



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة باتنة 1 - الحاج لخضر



كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق

## دور المتدخلين في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم في التشريع الجزائري

أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث (ل.م.د) في الحقوق  
تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذة الدكتورة:  
فهيمة قسوري

إعداد الطالب:  
العربي بومعروف

أمام لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الدرجة العلمية	الجامعة	الصفة
أ.د/ أمال بوهنتالة	أستاذة التعليم العالي	جامعة باتنة 1-	رئيسا
أ.د/ فهيمة قسوري	أستاذة التعليم العالي	جامعة باتنة 1-	مشرفا ومقررا
د/ جلييلة مصعور	أستاذة محاضرة "أ"	جامعة باتنة 1-	عضوا مناقشا
د/ إيمان بوستة	أستاذة محاضرة "أ"	جامعة بسكرة	عضوا مناقشا
د/ أمينة بن حبيلس	أستاذة محاضرة "أ"	جامعة قسنطينة-1	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2023/2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال الله تعالى:

"وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا..."

سورة النحل الآية 80.

برواية حفص عن عاصم.

# الإهداء

إلى الوالدين الكريمين.  
إلى روح الفقيد أخي طارق (نبيل).  
إلى روح الفقيد الأستاذ الدكتور علاوة هوام.  
إلى الأهل والأصدقاء  
وإلى كل طالب علم.  
أهدي هذا العمل.

العربي بومعروف.

# الشكر

بعد الحمد والشكر لله تعالى الذي وفقنا لإنجاز هذا العمل

أتوجه بأسمى عبارات الشكر إلى:

-الأستاذة الدكتورة قسوري فهيمة التي قبلت الإشراف على هذه

الأطروحة والتي رافقتني بتوجيهاتها الدقيقة.

-ولا يفوتني أن أتقدم بالشكر الجزيل إلى أعضاء لجنة المناقشة

الموقرين الذين قبلوا تنقيح هذا المنجز العلمي وتصويبه.

-والشكر موصول أيضا إلى كل من ساعدني على إتمام هذه الأطروحة.

العربي بومعروف.



## Principales Abréviations قائمة المختصرات

AADL	l'Agence national de l'Amélioration et de Développement du Logement.	الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.
ACLS	Aides à la Construction dans le cadre des Lotissements Sociaux au niveau des wilayas du Sud et des hauts plateaux.	التجزئات الاجتماعية المنشأة في البلديات التابعة لولايات الجنوب والبلديات المسجلة في صندوق الهضاب العليا.
A.W.G.R.F.U	Agence wilaya de gestion et de la régulation foncières urbaines.	الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.
CASNOS	Caisse Nationale de Sécurité Sociale des Non-salariés.	الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي لغير الأجراء.
CNAS	Caisse Nationale des Assurances Sociales des Travailleurs Salariés.	الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء.
CNEP-Banque	Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance-Banque.	الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك.
CNL	Caisse Nationale de Logement.	الصندوق الوطني للسكن.
CPA	Crédit Populaire Algérien.	القرض الشعبي الجزائري.
CTC	Contrôle Technique des Constructions.	الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية.
FGCMPI	Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière.	صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.
FNL	Fichier National de Logement.	البطاقة الوطنية للسكن.
FNPOS	Fonds National de Péréquation des Œuvres Sociales.	الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.
LPA	Logement Promotionnel Aidé.	السكن الترقوي المدعم.
LSP	Logements Sociaux Participatifs.	السكن الاجتماعي التساهمي.

LPA-II	Logement Promotionnel Aidé - nouvelle formule.	السكن الترقوي المدعم - الصيغة الجديدة.
LPL	Logement Public Locatif.	السكن العمومي الإيجاري.
LPL	Logement Promotionnel Libre.	السكن الترقوي الحر.
LPP	Logement Promotionnel Public.	السكن الترقوي العمومي.
LV	Location-Vente.	البيع بالإيجار.
NP	Non Publié.	غ م: غير منشور
Op.cit	Ouvrage Précédemment cité.	المرجع المذكور سابقا.
OPGI	Office de Promotion et de Gestion Immobilière.	ديوان الترقية والتسيير العقاري.
P	Page.	ص: الصفحة
PP	De la Page N° ... à la Page N°..	ص-ص: من الصفحة.. إلى الصفحة...
PDAU	Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
POS	Plans d'occupation de sol.	مخطط شغل الأراضي.
RIB	Relevé d'Identité Bancaire.	كشف الهوية المصرفية.
SGCI	Société de Garantie du Crédit Immobilier.	شركة ضمان القرض العقاري.
SNMG	Salaire national minimum Garanti.	الأجر الوطني الأدنى المضمون.
SRH	la Société de Refinancement Hypothécaire.	شركة إعادة التمويل الرهنوي.
S N E	Sans Numéro d'Édition.	د ر ط: دون رقم الطبعة
VEFA	Vente en état futur achevé.	البيع في حالة الإنجاز المستقبلي
VSP	Vente Sur Plans.	البيع على التصاميم.

## مقدمة:

يعد الحق في السكن وتوفيره بالشكل اللائق من بين أهم الحقوق التي نصت عليها المواثيق الدولية، ومختلف الدساتير، على غرار أحكام المادة 63 من الدستور الجزائري لسنة 2020<sup>(1)</sup> التي جاء فيها أن الدولة تسهر على تمكين المواطنين من الحصول على سكن، لاسيما الفئات المحرومة، مما يؤكد توجه الدولة الجزائرية إلى تطبيق مبادئ هذه المواثيق باعتماد سياسة توفير السكن بمختلف الصيغ مع التركيز على الجانب الاجتماعي بتوفير صيغ خاصة بالفئات المحرومة من المجتمع وهي الفئة محدودة الدخل.

إن تطبيق هذه السياسة لم يكن حديث العهد بالدولة الجزائرية، بل يعود إلى بنود مؤتمر طرابلس المتعلق بالمصادقة على مشروع برنامج تحقيق الثورة الديمقراطية الشعبية المنعقد في شهر جوان من سنة 1962، والذي جاء في شقه المتعلق بتحقيق المهام الاقتصادية والاجتماعية للثورة الديمقراطية للشعب، أن السياسة الاجتماعية للجزائر ستعتمد على تحقيق مصالح الجماهير برفع مستوى معيشة العمال ومحو الأمية وتحسين السكن، وهو ما تبناه بالفعل دستور 1963 الجزائري.

وهو نفس ما تبناه ميثاق الجزائر المنبثق عن مؤتمر حزب جبهة التحرير الوطني، المنعقد بين 16 و21 أبريل من سنة 1964، حيث أولى هو الآخر أهمية بالغة لموضوع السكن، باعتباره من أهم تطلعات الجماهير الشعبية، وأوضح أن سياسة الدولة الإسكانية ستتوجه نحو ضمان أجور كافية للعمال قصد مساعدتهم على الحصول على الملكية، وتوفير السلع والخدمات التي تساعدهم على ذلك، من خلال إنشاء المصانع والورشات، لأنه يستحيل على الدولة توفير سكن مقبول لجميع الأسر في وقت قصير نسبياً، وأكد أيضاً ميثاق الجزائر، على ضرورة الحفاظ على الثروات للجيل القادم، وهم بصدد توجيه التوسع العمراني، وتنظيمه، وتخطيطه، كما حث أيضاً هذا الميثاق على ضرورة تشجيع مبادرات بناء المساكن الفردية والجماعية، لتخفيف العبء عن الدولة، في حين نجد أن الدستور الجزائري المعدل سنة 2016<sup>(2)</sup>، هو الوحيد من بين دساتير الجزائر المتعاقبة الذي تطرق إلى تشجيع الدولة لإنجاز المساكن، في أحكام مادته رقم 67.

ومن الناحية العملية، بادرت الدولة، بتنويع الصيغ السكنية، بما يتوافق وقدرات أفراد المجتمع، مركزةً بشكل كبير على المشاريع ذات الطابع الاجتماعي المكلفة والتي تتطلب تدخل الخزينة العمومية قصد توفير موارد مالية كبيرة، ورغم ذلك فطلبات الحصول على الملكية ظلت متزايدة، ولم تقوى الدولة على تحملها، ما جعلها تلجأ إلى البحث عن مصادر تمويل أخرى تعينها على القضاء ولو نسبياً على أزمة السكن، وفي خضم ذلك تم إصدار قانون متعلق بالترقية العقارية يسمح بتدخل العديد من الأطراف

<sup>1</sup>-المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 2020/12/30، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء 2020/11/01، الجريدة الرسمية عدد 82، المؤرخة في 2020/12/30، ص2.

<sup>2</sup>-القانون رقم 16-01 المؤرخ في 2016/03/06، المتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية عدد 14، المؤرخة في 2016/03/07، ص2.

في تمويل إنجاز المشاريع السكنية.

يعتبر القانون رقم 86-07<sup>(1)</sup> المتعلق بالترقية العقارية أول نص قانوني أصدره المشرع الجزائري ينظم به نشاط الترقية العقارية، حيث خول هذا القانون للمكتتبين (المرقين العقاريين) الحصول على قروض عقارية لإنجاز عمليات الترقية العقارية، مع إمكانية إشراك المشتريين (المقتنين) في التمويل، اعتمادا على آلية البيع الآجل "Vente à Terme"، المستنبطة من الآلية التي نظمها المشرع الفرنسي وهي البيع في حالة الإنهاء المستقبلي "Vente en l'Etat Futur d'Achèvement"، غير أن هذه الصيغة لم تتجح، حيث لم يتمكن العدد القليل من المتعاملين العقاريين المبادرين بإنجاز مشاريع وفقا لهذه الصيغة السكنية، من استعمال الأقساط التي يدفعها المقتنون، بسبب تجميدها في حساب بنكي خاص بمؤسسة الضمان، ولا تمنح للمكتب (المركبي العقاري) إلا بعد إتمام أشغال الإنجاز، وهو ما يتعارض مع الهدف الأساسي الذي تم تقنين هذه الآلية من أجله، وهو توفير مصادر تمويل فعالة لإنجاز المشاريع.

نظرا لأهمية استعمال الموارد المالية المتوفرة لتمويل مشاريع الترقية العقارية بدلا من تكديسها، تم إلغاء القانون رقم 86-07، الذي لم يحقق هذا الغرض، وتعويضه بالمرسوم التشريعي رقم 93-03<sup>(2)</sup> المتضمن النشاط العقاري، الذي اعتمد على آلية "البيع بناء على التصاميم"، بدلا عن آلية "البيع الآجل - بموجب عقد حفظ الحق"، هذه الآلية الجديدة التي تعتبر حلا بالنسبة للدولة للإشراك الفعلي للمقتنين في تمويل إنجاز المشاريع السكنية التي يريدون تملكها في المستقبل، إذ تم تنظيم هذه الصيغة بواسطة عقد البيع على التصاميم الذي يُلزم المتعامل في الترقية العقارية (المركبي العقاري) بإتمام الإنجاز في الوقت المحدد، وفي المقابل يُلزم المشتري (المقتني) بدفع السعر على شكل أقساط، وفقا لما تم الاتفاق عليه في العقد المبرم بينهما.

وتطبيقا لهذه الآلية ظهرت صيغة السكن الاجتماعي التساهمي، التي يستشف من تسميتها أن تمويل إنجاز هذه المشاريع يكون بمساهمة عديد الأطراف، بما في ذلك المرقبي العقاري والمقتني والدولة التي تمنح إعانات مباشرة للمستفيدين، غير أن هذه الصيغة أظهرت في الواقع العملي عدم التوازن العقدي بين الطرفين، أين ظهر المتعامل في الترقية العقارية (المركبي العقاري) كطرف قوي يمارس الإذعان على المقتني باعتباره الطرف الضعيف، بما أنه يمكن استغلاله من طرف المرقبي العقاري بطلب أقساط إضافية، ومراجعة غير منظمة للأسعار، وإنهاء العلاقة العقدية لأسباب بسيطة، مما أثر سلبا على آلية تمويل هذه المشاريع، فكَثُرَت المنازعات بين أطراف العقد في أروقة المحاكم.

تعرض المرسوم التشريعي رقم 93-03 لاسيما آلية التمويل التي يعتمد عليها إلى نقد شديد، ما

<sup>1</sup>- القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986، الملغى، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 10، المؤرخة في 05/03/1986، ص 350.

<sup>2</sup>- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993، الملغى، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14، المؤرخة في 05/03/1993، ص 4.

أدى إلى إلغائه وبالتالي إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 94-58<sup>(1)</sup> المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم، وتعويضه بالقانون رقم 11-04<sup>(2)</sup> المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 13-431<sup>(3)</sup> الذي ألغى وعض المرسوم التنفيذي رقم 94-58، نظرا لأهمية عقد البيع على التصاميم باعتباره الضابط لطريقة تمويل المشاريع الموجهة للبيع قبل إتمام الانجاز على غرار مشاريع السكن الترقوي المدعم.

ورغم أن المشرع الجزائري عوض صيغة السكن الاجتماعي التساهمي قبل صدور هذا القانون بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-235<sup>(4)</sup> الذي تبنى صيغة السكن الترقوي المدعم (الصيغة الأولى)، إلا أن هذه التعديلات التي طرأت على قانون الترقية العقارية دفعت بالمشرع الجزائري إلى تعديل الصيغة الأولى للسكن الترقوي المدعم بإصدار الصيغة الجديدة سنة 2018 بموجب عدد من القرارات الوزارية المشتركة الصادرة سنة 2018 المتعلقة بآلية تنفيذ هذه الصيغة الجديدة والخصائص التقنية التي تميزها عن الصيغة الأولى، لكي تتوافق مع القوانين الجديدة التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ومن بين أهم هذه التعديلات المتعلقة بالصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم هي منح مهام جديدة للصندوق الوطني للسكن باعتباره الجهة المانحة لإعانات الدولة المقدمة للمستفيدين من هذه الصيغة، وذلك بتركيز كل الموارد المالية الخاصة بالمشروع، سواء أقساط المقتنين أو إعانات الدولة أو القروض العقارية إن وجدت في حساب بنكي خاص بالمشروع يتم فتحه من طرف الصندوق الوطني للسكن عكس ما كانت عليه الصيغة القديمة أين كان دور الصندوق لوطني للسكن يقتصر فقط على منح الإعانة للمستفيدين من هذه المشاريع.

إن صيغة السكن الترقوي المدعم الجديدة "LPA-II" التي تعتبر امتدادا لصيغة السكن الترقوي المدعم الأولى، والتي جاءت على أنقاض صيغة السكن الاجتماعي التساهمي، وبعد تنظيمها بمختلف المراسيم والقرارات الوزارية والتنظيمية، منحت لكل المتدخلين في تمويل إنجاز هذه المشاريع أدوات متباينة، تهدف بالدرجة الأولى إلى توفير السيولة المالية اللازمة لإتمام إنجاز المشاريع في وقتها المحدد.

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 07/03/1994، الملغى، الذي يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم، الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، المؤرخة في 06/03/2011، ص 11.

<sup>2</sup>- القانون رقم 11-04 الممضى في 17/02/2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، المؤرخة في 06/03/2011، ص 4.

<sup>3</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18/12/2013، الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، الجريدة الرسمية عدد 66، المؤرخة في 25/12/2013، ص 11.

<sup>4</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05/10/2010، المعدل والمتمم، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفية منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية عدد 58، المؤرخة في 07/10/2010، ص 39.

ومن بين أهم المتدخلين الفاعلين في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم نجد الدولة ممثلة في الصندوق الوطني للسكن والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية والخزينة العمومية، والبنوك، والمقرنين العقاريين، والمقتنين، بالإضافة إلى مختلف الهيئات الفاعلة والمتدخلة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر على غرار شركات الضمان، وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، وشركة إعادة التمويل الرهني، وشركة ضمان القرض العقاري، وغيرهم من المتدخلين.

ومن هذا المنطلق يأتي موضوع هذا البحث في سياق التعديلات الكبرى التي عرفتھا سياسة الدولة في توفير السكن من خلال تعديل قانون الترقية العقارية، وجعله قادرا على توفير مصادر تمويل متنوعة لتخفيف الضغط على الخزينة العمومية، وتنظيم آلية تدخل كل الأطراف المساهمة في تمويل مختلف المشاريع، على غرار الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم المعلن عليها سنة 2018، والموجهة للفئة المتوسطة من المجتمع.

وسنعمل من خلال بحثنا هذا الموسوم بـ: "دور المتدخلين في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم في التشريع الجزائري"، أن نتطرق إلى الأدوار الموكلة لمختلف المتدخلين في عملية تمويل إنجاز هذا النوع من المشاريع كل على حدى، مع تبيان آلية توفير كل متدخل للأموال اللازمة لإتمام أشغال الإنجاز وفقا لما نص عليه القانون الجزائري.

إن تنوع مشاريع الترقية العقارية جعل دور المتدخلين في تمويلها يختلف من صيغة إلى أخرى، لذلك فإن دراستنا هذه ستقتصر على نوع واحد من الصيغ السكنية وهي مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة LPA-II، نظرا لحدائتها، والحاجة إلى دراستها دراسة نقدية وموضوعية، مع مقارنتها ببعض الصيغ السكنية الأخرى، وعلى هذا الأساس يمكن القول أن أهمية هذه الدراسة تكمن في:

- خصوصية مشاريع السكن المدعمة بصفة عامة، ومشاريع السكن الترقوي المدعم بصفة خاصة، تكمن في اعتماد آلية التمويل التشاركي (التساهمي)، بتدخل العديد من الأطراف في تمويل إنجاز هذه المشاريع التي تسوق عن طريق عقود البيع على التصاميم، وما يميزها من خصوصية في مجال تشديد الالتزامات المتبادلة حماية لحقوق كل الأطراف.

- ارتباط الموضوع بالعديد من الجوانب منها: السياسية، الاجتماعية، الاقتصادية والقانونية، خاصة أن توفير هذه الصيغة السكنية يتطلب تدخل السياسيين من خلال إعلان البرامج الخماسية، وغيرها من البرامج الإضافية لامتناس طلبات المواطنين الراغبين في الاستقرار، أما الجانب الاجتماعي لهذه المشاريع فيكمن في مساهمة هذه الصيغة السكنية في تقديم التدعيم للفئة المتوسطة من المجتمع، أما الجانب الاقتصادي فيظهر من خلال ضرورة توفير الموارد المالية اللازمة لإتمام أشغال الإنجاز من طرف كل الفاعلين، ومن الجانب القانوني نلاحظ تدخل المشرع الجزائري لتنظيم العلاقة التي تربط بين كل المتدخلين في تمويل إنجاز مشاريع هذه الصيغة.

- إن معرفة حقوق وواجبات كل الأطراف له أهميته في إنجاز هذه الصيغة السكنية، ومن هذا المنطلق

فدراستنا هذه لها أهميتها في تبيان الأدوار الحقيقية لكل المتدخلين في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة.

أما الأهداف المرجوة من هذه الدراسة فهي:

- تقديم دراسة قانونية تحليلية لصيغة السكن الترقوي المدعم باعتبارها واحدة من أهم الصيغ التي وفرتها الدولة للمساهمة في القضاء على أزمة السكن ولو نسبيا، وباعتبارها أيضا الصيغة الموجهة للطبقة المتوسطة من المجتمع، والتي استقطبت العديد من الراغبين في الحصول على الملكية، لذا فهدفنا هو تعداد كل المتدخلين في عملية تمويل إنجاز هذه المشاريع، مع تبيان دور كل واحد منهم، ودراسته دراسة نقدية هادفة من الناحية القانونية.

- تحليل النظام القانوني لتمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، من خلال تبيان نقاط القوة في صيغة تمويل هذه المشاريع، وابرار سلبياتها مع اقتراح الحلول الممكنة.

- تبيين دور الدولة في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم من خلال منح الإعانة المباشرة وتخفيض سعر التنازل عن الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز هذه المشاريع، وسن بعض الإعفاءات الجبائية التي يستفيد منها كل من المرقي العقاري والمقتني.

- دراسة وتحليل شروط الاستفادة من إعانة الصندوق الوطني للسكن، والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

- التطرق إلى آلية التمويل الجديدة التي جعلت من الصندوق الوطني للسكن مركزا لتجميع كل مصادر تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم.

- دراسة بروتوكولات الاتفاق الجديدة بين الصندوق الوطني للسكن والبنوك التجارية والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

تتقسم دوافع اختيارنا لهذا الموضوع إلى نوعين، دوافع موضوعية وأخرى ذاتية، وهي:

**الدوافع الموضوعية:** تعود إلى الرغبة في دراسة واحد من بين مواضيع الترقوي العقارية المنظمة بالقانون رقم 11-04 الذي جاء بأحكام جديدة تَرْتَبَ عنها إصدار مراسيم جديدة تنظم عقد البيع على التصاميم، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-431، هذه الأحكام التي تم تطبيقها على أرض الواقع سنة 2018، بإصدار الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم، التي عوضت الصيغة الأولى المعمول بها منذ سنة 2010.

كما أن المشرع الجزائري وبمناسبة إصداره لهذه الصيغة الجديدة، أسند مهام جديدة للصندوق الوطني للسكن، بتحويله إلى مركز يتولى تجميع مصادر تمويل هذه المشاريع، لهذا ارتأينا تقديم دراسة قانونية استباقية بمجرد إصدار هذه الصيغة الجديدة، التي لم تحظى بعد بدراسات بحثية قانونية، للوقوف على إيجابياتها وتثمينها، وتبيين سلبياتها ومحاولة تقويمها من الناحية القانونية، قبل أن تتفاقم مشاكل

التمويل بين مختلف المتدخلين.

كما أنا موضوع السكن بصفة عامة والسكن الترقوي المدعم بصفة خاصة يشكل اهتماما كبيرا لشريحة واسعة من المجتمع، وللدولة أيضا، التي وفرت العديد من الأوعية العقارية لبعث هذه المشاريع على المستوى الوطني، وفتحت المجال أمام المواطنين لتسجيل طلبات الاستفادة من هذه المشاريع، مما دفعنا إلى الرغبة في تسليط الضوء على العلاقة التي تربط بين كل من المرفي العقاري والمقتني والدولة ومختلف المتدخلين في تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغة الجديدة.

**الدوافع الذاتية:** بحكم التخصص في دراسة القانون العقاري، خاصة وأن البحث المنجز في مرحلة الماجستير متعلق بمجال الترقية العقارية، بتقديم مذكرة تخرج موسومة بـ "المسؤولية الجزائية للمرفي العقاري"، تولد لدينا دافع ذاتي لمواصلة البحث في هذا المجال بتسليط الضوء هذه المرة على آلية تدخل مختلف الأطراف الفاعلة في تمويل إنجاز واحدة من أهم الصيغ السكنية، وهي الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم.

ونظرا للخبرة المهنية في مجال الترقية العقارية كإطار بالصندوق الوطني للسكن، وإطلاعنا على الإشكالات العملية والإشكاليات القانونية لموضوع تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم، أردنا الربط بينهما للوصول إلى حلول عملية في ظل اقتراحات علمية وفق منهجية البحث العلمي الصحيحة.

وبما أن مشكلة السكن في الجزائر كبيرة، فإنها تتطلب تدخل كل الأطراف الفاعلة، كل منا من موقعه، لتقديم الحلول اللازمة التي تساعد الدولة على مواجهة هذه الأزمة ولما لا القضاء عليها نهائيا.

لم يكن سهلا أبدا إنجاز هذا العمل العلمي نظرا للصعوبات العديدة التي واجهتنا، فرغم الكم الهائل من المراجع التي تم الاعتماد عليها، إلا أن غياب الدراسات السابقة المتعلقة بشكل مباشر بآلية تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغة الجديدة المنطلقة سنة 2018، والتي لم تحظى بعد بدراسات قانونية أو كتابات فقهية، صَعَّبَ علينا الأمر، خاصة وأن تطبيق هذه الصيغة على أرض الواقع عرف انطلاقة متأخرة في العديد من الولايات على المستوى الوطني، وعرف تنظيمًا جديدًا في التمويل بإسناد مهام جديدة للصندوق الوطني للسكن مثلما ذكرنا سابقًا، أين أصبح الصندوق مركزًا لتجميع مختلف الموارد المالية المتعلقة بهذه المشاريع، فلم نجد أي دراسة سابقة متعلقة بهذه الجزئية، في حين اعتمدنا في دراستنا على المقال الذي قمنا بنشره سنة 2020 في مجلة محكمة تحت عنوان "مشاركة الصندوق الوطني للسكن في التسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم".

بالإضافة إلى عدم الثبات التشريعي من خلال التعديلات المستمرة في التشريع المتعلق بالسكنات المدعمة، وكثرة التعليمات التي تتدخل في تنظيم نشاط الترقية العقارية بصفة عامة، ومشاريع السكن الترقوي المدعم بصفة خاصة، حيث شهدت آلية تمويل الصيغة الجديدة العديد من التعديلات في فترة زمنية قصيرة، مما يدل على التسرع في تبني هذه الصيغة من الناحية العملية.

وواجهتنا أيضا صعوبات أخرى تتمثل في التأخر في إبرام اتفاقيات التمويل المنصوص عليها في



القانون المنظم لمشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة بين الصندوق الوطني للسكن ومختلف المتدخلين في التمويل، كاتفاقية الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (تم التوقيع عليها بتاريخ 2022/05/31)، وبروتوكول الاتفاق مع البنك الوطني الجزائري (تم التوقيع عليه بتاريخ 2021/09/05)، وبروتوكول الاتفاق مع القرض الشعبي الجزائري (تم التوقيع عليه بتاريخ 2022/08/02)، إذ تم إدراج هذه الاتفاقيات في الدراسة نظرا لأهميتها.

وهناك صعوبات أخرى تتمثل أساسا في عدم وجود أحكام/قرارات أو واجتهادات قضائية تخص الموضوع بشكل مباشر، رغم القضايا والمنازعات المتكررة بين المتدخلين في تمويل هذه المشاريع. غير أن هذه الصعوبات حفزتني على مضاعفة الجهد والبحث من أجل إنجاز هذه الدراسة، والتركيز على ترقب أي جديد في مجال إبرام الاتفاقيات وإصدار القرارات والمراسيم التي تنظم آلية التمويل، والتي تم تدوينها كملاحق في آخر البحث ليستفيد منها الراغبين في مواصلة البحث في نفس الموضوع، وفقا للمقترحات والنتائج التي سنصل إليها في الخاتمة.

بما أن موضوع السكن حظي بصفة عامة بكثير من الاهتمام والدراسات السابقة من قبل الباحثين، من كل الجوانب، السياسية، الاجتماعية، الاقتصادية والقانونية، فموضوع دراستنا الموسوم بـ "دور المتدخلين في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم في التشريع الجزائري"، هو الآخر له علاقة بكل هذه الجوانب، فكانت هناك العديد من الدراسات التي تتقاطع مع دراستنا في نقاط معينة، غير أن موضوع دراستنا يتميز عن باقي الدراسات الموجودة باعتبار أنه يتناول بالدراسة والتحليل الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم LPA-II التي تم بعثها سنة 2018.

وعلى هذا الأساس تم الاعتماد في بحثنا هذا على دراسات سابقة، تم إدراجها في قائمة المراجع التي تحصلنا عليها، وسنحاول توضيح نقاط الارتكاز المعتمد عليها من خلال النتائج المتوصل إليها من قبل الباحثين الذين سبقونا:

-أطروحة دكتوراه في القانون للباحثة حسيبة زغلامي موسومة بـ "النظام القانوني لاقتناء السكن في المناطق الحضرية"، مقدمة سنة 2020، بجامعة العربي بن مهيدي بأم البواقي بالجزائر، رغم أن الإشكالية التي طرحتها الباحثة هي: ما مدى احتواء السياسة التشريعية السكنية لمطالب اقتناء السكن بالوسط الحضري؟ والتي تبدو أنها بعيدة عن موضوع تمويل مشاريع الترقية العقارية، إلا أن الكلمات المفتاحية للموضوع تتطابق مع الكلمات المفتاحية التي قمنا باستعمالها، كما أن الباحثة خصصت الباب الثاني من دراستها للأشكال القانونية للصيغ السكنية المعتمدة من طرف الدولة، ومن بين هذه الصيغ تطرقت الباحثة لصيغة السكن الترقوي المدعم بشيء من التفصيل، جعلنا نركز على هذه الدراسة في معرفة الجانب المتعلق بمواصفات السكن الترقوي المدعم، والإطار القانوني المنظم له، حيث أثنت الباحثة في خاتمة أطروحتها على سياسة الدولة في التمويل المباشر لمشاريع السكن الترقوي المدعم عن طريق منح الإعانات المالية للمستفيدين وتوفير الأوعية العقارية لإنجاز هذه المشاريع والتنازل عليها بأسعار

رمزية للمرقين العقاريين.

-أما الدراسة الثانية فهي أطروحة دكتوراه في الحقوق للباحثة إيمان بوستة، مقدمة سنة 2017، بجامعة خيضر محمد ببسكرة بالجزائر، موسومة بـ "الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري"، التي طرحت إشكالية مهمة تدور حول مدى توفيق المشرع الجزائري في إرساء قواعد لتنظيم نشاط الترقية العقارية الخاصة لتضمن تكامل الأدوار بين مختلف المتدخلين الفاعلين؟ وهو ما جعلنا نستفيد من هذه الدراسة في تحديد المتدخلين الرئيسيين في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم، حيث خصصت الباحثة فصلا كاملا لتعداد المتدخلين الفاعلين في تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، كما توصلت الباحثة إلى نتائج لها علاقة مباشرة بموضوع بحثنا، كاقتراحها تنظيم عمليات تمويل نشاط الترقية العقارية من طرف البنوك بنصوص قانونية موحدة تضمن الانسجام وتحقيق المنافسة في مجال التمويل السكني، كما اقترحت الباحثة تحلي الدولة عن تمويل صيغتي البيع بالإيجار والسكن الترقوي العمومي وتركها للمرقين العقاريين الخواص، والتركيز فقط على الصيغ المدعمة قصد توفير الدعم اللازم لهذه المشاريع الموجهة للفئة المتوسطة من المجتمع بأكبر عدد ممكن.

-أطروحة دكتوراه في القانون للباحث محمد يوسف، الموسومة بـ "القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري"، مقدمة سنة 2020، بجامعة عبد الحميد بن باديس بمستغانم بالجزائر، حيث طرح الباحث إشكالية تتمحور حول مدى فعالية القروض العقارية في تمويل مشاريع الترقية العقارية؟ وللإجابة على هذه الإشكالية توسع الباحث كثيرا في دراسة آلية تمويل صيغ السكن الترقوية من طرف البنوك بمختلف أنواعها، باعتبار أن الكلمات المفتاحية التي استعملها تتمحور كلها حول القروض العقارية المهمة بالنسبة للدراسة التي قام بها، ورغم أن تدخل البنوك في آلية تمويل الصيغة الجديدة لمشاريع السكن الترقوي المدعم يكون وفقا لبروتوكول اتفاق مع الصندوق الوطني للسكن باعتباره المكلف بجمع كل مصادر التمويل الخاصة بهذه المشاريع، إلا أن هذه الدراسة ساعدتنا في التعرف على الأسس والالتزامات الناتجة عن القروض العقارية المدعمة من طرف الدولة، خاصة وأن من بين المقترحات التي وردت في خاتمة الموضوع والمتعلقة بجانب تنظيم آلية التمويل العقاري، عن طريق القروض العقارية، مهمة جدا، واخترنا منها الحفاظ على سياسة القروض المدعمة من طرف الدولة التي تم انتقدها، كما اقترح الباحث تعديل كل من قانون النقد والقرض والقانون المدني وقانون حماية المستهلك لتنظيم الأحكام المتعلقة بالقرض العقاري المتناثرة بين أحكام هذه النصوص القانونية.

-أطروحة دكتوراه في القانون للباحثة سهام مسكر الموسومة بـ "التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية"، المقدمة سنة 2018، بجامعة الإخوة منتوري بقسنطينة بالجزائر، أين خصصت الباحثة مبحثا كاملا لدراسة التزام المرقى العقاري بتمويل عملية إنجاز السكن الترقوي، أين تطرقت إلى مصادر التمويل عن طريق المؤسسات المالية ومساهمة المقتني في التمويل عن طريق دفع

الأقساط المتفق عليها في عقد البيع على التصاميم الذي تطرقت له الباحثة في مبحث من دراستها، وهو ما جعل هذا البحث مهما كدراسة سابقة تم الاستفاضة منها، خاصة وأن النتائج المتوصل لها في خاتمة البحث تعتبر ذات صلة بالموضوع، مثل اقتراح تنوع البنوك، وفتح المجال أمام البنوك الإسلامية لتمويل مشاريع الترقية العقارية، كما أن الباحثة اقترحت أمرا في غاية الأهمية يتعلق بتنظيم طريقة تعويض المقتني العاجز عن إتمام دفع الأقساط، قصد ضمان استمرار تمويل إنجاز المشروع دون توقف.

-أما الدراسات الاقتصادية المعتمد عليها فجلبها منصبة على البنوك والمؤسسات المالية التي تقدم القروض العقارية في مجال السكن، على غرار مذكرة ماجستير للباحث عيسى بوراوي الموسومة بـ "دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر -دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهنى SRH"، المقدمة سنة 2014، بجامعة الحاج لخضر بباتنة بالجزائر، والتي ركزت على مؤسسة إعادة التمويل الرهنى باعتبارها مؤسسة ضامنة للقروض العقاري، والتي تطرقنا لها في البحث.

إن الدراسات السابقة التي تم التطرق لها وإن تقاسمت مع الدراسة التي قمنا بها في بعض الجوانب والمحاور، فإن دراستنا تختلف عنها من حيث دقة الدراسة، باعتبار أنها تخص صيغة واحدة ومهمة من بين صيغ السكن المتعددة، وهي الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم التي ظهرت سنة 2018، وتدرس بشكل دقيق آلية مساهمة مختلف المتدخلين في تمويل إنجاز هذه المشاريع، على غرار المقتنين والبنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات التأمين والدولة عن طريق الخزينة العمومية وصناديق الدعم، ولا تقتصر دراستنا على دور البنوك أو المؤسسات المالية فقط، التي أخذت حيزا واسعا من الدراسات السابقة سواء من الناحية القانونية أو الاقتصادية.

إن صعوبة استجابة الدولة لتلبية طلبات المواطنين في الحصول على السكن اللائق، دفع بها إلى البحث عن مصادر تمويل متنوعة، ومن هذا المنطلق تم الوصول إلى تقنين صيغة السكن الترقوي المدعم التي تسمح بإشراك المقتنين ومختلف المتدخلين في عملية تمويل الإنجاز، اعتمادا على تقنية البيع على التصاميم، والإشكالية التي يمكن طرحها هي: إلى أي مدى تمكن المشرع الجزائري من ضبط دور المتدخلين في تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة LPA-II؟

وتنبثق عن هذه الإشكالية مجموعة من الأسئلة الفرعية المهمة، التي تساعدنا على تفكيكها للوصول إلى نتائج مهمة، نذكر منها:

-من هم المتدخلون في تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم؟

-ماهي آلية مساهمة الدولة في تمويل إنجاز هذه المشاريع؟

-هل الدور الجديد المركزي للصندوق الوطني للسكن سيساعد على تسريع آلية تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم؟ أم سيكون معطلا لها؟

لدراسة هذا الموضوع وبشكل دقيق بحثنا عن تحقيق الأهداف المرجوة انطلاقا من الإشكالية المطروحة، تم الاعتماد على مناهج علمية متكاملة فيما بينها بهدف الإلمام بكل جوانب الموضوع.

على غرار المنهج الوصفي، بما أننا في بادئ الأمر سندرس ظاهرة قانونية موجودة ومنظمة تشريعياً بقوانين ومراسيم وتعليمات مختلفة، تستدعي وصفها بشكل دقيق، للوصول إلى جواب مقنع للإشكالية المطروحة، كما اعتمدنا أيضاً على المنهج التحليلي الذي تم التركيز عليه من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية المنظمة لآلية تدخل المساهمين في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم، وتبيان الثغرات القانونية التي تؤثر على استمرارية التمويل بشكل سريع، قصد الخروج بنتائج عملية، واقتراح الحلول التي نراها مناسبة حسب رأينا، مع اعتمادنا بشكل ثانوي على سرد بعض التطورات التاريخية لقانون الترقية العقارية وكذا الاستعانة بالقانون المقارن في توضيح بعض المفاهيم.

**الخطّة** التي تم الاعتماد عليها لتحقيق أهداف هذا البحث العلمي والوصول إلى جواب مقنع للإشكالية المطروحة، هي خطة ثنائية، أين قسمنا الأطروحة إلى بابين.

في الباب الأول تطرقنا إلى الإطار القانوني المنظم لعملية تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم، وبدوره تم تقسيم هذا الباب إلى فصلين، الأول خصصناه للنظام القانوني للسكن الترقوي المدعم، والفصل الثاني لمقومات إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم.

أما الباب الثاني المعنون بآلية تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، فقد تم تقسيمه إلى فصلين، أين تم تعداد المتدخلين في تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة في الفصل الأول، وتم تخصيص الفصل الثاني لتوضيح آلية مساهمة مختلف المتدخلين في تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة.

وفي الأخير سنحاول تقديم الجواب في خاتمة الموضوع التي ستكون عبارة عن سرد لأهم النتائج المتوصل إليها بالإضافة إلى جملة من المقترحات.

## الباب الأول

### الإطار القانوني المنظم لعملية تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم

نظرا لقلّة الموارد المالية، لم تتمكن الدولة من تلبية طلبات المجتمع المتزايدة للحصول على سكن لائق، وهو ما دفعها إلى التفكير في تنويع طرق التمويل، بالاعتماد على الترقية العقارية التي تم تقنينها لتقديم حلول عملية تساعد على التصدي لمشاكل السكن والإسكان هذا من جهة، ومن جهة أخرى أن تجعل من الترقية العقارية بديلا اقتصاديا يدر بدخل إضافي للدولة لتنمية المجتمع<sup>(1)</sup>، ولتحقيق ذلك تم إصدار العديد من الصيغ السكنية التي تختلف طريقة تمويل إنجازها من صيغة إلى أخرى.

من بين أهم الصيغ السكنية نجد صيغة السكن الترقوي المدعم، التي تعتمد على آلية التمويل التشاركي، وذلك بمساهمة العديد من المتدخلين الذين أوكلت لهم مهمة توفير السيولة المالية اللازمة لاستعمالها كميزانية خاصة لإنجاز هذه المشاريع، معتمدين في ذلك على تقنية البيع على التصاميم المستحدثة في بداية تسعينيات القرن الماضي في الجزائر بصدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، إذ تسمح هذه الصيغة بإشراك المقتني سواء منفردا أو مستعينا بالبنوك والمؤسسات المالية التي تمنح له القروض العقارية لتسديد ثمن شراء السكن، وبعض المؤسسات المالية التي تمنح له الإعانة في إطار المشاريع المدعمة من طرف الدولة.

ونظرا لأهمية الأموال التي تُجمَع من أجل تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم، تم توفير إطار قانوني منظم لهذه الصيغة السكنية، ومن الناحية التقنية وعن طريق دفتر الشروط تم تنظيم آلية التمويل بصفة خاصة، مع إعطاء الأهمية اللازمة لهذه الصيغة وإحاطتها بمقومات تبعث على تحقيق الاستمرارية لمثل هذه المشاريع، المعول عليها لتخفيف العبء عن الدولة التي تبحث دوما عن مصادر تمويل أخرى بعيدا عن الخزينة.

لذلك ارتأينا أن نقسم الباب الأول إلى فصلين، الأول خصصناه للتعرف على النظام القانوني للسكن الترقوي المدعم من خلال دراسة ماهية السكن الترقوي المدعم وآلية بعث هذه المشاريع بصيغتها الجديدة. أما الفصل الثاني فخصصناه لتبيان مقومات إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم، كالا اعتماد على تقنية البيع على التصاميم التي تسمح بتسويق ما هو غير موجود وقت التعاقد على غرار السكنات، وتسمح أيضا بإشراك المقتني في عملية تمويل إنجاز المشروع بدفع الثمن على شكل أقساط مع تقدم الأشغال، بالإضافة أيضا إلى الاعتماد على آلية التمويل العقاري بإشراك البنوك والمؤسسات المالية التي تمنح القروض للمقتنين.

<sup>1</sup> - نور الدين عمار خوجة، الترقية العقارية واقتصاديات تصميم المباني السكنية، دار علي بن زيد، بسكرة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2017، ص 101.

## الفصل الأول

### النظام القانوني للسكن الترقوي المدعم

تهدف الدولة في إطار تحقيق التنمية المستدامة إلى تنظيم السياسة السكنية بصفتها إطارا متكاملا متعدد الأبعاد والقطاعات والأطراف، ويتم تجسيد هذه السياسة من خلال عدة مجالات، على غرار المجال الحضري والقضاء على السكنات الهشة لمحاربة أزمة السكن<sup>(1)</sup>، مع التركيز على البرامج السكنية ذات الطابع الاجتماعي<sup>(2)</sup>، لكن الواقع أثبت أن الدولة لا تستطيع بمفردها مجابهة أزمة السكن الخائفة، خاصة وأن طلبات الحصول على السكن تتزايد يوما بعد يوم، فالمواطن البسيط الذي ينتمي إلى الفئة المتوسطة الدخل، من جهة القانون يحرمه من طلب الحصول على السكن الاجتماعي الايجاري، ومن جهة ثانية يستحيل عليه استحالة مطلقة توفير ثمن بناء أو شراء سكن من أمواله الخاصة، والدولة أيضا لا يمكنها تلبية كل الطلبات، فمهما كانت الميزانية المخصصة لإنجاز البرامج السكنية فإنها لن تتمكن من توفير التمويل اللازم لبعث هذا الكم الهائل من المشاريع السكنية.

وبالرجوع إلى الصيغ السكنية المتنوعة، نجد أن الدولة ركزت كثيرا على صيغة السكن الاجتماعي الايجاري، نظرا للطبيعة الاجتماعية لهذه الصيغة الموجهة للطبقة الهشة وأصحاب الدخل الضعيف والمنعدم من المجتمع، وهو ما أثر سلبا على ميزانية الدولة، وفي المقابل نجد أن الطبقة المتوسطة التي تعتبر أكبر شريحة في المجتمع، من جهة لا يمكنهم الاستفادة من الصيغة السكنية المجانية، ومن جهة ثانية لا يمكنهم توفير سكن من أموالهم الخاصة، لذلك استحدثت المشرع صيغة السكن الاجتماعي التساهمي التي تم التخلي عنها وتعويضها بصيغة السكن الترقوي المدعم، والغرض من هذه الصيغة هو إشراك المستفيدين في عملية التمويل، ويبقى تدخل الدولة يقتصر على تقديم الإعانات وبعض التخفيضات والتسهيلات لكي تتفرغ للصيغة الاجتماعية.

أول ظهور لصيغة السكن الترقوي المدعم كان بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-235<sup>(3)</sup> الذي

<sup>1</sup>-أمال حاج جاب الله، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، دار بلقيس، الجزائر، د ر ط، 2014، ص29.

<sup>2</sup>-في تصريح لوزير السكن والعمران والمدينة قال: "الأولية في قانون المالية لسنة 2022 ستمنح لمشاريع السكن المدعم بمختلف صيغه من خلال برمجة إنجاز ستون ألف (60 000) وحدة سكنية مدعمة وخمسة عشر ألف (15 000) وحدة سكنية بالبيع بالإيجار".

-أنظر مقال: مشروع قانون المالية 2022 السكن المدعم في قلب الأولويات، مجلة المشيدون.dz، العدد 3، ديسمبر 2021، الصادرة عن الصندوق الوطني للسكن، ص4.

<sup>3</sup>-تم تعديل عنوان المرسوم التنفيذي رقم 10-235 بموجب أحكام المادة الثانية من:

-المرسوم التنفيذي رقم 13-325 المؤرخ في 26/09/2013، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 10-235، الذي يحدد مستويات المساعدة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل

يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة، ورغم انطلاق العمل بهذه الصيغة، وبعث العديد من المشاريع التي عرفت إقبالا واسعا من المواطنين، إلا أن تعارض أحكامها مع أحكام القانون رقم 04-11، أدى إلى توقيفها واستبدالها سنة 2018 بصيغة جديدة تحمل نفس الاسم، وهي السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، وتعرف أيضا باسم السكن الترقوي المدعم 2.

عرفت هذه الصيغة الجديدة، تغييرا جذريا في طريقة التمويل مقارنة بالصيغة الأولى، إذ أولى المشرع اهتماما بالغا بتعديل أحكامها، وضبط القوانين والمراسيم التي تسيورها، لتدارك النقص المسجل سابقا.

وقصد تغطية كل ما يتعلق بالنظام القانوني للسكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين، الأول خصصناه لماهية السكن الترقوي المدعم، وذلك بالتطرق إلى بعض المفاهيم القانونية والعامّة والخصائص التي أقرها المشرع لتمييز هذه الصيغة السكنية عن الصيغ الأخرى، أما المبحث الثاني فخصصناه للحديث عن الإطار القانوني المنظم لآلية بعث مشاريع السكن الترقوي المدعم وفقا للصيغة الجديدة، مركزين على الجانب المالي سواء آلية توفير أو طرق تسيير الموارد المالية المتعلقة بتمويل إنجاز هذه المشاريع.

## المبحث الأول

### ماهية السكن الترقوي المدعم

تعتبر صيغة السكن الترقوي المدعم من الصيغ السكنية الجديدة التي عرفت انتشارا واسعا، نظرا للتسهيلات الممنوحة للراغبين في الحصول على سكن ضمن هذه الصيغة، والسرعة في الإنجاز مقارنة بالصيغ السكنية الأخرى.

أوجد المشرع الجزائري هذه الصيغة لتلبية طلبات فئة كبيرة من المجتمع، وهي الفئة متوسطة الدخل، لذلك سنحاول أن نسلط الضوء على صيغة السكن الترقوي المدعم بالدراسة والتحليل، وأول ما سنتطرق إليه هو ماهية هذه الصيغة، إذ خصصنا المطلب الأول للتعرف على مفهوم السكن الترقوي المدعم اصطلاحيا تشريعيًا وفقهيا وعلى أهمية هذه الصيغة، في حين خصصنا المطلب الثاني

---

مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا، ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية عدد 48، المؤرخة في 2013/09/29، ص13.

نص المادة 2: "يعدل عنوان المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 2010/10/05 والمنكور أعلاه، كما يأتي: مرسوم تنفيذي رقم 10-235 مؤرخ في 2010/10/05، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا، ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة".

للخصائص التقنية والمالية لها.

## المطلب الأول

### مفاهيم عامة حول السكن الترقوي المدعم

يعبر المصطلح المركب السكن الترقوي المدعم عن واحدة من بين الصيغ السكنية المعتمدة في الجزائر، إلا أن مفهومه يحتاج إلى توضيح، وهو ما سنسعى إليه من خلال هذا المطلب، الذي سنتطرق فيه إلى مفهوم السكن الترقوي المدعم في الفرع الأول، وفي الفرع الثاني سنتطرق إلى أهمية هذه الصيغة بالنسبة لكل من الدولة والأفراد، لنصل بعد ذلك إلى الفرع المتعلق بتمييز السكن الترقوي المدعم عن بعض الصيغ السكنية الأخرى المشابه له.

### الفرع الأول

#### مفهوم السكن الترقوي المدعم

أهمية السكن من الناحية الاجتماعية والاقتصادية، جعلت منه محط اهتمام الدارسين في مختلف التخصصات العلمية، وقصد الاحاطة بموضوع المتدخلين في التمويل، وجب علينا التطرق إلى مفهوم السكن الترقوي قبل التعمق في دراسته من الناحية القانونية.

ونشير هنا إلى أن مفهوم السكن الترقوي المدعم سنتطرق إليه من خلال التعريف الاصطلاحي والتعريف التشريعي، وبعده سنتطرق إلى التعريف الفقهي للسكن الترقوي المدعم، قبل أن نقدم في الأخير التعريف الذي توصلنا إليه.

#### أولاً: التعريف الاصطلاحي للسكن الترقوي المدعم:

من خلال هذه الجزئية سنحاول أن نتعرف على المعنى الاصطلاحي للسكن الترقوي من الناحية اللغوية ومن الناحية الاقتصادية أيضاً.

#### أ: التعريف اللغوي للسكن الترقوي المدعم:

قبل ضبط المعنى الاصطلاحي للسكن الترقوي المدعم كمصطلح مركب من ثلاث مصطلحات جزئية، سنتطرق إلى ضبط معنى كل مصطلح على حدى، وذلك على النحو التالي:

**1: ضبط مصطلح "السكن":** يعرف السكن على أنه المنزل أو البيت أي مكان البيت وجمعه مساكن، أن تسكن بيتا يعني أن تقيم فيه وتتوطن وهو المكان المخصص للمبيت.<sup>(1)</sup>

يرى الباحث محمد عمران أن تعريف السكن يختلف حسب طبيعة الدراسة، فهناك من يركز في تعريفه على الجانب الجغرافي أو الزمني أو الاجتماعي لكن يتفق الكل على أن السكن يتضمن المسكن

<sup>1</sup>-المعجم الإلكتروني، "المعجم الوسيط"، الموقع على شبكة الأنترنت، <https://bit.ly/3lni8np>، تصفح الموقع يوم 2020/08/16 على 20:35.



مهما كانت طبيعته شقة أو منزل أو فيلا له مساحة معينة ورفاهية محددة من حدائق وشرفات، ويمتد ليشمل جميع التجهيزات الاجتماعية والاقتصادية، وكل المنشآت التي تمنح قابلية الحياة في مكان السكن<sup>(1)</sup>.

وفي نظر الباحث يوسف شحادة المسكن هو المكان الذي يأوي إليه الإنسان ويتخذ مقر له، ويشمل المكان المسكون فعلا أو المعد للسكن، كبيت في الريف يقضي صاحبه معظم وقته في المدينة<sup>(2)</sup>. أما الباحث محمد الأمين هيشور فقال أن السكن لا يقتصر على المفهوم الضيق الذي يعني توفير المأوى للأفراد فقط، بل هو عنوان الهوية والخصوصية، يمنح المسكن لسكانه إحساسا بالانتماء والراحة النفسية والسلامة العقلية، فهو رمز للكينونة ومساحة للفعالية الاجتماعية، ولا يمكن بأي حال من الأحوال اختزال السكن في قطعة أرض ومبلغ من المال وإلا فإن توفير الأموال وتخصيص قطع من الأرض كفيل بجل المشكلة، كما أنه ليس مجرد أربع جدران وسقف<sup>(3)</sup>.

وفي هذا الصدد، يرى المفكر "نفيت آدم Nevitt Adam في كتابه "المشكل الاقتصادي للسكن"، أن السكن عبارة عن "حق وإحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة"<sup>(4)</sup>.

**2: ضبط مصطلح "الترقوي":** تعتبر صيغة السكن الترقوي المدعم بديلا لصيغة السكن الاجتماعي التساهمي، ومن آثار هذا التغيير تحويل الطبيعة القانونية لهذه السكنات من اجتماعية إلى ترقوية، وأدى هذا التحول إلى تطوير طريقة البناء وطريقة بعث المشاريع وتوفيرها بشكل يرقى إلى إنشاء مدن متكاملة ومنسجمة بمختلف منشآتها التي تلبي حاجيات المواطنين، ولهذا من الجدير ضبط المفهوم الذي يصبو إليه مصطلح "الترقوي"، فهو مشتق من كلمة "الترقية" والتي تعني من الناحية اللغوية التحسين والتطوير<sup>(5)</sup>، وهناك ارتباط وثيق بين مصطلحي الترقية والعقار، أدى إلى ظهور مصطلح مركب وهو "الترقية العقارية"، ويعني عملية الإنجاز أو التجديد للبنىات من قبل محترفين والتي تكون مخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة بحيث تمتد هذه البنىات على نطاق واسع لتشمل المحلات التجارية

<sup>1</sup> -محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر وتغيراتها الحديثة، مذكرة ماجستير في العلوم السياسية، قسم التنظيم السياسي والإداري، جامعة الجزائر، سبتمبر 2001، ص6.

<sup>2</sup> -عمار دروازي، آليات توفير وتوزيع السكن الاجتماعي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص القانون العقاري، جامعة باتنة1، 2018/1017، ص19.

<sup>3</sup> -محمد أمين هيشور، قراءة سوسيو تاريخية لقطاع السكن في الجزائر بين الخلفيات والتوجهات الجديدة، مجلة العلوم الاجتماعية، جامعة الأغواط، المجلد 11، العدد 4، العدد 25، 214-234، تاريخ النشر 2017/06/01، ص216.

<sup>4</sup> -محمد الطاهر العمودي، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكلة السكن في الجزائر 1999-2009، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية - فرع تحليل اقتصادي، جامعة الجزائر 3، 2012، ص123.

<sup>5</sup> -المعجم الإلكتروني، "معجم اللغة العربية المعاصر"، الموقع على شبكة الأنترنت، <https://bit.ly/3DYNn0e>، تصفح الموقع يوم 2020/08/16 على 20:05.

أو الصناعية أو الحرفية، مثلما جاء في أحكام المادة 14 من القانون رقم 11-04.

ويمكن الإشارة إلى أن توفير وإنجاز السكن الترقوي هو نشاط من بين أنشطة الترقية العقارية التي تعتبر أوسع بكثير من موضوع السكن الترقوي إذ تشمل مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية وفقا لما ورد في أحكام المادة 3 من القانون رقم 11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

**3: ضبط مصطلح "المدعم":** مصدر كلمة المدعم هو الفعل الثلاثي دَعَمَ، والذي يعني في معجم المعاني الجامع الإعانة والتأييد، والمعنى القريب في حالة مشاريع السكن الترقوي المدعم هو الإعانة المالية المقدمة من طرف الدولة للمستفيدين من المشروع، فنقول دَعَمَ فلان، دَعَمًا أي أعانه أو يعينه إعانة<sup>(1)</sup>.

فالمدعم إذا هو "شكل من أشكال المساعدات المالية أو الإعانات المقدمة إلى قطاع اقتصادي، أو مؤسساتي، أو عمل تجاري، أو لأفراد، بهدف تعزيز السياسات الاقتصادية والاجتماعية، غالبا ما يكون حكوميا، وقد يكون الدعم مقدم من المنظمات غير الحكومية، إضافة إلى الدعم الضمني، ويأتي الدعم في أشكال مختلفة، فمنه المباشر مثل تقديم المنح المالية، والقروض منخفضة الفائدة للمستفيدين من المشروع، ومنه أيضا الدعم غير المباشر مثل الإعفاءات الضريبية، والتأمين"<sup>(2)</sup>.

جاء في أحكام نص المادة الثانية من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 15/11/2000<sup>(3)</sup>، الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308<sup>(4)</sup>: "يتمثل الدعم المالي من أجل الحصول على الملكية، في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي، في مساعدة مالية غير مستحقة السداد تمنحها الدولة إما للمستفيد مباشرة، وإما عن طريق هيئة إقراض مالية. يجب على المستفيد، في جميع الحالات، أن يثبت مسبقا لدى الصندوق الوطني للسكن، توفر شروط التأهيل للاستفادة من المساعدة المنصوص عليها في المادة 6 أدناه".

وتم تعديل هذه المادة بموجب أحكام المادة الثانية من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في

<sup>1</sup>-المعجم الإلكتروني، "المعجم" الموقع على شبكة الأنترنت، <https://www.almougem.com>، تصفح الموقع يوم 2020/08/18 على 12:57.

<sup>2</sup>-مازن إرشيد، ما هو الدعم؟، مقال منشور بالموقع الإلكتروني لمجلة العربي الجديد، بتاريخ 2015/10/14، العنوان الإلكتروني <https://www.alaraby.co.uk>، تصفح الموقع يوم 2020/08/18، على 13:05.

<sup>3</sup>-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/11/2000، الملغى والمعوض، الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308. المؤرخ في 04/10/1994، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية عدد 16، المؤرخة في 11/03/2001، ص 13.

<sup>4</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04/10/1994، المعدل والمتمم، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية عدد 66، المؤرخة في 16/10/1994، ص 06.

13/09/2008 الذي عوض القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/11/2000 والتي جاء فيها "يتمثل الدعم المالي للأسر من أجل الحصول على الملكية، في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي، في مساعدة مالية تمنحها الدولة، إما للمستفيد مباشرة، وإما عن طريق هيئة مالية للقرض"، وتمنح هذه المساعدة المالية في جميع الحالات لاستكمال التمويل المرصود للحصول على الملكية<sup>(1)</sup>.

ويتبين لنا من خلال المادتين أعلاه أن للدعم مجموعة من الخصائص وهي:

- الدعم عبارة عن مساعدة مالية غير مستحقة السداد، صحيح أن المشرع في التعديل الأخير استغنى عن كلمة غير مستحقة السداد سهوا، لكن المعمول به أن الإعانة غير قابلة للاسترداد.
- تقدم الدولة الدعم المالي للأسر من أجل الحصول على الملكية في إطار البناء أو شراء مسكن عائلي.
- الدعم تمنحه الدولة إما للمستفيد مباشرة، وإما عن طريق هيئة إقراض مالية.
- المساعدة المالية لا تقدم بصفة مطلقة لكل طالب، وإنما هي مشروطة بالتوفر المسبق للطالب على شروط التأهيل للاستفادة من المساعدة.
- الدعم من أجل الحصول على الملكية يقدم للأسرة، وعليه يجب أن تتوفر الشروط في الطالب وزوجه أو زوجاته.

#### ب: التعريف الاقتصادي للسكن الترقوي المدعم:

بما أن السكن يعتبر استثمار يساهم في تنمية الاقتصاد وجب علينا التطرق إلى التعريف الاقتصادي، وأسباب تكلفته العالية.

**1: المعنى الاقتصادي للسكن الترقوي:** السكن بصفة عامة هو المكان الذي يلبي احتياجات الإنسان الأساسية وهذا ما يبرز أهميته بالنسبة للإنسان، وينعكس على سلوكه في الحياة الاجتماعية والاقتصادية، فالسكن من الناحية الاقتصادية هو مكان يكون على شكل شقة أو منزل أو محل له مواصفات خاصة يستعمل من طرف شخص أو مجموعة أشخاص يمثلون الأسرة للمبيت، والوقاية ولتغطية حاجاتهم اليومية<sup>(2)</sup>.

وعليه فالسكن الترقوي باعتباره نوع من أنواع السكن هو سلعة استهلاكية دائمة ضرورية للفرد ولا يمكن أن يستغني عنه رغم تكلفة إنجازها المرتفعة نوعا ما، ويعتبر السكن سلعة دائمة لأن الفرد الذي تمكن

<sup>1</sup> -أنظر أحكام المادة 4 من نفس القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/2008، الذي يحدد كليات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308، المؤرخ في 04/10/1994، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية عدد 57، المؤرخة في 05/10/2008، ص26.

<sup>2</sup> -حمزة علمي، دور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز مشروع المليون سكن في الجزائر خلال الفترة 2004-2009 دراسة حالة ولاية سطيف، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2010/2011، ص3.

من الحصول على الملكية عادة لا يستبدله ويفضل الاستقرار إلا في حالات نادرة جدا، خاصة إذا ما توفر هذا السكن على الشروط الضرورية التي تتوافق مع متطلبات صاحبه، وهذا على عكس السلع الاستهلاكية الأخرى.

كما يقصد بالسكن ذلك المكان الذي يأوي إليه الفرد ويقيه من تقلبات الجو ويرتاح فيه نفسيا وجسما<sup>(1)</sup> ويشمل المسكن الخدمات الضرورية اللازمة للمعيشة والتي لا يمكن الاستغناء عنها.

**2: السكن استثمار مكلف:** تعتبر مشاريع السكن خاصة الترقوية منها استثمارا مكلفا، بسبب:

**1.2- ارتفاع تكاليف إنجاز السكن:** إن الارتفاع المذهل لعدد السكان والزيادة المستمرة والمتسارعة أثرت على سياسة العرض والطلب في مجال السكن<sup>(2)</sup>، وهناك عامل آخر متمثل في النزوح الريفي أو ما يسمى بالهجرة نحو المدن جعل الطلب على السكن يزداد في ظل ندرة الأوعية العقارية المخصصة للبناء<sup>(3)</sup> ونقص مواد البناء وعدم كفايتها مما أدى إلى ارتفاع تكلفة إنجاز البناء.

**2.2- أهمية الاستثمار في مجال السكن:** للسكن أهمية اجتماعية واقتصادية، وبازدياد الطلب زادت أهمية الاستثمار في مجال إنجاز السكنات بمختلف الصيغ، خاصة صيغة السكن الترقوية المدعم التي عرفت رواجاً بين أفراد المجتمع نظراً لتكلفتها المنخفضة بالنظر إلى تسقيف الأسعار، وبالنظر إلى دفتر الشروط، مقارنة بالعديد من الصيغ الأخرى<sup>(4)</sup>.

**3.2- تكلفة التصاميم:** للمهندس المعماري ومكاتب الدراسات بصفة عامة دور مهم في إعداد التصاميم الهندسية للمشاريع السكنية، إذ يلتزم المرقى العقاري في إطار مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة بالتعاقد مع مكتب دراسات يقوم بإعداد التصاميم ومتابعة الأشغال<sup>(5)</sup>، غير أن القيام بمثل هذا العمل من طرف مكاتب الدراسات يكون مكلفاً، مما يؤثر على تكلفة الإنجاز التي ترتفع بدورها وتكون مؤثرة على سعر البيع بشكل مباشر.

**4.2- نسبة المخاطر:** ما يميز مشاريع إنجاز السكنات هو ارتفاع نسبة المخاطر<sup>(6)</sup> التي قد تواجهها

<sup>1</sup>-ياسمينه زرنوح، إشكالية التنمية المستدامة في الجزائر - دراسة تقييمية، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية - فرع التخطيط، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2006/2005، ص105.

<sup>2</sup>-Abdelkrim toudjine, Comment optimiser les prix, Entreprise Nationale du Livre, Alger, SNE, 1991, P23.

<sup>3</sup>-Abdelkader beltsas, les politiques de l'habitat face a la crise de logement, Editions Légende, Alger, 2016, SNE, P57.

<sup>4</sup>-Hacene djebar, Le marche Immobilier, séminaire international sur la Gestion Immobiliere, du 10 au 11/06/2008, MHU.Alger, P-P 260-273.

<sup>5</sup>-من بين التعديلات الجديدة التي طرأت على الملاحق الخاصة بوثائق ملف إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم نجد تعديل الملحق المتعلق بمحضر معاينة تقدم الأشغال الذي أصبح ملزماً أن يكون موقعا من طرف مكتب الدراسات.

<sup>6</sup>-Julien delagrandanne, L'Investissement Immobilier locatif intelligent, Editions Amazon, Great Britain, SNE, 2017, P76.

مؤسسات الإنجاز مقارنة بباقي النشاطات الاقتصادية، خاصة إذا كانت هذه المشاريع موجهة للبيع على التصاميم مثل السكن الترقوي المدعم، أين تتضاعف المخاطر أكثر وبالتالي تتضاعف مصاريف التأمين.

#### ثانيا: التعريف التشريعي للسكن الترقوي المدعم:

قام المشرع الجزائري بتعريف السكن الترقوي المدعم في مناسبتين وهما:

#### أ: التعريف التشريعي وفقا للصيغة القديمة للسكن الترقوي المدعم:

ضبط المشرع الجزائري تعريف السكن الترقوي المدعم بموجب أحكام نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، على النحو التالي:

"...السكن الترقوي المدعم: هو كل سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية وموجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم.

يجب أن ينجز المتعهد بالترقية العقارية السكن الترقوي المدعم طبقا لخصائص تقنية وشروط مالية تحدد بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن والمالية..."

وتم تعديل هذا التعريف بموجب المادة الرابعة (4) من المرسوم التنفيذي رقم 13-325<sup>(1)</sup>: "... السكن الترقوي المدعم: سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية، جماعي أو فردي في شكل مجمع، موجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار هذا المرسوم.

لا يمكن إنجاز السكن الفردي في شكل مجمع إلا في مناطق بولايات الجنوب والهضاب العليا، كما هي محددة من الوزير المكلف بالسكن.

يجب أن ينجز متعهد بالترقية العقارية معتمد السكن الترقوي المدعم، طبقا لخصائص تقنية وشروط مالية كما هي محددة من الوزيرين المكلفين بالسكن والمالية"

يتبين من خلال هذا التعريف أن السكنات الترقية المدعمة لا تشمل البناءات التي يتم تجديدها أو إعادة تأهيلها أو هيكلتها في إطار نشاط الترقية العقارية، بل تقتصر فقط كل السكن الجديدة، حسب ما جاء في نص المادة سابقة الذكر، ويعود سبب ذلك لكون السكنات القديمة التي يتم تجديدها أو إعادة هيكلتها تبقى مسجلة في إطار برامج السكن التي أنجزت فيها، سواء سكن اجتماعي عمومي أو إيجاري أو تساهمي، ولا يمكن تحويل طبيعتها إلى سكنات ترقية نظرا لاختلافها من حيث الخصائص التقنية، لأن دفتر شروط إنجاز السكن الاجتماعي التساهمي والسكن الترقوي المدعم مختلفان بشكل كبير.

كما يمكن أن نستخلص من هذا التعريف أن إنجاز هذه السكنات يكون من اختصاص المرقين

<sup>1</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 13-325 المؤرخ في 26/09/2013، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا، ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، السابق الذكر.

العقاريين بصفة حصرية<sup>(1)</sup>، وبمفهوم المخالفة فإن السكنات الجماعية التي لا يتكفل بإنجازها المرقى العقاري لا يمكن اعتبارها سكنات ترقوية مدعمة، وهو ما نصت عليه المادة رقم 8 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14<sup>(2)</sup> الذي يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم: التي جاء فيها: "يجب أن ينجز السكن الترقوي من طرف مرقى عقاري، في إطار إجراء الدعوة للمشاركة كما هو محدد في التنظيم الساري المفعول"، غير أن القانون رقم 11-04 لم يربط صراحة إنجاز المشاريع الترقوية عموماً بالمرقى العقاري، حيث ذكر في المادة 12 منه أن المبادرة بالمشاريع العقارية تكون من قبل محترفين يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية، مما يدل أنه يقصد بالمحترفين المرقين العقاريين خاصة أنه لا يوجد نص صريح في القانون السالف الذكر يفصل بخصوص هذه النقطة<sup>(3)</sup>.

وبالرجوع إلى نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 من جديد، نجد أن المشرع ذكر أن هذا النوع من السكنات موجه للطالبيين المؤهلين للحصول على الإعانة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي، وكلمة اقتناء هنا تفيد أن السكن الترقوي المدعم موجه فقط للبيع وليس للإيجار، كما أن التعريف الذي جاء في المرسوم التنفيذي رقم 13-325 الذي يحدد مستويات المساعدة، أضاف إمكانية إنجاز السكن الترقوي المدعم بشكل فردي مجمع لكن هذا النوع من السكنات مسموح بإنجازه في ولايات الجنوب والهضاب العليا فقط.

#### ب: التعريف التشريعي وفقاً للصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم:

ورد في نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 18-06<sup>(4)</sup> الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي

<sup>1</sup>- بمقارنة نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 الوارد في الجريدة الرسمية عدد 58 لسنة 2010 باللغة العربية مع النص الوارد في نفس العدد من الجريدة الرسمية باللغة الفرنسية نجد أن المشرع لم يظف مصطلح المتعهد بل اكتفى بذكر **Promoteur immobilier** أي المرقى العقاري دون أن يسبقه بمصطلح **"Entrepreneur"** مثلما جاء في النص العربي، وهذا ما يعد خلط من طرف المشرع الذي تمسك مرة أخرى بمصطلح المتعهد المعتمد في المادة 4 من المرسوم 13-325، رغم أن المشرع تبنى مصطلح المرقى العقاري بإصداره للقانون رقم 11-04.

<sup>2</sup>- أنظر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14، الملغى، الذي يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية عدد 51، المؤرخة في 2011/09/14، ص 19.

<sup>3</sup>- ما يعاب على المشرع الجزائري عدم الثبات في استعمال المصطلحات القانونية خاصة فيما يخص مصطلح المرقى العقاري الذي سماه هنا بالمحترف، وكان من المفروض أن ينص عليه بقوله المرقى العقاري مباشرة وهو ما تم تداركه في القرار الوزاري المشترك 2011/05/14 باستعمال مصطلح المرقى العقاري لرفع اللبس عن كلمة محترف.

<sup>4</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 18-06 المؤرخ في 2018/01/20، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المؤرخ في 2010/10/05، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو

رقم 10-235، تعريفاً جديداً للسكن الترقوي المدعم معدلاً التعريف السابق الوارد في نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، وذلك على النحو التالي:

"...السكن الترقوي المدعم: سكن جديد ينجزه مرقي عقاري معتمد، جماعي أو فردي في شكل مجمع، موجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم.

لا يمكن إنجاز السكن الفردي في شكل مجمع إلا في مناطق بولايات الجنوب والهضاب العليا، كما هي محددة من طرف الوزير المكلف بالسكن.

يخضع إنجاز المسكن الترقوي المدعم لخصائص تقنية تحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن.

تحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز المسكن الترقوي المدعم بموجب قرار مشترك بين وزير المالية والوزير المكلف بالسكن..."

عند مقارنة هذا التعريف<sup>(1)</sup> الوارد في نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 18-06 مع التعريف الأول الوارد في نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المعدل بنص المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 13-325 نستخلص ما يلي:

- تم حذف مصطلح المتعهد وتعويضه بمصطلح المرقي العقاري، تماشياً مع القانون رقم 11-04، الذي جاء أول مرة بمصطلح المرقي العقاري.

- الاحتفاظ بسياسة المساعدة، بتقديم إعانات للمرشحين الذين تتوفر فيهم الشروط، وهي عبارة عن إعانة مالية تساعدهم على استكمال التركيبة المالية الخاصة بسعر بيع السكن الترقوي المدعم ولا تسترد.

- يخضع إنجاز السكن الترقوي المدعم لخصائص تقنية تم تحديدها بموجب قرار الوزير المكلف بالسكن المؤرخ في 30/01/2018<sup>(2)</sup>، المتمم بالقرار رقم 02 المؤرخ في 27/01/2019<sup>(3)</sup>، وما يلاحظ هنا

---

سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية العدد 02، المؤرخة في 21/01/2018، ص7.

<sup>1</sup>- يمكن الإشارة إلى أن هذا التعريف الجديد للسكن الترقوي المدعم جاء متأخراً مقارنة بتاريخ إصدار قانون الترقية العقارية رقم 11-04، والأحكام الجديدة التي جاء بها، ربما يعود سبب ذلك التأخر إلى عدم بعث مشاريع جديدة في إطار السكن الترقوي المدعم في تلك الفترة الممتدة ما بين 2011 و2018، التي كانت عبارة عن فترة مراجعة لإصدار الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم.

<sup>2</sup>- القرار المؤرخ في 30/01/2018، المتمم، الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية عدد 13، المؤرخة في 28/02/2018، ص17.

<sup>3</sup>- القرار رقم 02 المؤرخ في 27/01/2019، يتم القرار المؤرخ في 30/01/2018، الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية عدد 40، المؤرخة في 23/01/2019، ص25.

هو انفراد الوزير المكلف بالسكن بإصدار القرارات المتعلقة بالشروط التقنية، على عكس نفس القرار المتعلق ببعث مشاريع السكن الترقوي المدعم لسنة 2011 الذي تم اصداره بصفة مشتركة بين وزير المالية والوزير المكلف بالسكن، في حين تم تحديد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة بموجب القرار الوزاري المشترك بين وزير المالية ووزير السكن والعمران والمدينة، المؤرخ في 14/03/2018<sup>(1)</sup> والمتمم بالقرار الوزاري المشترك أيضا المؤرخ في 25/02/2019<sup>(2)</sup>.

لم تعد مشاريع السكن الترقوي المدعم تقتصر على السكنات الجماعية فقط، بل أصبح بالإمكان إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم الفردية في شكل مجمع، لكن في مناطق محصورة على مستوى التراب الوطني وهي ولايات الجنوب والهضاب العليا، والمتمثلة في 9 ولايات و122 بلدية تم تحديدها بموجب المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 06-486<sup>(3)</sup> الذي يحدد كيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302-116 الذي عنوانه الصندوق الخاص بالتنمية الاقتصادية للهضاب العليا.

بالرجوع إلى الخصائص التقنية للسكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة نجد أنه يختلف عن سابقه من حيث المساحة وعدد الغرف وسعر البيع، إذ أصبح بالإمكان إنجاز سكنات ترقية مدعمة بغرفتين، ثلاث غرف، أربع أو خمس غرف عكس ما كان عليه سابقا أين كان يسمح فقط بإنجاز سكنات بثلاث غرف في إطار برنامج السكن الترقوي المدعم بصيغته القديمة في حين كام مسموح للمقرنين العقاريين باقتراح سكنات من أربع غرف في مشاريع السكن الاجتماعي التساهمي.

### ثالثا: التعريف الصادر عن الصندوق الوطني للسكن:

ورد في الموقع الإلكتروني الخاص بالصندوق الوطني للسكن<sup>(4)</sup> أن السكن الترقوي المدعم هو ذلك النوع من السكن الذي يتم إنجازه من طرف مرقي عقاري معتمد يستوفي الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011 الذي يحدد

<sup>1</sup>-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/03/2018، المُتمم، الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية عدد 22، المؤرخة في 22/04/2018، ص28.

<sup>2</sup>-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25/02/2019، الذي يتم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/03/2018، الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية عدد 22، المؤرخة في 16/05/2019، ص21.

<sup>3</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 06-486 المؤرخ في 23/12/2006، الذي يحدد كيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302-116 الذي عنوانه الصندوق الخاص بالتنمية الاقتصادية للهضاب العليا، الجريدة الرسمية عدد 84، المؤرخة في 24/12/2006، ص36.

<sup>4</sup>-موقع الصندوق الوطني للسكن على شبكة الانترنت [https://www.cnl.gov.dz/ar\\_SY/page/article/3](https://www.cnl.gov.dz/ar_SY/page/article/3)، تصفح الموقع يوم 11/09/2020، على الساعة 15:30.



القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وفي هذا السياق يستفيد المرقى العقاري من الإعانة المباشرة التي تمنح للمستفيدين والمقدرة بـ 400 000.00 دج أو 700 000.00 دج حسب قيمة الدخل الأسري للمستفيدين<sup>(1)</sup>، كما يتم تقديم إعانة غير مباشرة على شكل تخفيض على تكلفة الأرض ثابتة من 80% إلى 95% حسب جدول تقسيم المناطق، ويستفيد المترشحون أيضا من تخفيض في معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك لهم، ويضم إنجاز السكن الترقوي المدعم شقق من غرفتين (2)، ثلاثة (3) غرف، أربعة (4) غرف أو خمسة (5) غرف بصيغة السكن الجماعي، أو شبه الجماعي أو الفردي، حسب الموقع المخصص للمشروع، فالسكنات الجماعية مخصصة للبلديات التابعة للولايات التالية: الجزائر، وهران، عنابة وقسنطينة، أما البلديات التابعة لولايات الهضاب العليا والمدن الرئيسية في ولايات الجنوب فمشاريع السكن الترقوي المدعم يمكن أن تكون عبارة عن سكنات جماعية أو شبه جماعية، في حين السكنات تكون في شكل بنايات فردية مجمعة مغلقة ومغطاة<sup>(2)</sup> على مستوى باقي البلديات التابعة لولايات الجنوب.

بالتعمق في هذا التعريف يتضح لنا أنه عبارة عن تجميع لخصائص ومميزات السكن الترقوي المدعم الواردة في مختلف المراسيم والقرارات الوزارية المنظمة لهذه الصيغة السكنية.

#### رابعاً: التعريف الوارد في بعض الدراسات القانونية:

عَرَّفَت الباحثة بوسنة إيمان السكن الترقوي المدعم على أنه "سكن موجه للفئة المتوسطة الدخل، منجز من طرف مرقى عقاري، وفق مواصفات تقنية وشروط مالية محددة مسبقاً، يستفيد منه الأشخاص المؤهلون قانوناً للاستفادة من إعانة الدولة، ويتم تمويله عن طريق المساهمة الشخصية للمستفيد، وإعانة مالية مباشرة ممنوحة من طرف الدولة مع إمكانية اللجوء إلى قرض بنكي عند الاقتضاء، إلى جانب التخفيض في سعر أرضية البناء طبقاً للقانون، ويجب أن يباع السكن الترقوي المدعم على أساس عقد البيع على التصاميم، يمكن أن يكون السكن الترقوي المدعم جماعياً أو فردياً، لذلك يجب في جميع الأحوال أن يكون في شكل مجمع، كما لا يمكن أن يكون السكن الترقوي المدعم فردياً في شكل مجمع في

<sup>1</sup>-أنظر أيضاً، مقال بعنوان: السكن الترقوي المدعم II صيغة في مرحلة التحسين، مجلة المشيدون، dz، مجلة فصلية تصدر عن الصندوق الوطني للسكن، صادر عن هيئة تحرير المجلة، العدد 1، ماي 2021، ص13.

<sup>2</sup>-يقصد بالسكنات المغلقة والمغطاة، الإنجاز الجيد لما يلي: بلاطة السكن من الخرسانة، قفص الدرج بما يسمح للوصول إلى السطح، والواجهات والمسافة والنجارة الخارجية، وجدار السياج والطرق والشبكات المختلفة الثلاث مع الوصلات بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والكهرباء والغاز، عند الاقتضاء.

-أنظر أحكام المادة 75 من القرار المؤرخ في 2018/01/30، الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، السابق الذكر.

غير المناطق المحددة بولايات الجنوب والهضاب العليا"<sup>(1)</sup>.

هذا التعريف ارتكز على أحكام نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 والتعديل الوارد عليها بموجب أحكام نص المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 13-325، وجاء في هذا التعريف أن السكن الترقوي المدعم موجه للفئات المتوسطة الدخل، غير أنه وبالرجوع إلى التعديل الآخر الذي ورد في أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 18-06 نجد أن هذا النوع من السكنات الترقوية المدعمة أصبح موجه أيضا للفئة التي لا يمكنها إثبات دخل قار.

أما الباحث يوسف محمد فعرف السكن الترقوي المدعم على أنه "صيغة سكنية مستحدثة يتم إنجازها من طرف مرقي عقاري معتمد، موجهة لفئة من الأشخاص المؤهلين للاستفادة من المساعدة المباشرة من الدولة، وتكون هذه السكنات جماعية أو فردية في شكل مجمع، على أن يتم إنجاز السكن الفردي في شكل مجمع فقط في مناطق بولايات الجنوب والهضاب العليا، وهذا بمراعاة الخصائص التقنية والشروط المالية المحددة قانونا"<sup>(2)</sup>، وما يلاحظ على التعريف الذي جاء به الباحث أنه لا يختلف كثيرا عن التعريف التشريعي الوارد في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 18-06.

في حين الباحثة حسيبة زغلامي عرفت السكن الترقوي المدعم على أنه "ذلك النوع من السكن الموجه لذوي الدخل المتوسط يتم تمويل عملية اقتنائه عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لطالب السكن بالإضافة إلى القرض البنكي بنسبة فائدة مدعمة هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى مساعدة مباشرة يتحصل عليها من قبل الدولة ممثلة في الصندوق الوطني للسكن"<sup>(3)</sup>، وما يلاحظ على الباحثة أنها اعتمدت في تعريفها للسكن الترقوي المدعم على طريقة التمويل فقط دون التركيز على الجوانب الأخرى سواء التقنية أو النوعية، مما جعل هذا التعريف يحتاج إلى إعادة صياغة بدقة أكثر لكون البنك ليس عاملا أساسيا في التمويل، باعتبار أن هناك من المستفيدين من يمول شراء السكن ذاتيا ولا يعتمد على البنك، لأن تدخل البنك في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم سواء بصيغته الجديدة أو القديمة ليس حتميا بل اختياريًا، وهو ما لم تشر إليه الباحثة في تعريفها للسكن الترقوي المدعم.

<sup>1</sup>-إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون الأعمال، جامعة بسكرة، 2016/2017، ص178.

<sup>2</sup>-محمد يوسف، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، قانون خاص تخصص قانون عقاري، جامعة مستغانم، 2019/2020، ص166.

<sup>3</sup>-حسيبة زغلامي، الإطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة تبسة، المجلد 11، العدد 1، 132-147، تاريخ النشر 30/06/2018، ص138.

وهو نفس التعريف الوارد في مرجع آخر لنفس الباحثة:

-حسيبة زغلامي، النظام القانوني لاقتناء السكن بالمنطقة الحضرية، أطروحة دكتوراه، قانون خاص تخصص قانون عقاري، جامعة أم البواقي، 2019/2020، ص269.

في نظرنا السكن الترقوي المدعم هو "صيغة مستحدثة كبديل لصيغة السكن الاجتماعي التساهمي، وهو ذلك السكن الجديد الذي ينجز في شكل جماعي أو شبه جماعي أو فردي مجمع يتولى إنجازه مرقى عقاري معتمد، ويمول بطريقة تشاركية بمساهمة العديد من المتدخلين وفقا لشروط البيع على التصاميم، يحمل مواصفات تقنية ومالية متعلقة بنمط السكن ومساحته وتصميمه وترتيباته الفضائية وكذا تهيئته الخارجية المحددة بموجب قرارات وتعليمات وزارية، يباع بسعر مقنن للطالبيين الذين تتوفر فيهم شروط الاستفادة من الإعانات التي تمنحها الدولة".

## الفرع الثاني

### أهمية السكن الترقوي المدعم وتمييزه عن بعض الصيغ السكنية

قصد البحث عن حلول عملية لأزمة السكن، قامت الدولة بتتويع الصيغ السكنية لاستقطاب أكبر عدد ممكن من الراغبين في الحصول على الملكية، ومن بين الصيغ المهمة، نجد السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، الذي سنتطرق إلى أهميته في الفقرة الأولى، بينما خصصنا الفقرة الثانية إلى نقاط الاختلاف والتشابه بينه وبين بعض الصيغ السكنية الأخرى.

#### أولاً: أهمية السكن الترقوي المدعم:

وهي أهمية تختلف من حيث السياسة السكنية للدولة ومن حيث أهميتها بالنسبة للمواطنين.

#### أ: أهمية السكن الترقوي المدعم بالنسبة للسياسة السكنية للدولة:

تعتبر الآليات والوسائل القانونية التي تضعها الدولة من أجل التحكم في سوق السكن وسيلة لضمان التوازن العام بين العرض والطلب، تطبيقاً للسياسة السكنية المنتهجة من طرف الدولة<sup>(1)</sup>.

تعد مهمة توفير السكن للمواطنين واحدة من بين أهم مهام الدولة، لتحقيق هذه السياسة السكنية، ونظراً للتكلفة الباهظة لإنجاز ما يلبي كل الطلبات، فإن هذه المهمة أصبحت تشكل عبء على الدولة نظراً لأهمية السكن في حياة الفرد باعتباره من الحاجيات الضرورية التي لا يمكن الاستغناء عنها، ويمكن حصر أهمية السكن الترقوي المدعم في ثلاث جوانب أساسية وهي: الجانب الاقتصادي، الجانب الاجتماعي والجانب السياسي، والتي يمكن تفصيلها على النحو التالي:

**1: الأهمية الاقتصادية للسكن الترقوي المدعم:** إن مشاريع السكن بمختلف الصيغ لها علاقة وطيدة بالاقتصاد الوطني، وجلب الاستثمار في هذا المجال يعد محركاً للتنمية الاقتصادية<sup>(2)</sup> وفتح العديد من مناصب العمل، وتخفيف الضغط على الدولة التي لا يمكنها توفير الموارد المالية الكافية لتلبية كل

<sup>1</sup> عبد الكريم المومن، برامج السياسة السكنية ودورها في معالجة أزمة السكن بالجزائر، مجلة دفاتر اقتصادية، جامعة الجلفة، المجلد 04، العدد 1، 18-38، تاريخ النشر 2013/03/01، ص18.

<sup>2</sup> شرارز توري، تقييم استراتيجية التمويل السكني في الجزائر، مجلة الاقتصاد والتنمية البشرية، جامعة البليدة، المجلد 6، العدد 2، 323-334، تاريخ النشر 2015/06/30، ص324.

الطلبات المتعلقة بالسكن، لذلك تم إشراك المواطنين أصحاب الدخل المتوسط في تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم، وقصد تشجيعهم على الإقدام لاقتناء هذه السكنات تكفلت الدولة بمنحهم إعانة مالية تقارب رُبُع (1/4) قيمة سعر السكن، مع إعفاء المرقين العقاريين من الضرائب الجبائية ومنحهم أوعية عقارية بتخفيضات معتبرة لإنجاز هذه المشاريع.

كما تساهم مشاريع السكن الترقوي المدعم في القضاء على البطالة ولو نسبيا بتوفير مناصب عمل مختلفة، إضافة إلى تنشيط الاستثمار في قطاع البناء والتشييد، وبالتالي تتمكن الدولة من الحصول على موارد مالية جديدة للخرينة العمومية<sup>(1)</sup>، تسمح لها على الأقل بتوفير الإيرادات المالية الممنوحة كإعانات مباشرة أو غير مباشرة للمواطنين الذين تتوفر فيهم الشروط في إطار الحصول على الملكية في مشاريع السكن الترقوية المدعم.

**2: الأهمية الاجتماعية للسكن الترقوي المدعم:** يعتبر السكن من أهم ضروريات الحياة للأفراد، إذ أثبتت الدراسات الاجتماعية أن حرمان الأفراد من السكن، أو بالأحرى عدم تمكنهم من الحصول على السكن يؤدي بهم إلى الإحباط النفسي والاجتماعي ويجعلهم عرضة لممارسة السلوك غير السوي، فالسكن يعتبر إذا أداة الاستقرار الاجتماعي وأهم عامل لتطوير المجتمع<sup>(2)</sup>.

من هذا المنطلق كانت السياسة السكنية في الجزائر مبنية على الجانب الاجتماعي، بتقديم الإعانات سواء المباشرة أو غير المباشرة<sup>(3)</sup>، ويلاحظ ذلك من خلال مختلف الصيغ السكنية بداية بالسكن العمومي الإيجاري وصولاً إلى السكن الاجتماعي التساهمي ثم السكن الترقوي المدعم بصيغته القديمة والجديدة، وتظهر الأهمية الاجتماعية لصيغة السكن الترقوي المدعم من خلال التعليمات التي تفرض على الجهات المعنية اعتماد طريقة التحقيق الاجتماعي قبل انتقاء المستفيدين من بين المسجلين للاستفادة من هذه الصيغة، من قبل اللجنة المخول لها انتقاء الطالبيين التي تنشأ بناء على قرار من الوالي المختص إقليمياً مثلما هو منصوص عليه في أحكام التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06/02/2018<sup>(4)</sup>.

**3: الأهمية السياسية للسكن الترقوي المدعم:** فَتَحَت الحياة السياسية في الجزائر منذ التسعينات أبواب التعدد الحزبي، فظهرت أطراف سياسية متنوعة على شكل أحزاب تتنافس على سدة الحكم، فبدأ الاهتمام

<sup>1</sup> -شراز توري، المرجع السابق، ص 324.

<sup>2</sup> -عبد الرزاق سلام، نذير بوسهوة، آفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية، الملتقى الدولي حول "أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق"، جامعة المدينة، يومي 23 و 24 ماي 2012، ص 5.

<sup>3</sup> -إيمان نعمون، سياسات الإسكان والتنمية المستدامة في الجزائر، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، جامعة بسكرة، المجلد 13، العدد 2، 409-430، تاريخ النشر 29/12/2019، ص 415.

<sup>4</sup> -التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06/02/2018، المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة (الصيغة الجديدة).

بإدراج مشكل السكن في البرامج التنموية قصد جلب اهتمام المواطنين خاصة الذين هم بحاجة ماسة إلى السكن<sup>(1)</sup>.

وبالرجوع إلى البرامج الخماسية 2005-2009 و 2010-2014 نجد أن السكن الاجتماعي التساهمي كان حاضرا في البرنامج الأول بنسبة تقارب 24% وفي البرنامج الثاني عوض بالسكن الترقوي المدعم لتحقيق الوعود المبرمة من طرف رئيس الجمهورية آنذاك بتوفير مليون وحدة سكنية بمختلف الصيغ<sup>(2)</sup>، وتحول الرهان إلى صيغة السكن الترقوي المدعم لتحقيق هذا الهدف، هذا من جهة، ومن جهة ثانية القضاء على أزمة السكن كونها أقل تكلفة بالنسبة للدولة، لأن المقتني يشارك في تمويل إنجاز مثل هذه المشاريع، وهنا تكمن أهمية الاعتماد على هذه الصيغة السكنية من طرف الطبقة السياسية في البرنامج السياسي للحزب الحاكم.

### ب: أهمية السكن الترقوي المدعم بالنسبة لطالبي السكن:

لا تقتصر أهمية السكن الترقوي المدعم على السياسة السكنية للدولة فقط، بل له أهمية أيضا بالنسبة للمواطنين وهو ما سنوضحه في النقاط التالية:

**1: أهمية السكن الترقوي المدعم مقارنة بالصيغ الأخرى:** سعت الدولة إلى تنويع الصيغ السكنية قصد تغطية طلبات مختلف شرائح المجتمع، ومنح الجميع فرصة الحصول على سكن لائق، ومن بين هذه الصيغ نجد السكن الترقوي المدعم الذي أوكلت مهمة إنجازه إلى أصحاب الخبرة وهم المرقين العقاريين، وفتحت المجال أمام شريحة واسعة من المجتمع تتمثل في العائلات التي لا يتعدى دخلها الأسري ستة (6) أضعاف الدخل الوطني الأدنى المضمون<sup>(3)</sup> لاقتناء السكن بهذه الصيغة التي لها أهميتها مقارنة بصيغ سكنية أخرى كالسكن العمومي الإيجاري الذي لا يُمنح لمن يتعدى دخلهم الأسري 24 000.00 دج مثلما ورد في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 08-142<sup>(4)</sup>.

كما أن صيغة السكن الترقوي المدعم تعتبر مهمة بالنسبة لشريحة واسعة من المجتمع مقارنة بصيغة السكن الترقوي الحر أو الترقوي العمومي، التي تعتبر أسعارها مرتفعة مقارنة بالسكنات الترقوية

<sup>1</sup>-ابنتسام حاوشين، السياسة السكنية في الجزائر الواقع والآفاق، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، فرع نقود ومالية، جامعة الجزائر، 2002-2003، ص 8.

<sup>2</sup>-ابنتسام حاوشين، السياسة السكنية في الجزائر الواقع والآفاق، مجلة معهد العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر 3، المجلد 14، العدد 1، 67-94، تاريخ النشر 2010/05/02، ص 80.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 18-06 المؤرخ في 20/01/2018، الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 10-235، السابق الذكر.

<sup>4</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11/05/2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية عدد 24، المؤرخة في 11/05/2008، ص 14.

المدعمة التي قنن المشرع سعرها<sup>(1)</sup>.

**2: أهمية السكن الترقوي المدعم من حيث التسهيلات الممنوحة للمستفيدين:** تكمن أهمية صيغة السكن الترقوي المدعم بالنسبة للمستفيدين منه في التسهيلات الممنوحة لهم في دفع سعر السكن المراد شراءه على شكل أقساط أو أشطر حسب حالة تقدم أشغال إنجاز المشروع<sup>(2)</sup>، كما أن الدولة تمنح للمقتنين إعانة مالية مباشرة لا يتم استردادها تقدر بـ 400 000.00 دج أو 700 000.00 دج في حالة توفر الشروط المنصوص عليها قانونا، وإعانة أخرى غير مباشرة تتمثل في تخفيض نسبة الفوائد البنكية في حالة الاستعانة بالقرض البنكي لاستكمال السعر<sup>(3)</sup>.

**ثانيا: تمييز السكن الترقوي المدعم عن بعض الصيغ السكنية:**

السكن الترقوي المدعم هو واحد من بين الصيغ السكنية العديدة التي تهدف إلى تغطية أكبر عدد ممكن من طالبي السكن من مختلف شرائح المجتمع، وهناك نقاط تشابه واختلاف بين هذه الصيغة ومختلف الصيغ، لذلك سنحاول أن نميز بينها على النحو التالي:

**أ: تمييز السكن الترقوي المدعم عن بعض الصيغ الاجتماعية:**

اهتم المشرع الجزائري بالجانب الاجتماعي في بعض الصيغ السكنية التي قننها، نظرا لصعوبة الحصول على سكن من طرف شريحة كبيرة من المجتمع بسبب غلاء الأسعار وتكلفة الإنجاز الباهظة، ومن بين هذه الصيغ نجد صيغة السكن الاجتماعي التساهمي وصيغة البيع بالإيجار، وسنحاول أن نوضح نقاط التشابه والاختلاف بين هذه الصيغ وصيغة السكن الترقوي المدعم.

**1: تمييز السكن الترقوي المدعم عن السكن الاجتماعي التساهمي<sup>(4)</sup> LSP:** السكن الاجتماعي التساهمي هو واحد من بين أهم الصيغ السكنية الموجهة للفئات ذات الدخل المتوسط من أجل الحصول على الملكية، ويشترك في ذلك مع صيغة السكن الترقوي المدعم التي تعتبر امتدادا لهذه الصيغة، كما يشتركان أيضا في طريقة التمويل التي تعتمد على تنوع مصادر التمويل المركبة أو التشاركية التي يساهم فيها كل من المستفيد والدولة، والبنوك والمؤسسات المالية المانحة للإعانات المالية حسب الحالة وحسب توفر الشروط.

ويعود ظهور السكن الاجتماعي التساهمي إلى سنة 1998 تطبيقا للمادة الثانية من القرار الوزاري

<sup>1</sup>—أنظر أحكام المادة 9 من ملحق التعليم الوزاري المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06/02/2018، المتعلقة بكيفيات تنفيذ برنامج السكنات الترقوية المدعمة.

<sup>2</sup>—أنظر أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431، السابق الذكر.

<sup>3</sup>—أنظر دباجة التعليم الوزاري المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06/02/2018، المتعلقة بكيفيات تنفيذ برنامج السكنات الترقوية المدعمة.

<sup>4</sup>—LSP: Logements Sociaux Participatifs.

المشترك المؤرخ في 15/03/1998<sup>(1)</sup>، الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308، والتي نصت على إمكانية رصد مساعدات مالية قيمتها 250 000.00 دج أو 300 000.00 دج أو 350 000.00 دج حسب مداخيل الزوجين، مخصصة لبناء مسكن في إطار تنظيم منصوص عليه في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، ولقد عرفت قيمة المساعدات المالية الممنوحة من طرف الدولة العديد من التغييرات<sup>(2)</sup>، حيث وصلت قيمتها سنة 2008 إلى 700 000.00 دج تمنح بموجب أحكام المادة 5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/2008، كما تم تكليف الصندوق الوطني للسكن بموجب المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/11/2000 بتحديد

<sup>1</sup>-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/03/1998، الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04/10/1994، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية عدد 41، المؤرخة في 10/06/1998، ص 22.

<sup>2</sup>-سنة 1998: بموجب المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/03/1998، الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308، السابق الذكر، تم تحديد قيمة المساعدة المالية كالتالي:

350 000.00 دج عندما يكون الدخل الأسري أكبر من أو يساوي الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل من 2 من الأجر الوطني الأدنى المضمون، و300 000.00 دج عندما يكون الدخل الأسري أكبر من أو يساوي 2 من الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل من 3 من الأجر الوطني الأدنى المضمون، و250 000.00 دج عندما يكون الدخل الأسري أكبر من أو يساوي 3 من الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل من 4 من الأجر الوطني الأدنى المضمون.

-سنة 2000: بموجب المادة 5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/11/2000، الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308، السابق الذكر، أصبحت قيمة المساعدة المالية:

400 000.00 دج عندما يكون الدخل الأسري أقل من 2,5 من الأجر الوطني الأدنى المضمون و350 000.00 دج عندما يكون الدخل الأسري أكبر من أو يساوي 2,5 من الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل من 4 من الأجر الوطني الأدنى المضمون، و300 000.00 دج عندما يكون الدخل الأسري أكبر من أو يساوي 4 من الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل من 5 من الأجر الوطني الأدنى المضمون.

-سنة 2002: بموجب المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09/04/2002، التي عدلت وتمتت المادة 5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/11/2000، الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308، المؤرخ في 04/10/1994، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية عدد 32، المؤرخة في 08/05/2002، ص 12.

أين أصبحت قيمة المساعدة المالية: 500 000.00 دج عندما يكون الدخل الأسري أقل من أو يساوي 2,5 من الأجر الوطني الأدنى المضمون و450 000.00 دج عندما يكون الدخل الأسري أكبر من 2,5 من الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل أو يساوي 4 من الأجر الوطني الأدنى المضمون، و400 000.00 دج عندما يكون الدخل الأسري أكبر من 4 من الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل أو يساوي 5 من الأجر الوطني الأدنى المضمون.

-سنة 2008: بموجب المادتين 05 و06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/2008، الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308، السابق الذكر، أصبحت قيمة المساعدة المالية: 700 000.00 دج عندما يكون الدخل الأسري أقل أو يساوي 6 من الأجر الوطني الأدنى المضمون.

الإجراءات الإدارية والتقنية التي تنظم تسيير مشاريع السكن الاجتماعي التساهمي، في حين بلغت قيمة المساعدة المالية الممنوحة للمستفيدين من صيغة السكن الترقوي المدعم 700 000.00 دج كأقصى قيمة أو 400 000.00 دج حسب الدخل الأسري للمستفيدين، مثلما هو موضح في أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، وكذا بنود التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06/02/2018، المتعلقة بكيفيات تنفيذ برنامج السكنات الترقوية المدعمة بصيغته الجديدة.

ومن أهم أوجه الاختلاف بين صيغتي السكن الاجتماعي التساهمي والسكن الترقوي المدعم نجد طريقة تحديد سعر بيع السكن الذي قدر بأربع (4) أضعاف المبلغ الأقصى للمساعدة المالية بالنسبة لصيغة السكن الاجتماعي التساهمي وفي بعض الولايات المذكورة على سبيل الحصر لا يجب أن يتعدى خمس (5) أضعاف المبلغ الأقصى للمساعدة المالية<sup>(1)</sup>، بينما في الصيغة الأولى للسكن الترقوي المدعم فسعر السكن لا يجب أن يتعدى 40 000.00 دج/م<sup>2</sup> ومساحة السكن القصوى هي 70م<sup>2</sup> مع مساحة سماحة تقدر بـ 3%<sup>(2)</sup> بمعنى السعر الأقصى هو 2 800 000.00 دج دون احتساب سعر الأرضية التي شيد عليها المشروع، في حين حددت أحكام المادة 9 من التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06/02/2018 السعر المطبق في الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم الذي تم تسقيفه بقيم مختلفة باختلاف نمط الشقق وموقعها على مستوى التراب الوطني.

**2: تمييز السكن الترقوي المدعم عن البيع بالإيجار<sup>(3)</sup> LV:** البيع بالإيجار أو ما يعرف ببرنامج سكنات عدل، هي واحدة من بين الصيغ التي وفرتها الدولة لأصحاب الدخل المتوسط، أعطى لها المشرع تعريفا بموجب المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 01-105<sup>(4)</sup> بأنها "صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب"، ظهرت فكرة هذه الصيغة السكنية بظهور نظام الائتمان قصد تمويل شراء السكنات<sup>(5)</sup>، تتوافق هذه الصيغة مع صيغة

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 7 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/11/2000، المعدلة بموجب المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 02/08/2006، المذكورين سابقا، والتي جاء فيها: "لا يمكن ان تمنح المساعدات للحصول على الملكية، عندما تتجاوز تكلفة السكن أربع (4) مرات المبلغ الأقصى للمساعدات المالية.

عندما يتواجد المسكن في ولايات الجزائر ووهران وقسنطينة وعنابة وتيبازة وبومرداس والبلدية، فإن تكلفة إنجازها لا يجب أن تتجاوز خمس (5) مرات المبلغ الأقصى للمساعدة المالية المحددة في المادة 5 أعلاه.

<sup>2</sup>-أنظر المادتين 5 و9 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011، الملغى، الذي يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، السابق الذكر.

<sup>3</sup>-LV: Location-Vente.

<sup>4</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23/04/2001، المعدل والمتمم، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 25، المؤرخة في 29/04/2001، ص 18.

<sup>5</sup>-محمود قديح محمد، الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي -دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، د ر ط، 2018، ص 22.



السكن الترقوي المدعم في شروط الاستفادة كونها موجهة للمكتتبين الذين لا يملكون مسكن أو قطعة أرض صالحة للبناء<sup>(1)</sup>، وتمنح للمستفيدين من هذه الصيغة إعانة مالية لاستكمال التركيبة المالية لسعر السكن المتفق عليه.

أما أوجه الاختلاف بين الصيغتين فتكمن في النقاط التالية:

- صيغة السكن الترقوي المدعم مبنية على التملك، أما البيع بالإيجار فمبني على الإيجار الذي يفضي إلى التملك.

- المساعدات المالية في الترقوي المدعم يمكن أن تكون 700 000.00 دج أو 400 000.00 دج، حسب الدخل الأسري للمستفيد، أما في صيغة البيع بالإيجار فالإعانة موحدة وهي 700 000.00 دج تمنح لكل المستفيدين من هذه الصيغة دون مفاضلة<sup>(2)</sup>.

- يمكن أن تمنح المساعدات المالية في صيغة الترقوي المدعم للمستفيدين الذين يكون دخلهم الأسري أقل من الدخل الوطني الأدنى المضمون، بينما في صيغة البيع بالإيجار لا تمنح الإعانة إلا لأصحاب الدخل الأسري الأكثر من 24 000.00 دج<sup>(3)</sup>.

- من حيث التمويل لا يمكن للمركبي العقاري أن يعتمد على القروض البنكية لتمويل مشاريع إنجاز السكن الترقوي المدعم، بينما صيغة البيع بالإيجار تمول بالإضافة إلى مساهمة المستفيدين بتسييق من طرف الخزينة العمومية أو قرض بنكي بمعدل فائدة مخفض من طرف بنك القرض الشعبي الجزائري، وبموارد من ميزانية الدولة للتمويل المباشر لأشغال الطرق والشبكات المختلفة.

- في السكن الترقوي المدعم يمكن للمستفيد أن يسدد الشطر الأول المقدر بـ 20% والباقي له الحرية إما بتسديده على شكل أقساط تتناسب مع تقدم أشغال المشروع من أمواله الخاصة، أو أن يستعين بقرض عقاري لتسديد ما تبقى من سعر الشراء، في حين يسدد المكتتب في صيغة البيع بالإيجار مساهمته الأولية التي تقدر بـ 25%<sup>(4)</sup> من سعر السكن فقط وتدفع على أربع أقساط ( القسط الأول 10%، الثاني 5%، الثالث 5% ثم الرابع 5% )<sup>(5)</sup>، أما باقي السعر المقدر بـ 75% فيسده على شكل إيجار

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/06/2017، الذي يحدد عناصر حساب كلفة البناء وسعر المسكن الموجه للبيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 55 المؤرخة في 26/09/2017، ص 24.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 25/12/2012، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 01-105، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 71، المؤرخة في 26/12/2012، ص 10.

<sup>4</sup>-أنظر أحكام المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23/04/2001، السابق الذكر.

<sup>5</sup>-أنظر أحكام المادة 2 من القرار المؤرخ في 14/05/2002، الذي يعدل القرار المؤرخ في 23/07/2001، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 41 المؤرخة في

شهري لمدة أقصاها 25 سنة<sup>(1)</sup>.

- يتم اختيار المستفيدين من صيغة البيع بالإيجار من بين المسجلين، من طرف اللجنة في حدود عدد السكنات المسجلة، بترتيب الطلبات حسب الترتيب الزمني الأولي للإيداع وبالتحقيق في الشروط المحددة قانونيا لقابلية الترشيح للطلاب<sup>(2)</sup>، بينما في السكن الترقوي المدعم اختيار المستفيدين يتم وفقا للالتقاء من طرف اللجنة المعينة من طرف الوالي على مستوى الدائرة موقع المشروع<sup>(3)</sup>.

- يتعاقد المرقى العقاري مع المستفيد في إطار السكن الترقوي المدعم عن طريق عقد البيع على التصاميم، بينما تبرم وكالة عدل عقد مع المستفيد في إطار البيع بالإيجار وفقا لعقد البيع بالإيجار، الوارد في القرار المؤرخ في 2001/07/23<sup>(4)</sup>، وبعد تسديد كامل السعر خلال 25 سنة أو التسديد المسبق لكامل السعر<sup>(5)</sup> يتحول عقد البيع بالإيجار إلى عقد ملكية<sup>(6)</sup>، مما يدل أن هذا العقد هو عقد

12/06/2002، ص 23، التي تعدل المادة 9 من القرار المؤرخ في 2001/07/23، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 2001/12/16، ص 33.

<sup>1</sup>- ورد في أحكام المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23، السابق الذكر، أن مدة الإيجار كانت 20 سنة كحد أقصى، وتم تعديلها لتصبح 25 سنة، بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 04-340 المؤرخ في 2004/11/02، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 01-105، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 69، المؤرخة في 2004/11/03، ص 7.

<sup>2</sup>- أنظر أحكام المادة 3 من القرار المؤرخ في 2013/07/22، المتممة لأحكام المادة 6 من القرار المؤرخ في 2001/07/23،

- القرار المؤرخ في 2013/07/22، الذي يعدل ويتمم القرار المؤرخ في 2001/07/23، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 2013/10/02، ص 29، المتممة لأحكام المادة 6 من القرار المؤرخ في 2001/07/23، السابق الذكر.

<sup>3</sup>- أنظر أحكام المادة 3، من ملحق التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2018/02/06، المتعلقة بكيفيات تنفيذ برنامج السكنات الترقوية المدعمة، السابق الذكر.

<sup>4</sup>- القرار المؤرخ في 2001/07/23، المعدل والمتمم، الذي يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 2001/09/16، ص 35.

- المعدل بالقرار المؤرخ في 2004/05/04، الذي يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 43 المؤرخة في 2004/07/04، ص 22.

<sup>5</sup>- ورد في أحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 16-279 المؤرخ في 2016/11/02، المعدلة والمتممة للمادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 65، المؤرخة في 2016/11/06، ص 17: "يمكن المستفيد أن يقوم بالتسديد المسبق للجزء المتبقي من السعر الكلي للسكن، قصد تحويل الملكية بصفة شرعية لفائدته، بمجرد تسديد الدفعة الأولى".

<sup>6</sup>- أنظر أحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23، السابق الذكر.

مركب من عقدين عقد إيجار وعقد بيع مجتمعين في عقد واحد<sup>(1)</sup>. يلتزم المستفيد من سكن في إطار البيع بالإيجار بدفع قسط شهري يمثل مصاريف التسيير بالإضافة إلى الأقساط الشهرية المتعلقة بالمبلغ المؤجل الذي يمثل بدل الإيجار، أما صيغة السكن الترقوي المدعم فهي لا تفرض على المستفيد دفع أي أقساط إضافية.

تستفيد مشاريع السكن الموجه للبيع بالإيجار من تخفيض بنسبة 100% في سعر التنازل عن قطعة الأرض التابعة للأماكن الخاصة للدولة<sup>(2)</sup>، بينما نسبة التخفيض في السكن الترقوي المدعم تتراوح بين 80% و95%، وتختلف من منطقة إلى أخرى.

شروط السن معمول بيه في صيغة البيع بالإيجار، إذ لا يتعدى سن المستفيدين 70<sup>(3)</sup> سنة، ويمكن عدم الأخذ بعين الاعتبار للحد الأقصى للسن في حالة التزام المستفيد عند تسديد الدفعة الأولى بالتسديد المسبق لسعر السكن كاملاً<sup>(4)</sup>، بينما في صيغة السكن الترقوي المدعم لا يشترط السن.

في الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم سعر البيع محدد بموجب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2018/02/06 المتعلقة بكيفيات تنفيذ برنامج السكنات الترقوية المدعمة، ولا تحتكم إلى أي علاقة رياضية، ويختلف السعر من منطقة إلى أخرى، وبصفة عامة تكون تكلفة سكن من ثلاث غرف في حدود 3 300 000.00 دج<sup>(5)</sup>، بينما تحدد كلفة السكن الموجه للبيع بالإيجار حسب نمط السكن وتقدر بـ 50 000.00 دج للمتر المربع<sup>(6)</sup>، يضاف لها ما نسبته 28%<sup>(7)</sup> من تكلفة الطرق والشبكات المقدرة بـ 589 000.00 دج، وحسب أحكام المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/06/19 تساهم الدولة بمبلغ 5 000.00 دج في تكلفة المتر المربع الواحد بالإضافة إلى الإعانة المالية المباشرة.

- 1- حمدي أحمد سعد، البيع الإيجاري دراسة قانونية مقارنة بأحكام الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي، دار الكتب القانونية، القاهرة، مصر، د ر ط، 2011، ص 55.
- 2- أنظر أحكام المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/06/19، السابق الذكر.
- 3- وفقاً لأحكام المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، اشترط المشرع سن 65 سنة كأقصى سن مقبول لأصحاب الطلبات، وأصبح بعد ذلك 70 سنة بموجب المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 04-340، السابق الذكر.
- 4- أنظر أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 14-288 المؤرخ في 2014/10/15، المعدلة والمتممة للمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 61، المؤرخة في 2014/10/16، ص 13.
- 5- أنظر أحكام المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/06/19، السابق الذكر، وجاء أيضاً في أحكام المادة 5 من نفس القرار أن الدولة تساهم بمبلغ 5 000.00 دج في تكلفة المتر المربع الواحد في سكنات البيع بالإيجار.
- 6- أنظر أحكام المادة 2 من نفس القرار الوزاري المشترك.
- 7- أنظر أحكام المادة 6 من نفس القرار الوزاري، التي جاء فيها أن السكن الواحد يستفيد من تخفيض ما نسبته 72% للتكفل الجزئي بالطرق والشبكات المختلفة من الصنف الثالث.

-يقوم الصندوق الوطني للسكن بإبرام اتفاقيات مع المكلفين بإنجاز مشاريع البيع بالإيجار قصد دفع مستحقات مكاتب الدراسات ومؤسسات الإنجاز المتعاقدة مع وكالة عدل، بينما في برنامج السكن الترقوي المدعم يقوم الصندوق الوطني للسكن بإبرام اتفاقيات تمويل مباشرة مع المرقى العقاري ولا يتعاقد مع المقاولات المكلفة بالإنجاز.

-المجال مفتوح لكل المرقين العقاريين الخواص والعموميين لإنجاز السكن الترقوي المدعم، بينما صيغة البيع بالإيجار ينجزها حصريا المرقى العقاري العمومي وكالة "عدل" الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "AADL" وفقا لأحكام المادة الثانية من القرار المؤرخ في 2001/07/23<sup>(1)</sup> الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

### ب: تمييز السكن الترقوي المدعم عن المشاريع العمومية:

مشاريع السكن العمومية هي تلك المشاريع التي تحتكرها الدولة، فتتولى هي مهمة إنجازها عن طريق مؤسساتها، ومن بين هذه المشاريع نجد الموجهة للفئة الميسورة من المجتمع مثل السكن الترقوي العمومي، ومشاريع أخرى موجهة لأصحاب الدخل الضعيف مثل السكن العمومي الإيجاري، وسنحاول في النقاط الموالية التمييز بين هاتين الصيغتين وصيغة الترقوي المدعم.

**1: تمييز السكن الترقوي المدعم عن السكن الترقوي العمومي (LPP)<sup>(2)</sup>:** اهتمام الدولة بتوفير السكن لم يقتصر على تلبية طلبات أصحاب الدخل الضعيف أو المتوسطة فقط، فأصحاب الدخل الأسري الذي يفوق ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، تم التكفل بهم هم أيضا من خلال تقنين صيغة السكن الترقوي العمومي، التي وضع لها المشرع الجزائري بموجب أحكام المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي تعريفا على النحو التالي: "السكن الترقوي العمومي هو مشروع عقاري ذو صالح عام ويستفيد من إعانة الدولة ويخصص للأشخاص الذين حدد دخلهم في المادة 8 أدناه، تتكفل الدولة بإنجازه وتضمن الاستفادة من هذه الصيغة من السكن لكل طالب مؤهل...".

صحيح أن صيغة السكن الترقوي المدعم تشترك مع صيغة السكن الترقوي العمومي في كونها من صيغ السكن الجماعية التي أوجدتها الدولة من أجل القضاء على أزمة السكن وتوفيره لمختلف شرائح المجتمع، إلا أن هناك بض الاختلافات التي تميز بين الصيغتين وهي:

-السكن الترقوي المدعم موجه لأصحاب الدخل المتوسط أقل من ستة (6) مرات من الدخل الوطني الأدنى المضمون، بينما السكن الترقوي العمومي موجه لأصحاب الدخل الميسور، المحصور بين ست

<sup>1</sup>-أنظر القرار المؤرخ في 2001/07/23، المعدل والمتمم، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، السابق الذكر، ص33.

<sup>2</sup>-LPP: Logement Promotionnel Public.

(6) مرات واثنى عشر (12) مرة من الدخل الوطني الأدنى المضمون<sup>(1)</sup>، وتم تعديل هذا الشرط بموجب أحكام المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 18-311<sup>(2)</sup> المؤرخ في 2018/12/10، ليصبح أقل من ثلاثين (30) مرة من الدخل الوطني الأدنى المضمون، بينما أحكام المادة 3 من نفس المرسوم سمحت للطالبيين الذين مدخولهم أقل من ست (6) مرات من الدخل الوطني الأدنى المضمون من اقتناء هذا النوع من السكنات، شريطة أن يكفلهم ماليا شخص له صفة قرابة من الدرجة الأولى، أو إن تعذر فمن الدرجة الثانية أو الثالثة، طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها.

يتحصل المستفيدون من مشاريع السكن الترقوي المدعم على إعانة مالية مباشرة تقدر قيمتها إما بـ 700 000.00 دج أو 400 000.00 دج بالإضافة لإعانات أخرى غير مباشرة، بينما المستفيدون من صيغة السكن الترقوي العمومي يتحصلون على إعانة غير مباشرة فقط<sup>(3)</sup>، تتمثل في التخفيض في نسبة الفائدة على القروض، وتخفيض قيمة التنازل على القطع الأرضية التابعة للدولة المخصصة لإنجاز هذه المشروع، كما تتكفل ميزانية الدولة في هذه الصيغة بمصاريف أشغال الطرق والشبكات المختلفة الأولية والثانوية<sup>(4)</sup>.

على غرار صيغة البيع بالإيجار التي ينجزها حصريا المرقى العقاري العمومي وكالة "عدل"، فإن صيغة السكن الترقوي العمومي هي الأخرى أوكلت مهمة إنجازها حصريا للمرقى العمومي الشركة الوطنية للترقية العقارية "ENPI" المعروفة سابقا باسم "EPLF"، في حين السكن الترقوي المدعم مفتوح أمام جميع المرقين العقاريين المؤهلين.

يؤهل للاستفادة من السكن الترقوي العمومي أصحاب الطلبات من بين الجزائريين المقيمين خارج الوطن، المسجلين بصفة قانونية لدى الممثلات الدبلوماسية والقنصلية الذين لا تفوق مداخيلهم الأسرية الثلاثين (30) ضعف من الأجر الوطني الأدنى المضمون<sup>(5)</sup>، بينما في صيغة السكن الترقوي المدعم يشترط تقديم الإقامة في الولاية التي سينجز بها المشروع تحت طائلة رفض الطلب، مع الإشارة إلى عدم وجود نص قانوني واضح يشترط ذلك.

يسلم مقرر منح السكن<sup>(6)</sup> لأصحاب الطلبات المؤهلين والمقبولين في صيغة السكن الترقوي العمومي،

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 18-311 المؤرخ في 2008/12/10، الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 2014/07/15، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية عدد 74، المؤرخة في 2018/12/12، ص 09.

<sup>3</sup>-إيمان بويستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 174.

<sup>4</sup>-أنظر أحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، السابق الذكر.

<sup>5</sup>-أنظر أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 18-311، السابق الذكر.

<sup>6</sup>-أنظر أحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، السابق الذكر.

وبعد إتمام أشغال البناء ودفع المبالغ المستحقة من المستفيد يتم تحرير عقد البيع طبقا للتشريع المعمول به<sup>(1)</sup>، غير أنه وبموجب أحكام المادتين 6 و7 من المرسوم التنفيذي رقم 18-311، أصبح من الممكن أن يتم التعاقد بين الشركة الوطنية للترقية العقارية والمستفيد وفقا لعقود الترقية العقارية سواء عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، المذكورين في أحكام المادتين 28 و29 من القانون رقم 11-04، وهذا لتمكين المرقى العقاري من الاستفادة من التمويل التشاركي، في حين التعاقد في صيغة الترقوي المدعم يكون وفقا لعقد البيع على التصاميم فقط.

-تتفق صيغة السكن الترقوي المدعم مع صيغة السكن الترقوي العمومي في تخصيص جزء من المشروع للسكنات من نمط أربع أو خمس غرف، إلا أنهما يختلفان من حيث المساحة والنوعية، فمساحة السكن نمط ثلاث غرف على سبيل المثال في الترقوي المدعم تبلغ 70 م<sup>2</sup> بينما في السكن الترقوي العمومي تبلغ 80 م<sup>2</sup>، أما النوعية وتجهيز السكنات<sup>(3)</sup> فهي أكثر جودة في السكن الترقوي العمومي مقارنة بالسكن الترقوي المدعم، حسب دفتر الشروط الخاص بكل صيغة.

-يتم حساب سعر التنازل عن السكن الترقوي العمومي حسب مؤشرات تكلفة إنجاز جميع الأشغال بما في ذلك مصاريف مكتب الدراسات، وأشغال الطرقات والشبكات المختلفة مع إضافة هامش ربح لا يتعدى 5% لصالح المرقى العقاري<sup>(4)</sup>، بينما في الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم سعر البيع ثابت ومحدد بموجب التعلية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06/02/2018، سابق الذكر.

**2: تمييز السكن الترقوي المدعم عن السكن العمومي الإيجاري<sup>(5)</sup> LPL:** السكن العمومي الإيجاري هو الصيغة الموجهة للطبقة المحرومة، وبما أنها تحمل طابعا اجتماعيا بحثا، فهي أكثر الصيغ انتشارا من بين الصيغ السكنية التي تنجزها الدولة<sup>(6)</sup>، أعطى المشرع تعريفا للسكن العمومي الإيجاري على النحو التالي: "يقصد بالسكن العمومي الإيجاري في مفهوم هذا المرسوم، السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا، أو تقطن في سكنات غير لائقة و/أو لا تتوفر لأدنى شروط

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 30 من الملحق المتعلق بدفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي، المتعلق بالقرار المؤرخ في 24/01/2015، الذي يحدد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية عدد 61، المؤرخة في 18/11/2015، ص14.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المواد من 49 إلى 59 من نفس الملحق.

<sup>4</sup>-أنظر أحكام المادتين 2 و3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11/09/2016، المتضمن كفاءات حساب سعر التنازل عن السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية عدد 62، المؤرخة في 23/10/2016، ص29.

<sup>5</sup>-LPL: Logement Public Locatif.

<sup>6</sup>-عمار دروازي، المرجع السابق، ص325.

النظافة، كما يمكن استعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية، أو ذات منفعة عامة مؤكدة<sup>(1)</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن السكن العمومي الإيجاري كان من قبل يسمى بالسكن الاجتماعي الإيجاري طبقا لأحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 98-42<sup>(2)</sup> المؤرخ في 01/02/1998، الملغى، الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك.

يتميز السكن العمومي الإيجاري عن السكن الترقوي المدعم بمجموعة من الميزات نذكر منها:

-السكن العمومي الإيجاري موجه للأشخاص من فئة المعوزين أو المحرومين، الذين تقل مداخيلهم الأسرية أو تساوي 24 000.00 دج<sup>(3)</sup>، بينما الترقوي المدعم موجه لمن لا يتعدى دخلهم الأسري ستة (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

-لا يمنح السكن العمومي الإيجاري لمن لم يثبت إقامته الاعتيادية لمدة لا تقل عن خمس (5) سنوات بالبلدية التي أودع فيها طلب الحصول على السكن<sup>(4)</sup>، بينما لا تشترط مدة الإقامة في الترقوي. يجب أن يكون سن طالب السكن العمومي الإيجاري إحدى وعشرين (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه<sup>(5)</sup>، بخلاف السكن الترقوي المدعم أين لم يشترط المشرع السن الأدنى، غير أن المعمول به أن هذا النوع من السكن لا يمنح لمن يقل سنهم عن 19 سنة.

-يخصص ما نسبته 40% من السكنات المقرر توزيعها لطالبي السكن الذين تقل أعمارهم عن خمس وثلاثين (35) سنة<sup>(6)</sup>، ويختص بهذا الشرط السكن العمومي الإيجاري فقط تشجيعا لفئة الشباب.

-تقوم لجنة الدائرة باختيار المستفيدين من السكن العمومي الإيجاري بعد ترتيب طالبي السكن الذين تتوفر فيهم الشروط ترتيبا تنازليا، وفقا لمعايير وسلم تنقيط محدد بموجب المواد من 34 إلى 38 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، بينما المستفيدين من السكن الترقوي المدعم يتم اختيارهم بطريقة الانتقاء لا التنقيط.

-يتم استغلال السكن العمومي الإيجاري من طرف المستفيدين بموجب عقد إيجار مقيد بدفتر للشروط، يبرم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية، ويمنع الإيجار

1-أنظر أحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، السابق الذكر.

2-المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 01/02/1998، الملغى، الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 5، المؤرخة في 05/02/1998، ص12.

3-أنظر أحكام المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، السابق الذكر.

4-أنظر أحكام نفس المادة من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، السابق الذكر.

5-أنظر أحكام المادة 5 من نفس المرسوم.

6-أنظر أحكام المادة 11 من نفس المرسوم.

من الباطن أو أي نقل لحق الإيجار<sup>(1)</sup>، بينما المستفيد من السكن الترقوي المدعم يعد مالكا ويبرم عقد بيع على التصاميم مع المرقى العقاري يستكمل بمحضر تسليم المفاتيح بعد إتمام الإنجاز. تم تكليف ديوان الترقية والتسيير العقاري "OPGI" بإنجاز وتسيير مشاريع السكن العمومي الإيجاري. يؤدي عدم الشغل الفعلي للسكن العمومي الإيجاري لمدة ستة (6) أشهر غير منقطعة إلى فسخ عقد الإيجار<sup>(2)</sup>، بينما لا يمكن فسخ عقد البيع على التصاميم بسبب عدم شغل العقار من طرف المستفيد. قصد تسيير الأجزاء المشتركة في صيغة السكن الترقوي المدعم يلتزم المرقى العقاري تطبيقا لنظام الملكية المشتركة بإنجاز محلات ضرورية ولازمة، عبارة عن محل واحد في كل مشروع، لإدارة الأملاك وتسييرها<sup>(3)</sup>، بينما يخصص في كل برامج السكنات العمومية الإيجارية المقرر توزيعها، سكن في كل عمارة أو مجموعة عمارات، حسب الحالة، موجهة للاستعمال الحضري للبوابة<sup>(4)</sup>، ويدخل هذا التصرف في إطار تنظيم الملكية المشتركة من أجل الانتفاع الحسن بالمبنى<sup>(5)</sup>، والهدف هو إحداث نوع من التوازن بين المصالح المشتركة لكل الملاك المتجاورين حفاظا على علاقة الجوار ولتحقيق التنظيم الجماعي<sup>(6)</sup>.

يمول السكن العمومي الإيجاري تمويلًا كاملاً ومباشراً من طرف الدولة عن طريق موارد الخزينة العمومية أو الجماعات المحلية<sup>(7)</sup>، وفي هذا الإطار يقوم الصندوق الوطني للسكن بالتمويل لحساب الدولة بدفع مستحقات مكاتب الدراسات ومؤسسات الإنجاز المتعاقدة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري<sup>(8)</sup>، وبسبب عجز الدولة عن توفير مصادر التمويل، أسند عبء تمويل إنجاز هذه السكنات إلى بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (كناب-بنك) وذلك باستعمال المدخرات والودائع التي تم جمعها من المواطنين بعد أخذ الضمانات اللازمة من الخزينة العمومية، أما المستفيدون فهم ملزمون

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 47 من نفس المرسوم.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 14-99، المؤرخ في 2014/03/04، الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، المؤرخة في 2014/03/16، ص16.

<sup>4</sup>-لكن أحكام هذه المادة لم تطبق على أرض الواقع نظراً لعد إصدار قرار وزاري ينظمها، أنظر أحكام المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، السابق الذكر.

<sup>5</sup>-مريم تومي، النظام القانوني للملكية المشتركة، دار الكتاب الحديث، القاهرة، مصر، د ر ط، 2015، ص96.

<sup>6</sup>-أمينة بن حبيلس، الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في القانون الخاص، جامعة منتوري قسنطينة، 2016/2017، ص339.

<sup>7</sup>-أنظر أحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، السابق الذكر.

<sup>8</sup>-موقع الصندوق الوطني للسكن على شبكة الانترنت <https://www.cnl.gov.dz/ar/page/article/4>، تصفح الموقع يوم 2020/08/30، على الساعة 13:30.



بدفع بدل إيجار رمزي مراعاةً لظروفهم التي جعلتهم يستفيدون من هذه الصيغة السكنية<sup>(1)</sup>، بينما السكن الترقوي المدعم يمول تمويلًا تشاركيًا فالدولة تقدم إعانات مباشرة أو أخرى غير مباشرة، بينما المستفيدون يدفعون باقي ثمن شراء السكن سواء من أموالهم الخاصة أو بالاستعانة بالقروض البنكية.

## المطلب الثاني

### خصائص السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة

تعتبر المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أول نص قانوني تطرق إلى تعريف صيغة السكن الترقوي المدعم التي تعتبر واحدة من بين الصيغ السكنية التي وفرتها الدولة لتنوع المشاريع الموجهة لمختلف فئات المجتمع، ولأن التعريف وحده غير كافٍ لإنجاز هذه المشاريع تم تدعيمه بقرارات وزارية من أجل تحديد المواصفات التقنية لهذه الصيغة، فتكفل القرار الوزاري المشترك بين وزير المالية ووزير السكن والعمران المؤرخ في 14/05/2011 في تبيان مواصفات الصيغة الأولى الملغاة من السكن الترقوي المدعم، في حين تم تحديد الخصائص التقنية المطبقة في إنجاز السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 30/01/2018 الصادر انفراديا عن وزير السكن والعمران والمدينة.

ولدراسة هذه الخصائص قمنا بتقسيمها إلى قسمين، الخصائص التقنية العامة المحددة في الملحق الأول للقرار المؤرخ في 30/01/2018 والتي سنتطرق لها في الفرع الأول، والخصائص التقنية الخاصة المحددة في الملحق الثاني من نفس القرار، والتي خصصنا لها الفرع الثاني.

## الفرع الأول

### خصائص السكن الترقوي المدعم التقنية العامة

تُمثِّل المواصفات التقنية العامة طبقاً لأحكام المواد 2، 3 و4 من القرار المؤرخ في 30/01/2018، الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، مؤشرات مرجعية يستعملها المرقى العقاري لإعداد الدراسات وتقديم الخصائص التقنية الخاصة بالمشروع المكلف بإنجازه، وتعتبر هذه المراجع أدنى حد للخدمات التي يجب أن يوفرها المرقى العقاري، وهي عبارة عن مجموعة من المواصفات التقنية العامة التي تعتمد على نمط ومساحة المسكن وتصميمه وترتيبته الفضائية بالإضافة إلى التهيئة الخارجية للمسكن، ويجب أن تكون هذه المواصفات التقنية العامة أساساً لإعداد الدراسات المعمارية للمشروع، وأساساً أيضاً لتحديد المواصفات التقنية الخاصة المتعلقة بالمشروع. والهدف من تحديد هذه المواصفات التقنية هو توفير سكن ذو نوعية مقبولة، وكذا إنجاز سكنات تلبى المتطلبات المحلية وتشمل عناصر الراحة مثلما ورد في أحكام المادة 3 من الملحق الأول المتعلق

<sup>1</sup> -أنظر أحكام المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، السابق الذكر.

بدفتر الشروط الذي يحدد الخصائص التقنية العامة المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم<sup>(1)</sup>، وعليه يجب أن تسمح المواصفات التقنية بما يلي:

- الإطار المبني يجب أن يكون متناسقا، ومنسجما، مع موقع البناء لدرجة الاندماج؛
- تساهم المواصفات في تطوير النوعية المعمارية، وبالتالي تنظيم المجال العمراني وتمكين الدولة من تنظيم وتحسين استعمال الأراضي والفضاءات وتطوير الشبكة العمرانية<sup>(2)</sup>؛
- الاهتمام بضمان وتوفير الطاقة، من خلال إدراج مفهوم الفعالية الطاقوية (التصميم البيومناخي)؛
- الاهتمام بالسكنات الترقوية الحرة، عند الاقتضاء.

#### أولا: التركيب العمراني ونمط السكنات الترقوية المدعمة:

يُمنحُ السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة لمرشحين تتوفر فيهم الشروط التي تؤهلهم للاستفادة من إعانة الدولة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي، إذ يجب على المرشحين العقاريين المكلفين بإنجاز برنامج السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة التصرف في ظل الاحترام الصارم لأحكام المراسيم ومجموع النصوص والقرارات وكذا المواصفات المحددة في دفتر الشروط<sup>(3)</sup>، هذا من جهة، ومن جهة ثانية يجب أن تتوفر هذه السكنات على مواصفات تتعلق بالتركيب العمراني ونمط السكنات المزعم إنجازها.

#### أ: التركيب العمراني للسكن الترقوي المدعم:

أولى المشرع أهمية كبيرة للتركيبية العمرانية للسكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، ونظمها في جملة من الخصائص في الملحق الأول المتعلق بدفتر الشروط الذي يحدد الخصائص التقنية العامة المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، نذكرها على النحو التالي:

**1: التصميم العام للمشروع:** يَبْرُزُ من خلال الجزء المعماري الذي يجب أن يأخذ بعين الاعتبار التحليل المفصل للبيئة المحيطة بالمشروع، وذلك بالاعتماد على المواصفات المحددة في كل من مخططات التوجيه للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي المعمول بها إذ يمنع الإخلال بالمخططين وإلا فيجب أولا تعديلهما في حالة الضرورة<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup>-أنظر دفتر الشروط الملحق بالقرار المؤرخ في 2018/01/30، الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-صافية إقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري -أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2015، ص29.

<sup>3</sup>-أنظر الديباجة الخاصة بنفس دفتر الشروط، السابق الذكر.

<sup>4</sup>-أنظر أحكام المادة 4 دفتر الشروط الملحق بالقرار المؤرخ في 2018/01/30، الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، السابق الذكر.

إن تصميم المشروع يقع على عاتق كل من المهندس المعماري والمركبي العقاري، وهما ملزمين بالبحث عن مفهوم الحي بتعزيز اندماجه وفضاءاته الخاصة، وإنشاء علاقة بين المباني المقرر إنجازها والبيئة المحيطة بالمشروع لإعطائه طابعا حضريا خاصا، من خلال إنشاء فضاءات سهلة الاستخدام داخل المجموعة السكنية، ويجب ترجمة مفهوم الهندسة المعمارية التامة عن طريق تركيب العناصر المعمارية التي من شأنها استبعاد كل تغيير في الواجهات من طرف الشاغلين<sup>(1)</sup>، وفقا لأحكام المادتين 07 و 09 من الملحق الأول المتعلق بدفتر الشروط الذي يحدد الخصائص التقنية العامة المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، يجب أن يتوفر المشروع على محلات موجهة للتسويق الحر والمرافق، ويمكن برمجة مواقف للسيارات وقاعات الرياضة ونشاطات مماثلة أخرى في الطابق تحت السفلي، للمباني الجماعية، تكملة لهذه المحلات، دون المساس بطبيعة الهندسة المعمارية التي يجب أن تتوافق مع الهندسة المعمارية المحلية من حيث مواد البناء والمعالجة واللون والشكل والتمثيل.

كما أن التصميم النهائي للمشروع يجب أن يتوفر على تهيئة خارجية ذات نوعية، ومساحات خضراء، وطرق لتسهيل دخول الراجلين والسيارات أيضا، وأن تكون فضاءات لعب الأطفال محمية من الحركة الميكانيكية، توفير مسالك للأشخاص ذوي الحركة المحدودة، توفير موقف للسيارات بعدد سيارة واحدة لكل مسكن على الأقل، مع توفير مستودعات القمامة، وضرورة توفير إنارة خارجية كافية<sup>(2)</sup>.

**2: الجانب الجمالي للمشروع:** ويقصد به الاهتمام بالجانب الجمالي والراحة التي يجب أن يشعر بها المستفيد، وذلك بالاعتماد على هندسة معمارية ثرية ومتنوعة، تجعل من الحي المقترح إنجازا صالحا للمعيشة، ويجب أن يكون مفهوم المعلم حاضرا بصفة دائمة، كما يجب أن تسمح البيئة الحضرية المنشأة لكل واحد بتعيين مكانه والانتماء إليه كمجال من مجالات الحياة<sup>(3)</sup>.

وحسب أحكام المادتين 8 و 10 من الملحق الأول المتعلق بدفتر الشروط الذي يحدد الخصائص التقنية العامة المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، فإن المهندس يجب أن ينتبه إلى وضعية الشمس والرياح السائدة في المنطقة لكي تأخذ بعين الاعتبار، ويضمن وصول أشعة الشمس عبر فتحات إلى كل الشقق المكونة للمشروع.

### ب: نمط السكنات الترقوية المدعمة:

يختلف نمط السكنات الترقوية المدعمة حسب ما إذا كانت جماعية أو شبه جماعية أو فردية.

<sup>1</sup> - من الصعب إن لم نقل من المستحيل أن يتمكن المهندس المعماري من توفير هندسة معمارية تصعب على الشاغلين إحداث تغيير على الواجهات، لذلك من الأفضل إلزام المستفيد بذلك من خلال إضافة بند في عقد البيع على التصاميم يمنعه من إحداث أي تغيير على الواجهات، قصد الحفاظ على الهندسة المعمارية والجمالية للمشروع.

<sup>2</sup> - أنظر أحكام المادة 10 من الملحق الأول المتعلق بدفتر الشروط الذي يحدد الخصائص التقنية العامة المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، السابق الذكر.

<sup>3</sup> - أنظر أحكام المادتين 5 و 6 من نفس الملحق.

**1: نمط السكنات الجماعية:** جاء في أحكام المادة 12 من نفس الملحق أنه يمكن إنجاز السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة على شكل بنايات جماعية مختلفة الأنماط، إما سكن ذو غرفتين (2) أو ثلاث (3) غرف أو أربع (4) غرف في جميع البلديات، باستثناء البلديات التابعة لولايات الجنوب، وتم إضافة السكنات نمط خمس (05) غرف بموجب المادة الأولى من القرار رقم 02 المؤرخ في 2019/01/27 الذي يتم القرار المؤرخ في 2018/01/30 السالف الذكر.

**2: نمط السكنات شبه الجماعية:** في مناطق الهضاب العليا ومقر ولايات الجنوب تتجز مشاريع السكن الترقوي المدعم في نمط سكنات شبه جماعية.

مع الإشارة إلى أن المرقي العقاري ليس له الحرية المطلقة في تحديد مساحة السكن في كل نمط من السكنات، وليس له الحرية أيضا في توزيع السكنات حسب نمطها في المشروع الذي يبادر به بصفة مطلقة، بل يجب عليه التقيد بأحكام المادة 13 من الملحق الأول المتعلق بدفتر الشروط الذي يحدد الخصائص التقنية العامة المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم والمادة الثانية من ملحق القرار رقم 02 المؤرخ في 2019/01/27، حيث تقدر مساحة السكنات نمط غرفتين (2)  $50\text{م}^2$  قابل للسكن، ولا يجب أن تتعدى نسبتها 20% من عدد سكنات المشروع، أما السكنات من ثلاث (3) غرف فمساحتها  $70\text{م}^2$  قابل للسكن، ولا يجب أن تقل عن 50% من مجموع السكنات حيث يمكن أن تكون بنسبة 100% في حالة عدم إدراج أنماط أخرى، في حين مساحة السكنات من أربع (4) غرف هي  $85\text{م}^2$  قابلا للسكن، ومساحة السكنات من خمس (5) غرف هي  $105\text{م}^2$ ، ولا يجب أن تتعدى نسبة نمط الأربع والخمس غرف مع بعض 30% من مجموع السكنات<sup>(1)</sup>.

**3: نمط السكنات الفردية:** سمحت الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم بإنجاز سكنات بنمط فردي مجمع فوق حصص عقارية تقدر مساحتها ب  $250\text{م}^2$ ، على الأقل، وذلك في البلديات التابعة لولايات الجنوب فقط، وتتجز على شكل سكنات مغلقة مغطاة مع ضرورة الاهتمام بالمظهر الخارجي الذي يجب أن يظهر بمظهر جيد، مع إنجاز الطرق والشبكات المختلفة<sup>(2)</sup>.

في إطار تشجيع المرقيين العقاريين على المبادرة بمشاريع السكن الترقوي المدعم، سمح المشرع للمرقي العقاري بإضافة مواقف للسيارات تحت الأرض للمشروع، مع إمكانية إنجاز في كل مشروع، محلات موجهة للتسويق الحر بنسبة تتراوح بين 20 إلى 25% من المساحة الإجمالية القابلة للسكن في

<sup>1</sup> -المساحات المذكور يمكن تجاوزها بنسبة سماحة بأكثر أو أقل من 3%، بينما يجب تقدير التوزيع النهائي لكل مشروع محليا، دون تجاوز النسب القصوى المحددة ب 20% للسكنات من غرفتين (2)، و30% للسكنات من أربع (4) وخمس (5) غرف والباقي سكنات من ثلاث (3) غرف.

<sup>2</sup> -أنظر أحكام المادة 13 من الملحق الأول المتعلق بدفتر الشروط الذي يحدد الخصائص التقنية العامة المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، السابق الذكر، والمادة 2 من ملحق القرار رقم 02 المؤرخ في 2019/01/27، السابق الذكر.

<sup>2</sup> -أنظر أحكام المادة 14 من الملحق الأول المتعلق بدفتر الشروط، السابق الذكر.

السكنات الترقوية المدعمة.

**ثانياً: تصميم المسكن وترتيباته الفضائية في مشاريع السكن الترقوي المدعم:**

لم يكتف المشرع الجزائري بتحديد التركيب العمراني ونمط السكنات الترقوية المدعمة، بل تم تحديد كل مواصفات التصميم المعماري للمباني الجماعية وشبه الجماعية والفردية المجمعّة. كما تطرق المشرع إلى تبيين آلية التنظيم الفضائي لمشاريع السكن الترقوي المدعم، وإظهار التجهيزات الخاصة بهذا النوع من السكنات، مثلما سنوضحه في نقطتين، الأولى متعلقة بالتصميم المعماري للمباني الجماعية وشبه الجماعية والفردية المجمعّة، والثانية متعلقة بآلية التنظيم الفضائي لمشاريع السكن الترقوي المدعم.

**أ: التصميم المعماري للمباني الجماعية وشبه الجماعية والفردية المجمعّة:**

إن التصميم المعماري للمباني يختلف بحسب طبيعة المشروع، فتصميم المبنى الجماعي أو شبه الجماعي يختلف اختلافاً جذرياً عن تصميم البنايات الفردية في شكل مجمع المسموح بإنجازها في بلديات الجنوب، مثلما سنوضحه.

**1: التصميم المعماري للمباني الجماعية وشبه الجماعية:** لهذا النوع من المباني تصميم خاص يجب أن يوفق بين الاستغلال الجيد للسكن برفاهية مع تحقيق البعد الوظيفي له، وضمان دخول أشعة الشمس إلى قاعة الجلوس والمطبخ وجزء من الغرف، مع احترام أصالة موقع المشروع، الذي من الأفضل أن يكون على شكل مجموعات سكنية مهيأة بشوارع، مع احترام كثافة البنايات حسب ما هو معمول به في أدوات التعمير الخاصة بالمنطقة، ويسمح في هذا النوع من السكنات بتصميم وتهيئة سطوح قابلة للاستعمال المشترك للسكنات الجماعية<sup>(1)</sup>.

باب مدخل المبنى الجماعي هو أيضاً يتميز بخصائص لا بد من أخذها في الحسبان، حيث يجب أن يكون مزينا ومزخرفا بزخرفة تتلاءم مع البيئة، وبأبعاد منسجمة، والطابقين العلوي والسفلي هم أيضاً يجب أن يكون لهم ميزة خاصة في التصاميم المنجزة، ويجب أيضاً إعطاء اهتمام خاص لمعالجة الأجزاء المشتركة للبنايات الجماعية من خلال تلبيس البهو وأقفاص الدرج بمواد بناء ملائمة وذات جودة، مع ضرورة وضع علب البريد في المكان المناسب<sup>(2)</sup>، ويجب أن تكون أبعاد الأجزاء المشتركة محكمة ولا يسمح بالتلاعب بها لأنها متعلقة بالحركة المشتركة للسكنات الجماعية<sup>(3)</sup>.

**2: التصميم المعماري للسكن الفردي المجمعّة:** لأول مرة يتم اعتماد السكنات الفردية المجمعّة المغلقة والمغطاة في صيغة السكن الترقوي المدعم، بصفة استثنائية على مستوى البلديات التابعة لولايات

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المواد من 16 إلى 23 من الملحق الأول المتعلق بدفتر الشروط، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المواد من 25 إلى 30 من نفس الملحق.

<sup>3</sup>-للاطلاع بتفصيل أكثر على هذه الأبعاد، أنظر أحكام المادة 31 من نفس الملحق.

الجنوب، نظرا للطبيعة الخاصة للمنطقة، ومن هنا وجب على المهندس المعماري استلهام الأشكال العمرانية والمعمارية والألوان الخاصة بهذه البنايات من الأشكال التقليدية المحلية<sup>(1)</sup>.

وبما أن الطبيعة الصحراوية معروفة بالحرارة القوية فيجب تصميم الجدران الخارجية للبنايات وإنجازها بشكل يقلل من تعرضها لأشعة الشمس، واستغلال الإضاءة الطبيعية وضمان الرفاهية الصوتية والتهوية، مع ضرورة إعطاء أهمية لممرات الراجلين التي يجب أن تكون مبلطة بالرمل أو الحجارة أو أي تبايط محلي، وتكون مضللة كي تحميهم من أشعة الشمس القوية<sup>(2)</sup>.

### ب: آلية التنظيم الفضائي لمشاريع السكن الترقوي المدعم:

بعدما تطرقنا إلى التصميم المعماري للمباني الجماعية وشبه الجماعية والفردية المجمعة في صيغة السكن الترقوي المدعم، وجب التطرق أيضا إلى التنظيم الفضائي لهذه السكنات سواء في حالة السكنات الجماعية وشبه الجماعية أو السكنات الفردية المجمعة.

**1: التنظيم الفضائي في حالة مشاريع السكن الترقوي المدعم الجماعية وشبه الجماعية:** يخضع التنظيم الفضائي للسكنات الجماعية وشبه الجماعية إلى نمط العيش المحلي وتقنيات البناء المعمول بها في المنطقة، لذلك يجب على المهندس المعماري أن يكيف التنظيم الفضائي مع المعطيات المتوفرة، وأول تكييف هو تحديد مساحة السكن حسب نمط السكنات والتي تكون محصور بين 50م<sup>2</sup> و105م<sup>2</sup><sup>(3)</sup>.

أما المكونات الأساسية للفضاء السكني فهي ثمانية: قاعة جلوس، عدد من الغرف يتوافق مع نمط السكن، مطبخ، حمام، مرحاض، مكان للممر، وحدات تخزين، بالإضافة إلى المنشر، مع الإشارة إلى أن مساحة المنشر لا تحتسب مع المساحة القابلة للسكن في المسكن<sup>(4)</sup>.

ويجب أن تكون الفضاءات الوظيفية للسكن مستقلة، تماما ولها اتصال مباشر مع بهو التوزيع، ويجب أن يستعمل التصميم استعمالا أمثالا للأماكن عن طريق الترتيب الحكيم بتعزيز الفضاءات المشتركة وتقليص مساحات الحركة، وكذا تجنب الفضاءات غير الصالحة للاستعمال مثلما جاء في نص المادة 37 من الملحق الأول المتعلق بدفتر الشروط.

**2: التنظيم الفضائي في حالة مشاريع السكن الترقوي المدعم الفردية المجمعة:** من الطبيعي أن يكون

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادتين 67 و68 من الملحق الأول المتعلق بدفتر الشروط، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المواد من 69 إلى 71 من نفس الملحق.

<sup>3</sup>-تحتسب المساحة القابلة للسكن، من داخل الغرف والمطبخ وكذا قاعات الجلوس والحمام والمراحيض ومساحة الممرات ووحدات التخزين، باستثناء مساحات الشرفة والمنشر، عند الاقتضاء، وتحتسب المساحة المبنية، من خارج المبنى وتمثل مجموع المساحات خارج المبنى لكل قرص درج، باستثناء مساحة السطح، وعند الاقتضاء السلالم الخارجية.

-أنظر أحكام المادة 34 من الملحق الأول المتعلق بدفتر الشروط، السابق الذكر.

<sup>4</sup>-أنظر أحكام المادة 36 من نفس الملحق.

التنظيم الفضائي للسكنات الفردية المجمعية يختلف عن السكنات الجماعية، فهو مستلهم من نمط العيش الصحراوي المحلي، ويساعدهم على التغلب على الظروف الطبيعية الصعبة، لذلك فالسكنات الفردية المجمعية تنجز فوق قطع أرضية مساحتها 250م<sup>2</sup> على الأقل، ويجب أن تكون الحدود الخارجية للقطعة الأرضية محمية بسيياج يتلاءم مع السياق المحلي وتكون المساحة المبنية 110م<sup>2</sup> على الأقل، بدون احتساب مساحة الفناء إن وجد<sup>(1)</sup>.

وبما أن هذه السكنات تنجز مغلقة ومغطاة، فيجب أن تتوفر على بلاط من الخرسانة، والدرج الذي يوصل إلى السطح، والواجهات والمساكة والنجارة الخارجية وجدار السياج والطرق كلها تكون منجزة بإتقان، مع ضرورة إتمام الشبكات المختلفة الثلاث مع الوصلات بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والكهرباء والغاز، عند الاقتضاء<sup>(2)</sup>.

**3: كيفية توزيع الفضاءات:** قصد توفير سكن يساهم في توفير الاستقرار والراحة للمستفيدين من صيغة السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، تم توزيع الفضاءات السكنية بشكل يراعي حاجيات السكان من خلال وضع غرفة الجلوس عند المدخل مباشرة، للسماح بوصول مباشر للزوار، دون المرور بالفضاءات المخصصة للحياة الخاصة للعائلة، ويجب أن تكون مساحتها لا تقل عن 18م<sup>2</sup> ولا تتعدى 20م<sup>2</sup>، أما غرف المعيشة فمساحتها محصورة بين 12 و14م<sup>2</sup>، كما أن المطبخ يجب أن يوفر زيادة على وظائفه المعتادة، إمكانية أخذ الوجبات وتكون مساحته بين 10 و12م<sup>2</sup>، ويجب أن يتأكد المرقى العقاري، أثناء التصميم، أن نسبة طول وعرض قاعة الجلوس والغرف والمطبخ، ملائمة بشكل يضمن استعمال واستغلال الفضاء المحدد على أقصى حد<sup>(3)</sup>.

### ثالثا: أحكام مشتركة خاصة بمشاريع السكن الترقوي المدعم:

تطرق المشرع إلى بعض الأحكام المشتركة المتعلقة بخصائص السكن الترقوي المدعم من خلال القرار المؤرخ في 2018/01/30 المتضمن الملحق الأول المتعلق بدفتر الشروط الذي يحدد الخصائص التقنية العامة المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، لاسيما أحكام نظام البناء ومعايير الراحة الحرارية والصوتية، بالإضافة إلى إلزامية إنجاز السكن العينة.

#### أ: التجهيزات ونظام البناء :

يتوفر السكن الترقوي المدعم على مجموعة من التجهيزات يجب توفيرها من طرف صاحب المشروع وفق نظام بناء معين.

#### 1: التجهيزات الخاصة بالسكنات المدعمة: يجب أن يتوفر السكن المنجز بصيغة الترقوي المدعم على

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 73 من الملحق الأول المتعلق بدفتر الشروط، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 75 من نفس الملحق.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المواد من 39 إلى 50 من نفس الملحق.

تجهيزات خاصة تعتبر هي المواصفات الدنيا المطلوبة في مجال تجهيز المسكن، فالمطبخ مثلا يجب أن يجهز بسطح وبدولاب يهياً تحت الطاولة ذي باب يفتح للخارج، وحوض وحنفية مزججة، ويجب تجهيز مكان مسبق للمدفأة بالغاز مع تصريف الغازات المحترقة والتهوية على مستوى الممرات، ومكان آخر للغسالة الكهربائية مع حنفية التوقيف ونظام التصريف على مستوى المنشر .

ومن التجهيزات الواجب توفيرها أيضا نجد تركيب عداد تقسيم للماء على مستوى كل مسكن، كما يجب تركيب الكهرباء وفقا لقواعد المهنة بالمعدات ذات الجودة المطلوبة، ويجب أيضا تنفيذ النجارة بمواد ذات جودة، وفقا لقواعد المهنة، ويمكن إنجاز النجارة الخارجية بالألومنيوم أو البلاستيك أو الخشب<sup>(1)</sup>.

**2: نظام البناء:** لقد ألزم المشرع المرقي العقاري بأن يستعمل كاختيار أول المواد المنتجة وطنيا في إنجاز السكنات الترقوية المدعمة، مع السهر على احترام معايير النوعية المعمول بها، وأوصى أيضا باستعمال مواد البناء المحلية التي تكون أكثر تكيفا مع الهندسة المعمارية المحلية<sup>(2)</sup>، كما يجب أن يتوافق تماما النظام المتبنى ومواد البناء المستعملة مع المعايير والأنظمة المعمول بها في مجال الأمن والاستقرار والمقاومة والدوام وشروط الراحة الحرارية والصوتية، ويجب استخدام الهياكل المدعمة في البناء قصد الوقاية من خطر الزلازل، كما يجب التقيد بالأحكام المتعلقة بعزل مواد البناء على مستوى ولايات الجنوب، مهما تكن طبيعة النظام المدعم المعتمد<sup>(3)</sup>.

وفي جميع الأحوال، يجب أن تلبى المواد المستعملة مجمل المتطلبات التقنية المتعلقة بالبناء في مجال المقاومة والأداء والدوام والمسافة للهواء والماء والأداء الحراري والصوتي.

**ب: أحكام ختامية متعلقة بالخصائص:**

تنصب الأحكام الختامية المتعلقة بخصائص السكن الترقوي المدعم حول معايير الراحة الحرارية والصوتية، وخصائص السكن العينية التي يجب على المرقي العقاري إنجازها.

**1: معايير الراحة الحرارية والصوتية:** ويقصد بذلك أن السكنات في صيغة الترقوي المدعم يجب أن تستجيب لفحوصات القيم الحدية لفقدان الحرارة في فصل الشتاء والقيم الحدية لدخول أشعة الشمس في فصل الصيف، وبالنسبة للصوت فهو أيضا له قيم حدية يجب أن لا يتجاوزها سواء بالنسبة للغرف القابلة للسكن أو القاعات الموجهة للاستعمال المشترك، وذلك من أجل تقليص انبعاث الضوضاء<sup>(4)</sup>.

وبالنسبة للأصوات الخارجة عن المباني ذات الاستعمال السكني، يتعين التحكم في مستوى

1-أنظر أحكام المواد من 51 إلى 60 من الملحق الأول المتعلق بدفتر الشروط، السابق الذكر.

2-أنظر أحكام المادة 77 من نفس الملحق.

3-أنظر أحكام المواد من 78 إلى 80 من نفس الملحق.

4-أنظر أحكام المادتين 82 و83 من نفس الملحق.



الضجيج المنبعث منها وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 93-184<sup>(1)</sup> الذي ينظم إثارة الضجيج.

**2: السكن العينة في إطار مشاريع السكن الترقوي المدعم:** من بين مستحدثات الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم نجد إلزام المرقى العقاري بإنجاز سكن نموذجي، ويكون ملزم بذلك فور الانتهاء من إنجاز هيكل العمارة الأولى، في حالة السكن الجماعي أو شبه الجماعي، وفور الانتهاء من إنجاز هيكل المسكن الأول في حالة البنايات الفردية المجمعة، بعد إتمام إنجاز السكن النموذجي يتصل المرقى العقاري بمديرية السكن الولائية من أجل الحصول على موافقة المدير أو ممثله، من خلال إعداد محضر حضوري لمعاينة السكن النموذجي المنجز وفقا لملحق التعليم الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة بتاريخ 2018/02/06. ونشير إلى أن السكن العينة يجب أن ينجز وفقا لمجموع المواصفات التقنية الخاصة المتعلقة بالمشروع، والمقررة بالتطابق مع المواصفات التقنية العامة المذكورة سابقا، ويكون تحت تصرف المكتتبين من أجل معاينته ومقارنته مع السكن الذي سيمنح لهم<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثاني

### خصائص السكن الترقوي المدعم التقنية الخاصة

تتمثل الخصائص التقنية الخاصة بمشروع السكن الترقوي المدعم في مجموعة من الالتزامات التي تقع على عاتق المرقى العقاري، بصفته صاحب مشروع محدد المعالم والعنوان بدقة، يتعهد من خلاله بإنجاز هذا المشروع، طبقا للمواصفات التقنية العامة والخاصة وللأحكام الواردة في القانون<sup>(3)</sup>، من خلال استعمال المكونات المادية وفقا للمواصفات التقنية للسكنات الترقوية المدعمة، مع احترام شروط تنفيذ مثل هذه المشاريع، في ظل الالتزامات التقنية المفروضة قانونا، مثلما سنوضحه في النقاط التالية.

### أولا: مكونات وشروط تنفيذ مشروع السكن الترقوي المدعم:

من المهم جدا التطرق إلى المكونات المادية والمواصفات التقنية الخاصة للسكنات الترقوية المدعمة وتبيانها بشكل مفصل، مع تبيان شروط تنفيذ هذه المشاريع، قصد ضبط التزامات المرقى العقاري.

### أ: المكونات المادية والمواصفات التقنية الخاصة للسكنات الترقوية المدعمة:

تتمثل المكونات المادية والمواصفات التقنية لمشاريع السكن الترقوي المدعم، في ما يلي:

### 1: المكونات المادية للمشروع: المكونات المادية للمشروع يقصد بها تحديد وبشكل دقيق عدد السكنات

<sup>1</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 93-184 المؤرخ في 27/07/1993، الذي ينظم إثارة الضجيج، الجريدة الرسمية عدد 50، المؤرخة في 28/07/1993، ص 13.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المواد من 82 إلى 89 من الملحق الأول المتعلق بدفتر الشروط، السابق الذكر.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادة الأولى من الملحق الثاني المتعلق بدفتر الشروط المتضمن تعهد المرقى العقاري للتكفل بالخصائص التقنية الخاصة وكذا شروط تنفيذ مشروع السكن الترقوي المدعم، الملحق بالقرار المؤرخ في 30/01/2018، الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، السابق الذكر.

المقرر إنجازها في إطار صيغة السكن الترقوي المدعم، مع تحديد المساحة المخصصة لبنائها، وكذا عدد المحلات الموجهة للتسويق الحر المقرر إنجازها مع تحديد مساحتها.

التحديد الدقيق للمساحتين يسمح بحساب نسبة مساحات المحلات الموجهة للتسويق الحر، نسبة إلى المساحة الإجمالية القابلة للسكن الخاصة بالسكنات الترقوية المدعمة، خاصة أن المشرع سمح للمرقي العقاري في إطار مشاريع السكن الترقوي المدعم باستغلال وتسويق ما لا يزيد نسبه عن 25% إلى 20% من المساحة المستعملة تسويقاً حراً حسب منطقة المشروع<sup>(1)</sup>.

**2: المواصفات والخصائص التقنية الخاصة للسكن الترقوي المدعم:** تتمثل الخصائص التقنية الخاصة للسكن الترقوي المدعم في إقدام المرقي العقاري على تقديم تعهد مصادق عليه باحترامه المواصفات والخصائص التقنية العامة للسكنات التي سبق التطرق لها، واحترام مواصفات الأجزاء المشتركة وتوفير كل التجهيزات بالجودة المطلوبة، كما هي مبينة في الملف التقني للمشروع المقدم من طرف المرقي العقاري والتي وافقت عليها اللجنة التقنية الولائية، وبالخصوص:

- الخصائص التقنية المتعلقة بالمشروع المعدة وفقاً للمواصفات التقنية العامة المفصلة حسب أجزاء البناءات.

- البطاقة التقنية للمشروع الشاملة لكافة المعلومات المتعلقة بأرضية الموقع، وعدد السكنات المدعمة، ونوعيتها ومساحتها وكذا تحديد القسط وفق طبيعة التخصيص حسب عددها والمساحة الموجهة للمحلات المخصصة للتسويق الحر، ومواقف السيارات والطوابق تحت الأرض.

يُفَصَّلُ وصف العناصر المكونة للسكن الترقوي المدعم في بطاقة وصفية ترفق بالملحق، وتلحق بالتعهد الذي يملأ في نموذج خاص، ويشار إليها إجبارياً في عقد البيع على التصاميم<sup>(2)</sup>.

#### ب: شروط تنفيذ مشروع السكن الترقوي المدعم:

من أهم الشروط المتعلقة بمشاريع السكن الترقوي المدعم نذكر آجال إنجاز وتسليم المشروع للمستفيدين، ونوعية مواد البناء المستعملة، وشروط آخر متعلق بآجال انطلاق أشغال المشروع التي لم تترك للمرقي العقاري.

**1: انطلاق الأشغال في مشاريع السكن الترقوي المدعم:** لم يترك المشرع الجزائري للمرقي العقاري خيار اختيار تاريخ الانطلاق في أشغال إنجاز مشروع السكن الترقوي المدعم، بل هذا الأخير ملزم بالانطلاق في أشغال الإنجاز في أجل لا يتعدى الشهر (1)، بعد حصوله على رخصة البناء، وهذا وفقاً للتعهد المصادق عليه.

1-أنظر البند 1-1 من الملحق الثاني المتعلق بدفتر الشروط، السابق الذكر.

2-أنظر البند 1-2 من نفس الملحق.

ويتم تثبيت تاريخ بداية الأشغال بموجب محضر يتم إعداده من طرف ممثل مديرية السكن الولائية، بناء على طلب من المرقى العقاري، وهذا بعد استكمال كل الإجراءات القبلية التي تسبق بداية الأشغال، ويعد التاريخ المدون في هذا المحضر بمثابة نقطة الانطلاق الحقيقية تقوم من خلاله مديرية السكن الولائية بتقييم تقدم الأشغال<sup>(1)</sup>.

**2: تنفيذ الأشغال ونوعية مواد البناء:** يجب أن يكون تنفيذ الأشغال وفقا للمخطط والمواصفات البيانية المصادق عليها، ولا يجب أن تختلف عن المعايير التقنية المضبوطة التي وافقت عليها اللجنة التقنية الولائية، لذلك فالمرقى العقاري ملزم بالتعهد بإتمام أشغال المشروع وفقا لقواعد المهنة<sup>(2)</sup>، باستعمال المواد والمنتجات التي تلبى المعايير والشروط المحددة والموصوفة بالجودة.

**ثانيا: التزامات وأجال إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم:**

إن الشروط التقنية تولد التزامات يتحملها المرقى العقاري في إطار إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم، وفق آجال محددة تستوجب تسليم السكنات والتنازل عليها للمستفيدين وفقا للشروط المنصوص عليها في القانون.

**أ: الالتزامات التقنية للمرقى العقاري في إطار مشاريع السكن الترقوي المدعم:**

تتمثل هذه الالتزامات بإبرام عقود الدراسات وأشغال المراقبة التقنية للبناء، والالتزام بمتابعة الورشة والالتزام آخر متعلق بالتنازل عن السكنات المدعمة لأصحابها مباشرة بعد إتمام أشغال الإنجاز والحصول على شهادة المطابقة.

**1: إبرام عقود الدراسات وأشغال ومراقبة البناء:** من بين أهم التزامات المرقى العقاري تعهده بإبرام صفقة أو عدة صفقات على حسابه الخاص تختص بتعيين مكتب الدراسات الذي سيقع على عاتقه مهمة إنجاز الدراسات الخاصة بالمشروع ومتابعة ومراقبة تقنية البناء.

وفي المقابل تتكفل هيئة المراقبة التقنية للبناء "CTC" بالخدمة المتعلقة بالمراقبة التقنية للبناء<sup>(3)</sup>، ويجب أن تنص الاتفاقية الخاصة بها، زيادة عن الجانب المتعلق بالمصادقة على المخططات ومتابعة الورشة، يلتزم المرقى بتسليم كل ثلاثة أشهر تقريرا يشهد أن الأشغال أنجزت وفق المعايير المضادة للزلازل المعمول بها. ويقوم المرقى العقاري بإرسال نسخة من هذا التقرير، دوريا إلى المدير الولائي المكلف بالسكن، ومنه إلى وكالة الصندوق الوطني للسكن الولائية المختصة إقليميا، مع ضرورة إرسال نسخ أخرى من التقرير إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

<sup>1</sup>-أنظر البند II -3 من الملحق الثاني المتعلق بدفتر الشروط، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-أنظر البند II -2 من نفس الملحق

<sup>3</sup>-فضيلة مسيوم ونعيمة آكلي، النظام القانوني لهيئة المراقبة التقنية للبناء، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، المجلد 1، العدد 2، 122-132، تاريخ النشر 2017/06/30، ص 125.

وكالتزام آخر يقوم المرقي العقاري بتبليغ نسخ من العقود المبرمة مع مختلف الشركاء المتعاقدين على غرار العقود المبرمة مع كل من مكاتب الدراسات الاستشارية، وهيئة المراقبة التقنية للبناء، ومؤسسة أو مؤسسات الإنجاز، ومكاتب الدراسات المكلفة بالمتابعة، إلى مديرية السكن الولائية، وبالمقابل يتحصل المرقي العقاري على شهادة تثبت تبليغ نسخ من العقود، يستعملها في ملف الاستحقاق الأول على مستوى الصندوق الوطني للسكن<sup>(1)</sup>.

**2: متابعة ومراقبة الورشة:** إن عقود المتابعة التقنية التي أبرمها المرقي العقاري مع الشركاء المؤهلين على غرار مديرية السكن وهيئة المراقبة التقنية ومكاتب الدراسات ومؤسسات الإنجاز، تلزمه بوضع كافة المعلومات تحت تصرفهم لتمكينهم من متابعة ومراقبة المشروع طوال مدة المشروع<sup>(2)</sup>.

وزيادة على ما سبق، يلتزم المرقي العقاري وفقا للتعهد بإرسال تقرير مرحلي ملم بكل بيانات متابعة المشروع كل ثلاثة (3) أشهر إلى المدير الولائي المكلف بالسكن، وإلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، وبالتالي إلى وكالة الصندوق الوطني للسكن.

**ب: آجال إنجاز وتسليم السكن الترقوي المدعم:**

المرقي العقاري ملزم بتنفيذ المشروع وإتمام الإنجاز في الآجال المحددة قصد التنازل عن السكنات للمستفيدين.

**1: آجال إنجاز المشروع:** الوثيقة الوحيدة التي يمكن من خلالها معرفة الآجال الحقيقية لإنجاز المشروع هي رخصة البناء، باعتبارها قرار إداري يصدر من سلطة مؤهلة<sup>(3)</sup>، حيث يبدأ عد هذا الأجل ابتداء من تاريخ صدور هذه الرخصة.

ويتم ذكر أجل التسليم في عقد البيع على التصاميم بعبارة واضحة لا تحتمل التأويل، لأن التأخر في الإنجاز يعني تعرض المرقي العقاري لعقوبات منصوص عليها في القانون وتكون مدونة في العقد<sup>(4)</sup>.

**2: التنازل عن السكنات المدعمة:** السكنات الترقوية المدعمة تمنح لفئة معينة من المكتتبين الذين تتوفر فيهم شروط خاصة محددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المعدل والمتمم، لذلك فالمرقي العقاري لا يحق له التصرف في السكنات بصفة مطلقة، بل هو ملزم وفقا للتعهد الذي قام بالتوقيع عليه أن يبيع مجمل السكنات المكونة للمشروع للمقتنين المؤهلين فقط، ولتقادي وقوعه في الخأء فإن قائمة المستفيدين ترسل له من طرف مديرية السكن الولائية بعد القيام بكل التحريات والتحقيقات اللازمة في شروط الأهلية

<sup>1</sup>-أنظر البند II -4 من الملحق الثاني المتعلق بدفتر الشروط، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-أنظر البند II -6 من نفس الملحق

<sup>3</sup>-عمر حمدي باشا، منازل التعمير، دار هومة، بوزريعة، بوزريعة، الجزائر، د ر ط، 2018، ص 69.

<sup>4</sup>-أنظر البند II -1 من الملحق الثاني المتعلق بدفتر الشروط، السابق الذكر.

من طرف وكالة الصندوق الوطني للسكن<sup>(1)</sup>.

## المبحث الثاني

### آلية بعث مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة

تكفلت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06/02/2018، التي أصدرها وزير السكن والعمران والمدينة ووزير الداخلية والجماعات المحلية المبلغة لولاية الجمهورية قصد تبليغها بدورهم إلى مدراء السكن الولائيين ومدراء التعمير والهندسة المعمارية والبناء وكذا المدير العام للصندوق الوطني للسكن والمدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، بشرح كيفية تجسيد برامج السكن الترقوي المدعم، دون التطرق إلى آلية تمويل هذه المشاريع والشروط المالية واجبة التطبيق، وبتاريخ 14/03/2018 أصدر كل من وزير المالية ووزير السكن والعمران والمدينة قرارا مشتركا يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، إذ تم بموجب هذا القرار إلغاء أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011 الذي يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم بصيغته الأولى<sup>(2)</sup>.

وعليه واعتمادا على هذه القرارات الوزارية تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين أساسيين، الأول تم تخصيصه لإجراءات دراسة وبعث مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، والثاني تطرقنا فيه للتحضيرات المسبقة لبعث هذه المشاريع.

## المطلب الأول

### إجراءات بعث مشاريع السكن الترقوي المدعم

ورد في الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم جملة من التعديلات يمكن تلخيصها في النقاط التالية:

- إشراك الجماعات المحلية في اختيار المرشحين وطالبي السكن وبالتالي إشراكهم في التحديد النوعي والكمي لبرامج السكن الترقوي، وخاصة مساهمتهم في تعبئة الأوعية العقارية الخالية من العراقيل لإقامة هذا النوع من البرامج، في ظل توجه الدولة إلى إنشاء مدن جديدة عبر كامل الولايات في التراب الوطني، ومنه فالجماعات المحلية هي التي تساهم في تسيير مشاريع المدن الجديدة من خلال إدارة وهيئة الإقليم والتنمية الاقتصادية والاجتماعية<sup>(3)</sup>، مثلما جاء في أحكام المادة 3 من القانون المتعلق

<sup>1</sup>-أنظر البند II -5 من الملحق الثاني المتعلق بدفتر الشروط، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 18 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/03/2018، السابق الذكر.

<sup>3</sup>-جمال الدين شاي، النظام القانوني للمدن الجديدة -دراسة في التشريع المقارن، دار النعمان، برج الكيفان، الجزائر، د ر ط، 2017، ص-ص 100-101.

بالبلدية رقم 11-10<sup>(1)</sup>.

-يسمح للمركبي العقاري بإنجاز سكنات ترقوية حرة متنوعة موجهة للتسويق الحر، ومحلات تجارية، في نفس الوعاء العقاري المخصص للسكنات الترقوية المدعمة، حسب نسب تختلف من منطقة لأخرى.

-التحديد الكمي لبرامج السكن الترقوي المدعم مشروط بوفرة الأوعية العقارية وكذلك بقدرات المرقين العقاريين، وعلى هذا الأساس يتم تخصيص البرامج.

-الدور الجديد للصندوق الوطني للسكن بتركيز كل الموارد المالية الخاصة بالمشروع على مستواه<sup>(2)</sup>.

وعليه سنحاول من خلال هذا المطلب أن نتطرق إلى الأحكام المتعلقة بتوفير الموارد المالية لإنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة في الفرع الأول، أما الفرع الثاني فنخصصه للأحكام المتعلقة بتسيير هذه الموارد المالية.

## الفرع الأول

### توفير الموارد المالية لإنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم

جاء في أحكام المادة 9 من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية الملغى، أن المترشح لعملية الترقية العقارية ويقصد به المركبي العقاري يجب عليه أن يثبت تخصيصه لوسائل مالية تخول نسبتها القيام بالعملية المقصودة<sup>(3)</sup>، بمعنى يجب على المركبي العقاري أن يوفر الموارد المالية الكافية لإتمام إنجاز المشروع، إذ تعد قدرة المركبي العقاري على تمويل المشروع عاملاً أساسياً في اختياره أثناء إكتابه للحصول على قرار إنجاز مشروع مدعم<sup>(4)</sup>.

في حين وبالعودة إلى أحكام القانون رقم 11-04، نجد أن المشرع اشترط أن يكون إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم موكل إلى مرقين عقاريين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في هذا القانون<sup>(5)</sup>، على أن يلتزم كل مركبي عقاري تم اختياره بتوفير الموارد البشرية والمادية التي تكفل له مهمة إتمام الإنجاز حسب الخصائص التقنية المحددة بموجب القرار المؤرخ في 30/01/2018 السالف الذكر.

<sup>1</sup>- القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22/06/2011، المعدل والمتمم، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 37، المؤرخة في 03/07/2011، ص 4.

<sup>2</sup>- أنظر التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 بتاريخ 06/02/2018، وأنظر كذلك الدباجة الخاصة بالملحق المتضمن الدليل المنهجي التابع لنفس التعليمات.

<sup>3</sup>- كما سمحت أحكام المادة 22 من القانون رقم 86-07، للمركبي العقاري الاستعانة بالقروض البنكية من أجل تمويل إنجاز المشروع، غير أن المادة 35 من نفس القانون، لم تسمح له باستعمال الدفعات الخاصة بالمقتنين المقدرة بـ 20% في تمويل المشروع، وهو ما صعب عملية التمويل.

<sup>4</sup>- أنظر أحكام المادة 12 من القانون رقم 86-07، السابق الذكر.

<sup>5</sup>- أنظر أحكام المادة 4 من القانون رقم 11-04، السابق الذكر.

### أولاً: الموارد البشرية والمادية المتعلقة بمشاريع السكن الترقوي المدعم:

يقصد بالموارد البشرية في إطار السكن الترقوي المدعم طالبي السكن، الذين يساهمون بالأقساط التي يدفعونها، ويتحقق بذلك الهدف المقصود من طرف المشرع بإشراك المقتنين في عملية تمويل إنجاز المشاريع المدعمة.

#### أ: آلية انتقاء طالبي السكن الترقوي المدعم:

للجماعات الإقليمية دور كبير في اختيار طالبي السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، بعد إيداع الطالبين لمفلاتهم لدى مصالح البلدية أو الدائرة على مستوى إقامتهم، يتم انتقاء الطالبين من طرف لجنة خاصة تنشأ بناء على قرار من الوالي المختص إقليمياً<sup>(1)</sup>، ويجب أن يؤخذ بعين الاعتبار في معايير الانتقاء المحددة من قبل هذه اللجنة، الوضعية العائلية والقدرة على الوفاء، فتمنح بذلك الأولوية للطالبين المتزوجين، حسب حجم الأسرة وظروفها الاجتماعية ويتم التأكد منها عبر تحقيق اجتماعي<sup>(2)</sup>.

كما يجب أن يصادق الوالي أو ممثله<sup>(3)</sup> على قائمة طالبي السكن الترقوي المدعم، قبل إرسالها إلى الصندوق الوطني للسكن وإلى المرقي العقاري المكلف بإنجاز المشروع في أجل خمسة عشر (15) يوماً، ابتداء من تاريخ توقيعها، وتكون النسخة الخاصة بالصندوق الوطني للسكن مرفقة بمفلات الطالبين ومحينة مقارنة بتاريخ التوقيع عليها<sup>(4)</sup>.

#### ب: توزيع نمط السكن في مشروع السكن الترقوي المدعم:

هناك العديد من العوامل التي تتحكم في الغلاف المالي الواجب توفيره لتمويل مشروع السكن الترقوي المدعم، ومن بين هذه العوامل نجد نمط السكنات المراد إنجازها، لأن سعر السكن يختلف من نمط إلى نمط وهو ما يؤدي إلى تباين في الغلاف المالي الكلي للمشروع، وقصد مساعدة المرقي العقاري على توفير الموارد المالية الكافية لإتمام الإنجاز تم تسقيف عدد سكنات مختلف أنماط السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة على النحو التالي:

يجب توزيع نمط السكنات الترقوية المدعمة لكل مشروع حسب النسب الآتية:

-بالنسبة للسكنات ذات غرفتين 20% كأقصى حد.

<sup>1</sup>-أنظر الملحق رقم 01: "قرار الوالي الذي يتضمن إنشاء لجان الدوائر المكلفة بدراسة وضبط قوائم المترشحين للاستفادة من السكن الترقوي المدعم".

<sup>2</sup>-أنظر البند رقم 3 من الدليل المنهجي الملحق بالتعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06/02/2018، السابق الذكر.

<sup>3</sup>-أنظر الملحق رقم 02: "قرار تفويض رؤساء الدوائر كممثلين للوالي للتوقيع على قوائم المستفيدين من السكن الترقوي المدعم لولاية باتنة".

<sup>4</sup>-أنظر أحكام المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/03/2018، السابق الذكر.

-بالنسبة للسكنات ذات ثلاث غرف 50% كأدنى حد.

-بالنسبة للسكنات ذات أربع غرف و/أو خمس غرف 30% كأقصى حد<sup>(1)</sup>.

أما سعر السكنات فيتحكم فيه مجموعة من العوامل على غرار النمط والموقع، كما أن هذا التنوع في الأنماط جعل التكلفة النهائية للمشروع متزنة، وتلبي طلبات كل المكنتبين كل حسب حالة وعدد الأفراد في الأسرة التي يعولها.

### ثانيا: تحديد سعر التنازل عن السكنات الترقوية المدعمة:

هناك عناصر متعددة تتدخل في تحديد السعر المسقف للتنازل على السكنات الترقوية المدعمة من طرف المرقيين العقاريين لصالح المستفيدين الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية.

#### أ: العناصر المتدخلة في تحديد سعر التنازل:

رغم أن سعر التنازل عن السكن الترقوي المدعم مسقف، إلا أن المرقي بإمكانه اقتراح سعر أقل من السعر الأعلى لربح نقاط إضافية تمكنه من الحصول على المشروع المعلن عليه من طرف المديرية الولائية المكلفة بالسكن، ويمكن تلخيص العناصر المتدخلة في تحديد سعر التنازل في النقاط التالية:

-الجودة: بما أن المرقي العقاري ملزم بأن يستعمل المواد والمكونات الجيدة في أشغال إنجاز المشروع، وملزم أيضا بالتنفيذ الجيد للأشغال المتفق عليها، فإن ذلك يؤثر على التكلفة النهائية للمشروع.

-الرسوم: يتم حساب سعر التنازل عن السكن الترقوي المدعم باحتساب كل الرسوم، ويجب أن يتضمن تكاليف العناصر التالية: الخدمات؛ قيمة قطعة الأرض بعد خصم التخفيضات الممنوحة من طرف الدولة لكل وحدة؛ الدراسات والإنجاز؛ الطرق والشبكات المختلفة<sup>(2)</sup>.

-الإعفاءات: لا تدخل المصاريف المتعلقة بالمحلات ذات الاستعمالات الأخرى غير تلك الموجهة للسكن الترقوي المدعم، في حساب سعر التنازل عن السكن المدعم<sup>(3)</sup>.

-مصاريف مكاتب الدراسات: في الصيغة القديمة للسكن الترقوي المدعم لم يكن المرقي العقاري ملزم باستشارة عدد معين من مكاتب الدراسات، غير أنه في الصيغة الجديدة وبموجب المادة 14 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14 أصبح المرقي العقاري ملزم فور حصوله على عقد التنازل عن الوعاء العقاري بالشروع في الدراسات الهندسية بعد استشارة خمسة (05) مكاتب دراسات، على الأقل، وهو ما يؤثر على تكاليف المشروع بالزيادة التي تدخل في سعر التنازل.

<sup>1</sup>-أنظر أحكام الفقرة الثانية من المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14، السابق الذكر، والمتممة

بموجب أحكام المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2019/02/25، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14، السابق الذكر.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادة 12 من نفس القرار الوزاري المشترك.



ب: تسقيف سعر التنازل:

على خلاف الصيغة القديمة للسكن الترقوي المدعم التي كان فيها سعر التنازل يتم حسابه بسعر المتر المربع الواحد إذ لا يجب أن يتعدى 40 000.00 دج/م<sup>2</sup>، وكان نمط المشروع عبارة عن سكنات من ثلاث غرف فقط بمساحة تقدر بـ 70م<sup>2</sup> مع مساحة سماحة لا تتعدى 3%(1) وبعملية بسيطة يتبين لنا أن ثمن التنازل عن السكن لا يتعدى 2 800 000.00 دج، وبخصوص الصيغة الجديدة اعتمد المشرع فكرة التسقيف المباشر للسعر دون الاستعانة بأي علاقة حسابية، حيث يتم التنازل عن السكن الترقوي المدعم بسعر محدد مع احتساب كل الرسوم، باستثناء تكلفة الأعباء العقارية، ويختلف السعر باختلاف نمط السكن وموقع إنجاز المشروع على النحو التالي(2):

- البلديات التابعة لولايات الجزائر، وهران، عنابة وقسنطينة (سكن جماعي):

- سعر التنازل عن سكن من غرفتين هو: 2 500 000.00 دج للسكن،

- سعر التنازل عن سكن من 3 غرف هو: 3 500 000.00 دج للسكن،

- سعر التنازل عن سكن من 4 غرف هو: 4 400 000.00 دج للسكن،

- سعر التنازل عن سكن من 5 غرف هو: 5 400 000.00 دج للسكن.

- البلديات التابعة للهضاب العليا ومقر ولايات الجنوب (سكن جماعي أو شبه جماعي):

- سعر التنازل عن سكن من غرفتين هو: 2 200 000.00 دج للسكن،

- سعر التنازل عن سكن من 3 غرف هو: 3 100 000.00 دج للسكن،

- سعر التنازل عن سكن من 4 غرف هو: 3 900 000.00 دج للسكن،

- سعر التنازل عن سكن من 5 غرف هو: 4 800 000.00 دج للسكن.

- البلديات الأخرى التابعة لولايات الجنوب (سكن فردي مغلق ومغطى):

- سعر التنازل عن سكن أقل من 5 غرف هو: 2 600 000.00 دج للسكن.

- سعر التنازل عن سكن من 5 غرف هو: 3 500 000.00 دج للسكن،

- باقي بلديات التراب الوطني (سكن جماعي):

- سعر التنازل عن سكن من غرفتين هو: 2 300 000.00 دج للسكن،

- سعر التنازل عن سكن من 3 غرف هو: 3 300 000.00 دج للسكن،

- سعر التنازل عن سكن من 4 غرف هو: 4 100 000.00 دج للسكن،

- سعر التنازل عن سكن من 5 غرف هو: 5 100 000.00 دج للسكن.

1-أنظر أحكام المادتين 5 و9 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011، الملغى، الذي يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، السابق الذكر.

2-أنظر أحكام الفقرة الأولى للمادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/03/2018، السابق الذكر، المتممة بأحكام المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25/02/2019، السابق الذكر.

ويتم حساب السعر الحقيقي للتنازل عن السكن للمستفيد بإضافة تكلفة الأعباء العقارية إلى السعر المحدد والمسقف حسب نمط السكن وموقع إنجاز المشروع، ويعبر عن هذه التكلفة الإجمالية للأعباء بحاصل ضرب مساحة السكن في تكلفة المتر المربع الواحد المدونة في البطاقة التقنية للمشروع، ليضاف الحاصل إلى سعر السكن، وتم توضيح طريقة حساب تكلفة الأعباء العقارية بموجب التعليم رقم 207 المؤرخة في 2015/05/27 الواردة عن مديرية المساعدات من أجل الحصول على الملكية التابعة للصندوق الوطني للسكن، حيث يقع على عاتق المستفيدين تقاسم تكلفة شراء الجزء المخصص لإنجاز السكنات الترقوي المدعمة، من مجمل مساحة القطعة الأرضية المعينة لإنجاز المشروع، وهو الجزء المحدد من العقار الذي يستفيد من التخفيض، أما سعر الجزء المخصص للسكنات الترقوية الحرة والمحلات، فهو لا يخضع للتخفيض، ولا يدخل في تكاليف الأعباء العقارية الداخلة في تحديد سعر التنازل عن السكنات الترقوية المدعمة.

وما يلاحظ أن المشرع لم يشير إلى إمكانية مراجعة الأسعار في هذه الصيغة، ولا الطريقة الواجب اتباعها، خاصة وأن جل المرقيين العقاريين عند مباشرة أشغال إنجاز هذه المشاريع صرحوا بسعر البيع المسقف، وبسبب جائحة كورونا العالمية (كوفيد 19) توقفت جل المشاريع لمدة تفوق السنتين، وأثناء العودة إلى النشاط بعد زوال حالة الحجر الصحي، كانت أسعار المواد الأولية والأيدي العاملة قد تضاعفت بأكثر من مرتين، فهل يمكن في هذه الحالة تطبيق مراجعة الأسعار؟ معتمدين على التغير الطارئ على المؤشرات المعمول بها؟ خاصة وأن المشرع بموجب المادة 42 من القانون رقم 11-04 قد منع المرقي العقاري من الاستعانة بالقروض العقارية لإتمام إنجاز المشروع<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

### تسيير الموارد المالية لإنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم

من بين الأحكام الجديدة المتعلقة بتمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة والتي لها علاقة مباشرة بتسيير الموارد المالية التي تم رصدها من أجل هذه المشاريع، نجد الدور المركزي الممنوح للصندوق الوطني للسكن الذي يقوم بتجمع على مستواه كل الموارد المالية الخاصة بهذه المشاريع، وهو ما سنتطرق له في النقطة الأولى، بالإضافة إلى بعض الأحكام الاستثنائية التي سنتطرق لها في النقطة الثانية.

### أولاً: مركزية الصندوق الوطني للسكن في التمويل:

تكمن مركزية الصندوق الوطني للسكن في الدور الممنوح له في تجميع كل الموارد المالية الخاصة

<sup>1</sup> ريم رفيعة لعور، أثر جائحة الكوفيد 19 على نشاط الترقية العقارية بين التحديات والحلول القانونية، مجلة حوليات جامعة الجزائر 1، جامعة الجزائر 1، المجلد 34، العدد 3، عدد خاص حول القانون وجائحة كوفيد 19، 422-442، تاريخ النشر 2020/07/15، ص 429.

بمشاريع الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم، في حساب بنكي مفتوح من طرف الصندوق.  
**أ: تجميع الموارد المالية الخاصة بالمشروع:**

تتمثل الموارد المالية لمشاريع السكن الترقوي المدعم في المساهمات الشخصية للمستفيدين، والقروض البنكية الممنوحة للمستفيدين في بعض الحالات، والإعانات الممنوحة من طرف الدولة، أو أي موارد مالية أخرى، ويتكفل الصندوق الوطني للسكن بتجميع هذه الموارد المالية على مستواه، بموجب أوامر بالدفع تسلم إما للمستفيدين مباشرة أو للبنوك، حسب الحالة، لجعل هذه الموارد أكثر فعالية واستعمالها بشكل صحيح في تمويل الإنجاز فقط<sup>(1)</sup>.

**ب: إعداد اتفاقية تمويل ومتابعة إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم:**

يعد الصندوق الوطني للسكن اتفاقية تتضمن شروط وكيفيات تمويل ومتابعة إنجاز مشروع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة ويوقع عليها كل من مدير السكن الولائي والمرقي العقاري المكلف بإنجاز المشروع، تتضمن هذه الاتفاقية العناصر التقنية والمالية المستمدة من البطاقة التقنية للمشروع المصادق عليها قانونا من طرف المرقي العقاري ومدير السكن الولائي وفقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14.

**ثانيا: تدابير متعلقة بألية التمويل:**

نظرا لطريقة تسيير الموارد المالية لإنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة وخاصة في الجزئية المتعلقة بمركزية الصندوق الوطني للسكن، تولدت تدابير جديدة، إذ أصبح يحق للصندوق الحصول على منحة التسيير المالي للمشروع إضافة إلى تدابير أخرى متعلقة بمصير مشاريع السكن الترقوي المدعم التي انطلقت في ظل القانون القديم ولم تكتمل بعد.

**أ: منحة التسيير المالي الخاصة بالصندوق الوطني للسكن:**

المشروع الجزائري الذي ألزم الصندوق الوطني للسكن بتجميع الموارد المالية على مستواه، منح له الحق أيضا في الحصول على تعويض مادي يتقاضاه كمكافأة، تقدر بما نسبته 1.5% من سعر التنازل عن السكن بدون احتساب قيمة الإعانة الممنوحة للمستفيد<sup>(2)</sup>.

**ب: أحكام تسيير المشاريع القديمة غير المكتملة:**

ألغى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14، الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، بصيغته الجديدة، أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 الذي يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي

<sup>1</sup>-أنظر ملحق التعلية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2018/02/06، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 15 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14، السابق الذكر.

المدعم، وعليه أصبح لا يمكن الانطلاق في مشروع جديد للسكن الترقوي المدعم بعد تاريخ 2018/03/14 اعتمادا على الشروط التقنية والمالية المنصوص عليها في القرار الوزاري المؤرخ في 2011/05/14، غير أن المشاريع التي تم الانطلاق فيها قبل إمضاء هذا القرار الجديد، تبقى خاضعة لأحكام القرار القديم<sup>(1)</sup>.

## المطلب الثاني

### التحضيرات المسبقة لبعث مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة

تتميز صيغة السكن الترقوي المدعم كغيرها من الصيغ السكنية الأخرى بآلية خاصة بها يتم من خلالها بعث المشاريع لتلبية طلبات المواطنين الراغبين في الحصول على ملكية سكن وفقا لهذه الصيغة، وتسبق ذلك مجموعة من التحضيرات من أجل الانطلاق في الأشغال بدون عراقيل، ومن بين أهم هذه التحضيرات نجد ضرورة مباشرة الدولة ممثلة في الجماعات المحلية مهمة مباشرة إجراءات توفير الأوعية العقارية قصد منحها للمرقين العقاريين، وتسخيرها لإنجاز هذه المشاريع.

وعليه سنتطرق في الفرع الأول إلى آلية توفير الأوعية العقارية، في حين سيكون الفرع الثاني مخصص للدراسة المالية المتعلقة بمشاريع السكن الترقوي المدعم.

### الفرع الأول

#### توفير الأوعية العقارية المخصصة لمشاريع السكن الترقوي المدعم

إن تجسيد مختلف البرامج السكنية يحتاج بالدرجة الأولى إلى توفير اللبنة الأساسية لذلك وهي الأوعية العقارية (القطع الأرضية) التي سَنُجَزُّ عليها، ومن بين هذه الصيغ نجد البرامج السكنية المدعمة ومن بينها صيغة السكن الترقوي المدعم، التي أوكلت مهمة إنجازها إلى مرقين عقاريين سواء عموميين أو خواص، أين تقوم الدولة بمنحهم أوعية عقارية عن طريق التنازل بتخفيضات هامة<sup>(2)</sup>، قصد تخفيض تكلفة الإنجاز خاصة وأن مثل هذه الصيغة السكنية موجهة للفئة المتوسطة من أصحاب الدخل المتوسط من المجتمع.

رغم أن تنازل الدولة عن أملاكها لصالح الغير يعتبر من أصعب وأخطر الأعمال، إلا أن حاجة الدولة إلى تدخل المرقين العقاريين لبناء السكنات، جعلها تتخذ قرارات مهمة بالتنازل عن الأوعية العقارية لصالحهم من أجل تجسيد المشاريع السكنية وفقا لإطار قانوني منظم لتقادي استغلال هذه الأوعية العقارية في وجهات أخرى غير التي خصصت لها، وهو ما سنوضحه في النقاط التالية:

<sup>1</sup> -أنظر أحكام المادة 16 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14، السابق الذكر.

<sup>2</sup> -محمد يوسف، توفير الوعاء العقاري لفائدة المرقى العقاري كتحفيز لتطوير نشاط الترقية العقارية في الجزائر، مجلة التعمير والبناء، جامعة تيارت، المجلد 1، العدد 2، العدد 2، 72-85، تاريخ النشر 2017/06/30، ص75.

## أولاً: الإطار التشريعي للتنازل على الأملاك الوطنية لصالح المرقين العقاريين:

نظم المشرع الجزائري آلية التنازل عن الأوعية العقارية لصالح المرقين العقاريين بنظام تشريعي عرف مرحلتين أساسيتين متأثراً في كل مرحلة بالنظام السياسي والاقتصادي للبلاد.

### أ: مرحلة تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات:

منح المشرع الجزائري للجماعات المحلية صلاحية احتكار تكوين الاحتياطات العقارية الصالحة للتعمير وفقاً للأمر رقم 74-26<sup>(1)</sup> المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات المؤرخ في 1974/02/20، ويشترط في هذه العقارات طبقاً لما جاء في أحكام المادة 2 من نفس الأمر أن تكون داخل المناطق العمرانية وفقاً للمخطط العمراني المعد من طرف المجلس الشعبي البلدي ولا يهم إن كانت هذه الأراضي تابعة لملكية الجماعات المحلية أو أملاك الدولة أو هي ملكية للأفراد<sup>(2)</sup>، وبصدور القانون رقم 90-25<sup>(3)</sup> المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، الذي ألغى الأمر رقم 74-26، وبالتالي تم التخلي عن فكرة احتكار الجماعات المحلية لتكوين الاحتياطات العقارية، وتعزيزاً لهذا التوجه الجديد للدولة تم إصدار قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30<sup>(4)</sup> الذي فتح المجال أمام الجماعات المحلية لتنازل عن العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة لإنشاء برامج سكنية، على أن يكون هذا التنازل وفقاً لنصوص تشريعية معمول بها، ويتم تحديد سعر التنازل وفقاً لإجراءات قانونية<sup>(5)</sup>، وكان هذا التحول بمثابة نقطة نهاية لهذه المرحلة.

### ب: مرحلة التنازل بالتراضي عن الأوعية العقارية:

تتميز هذه المرحلة بما يلي:

وفقاً لأحكام المادتين 3 و4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454<sup>(6)</sup> كل عقار تابع للأملاك الدولة سواء ملكية عامة أو خاصة يتم تخصيصه إلى المصلحة أو المصالح التي تتحصل عليه بموجب قرار من

<sup>1</sup>- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/20، الملغى، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية عدد 19، المؤرخة في 1974/03/05، ص 291.

<sup>2</sup>- العياشي سراتي، إجراءات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، المجلد 4، العدد 1، 365-398، تاريخ النشر 2017/06/20، ص 368.

<sup>3</sup>- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18، المعدل والمتمم، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 1990/11/18، ص 1560.

<sup>4</sup>- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01، المعدل والمتمم، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 1990/12/02، ص 1661.

<sup>5</sup>- أنظر أحكام المادة 110 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30، السابق الذكر.

<sup>6</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 1991/11/23، الملغى، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 60، المؤرخة في 1991/11/24، ص 2312.

طرف الوالي أو الوزير المكلف بالمالية مع تحديد وجهة استعمال هذا العقار .

وبموجب أحكام المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992<sup>(1)</sup>، تم تحديد قيمة التخفيض المطبق على الثمن التجاري للعقارات المتنازل عنها لفائدة الاستثمارات، وذلك حسب النسب التالية: 80% عندما يكون الاستثمار في المناطق الواجب تنميتها، و20% في المناطق الأخرى البعيدة عن التنمية، ويجب مراعات المخططات الرئيسية للتهيئة والتعمير، قبل تعيين العقارات التابعة لأمالك الدولة القابلة للتنازل عليها بالتراضي على أساس دفتر أعباء يحدد شروط تجسيد التنازل .

يعتبر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/02/1992<sup>(2)</sup>، أول نص تطبيقي صدر في إطار أحكام المادتين 12 و13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454، يهدف إلى تنظيم آلية التنازل بالتراضي عن العقارات التابعة لأمالك الدولة لصالح المتعاملين العموميين أو الخواص<sup>(3)</sup>، أو للتعاونيات العقارية، من أجل تخصيص هذه العقارات للاستعمال في إنجاز عمليات التعمير أو البناء<sup>(4)</sup>، يتم التنازل من طرف مدير أمالك الدولة المختص إقليميا<sup>(5)</sup>، بعد الحصول على موافقة الوالي باعتباره الرئيس الفعلي للجنة التقنية الولائية التي أوكلت لها مهمة دراسة طلبات التنازل، ونظرا لعدم توافق نص المادة 61 من قانون المالية لسنة 1992 مع أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/02/1992 من حيث شروط تطبيق نسب التخفيض المطبقة في حالة التنازل على القطع الأرضية، تم تعديل هذه النسب بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 22/06/1993<sup>(6)</sup> التي أصبحت تتراوح بين 40% و80% بحسب متوسط

<sup>1</sup>- القانون رقم 91-25 المؤرخ في 01/12/1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، الجريدة الرسمية عدد 65، المؤرخة في 18/12/1991، ص2440.

<sup>2</sup>- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/02/1992، الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التي تملكها الدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء ومضمون دفتري الشروط النموذجين (1 و2)، الجريدة الرسمية عدد 23، المؤرخة في 25/03/1992، ص693.

<sup>3</sup>- ورد لأول مرة في أحكام المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 مصطلح المتعاملين العموميين أو الخواص دون أي تعريف لهذا المصطلح، وبموجب أحكام المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/02/1992، تم تعريف المتعاملين العموميين أو الخواص على أنهم "كل شخص معنوي مقره في الجزائر، وكيانه القانوني ثابت، وهدفه كما هو محدد في قانونه الأساسي يشمل إمكانية القيام بعمليات عقارية أرضا أو مباني".

<sup>4</sup>- أنظر أحكام المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/02/1992، السابق الذكر .

<sup>5</sup>- القرار المؤرخ في 20/01/1992، الذي يتضمن منح تفويض لمديري أمالك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأمالك الدولة الخاصة، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 22/04/1992، ص865.

<sup>6</sup>- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 22/06/1993، الملغى، الذي يتحدد نسب تخفيض سعر القطع الأرضية المبيعة للهيئات العمومية أو ذات المنفعة العمومية المكلفة بإنجاز مساكن تحظى بالدعم المالي من الخزينة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 08/08/1993، ص26.

الكلفة العقارية<sup>(1)</sup> وبحسب منطقة تواجد المشروع السكني<sup>(2)</sup>.

وبسبب تناثر النصوص المنظمة للتنازل عن العقارات التابعة لأملاك الدولة ومباشرة العمل بالمرسوم التشريعي رقم 93-03 المتضمن النشاط العقاري، تم إلغاء القرار الوزاري المؤرخ في 19/02/1992 وما يتبعه من نصوص تنظيمية، وتعويضه بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05/04/2003<sup>(3)</sup>، الذي جاء في أحكام مادته الثانية تعريف جديد للمتعاملين الذين بإمكانهم طلب التنازل على القطع الأرضية، كما قام بإحداث تعديلات على تشكيلة اللجنة التقنية الولائية بإضافة مدير السكن والتجهيزات العمومية إلى عضويتها<sup>(4)</sup>، وتعديلات أخرى مست نسب التخفيض التي أصبحت تقدر بـ 100% في مشاريع البيع بالإيجار الخاصة بالدولة وأيضاً تلك الخاصة بصندوق التوفير والاحتياط المضافة بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 01/06/2005<sup>(5)</sup>، و 80%<sup>(6)</sup> في مختلف البرامج السكنية الأخرى التي تتصف بالطابع الاجتماعي<sup>(7)</sup>.

وبعد إلغاء المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتضمن النشاط العقاري وتعويضه بالقانون الجديد رقم 11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، تم إحداث جملة من التعديلات مست آلية التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأملاك الوطنية لإنجاز المشاريع السكنية المدعمة.

<sup>1</sup>متوسط الكلفة العقارية: هو النسبة بين المساحة العقارية الإجمالية وعدد المساكن المراد إنجازها.

–أنظر أحكام المادة 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 22/06/1993، السابق الذكر.

<sup>2</sup>–أعضاء اللجنة التقنية الولائية في تلك الفترة هم: الأمين العام للولاية يمثل الوالي المختص إقليمياً، مدير الأملاك الوطنية في الولاية، المدير المكلف بالتعمير والبناء في الولاية، المدير المكلف بالتهيئة العمرانية، والتخطيط في الولاية، مدير الفلاحة في الولاية، المدير المكلف بالتنظيم في الولاية.

–أنظر أحكام المادة 7 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/02/1992، السابق الذكر.

<sup>3</sup>–القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05/04/2003، المعدل والمتمم والملغى، الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعميم أو بناء، الجريدة الرسمية عدد 35، المؤرخة في 25/05/2003، ص 17.

<sup>4</sup>–مع الإشارة إلى أن مديرية السكن والتجهيزات العمومية تم تقسيمها إلى مديرتين.

<sup>5</sup>–القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 01/06/2005، الملغى، الذي يعدل ويتم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05/04/2003، الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعميم أو بناء، الجريدة الرسمية عدد 65، المؤرخة في 21/09/2005، ص 36.

<sup>6</sup>–أنظر أحكام المادة 15 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05/04/2003، السابق الذكر.

<sup>7</sup>–المشاريع المعنية بتخفيض 80% من سعر التنازل هي: السكن الاجتماعي التساهمي، مشاريع امتصاص السكن العتيق، السكن الريفي المدعم، البيع بالإيجار نصف جماعي، المجمعات السكنية التساهمية أو الإيجارية.

–أنظر أحكام المادة 14 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05/04/2003، السابق الذكر.

فبموجب أحكام المادة 14 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011<sup>(1)</sup> تم إلغاء جميع أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05/04/2003 المعدل والمتمم، وجاء هذا القرار الجديد بتعديل مهم وهو اعتماد نسب تخفيضات جديدة تعتمد على الموقع الجغرافي لهذه القطع، بحيث تبلغ نسبة التخفيض 95% في مناطق الهضاب العليا والجنوب المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-486<sup>(2)</sup>، و80% في العاصمة وهران عنابة وقسنطينة، و90% في باقي ولايات الوطن، و100% تخفيض بالنسبة لبرامج البيع بالإيجار<sup>(3)</sup>، كما تم أيضا إقرار نسب تخفيض أخرى تخص برامج السكن الترقوي العمومي بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25/08/2015<sup>(4)</sup>، وفي هذا الإطار تم أيضا توسيع أعضاء اللجنة التقنية الولائية التي أصبحت تضم عشر (10) أعضاء بدلا من ست (6) أعضاء<sup>(5)</sup>، في حين تم إضافة عضو آخر للجنة التقنية الولائية وهو ممثل الصندوق الوطني للسكن بموجب أحكام المادة 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25/04/2018<sup>(6)</sup> الذي يعدل ويتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011، وتم أيضا تجميد عضوية كل من مديرية التخطيط ومديرية التنظيم للولاية ومديرية الري ومديرية المناجم ومديرية الأشغال العمومية من اللجنة التقنية الولائية، لتستقر اللجنة التقنية الولائية في الأخير على سبع (7) أعضاء فقط وهم الوالي أو ممثله، ممثل عن المجلس الشعبي الولائي، مدير أملاك الدولة، مدير السكن، مدير التعمير والهندسة المعمارية، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ممثل الصندوق الوطني للسكن.

ونشير أيضا إلى أن المشرع وبالغائه للمرسوم التنفيذي رقم 91-454 المتعلق بتسيير الأملاك

<sup>1</sup>-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011، الذي يتحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، الجريدة الرسمية عدد 51، المؤرخة في 14/09/2011، ص30.

<sup>2</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 06-486، الذي يحدد كيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 116-302 الذي عنوانه الصندوق الخاص بالتنمية الاقتصادية للهضاب العليا، السابق الذكر.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011، المتعلق بالتنازل عن قطع أرضية تابعة للدولة، السابق الذكر.

<sup>4</sup>-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25/08/2015، الذي يعدل ويتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011، الذي يتحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، الجريدة الرسمية عدد 70، المؤرخة في 29/12/2015، ص29.

<sup>5</sup>-أنظر أحكام المادة 8 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011، السابق الذكر.

<sup>6</sup>-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25/04/2018، الذي يعدل ويتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011، الذي يتحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، الجريدة الرسمية عدد 58، المؤرخة في 03/10/2018، ص16.



العمومية وتعويضه بالمرسوم التنفيذي رقم 12-427<sup>(1)</sup>، قام بتحيين المادتين 12 و13 من المرسوم الملغى وتعويضهما بالمادتين 92 و93 من المرسوم الجيد، باعتبارهما المرجع القانوني لأي عملية تنازل تخص القطع الأرضية المبنية أو غير المبنية التابعة لأملاك الدولة، غير أنه ما يلاحظ في أحكام المادتين الجديدتين أن المشرع لم ينتبه لتعديل مصطلح المتعاملين العامين والخواص، رغم أن القانون رقم 04-11 وكذا القرارات الوزارية والمراسيم التنفيذية المنظمة له، تبنت مصطلح المرقى العقاري بدلا عن المتعامل، على غرار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14، كما أن المرسوم الجديد وسع من صلاحيات المتصرف في أملاك الدولة باختيار طرق التنازل عن الأملاك الوطنية لصالح المرقين العقاريين بأي شكل من أشكال التصرف ولا يقتصر فقط على البيع بالتراضي<sup>(2)</sup>.

### ثانيا: شروط التنازل عن الأوعية العقارية:

قيد المشرع الجزائي التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لصالح المرقى العقاري والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة، بمجموعة من الشروط، منها ما هو متعلق بالوعاء العقاري، وما هو متعلق بطبيعة المشروع، وشروط أخرى متعلقة بالمقتني وهو المرقى العقاري.

#### أ: شروط متعلقة بالقطعة الأرضية المعينة بالتنازل:

الشروط الواجب توفرها في الوعاء العقاري المخصص لاستوعاب مشاريع السكن الترقوي المدعم والموجهة للتنازل هي:

-تلتزم الجماعات الإقليمية وفقا لما جاء في التعلية الوزارية المشتركة رقم 01 المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة، المؤرخة في 2018/02/06 باقتراح قطع أرضية خالية من كل العوائق لتجسيد مشاريع السكن الترقوي المدعم، وذلك بتطهير الملكية العقارية الموجهة للاستثمار سواء عن طريق المسح العام للأراضي أو التحقيق العقاري<sup>(3)</sup>.

-تنص المادة 3 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 2011/05/14، المتعلق بالتنازل عن الأراضي ملك للدولة، على أن القطع الأرضية المعينة لإنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم والمقترحة للتنازل عنها لصالح المرقين العقاريين يجب أن تكون تابعة للأملاك الخاصة للدولة، ويجب أن تكون

<sup>1</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 2012/12/16، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 69، المؤرخة في 2012/12/19، ص14.

<sup>2</sup>-العربي بومعروف، التنازل عن الأوعية العقارية كتحفيز لإنجاز البرامج السكنية المدعمة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة الشلف، المجلد 7، العدد 2، 1399-1415، تاريخ النشر 2021/12/29، ص1403.

<sup>3</sup>-حكيمة عمورة، تطهير الملكية العقارية كضمان لاستقرار الوعاء العقاري الموجه للاستثمار، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة قسنطينة، المجلد 6، العدد 2، عدد خاص بفعليات الملتقى الوطني "أثر الأمن القانوني على تطوير الاستثمار في الجزائر"، المنعقد في 2021/02/04، عبر تقنية التناظر المرئي، 151-165، تاريخ النشر 2021/06/22، ص152.

أيضا معينة مسبقا على أساس دفتر شروط يحدد البنود والأعباء التي تطبق عند البيع بالتراضي ومخصصة لإنجاز محلات ذات طابع سكني<sup>(1)</sup>، حيث تقوم إدارة أملاك الدولة باختيار مجموعة من الأوعية العقارية التي تتلاءم مع موضوع التنازل وبمساحات كافية لاستقبال البرامج السكنية المزمع إنشائها، وغالبا ما أصبحت الدولة تخصص مساحات شاسعة محاذية للمدن تتسع لامتصاص مجموعة كبيرة من البرامج السكنية (ترقوية مدعمة، سكنات البيع بالإيجار...)<sup>(2)</sup>.

- جاء في أحكام المادة الأولى من الملحق الأول المتعلق بدفتر الشروط النموذجي للبيع بالتراضي لفائدة مرقين عقاريين لأراضي تابعة لأملاك الدولة الخاصة موجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة<sup>(3)</sup>، أن كل تغيير لوجهة القطعة الأرضية من طرف المرقى العقاري أو استعمال لها جزئيا أو كليا لأغراض غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط، ينجر عنه بالضرورة فسخ عقد البيع<sup>(4)</sup>.

- يمكن أن يتعرض عقد التنازل للفسخ قضائيا بدعوى يرفعها مدير أملاك الدولة المختص إقليميا ضد المرقى العقاري المستفيد من التنازل، بسبب عدم احترامه لبنود دفتر الشروط، بعد إعدارين موجهين له بموجب رسالة موصى بها مع إشعار بالاستلام من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن، وللمرقى العقاري الحق في أن يطلب بالمقابل تعويضا عن الفسخ الذي تحدد شروطه عن طريق نفس دفتر الشروط، وهناك حالات يحرم فيها المرقى من حق التعويض ويترتب عليه إرجاع الأرضية العقارية إلى الحالة التي كانت عليها، أما إذا ترتب عن الوعاء العقاري رهون بتصرف من المرقى العقاري غير الملتزم فُتْلَحَق هذه الامتيازات والرهون التي تثقل العقار بالتعويض عن الفسخ.

#### ب: شروط متعلقة بالمشروع:

عدد المشرع الجزائري على سبيل الحصر المشاريع السكنية التي يمكن أن تستفيد من تنازل الدولة عن قطع أرضية تابعة لأملاك الدولة الخاصة لصالح المرقى العقاري المكلفين بإنجازها بموجب أحكام المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011 المتعلق بشروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وهي:

- برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة سواء تدعيم كلي مثل برامج السكن الاجتماعي الإيجاري أو

<sup>1</sup>- محمد عمور، عثمان بقنيش، الإطار القانوني لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية في الجزائر، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، جامعة تيارت، المجلد 7، العدد 2، 163-180، تاريخ النشر 10/06/2017، ص 174.

<sup>2</sup>- العياشي سراتي، المرجع السابق، ص 376.

<sup>3</sup>- الملحق الأول للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011، المتعلق بدفتر الشروط النموذجي للبيع بالتراضي لفائدة مرقين عقاريين لأراضي تابعة لأملاك الدولة الخاصة موجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، الجريدة الرسمية عدد 51، المؤرخة في 14/09/2011، ص 32.

<sup>4</sup>- أنظر أحكام المادة 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011، المتعلق بالتنازل عن قطع أرضية تابعة للدولة، السابق الذكر.

تدعيم جزئي مثل برامج السكن الترقوي المدعم.  
-برامج السكن الترقوي العمومي (LPP) (1).  
-برامج البيع بالإيجار المكلف بإنجازها وكالة عدل.  
-برنامج 65 000 سكن موجهة للبيع بالإيجار الخاص بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك.  
ج: شروط متعلقة بالمشتري (المركبي العقاري):

المشتررون الذين يمكنهم الاستفادة من التنازل بالتراضي عن الأراضي المعدة للاستعمال في إنجاز عمليات تعمير أو بناء والتابعة لأمالك الدولة الخاصة في مفهوم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/02/1992 السالف الذكر، هم المتعاملون العموميون أو الخواص أو التعاونيات العقارية، فإذا كانت التعاونيات العقارية معروفة بموجب الأمر رقم 76-92(2) المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، فإن المتعامل في الترقية العقارية كمصطلح قانوني ظهر بظهور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، وهو ما أدى إلى تعديل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/02/1992، بموجب أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05/04/2003 السالف الذكر، حيث تم توسيع مفهوم المتعامل الذي أصبح يشمل أيضا الأشخاص الطبيعية إضافة إلى الأشخاص المعنوية المذكورة في القرار السابق(3).

وبالنظر إلى أحكام نص المادة الثانية من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، نجد أن المشرع استبدل مصطلح المتعامل في الترقية العقاري بالمركبي العقاري، تماشيا مع القانون رقم 11-04، وبالتالي أصبح المركبي العقاري هو المستفيد من التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأمالك الخاصة للدولة للإنجاز المشاريع المدعمة.

ولكي يستفيد المركبي العقاري من التنازل بالتراضي عن الأوعية العقارية لتجسيد المشاريع المدعمة من طرف الدولة، يجب أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط التي تم استخلاصها من أحكام القانون رقم 11-04، والمرسوم التنفيذي رقم 12-84(4)، الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المركبي

1-أنظر أحكام المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25/08/2015، السابق الذكر.

2-الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23/10/1976، الملغى، الذي يتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الجريدة الرسمية عدد 12، المؤرخة في 09/02/1977، ص220.

3-أنظر أحكام المادة الثانية من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05/04/2003، السابق الذكر.

4-المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20/02/2012، المعدل والمتمم، الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المركبي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمركبين العقاريين، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 26/02/2012، ص6.

العقاري المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-243<sup>(1)</sup>:

- يجب على المقتني الراغب في الاستفادة من التنازل بالتراضي عن الوعاء العقاري، أن يكون مرقيا عقاريا، ويثبت ذلك بتقديم الاعتماد الممنوح له من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالسكن، حسب الحالة.

- وبما أن صفة التاجر أصبحت شرطا في الحصول على الاعتماد فإن المرقى العقاري ملزم بإثبات حيازته لسجل تجاري يحمل اسم مؤسسة الترقية العقارية، ويحمل الرمز 109218 الخاص بنشاط الترقية العقارية.

- يجب على المرقى العقاري أن يقوم بتقديم طلب اقتناء القطعة الأرضية التابعة لأملاك الدولة المعينة للوالي المختص إقليميا عن طريق المديرية المكلفة بالسكن اللوائية، مصحوبا بملف يتكون من (6) ست نسخ<sup>(2)</sup>.

- يجب أن يثبت المرقى العقاري قدرته المالية من خلال تقديم وثيقة تثبت رقم أعماله.

- ويجب أن يثبت أقدميته في مجال إنجاز السكنات في حالة طلب أرضية لإنجاز مشروع مدعم يفوق عدد سكانه 50 وحدة سكنية.

- ويجب على المرقى العقاري أن يكون عضوا في الجمعية العامة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.

- يجب على المرقى العقاري الذي أودع الطلب أن يتحصل على مجموع نقاط تؤهله للحصول على قطعة الأرض، حسب المعايير المدونة في جدول التنقيط المرفق بالملحق الثاني للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، ونلاحظ من خلال هذا الجدول أن المشرع فرق بين رقم الأعمال ورأس المال في التنقيط الذي يحسب على النحو التالي<sup>(3)</sup>:

- رأس المال: إذا كان رأس المال الاجتماعي للمرقى العقاري يقدر بعشرة ملايين دينار جزائري يتحصل على 10 نقاط من أصل 10، بالمقابل الذي يقدر رأس ماله بمليون دينار جزائري يتحصل على

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 08/09/2019، الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 12-81 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية عدد 55، المؤرخة في 15/09/2019، ص 24.

<sup>2</sup>- أنظر التعديل الوارد في المادة الثانية من القرار الوزاري المؤرخ في 25/04/2018، السابق الذكر، والتي تعدل المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011، الذي يعدل ويتم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011، الذي يتحدد شروط وكفاءات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، السابق الذكر، حيث كان عدد النسخ 10.

<sup>3</sup>- العياشي سراتي، المرجع السابق، ص 377.

نقطتين فقط من أصل 10 نقاط،

-رقم الأعمال: المرقى العقاري الذي رقم أعماله في السنة التي تسبق طلبه يقدر بمليار دينار جزائري تمنح له 10 نقاط من أصل 10، أما من بلغ رقم أعماله أربعون مليون دينار جزائري فيتحصل على نقطة واحدة من أصل 10 نقاط.

-السوابق المهنية: المرقى العقاري الذي سلم عدد من السكنات لأصحابها خلال العشر سنوات الأخيرة تمنح له من نقطتين إلى خمسة عشرة نقطة حسب العدد، والذي لم ينجز أي سكن لا تمنح له أي نقطة.

-الوسائل التقنية والبشرية: تسمح للمرقى العقاري بالحصول على نقطة محصورة بين نقطة واحدة و10 نقاط، وتحسب على أساس قائمة اسمية للموظفين مسلمة من الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي، مع تقديم نسخة من السير الذاتية والشهادات العلمية الخاصة بكل الموظفين.

-الملف الشخصي للإطار المسير الرئيسي: فتحسب من نقطة إلى خمس نقاط وتختلف باختلاف سنوات الدراسة الجامعية للمسير الرئيسي، فمثلا إذا كان الإطار متحصل على بكالوريا وخمس سنوات دراسة في الجامعة تمنح له 5 نقاط، وإذا كان دارسا 4 سنوات فقط في الجامعة تمنح له 4 نقاط.

-موقع المقر الاجتماعي: نقطته تتراوح بين الصفر نقطة وعشر نقاط، تمنح للمرقى أكبر نقطة إذا كان مقره في نفس الولاية التي سينجز فيها المشروع، و5 نقاط إذا كان مقره في إقليم الولايات المجاورة للولاية التي سينجز فيها المشروع، ولا تمنح له أي نقطة في الحالات الأخرى.

-سعر التنازل عن السكن: ينتج تنقيط كل مرقى عقاري، بعملية رياضية هي ضرب أكبر نقطة وهي 30 في النسبة الناتجة عن قسمة أدنى سعر مقترح على السعر المقترح للمشروع من طرف المرقى.

-آجال إنجاز المشروع: هناك علاقة رياضية يحسب بها تنقيط آجال الإنجاز وذلك بضرب أكبر نقطة وهي 10 في النسبة الناتجة عن قسمة أدنى أجل مقترح على أجل المشروع المقترح من طرف المرقى العقاري.

هناك أحكام جديدة فيما يخص شروط انتقاء المرقين العقاريين للاستفادة من التنازل عن القطع الأرضية، تحتكم إلى عدد السكنات المسلمة من طرف المرقى العقاري، وإلى رقم أعماله وهي<sup>(1)</sup>:

-مشروع أقل من 50 سكن ترقوي مدعم: يجب أن يكون عدد السكنات المسلمة من طرف المرقى العقاري هو 20 سكن وأقل، ورقم أعماله السنوي المتوسط هو 40 مليون دج أو أقل.

-مشروع أكثر من 50 سكن وأقل من 150 سكن ترقوي مدعم: يجب أن يكون عدد السكنات المسلمة

<sup>1</sup>-أنظر إلى ملحق التعليمات الوزارية المشتركة الأولى المؤرخة في 2018/02/06 المتعلقة بكيفيات تنفيذ برنامج السكن الترقوي المدعم.

من طرف المرقى العقاري صاحب الطلب هو أكثر من 20 وأقل من 100 سكن، ورقم أعماله السنوي المتوسط أكثر من 40 مليون دينار جزائري وأقل أو يساوي 200 مليون دينار جزائري.

-مشروع أكثر من 150 سكن وأقل من 300 سكن ترقوي مدعم: يجب أن يكون عدد السكنات المسلمة من طرف المرقى العقاري صاحب الطلب هو أكثر أو يساوي من 100 سكن، ورقم أعماله السنوي المتوسط يفوق 200 مليون دينار جزائري.

ويجب على اللجنة الولائية أن تفرض تقديم كل وثيقة تبريرية تسمح بالتأكد من عدد السكنات المسلمة من طرف المرقى العقاري، وكذلك التأكد من رقم أعماله السنوي المتوسط.

## الفرع الثاني

### الدراسة المالية لمشاريع السكن الترقوي المدعم

إن الدراسة المالية لأي مشروع مهما كان مجاله لها أهمية كبيرة، وهو ما ينطبق على مشاريع السكن بصفة عامة ومشاريع السكن الترقوي المدعم بصفة خاصة، لأن تقييم المشروع ماليا يعني معرفة مجمل المصاريف اللازمة لإنجازه، وهو ما يتطلب تحديد مصادر تمويل هذا المشروع، إن تجميع هذه المعلومات يسمح للمرقى العقاري إما بالمبادرة بالمشروع أو إلغاء الفكرة قبل بدايتها إذا تبين أن المشروع يقود لخسارة حتمية في حالة ما تبين أن المصاريف تفوق المداخل الناتجة عن المصادر المتوقعة.

لذلك خصصنا النقطة الأولى من هذا الفرع للتعرف على مقومات التقييم المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم، أما النقطة الثانية فخصصناها لتحديد مصادر تمويل هذه المشاريع.

### أولاً: التقييم المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم:

إن التقييم الجيد لمشروع السكن الترقوي المدعم، يكون بالتحديد الدقيق لمصاريف ومداخل المشروع، ولأجل ذلك يقوم المرقى العقاري بإعداد البطاقة التقنية للمشروع وفقاً للملحق الثاني للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/04/25، الذي يعدل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14، والذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن القطع الأرضية.

### أ: المعلومات العامة للبطاقة التقنية للمشروع:

تتضمن البطاقة التقنية مجمل المعلومات المتعلقة بالمشروع<sup>(1)</sup> بداية بالعنوان، والسنة المالية للمشروع، ومعلومات أخرى تم تقسيمها إلى عناصر على النحو التالي:

**1: معلومات حول المرقى العقاري:** ويضم اسم المرقى العقاري، وعنوانه، والاسم التجاري، والشكل القانوني لمؤسسة الترقية العقارية، وتاريخ الإنشاء، ورقم السجل التجاري... إلخ من المعلومات.

<sup>1</sup>-أحمد خيرات، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير في علوم التسيير، فرع النقود والمالية، جامعة الجزائر، 2009/2008، ص90.

**2: معلومات حول موقع المشروع:** تحديد عنوان القطعة الأرضية التي سينجز عليها المشروع الترقوي المدعم، تحديدا دقيقا، وذلك بتحديد الحي والبلدية والدائرة والولاية.

**3: معلومات حول الأرضية:** ويتضمن معلومات تتعلق برقم العقد وتاريخه، ومساحة القطعة الأرضية الإجمالي، ومساحة التشييد بالأرضية، بالإضافة إلى السعر الإجمالي، والمفصل إلى ثلاث أجزاء جزء خاص بالسكن الترقوي المدعم، وجزء خاص بالسكن الترقوي الحر، وآخر خاص بالمحلات التجارية.

**4: معلومات حول قوام المشروع:** خاصة السكنات الترقوية المدعمة حيث يتم ذكر عددها الإجمالي، وعدد السكنات الخاصة بكل نمط مع ذكر المساحة القابلة للسكن في كل نمط، ونفس الشيء بالنسبة للسكنات الترقوية الحرة، والمحلات والمواقف.

#### ب: العناصر المتدخلة في تقييم مشروع السكن الترقوي المدعم:

بالعودة للبطاقة التقنية للمشروع نجد أن النقطة الخامسة متعلقة بتحديد عناصر حساب الكلفة التقديرية للمشروع والتي تم تجميعها في جدول الأعباء الذي يضم<sup>(1)</sup>:

**1: مصاريف اقتناء العقار:** وتشمل سعر شراء العقار المتنازل عنه من طرف الدولة بعد تطبيق نسبة التخفيض المقرر حسب المنطقة المتواجد بها العقار، والمصاريف الإضافية المتعلقة أساسا بالتوثيق.

**2: مصاريف الدراسات:** وتشمل مصاريف الدراسات المعمارية والمتابعة، ومصاريف دراسة التربة الجيومترية، ومصاريف المراقبة التقنية، ومصاريف أخرى متعلقة بالدراسات حسب الحالة.

**3: مصاريف البناء:** تقسم مصاريف البناء إلى حصص لكي يتم التحكم في تقديرها بسهولة، وهي حصة الأساسات، حصة الأشغال الكبرى، حصة أشغال البناء الثانوية، مع إمكانية إضافة حصص أخرى.

**4: مصاريف الطرقات والشبكات المختلفة:** وهي نوع من المصاريف التي لا يمكن إهمالها، ويتم إدراجها في البطاقة التقنية، إذ تؤثر على مجموع مصاريف المشروع، خاصة وأن المشرع فرض على المرقى العقاري دفع ثمن الأرض التي تنجز عليها الطرقات والشبكات بدون تطبيق نسبة التخفيض.

**5: مصاريف مرافقة:** وتشمل مجموعة من المصاريف الاستثنائية التي لا تدخل مباشرة في الإنجاز مثل مصاريف الإشهار والتسويق والتسيير والضرائب...إلخ.

مجموع كل هذه المصاريف هو الذي يحدد القيمة المالية التقديرية للمشروع، ويتحدد من خلاله سعر السكن الذي سيقترحه المرقى العقاري.

غير أن ما لاحظناه، أن سعر التنازل لا يكون ناتجا عن حساب التكلفة وفقا للجدول المدرج بالبطاقة التقنية، لأن سعر التنازل عن السكنات في حقيقة الأمر مقنن ومسقف، مع إمكانية اقتراح سعر أقل من السعر المسقف من طرف المرقى العقاري لتعزيز فرص الفوز بعقد التنازل عن القطعة الأرضية

<sup>1</sup>—أحمد خيرات، المرجع السابق، ص90.

لصالحه، لكن في حقيقة الأمر ذلك السعر المقترح يستعمل لحساب سعر بيع كل السكنات المدعمة، ويضاف له سعر اقتناء الجزء المخصص للسكنات الترقوية المدعمة من القطعة الأرضية، فنحصل بذلك على تكلفة المشروع التقديرية، هذه التكلفة تقسم على العناصر التي تمثل الأعباء في الخانات الخاصة بها في الجدول المرفق بالبطاقة التقنية، مما يدل على أن التكلفة التقديرية للمشروع لا تتحكم فيها الأعباء الحقيقية مثلما ما هو معروف، بل يتحكم فيها السعر المقترح للتنازل عن السكنات مضاف له سعر اقتناء القطعة الأرضية، وبدل أن تكون هذه العناصر هي التي تحدد سعر البيع، نجد أن سعر البيع المعروف مسبقا هو الذي يوزع على عناصر البطاقة التقنية.

#### ثانيا: تحديد مصادر تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم:

إن عملية التمويل تعد من المهام الأساسية في إطار ممارسة نشاطات الترقية العقارية، حيث يشترط القانون الجديد أن تتوفر في المرقيين العقاريين المبادرين بالمشاريع العقارية صفة الاحتراف، ويملكون مهارات في الميدان العقاري<sup>(1)</sup>، والأهم من كل ذلك توفرهم على القدرات المالية الكافية لتمويل مشاريعهم، باعتبار أن الهدف الحقيقي من إشراكهم في عملية البحث عن حلول لأزمة السكن هو توفير التمويل اللازم للإنجاز.

وبالتالي على المرقي العقاري التحكم جيدا في مراحل تمويل مشاريعه، وضمان استمراريتها<sup>(2)</sup>، لأن السيطرة على الموارد المالية تؤدي إلى نجاح المشروع العقاري نظرا لأهمية الأموال المستعملة التي تمثل جزءا من رأس المال، وتنقسم مصادر تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم إلى نوعين وهما، مصادر مباشرة وأخرى غير مباشرة:

#### أ: مصادر التمويل المباشرة:

وتتمثل أساسا في الأموال الخاصة بالمرقي العقاري ومساهمات المقنتين.

**1: الأموال الخاصة بالمرقي العقاري:** شدد المشرع على ضرورة منح الاعتماد للمرقيين العقاريين الذين يمكنهم إثبات قدراتهم المالية<sup>(3)</sup> من خلال أحكام القرار الوزاري المشترك المتعلق بإثبات الموارد المالية

<sup>1</sup> -محمد بن عيسى، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع القانون المدني الأساسي، جامعة مستغانم، 2017/2016، ص20.

<sup>2</sup> -مهدي شعوة، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، قانون خاص تخصص قانون عقاري، فرع قانون التهيئة والتعمير، جامعة قسنطينة، 2015/2014، ص102.

<sup>3</sup> -جميلة دوار، تطبيقات النظام العام العمراني بين مجال التهيئة العمرانية ونشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة الشلف، المجلد 7، العدد 1، 1599-1622، تاريخ النشر 2021/06/28، ص1604.



الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري المؤرخ في 2012/12/06<sup>(1)</sup>، والذي يعزز أحكام المرسوم رقم 84-12 المتعلق بكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، وهو ما تم الأخذ به في دفتر الشروط الموجه للمرقين العقاريين الراغبين في إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم، حيث يمنح نقاط مهمة للمرقي العقاري الذي يثبت امتلاكه لقدرات مالية معتبرة كافية لإنجاز المشروع، خاصة وأن المرقي العقاري ممنوع من تلقي أو استلام من المستفيدين أي دفع أو دفع جزئي أو تسبيق، بأي شكل من الأشكال، من سعر السكن قبل إبرام عقد البيع على التصاميم، الذي يكون مسبقاً بحصول المرقي العقاري على عقد بيع القطعة الأرضية ومسبوق أيضاً بحصوله على مقررات استقادة المقتنين من إعانة الدولة التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن.

لهذه الأسباب، يكون المرقي العقاري ملزم بتوفير الأموال الكافية لتسديد سعر العقار المتنازل عليه ولو بالتقسيط بما أن أحكام المادة 59 من قانون المالية لسنة 2012<sup>(2)</sup>، سمحت للمرقي العقاري بدفع سعر العقار المتنازل عليه من طرف الدولة بالتقسيط، على أن يتم دفع آخر قسط قبل تسليم السكنات للمستفيدين، ويكون المرقي العقاري ملزم أيضاً بتوفير الأموال الكافية لمباشرة أشغال إنجاز المشروع إلى غاية حصوله على الدفعات الأولى من مستحقاته من طرف الصندوق الوطني للسكن المكلف بتجميع كل مصادر تمويل المشروع.

وبالعودة إلى النقطة السادسة من البطاقة التقنية للمشروع والمتعلقة بكيفية تمويل مشروع السكن الترقوي المدعم، نجد أن تكلفة المشروع يجب أن تدعم بنسبة من الأموال الخاصة بالمرقي العقاري، لم تحدد قيمتها بشكل دقيق، لكن يجب أن تفوق نسبة 20% من التكلفة الإجمالية لكي تكون كافية لانطلاق المشروع، خاصة وأن المرقي العقاري ملزم بتغطية مصاريف اقتناء الأرضية وإعداد الدراسات التقنية والدراسات الطبوغرافية للأرضية ومصاريف تحليل التربة لدى المخابر، ومصاريف إعداد رخصة البناء، ومصاريف إتمام أشغال الأساسات... الخ.

**2: تسبيقات المقتنين:** بالعودة إلى أحكام القرار الوزاري المشترك المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري المؤرخ في 2012/12/06<sup>(3)</sup>، وخاصة المادة 19 من الملحق المتعلق بـ دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد التزامات المرقي العقاري، نجد أن أحكام هذه المادة جاء فيها أن المرقي العقاري يتعهد بعدم استلام من المقتنين أي دفع أو دفع جزئي أو تسبيق، بأي شكل من الأشكال قبل إعداد عقد البيع على التصاميم، الذي يعتبر هو الرابط في العلاقة التعاقدية بين المرقي العقاري

<sup>1</sup>-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2012/12/06، الذي يتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري، الجريدة الرسمية عدد 02، المؤرخة في 2013/01/13، ص 20.

<sup>2</sup>-القانون رقم 11-16، المتضمن قانون المالية لسنة 2012، السابق الذكر.

<sup>3</sup>-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2012/12/06، السابق الذكر، ص 20.

والمقتني في إطار بيع السكن الترقوي المدعم<sup>(1)</sup>، كما نصت عليه أحكام القانون رقم 11-04.

وهو ما تم الأخذ به في آلية تسيير مشاريع السكن الترقوي المدعم، حيث لا يقوم المستفيد بدفع القسط الأول المقدر بـ 20% من سعر السكن دون احتساب قيمة الإعانة الممنوحة للمستفيد إلا بعد التوقيع على عقد البيع على التصاميم لدى مكتب التوثيق المخول له ذلك<sup>(2)</sup>.

منح القانون للمقتني حرية الاكتفاء بالقسط الأول فقط كدفعة أولية، أو مواصلة دفع ما تبقى من سعر العقار، مقسما إلى أربع أقساط أخرى بحسب تقدم أشغال إنجاز المشروع.

وبالنظر إلى البطاقة التقنية للمشروع في النقطة السادسة المتعلقة بكيفية تمويل مشروع السكن الترقوي المدعم، نجد أن مساهمات المقتنين تدخل في التركيبة المالية للمتدخلين في التمويل، وتبلغ نسبة التمويل من طرف المقتنين 20% على الأقل.

#### ب: مصادر التمويل غير المباشرة:

وتشمل المساعدات المالية غير القابلة للاسترداد، التي تمنحها الدولة للمستفيدين من مشاريع السكن الترقوي المدعم، والقروض العقارية التي قد يلجأ إليها المستفيدون لإتمام تسديد سعر شرائهم للسكنات.

**1: إعانات الدولة:** تتميز برامج السكن الترقوي المدعم بتدخل الدولة في التمويل بصفة غير مباشرة، لأنها لا تمنح المساعدة للمركبي العقاري مباشرة بل تمنحها للمستفيد الذي تتوفر فيه الشروط وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة الممنوحة من طرف الدولة لاقتناء سكن جماعي.

وتتراوح قيمة المساعدة المالية الممنوحة للمستفيدين بين 400 000.00 دج و700 000.00 دج، حسب الدخل الأسري للمستفيدين، وفقا لمقرر استفاة فردي، أما مجموع الإعانات الممنوحة للمشروع فيتم ذكره في اتفاقية التمويل التي يصدرها الصندوق الوطني للسكن، وتمثل قيمة الإعانات المالية نسبة تتراوح بين 10% و20% من الكلفة التقديرية للمشروع.

**2: القروض ومصادر تمويل أخرى:** بالعودة إلى النقطة السادسة من البطاقة التقنية للمشروع، المتعلقة بكيفية تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم، نجد أن هناك طرف آخر يتدخل في التمويل زيادة عن كل من الأموال الخاصة بالمركبي العقاري ومساهمات المستفيدين وإعانات الدولة، هذا الطرف الرابع هو ما اصطلح عليه مصادر تمويل أخرى لكن المشرع أكد على ضرورة توضيح المصادر الأخرى التي تتدخل في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم، والتي في الغالب هي البنوك، التي تمنح القروض العقارية للمستفيدين الراغبين في الاستعانة بالقروض لاستكمال سعر الشراء وفقا للشروط.

<sup>1</sup>-العربي بومعروف، ضمانات عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 11-04، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة قسنطينة، المجلد 5، العدد 2، 110-128، تاريخ النشر 2020/12/29، ص112.

<sup>2</sup>-Voir la Procédure relative a la gestion financière des projets de logements promotionnels aidés/LPA-II, la DG CNL, 06/06/2018, P21.

صحيح أن المستفيد له حرية اختيار البنك الذي يستعين به للحصول على قرض عقاري لاستكمال سعر الشراء، لكن هذا لا يمنع أن الصندوق الوطني وفي إطار بروتوكول الاتفاق الذي عقده مع كل من بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والبنك الوطني الجزائري، يحث المستفيدين على الاقتراض من الوكالات البنكية التابعة لهاذين البنكين، نظرا للتسهيلات المقدمة في دراسة الملفات، والسرعة في تنفيذ طلب الحصول على الأقساط وفقا للاتفاق المبرم بين الصندوق الوطني للسكن وكل من البنكين، وهو ما يسهل الحصول على الأموال الداخلة في التمويل عن طريق القروض العقارية، أما اقتراض المستفيد من البنوك الأخرى غير المتعاقدة مع الصندوق الوطني للسكن، يجعله يتحمل بنفسه دفع الأقساط ويعتبر الشطر المتبقي من سعر السكن وكأنه تابع للمساهمات الشخصية للمستفيد الذي يتلقى أمر بالدفع باسمه دون ذكر اسم البنك الذي اقترض منه.

ويمكن للمستفيد أن يحصل على إعانات أخرى، كإعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، وفقا لبروتوكول الاتفاق بين هذا الصندوق والصندوق الوطني للسكن الذي يتكفل بإرسال ملفات المستفيدين الذين تتوفر فيهم الشروط للحصول على إعانة مالية تقدر بـ 500 000.00 دج.

في حين وفي ظل الصيغة القديمة للسكن الترقوي المدعم والسكن الاجتماعي التساهمي كان صندوق معادلة الخدمات الاجتماعية يمنح إعانة مالية تقدر هي الأخرى بـ 500 000.00 دج غير قالة للاسترداد للمستفيدين من فئة الموظفين الذين يثبتون انتماءهم إلى صندوق الضمان الاجتماعي للأجراء لمدة ثلاث سنوات، لكن هذه الإعانة كانت تمنح للموثق الذي يمنحها بدوره للمركبي العقاري، وهو ما يتنافى مع الإجراءات المعمول بها في السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، الذي منح للصندوق الوطني للسكن مهمة تجميع كل مصادر التمويل الخاصة بالمشروع في حساب بنكي مفتوح خصيصا لكل مشروع.

## خلاصة الفصل الأول

من خلال هذا الفصل، نخلص إلى أن المشرع الجزائري لم يترك المجال لأهل الفقه لتعريف صيغة السكن الترقوي المدعم، سواء بصيغته القديمة أو بصيغته الجديدة، فالتعاريف الفقهية التي تطرقنا لها، يمكن اعتبارها مجرد إعادة صياغة لما جاء به المشرع مع إضافات بسيطة لبعض الخصائص الثانوية، إذ أجمعت كل التعاريف على أن السكن الترقوي المدعم هو سكن جديد، وبمفهوم المخالفة لا يمكن ضم الحضيرة السكنية القديمة إلى صيغة السكن الترقوي المدعم، كما لا يمكن اعتبار السكنات المنجزة من طرف الخواص أو المؤسسات التي لا تحمل اعتماد ممارسة مهنة الترقية العقارية من السكنات الترقوية المدعمة، لأن المشرع أقر أن هذه الصيغة تتجزأ حصريا من طرف المرقين العقاريين المعتمدين، ولا يستفيد من هذه الصيغة إلا من تتوفر فيهم جملة من الشروط القانونية التي تؤهلهم للحصول على إعانة الدولة، وعليه فتسويق هذه الصيغة السكنية يخضع لمعايير خاصة، ولا يتدخل المرقى العقاري في اختيار المقتنين لأنه يحصل على القائمة مباشرة من الإدارة المكلفة بالسكن على مستوى الولاية.

كما خص المشرع الجزائري صيغة السكن الترقوي المدعم بخصائص منفردة تميزها عن الصيغ السكنية الأخرى، قصد جلب الاهتمام إلى هذه الصيغة المدعمة، فعلى سبيل المثال لا الحصر، فتح المشرع المجال للمرقين العقاريين لاقتراح مشاريع سكنية من نمط أربع (4) غرف وخمس (5) غرف، ولهذه الخاصية أهمية كبيرة نظرا لكون العائلات الجزائرية تتكون من عدد كبير من الأفراد، وتوفير هذين النمطين من السكن يعني استقرار العائلة والقضاء نهائيا على فكرة تغيير السكن التي تلاحق العائلات التي تقطن في سكنات ضيقة.

ومن الملاحظ أن الهدف الرئيسي من تحديد المواصفات التقنية ونوعية المواد المستخدمة في إنجاز السكن الترقوي المدعم هو ضبط تكلفة الإنجاز لتتوافق مع سعر البيع المسقف من طرف الدولة، وفي نفس الوقت حماية المقتني من الغش باستعمال مواد أقل جودة أو بتقليص المساحات نظرا لأن سعر البيع المسقف قد لا يلائم المرقين العقاريين الباحثين عن الربح بما أنهم تجار.

ومن الناحية المالية التي تكتسي أهمية كبيرة قصد بعث المشاريع، تبنى المشرع مجددا فكرة إشراك المستفيدين في تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم، سواء تمويل كلي من أموالهم الخاصة، أو الاستعانة بالبنوك عن طريق القروض العقارية لاستكمال الأقساط المتبقية، بعد حصولهم على المساعدة المالية من طرف الدولة التي يتم تقديرها حسب الدخل الأسري، ولا يتوقف دعم الدولة في تقديم الإعانة المالية فقط، بل تقدم تخفيضات أيضا في سعر اقتناء العقار المخصص لإنجاز السكنات الترقوية المدعمة.

ومن جهة أخرى سمح المشرع الجزائري للمرقى العقاري إضافة لإنجاز السكنات الترقوية المدعمة، أن ينجز محلات تجارية وسكنات ترقوية حرة في نفس القطعة الأرضية الممنوحة له في إطار تجسيد

مشاريع السكن الترقوي المدعم، ويهدف المشرع بتبنيه لهذا الإجراء إلى جلب المرقين العقاريين وتشجيعهم على الاستثمار في مثل هذه المشاريع، لأن تسقيف سعر السكنات المدعمة والمراقبة المشددة على احترام هذه الأسعار، يقلل من فرص الربح بالنسبة للمرقين العقاريين، وهو ما يدفعهم إلى التخلي عن فكرة المشاركة في إنجاز هاذ النوع من السكنات المدعمة، لكن فكرة السماح لهم بإنجاز سكنات ترقوية حرة في نفس القطعة الأرضية، سمحت لهم بزيادة فرصة الحصول على أرباح مضاعفة دون محاولة الحصول على أموال إضافية من المستفيدين الذين يعتبرون من الطبقة المتوسطة.

## الفصل الثاني

### مقومات إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم

إن الغرض من اهتمام الدولة بقطاع السكن، هو تلبية طلبات المواطنين المتزايدة وحاجتهم إلى مأوى يحميهم، لكن هذا الاهتمام اصطدم بمشكلة قلة الإمكانيات وضخامة مصاريف الإنجاز التي تتطلب ميزانية كبيرة، وللتغلب على هذه الإشكالية وفي ظل تعاقب الأزمات الإقتصادية التي أثرت على البلاد، حاولت الدولة توفير العديد من الصيغ السكنية قصد تنويع مصادر التمويل بعيدا عن الخزينة العمومية التي تكفي فقط بدفع المساعدات المالية للمستفيدين عن طريق الصندوق الوطني للسكن وتساهم أيضا بشكل غير مباشر في تخفيف بعض الأعباء على المرقين العقاريين.

ومن بين هذه الصيغ السكنية المعتمدة نجد صيغة السكن الترقوي المدعم التي تم تعديلها مؤخرا وأصبحت تعرف باسم الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم LPA-II Nouvelle formule، ومن المميزات الأساسية لهذه الصيغة إشراك المستفيدين في تمويل إنجاز هذه المشاريع، وارتكازها على مقومات أساسية قانونية أقرها المشرع بموجب القوانين والمراسيم التي تنظم آلية إنجاز وتمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم.

يعتبر المرقى العقاري سواء العام أو الخاص، من بين أهم هذه المقومات، إذ كلفه المشرع الجزائري حصريا بإنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم سواء في الصيغة القديمة أو الجديدة، أما ثاني المقومات، فهو الاعتماد على آلية البيع على التصاميم في التعاقد بين المرقى العقاري والمقنتي باعتبارها الآلية الوحيدة التي تسمح بإشراك المقنتين في عملية التمويل.

وتعتبر آلية البيع على التصاميم حديثة الاستعمال في الجزائر، وأول ظهور لها كان بمناسبة قانون الترقية العقارية لسنة 1986 بموجب القانون رقم 86-07 بالاعتماد على عقد حفظ الحق، الذي لم يتجسد على أرض الواقع، وفي سنة 1993 تم الاستغناء عن هذه التقنية واستبدالها بعقد البيع على التصاميم بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03، وتم تعديل هذه الآلية مرة أخرى بموجب القانون رقم 11-04، الذي جمع بين تقنيتي البيع على التصاميم وهما عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم الذي تم اعتماده في تسويق السكنات المقرر إنجازها في صيغة السكن الترقوي المدعم مثلما سنتطرق إليه في المبحث الأول من هذا الفصل.

في حين سنخصص المبحث الثاني، للتمويل العقاري باعتباره من أهم مقومات إنجاز المشاريع السكنية بصفة عامة ومشاريع السكن الترقوي المدعم بصفة خاصة، لأن قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية الأخرى يحتاج إلى أموال ضخمة لتمويل الإنجاز، وهو ما يتطلب معرفة طرق التمويل المختلفة التي يمكن الاستعانة بها لتحقيق الهدف المرجو من تنويع هذه الصيغ وهو القضاء التدريجي على أزمة السكن التي تتخبط فيها البلاد.

## المبحث الأول

### الإعتماد على آلية البيع على البيع على التصاميم

من أهم مقومات صيغة السكن الترقوي المدعم هو اعتماد آلية البيع على التصاميم في تسويق السكنات المقرر إنجازها، وذلك وفقا لنص المادة 7 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14 الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، والتي جاء فيها أن التنازل عن السكن الترقوي المدعم يتم على أساس عقد بيع على التصاميم.

بالإضافة إلى التعريف الجديد الذي جاء في أحكام المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 18-06 الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 10-235، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، والذي مفاده أن السكن الترقوي المدعم ينجزه مرقي عقاري معتمد، وبالعودة إلى أحكام نص المادة 29 من القانون رقم 11-04، نجد أن المشرع الجزائري أكد على أن عقد البيع على التصاميم لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء لا يمكن إبرامه إلا من طرف مرقي عقاري.

وقصد الإحاطة بعناصر آلية البيع على التصاميم كقوم من مقومات مشاريع السكن الترقوي المدعم سنتطرق إلى المرقي العقاري باعتباره الطرف الأساسي في عقد البيع على التصاميم في المطلب الأول، ثم عقد البيع على التصاميم كونه العقد المستحدث لتأطير آلية البيع على التصاميم في المطلب الثاني.

## المطلب الأول

### الإطار القانوني للمرقي العقاري

بما أن المشرع الجزائري أوكل مهمة إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم للمرقي العقاري، سنحاول أن نتطرق إلى ماهيته في الفرع الأول مع دراسة طبيعته القانونية، في حين سنخصص الفرع الثاني لالتزاماته المختلفة.

## الفرع الأول

### ماهية المرقي العقاري

الترقية العقارية في نظر المشرع الجزائري هي مهنة، ولكل مهنة ممتن، لذلك فالشخص سواء الطبيعي أو المعنوي الذي يمارس مهنة الترقية العقارية، اصطلاح عليه حديثا اسم المرقي العقاري، وقبل ذلك عرف المشرع تذبذبا في تحديد هذا المصطلح، إذ أطلق عليه في البداية اسم المكتتب ثم المتعهد في الترقية العقارية، ليستقر في الأخير على اختيار مصطلح المرقي العقاري.

من خلال هذا الفرع من البحث سنتطرق إلى تعريف المرقى العقارى في النقطة الأولى بالتطرق إلى مختلف التعاريف القانونية اللغوية والفقهيّة للمرقى العقارى، في حين سنخصص النقطة الثانية للطبيعة القانونية للمرقى العقارى.

#### أولاً: تعريف المرقى العقارى:

فتحت الجزائر المجال أمام المرقين العقارين سواء الخواص أو العموميين لممارسة نشاط الترقية العقارية، وبالتمتعن في أحكام مواد المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقارى الملغى، نجد أن المشرع الجزائري اكتفى بالإشارة فقط إلى المرقى العقارى، بينما القانون رقم 11-04 عرف لنا المرقى العقارى، ومع ذلك يبدو أن هذا التعريف القانوني غير كاف مما أدى إلى ظهور العديد من التعاريف للمرقى العقارى التي سنحاول توضيحها من الناحية الاصطلاحية والفقهيّة والقضائية وكذلك القانونية سواء في التشريع الجزائري أو في القانون المقارن.

#### أ: التعريف اللغوي والاصطلاحى للمرقى العقارى:

مثلاً ذكرنا سابقاً لم يستخدم المشرع الجزائري مصطلح المرقى العقارى إلا بموجب القانون رقم 11-04 ساري المفعول، وكان في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقارى يطلق على المرقى العقارى مصطلح المتعامل في الترقية العقارية، ومع ذلك فلمصطلح المرقى العقارى العديد من المدلولات اللغوية والاصطلاحية مثلاً سنوضحه.

**1: التعريف اللغوي للمرقى العقارى:** المرقى العقارى مصطلح مركب من كلمتين وهما "المرقى" و"العقارى" وكلمة "المرقى" تعني الباعث، الرائد، المتعهد بالبناء<sup>(1)</sup>، المروج، المهني والمطور القائم بالتشييد، وتختلف التسمية من بلد إلى آخر حسب الوظائف التي يلتزم بها المرقى العقارى<sup>(2)</sup>.

أما كلمة "عقارى" فتنسب إلى العقار والمقصود بها كل من له أصل ثابت لا يمكن نقله دون تلف مثل الأرض والمنزل<sup>(3)</sup>.

وعليه فإن مصطلح مرقى عقارى مشتق من الترقية العقارية التي تعني الترويج والتصعيد في العمل.

فالمرقى العقارى إذا هو المروج والمطور والباعث لمشاريع لها علاقة بالعقار.

**2: التعريف الاصطلاحى للمرقى العقارى:** يمكن استخلاص التعريف الاصطلاحى للمرقى العقارى من

<sup>1</sup>-سلسلة معاجم متقن الطلاب، قاموس فرنسي عربي، دار الرتب الجامعية، مصر، 2005، الطبعة الأولى، ص524.

<sup>2</sup>-عبد الحليم بن مشري، التزامات المرقى العقارى في ظل قانون الترقية العقارية الجديد، كتاب المؤتمر، الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر -واقع وآفاق-، يومي 27 و28/02/2012، جامعة قاصدي مرباح بورقلة، ص111.

<sup>3</sup>-عصام نور الدين، معجم نور الدين الوسيط، عربي فرنسي، دار الكتاب العلمية، بيروت، لبنان، د ر ط، 2004، ص364.



أحكام نص المادة 15 من القانون رقم 11-04 التي تتحدث عن نشاط الترقية العقارية، فالمرقي العقاري إذا هو بائع المساحات المبنية أو في إطار البناء أو مهياً لوعاء عقاري لهذا الغرض.

وبتصفحنا لقاموس المصطلحات القانونية نجد أن المرقي العقاري هو كل شخص طبيعي أو معنوي الذي في إطار مهنته أو بصفة عرضية يقوم بإبرام عقود ترقية عقارية لحساب رب العمل وقد يكون المقاول أو المشيد أو الموكل أو المهياً للوعاء العقاري<sup>(1)</sup>.

استعمل مصطلح المرقي العقاري من طرف فرناند بويون<sup>(2)</sup> "Fernand Pouillon" سنة 1954 للتعبير عما كان يعرف في النظام الفرنسي بمركب العمليات العقارية، وقد ظهر هذا المصطلح في نصف القرن العشرين للدلالة على الشخص الذي يقوم بتمويل عملية إنجاز البناء، وارتبط هذا المصطلح بـ "تطوير العقار" لذلك يطلق عليه في المعنى اللغوي مصطلح "المطور"<sup>(3)</sup>.

### ب: التعريف الفقهي والقضائي للمرقي العقاري:

بعدما تطرقنا إلى التعريف اللغوي والاصطلاحي للمرقي العقاري، سنخرج إلى التعريف الفقهي والقضائي.

**1: التعريف الفقهي للمرقي العقاري:** المرقي العقاري في الفقه المصري هو الشخص الذي يتولى مقابل أجر متفق عليه تحقيق العملية المعمارية التي يعمد بها إليه رب العمل بمقتضى عقد التمويل العقاري، وذلك بالقيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق من تمويل وإدارة وإبرام كافة التصرفات القانونية<sup>(4)</sup>.

أما في الفقه الفرنسي فإن المرقي العقاري هو كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بإنجاز بناء أو جزء من البناء وتنظيم الإجراءات المرتبطة بالإنجاز من الناحية القانونية والإدارية والمالية والملزم بتبعتها إلى نهايتها<sup>(5)</sup>.

وهناك تعريف فقهي فرنسي آخر يعتبر أن المرقي العقاري هو الوكيل الاقتصادي الذي يتولى

<sup>1</sup> -سهام مسكر، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، أطروحة دكتوراه، قانون عقاري وزراعي، جامعة قسنطينة، 2016، ص15.

<sup>2</sup> -فرناند بويون هو مهندس معماري فرنسي ولد بتاريخ 14 ماي 1912 وتوفي في 24 جويلية 1986 ويعتبر هو مؤسس فن الهندسة المعمارية الحديثة متخصص في هندسة المجمعات السكنية بتكلفة منخفضة.

<sup>3</sup> -سهام مسكر، المرجع نفسه، ص15.

<sup>4</sup> -عبد الرزاق حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء: شروطها-نطاق تطبيقها-الضمانات المستحدثة فيها- دراسة مقارنة في القانون المدني، الطبعة الأولى، جامعة أسيوط، مصر، د ر ط، 1987، ص542.

-عن عبد الحفيظ مشماش، بيع العقار في طور الإنجاز-دراسة على ضوء القانون المغربي والمقارن، مطبعة مكتبة الرشاد، المغرب، الطبعة الأولى، 2012، ص255.

<sup>5</sup> -Corinne Saint Alary Houin, Roger Siant Alary, Droit de la construction, le terrain à bâtir, l'opération de construction, Dalloz, Paris, France, 10<sup>em</sup> édition, 2013, P104.

إنجاز بناء أو أكثر كي يكسب ملكيته واحد أو أكثر من الأشخاص الذين يطلق عليهم متلقي الملكية<sup>(1)</sup>.

**2: تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية للمرقي العقاري:** ورد في الموقع الرسمي للصندوق الوطني للكفالة المتبادلة في الترقية العقارية أن المرقي العقاري هو كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بإنجاز مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تعزيز للبنىات التي تتطلب أحد هذه التدخلات أو تطوير الشبكات واعتمادها، بقصد البيع أو التأجير<sup>(2)</sup>، وهو تعريف أقرب ما يكون منه إلى التعريف القانوني الوارد في أحكام القانون رقم 11-04.

**3: التعريف القضائي للمرقي العقاري:** عرف القضاء الفرنسي المرقي العقاري من خلال اجتهادات محكمة النقض الفرنسية التي تعتبره كل شخص يأخذ بزمام المبادرة في المجال العقاري، فهو المشيد وأيضا من يباشر أعمال هامة في التجديد قبل بيع البناية، وهو الذي يأخذ مقابلا ماليا لأعماله فإذا كانت مجانية لا يمكن أن يتحمل التزامات المرقي العقاري<sup>(3)</sup>، كما يعتبره وسيط لكل العمليات القانونية وللأشخاص المتدخلة في عملية الإنجاز، وهو ملزم بتوفير الموارد المالية لإنجاز مشاريعه، ولا يعتمد فقط على أمواله الخاصة أو ما يتلقاه من تسبيقات المقتنين<sup>(4)</sup>.

### ج: تعريف المرقي العقاري في التشريع الجزائري والتشريع المقارن:

مصطلح "المرقي العقاري" المعتمد في التشريع الجزائري، بموجب القانون رقم 11-04 يقابله في التشريع الفرنسي مصطلح "le promoteur immobilier"، بينما في التشريع المغربي "المنعش العقاري"، أما المشرع التونسي اختار له مصطلح "الباعث العقاري"، في حين سماه المشرع المصري والإماراتي "المطور العقاري"، وسنحاول التطرق إلى التعريف التشريعي لكل مصطلح.

**1: تعريف المرقي العقاري في التشريع الجزائري:** عرف المشرع الجزائري المرقي العقاري من خلال أحكام نص المادة 3 الفقرة 14 من القانون رقم 11-04، على النحو التالي: "يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون، 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".

ويتضح لنا من نص هذه المادة أن هناك معيارين مهمين، يمكن من خلالها اعتبار صاحب النشاط

<sup>1</sup>-Philippe Malinvaud, et autres, Droit de la promotion immobilière, Dalloz, Paris, France, 8<sup>em</sup> édition, 2009., P2.

<sup>2</sup>-الصندوق الوطني للضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الموقع على شبكة الانترنت: [https://www.fgcmpi.org.dz/Faq\\_ar](https://www.fgcmpi.org.dz/Faq_ar)، تصفح الموقع يوم 2020/01/29 على الساعة: 11:11.

<sup>3</sup>-Jean Bernard auby, et autres, Droit de l'urbanisme et de la construction, Éditions Montchrestien , 12 em édition, paris,2020, PP 1028 -1031.

<sup>4</sup>-مهدي شعوة، المرجع السابق، ص11.

مرقيا عقاريا في نظر القانون حتى ولو لم يحصل على الاعتماد، أولهما المبادرة بعمليات البناء المختلفة من طرف شخص إما معنوي أو طبيعي، وثاني معيار هو قصد البيع أو الإيجار .

لم يكتفي المشرع الجزائري بهذا التعريف، فأضاف في أحكام المادة 4 من نفس القانون أن المرقى العقاري يجب أن يكون حاصلا على الإعتماد ومسجلا في كل من السجل التجاري والجدول الوطني للمرقين العقاريين، وإلا لا يمكن الادعاء بصفة المرقى العقاري، وتؤكد مرة أخرى أحكام المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كفاءات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، نفس الشروط والتي جاء فيها "يعتبر مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز اعتمادا ويمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون رقم 11-04".

من الملاحظ أن المشرع الجزائري ركز في تعريفه للمرقى العقاري من خلال أحكام المادة 3 من القانون رقم 11-04 على البناء والعمليات المتعلقة بالبناء التي يمكن القيام بها، لذلك تدارك الأمر في أحكام المادة 18 من نفس القانون وأضاف أن المرقى العقاري يقوم أيضا بتجهيز الأوعية العقارية وتخصيصها حصريا للبناء و/أو التجديد العمراني قصد بيعها<sup>(1)</sup>.

ويتضح لنا أيضا أن المشرع الجزائري اعتمد في تعريفه للمرقى العقاري على موضوع الترقية العقارية، وأهم جانب التمويل رغم أهميته، لذلك فأى تغيير لموضوع من مواضيع أو مجال من مجالات تدخل الترقية العقارية يعرض هذا التعريف للتعديل أيضا، فعلى سبيل المثال لو يقرر المشرع أن الترميم لم يعد من اهتمامات الترقية العقارية فحتما يجب أيضا تعديل تعريف المرقى العقاري، من المفروض أن تعريف المرقى العقاري لا يكون مرتبط بمثل هذه المهام المادية، ويفترض أن يكون أكثر شمولاً، بحيث يحتفظ بالتعريف مهما أضفنا/حذفنا موضوع ما إلى/من الترقية العقارية.

وما يعاب على المشرع الجزائري أيضا في تعريفه للمرقى العقاري، هو التذبذب وعدم التركيز من أجل إعطاء تعريف واحد جامع في أحكام نص مادة قانونية واحدة في قانون واحد، بل أعطى لنا تعريفا مجزئ ومتناثرا، في العديد من المواد على غرار المواد 03، 04، 18، 19، 20 و 21 من القانون رقم 11-04 والمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المذكور سابقا.

## 2: تعريف المرقى العقاري في التشريع المقارن: سنتطرق إلى التعريف التشريعي للمرقى العقاري في كل

<sup>1</sup>في هذا الإطار نجد أن الباحث شوقي بناسي قد أشار إلى الدراسات التي قارنت بين أحكام المادة 3 من القانون رقم 11-04، والمادة 18 من نفس القانون، والتساؤل المطروح فيما إذا كان المرقى العقاري مهمته هي البيع أم الإيجار، إذ يرى الباحث أن المادتين السابقتين متكاملتين مما يعني أن المرقى العقاري يبيع ويؤجر المباني التي بادر بإنشائها أو ترميمها، أما الأوعية العقارية فيبيعها فقط.

-شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية -عقد حفظ الحق -عقد البيع على التصاميم في ضوء القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، د ر ط، 2019، ص53.

من مصر والمغرب وتونس والامارات وفرنسا.

**2-1: في التشريع المصري:** المرقى العقاري في التشريع المصري هو المطور العقاري، والذي تم تعريفه في قانون تنظيم نشاط التطوير العقاري على أنه "الشخص الاعتباري المرخص له بمزاولة نشاط التطوير العقاري وفقاً لأحكام القانون"<sup>(1)</sup>.

ونلاحظ أن هذا التعريف مقتضب جداً، وهو ما عرضه للنقد من طرف الفقهاء، لأنه أهمل العديد من الجوانب المهمة التي تميز المطور العقاري عن غيره من أصحاب المهن الأخرى المشابهة، فالمطور العقاري حسب الفقه المصري هو شخص أو شركة تقوم بتطوير منطقة أو موقع معين، أو إعادة بناء كيان قائم وتحديثه، حيث تقوم بوضع فكرة المشروع، ودراسة الجدوى، ومصادر التمويل، وتحديد الاستشاري، والمقاول، ودراسة التسويق، واستراتيجية المبيعات؛ ليسهم ذلك كله في نجاح المشروع بشكل متميز<sup>(2)</sup>.

**2-2: في التشريع المغربي:** مهنة الانعاش العقاري لم يخصصها المشرع المغربي بقانون خاص وهو ما أثر على المنعش العقاري، إذ لم يتم تعريفه إلا في قانون الضرائب المغربي من خلال أحكام المادتين 30 و89.

المادة 30 جاء فيها أن "المنعشين العقاريين هم الأشخاص الذين يصممون ويشيدون، بناء أو أبنية لبيعها كلاً أو بعضاً"، أما المادة 89 من نفس القانون فجاء فيها "المنعشين العقاريين هم الأشخاص الذين يشيدون أو يعملون على تشييد واحد أو أكثر من العقارات المعدة للبيع أو للإيجار من غير أن تكون لهم صفة مقاولين في الأشغال العقارية".

ويلاحظ أن المشرع المغربي اعتمد في تعريفه للمرقى العقاري على عمليات الانعاش العقاري أي عمليات الترقية العقارية وهي البيع والإيجار، حيث أغفل الإيجار في أحكام المادة 30 ليستدرك الأمر ويضيفها في المادة 89 من قانون الضرائب المغربي<sup>(3)</sup>، كما نلاحظ أيضاً أن التعريف الأول تنقصه الدقة لأنه ضم المهندسين المعماريين إلى قائمة المرقين العقاريين بما أنهم يقومون بالتصميم، إذ لم يستثنهم المشرع في المادة 30 من قانون الضرائب مثلما فعل في المادة 89 من نفس القانون التي استثنت منها المقاولين، نظراً للتشابه بينهما من حيث التعريف.

<sup>1</sup> -موقع جريدة الأخبار المصرية، مقال بعنوان "النص الكامل لمشروع قانون التنظيم العقاري"، منشور سنة 2019، <https://bit.ly/35MLDHY>، تصفح الموقع يوم 2021/01/15 على 20:30.

<sup>2</sup> -موقع مجلة اليوم السابع، مقال بعنوان "الفرق بين التطوير العقاري والاستثمار العقاري"، منشور يوم 2020/06/08، <https://bit.ly/2ZWCsot>، تصفح يوم 2021/10/04 على 23:00.

<sup>3</sup> -حمزة عبد المهيمن، مركز الإنعاش العقاري في السياسة السكنية المغربية، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية الإلكترونية، المغرب، العدد 03، سنة 2013، 35-52، ص38.

**2-3: في التشريع التونسي:** في باب الأحكام العامة من القانون التونسي رقم 17 لسنة 1990 المؤرخ في 1990/02/26 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري، نجد أن الفصل الأول خصصه المشرع لتعريف المرقى العقاري الذي اصطلح عليه الباعث العقاري، على النحو التالي: "يعد باعنا عقاريا كل شخص مادي أو معنوي ينجز، قصد البيع أو الإيجار، بصفة اعتيادية أو من قبيل المهنة طبقا للتشريع الجاري به العمل عمليات:

-تقسيم وتهيئة أراضي مخصصة أساسا للسكنى.

-بناء وتجديد عقارات فردية أو نصف جماعية أو جماعية معدة للسكن أو التجارة أو المهنة أو الإدارة".

ما لاحظناه هو وجود نوع من التشابه بين التعريف الذي جاء به المشرع الجزائري سنة 2011، والتعريف الذي ورد في القانون التونسي رقم 17 المتعلق بالترقية العقارية لسنة 1990، غير أن المشرع التونسي جمع بين المرقى العقاري ومرقى الأوعية العقارية في تعريف واحد في نص المادة الأولى، بينما المشرع الجزائري فرق بينهما حيث عرف المرقى العقاري في أحكام المادة 3 ومرقى الأوعية العقارية في أحكام المادة 18 من القانون رقم 04-11،

**2-4: في التشريع الإماراتي:** المشرع الإماراتي اعتمد مصطلح المطور العقاري مثله مثل المشرع المصري، وعرفه في أحكام نص المادة الثانية من قانون إمارة دبي رقم 8 لسنة 2007 المتعلق بحسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي، كما يلي: "المطور العقاري هو الشخص الطبيعي أو المعنوي المرخص له بمزاولة نشاط شراء وبيع العقارات بغرض تطويرها ويشمل المطور الرئيسي أو الفرعي"<sup>(1)</sup>.

نلاحظ من خلال ما تم ذكره أن المشرع الإماراتي فرق بين المرقى العقاري الرئيسي والفرعي<sup>(2)</sup>، على خلاف المشرع الجزائري الذي لم يعتمد هذا التقسيم لا تشريعيا ولا فقهايا.

**2-5: التشريع الفرنسي:** المشرع الفرنسي لم يعرف المرقى العقاري، لكن يمكن ان نستشفه من خلال تعريفه لعقد الترقية العقارية بموجب أحكام نص المادة 1831 من القانون المدني الفرنسي التي جاء فيها "عقد الترقية العقارية هو وكالة بعوض مشترك التي بموجبها يلتزم شخص ما اتجاه رب العمل بالقيام بعمل في مقابل السعر المتفق عليه في عقود تأجير العمل، المتمثل في إنجاز برنامج بناء أو أكثر وكذا

<sup>1</sup>-فريد نصر أبو الفتوح، نظرات في المسؤولية العقدية للمطور العقاري -دراسة في إطار تشريعات دولة الإمارات العربية المتحدة، مجلة كلية الشريعة والقانون بطنطا، مصر، العدد 35، الجزء الأول 2/1، 500-619، تاريخ النشر 2020، ص517.

<sup>2</sup>-المقصود بالمرقى العقاري أو المطور العقاري الرئيسي هو الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له بأعمال التطوير العقاري المختلفة مثل البناء والبيع على الخريطة، أما المطور الفرعي فهو الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري الذي يعهد إليه المطور الرئيسي بموجب اتفاق بينهما على تطوير كل أو جزء من العقار الذي يتولى تطويره".

-أنظر فريد نصر أبو الفتوح، نفس المرجع، ص523.

القيام بنفسه أو السعي للقيام بمقابل أجر عمل متفق عليه على كل أو جزء من العمليات القانونية والإدارية والمالية المساهمة في نفس الموضوع"<sup>(1)</sup>.

**وفي الأخير** يمكننا أن نستنتج التعريف التالي: **المركبي العقاري** هو كل شخص طبيعي أو معنوي، خاص أو عام، مسجل في الجدول الوطني للمركبين العقاريين، ومقيد في السجل التجاري، ويحوز اعتمادا يسمح له بممارسة نشاط الترقية العقارية المتعلقة بالمباني الجماعية والفردية والأوعية العقارية، ويملك مؤهلات وقدرات مالية كافية تسمح له بالمبادرة بمختلف المشاريع العقارية، قصد بيعها أو تأجيرها، وهو من يتولى مسؤولية التنسيق بين المتدخلين في عملية الإنجاز ومتابعة الإجراءات التقنية والإدارية والمالية والقانونية للمشروع العقاري حتى نهايته.

**ثانيا: الطبيعة القانونية للمركبي العقاري وأنواعه:**

اختلف الفقهاء حول الطبيعة القانونية للمركبي العقاري فيما إذا كانت مدنية أو تجارية، كما أن المشرع الجزائري أورد تصنيفا لأنواع المركبين العقاريين.

**أ: تحديد الطبيعة القانونية للمركبي العقاري:**

المركبي العقاري يبادر بمشاريع ترقية سواء مباني أو تهئية الأوعية العقارية، ويكون ذلك من أجل البيع أو الإيجار، وهو ما يجعلنا نطرح هذا السؤال، هل المركبي العقاري يقوم بهذه الأعمال بصفته تاجر؟ أم أن أعماله مدنية؟

**1: الصفة المدنية للمركبي العقاري:** بالعودة إلى القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، نجد أن المشرع منع التجار من ممارسة أي نشاط متعلق بالترقية العقارية، فكان بذلك المركبي العقاري "المكاتب" يحمل الصفة المدنية، ويمكن تفسير ذلك بالنظام الاشتراكي السائد في تلك الفترة، إذ كانت الدولة تعتبر توفير السكن من مهامها الأساسية التي لا تعتبر مصدرا للكسب.

وكانت الترقية العقارية تهدف أساسا إلى القضاء على أزمة السكن وليس التشييد والبناء من أجل البيع أو من أجل تحقيق الربح<sup>(2)</sup>، إذ كان يُنظرُ إلى عمليات البناء من الجانب الاجتماعي أكثر منه من الجانب الاقتصادي، ولذلك كانت تتم عمليات البناء وفقا لأحكام القانون المدني<sup>(3)</sup>.

وبعد إصدار المرسوم التشريعي رقم 93-03، الذي ألغى وعض القانون رقم 86-07، أبقى المشرع على الطابع المدني لنشاطات المركبي العقاري في حالة عمليات البناء والتشييد المخصصة لتلبية

<sup>1</sup>-سهام مسكر، التزامات المركبي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، المرجع السابق، ص19.

<sup>2</sup>-يزيد عربي باي، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، قانون عقاري، جامعة باتنة، 2010، ص16.

<sup>3</sup>-الواسعة زرارة صالح، دور المركبي العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر، كتاب المؤتمر، الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر -واقع وآفاق-، يومي 27 و28/02/2012، جامعة قاصدي مرباح بورقلة، ص227.

الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين<sup>(1)</sup> في الترقية العقارية، وذلك بتطبيق معيار تحقيق الربح المنعدم في هذه الحالة<sup>(2)</sup>.

**2: الصفة التجارية للمرقي العقاري:** من آثار النظام الاقتصادي الجديد الذي انتهجته الجزائر باعتمادها الاقتصاد الحر، هو التأثير على قانون الترقية العقارية الذي تم تعديله بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03، حيث اعتبرت المادة الثالثة منه المتعاملين في الترقية العقارية ويقصد بهم المرقيين العقاريين تجارا، باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة.

وتم تأكيد هذا التوجه، في كون المرقي العقاري ذو طابع تجاري في القانون رقم 11-04 الذي عوض المرسوم التشريعي رقم 93-03، وذلك في العديد من المواد التي سنسردها على النحو التالي:

-المادة 9 من القانون رقم 11-04: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 03 و 18 أعلاه، طبقا للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون"، يلاحظ من خلال أحكام نص المادة أن التأهيل لممارسة التجارة يعتبر تأهيل مباشر لممارسة أعمال الترقية العقارية.

-المادة 4 من القانون رقم 11-04: "يرخص للمرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري، بالمبادرة بالمشاريع العقارية..."، التسجيل في السجل التجاري يعتبر شرطا للترخيص.

-المادة 58 من القانون رقم 11-04: "في حالة الإفلاس والتصفية القضائية لمرقي عقاري قام بالبيع على التصاميم، يستفيد صندوق الضمان عن طريق الحلول محل المقتنين..."، يلاحظ أن المشرع أخضع المرقي العقاري لنظام الإفلاس والتسوية القضائية التي يختص بها التجار فقط.

-المادة 4 من الرسوم التنفيذي رقم 12-84: "تخضع مهنة المرقي العقاري إلى الحصول المسبق على الإعتماد والتسجيل في السجل التجاري..."، وهذا تأكيد أيضا على الصفة التجارية للمرقي العقاري.

ألزمت أحكام المادة 9 من الأمر 75-59<sup>(3)</sup> المتضمن القانون التجاري التجار بمسك السجلات التجارية والدفاتر التجارية التي تضمن بيان المركز المالي لهم، وبيان ما عليهم من ديون متعلقة بالأعمال التجارية التي يقومون بها، فكذا الأمر بالنسبة للمرقي العقاري كونه تاجر فإنه يسهل معرفة مركزه المالي الذي يعد مهما جدا في مبادرته بالمشاريع الترقوية<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup>-المقصود بالمشاركين هم الأشخاص الذين يتدخلون من أجل القيام بأحد الأعمال التي تدخل في نطاق نشاط الترقية العقارية من أجل تلبية حاجاتهم الخاصة.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، السابق الذكر.

<sup>3</sup>-الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26/09/1975، المعدل والمتمم، المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية عدد 101، المؤرخة في 19/12/1975، ص 1306.

<sup>4</sup>-Philippe Malinvaud, Philippe Jestaz, op-cit, P45.

## ب: أنواع المرقى العقاري:

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تقسيمات المرقى العقاري وتحديد أنواعه بصفة مباشرة، لكن بالعودة إلى المادة الثالثة الفقرة 14 من القانون رقم 04-11، نجد أنه جاء في أحكامها أن المرقى العقاري يمكن أن يكون شخص طبيعي أو شخص معنوي، ويقصد بالشخص المعنوي مجموعة أشخاص أو أموال تهدف إلى تحقيق غرض الترقية العقارية، ويمكن أن يكون هذا الشخص المعنوي عام أو خاص، لذلك تم تقسيم أنواع المرقين العقاريين فقهما إلى نوعين العموميون والخواص،

**1: المرقى العقاري العام:** يتمثل الشخص المعنوي العام في الدولة والهيئات التابعة لها والتي تسري عليها أحكام القانون العام، وهناك العديد من الهيئات التابعة للدولة التي تحصلت على الإعتماد لممارسة مهنة الترقية العقارية، كما أن المشرع جعلها تتخصص في إنجاز صيغ سكنية معينة على غرار:

**1-1: ديوان الترقية والتسيير العقاري** L'office de promotion et de gestion immobilière (O.P.G.I): يعود تأسيس ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره مكتب ترقية عقارية إلى سنة 1974 بموجب الأمر رقم 63-74<sup>(1)</sup>، الذي يتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، يتبين لنا من خلال أحكام هذا الأمر أن ديوان الترقية والتسيير العقاري كان في بدايته مجرد مكاتب ولائية، وكل مكتب ولائي يعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري لها الشخصية المعنوية والاستقلال المالي<sup>(2)</sup>، وفي سنة 1976 تم تغيير الطبيعة القانونية لمكاتب الترقية والتسيير العقاري إذ أصبح المكتب وفقا لأحكام نص المادة الأولى للأمر 93-76<sup>(3)</sup> الذي ألغى الأمر 63-74، ذو طابع إداري يتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي<sup>(4)</sup>.

وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 85-270<sup>(5)</sup> تحول مكتب الترقية والتسيير العقاري الولائي إلى ديوان للترقية العقارية وتسييرها، ذو طابع اقتصادي يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

<sup>1</sup>- الأمر رقم 63-74 المؤرخ في 10/06/1974، المعدل والمتمم والملغى، المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 18/06/1974، ص 674.

<sup>2</sup>- أنظر أحكام المادة 1 من نفس الأمر.

<sup>3</sup>- الأمر رقم 93-76 المؤرخ في 23/10/1976، المعدل والمتمم والملغى، المتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، الجريدة الرسمية عدد 12، المؤرخة في 09/02/1977، ص 229.

<sup>4</sup>- أنظر أحكام المادتين 1 و2 من الأمر رقم 93-76، السابق الذكر.

<sup>5</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 85-270 المؤرخ في 05/11/1985، الملغى، الذي يغير تنظيم دواوين الترقية العقارية وتسييرها في الولاية وعملها، الجريدة الرسمية عدد 46، المؤرخة في 06/11/1986، ص 1986.



ومنذ سنة 1991 وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-147<sup>(1)</sup> أصبح ديوان الترقية والتسيير العقاري<sup>(2)</sup> عبارة عن مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري "EPIC"، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، كما تتميز بالطابع التجاري في تعاملاتها مع الغير لذا تخضع لقواعد القانون التجاري، وهذا من حيث القيد في السجل التجاري وحرية الإثبات وشهر إفلاسها<sup>(3)</sup>، ولقد عرف ديوان الترقية والتسيير العقاري تعديلا في بعض الأحكام المنظمة له في مواد المرسوم التنفيذي رقم 91-147 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-08<sup>(4)</sup>، حيث أصبح يخضع لوصاية الوزير المكلف بالسكن<sup>(5)</sup>.

وبموجب التعديل الجديد في قانون الترقية العقارية وفرض الإعتماد على المرقي العقاري لممارسة نشاط الترقية العقارية، تحصلت كل دواوين الترقية والتسيير العقاري الولائية على الإعتماد، ومن بينهم ديوان ولاية باتنة الذي تحصل على الإعتماد بتاريخ 2015/03/29، فأصبح بذلك ديوان الترقية والتسيير العقاري يتميز بخاصيتين مختلفتين وهما "الديوان كمسير عقاري" و"الديوان كمركبي عقاري"<sup>(6)</sup>.

ويمكن تلخيص مهام ديوان الترقية والتسيير العقاري في النقاط التالية:

- الترقية العقارية.
- الإنابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليه.
- ترقية العقار.
- ضمان ترميم وصيانة الأملاك العقارية.
- إيجار وتحصيل مبالغ إيجار المساكن والمحلات ذات الاستعمال التجاري والحرفي والمهني أو بيعها.
- كل عمل آخر يدخل في إطار التسيير العقاري.

<sup>1</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12/05/1991، المعدل والمتمم، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية عدد 25، المؤرخة في 29/05/1991، ص 883.

<sup>2</sup>-مع الإشارة إلى أن المرسوم التنفيذي رقم 91-147 جاء بالتسمية الجديدة وهي "ديوان الترقية والتسيير العقاري" الذي كان اسمه السابق "ديوان الترقية العقارية وتسييرها" بموجب المرسوم التنفيذي رقم 85-270.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادتين 1 و 2 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>4</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 93-08 المؤرخ في 02/01/1993، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية عدد 02، المؤرخة في 16/06/1993، ص 15.

<sup>5</sup>-أنظر أحكام المادة 2 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 91-147، التي تم إضافتها بموجب أحكام المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 93-08 المؤرخ في 02/01/1993، السابق الذكر.

<sup>6</sup>-أنظر الموقع الإلكتروني <http://www.wilaya-chlef.dz/opgi.php>، تم تصفح الموقع يوم 2021/08/14 الساعة 14:30.

ونشير إلى أن المشرع الجزائري منح لديوان الترقية والتسيير العقاري صلاحية إنجاز وتسيير مشاريع السكن الاجتماعي الإيجاري بصفة حصرية، كما أن لديوان الترقية والتسيير العقاري أيضا الأولوية في الحصول على القطع الأرضية من أجل إنجاز السكنات الترقوية المدعمة، بصفته مرقى عقاي عمومي.

**1-2: المؤسسة الوطنية للترقية العقارية** Enterprise nationale de la promotion immobilière (E.N.P.I) تم إنشاءها على خلفية حل مؤسسة ترقية السكن العائلي (E.P.L.F)، تطبيقا لتوصيات محضر اجتماع الجمعية غير العادية لشركة تسيير المساهمين "إنجاب" بتاريخ 2009/05/26، أين تقرر في النقطة الرابعة من المحضر تبني فكرة حل مؤسسات ترقية السكن العائلي دون تصفيته، وتكليف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية بكامل خصوم والتزامات وبكل نشاطات وعمال المؤسسة التي تم حلها وبالتالي دمجها عن طريق الاستيعاب، فتحولت بذلك من مؤسسة ذات أسهم إلى مؤسسة ذات طابع اقتصادي تجاري تعمل تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن<sup>(1)</sup>.

ومن بين أهم نشاطات المؤسسة الجديدة:

-اقتناء الأوعية العقارية بغرض الشروع في إنجاز مشاريع سكنية جماعية أو شبه جماعية أو فردية، أو محلات ذات الاستعمال المهني والتجاري.

-بيع المنشآت المنجزة كليا أو في شكل قطع عقارية.

-اقتناء أراضي لإنجاز برامج تخصيص مجهزة بالمنافع العامة وتخصيص قطع للبيع.

-اقتناء عقارات مبنية قصد إعادة تأهيلها وترميمها أو إعادة هيكلتها، ومن ثم بيعها.

-تقديم الاستشارة والمساعدة في ميدان تسيير الأملاك العقارية.

-تأخذ المؤسسة الوطنية للترقية العقارية على عاتقها طلبات السكن الترقوي العمومي (LPP) التي يتقدم بها المواطنين الذين يفوق دخلهم ستة (6) أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون، والذين لم يسبق لهم الحصول على إعانة من طرف الدولة من أجل الحصول على الملكية العقارية.

ولمواكبة التعديلات التي جاء بها القانون رقم 04-11، تحصلت كل المؤسسات الوطنية للترقية

العقارية الولائية على الإعتماد لممارسة نشاط الترقية العقارية.

**1-3: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره** L'agence nationale de l'amélioration et de développement du logement (A.A.D.L) تم إنشاء هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم

<sup>1</sup>-أنظر محضر الجمعية العامة غير العادية للمساهمين بحضور كل من مؤسسة تسيير المساهمين "إنجاب" وممثلي فروع مؤسسة ترقية السكن العائلي الثلاث (الوسط والشرق/الجنوب-الشرقي وفرع الغرب)، المنعقدة بتاريخ 2009/05/26 بمقر المؤسسة بالجزائر العاصمة.

91-148<sup>(1)</sup>، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي<sup>(2)</sup>، وتعد تاجرا في علاقتها مع الغير تعمل تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن<sup>(3)</sup>.

أما الأهداف المرجوة من الوكالة فتتمثل في<sup>(4)</sup>:

-ترويج السوق العقارية وتطويرها.

-تأطير الأعمال المساعدة على إنشاء مدن جديدة.

-إعداد وتطوير أساليب بناء مستحدثة ومطورة.

ولقد تم إضافة هدفين إلى مجموع أهداف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-298<sup>(5)</sup> وهما<sup>(6)</sup>:

-تسيير اكتتاب المواطنين فيما يخص اقتناء السكنات العمومية وتسويقها وتسييرها العقاري.

-إدارة المشاريع المنندبة لصالح الدولة فيما يخص السكن والتجهيزات العمومية وتسويقها وتسييرها.

وتجدر الإشارة إلى أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره منح لها المشرع الحصرية في متابعة إنجاز المشاريع السكنية بصيغة البيع بالإيجار، وذلك وفقا لأحكام المادة الثانية من القرار الوزاري المؤرخ في 23/07/2001<sup>(7)</sup> الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

**1-4: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين (A.W.G.R.F.U) Agence wilaya de gestion et de la régulation foncières urbaines**: نشأت الوكالة العقارية ما بين البلديات في مرحلة أولى سنة 1986 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 86-04<sup>(8)</sup> المتعلق بإنشاء وكالات محلية،

<sup>1</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12/05/1991، المعدل والمتمم، المتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية عدد 25، المؤرخة في 29/05/1991، ص 888.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 1 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادة 3 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>4</sup>-أنظر أحكام المادة 3 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>5</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 14-298 المؤرخ في 21/10/2014، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-148، المتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية عدد 63، المؤرخة في 22/10/2014، ص 5.

<sup>6</sup>-أنظر أحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148، المعدلة بموجب أحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 14-298، السابق الذكر.

<sup>7</sup>-القرار الوزاري المؤرخ في 23/07/2001، المعدل والمتمم، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، السابق الذكر، ص 33.

<sup>8</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 86-04 المؤرخ في 07/01/1986، الملغى، المتعلق بالوكالة العقارية المحلية، الجريدة الرسمية عدد 01، المؤرخة في 08/01/1986، ص 11.

وهي عبارة عن مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي، وبموجب هذا المرسوم تم إنشاء العديد من الوكالات العقارية البلدية في كل الولايات، حيث يمكن لكل بلدية منفردة أو بالشراكة مع بلديات أخرى إنشاء وكالة عقارية محلية<sup>(1)</sup>

وبصدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 سنة 1990 تم التأكيد من خلال أحكام المادة 73 منه على ضرورة إنشاء وكالات عقارية محلية تتكفل باسم ولحساب الوكالات المحلية بتسيير الحافظات العقارية داخل المحيط العمراني ضمن الاختصاص الاقليمي للوكالة، أو تحويل تلك التي أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 86-04،

وتطبيقا لنص هذه المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 90-405<sup>(2)</sup> الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 86-04، وتم تغيير تسمية الوكالات العقارية التي أصبحت تسمى الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، مع إمكانيات إنشاء هذه الوكالات التي تعتبر مؤسسات من طرف المجالس الشعبية الولائية والمجالس الشعبية البلدية بصفة منفردة أو بالتعاون فيما بينها<sup>(3)</sup>، بينما في التعديل الأخير بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-408<sup>(4)</sup> أصبح أمر إنشاء هذه الوكالات موكل للمجالس الشعبية الولائية فقط، ويسمح لكل وكالة بإنشاء فروع تابعة لها بالبلديات والدوائر في داخل الولاية نفسها<sup>(5)</sup>، فأصبحت بذلك هذه الوكالات تحمل طابعا ولائيا وليست محلية مثلما كانت عليه سابقا<sup>(6)</sup>، وأصبحت بذلك تعتبر الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي تجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي<sup>(7)</sup>.

تتمثل المهمة الرئيسية للوكالة في حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير، لحساب الجماعة المحلية وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية، وتنفذ علاوة على ذلك العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري طبقا للتنظيم الجاري العمل به، وتساعد أيضا أجهزة الجماعة المحلية

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 86-04، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 1990/12/22، المتمم والمعدل، الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 56، المؤرخة في 1990/12/26، ص1803.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادة 2 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>4</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 2003/11/05، الذي يعدل ويتم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405، الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 68، المؤرخة في 2003/11/09، ص13.

<sup>5</sup>-أنظر أحكام المادة 2 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>6</sup>-بالرغم من تحول الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين والحضريين إلى وكالات ولائية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-408، إلا أن المشرع لم يغير من تسمية المرسوم الذي بقي باسم الوكالات المحلية، مثلما كان عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المعدل.

<sup>7</sup>-أنظر أحكام المادة 2 من القانون الأساسي للوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين-باتتة.

في تحضير وسائل التعمير والتهيئة وإعدادها وتنفيذها، وتقوم أيضا بترقية الأراضي المفرزة والمناطق المختلفة الأنشطة، ويمكنها القيام بحيازة العقارات والحقوق العقارية لحسابها الخاص والتنازل عنها<sup>(1)</sup>.

كما أن الوكالات العقارية الولائية تحصلت على الإعتماد لممارسة مهنة الترقية العقارية، على غرار وكالة باتنة التي تحصلت على الإعتماد بتاريخ 2016/01/18، ولقد استقادت الوكالة بصفتها مرقي عقاري عام من الأفضلية الممنوحة للمرقين العقاريين العموميين لتجسيد برنامج السكن الترقوي المدعم على المستوى الوطني، فتحصلت بذلك على نسبة كبيرة من هذه المشاريع.

**2: المرقي العقاري الخاص:** تعتبر التعاونيات العقارية أول ظهور رسمي للمرقي العقاري بالنظر إلى المهام التي تقوم بها هذه التعاونيات العقارية في ظل الأمر 76-92 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري الملغى<sup>(2)</sup>.

فبالعودة إلى أحكام المادة الثانية من هذا الأمر نجد أن التعاونيات العقارية هي عبارة عن شركة أشخاص مدنية هدفها الأساسي هو الحصول على ملكية السكن العائلي الذي يعتبر واحد من أهم أهداف الترقية العقارية، وبعد صدور القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية استغلته هذه التعاونيات العقارية في القيام بإنجاز عمليات الترقية العقارية، وسمح أيضا هذا القانون للخواص بالقيام بالبناء الذاتي، إضافة إلى الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين إلى القانون الخاص<sup>(3)</sup>، وهو نفس التوجه الذي ذهب إليه المشرع بمناسبة إصدار المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي ألغى به القانون رقم 86-07 سابق الذكر.

ويلاحظ أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف المرقي العقاري الخاص مباشرة، بل أشار إليه في القانون رقم 11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وذلك في أحكام الفقرة 14 من المادة الثالثة، التي جاء فيها أن المرقي العقاري سواء العام أو الخاص هو كل شخص طبيعي أو معنوي<sup>(4)</sup> يساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية الموجهة للبيع أو الإيجار، مما يبين أن المشرع لا يفرق بين المرقي العقاري العام والخاص من حيث التعريف.

وسواء كان المرقي العقاري الخاص شخص معنوي أو طبيعي فإن علاقته مع الغير تحتكم إلى العلاقة التجارية، أما في حالة تلبية الحاجيات الخاصة فإن علاقتهم تخضع لأحكام القانون المدني،

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادتين 3 و4 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-سفيان ذبيح، النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، جامعة المدية، المجلد 6، العدد 1، 185-198، تاريخ النشر 2020/01/15، ص194.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادتين 8 و9 من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، السابق الذكر.

<sup>4</sup>-حسب المادة 544 من الأمر رقم 75-59، المتعلق بالقانون التجاري، السابق الذكر، يمكن أن يكون الشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص عبارة عن شركة أو مؤسسة تقوم بأعمال ونشاطات الترقية العقارية، بحيث تخضع في تأسيسها إلى القواعد التي تتضمن الشركات التجارية في الشكل والموضوع.

وتجدر الإشارة إلى أن الشخص المعنوي يمكن أن يكون شخص معنوي عام أو شخص معنوي خاص، وتبعاً لذلك فالمركبي العقاري يمكن أن يكون خاصاً<sup>(1)</sup>.

ومنه فالمركبي العقاري الخاص قد يكون إما شخص طبيعى أو شخص معنوي خاص (مجموعة أشخاص)، يتولى زمام المبادرة بمشاريع الترقية العقارية لحسابه الخاص، سواء كان فرداً أو في شكل شركة خاصة<sup>(2)</sup>.

### ج: تمييز المركبي العقاري عن غيره من أصحاب المهن المشابهة:

قطاع البناء بصفة عامة والترقية العقارية بصفة خاصة يشهد تدخل العديد من أصحاب المهن الذين تتشابه أدوارهم مع دور المركبي العقاري على غرار المقاول والمهندس المعماري، لذلك خصصنا هذه الفقرة لتبيين بعض الفروق، ولتوضيح بعض نقاط التشابه بينهم.

**1: تمييز المركبي العقاري عن المقاول:** عرّف المشرع الجزائري كل من المركبي العقاري والمقاول في القانون رقم 04-11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، نظراً لأهمية المهنتين، والهدف من ذلك هو رغبة المشرع في توضيح الفرق بينهما نظراً للبس والخلط الحاصل بينهما في ظل القانون القديم للترقية العقارية، فبينما جاء تعريف المركبي العقاري في الفقرة 14 من أحكام المادة 3 من قانون الترقية العقارية، نجد أن المقاول عرفه المشرع الفقرة 13 من نفس المادة، كتمهيد للوصول إلى التعريف القانوني للمركبي العقاري<sup>(3)</sup>.

إذا فالمقاول هو الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يتعهد بالاتفاق مع المالك على القيام بعمل معين يتعلق بالبناء أو الإنشاءات بإقامته أو تعديله أو ترميمه أو هدمه مقابل أجر معين<sup>(4)</sup>، وبالتالي فهو الشخص الذي يُعهدُ إليه بإنجاز المباني أو إقامة المنشآت الثابتة معتمداً على التصميمات التي تقدم له، وذلك مقابل أجر ودون أن يخضع في عمله لإشراف أو إرادة، ويمكن للمقاول أن ينجز المشروع بنفسه، كما يمكنه اللجوء إلى أشخاص آخرين لإنجازها<sup>(5)</sup>.

وبالعودة إلى الفقرة 13 من المادة الثالثة من القانون رقم 04-11 نجد أن المشرع عرف لنا المقاول بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفة حرفياً أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية".

<sup>1</sup>-إيمان بوسته، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص25.

<sup>2</sup>-إيمان بوسته، نفس المرجع، ص26.

<sup>3</sup>-عقيلة نوي، التنظيم القانوني لمسؤولية المركبي العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، 2017/2018، ص34.

<sup>4</sup>-عبد الرزاق حسين يس، المرجع السابق، ص414.

<sup>5</sup>-أعمر تسبية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص القانون الخاص، جامعة أدرار، 2018/2019، ص179.

وبالنظر إلى الفقرة 14 من نفس المادة نجد أن المشرع فرق بين المقاول والمرقي العقاري بشكل لا يدع مجالاً للشك، فهما يشتركان في كونهما يمارسان مهنة تتعلق بالبناء والإنجاز يقومان بها بصفتهما شخص طبيعى أو معنوي، غير أن المرقي العقاري هو الذي يبادر بعمليات البناء بينما المقاول هو الشخص الذي يعتمد عليه المرقي العقاري في أشغال الإنجاز والبناء، بمعنى أن المقاول لا يبادر بالمشاريع بل يتولى فقط تنفيذ الأعمال المتعلقة بالمشروع.

وهو ما تشير إليه أيضاً أحكام المادة 16 من القانون رقم 04-11 التي تلزم المرقي العقاري بالاستعانة بخدمات مقاول أو مقاولين مؤهلين لإنجاز المشاريع التي يبادر بها، وتؤسس العلاقة بينهما بعقد مقاوله، غير أن المشرع تأخر كثيراً في إصدار المرسوم الذي يبين كيفية تطبيق هذه المادة، وذلك بسبب الضغط الذي مارسه المرقون العقاريون الذين يمارسون مهنة المقاوله في نفس الوقت، خاصة وأن أحكام المادة الثالثة للمرسوم التنفيذي رقم 84-12 تمنع المرقي العقاري من ممارسة أي نشاط آخر مدفوع الأجر<sup>(1)</sup>، وهو ما دفع بالمدير العام للسجل التجاري إلى إصدار تعليمة تم إرسالها إلى مسؤولي الفروع المحلية للمركز الوطني للسجل التجاري تحثهم على عدم دمج نشاط الترقية العقارية مع أي نشاط آخر في السجل التجاري للمرقي العقاري، ويتم بذلك منح المرقي العقاري سجل ثاني في حالة كونه يملك سجلاً آخر لممارسة المقاوله أو أي نشاط آخر، وهي حيلة تم استغلالها من طرف المرقيين العقاريين لمواصلة نشاطهم المقاولاتي بالتوازي مع نشاط الترقية العقارية، ويتجسد ذلك من خلال الشهادة التي تمنحها مديرية السكن الولائية<sup>(2)</sup> تبين فيها أن المرقي العقاري قام بالتعاقد مع المقاول من أجل إنجاز مشروعه الذي يبادر به في إطار السكن الترقوي المدعم، إذ يتضح من هذه الاتفاقية أن المرقي العقاري قد تعاقد مع نفسه بموجب امتلاكه لسجلين تجاريين الأول خاص بنشاط الترقية العقارية والثاني خاص بالمقاوله.

يمكن الإشارة إلى أن المرقي العقاري يتشابه مع المقاول في كون كل واحد منهما يحمل صفة التاجر، إذ يخضع نشاطهما إلى القيد في السجل التجاري ومسك الدفاتر التجارية<sup>(3)</sup>.

**2: تمييز المرقي العقاري عن المهندس المعماري:** المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف المهندس المعماري مباشرة، لكن وبالعودة إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 07-94<sup>(4)</sup> المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، نجد أن المادة الثانية منه عرفت لنا الهندسة المعمارية على

<sup>1</sup>- غير أن هذه المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 84-12 تم تعديلها بموجب أحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243، السابق الذكر، حيث تم حذف الفقرة الثانية التي تمنع المرقي العقاري من ممارسة أي نشاط آخر مدفوع الأجر بالموازاة مع نشاط الترقية العقارية.

<sup>2</sup>- أنظر الملحق رقم 03: شهادة إثبات تعاقد المرقي العقاري مع شركة مقاوله لإنجاز مشروع ترقوي مدعم.

<sup>3</sup>- محمد بن عيسى، المسؤولية الجزائرية للمرقي العقاري، المرجع السابق، ص 15.

<sup>4</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 07-94 المؤرخ في 18/05/1994، المعدل، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية عدد 32، المؤرخة في 25/05/1994، ص 04.

أنها التعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء، وهي أيضا انبعاث لثقافة ما وترجمة لها، من أجل إدماج البناءات في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث والمحيط المبني لتحقيق المنفعة العامة.

وبالنظر إلى أحكام نص المادة التاسعة من نفس المرسوم نجد أن المشرع أشار إلى المهندس المعماري بالقول أنه هو من يتولى بنفسه تصور إنجاز البناء ومتابعته<sup>(1)</sup>، ولم يعرفه بصفة مباشرة، على خلاف ما جاء في أحكام نص المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/05/1988<sup>(2)</sup> المتضمن كفايات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك، والتي تنص على أن المستشار الفني هو الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي تتوفر فيه الشروط والمؤهلات المهنية والكفاءة التقنية والوسائل اللازمة الفنية في مجال البناء لصالح رب العمل وذلك بالتزامه إزاء هذا الأخير على أساس الغرض المطلوب والأجل المحدد وفقا لمقاييس نوعية، ويمكن أن يكون المستشار الفني مهندس معماري أو مكتب دراسات مختص أو متعدد الاختصاصات معتمدا طبقا للتشريع<sup>(3)</sup>.

ويستشف من هذا كله أن المهندس المعماري هو شخص طبيعي يتميز بملكاته الذهنية وقدراته على الابتكار والإبداع في التصميم ووضع الرسومات والخرائط والمقاسات وتعيين الأبعاد والنسب والاتجاهات، وكل ذلك بما يتناسب مع ظروف البيئة ومقتضياتها وأن تدخله في عملية البناء يكون بتكليف من المالك أو من يمثله قانونا ولحسابه وأنه يجمع بين صفة الفنان والفني وهو يمارس مهنته<sup>(4)</sup>.

أقر المشرع بأن المهندس المعماري في الهندسة المعمارية هو صاحب العمل<sup>(5)</sup>، وقصد مزاولته لهذا النشاط يشترط حصوله على دبلوم مهندس معماري معتمد، كما أنه لا يجوز لأي كان أن ينتفع بصفة المهندس المعماري المعتمد أو يمارس هذه المهنة ما لم يكن مسجلا في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين، مع العلم أن مجرد التسجيل في هذا الجدول يعد اعتمادا لممارسة مهنة المهندس المعماري<sup>(6)</sup>، وسمحت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 94-07 للأجانب أيضا بالحصول على الإعتماد لممارسة مهنة المهندس المعماري، إذ لا يعد هذا النشاط حكرا على ذوي الجنسية الجزائرية فقط عكس مهنة المرقى العقاري التي يشترط فيها المشرع الجنسية الجزائرية لمنح الإعتماد، ومن بين نقاط الاختلاف بينهما أيضا أن المهندس المعماري يؤدي اليمين المهنية كونه شخص طبيعي بينما المرقى العقاري لا يؤدي اليمين

1-أنظر أحكام المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 94-07، السابق الذكر.

2-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25/05/1988، المتضمن كفايات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك، الجريدة الرسمية عدد 43، المؤرخة في 26/10/1988، ص 1479.

3-حسيبة زغلامي، النظام القانوني لاقتناء السكن بالمنطقة الحضرية، المرجع السابق، ص 35.

4-عبد الرزاق حسين يس، المرجع السابق، ص 414.

5-أنظر أحكام المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 94-07، السابق الذكر.

6-أنظر أحكام المادة 15 من نفس المرسوم التنفيذي.



كونه قد يكون إما شخص طبيعي أو معنوي، كما أن المرقى العقاري يقوم بالإشراف على المشروع الذي يبادر به بينما المهندس هو من يقوم بوضع التصاميم والرسوم والنماذج بناء على تكليف من صاحب المشروع، ويمارس مهنته الحرة التي تعتبر غير تجارية على خلاف المرقى العقاري الذي يعد تاجرا بنص القانون مثلما رأينا ذلك سابقا.

ولقد ألزم المشرع الجزائري من خلال أحكام نص المادة 4 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 07-94 سابق الذكر، كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في إنجاز بناء أن يلجأ إلى مهندس معماري معتمد تطبيقا لأحكام المادة 55 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وبما أن المرقى العقاري مهمته الأساسية هي المبادرة بالمشاريع على غرار مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، فهو إذا ملزم بالتعاقد مع المهندس أو المهندسين المعماريين لإعداد هذه المشاريع ومتابعتها، في إطار عقود تسيير المشاريع، وهو ما تم التأكيد عليه بموجب أحكام المادة 46 من القانون رقم 11-04 المتعلقة بالمسؤولية العشرية التي تقوم على أساس عقد يربط بين المرقى العقاري ومكاتب الدراسات الهندسية الموكل لها مهمة إعداد ومتابعة المشروع.

من الملاحظ أن المشرع لم يحدد اسم وطبيعة العقد الذي يربط بين المرقى العقاري والمهندس المعماري، وبالرجوع إلى القواعد العامة التي تربط بين رب العمل وهو المرقى العقاري في هذه الحالة وصاحب العمل وهو المهندس المعماري، نجد أن العلاقة التعاقدية تندرج ضمن عقود المقاولة<sup>(1)</sup>.

لا يمكن بأي حال من الأحوال إهمال التأثير المباشر للمهندس المعماري على تحديد القيمة المالية النهائية للمشروع، لأن المصاريف الناجمة عن إعداد وتسيير المشروع من طرف مكتب الدراسات تؤثر بشكل مباشر على القيمة التسويقية للشقة المنجزة في إطار مشاريع السكن الترقوي المدعم، رغم أن الكثير من الدراسات تستبعد فكرة اعتبار المهندس المعماري من بين المتدخلين المباشرين في مشاريع الترقية العقارية واعتباره متدخل ثانوي.

## الفرع الثاني

### التزامات المرقى العقاري

تعد مهنة الترقية العقارية، من بين المهن المنظمة تشريعا من حيث تحديد الالتزامات المنوطة بالممتهن، لما ينتج عن هذا النشاط من حقوق شخصية تعتبر واجبا قانونيا خاصا يتحمله المرقى العقاري<sup>(2)</sup>، الذي خصه المشرع الجزائري بمجموعة من الالتزامات التي تقع على عاتقه، والتي نظمها بموجب القانون رقم 11-04، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي

<sup>1</sup>-إيمان بويستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص57.

<sup>2</sup>-محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني-النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام العقد والإرادة المنفردة، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2012، ص19.

الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري.

ومن الملاحظ عند تصفحنا للمراجع القانونية السابقة الذكر أن التزامات المرقي العقاري جاءت بصيغة أمر مما جعلها تعد من النظام العام<sup>(1)</sup>، القصد منها حماية المقتنين هذا من جهة ومن جهة ثانية، إعطاء نوع من الصرامة لمهنة الترقية العقارية المعرضة لكثير من المخاطر سواء التعاقدية أو غير التعاقدية.

وقصد تسليط الضوء على مجمل التزامات المرقي العقاري، قمنا بتقسيمها إلى التزامات أولية تسبق مرحلة التعاقد والتي سنتطرق لها في النقطة الأولى، أما النقطة الثانية فنخصصها للالتزامات التعاقدية للمرقي العقاري سواء أثناء مرحلة التعاقد أو بعد التعاقد.

#### أولاً: الالتزامات القبليّة للمرقي العقاري:

اصطلح عليها اسم الالتزامات القبليّة لأنها تسبق مرحلة التعاقد بين المرقي العقاري والمقتني، ويشترك فيها كل من يحمل صفة المرقي العقاري سواء بادر أو لم يبادر بالمشاريع، وتعتبر نوع من التشديد الممارس من طرف المشرع الجزائري على المرقي العقاري نظراً لخصوصية هذا النشاط المعرض للاختراق من طرف المتطفلين.

الالتزامات القبليّة بدورها يمكن تقسيمها إلى قسمين حسب طبيعة القانون المنشئ لها، حيث توجد التزامات فرضها قانون الترقية العقارية، وأخرى فرضها قانون التهيئة والتعمير، بالإضافة إلى التزامات متعلقة بالرخص الإدارية الخاصة بالمشاريع الترقوية بصفة عامة ومشاريع السكن الترقوي المدعم بصفة خاصة:

#### أ: الالتزامات المتعلقة بقانون الترقية العقارية:

تنقسم الالتزامات المتولدة عن قانون الترقية العقارية إلى ستة أنواع من الالتزامات وهي:

**1: الزامية الحصول على الإعتماد قبل المبادرة بالمشاريع:** من بين مستجدات القانون رقم 11-04، أن ممارسة مهنة الترقية العقارية مشترطة بالحصول المسبق على الإعتماد، الذي لم يكن مشروطاً من قبل، حيث كان يكفي المرقي العقاري أن يضيف إلى سجله التجاري الرمز 109218 لممارسة هذه المهنة، وتجدر الإشارة أن هذا الإعتماد كان يمنح في البداية من طرف الوزارة المكلفة بالسكن بعد موافقة لجنة اعتماد الترقية العقارية وفقاً لنص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المحدد لكيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، وبعدها أصبح يسلم الإعتماد من طرف والي الولاية بعد موافقة اللجنة الولائية لاعتماد المرقيين العقاريين حسب

<sup>1</sup> ربيعة صبايحي، الضمانات المستحدثة في بيع العقار بناء على التصاميم على ضوء أحكام القانون رقم 11-04، كتاب المؤتمر، الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر - واقع وأفاق -، يومي 27 و 28/02/2012، جامعة قاصدي مرباح بورقلة، ص73.

أحكام المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 19-243<sup>(1)</sup> التي عدلت أحكام المادة 5 سابقة الذكر<sup>(2)</sup>.  
وقصد إعطاء نوع من الصرامة لهذا الإجراء الجديد منع المشرع الجزائري مزاولة نشاط الترقية العقارية دون الحصول المسبق على الإعتماد منعا مطلقا تحت طائلة التعرض للعقوبات الجزائية في حالة مخالفة هذا الإجراء، مثلما أشارت إليه أحكام المادة 77 من القانون رقم 11-04 التي أحالت إلى قانون العقوبات الجزائري رقم 66-156<sup>(3)</sup> المعدل والمتمم، وبالخصوص أحكام المادتين 243<sup>(4)</sup> و372<sup>(5)</sup>.  
وتم تحديد شكل ومضمون شهادة الاعتماد التي تمنح للمرقين العقاريين بموجب القرار المؤرخ في 09/01/2013<sup>(6)</sup> المتضمن نموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقي العقاري، وبعد إحداث تعديل في الجهة المانحة للاعتماد، تم تحديث هذا النموذج بموجب القرار المؤرخ في 16/10/2019<sup>(7)</sup>.  
ويمنح الإعتماد للمرقي العقاري وفقا لشروط متعلقة بطالب الإعتماد سواء كان شخص طبيعي أو شخص معنوي، وشروط أخرى متعلقة بالملف الإداري الذي يجب إرفاقه بطلب الحصول على الإعتماد والتي سنذكرها في النقاط التالية:

**شرط السن:** اشترطت المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المعدل والمتمم أن يكون سن

<sup>1</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 08/09/2019، الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 12-81 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية عدد 55، المؤرخة في 15/09/2019، ص24.

<sup>2</sup>-حسب التعديل الجديد للمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243 فإن الاعتماد الذي يمنحه الوالي للمرقي العقاري يسمح له بمزاولة مهنة الترقية العقارية على مستوى كامل التراب الوطني.  
<sup>3</sup>-الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08/06/1966، المعدل والمتمم، الذي يتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 11/06/1966، ص702.

<sup>4</sup>-تنص المادة 243 من الأمر رقم 66-156 على: "كل من استعمل لقباً متصلاً بمهنة منظمة قانوناً أو شهادة رسمية أو صفة حددت السلطة العمومية شروط منحها أو ادعى لنفسه شيئاً من ذلك بغير أن يستوفي الشروط المفروضة لحمله، يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 20.001 دج إلى 100.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين".

<sup>5</sup>-تنص المادة 372 من الأمر رقم 66-156 على: "كل من توصل إلى استلام أو تلقي أموال أو منقولات أو سندات أو تصرفات أو أوراق مالية أو عود أو مخالصات أو إبراء من التزامات، أو إلى الحصول على أي منها أو شرع في ذلك وكان ذلك بالاحتيايل لسلب كل ثروة الغير أو بعضها أو الشروع فيه، إما باستعمال أسماء أو صفات كاذبة أو سلطة خيالية أو اعتماداً مالي خيالي أو بإحداث الأمل في الفوز بأي شيء أو في وقوع حادث أو أية واقعة أخرى وهمية أو الخشية من وقوع شيء منه، يعاقب بالحبس من سنة على الأقل إلى خمس سنوات على الأكثر وبغرامة من 20.001 دج إلى 100.000 دج...".

<sup>6</sup>-القرار المؤرخ في 09/01/2013، الذي يحدد نموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14، المؤرخة في 14/03/2013، ص24.

<sup>7</sup>-القرار المؤرخ في 16/10/2019، يعدل القرار المؤرخ في 09/01/2013، الذي يحدد نموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقي العقاري. الجريدة الرسمية عدد 09، المؤرخة في 19/02/2020، ص20.

المركبي العقاري خمسة وعشرين سنة (25) على الأقل، رغم أن المرقبي العقاري يعد تاجرا، ومن بين شروط ممارسة التجارة بلوغ سن الرشد، غير أن المشرع الجزائري فضل أن يكون سن المرقبي العقاري 25 سنة بدلا من اعتماد سن بلوغ الرشد نظرا لأهمية هذا النشاط الذي يتطلب نوع من الخبرة مثله مثل بعض المهن كالتوثيق الذي يشترط نفس السن.

**- شرط الجنسية الجزائرية:** اشترط المشرع بموجب المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 أن يكون الشخص الطبيعي الذي يطلب الحصول على اعتماد ممارسة مهنة الترقية العقارية يتمتع بالجنسية الجزائرية، ولم يبين المشرع فيما إذا كان يجب أن تكون الجنسية الجزائرية أصلية أو يمكن لصاحب الجنسية الجزائرية المكتسبة أن يحصل هو أيضا على الإعتماد، ونشير هنا إلى أن شرط الجنسية الجزائرية كان مشترطا أيضا في القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، بينما لم يكن مدرجا في أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري والمراسيم التابعة له، إذ كان المجال مفتوح أمام الأجانب أيضا لممارسة مهنة الترقية العقارية في تلك الفترة<sup>(1)</sup>.

**- شرط القدرة المالية:** جاء في أحكام نص المادة 12 من القانون رقم 11-04 أن مجال المبادرة بالمشاريع العقارية الترقية مفتوح فقط أمام المحترفين الذين يمتلكون القدرات المالية الكافية، وهو شرط مهم لتمكين من لديهم القدرة المالية على المبادرة بالمشاريع، وقصد تجسيد هذا الشرط على أرض الواقع اشترط المشرع بموجب أحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كفاءات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقبي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقبين العقاريين، على المرقبي العقاري تدعيم ملف طلب الإعتماد بوثيقة تثبت وجود موارد مالية كافية تساعده على إنجاز المشاريع الترقية، لكن هذا الشرط خلق الجدل نظرا لعدم تحديد طبيعة هذه الوثيقة المشروطة في الملف، لذلك وقصد رفع اللبس عن هذه الوثيقة وبعد 10 أشهر تم إصدار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06/12/2012 المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقبي العقاري، وهي عبارة عن اكتتاب تصريح شرفي<sup>(2)</sup> من طرف المرقبي العقاري يثبت امكانية تعبئة الموارد المالية الكافية<sup>(3)</sup> لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية قبل الانطلاق في إنجازها.

لكن ما يعاب على المشرع الجزائري أنه وبدل تثمين شرط القدرة المالية للمرقبي العقاري الذي جاء

<sup>1</sup>- عقيلة نوي، الآليات القانونية لحسين نشاط الترقية العقارية في الجزائر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة ورقلة، المجلد 10، العدد 19، 767-780، تاريخ النشر 01/06/2018، ص 771.

<sup>2</sup>- أنظر الملحق رقم 04: نموذج تصريح شرفي لإثبات امكانية تعبئة الموارد المالية من طرف المرقبي العقاري.

<sup>3</sup>- ويقصد بالموارد المالية الكافية حسب أحكام المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06/12/2012، السابق الذكر، كل من الموارد المالية الخاصة بالمرقبي العقاري، القروض البنكية التي يمكن أن يكتتبها المرقبي العقاري، الدفعات التي يقدمها الطالبون لاقتناء الأملاك العقارية في إطار البيع على التصاميم مثل حالة بيع السكنات الترقية المدعمة موضوع الأطروحة.

به في التعديل الخاص بقانون الترقية العقارية بموجب القانون رقم 04-11، وتفعيله على أرض الواقع، نجد أنه قد تساهل مع هذا الشرط واختزله في مجرد تصريح شرفي مصادق عليه، لا يمكنه أن يقدم الضمانات الفعلية لتوفير الموارد المالية الكافية لإنجاز المشاريع التي يبادر بها المرقدون العقاريون، إذ كان من المفروض تقديم ضمانات ملموسة من طرف المرقدين العقاريين تطمئن الدولة التي اعتمدت عليهم للقضاء على أزمة السكن.

**- شرط التمتع بالحقوق المدنية وتقديم ضمانات حسن السلوك:** جاء في أحكام المادة 20 من القانون رقم 04-11 أنه "لا يمكن أن يكونوا مرقدين عقاريين منشئين أو مشاركين بالأفعال قانونا أو فعليا بطريقة مباشرة أو من خلال وسيط للمبادرة بمشاريع عقارية تخضع لهذا القانون الأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات بسبب إحدى المخالفات الآتية:

- التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية.
- السرقه وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتقليس وابتزاز الأموال والتوقيعات.
- النصب وإصدار شيك بدون رصيد.
- رشوة موظفين عموميين.
- شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي.
- الجرح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية
- كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبين تأديبيا وبصفة نهائية بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشكله في نقابات".

ويتم التحقق من هذا الشرط بمستخرج من صحيفة السوابق العدلية<sup>(1)</sup>.

**- شرط الكفاءة المهنية التي ترتبط بنشاط الترقية العقارية:** والمقصود حسب أحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 بالكفاءة المهنية حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقي العقاري، وألزم طالب الإعتماد لممارسة نشاط الترقية بتبرير الكفاءات المهنية المتوفرة لديه<sup>(2)</sup>، وكترخيص سمح المشرع لطالب الإعتماد الذي لا يستوفي شرط الكفاءة المهنية أن يستعين بصفة دائمة وفعلية بمسير

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادتين 6 و8 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 13-96، التي تعدل أحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي السابق الذكر رقم 12-84 والتي استبدلت مصطلح إثبات الكفاءات المهنية بمصطلح تبرير الكفاءات المهنية.

-المرسوم التنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 26/02/2013، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 12-84، الذي يحدد كفاءات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقدين العقاريين، الجريدة الرسمية عدد 13، المؤرخة في 06/03/2013، ص16.

يتوفر فيه شرط الكفاءة المطلوبة<sup>(1)</sup>، غير أن المشرع الجزائري لم يبين طريقة أو كيفية التأكد من شرطي الاستعانة الفعلية والدائمة بالمسير الذي تتوفر فيه الشروط، وما هي العقوبات التي قد يتعرض لها المرقي العقاري في حالة المخالفة خاصة بعد منحه الإعتماد، لأن الكثير من المرقيين العقاريين يستغلون ظرف البطالة الذي يعاني منه أصحاب الشهادات العلمية في التخصصات المطلوبة، باستغلالهم في الحصول على الإعتماد، دون أن يستعين بأصحاب الشهادة فعليا أو باستمرار.

**2: إلزامية التسجيل في السجل التجاري:** لا يكفي حصول المرقي العقاري على الإعتماد لمباشرة نشاط الترقية العقارية بل ألزمه المشرع بموجب أحكام المادة 4 من القانون رقم 11-04 بضرورة التسجيل في السجل التجاري<sup>(2)</sup>، وبالتالي فالمرقي العقاري بمجرد تسجيله في السجل التجاري سيكتسب صفة التاجر وفقا لأحكام المادة 21 من القانون التجاري، ويصبح بذلك ملزم بمسك الدفاتر التجارية، ويلتزم أيضا بعدم استعماله لطرق المنافسة غير المشروعة، بالإضافة إلى خضوعه لأحكام الإفلاس والتسوية القضائية وأيضا الالتزام بدفع الضرائب ومستحقات التأمين الاجتماعي.

وتجدر الإشارة إلى أن مديرية السجل التجاري تمنح للمرقي العقاري سجل تجاري منفرد بنشاط الترقية العقارية يضم الرمز 109218 فقط في حالة ما إذا كان المرقي العقاري يمارس نشاطات أخرى كمؤسسة إنجاز مثلا أو غيرها من النشاطات، وهذا تطبيقا لتعليمية المدير العام للسجل التجاري التي تحمل الرقم 2012/1374 المؤرخة في 2012/03/06، التي جاء فيها أن نشاط الترقية العقارية لا يشكل مجموعة متجانسة مع أي نشاط تجاري آخر، والتي تم تفسيرها عمليا على أن المرقي العقاري يمكنه الاستفادة من سجل تجاري في حالة ممارسته لنشاطات أخرى على أن يكون هذا السجل منفردا، وتعتبر هذه التعليمية مخالفة لأحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 التي تمنع المرقي العقاري من ممارسة أي نشاط آخر مدفوع الأجر، قبل أن يتم تعديل هذه الأحكام بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243 أين تم حذف الفقرة الثانية التي تمنع المرقي العقاري من ممارسة أي نشاط آخر مدفوع الأجر بالموازاة مع نشاط الترقية العقارية.

**3: إلزامية التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين:** طبقا لأحكام المادة 23 من القانون رقم 11-04، ألزم المشرع الجزائري المرقيين العقاريين الذين يحوزون على الإعتماد والمسجلين في السجل التجاري بالتسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين المفتوح على مستوى الوزارة المكلفة بالسكن<sup>(3)</sup>.

تعد شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين ترخيصا لممارسة المهنة ويترتب عليها

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، السابق الذكر: والتي جاء فيها أن المشرع منح للمرقي العقاري حق الاستعانة بمسير تتوفر فيه الشروط المطلوبة، شريطة إثبات ذلك بصفة فعلية ودائمة.

<sup>2</sup>-وهو نفس الشرط الذي ورد في أحكام المادة 4 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، السابق الذكر.

بالفعل انتساب المرقي العقاري إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية، إذ جاء في نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 أن شكل ومضمون شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين يتحدد بقرار من الوزير المكلف بالسكن يتضمن مراجع الاعتماد وكذا المعلومات الخاصة بالمرقي العقاري ومقره ورأسماله ورقم قيده في السجل التجاري ورقم تعريفه الضريبي ووثيقة بنك محل الوفاء بالإضافة إلى هوية وعنوان المسير وأي معلومة متعلقة بالمشاريع العقارية التي بادر بها المرقي العقاري والمشاريع العقارية المنجزة أو الجاري إنجازها، وكذا التدابير التأديبية<sup>(1)</sup>، وذلك وفقا للقرار المؤرخ في 09/01/2013<sup>(2)</sup> المتضمن نموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقي العقاري والذي تم تعديله لاحقا.

تطبيقا لأحكام المادة 23 من القانون رقم 11-04 سألغة الذكر أصدر الوزير المكلف بالسكن القرار المؤرخ في 25/04/2021<sup>(3)</sup> الذي يحدد كليات التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين<sup>(4)</sup>، إذ يمنح للمرقي العقاري أجل ستة (6) أشهر من أجل التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ابتداء من تاريخ توقيع الاعتماد<sup>(5)</sup>، أصبح المرقي العقاري بموجب هذا القرار غير ملزم بالتوجه إلى مقر الوزارة المكلفة بملف السكن أين يتم مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ويكتفي بإيداع طلب التسجيل على مستوى المديرية الولائية المكلفة بالسكن، مقابل حصوله على وصل استلام، ويتعين على المديرية الولائية تحويل ملف طلب التسجيل إلى الوزارة المكلفة بالسكن في أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، وتعد مصالح الوزارة المكلفة بالسكن، بعد الانتهاء من التحقق والفحص، شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، في أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام، ابتداء من تاريخ استلام الملف المذكور أعلاه. وترسل شهادة التسجيل الممضاة إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام، ابتداء من تاريخ توقيعها، لكي يتم تسليمها للمرقي العقاري من طرف المديرية المكلفة بالسكن<sup>(6)</sup>.

ويتعين على صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، نشر قائمة المرقين العقاريين

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-القرار المؤرخ في 09/01/2013، الذي يحدد نموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقي العقاري، السابق الذكر.

<sup>3</sup>-القرار المؤرخ في 25/04/2021، الذي يحدد كليات التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية عدد 60، المؤرخة في 05/08/2021، ص31.

<sup>4</sup>-من الملاحظ أن المشرع تأخر كثيرا في إصدار القرار التنظيمي الذي يحدد كليات التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين (10 سنوات)، والذي كان من المفروض أن يدخل حيز التطبيق مباشرة بعد صدور القانون رقم 11-04، المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية المؤرخ في 17/02/2011.

<sup>5</sup>-أنظر أحكام المادة 3 من القرار المؤرخ في 25/04/2021، السابق الذكر.

<sup>6</sup>-أنظر أحكام المواد من 4 إلى 6 من نفس القرار.

المسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين عبر موقعه الإلكتروني، تتضمن كل المعلومات المتعلقة بهم، ويسهر بصفة مستمرة على تحيين ذلك<sup>(1)</sup>.

**4: الزامية الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية:** من بين أهم الالتزامات التي فرضها المشرع من خلال قانون الترقية العقارية<sup>(2)</sup> على المرقي العقاري، الزامه بضرورة الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية المستحدث بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406<sup>(3)</sup>، منح المشرع للمرقي العقاري مهلة ستة (6) أشهر وفقا لأحكام المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 14-182<sup>(4)</sup> للانتساب للصندوق من تاريخ الحصول على الاعتماد وإلا يتعرض إلى عقوبة السحب المؤقت ثم النهائي للاعتماد وفقا لأحكام المادة 64 من القانون رقم 11-04<sup>(5)</sup>.

أما الدوافع التي أدت إلى إنشاء هذا الصندوق، فهي متعددة منها الاجتماعية والاقتصادية، كوقوع العديد من حوادث التلاعبات من طرف المرقيين العقاريين التي راح ضحيتها العديد من المقتنين في مجال بيع العقارات غير المبنية أو مستقبلية الإنشاء، بالإضافة إلى عوامل أخرى مردها إلى الكوارث الطبيعية وحالات وفاة المرقيين العقاريين<sup>(6)</sup>.

وتم تجسيد أهمية الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية من خلال

1-أنظر أحكام المادة 7 من القرار المؤرخ في 25/04/2021، السابق الذكر.

2-أنظر أحكام المادة 55 من القانون رقم 11-04، السابق الذكر،

-مع الإشارة إلى أن الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية كان اختيارا بالنسبة للمرقي العقاري، في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.

3-المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03/11/1997، المعدل والمتمم، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 73، المؤرخة في 15/11/1997، ص34.

-يمكن أن نشير هنا إلى أن قانون المالية لسنة 1993 لاسيما المادة 131 منه نص على إنشاء هذا النوع من صناديق الضمان والكفالة المتبادلة لمختلف النشاطات الاقتصادية، لكن الصندوق الخاص بالترقية العقارية تأخر إنشائه إلى غاية سنة 1997، ولم يتم تفعيله عمليا إلا في شهر أوت من سنة 2000.

-للتفصيل أكثر أنظر: ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة عنابة، 2004/2005، ص331.

-المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19/01/1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، الجريدة الرسمية عدد 04، المؤرخة في 20/01/1993، ص3.

4-المرسوم التنفيذي رقم 14-182 المؤرخ في 05/06/2014، الذي يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقيين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 37، المؤرخة في 19/06/2014، ص10.

5-شوقي بناسي، المرجع السابق، ص64.

6-آسيا دوة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري والزراعي، جامعة البليدة، 2011، ص95.



فرض تقديم وثيقة الانتساب<sup>(1)</sup> في ملف طلب الحصول على قطعة أرضية من أجل المبادرة بمشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، وبالتالي يحرم كل مرقي عقاري غير منتسب لصندوق الضمان من المشاركة في هذه المشاريع التي عرفت انتشارا عبر ربوع الوطن، وتجدر الإشارة إلى أن هناك اختلاف بين شهادة الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وشهادة اكتتاب الضمان المنصوص عليه في المادة 54 من القانون رقم 04-11، لأن اكتتاب شهادة الضمان ملزم بها المرقي فقط في حالة البيع على التصاميم<sup>(2)</sup>، ولا يمكن تعويضها بشهادة الانتساب التي لا تمنح الحق للمرقي العقاري أو المكتتبين في الحصول على التعويض المناسب.

وحسب البند الرابع من شهادة الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، فإن المرقي العقاري ملزم بدفع مبلغ مالي يقدر بـ (50 000.00 دج) خمسين ألف دينار جزائري، يسدد عند أول طلب للانتساب، ولديمومة هذا الانتساب يجب على المرقي العقاري أن يجده كل سنة مقابل دفع الاشتراك السنوي خلال الثلاثي الأول، ويستفيد بذلك من تخفيض في قيمة الاشتراك بالنظر إلى الأقدمية ومبلغ رقم الأعمال، وفي حالة انقطاع الانتساب بسبب التأخر عن دفع الاشتراكات السنوية، يفقد المرقي العقاري أحقيته في الحصول على التخفيضات في قيمة الاشتراك<sup>(3)</sup>.

**5: إلزامية الخضوع لأخلاقيات المهنة:** تماشيا مع جاء في أحكام المادة 24 من القانون رقم 04-11 والتي مفادها استحداث المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري، قصد إلزام كل مرقي عقاري بالخضوع إلى أخلاقيات المهنة مثل باقي المهن الحرة الأخرى على غرار التوثيق والقضاء... إلخ، أصدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 12-85<sup>(4)</sup> المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، والذي نجد في أحكام المادة 3 منه أن المرقي العقاري ملزم بالسهر بصفة دائمة على إثراء أخلاقيات المهنة، وبالتالي الخضوع والمساهمة في إثراء المهام الموكلة للمجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري والمتمثلة أساسا في<sup>(5)</sup>:

- اقتراح كل التدابير التي من شأنها تدعيم ممارسة نشاط الترقية العقارية.
- السهر على احترام قواعد أخلاقيات ممارسة مهنة المرقي العقاري.
- إبداء الرأي في كل مسألة تتعلق بالمهنة بمبادرة منه و/أو بطلب من السلطات العمومية.

<sup>1</sup>-أنظر الملحق رقم 05: نموذج شهادة انتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

<sup>2</sup>-آسيا دوة، المرجع السابق، ص96.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام البند 5 من شهادة الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

<sup>4</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20/02/2012، المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 26/02/2012، ص10.

<sup>5</sup>-أنظر أحكام المادة 24 من القانون رقم 04-11، السابق الذكر.

**6: الالتزام بالاستعانة بخدمات مقاول:** من بين أهم الالتزامات المستحدثة بموجب أحكام المادة 16 من القانون رقم 04-11، أن المرقي العقاري ملزم الزاما مطلقا بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاوله يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة، ونجد في آخر فقرة من أحكام هذه المادة أن المشرع صرح بأن تطبيق هذه المادة سيحدد عن طريق التنظيم، مما يعني أن العمل بهذه المادة يبقى مجمد إلى غاية صدور التنظيم الذي يحدد كيفية التعاقد بين المرقي العقاري والمقاول، غير أن هذه المادة عرفت اعتراضا من طرف المرقيين العقاريين الذين يمارسون في نفس الوقت المقاوله وهو ما يفسر تأخر إصدار هذا التنظيم.

ورغم عدم صدور هذا التنظيم إلا أن مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغتها الجديدة فرضت على المرقي العقاري تقديم شهادة ممضاة من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن تبين شركة المقاوله أو المقاولات التي أوكل لها المرقي العقاري مهمة إنجاز هذه المشاريع المدعمة عند تقديمه لأول ملف تخليص لدى الصندوق الوطني للسكن<sup>(1)</sup>، ولم يشر إلى ضرورة التأكد من أن صاحب المقاوله يجب أن يكون مختلفا عن المرقي العقاري صاحب المشروع، خاصة وأن المرقي العقاري أصبح بإمكانه الحصول على سجلين تجاريين مختلفين الأول متعلق بنشاط الترقية العقارية والثانية متعلق بنشاط المقاوله ومنه يمكنه أن يتعاقد مع نفسه تجسيدا لمطلب المشرع في قبول ملف التخليص في مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة وفي نفس الوقت عدم التعارض مع نص المادة 16 من القانون رقم 04-11.

#### ب: التزام المرقي العقاري بضرورة مطابقة المشروع مع مخططات التهيئة والتعمير:

جاء في أحكام المادة 5 من القانون رقم 04-11 أن نشاط الترقية العقارية يخضع في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به وكذا أحكام القانون المتعلق بالترقية العقارية، إذ يجب على المرقي العقاري أن يلتزم بعدم إنجاز أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة والعمران المصادق عليها قانونا، وهو ما تم تأكيده في أحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 سالف الذكر.

وهناك نوعين من مخططات التهيئة والتعمير وهما:

**1: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU<sup>(2)</sup>:** وهو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة

<sup>1</sup>-تستند الشهادة المقدمة من طرف المديرية الولائية المكلفة بالسكن على عقود المقاوله التي تربط بين المرقي العقاري والمقاول أو المقاولين الذين أوكل لهم مهمة الإنجاز، وذلك طبقا لأحكام المادة 549 من القانون المدني الجزائري والتي جاء فيها: "المقاوله عقد يلتزم بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر، والمقاول هو كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري ينشط في مجال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات الفنية.

<sup>2</sup>-Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU).

ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، نظمها المشرع الجزائري بموجب أحكام المواد من 16 إلى 30 من قانون التهيئة والتعمير 90-29<sup>(1)</sup>، أما إجراءات إعداده والمصادقة عليه، وتحديد محتوى الوثائق المتعلقة به فقد نظمها المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-177<sup>(2)</sup>.

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة مهمة لتحقيق مبادئ السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير في بلدية أو مجموعة البلديات، كما يضع في الحسبان ضرورة الموازنة ما بين قطاع البناء والفلاحة والصناعة، وأيضا حماية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي نظرا لأهمية مثل هذه المباني التي تعبر عن التراث المادي للمجتمعات، كما يأخذ بعين الاعتبار مخططات التنمية والنمو الديمغرافي والتوزيع السكاني<sup>(3)</sup>.

**2: مخطط شغل الأراضي POS<sup>(4)</sup>**: وهو ثاني أدوات التعمير بعد المخطط التوجيهي، يحدد بصفة دقيقة حدود استعمال الأراضي والبناء، ويشمل في أغلب الأحيان تراب بلدية كاملة في إطار احترام القواعد التي وضبطها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>(5)</sup>، نظمها المشرع بموجب أحكام المواد من 31 إلى 38 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، أما إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه، وتحديد محتوى الوثائق المتعلقة به فقد نظمها المشرع الجزائري بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-178<sup>(6)</sup>.

<sup>1</sup>-القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990، المعدل والمتمم، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 02/12/1990. ص 1652.

<sup>2</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28/05/1991، المعدل والمتمم، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 01/07/1991. ص 974. (التعديل الأول بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005، الجريدة الرسمية عدد 62، المؤرخة في 11/09/2005، ص 9)، (التعديل الثاني كام بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28/03/2012، الجريدة الرسمية عدد 19، المؤرخة في 01/04/2012، ص 14).

<sup>3</sup>-منصور مجاجي، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة البلدة، 2001/200، ص 28.

<sup>4</sup>-Plan d'Occupation des Soles (POS).

<sup>5</sup>-عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة -طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، الطبعة العاشرة، 2014، ص 107.

<sup>6</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28/05/1991، المعدل والمتمم، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 01/07/1991، ص 978. (التعديل الأول بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10/09/2005، الجريدة الرسمية عدد 62، المؤرخة في 11/09/2005، ص 11)، (التعديل الثاني بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 05/04/2012، الجريدة الرسمية عدد 21، المؤرخة في 11/04/2012، ص 16)، (التعديل الثالث

ويمكن من خلال هذا المخطط تحديد وبصفة دقيقة حقوق استخدام الأراضي وحدود استعمالها والبناء من حيث الشكل الحضري للبنىات، وتحديد المساحات العمومية والخضراء، والارتفاقات والشوارع. ونظرا لأهمية هذا مخطط شغل الأراضي فقد أولى له المشرع اهتماما خاصا من خلال قانون الترقية العقارية، فالمادة 9 من القانون رقم 04-11 أكدت على ضرورة أن تتجز مختلف نشاطات الترقية العقارية ضمن احترام المخططات الموافق عليها من طرف السلطات المؤهلة سواء تعلقت هذه النشاطات بالترميم العقاري أو إعادة الهيكلة أو التجديد العمراني، مع الأخذ بالحسبان الانسجام المعماري والعمراني والطابع الجمالي بالنسبة للمجموعات العقارية الأصلية دون المساس بمقومات المباني<sup>(1)</sup>.

### ج: التزام المرقي بالحصول على الشهادات والرخص الإدارية:

ألزم المشرع المرقي العقاري قبل الشروع في مختلف أنواع أشغال الترقية العقارية بضرورة الحصول المسبق على التراخيص الإدارية اللازمة<sup>(2)</sup>، مثلما جاء في القاعدة الآمرة المتضمنة في أحكام المادة 6 من القانون رقم 04-11، وتم تنظيم هذه الشهادات والرخص المتعلقة بالتعمير بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>(3)</sup> المعدل والمتمم والذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

ومن بين هذه الشهادات والرخص الواجب تحضيرها قبل الشروع في الإنجاز نجد:

**1: شهادة التعمير:** نص عليها المشرع في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>(4)</sup>، إذ تعتبر شهادة التعمير وثيقة إعلامية رسمية، مهمة بالنسبة للمرقي العقاري الذي يبادر بإنجاز مشروعه العقاري الموجه للعمامة على غرار مشاريع السكن الترقوي المدعم، فهذه الوثيقة تحدد حقوق البناء والارتفاقات<sup>(5)</sup>

---

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-18 المؤرخ في 15/07/2018، الجريدة الرسمية عدد 43، المؤرخة في 18/07/2018، ص7).

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 10 من القانون رقم 04-11، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-إن الشروع في أي نشاط عقاري سواء كان بناء أو ترميم أو تدعيم...أو أي نشاط آخر يخالف أحكام المادة 6 من القانون رقم 04-11، يعرض المرقي العقاري لغرامات مالية تتراوح بين مائتي ألف دينار (200 000.00 دج) واثنتين مليون دينار (2 000 000.00 دج)

-أنظر أحكام المادة 69 من القانون رقم 04-11، السابق الذكر.

<sup>3</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 7، المؤرخة في 12/02/2015، ص4.

-المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22/11/2020، الجريدة الرسمية عدد 71، المؤرخة في 02/12/2020، ص14.

<sup>4</sup>-أنظر أحكام المادة 51 من القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

<sup>5</sup>-تعتبر الطرقات والمسالك من بين أهم الارتفاقات التي نجدها مدونة في شهادة التعمير الخاصة بقطعة أرض مجهزة لاستوعاب مشروع عقاري، بالإضافة إلى تحديد توقعات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

-أنظر عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص100.

التي تخضع لها القطعة الأرضية التي سينجز عليها المشروع العقاري.

**2: رخصة التجزئة:** ويقصد برخصة التجزئة، الرخصة التي تسمح لمالك الوعاء العقاري وفي هذه الحالة مالك الوعاء العقاري هو مرقي الأوعية العقارية الذي منح له المشرع حق تقسيم الملكية العقارية غير المبنية إلى عدة أجزاء لاستعمالها في تشييد بنايات وإنجاز المشاريع العقارية<sup>(1)</sup> أو لتسويقها على شكل قطع أرضية قابلة للتعمير والبناء.

وبما أن المرقي العقاري يسوق منتجاته العقارية بعقود البيع النهائية أو عن طريق عقدي البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق في حالة البيع على التصاميم، فإن المشرع ألزمه بضرورة أن تتضمن هذه العقود مرجعيات رخصة التجزئة تحت طائلة بطلان العقد<sup>(2)</sup>.

**3: رخصة البناء:** بالنظر إلى أحكام المادتين 6 و30 من القانون رقم 04-11، نجد أن المشرع ألزم المرقي العقاري بالحصول المسبق على رخصة البناء باعتبارها رخصة رقابة قبلية<sup>(3)</sup> يتم إعدادها قبل الشروع في إنجاز المشاريع الترقوي التي يبادر بها، سواء تعلق بتشييد مشروع جديد أو بالترميم أو إعادة الهيكلة أو مختلف الأنشطة الترقوية، وذلك وفقا لأحكام المواد من 52 إلى 55 من القانون رقم 90-29، والمواد من 41 إلى 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير.

رغم الزامية الحصول على الرخص والشهادات لمباشرة أشغال إنجاز المشاريع العقارية إلا أنه ومن خلال معاينة الواقع تبين أن المرقي العقاري يكون مجبر في بعض الأحيان على تنفيذ تعليمات الوالي التي تقضي بمباشرة أشغال إنجاز المشاريع المدعمة والاجتماعية على غرار مشاريع السكن الترقوي المدعم قبل الحصول على رخصة البناء، بل وحتى قبل الحصول على عقود ملكية العقار الذي سينجز عليه المشروع، على اعتبار أن حصول المرقي العقاري على الرخص هو تحصيل حاصل، لكن كثيرا ما يتأخر الأمر ويكون المرقي العقاري قد وصل إلى نسبة إنجاز معتبرة، مما يدفع بالجهات المعنية إلى منحه رخصة في إطار التسوية، ناهيك عن الكثير من المشاكل التي قد يقع فيها جراء مباشرة الأشغال دون الحصول المسبق على الرخص القانونية.

**ثانيا: التزامات المرقي العقاري في مرحلة التعاقد:**

بالإضافة إلى الالتزامات التي تسبق مرحلة التعاقد بين المرقي العقاري والمقتني، فلقد فرض المشرع على المرقي العقاري التزامات تتعلق أساسا بطرق التعاقد، وبما أن مشاريع السكن الترقوي المدعم سواء بالصيغة القديمة أو الجديدة تكون موجهة للبيع للمقتنين عن طريق البيع على التصاميم، فسننتظر في

<sup>1</sup>-Djillali adja, droit de l'urbanisme, Edition Bertel, Alger, SNE; 2007, P178.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 30 من القانون رقم 04-11، السابق الذكر.

<sup>3</sup>-سمير ناتوري، النظام القانوني لرخص التعمير والمنازعات الناشئة عنها، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، جامعة بجاية، 2018/2019، ص10.

هذه النقطة إلى التزامات المرقى العقاري الناجمة عن عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم  
أ: التزامات المرقى العقاري في عقد حفظ الحق:

عقد حفظ الحق مثلما جاء في أحكام نص المادة 27 من القانون رقم 04-11، هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم<sup>(1)</sup> العقار المقرر إنجازه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنجائه، وعليه فهذا العقد يولد التزامات شخصية في ذمة المرقى العقاري<sup>(2)</sup>، أولها الالتزام بإعداد العقد النهائي، ثم الالتزام بالتسليم، احتراماً للثقة المتكونة ما بين الطرفين من خلال هذا العقد، وإلا عد المرقى العقاري مرتكباً لخطأ عقدي<sup>(3)</sup>، وهو التوجه الذي تبنته المحكمة العليا في قرارها رقم 324034 المؤرخ في 2007/02/21 أين اعتبرت عقد حفظ الحق متى قام صحيحاً يرتب كامل آثاره القانونية ومنها وجوب تنفيذ الالتزامات<sup>(4)</sup>.

**1: الالتزام بإبرام عقد البيع النهائي:** ربط المشرع التزام المرقى العقاري بإبرام عقد البيع النهائي أمام الموثق مع صاحب حفظ الحق بالتزام هذا الأخير بدفع كل الأقساط المتفق عليها والتي تمثل التسديد النهائي لسعر العقار، وفقاً لأحكام المادة 31 من القانون رقم 04-11، ومنح المشرع للمرقى العقاري مهلة ثلاث (3) أشهر<sup>(5)</sup> من تاريخ الاستلام المؤقت للبناءية أو لجزء منها لمباشرة إجراءات التعاقد مع صاحب حفظ الحق، وفي حالة التأخر أو التماطل في نقل الملكية يتعرض المرقى العقاري لغرامات مالية تتراوح بين (200 000.00 دج) مائتي ألف دينار جزائري و(2 000 000.00 دج) اثنين مليون دينار جزائري<sup>(6)</sup>.

**2: الالتزام بالتسليم:** الالتزام بتسليم العقار موضوع حفظ الحق الذي لا يكون موجود أثناء إبرام هذا العقد، هو التزام بتحقيق نتيجة<sup>(7)</sup>، ويتحقق ذلك بوضع العقار تحت تصرف صاحب حفظ الحق، حتى يتمكن من

<sup>1</sup>-تعرض مصطلح "تسليم" الذي ورد في أحكام المادة 27 من القانون رقم 04-11 للنقد من طرف الفقهاء، لأن عقد حفظ الحق يرمي إلى حجز أو تخصيص عقار لصاحب حفظ الحق، ولا يرمي إلى تسليم هذا العقار لأنه غير موجود وقت التعاقد، وهو ما تم تداركه في أحكام نموذج عقد حفظ الحق في المرسوم التنفيذي رقم 13-431 فورد في دباجة موضوع العقد أن عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم فيه المرقى العقاري بتخصيص ملك عقاري مقرر إنجاز له لصاحب حفظ الحق....

<sup>2</sup>-آسيا دوة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، المرجع السابق، ص121.

<sup>3</sup>-علاء حسين علي، عقد بيع المباني تحت الإنشاء، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2011، ص78.

<sup>4</sup>-عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، الطبعة الرابعة عشر، 2015، ص54.

<sup>5</sup>-أنظر أحكام المادة 33 من القانون رقم 04-11، السابق الذكر.

<sup>6</sup>-أنظر أحكام المادة 73 من نفس القانون.

<sup>7</sup>-آسيا دوة، نفس المرجع، ص128.

حيازته والتمتع به دون عائق وفقا للمادة 367 من القانون المدني، والملاحظ أن القانون لم يحدد طرق خاصة بالتسليم، وإنما وضع حكم عام يقضي بوضع المبيع تحت تصرف المشتري وإعلامه بذلك<sup>(1)</sup>، وقبل ذلك يتم تسليم العقار المنجز من طرف المقاول للمرقي العقاري باعتباره أحد أهم الالتزامات<sup>(2)</sup>، أما عن أجل التسليم فقد حددته المادة 33 من القانون رقم 04-11 لا يجب أن يتعدى (3) ثلاث أشهر من تاريخ التسليم مثلما ذكرنا ذلك في الفقرة السابقة.

### ب: التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم:

بحثا عن إحداث نوع من التوازن العقدي بين المرقي العقاري الطرف القوي والمقتني الطرف الضعيف في إطار عقد البيع على التصاميم<sup>(3)</sup>، فرض المشرع على المرقي التزامات عديدة من بينها:

**1: الالتزام بالإعلام:** أحكام المادة 41 من القانون رقم 04-11، ألزمت المرقي العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار وفي البلدية المختصة إقليميا، وذلك قبل أي عرض للبيع، هذا بصفة عامة مهما كانت طبيعة المشروع العقاري الذي يبادر به المرقي العقاري<sup>(4)</sup>، وحذر المشرع وفقا لأحكام المادة 47 من نفس القانون المرقي العقاري من اللجوء للإشهار الكاذب، أو استغلال بأي شكل من الأشكال حسن نية أو ثقة المقتني، وحثه مرة أخرى على ضرورة السهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه، وكذا السهر على صحة البيانات والقرارات والعقود المقدمة لمقتضيات النشاطات. وحرصا من المشرع الجزائري على تفعيل هذا الالتزام، رتب غرامات مالية تتراوح بين مائتي ألف دينار (200 000.00 دج) واثنين مليون دينار (2 000 000.00 دج) على المرقي العقاري المخالف لأحكام المواد 72، 75، و76 من القانون رقم 04-11.

وبالعودة إلى الوراء نجد أنه وفي إطار المشاريع بصيغة السكن الاجتماعي التساهمي التي تم التخلي عنها، ألزم المشرع المرقي العقاري بضرورة الإعلان عن مشروعه الموجه للبيع عبر جريدتين وطنيتين مختلفتين، بينما في مشاريع السكن الترقوي المدعم سواء بالصيغة الجديدة أو القديمة فإن الإعلان عن المشاريع أصبح من صلاحيات المديرية الولائية المكلفة بالسكن، التي تطلب من البلديات توجيه إعلان للمواطنين الراغبين في اقتناء سكن ضمن هذه المشاريع.

<sup>1</sup>- يمينة حوحو، عقد البيع في القانون الجزائري، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، الطبعة الأولى، 2016، ص124.

<sup>2</sup>- زينب موسى، عقد التأمين من المسؤولية المدنية للمقاول في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون التأمينات، جامعة قسنطينة 1، 2018/2019، ص152.

<sup>3</sup>- ربيعة صبايحي، الضمانات المستحدثة في بيع العقار بناء على التصاميم على ضوء أحكام القانون رقم 04-11، المرجع السابق، ص73.

<sup>4</sup>- عواطف زرارة، إعادة التوازن العقدي في عقد البيع على التصاميم دراسة تحليلية على ضوء قانون الترقية العقارية الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، المجلد 54، العدد 4، 2017-2018، ص231.

**2: التزام المرقى العقارى بنقل الملكية:** يُؤلد عقد البيع على التصاميم التزاما مهما في ذمة المرقى العقارى يتمثل في نقل ملكية العقار محل البيع على التصاميم للمشتري، حيث أن هذا العقد ينفرد بخاصية نقل الملكية رغم أن محل البيع غير موجود لكنه محقق الوجود باعتبار شهر الجدول الوصفى للمشروع قبل الشروع في عملية الإنجاز، فالمرقى العقارى باعتباره هو البائع فهو ملزم بإتمام اجراءات نقل الملكية للمشتري<sup>(1)</sup>.

ويجب على المرقى أن يمتنع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيرا أو مستحيلا وفقا لأحكام نص المادة 361 من القانون المدني الجزائري، ويستكمل عقد البيع على التصاميم بمحضر تسليم البناية المنجزة عند نفس مكتب التوثيق الذي حرر عقد البيع على التصاميم، من أجل التسليم النهائي للعقار المنجز للمشتري وفقا لأحكام نص المادة 34 من القانون رقم 04-11، لكن الاختلاف الذي وقع هل هذا المحضر يجب شهره؟ أم يكفي الموثق بتحريره وتسجيله فقط دون شهره؟ كما أن المشرع غفل عن تحديد نموذج لهذا المحضر يكون ملحقا بنموذج عقد البيع على التصاميم.

كما أن المشرع لم يتطرق لحالة مهمة وهي امتناع المرقى العقارى عن إبرام محضر التسليم رغم حصوله على شهادة المطابقة، واستفرازه للمقتنين بطلب أقساط إضافية مقابل محضر التسليم الي يعد مهما بالنسبة لهم لبدأة احتساب مدة المنع عن القانوني عن التصرف المقدرة حاليا بسنتين من تاريخ ابرام محضر التسليم.

**3: التزام المرقى العقارى بالمطابقة:** بعد إتمام أشغل الإنجاز للبناية محل البيع على التصاميم وهو ما ينطبق أيضا على مشاريع السكن الترقوي المدعم، وقبل تسليم البناية للمشتري من أجل حيازتها، يلتزم المرقى العقارى قبل ذلك بطلب الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 ونظم آلية الحصول عليها المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>(2)</sup>، مع الإشارة إلى أن حصول المرقى العقارى على شهادة المطابقة التي تعتبر أداة رقابة بعدية في يد الإدارة<sup>(3)</sup>، لا يعفيه من تحمل المسؤولية العشرية التي قد يتعرض لها، ولا تعفيه أيضا من ضمان الإنهاء الكامل والجيد<sup>(4)</sup> لأشغال الإنجاز المذكور في نص المادة 26 من القانون رقم 04-11، والتي يلتزم بها المرقى طيلة سنة واحدة من تسليم العقار

<sup>1</sup>-تطبيقا لأحكام المادة 165 من القانون المدني الجزائري فإن الملكية في بيع العقار تنتقل بمجرد إتمام إجراءات الشهر العقارى، وهو ما أكدته أيضا المادة 793 من القانون المدني، والمادتين 15 و16 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقارى.

<sup>2</sup>-عبد الله لعويجي، شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة1، المجلد 8، العدد1، 46-65، تاريخ النشر 2021/01/26، ص49.

<sup>3</sup>-نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، د ر ط، 2010، ص70.

<sup>4</sup>-Christophe ponce, Droit de l'assurance construction, Gualino lextensio éditions, France , 1<sup>re</sup> édition, 2008, P 49.



للمشتري.

**4: الالتزام بالتسليم:** في القواعد العامة، يلتزم البائع بتسليم العقار المبيع للمشتري على الحالة التي كان عليها وقت التعاقد<sup>(1)</sup>، وهو ما ينطبق على بيع سكن ترقوي مدعم بواسطة عقد البيع على التصميم الذي يولد التزاما على عاتق المرقى العقاري بتسليم المبيع، وهو البناء موضوع البيع على التصاميم، لكن ليست على الحالة التي كانت عليها وقت التعاقد، وإنما حسب المواصفات التقنية المتفق عليها من خلال عقد البيع على التصاميم بمجرد استلام العقار المبني من طرف المرقى العقاري، تحت طائلة العقوبات المالية التي قد يتعرض لها المرقى العقاري في حالة التأخر عن التسليم المتفق عليها في العقد<sup>(2)</sup>، والتي يمكن أن تصل إلى ما نسبته عشرة بالمائة (10%) من سعر البيع المتفق عليه في العقد<sup>(3)</sup>، لذلك أصبحت مدة تسليم المبيع من قبل البائع محل اهتمام القانون لحماية المقتني في عقود البيع على التصاميم طبقا لأحكام المادة 43 من القانون رقم 11-04<sup>(4)</sup>.

**5: الالتزام بالضمان:** نظرا لخصوصية عقد البيع على التصاميم، كون العقار محل التعاقد غير موجود وقت التعاقد، فقد أقر له المشرع ضمانات خاصة، تضاف إلى الضمانات العامة المنضمة في إطار أحكام عقد البيع المدني مثل

-ضمان عدم التعرض.

-ضمان العيوب الخفية.

سننظر لها بشيء من التفصيل في الفقرة المتعلقة بأثار عقد البيع على التصاميم ضمن المطلب الموالي.

## المطلب الثاني

### ماهية عقد البيع على التصاميم

بعدما تطرقنا إلى المرقى العقاري الذي يعتبر من أهم الركائز المعول عليها من أجل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم، سننظر في هذا المطلب إلى عقد البيع على التصاميم باعتباره الآلية القانونية المهمة التي وضعها المشرع بين أيدي المرقى العقاري لبيع العقارات في طور الإنجاز للمقتنين، قصد إشراكهم في عملية تمويل الإنجاز، لأن العقار محل البيع غير موجود وقت التعاقد، ويتم تمويل إنجازه مع تقدم الأشغال من طرف كل المتدخلين في التمويل.

لذلك خصصنا الفرع الأول من هذا المطلب لمفهوم عقد البيع على التصاميم وتحديد خصائصه،

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 364 من القانون المدني الجزائري.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 43 من القانون رقم 11-04، السابق الذكر.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431، السابق الذكر.

<sup>4</sup>-يمينة حوجو، المرجع السابق، ص129.

أما الفرع الثاني فسنتطرق فيه إلى آثار هذا النوع من العقود.

## الفرع الأول

### مفهوم عقد البيع على التصاميم

عقد البيع على التصاميم هو واحد من بين العقود المستحدثة. تشريعيا، يتميز بخصائص تجعله يختلف عن باقي العقود المشابهة له، وتختلف أيضا عن الخصائص المعروفة في القواعد العامة لعقد البيع، بما أن محل التعاقد غير موجود وقت إبرام العقد، ومع ذلك فهو عقد ناقل للملكية، مما يجعله محل الكثير من الإشكالات التي قد تحدث قبل إتمام الإنجاز وتسليم العقار للمقتني، وهو عقد مرتبط أساسا بنشاط الترقية العقارية، لأن الطرف الوحيد المخول له بموجب القانون إبرام هذا النوع من العقود هو المرقى العقاري حصريا.

لذلك وقصد الإحاطة بعقد البيع على التصاميم، سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريفه وخصائصه وطبيعته القانونية، وأيضا آثاره القانونية.

**أولا: تعريف عقد البيع على التصاميم:**

غالبا ما يكون تقديم التعاريف من اختصاص الفقه، لكن في الترقية العقارية نجد أن المشرع تدخل وقدم لنا تعريفا للكثير من المصطلحات القانونية التي ينفرد بها على غرار عقد البيع على التصاميم، لذلك سنتطرق إلى تعريف هذا العقد تشريعا ثم فقها.

**أ: التعريف التشريعي لعقد البيع على التصاميم:** يعتبر التشريع الفرنسي مرجعا بالنسبة للعديد من التشريعات المقارنة، خاصة لتلك الدول التي سبق وأن استعمرها الفرنسيون على غرار تونس وسوريا والجزائر، لذلك سنحاول أن نتعرف على تعريف عقد البيع على التصاميم الذي جاء به المشرع الفرنسي، والذي نظمته في نوعين من العقود إما عقد البيع الآجل أو عقد البيع في حالة الإنجاز المستقبلي الذين أوردهما في كل من القانون المدني وقانون البناء والسكن<sup>(1)</sup>.

في باب البيع من الكتاب الأول المتعلق بطرق اكتساب الملكية في القانون المدني الفرنسي أضاف المشرع سنة 1967 الفصل 1-III المتعلق ببيع عقار في طور الإنشاء، متكون من أربع مواد قانونية أساسية، نظم من خلالها المشرع طرق التعاقد لبيع عقار غير موجود وقت إبرام العقد لكن محقق الوجود في المستقبل.

<sup>1</sup>-Jean-Michel Berly, Article 'Propositions pour améliorer la garantie financière d'achèvement résultant d'une convention de cautionnement solidaire', Revue Droit et Ville, 2015/2, N° 80, P-P 159 -178, Adresse électronique "https://www.cairn.info/revue-droit-et-ville-2015-2-page-159.htm#re1no1", visité le 19/02/2022.

جاء في أحكام المادة 1601-1<sup>(1)</sup> من القانون المدني الفرنسي أن "بيع عقار في طور الإنشاء يولد التزاما في حق البائع ببناء عقار خلال مدة يحددها هذا العقد، إذ يمكن إبرامه على أساس عقد آجل، أو عقد بيع في حالة الإنهاء المستقبلي"<sup>(2)</sup>.

ولتوضيح ما جاء في الفقرة الأخيرة لهذه المادة المتعلقة بالبيع الآجل والبيع في حالة الإنهاء المستقبلي عرف لنا المشرع الفرنسي البيع الآجل من خلال المادة 1601-2 التي جاء فيها: "البيع الآجل هو العقد الذي يتعهد البائع بموجبه بتسليم المبنى عند اكتماله، ويتعهد المقتني من خلاله بالاستلام ودفع السعر عند حلول تاريخ التسليم. ويتم نقل الملكية بشكل قانوني بواسطة عقد موثق عند استكمال المبنى؛ وينتج آثاره بأثر رجعي من يوم البيع"<sup>(3)</sup>،

أما البيع في حالة الإنهاء المستقبلي فعرفه المشرع الفرنسي في أحكام المادة 1601-3 على النحو التالي "فهو العقد الذي ينقل بموجبه البائع على الفور إلى المقتني حقوقه على الأرض وكذلك ملكية ما تم إنجازه من المبنى. وتنتقل ملكية الأشغال التي يتم إنجازها مستقبلا للمشتري تدريجيا بمجرد تنفيذها؛ ويلتزم المقتني بدفع السعر مع تقدم أشغال الإنجاز؛ ويحتفظ البائع بصلاحيات رب العمل إلى غاية استلام العمل"<sup>(4)</sup>.

ويلاحظ من خلال هذا التعريف أن المشرع الفرنسي فضل استعمال مصطلح عقار<sup>(5)</sup> في طور

<sup>1</sup>-وهي نفس المادة التي أضافها المشرع الفرنسي إلى قانون البناء والسكن "Code de la construction et de l'habitation" تحت رقم 1-261 كما هي تماما بدون أي تغيير في مفرداتها.

<sup>2</sup>-Voir l'article 1601-1 du code civil français "La vente d'immeubles à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement".

l'article 1601/1 de La loi n° 67-3 du 03/01/1967, relative aux ventes d'immeubles à construire ou en cours de construction et à l'obligation de garantie en raison des vices de construction, modifiée par la loi n° 67-547 du 07/07/1967 et complétée par le décret n° 67-1166 du 22/12/1967, portant application de la loi n° 67-3 du 03/01/1967, lui-même modifié par le décret n° 72-489 du 13/06/1972.

<sup>3</sup>-Voir l'article 1601-2 du code civil français "La vente à terme est le contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement, l'acheteur s'engage à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de livraison. Le transfert de propriété s'opère de plein droit par la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble ; il produit ses effets rétroactivement au jour de la vent".

<sup>4</sup>-Voir l'article 1601-3 du code civil français "La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux".

<sup>5</sup>-الترجمة الاصطلاحية لكلمة "Immeuble" في معجم المصطلحات القانونية قسم القانون المدني هو "عقار".

الإنشاء، بدل مصطلح بناية في طور الإنشاء، لما لها من عمومية بحيث تشمل كل ما يقام على سطح الأرض أو حتى في باطنها<sup>(1)</sup>، وبالعودة إلى تعريف المشرع الفرنسي لكل من البيع الآجل "VA" والبيع في حالة الإنهاء المستقبلي "VEFA"، نجد أن الحالة الثانية هي التي تعبر عن عقد البيع على التصاميم التي تبناها المشرع الجزائري لتسويق السكنات في إطار مشاريع السكن الترقوي المدعم، أما البيع الآجل فنظمه المشرع الجزائري من خلال عقد حفظ الحق الذي لا يمكن استعماله في حالة بيع السكنات الترقوية المدعمة نظرا لطبيعة التمويل التشاركي في هذه الصيغة والذي لا يمكن تحقيقه من خلال عقد حفظ الحق الذي يحرم المرقى العقاري من استعمال الأقساط الأولى للمقتنين.

نظم المشرع التونسي البيع على التصاميم بموجب أحكام الفصل التاسع وما يليه من القانون عدد 17 لسنة 1990<sup>(2)</sup>، المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري<sup>(3)</sup>، حيث جاء في الفصل 9: "لا يمكن بيع عقار في نطاق مشروع عقاري قبل إنجازه إلا من طرف باعث عقاري، كما عرفه الفصل الأول من هذا القانون، ويبرم لهذا الغرض، وعد ببيع يحدد حقوق وواجبات الطرفين". ويجب أن يوضح الوعد بالبيع وجوبا المعلومات المتعلقة بوصف العقار الموعد بالبيع والسعر وطرق الخلاص، بالإضافة إلى أجل التسليم وقاعدة مراجعة الأسعار وكذا عقوبات التأخير و ضمان حسن التنفيذ<sup>(4)</sup>.

وحسب أحكام الفصل 12 من نفس القانون التونسي، "لا يمكن للباعث العقاري أن يفرض أو يقبل أي دفع مبلغ مالي أو أي إيداع أو أي اكتتاب أو أية كمبيالة قبل إمضاء الوعد بالبيع حسب الشروط المنصوص عليها بالفصل العاشر من هذا القانون، غير أنه يمكن للمشتري وبعد التوقيع على الوعد بالبيع فقط، أن يقدم تسبيقات للباعث العقاري، وفي هذه الحالة يجب على هذا الأخير تسليم ضمان بنكي لفائدة المقتني حسب الشروط المنصوص عليها بكراس الشروط"، وتعتبر هذه صورة من صور الوعد بالبيع والشراء الملزم للجانبين البائع والمشتري<sup>(5)</sup>.

يتبين لنا من هذا التعريف أن هناك نقاط مشتركة بين هذا التعريف والتعريف الذي تبناه المشرع

-ابتناسم القرام، معجم المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري، قاموس باللغتين العربية والفرنسية، قصر الكتاب، البلدة، 1998، ص151.

<sup>1</sup>-مونة مقلاتي، التأصيل القانوني لعقد بيع العقار تحت الإنشاء-دراسة مقارنة-،مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الجلفة، المجلد 10، العدد 2، الجزء 2، 328-348، تاريخ النشر 2017/06/15. ص331.

<sup>2</sup>-القانون التونسي عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26/02/1990، المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري، المتمم بمقتضى القانون رقم 79 لسنة 1991، المؤرخ في 02/08/1991.

<sup>3</sup>-مصطلح الباعث العقاري الذي استعمله المشرع التونسي، يقابله في التشريع الجزائري مصطلح المرقى العقاري.

<sup>4</sup>-أنظر أحكام الفصل (المادة) 11 من القانون التونسي عدد 17 لسنة 1990، السابق الذكر.

<sup>5</sup>-جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، د ر ط، 2016، ص25.

الجزائري لعقد البيع على التصاميم مع اختلاف وحيد لكنه يعد اختلافا جوهريا، لأن عقد البيع في التشريع الجزائري ناقل للملكية بينما في التشريع التونسي يتأجل نقل الملكية إلى غاية دفع المقتني لكل الأقساط التي تمثل السعر النهائي للعقار موضوع الوعد بالبيع<sup>(1)</sup>، ويكون ذلك بموجب عقد نهائي، مما يجعله مشابها لعقد حفظ الحق في التشريع الجزائري أكثر منه لعقد البيع على التصاميم.

أصطلح على عقد البيع على التصاميم في التشريع الإماراتي مصطلح عقد البيع على الخارطة، ونص عليه المشرع في المادة الثانية من القانون رقم 13 لسنة 2008 الخاص بتنظيم السجل العقاري المبدئي بأنه "بيع الوحدات العقارية المفردة على الخريطة أو التي تكون في طور الإنشاء أو التي لم يكتمل إنشاؤها"<sup>(2)</sup>، وتم تعديل أحكام هذه المادة بموجب القانون رقم 09 لسنة 2009، فأصبح على النحو التالي: "عقد البيع على الخارطة هو بيع الوحدات العقارية المفردة على الخارطة أو التي لم يكتمل إنشاؤها"، من الواضح أن هذا التعريف جاء فضفاضاً، ولم يشر إلى الالتزامات الواجبة على الأطراف المتعاقدة<sup>(3)</sup>.

أما المشرع السوري فنظم عقد البيع على التصاميم بموجب المرسوم التشريعي المتعلق بجواز التعاقد على تملك طبقات البناء والشقق المختلفة وإنشاء الحقوق العينية عليها قبل البناء<sup>(4)</sup>، فجاء في أحكام المادة الأولى منه "يجوز التعاقد على تملك طبقات البناء والشقق المختلفة وإنشاء الحقوق العينية عليها قبل المباشرة بإشادة البناء فعلاً أو قبل إنجازه، إذا حصل المالك على رخصة بنائها من البلدية المختصة، وتطبق في هذه الحال، الأحكام المتعلقة بملكية الطبقات في القانون المدني مع مراعاة أحكام هذا المرسوم التشريعي"، صحيح أن أحكام هذه المادة تبنت فكرة البيع على التصاميم إلا أنها لم تتحلّى بالدقة المطلوبة في تحديد التزامات أطراف العقد، خاصة وأن القانون المدني لم يتطرق إلى بعض الأحكام المتعلقة بالبيع على التصاميم، إذ ربط المشرع السوري فكرة بيع العقار غير الموجود وقت التعاقد بحصول البائع على رخصة البناء، وهذا يعد ضماناً غير كاف في مثل هذه البيوع.

نظم المشرع الجزائري البيع على التصاميم لأول مرة سنة 1986 بموجب القانون رقم 86-07

<sup>1</sup>-أنظر أحكام الفصل (المادة) 15 من نفس القانون التونسي.

-وتمنح أحكام هذه المادة مهلة شهر للبائع العقاري (المركبي العقاري) لإبرام عقد البيع النهائي من تاريخ تسديد السعر من طرف المشتري، ويلاحظ أن إبرام العقد النهائي مرتبط بدفع السعر وليس بإتمام الإنجاز، خاصة وأن المشرع التونسي لم يقنن آجال دفع الأقساط من طرف المقتني الذي يمكن أن يدفعها كلية قبل إتمام الإنجاز.

<sup>2</sup>-موزة سويد سالم، بيع العقار على الخارطة وفق قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة-دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير في القانون، فرع القانون الخاص، جامعة الإمارات العربية المتحدة، 2018، ص13.

<sup>3</sup>-مونة مقلاتي، التأصيل القانوني لعقد بيع العقار تحت الإنشاء-دراسة مقارنة-، المرجع السابق، ص331.

<sup>4</sup>-المرسوم التشريعي السوري رقم 9 المؤرخ في 16/03/1966، المتعلق بجواز التعاقد على تملك طبقات البناء والشقق المختلفة وإنشاء الحقوق العينية عليها قبل البناء.

المتعلق بالترقية العقارية متبنيا آلية حفظ الحق<sup>(1)</sup> ويقابلها في التشريع الفرنسي البيع الآجل الذي تطرق له المشرع الفرنسي بموجب أحكام المادة 1601-2، ونظرا لعدم نجاعة هذه الطريقة في التعاقد لجلب المرقين العقاريين للمبادرة بالمشاريع السكنية، تم التخلي عنها بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، الذي جاء بفكرة التعاقد وفقا لعقد البيع على التصاميم، من خلال أحكام المادة 9 وما يليها من المرسوم التشريعي رقم 93-03، وتبعه إصدار النموذج الأول لهذا العقد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-58، ويتضح لنا جليا أن هذه الآلية تتوافق مع البيع في حالة الإنشاء المستقبلي الواردة في أحكام المادة 1601-3 من القانون المدني الفرنسي.

لم يورد المشرع الجزائري تعريفا لعقد البيع على التصاميم في أحكام المرسوم التشريعي المتعلق بالترقية العقارية رقم 93-03 مثل نظيره الفرنسي، بل أشار إلى بعض الضمانات الواجب توفيرها من طرف المرقى العقاري لكي يرخص له ببيع العقارات غير الموجودة وقت التعاقد على غرار توفير ضمانات مالية وتقنية كافية لحماية المقتني<sup>(2)</sup>، وبقي الحال على ما هو عليه إلى غاية إصدار القانون رقم 11-04 والذي ألغى بموجبه المرسوم التشريعي رقم 93-03، والذي جاء في أحكام مادته رقم 28 تعريفا على غير العادة لعقد البيع على التصاميم على النحو التالي: "عقد البيع على التصاميم لبنانية أو جزء من بنائية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنائيات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز، ويحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم"<sup>(3)</sup>.

من الناحية الشكلية ما نلاحظه من خلال هذا التعريف أن المشرع في النص الوارد باللغة اللاتينية للمادة 28 من القانون رقم 11-04 استعمل مصطلح "Immeuble" بينما في النص العربي استعمل مصطلح "بنائية"، رغم أن الترجمة القانونية الصحيحة هي "عقار" بدلا من "بنائية"، وهي الأصلح في هذا التعريف لأن كلمة عقار واسعة وفضفاضة أكثر من كلمة بنائية، وفي نفس السياق نجد أن المشرع استعمل مصطلح تحويل حقوق الأرض، والأصح هو نقل حقوق الأرض لأنها الترجمة القانونية الصحيحة لمصطلح "Transfert"، بالإضافة إلى الحشو باستعماله للمصطلحين "يتضمن" و"يكسر" معا، إذ كان بالإمكان استعمال أحدهما فقط بدل من حشوهما معا في التعريف.

ومن الناحية الموضوعية نجد أن تعريف عقد البيع على التصاميم الوارد في أحكام المادة 28 من القانون رقم 11-04 يركز على أربع عناصر أساسية، أما الركيزة الأولى فهي محل التعاقد وهو بنائية أو جزء من بنائية مقرر بناؤها أو في طور البناء أي أن البنائية غير موجودة وقت التعاقد لكن يشترط أن

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 29 من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 9 من القانون رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، السابق الذكر.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادة 28 من القانون رقم 11-04، السابق الذكر.

تكون محققة الوجود عكس عقد البيع العادي الذي يشترط أن يكون محله موجودا وقت التعاقد، أما الركييزة الثانية فهي أن هذا العقد يولد التزاما متبادلا يلزم المرقي العقاري بإتمام إنجاز البناية ويلزم المقتني في نفس الوقت بدفع السعر مع تقدم أشغال الإنجاز، أما الركييزة الثالثة فمفادها أن عقد البيع على التصاميم هو عقد ناقل للملكية، إذ ينقل ملكية الأرض وما يوجد عليها من بناء، وينقل تدريجيا ملكية ما يتم إنجازه في المستقبل من أشغال لصالح المقتني، أما الركييزة الرابعة والأخيرة فقد خص المشرع عقد البيع على التصاميم بنموذج أورده في المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المتضمن نموذجي عقد البيع على التصاميم و عقد حفظ الحق.

وما يعاب على المشرع الجزائري في تعريفه لعقد البيع على التصاميم إقراره أنه ينقل حقوق الأرض و ملكية البنايات من المرقي العقاري لصالح المقتني موازاة مع تقدم الأشغال، دون أن يبين كيفية ذلك<sup>(1)</sup>، مما يدل على أن انتقال الملكية يكون بمجرد الاتفاق بين البائع والمقتني، مثلما ما هو معمول به في التشريع الفرنسي<sup>(2)</sup> الذي تبنى فكرة نقل الملكية بمجرد الاتفاق بين البائع والمقتني في حين أن المشرع الجزائري تبنى فكرة نقل الملكية بالشهر لدى المصالح المختصة بذلك، مما يبين أن المشرع الجزائري وقع ضحية النقل الحرفي لمواد قانونية فرنسية أثناء سنه لقانون الترقية العقارية الجزائري دون أن ينتبه للفرق في طريقة نقل الملكية بين التشريعين، هذا من جهة، ومن جهة ثانية المشرع الجزائري لم يبين كيفية نقل ملكية الأجزاء التي يتم تشييدها في المستقبل بالموازاة مع تقدم الأشغال هل يكون ذلك بصفة آلية أم يجب التقدم من مصالح الشهر العقاري من أجل تحيين عملية شهر الأجزاء الجديدة التي تم إنجازها؟، فمثلا في حالة خلاف بين المقتني والمرقي العقاري يقوم هذا الأخير بإزالة ما تم إنجازه بعد عملية التعاقد، كيف يمكن للمشتري أن يثبت ملكيته للأجزاء التي تعرضت للتخريب خاصة أن عملية تحيين الشهر لم تتم على مستوى المحافظة العقارية؟

**ب: التعريف الفقهي لعقد البيع على التصاميم:** أثار عقد البيع على التصاميم اهتمام الكثير من الفقهاء القانونيين نظرا لحدثته، خاصة وأنه موجه للعامة باعتبارهم الطرف الثاني الذي يتعاقد مع المرقي العقاري لشراء عقار غير موجود وقت التعاقد، ومن بين التعاريف التي ذكرها بعض الفقهاء نستحضر ما يلي:

عرف الباحث الجزائري فتحي ويس عقد البيع على التصاميم على أنه "عقد بيع عقاري محله عقار في طور التشييد، يلتزم بمقتضاه المرقي العقاري كونه بائعا بأن يتم تشييده في الأجل المتفق عليه

<sup>1</sup> -أنظر أحكام المادة 34 من القانون رقم 11-04، التي أوضحت أن عقد البيع على التصاميم يخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار .

<sup>2</sup> -أنظر أحكام المادة 1583 من القانون المدني الفرنسي التي جاء فيها:

"Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé".

وبالمواصفات المطلوبة، وأن ينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصصة من سعر البيع تحدد قيمتها وطريقة وأجال دفعها بالاتفاق<sup>(1)</sup>، ويلاحظ من خلال هذا التعريف أن عقد البيع على التصاميم يولد التزاما على عاتق المرقى العقاري بنقل ملكية البناء موضوع التعاقد بعد إتمام الإنجاز، غير أن هذا العقد في حقيقة الأمر هو عقد ناقل لملكية الأرض وما تم إنجازه وما سيتم إنجازه مع تقدم الأشغال بمجرد شهره وفقا لقاعدة الالتصاق كسبب من أسباب اكتساب الملكية، ولا يحتاج لتدخل المرقى العقاري لنقل الملكية، كما أن هذا التعريف جاء في ظل العمل بالمرسوم التشريعي رقم 93-03 الملغى إذ لم يبين في أحكام المادة 10 منه إلزامية شهر هذا العقد<sup>(2)</sup>، أين كان تحديد قيمة وأجل دفع الأقساط يتم بطريقة اتفاقية بين المرقى العقاري باعتباره الطرف القوي في العلاقة التعاقدية والمقتني الذي لا يمكنه التفاوض مع المرقى العقاري حول تقليص قيمة القسط وتمديد أجل الدفع لأنه يعتبر طرفا ضعيفا.

أما الباحث علي بن علي فاعتمد على العناصر الجوهرية لعقد البيع على التصاميم ليقدّم لنا التعريف التالي: "عقد البيع على التصاميم هو عقد بيع يرد على عقار لم ينشأ بعد أو في طور الإنجاز، يلتزم المرقى العقاري أو البائع بتشبيده في مدة محددة وفقا للنموذج والتصاميم المتفق عليها، بمقابل سعر متفق عليه، يدفعه المقتني أو المشتري على دفعات حسب تقدم الأشغال ما بين إبرام العقد إلى تسليمه للعقار المتفق عليه"<sup>(3)</sup>، ويتضح من هذا التعريف أن الباحث اعتمد على القانون الجديد للترقية العقارية رقم 11-04، واستعمل في التعريف الذي قدمه المصطلحات المترادفة إذ كان يكفي استعمال أحد المصطلحين المشتري أو المقتني ولا يستعملهما مع بعض في التعريف.

كما أن الباحث لم يشر إلى كون الأقساط والدفعات الخاصة بالمقتنين يدفعونها وفقا للقانون بنسب محددة حسب سبب تقدم الأشغال، وليست اتفاقية مثلما كانت عليه في أحكام المرسوم التشريعي المتعلق بالترقية العقارية رقم 93-03، كما أن العقار محل التعاقد المراد إنجازه في المستقبل يتم تشييده وفقا لخصائص تقنية مصادق عليها من طرف الجهات المعنية مبنية بشكل لا يدع مجالا للشك في دفتر الشروط الخاص بالمشروع، ولا يشيد البناء وفقا لنموذج مثلما جاء في التعريف الخاص بالباحث.

وبالعودة إلى الدراسات المصرية نجد أن عقد البيع على التصاميم اصطلح عليه اسم عقد البيع تحت التشييد، وعرفه الباحث سمير عبد السميع على أنه "عقد بيع، محله عقار لم يتم إنشائه بعد،

<sup>1</sup> -فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة البلدة، 2000، ص49.

<sup>2</sup> -مجيد خلفوني، شهر التصرفات القانونية في القانون الجزائري -مدعم بقرارات قضائية، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2017، ص102.

<sup>3</sup> -على بن علي، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 11-04، مذكرة ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة بومرداس، 2016، ص18.



وبموجب هذا العقد يتعهد البائع بإنشاء عقار معين وفقا لنماذج معينة تحددها وثائق العقد، كما يتعهد بنقل ملكية هذا العقار إلى المكتتب وتسليمه إياه وهذا في مقابل سعر نقدي يدفعه المشتري له<sup>(1)</sup>.

ونجد أن الباحث المصري محمد فتحي شحته عرفه على النحو التالي: "عقد بيع العقار تحت التشييد هو، عقد يتعهد فيه صاحب العمل سواء شخص مادي أو معنوي بإقامة بناء ما، سواء شقة للسكن أو محل تجارى أو غير ذلك من الأغراض، على أن يكون مطابقا للرسومات والمجسمات الموجودة حسب الاتفاق، ويشترط هنا أن تتجه إرادة البائع إلى اقتضاء سعر نقدي في مقابل نقل ملكية الشقة أو المحل أو الوحدة العقارية المتفق عليها سابقا في المستقبل إلى المشتري، وفي المقابل تتجه إرادة المشتري إلى دفع السعر لكي ينتقل إليه هذا الحق"<sup>(2)</sup>،

يتبين لنا من خلال التعريفين أن عقد البيع تحت التشييد ( البيع على التصاميم) يولد التزام بنقل الملكية بعد إتمام الإنجاز من طرف البائع ودفع السعر من طرف المقتني، مما يجعله مشابها لعقد حفظ الحق المنصوص عليه في التشريع الجزائري.

وبالنسبة للفقهاء القانوني المغربي فقد أطلق على عقد البيع على التصاميم تسمية أخرى وهي عقد بيع العقار في طور الإنجاز، وهو حسب الباحث عبد الحفيظ مشماشي "اتفاق يلتزم البائع بمقتضاه بإنجاز عقار داخل أجل محدد، كما يلتزم المشتري بأداء السعر تبعا لتقدم الأشغال"<sup>(3)</sup>، وجاء في تعقيب للباحث أن المقصود بالعقار في هذا التعريف هو المنشآت المبنية سواء سكنات أو محلات تجارية، ومن المفروض أيضا استبدال مصطلح الإنجاز بالبناء، لأن المشرع المغربي منع تسويق العقارات في طور الإنجاز قبل إتمام الأساسات<sup>(4)</sup>، مما يعني أن المراحل الأولى للإنجاز المتعلقة باستخراج الرخص والشهادات قد تمت ولم يبقى سوى مرحلة إتمام البناء، ومن هنا يمكن للبائع أن يتعاقد مع المقتني وفقا لعقد بيع عقار في طور البناء وليس وفقا لعقد بيع عقار في طور الإنجاز<sup>(5)</sup>، ورغم أن عقد بيع العقار في طور الإنجاز في التشريع المغربي يعد مجرد عقد ابتدائي عرفي لا يتم إشهارة إلا أن المشرع المغربي بموجب أحكام الفصل 10-618 من القانون رقم 107.12 المعدل للقانون رقم 44.00 المتعلق ببيع

<sup>1</sup>-سمير عبد السميع، تملك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، مطبعة الإشعاع الفني، القاهرة، 2001، ص9، مذكور في المرجع: على بن علي، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 11-04، السابق الذكر، ص14.

<sup>2</sup>-محمد فتحي شحته، الحماية الجنائية لمشتري العقار تحت التشييد، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، 2015، ص17.

<sup>3</sup>-عبد الحفيظ مشماشي، المرجع السابق، ص22.

<sup>4</sup>-أنظر الفصل 6/618 من القانون رقم 00.44، المتعلق ببيع العقارات في طور الإنجاز، المتمم بموجب قانون الالتزامات والعقود المغربي، المعدل (المغير) بموجب القانون رقم 107-12.

<sup>5</sup>-عبد الحفيظ مشماشي، نفس المرجع، ص31.

العقارات في طور الإنجاز أقر بإمكانية الاتفاق بين المشتري (المقتني) والبائع (المركبي العقاري) على شهر العقد الابتدائي جزئياً للحفاظ المؤقت على الحقوق<sup>(1)</sup>، ويستكمل العقد الابتدائي بعقد ثاني هو عقد بيع نهائي ليتم تسليم العقار المنجز للمشتري من خلاله<sup>(2)</sup>، ويحتفظ البائع وهو المركبي العقاري (المنعش) بحقوقه وصلاحياته في متابعة وتسيير أشغال الإنجاز باعتباره صاحب المشروع إلى غاية الانتهاء منها.

عرف لنا الباحث الفرنسي أوليفيتور نافو عقد البيع على التصاميم على النحو التالي: "عقد البيع على التصاميم هو بيع شيء مستقبلي، المنصوص عليه في المادة 1130 من القانون المدني الفرنسي، وهو بيع لعقار لم يشيّد بعد، يلتزم البائع من خلاله بتشييده وإتمام إنجازه ونقل ملكيته إلى المقتني، وفي المقابل يلتزم المقتني بدفع أقساط محددة حسب مراحل تقدم الإنجاز، حتى يساهم في تمويل عملية البناء"<sup>(3)</sup>، من الملاحظ أن هذا التعريف وعلى خلاف التعاريف الأخرى أشار إلى فكرة مهمة وهي الغاية من عقد البيع على التصاميم وهي المساهمة في تمويل عملية البناء من طرف المقتني، وهو ما أغفله بقية الفقهاء في تعريفاتهم المختلفة لعقد البيع على التصاميم، رغم أهمية هذه الفكرة.

ويمكن ان نخلص في الأخير إلى هذا التعريف: **عقد البيع على التصاميم هو عقد ناقل لحقوق الأرض وما هو منجز عليها من البناية بمجرد شهره، وناقل لملكية ما يتم إنجازها كلما تقدمت أشغال البناء بصفة آلية، يسمح للمركبي العقاري بالتعاقد مع المقتني وفقاً لنموذج خاص ليبيعه بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، يلتزم من خلاله المركبي العقاري بإتمام الإنجاز في الوقت المتفق عليه وفقاً للخصائص التقنية المذكورة في العقد، وبالمقابل يلتزم المقتني بدفع الأقساط المقررة قانوناً وفقاً لجدول تقدم أشغال البناء، حتى يساهم في تمويل عملية الإنجاز.**

#### ثانياً: الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم:

بالرغم من أن عقد البيع على التصاميم يتميز بخصائص منفردة إلا أنه يتداخل من حيث هذه الخصائص مع الكثير من العقود المشابهة له، لذلك سنحاول في هذه الفقرة معرفة بعض الصور المشابهة لعقد البيع على التصاميم من حيث طبيعته القانونية من أجل الوصول إلى التحديد الدقيق لطبيعة هذا العقد نظراً لأهمية ذلك في مجال تسوية النزاعات التي تقع بين المركبي العقاري والمقتني، في إطار تسويق المشاريع الترقوي بصفة عامة، ومشاريع السكن الترقوي المدعم بصفة خاصة سواء الصيغة الجديدة أو

<sup>1</sup> - محمد الهنوني، التقييد الاحتياطي وإشهار المعاملات العقارية على ضوء القانونين 44.00 و 18.00، كتاب اليوم الدراسي، العقار والإسكان، يوم 2003/04/24، المتضمن نشر أعمال اليوم الدراسي المنظم من طرف كلية المنارة جليل، جامعة القاضي عياض، المغرب، ص 104.

<sup>2</sup> - جيهان بونبات، الإيجار المفضي إلى تملك العقار - دراسة في ضوء القانون رقم 51.00، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، المغرب، الطبعة الأولى، 2006-2007، ص 36.

<sup>3</sup> - سهام مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية - دراسة تحليلية، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري زراعي، جامعة البليدة، 2006/2005، ص 7.

القديمة.

أ: الصور المشابهة لعقد البيع على التصاميم من حيث طبيعته القانونية: من المتعارف عليه أن بعض العقود تحمل طابعا مدنيا وبعضها الآخر طابعها تجاري، وبما أن الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم لم يتطرق لها المشرع الجزائري في القانون رقم 11-04 أين عرف لنا هذا العقد وأهمل تحديد طبيعته رغم أهمية ذلك، فقد تكفل الفقهاء بذلك، رغم عدم التوافق بين كثير من الفقهاء في تحديد طبيعة قانونية موحدة لعقد البيع على التصاميم.

هناك من الفقهاء من يرى أن هناك تشابه كبير بين عقد البيع على التصاميم الذي محله عقار غير موجود وقت التعاقد، وبيع الأشياء المستقبلية<sup>(1)</sup>، لأن كليهما يتميزان بتأجيل أهم التزام في عقد البيع وهو تسليم المبيع نظرا لعدم وجوده وقت التعاقد، إلا أن هناك اختلاف جوهري في محل التعاقد بين العقدين، لأن محل الالتزام في عقد بيع الأشياء المستقبلية غير مضمون وقائم على الاحتمال لذلك فعنصر المجازفة كبير جدا، بخلاف عقد البيع على التصاميم الذي يركز على أحكام المادة 91 من القانون المدني الجزائري، والتي تؤكد في أحكام فقرتها الثانية على ضرورة أن يكون محل الالتزام محقق الوجود في المستقبل، لذلك شدد المشرع على توفير الضمانات القانونية والمالية اللازمة<sup>(2)</sup> لتحقيق وجود العقار محل التعاقد في موعد التسليم المتفق عليه في العقد، ومن مظاهر الاختلاف بين العقدين نجد أن عقد البيع على التصاميم ناقل للملكية على عكس عقد بيع الأشياء المستقبلية الذي لا ينقل الملكية.

بما أن عقد البيع على التصاميم ينقل ملكية ما هو موجود وقت التعاقد من حقوق على الأرض وما تم إنجازه، فهناك من الفقهاء من يرى أنه مجرد عقد مقاول، حيث يلتزم من خلاله المرقى العقاري بإتمام إنجاز المحلات السكنية المتعاقد عليها مع المقتنين في وقت محدد، لقاء الأقساط التي يدفعها رب العمل وهو المشتري بالموازاة مع تقدم الأشغال مثلما هو متفق عليه في العقد، غير أن بعض الالتزامات التي انفرد بها عقد البيع على التصاميم من بينها التسيير المؤقت للملكية المشتركة من طرف المرقى العقاري في السنتين التي تلي بيعه لآخر وحدة سكنية<sup>(3)</sup> وفقا لأحكام نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 14-99 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، مع إمكانية وجود محلات سكنية غير مباعة في المشروع، ومع إمكانية تراجع المقتني عن الشراء وفسخ العقد سواء بطريقة ودية أو قضائية، وبعض الضمانات كالضمان السنوي والضمان العشري الذي يلتزم به المرقى العقاري

<sup>1</sup>-شوقي بناسي، المرجع السابق، ص97.

<sup>2</sup>-سهام مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية، المرجع السابق، ص26.

<sup>3</sup>-آسيا دوة، مسؤولية المرقى العقاري في مجال إنجاز المشاريع، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة البليدة 2، 2017/216، ص232.

لمواجهة المشتري سواء في حالة البيع على التصاميم أو البيع العادي<sup>(1)</sup>، تبين أن عقد البيع على التصاميم يختلف عن عقد المساولة، لأن عقد المساولة يكلف من خلاله المقاول بالإنجاز فقط، ورب العمل هو المسؤول عن اختيار نوعية مواد البناء المستعملة في الإنجاز عكس البيع على التصاميم الذي يكون المرقى العقاري هو المسؤول عن اختيار مواد البناء على سبيل المثال.

ويرى بعض الفقهاء أن عقد البيع على التصاميم هو عقد بيع عادي، حيث يلتزم من خلاله المرقى العقاري بنقل الملكية مقابل دفع السعر من طرف المقتني<sup>(2)</sup>، لكن يبدو أن أصحاب هذا الرأي أهملوا أن المرقى العقاري باع بموجب عقد البيع على التصاميم عقار سينجز في المستقبل وفقا للشروط المتفق عليها، ولم تنتهي العلاقة التعاقدية بين الطرفين مثل ما هو عليه الحال في عقود البيع العادية بمجرد إتمام العقد، بل تبقى العلاقة بين المرقى العقاري والمقتني مستمرة إلى غاية إتمام الإنجاز وتسليم العقار للمشتري مقابل دفع السعر على شكل أقساط.

**ب: انفراد عقد البيع على التصاميم بطبيعة قانونية خاصة:** إن الاختلاف القائم في تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم ناجم عن تنوع المفاهيم الخاصة بهذا العقد واختلاطها<sup>(3)</sup> وسكوت المشرع وغياب اجتهاد قضاءي بإمكانه توحيد رأي الفقهاء، لذلك فيمكن القول في الأخير أن عقد البيع على التصاميم يعد عقد بيع ذو طبيعة خاصة<sup>(4)</sup>، لأنه ينفرد بنظام خاص عن باقي عقود البيع التي تشابهه، نظرا لهذه الأسباب:

-كونه مخصص لنشاط الترقية العقارية فقط<sup>(5)</sup>.

-كما أن المشرع أفرد لعقد البيع على التصاميم نموذجا شكليا خاصا به بموجب المرسوم التنفيذي رقم 431-13<sup>(6)</sup> الذي عوض المرسوم التنفيذي رقم 94-58.

<sup>1</sup>-سميرة محرش، انتقال الحق في الضمان العشري إلى مشتري البناء في الترقية العقارية، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص قانون خاص، جامعة البليدة 2، 2015/2014، ص 141.

<sup>2</sup>-يزيد عربي باي، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، المرجع السابق، ص 79.

<sup>3</sup>-مليكة بغاشي، قانون التوثيق -إجراءات التوثيق الرسمية لعقود الوعد بالبيع وحفظ الحق وبيع بناء على التصاميم، دار النعمان للطباعة والنشر، المحمدية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2019، ص 80.

<sup>4</sup>-يزيد عربي باي، نفس المرجع، ص 80.

<sup>5</sup>-أنظر أحكام المادة 29 من القانون رقم 11-04، السابق الذكر.

<sup>6</sup>-جاء في القرار رقم 436937 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2008/11/19، أن عقد البيع على التصميم يحرر وجوبا في الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان، ولا يحرر فيشكل شهادة إدارية فهي لا ترقى إلى درجة العقد الرسمي الذي تحدد فيه حقوق وواجبات والتزامات كل طرف تجاه الطرف الآخر ولا قيمة لها في تحديد هذه الالتزامات.

-عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، المرجع السابق، ص 53.

- لا يخضع في تنفيذه لأحكام القانون المدني والأحكام العامة فحسب، بل يخضع أيضا لأحكام قانون الترقية العقارية رقم 04-11 وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 13-431.
- يمنح ضمانات إضافية للمشتري<sup>(1)</sup>، ويلزم المرقى العقاري باكتتاب تأمين إجباري لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة<sup>(2)</sup> الذي يضمن إتمام الإنجاز، أو استرداد الأقساط المدفوعة من طرف المقتني، حسب الحالة.
- يتم عقد البيع على التصاميم بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق قصد معاينة الحياة الفعلية وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري للمشتري<sup>(3)</sup>.
- عقد البيع على التصاميم يمنع المرقى العقاري من استعمال القروض العقارية المخصصة لتمويل إنجاز البناء<sup>(4)</sup>، في حين يمكن للمشتري أن يستعين بقرض عقاري لاستكمال دفع الأقساط المستحقة.
- عقد البيع على التصاميم هو عمل مختلط<sup>(5)</sup>، فيعد عملا تجاريا<sup>(6)</sup> بالنسبة للبائع-المرقى العقاري- فيطبق عليه قواعد القانون التجاري، أما بالنسبة للمشتري فهو عمل مدني ويطبق عليه أحكام القانون المدني<sup>(7)</sup>.

## الفرع الثاني

### خصائص عقد البيع على التصاميم

- يتميز عقد البيع على التصاميم بعدة خصائص تعد من القواعد العامة للعقود، وخصائص أخرى ينفرد بها وفقا لقانون الترقية العقارية كونه من العقود التي يختص بها هذا النشاط:
- أولاً: الخصائص طبعا للقواعد العامة:**
- وهي الخصائص التي يشترك فيها عقد البيع على التصاميم مع عقود البيع العادية.
- أ: عقد مسمى:** العقود المسماة هي العقود التي خصها المشرع باسم معين وتولى تنظيمها لشيوعها بين

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 45 من القانون رقم 04-11، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 54 من نفس القانون.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادة 34 من نفس القانون.

<sup>4</sup>-أنظر أحكام المادة 36 من نفس القانون.

<sup>5</sup>-قاشي علال، التزامات المرقى العقاري وجزاء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم، كتاب المؤتمر، الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر -واقع وآفاق-، يومي 27 و28/02/2012، جامعة قاصدي مرباح بورقلة، ص08.

<sup>6</sup>-أنظر أحكام المادتين 4 و19 من نفس القانون.

<sup>7</sup>-في حالة ما إذا نشب نزاع بين المرقى العقاري والمشتري، فالمشتري يعد طرفا مدنيا له الحق في اللجوء إلى القضاء التجاري أو القضاء المدني، وله حرية الإثبات بكافة وسائل الإثبات مادام أن خصمه تاجر، في حين المرقى العقاري في مواجهته للمشتري عند إثبات التزامه أو إخلاله له فقط حق اللجوء إلى الإثبات بالطرق المدنية.

الناس<sup>(1)</sup>. حيث تولى المشرع الجزائري تسمية هذا العقد في القانون رقم 86-07 وكان متذبذبا في تسميته، ليستقر في الأخير على اسم عقد البيع على التصاميم في أحكام المواد المنظمة لقانون الترقية العقارية رقم 11-04.

**ب: عقد بسيط:** ويعتبر كذلك لأنه يشمل أحكام عقد واحد، موضوعه واحد، وهو بيع عقار على التصاميم، في حين هناك من الفقهاء من يعتبره عقد هجين يجمع بين عقد البيع العادي وعقد المقاول، أي أنه من العقود المركبة أو المختلطة<sup>(2)</sup>، وفي نظرنا وبما أن موضوعه هو بيع على التصاميم فهو عقد بسيط موضوعه واحد، منظم بأحكام قانون الترقية العقارية، رغم ما يشوبه من تشابه بين العقدين سألني الذكر.

**ج: عقد محدد:** عقد البيع على التصاميم ورغم تأجيل تسليم العقار إلى وقت لاحق إلى غاية إتمام الإنجاز، إلا أنه لا يدرج ضمن العقود الزمنية<sup>(3)</sup>، لأن هذا العقد تكفل بتحديد التزام الطرفين تحديدا دقيقا بتحديد أجل التسليم وتحديد سعر السكن وطريقة دفع الأقسام وكذا طريقة تطبيق غرامة التأخير في التسليم وكيفية مراجعة سعر البيع<sup>(4)</sup>.

**د: عقد معاوضة:** يشترك عقد البيع على التصاميم مع عقد البيع العادي في كونه عقد معاوضة، فكل طرف يلتزم بتقديم مقابل لما حصل عليه من الطرف الآخر. فالمرقي العقاري يسلم للمشتري بناية جاهزة عوضا عن السعر الذي حصل عليه، وفي المقابل المقتني يسلم مبالغ مالية للمرقي العقاري عوضا عن

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، الجزء 1، المجلد الأول، دار نهضة مصر، القاهرة، مصر، الطبعة الثالثة الجديدة-مضاف في حواشيتها ما جد من فقه وقضاء، 2011، ص 145.

<sup>2</sup> قاشي علال، المرجع السابق، ص 5.

<sup>3</sup> من بين أهم خصائص العقود الزمنية هي عدم الرجوع إلى الحالة الابتدائية عند فسخ العقد بين الطرفين، غير أنه في عقد البيع على التصاميم، فالمشتري له الحق في استرجاع الأقساط التي دفعها للمرقي العقاري مع تطبيق عقوبة مالية تقدر ب 10% على الأكثر من قيمة الأقساط المدفوعة.

<sup>4</sup> تحديد طريقة مراجعة السعر في بنود عقد البيع على التصاميم كفيل بتقليص عدد المنازعات الكبير بين المقتنين والمرقين العقاريين، نظرا للتعسف في مراجعة السعر المطبق من طرف المرقين العقاريين، لذلك فالمشرع تدارك الأمر وأشار إلى أن نسبة المراجعة لا يمكن أن تتعدى 20% كحد أقصى من السعر المتفق عليه مبدئيا حسب نص المادة 38 من القانون رقم 11-04، والقضاء بدوره تبنى فكرة أن مراجعة السعر في عقود البيع على التصاميم لا تخضع لأحكام المادة 107 فقرة 3 من القانون المدني بل تخضع لأحكام خاصة، من خلال عدد من القرارات على سبيل المثال القرار رقم 191705 الصادر بتاريخ 1999/10/24 عن المحكمة العليا الغرفة العقارية المنشور بالمجلة القضائية، العدد 02، لسنة 1999، ص 95، إضافة إلى الحكم في القضية رقم 17/06100 المؤرخ في 2017/12/05 الصادر عن محكمة باتنة القسم العقاري، القاضي بعدم قبول طلب المرقي العقاري لمبلغ يقدر ب 170 000.00 دج الذي يمثل 6.5% الخاص بمراجعة السعر، وذلك بسبب عدم تقديم المرقي العقاري لمبررات تطبيق البند السادس من عقد البيع على التصاميم المتعلقة بكيفية مراجعة السعر.

البناية التي سيستلمها عند إتمام الإنجاز.

**ه: عقد ملزم للجانبين:** عقد البيع على التصاميم ينشئ في ذمة طرفي العقد التزامات متقابلة، إذ يلتزم المرقي العقاري بإتمام إجراءات العقد من كتابة وتسجيل<sup>(1)</sup> وشهر<sup>(2)</sup>، لأن تخلف الشهر يعطل إنشاء الحق العيني وانتقاله<sup>(3)</sup>، كما يلتزم أيضا باستكمال أشغال البناء وفقا للمخططات والشروط التقنية المتفق عليها، وتقديم الضمانات الكافية من أجل تسليم البناية في الأجل المحدد في العقد، في حين يلتزم المقتني بدفع الأقساط المستحقة وفقا للقانون الذي ينظم ذلك، ويمكن اللجوء إلى فسخ العقد بالتراضي أو بطلب من أحد الطرفين في حالة إخلال الطرف الثاني بالتزاماته التعاقدية والقانونية<sup>(4)</sup>.

**و: عقد شكلي:** على غرار العقود التي يكون محلها حق عقاري أو حق عيني عقاري، التي يشترط في حجبتها توفير عنصر الشكلية<sup>(5)</sup>، فإن عقد البيع على التصاميم يعد من العقود الشكلية، إذ أوجب المشرع الجزائري إفراغه في شكل محدد قانونا وفقا لما جاء في نص المادة 28 من القانون رقم 04-11، والتي دفعت بالمشرع الجزائري إلى إصدار المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المتضمن نموذج عقد البيع التصاميم، حتى يتسنى لهذا العقد أن يدخل حيز النفاذ وترتيب آثاره تجاه المتعاقدين والغير<sup>(6)</sup>.

يمكن الإشارة في الأخير إلى أن هناك من الفقهاء من يعتبر أن عقد البيع على التصاميم من عقود الإذعان، على أساس أن المقتني ينظم إلى العقد دون أن يكون له الحق في مناقشة بنوده، إذ يعتبر

<sup>1</sup>-الهدف من تسجيل العقود الرسمية هو تمكين إدارة الضرائب من مراقبة ومتابعة جميع المعاملات الواردة على العقارات، وتحصيل الرسوم والضرائب المترتبة عليه، وتقدر رسوم التسجيل بـ 5%، غير أن عقود البيع على التصاميم من هذه الرسوم.

-زاهية حورية سي يوسف، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم وفقا لأحكام القانون رقم 04-11، دار الأمل، الجزائر، د ر ط، 2014، ص56.

<sup>2</sup>-تطبيقا لأحكام المادة 12 من المرسوم التشريعي الملغى رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري (والتي تقابلها المادة 34 من القانون رقم 04-11) أصدر قضاة المحكمة العليا القرار رقم 664290 بتاريخ 2011/07/14، المنشور في العدد 02 من مجلة المحكمة العليا لسنة 2012، جاء فيه أن عقد البيع على التصاميم يجب أن يحرر في الشكل الرسمي ويجب تسجيله وشهره.

-جمال سايس، قضايا البيع في العقار، منشورات كليك، الجزائر، الطبعة الأولى، 2019، ص166.

<sup>3</sup>-فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، د ر ط، 2014، ص5.

<sup>4</sup>-قاشي علال، المرجع السابق، ص5.

<sup>5</sup>-عبد الرحمن بربارة، الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة وفقا للتشريع الجزائري، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، 2017، ص67.

<sup>6</sup>-حسين يوسف خضر، الحماية القانونية لكسب الملكية العقارية بعقد البيع، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، 2015، ص120.

المركبي العقاري الطرف الأقوى في العقد، ويمارس الإذعان على المقتني، غير أن التطور التشريعي لقانون الترقية العقارية وتركيزه على إحداث نوع من التوازن العقدي بين طرفي عقد البيع على التصاميم من خلال القوانين المتعاقبة المعدلة لقانون الترقية العقارية، يبين أن خاصية الإذعان لا يتصف بها عقد البيع على التصاميم، وهناك اتجاه فقهي آخر يرى أن هذا العقد يعد من بين عقود المساومة، لعدم توفر خاصية الاحتكار الفعلي والقانوني ويعطي للمشتري الحق في مناقشة شروط العقد وطريقة دفع السعر، لكن هذا الأمر كان في ظل القانون القديم للترقية العقارية المنظم بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03، والتعديلات الحديثة خاصة التي جاءت بموجب القانون رقم 11-04 والمراسيم التي تنظم آلية إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم، لم تمنح للمقتني حق التفاوض حول سعر المسكن، ولا طرق الدفع، إذ يتم التعامل ماليا مباشرة مع الصندوق الوطني للسكن ويتم دفع السعر على شكل أقساط وفقا لشروط قانونية لا يمكن للمشتري أن يتفاوض حول قيمتها أو مدة دفعها، ولا يمكن للمركبي العقاري أن يشدد فيها أو يطلب الأقساط بشكل مسبق، وعليه فعقد البيع على التصاميم في حالة مشاريع السكن الترقوي المدعم لا يمكن اعتباره لا من عقود الإذعان ولا من عقود المساومة بل هو عقد قانوني خالص.

#### ثانيا: خصائص عقد البيع على التصاميم طبقا لقانون الترقية العقارية:

ينفرد عقد البيع على التصاميم بمجموعة من الخصائص التي أوردها المشرع الجزائري في القانون رقم 11-04 أو بعض المراسيم التنفيذية التي تنظم هذا القانون على غرار:

أ: **العقد يرد على عقار غير موجود وقت التعاقد وقابل للوجود في المستقبل:** المرجع القانوني الذي يسمح بإبرام مثل هذه العقود التي ترد على عقار غير موجود وقت التعاقد يعود إلى أحكام الفقرة الأولى من نص المادة 91 من القانون المدني الجزائري، لكن المشرع لم يفتح المجال لمثل هذا التعاقد بصفة مطلقة بل قيده بشرط أساسي وهو أن يكون محل التعاقد محقق الوجود في المستقبل، لذلك فالمشرع فرض على المركبي العقاري جملة من الالتزامات التي من شأنها ضمان تحقيق وجود العقار محل عقد البيع على التصاميم في المستقبل<sup>(1)</sup>.

ب: **الحماية القانونية للمقتني:** من بين أهم الخصائص التي يتميز بها عقد البيع على التصاميم، هو توفير الضمانات الكافية لحماية المقتني وخاصة تلك الضمانات التي تجعل العقار موضوع العقد محقق الوجود في المستقبل، ومن أهم هذه الضمانات هو اكتتاب شهادة ضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية<sup>(2)</sup>، الذي يتدخل في حالة حدوث طارئ إما بإتمام أشغال الإنجاز أو تعويض المقتنين عن الأقساط المدفوعة للمركبي العقاري حسب الحالات المنصوص عليها في القانون.

حيث أوجب المشرع على المركبي العقاري أن يصرح في عقد البيع على التصاميم بأن شهادة

<sup>1</sup>-العربي بومعروف، ضمانات عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 11-04، ص 115.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 54 من القانون رقم 11-04، السابق الذكر.



الضمان المنصوص عليها في العقد والمرفقة به تغطي الملكية موضوع البيع على التصاميم<sup>(1)</sup>، غير أنه وفي رأينا كان من الأفضل على شهادة الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة أن تتضمن التعيين الدقيق لكل الشقق موضوع الضمان<sup>(2)</sup>، وتكون مطابقة للمعلومات الواردة في الجدول الوصفي للمشروع بدلا من الاكتفاء بتصريح المرقي العقاري الذي قد يقع في الخطأ.

**ج: التزام المقتني بدفع السعر موازاة مع تقدم أشغال الإنجاز:** بما أن محل التعاقد غير موجود وقت التعاقد، فالتزام المرقي العقاري بإنجازه في المستقبل، ويلزم المقتني أيضا بدفع السعر مجزأ إلى خمس (5) أقساط بالموازاة مع تقدم الأشغال مثلما هو موضح في أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431، وسنعود إلي كيفية دفع هذه الأقساط بالتفصيل في المحاور القادمة كونها نفس الأقساط التي تم الاعتماد عليها في تسديد السعر من طرف المستفيدين من مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة.

**د: القيد على التصرف:** رغم أن عقد البيع على التصاميم المشهر ينقل الملكية للمشتري، إلا أن هذا الأخير لا يمكنه استغلال هذا العقار إلا بعد حيازته حيازة قانونية بموجب محضر تسليم يتم إعداده عند نفس مكتب التوثيق الذي حرر عقد البيع على التصاميم<sup>(3)</sup>، وذلك بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون<sup>(4)</sup>، وهناك قيد آخر يرد على عقود البيع على التصميم مفروض على المقتني الذي يتحصل على إعانة من طرف الدولة في إطار مشاريع السكن الترقوي المدعم يمنع المستفيد من التنازل عن ملكية العقار بالبيع<sup>(5)</sup> إلا بعد مرور سنتين من تاريخ حيازته للعقار بموجب محضر التسليم سابق الذكر وفقا لأحكام المادة 36 من القانون رقم 18-18<sup>(6)</sup> المتضمن قانون المالية لسنة 2019<sup>(7)</sup>.

<sup>1</sup>-أنظر بند تصريح البائع، في نموذج عقد البيع على التصاميم الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 13-431.

<sup>2</sup>-أنظر الملحق رقم 06: شهادة ضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية لا يوجد بها أي تعيين للشقق.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادة 34 من القانون رقم 11-04، السابق الذكر.

<sup>4</sup>-أنظر أحكام المادة 39 من نفس القانون.

<sup>5</sup>-المقصود من تطبيق شرط المنع من التصرف هو حماية المال المتصرف فيه، من خلال الاعانات المباشرة وغير المباشرة التي تمنحها الدولة للمستفيدين من أجل تمكينهم من الحصول على الملكية.

-أنظر محمود كربوب، شرط المنع من التصرف -دراسة مقارنة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة الشلف، المجلد 7، العدد 1، 653-677، تاريخ النشر 28/06/2021، ص661.

<sup>6</sup>-القانون رقم 18-18 المؤرخ في 27/12/2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، الجريدة الرسمية عدد 79، المؤرخة في 30/12/2018.

<sup>7</sup>-تعقيبا على هذا الشرط المانع يمكن القول أن مساوئه تتعدى محاسنه، فإذا كانت نية المشرع هي حفظ المال العام الموجه كإعانات للمستفيدين، فإن تصرفهم في العقار يدر بالفوائد المادية على الخزينة من خلال الضرائب المفروضة على

ه: المقتني له حق امتياز من الدرجة الأولى: بما أن المرقي العقاري له التزام على عاتقه بإتمام أشغال البناء فهو مدين للمشتري بذلك، وفي حاله تقاعسه أو إفلاسه يجعل من جماعة المقتنين الذين أصبحوا مالكين بموجب عقود البيع على التصاميم لهذه العقارات أصحاب حق امتياز من الصف الأول في حدود الأقساط التي دفعوها للمرقي العقاري، ويستفيد صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بالحلول محل هؤلاء المقتنين من أجل استكمال أشغال إتمام الإنجاز على عاتق المرقي العقاري المفلس في حدود الديون التي تلقاها على شكل تسبيقات<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثالث

#### آثار عقد البيع على التصاميم

خصوصية عقد البيع على التصاميم جعلت آثاره أيضا ذات طبيعة خاصة، نضرا للضمانات التي يتميز بها مقارنة ببقية العقود التي محلها بيع عقار، فمنها الضمانات التعاقدية التي سنطرق لها في الفقرة الأولى المقسمة إلى ضمانات تقع على عاتق المرقي العقاري وأخرى تقع على عاتق المقتني، في حين سنطرق في الفقرة الثانية إلى الضمانات القانونية.

#### أولا: الضمانات التعاقدية في إطار البيع على التصاميم:

عقد البيع على التصاميم هو من بين العقود الملزمة للجانبين التي تولد ضمانات متقابلة مثلما تطرقنا إلى ذلك في خصائص عقد البيع على التصاميم في الفقرات السابقة، هذه الضمانات التي منها ما هو مشترك بين بقية العقود ومنها ما هو خاص بعقد البيع على التصاميم.

#### أ: الضمانات المتعلقة بالمرقي العقاري:

أهم الضمانات التي أقرها المشرع الجزائري لحماية المقتني في إطار عقد البيع على التصاميم هي ضمان نقل الملكية و ضمان التسليم.

**1: ضمان نقل الملكية:** أقرت المادة 351 من القانون المدني الجزائري أن أهم التزام يترتب على البائع في عقد البيع بصفة عامة هو ضمان نقل الملكية إلى المقتني، لأن الملكية في التشريع الجزائري لا تنتقل بمجرد انعقاد العقد، وإنما يترتب العقد التزاما فقط بنقل الملكية إلى المقتني<sup>(2)</sup>، مثله مثل عقد البيع على التصاميم الذي يخضع إلى أحكام القانون المدني والقانون رقم 11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط

التصرفات العقارية وحقوق التسجيل إلى غير ذلك وهو ما يضطر المضطرين للبيع إلى استعمال طرق غير قانونية للتصرف العرفي في العقار بعقود عرفية، تجعل الخزينة تتكبد خسارة مداخيل إضافية، خاصة وأن التصرف في العقار لا يمنح للبائع الحق من جديد في الحصول على استفادة أخرى في المستقبل.

<sup>1</sup> -أنظر أحكام المادة 58 من القانون رقم 11-04، السابق الذكر.

<sup>2</sup> -عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية -طبعة منقحة ومزودة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هوميه، بوزريعة، الجزائر، د ر ط، 2015، ص 160.

الترقية العقارية<sup>(1)</sup>، ويكون ذلك طبقاً لأحكام المادة 793 من القانون المدني التي تنص على استكمال إجراءات التسجيل على مستوى مصلحة التسجيل والطابع التابع لها مكتب التوثيق إقليمياً<sup>(2)</sup> مثلما نصت عليه أحكام المادة 75 فقرة 1 من قانون التسجيل الجزائري<sup>(3)</sup>، ويتبع إجراء التسجيل بإجراء الشهر العقاري لدى مصالح المحافظة العقارية، وهي نفس الإجراءات التي أكد عليها المشرع بموجب أحكام المادتين 15 و16 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

وبالعودة إلى أحكام المادة 34 من القانون رقم 04-11 نجد أن المشرع أوجب على المرقي العقاري استكمال إجراءات التسجيل والإشهار، لنقل ملكية الأرضية التي سينجز عليها البناء، بالإضافة إلى نقل ملكية ما هو منجز أثناء التعاقد في حين تنتقل ملكية ما تبقى من أجزاء بالترتيب كلما تقدمت الأشغال.

**2: ضمان التسليم:** بالعودة أيضاً إلى القواعد العامة وبالخصوص إلى أحكام نص المادة 367 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أن التسليم يتم بوضع المبيع تحت تصرف المقتني، بحيث يستطيع حيازته والانتفاع به دون وجود أي عائق يحول دون ذلك، وبالعودة أيضاً إلى أحكام نص المادة 34 من القانون رقم 04-11 التي تنص على أن المرقي العقاري ملزم بإعداد محضر حيازة<sup>(4)</sup> عند نفس مكتب التوثيق الذي قام بتحرير عقد البيع على التصاميم يسلم من خلاله البناية المنجزة للمشتري<sup>(5)</sup>.

ونظراً لأهمية هذا الضمان فقد أقر المشرع عقوبات تسلط على المرقي العقاري في حالة تأخر تسليم العقار للمشتري في الموعد المتفق عليه في عقد البيع على التصاميم<sup>(6)</sup>، وتتمثل هذه العقوبات في غرامات مالية قد تصل إلى ما نسبته عشرة بالمائة (10%) من سعر البيع المتفق عليه وفقاً لأحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431، السابق الذكر<sup>(7)</sup>.

<sup>1</sup>-عواطف زرارة، التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم وفقاً للقانون 04/11، مجلة الحقوق والحريات، جامعة بسكرة، عدد تجريبي، 85-94، تاريخ النشر 01/09/2013، ص 89.

<sup>2</sup>-من المفروض أن التسجيل يكون على مستوى مفتشية الضرائب الواقعة في إقليم العقار محل المعاملة العقارية، حتى يتسنى الاستفادة من هذه المداخل إقليمياً، لأن الجماعات الإقليمية المحلية هي التي توفر العقار، وبالتالي من المفروض هي التي تستفيد من الضرائب والرسوم المفروضة على نقل ملكيته.

<sup>3</sup>-عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية -طبعة منقحة ومزينة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص 166.

<sup>4</sup>-مصطلح محضر الحيازة لم يرد في أحكام المادة 34 من القانون رقم 04-11، لكنه ورد في الفقرة الأخيرة من أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431.

<sup>5</sup>-العربي بومعروف، ضمانات عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 04-11، المرجع السابق، ص 116.

<sup>6</sup>-أنظر أحكام المادة 43 من القانون رقم 04-11، السابق الذكر.

<sup>7</sup>-في منطوق قرار الغرفة العقارية لمجلس قضاء باتنة المتعلق بالقضية رقم 6762 المسجلة بتاريخ 01/12/2015، تم رفض طلب المدعية بإلزام المدعى عليه وهو مرقي عقاري بتسليمها شقتها موضوع عقد بيع على التصاميم نظراً للتأخر عن موعد التسليم المذكور في بنود عقد البيع، وتم تسبب رفض الطلب بعدم حصول المرقي العقاري على شهادة

ب: الضمانات المتعلقة بالمقتني:

عقد البيع بصفة عامة يولد التزامين أساسيين للمشتري، وهما الالتزام بدفع السعر والالتزام بالتسليم، إلا أن هذين الالتزامين يتميزان بنوع من الخصوصية من حيث أحكامهما في حالة عقد البيع على التصاميم.

**1: الالتزام بدفع السعر:** يختلف الالتزام بدفع السعر من طرف المقتني في عقد البيع على التصاميم عن عقد البيع العادي، فأحكام المادة 28 من القانون رقم 04-11 جاء فيها أن المكتتب وهو المقتني ملزم بدفع السعر في عقد البيع على التصاميم كلما تقدم الإنجاز، وهي خاصية يتميز وينفرد بها عقد البيع على التصاميم وفقاً لأحكام نص المادة 35 من القانون رقم 04-11، إذ يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم تحت طائلة البطلان تشكيلة سعر البيع وآجال الدفع بالنسبة لتقديم الأشغال<sup>(1)</sup>.

وبالعودة إلى المرسوم التشريعي رقم 03-93 الملغى نجد أن آجال الدفع وقيمة الأقساط جعلها المشرع اتفاقية تخضع لسلطان الإرادة بين المرقي العقاري والمقتني<sup>(2)</sup>، لكن في حقيقة الأمر المرقي العقاري هو الطرف القوي في العقد وهو الذي كان يفرض على المقتني طريقة دفع الأقساط، وحتى القانون رقم 04-11 لم يبين كيفية وآجال دفع الأقساط من طرف المقتني وترك ذلك للتنظيم<sup>(3)</sup>، حيث جاء في أحكام نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 طريقة دفع الأقساط التي نظمها المشرع في خمس (5) دفعات وبين أيضاً نسبة تقدم الأشغال التي تسمح للمرقي العقاري بطلب القسط المناسب.

ويتعين على المقتني في عقد البيع على التصاميم وفقاً لأحكام المادة 53 من القانون رقم 04-11 دفع الأقساط المستحقة التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها، وفي حالة عدم التسديد يحتفظ البائع وهو المرقي العقاري بحقه في توقيع عقوبات على المبالغ المستحقة<sup>(4)</sup>، ويترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد إغذارين مدة كل واحد منهما خمسة عشر (15) يوم يبلغان عن طريق محضر قضائي ولم يتم الرد عليهما.

لكن ما يعاب على أحكام هذه المادة أن المشرع أقر الفسخ بعد عدم تسديد دفعتين متتاليتين يعني أن المقتني يمكن أن يلجأ إلى حيلة تسديد دفعة وعدم تسديد الدفعة التي تليها ولا يتعرض بذلك لحالة فسخ

---

المطابقة، لكن وفي قرار آخر صادر عن نفس المجلس القضائي متعلق بالقضية رقم 16/3904 المسجلة بتاريخ 01/06/2016، تم إلزام المدعى عليه (المرقي العقاري) بتمكين المدعي (المقتني) من مبلغ مالي يقدر باثنين وأربعين ألف دينار جزائري (42 000.00 دج) جزاء التأخر عن التسليم ورفض ما زاد عن ذلك من طلبات لعدم التأسيس.

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 37 من القانون رقم 04-11، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 10 من المرسوم التشريعي رقم 03-93، السابق الذكر.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام الفقرة الأولى من المادة 38 من القانون رقم 04-11، السابق الذكر.

<sup>4</sup>-تقدر هذه العقوبة بـ 10% حسب أحكام المنشور الإجرائي المنظم لتسيير مشاريع السكن الترقوي المدعم.

العقد، كما أن إمهال المقتني كل هذه المدة للتسديد لا يسمح للمرقي العقاري بالحصول على التمويل اللازم من أجل استكمال أشغال الإنجاز في الوقت المتفق عليه، وكان يجدر بالمشروع أن يقر بفسخ العقد بمجرد عدم الاستجابة من طرف المقتني بعد إذارين اثنين لدفع القسط المستحق وعدم انتظار عدم دفع قسط آخر لأن ذلك يؤثر بشكل مباشر على آجال التسليم.

ويمكن للمشتري أن يلجأ إلى إحدى المؤسسات البنكية من أجل الحصول على قرض عقاري من أجل استكمال سعر العقار في حالة البيع على التصاميم رغم أن العقار محل التعاقد غير موجود وقت إبرام العقد لأن القانون الجزائري يسمح برهن ما يمكن وجوده مستقبلا بشرط أن يكون ممكن التعيين تعيينا دقيقا<sup>(1)</sup>، في حين المشروع منع المرقي العقاري من الحصول على مثل هذه القروض في مثل هذه الحالة<sup>(2)</sup>.

**2: الالتزام بالتسليم:** ويقصد به الاستيلاء الفعلي على المبيع من قبل المقتني وحيازته له حيازة تمكنه من القيام بجميع الأعمال القانونية والمادية التي يقوم بها عادة المالك<sup>(3)</sup>، ونص المشروع الجزائري على هذا الالتزام في أحكام المادة 394 من القانون المدني التي جاء فيها: "...ويجب على المقتني أن يتسلم المبيع في المكان الذي يوجد فيه المبيع وقت البيع وأن يتسلمه دون تأخير باستثناء الوقت الذي تتطلبه عملية التسليم"، وبذلك فإن مشتري العقار في إطار البيع على التصميم يكون ملزما باستلام العقار بعد إتمام إنجازه وحصول المرقي العقاري على شهادة المطابقة<sup>(4)</sup>، حتى يتحرر هذا الأخير من التزامه بالتسليم، ويتحرر أيضا من تبعة الهلاك التي تنتقل إلى المقتني، وفي حالة رفض المقتني التسلم فما على المرقي العقاري سوى إنذاره لكي يتحرر من كافة التزاماته.

### ثانيا: الضمانات القانونية في مجال الترقية العقارية:

من شأن مثل هذه الضمانات القانونية أن تعزز من الائتمان الذي يرتكز على عنصر الثقة<sup>(5)</sup> بين المتعاقدين إضافة إلى الضمانات التي يتضمنها العقد، إذ هناك ضمانات متعلقة بالبناء المراد إنجازه و ضمانات أخرى متعلقة بحماية السعر في عقد البيع على التصاميم مثلما سنوضحه في النقاط التالية:

#### أ: ضمانات متعلقة بالبناء:

و تشمل الضمانات التالية:

<sup>1</sup> -فهيمة قسوري، إشكاليات الرهون في تأمين القروض العقارية، مجلة الحقوق والحريات، جامعة بسكرة، عدد تجريبي،

149-176، تاريخ النشر 2013/09/01، ص 159.

<sup>2</sup> -أنظر أحكام المادة 36 من القانون رقم 11-04، السابق الذكر.

<sup>3</sup> -خليل أحمد حسن قدارة، المرجع السابق، ص 205.

<sup>4</sup> -أنظر أحكام المادة 39 من القانون رقم 11-04، السابق الذكر.

<sup>5</sup> -حمزة شرابين، الملكية كوسيلة لدعم الائتمان، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، د ر ط، 2011، ص 16.

**1: ضمان العيوب:** نظرا لأهمية هذا الضمان فالمشرع أورده في العديد من القوانين على غرار ما ورد في أحكام المادة 379 من القانون المدني الجزائري التي جاء فيه أن البائع ملزم بضمان العيوب التي قد تظهر على المبيع ولو لم يكن عالما بوجودها، وبالنسبة لقانون الترقية العقارية فإن المشرع أهمل الإشارة إلى العيوب في البناء في القانون رقم 11-04<sup>(1)</sup>، لكن عاد ليشير إلى هذا الضمان في المراسيم المنظمة لهذا القانون على غرار المرسوم التنفيذي رقم 13-431 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم أين تحدث عن ضمان العيوب في فقرة ضمان حسن التنفيذ في نموذج عقد البيع على التصاميم<sup>(2)</sup> عكس القانونين السابقين للترقية العقارية ففي القانون رقم 86-07 نصت المواد 39 و40 و41، على ضمان العيوب، وفي المرسوم التشريعي رقم 93-03 أشارت أحكام المادة 15 إلى ضمان هذه العيوب.

وتتقسم عيوب البناء إلى قسمين عيوب ظاهرة وأخرى خفية.

**1-1- ضمان العيوب الظاهرة في البناء:** تتمثل هذه العيوب في كل نقص مهما كانت خطورته والتي تجعل الشيء محل التعامل غير صالح للاستعمال بحسب الغرض الذي أعد له<sup>(3)</sup>.

يتبين من أحكام المادة 39 من القانون رقم 86-07 الملغى أن المشرع أقر للمشتري طلب فسخ العقد أو طلب تخفيض السعر إذا لم يتكفل المرقى العقاري بأشغال إصلاح العيوب الظاهرة في البناء التي يكتشفها خلال أجل قدره ثلاثة (3) أشهر، غير أن هذه المادة تخلى عليها المشرف في قانون الترقية العقاري ساري المفعول رقم 11-04، وتركها لإرادة المتعاقدين بالاتفاق على تحديد مدة تنفيذ أشغال الإصلاح في أحد بنود عقد البيع على التصاميم، ورغم أن نص البند الوارد في نموذج عقد البيع على التصاميم حدد وحدة حساب هذه الفترة الممنوحة للمرقى العقاري من أجل القيام بأشغال الإصلاح تقدر بالأيام أي يجب أن لا تتعدى شهر، إلا أن الكثير من العقود التي وقعت بين أيدينا لاحظنا أن المرقى العقاري كان متعسفا في استعمال سلطته وفرض مدة تفوق الستة أشهر من أجل تصليح العيوب الظاهرة.

**1-2- ضمان العيوب الخفية:** العيب الخفي هو الآفة الطارئة التي تخلو منه الفطرة السليمة للشيء<sup>(4)</sup>، وهو العيب الذي لا يمكن كشفه بالفحص العادي وقت تسلم المبيع، ولا يمكن تبيانه حتى ولو تم فحص

<sup>1</sup> في حين تم الإشارة إلى ضمان العيوب في القانون الملغى رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية في أحكام المواد 39 و40 و41، وكذلك في نص أحكام المادة 15 من المرسوم التشريعي رقم الملغى رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، السابق الذكر.

<sup>2</sup> حسينة ريمان، التزامات المرقى العقاري بضمان حسن التنفيذ في عقد البيع على التصاميم، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة، المجلد 8، العدد 1، 945-961، تاريخ النشر 2021/01/26، ص 947.

<sup>3</sup> Albert Caston, et autres, Traité de la responsabilité des constructeurs, édition le Moniteur, Paris, 7<sup>eme</sup> édition, 2013, P270.

<sup>4</sup> طاوس زنوش، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د ر ط، 2016، ص 151.

المبنى بعناية، ولا يمكن للمرقي العقاري أن يتبرأ من وقوعه ويكون ملزم بالتدخل لتعويض الأضرار الناجمة عن ذلك من خلال ما ورد في نص المادة 26 من القانون رقم 11-04 بالأخص الفقرة الثالثة التي جاء فيها أن الحصول على شهادة المطابقة أو تسليم العقار للمشتري وحيازته لا يعفي المرقي العقاري من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض لها ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز خلال السنة التي تلي التسليم<sup>(1)</sup>، وما يلاحظ من خلال ما ورد في هذه المادة أن المشرع لم يكن حازما في تحميل المرقي العقاري المسؤولية العشرية كاملة بل جعلها احتمالية بقوله "قد يتعرض للمسؤولية"، وهي نفس الملاحظة النقدية<sup>(2)</sup> التي تعرض لها المشرع بحكم عدم ذكر المرقي العقاري مع جماعة الأشخاص الذين تقع على عاتقهم المسؤولية العشرية في نص المادة 46 من القانون رقم 11-04<sup>(3)</sup>، غير أن مسؤولية المرقي العقاري في مواجهة المقتنين هي مسؤولية تضامنية مع مكاتب الدراسات والمقاولين وغيرهم من المتدخلين أما الضمان فهو ليس تضامني<sup>(4)</sup>.

في المقابل نجد أن المشرع في القانون رقم 86-07 الملغى أقر صراحة أن المرقي العقاري هو الذي يتحمل العيوب التي تظهر على البناء خلال 10 سنوات (الضمان العشري) من تاريخ تسليم شهادة المطابقة<sup>(5)</sup>.

ويمكن الإشارة إلى أن دعوى الضمان العشري تتقدم بانقضاء ثلاث سنوات<sup>(6)</sup> من يوم حصول

<sup>1</sup>-عدم تحرير المرقي العقاري محضر معاينة حضوري يمضى من كلا الطرفين المرقي والمقتني، يفيد بعدم وجود عيوب أو نقائص في الشقة المسلمة، يبقى المرقي العقاري ملتزما بالضمان، لأن المرقي ضامن حسن إنجاز المنشآت خلال سنة من تاريخ التسليم.

-أنظر القرار رقم 1007602 الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة المدنية، بتاريخ 2015/11/19، المنشور في مجلة المحكمة العليا، العدد 02، لسنة 2015، 31.

<sup>2</sup>-زهرة بن عبد القادر، الضمان العشري للمشيدين-دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، كتاب المؤتمر، الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر -واقع وآفاق-، يومي 27 و28/02/2012، جامعة قاصدي مرياح بورقلة، ص179.

<sup>3</sup>-في قرار يحمل الرقم 509321 صادر عن الغرفة المدنية بالمحكمة العليا بتاريخ 2009/12/17، تم تحميل المتعامل في الترقية العقاري (المرقي العقاري) المسؤولية المدنية العشرية في حالة عدم تبليغ شهادة التأمين إلى المشتري يوم حيازة ملكية البناية كأقصى أجل.

<sup>4</sup>-حسينة ريمان، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون رقم 11-04-المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية-، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص عقود ومسؤولية مدنية، جامعة باتنة 1، 2013/2014، ص225.

<sup>5</sup>-أنظر أحكام المادة 10 من القانون رقم 86-07، السابق الذكر.

<sup>6</sup>-جاء في القرار رقم 465804، المؤرخ في 18/03/2009، الصادر عن المحكمة العليا أن دعوى ضمان المبنى في إطار عقود الترقية العقارية تتقدم بعد ثلاث (3) سنوات من يوم تسليم الأشغال أو من يوم اكتشاف العيب في المبنى.

-أنظر مجلة المحكمة العليا، العدد 01، 2009، ص137.

التهدم أو اكتشاف العيب<sup>(1)</sup>، فإذا لم ترفع الدعوى في هذه الآجال سقط حق المقتني بالرجوع على البائع، فإذا انكشف العيب أو حصل التهدم في آخر السنة العاشرة من وقت تسلم البناء، كان أمام رب العمل - وفي حالة البيع على التصاميم رب العمل هو المقتني - ثلاث سنوات أخرى لرفع دعوى الضمان، فيكون قد انقضى ثلاث عشرة سنة من وقت تسلم البناء، كما أنه لا يجوز الاتفاق على مخالفة أحكام الضمان العشري بالإعفاء منها أو الحد منها أو حصرها لأنها من النظام العام حسب أحكام المادة 556 من القانون المدني، وحسب ما تم تأكيده في أحكام المادة 45 من القانون رقم 11-04.

**2: الالتزام بالضمانات العامة والخاصة:** من بين أهم ضمانات المقتني في عقد البيع على التصاميم هي الزام المرقى العقاري باكتتاب ضمانات مختلفة التي تعتبر بمثابة ضمانات خاصة بالنسبة لمشتري العقار نظرا لخصوصية هذا العقد، لذلك سنتناول في هذا العنصر كل من الضمانات العامة والضمانات الخاصة المتعلقة بعقد البيع على التصاميم.

**3-1- الضمانات العامة:** وفقا لأحكام نص المادة 371 من القانون المدني الجزائري فإن المرقى العقاري بصفته بائعا ملزم بالامتناع عن التعرض للمشتري بالقيام بأي عمل مادي أو قانوني<sup>(2)</sup> يعيق حياة المقتني للعقار محل البيع، سواء كان هذا التعرض شخصيا أو صادر من الغير<sup>(3)</sup>، يكون التعرض المادي بأي فعل يعكس به البائع حياة المقتني، دون أن يستند في القيام به إلى أي حق يدعيه على المبيع، حتى ولو كان الفعل المكون لهذا النوع من التعرض لا يعتبر خطأ في حد ذاته، وقد يكون التعرض مباشر مثل اغتصاب البائع العين المباعة للمشتري كلها أو بعضها من المقتني<sup>(4)</sup>، كما قد يكون غير مباشر في حالة ما إذا تسبب في صدور قرار عن جهة إدارية تحد من الانتفاع بالمبيع.

**3-2- الضمانات الخاصة:** وهي تلك الضمانات التي نظمها المشرع في القانون الخاص بالترقية العقارية،

---

-أنظر أيضا المحكمة العليا، العدد 01، 2014، ص189، (القرار رقم 0871568، المؤرخ في 17/01/2013، الصادر عن المحكمة العليا)

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 557 من القانون المدني الجزائري.

<sup>2</sup>-يقصد بالتعرض القانوني، كل تعرض يستند إلى ادعاء حق يترتب عليه حرمان المشتري من كل أو بعض منافع الشيء المبوع، والسبب الذي يستند إليه البائع في تعرضه قد يكون سابقا على البيع فمثلا إذا باع عقار وسلمه للمشتري، ثم رفع البائع دعوى استحقاق قبل مباشرة إجراءات الشهر العقاري فيعتبر في هذه الحالة تعرضا، كما قد يكون سبب التعرض الصادر من البائع لاحقا على البيع، كأن يكون البائع غير مالك للعقار المبوع، ثم يصبح مالكا له بأحد أسباب كسب الملكية فيرفع دعوى على المشتري يطالبه باسترداد المبيع بوصفه مالكا.

-محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني-عقد البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، د ر ط، 2012، ص307.

<sup>3</sup>-سهام مسكر، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، المرجع السابق، ص83.

<sup>4</sup>-محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني-عقد البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، نفس المرجع، ص306.



على غرار اكتتاب ضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، والزم بذكر بيانات شهادة الضمان في عقد البيع على التصاميم، أما ثاني ضمان فهو الزام المرقى العقاري باكتتاب ضمان سنوي المتمثل في ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز وتصليح الأضرار التي قد تظهر خلال أول سنة من تاريخ الاستلام<sup>(1)</sup>، أما ثالث التزام ورد في قانون الترقية العقارية فهو ضمان إدارة الأملاك وحسن سير عناصر التجهيز<sup>(2)</sup>، وتستمر مدة تسيير الأملاك العقارية من طرف المرقى العقاري لسنتين من تاريخ بيع آخر جزء من البناية بعدها تحول إدارة هذه الأملاك إلى المقتنين<sup>(3)</sup>.

### ب: ضمان حماية السعر في عقد البيع على التصاميم:

ويكون ذلك بالزام المرقى العقاري على ذكر سعر البيع في عقد البيع على التصاميم وآلية المراجعة إن كانت.

**1- أهمية ذكر السعر في عقد البيع على التصاميم:** عقد البيع على التصاميم هو آلية من آليات الترقية العقارية في تسويق العقارات غير الموجودة وقت التعاقد من طرف المرقين العقاريين، ويتطلب إنجازها أمرين أساسيين وهما الوقت ومشاركة المقتنين في تمويل أشغال الإنجاز بالتدريج على شكل أقساط كلما تقدمت الأشغال، ومن أهم بنود عقد البيع على التصاميم هو تحديد سعر البيع الذي يعد شرطاً ضرورياً لصحة البيع، وفي حالة تخلف ذكر السعر يعد العقد باطل بطلانا مطلقاً، رغم أن التكلفة الحقيقية للإنجاز لا يمكن تحديدها تحديداً دقيقاً، مما يدل على أن سعر البيع هو تقديري، وهو ما ذهب إليه المشرع من خلال المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الملغى<sup>(4)</sup> والمرسوم التنفيذي رقم 94-58 المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم الملغى كذلك<sup>(5)</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن المشاريع الترقوية التي يمكن تسويقها بواسطة عقود البيع على التصاميم، هي إما مشاريع ترقوية حرة، أو مشاريع ترقوية مدعمة، على غرار مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، والفرق بينهما أن تحديد سعر البيع في النوع الأول يعد من صلاحيات المرقى العقاري، الذي يحتكم في ذلك إلى العوامل الاقتصادية المختلفة، بينما في مشاريع السكن الترقوي المدعم فالأسعار مقننة ولم يتركها المشرع لإرادة الطرفين، ومع ذلك ففي كلا النوعين من البرامج يمكن أن يلجأ المرقى العقاري إلى مراجعة سعر البيع.

### 2- آلية مراجعة السعر في عقد البيع على التصاميم: يبدو أن المشرع الجزائري من خلال تعديل قانون

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 26 من القانون رقم 11-04، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 48 من نفس القانون.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 14-99، الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، السابق الذكر.

<sup>4</sup>-أنظر أحكام المادة 10 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، السابق الذكر.

<sup>5</sup>-أنظر أحكام المادتين 05 و06 من المرسوم التنفيذي رقم 94-58، السابق الذكر.

الترقية العقارية بموجب القانون رقم 11-04 وتعديل نموذج عقد البيع على التصاميم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-431 يكون تخلى عن فكرة كون السعر في عقد البيع على التصاميم تقديري، وتبنى فكرة تثبيت السعر واعتباره نهائي مع قابلية مراجعته في حالة الاتفاق والتصريح بذلك في عقد البيع على التصاميم مع تبيان طريقة مراجعته<sup>(1)</sup>، على أن لا تتعدى نسبة المراجعة عشرون بالمائة (20%) من السعر المتفق عليه في البداية<sup>(2)</sup>.

وبالعودة إلى أحكام المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم وأحكام المادة 38 من القانون رقم 11-04، يتبين لنا أن المشرع قيد اللجوء إلى مراجعة السعر بتغيير سعر التكلفة التي تعتمد في طريقة حسابها على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة، وأضاف أنه في كل الأحوال لا بد من تبرير تغيرات السعر، ويلاحظ أن المشرع باعتماده على مؤشرات الأسعار في عملية حساب قيمة المراجعة التي يمكن تطبيقها في بيع عقار على التصاميم يكون قد لجأ إلى الطريقة المتبعة في مجال الصفقات العمومية الخاصة بمشاريع البناء، رغم أن دفتر الأعباء وطريقة تحديد السعر تختلف اختلافا جذريا بينها، لذلك فمن الناحية العملية يصعب تطبيق هذه المؤشرات في حالة البيع على التصاميم، كما أن المشرع لم يبين الجهة التي خول لها القانون تقديم التقارير الخاصة بتغيير هذه المؤشرات لاستعمالها من طرف المرقين العقاريين في مراجعة سعر البيع، وما يعاب أيضا على المشرع الجزائري أنه لم يبين لنا الجهة التي بإمكانها أن تمنح التبرير للمركبي العقاري قصد مراجعة سعر البيع.

واللافت للانتباه أيضا أن المشرع لم يذكر فيما إذا كانت صيغة المراجعة المذكورة في أحكام المادة 38 من القانون رقم 11-04 يمكن تطبيقها من أجل تخفيض سعر البيع أيضا، خاصة إذا حدث وأن انخفضت المؤشرات سابقة الذكر؟ بما أن المشرع ربط مراجعة السعر بتغيير المؤشرات التي يمكن أن تتغير صعودا ونزولا وبالتالي تؤثر على السعر بالزيادة والنقصان أيضا، وهذا ما يدل على أن المشرع بالغ في حماية البائع وهو المرقبي العقاري على حساب المقتني الذي يعد طرفا ضعيفا في العلاقة التعاقدية، مما يضطره قبول مراجعة السعر الذي يفرضه عليه المرقبي العقاري نظرا لأنه ينتظر كثيرا من أجل حصوله على السكن الذي سيأويه، وغير مستعد لمباشرة إجراءات فسخ العقد وإعادة الكرة من جديد مع مرقبي عقاري آخر قد يحدث معه نفس الشيء في ظل نفس القانون الذي يسير هذا النوع من العقود.

ويمكن أن نشير هنا إلى أحكام المادة 70 من القرار الوزاري المشترك رقم 3 المؤرخ في 14/05/2011 المحدد للمواصفات التقنية والشروط المالية المطبقة على برامج السكن الترقوي المدعم، التي منعت بشكل مباشر مراجعة السعر باعتباره نهائي وباعتبار السعر المقترح من طرف المرقبي العقاري

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 38 من القانون رقم 11-04، السابق الذكر.

في البطاقة التقنية هو بمثابة تعهد من المرقي بعدم مراجعته، و أثارت أحكام هذه المادة نقدا من طرف الفقهاء بتعارضها من محتوى القانون رقم 04-11 الذي يسمح بالمراجعة في حدود 20% مما دفع بالمشروع إلى التخلي عليها بمناسبة إصدار الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم.

## المبحث الثاني

### الإعتماد على آلية التمويل العقاري

يمكن توفير الموارد المالية اللازمة لممارسة النشاطات الإقتصادية عن طرق آلية التمويل<sup>(1)</sup>، وبالتالي تنمية وتطوير مختلف القطاعات سواء الإقتصادية منها أو الاجتماعية أو السياسية، وهو ما جعل التمويل يحظى بأهمية معتبرة من طرف الدول والحكومات ورجال الاقتصاد والمستثمرين.

تخضع مشاريع السكن بصفة عامة وبالأخص مشاريع السكنات المدعمة إلى طرق تمويل حديثة ترتكز أساسا على طريقة إشراك كل الأطراف المتدخلة في عملية الإنجاز، وبالتالي تخضع عملية التمويل لقواعد وشروط تختلف باختلاف الطرف المتدخلة في التمويل، وذلك بواسطة مجموعة من الآليات المنظمة من طرف المشرع، قصد عدم الوقوع في مشاكل مالية ناجمة عن عدم جاهزية مصدر من مصادر التمويل قبل استكمال أشغال الإنجاز التي يحكمها مواعيد دقيقة مقننة ومتعاقد عليها.

ويتضح من ذلك أن القوانين التي تنظم طريقة تسيير مشاريع السكن الترقوي المدعم، هي في الحقيقة تنظم طريقة تمويل هذه المشاريع وفق معاملات تعاقدية يحكمها القانون، حيث أن مفهوم التمويل العقاري بوصفه ظاهرة قانونية تتجسد فعليا من خلال الأدوات القانونية المتمثلة أساسا في العقود اللازمة لهذا الغرض، والتي من خلالها تتحقق غاية التنظيم الاقتصادي وهو توفير المال اللازم لإتمام المعاملات العقارية<sup>(2)</sup>.

وللتعرف على ماهية التمويل العقاري قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، الأول يتعلق ببعض المفاهيم الأساسية المتعلقة بالتمويل العقاري، والثاني خصصناه لمميزات ومصادر التمويل العقاري.

## المطلب الأول

### ماهية التمويل العقاري

التمويل بصفة عامة والتمويل العقاري بصفة خاصة يعد مصطلحا اقتصاديا، ونظرا لأهميته على أرض الواقع وانتشار المعاملات المتعلقة به، أُجبرَ المشرع على تنظيمه وتقنينه، من أجل ضبط المعاملات العقارية التي تتطلب توفير الأموال خلال مراحل إنجاز المشاريع، على غرار مشاريع السكن

<sup>1</sup> -الصغير محمد مهدي، النظام القانوني للتمويل العقاري-دراسة مقارنة في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة،

الإسكندرية، مصر، د ر ط، 2012، ص15.

<sup>2</sup> -عمار دروازي، المرجع السابق، ص154.

الترقوي المدعم.

ومن هذا المنطلق سنحاول خلال هذا المطلب التطرق إلى بعض المفاهيم المتعلقة بالتمويل العقاري من الناحيتين الإقتصادية والقانونية على حد سواء في الفرع الأول، وإلى أنواع عقد التمويل العقاري في الفرع الثاني.

## الفرع الأول

### مفهوم التمويل العقاري

تعددت مفاهيم التمويل العقاري بتعدد الأنظمة الإقتصادية والقانونية، نظرا إلى حاجة كل القطاعات إلى التمويل من أجل تحقيق الهدف المسطر لها، على غرار مشاريع السكن، لذلك سنحاول أن نتطرق في هذا المدخل إلى مفهوم التمويل العقاري بصفة عامة على أن نعرض ولو بشكل سطحي على نشأة التمويل العقاري.

### أولاً: تعريف التمويل العقاري:

التمويل العقاري بصفة عامة هو البحث عن مصادر لجلب الأموال لاستعمالها في إنجاز المشاريع العقارية، وهناك فرع آخر من فروع التمويل العقاري يعرف بالتمويل السكني، وسنتطرق إلى تعريف هذين النوعين من فروع التمويل في هذه الفقرة، بالإضافة إلى تحديد أطراف عقد التمويل السكني من الناحية النظرية حتى نتمكن من إسقاطه على عملية تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم في التشريع الجزائري.

### أ: التعريف الاصطلاحي والفقهي للتمويل العقاري:

من المتعارف عليه أن التعاريف تكون عادة من اختصاص الفقهاء، غير أن هناك بعض المفاهيم التي تدخل المشرع من أجل توضيحها في العديد من القوانين على غرار التمويل العقاري الذي أخذ حيزا من اهتمام المشرع الفرنسي والمصري عكس المشرع الجزائري الذي لم يعرفه، لذلك سنحاول أن نتطرق إلى التعريف اللغوي والاصطلاحي للتمويل العقاري، ونعرض بعدها إلى القانون المقارن لتتعرف على التعريف القانوني للتمويل العقاري في ظل كل من التشريع الجزائري والمصري والفرنسي.

**1: تعريف التمويل لغة:** التمويل باللغة الانجليزية "financing" وباللغة الفرنسية <sup>(1)</sup> "financement"، ويعني الإمداد بالمال، وفعلها الثلاثي هو الفعل "مَوَّلَ"، ونقول مول فلان فلانا بمعنى قدم له ما يحتاج إليه من مال <sup>(2)</sup>، ومن الملاحظ أن كلمة تمويل مشتقة من المال الذي يعتبر العنصر الأساسي في التمويل.

<sup>1</sup> عبد الحق دهبى، وفاء فارس، معجم المصطلحات القانونية فرنسي-عربي حقوق تشريع واقتصاد، دار الهدف المستقبلية، الجزائر، د ر ط، 2013، ص 265.

<sup>2</sup> قـدري عبد الفتاح الشهاوي، شرح قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 ولائحته التنظيمية الصادرة بالقرار رقم 1 لسنة 2001، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2002، د ر ط، ص 11.

وجاء في قاموس المعاني أن مضارع الفعل مَوْل هو يُمَوِّلُ، ومصدره التمويل، والذي يقدم التمويل مُمَوِّلًا، أما الذي يتلقى التمويل فهو مُمَوَّلٌ، فنقول مَوْل المشروع بمعنى قدّم له ما يحتاج إليه من مال<sup>(1)</sup>.

**2: تعريف التمويل اصطلاحاً:** مصطلح التمويل من بين المصطلحات الحديثة التي عرفت اهتمام الفقهاء في مجال القانون والاقتصاد، وعرف هذا المصطلح تطوراً في مفهومه تماشياً مع تطور طرق التمويل من الناحية الاقتصادية، فهناك من يعرف التمويل على أنه: "توفير الموارد المالية اللازمة لإنشاء المشاريع الاستثمارية أو تكوين رؤوس الأموال الجديدة واستخدامها لبناء الطاقات الإنتاجية قصد إنتاج السلع والخدمات"<sup>(2)</sup>، كما يعرف أيضاً بأنه "نشاط مالي يزاوله أشخاص اعتباريون عوام وخواص مصرفيون أو غير مصرفيون في مجال الاستثمار العقاري، لتوفير الموارد المالية اللازمة للاستثمار، سواء أكان ذلك الاستثمار العقاري عينياً كتمويل بناء أو شركات العقارات، أو مالياً كالتوريق، وسواء أكان إنتاجياً مثل التمويل العقاري لبناء المحال التجارية والصناعية، أو غير إنتاجي "استهلاكي" مثل تمويل بناء أو شراء عقار سكني"<sup>(3)</sup>.

**3: التعريف الفقهي للتمويل:** يعتبر التمويل حجر الأساس الذي يعتمد عليه أي مشروع اقتصادي لتوفير مستلزماته الانتاجية<sup>(4)</sup>، وفي هذا الصدد يرى أحد الفقهاء أن التمويل هو "أحد مجالات المعرفة، يتكون من مجموعة من الحقائق والأسس العملية والنظريات التي تتعلق بالحصول على الأموال من مصادرها المختلفة وحسن استخدامها استخداماً صحيحاً من جانب الأفراد ومنشآت الأعمال والحكومات"<sup>(5)</sup>.

وفي نفس الاتجاه هناك من يعرف التمويل أنه "البحث عن الطرائق المناسبة للحصول على الأموال والاختيار وتقييم تلك الطرائق والحصول على المزيج الأفضل بينهما بشكل يناسب كمية ونوعية احتياجات والتزامات المنشأة المالية"<sup>(6)</sup>، والمقصود بذلك هو إمداد المشروع بالأموال اللازمة في أوقات الحاجة"<sup>(7)</sup>.

ويمكن القول انطلاقاً مما سبق أن التمويل هو جزء من الإدارة المالية لمختلف المشاريع، يفسح

<sup>1</sup>-الموقع الإلكتروني لقاموس المعاني، <https://www.almaany.com>، تصفح الموقع يوم 2021/11/12 على الساعة 14:30.

<sup>2</sup>-سعدية مكدال، التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، جامعة تيزي وزو، 2019، ص10.

<sup>3</sup>-عمار دروازي، المرجع السابق، ص164.

<sup>4</sup>-أحمد بوراس، تمويل المنشآت الاقتصادية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، د ر ط، 2008، ص24.

<sup>5</sup>-هندي منير إبراهيم، الفكر الحديث في مجال الاستثمار، مؤسسة المعارف، الإسكندرية، د ر ط، 1996، ص64.

<sup>6</sup>-هيثم محمد الزعبي، الإدارة والتحليل المالي، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، الأردن، د ر ط، 2000، ص77.

<sup>7</sup>-سمية كبير وحسنة أقاسم، تمويل المؤسسات عن طريق رأس المال، الملتقى الوطني الثاني حول بناء البورصة على فعالية التمويل في الاقتصاد الجزائري، يومي 24-25 أبريل 2007، الجامعة الإفريقية العقيد أحمد دراية، أدرار، ص124.

المجال لصاحب المشروع بالبحث عن الطرق القانونية للوصول إلى المصادر التي يمكن أن يحصل من خلالها على الأموال لإتمام إنجاز مشروعه في الأجل المتفق عليه، إذ يمكن أن تكون مصادر التمويل إما مؤسسات مالية أو مصرفية باعتبارها أشخاص معنوية ويمكن أن تكون أشخاص طبيعية.

ومن بين أهم تطبيقات التمويل نجد التمويل السكني، الذي يقصد به منح الأموال على شكل قروض من طرف الجهة المختصة في التمويل إلى المستثمر القائم بأشغال الإنجاز أو إلى المقتني الراغب في الحصول على ملكية سكن، مقابل الحصول على ضمانات متمثلة في رهن العقار المراد تمويله، إضافة إلى تقديم الضمانات التي تعكس قدرة المقترض على تسديد الدين من مصدره<sup>(1)</sup>.

وحسب أحد التعاريف الفقهية فالتمويل العقاري هو "استثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة، وتكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للسكنات من طرف الأفراد والأسر من جهة، والارتفاع المستمر في تكلفة إنجاز السكنات من جهة أخرى"<sup>(2)</sup>.

ومن جهة أخرى جاء في الفقه الإسلامي أن التمويل "يعني تجميع الأموال المدخرة لتوجيهها لغرض معين، كما في حالة الاكتتابات لتأسيس شركات المساهمة أو إنشاء مشروع تجاري أو صناعي بمساهمة عدة شركاء"، ويمكن أن يدخل في هذا التعريف القرض الربوي وغيره من القروض المحرمة، لأن التعريف ذكر أن التمويل هو تجميع للأموال دون ذكر طريقة التجميع<sup>(3)</sup>.

وعليه يمكن أن نعرف التمويل السكني على أنه عبارة عن مساهمة الممول الذي يكون في الغالب عبارة عن بنك أو مؤسسة مالية بإقراض المستثمر الذي قد يكون المكلف بإنجاز المباني السكنية أو المقتني مقابل رهن العقار المراد إنجازه أو شراؤه، ويلتزم المقترض في المقابل بدفع قيمة القرض على شكل أقساط متفق عليها بموجب اتفاقية قرض.

#### ب: التعريف التشريعي للتمويل العقاري:

الغرض من تعريف المشرع للتمويل هو وضع الإطار القانوني الذي ينظم آلية الاقتراض بطريقة عملية وواقعية، مع تحديد الغرض من هذا التمويل تحديدا دقيقا يتعلق أساسا بالاستثمار وإنجاز المشاريع، فيحدث المشرع بذلك توازن بين مصالح الأطراف المشتركة في عقد التمويل<sup>(4)</sup>.

#### 1: تعريف التمويل العقاري في التشريع الجزائري: رغم أن النظام الجزائري أولى أهمية بالغة لنشاط

<sup>1</sup>-عمار دروازي، المرجع السابق، ص164.

<sup>2</sup>-ابتسام حاوشين، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس، أطروحة دكتوراه في العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، تخصص نقود ومالية، جامعة الجزائر 3، 2011/2012، ص24.

<sup>3</sup>-هشام محمد القاضي، التمويل العقاري -دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، د ر ط، 2011، ص26.

<sup>4</sup>-سعدية مكدال، المرجع السابق، ص10.

الترقية العقارية بصفة عامة وقطاع السكن بصفة خاصة في السنوات الأخيرة، بتتويج الصيغ السكنية الاجتماعية والترقوية المدعمة والحرّة، والتي تحتاج لتجسيدها على أرض الواقع إلى أموال طائلة يصعب توفيرها من طرف المرقين العقاريين سواء من القطاع العام أو الخاص الذين أوكلت لهم مهمة الإنجاز، مما يجعلهم في رحلة للبحث عن مصادر تمويل في إطار ما يعرف بآلية التمويل العقاري، إلا أن ما يلاحظ هو أن المشرع الجزائري أغفل تنظيم هذه الآلية ولم يصدر لها قانونا خاصا مثلما فعل كل من المشرع الفرنسي والمصري.

إذ اكتفى المشرع الجزائري بتعريف قرض الاستهلاك باعتباره أحد أهم صور التمويل، بموجب أحكام نص المادة 450 من القانون المدني على النحو التالي: "قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقرض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر، على أن يرد إليه المقرض عند نهاية القرض نظيره في النوع والقدر والصفة"، ويلاحظ من هذا التعريف أنه واسع جاء ليغطي الالتزامات الناتجة عن مختلف المعاملات المدنية والقروض التي تميز التعاملات المدنية اليومية بين المدنيين، ولا يمكن لأحكام هذه المادة أن تنظم القروض العقارية التي تحمل الطابع التجاري خاصة تلك التي يعتبر الغرض منها هو تمويل إنجاز المشاريع العقارية والسكنية الضخمة، ويلاحظ أيضا من أحكام نص المادة أن المشرع ونظرا لأهمية التمويل بواسطة القروض فقد فرض الالتزام الأصلي على المقرض باعتباره صاحب المال الذي يحتاج إليه المقرض.

قام المشرع الجزائري بإعادة تعريف القرض في نص المادة 68 من قانون النقد والقرض<sup>(1)</sup> الجزائري رقم 03-11<sup>(2)</sup> التي جاء فيها أن القرض هو كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة<sup>(3)</sup>، ورغم أن هذا التعريف جاء ليسد الفراغ الموجود في التعريف الوارد في القانون المدني، إلا أنه لم يكن جامعا ودقيقا حتى يتسنى لنا إدراجه كتعريف للتمويل العقاري بصفة عامة لأنه

<sup>1</sup>-بالنظر إلى قانون التمويل العقاري المصري الذي اعتبره جل الفقهاء المصريين هو قانون قرض، فيمكننا أن نعتبر أن قانون النقد والقرض الجزائري هو أيضا قانون للتمويل العقاري بما أنه ينظم أهم آلية من آليات التمويل العقاري وهي آلية الاقتراض.

<sup>2</sup>-الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26/08/2003، المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 27/08/2003، ص3، المعدل والمتمم بالأمر 10-04 المؤرخ في 26/08/2010، الجريدة الرسمية عدد 50 المؤرخة في 01/09/2010، ص11.

<sup>3</sup>-الكفالة عقد بمقتضاه يكفل شخص تنفيذ التزام، بأن يتعهد بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يفي به المدين نفسه. -أنظر عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، الجزء 10، في التأمينات الشخصية والعينية، دار نهضة مصر، القاهرة، مصر، الطبعة الثالثة الجديدة-مضاف في حواشيتها ما جد من فقه وقضاء، 2011، ص18.

ركز فقط على القرض مهماً باقي صور التمويل العقاري كالإيجار التمويلي والتوريق الذي يعمل على نقل الديون من مؤسسة إلى أخرى ويحول الدين الجامد إلى سندات وأسهم قابلة للتداول<sup>(1)</sup>.

**2: تعريف التمويل العقاري وفقاً للتشريع المصري:** يقصد بالتمويل العقاري اتفاق يبرم ما بين الأطراف الثلاث المتدخلة في إنجاز المشروع، الطرف الأول الممول وعادة هو مؤسسة بنكية، والطرف الثاني هو بائع العقار أو المقاول الذي سيبنه وفي التشريع الجزائري هو المرقي العقاري، أما الطرف الثالث فهو المقتني الذي يعرف بالمستثمر، بمقتضى هذا الاتفاق يقوم الممول بإقراض المقتني قيمة العقار الذي يريد شراؤه من البائع أو أن يدفع عنه السعر مباشرة ويحصل على حوالة بحقوق البائع التي له على المقتني<sup>(2)</sup>، وفقاً لأحكام نص المادة 23 من القانون المصري رقم 148 لسنة 2001 المتضمن قانون التمويل العقاري التي جاء فيها "يكون التمويل لغرض تمويل عمليات التصرف بالعقارات وفقاً لأحكام هذا القانون بموجب اتفاق تمويلي ثلاثي الأطراف بين الممول والمستثمر وبائع العقار...."، ونصت أيضاً المادة 5 من نفس القانون على أنه "يكون الإقراض العقاري لغرض شراء مسكن خاص بموجب اتفاق بين المقرض والمقترض وبائع العقار طبقاً للنموذج<sup>(3)</sup> الذي يصدر به قرار من الوزير المختص..."<sup>(4)</sup>.

ويمكن أن نشير هنا إلى أن اتفاق التمويل العقاري يختلف عن اتفاق الائتمان الإيجاري أو البيع الإيجاري لأن الائتمان الإيجاري<sup>(5)</sup> هو عملية إيجار لمدة طويلة لسلع تجهيزية أو أدوات الإنتاج، يبقى المؤجر مالاً لها، والمستأجر يدفع أقساط دورية نظير استعمالها، مع إمكانية اكتسابها بعد نهاية العقد<sup>(6)</sup>.

**3: تعريف التمويل العقاري وفقاً للتشريع الفرنسي:** نظم المشرع الفرنسي التمويل العقاري من خلال أحكام المواد المضافة إلى القانون المدني من 1-1831 إلى المادة 1831-5 بموجب القانون رقم 579 لسنة 1971<sup>(7)</sup>، حيث ورد في أحكام المادة 1-1831 أن الممول العقاري هو الوكيل الاقتصادي الذي يتولى تحقيق بناء أو أكثر كي يكسب ملكيته إلى واحد أو أكثر من الأشخاص الذين يسمون بمتلقي

<sup>1</sup>-معراج جديدي، الرهن العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، المجلد 51، العدد 3، 183-203، تاريخ النشر 2014/03/01، ص 193.

<sup>2</sup>-علاء حسين علي، التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية-دراسة فقهية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، المجلد 1، العدد 1، 4-27، تاريخ النشر 2017/12/30، ص 8.

<sup>3</sup>-صدر نموذج اتفاق التمويل العقاري المصري بموجب قرار وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية المصرية رقم 101 لسنة 2003.

<sup>4</sup>-قدري عبد الفتاح الشاهوي، المرجع السابق، ص 37.

<sup>5</sup>-منصور الشمالي، الإطار العلمي لمعالجة أزمة الفروض العقارية في دولة الكويت، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، جامعة الشلف، المجلد 5، العدد 6، 221-246، تاريخ النشر 2009/01/01، ص 223.

<sup>6</sup>-عبد الحميد ثروت، اتفاق التمويل العقاري -دراسة أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة، دار الجامعة الجديدة، د ر ط، 2007، ص 11.

<sup>7</sup>-Philippe Malinvaud, Philippe Jestaz, OP. CIT, P82.



الملكية<sup>(1)</sup>.

كما عرف القضاء الفرنسي الممول العقاري مثلما ورد في نقض مدني فرنسي صدر عن الدائرة القضائية الثالثة بتاريخ 1972/04/01 أنه "ذلك الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يأخذ المبادرة ويبدل العناية الرئيسية أو الأساسية بالعملية العقارية فيتكفل بأن يسلم أو يبيع أو يورد عقارا مطابقا لقواعد الفن وخالية من العيوب"<sup>(2)</sup>.

ويمكن الإشارة أيضا إلى أن المشرع المغربي وبتاريخ 1966/04/21 أصدر المرسوم الملكي رقم 66-1067، الخاص بالقرض العقاري والقرض الخاص بالبناء والقرض الفندقية، وذلك من أجل تشجيع عمليات البناء بمختلف أشكالها عن طريق التمويل العقاري، اعتبارا للدور الهام الذي تلعبه القروض البنكية في تمويل السكن، لذلك فقد عرف الباحث المغربي سعيد الوردية التمويل العقاري على أنه أحد أهم الآليات المهمة التي تساعد على تمويل السكن، والذي يخول للراغبين في القروض نوعين من السلفات، الأول خاص ببناء المساكن واقتنائها والثاني خاص ببناء واقتناء المساكن الإقتصادية<sup>(3)</sup>.

### ج: أطراف عقد التمويل العقاري:

عند مقارنة التعريفات التشريعية الثلاث للتمويل العقاري نجد أن المشرع الجزائري وفقا لنص المادة 68 من قانون النقد والقرض جعل اتفاق التمويل ثنائي يربط بين الممول العقاري وطالب التمويل الذي قد يكون المستثمر أو المقتني مثله مثل المشرع الفرنسي، بينما المشرع المصري جعل التمويل العقاري عبارة عن اتفاق يجمع بين ثلاث أطراف وهم الممول والمقتني والمقاول.

وعليه وحسب التشريع الجزائري فأطراف عقد التمويل العقاري هم طالب التمويل والممول العقاري<sup>(4)</sup>.

**1: طالب التمويل:** وهو الطرف المقترض الذي يطلب الأموال من الممول من أجل شراء عقار أو من أجل إنجاز عقار، فيرهن العقار للبنك بينما يحتفظ هو بحق الحياة<sup>(5)</sup>، وقد يكون شخص طبيعي أو شخص معنوي.

**1-1: طالب التمويل شخص طبيعي:** يمكن لأي شخص طبيعي تتوفر فيه الشروط المتعلقة بالمدخول

<sup>1</sup>- علاء حسين علي، التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية-دراسة فقهية، المرجع السابق، ص7.

<sup>2</sup>- عبد الرزاق حسين يس، المرجع السابق، ص540.

<sup>3</sup>- سعيد الوردية، سياسة الدولة في توفير السكن اللائق، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، المغرب، 2012/2011، ص145.

<sup>4</sup>- سعاد مكدال، المرجع السابق، ص12.

<sup>5</sup>- نوال قحموص، احتفاظ البنك بملكية المال الممول كضمان في عقد القرض، مجلة دفاتر البحوث العلمية، المركز الجامعي تيبازة، المجلد 9، العدد 1، 648-664، تاريخ النشر 2021/06/08، ص656.

والسن راغب في شراء سكن أو يريد بناءه بنفسه، أن يتقدم بطلب الحصول على تمويل عقاري على شكل قرض من أحد المؤسسات البنكية، ويمكن ان تصل نسبة التمويل إلى 100% في بعض الحالات.

**1-2: طالب التمويل شخص معنوي:** يمكن للأشخاص المعنوية مثل شركات ومؤسسات الترقية العقارية التي تبادر بإنجاز المشاريع الترقوية أن تطلب تمويلا عقاريا للمشروع مقابل رهن هذا المشروع، غير أن المشرع الجزائري منع المرقين العقاريين من الاستعانة بالقروض العقارية في حالة تسويق السكنات المراد إنجازها بواسطة عقود البيع على التصاميم.

**2: الممول العقاري:** تعتبر البنوك وفقا لقانون النقد والقرض الجزائري هي الممول المقنن في مجال التمويل العقاري بواسطة القروض العقارية، ويعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من أوائل البنوك التي لعبت دورا كبيرا في تمويل قطاع السكن، ويتضح ذلك من خلال اتفاقية التمويل التي أبرهما الصندوق الوطني للسكن مع هذا البنك من أجل تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم، ووصل الصندوق الوطني للسكن إلى اتفاق ثاني مع البنك الوطني الجزائري من أجل نفس الغرض، كما أن بنك القرض الشعبي الجزائري يعتبر الممول الرئيس لمشاريع السكن بصيغة البيع بالإيجار كما أبرم اتفاقية أخرى مع الصندوق الوطني للسكن لتمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة. وتجدر الإشارة إلى أن الدولة الجزائرية تسير نحو إنشاء بنك السكن يتخصص في التمويل العقاري عن طريق تحويل الصندوق الوطني للسكن إلى بنك، والبدائية كانت بتحويل الطبيعة القانونية للصندوق من مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري صناعي إلى مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-357.

**ثانيا: مراحل نشأة التمويل العقاري وأدوات التمويل التي اعتمد عليها:**

كغيره من القوانين التنظيمية عرف نظام التمويل العقاري في الجزائر مراحل عديدة سنحاول أن نسردها في النقاط التالية مع تبيان الأدوات المعتمد عليها في تجسيد هذا النوع من التمويل.

**أ: مراحل تطور التمويل العقاري:**

تأثر نظام التمويل في الجزائر بعدة عوامل منها الاجتماعية نتيجة للنمو الديمغرافي، ومنها الإقتصادية الناتجة عن التغيرات التي يعرفها النظام الإقتصادي المعتمد عليه في البلاد<sup>(1)</sup>:

**1: مرحلة ما قبل ظهور قانون الترقية العقارية:** وهي فترة ما قبل سنة 1986، أين اعتمدت الدولة على كل من ديوان الترقية والتسيير العقاري ومؤسسة ترقية السكن العائلي سابقا التي تعرف حاليا باسم المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، باعتبارهما مؤسستين وطنيتين تعتمدان على موارد الدولة لإنجاز

<sup>1</sup>-إبتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن-دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك، مذكرة ماجستير في العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، تخصص بنوك وتأمينات، جامعة قسنطينة، 2004/2005، ص95.

المشاريع السكنية ذات الطابع الاجتماعي، حيث قدرت مساهمة الدولة في تمويل السكن بـ 75% من قيمة التمويلات الاجمالية مضاف إليها 25% تمثل مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي أنشأ بهدف تعبئة المدخرات الموجهة للتمويل في مجال السكن.

ولقد اعتمدت الدولة خلال هذه المرحلة على صندوق التوفير والاحتياط بصفة شبه كلية في مجال تمويل إنجاز المشاريع السكنية، ففي سنة 1971 صدرت تعليمية تُكَلِّفُ هذا الصندوق بتمويل مشاريع إنجاز السكنات باستعمال موارد الخزينة العمومية، وفي بداية ثمانينات القرن الماضي كُلفَ نفس الصندوق بمهام أخرى تتعلق بالقروض العقارية الموجهة للخوادم وذلك من أجل بناء السكنات وتمويل السكن الترقوي حصرياً لفائدة الموفرين.

**2: مرحلة ظهور قانون الترقية العقارية:** وتنقسم هذه المرحلة بدورها إلى فترتين متباينتين وهما:

**1-2: الفترة الممتدة من سنة 1986 إلى 1990:** وتتميز بإصدار أول قانون ينظم نشاط الترقية العقارية وهو القانون رقم 86-07 المؤرخ في 4 مارس 1986 الذي فتح المجال أمام المرقين العقاريين الخوادم إلى جانب المرقين العقاريين العموميين للمبادرة بالمشاريع الترقوية، خاصة بعد إدماج السكن في إطار التمويلات البنكية للاقتصاد، بالإضافة إلى إشراك المواطنين في عملية التمويل من خلال استحداث صيغة البيع الآجل وفقا لعقد حفظ الحق.

لكن ما يعاب على هذه المرحلة أن القانون رقم 86-07 لم يكن مرنا بالدرجة التي تسمح له باستقطاب المرقين العقاريين العموميين نظرا لصعوبة الحصول على التمويل الكافي لإنجاز المشاريع، وحتى الأقساط المدفوعة من طرف المقتنين في إطار البيع الآجل كان المرقى العقاري يحرم من استعمالها ويتحصل عليها بعد الانتهاء من أشغال الإنجاز أي بعد فوات الأوان، وحتى آلية الحصول على الأوعية العقارية من طرف المرقين العقاريين المخصصة للمشاريع السكنية كانت تتميز بالتعقيد والصعوبة وتدخل المجالس الشعبية البلدية في عملية المنح، مجمل هذه السلبيات عجلت بإلغاء هذا القانون، والدخول في مرحلة جديدة من مراحل التمويل العقاري.

**2-2: الفترة الممتدة من سنة 1991 إلى 2009:** خلال هذه الفترة بدأت سياسة الدولة تتجه نحو تنويع مصادر تمويل المشاريع السكنية، خاصة بعد التخلي عن النظام الاشتراكي وبداية انتهاج النظام الاقتصادي الحر، وتلته مباشرة إنشاء الصندوق الوطني للسكن سنة 1991 ليكون ممثلا للدولة في هذا المجال، ويختص أيضا بتمويل المشاريع المدعمة عن طريق منح إعانات للمستفيدين من مختلف صيغ المشاريع.

ويليها مباشرة إلغاء القانون رقم 86-07 وتعويضه بالمرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي أصبح ذو طابع اقتصادي تجاري بعدما كان في السابق ذو طابع مدني، وتم فتح المجال أمام التجار لمزاولة نشاط الترقية العقارية، وتم أيضا التخلي عن صيغة البيع الآجل (عقد حفظ

الحق) واعتماد صيغة البيع على التصاميم من أجل تسويق السكنات المنجزة في إطار مشاريع الترقية العقارية، نظرا لما تتميز به هذه الآلية من مرونة بإشراك المقتنين في عملية التمويل واستعمال الأقساط المدفوعة من طرفهم في عملية الإنجاز، مع إمكانية الحصول على إعانات من طرف الصندوق الوطني للسكن في حالة المشاريع المدعمة.

وفي منتصف التسعينيات ظهرت أزمة التمويل التي عرفتها الجزائر خصوصا ما تعلق منها بتوفير الأموال اللازمة لتمويل المساكن الاجتماعية وعدم قدرة صندوق التوفير والاحتياط على تلبية الطلبات المتزايدة، إضافة إلى الصعوبات التي تواجه العائلات ذات الدخل المحدود والضعيف للحصول على القروض العقارية بالمقارنة مع الأسعار المرتفعة للمساكن المعروضة، الأمر الذي دفع بالدولة إلى إعادة هيكلة نظام تمويل السكن، بعدما تم إصدار قانون النقد والقرض وأول خطوة كانت هي تحول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك تجاري، وتم أيضا فتح المجال أمام جل البنوك التجارية الخاصة والعمومية للمشاركة في تمويل مشاريع السكن وتقديم القروض العقارية للمواطنين لشراء أو بناء مساكن. على غرار القرض الشعبي الجزائري، وبنك التنمية المحلية والبنك الوطني الجزائري والبنك الخارجي الجزائر وبنك التنمية الريفية، وتم أيضا إنشاء بعض المؤسسات المالية لتدعيم نشاط البنوك التجارية في مجال التمويل السكني كشركة ضمان القرض العقاري، وشركة إعادة التمويل الرهنوي.

ورغم تنوع المؤسسات البنكية الممولة للمشاريع إلا أن نسبة الفوائد على القروض الممنوحة للمرقين العقارية أو المواطنين تعد عالية جدا، مما دفع بالدولة إلى التدخل مرة أخرى وتدعيم هذه النسب مثلما سنتحدث عليه في الفقرة التالية.

**3: مرحلة الاعتماد على القروض العقارية الميسرة:** وتمتد هذه الفترة من سنة 2010 إلى يومنا هذا، وما يميز هذه الفترة هو أن الدولة قررت تدعيم القروض من خلال تخفيض نسبة الفائدة على القروض العقارية الممنوحة للمرقين العقاريين، حيث تتكفل الدولة عن طريق الخزينة العمومية بتسديد فارق الفوائد البنكية بدلا من المرقى العقاري الملزم بتسديد ما نسبته 4% فقط من الفوائد مثلما جاء في أحكام نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-167<sup>(1)</sup>، ويشترط المشرع على المرقى العقاري تقديم دفتر الشروط الذي ورد نموذج منه في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 01/03/2011<sup>(2)</sup> للبنك العمومي قصد

<sup>1</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 10-167 المؤرخ في 30/06/2010، المتعلق بكيفيات تحديد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن وكيفيات منحه، الجريدة الرسمية عدد 41 المؤرخة في 04/07/2010، ص 11.

-ويعد هذا المرسوم التنفيذي تطبيق مباشر لأحكام المادة 74 من القانون رقم 09-09 المؤرخ في 30/12/2009، المتضمن قانون المالية لسنة 2010، الجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في 31/12/2009، ص 3.

<sup>2</sup>-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 01/03/2011، الذي يحدد شروط استعادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة، الجريدة الرسمية عدد 31 المؤرخة في 05/06/2011، ص 19.

الاستفادة من التخفيض في نسبة الفوائد البنكية.

كما يمكن للمواطنين الراغبين في شراء سكن جديد ذو طابع ترقوي جماعي أو بناء سكن ريفي الاستفادة من التخفيض في نسبة الفوائد البنكية مثلما جاء في أحكام المادة 109<sup>(1)</sup> من قانون المالية التكميلي لسنة 2009<sup>(2)</sup>، وتم تنظيم أحكام هذه المادة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-87<sup>(3)</sup> حيث أصبحت الدولة تتكفل بفارق نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمواطنين في إطار شراء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ويكون المواطن المقترض ملزم فقط بتسديد ما نسبته 1% أو 3% من الفوائد حسب الدخل الأسري له كما تم تعديل آلية تدعيم القرض العقاري بإلغاء المرسوم التنفيذي رقم 10-87 وتعويضه بالمرسوم التنفيذي رقم 13-389<sup>(4)</sup>.

خلال هذه المرحلة تم أيضا إلغاء المرسوم التشريعي رقم 93-03 واستبداله بالقانون المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية رقم 11-04، وتم منح الخيار للمرقين العقاريين لاعتماد تمويل مشاريعهم الترقية وفقا لصيغة البيع الأجل - عقد حفظ الحق - أين يكون من حق المرقى العقاري الحصول على القروض العقارية لتمويل مشاريعه الترقية، أو اعتماد صيغة البيع على التصاميم التي كانت سارية المفعول في ظل القانون السابق، غير أن بعض الممارسات السلبية من طرف المرقين العقاريين جعلت المشرع يعدل شروط منحهم الاعتماد، كما تم تعديل صيغة التعاقد وفقا لنموذج جديد لعقد البيع على التصاميم الذي أصبح يحقق نوعا من التوازن العقدي بين البائع وهو المرقى العقاري والمقتني، وينظم أيضا طريقة دفع الأقساط من طرف المتدخلين في التمويل، وفي ظل هذا القانون الجديد أصبح المرقى العقاري ملزم بإثبات الموارد المالية الكافية<sup>(5)</sup> لقبول ملف طلب الحصول على اعتماد لممارسة

<sup>1</sup>-تم تعديل هذه المادة بموجب المادة 75 من قانون المالية لسنة 2010 أين تم إضافة المواطنين الراغبين في الحصول على قرض من أجل إتمام إنجاز سكن ريفي.

<sup>2</sup>-الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 2009/07/22، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 2009/07/26، ص4.

<sup>3</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 2010/03/10، الملغى، الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، الجريدة الرسمية عدد 17 المؤرخة في 2010/03/14، ص4.

<sup>4</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 13-389 المؤرخ في 2013/11/24، يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا، الجريدة الرسمية عدد 61 المؤرخة في 2013/12/08، ص8.

<sup>5</sup>-لكن ما يعاب على المشرع الجزائري أنه اختزل طريقة إثبات اكتساب الموارد المالية في مجرد تصريح شرفي مصادق عليه، مما يثبت عدم جدية المشرع في فرض شروط حقيقية قبل منح صفة المرقى العقاري لأي كان.

مهنة الترقية العقارية وبالتالي اكتساب صفة المرقى العقاري بمجرد الحصول على الاعتماد<sup>(1)</sup>.

ويظهر من خلال هذه التدابير التي قامت بها الدولة خلال هذه الفترة اهتمامها بتمويل قطاع السكن من خلال العديد من التسهيلات والإعانات الممنوحة للمرقين العقاريين والمستفيدين على حد سواء، ومن أهم هذه التدابير نجد الرفع من قيمة الإعانة المالية المقدمة للأسر في إطار طلب الحصول على الملكية في البرامج السكنية المدعمة<sup>(2)</sup>.

واستبعاد الجماعات المحلية من آلية منح الأوعية العقارية وتكليف اللجنة التقنية الولائية المتكونة من أصحاب الاختصاص بتوفير الأوعية العقارية التابعة لأمالك الدولة وتخصيصها للمشاريع الترقية المدعمة بالتنازل عليها للمرقين العقاريين من طرف مديرية أمالك الدولة مقابل تخفيض مهم في سعر التنازل يتراوح بين 100% في مشاريع البيع بالإيجار ومشاريع السكن الاجتماعي، ومن 95% إلى 80% في مشاريع السكن الترقوي المدعم حسب المنطقة مثلما ورد في أحكام المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المعدل والمتم.

أما في حالة المشاريع الترقية التجارية، فالمرشح أوجد آلية أخرى لمنح الامتياز للمرقين العقاريين على الأوعية العقارية المخصصة لمثل هذه المشاريع وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-281<sup>(3)</sup>، مع إمكانية الاستفادة من التنازل النهائي على العقار في حالة احترام آجال التنفيذ وإتمام الأشغال من طرف المرقى العقاري، أما كيفية التكفل بالامتياز الممنوح قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم 15-281 فقد تم تنظيمه بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2016/06/29<sup>(4)</sup>.

#### ب: أدوات التمويل العقاري القانونية:

أثبت واقع قطاع السكن أن المشاريع العقارية تعتبر من الاستثمارات التي تحتاج أموال طائلة لتجسيدها، ونظرا لأهمية هذه المشاريع، فعدد الدول وبالاعتماد على نظامها الاقتصادي ومن بينها الجزائر انتهجت العديد من الطرق لتوفير أدوات قانونية للحصول على التمويل السريع والأمن، للتقليل من

<sup>1</sup>-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2012/12/06، المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري، السابق الذكر، ص 20.

<sup>2</sup>-حيث ارتفعت قيمة الإعانة المالية من 500 000 دج إلى 700 000 دج.

<sup>3</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 2015/10/26، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الجريدة الرسمية عدد 58 المؤرخة في 2015/11/04، ص 6.

<sup>4</sup>-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2016/06/29، الذي يحدد شروط وكيفيات التكفل بالامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 2015/10/26، الجريدة الرسمية عدد 62 المؤرخة في 2016/10/23، ص 27.

أزمة السكن بسبب قلة مصادر التمويل، مما أدى إلى تطوير أدوات تمويل المشاريع العقارية أو ما يسمى التمويل العقاري، ومن أهم هذه الأدوات نجد البيع على التصاميم الذي يركز على إشراك كل الأطراف المتدخلة في تمويل المشاريع عن طريق الائتمان أي البيوع العقارية الائتمانية<sup>(1)</sup>، ونجد أيضا آلية البيع بالإيجار التي تعتمد على خاصية التمويل البنكي مقابل دفع المقتنين للسعر على شكل أقساط شهرية طيلة مدة الإيجار.

ولقد اعتمدت دول أخرى خاصة الأنجلوساكسونية على تطوير نشاط التوريق لتوفير التمويل اللازم للمرقين العقاريين<sup>(2)</sup>، وهذا من أجل تطوير سوق التمويل العقاري بهدف توفير التمويل طويل الأجل، بإصدار سندات طويلة الأجل وبرامج التوريق وتأسيس شركة إعادة التمويل العقاري<sup>(3)</sup>.

وعليه يمكن القول أن تمويل المعاملات العقارية يتم من خلال أدوات قانونية متعددة نجدها إما في القواعد العامة، أو في التنظيم القانوني الخاص لعمليات التمويل العقاري، لذلك سنشرح آلية الاعتماد على الائتمان كأداة قانونية للتمويل العقاري بالإضافة إلى الأداة الثانية وهي القروض العقارية.

**1: الائتمان كأداة قانونية للتمويل العقاري:** الائتمان من وجهة نظر الفقه هو "الثقة التي بمقتضاها يرتضى أحد طرفي العقد إعطاء المتعاقد الآخر، سواء حالا أو بعد وقت محدد أداء معيناً على شكل رؤوس أموال نقدية أو شكل آخر لمساعدته أو السماح له بتحقيق نفع معين خلال مدة معينة، وتزداد هذه الثقة وتتعزيز كلما اقترنت بضمان خاص يضمن استرداد هذا الأداء والمقابل الملائم لمنحه"<sup>(4)</sup>، أما من وجهة نظر القانون، فالائتمان يركز على العقد ذاته ومن ثم فإن العقد في الائتمان هو أهم أداة قانونية للتمويل عامة، إذ لا سبيل لضمان الائتمان إلا بإنشاء رابطة عقدية<sup>(5)</sup>، وأصبح بذلك الائتمان أهم وسيلة أو طريقة لتمويل كافة القطاعات والأنشطة الاقتصادية المختلفة داخل المجتمع وخاصة التمويل العقاري<sup>(6)</sup> ومنه يمكن القول أن الائتمان يتميز بخصائص متنوعة أهمها:

-يقوم عن طريق رابطة عقدية.

<sup>1</sup>-زهرة محمد المرسي، بيع المباني تحت الإنشاء، دراسة مقارنة في القانون المصري والكويتي والفرنسي، مطبوعات جامعة الكويت، الكويت، الطبعة 1، 1989، ص7.

<sup>2</sup>-الصغير محمد مهدي، المرجع السابق، ص30.

<sup>3</sup>-فريد راغب النجار، الاستثمار والتمويل والرهن العقاري -الاقتصاديات -المخاطر -إعادة الهيكلة، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر، د ر ط، 2009، ص167.

<sup>4</sup>-نبيل إبراهيم سعد، نبيل إبراهيم سعد، نحو قانون خاص بالائتمان -الائتمان بوجه عام -عناصر قانون الائتمان دراسة تحليلية مقارنة، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، د ر ط، 1991، ص68.

<sup>5</sup>-نبيل إبراهيم سعد، نفس المرجع، ص28.

<sup>6</sup>-ناظم محمد فوزي الشمري، النقود والمصارف والنظرية النقدية، دار زهران للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 1999، ص105.

-الغرض أو الغاية الاقتصادية من الائتمان، (ائتمان استثماري أو ائتمان اقتصادي أو تجاري أو استهلاكي).

-يمكن أن يكون الائتمان قائم على قرض عقاري أو كفالة أو وعقد ائتماني وقد يكون الائتمان مركب<sup>(1)</sup>.

-الاعتماد على الضمانات والتأمينات للتقليل من مخاطر الائتمان<sup>(2)</sup>.

-يعتبر الرهن الرسمي أداة كفيلة بخلق الائتمان وتنشيط عمليات الائتمان كونه يؤدي إلى حفظ حقوق الدائنين إضافة إلى إسهامه في عملية التمويل العقاري<sup>(3)</sup>.

**2: عقد القرض كأداة للتمويل العقاري:** سمح المشرع الجزائري للمرقي العقاري الذي يبادر بالمشاريع الترقوية أن يلجأ إلى البنوك والمؤسسات المالية من أجل الحصول على التمويل اللازم لإنجاز المشاريع التي يبادر بها، على أن لا يكون قد سوق هذه العقارات وفقاً لآلية البيع على التصاميم، التي تمنعه من اللجوء إلى استعمال القروض، كما أن القروض العقارية تعتبر أهم أداة يستند إليها المقتني للحصول على تمويل لازم لبناء سكن أو لتسديد سعر شراء المساكن سواء المنجزة أو التي هي في طريق الإنجاز. فيساهم بذلك في تمويل إنجاز المشروع عن طريق الأقساط التي تدفعها البنوك بدلاً منه كلما تقدمت أشغال الإنجاز وفقاً لعقد القرض الذي يربط بينهما.

## الفرع الثاني

### أنواع عقود التمويل العقاري

أدى تنوع المشاريع العقارية بصفة عامة والصيغ السكنية بصفة خاصة إلى تنوع أشكال عقود التمويل العقاري، التي تختلف باختلاف أنظمة التمويل المعتمدة من طرف المؤسسات المالية التي لها حق تمويل المشاريع العقارية، وهو ما سنتطرق إليه في العناصر التالية:

#### أولاً: أشكال التمويل العقاري:

التمويل العقاري قد يكون ذو شكل مباشر أو غير مباشر، كما يمكن أن يكون التمويل محلي أو دولي مثلما سنبينه في النقاط التالية:

#### أ: التمويل المباشر:

الممول العقاري هو المقرض أما المستفيد من التمويل فهو إما مستثمر في صورة مرقي عقاري أو مقتني/مشتري للملك العقاري ويعرف باسم المقرض، والتمويل المباشر في هذه الحالة يعبر عن العلاقة

<sup>1</sup>-نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص29.

<sup>2</sup>-نشير هنا إلى أن التأمينات أو الضمانات لا تنشئ الائتمان وإنما تشجع على منحه.

<sup>3</sup>-يوسف أفريل، الرهن الرسمي العقاري ضماناً بنكية للدائن المرتهن دراسة معمقة معززة بالاجتهاد القضائي المغربي، دار التوزيع آل-ار، الدار البيضاء، المغرب، الطبعة الأولى، 2011، ص312.



المباشرة بين المقرض والمقترض دون تدخل أي وسيط مالي مصرفي أو غير مصرفي، ويتخذ التمويل المباشر صور متعددة تتحكم فيها طبيعة المقرض فيما إذا كان مؤسسة، أو شركة أو فرد أو هيئة دولية أو محلية<sup>(1)</sup>.

#### ب: التمويل غير المباشر:

عندما يكون هناك طرف ثالث وسيط بين المقرض والمقترض نكون بصدد تمويل غير مباشر، ويعتبر واحد من بين أساليب التمويل الذي تتدخل فيه الأسواق المالية والبنوك بشكل غير مباشر، حيث يقوم الوسطاء بتجميع المدخرات المالية من الوحدات الاقتصادية التي تحتاجها، فالمؤسسات المالية الوسيطة تحاول التوفيق بين متطلبات مصادر الادخار ومتطلبات مصادر التمويل.

#### ج: التمويل المحلي:

ويسمى أيضا بالتمويل الداخلي حيث لا يسمح للمصارف الأجنبية أو المؤسسات المالية الأجنبية بتمويل المشاريع، ويعتمد فقط على المؤسسات والأسواق المالية المحلية، ويكون التمويل في هذه الحالة عن طريق آلية التمويل المباشر أو غير المباشر.

#### د: التمويل العقاري الدولي:

نكون بصدد عقد تمويل عقاري دولي عندما لا يكون الممول مؤسسة مالية وطنية وإنما يكون الممول هو أحد المؤسسات الأجنبية المالية المتمثلة في الأسواق الدولية والهيئات المالية الدولية والبورصات والبنك العالمي للإنشاء والتعمير أو صندوق النقد الدولي، وقد يكون التمويل الدولي عن طريق الإعانات التي تمنحها بعض الدول في إطار القضاء على ظاهرتي البناء الفوضوي والبناء الهش<sup>(2)</sup>.

#### ثانيا: أنظمة التمويل العقاري والعوامل السلبية المؤثرة عليها:

هناك العديد من العوامل التي تتحكم في نوع نظام التمويل العقاري المتبع من طرف الدولة، وأهم عامل هو الإمكانيات المادية التي يمكن توفيرها لتلبية طلبات المستثمرين في مجال الترقية العقارية من مرقين عقاريين ومقاولين، وطلبات المواطنين الراغبين في شراء عقارات أو بناء مساكن.

#### أ: أنواع أنظمة التمويل العقاري:

تنقسم أنظمة التمويل العقاري إلى ثلاث أنواع وهي:

**1: نظام التمويل العقاري البدائي:** يعتبر هذا النظام الحل الأمثل للدول التي تقتصر إلى نظام معلوماتي متطور مما جعل سياستها المالية غير محددة المعالم، وهي تلك الدول البعيدة عن العصرنة مثل دول

<sup>1</sup>-إبتسام طوبال، المرجع السابق، ص95.

<sup>2</sup>-سمير محمد عبد العزيز، التمويل العام، الطبعة الثانية، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، الإسكندرية، مصر، 1889، در ط، ص309.

العالم الثالث في إفريقيا الوسطى وذات الدخل الضعيف، والفقيرة من حيث الثروات الطبيعية، وتتقصها الهياكل القاعدية المالية مثل البنوك، لذلك سمي بالنظام البدائي<sup>(1)</sup>.

**2: نظام التمويل العقاري المتكامل:** هناك بعض من الدول النامية والسائرة في طريق النمو والتي بدأت تبتعد عن ركب الدول الضعيفة، وقررت تطوير أنظمتها المالية التي أصبحت تنافس الدول المتطورة، على غرار دول شرق آسيا مثل ماليزيا التي نجحت في حل أزمة السكن في فترة زمنية قصيرة لا تتعدى عشر سنوات بنظام التمويل المالي المتكامل الذي اعتمدت عليه.

**3: نظام التمويل العقاري المتطور:** اعتمدته كل من الولايات المتحدة الأمريكية ودول الاتحاد الأوروبي وكندا، وهي الدول التي تعتبر متطورة بفضل نظامها المالي المتطور الذي يعتمد على الرقمنة والسرعة في اتخاذ القرار، وتسهيل الإجراءات خاصة المتعلقة بالتمويل العقاري، لمساعدة شركة البناء خاصة مع ظهور مؤسسات الادخار والائتمان، وإنشاء البنوك المتخصصة في القروض العقارية<sup>(2)</sup>.

### ب: العوامل السلبية المؤثرة على نظام التمويل العقاري:

هناك ثلاث عوامل اقتصادية متعلقة بالسياسة المالية للدول تؤثر بشكل مباشر على نظام التمويل

المالي المتبع وهي:

**1: الإتماد على الاقتصاد المخطط:** من أكبر العقبات التي تواجه البنوك التجارية في تمويل السكنات أو التمويل العقاري عدم القدرة على التعامل مع الدول التي انتهجت نظام الاقتصاد المخطط على غرار روسيا والفيتنام ودول أوروبا الوسطى، خاصة وأن هذه الأنظمة تعتبر مسألة السكن قضية اجتماعية، ومن أهم العراقيل التي تعاني منها هذه الدول هي عدم وجود عقود الملكية، مما يصعب عملية الرهن العقاري للحصول على الائتمان الذي يسهل عملية التمويل العقاري.

**2: النظام المالي غير المستقر:** انتشر هذا النظام في دول أمريكا الجنوبية في الثمانينات، ويخضع تمويل السكن في هذه الدول إلى التضخم وعدم استقرار الاقتصاد بسبب وجود الضغوطات على النظام المالي، مما أدى إلى الارتفاع الفاحش في الفوائد البنكية على القروض العقارية التي جعلت المواطنين في حالة يأس نظرا لعدم قدرتهم على بناء أو شراء سكن جاهز، وهو ما جعل الدولة تتدخل في حدود إمكانياتها للتقليل من حدة أزمة السكن، هذه الحالة التي دفعت بهذه الدول غير المستقرة اقتصاديا إلى تدارك الأخطاء وبدأت تدخل تحسينات في النظام المالي لتحويل السكنات الخاصة والاجتماعية للمواطنين بأسعار معقولة وذلك بفضل إعادة الاعتبار تشريعيًا للنظام المالي الموجه للقروض السكنية<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> - عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مطبعة ليجند، برج الكيفان، الجزائر، د ر ط، 2007، ص 144.

<sup>2</sup> - عبد القادر بلطاس، نفس المرجع، ص 149.

<sup>3</sup> - عبد القادر بلطاس، نفس المرجع، ص 146.

**3: النظام المالي المحدود:** وهو قريب من النظام المالي المخطط، حيث يتم من خلال هذا النظام توجيه القروض والمعاملات المالية من الناحية التقنية التي تعتبر غير مستقلة مع تجنب خصوصية قطاع التمويل العقاري، ووضع أولويات متعلقة بالسياسة التنموية لمختلف القطاعات على حساب قطاع السكن المهمش مقارنة بباقي القطاعات، ومن بين الدول التي اعتمدت هذا النظام نجد الهند ودول شرق آسيا والشرق الأوسط<sup>(1)</sup>.

## المطلب الثاني

### خصائص ومصادر التمويل العقاري

لدراسة التمويل العقاري باعتباره ظاهرة قانونية لا يكفي التطرق إلى تعريفه من الناحية الفقهية والقانونية أو التطرق إلى أشكاله المختلفة وطريقة نشأته، بل يجب أيضا التطرق إلى خصائصه كونه عقد يربط بين المقرض والمقترض، ويتمتع بخصائص تميزه عن باقي العقود المشابهة له، كما أن له مصادر مختلفة أيضا.

لذلك سنحاول من خلال هذا المطلب أن نتطرق إلى خصائص عقد التمويل العقاري في الفرع الأول، وأن نتطرق إلى مصادره في الفرع الثاني.

## الفرع الأول

### خصائص عقد التمويل العقاري

التمويل العقاري مثلما مر معنا في الفقرات السابقة هو قيام الممول بمنح جزء من ماله للمقترض الذي قد يكون مستثمرا في مجال العقار أو راغبا في شراء عقار أو شخص بحاجة إلى هذا المال لاستكمال بناء سكن أو محل مهني، وفي المقابل يكون المقترض ملزما بتقديم ضمان للمقرض.

يتبين من هذا أن هناك علاقة تعاقدية بين طرفي عقد التمويل العقاري تفرض مجموعة من الالتزامات على الطرفين، هذه الالتزامات التي تجعل عقد التمويل العقاري يتميز بخصائص هي في نظر الفقهاء تنقسم إلى خصائص إيجابية وأخرى سلبية مثلما سنوضحه في النقاط التالية:

#### أولا: خصائص عقد التمويل العقاري الإيجابية:

الخصائص الإيجابية تكون إما متعلقة بطبيعة المعاملة العقارية، أو متعلقة بعقد التمويل العقاري.

#### أ: خصائص متعلقة بطبيعة المعاملة في عقد التمويل العقاري:

من بين أهم خصائص المعاملة في عقد التمويل العقاري أن محلها هو أموال وأن المقرض له السلطة التي تسمح له بممارسة الإذعان على المقرض وأن هذا العقد هو ذو تنفيذ متتابع، والمقصود

<sup>1</sup>- عبد القادر بلطاس، ، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، المرجع السابق، ص 147.

بذلك ما يلي:

**1: عقد التمويل العقاري هو عقد مالي:** في عقد التمويل المالي تقوم البنوك بعمليات مالية بصفتها هيئة مقرضة وتقدم الأموال للمقترض على شكل ائتمان نقدي، فيستفيد بذلك المقترض أي الحاصل على التمويل من هذه الأموال، ويستغلها في مشروعه العقاري، فبذلك تقوم البنوك والمؤسسات المالية المقرضة باستثمار أموالها التي تحصلت عليها عن طريق الأسهم والسندات<sup>(1)</sup>.

**2: عقد التمويل العقاري هو عقد إذعان:** نكون بصدد عقد إذعان عندما يكون الموجب هو من يضع الشروط التعسفية<sup>(2)</sup> ولا يقبل مناقشتها من طرف الطرف الثاني<sup>(3)</sup>، الذي يكون أمامه خيار واحد إما قبول بنود العقد كما هي أو رفض التعاقد نهائيا<sup>(4)</sup>، وبالنظر إلى هذا المعيار نجد أن المؤسسات التي تمول النشاط العقاري كالبنوك، تعتبر طرفا مذعنا لأن طالب التمويل ليس له خيار آخر ولا يمكنه مناقشة بنود العقد ويكون ملزما بقبولها كما هي وبشروطها التعسفية، على غرار نسبة الفائدة ومدة القرض والزامية الضمان والتأمين... الخ<sup>(5)</sup>.

**3: عقد التمويل العقاري هو عقد ذو تنفيذ متتابع:** بما أن الزمن لا يتدخل في تحديد التزامات الأطراف، وليس ركنا من أركان عقد التمويل العقاري، فلا يمكن اعتبار هذه العقود زمنية، إلا أن الزمن يعتبر شرطا من بين الشروط التعاقدية المتفق عليها في العقد، ويعتبر من بين الشروط التعسفية التي يضعها المذعن وهو البنك أو المؤسسة المالية المانحة للتمويل<sup>(6)</sup>.

<sup>1</sup>-مباركة بلس المولودة كباب، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك والترقية العقارية في مجال السكن، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر 1، 2012/2011، ص10.

<sup>2</sup>-يقصد بالشروط التعسفية: كل شرط يدرج في نماذج العقود بواسطة الطرف القوي ذي الخبرة ويكون من شأنها منحه ميزة مبالغ فيها على حساب الطرف الآخر.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادة 70 من القانون المدني الجزائري.

<sup>4</sup>-وبالعودة إلى أحكام المادة 3 الفقرة 5 من القانون رقم 04-02 نجد أن المشرع عرف لنا الشرط التعسفي (الإذعان) بأنه كل "بند أو شرط بمفرده أو مشتركا مع بند واحد أو عدة بنود أو شروط أخرى من شأنه الإخلال الظاهر بالتوازن بين حقوق وواجبات أطراف العقد".

-القانون رقم 04-02 المؤرخ في 23/06/2004، المعدل والمتمم، الذي يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، الجريدة الرسمية عدد 41، المؤرخة في 27/06/2004، ص3.

-معدل ومتمم بالقانون رقم 10-06 المؤرخ في 15/08/2010، الجريدة الرسمية عدد 46، المؤرخة في 18/08/2010، ص11.

<sup>5</sup>-يترتب على اعتبار عقد التمويل العقاري من عقود الإذعان نتائج مهمة تتعلق خاصة بسلطة القاضي في تفسير بعض الشروط والتدخل أيضا في إلغاء بعض الشروط التعسفية.

-أنظر أحكام المادة 110 من القانون المدني الجزائري.

<sup>6</sup>-عبد الحميد ثروت، المرجع السابق، ص15.

فالبنك مثلا هو الذي يحدد فيما إذا سيمنح مبلغ التمويل (القرض) دفعة واحدة لطالب التمويل أو يدفعه على أقساط حسب تقدم الأشغال، والبنك أيضا هو الذي يحدد مدة الوفاء بقيمة القرض على شكل أقساط لذلك يمكن أن نعتبر أن عقد التمويل العقاري هو عقد ذو تنفيذ متتابع.

#### ب: خصائص متعلقة بطبيعة عقد التمويل:

وهي خصائص يشترك فيها عقد التمويل العقاري مع الكثير من العقود ونذكر منها:

**1: عقد رضائي:** نقول عن عقد التمويل العقاري أنه عقد رضائي رغم أنه عقد إذعان مثلما رأينا في الفقرة السابقة، ذلك أن المقترض أو طالب التمويل العقاري له الخيار في رفض العقد في حالة عدم قبوله للشروط التعسفية التي وضعها المقترض، وفي حالة الرضا وقبول هذه الشروط يتقدم لإبرام عقد التمويل مع الجهة الممولة لمشروعه العقاري، لذلك فعقد التمويل العقاري هو عقد رضائي<sup>(1)</sup>.

ويترتب عن كون عقد التمويل العقاري رضائي أنه يولد التزامات متقابلة إذ يتلقى كل طرف من أطرافه مقابلا لما يعطيه للآخر.

**2: عقد مدني تجاري:** يعتبر عقد التمويل العقاري من العقود المختلطة أي عقد مدني وتجاري في نفس الوقت، كون أحد طرفيه هو الممول وهو يمارس نشاطه التجاري المرخص به، بينما الطرف الثاني قد يكون مواطن عادي مدني أو مرقى عقاري.

ويترتب عن ذلك أن المقترض أو طالب التمويل وفي حالة النزاع يمكنه أن يلجأ إلى القضاء المدني أو التجاري لرفع تظلمه.

**3: عقد استهلاكي:** ورد في أحكام المادة 3 الفقرة 2 من القانون رقم 04-02 المعدل والمتمم الذي يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية أن "المستهلك هو كل شخص طبيعي أو معنوي يقتني سلعا قدمت للبيع أو يستفيد من خدمات عرضت ومجردة من كل طابع مهني"، وورد أيضا في قانون حماية المستهلك رقم 09-03<sup>(2)</sup> وبالضبط في أحكام الفقرة الأولى من المادة الثالثة أن "المستهلك هو كل شخص طبيعي أو معنوي يقتني بمقابل أو مجانا سلعة أو خدمة موجهة للاستعمال النهائي من أجل تلبية حاجته الشخصية أو تلبية حاجة شخص آخر أو حيوان متكفل به"، أما أحكام الفقرة رقم 17 من نفس المادة فورد فيها تعريف السلعة التي تعتبر "كل شيء مادي قابل للتنازل عنه بمقابل أو مجانا".

من خلال هذه النصوص التشريعية يتبين لنا أن القرض العقاري هو سلعة يضعها الممول وهو البنك بين أيدي المستهلك وهو طالب القرض العقاري مقابل نسبة فائدة متفق عليها، لذلك فيمكن اعتبار

<sup>1</sup> -مهدي شعوة، المرجع السابق، ص106.

<sup>2</sup> -القانون رقم 09-03 المؤرخ في 25/02/2009، المعدل والمتمم، الذي يتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، الجريدة الرسمية عدد 15، المؤرخة في 08/03/2009، ص12، المعدل والمتمم بالقانون رقم 18-09 المؤرخ في 10/06/2018، الجريدة الرسمية عدد 35، المؤرخة في 13/06/2018، ص5

عقد القرض العقاري ضمن عقود الاستهلاك.

ويترتب عن اعتبار عقد التمويل العقاري عقد استهلاك التزام المقرض بمنح المقرض مهلة كافية للتفكير، وهي المهلة التي تمنح للمستهلك مهما كانت طبيعته، ويلتزم الممول أيضا بتوضيح كل الشروط للمقرض، وفي الأخير المشرع يمنح الحق للمستهلك وهو طالب القرض في هذه الحالة بقبول السلعة وهي عقد التمويل العقاري أو رفضها، ويمكن للمستهلك أن يطلب استشارات أو رأي الغير.

#### ثانيا: خصائص عقد التمويل العقاري السلبية:

تكمن الخصائص السلبية لعقد التمويل العقاري في بعض المخاطر التي قد تحدث في أي لحظة بما أن المعاملة مالية<sup>(1)</sup>، ومن بين هذه المخاطر نجد:

#### أ: مخاطر التمويل العقاري:

تختلف خطورة وآثار الخطر الذي قد يصيب التمويل العقاري بحسب المتسبب في الخطر، الذي قد يكون ناجم عن الشخص المقرض أو عن المشروع الذي تم اقتراض الأموال لأجله أو ناجم عن الانهيار الاقتصادي وهو عبارة عن خطر عام، وسنقوم بشرح هذه الأخطار على النحو التالي:

**1: المخاطر الفنية:** وهي المخاطر الناجمة عن سوء التسيير من طرف طالب التمويل سواء كان شخص طبيعي أو شخص اعتباري، فالأصل أن القرض العقاري يُطلب من أجل استكمال إنجاز المشروع العقاري أو استكمال إجراءات معاملة شراء عقار، لكن وبسبب سوء التسيير قد تصرف هذه الأموال في أمور أخرى غير الوجهة المخصصة لها، مما يؤدي إلى التأخر في إتمام إنجاز المشروع العقاري، وعدم الوصول إلى النتائج المرجوة وبالتالي التسبب في خسائر إضافية عبارة عن غرامات التأخير بالإضافة إلى تراكم الفوائد البنكية<sup>(2)</sup>.

**2: المخاطر المادية:** وهي المخاطر المتعلقة بالعقار مثل التهدم سواء الكلي أو الجزئي، وكذلك المخاطر المتعلقة بالسرقة والتلف الذي قد يصيب السلع المستعملة في إنجاز المشروع الذي تم تمويله، وهو ما قد ينجر عنه خسائر إضافية تؤثر على وتيرة أشغال الإنجاز<sup>(3)</sup>.

**3: المخاطر الاقتصادية:** وهي متعددة منها ما يتسبب فيها مباشرة المقرض (المركبي العقاري) بسوء تقديره ومنها ما هو متعلق بالوضع الاقتصادي العام الوطني والدولي<sup>(4)</sup>.

من بين الأخطار التي يتسبب فيها طالب التمويل نجد سوء التقدير وعدم الجدية في دراسة رغبات وطلبات المواطنين ونوعية السكنات التي يريدون اقتناءها مما يؤدي إلى عدم القدرة على تسويق المنتج

<sup>1</sup>- عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، المرجع السابق، ص-ص 144-150.

<sup>2</sup>- طارق الحاج، مبادئ التمويل، دار صفاء للطباعة والنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الثانية، 2010، ص-ص 22-23.

<sup>3</sup>- طارق الحاج، نفس المرجع، ص 22.

<sup>4</sup>- طارق الحاج، نفس المرجع، ص 23.

النهائي نظرا لنقص الخبرة وقلة المعلومات، مثال ذلك أن ينجز المرقى العقاري مشروعاً عبارة عن شقق من خمس غرف وسكان المنطقة غير قادرين على اقتنائها، وقدراتهم المالية تسمح لهم بشراء شقق من نمط ثلاث غرف كأقصى حد.

أما الأخطار الاقتصادية الأخرى فهي وجود المنافسة الكبيرة في السوق، ونقص أو ندرة السلع المستعملة في الإنجاز.

### ب: طرق تجنب مخاطر التمويل العقاري:

مخاطر التمويل مثلما رأينا متعددة ولا يمكن نفيها نفيًا قاطعاً لأنها ممكنة الوقوع، لكن في المقابل يمكن تفادي بعض منها نهائياً والتقليل من البعض الآخر خاصة وأن المشرع الجزائري أوجب على البنوك والمؤسسات المالية أن تحوز على منظومة مراقبة داخلية وذلك بإرسال قائمة المقترضين إلى كل البنوك الأخرى وفقاً لأحكام المادة 1 والنظام رقم 11-03<sup>(1)</sup>:

**1: تجنب النفقات الخاصة وتحسين التسيير:** ويكون ذلك بتطوير القدرات الفنية للمتدخلين في إنجاز مشاريع الترقية العقارية وخاصة المرقين العقاريين، مما يسهل عليهم دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع قبل الشروع فيه، وبفضل الوعي الاقتصادي للمعنيين سيتجنبون استعمال أموال المشروع سواء دفعات المواطنين أو أموال القرض العقاري في المصاريف الخاصة التي ليس لها علاقة مباشرة بالمشروع.

ويمكن الإشارة إلى أنه وفي إطار مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، تم إيجاد آلية مكنت من مراقبة وحماية الأموال الخاصة بإنجاز المشروع من الاستعمال السيء للمرقى العقاري في غير وجهتها، حيث تم تكليف الصندوق الوطني للسكن بتجميع كل الموارد المالية الخاصة بالمشروع من بينها القروض العقارية في حساب بنكي خاص بالمشروع، ويتم تخليص المرقى العقاري حسب تقدم الأشغال كإجراء وقائي لحماية مصادر تمويل مثل هذه المشاريع المدعمة.

**2: التأمين على الأخطار المادية ومجابتها:** هناك أخطار لا يتحملها طالب التمويل ولكنها ممكنة الوقوع مثل الأخطار الطبيعية كالزلازل والحرائق والفيضانات، والأخطار الناجمة عن السرقة والتخريب والاختلاس، إذ يمكن تجميع كل هذه المخاطر والتأمين عليها لدى مؤسسات التأمين والضمان المختصة مقابل أتوات سنوية عبارة عن أعباء إضافية<sup>(2)</sup>.

ويمكن للمرقى العقاري أن يجابه بعض الأخطار دون اللجوء إلى التأمين، ويتطلب ذلك الزيادة في الأعباء، مثلاً تعزيز المشروع بالحراس ليلاً ونهاراً لحمايته من السرقة والتخريب، أو الاعتماد على التكنولوجيا في مواجهة بعض الظواهر الطبيعية كالزلازل باستعمال التقنيات الحديثة التي تمتص قوة

<sup>1</sup>-النظام رقم 11-03 المؤرخ في 24/05/2011، المتعلق بمراقبة مخاطر ما بين البنوك، الجريدة الرسمية عدد 54، المؤرخة في 02/10/2011.

<sup>2</sup>-طارق الحاج، المرجع السابق، ص 25.

الزلازل وتحمي البناية من السقوط.

## الفرع الثاني

### مصادر التمويل العقاري

تُصنَّفُ مصادر التمويل العقاري حسب مدة القرض فيما إذا كانت طويلة أو قصيرة أو متوسطة الأمد، وتصنف أيضا مصادر التمويل حسب طبيعة الأموال المستعملة في التمويل فيما إذا كانت ذاتية أي داخلية أو خارجية، مثلما سنبينه في النقاط التالية:

#### أولاً: مصادر التمويل حسب مدة القرض العقاري:

تختلف مدة القرض المتعلق بالتمويل العقاري من مشروع إلى آخر ومن مستفيد إلى آخر ويتحكم في ذلك العديد من العوامل، كالقدرة على الاسترداد ودفع الأقساط والسن، ومن بين هذه الأصناف نجد:

#### أ: مصادر التمويل العقاري قصيرة الأجل:

تستخدم لتمويل الاحتياجات المالية المؤقتة أو الاضطرارية كأغراض البناء، وهي عبارة عن أموال تقدمها البنوك التجارية وبنوك الادخار، لفترات زمنية قصيرة أقل من سنة، للمدخرين أو لغير المدخرين لدى هذه البنوك، ويكون ذلك وفقا للصور التالية:

**1: الائتمان التجاري:** هو تمويل مالي تقوم به مؤسسة مالية بشراء بضاعة أو مواد أولية أو مواد خامة من شركة أخرى، وصاحب البضاعة لا يضطر إلى دفع سعر هذه المشتريات نقدا ويصبح لدينا للمؤسسة المالية بذلك وتسجل قيمتها تحت حساب الموردين أو حسابات أوراق الدفع<sup>(1)</sup>.

**2: الائتمان المصرفي:** تقدم المؤسسات المالية والبنوك خدمات كثيرة وفي مجالات متعددة للمؤسسات التجارية والصناعية على غرار المستثمرين في مجال الترقية العقارية كالمقرين العقاريين، لمساعدة هذه المؤسسات على ممارسة عملياتها وأنظمتها، مثل شراء الأصول الثابتة والمتداولة وتسهيل عمليات الدفع والاستيرادات وهو ما جعل المؤسسات تعتمد على البنوك في تمويل عملياتها قصيرة الأجل<sup>(2)</sup>.

**3: الأوراق التجارية:** يعتبر هذا النوع من الائتمان المصدر الذي تستخدمه المؤسسات العمومية ماليا سواء كانت كبيرة أو متوسطة، إذ تقوم المؤسسة بهذا التمويل بطرح مجموعة من السندات للبيع في السوق المالي للمستثمرين والبنوك معا، تكون قيمة هذه السندات بقيمة ما تحتاج المؤسسة من أموال، وتقسم قيمتها إلى مبالغ محددة كل مبلغ يمثل قيمة السند، ولا يمكن أن تتعدى فترة إصدار هذه السندات سنة<sup>(3)</sup>.

#### ب: مصادر التمويل العقاري متوسطة الأجل:

<sup>1</sup>-الصغير محمد مهدي، المرجع السابق، ص31.

<sup>2</sup>-هيثم محمد الزعبي، المرجع السابق، ص80.

<sup>3</sup>-هيثم محمد الزعبي، المرجع السابق، ص85.



وهي القروض التي تكون مدتها محصورة بين السنة وعشر (10) سنوات، وفقا لإحدى الصيغتين:

**1: قرض مباشر:** يتميز هذا النوع من القروض المباشرة والمتوسطة الأجل بتقسيم أقساط التسديد بشكل منتظم من حيث قيمة القسط وفترات التسديد، وعادة ما يكون القرض مضمون بأصل معين أو بأي نوع من أنواع الضمانات الأخرى، والمصدر الرئيسي لهذا التمويل هو البنوك وشركات التأمين<sup>(1)</sup>.

**2: التمويل بالاستئجار:** اهتمت الدول مؤخرا بالاستئجار بدلا من الشراء، إذ أصبح الاستئجار يشمل جميع الأصول الثابتة تقريبا وهو يشبه الاقتراض، ويتخذ الاستئجار أشكالا عديدة منها<sup>(2)</sup>:

-**البيع ثم الاستئجار:** أين تقوم المؤسسة بتملك أراضي ومباني ومعدات من نوع معين وبيعها إلى مؤسسات مالية، وتقوم باستئجار الأصل المباع لمدة محددة وبشروط خاصة لتستفيد من الأموال التي حصلت عليها من عملية البيع لتمويل المشاريع العقارية التي باشرت بها.

-**استئجار الخدمة:** يتضمن هذا الاستئجار كلا من خدمات التمويل والصيانة مثل استئجار السيارات وآلات ومعدات البناء، ويتطلب هذا النوع أن تقوم المؤسسة مالكة هذه الأصول بصيانتها، ويعطي هذا العقد للمستأجر حق إلغاء العقد وإرجاع الأصل قبل انتهاء مدة العقد الأساسية.

-**الاستئجار المالي:** حيث يطلب المستأجر من البنك شراء معدات يكون هو بحاجة لها لإنجاز مشروعه، وبعد ذلك يستأجرها من البنك، وهو عكس استئجار الخدمة، حيث لا يعطي للمستأجر حق إلغاء العقد، ويكون المستأجر هو المسؤول عن الصيانة، ويتم سداد قيمة الأصل بالكامل حتى قبل نهاية فترة الاستئجار رغم نهاية الحاجة للخدمة.

### ج: مصادر التمويل العقاري طويلة الأجل:

هي الأموال التي تقدمها البنوك وشركات التأمين والرهون وفقا لأنظم قانونية تحدد إجراءات التمويل العقاري ومنح القروض طويلة الأمد للراغبين في شراء مساكن أو بناءها، وللمرقيين العقاريين الذين يبادرون بإنجاز مشاريع عقارية تحتاج إلى التمويل من طرف هذه المؤسسات، ويعتبر الصندوق الوطني للتوفية والاحتياط-بنك الرائد على المستوى الوطني في تقديم مثل هذه القروض للأفراد والمرقيين العقاريين مقابل رهن ما يتم شراؤه منها سواء بغرض التأجير أو الامتلاك<sup>(3)</sup>، غير أنه وفي السنوات الأخيرة أصبحت كل البنوك تتسابق لتقديم القروض العقارية طويلة الأجل الميسرة.

وتمول البنوك المانحة للتمويل طويل الأجل نفسها عن طريق عدة معاملات مالية وبنكية منها:

<sup>1</sup>-جميل أحمد توفيق، أساسيات الإدارة المالية، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، د ر ط، 2013، ص-ص 269-373.

<sup>2</sup>-جميل أحمد توفيق، نفس المرجع، ص 374.

<sup>3</sup>-محمد الصالح الحناوي وآخرون، الإدارة المالية -مدخل لاتخاذ القرارات، الدار الجامعية، مصر، د ر ط، 2004، ص-ص 348-350.

**1: الأسهم:** وهي إما عادية وتمثل الأسهم أموال الملكية في المشروع حيث يتكون رأس مال الشركة المساهمة في عدة حصص متساوية تسمى بالأسهم، وتمثل الأسهم العادية المصدر الرئيسي للتمويل الدائم للمشروع خاصة في حالة المؤسسات التي تكون في أول مراحل التشغيل، ويرجع ذلك إلى أن إصدار الأسهم لا يترتب عليه الالتزام بدفع عائد ثابت لحملة الأسهم.

وهناك نوع آخر من الأسهم هو الأسهم الممتازة وأصحابها يمتازون عن أصحاب الأسهم العادية بأن لهم حق الأولوية في الأرباح كما لهم أولوية الحصول على قيمة الأصول ولكن في مقابل هذه الامتيازات نجد أنه لا يكون لحملة الأسهم حق التدخل في إدارة المشروع ويمنعون من التصويت أثناء اتخاذ مجلس الإدارة لبعض القرارات المهمة، وتحصل الأسهم الممتازة على عائد معين إما أن يتخذ كنسبة من القيمة الاسمية للسهم أو تحدد في شكل مبلغ معين.

**2: الأرباح المحتجزة:** وهي عبارة عن جزء من الأرباح البنكية التي يتم الاحتفاظ بها من طرف المؤسسة المالية من أجل تمويل القروض العقارية طويلة الأجل، وتعتبر مصدرا داخليا لهذه المؤسسات.

**3: السندات:** وهو واحد من أصعب وأخطر مصادر التمويل لأنه قد يسبب خسائر للمؤسسة المالية التي تلجأ في غياب السيولة المالية إلى إصدار سندات إسمية تعرف باسم سندات القروض طويلة الأجل، وتطرحها للبيع مقابل سداد قيمة السند مع الفوائد المترتبة عليه في تاريخ معين<sup>(1)</sup>.

#### ثانيا: مصادر التمويل تبعا لطبيعة الأموال:

مصادر التمويل العقاري تختلف باختلاف طبيعة الأموال نظرا لاختلاف المصدر الأصلي لهذه الأموال، أو لاختلاف مالكيها الذي يتصرف فيها، ومن بين هذه المصادر نجد:

##### أ: التمويل تبعا لمصدر الأموال:

التمويل العقاري لمشاريع البناء والإسكان من طرف المؤسسات المالية يكون بأموال تحصل عليها إما من مصادر داخلية أو خارجية:

**1: المصادر الداخلية للتمويل العقاري:** هي المصادر التي تهدف إلى توفير الموارد الخاصة بإنجاز المشاريع العقارية، كتوفير الأوعية العقارية ولوازم الإنجاز والبناء، وتعتبر من المصادر الأساسية لأنها من صميم عمل هذه المؤسسات التي يتوجب عليها توفير الأموال اللازمة لذلك بعيدا عن النفوذ الأجنبي، وبما أن هذه الأموال المستعملة في التمويل مصادرها داخلية فإن هذه المؤسسات على غرار الجهاز المصرفي الوطني والبنوك التجارية لها حرية التصرف، مما يجعل إجراءات التمويل سهلة مقارنة بالمصادر الأخرى.

**2: المصدر الخارجية للتمويل العقاري:** أزمة السكن حادة، وسبب حدتها يكمن في تكاليف الإنجاز

<sup>1</sup> - محمد الصالح الحناوي وآخرون، المرجع السابق، ص 350.

الباهظة التي لا تقوى عليها الكثير من الدول التي تعتمد على سياسة انعاش التمويل العقاري، مما دفع إلى البحث عن مصادر تمويل أخرى في ظل التعاون الدولي من خلال المؤسسات المالية الدولية والإقليمية مثل البنك الدولي للإنشاء والتعمير<sup>(1)</sup>، الصندوق المركزي للتعاون<sup>(2)</sup>، بنك التنمية للدول الأمريكية<sup>(3)</sup>، الصندوق القومي للإدخار السكني، المؤسسات المالية الكويتية<sup>(4)</sup>، الصندوق العراقي للتنمية الخارجية<sup>(5)</sup>.

### ب: التمويل تبعا لملكية الأموال الموجهة للتمويل العقاري:

الأموال الموجهة للتمويل العقاري يمكن أن يكون مصدر ملكيتها تابع للدولة أو الخواص، ولكل مصدر من هذه المصادر خصائص ينفرد بها مثلما سنوضحه في النقاط التالية:

**1: التمويل العام:** ويكون عن طريق الاعتمادات التي توفرها الدولة في ميزانيتها السنوية والتي تخصصها لقطاع السكن والبناء بصفة عامة، وتحصل الدولة على هذه الأموال من المدخرات التي توفرها، وبعض المصادر المحلية كالجباية والأجهزة المالية للنظام المصرفي، وبعض المساعدات الدولية الخاصة بالتنمية وترقية الإسكان بصفة عامة.

**2: التمويل الخاص:** ويقصد به أن بعض مصادر التمويل العقاري تكون من طرف البنوك الخاصة التي تستثمر جزء من مدخراتها وأرباحها في هذا المجال دون أي مساهمة من طرف الدولة، وعادة ما تكون الفوائد المترتبة على هذه القروض عالية مقارنة بالبنوك والمؤسسات العامة التي تدعم نسبة الفائدة، طبعا هذا قبل أن تتدخل الدولة بتدعيم فوائد القروض العقارية سواء كانت بنوك عامة أو خاصة.

غير أن كثير من الدول النامية ودول العالم الثالث لا تميل إلى إشراك الخواص في التمويل العقاري الذي يبقى حكرا على الحكومات التابعة لهذه الدول، في المقابل وفي ظل الاقتصاد الحر أصبحت

<sup>1</sup>-البنك الدولي للإنشاء والتعمير: هو واحد من أشهر الهيئات المتعددة الأطراف التابعة للبنك الدولي، تم إنشاؤه سنة 1944، من أهداف هذا البنك المساهمة في تمويل إعادة تعمير وبناء الدول الحليفة المتضررة من الحرب العالمية الثانية، وبعد ذلك أصبح يعمل على تقديم المساعدات وتمويل المشاريع المتعلقة بالبناء والتعمير للدول، وعلى أرض الواقع قامت بتمويل العديد من المشاريع السكنية في العديد من الدول مثل المغرب، كوريا، السلفادور، السنغال...

-الموقع الإلكتروني <https://www.albankaldawli.org>، تصفح الموقع يوم 2021/09/14 على الساعة 21:00.

<sup>2</sup>-الصندوق المركزي للتعاون: يهدف إلى تقديم القروض السكنية لبعض الدول الإفريقية الناطقة باللغة الفرنسية.

<sup>3</sup>-بنك التنمية للدول الأمريكية: يعمل على تمويل إنشاء 340 ألف وحدة سكنية سنويا في الدول الأمريكية ويرافقه في ذلك الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية.

<sup>4</sup>-المؤسسات المالية الكويتية: تعتبر من أهم المؤسسات المالية الناشطة على مستوى الإقليم العربي في مجال التمويل العقاري أو ما يعرف بالائتمان الاقليمي، إذ قام بتمويل كل من تونس والمغرب والسودان...

<sup>5</sup>-قام الصندوق العراقي للتنمية الخارجية بتمويل مشاريع سكنية بالأردن بعقود تمويل عقارية لمدو عشرون (20) سنة وبمبلغ مالي يقدر بستة (6) ملايين دولار بفائدة تقدر بـ 2.5 %.

حكومات الدول المتقدمة تشجع الخواص عن طريق تقديم الحوافز القانونية للمساهمة في توفير التمويل العقاري للمستثمرين والأفراد قصد إشراك الجميع في القضاء على أزمة السكن على غرار دولة الجزائر التي سنت ما يعرف باسم القروض الميسرة كتشجيع للتمويل العقاري.

**3: التمويل التعاوني:** اعتمدت الجزائر على صيغة التعاونيات العقارية من خلال قانون التعاون العقاري رقم 76-92 الذي يسمح بإنشاء جمعيات تعاونية، يتعاون أفرادها فيما بينهم لإنجاز مشروع عقاري سكني ويستفيدون من الإعفاء الضريبي والتخفيض في نسب القروض البنكية العقارية، لكن هذه الطريقة لم تتجح نظرا للاختراق الذي أصابها من طرف أصحاب النفوذ، ما دفع بالمشروع إلى إلغاء هذه التعاونيات بموجب أحكام نص المادة 80 من القانون رقم 11-04.

## خلاصة الفصل الثاني

نستخلص من خلال ما تم التطرق له في هذا الفصل، أن المشرع الجزائري وفي إطار تنويع الصيغ السكنية لتلبية طلبات مختلف شرائح المجتمع، استحدث صيغة السكن الترقوي المدعم سنة 2010، والتي نقحها وأصبحت تعرف بصيغة السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة سنة 2018، ولتجسيد هذه الصيغة على أرض الواقع قام المشرع بتحسينها بمجموعة من المقومات، وأحاطها بقواعد متكاملة مثلما تطرقنا له في هذا الفصل.

وأول هذه المقومات هو أن جعل المبادرة بإنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم من اختصاص أصحاب المهنة وهم المرقيين العقاريين، سواء كان المرقي العقاري شخص طبيعي أو اعتباري وسواء كان عمومي أو خاص، ولا يمكن لأي كان أن يدعي صفة المرقي العقاري حسب أحكام القانون رقم 11-04 إلا بعد حصوله على سجل تجاري، والتسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين الممسوك لدى وزارة السكن، وأن يسبق ذلك حصوله على الإعتماد الذي كان في البداية يستصدر من طرف الوزير المكلف بالسكن قبل أن يصبح من اختصاص الولاية بتفويض من وزير السكن، ويكون ذلك وفقا لشروط صارمة الهدف منها قطع الطريق أمام الأشخاص المنتحلين صفة المرقي العقاري والذين أوقعوا بالكثير من المواطنين في شباك النصب والاحتيال باستغلال حاجتهم الملحة للسكن.

أما ثاني المقومات فهو اعتماد صيغة البيع على التصاميم للتعاقد بين المرقي العقاري والمقتني، فالمشرع جعل من المرقي العقاري الطرف الوحيد الذي يمكنه بيع عقار على التصاميم وفقا لتقنية هذا العقد، الذي أقر له نموذجا خاصا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-431، ونظرا لكون محل البيع هو سكن غير موجود وقت التعاقد في إطار مشاريع السكن الترقوي المدعم، ونظرا للخطر الذي قد يلحق بالمقتني الذي يدفع التسبيقات لشراء سكن غير موجود، فالمشرع أحاط هذا العقد بجملة من الضمانات، أين الزم المرقي العقاري باكتتاب عقد تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، إضافة إلى العديد من التأمينات الأخرى كالضمان السنوي<sup>(1)</sup> والضمان العشري، ومنعه أيضا من طلب التسبيقات مهما كان شكلها من المقتنين قبل الإمضاء على عقد البيع على التصاميم، تحت طائلة العقوبات الجزائية وفقا لأحكام القانون رقم 11-04، من أجل خلق نوع من الأمان لدى المقتني.

إن صيغة البيع على التصاميم تسمح للمرقي العقاري بإشراك كل الأطراف في تمويل إنجاز مشروع السكن الترقوي المدعم، لكن بشكل منظم ومقنن وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 13-431، أين تم تقسيط سعر البيع منقوص منه قيمة الإعانة إلى خمس (5) أقساط يلتزم المستفيد من هذه الصيغة بدفعها وفقا لحالة تقدم أشغال الإنجاز.

وأما ثالث هذه المقومات التي تدعم المرقي العقاري من أجل إتمام إنجاز مشاريع السكن الترقوي

<sup>1</sup>-Albert Caston, et autres, op-cit, P45 , P271.

المدعم في آجالها أنه يمكنه الاستفادة من التمويل العقاري، الذي يكون مخصصا للمقتني على شكل قروض، هذه القروض التي تمنحها البنوك للمستفيدين الذين تتوفر فيهم الشروط، وقبل التطرق لهذه الشروط وآلية منح القروض في المباحث القادمة، تطرقنا في هذا الفصل إلى ماهية التمويل العقارية ونشأته، ودوره في تطوير الحظيرة السكنية والمساهمة في التغلب على أزمة السكن التي تعاني منها الكثير من الدول، ولتحقيق ذلك فالبنوك العمومية بصفة عامة تكون ملزمة بالبحث عن مصادر لتمويل هذه القروض سواء بالاقتراع من مدخراتها أو تخصيص جزء من أرباحها لتمويل الراغبين في شراء سكنات ترقوية مدعمة وفقا لتقنية البيع على التصاميم.

## الباب الثاني

### آلية تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة

يعد إنجاز السكنات من بين المشاريع الباهظة التي تحتاج إلى الكثير من الأموال لإنجازها، ورغم أن السكن يعد واحدا من أهم الأولويات بالنسبة للإنسان، إلا أن عدم قدرة المواطنين على توفير الأموال لبناء السكنات خاصة متوسطي الدخل جعل الدولة تتدخل لتوفير العديد من الصيغ السكنية التي تسمح بتتويج المتدخلين في التمويل.

من بين هذه الصيغ نجد صيغة السكن الترقوي المدعم سواء بصيغته الأولى أو الصيغة الجديدة، والتي تعتمد على طريقة إشراك العديد من المتدخلين في تمويل إنجاز المشاريع السكنية، ويكون التدخل إما بطريقة مباشرة أو غير مباشرة.

تعدد المتدخلين في التمويل جعل طرق وآلية تدخلهم تختلف من متدخل إلى آخر، إذ يعتبر الصندوق الوطني للسكن مركزا للتمويل وفق آخر التعديلات التي جاء بها المشرع الجزائري بمناسبة إصداره للصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم، أين يتم تركيز كل الموارد المالية الخاصة بالمشروع، كأقساط المقتنين، وإعانات كل من الصندوق الوطني للسكن والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، والقروض العقارية إن وجدت أو أي مصدر من مصادر التمويل الأخرى المحتملة، إذ تصب كل هذه الموارد المالية في حساب بنكي خاص بالمشروع يتولى الصندوق الوطني للسكن مهمة فتحه لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك، أو إحدى البنوك الأخرى المتفق معها، كما يتولى أيضا مهمة تسيير هذا الحساب البنكي.

وسنحاول من خلال هذا الباب المقسم إلى فصلين، أن نتطرق في الفصل الأول منه إلى تعداد المتدخلين في تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، سواء المتدخلين بشكل مباشر أو بشكل غير مباشر وبشيء من التفصيل.

في حين خصصنا الفصل الثاني منه لآلية مساهمة مختلف المتدخلين في تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، من خلال التطرق إلى كيفية تدخل المساهمين في تمويل إنجاز المشاريع، وتبيان الدور المركزي الجديد للصندوق الوطني للسكن في عملية تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم الذي ظهر بظهور الصيغة الجديدة من هذه المشاريع.

## الفصل الأول

### المتدخلون في تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة

تعتمد الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم 'LPA-II' على آلية إشراك العديد من الأطراف في عملية التمويل، على غرار صيغة السكن الاجتماعي التساهمي 'LSP' التي تعتمد على مساهمة المقتنين والدولة والبنوك في تمويل إنجاز هذه المشاريع، على غرار صيغة السكن الترقوي المدعم التي جاءت كبديل لصيغة السكن الاجتماعي التساهمي التي تم التخلي عنها تماشياً مع التعديلات التي عرفها قانون الترقية العقارية، تعتمد هي الأخرى على إشراك كل الأطراف المتدخلة في عملية تمويل إنجاز المشاريع السكنية وفقاً لآلية منظمة.

ويمكن تقسيم المتدخلين في عملية التمويل إلى نوعين، النوع الأول يتدخل بصفة مباشرة في توفير الموارد المالية، على غرار المقتني الملزم بدفع سعر شراء السكن على شكل أقساط، بالإضافة إلى كل من الصندوق الوطني للسكن والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية اللذين يتدخلان أيضاً بشكل مباشر بمنح إعانة غير قابلة للاسترداد للمستفيدين المؤهلين وفقاً لشروط خاصة بكل صندوق، ويكون تدخل البنوك والمؤسسات المالية حسب الطلب بمنح قروض عقارية بفوائد مخفضة للمقتنين الذين استعانوا بالبنوك لدفع باقي الأقساط الخاصة بسعر السكن.

أما النوع الثاني من المتدخلين في التمويل فيكون تدخلهم بطريقة غير مباشرة على غرار مؤسسات الضمان التي تعتبر أطراف غير مباشرة تتدخل في عملية التمويل في حالات خاصة.

وقصد إثراء الموضوع قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين الأول تم تخصيصه للمتدخلين بشكل مباشر في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، والثاني تم تخصيصه للمتدخلين بشكل غير مباشر في عملية تمويل الإنجاز.

## المبحث الأول

### المتدخلون بشكل مباشر في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم

يعتبر المقتني الطرف الرئيسي المتدخل في عملية تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، لأنه ملزم بتسديد سعر شراء السكن من المرقى العقاري، هذا السعر الذي يدفعه على شكل أقساط تطبيقاً لتقنية البيع على التصاميم، فيكون ملزم بدفع القسط الأول من السعر عند الإمضاء على عقد البيع على التصاميم، في حين يتدخل معه أطراف أخرى في التمويل بطريقة مباشرة.

وعليه قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين الأول يتعلق بتدخل الدولة ممثلة في الخزينة العمومية عن طريق الهيئات المالية الممولة لمشاريع السكن الترقوي المدعم عن طريق تقديم الإعانات المالية على غرار كل من الصندوق الوطني للسكن والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، أما المطلب الثاني فتم



تخصيصه للمؤسسات المصرفية المتدخلة في عملية تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم عن طريق تقديم القروض العقارية.

## المطلب الأول

### تدخل الدولة عن طريق الهيآت المالية الممولة لمشاريع السكن الترقوي المدعم

تستند فكرة الصيغة السكنية المعروفة باسم السكن الترقوي المدعم مثلما يدل اسمها على الدعم المالي المقدم على شكل إعانة من طرف الدولة ممثلة في الصندوق الوطني للسكن للمستفيدين من هذه الصيغة، الذين يتم اختيارهم وفقا لشروط تأهيل تتوافق مع المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المعدل والمتمم.

ولا يقتصر تقديم الإعانة على الصندوق الوطني للسكن فقط باعتباره هيئة مالية تتدخل في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم، بل هناك أيضا هيئة مالية أخرى ممثلة في الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية الذي يقدم هو الآخر إعانات مالية للعمال الأجراء والمتقاعدين الذين يثبتون انتماءهم إلى صندوق الضمان للعمال الأجراء لفترة تزيد عن الثلاث سنوات.

وعليه قسمنا هذا المطلب إلى فرعين الفرع الأول خصصناه للصندوق الوطني للسكن والثاني للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، لتبيين علاقة كل منهما بتمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم.

## الفرع الأول

### الصندوق الوطني للسكن

من بين الهيآت المالية التي تم إنشاؤها في الجزائر والتي من صلاحيتها تمويل مشاريع السكن بصفة عامة والسكن الترقوي المدعم بصفة خاصة نجد الصندوق الوطني للسكن، الذي يعد أحد أهم هذه الهيآت من حيث النشأة، ومن حيث المهام الموكلة له.

ولتسليط الضوء على هذه الهيئة المالية خصصنا النقطة الأولى لماهية الصندوق الوطني للسكن، في حين خصصنا النقطة الثانية إلى دوره في مجال مساعدة الأفراد على الحصول على الملكية.

#### أولا: ماهية الصندوق الوطني للسكن:

قبل التطرق إلى الدور الذي منحه المشرع للصندوق الوطني للسكن، سنتطرق أولا إلى تعريف هذا الصندوق ثم تحديد صلاحياته ومهامه.

#### أ: مفهوم الصندوق الوطني للسكن:

إن التطرق إلى مفهوم الصندوق الوطني للسكن يقودنا إلى تعريفه في أول الأمر ثم تحديد تنظيمه الهيكلي، وبعدها التطرق إلى طبيعته القانونية.

**1: تعريف الصندوق الوطني للسكن C.N.L<sup>(1)</sup>:** في إطار انفتاح الجزائر على السوق الحرة بداية التسعينات من القرن الماضي، أحدثت المشرع الجزائري جملة من التعديلات التي تتماشى مع النهج الجديد المتبع من طرف الدولة، من أجل الفصل بين المؤسسات المالية الاقتصادية والمؤسسات المالية ذات الطابع الاجتماعي والصناعي والتجاري، فقام بإعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144<sup>(2)</sup>، وإنشاء صندوق جديد مهمته الأولى هي تسيير المساعدات المالية التي تمنحها الدولة للأفراد الراغبين في الحصول على ملكية السكن<sup>(3)</sup>، فألت بذلك أملاك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى الصندوق الوطني للسكن الذي أصبح يحل محله في الحقوق والواجبات المرتبطة بهذه الأملاك<sup>(4)</sup>.

ومن أجل تحديد وضبط المهام الجديدة للصندوق الوطني للسكن أصدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 91-145<sup>(5)</sup> المتعلق بالقانون الأساسي لهذا الصندوق، وباستقراءنا لهذا المرسوم خلصنا إلى التعريف التالي:

**الصندوق الوطني للسكن هو:** مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي<sup>(6)</sup>، ذات طابع صناعي وتجاري<sup>(7)</sup>، يديرها مجلس إدارة، تحت إشراف مدير عام، ويخضع الصندوق للقوانين والتنظيمات المعمول بها وللقانون الأساسي الخاص به، يعمل تحت وصاية الوزارة المكلفة بالسكن<sup>(8)</sup>،

<sup>1</sup>-C.N.L: La Caisse Nationale du Logement.

<sup>2</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12/05/1991، الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية عدد 25، المؤرخة في 29/05/1991، ص 878.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-144، السابق الذكر، التي جاء فيها "ينشأ صندوق وطني للسكن وباختصار (ص.و.س) يدعى في صلب النص "الصندوق" في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري طبقاً للتشريع المعمول به. يحدد القانون الأساسي للصندوق بمرسوم تنفيذي".

<sup>4</sup>-أنظر أحكام المادتين 2 و3 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>5</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12/05/1991، المعدل والمتمم، والملغى، الذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية عدد 25، المؤرخة في 29/05/1991، ص 878.

<sup>6</sup>-كريمة شايب باشا، الصندوق الوطني للسكن كهيئة ممولة للترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة، المجلد 4، العدد 2، 105-118، تاريخ النشر 20/06/2017، ص 108.

<sup>7</sup>-غير أنه وبمصدر المرسوم التنفيذي رقم 22-357 أصبح الصندوق الوطني للسكن عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي دون إنشاء لشخصية معنوية جديدة.

<sup>8</sup>-ونشير في هذا الصدد إلى أن الصندوق الوطني للسكن كان يعمل تحت وصاية الوزارة المكلفة بالمالية بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145، وأصبح بعد ذلك يعمل تحت وصاية الوزارة المكلفة بالسكن بموجب التعديل الوارد في أحكام المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 التي عدلت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91-145.

ويعتبر الصندوق تاجرا في علاقته مع الغير، يساهم في تحديد سياسة تمويل السكن، والنهوض بتمويل السكن الاجتماعي، وإدارة وتسيير المساهمات التي تقدمها الدولة لفائدة السكن<sup>(1)</sup>، ويعتبر الصندوق أيضا أداة رئيسية للدولة في مجال الدراسات والأبحاث قصد رفع نوعية خدمات المؤسسات العاملة في قطاعات البناء والأشغال العمومية والري، وتخفيض التكاليف الخاصة بها<sup>(2)</sup>.

**2: الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للسكن:** بالنظر إلى القوانين والمراسيم التنفيذية المنظمة للصندوق الوطني للسكن قبل إصدار المرسوم التنفيذي رقم 22-357<sup>(3)</sup>، نجد أن المشرع الجزائري لم يشر مباشرة إلى الطبيعة القانونية للصندوق، والتي يمكن أن نستنتجها من أحكام المواد من 1 إلى 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المعدل والمتمم الذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن الملغى بموجي المرسوم التنفيذي رقم 22-357 ومع ذلك وجب دراسته لأن تدخل الصندوق الوطني للسكن في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم كان وفقا لهذا المرسوم الملغى، بما أنه لم يتم بعد العمل بالمرسوم الجديد، فالصندوق الوطني للسكن إذا هو:

- مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجارية<sup>(4)</sup>، تعمل تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن<sup>(5)</sup>.
- يتمتع الصندوق الوطني للسكن بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي<sup>(6)</sup>.
- يعتبر الصندوق الوطني للسكن تاجرا في علاقاته مع الغير<sup>(7)</sup>.

---

- المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18/05/1994، الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-145، الذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية عدد 32، المؤرخة في 25/05/1994، ص22.

1- أنظر أحكام المواد 1، 2، 3، 4، و5 من نفس المرسوم التنفيذي.

2- أنظر أحكام المادة 5 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 91-145، السابق الذكر، التي تم إضافتها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-310، المؤرخ في 10/12/2018، الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-145، الذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية عدد 74، المؤرخة في 12/12/2018، ص7.

3- المرسوم التنفيذي رقم 22-357 المؤرخ في 20/10/2022، الذي يتضمن تحويل الصندوق الوطني للسكن من مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري إلى مؤسسة عمومية اقتصادية، الجريدة الرسمية عدد 70، المؤرخة في 23/10/2022، ص21.

4- أنظر أحكام المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-144، السابق الذكر، التي جاء فيها "ينشأ صندوق وطني للسكن وباختصار (ص.و.س) يدعى في صلب النص "الصندوق" في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري طبقا للتشريع المعمول به. يحدد القانون الأساسي للصندوق بمرسوم تنفيذي".

5- أنظر أحكام المادة 2 من نفس المرسوم التنفيذي، المعدلة بموجب أحكام المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 السابق الذكر.

6- أنظر أحكام المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145، السابق الذكر.

7- أنظر أحكام المادة 4 من نفس المرسوم التنفيذي.

وبعد إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المتضمن القانون الأساسي للصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-357، تم تعديل الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للسكن الذي تحول من مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري إلى مؤسسة عمومية واقتصادية دون إنشاء شخصية معنوية جديدة<sup>(1)</sup>، وهذا تمهيدا لتحويل الصندوق الوطني للسكن إلى بنك للسكن.

ويمكن الإشارة أيضا إلى أن المادة الثانية من المرسوم الجديد 22-357 بينت أن الصندوق الوطني للسكن الذي أصبح مؤسسة عمومية اقتصادية يضمن مهام ونشاطات المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري إلى غاية إعداد قوانينها الأساسية.

### ب: موارد وصلاحيات الصندوق الوطني للسكن:

بما أن الصندوق الوطني للسكن يقوم بصرف الإعانات ويقوم بتمويل المشاريع السكنية، في انتظار تحديد الهام الجديدة له باعتباره بنك للسكن، فلا بد أن يكون له موارد مالية تسمح له بإتمام مهامه وفقا للصلاحيات التي منحها له المشرع، لذلك سنحاول أن نتطرق في هذه الفقرة إلى موارد ونفقات الصندوق الوطني للسكن مع تبيان أهم صلاحياته مهامه.

**1: موارد ونفقات الصندوق الوطني للسكن:** أحدث المشرع الجزائري تعديلا فيما يخص الموارد المالية للصندوق الوطني للسكن، بموجب أحكام المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 التي عدلت أحكام المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145، فأصبحت الموارد المالية للصندوق:

- مساهمات الميزانية الناتجة عن التكفل بتبعات الخدمة العمومية التي تفرضها الدولة.
- الأموال المرتبطة بأعمال الإعانات المالية التي أسندت الدولة مهمة جمعها إلى الصندوق.
- عائدات أعماله وعائدات الأموال الموظفة.
- الهبات والوصايا.

كما أضاف المرسوم التنفيذي رقم 16-238<sup>(2)</sup> والقرار الوزاري المؤرخ في 23/05/2017<sup>(3)</sup> الذي يحدد مدونة إيرادات ونفقات حساب التخصيص الخاص رقم "050-302" الذي عنوانه الصندوق الوطني للسكن، إيرادات جديدة للصندوق الوطني للسكن تتمثل في:

- الموارد المرتبطة بالتسيير العقاري، التي تحدد عن طريق التنظيم<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 22-357، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 16-238 المؤرخ في 08/09/2016، الذي يحدد كليات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم "050-302" الذي عنوانه "الصندوق الوطني للسكن"، الجريدة الرسمية عدد 54، المؤرخة في 14/09/2016، ص4.

<sup>3</sup>-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 23/05/2017، الذي يحدد مدونة إيرادات ونفقات حساب التخصيص الخاص رقم "050-302" الذي عنوانه "الصندوق الوطني للسكن"، الجريدة الرسمية عدد 38، المؤرخة في 29/06/2017، ص25.

<sup>4</sup>-Youcef maalem, Legislation regissant la gestion immobiliere, séminaire international sur la Gestion Immobiliere, du 10 au 11/06/2008, MHU, Alger, P-P 115-130, P116.

- الإعانات المحتملة من صندوق التضامن والضمان للجماعات المحلية والولايات والبلديات.
  - مخصصات ميزانية الدولة عند الحاجة، مما يعني بداية تملص الدولة من تقديم الإعانات.
  - الأموال بالمقابل الناجمة عن هبات الدول الأجنبية والهيئات أو المؤسسات الدولية الممنوحة لقطاع السكن.
  - حصة الضريبة على الأملاك.
  - حصة الإتاوة من استخراج الرمل من الأودية أو الكثبان الرملية.
  - الهبات والوصايا.
  - كل الموارد الأخرى المرتبطة بتسيير الحساب.
  - الرصيد الناتج عن إقفال حساب التخصيص الخاص رقم 110-302 الذي عنوانه "صندوق المساعدة للحصول على الملكية في إطار إجراء البيع بالإيجار".
  - أما نفقات الصندوق المذكورة في المرسوم التنفيذي رقم 94-111 فيمكن تلخيصها في ثلاث نقاط أساسية وهي:
  - نفقات التسيير ونفقات التجهيز.
  - كل النفقات الأخرى الضرورية لبلوغ غاية الصندوق.
  - في حين جاء في أحكام نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 16-238 أن نفقات الصندوق هي:
  - النفقات المرتبطة بسياسة دعم الدولة للسكن.
  - الإعانات الموجهة لتهيئة القطع الأرضية والمساكن المخصصة للحصول على ملكيتها في إطار امتصاص السكن الهش.
  - مساعدات الدولة بعنوان الحصول على السكن في إطار البيع بالإيجار.
- 2: صلاحيات ومهام الصندوق الوطني للسكن:** ورد في أحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 22-357 أنه يتعين على الصندوق الوطني للسكن باعتباره مؤسسة عمومية اقتصادية مواصلة وضمان مهام وناشطات الصندوق باعتباره مؤسسة عمومية صناعية وتجارية إلى غاية إعداد القانون الأساسي الجديد للصندوق، وعليه فمهام وصلاحيات الصندوق الوطني للسكن المعمول بها حالياً هي ما ورد في أحكام المادة 5 من المرسوم التنفيذي الملغى رقم 91-145، المعدلة بموجب أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 وهي<sup>(1)</sup>:
- تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، لاسيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبني وصيانته وترقية السكن ذي

<sup>1</sup>-كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص110.

الطابع الاجتماعي.

-ترقية كل أشكال تمويل الإسكان، لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية وتبعاتها.

-المشاركة في تحديد سياسة تمويل السكن، لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.

-استلام وتسيير الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما.

-إنشاء كل الفروع وأخذ جميع المساهمات وتسييرها، لاسيما في المؤسسات المالية أو التجمعات أو المؤسسات ذات الصلة بحقل نشاطه.

-اقتراح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح الإسكان و لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.

-إنجاز كل الدراسات والخبرات والتحقيقات والأبحاث المرتبطة بالسكن ويقدم خبرته التقنية والمالية للمؤسسات العمومية والهيئات المعنية ويشجع الأعمال الإعلامية وتبادل التجارب واللقاءات من أجل ترقية السكن وتطويره<sup>(1)</sup>.

وبعد حل المركز الوطني للدراسات وتنشيط مؤسسة البناء والأشغال العمومية والري ونقل ممتلكاته وحقوقه والتزاماته وموظفيه إلى الصندوق الوطني للسكن، تم تكليف هذا الأخير بمهام جديدة نذكر منها ما يلي<sup>(2)</sup>:

-جمع مختلف عناصر المعلومة اللازمة المتعلقة بنشاط مؤسسات قطاع البناء والأشغال العمومية والري وقدراتها، ووضعها تحت تصرف السلطات العمومية.

-إعداد الإحصائيات العامة في مجال البناء والأشغال العمومية والري، لاسيما تلك المتعلقة باليد العاملة والتأطير والمواد وكذا الوسائل المادية الخاصة بالمؤسسات وذلك قصد اقتراح التدابير اللازمة التي من شأنها ضمان قدرة الإنجاز ذات الصلة بحجم برامج البناء والأشغال العمومية والري.

-القيام بكل الدراسات والتحقيقات ومعالجة كل الطلبات الخاصة بالمعلومات الاقتصادية ذات الصلة بموضوع الصندوق.

-إعداد ووضع بنك للمعلومات ذات الصلة بمجال نشاطات الصندوق.

-القيام، بناء على طلب السلطة الوصية، بدراسة احتياجات المؤسسات من المواد والعتاد والتأطير الضرورية لإتمام البرامج المختارة، وتقديم الاقتراحات المرتبطة بها.

-إعداد علامات الإنتاج، على أساس تحقيقات ميدانية لدى عينات من المؤسسات الممثلة لمختلف

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145، المعدلة بموجب أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادتين 2 و3 من المرسوم التنفيذي رقم 18-310، التي أضافت على الترتيب المادتين 5 مكرر و5 مكرر 1 إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-145، السابق الذكر.

- الأنشطة، واقتراح كل مسعى يهدف إلى التحكم في الأسعار وآجال الإنجاز.
- تحليل مؤشرات أسعار المواد واليد العاملة في قطاعات البناء والأشغال العمومية والري، وإعدادها كل ثلاثة (3) أشهر.
- جمع عناصر المعلومات المفيدة للتحكم في تطور النشاط، ووضعها تحت تصرف مؤسسات قطاع البناء والأشغال العمومية والري.
- اقتراح تحيين مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية وكذا التعليمات والقرارات التي تهم المؤسسات ونشرها.
- ضمان تكوين المستخدمين المتخصصين في المجال التقني وتحسين مستواهم وتحديد معارفهم، لاسيما في تسيير وتقييم مشاريع البناء والأشغال العمومية والري.
- ضمان نشر المجالات المتخصصة ذات الصلة بموضوع الصندوق.
- وجاء في تصريح للمدير العام للصندوق الوطني للسكن أحمد بلعياط في مجلة المشيدون أن ما يهم الصندوق الوطني للسكن بعد ضم المركز الوطني للدراسات وتنشيط مؤسسة البناء والأشغال العمومية والري الذي كان غير منظم تمامًا بعد أن كان رائد في دراسات الخبرة في قطاع السكن ومعروفًا ومعترفًا به في السبعينيات بسبب فقدانه لمعظم كفاءاته، منذ عام 2011 وبالتالي تفكك المركز وفقد بذلك المعرفة المعهودة لديه في مهن الخبرة ومهمة الصندوق حاليًا هي استرجاع هذا الدور المهم الذي كان يلعبه المركز<sup>(1)</sup>.
- من الواضح أن المشرع كلف الصندوق الوطني للسكن بمهام تتداخل مع مهام الوكالة الوطنية للتعمير<sup>(2)</sup> خاصة في مجال الدراسات والتحليلات الاستشرافية، لذا من الأفضل التنسيق بين الهيئتين من أجل الوصول إلى نتائج استشرافية متقاربة.
- ومن أهم الصلاحيات المستحدثة والموكلة للصندوق الوطني للسكن من أجل تحقيق أهدافه نجد:
  - المشاركة في الندوات الوطنية والأجنبية المتصلة بمجال نشاطه.
  - عقد كل العقود وإبرام كل الاتفاقيات المتصلة بمجال نشاطه مع كل المؤسسات الوطنية منها والأجنبية.
  - القيام بكل العمليات المالية والتجارية والصناعية والمنقولة والعقارية التي من شأنها تشجيع توسعه.

<sup>1</sup>- أحمد بلعياط، "الصندوق الوطني للسكن وقدرته على التحمل"، مجلة المشيدون، dZ، الصادرة عن الصندوق الوطني للسكن، العدد 3، 8-11، تاريخ النشر ديسمبر 2021، ص 8.

<sup>2</sup>- تم إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-344 المؤرخ في 22/10/2009، الجريدة الرسمية عدد 61، المؤرخة في 25/10/2009، ص 13.

- أنظر يزيد عربي باي، دور الوكالة الوطنية للتعمير في تعزيز التنمية الاقتصادية للعقار الحضري، مجلة التعمير والبناء، جامعة تيارت، المجلد 1، العدد 1، 4-17، تاريخ النشر 30/03/2017، ص 6.

-تطوير المبادلات مع الهيئات والمؤسسات الأجنبية المماثلة التي تعمل في مجال نشاطه.

ويتضح مما سبق أن المشرع منح للصندوق الوطني للسكن العديد من الصلاحيات وفي المقابل كلفه بالعديد من المهام التي يجب أن يقوم بها من أجل تطوير قطاع السكن ومساعدة الأفراد على الحصول على الملكية، بتقديم الإعانات، وتمويل المشاريع السكنية ذات الطابع الاجتماعي، وتقديم نتائج الدراسات التقنية والميدانية للمرقين العقاريين ومؤسسات الترقية العقارية ولمختلف الفاعلين الذين ينشطون في مجال تطوير وإنجاز البناء.

ومن المرتقب أن يتحول الصندوق الوطني للسكن الذي أصبحت طبيعته القانونية عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية إلى "مؤسسة بنكية" ذات طابع خاص لا تخضع إلى القواعد الاحترازية لبنك الجزائر، ويسيره مدير عام يعينه مجلس إدارة الشركة.

وبعد هذا التحول سيستغني البنك الجديد عن أموال الخزينة العمومية لتكوين رأسماله إذ سيتم تحويل أموال الصندوق الوطني للسكن كرأس مال للبنك مباشرة، بالشراكة مع المساهمين الآخرين باعتبار أن الصندوق تحول أيضا إلى شركة ذات أسهم بقرار تم إصداره بتاريخ 2022/10/29 عقب اجتماع المدير العام للصندوق الوطني للسكن بالوزير المكلف بالسكن والوزير المكلف بالمالية، ويرتقب أن يحمل البنك الجديد اسم "البنك الوطني للسكن" مهمته الأولى هي استقطاب وتجميع الموارد المالية الجديدة الناتجة أساسا من التوفير لدى كل البنوك والمؤسسات المالية الأخرى المساهمة في الشركة<sup>(1)</sup>، وذلك بهدف تمويل البرامج السكنية العمومية من مختلف الصيغ، حسب ما جاء في المحضر الخاص باجتماع اللجنة المكلفة بملف إنشاء بنك السكن المؤرخ في 2021/08/30، حيث تكون الخزينة العمومية هي الضامن عن الأموال الموفرة من طرف المواطنين لدى البنك الجديد، وستمنح الإعانات في المستقبل بالأولوية للمواطنين الموفرين بصيغة الادخار، تحقيقا لمعادلة "التوفير-للحصول على السكن" مع احتفاظ الصندوق الوطني للسكن بمهامه الأصلية.

### ثانيا: دور الصندوق الوطني للسكن في مجال تقديم الإعانات:

<sup>1</sup>- جاء في كلمة المدير العام للصندوق الوطني للسكن السيد بلعياط أحمد في مجلة المشيدون : 'غير أن الصندوق الوطني للسكن لا يطمح لأن يكون بنكا بالشباك ولا بنكا تجاريا تقليديا، لأن مهمته كمؤسسة مالية تكمن في تنظيم جمع توفير العائلات عبر الشبكات البنكية ووكالات بريد الجزائر وبالتالي تمكين الدولة من تمويل السكن عبر موارد أخرى غير الخزينة العمومية' وقال أيضا أن "المخطط الجديد سيرافق بتقييم دقيق للطلب وبجهاز منح إعانات أكثر فعالية لصيغ السكنات التي سيتم وضعها" وأضاف السيد بلعياط أنه "لا يجب ان ننسى أن الادخار أصبح منتجًا تجاريًا تتنافس عليه جميع البنوك منذ أن ألغينا هذا الرابط بين الادخار والحصول على السكن"، خاصة أنه في جميع دول العالم فإن المورد المستقر الذي يسمح بتمويل السكن هو ادخار الأسر".

-مجلة المشيدون.dz، الصادرة عن الصندوق الوطني للسكن، مقال بعنوان "إعادة تأهيل معادلة التوفير للسكن"، العدد 4، ماي 2022، ص9.



رغم أن مهام وصلاحيات الصندوق الوطني للسكن متعددة، إلا أن مهمته في تقديم الإعانات للأسر ومساعدتهم على الحصول على الملكية تبقى واحدة من أهم مهامه، ولا تقدم الإعانات مباشرة للمستفيد في إطار مشاريع السكن المدعمة وإنما تقدم للمركبي العقاري استكمالاً للثمن<sup>(1)</sup>، والتي تكون وفقاً لقواعد مضبوطة تسمح للصندوق بالتحقق من أحقية المواطنين في الحصول على هذه الإعانة مثلما سنوضحه في الفقرتين التاليتين، حيث سنخصص الفقرة (أ) لطبيعة وأنواع الإعانات التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن، وفي الفقرة (ب) سنتحدث عن كيفية تدخل الصندوق الوطني للسكن في إطار منح الإعانة.

#### أ: الإعانات المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن:

يتدخل الصندوق الوطني للسكن في إطار مشاريع السكن بطريقتين، الأولى بالتمويل الكلي والثانية بالتمويل الجزئي<sup>(2)</sup>.

**1: التمويل الكلي لبعض أنواع المشاريع السكنية:** ويقصد بالتمويل الكلي أن الصندوق الوطني للسكن هو المكلف بتوفير التمويل المالي المخصص لإنجاز بعض الصيغ السكنية على غرار صيغة السكن العمومي الإيجاري (الاجتماعي) الذي سبق وأن ذكرنا في فقرة سابقة أنه موجه للطبقة الهشة من المجتمع، وهم الأشخاص الذين وصفهم المشرع بـ"فئة المعوزين" الذين لا تسمح لهم مداخيلهم بالحصول على سكن لائق، وبالتالي لا يمكن مساهمتهم في تمويل إنجاز هذه المشاريع ولو جزئياً، مما جعل الدولة تتكفل بالتمويل الكلي لهذه المشاريع عن طريق الصندوق الوطني للسكن، الذي يعتبر الممول الوحيد لمثل هذه المشاريع بتدخل من الخزينة العمومية.

**2: التمويل الجزئي لبعض أنواع المشاريع السكنية:** ويقصد بالتمويل الجزئي لمثل هذه المشاريع، مشاركة الدولة في عملية التمويل المشترك أو المركب لعملية الإنجاز، حيث يكون تدخل الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن بتقديم إعانات مالية للمستفيدين من هذه المشاريع قصد حصولهم على الملكية، وحسب ما جاء في نص المادة الثانية من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/01/2000 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر فإن المقصود بالإعانة المالية أو الدعم المالي من أجل الحصول على الملكية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي هو تلك المساعدة المالية غير مستحقة السداد التي تمنحها الدولة للمستفيد، الذي يجب عليه في جميع الحالات أن يثبت مسبقاً لدى الصندوق الوطني للسكن توفره على شروط التأهيل للاستفادة من المساعدة، قصد استكمال التمويل المرصود من طرف المستفيد في شكل مساهمة شخصية و/أو في شكل قرض بنكي.

<sup>1</sup>-إيمان بويستة، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، المجلد 9، العدد 2، ص 381-393، تاريخ النشر 25/09/2014، ص 392.

<sup>2</sup>-كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص 113.

## ب: قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر:

عرفت هذه القواعد تطورا تشريعيا، واختلفت شروط وآليات منح الإعانات للأسر باختلاف الصيغ السكنية، مثلما سنوضحه في النقاط التالية:

**1: كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-308<sup>(1)</sup>:** وهو المرسوم التنفيذي الذي عوض وألغى المرسوم التنفيذي رقم 91-146<sup>(2)</sup> الذي يحدد كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال تقديم الدعم المالي للأسر الراغبة في الحصول على الملكية، حيث كان الصندوق الوطني للسكن يقدم إعانات للأسر الموفرة لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والأسر غير المالكة للسكن إما إعانات مالية مباشرة أو تمديد في مدة القرض أو تخفيف في نسبة الفائدة<sup>(3)</sup>، حسب الفئات الأربع المترتبة عن مداخل العائلات<sup>(4)</sup>.

وبإصدار المشرع الجزائري للمرسوم التنفيذي رقم 94-308، والعديد من القرارات الوزارية المشتركة<sup>(5)</sup> التي تنظم تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، تم تغيير قيمة الإعانات المالية التي تمنح للأسر، والتي عرفت تباينا خلال فترتين زمنييتين قبل سنة 2008 وبعد سنة 2008 على النحو التالي:

### 1-1: كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في حالة المشاريع المنطلقة قبل 2008/04/01: في

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 94-308، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، السابق الذكر.

<sup>2</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 91-146 المؤرخ في 12/05/1991، الملغى، الذي ينظم كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن، الجريدة الرسمية عدد 25، المؤرخة في 29/05/1991، ص 881.

<sup>3</sup>- أنظر أحكام المادة 4 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>4</sup>- المقصود بمداخل العائلات حسب أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 91-146 هو دخل رب الأسرة وزوجته اللذين يعيشان بصفة اعتيادية في نفس المأوى. وحسب أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المقصود بدخل الأسر هو دخل رب الأسرة وزوجته اللذين يعيشان عادة تحت سقف واحد. نلاحظ أن التعريفين السابقين فتحا المجال لطرح العديد من التساؤلات هل الزوج الذي يعيش بعيدا عن أسرته بسبب ظروف العمل لا يضاف دخله إلى دخل الزوجة بما أنه لا يعيش مع أسرته تحت سقف واحد؟ أم هو مجرد تعبير كناية على الرابطة الأسرية التي تجمع بين الزوجين؟

<sup>5</sup>- من بين هذه القرارات الوزارية المشتركة التي تحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 نجد:

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/03/1998، الجريدة الرسمية عدد 41، المؤرخة في 10/06/1998.  
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/11/2000. الجريدة الرسمية عدد 16، المؤرخة في 26/03/2000.  
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09/04/2002، الجريدة الرسمية عدد 32، المؤرخة في 08/05/2002.  
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 02/08/2006، الجريدة الرسمية عدد 63، المؤرخة في 08/11/2006.  
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/2008. الجريدة الرسمية عدد 57، المؤرخة في 05/10/2008.

هذه الفترة يتدخل الصندوق الوطني للسكن وفقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15 المعدل والمتمم، وهو لا يزال ساري المفعول رغم مرور أكثر من 14 سنة على تعويضه بقرار آخر مع الإبقاء على سريانه إلى غاية إغلاق كل المشاريع المنطلقة قبل 2008/04/01، وذلك بسبب وجود العديد من مشاريع السكن الاجتماعي التساهمي عبر ربوع الوطن التي انطلقت قبل الفاتح من أفريل من سنة 2008 ولم تستكمل بعد إجراءات استصدار مقررات الاستفادة بصفة نهائية.

يتحصل كل مستفيد من هذه المشاريع وفقا لهذا القرار على مساعدة مالية من الصندوق الوطني للسكن تحدد قيمتها حسب الدخل الأسري على النحو التالي<sup>(1)</sup>:

- إذا كان الدخل الأسري أقل أو يساوي من ضعفي ونصف (2.5) الأجر الوطني الأدنى المضمون "SNMG"<sup>(2)</sup> فالمساعدة المالية تكون قيمتها 500 000.00 دج.

- أما إذا كان الدخل الأسري أكبر من ضعفي ونصف (2.5) الأجر الوطني الأدنى المضمون، وأقل من أربع (4) أضعافه، فالمساعدة المالية هي 450 000.00 دج.

- وإذا كان الدخل الأسري أكبر من أربع (4) أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون، وأقل من خمس (5) أضعافه، فالمساعدة المالية تكون قيمتها 400 000.00 دج.

- ويقتضى المرشح للاستفادة من الحصول على المقرر إذا كان دخله الأسري أكبر من خمس (5) أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون.

ومن بين الشروط المعمول بها لتقديم المساعدة المالية في حالة مشاريع السكن الاجتماعي التساهمي هي أن لا يتعدى سعر إنجاز أو بيع الشقة الواحدة في معظم مناطق الوطن أربع (04) مرات المبلغ الأقصى للمساعدة المالية المحددة في القرار الوزاري المشترك أي (2 000 000.00 دج)، باستثناء بعض الولايات التي تم رفع سعر البيع فيها إلى خمس (5) أضعاف الأجر الأقصى للمساعدة

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15، المعدلة والمتممة، بموجب أحكام المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/09.

<sup>2</sup>-ورد في أحكام المادة 87 من القانون رقم 90-11 المتعلق بعلاقات العمل طريقة تحديد الأجر الوطني الأدنى المضمون على النحو التالي: "يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون المطبق في قطاعات النشاط بموجب مرسوم بعد استشارة نقابات العمل والمستخدمين والتنظيمات النقابية الأكثر تمثيلا.

ويراعى عند تحديد الأجر الوطني الأدنى المضمون تطور ما يأتي:

-متوسط الانتاجية الوطنية المسجلة.

-الأرقام الاستدلالية لأسعار الاستهلاك.

-الظروف الاقتصادية العامة".

-القانون رقم 90-11 المؤرخ في 1990/04/21، المعدل والمتمم، المتعلق بعلاقات العمل، الجريدة الرسمية عدد 17، المؤرخة في 1990/04/25، ص562.

المالية أي (2 500 000.00 دج)<sup>(1)</sup>.

أما الأشخاص الذين يمكنهم طلب المساعدة المالية في ظل هذا القرار الوزاري المشترك، فيجب أن تتوفر فيهم الشروط التالية<sup>(2)</sup>:

-الأشخاص الذين لم يستفيدوا من تنازل عن سكن من الأملاك العقارية العمومية، أو من مساعدة من الدولة.

-الأشخاص الذين لا يملكون مبنى ذو استعمال سكني أو أي ملكية عقارية أخرى تامة.

-الأشخاص الذين يقل دخلهم الأسري أو يساوي خمس أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون.

## 1-2: كفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في حالة المشاريع المنطلقة بعد 2008/04/01:

مشاريع السكن الاجتماعي التساهمي التي انطلقت ابتداء من الفاتح أفريل 2008 يطبق عليها أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008/09/13<sup>(3)</sup> الذي يحدد كفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308-94 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر من أجل الحصول على الملكية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي، وذلك بمنح الأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط مساعدة مالية من طرف الدولة تقدم إما للمستفيد مباشرة أو عن طريق هيئة إقراض مالية<sup>(4)</sup>.

وتتمثل شروط الاستقادة من المساعدة المالية أساسا في<sup>(5)</sup> إثبات دخل أسري لا يتعدى ستة (6) أضعاف الدخل الوطني الأدنى المضمون، عدم الاستقادة المسبقة من مسكن تابع للحضيرة الوطنية العمومية الإيجارية ما عدا في حالة تعهد مسبق بإرجاعه، وعدم الاستقادة المسبقة من مساعدة من الدولة مخصصة للسكن، عدم حيازة أي محل سكني حيازة تامة، وأن لا يتجاوز تكلفة السكن المراد اقتناؤه أربع (4) مرات قيمة الإعانة<sup>(6)</sup>، وبما أن قيمة المساعدة المالية أصبحت موحدة وتقدر ب 700 000.00 دج حسب ما جاء في أحكام نص المادة 5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008/09/13 فإن قيمة السكن لا يجب أن تتعدى 2 800 000.00 دج.

وبمقارنة أحكام نص المادة 6 الوارد في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15 مع أحكام نص المادة 6 الوارد في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008/09/13، المتعلقين كليهما

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 7 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15، المعدلة والمتممة، بموجب أحكام المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2006/08/02، والولايات المعنية بكون سعر البيع لا يتعدى خمس أضعاف المساعدة المالية هي: الجزائر، وهران، عنابة، قسنطينة، تيبازة، بومرداس والبلدية.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 6 من نفس القرار الوزاري المشترك.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008/09/13، السابق الذكر.

<sup>4</sup>-أنظر أحكام المادة 2 من نفس القرار الوزاري المشترك.

<sup>5</sup>-أنظر أحكام المادة 6 من نفس القرار الوزاري المشترك.

<sup>6</sup>-أنظر أحكام المادة 7 من نفس القرار الوزاري المشترك.

بشروط الاستفادة من المساعدة المالية، يتبين لنا أن المشرع قد تدارك صياغة الشروط التي كانت في ظل القرار القديم توحى بأنه يكفي تحقق شرط واحد للحصول على الإعانة بينما في القرار الجديد يجب أن تتحقق كل الشروط في طالبي الحصول على المساعدة المالية.

**2: كفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-235:** مع الإشارة إلى أن المشرع أورد في هذا المرسوم أول تعريف للسكن الترقوي المدعم الذي جاء به المشرع الجزائري بديلا عن السكن الاجتماعي التساهمي<sup>(1)</sup>، أما فيما يخص المساعدة المالية المباشرة فعاد المشرع من جديد لتقسما إلى فئتين حسب دخل الطالبين<sup>(2)</sup>، كما فرق المشرع بين المساعدة الممنوحة للراغبين في حالة اقتناء سكن جماعي والمساعدة الممنوحة في حالة البناء الريفي<sup>(3)</sup>.

-في حالة اقتناء سكن جماعي بما في ذلك سكن ترقوي مدعم:

-تقدر قيمة المساعدة بـ 700 000.00 دج إذا كان الدخل يتجاوز مرة واحدة (1) الدخل الوطني الأدنى المضمون وأقل أو يساوي أربع (4) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.

-تقدر قيمة المساعدة بـ 400 000.00 دج إذا كان الدخل يتجاوز أربع (4) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون وأقل من أو يساوي ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.

-في حالة بناء سكن ريفي سواء فردي أو مجمع:

-قيمة المساعدة هي 700 000.00 دج إذا كان الدخل أقل من أو يساوي ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.

أما شروط الحصول على الإعانة فهي<sup>(4)</sup>:

-الذين لا يملكون عقارا ذو استعمال سكني ملكية تامة.

-الذين لا يملكون قطعة أرض صالحة للبناء، إلا إذا كانت هذه القطعة مخصصة لبناء سكن موضوع المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة في إطار السكن الريفي.

-الذين لم يستفيدوا من سكن عمومي إيجاري<sup>(1)</sup> أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار أو سكن

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 2 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-ما يلاحظ أن المشرع لم يتحلى بالدقة اللازمة في صياغة نص المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، إذ حدد قيمة الإعانة حسب دخل الطالب والحقيقة أن مقدار المساعدة المالية يحدد بقيمة دخل الأسرة أي طالب المساعدة المالية مع الزوج (ة)، مثلما جاء في الفقرة الأخيرة من نص المادة الثانية من نفس المرسوم التنفيذي، أن الدخل بصفة عامة هو مجموع دخل الطالب مع دخل الزوج (ة) عند الاقتضاء، لكن ما المقصود بالاقتضاء هل المقصود بالاقتضاء هو حالة الزواج، أم المقصود أن دخل الزوج يضاف في حالات فقط عند الاقتضاء؟

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادة 3 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>4</sup>-أنظر أحكام المادة 4 من نفس المرسوم التنفيذي.

اجتماعي تساهمي أو إعانة عمومية في إطار اقتناء أو بناء أو تهيئة سكن.

إضافة إلى المساعدة المالية المباشرة التي تمنحها الدولة للمستفيد، يمكن لهذا الأخير أن يحصل على تخفيض في نسبة الفائدة على القروض الممنوحة من البنوك ومؤسسات القرض<sup>(2)</sup>، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 13-389<sup>(3)</sup> إذا كان يستوفي شروط وحدود السن السارية لدى البنوك ومؤسسات القرض، وأن يكون دخله محصورا ضمن الحدود المقررة في الفقرة أعلاه.

ونشير إلى أنه وبموجب المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 13-325 سابق الذكر تم تعديل المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، وذلك تطبيقا لأحكام المادة 110 من الأمر رقم 09-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، حيث أضاف المشرع إلى قائمة المرشحين للاستفادة من المساعدة المالية للمستفيدين من مشاريع السكن الموجه للبيع بالإيجار (وكالة عدل)، ويمنح لهم مساعدة مالية مقدارها 700 000.00 دج إذا كان دخلهم الأسري محصور بين 24 000.00 دج وست (6) أضعاف الدخل الوطني الأدنى المضمون، كما أن المستفيدين من البناء الريفي في كل من تندوف، أدرار، تامنغست، وإيليزي تم رفع المساعدة المالية المقدمة لهم إلى 1 000 000.00 دج بدلا من 000.00 700 دج، وتم رفع قيمة الإعانة إلى 800 000.00 دج في كل من الأغواط، بسكرة، بشار، ورقلة، الوادي وغرداية.

وبعد استحداث الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم سنة 2018 أحدث المشرع تعديلا جديدا في المرسوم التنفيذي رقم 10-235 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-06 سابق الذكر، حيث أصبحت مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة بالاستناد إلى الدخل الأسري للراغبين في اقتناء سكن جماعي في إطار مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، لا تشترط الحد الأدنى في منح المساعدة المالية، إذ أصبح يمكن منح 700 000.00 دج إلى من يقل أو يساوي مدخلهم أربع أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون.

ولا يتم إقصاء الطالبين الذين لا يمكنهم إثبات دخل قار مثلما كان عليه في ظل المرسوم التنفيذي رقم 10-235 قبل تعديله.

وقصد تنويع آليات منح المساعدة المباشرة للمواطنين استحدث المشرع الجزائري صيغة جديدة

<sup>1</sup>- يمكن لطالب الإعانة المستأجر لسكن عمومي إيجاري الاستفادة من المساعدة المباشرة بشرط إرجاع سكنه خاليا إلى الهيئة المؤجرة، بحسب ما جاء في أحكام المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، السابق الذكر.

<sup>2</sup>- أنظر أحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، السابق الذكر.

<sup>3</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 13-389، الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا، السابق الذكر.

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-259<sup>(1)</sup> تحت مسمى السكن الفردي في إطار العرض العقاري العمومي وهو سكن ينجز في إطار البناء الذاتي في أرض مجزأة اجتماعية حضارية، ودور الصندوق الوطني للسكن في إطار هذا البرنامج هو منح مساعدة مالية لمن يقل مدخولهم الأسري عن ست (6) أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون تقدر ب 700 000.00 دج للمستفيدين من هذه الصيغة في مناطق الهضاب العليا و 1 000 000.00 دج في المناطق الجنوبية.

## الفرع الثاني

### الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

يحتاج تمويل مشاريع السكن بصفة عامة ومشاريع السكن الترقوي المدعم بصفة خاصة إلى تدخل ومساهمة العديد من الأطراف والهيئات المالية على غرار الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، الذي أوكل له المشرع الجزائري العديد من المهام والصلاحيات التي تصب في موضوع مساعدة العمال المؤمنين على اكتساب حق الملكية.

سنحاول من خلال هذا الفرع الإلمام بالعناصر التي تساعدنا على فهم ماهية هذا الصندوق وتحديد قواعد تدخله في مجال مساعدة العمال المؤمنين على اكتساب الملكية.

#### أولا: ماهية الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية:

للسندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية دور مهم في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم، وهو ما يقتضي تعريفه وتحديد طبيعته القانونية:

#### أ: مفهوم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS<sup>(2)</sup>:

إن تعريف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، يقودنا أولا إلى تعريف الخدمات الاجتماعية بصفة عامة قبل أن نتطرق إلى تعريف صندوق معادلة هذه الخدمات.

**1: تعريف الخدمات الاجتماعية:** عرّف المشرع الجزائري الخدمات الاجتماعية تعريفا غير مباشر في نص المادة 180 من القانون الأساسي العام للعامل رقم 78-12<sup>(3)</sup>، أين ذكر المشرع أن الخدمات

<sup>1</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 19-259 المؤرخ في 28/09/2019، يتم المرسوم التنفيذي رقم 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية عدد 60، المؤرخة في 29/09/2019، ص 09.

<sup>2</sup>-FNPOS: Fonds National de Péréquation des Oeuvres Sociales.

<sup>3</sup>-القانون رقم 78-12 المؤرخ في 05/08/1978، المعدل والمتمم، الذي يتضمن القانون الأساسي العام للعامل، الجريدة الرسمية عدد 32، المؤرخة في 08/08/1978، ص 724.

الاجتماعية تستهدف المساهمة في رفع مستوى المعيشة للعامل ولعائلته وتنمية شخصيته<sup>(1)</sup>، وذلك بتسهيل الحياة اليومية للعمال، وتحسين الرفاهية المادية والمعنوية لهم وللعائلات التي تكون في كفالتهم، عن طريق تكملة أجر العمل على شكل خدمات في مجالات الصحة والسكن والثقافة والترريح<sup>(2)</sup>.

أما التعريف الثاني للخدمات الاجتماعية فورد في أحكام نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 82-179<sup>(3)</sup> الذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية على النحو التالي: "تعتبر خدمات اجتماعية في مفهوم هذا المرسوم جميع الأعمال أو الإنجازات التي ترمي إلى المساهمة في تحسين معيشة العمال ماديا ومعنويا عن طريق تكملة أجر العمل في شكل خدمات، في مجال الصحة والسكن والثقافة والتسلية، وبصفة عامة جميع التدابير ذات الطابع الاجتماعي التي تستهدف تسهيل الحياة اليومية للعامل وأسرته". من الملاحظ أن نصي المادتين السابقتين ينفقان على تحديد مجال السكن كواحد من أهم الخدمات الاجتماعية التي تتكفل الدولة بتوفيرها للعامل ولأسرته، ولتحقيق ذلك تم إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

**2: تعريف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية:** قصد الوصول إلى تعريف شامل للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية لابد من تفكيك العبارة لمعرفة المدلول اللغوي لكل مصطلح، فالصندوق معناه وعاء لتخزين وحفظ الأشياء، غير أن مصطلح الصندوق استعمل في العديد من المجالات مثل صندوق الضمان وصندوق النقد الدولي على سبيل المثال، مما يعني أن المدلول القانوني لمصطلح الصندوق هو مؤسسة مهيكلية للقيام بوظائف ومهام معينة، أما مصطلح معادلة لغة من الفعل عادل أي وازن بين شيئين أو ساوى بينهما<sup>(4)</sup>.

وبما أن المشرع الجزائري لم يعرف لنا الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية تاركا ذلك للفقهاء، فقد تكفل الباحث قادية عبد الله بوضع التعريف التالي "الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية هو مجموعة من الأموال التي يتم تجميعها باقتطاع جزء من النسبة الإجمالية المخصصة للخدمات الاجتماعية بهدف خلق التوازن والمعادلة في الخدمات الاجتماعية بين المخاطبين بأحكامه وهم

<sup>1</sup>-راضية بن زكري، مساهمة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في قطاع السكن، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 1، المجلد 9، العدد 1، 691-714، تاريخ النشر 2022/01/31، ص 693.

<sup>2</sup>-ألغى المشرع أحكام المواد من 1 إلى 179 من القانون رقم 78-12 بموجب القانون رقم 90-11 المتعلق بعلاقات العمل، وأبقى على المواد التي تلي المادة 180 من نفس القانون المتعلقة بالفصل الثالث المعنون الخدمات الاجتماعية من الباب الخاص بالترقية والحماية الاجتماعية للعامل، وجاء في أحكام المادة 6 منه أن من حقوق العامل الحصول على الخدمات الاجتماعية.

<sup>3</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 82-179 المؤرخ في 15/05/1982، المعدل والمتمم، الذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية وكيفية تمويلها، الجريدة الرسمية عدد 20، المؤرخة في 18/05/1982، ص 1045.

<sup>4</sup>-راضية بن زكري، نفس المرجع، ص 694.



فئة الأجراء، عمالا وموظفين<sup>(1)</sup>، أما الباحثة بوسنة إيمان فعرفت الصندوق على النحو التالي "الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تمارس مهامها تحت وصاية وزارة العمل والتشغيل والضمان الاجتماعي، مقره بمدينة الجزائر"<sup>(2)</sup>.

ومن خلال ما سبق يمكن أن نستخلص التعريف التالي: **الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية هو:** مؤسسة مالية تهتم بتجميع جزء من الاقتطاعات المفروضة على أجور العمال، قصد استعمالها في توفير وتطوير الخدمات الاجتماعية المنصوص عليها قانونا للعمال وأسرههم، بشكل عادل ومتوازن يتناسب مع قيمة الاقتطاعات.

**3: نشأة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية:** أشار المشرع الجزائري إلى الخدمات الاجتماعية بصفة عامة كحق للعامل في أحكام نص المادة 16 من القانون رقم 78-12 المتعلق بالقانون الأساسي العام للعامل<sup>(3)</sup>، وفي الباب الخامس المتعلق بالترقية والحماية الاجتماعية من نفس القانون أورد المشرع الفصل الثالث المتعلق بالخدمات الاجتماعية والذي أُسْتُثِي من الإلغاء وفقا لأحكام المادة 157 من القانون رقم 90-11، ويبقى بذلك ساري المفعول، إذ جاء في نص المادة 181 من القانون رقم 78-12 أن الدولة تهدف إلى توحيد درجة ترقية الخدمات الاجتماعية ومستواها عبر سائر قطاعات نشاط الأمة عن طريق إنشاء صندوق وطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، وترك مهمة تحديد أهداف هذا الصندوق وطريقة سيره وكيفيات تمويله إلى القانون المتضمن لإنشائه، وتعد هذه المادة القانونية بمثابة المرجعية القانونية لإنشاء هذا الصندوق.

لكن الغموض في تحديد ورصد الخدمات الاجتماعية التي يحتاجها العامل وكيفية الحصول على التمويل اللازم لتوفيرها بشكل عادل يحقق مبدأ الموازنة والمساواة بين كل أطراف العمال، أَّخَّرَ عملية الإعلان عن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، إلى غاية سنة 1982 أين أصدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 82-179 المتعلق بتحديد محتوى الخدمات الاجتماعية وكيفية تمويلها، وبعده مباشرة في سنة 1983 أصدر المشرع القانون رقم 83-16<sup>(4)</sup> المتضمن إنشاء الصندوق

<sup>1</sup>- عبد الله قادية، آليات دعم السكن للعامل في التشريع الجزائري، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 6، العدد2، جامعة مستغانم، 70-90، تاريخ النشر 2019/03/30، ص79.

<sup>2</sup>- إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص202.

<sup>3</sup>- المادة 16 من القانون رقم 78-12 المتعلق بالقانون الأساسي العام للعامل، ألغيت بأحكام المادة 157 من القانون رقم 90-11 المتعلق بعلاقات العمل، وتم التأكيد من جديد في أحكام المادة 6 منه بحقوق العامل في الحصول على الخدمات الاجتماعية.

<sup>4</sup>- القانون رقم 83-16 المؤرخ في 1983/07/02، الذي يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، الجريدة الرسمية عدد 28، المؤرخة في 1983/07/05، ص1830.

الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية<sup>(1)</sup>، في حين تخلف النص التطبيقي المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق وسيره إلى غاية سنة 1996 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-75<sup>(2)</sup> المعدل والمتمم.

### ب: الطبيعة القانونية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وصلاحياته:

عرفت الطبيعة القانونية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية غموضا كبيرا قبل أن يقوم المشرع بتوضيحها في التعديلات الأخيرة للنصوص التطبيقية المتعلقة بطريقة سير الصندوق، وهو ما ينطبق أيضا على صلاحيات ومهام الصندوق التي عرفت هي الأخرى العديد من التعديلات.

**1: الطبيعة القانونية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية:** المشرع أغفل الإشارة إلى الطبيعة القانونية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بمناسبة إصداره للقانون رقم 83-16 المتعلق بإنشائه، وصرح في أحكام المادة 2 منه إلى أن كيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وتسييره سيكون بموجب مرسوم سيتم إصداره مستقبلا، وبعد 13 سنة أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 96-75 كنص تطبيقي للقانون 83-16 يتعلق بكيفيات سير وتنظيم الصندوق، وجاء في أحكامه أن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي<sup>(3)</sup>، ويعمل تحت وصاية الوزير المكلف بالحماية الاجتماعية<sup>(4)</sup>، كما أنه يعتبر من جهة عبارة عن صندوق ذو طبيعة خدمانية، ومن جهة ثانية هو مؤسسة مالية لدعم السياسة السكنية وتمويلها<sup>(5)</sup>.

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 98-80<sup>(6)</sup> المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 96-75 تم تحديد الطبيعة القانونية للصندوق بشكل واضح، حيث جاء في أحكام نص المادة 2 منه، أن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يشرف عليه مجلس إدارة ويسيره مدير عام<sup>(7)</sup>، وبموجب أحكام المادة 2 من المرسوم

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة الأولى من القانون رقم 83-16 التي جاء فيها "يهدف القانون الى إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وتحديد أهدافه وكيفيات تسييره وتمويله".

<sup>2</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في 03/02/1996، الذي يتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، الجريدة الرسمية عدد 09، المؤرخة في 04/02/1996، ص 07.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 96-75، السابق الذكر.

<sup>4</sup>-أنظر أحكام المادة 3 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>5</sup>-راضية بن زكري، المرجع السابق، ص 695.

<sup>6</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 98-80 المؤرخ في 25/02/1998، الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 96-75، المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، الجريدة الرسمية عدد 12، المؤرخة في 04/03/1998، ص 17.

<sup>7</sup>-أنظر أحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 96-75، السابق الذكر.

التنفيذي رقم 15-264<sup>(1)</sup> المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 96-75، تم تعديل الطبيعة القانونية للصندوق من جديد فأصبح بذلك الصندوق عبارة مؤسسة عمومية ذات تسيير خاص، ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يعمل تحت وصاية الوزير المكلف بالعمل والضمان الاجتماعي<sup>(2)</sup>.

**2: صلاحيات ومهام الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية:** تتمثل أهداف وصلاحيات هذا الصندوق فيما يلي<sup>(3)</sup>:

-المساهمة في القضاء على الفوارق في مجال الخدمات الاجتماعية، بتنفيذ السياسة الاجتماعية والثقافية المحددة والهادفة إلى توزيع عادل للخدمات الاجتماعية.

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

وبعد التعديل الذي طرأ على أحكام نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 82-179 بموجب أحكام المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 96-74<sup>(4)</sup>، بإضافة تمويل الأعمال الرامية إلى ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء، كواحدة من أهم الخدمات الاجتماعية التي يجب أن يتكفل بها الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، تم تعديل أحكام نص المادة 3 من القانون رقم 83-16 بإضافة مهام جديدة للصندوق بموجب أحكام المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 96-75 وهي:

-العمل على ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء، وفقا لمبادئ التوزيع المنصف والتضامن بين العمال الأجراء في جميع قطاعات النشاط.

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

-القيام بكل الأعمال الرامية إلى تحسين ظروف العمال.

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

-تعبئة كل موارد التمويل من أجل ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء، ولا سيما جمع حصة صندوق الخدمات الاجتماعية من الهيئات المستخدمة مثلما هو مقرر في أحكام المادة 3 من المرسوم

<sup>1</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 15-264 المؤرخ في 2015/10/11، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 96-75، المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، الجريدة الرسمية عدد 54، المؤرخة في 2015/10/14، ص18.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 15-264، السابق الذكر.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادة 3 من القانون رقم 83-16، السابق الذكر.

<sup>4</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 96-74 المؤرخ في 1996/02/03، يتم المرسوم التنفيذي رقم 82-179، الذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية وكيفية تمويلها، الجريدة الرسمية عدد 09، المؤرخة في 1996/02/04، ص06.

التنفيذي رقم 94-186<sup>(1)</sup> الذي يعدل المرسوم التنفيذي رقم 82-179 السالف الذكر. القيام بكل الأعمال، وتعبئة كل موارد التمويل من أجل إنشاء وتسيير هياكل الراحة والاستجمام لصالح العمال الأجراء<sup>(2)</sup>.

ويتضح من هذه المهام الجديدة للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية التركيز على السكن الاجتماعي، الموجه للطبقة المتوسطة من العمال الأجراء، لمساعدتهم على الحصول على ملكية سكن لائق.

وبفضل هذه المهام المتعلقة بالسكن الاجتماعي والمشاريع السكنية أضحت الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية يلعب دورا مهما في مجال الترقية العقارية، باعتباره مرقى عقاري عمومي يقوم بإنجاز مشاريع سكنية اجتماعية لصالح العمال الأجراء، هذا من جهة، ومن جهة ثانية يوفر أموال كبيرة لتمويل المشاريع من خلال المساعدات والقروض التي يقدمها للعمال الأجراء المستفيدين من مختلف الصيغ السكنية المدعمة من طرف الدولة<sup>(3)</sup>.

#### ثانيا: قواعد تدخل الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية:

التعديلات الأخيرة التي مست محتوى الخدمات الاجتماعية، ومهام الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية كانت تصب في مجملها في مساعدة العمال الأجراء على الحصول على ملكية السكن الاجتماعي، لذلك سنتطرق في هذه الفقرة إلى تحديد طبيعة الإعانة المالية التي يقدمها الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية للعمال الأجراء، وطريقة تسيير مساهمات العمال في الخدمات الاجتماعية.

#### أ: الإعانة المالية المقدمة من طرق الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية:

يختلف نوع وقيمة الإعانة التي يقدمها الصندوق للعمال الأجراء والمتقاعدين المنتسبين إليه، بحسب طبيعة ونوع المشروع المراد الاستفادة منه، على غرار مشاريع السكن الاجتماعي التساهمي والسكن الترقوي المدعم والبناء الريفي سواء الفردي أو المجمع ويضاف لهم برنامج إعانة البناء في التجزئات الاجتماعية المنشأة في البلديات التابعة لولايات الجنوب والبلديات المسجلة في صندوق الهضاب العليا<sup>(4)</sup> ACLS، مثلما سنوضحه في النقاط التالية:

#### 1: قيمة الإعانة المالية المقدمة من طرق الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية: كان

<sup>1</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 94-186 المؤرخ في 06/07/1994، يتم المرسوم رقم 82-179 الذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية وكيفية تمويلها، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 07/07/1994، ص 03.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-264، السابق الذكر.

<sup>3</sup>-إيمان بويستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 204.

<sup>4</sup>-ACLS: Aides à la Construction dans le cadre des Lotissements Sociaux au niveau des wilayas du Sud et des hauts plateaux.

الصندوق في بداية نشاطه يقدم مساعدات مالية للمنتسبين إلى صندوق الضمان الاجتماعي للعمال الأجراء من أجل الحصول على ملكية سكن اجتماعي على شكل قرض (سلفية) بدون فائدة قيمته مائتين وخمسون ألف دينار جزائري (250 000.00 دج) تضاف إلى الإعانة التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن<sup>(1)</sup> والتي تختلف حسب الدخل الأسري للمستفيد، وفي المرحلة الثانية أصبح الصندوق يمنح الخيار للمستفيد إما بالحصول على إعانة غير مستردة تقدر بـ (250 000.00 دج) مائتين وخمسون ألف دينار جزائري أو بالحصول على قرض بدون فائدة قيمته خمسمائة ألف دينار جزائري (500 000.00 دج)، قبل أن يتخلى نهائيا عن فكرة القرض ويصبح هو الآخر على غرار الصندوق الوطني للسكن يقدم للمستفيدين مساعدة مالية إضافية قيمتها (500 000.00 دج) خمسمائة ألف دينار جزائري غير قابلة للاسترجاع<sup>(2)</sup>.

وللاستفادة من هذه الإعانة يجب أن تتوفر في طالبها الشروط التالية<sup>(3)</sup>:

- الاستفادة من سكن تابع للممتلكات العقارية العمومية أو أي مساعدة من قبل الدولة من أجل شراء سكن أو لبناء مسكن ذاتي، مع إلزامية عدم الاستفادة المسبقة من أي عقار ذو استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء ( ذات ملكية كاملة).

- أن يكون الدخل الأسري لا يتجاوز ستة (6) أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون.

- أن يكون السكن المكتسب ضمن البرامج السكنية الاجتماعية التساهمية، الترقية أو الترقية المدعمة لا يتعدى سعره السقف المحدد 2 800 000.00 دج.

- عدم الاستفادة المسبقة من أي خدمة من خدمات الصندوق الوطني لمعدلة الخدمات الاجتماعية (سكن، إعانة، قرض).

- في حالة الاستفادة من إعانة البناء الريفي يجب الاستفادة على الأقل من الشرط الأول من إعانة الدولة التي يخصصها الصندوق الوطني للسكن، وأن تكون نسبة الأشغال المنجزة لم تصل 100%.

- أن يكون طالب الاستفادة عاملا أجيورا في وضعية نشاط لمدة لا تقل عن ثلاثة سنوات تراكمية<sup>(4)</sup> قبل

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 94-308، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، التي سمحت للمستفيدين من المساعدة المالية من طرف الصندوق الوطني للسكن، بالاستفادة مرة أخرى من صناديق أخرى كصندوق معادلة الخدمات الاجتماعية للحصول على ملكية نفس السكن.

<sup>2</sup>- عبد الله قادية، المرجع السابق، ص 82.

<sup>3</sup>-إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 205.

<sup>4</sup>-يمكن الإشارة إلى أن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية كان يلزم الأجير بإثبات وضعية نشاطه لمدة ثلاث سنوات متتالية قبل تاريخ وضع ملف طلب إعانة صندوق معادلة الخدمات الاجتماعية، وبموجب محضر مداوالات مجلس الإدارة رقم 4 بتاريخ 2016/11/28 المتعلق بمراجعة شروط الأهلية للحصول على مساعدة من الصندوق المتعلقة بالمنخرطين فيه، أصبح الأجير ملزم بإثبات أنه أدى أقساط اشتراكه لدى الصندوق خلال ثلاث سنوات تراكمية على أن

إيداع ملف الاستفادة لدى الصندوق أو تقاعد، ومساهما في الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية<sup>(1)</sup>.  
**2: خصائص المساعدة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية:**  
يتحصل المستفيد من مقرر الإعانة المالية من طرف الصندوق على مبلغ مالي قدره خمسمائة ألف دينار جزائري (500 000.00 دج) ومن خصائص هذه الإعانة أنها<sup>(2)</sup>:

- غير قابلة للاسترجاع، بمعنى أن المستفيد منها لا يعتبر مدينا للصندوق، بل يتحصل عليها بصفة نهائية ولا يقوم بإرجاعها، والصندوق أيضا ليس له حق طلب استرجاعها بعد منحها للمستفيد.  
- تمنح مرة واحدة فقط.

- تمنح هذه الإعانة أو المساعدة المالية، لكل المنتسبين للصندوق الذين تتوفر فيهم الشروط، سواء كانوا عمال أجراء أو متقاعدين.

- هذه الإعانة ليست مطلقة بل مقيدة بطبيعة المشروع الذي يجب أن يكون اجتماعيا، على غرار مشاريع السكن الاجتماعي التساهمي أو الترقوي المدعم<sup>(3)</sup>، كما تمنح أيضا للمستفيدين من صيغة البناء الريفي أو إعانة البناء في التجزئات الاجتماعية.

#### ب: موارد الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية:

إن توفير خدمات اجتماعية لائقة للمنخرطين في الصندوق يتطلب توفير موارد مالية وميزانية كبيرة لتلبية حاجيات ومتطلبات كل العمال بصفة عادلة، خاصة وأن المورد الأساسي للصندوق هي الاقتطاعات من أجور العمال مثلما سنذكره في الفقرة التالية.

يكون في حالة نشاط وقت وضع الملف أو في حالة تقاعد، كما أن أصحاب عقود العمل محددة المدة وعقود ما قبل التشغيل أصبح لهم الأهلية التامة في طلب المساعدة إذا كان لهم أقدمية الثلاث (3) سنوات تراكمية كمساهمين في صندوق التأمين الاجتماعي، وفي هذا الصدد تم تأهيل كل من لديهم معاش الأمراض المزمنة والذين هم في عطلة طويلة الأمد، والمجاهدين وأبناء الشهداء للحصول على إعانة الصندوق مثلما ورد في البند الثالث من نفس محضر المداولات.  
<sup>1</sup>-ويعد هاذ الإجراء تخفيف للشرط المفروض سابقا، وهو أن يكون الأجير في وضعية نشاط لمدة خمس (5) سنوات متتالية.

-أنظر الملحق رقم 07: محضر مداولات مجلس إدارة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية رقم 4 المؤرخ في 2016/11/28.

<sup>2</sup>-موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية على شبكة الأنترنت <https://FNPOS.DZ>، تصفح الموقع يوم 2020/11/22 على الساعة 20:30.

<sup>3</sup>-السكن الترقوي المدعم هو الآخر عرف ظهور صيغة جديدة سنة 2018، ورغم مرور أكثر من أربع (4) سنوات عن ظهور هذه الصيغة الجديدة إلا أن تأخر إبرام اتفاقية التمويل بين الصندوق الوطني للسكن وصندوق معادلة الخدمات الاجتماعية بتاريخ 2022/05/31، حرم المستفيدين من هذه الصيغة من حقهم في الحصول على الإعانة رغم توفرهم كل الشروط التي تمنحهم أحقية الحصول على إعانة صندوق معادلة الخدمات الاجتماعية.

**1: آلية تسيير مساهمات العمال في الخدمات الاجتماعية:** تتكفل الهيئة المستخدمة، بالمنشآت الأساسية اللازمة لإنشاء الخدمات الاجتماعية وتطويرها وتجديدها، وتخضع لإجراءات الاستثمارات المخططة، ويقوم صندوق الخدمات الاجتماعية بتمويل تكاليف إدارة الأعمال، في حين تقوم الهيئة المستخدمة بتسديد نفقات العمال، ويحصل الصندوق على التمويل حسب ما جاء في أحكام المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 82-179 من طرف الهيئات المستخدمة بمساهمة سنوية تحسب على أساس 3% من كتلة خام الأجور<sup>(1)</sup>، اعتمادا على حسابات السنة المالية المنصرمة، مما يضمن استمرار تمويل الصندوق بشكل متواصل، وتدفع هذه المساهمات في حساب خاص فتح خصيصا لهذا الغرض باسم الهيئة المكلفة بتسيير الخدمات الاجتماعية.

ويمكن لصندوق معادلة الخدمات الاجتماعية أن يمول من الموارد التالية<sup>(2)</sup>:

- الموارد المحصلة عن تقديم خدمات.
- حصة من المساهمة المخصصة لصندوق الخدمات الاجتماعية للمؤسسات المستخدمة.
- حصة من المساهمة المخصصة لصندوق الخدمات الاجتماعية ما بين الهيئات.
- إعانات الدولة.
- الموارد الناجمة عن التظاهرات الرياضية والثقافية التي تنظمها الهيئة المكلفة بتسيير الخدمات الاجتماعية.
- مساعدات الهيئات والمؤسسات العمومية، الهبات والوصايا.
- المساهمة المالية المحتملة من العمال.

يتولى الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية تحصيل حصص اشتراكات الهيئات المستخدمة لصالح صندوق معادلة الخدمات الاجتماعية، على أن يعاد دفعها في الحساب الخاص به، وفقا لاتفاقية مبرمة بين الصندوقين<sup>(3)</sup>.

وبالرغم من تغير الطبيعة القانونية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، الذي أصبح مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، إلا أن المشرع لم يغير في طبيعة الموارد المالية للصندوق، وأضاف فقط محافظ حسابات<sup>(4)</sup> يتولى مهام رقابة التسيير

<sup>1</sup>- يمكن مراجعة هذه النسبة تبعا لتطور الاقتصاد الوطني، وتبعا لتطور أهداف ومهام الصندوق، أنظر أحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 82-179، السابق الذكر.

<sup>2</sup>- أنظر أحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 82-179، السابق الذكر، وأحكام المادة 4 من القانون رقم 94-186، السابق الذكر، وأحكام المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 96-75، السابق الذكر.

<sup>3</sup>- أنظر أحكام المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 96-75، السابق الذكر.

<sup>4</sup>- أنظر أحكام المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 98-80، السابق الذكر، التي أضافت المادة 28 مكرر إلى المرسوم التنفيذي رقم 96-75.

المالي الحسابات الخاصة، لأن الصندوق أصبح ملزم بمسك دفاتر الحسابات التجارية<sup>(1)</sup> نظرا لطبيعته القانونية الجديدة.

**2: الصيغة الجديدة لتسيير مساهمات العمال في الخدمات الاجتماعية:** قام المشرع للمرة الثانية بتغيير الطبيعة القانونية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وترتب على ذلك جملة من التغييرات المتعلقة خاصة بالجانب المالي لتسيير مصادر تمويل الصندوق ومساهمات المنخرطين فيه، إذ أصبح الصندوق عابرة عن مؤسسة عمومية ذات تسيير خاص<sup>(2)</sup> يديرها مدير عام ينفذ التوصيات التي يعدها مجلس الإدارة<sup>(3)</sup> الذي يجتمع كل ثلاثي تحت وصاية الوزير المكلف بالعمل والتشغيل والضمان الاجتماعي.

بعد هذا التعديل أصبح بإمكان الصندوق أن يمارس نشاط الاستثمار الموجه، قصد تقديم خدمات لصالح المنخرطين فيه بإنشاء هياكل للراحة والاستجمام، والمبادرة بمشاريع سكنية لصالح العمال الأجراء والمتقاعدين وإعادة بعث المشاريع القديمة التي كانت متوقفة بسبب حاجز محدودية صلاحيات الصندوق في ظل طبيعته القانونية القديمة.

جاء في أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-264 التي عدلت أحكام المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 96-75 أن الصندوق مسموح له بتعبئة كل الموارد بهدف إنشاء وتسيير هياكل الراحة والاستجمام "وهي إشارة صريحة للترخيص بالاستثمار في مجال السكن وهو التوجه الجديد للصندوق الرامي إلى استعادة دوره في إنجاز سكنات بصيغة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية ممولة كلية من قبل الصندوق على أن يعاد بيعها بالأولوية للأجراء لكن بتكلفة معقولة مقارنة مع تكلفة السكن المنجز في إطار الصيغ غير الاجتماعية أو صيغة السكن الترقوي غير المدعم، وعليه فإن استثمار الصندوق في مجال السكن سيكون ببعد اجتماعي، كما تتوجه السياسة الجديدة للصندوق في لعب دور أساسي في السياسة العمومية للسكن بعد انتهاء مشاريع المخطط الخماسي الأخير أي مع نهاية سنة 2019، وهو ما سيجعل الصندوق آلية للاستثمار في مجال السكن لصالح الأجراء دون إقصاء للفئات المستفيدة مسبقا والتي تقرر توسيع السكن أو تغييره"<sup>(4)</sup>.

## المطلب الثاني

### تدخل المؤسسات المصرفية في عملية تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 3 من نفس المرسوم التنفيذي، التي أضافت المادة 24 مكرر إلى المرسوم التنفيذي رقم 96-75.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-264، السابق الذكر، التي عدلت أحكام المادة 2 المرسوم التنفيذي رقم 96-75.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادة 4 من نفس المرسوم التنفيذي، التي عدلت أحكام المادة 6 المرسوم التنفيذي رقم 96-75.

<sup>4</sup>-عبد الله قادية، المرجع السابق، ص84.



يحتاج نشاط الترقية العقارية إلى أموال ضخمة لتنفيذ وتجسيد برامج السكن بمختلف الصيغ المتوفرة، وهو ما دفع بالمشروع الجزائري إلى البحث عن توفير الأطر القانونية الرامية إلى تنويع المتدخلين في تمويل إنجاز مشاريع الترقية العقارية بصفة عامة، ومشاريع السكن الترقوي المدعم بصفة خاصة. ومن أهم المتدخلين في هذا النوع من التمويل نجد المؤسسات المالية التي يطلق عليها اسم المؤسسات المصرفية، سواء البنوك التجارية التي تعتبر الممول الرئيسي لمشاريع السكن أو البنوك الإسلامية التي اقتحمت في الآونة الأخيرة مجال الترقية العقارية. وللتفصيل أكثر سنتطرق لهذه البنوك في الفرعين التاليين، حيث خصصنا الفرع الأول للحديث عن تدخل البنوك التجارية في عملية تمويل إنجاز مشاريع السكن، والفرع الثاني آلية تدخل البنوك الإسلامية في عملية تمويل مشاريع قطاع السكن.

### الفرع الأول

#### تدخل البنوك التجارية في تمويل إنجاز مشاريع السكن

اهتم المشرع بضبط نظام التمويل العقاري، ووضع له أسس وآليات منظمة من أجل تأمين عملية إقراض الأموال من طرف البنوك للراغبين في الاستثمار العقاري أو شراء سكنات تأويهم منجزة في إطار مشاريع ترقية.

وقصد الإحاطة بكل ما يتعلق بالبنوك التجارية باعتبارها ممول رئيسي لنشاط الترقية العقارية، خصصنا هذا الفرع للمفاهيم الأساسية المتعلقة بالبنوك بصفة عامة في الفقرة الأولى، أما الفقرة الثانية فخصصناها للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط باعتباره متخصص في تمويل مشاريع السكن، خاصة مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، إذ يعد أول بنك يبرم اتفاقية مع الصندوق الوطني للسكن لتمويل هذا النوع من المشاريع.

#### أولاً: مفاهيم أساسية حول البنوك:

باعتبار دراستنا قانونية وليست اقتصادية فإن تركيزنا سينصب على دراسة الأساس القانوني لعمل البنوك، ولتحقيق ذلك نبدأ أولاً بالتطرق إلى بعض المفاهيم والتعاريف المتعلقة بالبنوك.

#### أ: تعريف البنك:

كغيره من المصطلحات البنك له عدة تعاريف، لغوية، اقتصادية وقانونية، وهوما سنتطرق له في هذه الفقرة:

**1: التعريف اللغوي:** المصرف ككلمة عربية تقابلها باللغة الفرنسية كلمة Banque وبالإنجليزية

Bank<sup>(1)</sup>، ويعود أصل هذه الكلمة إلى الصرافين في القديم الذين كانوا يجلسون على مصطبة وهم يمارسون مهنة تحويل العملة وعد وتبادل العملات، تسمى المصطبة باللغة اللاتينية Banca وبالإيطالية Banco، وبعد تداول استعمال هذا المصطلح أصبح يقصد به المكان الذي توجد به المصطبة المستعملة في مختلف عمليات المتاجرة بالنقود أي "البنك"<sup>(2)</sup>.

وبالعودة إلى معجم "الوسيط" نجد أن كلمة بنك والتي جمعها بنوك تعني المصرف، وهو عبارة عن مؤسسة تقوم بعمليات الائتمان بالاقتراض والإقراض<sup>(3)</sup>، وفي معجم المعاني الجامع جاء تعريف البنك على النحو التالي "هو مؤسسة تقوم بعمليات الائتمان بالاقتراض والإقراض لأغراض تجارية، فتستثمر الودائع والأموال"<sup>(4)</sup>.

ونلاحظ أن التعريفين اتفقا على أن أهم العمليات المصرفية أو التجارية التي تقوم بها البنوك هي الاقراض والاقتراض من أجل التحكم في عملية التمويل بصفة عامة وبالتالي التحكم في عملية تمويل مشاريع الترقية العقارية بصفة خاصة.

**2: التعريف الإقتصادي:** هي مؤسسات نقدية تهتم بتجميع الأموال على شكل مدخرات صغيرة متناثرة كودائع خاصة بأصحاب المال الفائض، وتعيد توزيعها في شكل قروض متفاوتة القيمة تقدمها لأصحاب العجز المالي مقابل فوائد تختلف باختلاف مدة القرض وقيمته وطبيعته.

وهناك من الباحثين من عرّف البنوك بأنها "مؤسسات مالية وسيطة وظيفتها الأساسية قبول الودائع الادخارية واستخدامها في عملياتها المختلفة مثل الخصم والإقراض، والتي تقوم بتقديم الخدمات المصرفية لجميع الزبائن دون تخصيص وانفرادها بميزة خلق النقود"<sup>(5)</sup>.

وجاء في تعريف آخر أن البنوك هي "الوسيط المالي بين الودائع الباحثة عن الاستثمارات، والاستثمارات الباحثة عن الأموال، وبالتالي فهي الوسيط بين أصحاب الفائض وأصحاب العجز"<sup>(6)</sup>.

<sup>1</sup>-فارس فضيل، التقنيات البنكية محاضرات وتطبيقات، الجزء الأول، مطبعة الموساك رشيد، القبة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2013، ص 17.

<sup>2</sup>-إيمان بوسته، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 101.

<sup>3</sup>-أنظر المعجم الوسيط عبر الموقع الإلكتروني [www.https://maajim.com/dictionary](https://maajim.com/dictionary) تصفح الموقع بتاريخ 2022/02/10.

<sup>4</sup>-أنظر معجم المعاني الجامع عبر الموقع الإلكتروني [www.https://maajim.com/dictionary](https://maajim.com/dictionary) تصفح الموقع بتاريخ 2022/02/10.

<sup>5</sup>-سهام خليلي، المسؤولية المدنية للبنك، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون الأعمال، جامعة محمد خيثر بسكرة، 2007/2008، ص 07.

<sup>6</sup>-عبد الرحمن بن عزوز، دور الوساطة المالية في تنشيط سوق الأوراق المالية مع الإشارة لحالة بورصة تونس، مذكرة ماجستير في علوم التسيير فرع إدارة مالية، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة قسنطينة، 2010/2012، ص 72.

فالبنوك إذا تسعى من أجل جلب أصحاب الفائض من الأموال وتخزينها على شكل ودائع قصد إنماء رأس مالها لتلبية طلبات الراغبين في الحصول على قروض مالية لتمويل مشاريعهم، فتتكون بذلك الحلقة الاقتصادية بتحقيق الربح على شكل فوائد على القروض تختلف نسبتها باختلاف طبيعة القرض.

**3: التعريف التشريعي للبنك:** اعتمد جل الفقهاء والتشريعات على المعيار الوظيفي في تعريفهم للبنك، لذلك سنتطرق إلى بعض التعاريف التشريعية للبنك على النحو التالي<sup>(1)</sup>:

**التشريع البريطاني:** ورد في أحكام المادة 37 من قانون البنوك الصادر سنة 1979 أن البنوك هي المؤسسات التي تنظم وتقبل تلقي الودائع مع توفير كفالة كافية من الحماية للأشخاص المودعين.

**التشريع الكويتي:** ورد في قانون التجارة لسنة 1980 أن البنوك هي المؤسسات التي يكون عملها الأساسي والذي تمارسه عادة قبول الودائع واستعمالها في عمليات مصرفية لخصم الأوراق التجارية وشرائها وبيعها ومنح القروض والسلف، وإصدار الشيكات وقبضها وطرح القروض العامة أو الخاصة والمتاجرة بالعملات الأجنبية والمعادن الثمينة وغير ذلك من عمليات الائتمان، أو ما نص قانون التجارة أو قضى العرف باعتباره من أعمال البنوك.

**التشريع المصري:** ورد تعريف البنوك في أحكام المادة 15 من القانون رقم 120 لسنة 1975 المعدل والمتمم أن البنوك تقوم بصفة معتادة بقبول ودائع تدفع عند الطلب أو لأجل محددة، وتزاول عمليات التمويل الداخلي والخارجي وخدمته بما يحقق أهداف خطة التنمية وسياسة الدولة ودعم الاقتصاد القومي وتباشر عمليات تنمية الادخار والاستثمار المالي في الداخل والخارج بما في ذلك المساهمة في إنشاء المشروعات بما يتطلبه من عمليات مصرفية وتجارية ومالية وذلك وفقا للأوضاع التي يقرها البنك المركزي.

**التشريع الفرنسي:** جاء تعريف البنوك في أحكام المادة 511-1 من قانون النقد والمال على أنها مؤسسات ائتمانية لها كيان قانوني تنفذ المعاملات المصرفية باعتبارها المهنة المعتادة بالمعنى المقصود في أحكام المادة 311-1 من نفس القانون.

**التشريع الجزائري:** جاء في أحكام المادة 70 من الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم أن البنوك مخولة دون سواها بالقيام بجميع العمليات المبينة في المواد من 66 إلى 68 أعلاه، بصفة مهنتها العادية، وهي المواد التي تطرقت إلى العمليات المصرفية والأموال الممكن تلقيها كودائع من طرف البنوك ومفهوم القرض<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup>- عبد الرحيم قزولي، النظام القانوني للبنوك التجارية في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون الخاص المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة تلمسان، 2015/2014، ص15.

<sup>2</sup>- يسمينة ربحاني، القرض المصرفي لتمويل الملكية العقارية، أطروحة دكتوراه علوم في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2020، ص14.

من خلال سردنا لمختلف التعاريف، يمكن أن نخلص إلى أن البنوك هي مؤسسات معنوية، عبارة عن شركات مساهمة، لها مهام محددة قانونا تحديدا دقيقا فيما يخص العمليات المصرفية، إذ تتلقى ودائع من الراغبين في استثمار أموالهم، وتقدمها على شكل قروض أو سلفيات للراغبين في استثمارها، فتكون بذلك البنوك وسيطا بين الطرفين مقابل فوائد تتلقاها من الطرف الثاني تغطي بها الفوائد التي تمنحها للطرف الأول.

### ب: الأساس القانوني لعمل البنك:

المشعر الجزائري بموجب أحكام المادة 114 من قانون النقد والقرض الملغى رقم 90-10<sup>(1)</sup>، منح صلاحية إنشاء البنوك للقطاع العام فقط، وبصدور القانون رقم 03-11 الذي ألغى وعض القانون رقم 90-10، تم فتح مجال إنشاء البنوك للقطاعين العام والخاص الذين يخضعان لنظام قانوني واحد، يشترط الحصول على الترخيص كمرحلة أولى قبل الحصول على الاعتماد<sup>(2)</sup>.

**1: ضرورة الحصول على الترخيص المسبق:** يمنع على شركات المساهمة مزاوله النشاط المصرفي قبل الحصول على الترخيص من طرف مجلس النقد والقرض المخول له قانونا وفقا لأحكام المادة 62 الفقرة "أ" من الأمر رقم 03-11 التي تتحدث عن القرارات الفردية التي يمكن أن يتخذها المجلس، وبالحصول على الترخيص وفقا لأحكام المواد من 82 إلى 87 من الأمر رقم 03-11، يمكن لأصحاب المؤسسة صاحبة الترخيص تأسيس الشركة ذات المساهمة الخاضعة للقانون الجزائري<sup>(3)</sup>.

إن الهدف من اشتراط الترخيص على المؤسسات الراغبة في ممارسة النشاط المصرفي، هو ممارسة نوع من الرقابة القبلية نظرا لخطورة مثل هذا النشاط.

**2: شرط الحصول على الاعتماد:** إن حصول أي مؤسسة على الترخيص من مجلس النقد والقرض لا يكفي لممارسة النشاطات المصرفية، فهو بمثابة تأشيرة السماح بتأسيس الشركة أو المؤسسة، ولا يمكن للشركة ممارسة النشاط المصرفي إلا بعد الحصول على الاعتماد الخاص بالبنوك والمؤسسات المالية الذي يمنحه محافظ البنك المركزي وينشر في الجريدة الرسمية الجزائرية<sup>(4)</sup>.

### ج: دور البنوك في تمويل نشاط الترقية العقارية:

مر نشاط الترقية العقارية في الجزائر بالعديد من المراحل التي تأثرت بالسياسة الاقتصادية المتبعة من طرف الدولة، بانتقالها من النظام الاشتراكي إلى نظام اقتصاد السوق، فاختلفت بذلك سياسة تمويل

<sup>1</sup>- القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14/04/1990، الملغى، المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية عدد 16، المؤرخة في 18/04/1990، ص 520.

<sup>2</sup>- سهام خليلي، المرجع السابق، ص 11.

<sup>3</sup>- أنظر أحكام المادة 83 من الأمر رقم 03-11، المتعلق بالنقد والقرض، السابق الذكر.

<sup>4</sup>- أنظر أحكام المادة 92 من نفس الأمر.

المشاريع السكنية نظرا لاختلاف آلية تدخل البنوك بسبب الإصلاحات المالية التي مست القطاع، فأثرت بذلك على طريقة التمويل مثلما سنوضحه في النقاط التالية:

**1-مرحلة ما بين 1964 و1970:** خلال هذه الفترة لم يكن نشاط الترقية العقارية مقننا، وكانت الدولة هي التي تتكفل بسياسة السكن انفراديا، كونه يعد حقا دستوريا للمواطن، إذ كانت الدولة هي التي تقوم في ظل النظام الاشتراكي بالبرمجة والتنفيذ والتمويل من ميزانيتها الخاصة معتمدة على الخزينة العمومية، وهي أيضا من تقوم بالتوزيع والتسيير للبرامج السكنية التي كانت ذات طابع اجتماعي إجباري، وأوكلت مهمة إنجاز هذه المشاريع السكنية إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري على المستوى الوطني، وبعد إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أصبحت مساهمة الدولة في تمويل السكن تقدر بـ 75% في حين كان الصندوق يتكفل بالنسبة المتبقية معتمدا على مدخرات الدولة<sup>(1)</sup>.

**2-مرحلة ما بين 1971 و1985:** في هذه الفترة استمر اعتماد الدولة على الخزينة العمومية<sup>(2)</sup> والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل المشاريع السكنية التي تحمل الطابع الاجتماعي، في غياب نشاط الترقية العقارية، غير أن ما يميز هذه المرحلة عن سابقتها، هو إنشاء نظام الادخار المخصص للسكن<sup>(3)</sup> والسماح للمواطنين بتعبئة الادخار، وبدأت بذلك مرحلة إنجاز المشاريع السكنية خصيصا للمدخرين، بالإضافة إلى منح صلاحيات جديدة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي أصبح بإمكانه منح القروض للبلديات لإنجاز سكنات جماعية<sup>(4)</sup> وللمدخرين الذين يحوزون على دفتر ادخار لا تقل مدته عن ثلاث (3) سنوات<sup>(5)</sup>، من أجل إنجاز سكناتهم الفردية، وذلك لتحفيز المواطنين على الادخار في الصندوق للحصول على القروض، وللاستفادة من نسب الفوائد المخفضة<sup>(6)</sup>، وبذلك يحصل الصندوق على الموارد المالية التي يستعملها في تمويل الإنجاز ومنح القروض العقارية للمواطنين<sup>(7)</sup>.

<sup>1</sup>-إبتسام طوبال، المرجع السابق، ص96.

<sup>2</sup>-نصيرة ربيع، تمويل الترقية العمومية، مذكرة ماجستير تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006/2005، ص41.

<sup>3</sup>-القرار الوزاري المؤرخ في 19/02/1971، المتضمن إحداث نظام للتوفير لبناء المساكن، الجريدة الرسمية عدد 18، المؤرخة في 02/03/1971، ص276.

<sup>4</sup>-إيمان بوسته، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص127.

<sup>5</sup>-بالإضافة إلى شرط الحصول على رخصة البناء لإنجاز سكن جديد في إطار فردي أو تعاوني، الوارد في أحكام المادة 4 من القرار الوزاري المؤرخ في 19/02/1971، السابق الذكر.

<sup>6</sup>-ما يميز هذه القروض العقارية أن قيمتها كانت ضئيلة لا تتعدى مائة ألف دينار جزائري (100 000 دج)، ونسبة الفوائد كانت كبيرة تتراوح ما بين 5%، و6% حسب مدة القرض إذا كانت أقل من 10 سنوات أو أكثر من ذلك.

-أنظر أحكام المواد 9 و10 من القرار الوزاري المؤرخ في 19/02/1971، السابق الذكر.

<sup>7</sup>-إبتسام طوبال، المرجع السابق، ص97.

**3-مرحلة ما بين 1986 و1993:** وهي مرحلة ظهور نشاط الترقية العقارية كنشاط مقنن وفقا للقانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، لكن كان ذلك في ظل النظام الاشتراكي المتبع من طرف الدولة الجزائرية آنذاك.

فبعد أزمة البترول سنة 1986 التي كشفت عن هشاشة سياسة الدولة في توفير السكن التي تعتمد بشكل كبير على الميزانية العامة للدولة والتي تعتمد هي الأخرى على عائدات البترول<sup>(1)</sup>، تم فتح المجال أمام المرقين العقاريين الذين كانوا يعرفون باسم المتعهدين في الترقية العقارية للمبادرة بإنجاز المشاريع الترقوية لتخفيف العبء عن الدولة.

لكن كثرة الانتقادات الموجهة للقانون رقم 86-07 على غرار منع المرقين العقاريين من استعمال أموال الحجز المقدرة بـ 20%، ومنح الأولوية للمرقين العقاريين العموميين على حساب الخواص، ومنح صلاحيات واسعة للمجلس الشعبي البلدي الذي يتحكم في منح الأوعية العقارية المخصصة للمشاريع الترقوية رغم افتقاره للخبرة اللازمة في تسيير هذه الأوعية العقارية ومواكبة سرعة إنجاز المشاريع، ومن بين أهم الانتقادات الموجهة لهذا القانون أنه لا يسمح للمرقي العقاري بالحصول على أكثر من 50% من تكلفة الإنجاز كقرض بنكي<sup>(2)</sup>.

وقصد تدارك بعض النقائص بادر المشرع الجزائري بإنشاء الصندوق الوطني للسكن سنة 1991، قصد مرافقة الدولة في سياسة التمويل السكني، لكن تأخر بداية نشاطه الفعلي، وصعوبة مسابقتها للقانون رقم 86-07، وبداية التحول نحو نظام اقتصاد السوق الحر والتخلي عن النظام الاشتراكي عجل بإلغاء قانون الترقية العقارية، وتعويضه بالمرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.

**4-مرحلة ما بين 1993 و1996:** بالإضافة إلى اعتماد النظام الاقتصادي الحر، وإصدار القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد والقرض، تم أيضا إعادة تنظيم نشاط الترقية العقارية بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03، أين تم فتح المجال أمام المكتتبين الخواص -ويقصد بالمكتتبين هنا المرقين العقاريين-، وتم أيضا تقنين آلية البيع على التصاميم قصد إشراك كل الأطراف في التمويل على غرار المقنتين والبنوك والمرقين العقاريين، إلا أن دور البنوك في تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة خلال هذه الفترة، ظل محتكرا من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، أما بقية البنوك خلال هذه الفترة كانت تمويل المشاريع التي يبادر بها المرقون العموميون فقط<sup>(3)</sup>.

**5-مرحلة ما بين 1997 و2010:** الانتقادات الموجهة للدولة في سياسة تمويل السكن واعتمادها بشكل

<sup>1</sup>-عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، المرجع السابق، ص 110.

<sup>2</sup>-العربي بومعروف، وليد ثابتي، الاستقرار القانوني في مجال الترقية العقارية، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة قسنطينة، المجلد 6، العدد 2، 203-218، تاريخ النشر 22/06/1921، ص-ص 2007-2009.

<sup>3</sup>-عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، المرجع السابق، ص 124.

واضح على المرقيين العموميين على حساب الخواص، والتركيز على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كعمول رئيسي للمشاريع السكنية، دفع بهذه الأخيرة إلى إحداث إصلاحات واسعة في نظام تمويل السكن، لرفع الاحتكار<sup>(1)</sup>، بهدف التوصل إلى تغطية العجز في مجال السكن، وأول هذه الإصلاحات هو تغيير الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي أصبح بنكا<sup>(2)</sup> قصد المطابقة مع أحكام قانون النقد والقرض رقم 90-10، وإنشاء مؤسسات مالية متخصصة في تمويل السكن<sup>(3)</sup> لدفع البنوك إلى المشاركة في تمويل السكن<sup>(4)</sup>.

**6-مرحلة ما بعد 2010:** وتعرف بمرحلة تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين<sup>(5)</sup>، بالإضافة إلى تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقيين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن<sup>(6)</sup>.

وهي السياسة التي تبنتها الدولة من خلال تدعيم نسبة الفائدة على القروض الممنوحة سواء للمستفيدين أو المرقيين العقاريين، إذ لا يتحمل المستفيد سوى ما نسبته 1%<sup>(7)</sup> من نسبة الفوائد السنوية على القروض، وتتحمل الخزينة العمومية تسديد فارق النسبة بين النسبة المطبقة من طرف البنك أو المؤسسة المالية والنسبة التي يتحملها المستفيد.

<sup>1</sup>-محمد ضويفي، دور البنوك العمومية في تمويل برامج إنجاز السكن، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة، المجلد 8، العدد 1، 39-57، تاريخ النشر 2021/06/06، ص 45.

<sup>2</sup>-المقرر رقم 97-01 المؤرخ في 1997/04/06، الذي يتضمن اعتماد بنك "الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك"، الجريدة الرسمية عدد 33، المؤرخة في 1997/05/25، ص 30.

<sup>3</sup>-قصد تحفيز ودفع البنوك للمشاركة أكثر من تمويل نشاط الترقية العقارية لتخفيف العبء على الخزينة العمومية، عملت الدولة على خلق مؤسسات متخصصة في التمويل غير المباشر للسكن، حيث أنشأت شركتين خلال سنة 1997 وهما: شركة إعادة التمويل الرهنوي، شركة ضمان القرض العقاري.

<sup>4</sup>-إيمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 132.

<sup>5</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 13-389، الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا، السابق الذكر.

<sup>6</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 10-167، الذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقيين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن وكيفيات منحه، السابق الذكر.

<sup>7</sup>-بالنظر إلى أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 13-389 نجد أن المستفيد من القرض الذي دخله يفوق مرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون والذي يقل أو يساوي عن ست (6) أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون يتحمل نسبة فائدة قدرها 1% فقط في السنة، بينما من دخله يفوق ست (6) أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل أو يساوي باثنتي عشر (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون فيتحمل نسبة فائدة سنوية تقدر ب3%، وتتحمل الخزينة العمومية وفقا لأحكام المادة 4 من نفس المرسوم التنفيذي رقم حاصل الفارق بين النسبة التي يتحملها المستفيد ونسبة الفائدة المطبقة من طرف البنك أو المؤسسة المالية.

بفضل هذه الإجراءات التحفيزية أصبح بإمكان أصحاب الدخل المتوسط اقتناء سكنات ترقوية، لأن البنك أو المؤسسة المالية أصبح يمنح مبالغ مالية معتبرة للمستفيدين على شكل قروض لاستكمال تسديد سعر السكنات، ويمنح أيضا قروض معتبرة للمقرين العقاريين لاستكمال أشغال الإنجاز مقابل تسديد نسب فوائد لا تتعدى 4% فقط والخزينة العمومية تتكفل بتسديد فارق النسبة.

### ثانيا: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كبنك متخصص في تمويل مشاريع السكن:

بعدما تم إصلاح نظام التمويل المالي لقطاع السكن، توجهت العديد من المؤسسات المالية والبنوك إلى تركيز الاهتمام على تمويل البرامج السكنية<sup>(1)</sup>، ففي إطار تمويل الصيغة الجديدة لمشاريع السكن الترقوي المدعم أبرم الصندوق الوطني للسكن ثلاث بروتوكولات اتفاق مع كل من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك، والبنك الوطني الجزائري، وبنك القرض الشعبي.

ويعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك بمثابة البنك الرائد<sup>(2)</sup> في تمويل البرامج السكنية.

لذلك سنحاول أن نتطرق إلى ماهيته من خلال تحديد بعض المفاهيم في النقطة (أ)، ثم نتطرق إلى المعاملات المالية لهذا البنك في النقطة (ب).

### أ: مفهوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

سنتطرق في هذه الفقرة إلى نشأة صندوق التوفير والاحتياط-بنك وطبيعته القانونية وأهميته في مجال تمويل البرامج السكنية.

### 1: نشأة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط: أنشئ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط سنة 1964

<sup>1</sup>تم نشر قائمة البنوك المعتمدة من طرف الدولة وهي البنك الوطني الجزائري، بنك الجزائر الخارجي، القرض الشعبي الجزائري، بنك التنمية المحلية، بن الفلاحة والتنمية الريفية، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك، بنك البركة الجزائري، سيتي-بنك الجزائر، المؤسسة العربية المصرفية-الجزائر، تتيكسيس-الجزائر، سوسيتي جينيرال-الجزائر، البنك العربي-الجزائر، ترست-بنك-الجزائر، بنك الاسكان للتجارة والتمويل-الجزائر، بنك الخليج الجزائر، فرنسا-بنك-الجزائر، كردي افرىكول كريورات وانفستمانت بنك-ألجيري، ايتس إس يي سي - الجزائر فرع بنك، مصرف السلام الجزائر. أما المؤسسات المالية المعتمدة فهي: شركة إعادة التمويل الرهني، الشركة المالية للاستثمار والمساهمة والتوظيف، الشركة العربية للإيجار المالي، المغربية للإيجار المالي - الجزائر، سيتيلام الجزائر، الصندوق الوطني للتعاضدية الفلاحية، الشركة الوطنية للإيجار المالي-شركة ذات أسهم، إيجار ليزينغ الجزائر - شركة أسهم، الجزائر إيجار-شركة أسهم.

<sup>2</sup>تم نشر قائمة البنوك والمؤسسات المالية في الملحقين الأول والثاني على الترتيب للمقرر رقم 18-01 المؤرخ في 2018/01/02، المتضمن نشر قائمة البنوك وقائمة المؤسسات المالية المعتمدة في الجزائر، الجريدة الرسمية عدد 04، المؤرخة في 2018/01/28، ص 27.

<sup>2</sup>غير أن التوجه الجديدة للدولة الجزائرية يتجه نحو إنشاء بنك جديد متخصص في تمويل السكن وهو البنك الوطني للسكن عن طريق تحويل الصندوق الوطني للسكن إلى بنك.



بموجب القانون رقم 64-227<sup>(1)</sup> على أنقاض صندوق تضامن العملات والبلديات الجزائرية<sup>(2)</sup>، وفي سنة 1967 عدل المشرع أحكام بعض مواد القانون رقم 64-227 بموجب الأمر رقم 67-45<sup>(3)</sup>، لكن ما لاحظناه أن المشرع أورد تسمية جديدة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وهي تسمية الصندوق الوطني للادخار والاحتياط إذ استبدل مصطلح التوفير بالادخار دون أي إشارة لذلك.

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي، كما يعد الصندوق تاجرا في علاقته مع الغير<sup>(4)</sup>، مهمته الأساسية هي تجميع المدخرات من المواطنين، ومنح القروض الاجتماعية الرهنية للمواطنين، ومنح قروض للجماعات المحلية وللمؤسسات العمومية، وإجراء كل العمليات المالية<sup>(5)</sup>، وبموجب القرار الصادر من طرف وزير المالية بتاريخ 19/02/1971، أصبح للصندوق مهمة جديدة بعد تصنيفه بمثابة بنك للسكن وتم تأكيد ذلك بموجب التعليم الوزارية لمديرية الخزانة لوزارة المالية الصادرة بتاريخ 27/04/1971 أين تم إلزام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بالمساهمة في تمويل مختلف البرامج المتعلقة بالسكن الاجتماعي<sup>(6)</sup>، حيث أصبح بإمكان الصندوق منح قروض بنسب فوائد متفاوتة سواء للمدخرين أو غير المدخرين من أجل إنجاز بنايات جديدة في إطار فردي أو تعاوني تطبيقا لقرار وزير المالية المؤرخ في 19/02/1971 المتضمن إحداث نظام للتوفير لبناء المساكن.

في بداية التسعينات عرّف النظام المالي للجزائر تعديلات جوهرية بإصدار قانون النقد والقرض رقم 90-10 الملغى والمعوض بالقانون رقم 03-11، وتماشيا مع هذه الإصلاحات تم إعادة هيكلة الصندوق وتحويل بعض أملاكه إلى الصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144<sup>(7)</sup>، وهو ما دفع بالمشرع إلى إعادة النظر في طبيعة ومهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الذي أصبح منذ سنة 1997 عبارة عن بنك بموجب مقرر الاعتماد رقم 97-01 المؤرخ في 06/04/1997، وأصبح بإمكانه

<sup>1</sup>- القانون رقم 64-227 المؤرخ في 10/08/1964، المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 25/08/1964، ص 388.

<sup>2</sup>- أنظر أحكام المادة 9 من نفس القانون.

<sup>3</sup>- الأمر رقم 67-45 المؤرخ في 17/03/1967، الذي يتضمن تعديل المادة 17 من القانون رقم 64-227 والمتضمن إحداث الصندوق الوطني للادخار والاحتياط وتحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية عدد 25، المؤرخة في 24/03/1967، ص 349.

<sup>4</sup>- أنظر أحكام المادتين 01 و 02 من القانون رقم 64-227، السابق الذكر.

<sup>5</sup>- أنظر أحكام المادة 8 من نفس القانون.

<sup>6</sup>- الياقوت عرعار، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير في الحقوق تخصص قانون الأعمال، جامعة الجزائر، 2009/2008، ص 77.

<sup>7</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 91-144، الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، السابق الذكر.

أن يقوم باستثمارات في قطاعات أخرى عدا السكن الذين كان مختصا به في بداية نشأته.

**2: الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:** تغيرت الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من مجرد صندوق للادخار عبارة عن مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي إلى بنك عبارة عن شركة ذات أسهم، تطبيقا للتعديلات التي جاء بها قانون النقد والقرض رقم 90-10 لتنظيم البنوك والمؤسسات المالية، وأهم ما جاء به هذا القانون هو منع تخصص البنوك، إذ يجب على كل البنوك والمؤسسات المالية أن تخضع لنفس النظام القانوني، الذي يمنح لها الحق بالقيام بكل العمليات المالية والمصرفية دون استثناء عمليات التجارة الخارجية، وهو ما دفع إلى تغيير الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي كان دوره مقتصرًا على تلقي أموال المدخرين وإصدار القروض، ويدخل بذلك في دائرة تطبيق قانون النقد والقرض كبنك له كامل الصلاحيات في ممارسة العمليات المالية المختلفة لا سيما أحكام المادة 202 من القانون رقم 90-10 المعمول به آنذاك، وهو ما يساعد الصندوق على تنشيط عملية الاستثمار في مجال السكن<sup>(1)</sup>.

ويمكن الإشارة إلى أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يعتبر مؤسسة عمومية فيما يتعلق بقواعد الخضوع والاستحقاق الخاصة بالضرائب، والأداءات والحقوق والاقتضاءات، والتكاليف الجبائية<sup>(2)</sup>.

**3: أهمية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:** بعد مسيرة طويلة، لا زال الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يمارس مهامه التي أوكلت له منذ سنة 1964، ليس فقط كبنك لتمويل السكن، ولكن أيضًا كبنك يمارس مختلف المعاملات المالية، متكيفا مع مختلف التغييرات وإعادة الهيكلة التي مر بها الاقتصاد الجزائري ومتطلبات تحديث وتحريك القطاع المصرفي.

ومن بين أهم هذه التغييرات والتكيفات الحاصلة للصندوق، نجد أنه أصبح بنكا سنة 1997، وفي سنة 1998 أطلق خدمة الائتمان الاستهلاكي، وفي سنة 2005 تم إعادة التموضع الاستراتيجي للبنك على التمويل العقاري، وفي سنة 2008 تم إطلاق خدمة التأمين المصرفي، وفي سنة 2011 تم إعادة التنظيم الاستراتيجي للبنك وترخيص تمويل الشركات، وفي سنة 2013 تم إضفاء الطابع المادي على حساب التوفير وإطلاق بطاقة التوفير، وفي سنة 2015 تم إطلاق حساب التوفير غير المسدد، أما في سنة 2016 تم افتتاح أول وكالة آلية التخاطب مع الزبائن، وهو ما جعل رأس مال البنك ينتقل من 14 مليار إلى 46 مليار دينار جزائري<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup>-فايزة رحمانى، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص إدارة ومالية، جامعة الجزائر، 2004/2003، ص62.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 32 من القانون رقم 64-227، السابق الذكر.

<sup>3</sup>-موقع كتاب-بنك على شبكة الأنترنت <https://www.cnepbanque.dz/presentation.php> تصفح الموقع يوم 2022/04/18 على الساعة 20:30.

وتكمن أهمية كتاب-بنك في قيمة المعاملات المالية التي خصصها لقطاع السكن<sup>(1)</sup> حيث بلغت قيمة القروض العقارية غير المسددة إلى غاية سنة 2022 أكثر من 493 ألف مليار دينار جزائري، في حين بلغت قيمة القروض الموجهة للمقرنين العقاريين أكثر من 253 ألف مليون دينار جزائري، وتم تحقيق هذه النتائج بفضل 219 وكالة بنكية منتشرة عبر التراب الوطني تعمل تحت تصرف 15 مديرية تجارية، كما تم فتح 47 مكتب تمويل إسلامي بين سنتي 2020 و 2022<sup>(2)</sup>.

### ب: المعاملات المالية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

من بين أهم المعاملات المالية للبنك هي آلية توفير الأموال وآلية تقديم القروض وهو ما سنركز عليه في النقطتين التاليتين.

**1: إيرادات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:** إيرادات الصندوق تتمثل في الأساس في جمع الادخار، ورغم أن الصندوق أصبح يمنح القروض العقارية للمدخرين وغير المدخرين إلا أن الأولوية دائما تبقى لصالح الأشخاص المدخرين في إطار السكنات الترقوية، ويمكن للمواطنين الادخار وفقا لأربع صيغ وفرها صندوق التوفير والاحتياط وهي<sup>(3)</sup>:

**1-1: دفتر ادخار السكن:** يمكن لأي شخص طبيعي بالغ أو غير بالغ<sup>(4)</sup> أن يفتح دفتر ادخار السكن، يسمح له بالحصول على سكن اجتماعي ضمن مخطط الادخار إذا توفرت في الشخص جملة من الشروط، من بينها أقدمية الدفتر لأكثر من سنتين مع احتواء الدفتر على مبلغ خمسة آلاف دينار جزائري (5000 دج) على الأقل، كما يمكن لصاحب الدفتر أن يحصل على فوائد المبلغ المودع أو على المبلغ المودع كله عندما يطلب ذلك النوع من الدفاتر.

**1-2: دفتر الادخار الشعبي:** ويقصد بها الادخار الحر، وهي صيغة تحفيزية، تهدف إلى جلب أكبر عدد من المدخرين الذين يمكنهم سحب وإيداع مبالغ مالية غير محدودة في دفاترهم مقابل إعفائهم من الضرائب، ويخول له ذلك الحصول على القرض العقاري عند الحاجة.

**1-3: ودائع لأجل السكن:** هذه الصيغة يختص بها الأشخاص المعنويون، إذ يمكنهم وضع ودائع مالية لدى صندوق التوفير والاحتياط، تستعمل لتمويل البرامج السكنية خصيصا، وذلك بتجميد مبالغ لا تقل عن خمسمائة ألف دينار جزائري دج (500 000 دج) لمدة معينة، وميزة هذه الصيغة أن المودع يتحصل

<sup>1</sup>-إبتسام مناع، النظام القانوني للقرض العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون، قسم القانون الخاص، فرع قانون التوثيق، جامعة قسنطينة، 2016/2017، ص93.

<sup>2</sup>-موقع كتاب-بنك على شبكة الأنترنت <https://www.cnepanque.dz/presentation.php> تصفح الموقع يوم 2022/04/18 على الساعة 21:10.

<sup>3</sup>-سعدية مكدال، المرجع السابق، ص16.

<sup>4</sup>-أنظر أحكام المادة 18 من القانون رقم 64-227، السابق الذكر، التي جاء فيها أنه يجوز فتح دفاتر للقاصرين دون وساطة ممثلهم القانوني.

على فوائد تحسب بمعدل تصاعدي حسب مدة الادخار، وبما أن المدخر شخص معنوي فهو لا يستفيد من امتيازات القروض العقارية الممنوحة للأشخاص الطبيعيين الراغبين في الحصول على الملكية، بل يتحصل فقط على الفوائد الربحية.

**1-4: ودائع لأجل بنك:** تشبه في آليتها الودائع لأجل السكن المذكورة في الفقرة السابقة، غير أنها مفتوحة للأشخاص الطبيعيين، إذ يمكن لأي شخص طبيعي أن يفتح دفتر على شكل ودیعة لبنك بقيمة لا تقل عن خمسين ألف دينار جزائري (50 000 دج)، مقابل حصوله على فوائد بمعدل فائدة تصاعدي حسب مدة الادخار، بالإضافة إلى إمكانية الحصول على قروض عقارية.

**2: منح القروض:** أهم نشاط للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط هو التدخل لتسهيل التمويل لبناء السكنات سواء الفردية أو الجماعية<sup>(1)</sup>، ولتجسيد ذلك بادر الصندوق بمنح نوعين من القروض، قروض عقارية للأفراد، وأخرى لتمويل الترقية العقارية.

وما يلاحظ أن الصندوق وفر أنواع عديدة من القروض تتماشى مع حاجيات المواطنين في مجال السكن، ويمكن أن نذكر من بينها ما يلي<sup>(2)</sup>:

- قرض لبناء مسكن جديد، يمكن أن تصل مدته إلى 30 سنة مع فترة تأجيل تقدر بـ 36 شهرا.
- قرض لتهيئة مسكن عائلي، مدته تصل إلى 25 سنة مع فترة تأجيل تقدر بـ 6 أشهر.
- قرض لتوسيع أو تعلية مسكن، تصل مدته إلى 30 سنة مع فترة تأجيل تقدر بـ 36 شهرا.
- قرض لشراء مسكن جديد منجز من طرف مرقي عقاري، مدته 30 سنة، والسن اقل من 70 سنة.
- قرض شراء مسكن في إطار البيع على التصاميم، مدة القرض 30 سنة على ألا يتجاوز المقترض 70 سنة، أما فترة التأجيل فهي 36 شهرا.
- قرض لشراء قطعة أرض، مدته 30 سنة وأقل سن هو 70 سنة مع فترة تأجيل تقدر بـ 36 شهرا.
- قرض لتمويل إنجاز مشروع ترقية عقارية، يمنح مباشرة للمرقي العقاري الذي يحوز على عقد ملكية للعقار ورخصة بناء غير منتهية الصلاحية.

## الفرع الثاني

### تدخل البنوك الإسلامية في تمويل مشاريع السكن

إن التعديلات التي مست قطاع المعاملات المالية التي شهدتها الجزائر في التسعينات، أدت مثلما رأينا في الفقرات السابقة إلى الانفتاح على اقتصاد السوق، وهو ما أدى إلى ظهور العديد من البنوك التي تمنح قروض عقارية للراغبين في الحصول على الملكية وكذا للمرقيين العقاريين الراغبين في إنجاز مشاريع جديدة أو ترميم أو توسيع مساكن قديمة، لكن هذه القروض التي تقدمها كل البنوك التجارية تكون مقابل

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 8 الفقرة "ج" من القانون رقم 64-227، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-سعدية مكدال، المرجع السابق، ص17.

فوائد بنكية، أو ما يعرف بالفوائد الربوية التي جعلت فئة كبيرة من المجتمع تنفر منها وتفضل البقاء دون الحصول على ملكية سكن على الاقتراب من الاقتراض من البنوك بسبب قناعتهم بكون الفوائد البنكية هي فوائد ربوية منهي عليها شرعا، وهو ما أدى بالبنوك الإسلامية للتدخل وتقديم قروض عقارية وفقا للشريعة، وبعيدا عن الفوائد الربوية مثلما جاء في أحكام المادة 02 من النظام رقم 20-02 الذي يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية أن العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية هي كل عملية لا يترتب عليها تحصيل أو تسديد الفوائد<sup>(1)</sup>، وهو ما جعل العديد من البنوك التجارية تحذو حذو البنوك الإسلامية وتقوم بفتح شبابيك لتقديم القروض العقارية وفقا للشريعة<sup>(2)</sup>.

لذلك سحاول في هذا الفرع التطرق إلى الدور الذي تلعبه البنوك الإسلامية في مجال تمويل المشاريع السكنية وتقديم القروض العقارية، ولأجل ذلك قسمنا الفرع إلى فقرتين، الأولى سنتحدث فيها عن الجانب النظري لتدخل البنوك في الاستثمار العقاري، أما الفقرة الثانية فسنخصصها لدراسة مختلف الصيغ الإسلامية وتبيين فيما إذا يمكن تطبيقها في مجال القروض العقارية.

#### أولا: مدخل إلى التمويل الإسلامي للاستثمار العقاري:

أدى اختلاف أساليب التمويل العقاري إلى ظهور العديد من الأطراف، كالبنوك والمؤسسات المالية، التي تمنح القروض العقارية للمواطنين وللمرقيين العقاريين على حد سواء، ومن بينها نجد البنوك الإسلامية، التي تبنت أسلوب التمويل الإسلامي الذي يستند على قاعدة فقهية معروفة التي مفادها أن الربح يستحق في الشريعة بالملك أو بالعمل<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup>-النظام رقم 20-02 المؤرخ في 15/03/2020، الذي يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية، الجريدة الرسمية عدد 16، المؤرخة في 24/03/2020، ص32.

<sup>2</sup>-لجأت الكثير من البنوك إن لم نقل أغلب البنوك التي لها اعتماد ممارسة النشاطات المصرفية بالجزائر إلى فتح شبابيك على مستوى مقراتها مختصة في منح القروض وفقا للشريعة الإسلامية، تلبية لرغبة العديد من زبائن هذه البنوك، وفي سؤال طرحته شخصا على مدير بنك التوفير والاحتياط لولاية باتنة عن آلية فتح هذه الشبابيك، ومدى صحة تعاملاتها بعيدا عن شبهة الفوائد الربوية، أكد لي المدير أن هذه الشبابيك تعتبر مستقلة ماليا عن البنك الأصلي، ورأسمالها منفصل تماما عن رأسمال البنك، وحتى الموظفين الذين أوكلت لهم مهمة تسيير هذه الشبابيك لا يمارسون أي نشاط آخر متعلق بالبنك الأصلي، وأكد أن هذا الإجراء تم بناء على فتاوى علماء الدين المتخصصين في الاقتصاد الإسلامي.

-تصريح للسيد فاروق بلوم، نائب المدير الجهوي للصندوق التوفير والاحتياط-بنك باتنة، جلسة عمل بمقر البنك يوم 01/03/2020.

<sup>3</sup>-فيتبين لنا من خلال هذه القاعدة الفقهية أن البنوك الإسلامية تعتمد على ثلاث قواعد فرعية في تفعيل التمويل الإسلامي، أما القاعدة الأولى فهي التملك، أي أن البنك يملك أولا العقار المراد تمويله، لأن حق الملكية على الشيء يمنح للمالك حق البيع بالزيادة، أي بتحقيق ربح ناتج عن فارق سعر الشراء وسعر البيع، أما القاعدة الثانية فهي الواقعية، بحيث يكون، الشيء المملوك يحتمل بطبيعته الذاتية الزيادة حتى يتحقق الربح للمالك، أما القاعدة الثالثة من قواعد التمويل

قبل التعمق في دراسة التمويل الإسلامي، وجب علينا أولاً التطرق إلى مفهومه، ثم تحديد مصادر أموال البنوك الإسلامية.

### أ: مفهوم التمويل الإسلامي:

التمويل الإسلامي هو الأسلوب التمويلي الذي تبنته بعض البنوك الإسلامية التي تعمل وفقاً للشريعة الإسلامية، والتحقّت بها العديد من البنوك التجارية المعتمدة في الجزائر والتي قامت بفتح شبابيك على مستوى فروعها مخصصة للقروض الإسلامية.

للووصول إلى مفهوم شامل للتمويل الإسلامي لابد من المرور أولاً على تعريف البنوك الإسلامية، وتبيان خصائصها.

**1: تعريف البنوك الإسلامية:** أدى الوفاق بين البنوك الإسلامية إلى إنشاء اتحاد دولي خاص بهم<sup>(1)</sup>، ككل بإبرام اتفاقية إنشاء الإتحاد، جاء في أحكام مادتها الخامسة الفقرة الأولى التعريف القانوني للبنوك الإسلامية على أنها: "تلك البنوك أو المؤسسات التي ينص قانون إنشائها ونظامها الأساسي صراحة على الالتزام بمبادئ الشريعة، وعلى عدم التعامل بالفائدة أخذاً وعطاءً"، فالمصارف الإسلامية إذا هي مؤسسات مالية مصرفية لتجميع الأموال وتوظيفها في نطاق الشريعة الإسلامية<sup>(2)</sup>.

أما الباحثة عرورة فتحة فعرفت البنك الإسلامي على أنه "مؤسسة مالية مصرفية لتجميع الأموال وتوظيفها في نطاق الشريعة الإسلامية، مما يخدم بناء مجتمع التكافل الإسلامي وتحقيق عدالة التوزيع ووضع المال في المسار الإسلامي"<sup>(3)</sup>.

---

الإسلامي فتتمثل في اعتبار العملية التمويلية لا بد أن تمر من خلال السلع والخدمات، سواء في إنتاجها كما في التمويل بالمشاركة والمضاربة، الذي هو تمويل لمشاريع إنتاجية بطبيعتها، لأنه لا يمكن فيه إلا تقاسم الأرباح، أو في تداولها (السلع والخدمات) كما في التمويل بالبيع والإيجارات.

-لتوسع أكثر أنظر: جميلة قارش، ضوابط الربح وعوامل استحقاقه في الاقتصاد الإسلامي وعلاقتها بالمخاطرة -دراسة وصفية تحليلية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة باتنة1، المجلد 13، العدد 26، 19-46، تاريخ النشر 2012/06/01، ص40.

<sup>1</sup>-الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية: تأسس سنة 1976، بعد أن تم التصديق على اتفاقية إنشائه من قبل رؤساء البنوك الإسلامية، وقد تم الاعتراف دولياً به في الاجتماع التاسع لوزراء خارجية الدول الإسلامية المنعقد في داكار، سنة 1977.

-من موقع الصيرفة الإسلامية على شبكة الأنترنت [www.marefa.org](http://www.marefa.org)/صيرفة إسلامية/simplified تصفح الموقع بتاريخ 2022/01/18.

<sup>2</sup>-حسين محمد سمحان ومحمود حسين الوادي، المصارف الإسلامية الأسس النظرية والتطبيقات العملية، دار المسيرة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الرابعة، 2012، ص42.

<sup>3</sup>-فتيحة عرورة، آليات توظيف الأموال في البنوك الإسلامية، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر، 2008/2007، ص8.

وبمقارنة التعريفين نجد أن التعريف القانون ابتعد عن الإطناب، ولم يتطرق إلى تعريف البنك الإسلامي من خلال التطرق إلى تعريف البنك التجاري، مثلما فعلت الباحثة، أين سردت العمليات المالية التي يقوم بها البنك، رغم أن هذه العمليات أصبحت من المعلومات المسبقة لأننا بصدد تعريف بنك يحوز على اعتماد، ويتميز بخصوصية إضافة مصطلح الإسلامي إلى تسميته، كما أن الباحثة في تعريفها للبنك الإسلامي ذكرت الأهداف المرجوة منه، وهو ما يعتبر إطنابا.

وعليه فيمكن القول أن التعريف القانوني جاء أكثر إيجازا وأكثر وضوحا من التعريف الفقهي، لكن ما يعاب على البنوك الإسلامية هو إضافة صفة الإسلامية التي تم تبريرها من طرف العديد من الباحثين على أن الهدف منها هو بيان هوية الالتزام المقرر في أسلوب التعامل الذي يسير عليه هذا البنك في علاقته مع عملائه، سواء أكانوا مودعين أو ممولين مستثمرين، وهو أسلوب يلتزم بمبادئ الشريعة الإسلامية، يظهر المعاملات من أية محظورات غير شرعية، ويوفر البدائل الكافية التي تنبع من صميم التشريع الإسلامي<sup>(1)</sup>.

**2: خصائص البنوك الإسلامية:** ظهرت البنوك الإسلامية أو شبابيك القرض الإسلامي المنتشرة عبر مختلف البنوك التجارية، من أجل تلبية رغبة فئة من المجتمع رافضة للقروض الربوية رغم حاجتها للاقتراض من أجل شراء أو بناء سكن، وذلك لما تتميز به هذه المؤسسات المالية الإسلامية من خصائص تجعلها بعيدة عن شبهة التعاملات الربوية، ويمكن أن نلخص هذه الخصائص في النقاط التالية<sup>(2)</sup>:

**1-2: عدم التعامل بالفائدة أخذا وعطاء:** الفائدة التجارية لا يختلف اثنان في كونها حلال ومسموح بها شرعا وقانونا، لكن الفائدة الربوية هي الإشكالية التي أدت إلى ظهور البنوك الإسلامية، التي تتميز عن غيرها من البنوك في كونها لا تعتمد طريقة الفائدة أخذ وعطاء، بل تحصل على الفائدة عن طريق الاستثمار من أجل تحقيق الربح وجذب المدخرات، وتعد هذه الخاصية هي الضابط الرئيسي الذي يميز البنوك الإسلامية عن غيرها من البنوك<sup>(3)</sup>.

**2-2: تغليب الاستثمار عن توظيف الأموال:** ويقصد بذلك أن البنوك التجارية عادة ما تبحث عن توظيف مباشر للأموال عن طريق منح قروض سواء عقارية أو غير عقارية للمتعاملين، مقابل الحصول على نسبة فوائد معينة، غير أن البنوك الإسلامية تمتاز بخاصية الاستثمار، سواء الاستثمار المباشر أو غير المباشر<sup>(4)</sup>، حيث تقدم الأموال للمتعاملين على شكل رؤوس أموال للاستثمار وليس على شكل

1-فتيحة عرورة، المرجع السابق، ص8.

2-حسين محمد سمحان ومحمود حسين الوادي، المرجع السابق، ص44.

3-فتيحة عرورة، نفس المرجع، ص10.

4-إبراهيم عبد الرحمن إبراهيم، علاقة المصارف الإسلامية مع غيرها من المصارف، مجلة الصراط، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، المجلد 7، العدد1، 162-201، تاريخ النشر 2005/07/15، ص165.

قروض مباشرة تجنباً للوقوع في مصيدة الفوائد الربوية.

**2-3:** الاهتمام بالجانب الاجتماعي وتطوير الاقتصاد الإسلامي: رغم أن البنوك الإسلامية هي في الأساس عبارة عن شركات مساهمة تجارية ربحية، هدفها الأساسي هو تحقيق الربح، مثلها مثل باقي البنوك التجارية والمؤسسات المالية، إلا أن تحقيق التكامل الاجتماعي يعتبر أهم المبادئ التي يركز عليها النظام الاقتصادي للبنوك الإسلامية، فهو يهدف إلى تنمية المجتمع المسلم، من خلال ما يقوم به من أعمال استثمارية، تهدف إلى النهوض بالمجتمع، والمساهمة في تطوير الاقتصاد الإسلامي<sup>(1)</sup>.

**ب: الموارد المالية للبنوك الإسلامية ومعايير توظيفها:**

اقتضت البنوك الإسلامية ميدان القروض العقارية في السنوات الأخيرة الأمر الذي جعلها تحتاج إلى تنويع مصادرها لتلبية رغبات المواطنين والمقرنين العقاريين، وتحديد معايير دقيقة لآلية منح هذه القروض.

**1: مصادر أموال البنوك الإسلامية:** البنوك الإسلامية كغيرها من البنوك الأخرى ولضمان تقديم خدماتها المصرفية، وخاصة تقديم القروض العقارية، نوعت من مصادرها المالية على النحو التالي:

**1-1: المصادر الداخلية:** ويقصد بالمصادر الداخلية لأموال البنك، كل من رأسمال البنك، والاحتياطات المالية، والأرباح المجمدة:

**- رأسمال البنك:** وهو المبلغ المالي المصرح به عند تأسيس البنك، والذي يستعمله البنك من أجل ممارسة نشاطاته المصرفية، وهو عبارة عن مجموع الأقساط التي يشارك بها المساهمون في رأسمال البنك عند تأسيسه على شكل شركة ذات مساهمة، ويعتبر رأسمال البنك هو الضمانة الحقيقية لحقوق المودعين، حيث أن البنك يستعمل في معاملاته المصرفية الودائع بنسبة كبيرة، وبنسب ضئيلة يستعمل رأسمال البنك في مثل هذه المعاملات، مع الإشارة إلى أن رأسمال البنك لا يبقى ثابتاً بل هو قابل للتغير، ويمكن رفعه كلما تتطلب الأمر ذلك عن طريق تخصيص الأموال الاحتياطية مثلما ورد في أحكام المادة 28 من القانون رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض..

**- الاحتياطات المصرفية:** كثيراً ما تلجأ البنوك التجارية بصفة عامة والإسلامية بصفة خاصة إلى اقتطاع جزء من أرباحها السنوية، وادخارها على شكل احتياط، تلجأ إلى استعماله في حالة وقوع عجز من طرف البنك في تأمين معاملاته المصرفية، أو ضمان الودائع، ويوجد نوعين من الاحتياطات المصرفية، وهي الاحتياطات التي يفرضها القانون<sup>(2)</sup> والاحتياطات الخاصة التي يقررها مجلس إدارة البنك لتقادي

<sup>1</sup>-فتيحة عرورة، المرجع السابق، ص 12.

<sup>2</sup>-تبلغ قيمة الاحتياطات القانونية التي حددها المشرع الجزائري في أحكام المادة 28 من قانون النقد والقرض رقم 03-11 ما نسبته 10% من الأرباح السنوية، وهي إلزامية، إلى غاية بلوغ قيمة الاحتياط رأسمال البنك، فتصبح غير إلزامية.



بعض المخاطر المالية المتوقع حدوثها في المستقبل<sup>(1)</sup>.

-الأرباح المجمدة: يمكن لمجلس إدارة البنك الإسلامي أن يقرر وبهدف تقوية البنك أمام منافسيه من البنوك الأخرى، تجميد جزء من أرباحه وعدم توزيعها على الشركاء، من أجل استعمالها في توسيع نشاط البنك، تماشياً مع الظروف الإقتصادية، وتلبية لطلبات زبائنه المتزايدة التي لا يمكن تلبيةها دون الزيادة في حجم الاستثمارات.

1-2: المصادر الخارجية: كغيرها من البنوك العادية، للبنوك الإسلامية الحق في تنمية رقم أعمالها عن طريق مصادر خارجية، تتمثل أساساً في قبول الودائع بمختلف أنواعها<sup>(2)</sup>:

-الودائع الجارية: وتعتبر من بين أهم المصادر الخارجية للبنك، التي تستعمل في تلبية الطلبات اليومية للزبائن، ويتم توظيفها أيضاً في مختلف العمليات المصرفية، وتعرف أيضاً باسم الودائع تحت الطلب<sup>(3)</sup>.

وهي عبارة عن أموال نقدية يقوم بإيداعها الزبون لدى البنك، ويمكنه استعادتها من طرف المودع في أي وقت، لذلك فالبنوك لا تدفع عليها أي عوائد لعدم ثبات رصيدها الذي قد يصبح صفراً في أي لحظة، مما لا يعطي للبنك فرصة لاحتسابها ضمن خطته في الاستثمار.

-الودائع الاستثمارية: أول خاصية للودائع الاستثمارية أنها بأجل وهي تشبه في ذلك النظام المعمول به في البنوك التجارية الأخرى، غير أن ما يميز الودائع الاستثمارية عن الودائع لأجل هو- أن البنك التجاري وعند حلول موعد رد الوديعة يعيدها للمودع ومضاف لها الفوائد المتفق عليها، ولا يهم إذا كان البنك خسر أو ربح من استغلاله لقيمة هذه الوديعة خلال هذه الفترة، فالوديعة لأجل تعتبر ضامنة للأصل والفائدة معا وتحمل البنك جميع المخاطر، غير أن الوديعة الاستثمارية التي يعتمد عليها البنك الإسلامي كمصدر خارجي للتمويل هو بمثابة عقد مضاربة بين البنك والمودع الذي يعتبر هو رب العمل والبنك مجرد مضارب، وبالتالي فالبنك الإسلامي لا يضمن لا أصل الوديعة ولا أرباحها، إلا في حالة التقصير العمدي أو مخالفة بنود العقد، والمودع له حرية أن يختار المشروع الذي يريد الاستثمار فيه من خلال المشاريع التي تقترحها البنك أو أن يودع أمواله دون تفويض وبذلك يمكن للبنك استثمار الوديعة في أي مشروع دو اتفاق مسبق مع المودع، وفي كل الحالات يبقى المودع ملتزم بعدم سحب مبلغ الوديعة أو جزء منها خلال مدة الوديعة.

<sup>1</sup>-مبارك بوعشة، تسيير المخاطر البنكية، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، المجلد 18، العدد 1، 227-245، تاريخ النشر 2007/06/30، ص228.

<sup>2</sup>-الودائع التي يقبلها البنك يمكن أن تكون ودائع عينية أو حقيقية، كأيداع أشياء معينة من ذهب والمعادن النفيسة كالألماس، أو مستندات يتم إيداعها لدى البنك، حيث توضع في خزائن بأقفال حديدية محكمة، مقابل دفع أجرة نقدية، تعتبر كمصدر تمويل خارجي للبنك.

<sup>3</sup>-فتيحة عرورة، المرجع السابق، ص14.

-**الودائع الادخارية:** وهي الأكثر انتشارا نظرا لسهولةها وعدم التعقيد في شروطها، لأنها مفتوحة للجميع خاصة أصحاب الدخل المتوسط، الذين بإمكانهم ادخار جزء من مدخولهم في حساب التوفير المفتوح على مستوى البنك الإسلامي، وبإمكان المدخر سحب كل أو جزء من مدخراته وقت شاء.

**2: معايير استثمار الأموال في البنوك الإسلامية:** بما أن البنك لا يستعمل رأسماله الحقيقي في المعاملات المصرفية، فهو مجبر على استثمار الأموال التي يحصل عليها من المصادر الداخلية والخارجية التي سبق التطرق لها في الفقرة السابقة، إذ يتم توظيف هذه الأموال وفقا لمعايير متعلقة بالبنك الإسلامي، ومعايير أخرى متعلقة بالمشروع المراد الاستثمار فيه، ومعايير أخرى متعلقة بالزبون طالب التمويل، مثلما سنسرده في النقاط التالية:

**1-2: المعايير المتعلقة بالبنك الإسلامي الممول:** معايير توظيف أو استثمار الأموال من قبل البنوك الإسلامية تختلف عن غيرها من البنوك، رغم أنها تشترك معهم في كونها مؤسسة اقتصادية، لكن ذات طبيعة خاصة، كونها لا تقبل التعامل سوى بالمبادئ التي لا تتعارض مع الشريعة الإسلامية، كالتأكد من وجود السيولة المالية الكافية أثناء الاستثمار في أي مشروع، أو أثناء منح القروض لتمويل أي زبون، ولا تعتمد بذلك على السيولة المالية المحتمل الحصول عليها في المستقبل، كما أن تمويل المشاريع يكون وفقا لاستراتيجية البنك الإسلامي المصرفية التي يتبعها في إدارة عملياته، ومدى توافقها مع الهدف العام الذي يسعى البنك إلى تحقيقه خلال المرحلة القادمة، ومدى كفاية الامكانيات البشرية والإدارية والتكنولوجية التي تساعد البنك الإسلامي على تحقيق أهداف<sup>(1)</sup>.

**2-2: المعايير المتعلقة بالمشروع:** أم شرط متعلق بالمشروع المراد الاستثمار فيه بالنسبة للبنوك الإسلامية هو أن يكون نشاط المشروع مقبول شرعا، وأن لا يسبب ضررا للمسلمين أكثر من نفعه، وأن لا يتعارض مع أحكام ومقاصد الشريعة الإسلامية، وإذا توفرت هذه الشروط في المشروع هنا يتم التأكد من بعض الشروط التقنية الأخرى كدراسة مدة امكانية تحقيق الربح من المشروع لتحقيق الأهداف الاقتصادية للبنك، ومدى عدم تعارض أهداف المشروع ونتائجه مع خطة التنمية المتبعة من طرف الدولة، وتقدير أهمية العائد الاجتماعي للمشروع على سكان المنطقة، مع إعطاء الأولوية للمشاريع التي تساهم في تشغيل الأيدي العاملة وحل مشكلة البطالة<sup>(2)</sup>.

**2-3: المعايير المتعلقة بطالب التمويل:** من بين أهم مجالات توظيف البنك للأموال هي تمويل طالبي القروض سواء لاكتساب عقارات أو للاستثمار في مشاريع خاصة، ويتميز هذا النشاط بمخاطر قد تلحق بالبنك، لذلك تم فرض معايير صارمة لانتقاء العملاء من بين طالبي التمويل.

أول شرط هو ضرورة إشراك العميل في رأسمال المشروع بنسبة معينة تختلف بحسب طبيعة ونوع

<sup>1</sup>-فتيحة عرورة، المرجع السابق، ص17.

<sup>2</sup>-أحمد بن حسن، الودائع المصرفية - أنواعها واستخدامها استثمارها، دار ابن حزم، لبنان، الطبعة 1، 1999، ص91.

المشروع المراد تمويله، ولا يكفي ذلك وحده بل لابد على العميل طالب التمويل وكشرط ثاني أن يقدم الضمانات المادية الكافية التي تتناسب مع مقدار التمويل المراد الحصول عليه.

#### ثانيا: الصيغ الإسلامية المناسبة للتمويل العقاري:

تقوم البنوك التجارية بتمويل العملاء سواء المواطنين العاديين أو المرقين العقاريين، بمنحهم قروض عقارية مباشرة مقابل نسبة فوائد معينة تختلف من بنك تجاري إلى آخر، وقليلًا ما تشارك البنوك في استثمار أموالها مع العملاء بالمشاركة، عكس البنوك الإسلامية التي وضعت العديد من الصيغ بين أيدي العملاء لاختيار الأنسب منها للتمويل العقاري، والتي سنسردها على النحو التالي، وندرس امكانية تطبيقها على مشاريع السكن الترقوي المدعم:

#### أ: التمويل عن طريق التأجير مع الوعد بالتملك:

يمكن للبنك الإسلامي أن يمنح فرصة اكتساب عين عقارية للعملاء غير القادرين على شراء العقارات عن طريق عقد يجمع بين الطرفين، يتيح للعميل تأجير أصل معين والانتفاع به لمدة معينة ثم تملكه بعد ذلك<sup>(1)</sup>، وتسمى هذه الطريقة أيضا بالإجارة وتعد في الأصل أداة للتمويل بطريقة غير ربوية<sup>(2)</sup>.

ويكون ذلك بطلب من العميل يقدمه للمصرف يعين فيها العين العقارية المراد اكتسابها، وبعد دراسة الطلب يقوم المصرف بشراء الأصول العقارية الثابتة المحددة من قبل العميل، وسداد قيمتها نقدا وامتلاكها ثم تأجيرها للعميل الذي يصبح مستأجرا ويمكنه الانتفاع بها واستخدامها<sup>(3)</sup>، ويعد المصرف مالكا للأصل طوال فترة الإيجار، والعميل حائزا ومستخدما له حتى تمام سداد أقساط الإيجار، وبعد انقضاء مدة عقد الإيجار، ووفاء الطرفين بالتزاماتهم التعاقدية، يتم نقل ملكية العقار المستأجر للعميل، إما بواسطة عقد هبة أو بواسطة عقد بيع بسعر السوق وقت التعاقد<sup>(4)</sup>.

هذه الصيغة تشبه صيغة البيع بالإيجار المعمول بها من طرف وكالة عدل، غير أنه لا يمكن استعمالها في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم بما أن المحال السكنية غير موجودة وقت التعاقد.

#### ب: التمويل عن طريق المشاركة:

يقوم هذا النوع من التمويل على أساس دخول البنك الإسلامي كشريك مع العميل في المشروع

<sup>1</sup>- أحمد محمد لطفي، التمويل بالإجارة المنتهية بالتملك، دار الفكر والقانون، المنصورة، مصر، الطبعة الأولى، 2017، ص24.

<sup>2</sup>- عمر أحمد كشكار ومحمد تقي العثماني، مقدمة في التمويل الإسلامي، دار الرواد للنشر، دمشق، سورية، الطبعة الأولى، 2019، ص115.

<sup>3</sup>- محفوظ رضا جلال، نظام التمويل الإسلامي للمؤسسات المتوسطة والصغيرة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة الشلف، المجلد 7، العدد 1، 117-134، تاريخ النشر 2021/06/28، ص126.

<sup>4</sup>- أحمد محمد لطفي، المرجع السابق، ص ص 44-47.

المراد تمويله<sup>(1)</sup>، إذ لا يكتفي بتقديم قرض بفائدة معينة ومقدرة مسبقا مثلما ما هو معمول به من طرف باقي البنوك، بل يتحمل البنك الإسلامي مع العميل حسب الضوابط الشرعية الفائدة والخسارة<sup>(2)</sup> التي قد تحدث للمشروع، وتعد هذه الصيغة من بين أهم صيغ التمويل المعمول بها في مختلف البنوك والمصارف الإسلامية، وقد تتحول المشاركة إلى مضاربة في حالة التمويل الكلي للمشروع<sup>(3)</sup> ولقد تم تنظيم هذه الطريقة في التشريع الجزائري بموجب أحكام المادة 6 من النظام رقم 20-02، التي أوضحت كيفية مساهمة كل أنواع البنوك والمؤسسات المالية في التمويل عن طريق المشاركة.

من الناحية الإجرائية يقوم العميل بتحضير دراسة جدوى للمشروع لتحديد نوع المشروع وتكلفته وإيراداته المتوقعة، والمدة التي يرغب فيها مشاركة المصرف، ويقدم بعد ذلك طلب تمويل المشروع، عن طريق الشراكة مع البنك لفترة معينة، حيث لا تكون هذه الشراكة دائمة بل تنتهي بعد فترة معينة، ويصبح العميل بعدها هو المالك للمشروع<sup>(4)</sup>.

في حالة موافقة البنك على طلب العميل، بعد دراسة وتقييم دراسة الجدوى، يقوم العميل بدفع القسط الخاص به كشريك والبنك يتم باقي رأسمال الشركة الذي يحفظ في حساب بنكي خاص بالمشروع مفتوح في نفس البنك المانح للتمويل، ويباشر العميل بعد ذلك الاستثمار المنفق عليه، وعند نهاية كل سنة مالية يتم تقاسم الأرباح أو الخسائر حسب النسب المنفق عليها في عقد التمويل، مع الإشارة إلى أن البنك ينسحب تدريجيا من الشراكة بحيث يقوم العميل عند نهاية كل سنة مالية بشراء حصة من نصيب البنك في الشركة مقابل تخفيض نسبة الشراكة إلى أن تصبح منعدمة عند نهاية فترة التمويل المنفق عليها في عقد الشراكة<sup>(5)</sup>، فتنقل بذلك ملكية المشروع إلى العميل.

من الملاحظ أن هذه الصيغة تصلح لتمويل المرقين العقاريين باعتبارهم تجار يسعون للربح، أما المقتني في إطار البيع على التصاميم فهو مجرد مشتري لعقار غير موجود يلتزم المرقى العقاري بإنجازه خلال مدة معينة، كما أن المشرع يمنع المرقى العقاري من الاقتراض لإنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم باعتباره تطبيق مباشر للبيع على التصاميم.

### ج: التمويل عن طريق بيع الاستصناع:

وهو صورة من صور عقد البيع، جاء تعريفه في التشريع الجزائري بموجب أحكام المادة 10 من النظام رقم 20-02، التي أوضحت أن الاستصناع هو عقد يتعهد بمقتضاه البنك أو المؤسسة المالية

<sup>1</sup>-محفوظ رضا جلجال، المرجع السابق، ص124.

<sup>2</sup>-عائشة الشراوي المالقي، البنوك الإسلامية التجربة بين الفقه والقانون والتطبيق، المركز الثقافي العربي، الدار البيضاء، الطبعة الأولى، 2000، ص362.

<sup>3</sup>-عمر أحمد كشكار ومحمد تقي العثماني، المرجع السابق، ص45.

<sup>4</sup>-عائشة الشراوي المالقي، نفس المرجع، ص376.

<sup>5</sup>-محفوظ رضا جلجال، المرجع السابق، ص125.

بتسليم سلعة إلى زبونه صاحب الأمر أو بشراء لدى مصنع سلعة ستصنع وفقا لخصائص محددة ومتفق عليها بين الاطراف بسعر ثابت ووفقا لكيفيات تسديد متفق عليها مسبقا بين الأطراف.

أين يقوم المصرف بتلبية رغبة العميل في الحصول على سلعة معينة غير موجودة وقت الطلب، فيتم تصنيعها وفقا لمواصفات معينة يطلبها العميل<sup>(1)</sup>، ومن بين مجالات استخدام هذه الصيغة في الصيرفة الإسلامية هو تمويل إنشاء المباني السكنية والمساهمة في توفير السلع التي يطلبها العميل وفقا لاحتياجاته ومتطلباته، مما يعني أن هناك حاجة فعلية إليها، وهذا ما يؤدي إلى تحقيق التوازن بين العرض والطلب<sup>(2)</sup>.

يمكن أيضا استخدام عقد الاستصناع في حالة البيع على التصاميم ضمن أوصاف محددة، إذ يعد العقد الأمثل الذي يوافق الشريعة الإسلامية، لأنه يتم ذكر كل المواصفات التي تتعلق بالمبيع (الشقة) والتي تمنع الجهالة، حيث يعد الاستصناع أحد صيغ التمويل الشائعة لدى البنوك الإسلامية لتمويل إنشاء المباني، ومن حيث التكيف هناك تقارب كبير بين عقد الاستصناع وعقد البيع على التصاميم<sup>(3)</sup>.

حيث أقر مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في المؤتمر السادس المنعقد بجدة بالسعودية سنة 1990 بموجب القرار رقم 52/1/6 بجواز العمل بصيغة الاستصناع في بيع المباني مستقبلية الإنشاء، وينبغي أن يوفر بالطرق المشروعة وبمال حلال<sup>(4)</sup>.

ويشترط في عقد الاستصناع لكي ينشأ صحيحا أن يتم بين جنس ونوع وصفة المصنوع، وأن يكون مما يجري فيه التعامل، وأن تكون الأدوات المستخدمة في المصنوع من الصانع، وأن لا يكون فيه أجل وإلا تحول عقد الاستصناع إلى عقد سلّم<sup>(5)</sup>.

ومن الناحية العملية يقوم الزبون بتقديم طلب الحصول على مبنى من خلال إنشائه، ويقدم الوثائق التقنية الخاصة بالمبنى كالمخططات الهندسية وعقد ملكية الوعاء العقاري، وتقدير المهندس المعماري الذي يتضمن تكلفة البناء، ووثائق تثبت قدرة الزبون على السداد والضمانات الممكنة، بعدها يقوم

<sup>1</sup>- سليمان بوفاسة، تمويل الاستثمارات عن طريق الاقتراض وانعكاساته على التنمية الاقتصادية والاجتماعية -دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، وعلوم التسيير، تخصص علوم اقتصادية، جامعة الجزائر، 2008/2007، ص146.

<sup>2</sup>- هشام محمد القاضي، المرجع السابق، ص183.

<sup>3</sup>- رايح فغور، موقف الفقه الإسلامي من عقد بيع العقار على التصاميم في التشريع الجزائري، مجلة البحوث العلمية والدراسات الإسلامية، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، المجلد 11، العدد 5، 207-164، تاريخ النشر 2019/12/30، ص201.

<sup>4</sup>- محمد سعد خليفة، أحكام عقد بيع البناء على الخارطة، دار النهضة العربية، مصر، 2015، ص15.

<sup>5</sup>- محمد نداندا محمد لبدة، الرهن العقاري ودوره في حدوث الأزمة المالية العالمية -دراسة فقهية اقتصادية مقارنة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، د ر ط، 2018، ص323.

المصرف الإسلامي بدراسة الملف المقدم من طرف الزبون وفي حالة الموافقة المسبوقه بأراء الخبراء الذين يتعامل معهم المصرف، يتم الاتفاق النهائي بين الطرفين، مع توقيع عقد بدء الاستصناع يحدد فيه جميع حقوق والتزامات الطرفين على غرار تحديد سعر بيع المبنى للزبون، وتاريخ التسليم، ومدة السداد، وقيمة القسط، وقيمة الدفعة المقدمة في حالة وجودها، ويكون المصرف ملزم بتوقيع عقد معاولة من أجل بداية أشغال الإنجاز وفقا للمواصفات المذكورة في الملف القاعدي، ويحق للزبون أن يعين مهندسا استشاريا على حسابه لمتابعة أشغال الإنجاز ومدى مطابقتها للمواصفات المطلوبة.

#### د: البيع بالمرابحة:

وهي الصيغة الأكثر انتشارا بين العامة، ويعتبر بيع المرابحة من بين البيوع المشروعة، بحيث يقوم المصرف ببيع منتج ما بعد شرائه بزيادة قيمة ربحية إلى سعر الشراء مثلما نصت عليه أحكام المادة 5 من النظام رقم 20-02، ففي هذه الصيغة يكون عندنا صاحب السلعة الأصلية وهو البائع، والمشتري الأول وهو البنك، والمشتري الثاني وهو الزبون الذي يبحث عن التمويل لشراء المنتج<sup>(1)</sup>.

ويشترط في هذه الصيغة أن يكون السعر الأول الذي يشتري به البنك السلعة معلوما للمشتري الثاني (الزبون)، وبالتالي يمكن اعتبار معرفة السعر الأول شرط أساسي لصحة البيع بالمرابحة، ويشترط أيضا أن يكون الربح معلوما إما بمقدار معين أو بنسبة معينة من تكلفة السلعة محل العقد.

فعلى سبيل المثال إذا كانت هذه السلعة عبارة عن عقار سكني، يقوم الزبون بتقديم طلب للمصرف للشراء، فيتم التأكد من توفر الشروط المطلوبة في الزبون، خاصة قدرته على السداد، فيقوم المصرف بشراء الأصول العقارية محل الطلب وسداد قيمتها نقدا وامتلاكها، ليقوم المصرف بعدها بتوقيع عقد بيع بالمرابحة بينه وبين الزبون، يولد التزاما على عاتق الزبون بسداد قيمة العقار علي شكل أقساط وفق الاتفاق الموقع بينهما، في حين يلتزم المصرف بنقل ملكية العقار مباشرة بعد سداد آخر قسط من طرف الزبون.

#### ه: بيع السلم:

ويقصد ببيع السلم بيع شيء موصوف الذمة بسعر معجل، أي أن البضاعة التي يشتريها البنك غير موجودة وقت التعاقد وتبقى في ذمة البائع كدين، وبمعنى آخر بيع يتعهد فيه البائع بتقديم سلعة محددة في موعد مستقبلي محدد<sup>(2)</sup> وهو نوع من البيوع المتعارف عليه في بيع المنتجات الزراعية، ويمكن تطبيقه في مجال الاستثمارات العقارية، بمعنى الدفع يكون فوريا أنا التسليم فيكون أجلا مثلما جاء في أحكام المادة 9 من النظام 20-02.

إذ يمكن للمرقي العقاري أن يتقدم بطلب للمصرف الإسلامي لتمويل مشروع إنجاز عدد من

1- عائشة الشراوي المالقي، المرجع السابق، ص440.

2- عمر أحمد كشكار ومحمد تقي العثماني، المرجع السابق، ص128.

السكنات، ويرفق هذا الطلب بدراسة جدوى للمشروع يحدد فيه مبلغ السيولة المطلوب، وبعدما يقوم المصرف بتقييم دراسة الجدوى، وفي حالة الموافقة عليه يقوم المصرف بشراء السلع التي سيتم إنتاجها وهي عبارة عن شقق ومساكن وتحديد موعد الاستلام مع دفع قيمة البضاعة مسبقاً، لكي يتسنى للمرقي العقاري استعمال هذه الأموال في إتمام أشغال الإنجاز في الوقت المحدد، ويسلم المنتج للمصرف وفقاً للشروط المتفق عليها.

يتولى المصرف بعد إتمام إجراءات التعاقد مع المرقي العقاري عملية البيع إما قبل استلام الشقق عن طريق عقد السلم الموازي علي أن يحدد موعد التسليم بعد الاستلام من المرقي العقاري ويكون ذلك بسعر أكبر من سعر الشراء قصد تحقيق الربح، وإما انتظار استلام الشقق لمباشرة البيع بالطرق المتاحة إما بالمرابحة أو المساومة أو إسناد البيع إلى وسطاء مقابل عمولة محددة.

### و: البيع الآجل أو البيع بالتقسيط:

على عكس بيع السلم، البيع الآجل هو استلام المبيع في الحال وتأجيل دفع السعر كله أو جزء منه، بحيث يتم سداه لاحقاً، إما دفعة واحدة أو على شكل أقساط<sup>(1)</sup>.

فرغم التشابه الموجود بين البيع الآجل والبيع بالتقسيط إلا أن هناك فرق جوهري بينهما ففي البيع الآجل يتم استكمال إجراءات نقل ملكية المبيع خاصة إذا كان عقاراً مباشرة بعد التعاقد، ويبقى سداد السعر فقط هو المؤجل إلى وقت لاحق، أما في عقد البيع بالتقسيط الذي يعتبر صورة من صور البيع الآجل<sup>(2)</sup> فيتم تأجيل إجراءات نقل الملكية إلى غاية سداد القسط الأخير من السعر، وفي كلا النوعين يجب أن يكون المبيع موجود وقت التعاقد بينما في البيع على التصاميم المبيع غير موجود وقت التعاقد.

تعتبر هذه الصيغة بديل لصيغة التمويل بالمشاركة، لأن هناك من المستثمرين خاصة في مجال الاستثمار العقاري الذين لا يرغبون بإضافة شريك إلى نشاطهم، فالبيع الآجل في هذه الحالة هو البديل المناسب لقروض المباني بالفائدة التي تمارسها البنوك التقليدية بتقديم القروض العقارية مقابل نسبة معينة من الفوائد.

## المبحث الثاني

### المتدخلون بشكل غير مباشر في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم

فرض المشرع الجزائري على المرقين العقاريين اكتتاب شهادة ضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية خاصة بكل مشروع تم تسويقه عن طريق آلية البيع على التصاميم، على غرار مشاريع السكن الترقوي المدعم المعنية هي الأخرى بهذا النوع من الضمان الذي يلزم الصندوق

<sup>1</sup> - عائشة الشراوي المالقي، المرجع السابق، ص 491.

<sup>2</sup> - نبيل إبراهيم سعد، التمويل العقاري دراسة في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، د ر ط، 2012، ص 34.

بالتدخل بطريقة غير مباشرة في عملية إتمام إنجاز المشاريع المتعثرة في حالة تعرض المرقى العقاري لأي طارئ يستدعي تدخل الصندوق.

ومن هذا المنطلق خصصنا المطلب الأول من هذا المبحث لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، أما المطلب الثاني فخصصناه لنوعين من الشركات الضامنة التي تتدخل هي الأخرى في ضمان تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم بشكل غير مباشر، بضمان القروض العقارية عن طريق شركة ضمان القرض العقاري أو شركة إعادة التمويل العقاري التي تهدف إلى توفير السيولة النقدية للبنوك للاستمرار في تقديم القروض العقارية.

## المطلب الأول

### الهيئة المتخصصة في ضمان إنجاز مشاريع الترقية العقارية

بعد فتح مجال الترقية العقارية للمرقين العقاريين الخواص، أصبح عدد المرقين العقاريين يقدر بالآلاف، ونظرا للتسهيلات الممنوحة لهم ببعث مشاريع الترقية العقارية سواء في ظل المرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري أو في ظل القانون رقم 04-11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ونظرا أيضا لاعتماد آلية البيع على التصاميم، رغم المخاطر التي تشوبها، ظهرت العديد من المشاكل التي يقع فيها المرقى العقاري التي قد تكون خارج إرادته كالإفلاس، أو بطريقة عمدية كالاحتلاس، بارتكابه لبعض التجاوزات كالهروب خارج الوطن، مما أدى إلى تعطل إنجاز العديد من المشاريع، ونشوب العديد من المنازعات بين المستفيدين من هذه المشاريع والمرقين العقاريين.

وللقضاء على بعض هذه التجاوزات والنقليل من المخاطر التي تشوب بعث المشاريع الترقية، تم إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الذي يعتبر الهيئة الرسمية الوحيدة المسؤولة عن ضمان إنجاز مشاريع الترقية العقارية في إطار البيع على التصاميم.

وسنحاول من خلال هذا المطلب أن نتطرق عن إلى الإطار المفاهيمي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية في الفرع الأول، وتبيان التزامات أطراف عقد الضمان لدى الصندوق في الفرع الثاني.

## الفرع الأول

### الإطار المفاهيمي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

باعتبار أن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية حديث النشأة، إذ ظهر بظهور آلية البيع على التصاميم، سنحاول أن نتطرق إلى مفهومه كصندوق يهتم بضمان المشاريع العقارية، والتطرق إلى مفهوم التأمين بصفة عامة، والتأمين لدى هذا الصندوق بصفة خاصة.



### أولاً: ماهية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية:

يعتبر هذا الصندوق من الضمانات القانونية الخاصة والذي يقتصر مجاله على نشاط الترقية العقارية، إذ أقره المشرع الجزائري بمناسبة استحداث تقنية البيع على التصاميم. وسنحاول من خلال هذه الفقرة التطرق إلى ظروف نشأة الصندوق وطبيعته القانونية، كما سنتطرق أيضاً إلى مفهوم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، بتحليل ما جاء في أحكام المواد رقم 54، 55 و 56 من القانون رقم 11-04.

### أ: نشأة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية:

يعود السبب الرئيسي لنشأة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية إلى تبني المشرع الجزائري لآلية البيع على التصاميم<sup>(1)</sup>، التي تتميز بنوع من الهشاشة نظراً لإمكانية وقوع بعض التجاوزات بسبب عدم وجود محل التعاقد وقت البيع، وقصد إضفاء نوع من الحماية لعملية إنجاز هذه المشاريع، وتوفير نوع من الطمأنينة لجلب المكتتبين الراغبين في الحصول على الملكية، وبالتالي مشاركتهم في عملية تمويل هذا النوع من المشاريع الترقوية سواء المدعمة مثل مشاريع السكن التساهمي ومشاريع السكن الترقوي المدعم، أو المشاريع غير المدعمة مثل مشاريع السكن الترقوي الحر، تكريماً لمبدأ الثقة المتبادلة بين المرقين العقاريين والمكتتبين، تم استحداث هذا الصندوق.

الترابط الموجود بين قانون الترقية العقارية وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، جعل هذا الأخير يتماشى مع أي تغيير تشريعي يمس قانون الترقية العقارية على النحو التالي:

**1: صندوق الضمان في ظل القانون رقم 86-07:** لم يتم تقنين صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية قبل سنة 1986 لأنه وفي ظل النظام الاشتراكي القائم آنذاك، كانت الدولة الجزائرية هي التي تتكفل بمفردها بتوفير السكن للمواطنين، ببنائها للقرى الاشتراكية، وكانت الدولة تشارك البلديات في سياستها هذه من خلال تكليفها وفقاً للأمر رقم 74-26<sup>(2)</sup> بمهمة تكوين الاحتياطات العقارية، والذي جعل من البلدية المحنكر الوحيد للمعاملات العقارية داخل محيطها العمراني، وفي سنة 1976 تم فسح المجال أمام المواطنين لتكوين تعاونيات عقارية ومساعدتهم على الحصول على ملكية السكن العائلي، تطبيقاً للأحكام الواردة في الأمر رقم 76-92 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، وحتى القانون الملغى المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة

<sup>1</sup>-فاطمة مقدود، حماية المكتتب في البيوع العقارية على التصاميم، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص حماية المستهلك والمنافسة، جامعة الجزائر 1، 2015/2014 ص 134.

<sup>2</sup>-الأمر رقم 74-26، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، السابق الذكر.

للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات الذي يحمل الرقم 81-01<sup>(1)</sup>، لا يستدعي أبدا حتمية وجود صندوق للضمان، لأن هذا القانون يتكفل بتنظيم آلية التنازل عن الأملاك العقارية المنجزة ولا يتدخل في تنظيم طرق إنجازها.

وبصدور القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، وتبني صيغة البيع الآجل<sup>(2)</sup> بإشراك المقتنين في عملية تمويل المشاريع الترقية، أين أصبح بإمكان المرقى العقاري أن يتعاقد مع المقتني وفقا لعقد حفظ الحق، الذي يلزم المقتني بصب القسط الأول-مبلغ الضمان- الذي يقدر بـ 20% من سعر البيع<sup>(3)</sup> في حساب خاص يفتح لدى المؤسسة المالية المخولة باسم صاحب حفظ الحق.

ويعد هذا الإجراء المقنن أول ظهور لفكرة تأسيس صندوق لضمان نشاطات الترقية العقارية، وكان الهدف الأساسي منه هو حماية أموال المقتني الذي من المفروض يتم استعمال مساهماته المالية في إنجاز المشاريع التي يكتتبها المرقى العقاري رفقة مصالح البلدية، لكن هذا الإجراء الذي يعتبر إفراطا في الحماية منع المرقين العقاريين الخواص من المبادرة في إنجاز مشاريع ترقية وفقا لهذه الصيغة، رغم أن المادة 6 من القانون رقم 86-07 سمحت لهم بذلك، كما أن المادة 22 من نفس القانون، حولت للمرقى العقاري المكتتب لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية المخصصة للبيع فقط، حق الحصول على مساعدة مالية مستردة على شكل قرض متوسط الأمد لا يجب أن يتجاوز 50% من التكلفة التقديرية لعملية الترقية العقارية، ولضمان هذه القروض العقارية لم يفكر بعد المشرع في إنشاء صندوق لضمان بل نضم آلية تضمين هذا القرض بالزام المرقى العقاري بتقييد رهن على القطعة الأرضية والبنائيات المنجزة عليها، إذ يتم شهر الرهن بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا<sup>(4)</sup>.

**2: صندوق الضمان في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03:** خلال هذه الفترة تم فتح مجال الاستثمار في الترقية العقارية أمام المرقين العقاريين سواء العموميين أو الخواص تطبيقا لمبدأ اقتصاد السوق المنتهج من طرف الدولة<sup>(5)</sup>، حيث تم إلغاء القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، وتعويضه بالمرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، الذي تبني صيغة البيع على

<sup>1</sup>- القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07/02/1981، الملغى، الذي يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 6، المؤرخة في 10/02/1981، ص 121.

<sup>2</sup>- أنظر أحكام المادة 28 من القانون رقم 86-07 والتي نصت على إمكانية اقتراح البيع بناء على مخططات تم الموافقة عليها من طرف المصالح المكلفة بالتعمير.

<sup>3</sup>- أنظر أحكام المادة 34 من نفس القانون.

<sup>4</sup>- أنظر أحكام المادة 24 من نفس القانون.

<sup>5</sup>- إسماعين شامة، النظام القانون الجزائري للتوجيه العقاري-دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، د ر ط، 2002، ص 65.

التصاميم<sup>(1)</sup> بدلا من صيغة البيع الآجل التي لم تتمكن من جلب المستثمرين في مجال الترقية العقارية. وفي إطار سلسلة التعديلات التي سايرت التوجهات الجديدة للدولة في ظل نظام اقتصاد السوق الحر، جاء في أحكام المادة 131 من قانون المالية لسنة 1993<sup>(2)</sup> التي عدلت وتمت أحكام المادة 121 من قانون المالية لسنة 1990<sup>(3)</sup>، أنه يمكن إنشاء صناديق للضمان والكفالة المتبادلة في مختلف قطاعات النشاط الاقتصادي عن طريق التنظيم، وهو ما تجسد في إطار نشاطات الترقية العقارية بإصدار المشرع للمرسوم التنفيذي رقم 97-406<sup>(4)</sup> المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، وذلك تطبيقا لأحكام المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 التي أجبرت المرقى العقاري على اكتتاب تأمين إجباري لدى هذا الصندوق، وترفق نسخة من شهادة الضمان هذه بعقد البيع على التصاميم إجباريا تحت طائلة بطلان العقد، لكن ما يلاحظ هو أن المشرع تأخر في إحداث هذا الصندوق رغم أن المادة 11 التي حثت عليه صدرت سنة 1993 إلا أن إحداث الصندوق كان سنة 1997<sup>(5)</sup>، وفي تلك الفترة التي سبقت إنشاء الصندوق كانت شهادة الضمان تبرم لدى شركات ومؤسسات الضمان العادية غير التكافلية كحل استثنائي.

لم يكن لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية في هذه المرحلة دور حقيقي في ضمان إنجاز مشاريع الترقية العقارية، نظرا لمحدودية دوره الذي كان مقتصرًا على ضمان أقساط المقتنين المدفوعة للمرقين العقاريين فقط<sup>(6)</sup>، أما إتمام الإنجاز فجعله المشرع على عاتق جماعة المالكين، الذين خول لهم سلطة مواصلة إنجاز البناءات بجميع الوسائل القانونية على نفقة المرقى العقاري المتخلف وبدلا منه، شرط إثبات تخلف المرقى العقاري وعجزه المادي بمحضر إثبات قانوني بعد استكمال إجراءات إنذاره بالطرق القانونية<sup>(7)</sup>، فيقوم صندوق الضمان بالحلول محل حقوق جماعة المالكين في حدود المصاريف الحقيقية ويقوم بتعويضهم مقابل جدول دفع اتفاقي بين الصندوق والمرقى العقاري العاجز عن إتمام المشروع.

<sup>1</sup>- صيغة البيع على التصاميم هي تطبيق مباشر لأحكام المادة 92 من القانون المدني الجزائري التي دجاء فيها: "يجوز أن يكون محل الالتزام شيئا مستقبلا ومحققا...".

<sup>2</sup>- المرسوم التشريعي رقم 93-01، المتضمن قانون المالية لسنة 1993.

<sup>3</sup>- القانون رقم 89-26 المؤرخ في 31/12/1989، المتضمن قانون المالية لسنة 1990، الجريدة الرسمية عدد 1، المؤرخة في 03/01/1990، ص.3.

<sup>4</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 97-406، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، السابق الذكر.

<sup>5</sup>- تسبب التأخر في إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بفتح المجال لظهور العديد من المنازعات بين المرقين العقاريين وزيائنهم.

<sup>6</sup>- أنظر أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406، السابق الذكر.

<sup>7</sup>- أنظر أحكام المادتين 16 و 17 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، السابق الذكر.

لكن ما يعاب على المشرع الجزائري أنه لم يلزم المرقين العقاريين بالانضمام للجمعية العامة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بل جعل قرار انضمامه اختياريا<sup>(1)</sup>.

**3: صندوق الضمان في ظل القانون رقم 11-04:** تم معالجة النقائص المتعلقة بالدور المنوط بالصندوق إثر إصدار القانون رقم 11-04<sup>(2)</sup>، والذي نجم عنه إحداث تعديل على المرسوم التنفيذي رقم 97-406 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-180<sup>(3)</sup>.

ففي ظل هذه التعديلات بات انتساب المرقين العقاريين إلى الجمعية العامة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية إجباريا<sup>(4)</sup>، وهذا الانتساب لا يعفي المرقى العقاري من اكتتاب شهادة ضمان لدى نفس الصندوق خاصة بمشاريع الترقية العقارية التي يبادر بها بالبيع قبل الانتهاء<sup>(5)</sup>، سواء بصيغة البيع على التصاميم (عقد البيع على التصميم)، أو بصيغة البيع الآجل (عقد حفظ الحق) بما أن المشرع تبنى الصيغتين التعاقديتين بموجب القانون رقم 11-04.

وباستقراءنا للقانون رقم 11-04 يتبين لنا أن المشرع منح لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية أدوارا جديدة لضمان المشاريع العقارية، إذ لم يكتفي بضمان الأقساط المدفوعة كتسبيقات من طرف المقتنين فقط، بل أصبح صندوق الضمان يشمل أيضا إتمام الأشغال عن طريق حلول الصندوق محل المقتنين، وتغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية<sup>(6)</sup>.

### ب: مفهوم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية:

يقودنا مفهوم هذا الصندوق إلى تعريفه تعريفا قانونيا وفقهيا ثم تحديد طبيعته القانونية.

**1: تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية:** لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف هذا الصندوق في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03، لأنه لم يكن قد استحدث بعد، بل أشار

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 4 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المواد من 54 إلى 59 من القانون رقم 11-04، المخصصة كفصل كامل تحت عنوان "صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية"، وما يمكن ملاحظته أن المشرع أضاف مصطلح نشاط قبل مصطلح الترقية العقارية للعنوان، دون أي تبرير لهذه الإضافة التي لم يتبناها بمناسبة إصدار المرسوم التنفيذي رقم 14-180 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 97-406، مما يدل أنه مجرد خطأ مطبعي.

-إيمان بوسنة، الترقية العقارية في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص438.

<sup>3</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 14-180 المؤرخ في 05/06/2014، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 97-406 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 37، المؤرخة في 19/06/2014، ص5.

<sup>4</sup>-أنظر أحكام المادة 4 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>5</sup>-أنظر أحكام المادة 54 من القانون رقم 11-04، السابق الذكر.

<sup>6</sup>-أنظر أحكام نفس المادة من نفس القانون.

إليه في أحكام المادة 11 منه، خاصة وأن المشرع قد سبق وأن أشار إلى صناديق الضمان التكافلية بصفة عامة في أحكام المادة 131 من قانون المالية لسنة 1990، ولم يرد أي تعريف قانوني للصندوق في القانون رقم 04-11 أيضا، رغم أن المشرع خصص فصلا كاملا له. وغاب أيضا التعريف بمناسبة إصدار المرسوم التنفيذي رقم 14-180 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 97-406 المتضمن إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

ومن الناحية الفقهية أجمع جل الفقهاء وعلى رأسهم الباحثة قني سعدية والباحثة إيمان بوسنة على أن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية هو مؤسسة عمومية، يمارس مهامه تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وله طابع تعاوني ولا يسعى إلى تحقيق الربح<sup>(1)</sup>.

وبدورنا وصلنا إلى التعريف التالي: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية هو صندوق ذو شخصية معنوية يتمتع بالاستقلالية المالية، ذو طابع تعاوني لا يسعى لتحقيق الربح<sup>(2)</sup>، وهو عبارة عن وسيلة أو أداة تستعملها الدولة لإحصاء المرقين العقاريين الملزمين بالانتماء للجمعية العامة للصندوق، يعمل تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن، يهدف إلى تحقيق الأمان والضمان في نشاط الترقية العقارية في حالة البيع على التصاميم قصد تنظيم آلية إتمام المشاريع المتوقفة أو تعويض المقتنين<sup>(3)</sup>.

**2: الطبيعة القانونية لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية: حسب أحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 هو ذو طابع تعاوني ولا يسعى لتحقيق الربح، له شخصية معنوية<sup>(4)</sup>، بما أنه يملك ذمة مالية وأهلية وموطن.**

<sup>1</sup>-سعدية قني، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي يضم أشغال الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد بجامعة بسكرة يومي 17 و18 فيفري 2013، ص116.

-أنظر أيضا إيمان بوسنة، الترقية العقارية في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص438.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادة 54 من القانون رقم 04-11، السابق الذكر.

<sup>4</sup>-الشخصية المعنوية هي: مجموعة أشخاص طبيعية (أفراد) أو مجموعة أموال تتكاثف وتتعاون أو ترصد لتحقيق غرض وهدف مشروع بموجب اكتساب الشخصية القانونية.

-محمد الصغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية، نظرية القانون، نظرية الحق، دار العلوم، الجزائر، الطبعة الخامسة، 2008، ص164.

تتقسم الأشخاص المعنوية إلى أشخاص معنوية عامة وأشخاص معنوية خاصة<sup>(1)</sup>، والمشرع الجزائري لم يحدد فيما إذا كان صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية من الأشخاص المعنوية العامة أو من الأشخاص المعنوية الخاصة، فبأخذ معيار المنشأ كمعيار للتفريق، فيمكن اعتبار صندوق الضمان شخصا معنويا عاما، لأن الدولة هي من أنشأه، غير أن هذا المعيار فيه قصور كونه يصدق على بعض الأشخاص المعنوية فقط، فهناك أشخاص معنوية تتدخل الدولة في إنشائها، غير أنها لا تعتبر شخصا معنويا عاما مثل الجمعيات والمؤسسات ذات النفع العام، وهناك أشخاص معنوية عامة لم تنشأها الدولة أصلا مثل الأشخاص المعنوية التي اكتسبت صفة العمومية عن طريق التأميم.

وبالنظر إلى معيار الهدف، الذي مفاده أن الأشخاص المعنوية العامة تهدف إلى تحقيق المنفعة العامة، بينما الأشخاص المعنوية الخاصة تهدف إلى تحقيق المصلحة الخاصة، نجد أن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية له طابع تعاوني ولا يهدف لتحقيق الربح، أنشأه المشرع لتحقيق الأمان بين المتعاقدين في إطار البيع على التصاميم، بهدف تشجيع الاستثمار في المجال العقاري وبالتالي تحقيق المنفعة العامة، غير أن هذا المعيار أيضا تم انتقاده لوجود أشخاص معنوية عامة تهدف إلى تحقيق أهداف خاصة أو العكس.

أما المعيار الثالث المعتمد عليه للتفرقة بين الأشخاص المعنوية العامة والخاصة فهو معيار طبيعة النشاط، كون الشخص المعنوي العام يقوم بنشاط عام بينما الشخص المعنوي الخاص يقوم بالنشاط الخاص، غير أن هذا المعيار أيضا لا يمكن تعميمه بصفة مطلقة، فهناك أشخاص معنوية عامة تقوم بأعمال ذات طبيعة خاصة مثل البنوك والمصارف الخاصة.

ومنه يمكن أن نستخلص من خلال مطابقة المعايير الثلاث أن المشرع اعتبر صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ذو شخصية معنوية خاصة، وذو طبيعة قانونية خاصة، وما يؤكد هذه الطبيعة الخاصة هو ما جاء في أحكام البند رقم 21 من شهادة التأمين الخاصة بالصندوق، المتعلقة بالاختصاصات والاحتياجات، التي تنص على أنه "يتم البت في النزاعات التي قد تنشأ بين المقتنين والمقرنين العقاريين والصندوق عند تطبيق هذا العقد، بطريقة ودية، وإذا تعذر ذلك فعن طريق التحكيم، أو عن طريق المحاكم المختصة طبقا لأحكام المادة 26 من الأمر رقم 95-07<sup>(2)</sup> المتعلق

<sup>1</sup>- إن تحديد نوعية الشخص المعنوي له أهمية في تحديد طبيعة النظام القانوني الذي يحكمه، فالأشخاص المعنوية الخاصة تخضع للقانون الخاص، ويختص بالنظر في منازعاتها وخصوماتها القضاء الخاص بينما تخضع الأشخاص المعنوية العامة (الطابع الإداري) في تنظيمها لقواعد وأحكام القانون الإداري ويختص بمنازعاتها القضاء الإداري.  
- عمار عوابدي، القانون الإداري والنظام الإداري، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د ر ط، 2008، ص94.

<sup>2</sup>- الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25/01/1995، المعدل والمتمم، المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية عدد 13، المؤرخة في 08/03/1995، ص3.

بقانون التأمينات المعدل المتمم بالقانون رقم 06-04<sup>(1)</sup>، والتي تنص على أنه في حالة نزاع يتعلق بتحديد التعويضات المستحقة ودفعها، يتابع المدعي عليه مؤمنا كان أو مؤمن له أمام المحكمة الكائنة بمقر سكن المؤمن له وذلك مهما كان التأمين المكتتب، غير أنه في مجال العقارات يتابع المدعي عليه أمام المحكمة التابعة لمقر العقار المؤمن عليه أو المنقولات بطبيعتها، يمكن للمؤمن له أن يتابع المؤمن أمام المحكمة التابعة لموقع الأشياء المؤمن عليها، التأمين من الحوادث بكل أنواعها، يمكن للمؤمن له أن يتابع المؤمن أمام المحكمة التابعة للمكان الذي وقع فيه الفعل الضار، فيتم الفصل في المنازعات المتعلقة به أمام القضاء العادي وليس أمام القضاء الإداري.

### ثانيا: مفهوم التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية:

يختلف التأمين العادي عن التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، لذا سنتطرق في هذه الفقرة إلى ماهية التأمين لدى هذا الصندوق، مع إظهار خصائصه، خاصة تلك التي تفرقه عن بعض التأمينات المشابهة.

### أ: تعريف التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة:

سنتطرق إلى التعريف الفقهي ثم التعريف القانوني للتأمين على النحو التالي:

**1: التعريف الفقهي للتأمين:** أورد الفقيه الفرنسي هامر تعريفا للتأمين على أنه اللمسة الفنية التي يلجأ إليها المؤمن في سبيل تغطية الأخطار المؤمن منها، وهو أيضا تنظيم للعلاقة بين المؤمن والمؤمن له، وبالتالي فالتأمين هو عملية يحصل بمقتضاها أحد الطرفين وهو المؤمن له نظير دفع مبلغ معين هو القسط، على تعهد لصالحه أو للغير في حالة تحقق خطر معين من الطرف الآخر وهو المؤمن الذي يأخذ على عاتقه مجموعة من المخاطر<sup>(2)</sup>.

**2: التعريف القانوني للتأمين:** من الناحية القانونية أورد المشرع الجزائري تعريفا للتأمين في القانون المدني وتعريفا آخر في قانون التأمينات، إذ جاء في أحكام المادة 619 من القانون رقم 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري أن التأمين هو 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<sup>(3)</sup> وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن

<sup>1</sup>- القانون رقم 06-04 المؤرخ في 20/02/2006، الذي يعدل ويتمم الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات. الجريدة الرسمية عدد 15، المؤرخة في 12/03/2006، ص3.

<sup>2</sup>- إبراهيم أبو النجا، التأمين في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الجزء 1، الطبعة الثانية، 1985، ص48.

<sup>3</sup>- الكاهنة إرزيل، دور المؤسسات المصرفية في تمويل الترقية العقارية، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة، المجلد 4، العدد 2، 35-50، تاريخ النشر 10/06/2017، ص45.

له للمؤمن.

بينما في جاء في أحكام المادة 2 من قانون التأمينات 95-07 المعدل والمتمم أن التأمين هو عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه بأن يؤدي إلى المؤمن له أو الغير المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيرادا أو أي أداء مالي آخر في حالة تحقق الخطر المبين في العقد وذلك مقابل أقساط أو أية دفعات مالية أخرى.

المعايير المعتمد عليها في تعريف التأمين في القانونين هي أولا المعيار الشخصي بإبراز أشخاص التأمين وهم المؤمن والمؤمن له والمستفيد، والمعيار الثاني هو المعيار الوظيفي بالتركيز على الالتزامات المفروضة على أشخاص التأمين، ثم المعيار الثالث وهو تحديد عناصر التأمين وهي الخطر، القسط ومبلغ التأمين، مما يجعل هذا التعريف شاملا لكل أنواع التأمين وبذلك فهو يشمل التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

**3: تعريف التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية:** هو ضمان قانونية خاصة منحها المشرع للمشتري في حالة البيع على التصاميم، زيادة عن تلك الضمانات التي يتمتع بها وفقا للقواعد العامة المتعلقة بالعقد بصفة عامة وبالعقد البيع بصفة خاصة، وهو عبارة عن عقد تأمين إجباري يندرج ضمن المسؤولية العقدية التي تتحقق بتوافر ثلاث شروط أساسية هي الضرر والخطأ وعلاقة السببية بينهما<sup>(1)</sup>، أين يقوم المرقي العقاري باعتباره المؤمن له بإبرامه مع صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية باعتباره المؤمن، حيث يلتزم هذا الأخير إما بإتمام الأشغال وفقا للشروط المتفق عليها من خلال البطاقة التقنية للمشروع، أو تسديد التسبيقات التي دفعها المقتنون للمرقي العقاري في إطار عقد البيع على التصاميم، وذلك عند تحقق حالة من الحالات المتفق عليها في عقد التأمين، وهذا مقابل قسط تأمين يدفعه المؤمن له عند التوقيع.

**ب: إلزامية التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية:**

خصائص عقد التأمين التي تشترك فيها القواعد العامة مع عقد التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية تتمثل في الرضائية، الاحتمالية، التزامات طرفي عقد التأمين وهما المؤمن والمؤمن له، المعاوضة، الاستمرارية، الإذعان<sup>(2)</sup>، غير أن التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة يتميز بخاصية إلزام المؤمن له على اكتتاب عقد تأمين لدى الصندوق<sup>(3)</sup> كلما بادر بمشاريع

<sup>1</sup> عبد الرزاق دريال، النظرية العامة للالتزام -مصادر الالتزام، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، د ر ط، 2004، ص62.

<sup>2</sup> زكرياء زيتوني، قواعد تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، مجلة البحوث والدراسات العليا، جامعة المدينة، المجلد 9، العدد 2، 237-268، تاريخ النشر 2015/12/31، ص248.

<sup>3</sup> حكلة غالي، تغطية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لالتزامات المرقي العقاري، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة الشلف، المجلد 7، العدد 1، 1323-1351، تاريخ النشر 2021/06/28، ص1328.



ترقوية يتم بيعها قبل إتمام الإنجاز<sup>(1)</sup>، وهذا راجع إلى سعي المشرع لتحقيق مصالح اجتماعية بالدرجة الأولى وذلك بتمكين الأفراد من الحصول على سكنات خاصة بهم، ومصالح اقتصادية تتمثل في تنشيط مجال المعاملات في الترقية العقارية وعلى وجه التحديد صيغة البيع على التصاميم، نظرا لما يوفره هذا التأمين من اطمئنان لدى المقتني والمركي على حد سواء<sup>(2)</sup>.

**1: إلزامية التأمين في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03:** ورد في نص المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 مصطلح "يتعين" ويقابلها في نص نفس المادة باللغة اللاتينية "est tenu" وتعني الوجوب، مما يعني أن أحكام هذه المادة أمرة وملزمة، إذ أن المشرع ألزم المتعامل في الترقية العقارية وهو المركي العقاري في حالة البيع على التصاميم اكتتاب تأمين إجباري لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة رغم أن هذا الصندوق لم يكن موجودا وقتها، وكرر المشرع ملحا على نفس الإلزام بمناسبة إصداره للمرسوم التنفيذي رقم 97-406 المنشئ لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في مجال الترقية العقارية، حيث ألزم بموجب أحكام المادة 3 منه المركي العقاري المنخرط في الصندوق أن يكتتب لدى هذا الأخير تأمينا على المشروع المتضمن الملك موضوع البيع على التصاميم.

في هذه الفترة شدد المشرع على المركي العقاري الذي يبادر بالمشاريع الترقوية الموجهة للبيع على التصاميم وألزمه باكتتاب الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، إلا أنه بالمقابل لم يلزمه بالانتماء للجمعية العامة للصندوق وجعل الأمر اختياريا بالنسبة له<sup>(3)</sup>، مع العلم أن هذا الانضمام للجمعية العامة يمنح للمركي العقاري صفة المتعاون ويجعله يستفيد من مزايا متعددة.

وعليه فإن المشرع في هذه المرحلة التشريعية المرتبطة بالمرسوم التشريعي رقم 93-03 يكون قد ربط اكتتاب التأمين بالانخراط، ثم جعل الانخراط أمرا اختياريا من جهة، ومن جهة أخرى يؤكد على إلزامية التأمين لدى الصندوق هذا ما أوقعه في تناقض<sup>(4)</sup>.

**2: إلزامية التأمين في ظل القانون رقم 11-04:** في التعديل الأخير الذي مس قانون الترقية العقارية بموجب القانون رقم 11-04 والمراسيم التنفيذية التي تبعتها، تبنى المشرع الجزائري فكرة إلزامية انتماء كل المرقين العقاريين الذين يحملون اعتماد ممارسة هذا النشاط، والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين إلى الجمعية العامة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية<sup>(5)</sup>، فزال بذلك اللبس الذي كان حاصلا في المرسوم التشريعي رقم 93-03 الملغى.

<sup>1</sup>-سعدية قني، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق، ص 116.

<sup>2</sup>-العربي بومعروف، المهام الجديدة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للأمن والتنمية، جامعة باتنة، المجلد 10، العدد 3، 852-865، تاريخ النشر 2021/07/10، ص 855.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406، السابق الذكر.

<sup>4</sup>-إيمان بوسته، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، د ر ط، 2011، ص 195.

<sup>5</sup>-أنظر أحكام المادة 55 من القانون رقم 11-04، السابق الذكر.

وألزم أيضا المشرع كل مرقي عقاري يشرع في إنجاز مشروع عقاري من أجل بيعه قبل إنهائه باكتتاب تأمين لدى الصندوق<sup>(1)</sup>.

وورد أيضا هذا الالتزام في أحكام البند 30 من ملحق دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري<sup>(2)</sup> الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 12-85<sup>(3)</sup>. كما ألزم المشرع المرقي العقاري بتسديد الاشتراكات والدفوعات الإجبارية الأخرى بصفته مشتركا في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية<sup>(4)</sup>.

وتعتبر شهادة الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، وثيقة ضرورة لإبرام عقد البيع على التصاميم، التي تدون في بند الوثائق المرجعية الخاصة بالعقد، وغياب هذه الشهادة أو تدوين أي بند آخر في عقد البيع على التصاميم يهدف إلى إقصاء الضمان أو تقليصه أو حصره يعد باطلا<sup>(5)</sup>.

أي أن البطلان يلحق بالبند دون العقد، فهذا الأخير أي العقد يبقى صحيح<sup>(6)</sup>، ويتعرض بذلك المرقي العقاري لعقوبات إدارية وجزائية<sup>(7)</sup>.

## الفرع الثاني

### التزامات أطراف عقد الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

اكتتاب ضمان الترقية العقارية يولد كغيره من العقود مجموعة من الالتزامات التي تقع على عاتق أطرافه، وأطراف عقد الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية هما المؤمن وهو

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 54 من نفس القانون.

<sup>2</sup>-مع العلم أن المرقي العقاري يقوم بالإمضاء على دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ويضيف عبارة قرء وصدق عليه، قبل المصادقة على الإمضاء من طرف المصالح المختصة.

<sup>3</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 12-85، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، السابق الذكر، ص10.

<sup>4</sup>-أنظر البند 31 من ملحق المرسوم التنفيذي رقم 12-85، السابق الذكر.

<sup>5</sup>-أنظر أحكام المادة 45 من القانون رقم 11-04، السابق الذكر.

<sup>6</sup>-العربي بومعروف، المهام الجديدة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، المرجع السابق، ص856.

<sup>7</sup>-العقوبة الإدارية التي يتعرض لها المرقي العقاري وفقا لأحكام المادة 64 من القانون رقم 11-04 هي سحب الإعتماد لمدة ستة (06) أشهر، أما العقوبة الجزائية فهي الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة مالية تتراوح قيمتها من مائتي ألف دينار جزائري إلى مليوني دينار جزائري، مثلما جاء في أحكام المادة 74 من القانون رقم 11-04، مع الإشارة إلى أن هذه المادة أحالت إلى نص المادة 55 من القانون نفسه التي لا تتعلق بالتأمين لدى صندوق الضمان بل بالانتساب إليه، مما يعني أن المشرع وقع في خطأ مطبعي، والمقصود هو المادة 54 من نفس القانون.

صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية باعتباره شخص معنوي، والطرف الثاني هو المؤمن له وهو المرقى العقاري الذي قد يكون شخص معنوي أو شخص طبيعي، وقد تتصرف آثار عقد الضمان إلى الغير، والغير في هذه الحالة قد يكون إما المقتني الذي تعاقده مع المرقى العقاري وفقا لعقد البيع على التصاميم، أو إحدى المؤسسات المالية أو البنكية، إذا استعان المقتني بقرض عقاري لتسديد سعر العقار.

#### أولاً: التزامات المرقى العقاري تجاه صندوق الضمان والكفالة المتبادلة:

ألزم المشرع الجزائري المرقى العقاري باكتتاب ضمان الترقية العقارية كلما شرع في إنجاز مشروع عقاري من أجل بيعه على التصاميم، وهو ما ينطبق على مشاريع السكن الترقوي المدعم، وينتج عن اكتتاب هذا الضمان التزامين مهمين يقع أثرهما على المرقى العقاري وهما: التزام المرقى العقاري بالتصريح بالبنائية واجبة التأمين، والتزامه بدفع مقابل الضمان.

#### أ: التزام المرقى العقاري بالتصريح بالبنائية/البنائيات واجبة التأمين:

يعتبر عقد التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية من عقود حسن النية<sup>(1)</sup>، لأنه يعتمد على تصريحات المؤمن له وهو المرقى العقاري، الذي يقوم بالتصريح بالمعلومات الخاصة بمشروعه عن طريق ملأ استمارة خاصة، لذلك فالعقوبات التي قد يتعرض لها المؤمن له جراء اخلاله بمبدأ حسن النية بسبب عدم التصريح بجميع البنائيات اللازمة التي تؤدي إلى الخطأ في تقدير توقع الخطر الحقيقي الذي قد يصيب المشروع، وبما أن الخطر عامل رئيس في عقد التأمين<sup>(2)</sup> وإخفاء بعض المعلومات يؤدي إلى عدم تقديره تقديراً صحيحاً، فإن هذا الالتزام بالتصريح بالمعلومات يعد التزاماً مهماً للمؤمن له تجاه المؤمن.

يمكن تقسيم المعلومات المصرح بها لدى صندوق الضمان من طرف المرقى العقاري إلى معلومات قبلية وأخرى بَعْدِيَّة، إذ يتم التصريح بالمعلومات القبليَّة وفق نموذج خاص يرفق بوثائق ملف طلب التأمين المذكورة في البند رقم 12 لعقد التأمين<sup>(3)</sup>، أما المعلومات البَعْدِيَّة فيقصد بها التزام المرقى العقاري بتقديم

<sup>1</sup>-العربي بومعروف، المهام الجديدة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، المرجع السابق، ص857.

<sup>2</sup>-عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، عقود الغرر، الجزء 7، المجلد الثاني، دار نهضة مصر، القاهرة، مصر، الطبعة الثالثة الجديدة-مضاف في حواشيتها ما جد من فقه وقضاء، 2011، ص1144.

<sup>3</sup>-يتكون ملف طلب شهادة التأمين حسب نص المادة 12 من عقد التأمين من الوثائق التالي:

-طلب الضمان وفقاً للنموذج. -إذا كان المرقى العقاري شخص معنوي يقدم نسخة من القانون الأساسي. -إذا كان شخص طبيعى يقدم شهادة السوابق العدلية. -نسخة من مستخرج السجل التجاري. -نسخة من عقد البيع على التصاميم. -وثائق إثبات ميزانية المرقى العقاري خلال الثلاث سنوات الأخيرة، وبالنسبة للشركات المنشأة منذ أقل من ثلاث سنوات فتقدم ميزانيتها منذ تاريخ إنشائها. -نسخ من تصاميم الإنجاز المتفق عليها مرفقة. -نسخة من رخصة البناء. -نسخة من عقد ملكية الوعاء العقاري المسجل والمشهر بالمحافظة العقارية. -شهادات تثبت دفع كل مستحقات الضريبة وصندوق

ملحق خاص كل ثلاث أشهر وفقا للبند 13 من شهادة الضمان، يدون فيه كل المعلومات الخاصة بالمشروع.

#### ب: التزام المرقى العقاري بدفع مقابل الضمان:

يجب أولاً أن نفرق بين مقابل الضمان وحقوق الاشتراك، لأن حقوق الاشتراك هي التزام بدفع مبلغ مالي سنوي كاشتراك لأعضاء الجمعية العامة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، يسدده المرقى العقاري بصفته عضو في الجمعية خلال الثلاثي الأول من كل سنة حسب ما جاء في أحكام المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 14-182<sup>(1)</sup>، ويؤدي عدم دفع هذا الاشتراك السنوية المستحق، إلى إعدار المرقى العقاري مرتين، مدة كل واحد منها خمسة عشر (15) يوماً، وإذا لم يتم الرد عليها، تطبق عليه أحكام المادة 64 من القانون رقم 11-04 بالوقف المؤقت للاعتماد، وفي حالة عدم تسوية الوضعية في أجل إضافي مدته ثلاث (3) أشهر يتحول الوقف المؤقت إلى سحب نهائي للاعتماد<sup>(2)</sup>، مع الإشارة إلى وجود مبلغ آخر يقوم المرقى العقاري بدفعه عند الانتساب للصندوق يدفع مرة واحدة واصطلاح عليه حق الانضمام للصندوق<sup>(3)</sup>، وتحدد قيمته من طرف الجمعية العامة<sup>(4)</sup>.

أما مقابل الضمان أو مقابل التأمين فهو المبلغ الذي يدفعه المؤمن له في عقود التأمين للمؤمن<sup>(5)</sup>، وبالنظر إلى أحكام المادة 54 من القانون رقم 11-04 يتبين لنا أن مقابل الضمان الذي يدفعه المرقى العقاري الغرض من هو قيام المؤمن وهو الصندوق بتأمين الدفعات التي قام بتسديدها المقتنون بشكل تسبيقات، ويضمن أيضاً إتمام الإنجاز، ويضمن أيضاً تغطية بعض الالتزامات التقنية والمهنية<sup>(6)</sup>، ولتحقيق ذلك وجب على المرقى العقاري الالتزام بأحكام المادة 59 من القانون رقم 11-04 وتسديد مبالغ

---

الضمان الاجتماعي. - يمكن لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية أن يطلب من المرقى العقاري أي وثيقة يراها ضرورية.

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 14-182، الذي يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، السابق الذكر.

<sup>2</sup>- أنظر أحكام المادة 8 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>3</sup>- أنظر أحكام المادة 5 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>4</sup>- تم اعتماد النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية طبقاً لأحكام القانون رقم 11-04 ونصوصه التطبيقية، إذ تمت دراسته يوم 2015/10/12 في جلسة موسعة لمكتب الجمعية العامة ومجلسي الأخلاقيات والتأديب، كما تمت الموافقة عليه من طرف مجلس الإدارة خلال جلسته المنعقدة بتاريخ 2015/10/22، وفي الأخير تمت المصادقة عليه في الجمعية العامة للصندوق رقم 13 المنعقدة بتاريخ 2016/04/13.

<sup>5</sup>- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - عقود الغرر، المرجع السابق، ص 1288.

<sup>6</sup>- ما يعاب على هذا الالتزام الثالث وهو تغطية بعض الالتزامات المهنية والتقنية، أنه جاء بصفة فضفاضة ولم يتم تفصيله، مما يصعب تحديده ومتابعته في حالة التجاوزات.

الضمان المستحقة، وهو الالتزام الذي أكد عليه المشرع مرة ثانية بموجب أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 14-180 التي عدلت أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 والتي جاء فيها "... ويؤدي عدم دفع الاشتراكات والتسديدات الإلزامية الأخرى المستحقة إلى وقف انتساب المرقى العقاري وطرده من الجمعية العامة للصندوق...."<sup>(1)</sup>.

مقابل الضمان هو المقابل المالي الذي يدفعه المرقى العقاري دفعة واحدة للصندوق عند توقيعه على عقد التأمين<sup>(2)</sup>، ويدفع هذا المبلغ على الأكثر في اليوم الذي يبدأ فيه سريان العقد<sup>(3)</sup>. ويتم تحديد قيمة مقابل الضمان وفقا للعديد من المعايير طبقا للقواعد العامة والقواعد الخاصة، وطبقا لبعض المتغيرات المتحركة في الضمان، وأهم عامل لتحديد قيمة مقابل الضمان هو محل الضمان ويقصد به الخطر المحتمل الوقوع في المستقبل بسبب حادث ما<sup>(4)</sup>، لأن تحديد ومعرفة نتائج توقع هذا الخطر مسبقا يُمكنُ الصندوق من تحديد الخسارة الممكنة الوقوع، وبالتالي هناك علاقة تناسبية بين مقابل الضمان ودرجة الخطر المتوقع الحدوث، كلما زادت الأخطار زاد مقابل الضمان والعكس صحيح<sup>(5)</sup>، وهناك عوامل عديدة تتحكم في درجة الخطر المتوقع الحدوث على غرار<sup>(6)</sup>:

-ضخامة المشروع، كلما كان المشروع محل عقد البيع كبير كلما أدى ذلك إلى زيادة الخطر وبالتالي الارتفاع في قيمة مقابل الضمان.

-قيمة التسبيقات المدفوعة من قبل المقتنين للمرقى العقاري، فكلما ارتفعت قيمتها، ارتفعت معها قيمة مقابل الضمان باعتبار أن الهدف من هذا الأخير هو تسديد هذه التسبيقات.

-مدة الإنجاز، حيث كلما كانت مدة إنجاز المشروع طويلة كلما زادت إمكانية وقوع الخطر وبالتالي

---

<sup>1</sup>-بمقارنة نصي المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 قبل وبعد التعديل نجد أن المشرع حافظ على مصطلح الاشتراكات واستبدل حقوق الانضمام بالتسديدات الإلزامية المستحقة وهذا تماشيا مع أحكام المادة 59 من القانون رقم 11-04 التي تطرقت إلى مقابل الضمان كالتزام مالي واقع على عاتق المرقى العقاري تجاه صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

<sup>2</sup>-زكرياء زيتوني، المرجع السابق، ص 242.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادة رقم 11 من المرسوم التنفيذي رقم 14-182، السابق الذكر.

<sup>4</sup>-لأن عقد التأمين لا ينصب إلا على خطر مستقبلي بحيث لا يكون وقت تحقق الخطر معروفا، ولا يكون قد وقع وقت إبرام العقد إذ لا يجوز أن يؤمن شخص ما على خطر قد تحقق قبل إبرام العقد، ففي هذه الحالة يكون العقد باطلا بطلانا مطلق لعدم وجود المحل وهو الخطر، كما ينبغي أن يكون الخطر المؤمن محتمل الوقوع أي غير محقق وأن لا يكون مستحيل الوقوع.

-معراج جديدي، مدخل لدراسة قانون المالية للتأمين الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2003، ص 44-45.

<sup>5</sup>-معراج جديدي، نفس المرجع، ص 47.

<sup>6</sup>-العربي بومعروف، المهام الجديدة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، المرجع السابق، ص 859.

الزيادة في مقابل الضمان.

-طبيعة المرقى العقاري فيما إذا كان شخص طبيعي أو معنوي، فضمان الشخص الطبيعي أخطر من ضمان الشخص المعنوي، وكذلك الشخص المعنوي يختلف الخطر فيه حسب طبيعته فيما إذا كان شركة تضامن أو شركة ذات مسؤولية محدودة، أو شركة مساهمة.

-الحالة المالية للمرقى العقاري، فكلما كانت ذمته المالية معتبرة كلما قلت إمكانية تحقق الخطر وبالتالي قلت قيمة مقابل الضمان.

-أقدمية المرقى العقاري في هذا المجال، فكلما كانت له أقدمية أكبر قلت نسبة وقوع الخطر وذلك بسبب تمتعه بالخبرة.

-أقدمية المرقى من حيث انضمامه للصندوق، فهذه الأقدمية تجعله يتمتع ببعض الامتيازات<sup>(1)</sup> من بينها تخفيض قيمة مقابل الضمان كلما شرع المرقى العقاري بإنجاز مشروع عقاري من أجل بيعه على التصاميم.

### ثانيا: التزامات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية:

رتب عقد التأمين آثارا على المؤمن له وهو المرقى العقاري، كما رتب أيضا آثارا أخرى على المؤمن وهو صندوق الضمان، أهمها الالتزام بتنفيذ الضمان، وحق الحلول محل المقتنين عند تحقق محل الضمان.

#### أ: الالتزام بتنفيذ الضمان:

من أجل تنفيذ الضمان المتفق عليه في عقد التأمين، يقوم الصندوق أولا بالتأكد من المعلومات المصرح بها من طرف المرقى العقاري، فرغم أن عقد الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية من العقود التصريحية التي تعتمد على حسن نية المصرح، إلا أن صندوق الضمان لا يكتفي بالتصريحات، بل يقوم بمراقبة أشغال المشاريع المؤمنة ميدانيا للتأكد من مدى مطابقتها لجدول التصريحات الذي يقدمه المرقى العقاري في ملف التأمين، إذ منح المشرع الحق للصندوق بالقيام بالمراقبة في أي وقت ودون إعلام المرقى العقاري مسبقا، ولا يحق للمرقى العقاري أن يبدي أي اعتراض أو رفض<sup>(2)</sup>، وفي حالة ثبوت عدم تطابق تقدم أشغال الإنجاز مع التصريح المقدم، بعد المراقبة الميدانية للمشروع، يكون المرقى العقاري ملزم بتسديد قيمة الضمان الإضافي الناتج عن الزيادة في مقابل الضمان<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup>-آسيا دوة، عقد حفظ الحق، كتاب المؤتمر، الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر -واقع وآفاق-، يومي 27 و28/02/2012، جامعة قاصدي مرياح بورقلة، ص113.

<sup>2</sup>-العربي بومعروف، المهام الجديدة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، المرجع السابق، ص860.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام البند 14 من شهادة الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

مثلاً رأينا في الفقرات السابقة تنصرف آثار عقد التأمين لدى صندوق الضمان إلى الغير وهم المقتنون الذين تربطهم علاقة تعاقدية مع المؤمن له وهو المرقى العقاري عن طريق عقد البيع على التصاميم، إذ يلتزم الصندوق بتسديد الدفعات التي قام بها المقتنون في شكل تسبيقات في حالة تحقق الخطر<sup>(1)</sup>، غير أن الصندوق ملزم بمتابعة أشغال تقدم المشروع ميدانياً من أجل مقارنتها مع تصريحات المرقى العقاري التي يقدمها للصندوق كل ثلاثة أشهر مرفقة بجدول التسبيقات التي تم دفعها من طرف المقتنين.

وإذا تم اكتشاف عدم التطابق بين قيمة التسبيقات المدفوعة ونسبة تقدم الأشغال المتوافقة مع القسط المدفوع، مثلاً هو منصوص عليه في عقد البيع على التصاميم، يقوم الصندوق بإعلام المقتنين بذلك من أجل تمكينهم من ممارسة حقهم في طلب استرداد تسبيقاتهم التي لا تتوافق مع نسبة تقدم الأشغال، والامتناع عن دفع أقساط أخرى إلى غاية التقدم الفعلي في أشغال الإنجاز بما يتوافق مع القسط المطلوب<sup>(2)</sup>، وفي حالة عدم الامتثال للتنبيه يفقد المقتني حقه في الحصول على تعويض الأقساط التي دفعها بعد تبليغه من طرف صندوق الضمان بالتجاوزات التي ارتكبها المرقى العقاري.

وبالعودة إلى قانون الترقية العقاري رقم 11-04 نجد أنه فرض على الصندوق تنفيذ بنود عقد التأمين في حالة تحقق الخطر، ولم يعد تدخل صندوق الضمان مقتصرًا على تسديد الأقساط التي دفعها المقتنون فقط، بل أصبح أيضاً الصندوق ملزم بضمان إتمام أشغال الإنجاز والحلول محل المقتنين<sup>(3)</sup>، ويقصد بضمان إتمام الإنجاز حسب ما جاء في أحكام المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181<sup>(4)</sup> التزام الصندوق بالإتمام الجيد لأشغال إنجاز البناءات أو أجزاء من البناءات التي كانت موضوع عقود بيع على التصاميم على حساب المرقى العقاري المخل بالتزاماته وبدلاً عنه في حدود التسبيقات المدفوعة.

ويكون الصندوق ملزم بالتدخل إذا تحققت الشروط التالية:

- يجب أن يكون المرقى العقاري قد اكتتب تأميناً لدى الصندوق<sup>(5)</sup>.
- يجب أن يكون المرقى العقاري قد أبرم عقود بيع على التصاميم مع المقتنين<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup>-سعدية قني، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق، ص 119.

<sup>2</sup>-خالد رامول، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع بناء على التصاميم، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، المجلد 5، العدد 1، 299-306، تاريخ النشر 2010/03/17، ص 303.

<sup>3</sup>-هنية شريف، الاختصاصات المستحدثة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 11/04، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة، المجلد 4، العدد 3، 11-22، تاريخ النشر 2017/12/15، ص 17.

<sup>4</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 14-181 المؤرخ في 2014/06/05، الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 37، المؤرخة في 2014/06/19، ص 8.

<sup>5</sup>-آسيا دوة، عقد حفظ الحق، المرجع السابق، ص 205.

-تحقق واحد من الأخطار التي تستدعي تدخل الصندوق والمحددة بموجب البند السادس (6) من وثيقة الضمان، وهي إما وفاة المرقى العقاري دون وجود وريث يمكنه استكمال المشروع، أو اختفاء المرقى العقاري ويثبت ذلك بحكم قضائي، الاحتيال من طرف المرقى العقاري المثبت بحكم قضائي، إفلاس المرقى العقاري، وفي حالة سحب الاعتماد<sup>(2)</sup>.

-أن يكون المقتني قد دفع التسبيقات عند تحقق الخطر، إذ يجب تقديم إثبات يدل على دفعهم لهذه التسبيقات تطبيقاً لما جاء في نص المادة 17 من شهادة الضمان.

ويمكن القول أن هذه الشروط حاول من خلالها المشرع تغطية كل الحالات التي تستدعي تدخل الصندوق بدلاً من المرقى العقاري غير أنه أهمل واحدة من أهم الحالات الكثيرة الوقوع وهي حالة فقدان الحرية بحبس أو سجن المرقى العقاري، لارتكابه مخالفات أخرى تستدعي ذلك وليس لها أي علاقة بالمشروع، فهل يتدخل هنا الصندوق لإتمام المشروع أم ينتظر المقتنون استكمال عقوبة التوقيف ومباشرة أشغال الإنجاز من جديد؟

كما أن المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181 اشترطت وجود عقود بيع على التصاميم لتدخل الصندوق، ولم تبين ما هو الإجراء الذي يمكن اتخاذه في حالة ما إذا كان عدد عقود البيع على التصاميم أقل من عدد السكنات المراد بيعها على التصاميم والمقرر إنجازها، فهل التدخل يكون جزئياً أم يعمم التدخل من طرف الصندوق على كل المشروع حتى على السكنات التي لم يتم بعد إبرام عقودها؟

وكملاحظة أخرى يجب التنبيه إليها تطبيقاً لأحكام القانون رقم 11-04 والمرسوم التنفيذي رقم 13-431 بمنع المرقى العقاري من قبول تسبيقات قبل إبرام عقد البيع على التصاميم، حيث تم تطبيق هذه التعليمات فعليا في برنامج السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، وهو ما قد يؤدي إلى ظهور إحدى الحالات التالية وهي إما وفاة المرقى العقاري أو ارتكابه لخطأ يؤدي إلى سحب الاعتماد منه أو إفلاسه قبل تلقيه للأقساط، فنكون بذلك أمام حالة من المشاريع المتوقفة بسبب مذكور في القانون، مع وجود عقود بيع على التصاميم مشهورة دون أي تسبيق من المقتنين، فهل هذه الحالة تستدعي تدخل الصندوق أم لا؟ وكيف يكون ذلك؟

لذى نرى أنه من الواجب التدخل لإضافة حالة المرقى العقاري الموقوف، والتدخل أيضاً لتوضيح آلية تدخل صندوق الضمان في حالة المشاريع التي لم يتلقى فيه المرقون العقاريون أي تسبيق من المقتنين رغم وجود عقود البيع على التصاميم وتكون أشغال الإنجاز متقدمة، وتوضيح أيضاً الإجراءات

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-وهي الحالات المنصوص عليها في المواد 57 و58 من القانون رقم 11-04، والمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك.



الواجب اتباعها في حالة وجود عدد من عقود البيع على التصاميم أقل من عدد السكنات.

عند معاينة وإثبات تحقق الأخطار التي تستدعي تدخل صندوق الضمان، يتعين علي هذا الأخير القيام بذلك، والحلول محل المقتنين إما بتعويض التسبيقات<sup>(1)</sup> التي تم دفعها للمرقي العقاري إذا كانت نسبة تقدم أشغال إنجاز البناءة أو البناءات موضوع عقود البيع على التصاميم لا تتعدى 10% أي أن هذه البناءة أو البناءات لم يتم إنجاز أساساتها بعد<sup>(2)</sup>، وفي حالة استكمال إنجاز الأساسات فإن تدخل صندوق الضمان يكون من أجل إتمام أشغال الإنجاز<sup>(3)</sup>، ولا يخص هذا الالتزام إلا البناءات التي تم تغطيتها بضمان إتمام الإنجاز وهو ما جاء في أحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181، مما يوحي أن المرقي العقاري بإمكانه أن يختار عند إبرامه لعقد الضمان بين ضمان التسبيقات فقط أو ضمان الإنجاز أيضا مع ضمان التسبيقات؟ خاصة وأن غياب شهادة الضمان لا تستدعي أصلا تدخل صندوق الضمان ولا حتى وجود عقود البيع على التصاميم، كما أن هذه العبارة تتناقض مع صحيح القانون المذكور في أحكام المادة 54 من القانون رقم 11-04 التي تعتبر المرجع في الضمانات المقرر في شهادة الضمان الخاصة بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، إلا إذا تم اعتبار أن ما جاء في أحكام هذه المادة من ضمانات هو اختياري، حيث يمكن للمرقي العقاري أن يختار ضمان التسبيقات أو ضمان إتمام الإنجاز أو الضمانين معا، خاصة وأن المادة لم توضح ذلك صراحة.

#### ب: الالتزام بالحلول:

معاينة تحقق أحد الأخطار التي تستدعي تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، تستدعي حلول الصندوق محل المقتنين تطبيقا لأحكام المادتين 57 و58 من قانون الترقية العقارية رقم 11-04، وتطبيقا لهاتين المادتين أصدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 14-181 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك.

يقصد بالحلول في مفهوم المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181 النيابة، والتي يمكن أن تتخذ واحدة من الصور التالية:

-الحلول محل المرقي العقاري: وهو حلول قانوني يسمح لصندوق الضمان أن ينوب المرقي العقاري

<sup>1</sup>-يقصد بضمان التعويض في مفهوم المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181 التزام الصندوق بتعويض المقتنين عن التسديدات التي قاموا بدفعها للمرقي العقاري المخل بالتزاماته والتي تكتسي طابع تسبيقات على الطلب بعنوان عقد البيع على التصاميم.

<sup>2</sup>-عندما يستدعي الأمر تدخل الصندوق لتعويض التسديدات التي دفعها المقتنين، حسب ما جاء في أحكام المادة 8 من المرسوم رقم 14-181، يتوجب على المقتني الذي تم تعويضه التخلي لفائدة الصندوق عن حقوقه المتعلقة بالملك العقاري موضوع عقد البيع على التصاميم (بمعنى إلغاء عقد البيع على التصاميم).

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181، السابق الذكر.

المخل بالتزاماته قصد متابعة إتمام أشغال إنجاز البناءات وفقا للشروط المحددة، وفي هذا الإطار، يمنع على كل مقتن من مواصلة إتمام إنجاز البناء، بدلا من المرقى العقاري الذي تم تعويضه<sup>(1)</sup>.

وبالرجوع إلى أحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181 نجد أن المشرع، سمح لصندوق الضمان عند حلوله محل المرقى العقاري المفلس أو المنسحب أن يُعَدَّل في عقود البيع على التصاميم بتمديد آجال التسليم بغرض تطبيق المادة 38 من القانون رقم 11-04 قصد مراجعة سعر البيع الأولي، فيتحمل بذلك المقتني أعباء إضافية تضاف إلى التأخر في التسليم، رغم أن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة هو المُلزم بتفعيل نشاطه التكافلي بما أن المرقى العقاري يكون قد دفع قسط التأمين قبل حصوله على شهادة الضمان.

-الحلول محل المقتنين: ويكون ذلك بالاستفادة من امتياز الصف الأول في حدود ديونهم على المرقى العقاري المخل بالتزاماته، وذلك في حالة إفلاس المرقى العقاري أو في حالة التصفية القضائية<sup>(2)</sup>.

-الحلول محل حقوق المقتنين: وذلك قصد متابعة المرقى العقاري المخل بالتزاماته قضائيا بحسب المبالغ المدفوعة.

وفي هذا الصدد يمكن أن نشير إلى أن آلية دفع الأقساط من طرف المقتنين في إطار مشاريع السكن الترقوي المدعم تتم تحت إشراف الصندوق الوطني للسكن أين يتم جمعها وتسليمها للمرقى العقاري عند تقديمه محضر معاينة تقدم الأشغال المناسب لكل قسط، مما يعني استحالة الوصول إلى حالة دفع المقتنين لأقساط تفوق قيمة ما تم إنجازه، لأن ما يتم دفعه يعتبر تعويضا لما تم إنجازه.

ويتضح من خلال أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181 أن الحلول يكون بعد حدوث إما إفلاس المرقى العقاري أو تعرضه للتصفية القضائية، أو في حالة سحب الاعتماد منه.

لكن السؤال المطروح هو: هل يكفي السحب المؤقت لاعتماد المرقى العقاري لتفعيل حلول صندوق الضمان؟ أم أن الحلول لا يكون إلا في حالة السحب النهائي للاعتماد؟ المشرع لم يوضح ذلك لكن يستشف من أحكام المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181 أن المرقى العقاري يعتبر مخلا بالتزاماته في حالة سحب الاعتماد منه وبعد نفاذ كل طرق الطعن المحددة في التشريع والتنظيم المعمول به، ويفهم من هذه المادة القانونية أن السحب نهائي<sup>(3)</sup>.

ويمكن الإشارة أيضا إلى أن حلول صندوق الضمان محل المقتنين يكون وفقا لمبدأ الكفيل<sup>(4)</sup>، لأن

1-أنظر أحكام المادة 57 من القانون رقم 11-04، السابق الذكر.

2-أنظر أحكام المادة 58 من نفس القانون.

3-العربي بومعروف، مقال المهام الجديدة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، المرجع السابق، ص862.

4-أنظر أحكام المادة 19 من شهادة الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

القانون المدني في أحكام نص المادة 671 منه وما يليها ينص على أن الكفيل إذا وفى الدين كان له أن يحل محل الدائن في جميع ديونه تجاه المدين، والكفيل في هذه الحالة هو صندوق الضمان والمدين هو المرقي العقاري والدائن هو المقتني، إذن حسب هذا المبدأ فإن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بعد توفر شروط الحلول، له الحق في الرجوع على المرقي العقاري بما دفعه له المقتني من أقساط، ويمكنه بموجب ذلك الاستفادة من امتياز الصف الأول في حالة إفلاس أو سحب اعتماد المرقي العقاري<sup>(1)</sup>.

يترتب على حلول صندوق الضمان محل المرقي العقاري تطبيقاً لأحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181 إتمام الإنجاز وذلك بمباشر كل الأعمال الإدارية والتقنية والمالية والقضائية باسم المقتنين وعلى حسابهم من أجل<sup>(2)</sup>:

- إعداد التقييم التقني للأشغال المنجزة والبيانات الحسابية العامة وحصائل التسديدات التي دفعها المقتنون الذين لا يزالون ملتزمين تجاه الصندوق و/أو تجاه المرقي العقاري المستأنف للأشغال قصد دفع التسديدات المتبقية.

- يجب التفرقة بين إعداد الحسابات العامة الخاصة بالحصائل المتعلقة بالمرقي العقاري غير الملتزم بواجباته، وإعداد الحسابات العامة الخاصة بالتسديدات المتعلقة بالمقتنين، فكل حصيلة تستعمل في مرحلة معينة من مراحل الحلول.

- تكليف مرقي عقاري آخر بمواصلة الأشغال<sup>(3)</sup>.

- قبل تكليف المرقي العقاري الجديد بمواصلة الأشغال، يجب أولاً إلغاء اتفاقية المشروع الخاصة بالمرقي العقاري الأول بعد استصدار قرار إلغاء عقد منح الوعاء العقاري الخاص بالمشروع.

- العمل على استبدال المرقي العقاري المخل بالتزاماته بالمرقي الملتزم بدفع التسديدات المتبقية في عقود البيع على التصاميم الخاصة بالمقتني، من الواضح أن المشرع لم يوفق بتحريره هذه الجملة في نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181، والتي من المفروض أن تكون على النحو التالي: "العمل على استبدال المرقي العقاري المخل بالتزاماته بالمرقي العقاري الذي تم تعيينه لمواصلة أشغال

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-أمال فكيري، آلية الحلول والتعويض لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة، المجلد 4، العدد 3، 52-66، تاريخ النشر 2017/12/15، ص58.

<sup>3</sup>-في حين المشرع الفرنسي الذي سبق المشرع الجزائري في سن ضمان إتمام الإنجاز في مشاريع الترقية العقارية، منح لأصحاب المشروع حق الاختيار بين الحصول على قرض لإتمام الإنجاز، أو الحصول على كفالة التضامن.

-أنظر أحكام المادة 26 من المرسوم الفرنسي رقم 67-1166 المؤرخ 1967/12/22، المتعلق بتنفيذ القانون رقم 67-3 المؤرخ في 1967/01/03، المعدل بالقانون رقم 67-547 المؤرخ في 1967/07/07، المتعلق ببيع المباني التي سيتم تشييدها والالتزام بضمان عيوب البناء.

الإنجاز في عقود البيع على التصاميم الخاصة بالمقتنين"، وهو ما يتوافق مع نص المادة باللغة الفرنسية.

-المبادرة بكل عمل قصد استرجاع المبلغ الزائد الذي تسبب فيه المرقى العقاري المخل بالتزاماته، عند الاقتضاء، وكذا عقوبات التأخير التي حصلها المرقى العقاري.

وأشار المشرع في الفقرة الأخيرة من نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181 إلى ترقب إصدار الوزير المكلف بالسكن لقرار يحدد فيه أحكام هذه المادة، وخاصة ما تعلق بكيفية استبدال المرقى العقاري المخل بالتزاماته بمرقى عقاري جيد، ورغم مرور أكثر من ثماني (8) سنوات إلا أن هذا القرار لم يصدر بعد رغم المشاكل الكثيرة التي أثرت عبر ربوع الوطن بسبب إخلال الكثير من المرقين العقاريين بالتزاماتهم.

## المطلب الثاني

### الشركات الضامنة للقروض العقارية

تمويل مشاريع الترقية العقارية بصفة عامة ومشاريع السكن الترقوي المدعم بصفة خاصة يستدعي تدخل العديد من الأطراف على غرار البنوك التي تقدم نوعين من القروض إما قروض مباشرة للمرقى العقاري، وهو ما يعرف بتمويل الترقية العقارية، أو قروض عقارية للمقتنين، لاستكمال دفع سعر الشراء أين يدخل البنك كمساهم في التركيبة المالية لسعر البيع، ويكون ذلك مقابل فوائد بنكية، ولتأمين هذه القروض، تتدخل مؤسسات مالية أخرى تعرف باسم المؤسسات المالية الداعمة للقروض، من بينها شركة ضمان القرض العقاري، وفي حالة عجز البنك عن توفير السيولة المالية لزيائنه<sup>(1)</sup>، يلجأ إلى الحصول على هذه الأموال عن طريق شركة إعادة التمويل الرهنوي.

سنحاول من خلال هذا المطلب أن نتطرق إلى هاتين المؤسستين، باعتبارهما من المتدخلين بصورة غير مباشرة في تمويل مشاريع السكن الترقوي الدعم في الجزائر.

### الفرع الأول

#### شركة ضمان القرض العقاري

يمتاز القرض بصفة عامة والقرض العقاري بصفة خاصة بالعديد من المخاطر خاصة تلك المتعلقة بعدم القدرة على التسديد لأسباب متعددة منها وفاة المقترض أو عجزه أو إفلاسه، وهو ما يدفع بالمؤسسات المصرفية والمؤسسات المالية إلى تجنب منح القروض أو الحذر الشديد واتخاذ العديد من

<sup>1</sup>-"يجب على البنوك والمؤسسات المالية أن تحوز فعليا على السيولة المالية الكافية لمواجهة التزاماتها بواسطة مخزون من الأصول السائلة".

-أنظر أحكام المادة 2 من النظام رقم 11-04 المؤرخ في 24/05/2011، المتضمن تعرييق وقياس وتسيير ورقابة خطر السيولة، لجريدة الرسمية عدد 54، المؤرخة في 02/10/2011.

الخطوات الاحترازية قبل منح أي قرض لأصحاب الطلب سواء كانوا مرقين عقاريين أو مواطنين يرغبون في اكتساب الملكية عن طريق شراء أو بناء سكن.

وللتقليل من مخاطر عدم تسديد القروض، يتوجب اللجوء إلى شركات التأمين، ونظرا لعدم وجود شركات تأمين متخصصة في تأمين القروض العقارية تم إنشاء شركة ضمان القرض العقاري (SGC)<sup>(1)</sup>، وسنتطرق من خلال هذا الفرع إلى مفهوم هذه الشركة في النقطة الأولى وإلى آلية عملها في النقطة الثانية.

### أولاً: مفهوم شركة ضمان القرض العقاري:

شركة ضمان القرض العقاري كغيرها من الشركات لها تعريف خاص بها، ومهام منوطة بها وهي:

#### أ: مدخل لشركة ضمان القرض العقاري:

يقودنا هذا المدخل إلى تعريف شركة ضمان القرض العقاري ومن ثم التطرق إلى نشأته ثم تحديد الأطراف المساهمة فيه، مع تحديد طبيعته القانونية، والأهداف المرجوة منه.

**1: تعريف شركة ضمان القرض العقاري:** شركة ضمان القرض العقاري هي مؤسسة عمومية اقتصادية ذات أسهم، رأسمالها الحالي مليارين (2 مليار) دينار جزائري<sup>(2)</sup>، تأسست سنة 1997، وتعتبر مقولة عمومية اقتصادية<sup>(3)</sup> وهي عبارة عن شركة تأمين<sup>(4)</sup>، تم اعتمادها من طرف الوزير المكلف بالمالية سنة 1999، لتأمين القروض وفقاً للبند رقم 5-1 من أحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 95-338<sup>(5)</sup>، حيث تهتم بممارسة نشاط تأمين البنوك والمؤسسات المالية التي تمنح القروض العقارية في مجال الترقية العقارية سواء للمرقين العقاريين مباشرة أو للمواطنين الراغبين في الحصول على الملكية عن طريق بناء أو شراء مساكن.

**2: نشأة شركة ضمان القرض العقاري:** يعود تاريخ إنشاء شركة ضمان القرض العقاري إلى الخامس من أكتوبر سنة 1997<sup>(6)</sup>، تعتبر شركة تأمين بما أنها تخضع مباشرة لأحكام الأمر 95-07 المعدل والمتمم<sup>(7)</sup>

<sup>1</sup>-SGCI: Société de Garantie du Crédit Immobilier.

<sup>2</sup>-أنظر موقع شركة ضمان القرض العقاري على الأنترنت <http://www.sgci.dz/?p=5>، تصفح الموقع يوم 2022/06/18 على الساعة 17:30.

<sup>3</sup>-ابتسام مناع، النظام القانوني للقرض العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 119.

<sup>4</sup>-حسيبة زغلامي، النظام القانوني لاقتناء السكن بالمنطقة الحضرية، المرجع السابق، ص 160.

<sup>5</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 95-338 المؤرخ في 30/10/1995، المعدل والمتمم، المتعلق بإعداد قائمة عمليات التأمين وحصرها، الجريدة الرسمية عدد 65، المؤرخة في 31/10/1995، ص 7.

<sup>6</sup>-أنظر موقع شركة ضمان القرض العقاري على الأنترنت <http://www.sgci.dz/?p=5>، تصفح الموقع يوم 2022/06/18 على الساعة 17:40.

<sup>7</sup>-تم تعديل الأمر رقم 95-07 بموجب القانون رقم 06-04، السابق الذكر.

والمتعلق بالتأمينات، تم اعتمادها بموجب قرار الوزير المكلف بالمالية الذي اتخذه بعد استشارة المجلس الوطني للتأمينات المؤرخ في 18/05/1999<sup>(1)</sup>، برأسمال يقدر بواحد (1) مليار دينار جزائري<sup>(2)</sup>، بهدف تأمين القروض العقارية، بعدما تم استكمال شروط منح الاعتماد وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 96-267<sup>(3)</sup> المعدل والمتمم<sup>(4)</sup> والذي يحدد شروط منح الاعتماد لشركات التأمين و/أو شركات إعادة التأمين.

**3: المساهمون في شركة ضمان القرض العقاري:** بما أن شركة ضمان القرض العقاري هي شركة مساهمة فإنها فتحت رأسمالها على شكل أسهم للراغبين في الشراء والانضمام إلى مجلس إدارة الشركة، والذين ينقسمون إلى ثلاث أنواع وهم<sup>(5)</sup>:

-الخزينة العمومية.

-البنوك العمومية، وعددها ستة (6) وهي: صندوق التوفير والاحتياط-بنك، القرض الشعبي الجزائري، البنك الوطني الجزائري، بنك التنمية المحلية، البنك الخارجي الجزائري وبنك الفلاحة والتنمية الريفية. -شركات التأمين العمومية، وعددها أربعة (4) وهي الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين (CAAR)، الشركة الجزائرية لتأمينات النقل (CAAT)، الشركة الجزائرية للتأمينات (SAA)، الشركة المركزية لإعادة التأمين (CCR).

وما يلاحظ أن مجال المساهمة في رأسمال الشركة مفتوح فقط للمؤسسات العمومية سواء المصرفية أو مؤسسات التأمين، ولم يسمح للخواص للاستثمار في هذه الشركة، نظرا للطابع النفعي لها، لأن الغرض منها هو تطوير سياسة القروض العقارية وليس تحقيق الربح، وهو أمر منطقي أوجدته الظروف المحيطة بعملية القرض العقاري وما يحيط به من أخطار بسبب طول المدد الممنوحة للمقترضين<sup>(6)</sup>.

أما موارد شركة ضمان القرض العقاري المالية فهي رأسمالها التأسيسي والذي تم مضاعفته وأصبح

<sup>1</sup>-القرار الوزاري المؤرخ في 18/05/1999، المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري، الجريدة الرسمية عدد 41، المؤرخة في 27/06/1999، ص10.

<sup>2</sup>-محمد أمين مزيان ومحمد يوسف، التأمين على القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن في الجزائر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة ورقلة، المجلد 10، العدد 18، 45-60، تاريخ النشر 01/01/2018، ص49.

<sup>3</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 96-267 المؤرخ في 03/08/1996، المعدل والمتمم، الذي يحدد شروط منح شركات التأمين و/أو إعادة التأمين الاعتماد، وكيفيات منحه، الجريدة الرسمية عدد 47، المؤرخة في 07/08/1996، ص15.

<sup>4</sup>-تم تعديل المرسوم التنفيذي رقم 96-267 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-152.

-المرسوم التنفيذي رقم 07-152 المؤرخ في 22/05/2007، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 96-167، الذي يحدد شروط منح شركات التأمين و/أو إعادة التأمين الاعتماد وكيفيات منحه، الجريدة الرسمية عدد 35، المؤرخة في 23/05/2007، ص16.

<sup>5</sup>-أنظر موقع شركة ضمان القرض العقاري على الأنترنت <http://www.sgci.dz/?p=5>، تصفح الموقع يوم 18/06/2022 على الساعة 18:00.

<sup>6</sup>-عمار دروازي، المرجع السابق، ص298.

يقدر سنة 2022 بـ 2 مليار دينار جزائري، وتقدر مساهمة الخزينة العمومية بما نسبته 40.35% من رأسمال الشركة، في حين نسبة مساهمة البنوك العمومية الست (06) مجتمعة تقدر بـ 45.19%، وما تبقى من النسبة التي تعادل 14.46% هي قيمة مساهمة شركات التأمين العمومية في رأسمال شركة ضمان القرض العقاري<sup>(1)</sup>، أما المورد الثاني فهو أقساط التأمين التي تتحصل عليها الشركة من طرف المقترضين لتأمين قروضهم العقارية<sup>(2)</sup>، وآخر مورد هو استثمار الشركة أو توظيف الشركة لأموالها الخاصة في مجالات مربحة لا سيما المجال العقاري الذي يعتبر اختصاص لها<sup>(3)</sup>.

**4: الطبيعة القانونية لشركة ضمان القرض العقاري:** شركة ضمان القرض العقاري هي شركة متخصصة بضمان القروض العقارية، وهي مؤسسة عمومية اقتصادية ذات أسهم، وتعتبر شركة تجارية، بما أنها نشأت بمساهمة مجموعة من الشركات التجارية طبقاً لأحكام القانون رقم 88-01<sup>(4)</sup> المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية وهي ست (6) بنوك عمومية وأربع (4) شركات تأمين عمومية أيضاً، يضاف لهم الخزينة العمومية، من أجل الحفاظ على الطابع العمومي للشركة، وهي تتمتع باستقلال مالي<sup>(5)</sup>، أنشأت بقرار صادر عن الوزير المكلف بالمالية باعتباره المسؤول الأول عن كل المؤسسات المالية والمصرفية بما في ذلك شركات التأمين المشاركة في تأسيس الشركة تطبيقاً لأحكام المادة 7 من القانون رقم 88-04<sup>(6)</sup> الذي يحدد القواعد الخاصة المطبقة على المؤسسات العمومية الاقتصادية.

#### ب: أهداف وأهمية شركة ضمان القرض العقاري:

شركة ضمان القرض العقاري مثلها مثل باقي الشركات لها أهداف مهمة أنشأت من أجلها قصد تعزيز سياسة القروض العقارية المتبعة من طرف البنوك والمؤسسات المالية.

**1: أهداف شركة ضمان القرض العقاري:** تتميز القروض العقارية بطول مدة الدفع، مما يشكل خطراً يهدد المؤسسات المالية والبنوك المقرضة، لإمكانية وفاة أو إفسار المقترض وعجزه عن الدفع، لذلك

<sup>1</sup>-أنظر موقع شركة ضمان القرض العقاري على الأنترنت <http://www.sgci.dz/?p=5>، تصفح الموقع يوم 2022/06/18 على الساعة 18:20.

<sup>2</sup>-إبتسام مناع، النظام القانوني للقرض العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 119.

<sup>3</sup>-عمار دروازي، المرجع السابق، ص 299.

<sup>4</sup>-القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12/01/1988، المعدل والمتمم، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية عدد 2، المؤرخة في 13/01/1988، ص 30.

<sup>5</sup>-نسيمة موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية -عقد بيع العقار في طور الإنجاز-، أطروحة دكتوراه علوم في القانون، فرع القانون الخاص، جامعة الجزائر، 2015، ص 32.

<sup>6</sup>-القانون رقم 88-04 المؤرخ في 12/01/1988، المعدل والمتمم، الذي يعدل ويتم الأمر رقم 75-59 المتضمن القانون التجاري، والذي يحدد القواعد الخاصة المطبقة على المؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية عدد 2، المؤرخة في 13/01/1988، ص 47.

فشركة ضمان القرض العقاري تم إنشاؤها بغرض تشجيع هذه المؤسسات على خوض مجال القروض العقارية مقابل تصدي الشركة لمخاطر العجز عن الدفع أو التوقف عن الدفع التي قد تلحق بالمقترض، فهي بذلك تهدف إلى تقديم ضمانات للمؤسسات البنكية والمالية المقرضة من جهة، والتأمين على القروض العقارية من جهة أخرى فمهمتها الأساسية تتمثل في ضمان القروض الرهنية<sup>(1)</sup>.

أما المخاطر التي تعمل الشركة على تغطيتها فهي متعلقة أساسا بعدم قدرة المقترض على الدفع بسبب من الأسباب التالية:

-فقدان الوظيفة.

-تدهور قدرة المقترض على الدفع.

-خسارة المصدر الثاني للدخل، في حالة المقترض الذي استعان بكفالة أو بمدين مشترك للحصول على القرض.

-الانفصال الأسري، في حالة كون الزوج مدين مشترك.

-الإفراط في المديونية.

وبموجب التأمين لدى شركة ضمان القرض العقاري يتحصل المقرض سواء كان بنكا أو مؤسسة مالية على مزايا عديدة من بينها<sup>(2)</sup>:

-زيادة حجم القروض. -إدارة المخاطر. -تحقيق إعادة تمويل الرهن العقاري.

-تأمين القروض (لأن القروض المضمونة هي قروض ذات فعالية أفضل).

-الاستفادة من الميزة التنظيمية المنصوص عليها في لائحة بنك الجزائر رقم 14 فقرة 03 والتي تسمح للبنك بتكوين مخصصات أقل إذا كانت الرهون العقارية مضمونة بواسطة تأمين.

-تسهيل شركة ضمان القرض العقاري للمقترضين الحصول على القرض العقاري.

تحقيق هذه المزايا يعود إلى تغطية شركة الضمان لكل الأسباب الممكنة لإعسار المقترض، التي تؤدي إلى خطر عدم تسديد القروض العقارية في آجالها المحددة في مدة القرض، حيث يغطي هذا الضمان الفارق بين جميع المبالغ المدفوعة من طرف المقترض وتلك التي كان يجب عليه دفعها المتمثلة في قيمة القرض والفوائد المترتبة عن القرض، أهداف شركة ضمان القرض العقاري هي:

-تقديم ضمانات للقروض الممنوحة من طرف البنوك أو المؤسسات المالية المقرضة الموجهة لتمويل

<sup>1</sup>-زويبر براحلية، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، 2016/2017، ص331.

<sup>2</sup>-أنظر موقع شركة ضمان القرض العقاري على الأنترنت <http://www.sgci.dz/?p=5>، تصفح الموقع يوم 2022/06/18 على الساعة 18:00.



عقار ذو طابع سكني أو مهني<sup>(1)</sup>.

-مراقبة تسيير المؤسسات المقرضة، وذلك في مادة المنازعات مع حق الحول محلهم لمتابعة عمليات استرجاع الديون.

-تنفيذ كل عمليات القرض الخاصة بالمقرين العقاريين والمقاولين، عموما كل العمليات المالية العقارية أو المنقولة التي يمكن أن ترتبط بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بموضوعها أو من شأنها أن تسهل تطوير أو تنفيذ هذا الموضوع<sup>(2)</sup>.

-تمكين البنوك والمؤسسات المالية من دخول مجال التوريق وبالتالي تحقيق التطور في السوق الرهنية<sup>(3)</sup>.

**2: أهمية شركة ضمان القرض العقاري:** يمكن القول أن أهمية شركة ضمان القرض العقاري تكمن في الدور الأساسي للشركة المتمثل في إعطاء ضمانات للبنوك والمؤسسات المالية التي تقوم بمنح القروض العقارية، سواء للمقرين العقاريين المبادرين بالمشاريع العقارية أو للمواطنين الراغبين في الحصول على الملكية إما بشراء مساكن في إطار الترقية العقارية أو بناء مساكن جديدة في إطار البناء الذاتي، وبهذا الدور تساهم شركة ضمان القرض العقاري في التقليل من المخاطر التي تتعرض لها البنوك والمؤسسات المالية، نتيجة تقديم قروض لأشخاص قد يعجزون في المستقبل بسبب إعسارهم وعدم تمكنهم من الدفع إما بصفة نهائية أو لفترة معينة.

لكن تدخل شركة الضمان يكون بعد فحص ومراقبة عقود القرض العقاري التي تبرمها البنوك مع المقترضين، ودراسة مدى إمكانية وقدرة المقترض على التسديد الفعلي للقرض خلال المدة المطلوبة بالنظر إلى عدة عوامل من بينها سن المقترض ووظيفته فيما إذا كانت دائمة أو مؤقتة والدخل الشهري، مع إلزامية إبرام عقد الرهن قبل ضمان أي قرض عقاري<sup>(4)</sup>.

**ثانيا: آلية تدخل شركة ضمان القرض العقاري:**

في إطار سياسة تمويل مشاريع الترقية العقارية وتمكين المواطنين من الحصول على الملكية، سهلت الكثير من البنوك والمؤسسات المالية شروط منح القروض العقارية، لجلب الزبائن وتحقيق الربح، مما أثر سلبا على الائتمان بظهور العديد من حالات الإعسار بين المقترضين، وعدم إمكانية البنوك من استرجاع أموالهم بسبب قلة الضمانات.

وهو ما أدى إلى تدخل شركة ضمان القروض العقارية التي نظمت آلية تدخلها بموجب دفتر

<sup>1</sup>-زويبر براحلية، المرجع السابق، ص331.

<sup>2</sup>-عمار دروازي، المرجع السابق، ص299.

<sup>3</sup>-حسيبة زغلامي، النظام القانوني لاقتناء السكن بالمنطقة الحضرية، المرجع السابق، ص160.

<sup>4</sup>-إيمان بوسته، الترقية العقارية في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص164.

الشروط العامة المصادق عليه من طرف مجلس إدارة الشركة<sup>(1)</sup>، وتصنف مجالات تدخل شركة ضمان القروض العقارية إلى نوعين، أولاً التدخل في حالة القروض الموجهة للأفراد، ثانياً التدخل في حالة تمويل الترقية العقارية.

#### أ: آلية التدخل في حالة تأمين القروض الموجهة للأفراد:

تتدخل شركة ضمان القرض العقاري وفقاً لعقد التأمين الذي يربط بينها وبين البنك في حالة الحريق أو حالة إعسار أو وفاة أو عجز كلي أو جزئي للمقترض عن دفع الأقساط المتفق عليها في عقد القرض العقاري.

بالرغم من أن هذه القروض تتفق بكونها قروضا عقارية يحصل عليها المقترض من أحد البنوك أو المؤسسات المالية لأجل شراء مسكن جديد، أو من أجل البناء، إلا أن شركة ضمان القرض العقاري تميز بين شكلين من تأمين هذا النوع من القروض الموجهة للأفراد وهما إما الضمان البسيط أو الضمان الشامل<sup>(2)</sup>:

**1: حالة الضمان البسيط:** نكون بصدد ضمان بسيط عندما يختار البنك في عقد الضمان لدى شركة ضمان القرض العقاري، تأمين حالة الإعسار النهائي للمقترض، وفي هذه الحالة يمكن أيضاً اختيار حالتين من حالات التغطية التي تقوم بها الشركة في حالة إعسار المقترض الذي يسمى أيضاً بالمؤمن عليه<sup>(3)</sup>، وهي إما التغطية المحدودة أو التغطية الشاملة<sup>(4)</sup>.

**1-1: التغطية المحدودة للضمان البسيط:** القروض العقارية تكون مقرونة إلزامياً برهون رسمية للعقار محل القرض، ويتمتع المقرض الذي يسمى المستفيد<sup>(5)</sup> في عقد الضمان الذي يربطه بشركة ضمان القرض العقاري وهو إما البنك أو المؤسسة المالية بامتياز الدرجة الأولى، وفي حالة الضمان البسيط بالتغطية المحدودة يكون المقرض هو من يباشر إجراءات بيع العقار في حالة إعسار المقترض، وعدم دفعه للأقساط، ففي هذه الحالة يجب اتخاذ الإجراءات التالية من طرف شركة الضمان:

- تحديد مجمل الأصل مع الفوائد المتبقية على عاتق المؤمن عليه (المقترض)، وذلك بطرح الأقساط التي دفعها قبل إعساره.

- طلب وثيقة رسو المزاد الخاصة ببيع العقار المرهون، لمعرفة سعر بيعه (المقرض هو من باشر

<sup>1</sup>-أنظر الملحق رقم 08: الشروط العامة لتأمين القروض العقارية من طرف شركة ضمان القرض العقاري.

<sup>2</sup>-حسيبة زغلامي، النظام القانوني لاقتناء السكن بالمنطقة الحضرية، المرجع السابق، ص160.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادة 1 الفقرة 3 من دفتر الشروط العامة لشركة ضمان القرض العقاري، المنشور على الموقع الرسمي للشركة على شبكة الأنترنت.

<sup>4</sup>-حده مبروك، المرجع السابق، ص1035.

<sup>5</sup>-أنظر أحكام المادة 1 الفقرة 2 من نفس دفتر الشروط العامة.

إجراءات البيع).

- تحديد المبلغ المتبقي بطرح سعر بيع العقار من مجمل الأصل والفوائد المتبقية على عاتق المقترض.  
- تعويض المستفيد وهو المقرض بنسبة 90% من قيمة المبلغ المتبقي.

لكن المشرع لم يشر إلى الحالة التي يكون فيها سعر بيع العقار يغطي مبلغ الأقساط المتبقية (الأصل مع الفوائد)، لمن تعود هذه الأموال الزائدة؟ ومع ذلك يرجح أن المقترض هو الذي يستلم الأموال المتبقية من عملية بيع العقار المرهون وتسديد ما عليه من ديون.

**1-2: التغطية الشاملة للضمان البسيط:** في هذه الحالة يكون الضامن ويسمى أيضا المؤمن<sup>(1)</sup> وهو شركة ضمان القرض العقاري هو المسؤول عن مباشرة إجراءات بيع العقار المرهون<sup>(2)</sup>، في حالة إعسار المقترض بصفة نهائية يكون تدخله وفقا لهذه الآلية:

- تحديد مجمل الأصل مع الفوائد المتبقية على عاتق المؤمن عليه (المقترض)، وذلك بطرح الأقساط التي دفعها قبل إعساره.

- تعويض المستفيد وهو المقرض عن الضرر الناجم عن عدم التسديد وذلك بعد تقديم الإثباتات اللازمة، بنسبة 60% من قيمة المبلغ المتبقي.

- مباشرة إجراءات بيع العقار المرهون.

- تعويض المستفيد وهو المقرض بنسبة 30% من قيمة المبلغ المتبقي بطرح قيمة التعويض الأول من قيمة الأصول مع الفوائد المتبقية كدين على المقترض.

- حلول المؤمن (الشركة الضامنة) محل المقرض في حقوقه والدعاوى التي يرفعها ضد **المقترض** (المؤمن عليه)<sup>(3)</sup>.

**2: حالة الضمان الشامل:** الهدف الأساسي من هذا الضمان هو تغطية كل حالات إعسار المقترض تغطية شاملة، إذ يشمل حالة الضمان البسيط بتغطية الإعسار النهائي للمؤمن عليه، ويضمن أيضا حالة الإعسار المؤقت، وهي الحالة التي يكون فيها المقترض عاجزا عن دفع الأقساط المستحقة إما خلال أربع (4) أشهر متتالية، أو خلال ست (6) أشهر متقطعة أي غير متتالية، ويتوجب على شركة الضمان في الحالتين استخلاف المؤمن عليه (المقترض)، بالدفع بدلا منه.

ويشترط أن يكون هذا الانقطاع بنوعيه بعد سنة من تنفيذ القرض، بمعنى أن الشركة لا تضمن الانقطاعات في التسديد التي تقع خلال العام الأول من تنفيذ عقد القرض<sup>(4)</sup>، كما لا يمكن الإعلان عن

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 1 الفقرة 3 من نفس دفتر الشروط العامة.

<sup>2</sup>-زويير براحلية، المرجع السابق، ص332.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادة 38 من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات، السابق الذكر.

<sup>4</sup>-ابتسام مناع، النظام القانوني للقرض العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص120.

الحادث الناجم عن التأخر في دفع الاستحقاقات، إلا بعد شهرين من التأخر مع تقديم المبررات، ويشمل أيضا هذا النوع من الضمان تغطية أخطار الوفاء، وكذا الحريق الذي قد يندلع في السكنات المدعمة (1).

### ب: آلية التدخل في حالة تأمين قروض الترقية العقارية:

منح المشرع الجزائري للمركبي العقاري الكثير من المزايا من أجل تشجيعه على الاستثمار في مجال الترقية العقارية، ولتحقيق ذلك فتح له المجال للجوء إلى البنوك والمؤسسات المالية من أجل الاقتراض لتمويل مشاريع الترقية العقارية التي لم يتم بتسويقها وفقا لآلية البيع على التصاميم.

ونظرا لضخامة قروض الترقية العقارية، وتعدد الأخطار التي قد تشوبها، تدخلت شركة ضمان القرض العقاري لتأمين حالة إعسار (2) المركبي العقاري وعدم قدرته على دفع المستحقات في وقتها، بتعويض يقدر بـ 90%، يقدم الشرط الأول منه المقدر بـ 50% من مجموع الاستحقاقات والفوائد بعد إثبات حالة الإعسار خلال مدة سريان الضمان، أما باقي النسبة المقدرة بـ 40% فتقدم للبنك أو المؤسسة المالية المستفيدة من الضمان بعد بيع العقار المرهون (3).

ما تم ملاحظته هو أن شركة ضمان القرض العقاري وفي كل الحالات تقوم بتعويض ما نسبته 90% فقط من مجموع الاستحقاقات والفوائد المترتبة عن القرض، سواء كان تدخل الشركة في حالة القرض العقاري نسبة التعويض تكون (50%+40%) أو قرض مقدم للخواص بتغطية شاملة (60%+30%) أو بتغطية محدودة (90% مباشرة).

كما نشير إلا أن المبالغ المستحقة المترتبة عن التعويضات أو مصاريف التقاضي لا يشملها تغطية شركة الضمان وتبقى كديون شخصية بين المقرض والمقترض.

### ج: شروط تأمين القروض العقارية:

تأمين القروض العقارية من طرف شركة ضمان القرض العقاري لا يكون بصفة آلية، بل تقوم أولا بدراسة عقود القروض العقارية دراسة دقيقة، خاصة وأن شروط منح القروض العقارية تختلف من بنك إلى آخر، فهناك بنوك متساهلة تمنح القروض دون وجود ضمانات كافية تسمح لها باسترداد قيمة القرض مع الفوائد المنتظرة من القرض، وذلك بسبب إما عدم اشتراط الرهن والحصول على امتياز الدرجة الأولى كدائن، وإما بتسهيل شروط منح القرض من حيث قدرة المقترض على التسديد بسبب مدخوله الشهري وطبيعة عقد العمل الخاص بالمقترض.

بعد إتمام دراسة الملفات المرسلة إلى شركة ضمان القرض العقاري من طرف البنوك والمؤسسات

<sup>1</sup>-حسيبة زغلامي، النظام القانوني لاقتناء السكن بالمنطقة الحضرية، المرجع السابق، ص161.

<sup>2</sup>-يتم الإعلان عن الإعسار النهائي، أي إفلاس المؤمن عليه وهو المركبي العقاري في هذه الحالة، من طرف هيئة مؤهلة تابعة للمؤمن أي لشركة ضمان القرض العقاري ويرافقه المستفيد وهو البنك عند الاقتضاء.

<sup>3</sup>-ابتسام مناع، نفس المرجع، ص121.

المالية من أجل تأمينها، تتأكد الشركة من توفر المعايير والشروط التالية<sup>(1)</sup>:

- يجب أن يكون القرض مخصص حصريا لاقتناء أو بناء العقارات.

- يجب التحقق من شروط ملاءمة المقترض من حيث وجود دخل ثابت مرتبط بالقدرة على تسديد الأقساط المفروضة.

- يجب أن تكون اتفاقية القرض العقاري مقترنة بضمان من الدرجة الأولى بواسطة عقد الرهن العقاري، الذي تقدر قيمته في السوق بما لا يقل عن 111% من مبلغ القرض<sup>(2)</sup>، ويعد هذا شرطا أساسيا بالنسبة لشركة الضمان، التي لا تؤمن بصفة مطلقة القروض العقارية دون ارفاقها بقسيمة الرهن العقاري لصالح البنك مانح القرض<sup>(3)</sup>.

- توافق مبلغ القرض مع الإمكانيات المالية للمقترض، للوقوف أمام بعض القروض الصورية التي تهدف إما للاختلاس أو تبييض الأموال.

- وجود الحد الأدنى من المساهمة المالية الشخصية للمقترض، لكن يمكن التنبيه هنا إلى وجود عدد من البنوك على غرار صندوق التوفير والاحتياط-بنك الذي يمنح قروض عقارية تسمى بقروض الشباب الأقل من 40 سنة، ويكون التمويل فيها بنسبة 100% كقرض عقاري، دون دفع المقترض لأي مساهمة شخصية، في هذه الحالة لا يفترض رفض تأمين مثل هذه القروض، وإنما جعل قسط التأمين كبير كإجراء احترازي، لتمكين الشباب من هذا الامتياز وتشجيعهم على طلب الحصول على الملكية.

- يدفع المقرض (البنك أو المؤسسة المالية) مبلغ الضمان الثابت، دفعة واحدة، على شكل قسط ثابت إلى شركة الضمان في أجل ثلاثون (30) يوما من تاريخ إعداد اتفاقية الضمان، وإذا لم يتم الدفع بعد ستون (60) يوم يتم إلغاء اتفاقية الضمان من قبل شركة التأمين.

- تسديد قسط التأمين للشركة، ويقدر هذا القسط بدون احتساب الضرائب والرسوم بما نسبته 0.5% من قيمة القرض إذا كان قيمة القرض أقل من 40% من سعر العقار الذي تم تمويله، ويقدر القسط بـ 0.75% من قيمة القرض إذا كان قيمة القرض أكثر من 40% وأقل من 60% من سعر العقار، ويقدر القسط بـ 1% من قيمة القرض إذا كان قيمة القرض أكثر من 60% وأقل من 90% من سعر العقار<sup>(4)</sup>، ويمكن الإشارة إلى وجود عدد من البنوك تقوم بتقديم قرض إضافي، لا يدخل في قيمة

<sup>1</sup>- إيمان بوسته، الترقية العقارية في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 165.

<sup>2</sup>- أنظر أحكام المادة 3 الفقرة 2 من دفتر الشروط العامة لشركة ضمان القرض العقاري، المنشور على الموقع الرسمي للشركة على شبكة الأنترنت.

<sup>3</sup>- عماد عجابي، المعالجة القانونية لمخاطر القرض المصرفي، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة الشلف، المجلد 7، العدد 1، 1662-1681، تاريخ النشر 28/06/2021، ص 1672.

<sup>4</sup>- أنظر أحكام المادة 12 من دفتر الشروط العامة لشركة ضمان القرض العقاري، المنشور على الموقع الرسمي للشركة على شبكة الأنترنت.

القرض المؤمن عليه لدى شركة ضمان القرض العقاري، من أجل تسديد قسط التأمين، على غرار بنك القرض الشعبي الجزائري، والبنك الوطني الجزائري، غير أن هذا القرض يكون بنسبة الفوائد المطبقة من طرف البنك إذ لا يستفيد من التخفيض في نسبة الفوائد المقدر بـ 1% فقط الخاص بالقروض العقارية.

يتم الإعلان عن الإعسار<sup>(1)</sup> النهائي للمقترض من قبل هيئة مركزية مرخص لها بذلك من طرف شركة ضمان القرض العقاري باتباع الإجراءات التالية<sup>(2)</sup>:

-التقاضي المسبق: يباشر المقرض (المستفيد) خطوات الاسترداد في غضون ستة (6) أشهر من تاريخ عدم احترام المقترض (المؤمن عليه) لآجال دفع القسط المستحق، وفي حالة استمرار حالة عدم التسديد، يجب على المقرض إرسال طلب التسديد إلى المقترض في غضون ثلاثون (30) يوم من تاريخ القسط السادس غير المسدد.

-إقرار الإعسار: يرسل المقرض ملفا مكونا من نسخة من اتفاقية القرض، ونسخة من جدول سداد القرض، ونسخة من قيد الرهن، ونسخة أخرى من ملف المقترض المعسر، مع إقرار الإعسار إلى شركة ضمان القرض العقاري (الضامن)، لإبداء الرأي بالقبول أو الرفض المسبب في أجل سبعة (7) أيام من تاريخ استلام الإقرار.

-يلتزم المؤمن وهو شركة الضمان بتعويض المستفيد في أجل لا يتعدى ثلاثون (30) يوم من تاريخ الإخطار بإعسار المؤمن عليه.

## الفرع الثاني

### شركة إعادة التمويل الرهني

أدى انتعاش سوق العقار السكني إلى ظهور مشكلة جديدة أثرت على سير عملية الاقتراض من البنوك والمؤسسات المالية الناشطة في مجال تقديم القروض العقارية، وهي مشكلة الوفرة المالية لتلبية الطلبات الكثيرة، للمواطنين الراغبين في الحصول على الملكية سواء لبناء مسكن أو لشراء مسكن في إطار مشاريع الترقية العقارية، ويضاف لهم أيضا طلبات المرقيين العقاريين الذين يبحثون عن التمويل السريع لمشاريعهم السكنية.

وجدت البنوك والمؤسسات المالية المقرضة صعوبة كبيرة في تلبية طلبات التمويل لعدم توفر السيولة المالية الكافية، وعدم قدرتها على تدوير رأسمالها المخصص للقروض العقارية، بسبب طول مدة هذه القروض، مما أدى إلى عزوف الكثير من البنوك على الاستثمار في هذا المجال.

<sup>1</sup>- جاء في أحكام المادة 8 من دفتر الشروط العامة لشركة ضمان القرض العقاري، أنه يستثنى إعلان إعسار المقترض إذا

كان بسبب الحرب الأهلية، الاحتلال، الثورة، الإضراب العام، أعمال الشغب، المظاهرات، المصادرة، الكوارث الطبيعية.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 6 من نفس دفتر الشروط العامة.

وللخروج من هذه المشكلة اهتدى أصحاب القرار إلى إنشاء مؤسسة مالية تعمل على تشجيع الاستثمار في منح القروض العقارية، وهي شركة إعادة التمويل الرهني "SRH"<sup>(1)</sup> التي تهدف بالدرجة الأولى إلى توفير السيولة المالية للمتعاملين، بتعبئة الموارد داخل السوق المالية لإعادة تمويل الديون الموجودة على مستوى البنوك، وفق آليات متنوعة، سنحاول التطرق لها في هذا الفرع.

#### أولاً: ماهية شركة إعادة التمويل الرهني:

من خلال هذا العنصر سنحاول أن نتطرق إلى بعض المفاهيم المتعلقة بإعادة التمويل الرهني قبل أن نعرض إلى تعريف شركة إعادة التمويل الرهني، ونسرد بعض من أهداف ومهام هذه الشركة، مع تبيان أهميتها في تطوير سوق العقار بالجزائر.

#### أ: مفاهيم متعلقة بإعادة التمويل الرهني:

يرتكز نشاط إعادة التمويل الرهني على جملة من المفاهيم متعلقة أساساً بمفهوم كل من القرض الرهني والسوق الرهنية ومفهوم إعادة تمويل البنوك.

**1: تعريف القرض الرهني:** هو القرض الذي يستند على ضمان حقيقي (بناية أو أرض)<sup>(2)</sup>، وذلك برهن عقار لدى المؤسسة المقرضة مقابل الحصول على قرض لتمويل شراء أو إنجاز بناية للاستعمال السكني أو التجاري، فالرهن إذا سلطة تثبت للدائن بمقتضى عقد على عين عقارية معينة تخوله أن يستوفي حقه من سعر العين العقارية أو من أي مقابل نقدي ويمنح الرهن للدائن أولوية التقدم على الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة في أي يد كانت العين العقارية<sup>(3)</sup>.

وينقسم القرض الرهني إلى عدة أنواع أهمها: القرض الرهني ذو سعر فائدة ثابت أو متغير، القرض الرهني ذو نصاب مرتفع، القرض الرهني العادي، القرض الرهني المغلق والمفتوح، القرض الرهني القابل للدفع المسبق، القرض الرهني المجزأ،... الخ<sup>(4)</sup>.

**2: تعريف السوق الرهنية:** هو نظام يسهل الحصول على قروض رهنية متوسطة وطويلة الأجل، متاحة لكل المواطنين ومتوفرة لدى العديد من البنوك على أساس المنافسة، وفي تعريف آخر، السوق الرهنية عبارة عن مكان لتداول أوراق أو سندات تشمل على ديون أو قروض رهنية بهدف مواجهة ندرة رؤوس الأموال البنكية التي توجه لتمويل السكن، وتهدف أيضاً إلى تطوير قطاع السكن، بتحفيز البنوك على

<sup>1</sup>-SRH: Société de Refinancement Hypothécaire.

<sup>2</sup>-إيمان بويستة، الترقية العقارية في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص140.

<sup>3</sup>-محمد نداندا محمد لبددة، المرجع السابق، ص73.

<sup>4</sup>-عبد الحميد غوفي وعمر طالب، إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية والمصرفية في الجزائر -دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني SRH-، المجلة الأكاديمية العربية المفتوحة، الدانمارك، عدد 2، 4-29، تاريخ النشر 2007/06/30، ص8.

تقديم القروض العقارية للمواطنين خاصة أصحاب الدخل المتوسط من أجل الحصول على الملكية<sup>(1)</sup>. في حين ترى الباحثة ابتسام مناع أن السوق الرهنية يمكن بواسطتها بيع وشراء المحافظ المالية التي تحتوي على قروض عقارية، حيث يُقدّم المستثمرون على شراء وبيع القروض العقارية الموجودة في السوق، وبالتالي وظيفة هذا السوق هو توفير السيولة لتوظيفها في منح قروض عقارية جديدة<sup>(2)</sup>.

**3: تعريف إعادة تمويل البنوك:** هو ثالث مصدر من مصادر تمويل البنوك بعد رأسمال البنك والودائع، ويقصد به توفير السيولة المالية للبنوك التي تعاني من نقص الأموال بسبب القروض العقارية الطويلة الأجل، إذ تُمكن هذه الآلية البنوك والمؤسسات المالية من منح قروض عقارية جديدة<sup>(3)</sup>.

**4: تعريف إعادة التمويل الرهني:** يقصد به إعادة تمويل القروض الرهنية، عن طريق إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة مسبقا، وذلك بتقديم قائمة اسمية للديون المعاد تمويلها للشركات المتخصصة في إعادة التمويل الرهني، بمعنى تجميع مجمل القروض في قرض رهني واحد بمعدل فائدة لقرض عقاري ولفترة قد تمتد إلى غاية عشر سنوات<sup>(4)</sup>.

#### ب: نشأة شركة إعادة التمويل الرهني:

إن إنشاء شركة لإعادة التمويل الرهني تعتبر ضرورة ملحة اكتشفها خبراء الاقتصاد للقضاء على أزمة نقص السيولة نتيجة القروض العقارية الرهنية طويلة الأجل، لذلك سنتطرق إلى نشأة هذه الشركة في القانون الوطني والقانون المقارن.

**1: نشأة شركة إعادة التمويل الرهني في القانون المقارن:** تعود فكرة شركات إعادة التمويل الرهني بشكائها الحديث إلى سنة 1930، أين أنشأ النظام الأمريكي شركة سميت بالبنك الفيدرالي لتمويل السكن، ثم تلتها إنشاء مؤسستين متخصصتين في مجال ضمان قروض الرهن العقاري وهما الجمعية الفيدرالية للسكن والجمعية الوطنية الفيدرالية للسكن، رغم أن ظهور عمليات إعادة التمويل الرهني في أوروبا كان أواخر القرن السابع عشر، ونجد أن فرنسا في الماضي بعد التدهور الذي شهدته هذه الأخيرة في مجال السوق الرهنية العقارية وانهايار كبريات بنوكها العقارية، قامت بإنشاء مؤسسة جديدة سنة 1985 تحت اسم صندوق إعادة التمويل الرهني، ليقوم بتمويل القروض العقارية وإصدار سندات وأوراق مالية عقارية في السوق المالية<sup>(5)</sup>.

<sup>1</sup>- إيمان بوسته، نفس المرجع، ص 141.

<sup>2</sup>- ابتسام مناع، النظام القانوني للقرض العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 118.

<sup>3</sup>- عبد الحميد غوفي وعمر طالب، المرجع السابق، ص 8.

<sup>4</sup>- سعدية مك달، المرجع السابق، ص 202.

<sup>5</sup>- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي - السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن -، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د ر ط، 2001، ص 89.



2: نشأة شركة إعادة التمويل الرهنى الجزائرية: شركة إعادة التمويل الرهنى الجزائرية أنشأها المشرع تزامنا مع عدة إصلاحات في مجال التمويل العقاري وكان ذلك مع إعادة هيكلة صندوق التوفير والاحتياط الذي تحول إلى بنك<sup>(1)</sup>، تنفيذا لما جاء من توجيهات في قانون النقد والقرض رقم 90-10 المعمول به آنذاك، القاضية بعدم اختصاص البنوك، فتم فتح مجال القروض العقارية أمام كل البنوك بعدما كانت من اختصاص صندوق التوفير والاحتياط.

تم اعتماد شركة إعادة التمويل الرهنى بصفتها مؤسسة مالية بموجب أحكام نص المادة الأولى من المقرر رقم 98-01<sup>(2)</sup> المؤرخ في 1998/04/06 الموقع من طرف محافظ بنك الجزائر<sup>(3)</sup>، وكان ذلك بناء على طلب الاعتماد الذي تقدمت به شركة إعادة التمويل والتي تكونت كشركة بناءً على الترخيص رقم 97-06 المؤرخ في 1997/11/17 المتضمن تأسيس مؤسسة مالية<sup>(4)</sup> عبارة عن شركة ذات أسهم رأسمالها 3290 مليون دينار جزائري (أي ثلاثة ملايين ومائتان وتسعون مليون دينار جزائري)، وعدد المساهمين المؤسسين هو تسعة (9)، وتم تعيين السيد عبد القادر بلطاس مديرا عاما للشركة التي اختير لها بلدية سطاوالي بالجزائر العاصمة كمقر لها.

وفي سنة 2003 تم تحرير رأس مال الشركة بعدما كان رأسمالها اجتماعي عند التأسيس وتم رفعه إلى 4165 مليون دينار جزائري يتكون من 833 سهم قيمة كل سهم خمسة (5) مليون دينار جزائري، ومقسم بين الشركات التسع على النحو التالي<sup>(5)</sup>:

- الخزينة العمومية 254 سهم أي 1270 مليون دج.
- البنك الوطني الجزائري 109 سهم أي 546 مليون دج.
- البنك الخارجي الجزائري 109 سهم أي 546 مليون دج.
- القرض الشعبى الجزائري 109 سهم أي 546 مليون دج.
- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط 76 سهم أي 380 مليون دج.

<sup>1</sup>-ابتهام مناع، قطاع السكن في الجزائر وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، المجلد 28، العدد 1، 135-153، تاريخ النشر 2017/06/30، ص143.

<sup>2</sup>-المقرر رقم 98-01 المؤرخ في 1998/04/06، الذي يتضمن اعتماد مؤسسة مالية "شركة إعادة التمويل الرهنى"، الجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 1998/05/03، ص27.

<sup>3</sup>-تطبيقا لأحكام المادة 137 فقرة 4 من قانون النقد والقرض رقم 90-10، المعمول به آنذاك، "يمنح اعتماد المؤسسات المالية بقرار من محافظ بنك الجزائر".

<sup>4</sup>-دبار محمد أمين ونجية بوراس، آليات التمويل العقاري ودور المؤسسات المالية في دعم نشاط الترقية العقارية، مجلة الحوار المتوسطي، جامعة سيدي بلعباس، المجلد 10، العدد 3، 359-390، تاريخ النشر 2020/02/01، ص375.

<sup>5</sup>-موقع شركة إعادة التمويل الرهنى على شبكة الأنترنت: تصفح الموقع بتاريخ 2021/02/10 على الساعة 20:22، <http://srh-dz.org/?p=presentation&lang=ar&var=1>

-البنك الجزائري للتنمية الريفية 50 سهم أي 250 مليون دج.

-الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين 50 سهم أي 250 مليون دج.

-الشركة الجزائرية للتأمين 50 سهم أي 250 مليون دج.

-الشركة الجزائرية للتأمينات 26 سهم أي 130 مليون دج.

أما موارد شركة إعادة التمويل الرهني فتأتي بفصل سياسة التوريد المتوسطة والطويلة الأجل عن طريق إصدار سندات قروض ذات فترة استحقاق طويلة على مستوى السوق المالية المحلية والاقتراض من السوق المالية واللجوء إلى إعادة التمويل من بنك الجزائر<sup>(1)</sup>، مع العلم أن شركة إعادة التمويل الرهني، لا تتدخل في الإقراض السكني مباشرة، إنما تدعم نشاط البنوك، لإضفاء حركية كبرى في السوق المالية، وتوفير عرضا جيدا لتحريك السوق، وفرصا مجدية للاستثمار في سنداتها<sup>(2)</sup>.

### ج: أهداف وأهمية شركة إعادة التمويل الرهني:

أنشأت الشركة من أجل إعادة تمويل محافظ القروض الرهنية<sup>(3)</sup>، ومساعدة البنوك على توفير السيولة اللازمة لإتمام تعاملاتها المالية، الشيء الذي جعل الشركة تحتل مكانة مهمة في النشاط المالي والاقتصادي للبلد.

#### 1: أهداف شركة إعادة التمويل الرهني: تتمثل الأهداف الأساسية للشركة في<sup>(4)</sup>:

-تمويل القروض العقارية الممنوحة من قبل البنوك والمؤسسات المالية.

-ترقية نظام تمويل السكن على المدى المتوسط والطويل.

-تشجيع المنافسة بين المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية.

-تمديد الاستحقاقات المتعلقة باسترداد الفوائد والمبالغ الأصلية للقروض الممنوحة.

وللوصول إلى تحقيق هذه الأهداف أوكل لشركة إعادة التمويل الرهني العديد من المهام التي يمكن

تلخيصها في النقاط التالية<sup>(5)</sup>:

-تبني استراتيجية الحكومة الرامية إلى تنمية التدعيم المالي عن طريق منح قروض سكنية من أجل

تخفيف العبء المالي على ميزانية الدولة فيما يخص عملية تمويل السكن.

<sup>1</sup>-ابتهام مناع، النظام القانوني للقروض العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص113.

<sup>2</sup>-نعناعة بوحفص جلاب، الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة الفكر، جامعة بسكرة، المجلد 5، العدد 1، 353-379، تاريخ النشر 2010/03/17، ص375.

<sup>3</sup>-الياقوت عرعار، المرجع السابق، ص98.

<sup>4</sup>-عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر -دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني SRH، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد التنمية، جامعة باتنة، 2014، ص180.

<sup>5</sup>-عيسى بوراوي، نفس المرجع، ص180.

-توفير السيولة المالية والضمانات الخاصة بالقروض، واعتماد المساهمة في تنمية السوق المالي في ظل منافسة السوق الحرة، قصد تسهيل المهام وتوفير الظروف الملائمة لتشجيع منح القروض السكنية من طرف البنوك والمؤسسات المالية المعتمدة قانونيا.

-عرض شروط إعادة التمويل وكذا صيغ متابعة شروط التمويل على بنك الجزائر للمصادقة عليها.

-إصدار سندات وقيم عقارية بغرض إعادة تمويلها في إطار قدرتها على إعادة تمويل السكن بصفة مستقلة ومستمرة قصد ضمان موارد مالية في الأسواق المحلية والخارجية.

-توفير التحفيزات الكافية من أجل تمكين البنوك والمؤسسات المالية من منح القروض السكنية في ظل نظام إعادة التمويل بنسب فوائد معقولة ومقبولة وفقا لشروط السوق.

**2: أهمية نشاط شركة إعادة التمويل الرهني:** تكمن أهمية شركة إعادة التمويل الرهني في مرافقة البنوك والمؤسسات المالية بتوفير السيولة المالية عن طريق شراء محافظ القروض الرهنية، لتمكينهم من مواصلة منح القروض العقارية للراغبين في الحصول على السكن ممن لا تسمح لهم مداخيلهم المتوسطة بتحقيق ذلك إلا باللجوء إلى القروض البنكية، التي كانت صعبة المنال لأن البنوك والمؤسسات المالية كانت تتخوف من منح مثل هذه القروض التي تتميز بطول الأجل مما يؤثر على السيولة المالية للبنك في تسيير مختلف معاملاتها المالية، وبوجود شركة إعادة التمويل الرهني فإن البنوك لن تخشى المجازفة بأموالها، لذلك لا يمكنها رفض طلب أي قرض يتقدم به المعني مستوفيا للشروط القانونية لأن الشركة ستضمن إعادة تمويل القرض الرهني للبنوك عند حاجتها للسيولة<sup>(1)</sup>.

**ثانيا: آليات عمل شركة إعادة التمويل الرهني:**

تقوم شركة إعادة التمويل الرهني بأداء مهامها الموكلة لها وفقا لشروط ومبادئ متفق عليها مسبقا وبطرق قانونية محكمة.

**أ: مبادئ وشروط إعادة التمويل الرهني:**

تحقيق أهداف إعادة التمويل الرهني لا يكون إلا على أساس مبادئ أساسية ومجموعة من الشروط التي لا يمكن مخالفتها وهي:

**1: مبادئ عملية إعادة التمويل الرهني:** تقوم عملية إعادة التمويل الرهني على المبادئ التالية<sup>(2)</sup>:

-إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية المانحة للقروض، مقابل ضمانات للشرائح الاجتماعية المحرومة، ويلتزم الوسطاء الماليون وهم البنوك والمؤسسات المالية المانحة للقروض بتقديم قائمة إسمية بالديون المعاد تمويلها لشركة إعادة التمويل الرهني.

<sup>1</sup>-إيمان بوسته، الترقية العقارية في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص144.

<sup>2</sup>-عيسى بوراوي، المرجع السابق، ص181.

-الاحتفاظ بحق ملكية الديون غير العقارية المدونة في الحافظة العقارية والتي هي في حوزة الحصيلة المالية للبنك أو المؤسسة المالية، مع حق التحقق من صحة وجود هذه القروض، بالإضافة إلى حق المراقبة في أي فترة كانت.

-تشكيل صندوق عقاري من الدرجة الأولى، ضمانا لعملية إعادة التمويل المنجزة من قبل شركة إعادة التمويل الرهني أثناء الإهلاك أو التعويض المسبق للقروض الأصلية، قصد تأمين حالة بيع قرض عقاري مرهون موجود في القائمة الإسمية للقروض التي تم إعادة تمويلها وفي نفس الوقت يقوم الراهن الأصلي المقترض بالتسديد المسبق للقرض وبالتالي فسخ عقد الرهن، ففي هذه الحالة يقوم الصندوق العقاري المشكل لهذا الغرض بالضمان اللازم<sup>(1)</sup>.

-تلتزم البنوك والمؤسسات المالية المستفيدة من إعادة تمويل الرهون بتحويل حق ملكية الديون العقارية المدونة في القائمة بواسطة عقد بيع ما بين الوسيط المالي المستفيد وشركة إعادة التمويل.

-يلتزم الوسيط المعتمد (البنك أو أحد المؤسسات المالية المقرضة) المستفيد من عملية إعادة التمويل الرهني، بضمان الدفع المنتظم للفوائد والأصول حتى في حالة توقف المقترض عن الدفع المؤقت<sup>(2)</sup>.

-يلتزم البنك أو المؤسسة المالية بكامل المسؤولية الناتجة عن حسن تسيير القروض.

-القروض العقارية التي يتم إعادة تمويلها من طرف شركة إعادة التمويل الرهني يجب أن تكون مقترنة برهن من الدرجة الأولى لصالح البنك أو المؤسسة المالية المقرضة، ومدعمة بضمان وقائي من الأخطار الطبيعية.

**2: شروط إعادة تمويل القروض العقارية:** لاستفادة البنوك والمؤسسات المالية من إعادة تمويل القروض الرهنية التي سبق وأن منحتها لتمويل بناء سكن أو شراء مسكن جديد أو ترميمه، يجب أن تتوفر في المؤسسات المقرضة المعتمدة الشروط التالية<sup>(3)</sup>:

-أن يكون طالب إعادة التمويل الرهني بنكا (مصرفا) أو مؤسسة مالية معتمدة طبقا للقانون ساري المفعول.

-أن تكون حسابات الاستغلال الختامية للسنة المالية السابقة للسنة التي أبرم فيها البنك أو المؤسسة المالية الاتفاقية مع شركة إعادة التمويل الرهني، مصادق عليها من طرف الجمعية العامة للمساهمين في دورتها العامة.

-أن يخضع البنك أو المؤسسة المالية طالب إعادة التمويل الرهني للمراقبة الدورية للوثائق من قبل شركة إعادة التمويل الرهني.

<sup>1</sup>-ابتسام مناع، قطاع السكن في الجزائر وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع، المرجع السابق، ص144.

<sup>2</sup>-نسيمة موسى، المرجع السابق، ص37.

<sup>3</sup>-حسيبة زغلامي، النظام القانوني لاقتناء السكن بالمنطقة الحضرية، المرجع السابق، ص164.

- يجب أن يتضمن الطلب المعلومات التالية: اسم وعنوان المؤسسة، قيمة قرض إعادة التمويل.
- يجب أن لا تتعدى قيمة قرض إعادة التمويل ما نسبته 80% من قيمة الضمانات (الرهون).
- أن يكون القرض مضمون برهن من الدرجة الأولى.
- يجب أن تستعمل البنوك والمؤسسات المالية القرض الممنوح من طرف شركة إعادة التمويل الرهني لتمويل إحدى العمليات التالية المتعلقة بالسكن: الشراء البناء التوسيع الترميم.
- يجب أن لا يقل المعدل المتوسط لمدة القرض المتبقية عن 140% من قيمة القرض الممنوح من طرف شركة إعادة التمويل الرهني، بمعنى لكي تمنح شركة إعادة التمويل الرهني قرضا مدته 10 سنوات للبنك أو المؤسسة المالية لإعادة تمويل قرض عقاري تم منحه لأحد الزبائن، لا بد أن تكون المدة المتبقية من القرض العقاري المرهون أكثر من أو تساوي 14 سنة.
- ألا تزيد المدة الزمنية لكل قرض عقاري عن 30 سنة.
- أن لا تقل مدة القروض المضمونة والمقدمة إلى شركة إعادة التمويل الرهني عن 15 سنة، بمعنى أن الشركة لا تقوم بإعادة تمويل القروض قصيرة المدى وإنما القروض المتوسطة والطويلة المدى فقط هي المعنية بإعادة التمويل للحفاظ على مبدأ توفير السيولة المالية للبنوك.
- فترة الإهلاك القصوى للقروض العقارية لا تتعدى خمسة وعشرون (25) سنة.
- ألا تزيد عدد الأقساط الشهرية المستحقة، وغير المسددة لكل قرض عقاري عن قسطين، بمعنى عدم إعادة تمويل القروض العقارية التي منحت للمعسرين.

#### ب: طرق إعادة التمويل الرهني:

- تتقسم طرق إعادة التمويل الرهني إلى طرق كلاسيكية وأخرى مستحدثة على النحو التالي:
- 1- **الطرق الكلاسيكية لإعادة التمويل:** تقوم شركة إعادة التمويل الرهني بإعادة تمويل القروض الرهنية بطلب من البنوك أو المؤسسات المالية التي تقدم محفظة الرهون بطريقتين:
    - 1-1: **إعادة التمويل مع حق الرجوع:** ويكون في حالة توفر الشروط التالية<sup>(1)</sup>:
      - للحصول على التمويل يجب على الوسيط المعتمد تقديم ضمانات في حدود 125% من قيمة مبلغ إعادة التمويل المطلوب.
      - الديون لدى الغير المدونة في محفظة الديون تبقى في ذمة الوسيط المعتمد طالب التمويل.
      - يحتفظ الوسيط المعتمد بالرهون من الدرجة الأولى وكل عقود التأمين المكتتبه باسمه.
      - مخاطر عدم القدرة على التسديد من طرف المقترضين تبقى على عاتق ومسؤولية الوسيط المعتمد.

<sup>1</sup> موقع شركة إعادة التمويل الرهني على شبكة الأنترنت: تصفح الموقع بتاريخ 2021/02/11 على الساعة 18:30،

'http://srh-dz.org/?p=presentation&lang=ar&var=1'

- يتكفل الوسيط المعتمد بكل المخاطر المرتبطة بالقرض (قرض إعادة التمويل).  
- يتعين على الوسيط المعتمد تسيير القرض تسييرا حسنا، وأن لا يستعمل أموال القرض في غير الغرض المخصص له وهو تقديم القروض العقارية فقط.  
- وفقا لهذه الطريقة يمكن للوسيط المعتمد (البنك أو المؤسسة المالية) الحصول على المبالغ المطلوبة لإعادة تمويل القروض العقارية التي قدمها، في حدود 80% من الضمانات المقدمة<sup>(1)</sup>.

## 1-2: إعادة التمويل بدون حق الرجوع: ويكون في حالة توفر الشروط التالية<sup>(2)</sup>:

- تحويل الرهون من الدرجة الأولى وغيرها من الرهون باسم شركة إعادة التمويل الرهني.  
- شركة إعادة التمويل الرهني هي من يتحمل مخاطر الديون لدى الغير المتنازل عليها من طرف الوسيط المعتمد، ويكون التنازل وفقا لاتفاقية موقع عليها من الطرفين.  
- الوسيط يقبل الاستمرار في تسيير الديون لدى الغير لصالح شركة إعادة التمويل الرهني، بتوقيع اتفاقية تسيير وتغطية الديون المعاد تمويلها، مقابل علاوة يتم التفاوض عليها.

من الناحية العملية يمكن الإشارة إلى أن الطريقة المتبعة لإعادة التمويل الرهني من طرف الشركة هي الطريقة الأولى وهي طريقة حق الرجوع، وبالتالي تبقى الرهون من الدرجة الأولى والتأمينات المطلوبة باسم البنوك أو المؤسسات المالية المستفيدة، ويبقى على عاتقها تحمل مخاطر عجز المقترضين عن السداد<sup>(3)</sup>.

2: إعادة التمويل عن طريق توريق القروض الرهنية: بالرغم من أن الكثير من الخبراء العرب أقروا من خلال مؤتمر دبي حول التنمية العقارية المنعقد سنة 2011 بالإمارات العربية المتحدة، أن آلية توريق الرهون العقارية هي آلية مستمدة من النظام الإسلامي الممتد لأكثر من 14 قرن<sup>(4)</sup>، إلا أن تطبيقها على أرض الواقع يعتبر تقنية حديثة طبقتها العديد من الدول التي لجأت إلى استخدامها وتقنينها منذ السبعينات من القرن الماضي، من أجل إيجاد مشكل لنقص السيولة وبالتالي البحث عن موارد مالية جديدة لتمويل السكن، وأدى تطبيق هذه الآلية في الدول الأوروبية التي بادرت بها إلى تغلب البنوك والمؤسسات المالية على مشكل نقص السيولة في تمويل قطاع السكن الذي يحتاج إلى أموال باهظة وسيولة كبيرة.

## 1-2: تعريف التوريق: اهتم العديد من الفقهاء بالتوريق، فتعددت بذلك التعاريف بتعدد زاوية معالجة هذه

<sup>1</sup>-سعدية مكدال، المرجع السابق، ص206.

<sup>2</sup>-منشور خاص بشركة إعادة التمويل الرهني، متضمن دليل إعادة تمويل القروض السكنية، تاريخ النشر 2003، ص9.

<sup>3</sup>-إيمان بوسنة، الترقية العقارية في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص148.

<sup>4</sup>-سامية كسال، دور نظام توريق القروض الرهنية في تمويل الترقية العقارية، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي يضم أشغال الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد بجامعة بسكرة يومي 17 و18 فيفري 2013، ص210.

الآلية المهمة التي تساعد البنوك والمؤسسات المالية على الحصول على التمويل، ومن بين هذه التعاريف نذكر ما يلي:

**لغويا:** التوريق في اللغة مصدره الفعل الثلاثي وَرَّقَ ومنه الورق مفردة ورقة كورق الكتاب أو ورق الشجر أو ورق الأموال<sup>(1)</sup>.

**اصطلاحيا:** التوريق مصطلح يعني أيضا التسنيد والتصكيك<sup>(2)</sup> مثلما ورد في بعض التشريعات العربية، وهي كلمة مترجمة لمصطلح اقتصادي فرنسي وهو Titrison<sup>(3)</sup>، ويعني في المجال البنكي بيع أصل مثل قرض على شكل قيم منقولة، ويعني أيضا تحويل أصول مالية غير سائلة مثل القروض إلى أوراق مالية على شكل سندات قابلة للتداول في أسواق رأس المال<sup>(4)</sup>.

**فقهيا:** التوريق في نظر فئة من الفقهاء على غرار الفقيه ميشال سالبى هو وسيلة غير تقليدية للتمويل دون كلفة تذكر، وذلك بإصدار عدد من سندات المديونية المتجانسة ذات طبيعة واحدة وبيعها لجمهور المستثمرين من خلال الجهاز المصرفي أو سوق رأس المال<sup>(5)</sup>، من الملاحظ أن هذا التعريف أبرز الجانب التمويلي للتوريق وأهم الأساس الذي يقوم عليه إصدار السندات.

وهناك فئة أخرى من الفقهاء ركزت على جانب التمويل وجانب أساس أو سبب طلب التمويل كليهما مع بعض على غرار الباحث لان كولز الذي عرّف التوريق على أنه إصدار لأوراق مالية كالسندات عوضا عن الاقتراض المباشر من البنوك، أي عملية تحويل القروض إلى أوراق مالية قابلة للتداول<sup>(6)</sup>.

أما الفقيه العربي سعيد عبد الخالق فعرّف التوريق على أنه أداة مالية مستحدثة تفيد قيام مؤسسة مالية بحشد مجموعة من الديون المتجانسة والمضمونة بأصول، ووضعها في صورة دين واحد معزز ائتمانيا ثم عرضه على الجمهور من خلال منشأة متخصصة للاكتتاب في شكل أوراق مالية، تقليدا

<sup>1</sup>- هشام محمد القاضي، المرجع السابق، ص 241.

<sup>2</sup>- التصكيك: مصطلح يستخدم في المؤسسات المالية الإسلامية، وهو لا يختلف عن التوريق، إلا في كونه خاضع لأحكام الشريعة الإسلامية.

<sup>3</sup>- سميرة مصطفى، البنوك في مواجهة آلية التوريق، مذكرة ماجستير في القانون، فرع القانون الدولي للأعمال، جامعة تيزي وزو، 2016، ص 6.

<sup>4</sup>- عبد الحق دهبي وفاء فارس، المرجع السابق، ص 587.

<sup>5</sup>- سامية كسال، المرجع السابق، ص 212.

<sup>6</sup>- محمد الطاهر بلعيساوي، توريق القروض الرهنية في التشريع الجزائري، Revue Académique de la Recherche Juridique، جامعة بجاية، المجلد 1، العدد 2، 159-172، تاريخ النشر 2010/12/30، ص 163.

<sup>7</sup>- عثمان حسين فتحي، التوريق المصرفي للديون - الممارسة والإطار القانوني -، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، القاهرة-مصر، د ر ط، 1999، ص 5.

للمخاطر وضمانا للتدفق المستمر للسيولة النقدية<sup>(1)</sup>، ويعد هذا التعريف الفقهي في نظرنا جامعا لكل جوانب التوريق.

**تشريعيا:** ورد تعريف التوريق في أحكام المادة الثانية الفقرة الأولى من القانون رقم 06-05<sup>(2)</sup> المتضمن توريق القروض العقارية على النحو التالي: "التوريق: عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية، وتتم هذه العملية على مرحلتين:

-تنازل عن القروض الرهنية من قبل مؤسسة مصرفية أو مالية لفائدة مؤسسة مالية أخرى.

-قيام هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق ممثلة للقروض الرهنية".

ما يلاحظ أن المشرع الجزائري في تعريفه للتوريق تجنب التعبير الأدبي والإطناب، إذ جاء تعريفا عمليا واضحا، استهله المشرع بتعريف مصطلح التوريق، بذكر الغاية منه، ثم انتقل إلى الطريقة العملية للتوريق بذكر خطواته التي تم تقسيمها إلى مرحلتين.

من خلال هذه التعاريف المتعددة يمكن أن نستخلص أن **التوريق هو قيام بنك أو مؤسسة مالية عند الحاجة إلى السيولة المالية بجمع كل القروض العقارية التي منحها مسبقا في إطار تمويل شراء أو بناء أو ترميم مسكن مقابل رهن عقاري من الدرجة الأولى، في محفظة مالية واحدة، والتنازل عليها للمؤسسة المالية المتخصصة في إعادة التمويل الرهني، مقابل الحصول على السيولة المالية الناتجة عن إصدار سندات ذات قيمة مالية تتوافق مع مبلغ المحفظة المالية.**

ويدخل في عملية التوريق خمس أطراف أساسية وهم: المدين، مؤسسة التوريق<sup>(3)</sup>، البنك أو المؤسسة المالية المتنازلة عن الديون الرهنية، المستثمرون، والمؤتمن المركزي على السندات<sup>(4)</sup> الذي

<sup>1</sup>-محمد الطاهر بلعيساوي، المرجع السابق، ص163.

<sup>2</sup>-القانون رقم 06-05 المؤرخ في 20/02/2006، المعدل والمتمم، المتضمن توريق القروض العقارية، الجريدة الرسمية عدد 15، المؤرخة في 12/03/2006، ص13.

<sup>3</sup>-وهي تلك الهيئة التي تلعب دور الوساطة بين السوق المصرفية وسوق الأوراق المالية، حيث تقوم بشراء الديون أو القروض من المؤسسات المصرفية أو المالية لإصدار سندات في السوق المالية. (مؤسسة التوريق المعتمدة في الجزائر هي شركة إعادة التمويل الرهني).

-فريدة سقلاب، توريق القروض الرهنية كآلية لإعادة التمويل في القانون رقم 06-05، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة الجلفة، المجلد 7، العدد 3، 721-736، تاريخ النشر 01/09/2022، ص728.

<sup>4</sup>-أنشئ المؤتمن المركزي على السندات في الجزائر بموجب أحكام المادة 2 من القانون رقم 03-04 التي عدلت أحكام المادة رقم 3 من المرسوم التشريعي رقم 93-10 المتعلق ببورصة القيم المنقولة.

-المرسوم التشريعي رقم 93-10 المؤرخ في 23/05/1993، المعدل والمتمم، المتعلق ببورصة القيم المنقولة، الجريدة الرسمية رقم 34، المؤرخة في 23/05/1993، ص4.

-القانون رقم 03-04 المؤرخ في 17/02/2003، المعدل والمتمم للمرسوم التشريعي رقم 93-10 المتعلق ببورصة القيم المنقولة، الجريدة الرسمية رقم 11، المؤرخة في 19/02/2003، ص20.



أولت له مهمة المحافظة على الأوراق المالية وتداولها بالدفع من حساب إلى حساب بالإضافة إلى تحمل مسؤولية إدارة هذه الأوراق المالية<sup>(1)</sup>.

**2-2: آليات التوريق:** يمكن تمييز ثلاث آليات أساسية لنقل ملكية الأصول من البنك أو المؤسسة المالية صاحبة الرهن من الدرجة الأولى إلى شركة إعادة التمويل الرهني وهي:

- **آلية استبدال الدين:** ويقصد بها استبدال الحقوق والالتزامات الأصلية بالالتزامات وحقوق جديدة، بعد الحصول على موافقة جميع الأطراف ذات الصلة بالقرض<sup>(2)</sup>، ويكون كلي أو جزئي.

- **آلية المشاركة الجزئية:** تسمح هذه الآلية للبنك أو المؤسسة المالية باعتبارها دائن أصلي ببيع القروض الرهنية لشركة إعادة التمويل الرهني وإعادة تمويلها، وبعد إتمام هذا الإجراء يصبح البائع غير مسؤول فيما لو عجز المدين الأصلي عن التسديد للدائن الأصلي، ولتجنب الوقوع في مثل هذه الحالات تشترط شركة إعادة التمويل الرهني ضمانات إضافية لحماية حقوقها<sup>(3)</sup>.

- **آلية التنازل:** يكون التنازل وفقا لعقد بيع أو إيجار يتم تحريره من طرف موثق معتمد ويسجل لدى مصلحة التسجيل المختصة إقليميا مجانا، يتم بمقتضاه تنازل البنك أو المؤسسة المالية المقرضة عن الرهون العقارية من الدرجة الأولى لصالح مؤسسة التوريق، فيحل بذلك التنازل له محل التنازل بقوة القانون فيما يخص القروض المتنازل عليها وكل أشكال الضمانات المتعلقة بها ابتداء من تاريخ إيداع جدول التنازل، ولا يشترط في ذلك قبول المدين الأصلي، بل يجب عليه الاستمرار في دفع الأقساط إلى المقرض الأصلي الذي يقوم بدوره بتحويلها إلى مشتري القروض الرهنية وهو شركة التوريق أو ما يسمى بشركة إعادة التمويل الرهني<sup>(4)</sup>.

**2-3: شروط توريق القروض الرهنية:** ذكر المشرع الجزائري شروط التنازل عن القروض الرهنية قصد توريقها من طرف شركة إعادة التمويل الرهني في الفصل الثالث من القانون رقم 06-05 المتضمن توريق القروض الرهنية تحت عنوان التنازل عن القروض الرهنية وهي<sup>(5)</sup>:

- التنازل عن القروض الرهنية يجب أن يكون باتفاق بين المؤسسة المتنازلة والمؤسسة المتنازل لها.  
- تجميع القروض المراد التنازل عنها من طرف المؤسسة المتنازلة في محفظة واحدة من القرض، ويتم توريقها في معاملة واحدة.  
- يجب أن تكون القروض الممنوحة من طرف المؤسسة المتنازلة عقارية منحت في إطار تمويل السكن،

1-أنظر أحكام المادة 2 الفقرة 4 من القانون رقم 06-05، المتضمن توريق القروض الرهنية، السابق الذكر.

2-نبيل إبراهيم سعد، التمويل العقاري دراسة في القانون المدني، المرجع السابق، ص34.

3-زويبر براحلية، المرجع السابق، ص341.

4-أنظر أحكام المواد من 12 إلى 15 من القانون رقم 06-05، المتضمن توريق القروض الرهنية، السابق الذكر.

5-أنظر أحكام المواد من 08 إلى 21 من نفس القانون.

ولا يجب أن تكون هذه القروض متنازع عليها أو تتضمن خطر عدم التحصيل.  
- يجب أن يترتب عن التنازل نقل التزامات وضمانات المتنازل إلى المتنازل عليه.  
- يجب على المؤسسة المتنازلة تقديم جدول بالقروض الرهنية المتنازل عليها للمؤسسة المتنازل لها.  
- يجب حذف الديون المتنازل عنها من أصول المؤسسات المتنازلة.  
- يجب إتمام إجراءات نقل ملكية القروض الرهنية في إطار التوريق من طرف المؤسسة المتنازلة إلى المؤسسة المتنازل لها، عن طريق تسليم جدول القروض للمحافظة العقارية المختصة إقليمياً.  
- إذا كانت نسبة القرض مقارنة بسعر السكن تفوق 60%، فيجب أن تكون هذه القروض محل التنازل مؤمنة.  
- يجب أن يلتزم الغير بما ترتب عن نقل ملكية القروض الرهنية للمتنازل له الذي أصبح يحمل صفة صاحب الامتياز الأول، غير أن هذا الإجراء لا يلزم المدين الأصلي إلا بعد تبليغه بالتنازل من طرف المؤسسة المقرضة وهي المؤسسة المتنازلة عن طريق رسالة مضمونة مع إشعار بالاستلام.

## خلاصة الفصل الأول

نستخلص من هذا الفصل أن المتدخلين في تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة يمكن أن يكون تدخلهم مباشرا أو غير مباشر .

يكونا التدخل المباشر عن طريق الهيآت المالية المدعومة لمشاريع السكن الترقوي المدعم والتي تقدم دعما مباشرا يتمثل في قيمة مالية تقدر بسبعمئة ألف دينار جزائري (700 000.00 دج) أو أربعمائة ألف دينار جزائري (400 000.00 دج) حسب الدخل الأسري، غير قابلة للاسترداد تمنح مباشرة للمستفيدين عن طريق الصندوق الوطني للسكن الذي له الدور المهم في عملية التمويل، بما أن الإعانة التي يمنحها الصندوق تقدر تقريبا بالخمس (حوالي 20%) من قيمة السكن، وفقا لشروط صارمة، خاصة وأن المترشح الذي لا تتوفر فيه الشروط يتم إقصاؤه من الاستفادة ويعوض بمترشح آخر .

أما الهيئة الثانية التي تمنح الإعانات المباشرة للمستفيدين، فهي الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، لكن هذه الإعانة لا تمنح لكل المستفيدين من الصيغة بل لفئة منهم وهم الموظفين الأجراء أو المتقاعدين الذين ينتمون إلى الصندوق الوطني للعمال الأجراء فقط، وبالتالي يحرم من هذه الإعانة المنتسبون لوزارة الدفاع الوطني وكذلك التجار والبطالين، وتقدر قيمتها ب (500 000.0 دج) بخمسائة ألف دينار جزائري أي ما يعادل تقريبا السدس من سعر الشقة.

وتضاف إلى الهيئات المتدخلة بشكل مباشر في تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم، البنوك والمؤسسات المصرفية، التي أصبحت تقديم القروض العقارية للمستفيدين في حالة البيع على التصاميم المعتمد لتسويق الشقق المقرر إنجازها بصيغة السكن الترقوي المدعم، على غرار الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك، والبنك الوطني الجزائري والقروض الشعبي الجزائري الذين ارتبطوا مع الصندوق الوطني للسكن بواسطة بروتوكولات اتفاق لتمويل الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم، ولم يقتصر الأمر على البنوك التجارية فقط بل قررت العديد من البنوك الإسلامية ولوج سوق القروض العقارية، وحتى البنوك التجارية لجأت إلى إنشاء شبائيك خاصة على مستوى مقراتها الرئيسية متخصصة في تقديم التمويل العقاري الإسلامي وفقا لبعض الصيغ الإسلامية، في انتظار إيجاد الصيغة الإسلامية للقروض العقارية التي تناسب آلية البيع على التصاميم.

أما المتدخلون بشكل غير مباشر في تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم، فهم بالدرجة الأولى مؤسسات التأمين وبعض الهيآت الضامنة للقروض العقارية، ويعتبر صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية أهم المتدخلين في مجال ضمان مشاريع الترقية العقارية التي تتبنى فكرة البيع على التصميم، ومن بين المهام الجديدة لهذا الصندوق هي ضمان إنجاز المشاريع المتعثرة بسبب إفلاس المرقين العقاريين، إذ لا يكفي الصندوق بضمن الأقساط المدفوعة فقط من طرف المقتنين مثلما كان سابقا بل يضمن أيضا إتمام إنجاز المشاريع المتوقفة التي فاقت نسبة الإنجاز فيها الأساسات.

ويقصد بالهيئات الضامنة للقروض العقارية كل من شركة ضمان القرض العقاري وشركة إعادة التمويل الرهني، فالأولى تتدخل على مستوى المقتنين الحاصلين على قروض عقارية لشراء السكنات وتضمن سداد الأقساط المترتبة عليهم في حال عدم القدرة على الدفع، مما يشجع البنوك على منح المزيد من القروض العقارية وبالتالي إنعاش عملية تمويل مثل هذه المشاريع، أما شركة إعادة التمويل الرهني فالغرض منها هو توفير السيولة المالية للبنوك لتلبية طلبات القروض العقارية خاصة التي تستغل في إنجاز المشاريع في حالة البيع على التصاميم على غرار مشاريع السكن الترقوي المدعم.

وهو ما يبين التكامل الموجود بين مختلف المتدخلين سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة من أجل توفير التمويل اللازم لإتمام إنجاز المشاريع السكنية خاصة المدعمة منها.

## الفصل الثاني

### آلية مساهمة مختلف المتدخلين في تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة

مما لا شك فيه أن أهم مشكلة تعترض طريق إنجاز المشاريع السكنية هي التمويل المالي لأشغال الإنجاز، إذ تختلف طريقة التمويل من صيغة سكنية إلى صيغة أخرى، على غرار صيغة السكن الترقوي المدعم التي تعتمد على طريقة التمويل التشاركي، وذلك بإشراك العديد من المتدخلين في عملية التمويل، مثلما رأينا في الفصل السابق من هذه الدراسة، ولكل متدخل سواء مباشر أو غير مباشر طريقته الخاصة التي تتلاءم وطبيعته القانونية في تقديم التمويل اللازم.

ومن خلال هذا الفصل سنتطرق إلى آلية تدخل المساهمين في تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم، في المبحث الأول، أما المبحث الثاني فسنخصصه إلى تبيان الدور المركزي للصندوق الوطني للسكن في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة باعتباره المسؤول الأول على تجميع كل الموارد المالية الخاصة بمشاريع الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم.

## المبحث الأول

### آلية تدخل المساهمين في تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم

اتجهت سياسة الدولة إلى الانسحاب التدريجي من سوق السكن الحضري، وذلك بإشراك المرقين العقاريين في عملية إنجاز المشاريع السكنية بمختلف الصيغ خاصة بعد الانفتاح الاقتصادي، وتوفير ترسانة من القوانين المنظمة لهذا النشاط، غير أن الطابع الاجتماعي لمشاريع السكن الترقوي المدعم يظهر من خلال تسمية هذه الصيغة، فمصطلح "المدعم" يعني تدخل الدولة بمنح الدعم المادي لهذه المشاريع، ويكون هذا الدعم إما مباشر أو غير مباشر.

سنحاول أن نتطرق إلى آلية التدخل المباشر للمساهمين في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم في المطلب الأول، أما المطلب الثاني فسننتقل فيه إلى آلية تدخل المساهمين غير المباشرين في تمويل هذه المشاريع.

## المطلب الأول

### التدخل المباشر للمساهمين في عملية التمويل

المقصود بالتدخل المباشر للمساهمين في التمويل هو الإعانات التي تمنحها الدولة مباشرة للمستفيدين من مشاريع السكن الترقوي المدعم، وهي الإعانات التي يمنحها كل من الصندوق الوطني للسكن التي سنتطرق لها في الفرع الأول، والإعانات التي يمنحها الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية للمستفيدين من السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة بالاعتماد على اتفاقية التمويل المبرمة

مع الصندوق الوطني للسكن والتي سنتطرق لها في الفرع الثاني.

## الفرع الأول

### تدخل الصندوق الوطني للسكن

تطرقنا في فقرات سابقة إلى تعريف الصندوق الوطني للسكن، وتطرقنا أيضا إلى نشأته ومهامه التي أسندت له كهيئة تساهم في تمويل مشاريع السكن بصفة عامة وصيغة السكن الترقوي المدعم بصفة خاصة، ولدراسة آلية تدخل الصندوق الوطني للسكن في تمويل هذه الصيغة السكنية من خلال منح إعانات لا يتم استردادها للمستفيدين من هذه المشاريع، خصصنا النقطة الأولى لمعرفة آلية تدخل الصندوق الوطني للسكن، أما النقطة الثانية فهي تتعلق بدراسة ملف طلب الحصول على إعانة الصندوق الوطني للسكن وتقييمها.

### أولا: آلية تقديم الدعم المالي من طرف الصندوق الوطني للسكن:

يمنح الصندوق الوطني للسكن إعانة مالية للمستفيدين من صيغة السكن الترقوي المدعم، وفقا لملف يتم دراسته بشكل دقيق على النحو التالي:

### أ: طريقة منح إعانة الصندوق الوطني للسكن:

تمنح الدولة للمستفيد إعانة مباشرة غير مستحقة السداد<sup>(1)</sup> من أجل الحصول على الملكية في إطار شراء مسكن عائلي في إطار مشاريع السكن الترقوي المدعم<sup>(2)</sup>، تساعد هذه الإعانة على استكمال التمويل المرصود من طرف المستفيد في شكل مساهمة شخصية أو قرض بنكي<sup>(3)</sup>، ويجب على المستفيد في جميع الحالات أن يثبت مسبقا لدى الصندوق الوطني للسكن توفره على شروط التأهيل للاستفادة من هذه المساعدة.

وللحصول على هذه الإعانة يتعين على المعني تقديم ملف كامل من أجل دراسته.

### 1: ملف طلب إعانة الصندوق الوطني للسكن: مقارنة بملف طلب إعانة السكن الاجتماعي

التساهمي سابقا أو السكن الترقوي المدعم بصيغته القديمة، من الواضح أنه تم تخفيف الوثائق المكونة

<sup>1</sup>- ترى الباحثة حياة أومحمد أن الدعم من أجل الحصول على السكن هو عبارة عن مساعدات مالية يستفيد منها ذوو الدخل المتوسط والمحدود، والمرشحين عادة لامتلاك سكن ذي طابع اجتماعي، وتتمثل في مساعدة مالية غير مستحقة السداد.

- حياة أومحمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون العقود، جامعة تيزي وزو، 2015، ص94.

<sup>2</sup>- أنظر أحكام المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/11/2000 الملغى الذي يحدد كليات تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.

<sup>3</sup>- أنظر أحكام المادة 3 من نفس القرار الوزاري المشترك.

لملف طلب الإعانة من أجل الحصول على الملكية في إطار برنامج السكن الترقوي المدعم الجديد.

وثائق طلب الإعانة حسب الصيغة الجديدة المعمول بها حاليا، هي<sup>(1)</sup>:

-الطلب: وهو عبارة عن نموذج استمارة طلب مساعدة مالية من أجل الحصول على ملكية السكن في إطار برنامج السكن الترقوي المدعم، يتم تحميلها من الموقع الرسمي للصندوق الوطني للسكن على شبكة الأنترنت<sup>(2)</sup>، وتملأ كل الخانات من طرف المترشح بعناية ودون شطب أو غموض قبل المصادقة على الإمضاء.

من أهم المعلومات التي تدون على الاستمارة نجد:

-المعلومات الشخصية المتعلقة بالمترشح وزوجه إن وجد.  
-نوع السكن المرغوب فيه.

-التصريح بالمدخيل، وهو متوسط دخل المعني مضاف له احتماليا دخل الزوج (ة) أو الزوجات.

-تصريح بعدم الملكية وعدم الاستفادة المسبقة من إعانة الدولة<sup>(3)</sup>.

-نوع الشقة المراد تملكها، غرفتين أو ثلاث أو أربع أو خمس غرف.

-توكيل الصندوق الوطني للسكن في حالة قبول الطلب، وتفويضه من أجل دفع لصالح المرقي العقاري مبلغ الإعانة التي ستمنح له، وتعبئة ودفع مختلف مساهمات المستفيد<sup>(4)</sup>.

-نسخة من بطاقة التعريف الوطنية للمترشح (ة) وزوجه (زوجاته) بالنسبة للمتزوجين.

-مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12 لطالب الإعانة وزوجه (زوجاته) بالنسبة للمتزوجين.

-بطاقة عائلية للحالة المدنية أو شهادة عدم الزواج.

<sup>1</sup>-يحق للصندوق الوطني للسكن طلب أي وثيقة إثبات تكميلية، ويحق للصندوق أيضا إجراء أي مراقبة.  
-أنظر ما جاء في نموذج استمارة الطلب.

<sup>2</sup>-الموقع الرسمي للصندوق الوطني للسكن على شبكة الأنترنت هو: [www.cnl.org.dz](http://www.cnl.org.dz).

<sup>3</sup>-يصرح صاحب الطلب بما يلي: "أصرح بشرفي أنني لا أملك ولم يسبق لي أن امتلكت ملكية تامة، أنا وزوجي أو زوجتي (زوجاتي) أي عقار مخصص للسكن أو قطعة أرض صالحة للبناء، وأني لم أستقد أنا وزوجي أو زوجتي (زوجاتي) من أي تنازل عن مسكن من الحضيرة العقارية العمومية، وأني لم أستقد أبدا أنا وزوجي أو زوجتي (زوجاتي) من أية إعانة من الدولة مخصصة للسكن"، وفي آخر الطلب نجد توقيع طالب الإعانة المصادق عليه من طرف الهيئات المختصة.

-ويستكمل هذا التصريح الشرفي بالعبارة التالية: "أنا الممضى أسفله أصرح بشرفي عن صدق وصحة المعلومات الواردة في هذا الطلب، وأشهد علاوة على ذلك أنني أطلعت على أحكام المواد 220، 221، 228 و 229 من قانون العقوبات".

-للإشارة هذه المواد القانونية متعلقة بالعقوبات التي يمكن أن يتعرض لها الشخص في حالة التصريح الكاذب.

<sup>4</sup>-صيغة التوكيل الواردة في نموذج الطلب هي: "في حالة قبول طلبي، أفض الصندوق الوطني للسكن من أجل:

-دفع، لصالح المرقي العقاري، مبلغ الإعانة للحصول على ملكية السكن التي ستمنح لي؛

-تعبئة ودفع، لصالح المرقي العقاري، مختلف مساهماتي الخاصة واحتماليا القروض البنكية و/أو إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية...".

- شهادة عمل مؤرخة بأقل من ستة (06) أشهر بالنسبة للأجراء أو نسخة من أي وثيقة تثبت ممارسة نشاط مهني لغير الأجراء .
- بطاقة الإقامة للمترشح (ة).
- وثائق إثبات المداخيل حسب الحالة<sup>(1)</sup>.

**2: تقدير قيمة الإعانة:** تقدر قيمة الإعانة التي تمنح للمستفيدين من برنامج السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة حسب ما ورد في التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2018/02/06 المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة بـ 700 000.00 دج أو 400 000.00 دج حسب مستوى الدخل الأسري الشهري<sup>(2)</sup>.

وتم تعديل هذه الشروط بموجب أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 18-06 المؤرخ في 2018/01/20 التي عدلت أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 السابق الذكر، حيث أصبحت الإعانة المالية المقدرة بـ 700 000 دج تمنح أيضا للطلاب الذين تقل مداخيلهم عن قيمة الأجر الوطني الأدنى المضمون.

وبما أن الأجر الوطني الأدنى المضمون المعمول به منذ 2020/06/01 هو 20 000.00 دج حسب آخر تعديل بموجب المرسوم الرئاسي رقم 21-137<sup>(3)</sup> المؤرخ في 2021/04/07، فإن إعانة 700 000.00 دج تمنح لمن يقل دخلهم الأسري عن 80 000.00 دج.

أما إعانة 400 000.00 دج فتمنح لأصحاب الدخل الأسري المحصور بين 80 000.00 دج

---

<sup>1</sup>- حالة الأجراء: كشف الراتب للأشهر الثلاثة (3) الأخيرة، أو كشف الراتب السنوي مفصل، يحتوي إجباريا على مبالغ الأجر الخاضع للضريبة والضريبة على الدخل الإجمالي بالنسبة لأجراء القطاع العمومي (الإدارات المؤسسات والأجهزة العمومية).

- حالة غير الأجراء: آخر تصريح للضريبة على الدخل حسب الحالة C20 أو G1 أو C9 أو G50 حالة المتقاعدين وذوي المنح: شهادة المعاش.

- حالة المترشح(ة) بدون مدخول: التصريح المدلى به في استمارة الطلب يعتبر التزاما.

- حالة الزوج(ة) ذو مدخول: نفس الوثائق الإثباتية الملزم بها المترشح(ة)، حسب الحالة.

- حالة الزوج(ة) بدون مدخول: التصريح المدلى به في استمارة الطلب يعتبر التزاما.

<sup>2</sup>- 700 000.00 دج إذا كان الدخل يتجاوز مرة واحدة (1) الدخل الوطني الأدنى المضمون وأقل من أربع (4) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها.

- 400 000.00 دج إذا كان الدخل يتجاوز أربع (4) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون وأقل من ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها.

- أنظر أحكام المادة 110 من الأمر رقم 09-01، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، السابق الذكر.

<sup>3</sup>- المرسوم الرئاسي رقم 21-137 المؤرخ في 2021/04/07، الذي يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون. الجريدة الرسمية عدد 28، المؤرخة في 2021/04/14، ص4.



و00.00 120 000 دج<sup>(1)</sup>.

وبالعودة إلى المنشور الخاص بـ "الإجراءات المتعلقة بالتسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم-2 (LPA-2)" الصادر عن المديرية العامة للصندوق الوطني للسكن<sup>(2)</sup>، نجد أن قيمة الإعانة الممنوحة للمستفيدين تتعلق بمستوى الدخل الأسري الخاص بالأشهر الثلاث (3) الأخيرة، التي تسبق تاريخ إمضاء قائمة المرشحين للاستفادة من طرف الوالي أو ممثل عنه، وبالتالي يجب تحيين الملفات قبل إرسالها للصندوق الوطني للسكن، مما قد يؤدي إلى رفض بعض الملفات بسبب تجاوز مدخولهم للحد الأقصى المسموح به، وهو ست (6) أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون أي مائة وعشرون ألف دينار جزائري (00.00 120 000 دج).

ولتفادي مثل هذه الإشكالية قام الوزير المكلف بالسكن بإصدار تعليمة تحمل الرقم 918 بتاريخ 2018/09/04 موجهة إلى المدير العام للصندوق الوطني للسكن ومدراء السكن الولائيين تحثهم على ضرورة العودة إلى الوثائق الإدارية المكونة للملف الأول وقت إيداع الطلب لدى المرقى العقاري، وبالتالي يجب اعتماد الدخل المصرح به في الطلب الأول الذي يتم إثباته بشهادة إدارية يحررها مدير السكن الولائي، هذه التعليمة سبقتها تعليمة أخرى لوزير السكن السابق تحت رقم 1068 مؤرخة في 2013/07/04 والتي عالجت الطعون المقدمة من طرف المترشحين الذين رُفِضَتْ ملفاتهم بسبب ارتفاع مداخيلهم الأسرية أكثر من الحد الأقصى، وتم إعادة دراسة ملفاتهم بعد إثبات أحقيتهم بواسطة شهادة إدارية يحررها رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رئيس الدائرة تبين قيمة الدخل الأسري للمترشح أثناء تسجيله الأول لطلب الحصول على ملكية سكن جماعي مدعم.

وفي هذه الحالة تمنح للمترشح الإعانة بقيمتها المنخفضة أي 400 000.00 دج فقط مهما دخله الأول منخفضا.

<sup>1</sup>ورد في أحكام المادة 3 من المرسوم الرئاسي رقم 21-137 المتضمن تعديل الأجر الوطني الأدنى المضمون المؤرخ في 2021/04/07، أن تطبيق هذا التعديل يسري مفعوله بأثر رجعي من تاريخ 2020/06/01، وهي مدة طويلة نسبيا خاصة وأنها تزامنت مع فترة انطلاق جل مشاريع السكن الترقوي المدعم بالصيغة الجديدة التي بلغت مراحل استصدار مقررات الاستفادة، ولتسيير هذه الحالة أصدرت المديرية العامة للصندوق الوطني للسكن التعليمة رقم 03 بتاريخ 2021/08/17 من أجل إعادة النظر في كل المقررات المؤرخة في الفترة الممتدة من 2020/06/01 إلى 2021/04/07، من أجل تعديل قيمة الإعانة الممنوحة للمستفيدين الحاصلين على مقررات استفادة خلال هذه الفترة والذين يتراوح دخلهم الأسري بين 72 000.00 دج و80 000.00 دج برفع الإعانة من 400 000.00 دج إلى 700 000.00 دج، وإلغاء مقررات رفض طلب الإعانة للمواطنين الذين تتراوح مداخيلهم الأسرية بين 108 000.00 و120 000.00 دج..

<sup>2</sup>أنظر المنشور الخاص بـ "الإجراءات المتعلقة بالتسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم-2 (LPA-2)" الصادر عن المديرية العامة للصندوق الوطني للسكن تحت رقم PGA/19/A/D.AIDES بتاريخ 2018/06/06، procédure relative à la gestion financière des projets de logements promotionnels aidés/LPAII، ص17.

وكمقارنة بين التعليميتين يمكن القول أن التعليمية رقم 1068 الصادرة سنة 2013 هي الأصل كونها تحمي مبادئ الدولة في منح الإعانة، وتحمي أيضا طالبي الإعانة الذين ارتفع دخلهم الأسري لأسباب لا يتحملونها، بينما التعليمية رقم 918 الصادرة سنة 2018 ورغم حداثها إلا أنها تعتبر تعديا على مبادئ منح الإعانة، لأن عدم تجديد ملف طلب الإعانة الأول بصفة مطلقة (عدم تحيين الملف) يتيح الفرصة لكل مترشح(ة) تزوج(ت) حديثا من مستفيد(ة) أو مالك(ة) لعقارات سكنية بالحصول على الإعانة<sup>(1)</sup>.

وبمقارنة قيمة الإعانة المقدرة بـ 700 000.00 دج مع قيمة المشروع وتكلفته التي تقدر بـ 3 300 000.00 دج كمتوسط لسعر بيع الشقة الواحدة من نمط ثلاث (3) غرف نجد أنها تمثل تقريبا الخمس (1/5)، وبالتالي فالصندوق الوطني للسكن يتدخل بتمويل مباشر لمشاريع السكن الترقوي المدعم بنسبة تقارب 20% من تكلفة المشروع وهي نسبة عالية تبين مدى مساهمة الدولة في توفير هذه الصيغة من المشاريع المطلوبة من طرف أكبر شريحة من المجتمع.

**ب: إعداد قوائم المرشحين للاستفادة من السكن الترقوي المدعم:**

رغم أن التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2018/02/06 المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكن الترقوي المدعم (الصيغة الجديدة) ألغت أحكام التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2011/05/30 المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكن الترقوي المدعم (الصيغة القديمة)، إلا أنه لا تزال بعض المشاريع التابعة للصيغة القديمة لم يتم بعثها بعد، وأخرى لم تستكمل بعد إجراءاتها الإدارية رغم تقدم الأشغال، لذلك لازالت تخضع إلى الطريقة الإجرائية القديمة الملغاة، خاصة فيما يتعلق بإعداد قوائم المرشحين للاستفادة من هذه الصيغة.

وعليه سنحاول أن نتطرق إلى طريقة إعداد قوائم المرشحين للاستفادة من السكن الترقوي المدعم بصيغته القديمة والجديدة.

**1: إعداد قوائم المستفيدين وفقا للصيغة القديمة:** يسمح لكل شخص تتوفر فيه شروط أهلية الحصول على الإعانة تقديم طلب الاستفادة من صيغة السكن الترقوي المدعم، حيث يعتبر الإعلان عن التقدم للاكتتاب، عبارة عن دعوة للتعاقد موجهة للمواطنين<sup>(2)</sup> الذين تتوفر فيهم الشروط التالية<sup>(3)</sup>:

- عدم ملكية عقار ذو استعمال سكني ملكية تامة.

- عدم ملكية قطعة أرض صالحة للبناء.

<sup>1</sup>-العربي بومعروف، مشاركة الصندوق الوطني للسكن في التسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة، المجلد 7، العدد 1، 366-384، تاريخ النشر 2020/01/22، ص376.

<sup>2</sup>-حسيبة زغلامي، النظام القانوني لاقتناء السكن في المنطقة الحضرية، المرجع السابق، ص276.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، السابق الذكر.

-عدم الاستفادة المسبقة من كل الصيغ السكنية، في حالة كان الطالب مستأجر لسكن عمومي إيجاري يمكنه الاستفادة من السكن الترقوي المدعم بشرط الامضاء على تعهد بإعادة السكن الإيجاري.  
-ألا يتعدى الدخل الأسري ست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، وأن لا يقل عن مرة واحدة (1) من الأجر الوطني الأنى المضمون<sup>(1)</sup>.

عند استكمال مرحلة التسجيلات<sup>(2)</sup>، تجتمع لجنة تأهيل قوائم المرشحين للاستفادة التي مهمتها إعداد القوائم الخاصة بكل مشروع من بين المشاريع التي تم اعتمادها على مستوى الولاية، ويكون ذلك وفق طريقتين قانونيتين وهما:

**1-1: الطريقة النظامية:** ألزمت أحكام المادة 72 من الملحق الأول المتعلق بالدفتر النموذجي التابع للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011<sup>(3)</sup> الذي يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم بصيغته القديمة، المدير الولائي المكلف بالسكن بتبليغ المرقي العقاري قائمة المستفيدين من مشروع السكن الترقوي المدعم في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر بعد انطلاق المشروع.

ويتم إعداد قائمة المرشحين للاستفادة باتباع الخطوات التالية<sup>(4)</sup>:

-اجتماع تنسيقي بين أعضاء لجنة الدائرة لاختيار قوائم المرشحين للاستفادة من السكن الترقوي المدعم من بين المسجلين في البرنامج.

-تقوم لجنة الدائرة بإرسال القائمة المقترحة إلى الصندوق الوطني للسكن، مرفقة بملفات المترشحين.

-يقوم الصندوق الوطني للسكن بمراقبة الملفات شكلا<sup>(5)</sup> ومضمونا<sup>(6)</sup>، وذلك بالقيام بكل التحقيقات القانونية اللازمة.

<sup>1</sup>-الجزء الثاني من الشرط وهو "الحد الأدنى للمدخل" يتعلق بمشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته القديمة فقط.

<sup>2</sup>-على سبيل المثال في ولاية باتنة تم نشر الإعلان الموجه للمواطنين لتقديم طلبات الاستفادة من السكن الترقوي المدعم، عبر الجرائد وكذلك عبر إذاعة الجزائر من باتنة قصد الوصول إلى أكبر عدد ممكن من ساكنة الولاية.

<sup>3</sup>-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011، الذي يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، السابق الذكر.

<sup>4</sup>-أنظر المنشور الخاص بـ "الإجراءات المتعلقة بتسيير إعانات الدولة الموجهة لمشاريع السكن الترقوي المدعم (الصيغة القديمة)" الصادر عن المديرية العامة للصندوق الوطني للسكن تحت رقم PGA/11/A/DAAP، شهر أوت 2012، la Procédur relative a la g estion des aides de l'état déstinées au Logement Promotionnel Aide/LPA, DG CNL, PGA/11/A/DAAP, Aout 2012.

<sup>5</sup>-التأكد من أن كل الوثائق المكونة للملف موجودة ومدة صلاحيتها لم تنتهي ولا يوجد بها شطب أو حشو...إلخ.

<sup>6</sup>-التأكد من شروط التأهيل، وهي الدخل المقبول وعدم امتلاك عقار، وعدم الاستفادة المسبقة.

-يقوم الصندوق الوطني للسكن بإرسال قائمة الطلبات المقبولة التي تتوفر فيها شروط التأهيل للدائرة<sup>(1)</sup>.  
-تضبط لجنة الدائرة قائمة المقبولين النهائية وترسلها إلى مديره السكن بعد إمضاء رئيس الدائرة بصفته المفوض من طرف الوالي<sup>(2)</sup>.

-ترسل نسختين من القائمة الممضاة مرفقة بملفات المستفيدين من جديد إلى الصندوق الوطني للسكن، من أجل مباشرة إجراءات استصدار مقررات الاستفادة.  
-يمنع على اللجنة المعنية إرسال قائمة احتياطية خاصة بالمشروع، وإنما يجب إرسال ملفات التعويض بعد ظهور حالات الرفض أو التنازل<sup>(3)</sup>.

ما يلاحظ على هذه الطريقة في إعداد قوائم المستفيدين أنها طويلة ومعقدة وتتطلب تدخل العديد من الأطراف، خاصة وأن الملف يبقى في رحلة ذهاب وإياب بين مختلف الإدارات قبل إصدار القرار النهائي بقبول الملف.

**1-2: الطريقة الاستثنائية** يتم تطبيق هذه الطريقة في حالة عدم احترام آجال الثلاثة أشهر المنصوص عليها في الطريقة النظامية، بسبب عدم قيام الإدارة بدورها بتسليم قائمة المستفيدين أو جزء منها للمرقي العقاري الذي انطلق في أشغال الإنجاز، فيكون من حقه الشروع في اختيار المقتنين الذين تتوفر فيهم شروط الأهلية، شريطة أن يقوم بالمصادقة على القائمة من طرف السلطات المختصة<sup>(4)</sup>.

وتعتبر هذه الطريقة حل عملي للقضاء على البيروقراطية وتقاعس الإدارة في اختيار المترشحين، خاصة وأن المرقي العقاري لا يمكنه طلب الحصول على الدفعات الأولية إلا بعد الإمضاء على عقد البيع على التصاميم مع المستفيدين، والتأخر في إعداد القوائم يعني تأخر تمويل المشروع، وبالتالي تعطل وتيرة الإنجاز الذي يعد جريمة من جرائم الموظفين في بعض النظم القانونية<sup>(5)</sup>.

لكن ما يعاب على هذه الطريقة أن المشرع لم يبين الجهة المكلفة بالتصديق، هل هي الجهة نفسها

<sup>1</sup>-وفقا للنموذج رقم 2: قائمة المؤهلين للاستفادة، الملحق بالقواعد الإجرائية لتسيير مشاريع السكن الترقوي المدعم، أوت 2012.

<sup>2</sup>-وفقا للنموذج رقم 3: قائمة المستفيدين، الملحق بالقواعد الإجرائية لتسيير مشاريع السكن الترقوي المدعم، أوت 2012.

<sup>3</sup>-أنظر البند رقم 6 من القواعد الإجرائية لتسيير مشاريع السكن الترقوي المدعم، أوت 2012. ص 11.

<sup>4</sup>-أنظر أحكام الفقرة الثانية من المادة 72 من الملحق الأول المتعلق بالدفتن النموذجي التابع للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011 الذي يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، السابق الذكر.

<sup>5</sup>-الكثير من النظم القانونية اعتبرت إخلال الموظف بشؤون الخدمة الموكلة له جريمة يعاقب عليها القانون، على سبيل المثال قانون العقوبات العراقي رقم 111 لسنة 1969 المعدل.

-أنظر جعفر عبد الأمير الياسين، جرائم الموظفين -دراسة ميدانية في علم الاجتماع الجنائي، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2014، ص 25.

التي كان عليها إعداد القائمة؟ أم جهة أخرى؟ مع العلم أنه ومن الناحية العملية عجز العديد من المرقيين العقاريين عن الحصول على المصادقة على القوائم التي اختاروها، رغم اتباع الخطوات القانونية عن طريق محاضر تبليغ رسمية بواسطة المحضر القضائي، نظرا لتهرب المعنيين بسبب عدم الوضوح في تعيين الجهة التي تقوم بالمصادقة على القائمة.

**2: إعداد قوائم المستفيدين وفقا للصيغة الجديدة:** التسجيلات في الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم في بداية الأمر كانت تتم على مستوى مقر البلديات المعنية بعد الإعلان الذي توجهه السلطات المعنية للمواطنين الراغبين في الاستفادة من السكن الترقوي المدعم، لكن في الآونة الأخيرة تم الاستعانة بشبكة الأنترنت بفتح بوابة خاصة على مستوى وزارة الداخلية والجماعات المحلية تسمى بالشباك الوحيد<sup>(1)</sup> المخصص لاستقبال طلبات المواطنين الراغبين في الاستفادة من هذه الصيغة.

يتم إعداد قائمة المستفيدين وفقا للخطوات التالية<sup>(2)</sup>:

- يتم انتقاء الطالبين من طرف لجنة خاصة تنشأ بناء على قرار من الوالي المختص إقليميا<sup>(3)</sup>، يجب أن يؤخذ بعين الاعتبار في معايير اختيار الطالبين المحددة من قبل هذه اللجنة، الوضعية العائلية (حجم الأسر) وقدرتها على الوفاء، وعليه يجب منح الأولوية للطالبين المتزوجين، حسب حجم الأسر وظروفها الاجتماعية، مع إمكانية القيام بتحقيقات اجتماعية<sup>(4)</sup>.

- بعد مرحلة الانتقاء يتعين على رئيس الدائرة المعنية إرسال ثلاث (3) نسخ من القائمة إلى المدير الولائي المكلف بالسكن.

- ينبغي على مدير السكن الولائي، إرسال نسخة من قائمة المستفيدين إلى المرقي العقاري. ونسخة ثانية مطبوعة<sup>(5)</sup> وأخرى محملة في قرص صلب، ومرفقة بالملفات المحينة، إلى الصندوق الوطني للسكن، في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ توقيعها من طرف الوالي/أو المفوض بالإمضاء<sup>(6)</sup>.

<sup>1</sup>- موقع الشباك الوحيد الخاص بالتسجيلات هو : <https://prestations.interieur.gov.dz/guichet>

<sup>2</sup>- Voir la Procédure relative a la gestion financière des projets de logements promotionnels aidés/LPA-II, la DG CNL , 06/06/2018, P11.

<sup>3</sup>- أنظر الملحق رقم 09: محضر تنصيب لجنة الدائرة المكلفة بدراسة وضبط قوائم المترشحين للاستفادة من السكن الترقوي المدعم.

<sup>4</sup>- أنظر البند رقم 3: إعداد قوائم الطالبين، من الدليل المنهجي الملحق بالتعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06/02/2018، المتعلقة بكيفيات تنفيذ برنامج السكنات الترقوية المدعمة.

<sup>5</sup>- وفقا للنموذج رقم 4: قائمة المستفيدين، الملحق بالقواعد الإجرائية لتسيير مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة LPA-II، المؤرخ في 06/06/2018.

<sup>6</sup>- أنظر الملحق رقم 02: "قرار تفويض رؤساء الدوائر كمثلين للوالي للتوقيع على قوائم المستفيدين من السكن الترقوي المدعم لولاية باتنة".

-يتعين على مدير السكن مباشرة إجراءات تعويض المترشحين المرفوضين أو المتنازلين في أجل لا يتعدى عشر (10) أيام بطلب من الصندوق الوطني للسكن، الذي يتوجب عليه تذكير المديرية عند التأخر في إجراءات التعويض بمراسلة رسمية ثانية.

ما نلاحظه أن المشرع لم يتدخل ليعين الطريقة الواجب اتخاذها في حالة تقاعس وتأخر الإدارة عن إعداد هذه القوائم أو جزء منها في حالة التعويض، مما يؤثر سلبا على سير عملية تمويل المشاريع، خاصة وأن التمويل أصبح متمركزا لدى الصندوق الوطني للسكن.

كما أن المشرع منح كل الصلاحيات للجنة في تحديد معايير الاختيار، مما يجعل اللجنة عرضة للانتقاد بسبب الإفراط في استعمال المعايير الذاتية بمحاباة مترشحين على حساب آخرين يكونون أكثر أحقية للاستفادة، لذلك من المفروض أن يتدخل المشرع بفرض معايير انتقاء مضبوطة ومدروسة مثل ما هو معمول به اختيار المستفيدين من السكن الاجتماعي الإيجاري، أو اعتماد الرقم التسلسلي في التسجيل على غرار ما هو معمول به في مشاريع البيع بالإيجار.

#### ثانيا: دراسة ملف طلب الإعانة من طرف الصندوق الوطني للسكن:

ترسل قوائم المترشحين مرفقة بالملفات إلى وكالة الصندوق الوطني للسكن للولاية المعنية، لدراستها والتأكد من توفر الشروط المؤهلة للاستفادة من الإعانة التي سنتطرق لها في الفقرة (أ)، وبما أن لكل قاعدة استثناء، فسننتقل إلى الاستثناءات الواردة على شروط الاستفادة من إعانة الصندوق الوطني للسكن في الفقرة (ب).

#### أ: شروط التأهيل للحصول على إعانة الصندوق الوطني:

يتم دراسة ملف طلب إعانة الصندوق الوطني للسكن على مرحلتين، الأولى تعرف بمرحلة الدراسة الشكلية، والثانية مرحلة التحقيقات الإدارية وتسمى أيضا بمرحلة الدراسة الموضوعية للملفات.

**1: الدراسة الشكلية للملفات:** بعد استقبال ملفات المترشحين من طرف الصندوق الوطني للسكن، والمرسلة من طرف المديرية المكلفة بالسكن على مستوى الولاية، مرفقة بقائمة المترشحين مع قرص مضغوط متضمن القائمة الإلكترونية لنفس المترشحين، يتعين على الموظف المكلف بالدراسات على مستوى وكالة الصندوق الوطني للسكن القيام بما يلي<sup>(1)</sup>:

-التأكد أن عدد الملفات المرسلة هو نفسه عدد المترشحين المدونين في القائمة الإسمية، وهو نفسه عدد السكنات المراد إنجازها في المشروع، ويجب التأكد أيضا أن كل الأسماء مدونة في جدول الإرسال وفي حالة وجود أي خطأ يتم تدوين ذلك على مستوى جدول الإرسال الأصلي.

-التأكد من أن القائمة المطبوعة لا يوجد بها أي نقص في المعلومات، أو أي خطأ في الكتابة

<sup>1</sup>-Voir la Procédure relative a la gestion financière des projets de logements promotionnels aidés/LPA II, la DG CNL , 06/06/2018, PP 12-16.

الصحيحة بالحروف اللاتينية للمعلومات المطلوبة، ولتحقيق ذلك يجب الاستعانة بشهادات الميلاد الأصلية الموجودة في الملف.

-إدخال المعلومات المتعلقة بالملفات المستلمة، أو تحميل هذه المعلومات من الملف الإلكتروني المخزن في القرص المضغوط، لاستغلالها في تكوين ملفات التحقيق على مستوى مختلف الإدارات المعنية.

-التأكد من أن كل الوثائق المكونة للملفات الفردية موجودة، وذلك بالتأشير عليها واحدة بواحدة.

-التأكد من أن كل خانات استمارة الطلب مدونة بشكل صحيح.

-التأكد من عدم وجود أي شطب أو حشو في وثائق الملفات.

-التأكد من صلاحية كل الوثائق المكونة للملفات مقارنة بتاريخ الإمضاء من طرف الوالي أو المفوض على القائمة الإسمية للمترشحين.

-إرسال مراسلة رسمية إلى مدير السكن الولائي تضم أسماء أصحاب الملفات المرفوضة شكلاً، مع تبيان الوثائق الناقصة أو التي يجب تجديدها في أجل لا يتعدى عشرون (20) يوماً من تاريخ استلام

المراسلة، وفي حالة عدم الاستجابة يتم منح مهلة إضافية لاستكمال الملفات لا تتعدى عشرة (10)

أيام، بعد انقضاء المهلة الثانية وفي حالة عدم الاستجابة يتم استبدال المتأخرين مباشرة.

**2: الدراسة الموضوعية للملفات:** ويقصد بها التحقق من مدى توافر شروط الاستفادة في أصحاب

الملفات وأزواجهم، قبل استصدار مقررات الاستفادة، ويشمل هذا التحقق مجمل المعايير المذكورة في

أحكام الفقرة السابعة (7) من ملحق التعليم الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2018/02/06،

المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة بالإضافة إلى أحكام المادة 4 من المرسوم

التنفيذي رقم 10-235 وهي:

-عدم ملكية (أو لم يسبق تملك) عقار ذو استعمال سكني ملكية تامة أو قطعة أرض صالحة للبناء<sup>(1)</sup>.

-ألا يتعدى الدخل الأسري ست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون<sup>(2)</sup>.

-عدم الاستفادة المسبقة من سكن عمومي إيجاري أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار أو سكن

اجتماعي تساهمي، أو إعانة عمومية في إطار اقتناء أو بناء أو تهيئة سكن.

**2-1: مراقبة الدخل الأسري للمترشحين:** ويكون بمراقبة وثائق إثبات المداخل الخاصة بصاحب

الملف والزوج(ة) أو الزوجات إن وجدو، والتحقق من صحة المعلومات على مستوى الصندوق الوطني

للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء CNAS، والصندوق الوطني للضمان الاجتماعي لغير الأجراء

<sup>1</sup>-الملكية المسبقة لم تكن من قبل سببا لرفض ملف طالبي الإعانة، بل تم إدراج ذلك في مذكرة-منشور رقم 01، مؤرخة في 2018/04/08، والتي جاء فيها أن "الإعانة المالية المباشرة تمنح فقط لطالب الإعانة الذي لا يملك و/أو لم يسبق له أن امتلك ملكية تامة عقارا سكنيا أو قطعة أرض صالحة للبناء".

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 18-06، التي تعدل أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، السابق الذكر.

CASNOS، تطبيقا للاتفاقية المبرمة بينهما وبين المديرية العامة للصندوق الوطني للسكن، وفقا للخطوات التالية:

-تحديد يوم الثلاثاء من كل أسبوع لإرسال قوائم الأسماء المراد مراقبتها ويوم الخميس لاستلام نتائج التحقيقات.

-دراسة نتائج التحقيق من طرف المكلف بالدراسات على مستوى الصندوق الوطني للسكن.

-إرسال جدول التحفظات المتعلقة بعدم تطابق معلومات الملف مع نتائج التحقيقات، إلى مديرية السكن، من أجل رفع التحفظات في أجل لا يتعدى عشرون (20) يوما.

-إقصاء الملفات بسبب التصريح الكاذب في حالة إخفاء مصدر الدخل الحقيقي لطالب الإعانة.

الملفات التي تعد مقبولة بعد هذه المرحلة تنتقل إلى مرحلة تقييم الدخل لتحديد أحقية الإعانة، وذلك بحساب متوسط الدخل الشهري لثلاث (3) أشهر<sup>(1)</sup> للمعني مع الزوج (ة) أو الزوجات في حالة وجودهم، ويجب أن لا يتعدى الدخل الأسري 120 000.00 دج الذي يمثل ست (6) أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون<sup>(2)</sup>.

ويمكن الإشارة هنا إلى أن الدخل الذي يتم احتسابه لا يكون بالضرورة صافي الدفع مباشرة بل يجب إضافة الاقتطاعات المتعلقة ببعض أنواع القروض سواء الخاصة بالخدمات الاجتماعية (مثل اقتطاع خاص بقرض التسبيق) أو القروض البنكية (اقتطاع خاص بقرض شراء سيارة)<sup>(3)</sup>، أما العلاوات الاجتماعية كعلاوة الدخول المدرسي والضمان الاجتماعي وغيرها فلا تحتسب في الدخل الأسري.

وفي حالة مخالفة الشروط يتم تحرير مقرر رفض ملف طلب الإعانة، وإرساله إلى المديرية المكلفة بالسكن من أجل تعويضه في أجل لا يتعدى عشر (10) أيام، نظرا لارتفاع الدخل الأسري أكثر من الحد الأعلى المقبول، غير أن صاحب الملف المرفوض يبقى له الحق في الطعن في مقرر الرفض بسبب أقدمية ملفه بإثبات أن دخله الأسري وقت التسجيل كان أقل من الحد الأعلى المطلوب، ويكون ذلك بشهادة إدارية يصدرها رئيس الدائرة تطبيقا للتعليمية الوزارية رقم 918 المؤرخة في 2018/09/04.

**2-2: مراقبة الملف على مستوى البطاقة الوطنية للسكن:** تكون هذه المراقبة بواسطة تطبيق خاص يربط كل وكالات الصندوق الوطني للسكن بمديرية الإعانة المتواجدة على مستوى المديرية العامة

<sup>1</sup>-يشترط أن تكون الأشهر الثلاث المطلوبة متتالية خلال السنة التي تسبق تاريخ الإضاء على القائمة من طرف الوالي أو المفوض، ويشترط أيضا أن لا تكون في الأشهر اقتطاعات بسبب الغياب.

<sup>2</sup>-قيمة الأجر الوطني الأدنى المضمون المعمول به منذ 2020/06/01 هو 20 000.00 دج حسب ما جاء في أحكام المادة 2 من المرسوم الرئاسي رقم 21-137، السابق الذكر.

<sup>3</sup>-الهدف من احتساب هذه الاقتطاعات هو منع الاحتيال عن طريق تعمد الاقتراض من مصلحة الخدمات للحصول على كشف راتب يكون فيه صافي الدفع ضمن الحد المطلوب.



للسندوق بالجزائر العاصمة<sup>(1)</sup>، ويكون ذلك باتباع الخطوات التالية:

- رفع ملف يضم الأسماء المراد مراقبتها على التطبيق وفق نموذج خاص.
- معالجة الملف من طرف مديرية الإعانات، بالتحري حول أسبقية الاستفادة، من خلال ما يوجد بالبطاقية الوطنية للسكن "FNL" من معلومات.
- إرسال نتائج التحقيق عبر التطبيق في فترة لا تتعدى الأسبوع.
- تحميل نتائج التطبيق من طرف المكلف بالدراسات على مستوى وكالة الصندوق الوطني للسكن، من أجل تحليلها ودراستها واتخاذ القرارات المناسبة الخاصة بكل ملف.
- تحرير مقررات رفض الملفات إيجابية التحقيق، بسبب الاستفادة المسبقة من إعانة متعلقة بالسكن، ويجب أن يكون قرار الرفض مسبب، يبلغ للمعني من أجل تقديم الطعن في حالة الخطأ أو تشابه أسماء، وفي حالة تأكيد الرفض يتم إرساله إلى المديرية المكلفة بالسكن من أجل مباشرة إجراءات التعويض في أجل لا يتعدى عشر (10) أيام.

**2-3: التحقيق في الذمة العقارية:** تم اعتماد الطريقة الجديدة المعمول بها حالياً للتحري عن الذمة العقارية لطالبي الإعانة عبر كامل التراب الوطني، فبمجرد إدخال قائمة المرشحين للاستفادة بالتطبيق الخاص بتسيير هذا النوع من المشاريع على الحاسوب الموصول بشبكة الأنترنت، يتم تجميع ودمج كل القوائم المسجلة في البرنامج كل شهر على المستوى الوطني في قائمة واحدة، وتقوم مديرية الإعانة بالمديرية العامة للصندوق الوطني للسكن بإرسالها إلى المديرية العامة للحفاظ العقاري وبدورها توزعها على كل مديريات الحفاظ العقاري على المستوى الوطني، وفي أجل يقارب الشهر (30 يوم) يتم استلام نتائج التحقيق وإرسالها لوكالات الصندوق الوطني للسكن الولائية من أجل إدخالها في التطبيق<sup>(2)</sup>.

#### ب: الاستثناءات الواردة على شروط التأهيل للحصول على الإعانة:

نظرا لوجود حالات استثنائية متكررة يمكن من خلالها الطعن في قرار الإقصاء، تم تعميم هذه الحالات في شكل مذكرة-منشور قابلة للتحيين من حين إلى آخر كلما ظهرت حالات جديدة، أما آخر

<sup>1</sup>- تشير هنا إلى أن التحري على مستوى البطاقية الوطنية للسكن يكون بصفة آلية بواسطة برامج وتطبيقات لا تستدعي تدخل الإنسان، لذلك فالإطار المكلف بالدراسات على مستوى وكالة الصندوق الوطني للسكن يكون ملزما بالتأكد من عدم وجود أخطاء مطبعية في الملف الإلكتروني قبل إرساله للتحقيق عبر التطبيق، وذلك بمطابقة كتابة الأسماء بالأحرف اللاتينية مع ما هو مكتوب في شهادة الميلاد الأصلية لأصحاب الملفات وأزواجهم.

وبما أن الخطأ الإنساني وارد سواء عن قصد أو عن غير قصد ولا يمكن تجنبه، من الأفضل الاستعانة بالرقم التعريفي الوطني الخاص بكل شخص دون الحاجة إلى كتابة الأسماء من جديد، وذلك بالاستعانة بالملف الخاص بوزارة الداخلية والجماعات المحلية، لضمان عدم الوقوع في أي خطأ مطبعي بإمكانه أن يمنح الإعانة لمن لا تتوفر فيه شروط الأهلية.

<sup>2</sup>- طريقة التحقق من الذمة العقارية على المستوى الوطني مهمة جدا، وغلقت أبواب الاحتيال أمام المواطنين الذين يملكون عقارات في ولايتهم الأصلية ويلجؤون للتسجيل في ولايات أخرى من أجل الحصول على الإعانة.

تحيين فجاء بوجب مذكرة المنشور رقم 01 المؤرخة في 2018/04/08 تتم وتعديل مذكرة المنشور رقم 01 المؤرخة في 2014/10/16، المتعلقة بإقصاء بصفة استثنائية بعض الفئات من المستفيدين من المراقبة الإيجابية في البطاقة الوطنية للسكن ومن القواعد المرجعية الأخرى.

بالعودة إلى التعليم الوزاري المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2018/02/06 المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة التي تؤكد ما جاء في أحكام المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 السالف الذكر، من شروط التأهيل للاستفادة من إعانة السكن، نجد أن المشرع لم يركز من قبل على الملكية المسبقة كسبب من أسباب إقصاء طالبي الإعانة وإنما كان يركز فقط على المالكين وقت الطلب لأمالك عقارية قابلة للسكن، وعليه تم تفعيل هذا الإجراء الجديد بموجب مذكرة المنشور رقم 01 المؤرخة في 2018/04/08 مركزا على معيار امتلاك العقارات السكنية، في الوقت الحالي و/أو في السابق، والذي ينص على أنه فقط الطالبين الذين لا يمتلكون ولم يسبق لهم أن امتلكوا، ملكية تامة، عقارا ذو استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء، ولم يستفيدوا من سكن عمومي إيجاري أو سكن مقتني في إطار البيع بالإيجار أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ترقوي مدعم أو سكن ترقوي عمومي أو إعانة عمومية في إطار الشراء أو بناء أو تهيئة سكن، هم الذين بإمكانهم الاستفادة من الإعانة المباشرة للدولة.

نتائج المراقبة الإيجابية التي يتم تبليغها لأصحابها تسمح لهم بالطعن المباشر لدى المصالح المكلفة بمراقبة مدى أهلية الطالبين، وذلك وفقا لإثباتات يتم تقديمها تتوافق مع الحالات الاستثنائية المذكورة في مذكرة المنشور رقم 01 من أجل الحصول على أهلية الإعانة المقدمة من طرف الدولة على النحو التالي:

**1: مالكي بناية في الشيوخ:** الملكية سبب من أسباب الإقصاء، لكن الطالبين الذين يقدمون إثباتات على أنهم يمتلكون بناية على الشيوخ، ومساحة حصتهم تساوي 70م<sup>2</sup> أو تقل عن ذلك<sup>(1)</sup>، يصبحون مؤهلين لتلقي الإعانة.

**2: مالكي قطعة أرض في الشيوخ:** المالكين لقطع أرضية في الشيوخ يمكنهم الاستفادة من الإعانة حسب مساحة الملكية وحسب موقع الملكية كما في الحالات التالية:

-في ولايات الشلف، بجاية، البليدة، تلمسان، تيزي وزو، الجزائر العاصمة، جيجل، سطيف، سكيكدة، سيدي بلعباس، قسنطينة، مستغانم، وهران، بومرداس، تيبازة، المدية، البويرة، باتنة وعين تموشنت، الطالبين الذين يمتلكون على الشيوخ حصة تبلغ مساحتها:

\*المساحة تقل أو تساوي 120م<sup>2</sup> بالنسبة للبلديات التي تتواجد في عاصمة الولاية.

\*المساحة تقل أو تساوي 150م<sup>2</sup> بالنسبة لباقي البلديات.

<sup>1</sup>- هذه المساحة توافق مبدأ عدم حيازة عقار ذو استعمال سكني الذي يعادل مساحة شقة من ثلاث (3) غرف أي 70م<sup>2</sup>.

-أما في باقي الولايات، فأهلية الاستفادة تمنح للطالبيين الذين يمتلكون في الشيوخ حصة تقل أو تساوي مساحتها 200م<sup>2</sup>.

ما نلاحظه أن هذا الشرط يجعلنا نتساءل عن المعايير المتبعة في اختيار تسعة عشر (19) ولاية معنية بالتشديد على مساحة التأهيل، بالإضافة إلى معيار التفرقة بين المالك في بلدية تقع في عاصمة الولاية أو خارجها، إذ كان من الأجدر جعل قائمة الولايات أو البلديات مرنة ومتعلقة بالسعر المرجعي التجاري للمتر المربع مقارنة بالدخل الوطني الأدنى المضمون، فهذا يجعل القائمة أكثر عدلا بالنسبة لجميع المواطنين ولا نحتاج لتحيين قائمة الولايات المعنية بالتشديد مرة أخرى.

كما أن المساحة المملوكة التي تأهل الطالب للاستفادة يجب أن تكون ثابتة وواحدة بالنسبة لكل المناطق، على أساس أن هذه المساحة تكفي لإنجاز سكن فردي ولا تختلف من منطقة لأخرى، لأن مساحة الشقة من ثلاث (3) غرف موحدة على المستوى الوطني.

**3: حالة الرجوع عن الهبة:** الطالبيين الذين يمتلكون قطعة أرض صالحة للبناء أو عقار ذو استعمال سكني عن طريق الهبة المتأتية حصرا من أوليائهم، يحصلون على التأهيل شريطة أن يقدموا "عقد الرجوع عن الهبة"، يتم إعداده أمام الموثق، قبل التسجيل في برنامج السكنات المدعمة كليا أو جزئيا من قبل الدولة<sup>(1)</sup>، ولم يتم ذكر فيما إذا كان الرجوع المقبول هل هو رجوع بالتراضي أم بالتقاضي<sup>(2)</sup> وهل هذا الرجوع تم قبل أو بعد الحيازة.

ورد في هذا الاستثناء عبارة قبل التسجيل في البرنامج، لكن لا يوجد في ملف طلب الإعانة أي وثيقة تبين تاريخ التسجيل في البرنامج، تسمح للهيئة الدارسة للملف التأكد من تاريخ الرجوع في الهبة فيما إذا كان قبل التسجيل أم بعده، لذلك من المفروض أن يكون التاريخ المرجعي هو تاريخ وثيقة التبليغ الخاص بالبرنامج الذي ينتمي إليه المشروع (La Notification du programme) لأنه تاريخ ثابت يتساوى فيه كل المترشحين للاستفادة من المشروع ويمكن تدوينه في البطاقة التقنية الخاصة بالمشروع.

**4: المالكين أو المستأجرين للسكنات الضيقة:** الطالبيين الذين يمتلكون ملك ملكية تامة أو مستأجرين لعقار ذو استعمال سكني تقل أو تساوي مساحته 50م<sup>2</sup>، يمكنهم الطعن في رفض طلباتهم بتقديم نسخة من عقد الملكية بالنسبة للطالب المالك وعقد الإيجار بالنسبة للمستأجر السكن العمومي، يتضمن مساحة العقار موضوع الرفض، وفي حالة وجود صعوبات لتحديد المساحة، يمكن تأكيد هذه المساحة على أساس تقرير معد من طرف مهندس خبير في مسح الأراضي مع تحميل التكاليف على

<sup>1</sup>-الرجوع في الهبة يقصد به عدول الواهب عن هبته، ويعود فيها لأي سبب من الأسباب.

-أنظر نورة منصور، هبة العقار في التشريع، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، د ر ط، 2010، ص 80.

<sup>2</sup>-نسيمة شيخ، أحكام الرجوع في التصرفات التبرعية في القانون الجزائري -الهبة- الوصية -الوقف، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2014، ص-ص 73-77.

عائق الطالب.

رغم أن مذكرة المنشور رقم 01 مؤرخة في شهر أبريل 2018 أي بعد صدور القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/03/2018 الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، إلا أنه لم ينتبه المشرع إلا التناقض الوارد بين النصين القانونيين، لأنه وحسب أحكام المادة 13 من القرار الوزاري المشترك، يمكن إنجاز سكنات من نمط غرفتين بمساحة 50م<sup>2</sup> في إطار مشاريع السكن الترقوي المدعم، وتكون موجهة للمواطنين الراغبين في الحصول على الملكية، لكن في المقابل نجد أن مذكرة المنشور رقم 01 في الاستثناء الرابع منحت الحق للاستفادة للمالكين لعقار سكني تقل أو تساوي مساحته عن 50م<sup>2</sup>.

**5: الطالبين الذين تصرفوا كوكلاء:** ويقصد بهم المستفيدين الذين تحصلوا مسبقا على إعانة لترميم سكن متضرر جراء كارثة طبيعية لا تعود ملكيته لهم وإنما لذوي الحقوق الأصليين، وبسبب تصرفهم كوكلاء تم حرمانهم من الإعانة، لكن المشرع منح لهم فرصة الطعن بإثبات صفة الوكيل<sup>(1)</sup>، لقبول ترشح هؤلاء الطالبين للحصول على الاستفادة.

**6: الطالبين الذين يشغلون سكن وظيفي أو إلزامي:** نظم المشرع الجزائري طريقة منح السكنات الوظيفية للموظفين بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-10 الذي يحدد كيفية شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، لذلك فالطالبون الذين يشغلون سكن وظيفي تابع للأماكن العقارية العمومية أو سكن إلزامي، يتوجب عليهم لكي يكونوا مؤهلين للاستفادة من إعانة الدولة، تقديم شهادة تسلم لهم من المستخدم العمومي الذي يسير السكن المعني، تؤكد طابع هذا السكن مع عبارة صريحة تبين أنه غير قابل للتنازل، مع ضرورة التزام الطالب بإخلاء السكن بمجرد انتهاء علاقة العمل كآخر أجل لحيازة السكن.

لكن ما يعاب على هذه الطريقة هو أن هذا الالتزام بالإخلاء لا يمكن مراقبته خاصة بعد استلام المعنى للاستفادة الجديدة، لا تكون هنالك أي رقابة ويمكن للإدارة أن تتنازل في وقت لاحق على السكن للمستفيد، لذلك من الأفضل لو أن هذا الالتزام يشهر لدى المحافظة العقارية ويؤشر على البطاقة العقارية للسكن المعنى أنه محل التزام بالإخلاء بمجرد نهاية علاقة العمل وغير قابل للتنازل عليه لصالح المعنى المستفيد من إعانة أخرى.

<sup>1</sup>-إثبات صفة الوكيل يكون في 03 حالات أساسية وهي:

-المالك الأصلي على قيد الحياة: نسخة من عقد الملكية، وشهادة موثقة تثبت بأن الوكيل استعمل الإعانة لترميم الملك المعني.

-المالك الأصلي متوفى: الاثبات يكون بواسطة عقد الملكية والفريضة.

-حالة المالك دون سند: الاثبات يكون بشهادة مسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، تثبت بأن المكتب الذي استلم إعانة الدولة، ليس هو مالك العقار.

**7: حالة وفاة الطالب:** إعانة الصندوق الوطني للسكن تمنح في إطار مشاريع السكن الترقوي المدعم للأسرة، حيث يتم مراقبة شروط التأهيل للزوجين، لكن مقرر الاستفادة يتم تحريره باسم الطالب فقط، لذلك وفي حالة وفاة المستفيد المتزوج من الإعانة، فإن الورثة تحول لهم الإعانة مباشرة وفقا لقواعد الإرث إذا كان المستفيد قد حصل على عقد البيع على التصاميم الموثق والمشهر، لكن في حالة عدم وجود عقد البيع على التصاميم المشهر فإن الإعانة تحول مباشرة إلى الزوج (ة)، أما إذا لم يكن متزوجا ولا يوجد أيضا عقد البيع على التصاميم، فيجب على ذوي الحقوق اقتراح في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر من يعوضه من بين الورثة الذي تتوفر فيه الشروط، ويجب أن تمر إجراءات التعويض على اللجنة المكلفة بإعداد القوائم، وفي حالة عدم وجود إي اقتراح يتم إلغاء الإعانة.

لكن ما يعاب على هذا الاستثناء هو عدم التنسيق بين ما هو وارد في هذه التعليمات الوزارية وفي الطريقة الإجرائية لتسيير مشاريع السكن الترقوي المدعم، حيث أن آلية تعويض المستفيد المتوفى عمليا ليست واضحة، لذلك لا بد من تدخل كل المصالح المعنية لتوضيح خطوات التعويض خطوة بخطوة والمتعلقة بالحالات الثلاث التي تم ذكرها.

وفي هذا الصدد نقترح أن يكون تعويض الزوج المتوفى بالزوج (ة) تعويضا آليا من طرف الصندوق الوطني للسكن بمجرد تقديم شهادة الوفاة مع طلب التعويض من طرف الزوج (ة) مؤشر عليه من طرف المديرية المكلفة بالسكن، وبذلك يتم التحويل المباشر للإعانة للزوج (ة).  
وفي حالة وجود زوجتين أو أكثر للمستفيد المتوفى فهنا يضاف إلى الطلب تنازل بقية الزوجات لصالح واحدة منهن، أما الحالات الأخرى فتتبع نفس إجراءات التعويض.

**8: الاستفادة المسبقة من إعانة لا تتعدى 300 000.00 دج:** يعد مؤهلين للاستفادة لمختلف صيغ عرض السكن العمومي، بما في ذلك الاستفادة من السكن الترقوي المدعم، الطالبين الذين لا يمتلكون ولم يسبق لهم أن امتلكوا، عقارا ذو استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء والذين استفادوا من إعانة الدولة التي لا يتعدى مبلغها ثلاث مئة ألف دينار (300 000.00 دج)<sup>(1)</sup>.

معنى ذلك أن المستفيد من إعانة مسبقة من أجل بناء سكن ولم يحول إعانته إلى سكن (خاصة السكن الريفي)، وصرف أموال الإعانة في أمور أخرى لا علاقة لها بالسكن وبالتالي فهو لا يملك ولم يسبق له أن امتلك عقارا سكنيا، يكافأ مرة أخرى بالحصول على إعانة ثانية، هذا من جهة، ومن جهة ثانية هذا الاستثناء يتعارض مع مبادئ الدولة في كون الشخص الواحد لا تمنح له سوى إعانة واحدة في إطار المساعدة على الحصول على الملكية، خاصة وأن طلبات الحصول على الإعانة كثيرة جدا والدولة لم تتمكن من تلبية كل الطلبات.

<sup>1</sup> وبالفعل وحسب بعض الإحصائيات استفاد العديد من الأشخاص من الإعانة الثانية وتقدموا على أصحاب الطلبات الذين لم يسبق لهم أن استفادوا من قبل.

لذلك ندعوا المشرع للتدخل وحذف هذا الاستثناء الذي منح الحق لمن لا حق لهم بمزاخمة الطالبين الكثر الذين لم يستفيدوا مسبقا من أي إعانة في إطار طلب الحصول على الملكية.

**9: تقدير الدخل الأسري:** يتم تقدير الدخل الأسري لطالبي إعانة السكن الترقوي المدعم بعد تحيين الملف الذي يرسل إلى الصندوق الوطني لدراسته مقارنة بتاريخ إمضاء الوالي على قائمة المقترحين للاستفادة، مما يعرض الكثير من أصحاب الطلبات إلى رفض ملفاتهم بسبب ارتفاع الدخل الأسري الذي أصبح يفوق الحد المسموح به.

ولتفادي إقصاء أصحاب الملفات المقبولة وقت التسجيل، أورد المشرع استثناء عند دراسة هذه الملفات بالعودة إلى طلب الإعانة المسجل لدى الجماعات المحلية في حالة السكن الترقوي المدعم، ويقوم مدير السكن أو رئيس الدائرة المختص إقليميا بإعداد شهادة تحمل تاريخ إيداع الملف، وتمنح للمعني إعانة مالية بقيمة المنخفضة أي 400 000.00 دج.

هنا أيضا يمكن أن ننوه إلى صعوبة تحديد تاريخ التسجيل لعدم وجود وثيقة في الملف تثبت ذلك، كما أن الشهادة المقدمة من طرف مدير السكن أو رئيس الدائرة المنصوص عليها في هذا الاستثناء لا يمكن مراقبتها ويمكن أن تمنح امتياز لمرشحين على حساب آخرين، لذلك نقترح أن يكون التاريخ المرجعي هو تاريخ وثيقة تبليغ البرنامج الذي ينتمي إليه المشروع وهو تاريخ ثابت بالنسبة لكل المقترحين للاستفادة.

ونشير في الأخير إلى أن هذه الاستثناءات من الناحية العملية ساهمت كثيرا في سرعة تقرير مصير أصحاب الطلبات المرفوضة الذين قدموا الطعون على المستوى المحلي وفقا لما جاء في تعليمة المنشور رقم 01، إما بقبول الطعن واستكمال اجراءات التعاقد والتخليص وبالتالي تسهيل آلية تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم، أو إقرار الرفض النهائي وبالتالي تسريع آلية التعويض.

### ج: إجراءات استصدار مقرر الاستفادة من إعانة الصندوق الوطني للسكن:

بعد استكمال إجراءات الدراسة الشكلية والدراسة الموضوعية لملفات طالبي إعانة الصندوق الوطني للسكن في إطار مشاريع السكن الترقوي المدعم، وبعد الحصول على نتائج التحقيقات المشار إليها في الفقرات السابقة، تأتي مرحلة استصدار مقرر الاستفادة وفقا للإجراءات التالية:

**1: معالجة نتائج المراقبة:** التحقق من الدخل الأسري يتبعه تحرير وثيقة التقييم التي يحدد فيها الدخل الأسري والإعانة المستحقة حسب قيمة الدخل، أما نتائج التحقيق لدى كل من المحافظة العقارية وصناديق التأمين فتكون على شكل قائمة اسمية، سلبية التحقيق معناه قبول طلب المعني، أما التحقيق لدى البطاقة الوطنية للسكن فيكلل بإخطار بالأهلية أو ما يسمى بشهادة قبول والتي يجب أن يُحتفظ بها في ملف المترشح المعني، وفي الحالة العكسية يتحصل المترشح على إخطار بالرفض المسبب.

**2: تحرير مقرر الاستفادة:** بعد إتمام مرحلة دراسة نتائج التحقيق يتم فرز ملفات المترشحين الذين

تتوفر فيهم الشروط التالية<sup>(1)</sup>:

- المترشحين الذين كانت نتائج التحقيقات الخاصة بدمتهم العقارية سلبية على مستوى كل المحافظات العقارية على المستوى الوطني.
  - المترشحين الذين لهم إخطار بالأهلية من البطاقة الوطنية للسكن.
  - المترشحين الذين دخلهم الأسري تتوفر فيه الشروط القانونية<sup>(2)</sup>.
  - المترشحين الذين ملفاتهم لا تنقصها وثائق مهمة.
- يستفيد أصحاب الملفات المقبولة من تحرير مقرر الاستعادة<sup>(3)</sup> في أربع نسخ أصلية لا يجب أن تحوي على أي شطب أو حشو، ويتم التوقيع على المقرر من طرف الموظف المكلف بالدراسات على مستوى وكالة الصندوق الوطني للسكن الولائية ومدير الوكالة الذي يمكن أن يعوضه المدير بالنيابة المعين مسبقا في حالة غيابه المبرر بعطلة سنوية أو مرضية، وتوزع النسخ الأربع على النحو التالي:
- نسختين تسلمان للمرقي العقاري المكلف بالمشروع (عن طريق جدول إرسال)، الذي يحتفظ بنسخة واحدة ويبلغ الثانية للمستفيد.
  - نسخة يحتفظ بها في ملف المستفيد.
  - نسخة تسلم للمحاسب على مستوى الوكالة، عند أول ملف تخلص.
- وبمجرد استلام الموظف المكلف بالدراسة لمقرر الاستعادة الموقع من طرف المدير، يتوجب عليه تحديث حالة المترشح على مستوى بطاقة الإعانات الخاص بالصندوق الوطني للسكن بتحويل حالته من مترشح إلى مستفيد.

## الفرع الثاني

### تدخل الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

أبرم المدير العام للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بتاريخ 2022/05/31 اتفاقية عمل مع المدير العام للصندوق الوطني للسكن يتعهد بموجبها صندوق الخدمات الاجتماعية بوضع إطار

<sup>1</sup>-العربي بومعروف، مشاركة الصندوق الوطني للسكن في التسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم، المرجع السابق، ص376.

<sup>2</sup>-الدخل الأسري المقبول يتم تقييمه لتقدير قيمة الإعانة المستحقة والتي تقدر بـ:

-700 000.00 دج إذا كان الدخل الأسري أقل من أو يساوي أربع (04) أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون.

-400 000.00 دج إذا كان الدخل الأسري أكبر من أربع (04) أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل من أو يساوي ستة (06) أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون.

<sup>3</sup>-أنظر الملحق رقم 10: مقرر منح إعانة الدولة من أجل الحصول على ملكية السكن-صيغة السكن الترقوي المدعم

عمل بالتنسيق مع الصندوق الوطني للسكن لتقديم الإعانات المالية للموظفين المنتسبين لصندوق الضمان والمتقاعدين، والمستفيدين من صيغة السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة (LPA II).

وفي هذا السياق، فإن الصندوق الوطني للسكن وباعتباره الهيئة المسؤولة عن تجميع وتركيز إضافة إلى مساعدات الدولة، جميع الموارد المالية الخاصة بالمشروع، التي تتكون من مساهمات المستفيدين واحتماليا القروض العقارية، والمساعدات الخاصة بالصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، مما دفع بالصندوقين إلى إبرام هذه الاتفاقية.

وسنتطرق في هذا الفرع إلى آلية تدخل الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في منح الإعانة للمستفيدين من مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة وفقا لبروتوكول الاتفاق.

#### أولاً: آلية تدخل الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية:

يتدخل الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في إطار مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة وفقا للاتفاقية المبرمة بينه وبين الصندوق الوطني للسكن.

#### أ: الغرض من اتفاقية التمويل:

الغرض من هذه الاتفاقية هو تحديد العلاقة بين الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية والصندوق الوطني للسكن، فيما يتعلق بتمويل المستفيدين من السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، والمؤهلين للحصول على المساعدة المالية من قبل الصندوقين، وترتكز هذه الاتفاقية على مجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية نذكر منها:

-القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

-المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المعدل والمتمم، والمتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره.

-بيان السياسة العامة للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، التي وافق عليها مجلس إدارة الصندوق بتاريخ 13/05/1997، وكذلك وزارة التشغيل والعمل والضمان الاجتماعي.

-المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المعدل والمكمل، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة.

-القرار الوزاري المؤرخ في 14/03/2018 الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم.

-التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06/02/2018 المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة.



**ب: شروط أهلية الحصول على إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية:**

هذه الإعانة لا تمنح لكل المستفيدين من إعانة الصندوق الوطني للسكن وإنما تمنح فقط للذين تتوفر فيهم الشروط التالية:

- إثبات الحصول على مقرر استفادة من إعانة الصندوق الوطني للسكن.

- إثبات أن المستفيد عامل أجير في حالة نشاط أو متقاعد، ينتمي إلى صندوق الضمان الاجتماعي للعمال الأجراء.

- إثبات الانتماء للصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء بفترة مساهمة تزيد عن ثلاث (03) سنوات، وقت المصادقة على الملف من قبل لجنة التأهيل التابعة للصندوق.

**ج: قيمة الإعانة المالية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية:**

إن إعانة هذا الصندوق، هي إعانة مالية غير قابلة للاسترجاع تمنح للعمال الأجراء، والمتقاعدين المنتسبين للصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية، لاكتساب سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ترقوي مدعم من طرف الدولة، أو لبناء مسكن ريفي، ويتم إضافتها إلى إعانة الصندوق الوطني للسكن<sup>(1)</sup>.

في إطار تسيير برنامج السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، وضع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية نظام مساعدة مكمل لمساهمات المستفيدين ومساعدات الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن من أجل تسديد سعر شراء السكن، وتتمثل هذه الإعانة المكلمة في حصول المستفيدين المؤهلين وفقا للشروط المذكورة سابقا على مساعدة مالية تقدر بـ (500 000.00 دج) خمسمائة ألف دينار جزائري، وهي إعانة غير قابلة للاسترجاع<sup>(2)</sup>.

**ثانيا: دراسة ملف طلب الحصول على إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية:**

يلتزم كل من الصندوق الوطني للسكن والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بمجموعة من الالتزامات من أجل استصدار قرار الاستفادة للمترشحين المؤهلين في إطار مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة وفقا للاتفاقية المبرمة بين الطرفين على النحو التالي:

**أ: التزامات الصندوق الوطني للسكن: وتتمثل هذه الالتزامات فيما يلي:**

- التزام الصندوق الوطني للسكن بمهمة إبلاغ المستفيدين من الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم بأحقيتهم في الحصول على إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية إن توفرت فيهم الشروط.

- تزويد الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، بنسخة من اتفاقية تمويل المشروع المبرمة بين

<sup>1</sup>-حسيبة زغلامي، النظام القانوني لاقتناء السكن بالمنطقة الحضرية، المرجع السابق، ص117.

<sup>2</sup>-إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص205.

الصندوق الوطني للسكن ومديرية السكن والمرقي العقاري.  
-تزويد الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، ببرنامج السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة على مستوى الولاية، وكيفية توزيعه على المرقين العقاريين وعلى مختلف مناطق الولاية.  
-وكذلك تزويد الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، بمحاضر معاينة تقدم أشغال مختلف المشاريع التي انطلقت أشغال إنجازها، بهدف وضع تقديرات للميزانية المخصصة لمساعدة المستفيدين مالياً.

-إرسال قائمة خاصة بالمستفيدين<sup>(1)</sup> من كل مشروع المؤهلين للاستفادة من إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية أي الذين يتوفر فيهم شرط العمل كأجراء أو متقاعدين شرط الانتماء للصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء، تكون هذه القائمة مصحوبة بنسخة من مقررات منح المساعدة الخاصة بالصندوق الوطني للسكن لكل مستفيد، ونسخة من آخر كشف راتب.  
-إخطار المرقين العقاريين بمقررات الاستفادة من إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، بهدف تدوين المعلومات الخاصة بمراجع ومبلغ مقرر الإعانة الجديد في عقد البيع على التصاميم، وفي حالة التأخر في الحصول على مقررات الاستفادة الخاصة بالصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، بعد استكمال إجراءات التعاقد وفقاً لعقد البيع على التصاميم في هذه الحالة يتم تعديل العقد أو إبرام ملحق عقد مدون فيه المعلومات المتعلقة بمقرر الاستفادة الجديد.  
-إرسال نسخ من عقود البيع على التصاميم إلى الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية تخص المستفيدين من الإعانة الخاصة بالصندوق.

-إرسال نسخة من محضر تقدم أشغال الإنجاز الموقع عليه من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن، تشهد على الانتهاء من مرحلة إنجاز الجدران الداخلية والخارجية الخاصة بالمشروع.  
-إعلام وإبلاغ الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بحالات التنازل أو إعسار المستفيدين من إعانة الصندوق، ومباشرة إجراءات تعويضهم بمستفيدين آخرين تتوفر فيهم نفس الشروط، وفي حالة تعسر العثور على المستخلف الذي تتوفر فيه الشروط، يلتزم الصندوق الوطني للسكن بسداد المساعدة للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في نهاية العملية.  
-إرسال نسخة من محضر حيازة المفاتيح للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، لإغلاق ملف المستفيدين.

#### ب: التزامات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية:

يتعهد الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بالقيام بما يلي:  
-معالجة ملفات المقترحين للاستفادة من إعانة الصندوق والتحقق من أهليتهم، مباشرة بعد استلام القائمة

<sup>1</sup>-يجب أن تتضمن القائمة اسم ولقب المستفيد وتاريخ ومكان الميلاد ونسبه واللقب والاسم الزوج(ة) في حالة وجوده (ها).

المرسلة من قبل الصندوق الوطني للسكن.

-تحرير مقررات الاستفادة من إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية الخاصة بكل المستفيدين المؤهلين للحصول على هذه الإعانة المالية.

-إرسال قائمة المستفيدين من مساعدات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية إلى الصندوق الوطني للسكن مصحوبة بمقررات الاستفادة الفردية لكل مستفيد.

-العمل على إرسال مقررات الاستفادة للصندوق الوطني للسكن في أجل لا يتعدى الشهرين (02) من تاريخ استلام القائمة المحالة من قبل الصندوق، لتقاضي التأخير الذي يؤدي إلى تعديل عقود البيع على التصاميم.

لكن هذه الآلية تطرح العديد من التساؤلات أولاً في حالة تأخر الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية عن منح مقرر الاستفادة فإن كشف الراتب الأخير المطلوب هو الموجود في ملف منح إعانة الصندوق الوطني للسكن أم كشف الراتب المحين الذي يسبق تاريخ إرسال القائمة، وهنا يمكن أن نقع في حالتين:

-يمكن أن يكون المستفيد من إعانة الصندوق الوطني للسكن قد تخلى عن العمل هل يبقى من حقه الحصول على إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية؟

-وفي حالة ما إذا كان مستفيد من إعانة الصندوق الوطني للسكن تحصل عليها بصفته بطل أو عامل حر لكن بعد ذلك حصل على وظيفة ولديه أقدمية انتماء لمدة تفوق الثلاث (3) سنوات سابقة، هل يحق له الاستفادة من إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية؟

كما يمكن أن نشير إلى أن هذه الآلية الخاصة باتفاقية الصندوقين تضيع الكثير من الوقت، حيث أن الصندوق الوطني للسكن يرسل القائمة الاسمية لطالبي إعانة صندوق معادلة الخدمات مرفقة بقرارات الاستفادة وكشف الراتب وينتظر مدة لا تقل عن الشهرين (2) للحصول على مقرر الاستفادة الجديد ومن المفروض أن الصندوق الوطني يرسل القائمة موازاة مع إرسالها لمختلف الإدارات للتحقيق، ليباشر أيضاً صندوق الضمان والكفالة المتبادلة تحقيقاته.

عند إصدار الصندوق الوطني للسكن لمقرر الاستفادة يرسله إلى صندوق معادلة الخدمات الاجتماعية من أجل استصدار المقرر الثاني ويكون ذلك متزامناً مع بعض، قصد ربح الوقت، وبعده تسلم للمرقي العقاري نسخة من المقررين من أجل استكمال إجراءات التعاقد وفقاً لعقد البيع على التصاميم مع المستفيدين المقبولين.

## المطلب الثاني

### التدخل غير المباشر للمساهمين في عملية التمويل

التدخل غير المباشر للمساهمين في التمويل يقصد به وجود عدد من المتدخلين الذين لهم تأثير على تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم، لكن تدخلهم لا يكون عن طريق تقديم إعانات مباشرة وإنما تدخلهم يكون غير مباشر.

وكمثال للتدخل غير المباشر في التمويل نذكر البنوك التي تقدم قروض عقارية ميسرة للمستفيدين بنسبة فوائد مدعمة وكذلك تدخل الخزينة العمومية إما بتخفيض سعر التنازل عن العقارات الموجهة لإنجاز مثل هذه المشاريع السكنية المدعمة أو بإعفاء كل من المرقي العقاري والمستفيدين من تسديد حقوق التسجيل والإشهار، مثلما سنوضحه في الفرعين التاليين.

### الفرع الأول

#### القروض العقارية

تعتبر البنوك والمؤسسات المالية من بين أهم المتدخلين بطريقة غير مباشرة في تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم عن طريق القروض العقارية التي تمنحها للمستفيدين من هذه المشاريع. رغم أن الغرض من القرض العقاري الذي يُمنَح للمستفيدين هو تسديد سعر السكن، إلا أن آلية البيع على التصاميم المعتمد عليها في صيغة السكن الترقوي المدعم، تسمح للمرقي العقاري باستعمال هذه الأموال في التركيبة المالية للأموال المخصصة للإنجاز بصفة قانونية ومنظمة. وعليه سنخصص الفقرة الأولى من هذا الفرع لماهية القرض العقاري، والفقرة الثانية للقروض العقارية المدعمة من طرف الدولة.

#### أولاً: ماهية القرض العقاري:

للقروض العقارية أهمية كبيرة في مجال تمويل مشاريع الترقية العقارية، لذلك فضلنا التطرق أولاً إلى تحديد ماهية القرض العقاري من الناحية النظرية قبل التطرق إلى أهمية القروض المدعمة في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة.

#### أ: تعريف القرض العقاري:

أخذ موضوع القرض العقاري اهتمام الكثير من الفقهاء والمتخصصين لذلك تم تعريفه بالعديد من التعاريف على النحو التالي:

**1: التعريف الاصطلاحي واللغوي للقرض:** مدلول القرض اصطلاحاً هو اقتطاع جزء من مال

المقرض ليسلمه إلى المقرض<sup>(1)</sup>، ويقابل كلمة قرض مفردات أخرى مثل السلفة، الدين، والائتمان، أما باللغة الفرنسية فيقابلها مصطلح "Crédit" وهي مشتقة من الكلمة اللاتينية "Credium" والتي تجد أصلها بدورها من الفعل اللاتيني "Credere" ومعناه وضع الثقة وعنصر الثقة يعد أهم عنصر تقوم عليه عملية الإقراض لأنها هي الأساس الذي يمكن المقرض من منح المبلغ المالي للمقرض، ذلك لأنها تعطيه تأمينا على أنه سوف يرجع له المبلغ لاحقا<sup>(2)</sup>.

أما القرض لغة فيقصد به حسب ما جاء في قاموس المعاني ما تعطي غيرك من المال على أن يرده إليك بعد أجل محدد<sup>(3)</sup>.

**2: التعريف الفقهي للقرض العقاري:** اجتهد كثير من الفقهاء في وضع تعريف شامل للقرض العقاري، ومن بينهم الباحث بوراوي عيسى الذي يرى أن القرض العقاري عبارة عن قرض موجه لتمويل عمليات بناء أو شراء مسكن أو عقار أو بغرض تحسين مسكن أو ترميمه، وتصل مدة القرض إلى 25 سنة ولا يتعدى مبلغ القرض 80% بالإضافة إلى سعر فائدة يتراوح بين 5 و6%، كما يلتزم المقرض برد المبلغ على دفعات ثابتة متساوية مع تقديم ضمانات سداد قيمة القرض<sup>(4)</sup>، ويلاحظ أن الباحث ركز على وظيفة القرض أو الغرض منه وحدد قيمة مبلغ القرض رغم أن هذه القيمة تختلف من بنك إلى آخر مثلها مثل نسبة الفائدة، ومن المفروض أن التعريف لا يشمل المعطيات القابلة للتغيير، لكي يبقى صالحا مهما تغيرت هذه القيم.

في حين يرى الباحث زبير براحلية أن القرض العقاري هو مختلف العمليات المالية التي تهدف إلى تمويل الأشغال التي ترد على الأملاك العقارية، وذلك في إطار السياسة المنتهجة من طرف الدولة، التي توفرها عن طريق مصارفها لصالح القائمين بهذه الأشغال، على أن يقوم هؤلاء بتسديد مالهم من أموال والفوائد المترتبة عنه في الآجال المحددة في العقد<sup>(5)</sup>، وما يعاب على هذا التعريف أنه قرن القروض العقارية بسياسة الدولة وتدخل المصارف العمومية، بينما في الواقع نجد أن كثير من البنوك الخاصة والأجنبية دخلت مجال القروض العقارية، وأصبحت رائدة في هذا المجال على غرار بنك السلام وسوسيتي جينيرال على سبيل المثال.

**3: التعريف التشريعي للقرض العقاري:** ورد تعريف القرض في التشريع الجزائري في كل من

<sup>1</sup>-وردة سالمى، دعم تمويل الترقية العقارية في إطار القروض العقارية الميسرة، مجلة القانون العقاري، جامعة البلدة، المجلد 4، العدد 1، 333-364، تاريخ النشر 2017/03/20، ص338.

<sup>2</sup>-زوبير براحلية، المرجع السابق، ص14.

<sup>3</sup>-أنظر قاموس المعاني، الصفحة الرسمية على شبكة الأنترنت [www.almaany.com/ar/dict/ar-ar/](http://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar/)، تصفح الموقع يوم 2020/03/25 على الساعة 22:00.

<sup>4</sup>-عيسى بوراوي، المرجع السابق، ص104.

<sup>5</sup>-زوبير براحلية، المرجع السابق، ص20.

القانون المدني وقانون النقد والقرض، على النحو التالي.

**في القانون المدني:** تم تعريف القرض بموجب أحكام المادة 450 من القانون المدني الجزائري على أنه عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر، على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع، والقدر والصفة.

يتضح من هذا التعريف أن المشرع لم يعرف لنا القرض العقاري وإنما عرف لنا القرض الاستهلاكي، ومع ذلك يمكن القول أن التعريف ينطبق على القرض العقاري، غير أن مصطلح أو شيء مثلي آخر لا يعد به في القروض العقارية لأن الهدف من هذا القرض هو الحصول على التمويل المالي من أجل إتمام معاملة شراء عقار أو تمويل أشغال الإنجاز في حالة البيع على التصاميم، وما يحتاجه المقتني المقترض أو المرقي العقاري هو الأموال وليس أي شيء آخر مثلي.

**في قانون النقد والقرض:** ورد في أحكام المادة 68 من الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض تعريفا للقرض باعتباره من العمليات البنكية<sup>(1)</sup> على النحو التالي: "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 كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان"، من الواضح أن هذا التعريف هو الأقرب إلى القرض العقاري مقارنة بالتعريف الوارد في القانون المدني، لأنه يتعلق بإقراض الأموال من المقرض إلى المقترض مقابل التزام هذا الأخير بالضمان، وهي المبادئ الأساسية التي يرتكز عليها القرض العقاري.

إذا ارتبط طلب القرض بتمويل عملية ذات طابع عقاري أو تندرج في إطار النشاطات المتعلقة بالترقية العقارية، يكون القرض عقاري وله طابع خاص بسبب طبيعة العملية التي ينصب على تمويلها، كما أن القرض العقاري يستلزم تقديم ضمانات هامة لسداد قيمة القرض، تبرز بشكل خاص من خلال إبرام عقد الرهن<sup>(2)</sup>، الذي يعتبر عقدا قانونيا يهدف إلى ضمان استيفاء حقوق البنك (المقرض أو الدائن) وذلك بمقتضى أحكام المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003<sup>(3)</sup>، حيث بموجب هذه المادة صدر

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 66 من الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض التي جاء فيها: "تتضمن العمليات المصرفية، تلقي الأموال من الجمهور، وعمليات القرض وكذا وضع وسائل الدفع تحت تصرف الزبائن وإدارة هذه الوسائل"، إذا فالقرض من العمليات المصرفية.

-حدة مبروك، التأمين على القروض العقارية الممنوحة في إطار نشار الترقية العقارية السكنية، مجلة الدراسات القانونية، جامعة المدينة، المجلد 7، العدد 2، 1026-1041، تاريخ النشر 2021/06/24، ص 1029.

<sup>2</sup>-وردة سالمى، المرجع السابق، ص 339.

<sup>3</sup>-القانون رقم 02-11 المؤرخ في 2002/12/24، المتضمن قانون المالية لسنة 2003، الجريدة الرسمية عدد 86، المؤرخة في 2002/12/25، ص 3.

المرسوم التنفيذي رقم 06-132<sup>(1)</sup> المتعلق بالرهن القانوني لصالح البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى<sup>(2)</sup>.

ويمكننا في الأخير أن نخلص إلى التعريف التالي: **القرض العقاري** هو عقد يلتزم بمقتضاه المقرض، الذي قد يكون بنكا أو مؤسسة مالية بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقترض الذي قد يكون فردا أو مرقى عقاري، قصد تمويل عملية متعلقة بعقار كالشراء أو البناء أو الترميم، مقابل أن يلتزم المقترض بتقديم الضمانات اللازمة للمقرض لضمان تسديد مبلغ القرض والفوائد المترتبة عنه على شكل أقساط خلال أجل متفق عليه.

#### ب: خصائص القرض العقاري:

خلصنا في الفقرة السابقة إلى أن القرض العقاري عقد يربط بين المقرض والمقترض، لذلك فهذا العقد يتميز بخصائص يشترك فيها مع عقود مشابهة، ويتميز بخصائص أخرى تميزه عن غيره من العقود.

**1: القرض العقاري من العقود الرضائية:** يمكن إثبات أن عقد القرض العقاري من العقود الرضائية، بما أنه ينشأ بمجرد تطابق الإيجاب والقبول بالرجوع إلى أحكام نص المادة 450 من القانون المدني الجزائري، فتكتمل بذلك أركان العقد، أما التسليم والاستلام فهي آثار والتزامات تنجم عن صحة العقد الذي لا يشترط في الأصل الشكلية، بإفراغه في قالب رسمي وفقا لما تقضي به أحكام المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، إلا أن العرف والممارسات المصرفية تقضي بإفراغه في صورة عقد مكتوب باعتباره تطبيقا من تطبيقات العقود النموذجية<sup>(3)</sup>.

**2: القرض العقاري من القروض النقدية:** المقتني أو المرقى العقاري يتقدم من البنك أو المؤسسة بطلب قرض عبارة عن نقود من أجل إما تمويل عملية الشراء أو البناء أو الترميم المتعلقة بعقار، لذلك يعتبر القرض العقاري من القروض النقدية<sup>(4)</sup>.

**3: القرض العقاري قرض بفائدة:** منع المشرع على الأفراد إبرام عقود قرض بفائدة<sup>(5)</sup>، وسمح فقط للبنوك والمؤسسات المالية المانحة للقروض بأخذ فائدة يحدد قدرها بموجب قرار من الوزير المكلف

<sup>1</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 06-132 المؤرخ في 03/04/2006، المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، الجريدة الرسمية عدد 21، المؤرخة في 05/04/2006، ص 20.

<sup>2</sup>-يمينه حوحو، عقد الكفالة وعقد الرهن في القانون الجزائري، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، د ر ط، 2019، ص 52.

<sup>3</sup>-حسنية زغلامي، النظام القانوني لاقتناء السكن بالمنطقة الحضرية، المرجع السابق، ص 137.

<sup>4</sup>-زويير براحلية، المرجع السابق، ص 30.

<sup>5</sup>-أنظر أحكام المادة 454 من القانون المدني الجزائري.

بالمالية<sup>(1)</sup>، القرض العقاري مثل القرض الاستهلاكي يعتبر قرض مجاني في الأصل، لكن بسبب تدخل المؤسسات المالية والبنوك في منح هذا النوع من القروض أصبح قرضا بفائدة<sup>(2)</sup>.

**4: القرض العقاري من العقود الزمنية:** يلعب الزمن دورا مهما في عقد القرض العقاري في حالتين، الحالة الأولى يمنح القرض على أقساط حسب تقدم الأشغال في حالة قرض موجه للبناء أو الترميم، الحالة الثانية الزمن المخصص لتسديد القرض يدفع على شكل أقساط في فترات زمنية متساوية، مما جعل القرض العقاري من العقود التي يتم تنفيذها على مراحل تدريجية، ويخضع منحه إلى قواعد التجارة، ومعايير المردودية والربحية، وقواعد الحذر من مخاطر عدم التسديد<sup>(3)</sup>.

### ج: الطبيعة القانونية للقرض العقاري:

بصفة عامة، وبما أن القرض تم تنظيمه في القانون المدني بموجب أحكام مواد الفصل الرابع منه (من 450 إلى 458)، فيمكن اعتباره عقد ذو طابع مدني، خاصة عندما يكون المقرض (الدائن) شخص طبيعى يمنع عليه الإقراض بفائدة، لكن في حالة ما إذا كان المقرض بنكا أو مؤسسة تجارية، تقدم القروض بفوائد ربحية فالقرض في هذه الحالة يعد عملا تجاريا<sup>(4)</sup>.

وبما أن كل الأعمال المصرفية تعتبر أعمالا تجارية، فإن القرض العقاري باعتباره عمل مصرفي هو عمل تجاري، غير أن المقرض (المدين) تختلف صفته من جهة ويختلف أيضا الغرض الذي من أجله لجأ إلى الاقتراض من جهة ثانية، لذلك يجب أن نميز بين الحالات أربع حالات:

**1: المقرض تاجر والغرض تجاري:** بما أن المقرض تاجر والمقرض تاجر فإن القرض يعد عملا تجاريا، وخير مثال المرقي العقاري الذي يقترض من أجل إتمام أشغال إنجاز المشاريع<sup>(5)</sup>.

**2: المقرض تاجر والغرض غير تجاري:** بما أن المقرض لا يهدف إلى تحقيق الربح أو الاستثمار من القرض الذي تحصل عليه، بل يقصد تلبية حاجياته الخاصة، فالقرض هنا يعد عملا مدنيا.

**3: المقرض ليس تاجرا والغرض غير تجاري:** بما أن المقرض لا يمارس التجارة والقرض المتحصل عليه الغرض منه هو الحصول على الملكية فإن القرض العقاري في هذه الحالة يعد عملا مدنيا

**4: المقرض ليس تاجرا والغرض تجاري:** بالرغم من أن المقرض هو شخص طبيعى لا يمارس التجارة إلا أن موضوع القرض العقاري الذي تحصل عليه هو الاستثمار وتحقيق الربح، ففي هذه الحالة

1-أنظر أحكام المادة 456 من نفس القانون.

2-ابتسام مناع، النظام القانوني للقرض العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 63.

3-نصيرة ربيع، المرجع السابق، ص 6.

4-ابتسام مناع، نفس المرجع، ص 52.

5-حسيبة زغلامي، النظام القانوني لاقتناء السكن بالمنطقة الحضرية، المرجع السابق، ص 139.



يعد القرض العقاري عملاً تجارياً.

ثانياً: القروض العقارية المدعمة:

جاء في دباجة التعليم الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2018/02/06 المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقية المدعمة، أن هذه الصيغة السكنية تعززت بتخفيض نسبة الفائدة للقروض البنكية المحتملة الممنوحة للمقتنين المستقبليين.

المقصود بالقروض العقارية المدعمة هو أن الدولة عن طريق الخزينة العمومية هي التي تتكفل بدفع فارق القيمة الحقيقية لنسبة الفوائد للبنوك والمؤسسات المالية المقرضة<sup>(1)</sup>، مما يؤدي إلى تسهيل تمويل إنجاز المشاريع الترقية بما في ذلك مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة.

تتميز القروض العقارية المدعمة عن غيرها من القروض بمجموعة من المزايا التي سنتطرق لها في الفقرة (أ)، بينما في الفقرة (ب) سنتطرق إلى نسب التخفيض في الفائدة المدعمة من طرف الدولة.

أ: مزايا القروض العقارية المدعمة:

تتميز القروض العقاري المدعمة الموجهة للأفراد لاقتناء سكن ترقوي جماعي أو بناء سكن ريفي، بمزايا خاصة<sup>(2)</sup> تهدف إلى تخفيض نسبة الفوائد البنكية وفقاً لإطار قانوني منظم.

**1: الإطار القانوني المنظم للقروض العقارية المدعمة من طرف الدولة:** رغم أن المشرع الجزائري

أصدر المرسوم التنفيذي رقم 10-166<sup>(3)</sup> الذي يحدد كيفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة العمومية للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن، ورغم تعديل هذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-425<sup>(4)</sup>، إلا أن التأخر في إصدار القرارات والنصوص التنظيمية الخاصة بكيفية تطبيق هذا المرسوم التنفيذي جعله مجمداً، خاصة بعد صدور نصوص قانونية أخرى نظمت كيفية تدخل الخزينة العمومية في تغطية نسب تخفيض القروض العقارية التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية للمواطنين المستفيدين من مختلف الصيغ السكنية المدعمة<sup>(5)</sup>.

<sup>1</sup>-وردة سالمى، المرجع السابق، ص334.

<sup>2</sup>-وردة سالمى، نفس المرجع، ص337.

<sup>3</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 10-166 المؤرخ في 2010/06/30، المعدل والمتمم، الذي يحدد كيفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن، الجريدة الرسمية عدد 41، المؤرخة في 2010/07/04، ص9.

<sup>4</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 12-425 المؤرخ في 2012/12/15، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-166، الذي يحدد كيفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن، الجريدة الرسمية عدد 69، المؤرخة في 2012/12/19، ص13.

<sup>5</sup>-ونشير هنا إلى أن القروض الميسرة يستفيد منها المرقون العقاريون أيضاً في حالة عدم استعانتهم بصيغة البيع على التصاميم وفقاً لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 10-167، السابق الذكر.

يعد المرسوم التنفيذي رقم 10-87 أول مرسوم أصدره المشرع الجزائري يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك، لكن سرعان ما ألغاه وعوضه بالمرسوم التنفيذي رقم 13-389 المؤرخ في 24/11/2013 الذي يحدد هو الآخر مستويات وكيفيات تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي.

أما المرجعية القانونية للمرسومين التنفيذيين سابقين الذكر هي أحكام المادة 109 من الأمر رقم 09-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، التي جاء فيها "يرخص للخبزينة بتخفيض معدلات فوائد القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي من قبل المستفيدين الذين لا تتجاوز مداخيلهم مبلغا محددًا بالرجوع إلى عدد المرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون، ويمكن أن يجمع هذا التخفيض مع الإعانة المباشرة المقدمة".

**2: شروط القروض العقارية المدعمة:** تطبيقًا للمرسوم التنفيذي رقم 10-87، أصدرت المديرية العامة للخبزينة العمومية التعليمية رقم 1 المؤرخة في 22/04/2010 المتعلقة بالقروض العقارية بفائدة مدعمة الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية، المتضمنة شروط الاستفادة من صيغة القروض المدعمة الموجهة لجميع المواطنين، وهي شروط تتعلق إما بالسكن موضوع القرض العقاري، أو بالمقترض، بالإضافة إلى الشروط الإدارية العامة التي تخض القروض العقارية بوجه عام سواء مدعمة أو غير مدعمة. والمتمثلة بشكل مختصر في:

- يجب أن يكون القرض مخصصًا لتمويل سكن جماعي وجديد، منجز من طرف مرقي عقاري.
- يجب ألا يكون طالب القرض قد استفاد من مختلف أشكال وصيغ الدعم المقدمة من الدولة سابقًا.
- إلزامية وجود عقود للبيع أو الحجز أو عقود البيع على التصاميم.
- يجب أن يدعم ملف طلب القرض العقاري المدعم بشهادة تخصيص بالنسبة للسكن في حالة عقد البيع على التصاميم.
- يجب ألا يتعدى سقف القرض العقاري المدعم الممنوح للمستفيد 12 مليون دينار أي مليار و200 مليون سنتيم، وهو شرط محقق في إطار السكن الترقوي المدعم بما أن سعر بيع السكنات المدعمة لا يصل إلى نصف هذه القيمة.
- يجب أن لا تتعدى مساحة الشقة موضوع القرض العقاري 120م<sup>2</sup>، وبما أن أكبر شقة في السكن الترقوي المدعم المتكونة من خمس (5) غرف مساحتها لا تتعدى 105م<sup>2</sup>، فإنه يمكن تطبيق القرض العقاري المدعم على كل أنماط شقق هذه الصيغة السكنية.
- أما الوثائق المكونة للملف فهي:
  - شهادة الضمان مستخرجة من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.
  - شهادة عائلية للحالة المدنية.

-نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.

-شهادة الإقامة.

-شهادة عمل (للعامل الأجراء) .

-كشف الراتب لثلاثة أشهر الأخيرة.

-شهادة ميلاد أصلية.

-شهادة الضريبة بالنسبة لغير الأجراء.

### ب: نسبة الفائدة المطبقة على القروض العقارية المدعمة من طرف الدولة:

تسمح القروض العقارية المدعمة التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية للدولة بالتدخل عن طريق الخزينة العمومية في عملية التمويل غير المباشر للمشاريع السكنية، وذلك بتحمل نسبة الفارق في الفائدة المخفضة على القروض العقارية الموجهة لبناء أو شراء مساكن جديدة منجزة من طرف مرقين عقاريين معتمدين، لكن المشرع لم يعتمد على نسبة تخفيض واحدة، بل فرق بين نوعين من التخفيضات تختلف قيمتهما بحسب الدخل الشهري للمستفيدين المعبر عنه بعدد مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

**1: حالة تطبيق نسبة فوائد تقدر ب 1%:** تطبق هذه النسبة في حالة ما إذا كان الدخل الصافي للمستفيد أكثر بمرة واحدة من الأجر الوطني الأدنى المضمون المقدر ب 20 000.00 دج وأقل أو يساوي ست (6) أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون<sup>(1)</sup>، أي أقل أو يساوي 120 000.00 دج، مر علينا في فقرات سابقة أن المشرع لم يمنع أصحاب الدخل المنعدم من الاستفادة من السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، مما يعين أن المستفيدين الذين ينحصر دخلهم بين صفر (0 دج) و دج ومرة واحدة من الأجر الوطني الأدنى المضمون 20 000.00 دج ليس لهم الحق في الحصول على القرض العقاري المدعم، ويضطرون بذلك إلى تسديد سعر الشراء تمويلا ذاتيا.

**2: حالة تطبيق نسبة فوائد تقدر ب 3%:** تطبق هذه النسبة العالية نوعا ما مقارنة بالنسبة الأولى على المستفيدين الذين يتجاوز دخلهم الصافي ست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أي 120 000.00 دج وأقل من (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون<sup>(2)</sup> أي 240 000.00 دج

يبدو من الوهلة الأولى أن نسبة الفوائد المخفضة المقدر ب 3% لا تطبق على المستفيدين من مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة والقديمة، لأن هذه الاستفادة مشروطة بأن لا يتعدى الأجر الأسري ست (6) أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون، لكن بما أن المشرع منح الحق استثناء لأصحاب الملفات المرفوضة بالعودة إلى ملف التسجيل من أجل منحهم الإعانة، وبالتالي فإنه سيتحصل

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 13-389، الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 13-389، السابق الذكر.

على قرض عقاري بنسبة فائدة مخفضة تقدر بـ 3% بدلا من 1%.

## الفرع الثاني

### تدخل الخزينة العمومية في التمويل

تسقيف الدولة لسعر بيع السكنات الترقية المدعمة فرض عليها التدخل لتدعيم إنجاز هذه المشاريع لضمان هامش ربح معتبر للمقرين العقاريين المشاركين في إنجاز هذه المشاريع، إذ تم اتخاذ العديد من التدابير الرامية إلى تقليل المصاريف.

لا يقتصر تدخل الدولة في إطار دعم مشاريع السكن الترقوي المدعم على منح الإعانة المباشرة للمستفيدين فقط، وإنما هناك دعم آخر لهذه المشاريع يتمثل في توفير الأوعية العقارية التابعة للأموال الخاصة للدولة وتخصيصها لاستوعاب هذه المشاريع، بالتنازل عليها بأسعار مخفضة بنسب تتراوح ما بين 80% إلى 95% حسب المنطقة (أولا)، بالإضافة إلى الدعم الجبائي من خلال إعفاء كل من المرقى العقاري والمستفيدين من بعض الرسوم، والضرائب الجبائية (ثانيا).

### أولا: الدعم الجبائي لمشاريع السكن الترقوي المدعم:

الغرض من هذا التدخل غير المباشر للدولة هو تخفيف الأعباء على المرقين العقاريين المساهمين في إنجاز المشاريع المدعمة بصفة عامة، ومشاريع السكن الترقوي المدعم بصفة خاصة، قصد ضمان هامش من الربح<sup>(1)</sup> بسبب تسقيف أسعار بيع هذا النوع من السكنات من طرف الدولة.

ففي ظل القانون رقم 86-07 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، نجد أن المشرع الجزائري سن وفقا لأحكام المادة 33 من قانون المالية لسنة 1986<sup>(2)</sup> المادة 242 الفقرة-ع المتعلقة بالضريبة على مداخيل الترقية العقارية<sup>(3)</sup> ضمن الباب الرابع الجزء الثاني من القانون رقم 76-101<sup>(4)</sup> المتعلق بالضرائب

<sup>1</sup> يرى الخبير باتريك روبرت 'إن إزالة فرصة تحقيق الربح من أي مشروع تجاري يؤدي إل نموذج عملي أو إنتاجي من أساليب البيع'.

-شهر الدين قالة، التسويق الشبكي دراسة فقهية اقتصادية، مجلة المنتقى للبحوث والدراسات، جامعة باتنة 1، المجلد 1، العدد 2، 183-214، تاريخ النشر 2020/12/30، ص 194.

<sup>2</sup>-القانون رقم 85-09 المؤرخ في 1985/12/26، المتضمن قانون المالية لسنة 1986، الجريدة الرسمية عدد 56، المؤرخة في 1985/12/29، ص 2016.

<sup>3</sup>-المداخيل أو الأرباح العقارية بقصد بها الأرباح الصافية الناتجة عن عمليات بيع العقارات والحقوق العينية العقارية أو التنازل عنها أو مبادلتها أو تقديمها كحصة اشتراك.

-رشيد الهيلالي، مركزية الضريبة في الاستثمار العقاري، منشورات دار السلام للطباعة والنشر، الرباط، المغرب، د ر ط، 2015، ص 74.

<sup>4</sup>-الأمر رقم 76-101 المؤرخ في 1976/12/09، المعدل والمتمم، المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، الجريدة الرسمية عدد 102، المؤرخة في 1976/12/22، ص 1432.

المباشرة والرسوم المماثلة، هذه الضريبة على المداخل تخص مشاريع الترقية العقارية المنجزة في إطار القانون المتعلق بالترقية العقارية، عوضا عن الضريبة على الأرباح الصناعية والتجارية، والرسم على النشاط الصناعي والتجاري والضريبة التكميلية عن المداخل، وتقدر نسبة هذه الضريبة بـ 25% وتخفض إلى 15% في حالة كون المستفيدين من الترقية العقارية لهم طابع مدخر لدى صندوق التوفير والاحتياط، أو في حالة دفع سعر البيع بالعملة الصعبة، أو عندما تنجز هذه البنايات في المناطق الواجب تنميتها<sup>(1)</sup>، تنطبق هذه الضريبة على الأرباح التي تمثل الفرق بين سعر البيع وسعر التكلفة، وتذهب مداخلها بنسبة 50% لصالح ميزانية البلديات و50% المتبقية لصالح ميزانية الدولة<sup>(2)</sup>.

من بين الامتيازات الضريبية التي منحها القانون رقم 86-07 للمرقين العقاريين إعفاء عملية بيع الأراضي المهيأة لغرض الاستعمال السكني من ضريبة الرسم الوحيد الإجمالي وإعفاء المستفيدين من السكن في إطار الترقية العقارية من حقوق التسجيل<sup>(3)</sup>، في حين هذه الإعفاءات لا تنصب على الضريبة العقارية المتعلقة بالعقارات المبنية التي تبقى على عاتق المالك<sup>(4)</sup>.

وفي ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، تم بموجب القرار المؤرخ في 1998/04/11 إعفاء المرقين العقاريين الذين ينجزون السكنات الاجتماعية أو الترقية من ضريبة أرباح الشركات والضريبة على الدخل الإجمالي، وتعفى عقود بيع السكنات الترقية من حقوق التسجيل وتطبق نسبة مخفضة للرسم على القيمة المضافة بنسبة 7% بدلا من 17% عند بناء أو بيع سكنات ترقية، من أجل تخفيف الضغط الجبائي على المرقين العقاريين<sup>(5)</sup>.

واستمرت الدولة في سياسة الإعفاءات الضريبية في ظل قانون الترقية العقارية رقم 11-04 الساري المفعول، بل وتم إضافة المزيد من الإعفاءات التي سنحاول أن نقسمها إلى إعفاءات يستفيد منها المقتني مباشرة وأخرى تعود بالفائدة على المرقى العقاري.

#### أ: إعفاءات ضريبية لصالح المقتنين:

المقصود بالمقتنين هم المستفيدون من مشاريع السكن الترقوي المدعم، إذ أقر لهم المشرع إعفاءات ضريبية، تتمثل في الإعفاء من رسوم تسجيل العقود الناقلة للملكية، والإعفاء من الضريبة المتعلقة بالقرض العقاري، والإعفاء من حقوق تسجيل الرهون الرسمية.

1-أنظر أحكام المادة 242 الفقرة-ر، من قانون الضرائب المباشرة الجزائري رقم 76-101.

2-أنظر أحكام المادة 242 الفقرة-خ، من نفس القانون.

3-أحمد خيرات، المرجع السابق، ص58.

4-حسين ابراهيم خليل وعبد الناصر عبد الله، شرح قانون الضريبة العقارية رقم 192 لسنة 2008 مزودا بأراء الفقه وأحدث الأحكام القضائية، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، مصر، الطبعة الأولى، 2014، ص58.

5-أحمد خيرات، المرجع السابق، ص58.

**1: الإعفاء من رسوم تسجيل وشهر عقود البيع على التصاميم:** التسجيل هو إجراء ذو طابع إجباري ونهائي، إذ يحق لمفتش التسجيل أن يجبر المعني بهذه الخدمة على دفع هذه الحقوق بطريقة إدارية، إعمالاً لمبدأ سيادة وسلطان الدولة، ومن بين المحررات الواجبة التسجيل نجد العقود أو التصرفات القانونية الواردة على العقار، وتكمن أهمية تسجيل العقارات في تمكين الدولة من تحصيل الضريبة وكذا إثبات تاريخ العقود العرفية<sup>(1)</sup>، وبالعودة إلى أحكام المادتين 252 و 258 من القانون رقم 76-105 المتعلق بالتسجيل نجد أن المشرع نظم التصرفات القانونية الواجبة التسجيل والمعفية منه.

المرجع القانوني لإعفاء عقود بيع السكنات المدعمة بصفة عامة وعقود البيع على التصاميم الخاصة بمشاريع السكن الترقوي المدعم بصفة خاصة هو أحكام المادة 20 من القانون رقم 04-21<sup>(2)</sup> المتضمن قانون المالية لسنة 2005، التي تعدل أحكام المادة 258 من قانون التسجيل بإضافة الفقرة السابعة التي جاء فيها أنه تعفى من رسم نقل الملكية المنصوص عليه في المادة 252 من قانون التسجيل عمليات بيع البناءات ذات الاستعمال الرئيسي للسكن التي تنازلت عليها الدولة والهيئات العمومية للسكن حسب إجراء البيع بالإيجار، والسكن الاجتماعي التساهمي، والسكن الريفي، ولا يستفيد الشخص الواحد من هذا الإعفاء إلا مرة واحدة، ماعدا في حالة إعادة استعمال حاصل البيع في إطار شراء بناء ذات استعمال سكني في إطار عمليات الترقية العقارية.

أما إعفاء الأفراد من رسم الإشهار العقاري فقد نص عليه المشرع في أحكام المادة 22 من نفس القانون التي تعدل وتتم أحكام المادة 353 من قانون التسجيل بإضافة الفقرة رقم 11 إلى النقطة الخامسة من أحكام المادة، والتي جاء فيها أن الإعفاء من رسم الإشهار العقاري يمس أيضا العقود المتضمنة بيع محلات ذات استعمال سكني جديدة أنجزها المتعهدون بالترقية العمومية أو الخواص (المركبين العقاريين) في إطار برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية ولاسيما منها السكن الاجتماعي التساهمي (LSP) والسكن في إطار البيع بالإيجار (LV) والسكن الريفي (HR).

وبما أن حقوق تسجيل وشهر عقود البيع العقارية تقع نسبة كبيرة منها على عاتق المقتني، فإن هذه الإعفاءات يستفيد منها مقتني السكن الجديد في إطار مشاريع السكن الترقوي المدعم باعتباره طرفا في عقد البيع على التصاميم، مما يخفف عليه جزء من الأعباء مهما كانت قليلة مقارنة بسعر السكن المراد اقتناؤه.

**2: الإعفاء من الضريبة على القرض العقاري:** يستفيد الأفراد المقتنين للسكن الترقوي المدعم والذين استعانوا بالبنوك للحصول على قروض عقارية لاستكمال التركيبة المالية لتسديد سعر الشراء، من

<sup>1</sup>- أحمد رضا صنوبر، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة تلمسان، 2015/2015، ص 128.

<sup>2</sup>- القانون رقم 04-21، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، السابق الذكر.

إعفاء كلي<sup>(1)</sup> من الرسوم المترتبة على القيمة المضافة للقرض<sup>(2)</sup>.

**3: الإعفاء من رسوم تسجيل الرهون الرسمية:** يترتب على المقرض إبرام عقد الرهن الرسمي كضمان للبنك أو المؤسسة المالية المقرضة، مما يترتب على ذلك مصاريف إضافية تتعلق برسوم التسجيل والشهر التي يتحملها المقرض، غير أن المشرع الجزائري ولتخفيف العبء على المستفيدين من المشاريع المدعمة بما في ذلك مشاريع السكن الترقوي المدعم أعفاهم من هذه الرسوم بموجب أحكام المادة 58 من قانون المالية لسنة 1996 التي عدلت الفقرة 3 من النقطة 4 لأحكام المادة 353 من قانون التسجيل والتي جاء فيها أن العقود المتعلقة بامتلاك عقارات من قبل البنوك والمؤسسات التالية التي يسري عليها القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد والقرض في إطار اعتماد إيجاري عقاري أو أي قرض عقاري مماثل آخر مخصص لتمويل الاستثمارات التي يقوم بها المتعاملون الاقتصاديون لأغراض تجارية وصناعية وزراعية أو لممارسة مهن حرة، تعفي من رسم الإشهار العقاري<sup>(3)</sup>.

**ب: إعفاءات ضريبية لصالح المرقين العقاريين:**

الدعم الجبائي لمشاريع السكن الترقوي المدعم لم يقتصر على تخفيف الأعباء الضريبية على الأفراد المستفيدين فقط، بل مس أيضا المرقين العقاريين، من أجل تخفيض كلفة الإنجاز، حتى يتسنى بيع هذه السكنات بالسعر المقنن والمسقف والمراقب من طرف الدولة، ومن بين هذه الإعفاءات نذكر:

**1: الإعفاء من رسوم تسجيل وإشهار العقود الناقلة للملكية:** حقوق التسجيل هي حقوق مالية يقبضها مفتش التسجيل لإتمام إجراءات تسجيل المعاملة العقارية وهي إجراء إلزامي يعرض المتخلف عن القيام به إلى عقوبات جبائية<sup>(4)</sup>.

غير أنه وطبقا لأحكام المادة 20 من القانون رقم 04-21<sup>(5)</sup>، المؤرخ في 29/12/2004،

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 58 من الأمر رقم 95-27 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، التي عدلت الفقرة 3 من النقطة 4 لأحكام المادة 353 من قانون التسجيل.

<sup>2</sup>-الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 29/12/1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية عدد 82، المؤرخة في 31/12/1995، ص3.

<sup>3</sup>-سهم مسكر، دعم إنعاش السكن الترقوي وتحفيز المرقى العقاري للاستثمار في قطاع السكن، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البلدة، المجلد 4 العدد 1، 30-53، تاريخ النشر 01/06/2015، ص34.

<sup>4</sup>-إيمان بوسنة، دعم الدولة غير المباشر لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، مجلة الحقوق والحريات، جامعة بسكرة، عدد تجريبي يضم أشغال الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد بجامعة بسكرة يومي 17 و18 فيفري 2013، ص461-475، تاريخ النشر 01/09/2013، ص472.

<sup>5</sup>-جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، د ر ط، 2014، ص72.

<sup>6</sup>-القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29/12/2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية عدد 85، المؤرخة في 30/12/2004، ص3.

المتضمن قانون المالية لسنة 2005، التي تمت أحكام المادة 258 من القانون رقم 76-105<sup>(1)</sup> المتضمن قانون التسجيل بإضافة البند السابع على النحو التالي: "... سابعا: تعفي من رسم حق نقل الملكية المنصوص عليه في المادة 252 من قانون التسجيل، عمليات بيع البنايات ذات الاستعمال الرئيسي للسكن التي تنازلت عليها الدولة والهيئات العمومية للسكن حسب إجراء البيع بالإيجار والسكن الاجتماعي التساهمي والسكن الريفي".

أما السند القانوني لرسم الإشهار العقاري فهو أحكام المادة 22 من القانون رقم 04-21، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، التي تمت أحكام المادة 353-خامسا من القانون رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل على النحو التالي بإضافة البند العاشر: "... (10) العقود المتضمنة اقتناء المتعهدين بالترقية العموميون أو الخواص في إطار برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية ولا سيما منها السكن الاجتماعي التساهمي والسكن في إطار البيع بالإيجار والسكن الريفي"<sup>(2)</sup>، وما يطبق على السكن الاجتماعي التساهمي يطبق أيضا على السكن الترقوي المدعم، بموجب أحكام المادة 353-5 من القانون رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل المعدلة بموجب أحكام المادة 25 من القانون رقم 17-11<sup>(3)</sup>، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، التي أصبحت على النحو التالي: "... (9) العقود المتضمنة اقتناء المرقين العموميين أو الخواص لأراضي موجهة لإنجاز برامج السكن المستفيدة من دعم الدولة...".

**2: الإعفاء من الضريبة على الدخل الناتج عن إنجاز المساكن المدعمة:** قامت الدولة بتحفيز المرقين العقاريين للمبادرة ببعث المشاريع المدعمة في إطار سياسة مجابهة أزمة السكن، وتمكين الطبقة المتوسطة من المجتمع من الحصول على الملكية، وذلك بتخفيف الأعباء الضريبية المفروضة على المرقين العقاريين، بإعفائهم من بعض الضرائب مثل الضريبة على الدخل الإجمالي الناتج عن إنجاز السكنات المدعمة<sup>(4)</sup> والضريبة على أرباح السكنات، وفقا لأحكام المادة 44 من قانون المالية لسنة 1998<sup>(5)</sup> التي جاء فيها أن الأرباح الخاضعة للضريبة الناتجة عن نشاطات إنجاز المساكن الاجتماعية

<sup>1</sup>- الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09/12/1976، المعدل والمتمم، المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية عدد 81، المؤرخة في 18/12/1977، ص 1212.

<sup>2</sup>- إيمان بوسنة، دعم الدولة غير المباشر لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، المرجع السابق، ص 472.

<sup>3</sup>- القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27/12/2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية عدد 76، المؤرخة في 28/12/2017، ص 3.

<sup>4</sup>- عبد الوهاب رميدي، نحو صيغ بديلة لتمويل قطاع السكن في الجزائر، مجلة معارف، جامعة البويرة، المجلد 8، العدد 15، 335-354، تاريخ النشر 01/12/2013، ص 344.

<sup>5</sup>- القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31/12/1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية عدد 89، المؤرخة في 31/12/1997، ص 3.



والترقوية وفق المقاييس المحددة في دفتر الشروط المنصوص عليه في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11/04/1998<sup>(1)</sup> والمعدل في 08/03/2006<sup>(2)</sup> معفية من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات<sup>(3)</sup>.

**3: الإعفاء التام من الدفع بمرأى وبين يدي الموثق:** وفقا لأحكام المادة 32 من قانون المالية لسنة 2021<sup>(4)</sup>، المعدلة للمادة 257 من قانون التسجيل، أعفى المشرع ممتلكو السكنات التي تم إنجازها في إطار بناء سكنات تستفيد من الدعم المالي للدولة، من الدفع بمرأى وبين يدي الموثق المكلف بتحرير العقد المتضمن نقل الملكية، وهذا بغض النظر عن الأحكام المنصوص عليها في المادة 256 من قانون التسجيل.

ونشير هنا إلى أن المرقى العقاري كان قبل هذا التعديل ملزم وفقا لنص المادة 257 من قانون التسجيل المعدلة بأحكام المادة 26 من قانون المالية لسنة 2020 بدفع القسط الأخير من الإعانة للموثق قبل تحرير محضر التسليم النهائي الخاص بكل مستفيد، وهو ما كان يشكل عبئا وثقلا ماليا يؤثر على التسيير المالي للمشروع.

#### ثانيا: تخفيض أسعار التنازل عن الأوعية العقارية:

من بين الإجراءات المعمول بها في الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم إشراك الجماعات الإقليمية في اختيار وتعبئة الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والخالية من العوائق لاستقطاب هذا النوع من المشاريع، قصد التنازل عن ملكيتها لصالح المرقين العقاريين الذين أوكلت لهم مهمة الإنجاز بأسعار مخفضة تختلف من منطقة لأخرى وفقا لنظام تشريعي محكم وشروط صارمة، بهدف تخفيض تكلفة الإنجاز وتسويقها بأسعار تناسب الطبقة المتوسطة الدخل من المجتمع، ويعد ذلك تدخلا غير مباشر في تمويل المشاريع المدعمة من طرف الخزينة العمومية.

بعد تعبئة الأوعية العقارية المعنية بالتنازل لإنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم، يتم توجيه إعلان

<sup>1</sup>-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11/04/1998، الذي يتضمن نموذج دفتر الشروط المتعلقة بالإعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات المطبقة على الأرباح الناتجة عن نشاطات إنجاز المساكن الاجتماعية والترقوية، الجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 24/05/1998، ص3.

<sup>2</sup>-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 08/03/2006، الذي يعدل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11/04/1998، الذي يتضمن نموذج دفتر الشروط المتعلقة بالإعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات المطبقة على الأرباح الناتجة عن نشاطات إنجاز المساكن الاجتماعية والترقوية، الجريدة الرسمية عدد 28، المؤرخة في 30/04/2006، ص3.

<sup>3</sup>-إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص232.

<sup>4</sup>-القانون رقم 20-16 المؤرخ في 31/12/2020، المتضمن قانون المالية لسنة 2021، الجريدة الرسمية عدد 83، المؤرخة في 31/12/2020، ص3.

لمؤسسات الترقية العقارية الناشطة في المجال من أجل إنجاز هذه المشاريع عن طريق التنازل على هذه الأوعية الأرضية وفقا لخطوات مدروسة نوجزها في النقاط التالية:

#### أ: طريقة اختيار المرقي العقاري:

في إطار تجسيد مشاريع السكن الترقوي المدعم وفقا للطلبات المسجلة في كل ولاية، يتم تحديد القطع الأرضية الموجهة لإنشاء هذه المشاريع، والإعلان عن رغبة الدولة في التنازل عليها للمرقيين العقاريين الذين تتوفر فيهم الشروط وفقا للخطوات التالية:

#### 1: مرحلة تعبئة الأوعية العقارية وإطلاق دعوة للمشاركة في الإنجاز: تنقسم هذه المرحلة إلى

ثلاث خطوات وهي:

**الخطوة الأولى:** إن قرار تحديد القطع الأرضية كَمَا وموقعاً الموجهة للتنازل يتم اتخاذه بحسب نتيجة إحصاء عدد المواطنين الراغبين في الحصول على سكن ضمن صيغة معينة من الصيغ السكنية المتوفرة<sup>(1)</sup>، ولقد حثت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2018/02/06 على ضرورة المشاركة القوية للجماعات الإقليمية في اختيار المرقيين العقاريين وطالبي السكن وكذا تعبئة الأراضي الخالية من العوائق التي تستقطب برامج السكنات الترقوية المدعمة، ولتعبئة الأراضي وفقا لهذه الشروط يتم تعيين لجنة خاصة على مستوى الدائرة تكلف من طرف الوالي بتعيين القطع الأرضية الموجهة لاستوعاب برنامج السكن الترقوي المدعم تعيينا دقيقا بواسطة محضر اختيار الأرضية<sup>(2)</sup>، تتكون هذه اللجنة من اثني عشر (12) عضو وهم: رئيس الدائرة المعنية، ممثل المجلس الشعبي للبلدية المعنية، ممثل مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، ممثل مديرية أملاك الدولة، ممثل الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين والحضرين، ممثل مديرية مسح الأراضي، ممثل مديرية الغابات، ممثل مديرية الموارد المائية، ممثل مديرية التوزيع لشركة الكهرباء والغاز، ممثل مديرية الأشغال العمومية، رئيس قسم الهندسة المعمارية والبناء، رئيس قسم السكن، رئيس قسم التجهيزات العمومية،

بالنظر إلى تنوع الأعضاء المكونين للجنة اختيار الأوعية العقارية المكلفة بتعيين القطع الأرضية المخصصة لاستوعاب برامج السكن بمختلف الصيغ، يتضح الجدية في تنفيذ التعليمات المؤرخة في 2018/02/06، والتي تؤكد على ضرورة تعبئة الأراضي الخالية من العوائق مهما كان نوعها، بانتمائهم لمختلف الإدارات المتدخلة في مجال السكن من المفروض أنه يعدم فرضية تعبئة قطع أرضية بها عوائق،

<sup>1</sup>- يكون إحصاء طلبات المساعدة من أجل الحصول على الملكية في إطار مشاريع السكن الترقوي المدعم، عن طريق إحصاء الملفات التي يتم تقديمها مباشرة للبلدية المعنية، وفي الأونة الأخيرة تم فتح بوابة خاصة تسمى بالشباك الوحيد على مستوى الموقع الإلكتروني على شبكة الانترنت لوزارة الداخلية والجماعات المحلية لتقديم مثل هذه الطلبات، بملف إلكتروني بعد المسح الضوئي لكل الوثائق المكونة للملف وحفظها في ملف واحد يتم إرساله عبر هذه البوابة.

<sup>2</sup>-أنظر الملحق رقم 11: "محضر اختيار قطعة أرض لإنجاز مشروع 400 سكن ترقوي مدعم ببلدية فيسدس بباتنة".

لكن على أرض الواقع هناك العديد من المشاريع التي تأخرت بسبب ظهور عوائق في الوعاء العقاري المعين، على سبيل المثال مشروع 50 مسكن ترقوي مدعم ببلدية الشمره بولاية باتنة، فبعدما تحصل المرقي العقاري العمومي على عقد التنازل عن القطعة الأرضية التي تم تعيينها تعيينا دقيقا من طرف لجنة اختيار الأرضية، ومباشرة أشغال الإنجاز التي وصلت 50%، تبين أن جزء من هذه القطعة الأرضية لا تعود ملكيته للدولة بل هو ملك خاص لورثة المالك الأصلي، الذين رفعوا قضية اعتداء على ملكيتهم العقارية ضد المرقي العقاري، الذي خسر القضية وحكمت المحكمة بتعويض مالي يفوق 6 مليون دينار جزائري، لفائدة الورثة<sup>(1)</sup>.

والسؤال المطروح هو من يتحمل هذه الخسارة؟ هل المرقي العقاري الذي باشر الإنجاز فوق القطعة الأرضية المعينة في عقد التنازل؟ أم مديرية أملاك الدولة التي أخطأت في تحديد أملاكها؟ أم اللجنة التي قامت باختيار هذه القطعة الأرضية المخصصة لإنجاز هذا المشروع؟ ولتفادي خسارة كل هؤلاء تم تحميل العبء على المستفيدين من المشروع، بإضافة قيمة التعويض إلى سعر التنازل عن القطعة الأرضية ليتقاسموه فيما بينهم، بما أنهم الحلقة الأضعف.

**الخطوة الثانية:** لإنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم يتم الاستعانة بالمرقين العقاريين سواء العموميين أو الخواص، لذلك يقوم المدير الولائي المكلف بالسكن بإطلاق دعوة للمشاركة لفائدة المهتمين منهم<sup>(2)</sup>، على أساس بطاقة تعيين للقطعة الأرضية التابعة للأملاك الدولة، المخصصة لاستوعاب المشروع، وكذا نموذج دفتر الشروط النموذجي للمشروع المنصوص عليه في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14، المعدل والمتمم بالقرارين المؤرخين في 2015/08/25 و 2018/04/25<sup>(3)</sup>.

لكن ما يثير الانتباه هو أن المشرع لم يبين طريقة نشر دعوة المشاركة، فالولاية يفرضون على المدير الولائي المكلف بالسكن أن يكون النشر عبر صفحات الجرائد على الأقل جريدتين وطنيتين، وهذا الإجراء مكلف بالنسبة لميزانية مديرية السكن، خاصة وأن القانون يمنع المديرية من بيع دفتر الشروط للمرقين العقاريين، وبالتالي هناك مصاريف أخرى إضافية متعلق بتوفير نسخ من دفتر الشروط بالعدد الكافي لتلبية طلبات كل المرقين العقاريين الراغبين في المشاركة<sup>(4)</sup>.

**الخطوة الثالثة:** استقبال طلبات المرقين العقاريين المرسله إلى الوالي المختص إقليميا الخاصة

<sup>1</sup> وهذا ما ورد في منطوق القرار الصادر عن مجلس قضاء باتنة الخاص بالقضية رقم 19/00065 بتاريخ 2019/02/26، (غير منشور).

<sup>2</sup> أنظر الملحق رقم 12: "إعلان للمرقين العقاريين ودعوة للمشاركة في إنجاز برنامج سكن ترقوي مدعم بباتنة".

<sup>3</sup> حسية زغلامي، النظام القانوني لاقتناء السكن بالمنطقة الحضرية، المرجع السابق، ص 121.

<sup>4</sup> وهو ما أوضحه لنا رئيس مصلحة السكن، على مستوى مديرية السكن لولاية باتنة، مقابلة شفوية يوم 2021/08/01 على الساعة 13:30.

باقتناء القطعة الأرضية التابعة لأملاك الدولة المعنية، ويرفق الطلب بملف معد في ست (6) نسخ<sup>(1)</sup> يشمل الوثائق التالية<sup>(2)</sup>:

- دفتر شروط المشروع الذي يجب أن يحدد تحت طائلة رفضه آجال الإنجاز ومخطط التمويل، والمتضمن تعهد موقع عليه من طرف المرقي العقاري ومصادق عليه يتعهد من خلاله بالتكفل بالخصائص التقنية الخاصة بالمشروع، وكذا شروط تنفيذ مشروع السكن الترقوي المدعم، المنصوص عليه في القرار المؤرخ في 2018/01/30 الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم.

- بطاقة تقنية تخص مشروع السكن الترقوي المدعم، نموذج منها ورد في الملحق الثاني للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/04/25.

- اعتماد ممارسة مهنة المرقي العقاري.

- شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين مرفقة بنسخة من شهادة الانتساب مسلمة من طرف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية سارية المفعول<sup>(3)</sup>.

- شهادة صادرة من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية تبين التعهدات الجارية للمرقي العقاري فيما يتعلق بالبيع على التصاميم.

- السجل التجاري والأنظمة الأساسية للمرقي العقاري، عند الاقتضاء.

- تصريح يبين مؤهلات المرقي العقاري في مجال إنجاز المشاريع العقارية.

- شهادة صادرة من المديرية الولائية للسكن، عند الاقتضاء، تبين العمليات المتممة.

- سعر التنازل عن المسكن دون احتساب سعر الأرضية.

وتم الاستغناء عن وثيقتين مقارنة بنص المادة 6 الوارد في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 وهما تصميم المشروع المرفق بوصف المسكن، وسعر التنازل عن المسكن دون سعر الأرضية، والاكتفاء فقط بالبطاقة ودفتر شروط المشروع، اللذين يضمنان كل المعلومات التقنية المهمة بما في ذلك سعر البيع.

**2: مرحلة دراسة طلبات المرقيين العقاريين:** أصبح اختيار المرقيين العقاريين من اختصاص اللجنة

<sup>1</sup>-أنظر التعديل الوارد في المادة 2 من القرار الوزاري المؤرخ في 2018/04/25، السابق الذكر، والتي تعدل المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 حيث كان الملف يوضع في 10 نسخ.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14، المتعلق بالتنازل عن قطع أرضية تابعة للدولة، السابق الذكر، المعدلة والمتممة بأحكام المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/04/25، السابق الذكر.

<sup>3</sup>-أنظر البند رقم 9 من شهادة الانتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، شهادة الانتساب غير محدودة المدة لكن يجب تجديدها كل سنة.

التقنية الولائية الموضوعة تحت سلطة الوالي، بدلا من الوالي بمفرده، ويقع هذا الاختيار على المرقيين العقاريين الذين بإمكانهم إثبات ضمانات كافية لإنجاز المشاريع في أحسن الظروف فيما يتعلق بالتنوع والأجل ويجب أن تتلاءم قدرة المرقي العقاري مع حجم المشروع<sup>(1)</sup>، وتتم هذه المرحلة بخمس (5) خطوات وهي:

**الخطوة الأولى:** بداية عمل اللجنة التقنية الولائية التي تعمل تحت سلطة الوالي، بدراسة كل الملفات المستلمة وتصنيفها وفقا للتقيد المتحصل عليه<sup>(2)</sup>، من أجل اختيار المرقي العقاري المناسب الذي بإمكانه إثبات ضمانات كافية لإنجاز المشاريع في أحسن الظروف فيما يتعلق بالتنوع والأجل ويجب أن تتلاءم قدرته المالية مع حجم المشروع<sup>(3)</sup>.

ويتم تقيد ملفات المرقيين العقاريين وفقا للمعايير الواردة في الملحق الثاني للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 المتعلق بشروط وكيفيات التنازل عن القطع الأرضية<sup>(4)</sup>:

- معيار رأس المال الاجتماعي و/أو الأموال الخاصة: كلما كانت قيمة رأس المال و/أو الأموال الخاصة كبيرة كلما تحصل المرقي العقاري على نقاط أكبر وهذا من أجل اختيار المرقي العقاري الذي تتلاءم قدرته المالية مع حجم المشروع، تقدر النقطة الخاصة بهذا المعيار بين 10 نقاط ونقطتين، إذ منح المشرع النقطة الكاملة وهي 10 نقاط للمرقي العقاري الذي يقدر مبلغ رأس ماله الاجتماعي أو أمواله الخاصة بعشرة ملايين دينار جزائري فما فوق، ونقطتين (2) فقط لمن يساوي أو يقل رأس ماله الخاص أو رأس المال الاجتماعي مليون دينار جزائري.

- معيار رقم الأعمال: نقطة رقم الأعمال تتراوح بين نقطة واحدة (1) و10 نقاط التي تمنح للمرقي العقاري الذي يقدر رقم أعماله بمليار دينار جزائري.

- معيار السوابق المهنية للمرقي العقاري: السوابق المهنية تسمح للمرقي العقاري بالحصول على تقيد محصور بين 15 نقطة ونقطتين (2)، وتحسب على أساس عدد السكنات التي تم تسليمها من طرف المرقي العقاري خلال العشر سنوات الأخيرة، إذ تمنح 15 نقطة كاملة للمرقي العقاري الذي سلم ما يفوق عن 2000 وحدة سكنية في 10 سنوات الأخيرة.

<sup>1</sup>-أنظر التعديل الوارد في المادة 3 من القرار الوزاري المؤرخ في 2018/04/25، السابق الذكر، والتي تعدل المادة 7 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 الذي يتحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأموال الخاصة للدولة، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 7 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14، المتعلق بالتنازل عن قطع أرضية تابعة للدولة، السابق الذكر.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادة 3 من القرار الوزاري المؤرخ في 2018/04/25، السلف الذكر، المعدلة لأحكام المادة 7 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14، المتعلق بالتنازل عن قطع أرضية تابعة للدولة، السابق الذكر.

<sup>4</sup>-العياشي سراتي، المرجع السابق، ص377.

- معيار الوسائل التقنية والبشرية: تحسب على أساس قائمة اسمية للموظفين لدى المرقي العقاري الذين لهم خبرة عمل على الأقل سنة كاملة والمؤمنين لدى الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي، مع تقديم نسخة من السير الذاتية والشهادات العلمية لكل موظف، تسمح له بالحصول على تنقيط محصور بين 10 نقاط ونقطة واحدة<sup>(1)</sup>.

- معيار الملف الشخصي للإطار المسير الرئيسي: السيرة الذاتية العلمية للمسير الذي يتولى أمور الترقية العقارية تمنح له الحق في الحصول على تنقيط محصور بين 5 نقاط ونقطة واحدة.

- معيار تواجد المقر الاجتماعي: تقدر بعشر (10) نقاط في حالة تواجد مقر دائم للمرقي العقاري في الولاية التي يوجد بها العقار المخصص لإنجاز المشروع، وخمس (5) نقاط في حالة تواجد المقر في ولاية مجاورة.

- معيار سعر التنازل عن السكن: يحصل المرقي العقاري على هذه النقطة المسقفة بثلاثين نقطة (30) تحسب من حاصل التنقيط الأقصى المقدر ب30 ضرب النسبة المتحصل عليها من قسمة أدنى سعر مقترح على السعر المقترح للمشروع المعني.

- معيار آجال إنجاز المشروع: بتطبيق معادلة حساب نقطة الآجال يتحصل المرقي العقاري على نقطة لا تتعدى 10 وذلك بحاصل ضرب النقطة عشرة (10) في حاصل قسمة أدنى أجل مقترح مع الأجل المقترح من المرقي العقاري المعني بالتقييم.

**الخطوة الثانية:** يتعين على الوالي المختص إقليمياً موافاة المرقين العقاريين المعنيين في أجل لا يتعدى 30 يوماً على الأكثر، ابتداء من تاريخ إيداع الملف الكامل، بالرد حسب الحالة<sup>(2)</sup>:

- تم قبول طلب المرقي العقاري حسب الشروط المنصوص عليها في دفتر شروط المشروع.

- تم قبول الطلب على أساس تحفظات تقنية يجب رفعها في أجل تحدده اللجنة التقنية.

- تم رفض الطلب، ويكون الرفض النهائي بقرار مسبب.

**الخطوة الثالثة:** يبلغ الوالي في أجل خمسة عشر (15) يوماً، قرار التصريح بالتنازل للمرقي العقاري، المعني وكذا الهياكل المعنية<sup>(3)</sup>.

يمكن أن ينص نفس القرار قصد تحفيز المرقي العقاري على إنجاز محلات ذات طابع ترقوي موجهة للتسويق الحر سواء محلات ذات استعمال سكني أو تجاري أو مهني وحرفي، شريطة أن لا

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 3 من القرار الوزاري المؤرخ في 25/04/2018، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 9 من القرار الوزاري المؤرخ في 14/05/2011، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأموال الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، السابق الذكر.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادة 10 من نفس القرار الوزاري المشترك

تتجاوز مساحتها 25% من مساحة مجمل السكنات الترقية المدعمة<sup>(1)</sup>.

**الخطوة الرابعة:** تطبيقاً لأحكام المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14، وعلى أساس قرار الوالي المذكور في الخطوة السابقة، يتعين على المرقى العقاري أن يسلم إلى المدير الولائي المكلف بالسكن ملف تنفيذ المشروع مصحوباً بالرأي التقني للمصالح الولائية المكلفة بالعمران وكذا تأشيرة هيئة المراقبة التقنية للبناء، وذلك في أجل يحدد من طرف اللجنة التقنية حسب أهمية المشروع ودون أن يتجاوز خمسة (5) أشهر.

**الخطوة الخامسة:** بعد استكمال الإجراءات المنصوص عليها في الخطوة السابقة، وبعد تسديد سعر التنازل والمصاريف المرتبطة بالمعاملة يقوم المدير الولائي المكلف بالأحكام الوطنية المختص إقليمياً، بإعداد عقد التنازل<sup>(2)</sup> في أجل لا يتعدى الشهر<sup>(3)</sup> وفقاً لأحكام المادة 12 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 2011/05/14، المتعلق بالتنازل عن قطع أرضية تابعة للدولة.

يكون تحرير عقد التنازل عن القطعة الأرضية مسبقاً بتقديم المرقى العقاري لملف يتكون من الوثائق التالية:

- دفتر شروط المشروع المطابق للنموذج.

- ملف تنفيذ المشروع الممهور بالرأي التقني للمصالح الولائية المكلفة بالعمران.

- تأشيرة هيئة المراقبة التقنية للبناء.

- الوصل الخاص بتسديد سعر التنازل وكذا المصاريف المرتبطة بالمعاملة.

ونلاحظ عدم إشارة المشرع إلى وثيقة مهمة وهي البطاقة التقنية للمشروع، التي يجب أن تتوافق معطياتها مع سعر التنازل النهائي والمساحات المدونة في وثيقة التقييم التي أعدتها مديرية أملاك الدولة، إذ من اللازم إرفاق هاتين الوثيقتين بملف التعاقد من أجل إجراء المقارنة، وتصحيح الأخطاء في التقييم إن وجدت وهي كثيرة قبل إعداد العقد وتسليمه لأصاحبه.

بعدها يقوم مدير أملاك الدولة بإخضاع هذا العقد للتسجيل دون تأخير<sup>(4)</sup> لدى مصالح الضرائب

<sup>1</sup>-أنظر الفقرة الثانية من أحكام المادة 5 من القرار الوزاري المؤرخ في 2018/04/25، التي تعدل أحكام المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14، المتعلق بالتنازل عن قطع أرضية تابعة للدولة، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-أنظر الملحق رقم 13 "نموذج من قرار الترخيص بالتنازل عن قطعة أرض لإنجاز مشروع 44 مسكن ترقوي مدعم و9 محلات تجارية".

<sup>3</sup>-منح المشرع بموجب المادة 12 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 لمدير أملاك الدولة مهلة 30 يوم لإعداد عقد التنازل تماشياً مع التعليم رقم 0007.0006.0008 المؤرخة في 2006/01/02، السابقة الذكر.

<sup>4</sup>-يعد إجراء تسجيل وشهر عقد التنازل عن القطعة الأرضية مهما لضمان الحقوق، إذ جاء في قرار مجلس الدولة، الغرفة الثانية رقم 192317 المؤرخ في 2000/04/10، أن الاتفاق بين المرقى ومصالح بلدية الأبيار لتخصيص قطعة أرض

المختصة إقليميا، وكذلك يخضعه لعملية الشهر العقاري<sup>(1)</sup> بالمحافظة العقارية المعنية، والتي تكون معفية من رسوم الإشهار<sup>(2)</sup>.

#### ب: تحديد سعر التنازل المخفض:

يتم تحديد سعر التنازل عن الأوعية العقارية لصالح المرقيين العقاريين وفقا لآلية محكمة، إذ يختلف سعر التنازل بالنسبة للجزء الموجه لإنجاز مشاريع سكنية مدعمة عن الجزء الموجه لإنجاز مشاريع سكنية غير مدعمة، وفي كل الحالات حذر المدير العام للأموال الوطنية بموجب الإرسالية رقم 5977 المؤرخة في 2006/08/07<sup>(3)</sup> المكلفين بالتقييم على مستوى المديرية الولائية لأموال الدولة من مغبة الوقوع في الخطأ والاعتماد فقط على عمليات التقييم المنجزة من طرف نفس المصالح، لأن ذلك من شأنه إعادة تكرار أخطاء يمكن أن تكون قد ارتكبت من قبل، لذلك تم توجيه مصالح التقييم للاعتماد على الصفقات المبرمة مع المؤسسات والهيئات العمومية كونها تعتمد على الأسعار الحقيقية.

**1: آلية تحديد سعر التنازل عن الجزء الخاص بإنجاز السكنات المدعمة:** بعد إصدار قرار التصريح بالتنازل لصالح المرقي العقاري، يتم تحديد سعر التنازل بتطبيق التخفيضات المناسبة على السعر التجاري المرجعي المحدد وفقا للجدول الوطني للأسعار المحين كل ست (6) أشهر الذي تنشره مديرية أملاك الدولة عبر صفحتها الرسمية على شبكة الأنترنت، ونشير هنا إلى أن السعر المرجعي المطبق في تقييم الأوعية العقارية في السابق كان محل العديد من الشكاوى نظرا للمبالغة في تقييمه من

---

من أجل مشروع ترقية عقارية، غير مولد لحقوق ولا يمكن أن ينتج حقوقا محمية قانونا وبالتالي مكتسبة لفائدة الطاعن، لأن عقد الاكتتاب وحده هو الذي يكرس نهائيا الحقوق في العملية العقارية.

- وجاء في قرار آخر رقم 199504 عن نفس الغرفة، مؤرخ في 2000/06/12 أن القاضي الإداري يجوز له توجيه أوامر للإدارة، وذلك بإدانة تصرف الإدارة الممثلة في البلدية في قضية الحال نظرا لعدم قيامها بشكليات تسجيل وشهر عقد الاكتتاب الإداري الممنوح للمرقي العقاري في إطار الشراء بالتراضي تطبيقا للمادة 19 من القانون رقم 86-07 المتضمن الترقية العقارية.

- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، المرجع السابق، ص-ص 51-53.

<sup>1</sup>- المقصود بالشهر العقاري هو الإعلام والنشر وهو إجراء قانوني يتمثل في مجموعة القواعد القانونية التي تبين كيفية إشهار الأملاك العقارية.

- أنظر مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، د ر ط، 2012، ص118.

<sup>2</sup>- إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص230.

<sup>3</sup>- الإرسالية رقم 5977 الصادرة بتاريخ 2006/08/07 عن المدير العام للأموال الوطنية، المتعلقة بعمليات التقييم، كتاب: مجموعة النصوص-تعليمات-منشورات-مذكرات-خاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري"، مديرية إدارة الوسائل، المديرية العامة للأموال الوطنية، 2006، ص90.



طرف الجهات المعنية<sup>(1)</sup>، مما جعل المدير العام للأموال الوطنية يتدخل من خلال التعليمات رقم 0007.0006.0008 الصادرة بتاريخ 2006/01/02 بتتبيه المدراء الولائيين بضرورة اتخاذ الاجراءات اللازمة من أجل الحرص على أن تكون الأسعار المطبقة تتوافق مع أسعار العقار الحر وتعكس القيمة الحقيقية لهذه الأملاك العقارية<sup>(2)</sup>. باتباع طرق التقييم المعتادة سيما طريقة المقارنة التي تحقق نتائج مرضية من خلال الاعتماد على المقارنة المناسبة مع وجود عناصر التشابه مع الأملاك العقارية موضوع التقييم من منظور متخصص، عن طريق تحقيقات وبحوث المقيمين وذلك بالتقرب من الممتهين والمراقبين العقاريين العاملين و/ أو الخواص، وكذا مصالح التسجيل بمديريات الضرائب والمحافظات العقارية، وأيضا مما يروى ويقال، ومصادر أخرى موثوق بها<sup>(3)</sup>، أو بناء على ما تقضي به أسعار السوق<sup>(4)</sup>.

بعد التحديد الدقيق للسعر التجاري للمتر المربع المطبق لدى المصالح المعنية يتم حساب سعر التنازل عن الوعاء العقاري المخصص لإنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم لصالح المرقي العقاري الذي تم اختياره، بعد تطبيق نسبة التخفيض المناسبة التي تختلف من منطقة إلى منطقة على النحو التالي<sup>(5)</sup>:

-بالنسبة لولايات الجزائر، وهران، عنابة وقسنطينة: نسبة التخفيض تقدر بـ 80%.

-بالنسبة للبلديات التابعة لولايات الهضاب العليا والجنوب: نسبة التخفيض تقدر بـ 95%.

-بالنسبة للولايات الأخرى: نسبة التخفيض تقدر بـ 90%.

## 2: آلية تحديد سعر التنازل عن الجزء الخاصة بإنجاز السكنات غير المدعمة: عندما يتضمن

المشروع جزئيا إنجاز محلات ذات الاستعمال غير السكني أو سكنات بصيغة الترقوي الحر، يجب حصر

<sup>1</sup>-شريف بغني، إجراءات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة، المجلد 4. العدد 3، 81-104، تاريخ النشر 2017/12/15، ص94.

<sup>2</sup>-"كل تقييم غير موضوعي غير مسموح به إطلاقا إذ يعتبر غير شرعي ومن شأنه الإضرار بمصلحة الخزينة العمومية، ومن جهة أخرى يتعين الحرص على أن لا تفوق القيمة المحددة للعقار قيمته الحقيقية في السوق العقاري الحر، ومن ثم تفادي الخلط بين تامين الذمة العقارية للدولة وتطبيق قيم غير موضوعية" - أنظر الفقرة رقم 1 من التعليمات رقم 0007.0006.0008 المؤرخة في 2006/01/02، الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية.

<sup>3</sup>-أنظر البند الأول من التعليمات رقم 0007.0006.0008 المؤرخة في 2006/01/02، الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية، المتعلقة بالتنازل عن الأوعية العقارية الموجهة لاستيعاب المشاريع السكنية المدعمة.

<sup>4</sup>-زكريا سرايش، الموجز في شرح قواعد البيع - رؤية جديدة وجوانب عملية تخص توثيق العقد والسكن الترقوي، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، د ر ط، 2017، ص50.

<sup>5</sup>-أنظر أحكام المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14، المتعلق بالتنازل عن قطع أرضية تابعة للدولة، السابق الذكر، المعدلة بموجب أحكام المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/08/25، السابق الذكر.

التخفيض في مساحة الأرض المتعلقة بالسكنات المدعمة فقط<sup>(1)</sup>.

كما أشارت المادة 7 من القرار الوزاري المؤرخ في 25/04/2018 المعدلة للمادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011، المتعلق بالتنازل عن القطع الأرضية، أن المشروع الذي يتضمن إنجاز جزئي لمحلات ذات استعمال آخر غير السكن الترقوي المدعم من طرف الدولة ومواقف السيارات المنجزة في الطوابق تحت الأرضية، فإنه ينبغي إدراج في عقد التنازل المعد من طرف مديرية أملاك الدولة عبارة أن كل تصرف في المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي، يخضع لدفع لفائدة مصلحة أملاك الدولة، مبلغا يمثل مستوى التخفيض على المساحة المخصصة نسبيا لهذه المحلات وفقا للقرار الوزاري المؤرخ في 25/04/2018، المذكور سابقا والذي تعدل أحكام المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011.

لكن المشرع لم يشر في هذه الحالة إلى مصير عقود البيع على التصاميم الخاصة بالمستفيدين، لأن سعر بيع السكان الترقوية المدعمة سيتغير بعد هذا الإجراء بما أن سعر البيع مثلما هو مقرر مركب من جزء يمثل قيمة القطعة الأرضية بعد حساب سعر التنازل عن المتر المربع الواحد.

ومن بين النقائص التي تم الوقوف عليها من خلال اعتراضات المرقين العقاريين هي أن حساب سعر التنازل يتم بتطبيق السعر المرجعي للمتر المربع وقت إعداد عقد التنازل من طرف مديرية أملاك الدولة، إذ يعود هذا الإجراء بخسائر مالية يتحملها كل من المرقى العقاري والمستفيدين من المشروع معا، رغم أن سبب التأخر في إعداد عقد التنازل من طرف المصالح المعنية يعود لوجود عوائق تحول دون ذلك منها أن العقار غير ممسوح أو لوجود عوائق تقنية بسبب تحويل وجهة العقار أو لأي سبب آخر، من المفروض أن سعر التنازل عن القطعة الأرضية يتم تحديده من خلال السعر التجاري المدون في دفتر الشروط الذي أعلنت عليه المديرية المكلفة بالسكن على أساس أن العقار الذي تم اختياره خالٍ من كل العوائق التي قد تؤخر إصدار قرار التنازل عنه، أما إذا كان التأخر بسبب المرقى العقاري فهو من يتحمل ذلك بدفع الزيادة الناجمة عن تحيين السعر التجاري للعقار دون أن تحتسب هذه الزيادة في السعر الذي سيقسم على المستفيدين من المشروع.

بما أن سعر التنازل عن القطعة الأرضية يدخل في التركيبة المالية لسعر بيع السكن الترقوي المدعم، بحساب متوسط سعر المتر المربع ضرب مساحة السكن، وبالتالي كلما كانت نسبة التخفيض كبيرة كلما كان السعر النهائي لبيع السكن أقل، مما يجعل سعر السكنات الترقوية المدعمة يختلف من منطقة إلى أخرى مخلا بذلك بمبدأ المساواة لأن القدرة الشرائية المتعلقة في الأساس بالأجر الوطني الأدنى المضمون هو واحد عبر كل التراب الوطني، مما يجعل هذا التمييز في نسبة التخفيض يؤثر على

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25/08/2015، التي تعدل أحكام المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011، المتعلق بالتنازل عن قطع أرضية تابعة للدولة، السابق الذكر.

المواطنين الراغبين في شراء السكن الترقوي المدعم بشكل متميز.

ومن ناحية أخرى نجد أن المشرع أعفى مشاريع البيع بالإيجار سواء التي أوكلت مهمة إنجازها لشركة "عدل" للترقية العقارية أو التي يبادر بها صندوق التوفير والاحتياط-بنك من تسديد سعر التنازل عن القطع الأرضية، حيث جعل نسبة التخفيض تساوي 100%، في حين المرقيين العقاريين المساهمين في إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم يتحصلون على تخفيض يتراوح بين 80 و95% من سعر التنازل عن القطع الأرضية، ويضاف هذا السعر نسبيا حسب مساحة السكن إلى سعر بيع السكنات للمستفيدين، فرغم أن كلا الصيغتين من المشاريع سواء البيع بالإيجار أو السكن الترقوي المدعم موجهة لنفس الشريحة من المجتمع وهي شريحة متوسطي الدخل، إلا أن المشرع ميز بين الصيغتين أين جعل المستفيدين من السكن الترقوي المدعم يشاركون في دفع سعر التنازل عن الأرض بينما المستفيدين من البيع بالإيجار تم إعفاؤهم نهائيا من ذلك.

ونشير هنا أيضا إلى أن التنازل عن القطعة الأرضية للمرقي العقاري يكون مشروط بإتمام المشروع في المدة الزمنية المحددة له، مع ضرورة استعمال القطعة الأرضية في الوجهة المحددة لها، تحت طائلة إلغاء عقد التنازل عن القطعة الأرضية، لكن أي خطوة تتخذها الإدارة لإلغاء عقد التنازل دون العودة إلى المالكين المشتاعين وهم المقتنين الذين بحوزتهم عقود بيع على التصاميم يعد تعسفا في استعمال الحق<sup>(1)</sup>، وهو ما أقرته محكمة باتنة الإدارية التي ألغت عقد التنازل عن قطعة أرضية لمرقي عقاري موجهة لإنجاز 40 سكن ترقوي مدعم ببلدية أولاد فاضل بموجب الحكم المؤرخ في 2016/07/12 قضية رقم 16/00527 فهرس 16/00953 بطلب من مديرية أملاك الدولة لولاية باتنة ممثلة لوزير المالية، بسبب الإخلال بالالتزامات التعاقدية والتأخر في الإنجاز بعد إعدارين بدون جدوى<sup>(2)</sup>، غير أن المرقي العقاري وبعد استئناف الحكم لدى مجلس الدولة استعاد العقار مبررا ذلك بتأخر الجهات المعنية في منحه رخصة البناء وأن نسبة تقدم الأشغال فاقت 75%، وأشار القضاة في قرارهم رقم 136436 المفهرس 20/00195 بتاريخ 2020/07/29 أنه وبمقارنة نسبة الأشغال المنجزة مع نسبة الأشغال المتبقية وأمام تمسك المرقي العقاري بحقه في إتمام المشروع، وعملا بأحكام نص المادة 112 من القانون رقم 90-30

<sup>1</sup>- علاوة هوام، الملكية العقارية في التشريع الجزائري -النطاق -لاكتساب -القيود، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، الجزائر الطبعة الأولى، 2019، ص174.

<sup>2</sup>-وفي هذا الصدد يمكن أن نشير إلا أن المرقي العقاري الذي نزعته منه ملكية الأرض كان قد تصرف في العقار بموجب عقد بيع على التصاميم من أصل 40 مسكن، مما يعني أن ملكية العقار المنزوع انتقلت بموجب عقود البيع المشهورة من المرقي العقاري إلى المقتنين، بما أن عقود البيع على التصاميم ناقلة للملكية، فعلى أي أساس يتم نزع ملكية العقار كاملا من المرقي العقاري وإعادته لأمالك الدولة وهو في الأصل أصبح ملكا على الشيوخ بين المرقي العقاري والمقتنين الذين حرر لهم عقود البيع على التصاميم؟

-وهل تم إبلاغ أو إنذار الشفعاء المالكين المشتاعين بحالة إلغاء عقد التنازل عن القطعة الأرضية؟

المتضمن قانون الأملاك الوطنية، يتعين إلغاء الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية وذلك بعدم الاستجابة للطلب الأصلي بفسخ العقد<sup>(1)</sup>.

ويعد هذا القرار مخالفا لأحكام العقد الذي يربط بين المستأنف والمستأنف عليه، لكن ونظرا للتناقض الموجود بين بعض أحكام المواد من مختلف القوانين، ترك المجال لاستغلال بعض الثغرات القانونية، كما هو الحال لمواد القانون رقم 90-30 وخاصة أحكام المادة 112 منه، التي تتعارض مع أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14.

ولقد تعرضت طريقة تقييم العقارات من قبل مديرية أملاك الدولة إلى انتقاد من طرف المرقين العقاريين الذين رفعوا تظلمات على مستوى بعض الولايات طلبوا من خلالها عدم تقييم الفضاءات غير القابلة للبناء، على غرار، المساحات الخضراء، والمساحات المنجز عليها المداخل، والمساحات المخصصة لمواقف السيارات، والطريق الجانبية أو الداخلية، وكان الرد على هذه الطلبات من طرف المدير العام للأملاك الوطنية بموجب الإرسالية رقم 3411 المؤرخة في 2008/04/16 موضحا فيها أن الاستثناء من التقييم يشمل فقط المساحات المخصصة للتجهيزات العمومية سيما محطات توليد الكهرباء، خزانات الماء، مدارس، حدائق عمومية... إلخ، والتي تكون محل تخصيص<sup>(2)</sup>.

أما فيما يتعلق بالأجزاء الأخرى للقطعة الأرضية حتى ولو كانت غير قابلة للبناء مثلما جاء في التظلم فيجب أن تكون إلزاميا مدرجة ضمن مجموع مساحة القطعة الأرضية موضوع التنازل، والتي تشكل جزءا مشتركا لفائدة الشركاء في الملكية المستقبلين، وبذلك تم وضع حد لطلبات المرقين العقاريين الذين أصبحوا ملزمين بتسديد القيمة الناتجة عن تقييم مجمل القطعة، باستثناء مساحة إنجاز الطرق العمومية التي لا تخضع للتقييم<sup>(3)</sup>، كما تم استثناء مساحة الأقبية من التقييم شريطة أن تكون هذه الأقبية مفروض إنجازها لأسباب تقنية تعود إلى تضاريس الأرضية وطبيعة التربة، وتكون غير قابلة للربط بمختلف قنوات التهئية، ولا يمكن التنازل عليها بصفة منفردة باعتبارها مرتبطة بالمحلات المتواجدة بالطابق الأرضي ولا يمكن الولوج إليها إلا من داخل المحل الذي تشكل معه حصة واحدة في الجدول الوصفي للتقسيم، أما

<sup>1</sup>- في حين نجد أن قاضي الغرفة الرابعة في مجلس الدولة أقر بموجب القرار رقم 057348، المؤرخ في 2011/01/27، أنه وبعد إعدار المرقى العقاري باستئناف الأشغال، وعدم امتثاله، يُسمح لوزارة المالية ممثلة في مديرية أملاك الدولة بحكم أنها طرف في عقد منح القطعة الأرضية للمرقى العقاري أن تطلب فسخ العقد.

- جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثالث، منشورات كليك، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2017، ص 1360.

<sup>2</sup>- محمد عمور، عثمان بقرنيش، ص 171، المرجع السابق.

<sup>3</sup>- الإرسالية رقم 3411 الصادرة بتاريخ 2008/04/16، عن المدير العام للأملاك الوطنية، المتعلقة بالتقييم التجارية المتعلقة بالقطع الأرضية الموجهة لبرامج الترقية العقارية، "كتاب: مجموعة النصوص-تعليمات-منشورات-مذكرات - خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري"، مديرية إدارة الوسائل، المديرية العامة للأملاك الوطنية، 2008، ص 49.

الطوابق العلوية للمحلات أو الأقبية التي لها إمكانية فتح منافذ على الطريق فمساحتها تحتسب في التقييم<sup>(1)</sup>، وكذلك المحلات المنجزة في الطوابق تحت الأرضية، والتي تستعمل كمواقف للسيارات، ببيعتها أو تأجيرها من طرف المرقى العقاري، يجب أن تظهر كحصة وحيدة غير قابلة للتقسيم في الجدول الوصفي للتقسيم، لكل طابق تحت أرضي، ومساحة كل طابق على حدى تحتسب في التقييم<sup>(2)</sup>.

ولتفادي بعض إشكالات التقييم، خاصة تلك المتعلقة بطبيعة القطعة الأرضية المتواجدة في منطقة ذات تضاريس صعبة، إما صخرية أو متواجدة في منطقة شديدة الانحدار أو طبيعة تربتها هشة تستوجب الحفر بعمق أكبر للوصول إلى الطبقة الصلبة، توجب على مديرية السكن أن توضح كل تلك الخصائص في دفتر الشروط المرفق بالإعلان، هذا من جهة، ومن جهة ثانية، وجب إضافة عضو آخر إلى اللجنة التقنية الولائية ينتمي إلى مخبر الدراسات الجيوتقنية<sup>(3)</sup>، ليقدم تقرير للجنة حول طبيعة الأرضية ومدى ملائمتها لاستوعاب مشاريع إنجاز السكنات وفق الشروط التقنية.

ووفقا لأحكام المادة 59 من القانون رقم 11-16<sup>(4)</sup> المتضمن قانون المالية لسنة 2012، رخص المشرع الجزائري لإدارة أملاك الدولة بمنح جدول زمني للمرقى العقاري لتسديد سعر التنازل عن الأوعية العقارية بالتقسيط، وفي كل الأحوال ينبغي تسديد سعر التنازل كليا قبل تسليم السكنات المنجزة للمستفيدين منها، وقامت المديرية العامة للأملاك الوطنية بتنظيم جدول التقسيط بموجب المذكرة رقم 4647<sup>(5)</sup>

<sup>1</sup>-الإسالية رقم 1611 الصادرة بتاريخ 2013/02/18، عن المدير العام للأملاك الوطنية، "كتاب: مجموعة النصوص- تعليمات- منشورات- مذكرات- خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري"، مديرية إدارة الوسائل، المديرية العامة للأملاك الوطنية، 2013، ص88.

<sup>2</sup>-أنظر الفقرة الأخيرة من المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/04/25، السابق الذكر، التي تتم أحكام المادة 12 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14، المتعلق بالتنازل عن قطع أرضية تابعة للدولة، السابق الذكر.

<sup>3</sup>-"تهدف الدراسة الجيوتقنية إلى تحديد قدرة تحمل التربة الحدية والمسموحة، والهبوطات المتوقعة، وخواص طبقات التربة وعمق التأسيس المناسب، وتحديد منسوب البساط المائي ووصف لتربة الموقع العام السطحية وكذلك وصف لطبقات التربة على كامل الأعماق، ونتائج التجارب والاختبارات الحقلية والمخبرية، ونوعية وخواص تربة الردم، ونوعية الخرسانة الواجب استعمالها في الأساسات والتوصيات الفنية والمقترحات الهندسية اللازمة"

-المكيال السعودي، الموقع على شبكة الأنترنت، <http://almekyal.com>، <https://www.> تصفح يوم 2021/09/25 على 21:30.

<sup>4</sup>-القانون رقم 11-16 المؤرخ في 2012/11/28، المتضمن قانون المالية لسنة 2012، الجريدة الرسمية عدد 72، المؤرخة في 2011/12/31، ص3.

<sup>5</sup>-المذكرة رقم 4647، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2013/05/12، المتعلقة بالتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي والدفع بالتقسيط.

الصادرة بتاريخ 2013/05/12، وذلك بتقسيم سعر التنازل إلى ستة (6) أقساط القسط الأول المقدر بـ 10% يدفعه المرقى العقاري قبل إعداد عقد الملكية، في حين الأقساط الأخرى تدفع كل ستة أشهر، ومتى أبدى المرقى العقاري رغبته في الدفع الكلي للرصيد المتبقي فإن مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً ملزمة بإنهاء حالة الدفع بالتقسيط وقبول دفع باقي السعر مع تسليم المرقى العقاري المعني إبراء الدفع<sup>(1)</sup>.

لكن ما يلاحظ هو أن المرقين العقاريين ونظراً لعدم وجود بنود ردية في حالة التخلف عن دفع الأقساط المستحقة في وقتها، ووجد الكثير من المرقين أنفسهم أمام حالة اكتمال أشغال الإنجاز مع عدم القدرة على إصدار محاضر التسليم بسبب عدم التسديد الكلي لثمن العقار، فيتأخر بذلك منح المستفيدين محاضر التسليم الخاصة بهم في وقتهم.

## المبحث الثاني

### الدور المركزي للصندوق الوطني للسكن في تمويل مشاريع

#### السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة

تماشياً مع تعميم برامج الإعانة لتغطية طلبات غالبية الأسر<sup>(2)</sup>، وإضافة إلى المهام الرئيسية للصندوق الوطني للسكن في إطار تسيير مشاريع السكن الترقوي المدعم، والمتعلقة أساساً بتسيير إعانات الدولة المقدمة كدعم للحصول على الملكية لفائدة الأسر ذات الدخل المتوسط والضعيف، منح المشرع الجزائري بموجب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2018/02/06 والمتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقية المدعمة<sup>(3)</sup>، مهام جديدة للصندوق الوطني للسكن في إطار تسيير الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم التي تم الإعلان عليها سنة 2018.

أصبح الصندوق الوطني للسكن بموجب هذه التعليمات مركزاً لتجميع كل الموارد المالية الخاصة بتمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم<sup>(4)</sup>، بما في ذلك الأخطر الخاصة بالمستفيدين والقروض

<sup>1</sup>-فتيحة شمام، آلية التنازل عن العقار غير المبني الموجه لإنجاز السكن الجماعي في القانون الجزائري، مجلة الأدب والعلوم الاجتماعية، جامعة سطيف 2، المجلد 18، العدد 1، 236-261، تاريخ النشر 2021/03/07، ص 241.

<sup>2</sup>-Jean-Pierre Schaefer, Aides et financements de projets de logements, Editions Le Moniteur, Paris, France, SNE, 2015, P75.

<sup>3</sup>-التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01، المؤرخة في 2018/02/06، المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقية المدعمة (الصيغة الجديدة)، التي تلغي أحكام التعليمات رقم 01 المؤرخة في 2011/05/30، المتعلقة بكيفيات تجسيد برامج السكن الترقوي المدعم (الصيغة القديمة).

<sup>4</sup>- جاء في النقطة رقم 1.8.5 من المنشور الخاص بالطريقة الإجرائية لتسيير مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة المؤرخة في 2018/06/06، "يتولى الصندوق الوطني للسكن على مستواه تركيز ليس فقط إعانات الدولة، بل

البنكية وحتى إعانات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، وبالتالي يمنع على المرقي العقاري تلقي الأموال من أي جهة كانت في إطار صيغة السكن الترقوي المدعم مما يعزز فكرة الائتمان والقضاء على حالات النصب والاحتيال التي وقع ضحيتها الكثير من المواطنين.

ولتبيان الدور المركزي الجديد للصندوق الوطني للسكن قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، الأول نوضح فيه آلية تميع الموارد المالية الخاصة بمشاريع السكن الترقوي المدعم على مستوى الصندوق الوطني للسكن، والمطلب الثاني خصصناه للطريقة القانونية المتبعة لتعبئة وصرف هذه الأموال المجمعة على مستوى الصندوق واستعمالها في تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم الجديد.

## المطلب الأول

### تجميع الموارد المالية الخاصة بمشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة

منح المشرع الجزائري للصندوق الوطني لصلاحيات جديدة فيما يخص تسيير الصيغة الجديدة لمشاريع السكن الترقوي المدعم، وذلك بإبرام اتفاقيات مع الأطراف المتدخلة في عملية تمويل الإنجاز، سواء البنوك أو المؤسسات المالية أو الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، مفاد هذه الاتفاقيات هو تعيين الصندوق الوطني للسكن كوسيط بين أي طرف متدخل في عملية التمويل والمرقي العقاري الذي أصبح ممنوع عليه تلقي الأموال مباشرة من المتدخلين، ويصبح بذلك الصندوق الوطني للسكن هو الممول الوحيد للمرقي العقاري خلال عملية إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم.

قسمنا هذا المطلب إلى فرعين الأول مخصص لآلية إبرام اتفاقية التمويل الثلاثية بين كل من الصندوق الوطني للسكن والمرقي العقاري والمديرية الولائية المكلفة بالسكن، والفرع الثاني خصصناه للطرق القانونية المتعلقة بكيفيات رصد الموارد المالية الخاصة بإنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة.

## الفرع الأول

### إبرام اتفاقية تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة

ورد في أحكام المادة 8 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 14/03/2018، الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم "يعد الصندوق الوطني للسكن اتفاقية تتضمن شروط وكيفيات تمويل ومتابعة إنجاز مشروع السكن الترقوي المدعم ويصادق عليها كل من مدير الولاية المكلف بالسكن والمرقي العقاري، ويجب أن تتضمن اتفاقية تمويل المشروع العناصر التقنية والمالية المستمدة من البطاقة التقنية للمشروع المصادق عليها قانونا من طرف المرقي العقاري

تجميع موارد التمويل الخاصة بمشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، بما في ذلك الأشطر الخاصة بالمساهمات الشخصية للمستفيدين والقروض البنكية إن وجدت وأي مورد آخر تمويلي مهما كان".

-Procédure PGA/19/A/D.AIDES du 06/06/2018, P21.

ومدير الولاية المكلف بالسكن".

يتبين لنا من أحكام هذه المادة أن الصندوق الوطني للسكن هو المسؤول عن إعداد اتفاقية التمويل<sup>(1)</sup> التي تتضمن شروط وكيفيات تمويل ومتابعة إنجاز مشروع السكن الترقوي المدعم، وأن لهذه الاتفاقية أطراف تقوم بالمصادقة عليها، فتولد بذلك آثارا عبارة عن التزامات تقع على عاتقهم مثلما سنبينه في الفقرات التالية.

**أولا: آلية إبرام اتفاقية تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة:**

قبل التطرق إلى آلية إبرام اتفاقية التمويل سنتطرق أولا إلى الأطراف الرئيسية لهذه الاتفاقية.

**أ: أطراف اتفاقية تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة:**

نشير في البداية إلى أن الاتفاقية المبرمة في إطار الصيغة القديمة للسكن الترقوي المدعم أو في صيغة السكن الاجتماعي التساهمي كانت تسمى باتفاقية المشروع convention de projet، ويصادق عليها طرفين فقط هما الصندوق الوطني للسكن ممثلا في المدير الجهوي والمرقي العقاري المكلف بإنجاز المشروع، بينما في الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم المعلن عليها سنة 2018، أصبحت الاتفاقية تهتم أكثر بمسألة التمويل إذ أصبحت تسمى باتفاقية التمويل convention de financement.

وتم إضافة المدير الولائي المكلف بالسكن كطرف ثالث يصادق على هذه الاتفاقية إضافة إلى المدير الولائي للسكن و ادير الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن.

**1: الصندوق الوطني للسكن:** يعتبر الصندوق الوطني للسكن أول مؤسسة متخصصة في الجزائر تم إنشاؤها من أجل تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل إعانتهم ماليا للحصول على ملكية سكن، وبما أننا تطرقنا في فقرات سابقة إلى تعريف الصندوق الوطني للسكن مبينين مهامه الأساسية في إطار تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم، نشير فقط هنا إلى أنه وحسب أحكام المادة 8 سابقة الذكر من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14، يعتبر الصندوق الوطني للسكن هو الطرف الأساسي في اتفاقية التمويل الثلاثية باعتبار أنه هو من يُعدُّ الاتفاقية، ويضبط بنودها وشروطها، قبل إرسالها للأطراف الأخرى من أجل المصادقة عليها.

**2: المرقي العقاري:** ورد في أحكام المادة 3 الفقرة 14 من القانون رقم 11-04، أن المرقي العقاري هو كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بإنجاز مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تعزيز للبنى التي تتطلب أحد هذه التدخلات أو تطوير الشبكات واعتمادها، بقصد البيع أو التأجير.

<sup>1</sup>-العربي بومعروف، مشاركة الصندوق الوطني للسكن في التسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم، المرجع السابق، ص369.



بالعودة إلى أحكام نص المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/03/2018 السالف الذكر، نجد أن المشرع اشترط أن توكل مهمة إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم إلى المرقين العقاريين الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 11-04 والتي سبق لنا وأن تطرقنا لها في محاور سابقة، إذ يتم انتقاء المرقين العقاريين لهذا الغرض من بين المرقين العقاريين المهتمين بإنجاز هذه المشاريع وفقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011 المعدل والمتمم، ويجسد هذا الانتقاء بإبرام اتفاقية تمويل المشروع، يكون المرقى العقاري هو أحد أطرافها بالإضافة إلى كل من الصندوق الوطني للسكن ومديرية السكن.

**3: مديرية السكن:** الطرف الثاني في اتفاقية التمويل هو المديرية المكلفة بالسكن على مستوى الولاية ونصطلح عليها اختصارا اسم "مديرية السكن".

أنشأت مديرية السكن في البداية على شكل مصلحة تسمى بمصلحة البناء تابعة لمديرية التعمير والبناء وفقا لنص المادة 3 الفقرة 3 "ب" من المرسوم التنفيذي رقم 90-328<sup>(1)</sup> أما مهام المصلحة فتم تنظيمها بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29/11/1992<sup>(2)</sup>، في حين تم ضبط التنظيم الداخلي للمصالح المكلفة بالسكن بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 22/04/1998<sup>(3)</sup>، الذي يحدد قواعد تنظيم مصالح التجهيز الولائية وعملها، وفي سنة 1998 وبموجب أحكام المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 98-97<sup>(4)</sup> المؤرخ في 18/03/1998 التي تعدل أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 90-328 السابق الذكر، تم استحداث ولأول مرة مدير السكن والتجهيزات العمومية التي تضم ثلاث مصالح وهي مصلحة السكن ومصلحة التجهيزات العمومية ومصلحة الإدارة والوسائل، وفي سنة 2013 وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-13<sup>(5)</sup> تم فصل مديرية السكن عن مديرية التجهيزات العمومية<sup>(6)</sup>.

منح المشرع الجزائري لمديرية السكن مجموعة من الصلاحيات تم تنظيمها بموجب أحكام المادة 5

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 90-328 المؤرخ في 27/10/1990، المعدل والمتمم، الذي يحدد قواعد تنظيم مصالح التجهيز الولائية وعملها، الجريدة الرسمية عدد 46، المؤرخة في 31/10/1990، ص 1449.

<sup>2</sup>- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29/11/1992، الذي يتعلق بالفروع التابعة للمديريات المكلفة بالتعمير والبناء والسكن للولاية وتحديد مهامها، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 06/05/1993، ص 15.

<sup>3</sup>- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 22/04/1998، الذي يحدد عدد المديريات الولائية التابعة لوزارة السكن ويضبط التنظيم الداخلي للمصالح المكونة لها، الجريدة الرسمية عدد 54، المؤرخة في 26/07/1998، ص 21.

<sup>4</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 98-97 المؤرخ في 18/03/1998، الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 90-328 الذي يحدد قواعد تنظيم مصالح التجهيز الولائية وعملها، الجريدة الرسمية عدد 17، المؤرخة في 25/03/1998، ص 35.

<sup>5</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 13-13 المؤرخ في 15/01/2013، الذي يحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران، الجريدة الرسمية عدد 3، المؤرخة في 16/01/2013، ص 26، المعدل والمتمم بموجب المرسوم

التنفيذي رقم 21-435 المؤرخ في 04/11/2021، الجريدة الرسمية عدد 85، المؤرخة في 07/11/2021، ص 21.

<sup>6</sup>- أنظر أحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 13-13، السابق الذكر.

من المرسوم التنفيذي رقم 13-13 وتم إضافة صلاحيات أخرى للمديرية بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2016/10/23<sup>(1)</sup>، كما تم تنظيم مصالح مديرية السكن بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/05/08<sup>(2)</sup>، وتتلخص كل صلاحيات مديرية السكن في تحقيق مهمة رئيسة وهي مهمة تنفيذ السياسة المتعلقة بالسكن على المستوى المحلي، من خلال اقتراح برامج السكن والمبادر بها ومتابعة حالة تقدمها بالاتصال مع السلطات المحلية والهيئات المعنية<sup>(3)</sup>.

ولتحقيق هذه الأهداف المتعلقة بسياسة السكن تم إضافة مديرية السكن كطرف ثالث في اتفاقية تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة.

### ب: خطوات إبرام اتفاقية التمويل:

تكفل الصندوق الوطني للسكن بإصدار منشور يحمل الرقم PGA/19/A/ مؤرخ في 2018/06/06<sup>(4)</sup> يتعلق بالإجراءات المتعلقة بالتسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، وخصص فصلا منه لشرح خطوات إبرام اتفاقية التمويل المالي لهذه المشاريع، التي تتلخص في الخطوات التالية:

**1: تحضير الملف القاعدي للمشروع من طرف المرقى العقاري:** حسب المادة 9 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14 السالف الذكر، يتم إعداد اتفاقية التمويل، على أساس ملف يتضمن الوثائق الآتية<sup>(5)</sup>:

- بطاقة تقنية للمشروع مصادق عليها قانونا من طرف مدير الولاية المكلف بالسكن؛
- نسخة من عقد ملكية العقار؛
- قوائم المكتتبين المؤهلين للاستفادة من السكن الترقوي المدعم؛
- نسخة من رخصة البناء أو شهادة التعمير؛
- نسخة من اعتماد المرقى العقاري وشهادة انتسابه للجدول الوطني للمقرنين العقاريين؛
- نسخة من السجل التجاري.

<sup>1</sup>-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2016/10/23، الذي يحدد تنظيم الأقسام الفرعية الإقليمية التابعة للمصالح

الخارجية لوزارة السكن والعمران والمدينة ومهامها، الجريدة الرسمية عدد 10، المؤرخة في 2017/04/15، ص24.

<sup>2</sup>-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/05/08، الذي يتضمن تنظيم المصالح الخارجية التابعة لوزارة السكن

والعمران في مكاتب، الجريدة الرسمية عدد 36، المؤرخة في 2017/06/14، ص27.

<sup>3</sup>-عمار دروازي، المرجع السابق، ص319.

<sup>4</sup>-Procédure PGA/19/A/D.AIDES du 06/06/2018.

<sup>5</sup>-أنظر أيضا الفقرة 7 من الملحق الأول الخاص بالتعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2018/02/06،

المتعلقة بكفايات تنفيذ برنامج السكنات الترقوية المدعمة.

في حين أضافت الفقرة 3.5 من القواعد الإجرائية لتسيير مشاريع السكن الترقوي المدعم LPA-II إلى الملف الوثيقة الخاصة بكشف الهوية المصرفية (RIB) للمرقي العقاري الذي سيتم استعماله لتسديد الأقساط الخاصة بالمرقي العقاري (التخليص)، ورخص أيضا بتأجيل إيداع القائمة الإسمية للمستفيدين إلى وقت لاحق وبالتالي لا تودع مع الملف مباشرة.

**2: فحص الملف القاعدي للمشروع من طرف الصندوق الوطني للسكن:** يقوم المدير الولائي المكلف بالسكن بإيداع الملف القاعدي للمشروع لدى الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن المختصة إقليمياً<sup>(1)</sup>، وكإجراء أول يقوم الموظف المكلف بالدراسات بمجرد استلامه للملف بفحص الملف على النحو التالي<sup>(2)</sup>:

- لا يجب أن تكون أي وثيقة من الوثائق المكونة للملف مفقودة.
- شهادة التأهيل لممارسة مهنة المرقي العقاري يجب أن تكون باسم المرقي العقاري صاحب الملف.
- التأكد من أن شهادة الانتماء للجمعية العامة للصندوق الضمان والضمان المتبادل في الترقية العقارية سارية المفعول.
- التأكد من أن عقد ملكية الوعاء العقاري يتعلق بالأرض التي سيتم تنفيذ المشروع عليها وأنه باسم المرقي العقاري صاحب المشروع.
- التأكد من أن رخصة البناء (أو شهادة التعمير) تتعلق بالمشروع المعني وأنها سارية المفعول.
- التأكد من أن البطاقة التقنية للمشروع معبأة بشكل صحيح ولا تحوي فراغات، مع التأكد من وجود توقيع مدير السكن الولائي عليها وتوقيع المرقي العقاري.
- التأكد من صحة المعلومات التالية المدونة في البطاقة التقنية:
- التأكد من احترام سقف سعر البيع شاملاً جميع الضرائب، باستثناء رسوم الأرض، حسب نوع الشقة وموقعها وفقاً للتشريع المعمول به.
- التأكد من احترام التوزيع النسبي لأنماط السكنات الترقية المدعمة المكونة للمشروع. (50% ف3، 20% ف2، 30% ف4+ف5).
- التأكد من احترام مساحة المعيشة لكل نمط من أنماط السكنات الترقية المدعمة المكونة للمشروع، (50م ف2، 70م ف3، 85م ف4، 105م ف5).
- التأكد من أن المساحة الإجمالية المخصصة للمحلات التجارية والمحلات المخصصة للخدمات وتلك المخصصة للسكن الترقوي الحر لا يجب أن تتعدى - حسب الموقع الولائي للمشروع - ما نسبته 20%

<sup>1</sup>-العربي بومعروف، مشاركة الصندوق الوطني للسكن في التسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم، المرجع السابق، ص-ص 373-374.

<sup>2</sup>-أنظر الفقرة 4.5 من منشور القواعد الإجرائية لتسيير مشاريع السكن الترقوي المدعم LPA-II، السابق الذكر.

أو 25% بالنسبة للمساحة الإجمالية الخاصة بالسكنات الترقوية المدعمة. وفي نهاية مرحلة فحص وتدقيق الوثائق المكونة للملف يتخذ الإطار المكلف بالدراسات أحد القرارين<sup>(1)</sup>:

- إما اعتبار الملف القاعدي غير مقبول، وهنا يجب مراسلة المرقى العقاري لاستكمال الوثائق الناقصة أو تجديد الوثائق التي تستلزم التجديد، مع تقديم نسخة من المراسلة إلى مدير السكن الولائي.  
- أو قبول الملف شكلاً، فهنا تبدأ إجراءات تحرير اتفاقية تمويل المشروع من طرف المكلف بالدراسات على مستوى وكالة الصندوق الوطني للسكن.

**3: تحرير اتفاقية التمويل والتوقيع عليها:** ألزم المشرع الصندوق الوطني للسكن بإعداد اتفاقية تتضمن شروط وكيفيات تمويل ومتابعة إنجاز مشروع السكن الترقوي المدعم ويصادق على الاتفاقية كل من مدير السكن والمرقى العقاري إضافة إلى مدير وكالة الصندوق الوطني للسكن<sup>(2)</sup>.

ونشير هنا أن عملية تحرير اتفاقية التمويل يسبقها مرحلة تشفيرها (الترميز) بطريقة مقننة باستعمال 19 رقماً، الرقمين الأولين يرمزان إلى صيغة المشروع ويحملان الرقم 22 الذي يرمز إلى الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم، يليه رقمين يمثلان السنة المالية التي سجل فيها المشروع، ثم رقمين آخرين يمثلان الشطر الخاص بالمشروع، وبعدها أربع أرقام تمثل الرقم التعريفي للمرقى العقاري، وبعدها رقمين يرمزان للولاية التي نفذ بها المشروع، ورقميين آخرين لرمز وكالة الصندوق الوطني للسكن التي تتولى مهمة تسيير المشروع، وفي الأخير خمس أرقام تمثل الرقم التسلسلي للمشروع بالولاية<sup>(3)</sup>.

بعدها يتم تحرير اتفاقية التمويل<sup>(4)</sup> في أربع (4) نسخ، في أجل لا يتعدى سبع (7) أيام من يوم استلام الملف القاعدي دون أي تحفظات، ويوقع عليها أولاً مدير الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن، ويرسلها بحافظة إرسال مؤرخة إلى المدير الولائي للسكن من أجل التوقيع عليها واستدعاء المرقى العقاري ليوقع هو الآخر عليها، ويستلم نسخته هو ومدير السكن، في حين النسختين الباقيتين تعودان إلى الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن أين يتم الاحتفاظ بنسخة من الاتفاقية وإرسال النسخة الأخيرة المتبقية إلى المديرية الجهوية للصندوق الوطني للسكن<sup>(5)</sup>.

<sup>1</sup>-أنظر الفقرة 3.4.5 من نفس منشور القواعد الإجرائية.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 8 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/03/2018، السابق الذكر.

<sup>3</sup>-على سبيل المثال الرمز: 00032-05-05-0313-01-18-22 يقرأ على النحو التالي: المشروع رقم 32 لولاية باتنة (05) الذي تسييره وكالة باتنة (05) للصندوق الوطني للسكن، والخاص بالمرقى العقاري الوكالة العقارية لولاية باتنة (0313) والمسجل ضمن الشطر الأول (01) للسنة المالية 2018 في إطار مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة (22).

<sup>4</sup>-أنظر الملحق رقم 14: نموذج لاتفاقية تمويل مشروع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة.

<sup>5</sup>-أنظر الفقرة 3.4.5 من منشور القواعد الإجرائية لتسيير مشاريع السكن الترقوي المدعم LPA-II، السابق الذكر.

بدورها المديرية الجهوية للصندوق الوطني للسكن المختصة إقليمياً وبمجرد استلامها لنسخة من الاتفاقية مرفقة بنسخة من الملف القاعدي للمشروع، تباشر دورها الرقابي، وفي حالة وجود أخطاء مادية بالبطاقة التقنية للمشروع فإن مدير السكن يكون ملزماً بتعديلها، أما إذا كانت الأخطاء باتفاقية التمويل فإن وكالة الصندوق الوطني للسكن هي من يقوم بالتعديل بتحرير ملحق للاتفاقية مع إعادة نفس إجراءات التوقيع سابقة الذكر.

### ثانياً: آثار اتفاقية التمويل:

يتولد عن اتفاقية تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم التزامات تقع على عاتق الأطراف الثلاثة الموقعة على الاتفاقية وهي:

#### أ: التزامات أطراف اتفاقية التمويل:

ونقصد به تحديد التزامات كل من الصندوق الوطني للسكن ومديرية السكن والمرقي العقاري كل حدى فيما يخص التدخل في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم.

#### 1: التزامات الصندوق الوطني للسكن: الصندوق الوطني للسكن ملزم بما يلي<sup>(1)</sup>:

- التأكد من قبول ملفات المترشحين المرسله من قبل مديرية السكن الولائية من حيث الشكل.
- التحقق من أهلية المترشحين للإعانة المقدمة من طرف الدولة؛
- إرسال نسخ من مقررات منح الإعانة إلى المرقي العقاري؛
- مركزية جميع الموارد المالية الخاصة بالسكن الترقوي المدعم في حساب بنكي خاص بالمشروع؛
- إنشاء أوامر دفع الأشرطة وإرسالها إلى المرقي العقاري للتوقيع عليها وتبليغها للمستفيدين؛
- إخطار التبليغات الرسمية من قبل المحضر القضائي للمستفيدين العاجزين؛
- الشروع في دفع مستحقات المرقين العقاريين خلال فترة لا تتجاوز خمسة عشر (15) يوماً؛
- الشروع في دفع نصيب المستحقين المتأخرين أو المتخلفين ريثما يتم استبدالهم؛ (هذا الالتزام تم التخلي عنه في التعديل الخاص باتفاقية التمويل سنة 2021)؛
- مسك حسابات المشروع وإرسال تقارير دورية للهيئة الرقابية.

#### 2: التزامات مديرية السكن: تلتزم مديرية السكن في إطار اتفاقية التمويل بما يلي<sup>(2)</sup>:

- التأكد من إطلاق المشروع في الوقت المحدد<sup>(3)</sup>؛

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 14 من اتفاقية التمويل الثلاثية.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 12 من نفس الاتفاقية.

<sup>3</sup>-على أرض الواقع يصعب على مديرية السكن متابعة عدم انطلاق المشاريع في وقتها نظراً لعدم وجود آلية قانونية تمكنها من ذلك.

- التحقق من صحة البطاقة التقنية، وتعديلها عند الاقتضاء قبل إرسالها إلى الصندوق الوطني للسكن؛
  - ضمان الالتزام بالمتطلبات التقنية للمشروع المحددة في دفتر الشروط المشار إليه في القرار المؤرخ في 2018/01/30، الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم؛
  - إحالة قوائم المترشحين مصحوبة بملفاتهم الكاملة إلى الصندوق الوطني للسكن في غضون 15 يومًا من توقيع الوالي على القائمة، ويجب التحقق من أن جميع الوثائق المكونة لملفات المترشحين سارية المفعول عند تاريخ التوقيع من قبل الوالي أو المفوض على القائمة قبل إرسالها إلى الصندوق الوطني للسكن؛
  - التوقيع، بعد الفحوصات المعتادة، على تقرير تقدم الأشغال المقدم من قبل المرقي العقاري؛
  - استكمال، عند الاقتضاء، ملفات المترشحين من الوثائق الناقصة في غضون عشرين (20) يومًا من تاريخ استلام الإرسالية؛
  - طلب عقد المراقبة الفنية من المرقي العقاري الذي يجب أن يتضمن "خطط التأشيرات" ومراقبة الموقع وكذلك التحقق من عقد مكتب الدراسات الذي يجب أن يشمل الدراسات والمراقبة؛
  - تحرير محضر معاينة السكن-النموذج والتوقيع عليه بالاشتراك مع المرقي العقاري؛
  - التأشير على طلب الدفع الخاص بالمرقي العقاري.
- 3: التزامات المرقي العقاري:** ألزم المشرع المرقي العقاري في إطار اتفاقية تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم بما يلي<sup>(1)</sup>:
- التقيد بكافة بنود المواصفات الواردة في القرار المؤرخ في 2018/01/30، الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم؛
  - الانطلاق في أشغال إنجاز المشروع الذي تغطيه هذه الاتفاقية في موعد أقصاه شهر واحد (01) بعد الحصول على رخصة البناء؛
  - تبليغ المستفيدين بأوامر الدفع، من الدفعة الأولى، في وقت توقيع عقود البيع على التصاميم أمام الموثق؛
  - تقديم نسخة مصادق عليها من طرف الموثق إلى الصندوق الوطني للسكن من جميع عقود البيع على التصاميم في غضون أربعة (04) أشهر من تاريخ استلام مقررات منح المساعدة؛
  - تبليغ المستفيدين بقرارات منح الإعانة؛
  - تحرير محضر افتتاح ورشة، مع ممثل من إدارة مديرية السكن الولائية، بناءً على طلب من المرقي العقاري؛

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 13 من اتفاقية التمويل الثلاثية.

-تسليم أي وثيقة تتعلق بالمشروع، وضرورة لتقييم تقدمه إلى إدارة الصندوق الوطني للسكن؛  
-إنجاز شقة-نموذج بمجرد الانتهاء من الأعمال الرئيسية للعمارة الأولى، ويحرر محضر وصف دقيق خاص بكل نوع من أنواع الشقق ويودع لدى الموثق المكلف بتحرير عقود البيع على التصاميم الخاصة بالمشروع وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ 2013/12/18؛  
-إرسال إلى وكالة الصندوق الوطني للسكن بالولاية، شهادة تبرر إيداع نسخ من العقود والاتفاقيات، المتعلقة بإنجاز المشروع، على مستوى مديرية السكن الولائية، وقت إنشاء الطلب الأول للدفع؛  
-إعداد تقارير سير الأشغال والتوقيع عليها من قبل مكتب الدراسات المسؤول عن المراقبة ومدير السكن الولائي، قبل تقديم طلب الدفع؛  
-تبليغ المستفيدين بأوامر الدفع والأقساط المتبقية والمتأخرة؛  
-الالتزام بالشفافية وإعلام المستفيدين من السكن الترقوي المدعوم، بسعر البيع، والموقع، ونوعية المسكن، ومواعيد التسليم، والضمانات المقدمة؛  
-إنهاء عقد البيع على التصاميم في حالة عجز المستفيد.

هناك التزامات إضافية أضافتها أحكام المادة 15 من اتفاقية التمويل، وهي اتباع كل وسائل الشفافية تجاه الصندوق الوطني للسكن ومديرية السكن، وذلك بتزويد الصندوق الوطني للسكن بتقرير مرحلي<sup>(1)</sup> موقع عليه من طرف المدير المكلف بالسكن متعلق بتقدم أشغال الإنجاز قبل نهاية العشر (10) أيام الأولى من كل ثلاثي طوال مدة الاتفاقية.

#### ب: آلية إنهاء أو غلق اتفاقية التمويل:

اتفاقية تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم بمثابة عقد يربط بين الأطراف الثلاثة الصندوق الوطني للسكن ومديرية السكن والمرقي العقاري المكلف بإنجاز المشروع، الغرض منه تحقيق هدف مباشر وهو توفير مصادر تمويل إنجاز المشروع وتسليمه في النهاية للمستفيدين، وبالتالي فهذه الاتفاقية تنتهي في الأخير إما بالإنهاء الطبيعي بعد تحقيق الهدف أو بإغلاقها لأسباب أخرى مثلما سنتطرق له في الفقرات التالية.

**1: إنهاء اتفاقية التمويل:** يتعهد المرقي العقاري بالامتثال لجميع بنود هذه الاتفاقية وملحقاتها، ويشكل عدم امتثال المرقي العقاري للالتزام بالوسائل والشفافية، واحترام أساليب المتابعة والمراقبة الموضحة في المادتين 8 و15 من الاتفاقية، وكذلك عدم الامتثال الصارم للأحكام المنصوص عليها في المادتين 4 المتعلقة بسعر التنازل عن السكنات والمادة 13 المتعلقة بالتزامات المرقي العقاري، بنوداً

<sup>1</sup>-طبقاً لأحكام المادة 15 من اتفاقية التمويل الثلاثية، التقرير المرحلي يتعلق بتبيين مدى التقدم المحرز في المشروع، والأحداث الهامة التي وقعت أو التي سيتم توقعها والقرارات اللازمة ربما للسماح باستمرار المشروع في ظل ظروف جيدة.

لإنهاء هذه الاتفاقية<sup>(1)</sup>.

في حالة عجز المرقى العقاري، وفقاً للقوانين واللوائح المعمول بها وخاصة أحكام المادة 54 من القانون رقم 04-11، يحل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل المستفيدين<sup>(2)</sup>، ينتج عن هذا الحل<sup>(3)</sup> التزام الصندوق بإكمال المبنى أو جزء من المبنى الذي كان موضوع عقد بيع على التصاميم، تم إبرامه بين المقتنين والمرقى العقاري العاجز عن إتمام إنجاز المشروع<sup>(4)</sup>.

في هذه الحالة، يتعهد المرقى العقاري بدفع تعويض للصندوق الوطني للسكن عن الأضرار التي تكبدها، والتي تساوي قيمتها ثلاثة بالمائة (3%) من المبالغ المدفوعة له، عن كل شهر مستحق، على أن لا تتعدى عشرة بالمائة 10% من تكلفة بيع السكن<sup>(5)</sup>، يحتفظ الصندوق الوطني للسكن بنسبة خمسون بالمائة 50% من مبالغ هذه العقوبة المستردة، لتعويض الخسارة، ويعاد الباقي إلى المستفيدين، ويطبق الشيء نفسه في حالة التصفية القضائية للمرقى العقاري<sup>(6)</sup>.

**2: غلق اتفاقية التمويل:** يعلن إغلاق المشروع وبالتالي إغلاق اتفاقية التمويل بعد استلام محضر حيازة جميع المساكن الخاصة بالمشروع ودفع القسط الأخير من طرف الصندوق الوطني للسكن للمرقى العقاري<sup>(7)</sup>.

غير أن أي نزاع قد ينشأ عن تطبيق هذه الاتفاقية في حالة عدم وجود تسوية ودية يكون بالاحتكام أمام المحكمة المختصة إقليمياً بموقع المشروع المراد إنجازه<sup>(8)</sup>.

1-أنظر أحكام المادة 18 من اتفاقية التمويل الثلاثية

2-وفي هذا الشأن أصدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 14-181 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، السابق الذكر.

3-يقصد بحلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية: أولاً، نيابته قانوناً عن المرقى العقاري المخل بالتزاماته قصد متابعة إتمام إنجاز البناءات وفقاً للشروط القانونية، ثانياً، نيابته عن المقتنين فيما يخص الاستفادة من امتياز الصف الأول، في حالة إفلاس أو تصفية المرقى العقاري في حدود ديون المقتنين.

4-أنظر أحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181، السابق الذكر.

5-أنظر أحكام المادة 6 من نفس المرسوم التنفيذي.

6-أنظر أحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 التي جاء فيها أن عقوبة التأخير لا يجب أن تتعدى تحت أي ظرف ما نسبته 10% من سعر البيع المتفق عليه.

7-أنظر أحكام المادة 18 من اتفاقية التمويل الثلاثية.

8-أنظر أحكام المادة 19 من نفس الاتفاقية.

9-أنظر أحكام المادة 21 من نفس الاتفاقية.



## الفرع الثاني

### رصد الموارد المالية الخاصة بالمشروع

يعتبر المرقي العقاري هو المسؤول الوحيد عن رصد الموارد المالية الخاصة بمشاريع السكن الترقوي المدعم، إذ يتولى جمع الأقساط الخاصة بالمقتنين وطلب القروض العقارية وتقديم ملف المستفيدين للحصول على إعانة كل من الصندوق الوطني للسكن وصندوق معادلة الخدمات الاجتماعية، لكن الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم جعلت الصندوق الوطني للسكن مركزا لجمع ورصد كل الموارد المالية الخاصة بالمشروع، بموجب التوكيل الذي منحه كل مستفيد من هذه الصيغة مباشرة بعد المصادقة على استمارة طلب الإعانة للحصول على الملكية.

#### أولا: إجراءات وشروط رصد الموارد المالية الخاصة بالمشروع:

نظرا للمهام الجديدة الموكلة للصندوق الوطني للسكن في إطار تجميع موارد تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، تم اتباع إجراءات وفرض شروط جديدة لرصد الموارد المالية الخاصة بالمشروع وهي:

#### أ: الإجراءات التي تسبق رصد الموارد المالية الخاصة بالمشروع:

وتتمثل أساسا في فتح حساب بنكي خاص بالمشروع من طرف الصندوق الوطني للسكن وتحرير عقود البيع على التصاميم التي تضبط التزامات كل من المرقي العقاري والمستفيدين من المشروع.

**1: فتح حساب بنكي خاص بالمشروع من طرف الصندوق الوطني للسكن:** كل العمليات المصرفية من رصد ودفع للأموال تنفذ من خلال الحساب البنكي الخاص بالمشروع المفتوح من طرف الصندوق الوطني للسكن على مستوى صندوق التوفير والاحتياط بنك<sup>(1)</sup> وفقا للبروتوكول المتعلق بتعبئة القروض العقارية المبرم بين الصندوق الوطني للسكن وكتاب بنك.

وتم تكليف كل من الإطار المكلف بالدراسات وأمين الخزينة على مستوى الصندوق الوطني للسكن بالمراقبة الدقيقة لكل العمليات المصرفية المتعلقة بتحصيل الأشرطة، وبكل المدفوعات الخاصة بالمرقي العقاري.

<sup>1</sup> -بالعودة إلى بروتوكول الاتفاق بين الصندوق الوطني للسكن وكل من كتاب بنك والبنك الوطني الجزائري والقرض الشعبي الجزائري، نجد أن المادة 3 من هذه البروتوكولات الثلاث مخصصة لتبيان التزامات الصندوق الوطني للسكن المختلفة من بروتوكول إلى آخر، ففي بروتوكول الاتفاق مع كتاب بنك، نجد أن الصندوق الوطني للسكن يلتزم بفتح حسابات بنكية خاصة بكل المشاريع الترقوية المدعمة على مستوى البنك، بينما في اتفاقيته مع البنك الوطني الجزائري نجد أن هذا الالتزام غائب، في حين هناك امكانية بفتح هذه الحسابات في بنك القرض الشعبي الجزائري وفقا للاتفاقية، مما يدل على أن الحسابات البنكية الخاصة بكل مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة يجب أن تفتح على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك حصريا إلا في حالات خاصة تفتح على مستوى بنك القرض الشعبي الجزائري.

بمجرد فتح الحساب البنكي الخاص بالمشروع يتم تحيين اتفاقية التمويل الثلاثية بواسطة ملحق يذكر فيه المعلومات الخاصة بالحساب البنكي الذي ستنفذ فيه كل العمليات المصرفية الخاصة بالمشروع، ويتم التوقيع عليه بنفس طريقة توقيع الاتفاقية الأولى من قبل كل من مدير وكالة الصندوق الوطني للسكن والمدير الولائي للسكن والمرقي العقاري.

ألزم منشور القواعد الإجرائي الخاص بتسيير مشاريع الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم<sup>(1)</sup> الصندوق الوطني للسكن بفتح حساب بنكي خاص بكل مشروع مباشرة بعد استلام الملف القاعدي للمشروع وقبل تحرير اتفاقية التمويل، ليتم إدراج المعلومات الخاصة بكشف الهوية المصرفية للحساب الجديد في بنود الاتفاقية<sup>(2)</sup>، لكن الواقع العملي أثبت أن فتح هذا الحساب مبكرا وعدم استغلاله نظرا للتأخر الكبير في تسوية مقررات الاستفادة الخاصة بالمقتنين، يسبب خسارة كبيرة للصندوق الوطني للسكن الملزم بدفع مصاريف تسيير الحساب من طرف البنك، وبذلك تم تأخير فتح الحساب البنكي الخاص بالمشروع إلى غاية بداية تحرير عقود البيع على التصاميم، وقبل الوصول إلى مرحلة إصدار أوامر بدفع الأشرطة الأولى من طرف المستفيدين، ويتم بعد ذلك تحيين اتفاقية التمويل بواسطة ملحق بإضافة كشف الهوية المصرفية للحساب الجديد في البند السادس من اتفاقية التمويل.

**2: تحرير عقد البيع على التصاميم:** تكمن أهمية عقود البيع على التصاميم في إطار مشاريع السكن الترقوي المدعم في كونها ضرورية ويجب أن تكون موجودة قبل طلب أي تسبيق من طرف المرقي العقاري تطبيقا لأحكام نص المادة 42 من القانون رقم 04-11<sup>(3)</sup>.

رغم أن المشرع أوكل مهمة رصد الموارد المالية الخاصة بتمويل إنجاز هذه المشاريع إلى الصندوق الوطني للسكن، إلا أنه وحفاظا على نفس المبدأ، قيد طلب أي شطر متعلق بسعر البيع سواء من المقتني أو البنك بوجود عقد البيع على التصاميم، لأن رصد الموارد المالية الخاصة بالمشروع يجب أن يكون مسبقا بتحرير عقود البيع على التصاميم.

أما المرجع القانوني لعقود البيع على التصاميم فهو أحكام المادة 25 من القانون رقم 04-11 التي ألزمت المرقي العقاري الذي يباشر بيع المباني أو جزء منها على التصاميم أن يبرم عقودا في هذا الإطار مع المقتنين، وجاء في أحكام المادة 7 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/03/2018 الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم أن التنازل عن السكنات المنجزة في إطار مشاريع السكن الترقوي المدعم يكون على أساس عقد البيع على التصاميم، الوارد نموذج منه

<sup>1</sup>-Procédure PGA/19/A/D.AIDES du 06/06/2018, P21.

<sup>2</sup>-أنظر الفقرة 1.8.5 من منشور القواعد الإجرائية لتسيير مشاريع السكن الترقوي المدعم-LPA، السابق الذكر.

<sup>3</sup>-المادة 42 من القانون رقم 04-11 تنص على: "لا يمكن المرقي العقاري أن يطالب ولا أن يقبل أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها، قبل توقيع عقد البيع على التصاميم، أو قبل تاريخ استحقاق الدين".

في المرسوم التنفيذي رقم 13-431، والذي يحتوي وجوبا على:

-معلومات تخص أطراف العلاقة التعاقدية وهما البائع والذي يجب أن يكون وجوبا مرقي عقاري، والطرف الثاني هو المقتني أي المستفيد من إعانة الصندوق الوطني للسكن، الذي بحوزته مقرر استفاضة بعدما تبين أنه مؤهل للحصول على هذه الإعانة.

-معلومات تخص المشروع، طبيعته عدد الشقق الرخص والشهادات المتعلقة بالمشروع، وعقد ملكية العقار الذي سينجز عليه المشروع...إلخ

-قيمة الإعانة الخاصة بالصندوق الوطني للسكن ورقم وتاريخ مقرر الاستفاضة.

-سعر الشقة (سعر التنازل) باحتساب كل الرسوم، بما في ذلك الخدمات وقيمة قطعة الأرض، الدراسات، الإنجاز، الطرق والشبكات المختلفة<sup>(1)</sup>.

-طريقة دفع سعر الشقة من طرف المستفيد، وكيفية دفع الأضرار<sup>(2)</sup>.

-تطبيقا لأحكام المادة 53 من القانون رقم 11-04 يتوجب إضافة البند التالي إلى عقد البيع على التصاميم: "يؤدي عدم سداد شطرين متتاليين (2) من طرف المقتني، إلى إنهاء عقد البيع على التصاميم تلقائيا بعد إخطارين رسميين، مدة كل منهما خمسة عشر (15) يوماً، يتم إخطارهما من قبل المحضر القضائي ولم يتم الرد عليهما من طرف المقتني"<sup>(3)</sup>.

بعد استكمال إجراءات الشهر يقوم المرقي العقاري بتسليم نسخ من العقود المشهورة إلى الصندوق الوطني للسكن من أجل مراقبة مدى تطابقها مع ما جاء به القانون والتعليمات وخاصة المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المتضمن نموذجي عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق..

لذلك يتوجب على المكلف بالدراسات على مستوى الصندوق الوطني للسكن أن يتأكد من كل المعلومات سابقة الذكر، بالإضافة إلى بعض المعلومات الخاصة المتعلقة بكيفية إنهاء وتوقف اتفاقية تمويل المشروع.

#### ب: شروط تقديم أوامر الدفع:

يتم رصد الموارد المالية الخاصة بالمشروع كمساهمات المستفيدين والإعانات والقروض العقارية عن طريق الصندوق الوطني للسكن على أساس خمس (5) أوامر بالدفع.

تودع هذه الموارد في حسابات بنكية خاصة بكل مشروع تستعمل فقط للغاية التي خصصت من أجلها، وفقا لشروط تتمثل فيما يلي:

#### 1: إلزامية تقديم محضر معاينة تقدم أشغال الإنجاز: يتم تسديد سعر السكن الترقوي المدعم (دون

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/03/2018، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431، السابق الذكر.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادة 13 من اتفاقية التمويل الثلاثية.

احتساب إعانة الدولة) من طرف المستفيد، حسب مدى تقدم أشغال الإنجاز<sup>(1)</sup>.

يقسم السعر إلى خمس أقساط مستحقة الدفع بموجب أوامر بالدفع عند تحقق واحدة من الحالات التالية:

-الحالة الأولى: أمر بدفع القسط الأول المقدر بعشرين بالمائة (20%) من السعر، عند توقيع عقد البيع على التصاميم، هذا القسط غير مقترن بمدى التقدم في أشغال الإنجاز.

-الحالة الثانية: أمر بدفع القسط الثاني المقدر بخمسة عشر بالمائة (15%) من السعر، عند الانتهاء من إنجاز الأساسات<sup>(2)</sup>.

-الحالة الثالثة: أمر بدفع القسط الثالث المقدر بخمسة وثلاثين بالمائة (35%) من السعر، عند الانتهاء من الأشغال الكبرى بما في ذلك أشغال المسافة، الجدران الخارجية والداخلية.

-الحالة الرابعة: أمر بدفع القسط الرابع المقدر بخمس وعشرين بالمائة (25%) من السعر، عند الانتهاء من كل الأشغال بما في ذلك الربط بالطرق والشبكات المختلفة، وكذا التهيئات الخارجية.

-الحالة الخامسة: أمر بدفع القسط الخامس المقدر بخمسة بالمائة (5%) من السعر، عند اعداد محضر الحيازة على أساس شهادة المطابقة.

يتم إعداد محضر معاينة تقدم الأشغال، وفقا لنموذج مرفق باتفاقية تمويل المشروع، ويوقع من

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 8 من ملحق التعليم الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06/02/2018، المتعلقة بكيفيات تنفيذ برنامج السكنات الترقوي المدعمة.

<sup>2</sup>-ورد في الملحق رقم 19 مكرر الخاص بمنشور القواعد الإجرائية لتسيير مشاريع السكن الترقوي المدعم LPA-II شرح مبسط لبعض المفاهيم الأساسية لبعض المصطلحات التقنية المستعملة في محضر معاينة تقدم أشغال الإنجاز:

-الأساسات العامة: هي كل الأعمال المتعلقة بالحفر (حفر، ردم، التخلص من الأراضي الزائدة في مكبات النفايات العامة، إلخ)، أعمال الحفر للأساسات (التقيب على شكل حفر، حفر في القنوات، ردم الحفر، التخلص من التربة الزائدة، إلخ)، البنية التحتية (الخرسانة الكبيرة، الخرسانة الملساء، الروابط، جدران الاستناد،... إلخ)، أخرى.

-البنية الفوقية: أعمدة، عوارض، سلاسل، عتبات، حواجز، ألواح صلبة، أرضية جوفاء، سلاسل وعريشة... إلخ  
-أقسام البناء: بناء الجدران المزدوجة، الجدار العادية، التعريشات، واللباس الخاص بالجدران الخارجية والداخلية، والأسقف الفرعية... إلخ

-أشغال الأجزاء الثانوية: (أعمال التشطيب): النجارة (النوافذ والأبواب وأبواب الفناء والخزائن أسفل حوض المطبخ، وما إلى ذلك)، والكهرباء (قواطع الدارة الكهربائية، والأسلاك، والأنابيب البلاستيكية، والمفاتيح، والكوات، والمآخذ في نهاية السلك، والمآخذ الخاصة بالتيار، صناديق التوصيل، الأجراس، المؤقتات، الأسلاك والقضبان الأرضية...)، السباكة والترصيص الصحي (أنابيب المياه الباردة والساخنة، أنابيب الغاز، الأحواض، أحواض المطبخ، مقاعد المراوض، أحواض الاستحمام، المياه وصنابير الغاز، صواني الاستحمام، عدادات المياه، توصيلات التفريغ وسقوط مياه الصرف الصحي، إلخ.)، الطلاء والزجاج (الطلاء على الجدران الخارجية، الجدران الداخلية، تحت الأسقف، على نجارة الخشب، على نجارة معدنية وأعمال حديدية، زجاج، إلخ).

طرف مكتب الدراسات المتعاقد مع المرقي العقاري لمتابعة المشروع ويؤشر عليه من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن والمرقي العقاري أيضا.

وتخص الرقابة إنجاز الأشغال ومدى مطابقتها مع رخصة البناء والخصائص التقنية المطبقة على السكن الترقوي المدعم<sup>(1)</sup>.

في حالة التأخر في إعداد محضر معاينة تقدم الأشغال أو في حالة وجود خلاف بين مختلف أطراف المحضر، في تحديد نسبة التقدم الحقيقية لأشغال إنجاز المشروع، يمكن للمرقي العقاري أن يودع طعن لدى المصالح المختصة للإدارة المركزية للوزارة المكلفة بالسكن، قبل اللجوء إلى القضاء<sup>(2)</sup>.

ويمكن الإشارة إلا أن محضر معاينة تقدم الأشغال في حالة المشروع المختلط بين السكنات الترقوية المدعمة المنفصلة عن السكنات الترقوية الحرة، يخص السكنات المدعمة فقط، وفقا لما جاء في التعليم رقم 1 المؤرخة 2021/04/15<sup>(3)</sup>، خاصة أن السكنات الترقوية الحرة تنجز برخصة بناء مستقلة عن رخصة بناء السكنات الترقوية المدعمة تطبيقا للتعليمية رقم 1608 المؤرخة في 2020/12/27 الصادرة عن وزير السكن والعمران والمدينة.

**2: إلزامية تغطية المشروع بشهادة ضمان:** شهادة الضمان المطلوبة في ملف رصد الموارد المالية الخاصة بمشروع السكن الترقوي المدعم تختلف عن شهادة الانتماء للصندوق الوطني للضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية المطلوبة في الملف القاعدي قبل إبرام اتفاقية التمويل الثلاثية، فالأولى تعبر عن استفادة المشروع من ضمان خاص بصيغة البيع على التصاميم ويخول لصندوق الضمان التدخل في حالات معينة إما بتعويض المستفيدين أو استكمال أشغال الإنجاز إلى غاية التسليم، وذلك حسب نسبة تقدم الأشغال، أما الشهادة الثانية فمفادها أن المرقي العقاري ينتمي إلى الجمعية العامة لأعضاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية وتكون مطلوبة كوثيقة أساسية في الملف القاعدي لكل مشروع ترقوي مدعم بما أنه يعتمد تقنية البيع على التصاميم.

شهادة الضمان الخاصة بالصندوق الوطني للضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية تعتبر لازمة بموجب ما ورد في البند رقم 5-11-1 من منشور القواعد الإجرائي الخاص بتسيير مشاريع

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 10 من ملحق التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2018/02/06، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-منح المشرع مهلة أسبوع من تاريخ تقديم طلب الحصول على محضر معاينة الأشغال للجهات المعنية لتحضير المحضر وتسليمه للطالب، لكن في المقابل لم يبين العقوبة والإجراء المتبع من طرف المرقي في حالة عدم حصوله على محضر المعاينة في الوقت المطلوب.

-أنظر أحكام المادة 10 من ملحق التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2018/02/06، السابق الذكر.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادة 4 الفقرة 1 من التعليمية رقم 1 الصادرة عن المدير العام للصندوق الوطني للسكن المؤرخة في 2021/04/15.

الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم<sup>(1)</sup>، تحت طائلة رفض ملف التخليص، وهو ما أكدته أيضا المادة 9 المتعلقة بطرق وآجال الدفع للمرقي العقاري في اتفاقية تمويل مشروع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة.

حسب المادة 8 من بروتوكول الاتفاق بين الصندوق الوطني للسكن وكتاب-بنك التي تتعلق بوضع طرق لرصد القروض العقارية الممنوحة للمستفيدين في إطار برامج السكن الترقوي المدعم، فإن رصد مختلف أقساط القرض العقاري مشروط بتوفر شهادة ضمان من طرف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية وتكون سارية المفعول في وقت التعبئة، وإلا، فيجب تمديد فترة صلاحية شهادة الضمان بواسطة ملحق لها.

تخضع شهادة الضمان للرقابة الأولية من طرف المكلف بالدراسات على مستوى وكالة الصندوق الوطني للسكن تحت طائلة رفضها، من أهم البيانات الأساسية التي يجب مراقبتها ما يلي:

- اسم المشروع موضوع شهادة الضمان: يجب التأكد جيدا أن المشروع موضوع شهادة الضمان هو نفسه المشروع موضوع الدفع للمرقي العقاري، خاصة وأن المرقي العقاري الواحد يمكن أن يوكل له إنجاز أكثر من مشروع، وبالتالي يمكن استعمال نفس شهادة الضمان في مشاريع مختلفة سواء بالخطأ أو بالتعمد.

- اسم المرقي المكلف بإنجاز المشروع: في شهادة الضمان يظهر اسم المرقي العقاري صاحب المشروع، لذلك يجب التأكد من صحة هذه المعلومة المهمة في شهادة الضمان.

- تاريخ صلاحية الشهادة: شهادة الضمان تكون صالحة لفترة زمنية معينة، وفي حالة تجاوز فترة الصلاحية يتم تحيينها بملحق تمديد فترة الضمان.

#### ثانيا: آلية رصد الموارد المالية الخاصة بالمشروع:

يتم تجميع مختلف موارد التمويل سواء الإعانات أو الأقساط الشخصية أو القروض البنكية أو أي مورد آخر من طرف الصندوق الوطني للسكن في الحساب البنكي الذي تم فتحه خصيصا للتسيير المالي للمشروع، كما أنه ومن خلال التوقيع على استمارة طلب الإعانة يكون المستفيد قد منح للصندوق الوطني للسكن توكيل رسمي لرصد هذه الموارد.

وقد جاء في التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2018/02/06 أنه وبعد مراجعة التجارب السابقة تم تركيز التمويل لدى الصندوق الوطني للسكن من أجل منح الفعالية لعملية منح الإعانة من أجل الحصول على الملكية وكذا من أجل جعل عملية التمويل مستمرة بدون أي انقطاع، ونفس الفكرة تم تأكدها في ملحق نفس التعليمات رقم 01 والتي جاء في ديباجتها "تركيز الموارد المالية على مستوى

<sup>1</sup>-Procédure PGA/19/A/D.AIDES du 06/06/2018, P26.

الصندوق الوطني للسكن يسمح بضمان استمرارية الدفعات من خلال إحلال محل المقتني المخل بالتزاماته، إن لزم الأمر، في مرحلة استبداله، وذلك لمواصلة إنجاز المشروع دون توقف"، وجاء في الفقرة الثامنة المتعلقة بتوفير الموارد المالية<sup>(1)</sup> في ملحق التعليم الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2018/02/06 أن الصندوق الوطني للسكن يتكفل بجمع على مستواه، مجمل الموارد المالية لمشاريع السكن الترقوي المدعم المتكونة من مساهمات المستفيدين والقروض البنكية المكتملة الممنوحة لهم أو قروض أخرى.

تدفع هذه الموارد المالية للصندوق الوطني للسكن على أساس أوامر بالدفع معدة من طرف المرقي العقاري، وفق الحصص المحددة في عقد البيع على التصاميم، ويمنع منعاً باتاً على المرقي العقاري التحصيل المباشر لكل تسبيق أو تسديد من طرف المكتتبين للسكنات الترقوية المدعمة<sup>(2)</sup>.

أ: رصد مساهمات المستفيدين الشخصية:

رصد مساهمات المستفيدين تختلف باختلاف حالة المستفيد فيما إذا كان سيعتمد على طريقة الدفع الذاتي لسعر البيع منقوص منه إعانة الدولة، أم أنه سيسعين بالقروض البنكية لتكملة السعر.

**1: آلية رصد القسط الأول من المساهمة الشخصية:** قيمة القسط الأول الذي يدفعه المستفيد من برنامج السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة عند توقيع عقد البيع على التصاميم هو عشرون بالمائة (20%) من سعر السكن دون احتساب إعانة الدولة، وذلك وفقاً للخطوات التالية:

- بعد استلام الصندوق الوطني للسكن لعقود البيع على التصاميم، يتم التحقيق المعمق في بنود العقد، الذي يجب أن يكون موافقاً للنموذج الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 13-431.

- تقديم شهادة الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الخاصة بالمشروع، والتي يجب أن تكون سارية المفعول.

- يمنح الصندوق الوطني للسكن للمرقي العقاري صاحب المشروع أوامر الدفع، المدون عليها قيمة الدفعة ورقم القسط، في حالة القسط الأول قيمته تكون 20% من سعر السكن دون احتساب إعانة الدولة.

- يقوم المرقي العقاري بالتوقيع على أوامر الدفع، وتسليمها للمستفيدين المعنيين في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام من يوم استلامه للأوامر، وفي حالة عدم القدرة على تسليم أوامر الدفع للمعنيين، يتولى الصندوق الوطني للسكن مهمة إبلاغهم بواسطة رسالة مضمونة الوصول يمهلهم فيها أجل ثمانية (8) أيام أخرى للتقدم واستلام الأمر بالدفع، وفي حالة عدم الاستجابة يرسل للمستفيد "المقصر" أول وآخر إغذار رسمي عن طريق محضر قضائي، وفي حالة عدم استجابته يتم إرسال طلب استبداله إلى

<sup>1</sup>-أنظر أيضاً أحكام المادتين 3 و 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-أنظر الفقرة 1.8.5 من منشور القواعد الإجرائية لتسيير مشاريع السكن الترقوي المدعم LPA-II، السابق الذكر.

مديرية السكن الولائية في أجل لا يتعدى (10) عشرة أيام.

يجب أن يحدد أمر الدفع أجل سداد القسط وهو ثلاثون 30 يوماً، التي يتم احتسابها من تاريخ استلام المستفيد للأمر بالدفع، وعند انقضاء هذه الفترة يمكن تطبيق غرامة السداد المتأخر إذا كان ذلك منصوص عليه في عقد البيع على التصاميم، وفي حالة عدم تسديد مبلغ الدفعة في الفترة المحددة، فإنه يعتبر "متأخراً"، ويؤدي عدم سداد قسطين متتاليين (2) إلى إلغاء عقد البيع على التصاميم تلقائياً من طرف المرقي العقاري، وذلك بعد عدم الاستجابة لإعذارين اثنين (2) رسميين عن طريق المحضر القضائي، مدة كل منهما خمسة عشر (15) يوماً.

بمجرد السداد، يحرص المرقي العقاري على تحصيل "إيصال الدفع" الخاص بالمستفيد وإرساله إلى الصندوق الوطني للسكن لاستكمال الإجراءات<sup>(1)</sup>.

**2: آلية رصد الأقساط المتبقية في حالة التمويل الذاتي:** في هذه الحالة يلتزم المستفيد بصفة

شخصية بدفع الأقساط الأربعة المتبقية بعدما دفع القسط الأول بدون اللجوء إلى القرض العقاري البنكي، إذ يتم تسديد سعر السكن الترقوي المدعم دون احتساب إعانة الدولة، حسب مدى تقدم أشغال الإنجاز على النحو التالي:

-القسط الثاني: خمسة عشر (15%) من سعر السكن الترقوي المدعم دون احتساب إعانة الدولة، عند الانتهاء من إنجاز الأساسات.

-القسط الثالث: خمسة وثلاثون (35%) من سعر السكن الترقوي المدعم دون احتساب إعانة الدولة، عند الانتهاء من الأشغال الكبرى بما في ذلك أشغال المسافة، الجدران الخارجية والداخلية.

-القسط الرابع: خمسة وعشرون (25%) من سعر السكن الترقوي المدعم دون احتساب إعانة الدولة، عند الانتهاء من أشغال مختلف الأجزاء بما في ذلك الربط بالطرق والشبكات المختلفة..

-القسط الخامس: خمسة (05%) من سعر السكن الترقوي المدعم دون احتساب إعانة الدولة، عند إعداد محضر الحيازة على أساس شهادة المطابقة.

يتم رصد الأقساط الأربعة بنفس آلية رصد القسط الأول المذكورة في الفقرة السابقة غير أن رصد القسط الثاني والثالث والرابع يكون مشروط بتقديم محضر معاينة تقدم الأشغال للتأكد من أحقية الطلب، أما القسط الأخير فهو مرهون بتقديم شهادة المطابقة مع محاضر الحيازة الخاصة بالمستفيدين المحررة عند نفس مكتب التوثيق الذي حرر عقد البيع على التصاميم.

**ب: رصد الأقساط المتعلقة بالقروض العقارية البنكية:**

يعتبر البنك من بين أهم المتدخلين في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم بما أنه يمنح قروض

<sup>1</sup>-أنظر الفقرة 2.8.5 من منشور القواعد الإجرائية لتسيير مشاريع السكن الترقوي المدعم LPA-II، السابق الذكر.



عقارية للمستفيدين الذين يتعسر عليهم دفع سعر شراء السكنات بمساهماتهم الشخصية. ورد في أحكام المادة 5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/03/2018 أن رصد القروض العقارية سيتحدد على أساس اتفاقية بين الصندوق الوطني للسكن والبنوك<sup>(1)</sup>، وهو ما سنتطرق له في الفقرة التالية.

**1: بروتوكول اتفاق بين الصندوق الوطني للسكن والبنوك:** قام المدير العام للصندوق الوطني للسكن بالتوقيع على بروتوكول اتفاق بتاريخ 21/05/2018 بين الصندوق الوطني للسكن والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك (كتاب-بك CNEP-Banque) يتعلق بوضع طرق لرصد القروض العقارية الممنوحة للمستفيدين في إطار برنامج السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، ووضع إطار للتنفيذ المتناسق لعملية رصد القروض العقارية الممنوحة للمقتنين، واتفاقية ثانية بتاريخ 05/09/2021 مع البنك الوطني الجزائري BNA، أما ثالث بروتوكول اتفاقي فكان مع بنك القرض الشعبي الجزائري بتاريخ 02/08/2022 لنفس الغرض.

في هذا السياق، فإن الصندوق الوطني للسكن مسؤول على مستواه، بضمان مركزية جمع كل موارد التمويل المكونة من مساهمات المستفيدين، ومساعدة الدولة، واحتماليا القروض العقارية أو أي موارد مالية أخرى، ومن جهة ثانية، يتعهد كل من كتاب-بنك والبنك الوطني الجزائري بمنح المستفيدين، المستوفين لشروط الأهلية المعمول بها داخل البنك، قروضًا لملكية المساكن التي ستنتج في إطار تمويل هذه الصيغة السكنية.

رتبت هذه الاتفاقيات العديد من الالتزامات التي تقع على عاتق كل الأطراف.

#### **1-1: التزامات الصندوق الوطني للسكن: يلتزم الصندوق الوطني للسكن بـ:**

-إبلاغ المشتركين في برامج السكن الترقوي المدعم بالتوقيع على بروتوكول الاتفاق يمنحهم إمكانية الحصول على تمويل في إطار البيع على التصاميم<sup>(2)</sup>، ويلتزم الصندوق أيضا في هذا الإطار بتزويد البنوك الثلاث بنسخة من اتفاقيات تمويل المشاريع العقارية المبرمة بين الصندوق الوطني للسكن ومديرية السكن ومختلف المرقين العقاريين.

-كما أن الصندوق الوطني للسكن ملزم بأن يحيل إلى البنوك الثلاث المتفق معهما، القائمة المصادق عليها لمشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة المنتشرة عبر الولاية، وإبلاغهم بقائمة تضم أسماء المستفيدين من إعانات الدولة بالمبالغ الممنوحة لهم حسب المشروع.

<sup>1</sup>-أنظر أيضا الفقرة 3.8.5 من منشور القواعد الإجرائية لتسيير مشاريع السكن الترقوي المدعم LPA-II، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-من المفروض يتم تعيين مقرر الاستعادة بإضافة بند يذكر المستفيدين بوجود بروتوكول اتفاق بين الصندوق الوطني للسكن وكل من كتاب-بنك والبنك الوطني الجزائري، وبنك القرض الشعبي الجزائري، وبذلك يكون الصندوق الوطني للسكن قد جسد التزامه بتبليغ المستفيدين بوجود هذه الاتفاقيات.

- يتعهد الصندوق الوطني للسكن بفتح حساب بنكي جاري على مستوى كئاب-بنك خاص بكل مشروع من مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، وهذا الالتزام غير موجود في بروتوكول الاتفاق بين الصندوق والبنك الوطني الجزائري، بينما في بروتوكول الاتفاق مع القرض الشعبي الجزائري فتح حساب بنكي خاص بالمشاريع مرهون بتقديم ما نسبته 60% من مجمل القروض العقارية الممكنة للمستفيدين من طرف البنك.

- يتعهد أيضا الصندوق بإتاحة شهادة ضمان المشروع المعني الصادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية إلى البنوك الثلاث وتكون فترة صلاحية الشهادة غير منتهية وفي حالة العكس لأبد من تمديد فترة الشهادة بملحق.

- يتعهد الصندوق بإرسال قبل كل تعبئة لأي قسط من القرض العقاري، نسخة من محضر معاينة تقدم أشغال المشروع الذي حرره مكتب الدراسات ووقع عليه مدير السكن الولائي، غير أن هناك اختلاف بين محضر المعاينة المفروض من طرف كل بنك، ففي بروتوكول الاتفاق بين الصندوق الوطني للسكن وكئاب بنك يمكن أن يكون محضر معاينة تقدم الأشغال يخص جزء من البناية كعمارة واحدة من العمارات، بينما في البروتوكول الثاني والثالث مع كل من البنك الوطني الجزائري والقرض الشعبي الجزائري يشترط أن يكون محضر المعاينة يشمل كامل المشروع.

- يتعهد الصندوق بالتأكد من تخصيص كل قسط من أقساط القرض العقاري التي تم تعبئتها لاستكمال بناء الشقة التي اشتراها المستفيد.

- يتعهد الصندوق بتحويل مبلغ الأقساط المعبأة من قبل البنوك الثلاث في الحساب البنكي الخاص بالمشروع إلى الحساب البنكي الخاص بالمقرنين العقاريين وفقاً للشروط المحددة في التعليم الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2018/02/06.

## 1-2: التزامات البنوك التي تم الاتفاق معها: يلتزم كل من كئاب-بنك والبنك الوطني الجزائري

والقرض الشعبي الجزائري بما يلي:

- منح المستفيدين من مشروع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة المستوفين لمعايير الأحقية المطلوبة من قبل كل بنك<sup>(1)</sup>، قرضا عقارياً في إطار البيع على التصاميم.

- إرسال إلى الصندوق الوطني للسكن قائمة المقترنين الذين تقدموا بطلبات الحصول على القرض مرفقة بنتائج دراسة أحقية الحصول على القرض العقاري، وذلك بعد التحقق من المديونية المحتملة للمستفيدين من خلال الرجوع إلى الملف المحفوظ على مستوى البنك الخاص بـ "عملاء الرهن العقاري

<sup>1</sup> -معايير الأحقية تختلف من بنك إلى آخر، مثلاً كئاب-بنك والقرض الشعبي الجزائري يشترطان السن أقل من 70 سنة عند تاريخ طلب القرض، بينما البنك الوطني الجزائري يشترط 75 سنة. أنظر أحكام المادة 5 من البروتوكولات الثلاث المبرمة مع الصندوق الوطني للسكن.

للأفراد" وملف "المخاطر المركزية للشركات والأسر" التابع لبنك الجزائر .  
-يلتزم كل بنك بإعلام الصندوق الوطني للسكن بقائمة الوكالات المخولة لمعالجة الطلبات المقدمة من المستفيدين من برامج السكن الترقوي المدعم.  
-تتعهد البنوك الثلاثة بمعالجة ملفات المستفيدين المكتملة لطلب القروض في مدة لا تتجاوز أربعة (04) أيام عمل.  
-يتعهد كئاب-بنك بعد استلام المستندات الضرورية المتعلقة بكل قسط من أقساط القرض العقاري، أن يقوم بتعبئة القسط المعني في أجل لا يتعدى ستة (06) أيام عمل، بينما يتعهد كل من البنك الوطني الجزائري والقرض الشعبي الجزائري بتعبئة القسط المعني في أجل خمسة (5) أيام فقط<sup>(1)</sup>.  
يمكن أن تشير في الأخير إلا أنه في حالة كون القرض الممنوح للمستفيد لا يغطي سعر المسكن، يقع على عاتق المعني استكمال السعر بمساهمة شخصية إضافية منه لتغطية الفرق.

**2: آلية رصد القروض العقارية وفقا لبروتوكول الاتفاق:** يتعهد كل من كئاب-بنك والبنك الوطني الجزائري والقرض الشعبي الجزائري بالقيام بما يلي:

-رصد القروض العقارية الممنوحة للمستفيدين على شكل أقساط مدفوعة حسب تقدم الأشغال وشروط الدفع المحددة في عقود البيع على التصاميم، في الحساب البنكي الجاري للمستفيد.  
-العمل وفقا لأحكام اتفاقية القرض التي تحوي تفويضا من المستفيد للبنك بتحويل دون تأخير، الأقساط المعبأة إلى الحساب الجاري للصندوق الوطني للسكن الخاص بالمشروع والذي فتح لهذا الغرض.  
أما شروط رصد أقساط القرض الممنوح للمستفيدين وتعبئتهم في الحساب البنكي للصندوق الوطني للسكن الخاص بالمشروع فيجب أن تتوافق مع أحكام المادة 8 من بروتوكول الاتفاق بين الصندوق الوطني للسكن والبنوك الثلاث، حيث يتم رصد القرض مقسم إلى خمس (5) أقساط وفقاً لأجال الاستحقاق مثل ما هو منصوص عليه في عقد البيع على التصاميم على النحو التالي:

-تخضع عملية رصد القسط الأول الذي يمثل عشرين بالمائة (20%) من مبلغ القرض، العقاري الممنوح لتقديم نسخة موثقة ومشهرة بالمحافظة العقارية من عقد البيع على التصاميم، مع ضرورة تسجيل رهن عقاري من الدرجة الأولى لصالح كئاب-بنك كضمان، بينما البنك الوطني الجزائري يشترط تعهد موثق بتسجيل الرهن العقاري لصالحه ويؤجل الحصول على وثيقة الرهن العقاري إلى غاية طلب رصد القسط الثاني من القرض<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 9 من بروتوكول الاتفاق بين الصندوق الوطني للسكن وكئاب بنك وأيضاً مع البنك الوطني الجزائري والقرض الشعبي الجزائري.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 8 من نفس البروتوكول.

- تخضع عملية رصد القسط الثاني، الذي يمثل خمسة عشر بالمائة (15%) من مبلغ القرض، لتأكيد الانتهاء من إنجاز الأساسات بواسطة محضر معاينة الأشغال الذي ينجزه مكتب الدراسات ويوقع عليه كل من المدير الولائي للسكن والمرقي العقاري ويخص المبنى أو العمارة التي يقع فيها شقة المستفيد من قرض كئاب-بنك، بينما في حالة قرض من طرف البنك الوطني الجزائري أو القرض الشعبي الجزائري فمحضر معاينة تقدم أشغال الإنجاز يخص كامل المشروع.

- تخضع عملية رصد القسط الثالث، الذي يمثل خمسة وثلاثين بالمائة (35%) من مبلغ القرض، لتأكيد اكتمال الأشغال الكبرى بما في ذلك أشغال المسافة، الجدران الخارجية والداخلية، بواسطة محضر معاينة الأشغال.

- رصد القسط الرابع، الذي يمثل خمسة وعشرين بالمائة (25%) من مبلغ القرض، يخضع لتأكيد إتمام الأشغال بمختلف الأجزاء، بما في ذلك الربط بالطرق والشبكات المختلفة، وكذا التهيئات الخارجية، بواسطة محضر معاينة الأشغال.

- عملية رصد القسط الخامس والأخير، الذي يمثل خمسة بالمائة (05%) من مبلغ القرض العقاري، يخضع لتقديم نسخة من شهادة المطابقة ونسخة من محضر الحيازة المنجز من طرف نفس مكتب التوثيق الذي حرر عقد البيع على التصاميم.

أما الملف الذي يقدمه الصندوق الوطني للسكن للبنك المعني لطلب رصد أقساط القرض العقاري فيتكون من الوثائق التالية:

- استصدار طلب الدفع موجه للبنك موقع عليه من طرف مدير وكالة الصندوق الوطني للسكن.

- قائمة إسمية للمستفيدين المعنيين.

- نسخة من محضر معاينة تقدم أشغال إنجاز المشروع المعني.

- نسخة من شهادة ضمان صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية وتكون سارية المفعول وقت رصد الأقساط الأربع الأولى، وفي الحالة العكسية، يجب تمديد فترة صلاحية شهادة الضمان بواسطة ملحق.

يلتزم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك فور استلامه لملف رصد القسط المطلوب من طرف الصندوق الوطني للسكن بإتمام إجراءات الرصد في أجل لا يتعدى ست (6) أيام عمل.

بينما البنك الوطني الجزائري أو القرض الشعبي الجزائري يشرع في رصد القسط المطلوب في الحساب الجاري للمشارك المقترض، وتحويله فوراً إلى الحساب الجاري للصندوق الوطني للسكن في أجل لا يتعدى خمس (5) أيام عمل فقط.

ونشير في الأخير إلا أن أي مستفيد من مشروع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة يمكنه

طلب قرض عقاري من بنك آخر من بين البنوك المعتمدة التي لم تتفق بروتوكوليا مع الصندوق الوطني للسكن في إطار هذه الصيغة السكنية، لكن في هذه الحالة المستفيد ملزم بإثبات رصد الأقساط المعنية وفقا للمواعيد المذكورة في عقد البيع على التصاميم، ويلتزم بتسديد أوامر الدفع التي تتوافق مع حالة اعتماد المستفيد على الدفع الذاتي، ويتولى بنفسه إتمام إجراءات رصد المبالغ المطلوبة من طرف البنك الذي منح له القرض.

### ج: رصد الإعانات المالية الممنوحة من طرف الدولة:

إعانات الدولة من أجل الحصول على ملكية السكن في صيغة السكن الترقوي المدعم هي مضمونة الدفع للمركبي العقاري، ويكون ذلك وفق آلية تم التطرق لها في المنشور الخاص بإجراءات تسيير الصيغة الجديدة لمشاريع السكن الترقوي المدعم في الفقرة 5.8.5<sup>(1)</sup>. التي تم تعديلها بموجب التعليم رقم 01 المؤرخة في 2021/04/15، المتضمنة تعديل بعض أحكام الإجراءات المتعلقة بالتسيير المالية لمشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة على النحو التالي:

**1: آلية رصد إعانات الصندوق الوطني للسكن:** تسدد الإعانات المالية من طرف الصندوق الوطني للسكن مباشرة للمركبي العقاري بناء على وكالة استلام للإعانة من أجل الحصول على الملكية من المستفيد<sup>(2)</sup>.

يباشر الإطار المكلف بملف السكن الترقوي المدعم على مستوى وكالة الصندوق الوطني للسكن عملية رصد كل أو جزء من الإعانات، بمجرد الوصول إلى التوازن الخاص بالمشروع، هذا التوازن الذي يتأثر بسبب تنازل بعض المستفيدين أو إلغاء بعض مقررات الاستقادة، مما يحدث نوع من عدم التوازن الذي يعطل عملية رصد إعانات الدولة لعدم الوصول إلى العدد الكافي من مقررات الإعانة التي تسمح بتمويل المشروع.

بمجرد الوصول إلى التوازن الخاص بالمشروع تقوم مصلحة الإعانات التابعة للمديرية العامة للصندوق الوطني للسكن بإرسال طلب موجه إلى مصلحة المالية والمحاسبة قصد توطيئ مبالغ إعانات الدولة اللازمة في غضون أربع وعشرون (24) ساعة من تقديم الطلب<sup>(3)</sup>.

وفي كل الأحوال، يتم ضخ ما تبقى من الإعانات، من قبل مصلحة المالية والمحاسبة بناءً على طلب آخر من مصلحة الإعانات التابعة للمديرية العامة للصندوق الوطني للسكن، وقت رصد القسط ما قبل الأخير من أشرط الدفع الخاصة بالمستفيدين.

<sup>1</sup>-Voir Procédure PGA/19/A/D.AIDES du 06/06/2018, Art 5.8.5 P24.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 4 من مقرر منح إعانة الدولة من أجل الحصول على ملكية السكن بصيغة السكن الترقوي المدعم الجديدة LPA-II.

<sup>3</sup>-Voir Procédure PGA/19/A/D.AIDES du 06/06/2018, P24.

وفور قيام مصلحة المالية والمحاسبة بتوطين قيمة كل الإعانات أو جزء من الإعانات تقوم بتبليغ المحاسب التابع للوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن من أجل اتخاذ الإجراءات اللازمة.

وقصد توضيح التوازن المالي الخاص بالمشروع الذي يسمح بطلب رصد الإعانات المالية المقدمة للمستفيدين، وتبيان كيفية الحصول على أموال الإعانات التي تدفع للمركبي العقاري نجد أن التعليم رقم 1 المؤرخة في 2021/04/15 المتعلقة بتعديل بعض أحكام إجراءات التسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، قد أوضحت آلية طلب هذه الإعانات المالية من الوزارة المكلفة بالسكن وذلك بتقديم مصلحة الإعانات لطلب تخصيص جزء من الأموال المخصصة لمشاريع السكن في إطار ما يسمى بالفونال "FONAL"، بمجرد إصدار ثلاثون بالمائة (30%) من مقررات الإعانة الخاصة بالمستفيدين من المشروع، وباقي مقررات الاستفادة يمكن توطينها مقسمة إلى قسمين آخرين كل قسم يكون بطلب تسجيل تخصيص خاص به.

من جهته المكلف بدراسة الملف على مستوى وكالة الصندوق الوطني للسكن بمجرد إخطاره باستكمال إجراءات تخصيص وتسجيل الإعانات، يقدم طلبا بالدفع لمصلحة الإعانات التابعة للمديرية العامة للصندوق الوطني للسكن، وفقا لنموذج مرفق بالتعليم رقم 1، يقوم من خلاله برصد الإعانات كاملة (على شكل شطر واحد) في الحساب البنكي المفتوح باسم الصندوق الوطني للسكن والخاص بالمشروع والتي تعادل الإعانات المسجلة عددا وقيمة، بدوره يقوم مدير الإعانات بإرسال الطلب مباشرة إلى مصلحة المالية والمحاسبة من أجل التنفيذ عن طريق تحويل الأموال الموافقة للطلب إلى الحساب البنكي الخاص بالمشروع.

**2: آلية رصد إعانات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية:** بالرغم من أن الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم انطلقت سنة 2018، وتنص على إمكانية حصول المستفيدين من هذه الصيغة على إعانة إضافية من الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية تطبيقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14 وذلك بموجب اتفاقية سيتم إبرامها بين هذا الأخير والصندوق الوطني للسكن، إلا أن الكثير من المشاريع انطلقت وتم تسليمها للمستفيدين دون حصولهم على هذه الإعانة المستحقة نظرا للتأخر الكبير في إبرام هذه الاتفاقية التي كانت موضوع مساءلة كتابية<sup>(1)</sup> من طرف نواب

<sup>1</sup>-السؤال الأول للنائب جدو رابع: يحمل الرقم 2057، مراسلة الوزيرة المكلفة بالعلاقات مع البرلمان رقم 1408 المؤرخة في 2020/09/20، جواب الوزير المكلف بالعمل والشغل والضمان الاجتماعي رقم 458 المؤرخ في 2020/10/19.  
-السؤال الثاني للنائب جدو رابع: يحمل الرقم 119 مؤرخ في 2021/09/20، مراسلة الوزيرة المكلفة بالعلاقات مع البرلمان رقم 1171 المؤرخة في 2021/10/06، جواب الوزير المكلف بالعمل والشغل والضمان الاجتماعي رقم 463 المؤرخ في 2021/11/04.

-السؤال الثالث للنائب جدو رابع: يحمل الرقم 1389، مراسلة الوزيرة المكلفة بالعلاقات مع البرلمان رقم 1368 المؤرخة في 2022/05/16، جواب الوزير المكلف بالعمل والشغل والضمان الاجتماعي رقم 643.

المجلس الشعبي الوطني مخاطبين الوزير المكلف بالعمل والشغل والضمان الاجتماعي ومتسائلين عن سبب التأخر في منح المستفيدين من صيغة السكن الترقوي المدعم الجديدة هذه الإعانة، وفي أجوبته المتكررة أكد الوزير أن التأخر في إعداد اتفاقية التمويل مع الصندوق الوطني للسكن مرده إلى التأخر في إعداد النصوص التنظيمية والتدابير الإدارية اللازمة لتسيير هذا البرنامج وكذا البرمجيات المعلوماتية الضرورية رغم أن مصالح الصندوق قامت منذ سنة 2020 بإطلاق دراسة بالتنسيق مع الصندوق الوطني للسكن لبحث إمكانية منح الإعانة المالية من طرفه لفائدة المستفيدين من هذه الصيغة.

أكد الوزير المكلف بالعمل والشغل والضمان الاجتماعي مرة أخرى في شهر ماي من سنة 2022 مجيباً على سؤال جديد بخصوص تأخر النصوص التنظيمية والإجراءات الإدارية الخاصة بتسيير برنامج السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة أن مصالحه أنهت عملية ضبط وإعداد هذه الإجراءات قصد الشروع في منح الإعانة المالية غير قابلة الاسترداد لفائدة العمال الأجراء والمتقاعدين الأجراء المستفيدين من الصيغة، وفي هذا الإطار تم إعداد مشروع اتفاقية بين الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية والصندوق الوطني للسكن يتضمن تحديد كيفية منح الإعانة، وبتاريخ 2022/05/31 تم التوقيع النهائي على الاتفاقية بين الصندوقين ودخلت بذلك حيز التنفيذ.

بموجب هذه الاتفاقية، يتعهد كل من الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية والصندوق الوطني للسكن بوضع إطار عمل وتنسيق مشترك لتنفيذ إجراءات منح الإعانة، التي تتمثل أساساً في تعبئة المساعدات المالية للعمال الأجراء والمتقاعدين المنتسبين للصندوق الوطني للعمال الأجراء، المستفيدين من الصيغة الجديدة لبرنامج السكن الترقوي المدعم (LPA-II).

وفي هذا السياق، فإن الصندوق الوطني للسكن مسؤول عن جمع وتركيز على مستواه، بالإضافة إلى إعانة الدولة، جميع موارد التمويل الأخرى، من مساهمات شخصية وقروض عقارية إن وجدت، بما في ذلك الإعانة التي يمنحها الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

يتم منح هذه المساعدة المالية من قبل الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، في حدود المبالغ المدرجة في الميزانية فقط، ويستفيد منها المشتركون الذين يستوفون معايير الأهلية المعمول بها من طرف الصندوق.

وما يعاب على هذا الشرط هو عدم تحديد الميزانية مسبقاً لكي تغطي كل المستفيدين من هذه الصيغة، مما يفتح المجال للتفرقة بين المستفيدين الذين تتوفر فيهم الشروط المطلوبة من طرف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، أين يؤدي عدم كفاية المبالغ المدرجة في الميزانية لتغطية كل الطلبات.

إن الغرض الرئيسي من هذه الاتفاقية هو تنظيم العلاقة بين الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية والصندوق الوطني للسكن فيما يتعلق بتمويل المستفيدين من الصيغة الجديدة للسكن الترقوي

المدعم، المؤهلين للحصول على المساعدة الأساسية الممنوحة من قبل الصندوق الوطني للسكن وكذلك المساعدة الثانية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، ولتحقيق ذلك يلتزم طرفي الاتفاقية بما يلي:

**1-2: التزامات الصندوق الوطني للسكن:** في إطار هذه الاتفاقية يتعهد الصندوق الوطني للسكن بالالتزام بما يلي<sup>(1)</sup>:

- إعلام المسجلين في الصيغة الجديدة لبرامج السكن الترقوي المدعم بتوقيع اتفاقية تمويل بين الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية والصندوق الوطني للسكن، في إطار البيع على التصاميم.
- تزويد الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بنسخ من اتفاقيات تمويل المشاريع الثلاثية المبرمة بين الصندوق الوطني للسكن ومديرية السكن والمرقين العقاريين.
- إبلاغ الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بالبرنامج الوطني المسطر عبر كامل ولايات الوطني الخاص بالصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم، ومدى تقدم أشغال كل مشروع، بهدف وضع التقديرات المالية وتحديد الميزانية اللازمة لتقديم المساعدات المالية للمستفيدين من البرنامج.
- إرسال إلى الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية قائمة المستفيدين الخاصة بكل مشروع، تضم المستفيدين الذين تتوفر فيهم الشروط التي تؤهلهم للحصول على إعانة الصندوق (الموظفون والمتقاعدون)، مصحوبة بنسخة من مقررات منح إعانة الصندوق الوطني للسكن ونسخة من آخر كشف راتب خاص بكل مستفيد، ويجب أن تتضمن القائمة اسم ولقب المستفيد وتاريخ ومكان الميلاد ونسبه (اسم الأب ولقب واسم الأم) ولقب واسم الزوجة في حالة الزواج<sup>(2)</sup>.
- تبليغ المرقين العقاريين بمقررات الاستفادة من إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، على غرار مقررات الاستفادة من إعانة الصندوق الوطني للسكن، من أجل تدوين مراجع المقررات ومبالغ الإعانة في عقد البيع على التصاميم، وفي حالة التأخر في تبليغ مقررات الاستفادة من إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، فيمكن تبليغ مقررات الاستفادة من إعانة الصندوق الوطني للسكن فقط، لإتمام عقد البيع على التصاميم الذي يتوجب تعديله بملحق في حالة الحصول على مقرر الاستفادة من الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية،
- إرسال إلى الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية نسخة من عقود البيع على التصاميم تخص المترشحين الذين استفادوا من إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.
- إرسال نسخة من محضر معاينة تقدم أشغال الإنجاز الخاص بالمشروع المذي يحمل توقيع لمدير الولائي المكلف بالسكن، ويشهد بالانتهاء الكلي من أشغال المساكن، الجدران الخارجية والداخلية.

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 3 من اتفاقية الصندوق الوطني للسكن مع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام نفس المادة من نفس الاتفاقية.



-إرسال إلى الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية نسخة من محضر تسليم المفاتيح الخاص بكل مستفيد من إعانة الصندوق، قصد إغلاق ملف المستفيدين.

-إبلاغ الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بحالات المستفيدين المتنازلين أو العاجزين عن تسديد الدفعات الذين سيتم استبدالهم، في حالة حصول الصندوق الوطني للسكن على إعانة هؤلاء المستفيدين فيجب تعويضهم بمستفيدين آخرين تتوفر فيهم نفس شروط التأهيل الخاصة بالصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، وفي حالة عدم توفر هذه الشروط يجب سداد الإعانة الممنوحة من طرف الصندوق عند نهاية العملية.

## 2-2: التزامات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية: أما التزامات الصندوق الوطني

لمعادلة الخدمات الاجتماعية في إطار هذه الاتفاقية فهي<sup>(1)</sup>:

-المبادرة بمعالجة ملفات المرشحين والتحقق من أهليتهم، مباشرة بعد استلام القائمة المرسله من قبل الصندوق الوطني للسكن.

-إصدار مقررات الاستفاده من إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية للمستفيدين من إعانة الصندوق الوطني للسكن الذين تتوفر فيهم شروط الأهلية الخاصة بالصندوق.

-إرسال قائمة المستفيدين من مساعدات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية إلى الصندوق الوطني للسكن، مصحوبة بمقررات الاستفاده الفردية.

-الحرص على احترام آجال معالجة ودراسة وإصدار مقررات الاستفاده، إرسالها إلى الصندوق الوطني للسكن لا تتجاوز شهرين (02) من تاريخ استلام القائمة المحالة من قبل الصندوق الوطني للسكن، حتى لا يحدث تأخير في إصدار عقود البيع على التصاميم.

## 2-3: أهلية الحصول على إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية: يتحصل

المرشح المؤهل على إعانة مالية تقدر بخمسمائة ألف دينار جزائري (500 000.00 دج)<sup>(2)</sup> غير قابلة للاسترداد من طرف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية إذا توفرت فيه الشروط التالية<sup>(3)</sup>:

-أن يكون المترشح حاصل على مقرر استفادة من الصندوق الوطني للسكن.

-أن يكون المترشح من العمال الأجراء في حالة نشاط أو من المتقاعدين المنتسبين للصندوق الوطني للعمال الأجراء.

-أن يثبت المترشح انتسابه ومساهمته في الصندوق الوطني للعمال الأجراء لفترة تزيد عن ثلاث (3) سنوات عند تاريخ المصادقة على ملف المترشح من لجنة التأهيل الخاصة بالصندوق الوطني لمعادلة

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 4 من اتفاقية الصندوق الوطني للسكن مع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام المادة 6 من نفس الاتفاقية.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادة 5 من نفس الاتفاقية.

## الخدمات الاجتماعية.

### 2-4: طريقة رصد إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية: بناءً على مقررات

الاستفادة التي يحررها الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، يقوم الصندوق الوطني للسكن بإرسال طلبًا للدفع لإدارة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، مصحوبًا بنسخة من محضر معاينة تقدم أشغال الإنجاز الخاص بالمشروع الذي يحمل توقيع المدير الولائي المكلف بالسكن، ويشهد بالانتهاء الكلي من أشغال المساكن، الجدران الخارجية والداخلية، وهو ما يتوافق مع رصد الدفعة الثالثة الخاصة بالمستفيدين التي تمثل 35% مثل ما هو مدون في عقد البيع على التصاميم<sup>(1)</sup>.

يتم دفع مبلغ المساعدة الخاصة بالصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية دفعة واحدة في الحساب البنكي الخاص بالمشروع المفتوح من طرف الصندوق الوطني للسكن.

يجب ألا تتجاوز فترة السداد شهرًا واحدًا (01) من تاريخ استلام طلب الدفع من قبل الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

ما لاحظناه من خلال دراستنا لهذه الاتفاقية المبرمة بين الصندوق الوطني للسكن والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية هو:

-عدم احترام آلية رصد مبالغ التمويل، حيث يتم دفع مبلغ الإعادة دفعة واحدة، وهو ما يخالف أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 التي تنص على أن سعر الملك العقاري يتم دفعه حسب حالة تقدم أشغال الإنجاز، مقسما إلى خمس (5) أشهر، خاصة وأن إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية تعتبر جزء من سعر السكن يمنح للمستفيد.

-ورد في بروتوكول الاتفاق بين الطرفين بند مفاده أن هذه الاتفاقية يمكن إنهاؤها بالإرادة المنفردة لأي طرف<sup>(2)</sup>.

-الاتفاقية سارية المفعول لمدة ثلاث (03) سنوات فقط<sup>(3)</sup> ابتداء من تاريخ دخولها حيز التنفيذ<sup>(4)</sup>، بدون ذكر إمكانية تجديدها، يجعلها اتفاقية هشة لا تضمن أحقية كل المستفيدين في الحصول على هذه الإعانة.

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 7 من اتفاقية الصندوق الوطني للسكن مع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

<sup>2</sup>-بشرط إبلاغ الطرف الثاني كتابيًا قبل ثلاثة (03) أشهر على الأقل.

<sup>3</sup>-أنظر أحكام المادة 10 من اتفاقية الصندوق الوطني للسكن مع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

<sup>4</sup>-أنظر أحكام المادة 9 من نفس الاتفاقية.

<sup>4</sup>-دخلت اتفاقية الصندوق الوطني للسكن مع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية حيز التنفيذ من تاريخ التوقيع عليها وهو 2022/05/31.

-أنظر أحكام المادة 11 من نفس الاتفاقية.

## المطلب الثاني

### آلية صرف الموارد المالية المجمعة من طرف الصندوق الوطني للسكن

المهام الجديدة التي منحها المشرع للصندوق الوطني للسكن جعلت منه مركزا لتجميع مختلف مصادر التمويل الخاصة بإنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، من أجل صرفها بتخليص المرقي العقاري صاحب المشروع وفقا لآلية دفع سنتطرق لها في الفرع الأول تخص مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة الموجهة للعامة، في حين الفرع الثاني سنخصصه لآلية تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم لفائدة مستخدمين وزارة الدفاع الوطني.

### الفرع الأول

#### آلية الدفع للمرقي العقاري

نظم المشرع آلية الدفع للمرقي العقاري بموجب أحكام المادة 14 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14 الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، إذ يقوم الصندوق الوطني للسكن بتسديد المبالغ المستحقة للمرقي العقاري حسب تقدم أشغال إنجاز المشروع، ووفقا لأجال الاستحقاق المحددة في اتفاقية التمويل الثلاثية الموقعة من طرف الصندوق الوطني للسكن ومدير السكن الولائي والمرقي العقاري، معتمدا في ذلك على التوكيل الذي منحه إياه المستفيد في حالة قبول طلبه إذ يفوض الصندوق الوطني للسكن بدفع لصالح المرقي العقاري مبلغ الإعانة الخاصة بالصندوق ومختلف المساهمات الشخصية واحتماليا القروض العقارية و/أو إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

#### أولا: شروط الدفع للمرقي العقاري:

يدفع الصندوق الوطني للسكن مستحقات المرقي العقاري لتمويل أشغال إنجاز مشاريع الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم كلما توافرت مجموعة من الشروط التي يمكن تقسيمها إلى شروط متعلقة بالمشروع وشروط أخرى متعلقة بمبلغ الدفع الذي يحضره المرقي العقاري.

#### أ: الشروط المتعلقة بالمشروع:

ويقصد بها الشروط المتعلقة بتقدم أشغال إنجاز المشروع، حيث يقوم الصندوق الوطني للسكن بالدفع للمرقي العقاري، حسب تقدم الأشغال وفقا للبرنامج التالي<sup>(1)</sup>:

**1: رزنامة استحقاق الدفع في حالة السكنات الجماعية أو شبه الجماعية: رزنامة دفع مستحقات**

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 10 من ملحق التعليم الوزاري المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2018/02/06 المتعلقة بكيفيات تنفيذ برنامج السكنات الترقوية المدعمة.

المركبي العقاري من طرف الصندوق الوطني للسكن في حالة كون المشروع عبارة عن سكنات جماعية أو شبه جماعية تم تقسيمها إلى ثماني (8) دفعات تتعلق أساسا بنسبة تقدم أشغال المشروع على النحو التالي:

- الدفعة الأولى: مشروطة بالانتهاء من أشغال الأساسات.
- الدفعة الثانية: تدفع للمركبي العقاري عند إنجاز خمسون بالمائة (50%) من البني الفوقية.
- الدفعة الثالثة: تكون مستحقة الدفع عند إنجاز مائة بالمائة (100%) من البني الفوقية.
- الدفعة الرابعة: تسلم للمركبي العقاري عند الانتهاء من إنجاز الجدران.
- الدفعة الخامسة: مشروطة بالانتهاء من أشغال إنجاز الأرضيات.
- الدفعة السادسة: تدفع للمركبي العقاري عند الانتهاء من الأجزاء الثانوية.
- الدفعة السابعة: تدفع عند الانتهاء من إنجاز الطرق والشبكات المختلفة والتجهيزات الخارجية.
- الدفعة الثامنة: مشروطة بتقديم عقود حيازة السكنات من طرف المقتنين (أي بعد الحصول على شهادة المطابقة).

## 2: رزنامة استحقاق الدفع في حالة السكنات المغلقة والمغطاة في الجنوب: تمويل مشاريع السكن

الترقوي المدعم بصيغته الجديدة المنجزة في الجنوب على شكل سكنات مغلقة ومغطاة يكون عن طريق الدفع للمركبي العقاري وفق رزنامة مقسمة إلى ست (6) دفعات متعلقة بنسبة التقدم في أشغال الإنجاز على النحو التالي<sup>(1)</sup>:

- الدفعة الأولى: تكون مستحقة عند الانتهاء من أشغال إنجاز الأساسات.
- الدفعة الثانية: تدفع للمركبي العقاري عند تقديم محضر يثبت إنجاز البني الفوقية.
- الدفعة الثالثة: مشروطة بإنهاء إنجاز الجدران.
- الدفعة الرابعة: تدفع عن الانتهاء من إنجاز الواجهات.
- الدفعة الخامسة: مشروط دفعها بإنهاء إنجاز الطرق والشبكات المختلفة والتجهيزات الخارجية الخاصة بالمشروع.
- الدفعة السادسة: والأخيرة لا يستلمها المركبي العقاري إلا عند تسليم السكنات للمقتنين بواسطة محضر التسليم الذي ينجزه عند نفس مكتب التوثيق الذي حرر عقد البيع على التصاميم (بعد الحصول على شهادة المطابقة الخاصة بالمشروع).

ما لاحظناه أن طريقة تقسيم الدفعات سواء إلى ثماني (8) دفعات في حالة السكنات الجماعية أو

<sup>1</sup>-Procédure PGA/19/A/D.AIDES du 06/06/2018, Art 5.11.1, P27.

شبه الجماعية، وأوست (6) دفعات كما في حالة السكنات الفردية في الجنوب، لا تتوافق مع ما جاء به المشرع في أحكام المادة 42 من القانون رقم 11-04 التي منعت المرقى العقاري من طلب دفعات قبل تاريخ استحقاق الدين، المبين في أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431، والمقسم إلى خمس (5) دفعات فقط، بحيث لا تتوافق النسب المذكورة في ملف التخليص مع النسب المقننة في أحكام قانون الترقية العقارية، مما يوقع المرقى العقاري في مخالفة طلب أفساط غير مستحقة في نظر القانون.

#### ب: الشروط المتعلقة بملف الدفع للمرقى العقاري:

ويقصد بها كيفية تجزئة ملف الدفع إلى ثلاثة ملفات جزئية وفقا لشروط معينة، مع تحديد قيمة كل شطر من بين الأشرطة الواجب دفعها للمرقى العقاري عند تحقق الشروط.

**1: تجزئة ملف دفع المستحقات:** آلية تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة عن طريق دفع الصندوق الوطني للسكن لمستحقات المرقى العقاري المكلف بإنجاز المشروع مرت بثلاث مراحل في وقت قصير من أجل الوصول إلى الطريقة الفعالة في التمويل وضمان استعمال أموال المشروع في الغرض المخصص له وهو إنجاز السكنات.

المرحلة الأولى تستند قانونا إلى البند رقم 6 من اتفاقية التمويل الثلاثية، والبند رقم 5-11 من منشور القواعد الإجرائي الخاص بتسيير مشاريع الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم قبل تحيينه<sup>(1)</sup> والتي تنص على أن الدفع للمرقى العقاري يكون بتقسيم الغلاف المالي الخاص بالمشروع إلى ثماني (8) أوست (6) أشرطة حسب نوعية السكنات المكونة للمشروع فيما إذا كانت فردية أو جماعية، وكل شطر يضم كل المستفيدين بعدد السكنات المراد إنجازها الذين بحوزتهم عقود البيع على التصاميم، ولا يمكن تخليف أي مستفيد في ملف التخليص بما أن الصندوق الوطني للسكن ملزم بدفع الأفساط الخاصة بالمستفيدين المقصرين أو المتأخرين وحتى المتنازلين في انتظار تعويضهم بآخرين.

هذا الشرط ولد التزاما صعب التحقيق على أرض الواقع من طرف الصندوق الوطني للسكن نظرا لكثرة المستفيدين المتأخرين والمقصرين وعدم قدرة الصندوق على توفير الأموال التي يمكنها تغطية الأفساط المطلوبة من طرف المرقين العقاريين.

المرحلة الثانية تستند إلى التعليم رقم 233 الصادرة من مديرية السكن الترقوي التابعة للمديرية العامة للسكن بوزارة السكن والعمران والمدينة المؤرخة في 10/06/2019 والتي تقضي إلى تقديم بعض التسهيلات المتعلقة بتسيير برنامج السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، ففي النقطة الثانية من التعليم تم السماح للمرقى العقاري بتقديم ملف تخليص مجزأ إلى جزأين، بحيث يشترك أن يكون الجزء الأول مكون على الأقل من نسبة أكبر من النصف (50%) من عدد عقود البيع على التصاميم مقارنة بعدد السكنات المكونة للمشروع.

<sup>1</sup>-Procédure PGA/19/A/D.AIDES du 06/06/2018, P26.

المرحلة الثالثة -سارية المفعول- تركز على التعلية رقم 01 الصادرة عن المدير العام للصندوق الوطني للسكن، المؤرخة في 2021/04/15 المتعلقة بتعديل بعض أحكام إجراءات التسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة<sup>(1)</sup>، والتي قدمت بعض التسهيلات تخص طريقة الدفع للمركي العقاري للتكيف مع التعديلات سابقة الذكر المتعلقة بالتعلية رقم 233 من أجل جعل عملية الدفع للمركي العقاري وبالتالي عملية التمويل أقل تقييدا وأكثر مرونة من ذي قبل.

نصت التعلية رقم 01 سابقة الذكر على اعتماد طريقة تجزئة ملف الدفع للمركي العقاري، حيث أصبح من الممكن تقسيم ملف التخليص، إلى ثلاث (3) حصص متميزة، كما يمكن تقسيم كل حصة، بدورها، إلى قسمين آخرين، ما يعني أن المشروع المدعم الواحد يمكن تقسيم الشطر الأول منه إلى ثلاث (3) ملفات جزئية والأشطر المتبقية إما سبع (7) أو خمس (5) أشطر حسب نوع المشروع يمكن تقسيمها إلى ست (6) ملفات جزئية لكل شطر.

يشترط في ملف التخليص الأول الذي يسلمه المركي العقاري للصندوق الوطني للسكن المشروط بالانتهاء من أشغال إنجاز الأساسات الخاصة بكل العمارات المكونة للمشروع، أن لا يكون عدد عقود البيع على التصاميم المشهورة المكونة للملف أقل من 50% من إجمالي عدد السكنات المدعمة في المشروع.

أما باقي عقود البيع على التصاميم الخاصة بالشطر الأول يمكن تقسيمها إلى حصتين على الأكثر، وتقدم كل حصة إلى الصندوق الوطني للسكن دون اشتراط عدد معين من العقود. ويتم تطبيق نفس شروط الدفع المطبقة على الحصة الأولى من العقود المقدمة.

وبموجب هذه التعلية أصبح الصندوق الوطني للسكن معفي من الدفع بدلا من المستفيدين المقصرين والمتأخرين والمتنازلين قبل إتمام إجراءات تعويضهم، حيث أصبح بإمكان المركي العقاري تجزئة ملف التخليص، وبالتالي تأخير طلب الحصة الخاصة بالمستفيدين المقصرين والمتأخرين إلى غاية إتمام إجراءات تعويضهم.

وبالتالي يمكن القول أن الهدف من هذه التعلية المتعلقة أساسا بتقسيم ملفات التخليص إلى ثلاث حصص، هو تخلص الصندوق الوطني للسكن من التزاماته بتخليص المستفيدين المقصرين أو المتأخرين عن دفع الأشطر الخاصة بهم والمتنازلين، وبالتالي فهذا الالتزام المنصوص عليه في المادة 6 من اتفاقية التمويل الثلاثية تم إلغاؤه، وترتب عليه تحيين اتفاقيات التمويل الصادرة قبل تاريخ 2021/04/15 بواسطة ملحق يلغي هذا الشرط ويوضح آلية تقسيم ملف التخليص إلى ثلاث (3) حصص، مع إمكانية تقسيم كل حصة إلى حصتين في الأشطر الموالية.

<sup>1</sup>- التعلية رقم 1 الصادرة عن المدير العام للصندوق الوطني للسكن المؤرخة في 2021/04/15، التي تعدل بعض أحكام الإجراءات المتعلقة بالإدارة المالية لمشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة.

ما لاحظناه أن ملف التخليص ورغم تقسيمه إلى ثلاث حصص إلا أن طريقة التقسيم تعتبر معقدة جدا ولا تفي بالغرض المطلوب لأن تأجيل بعض المتأخرين وجعلهم في حصة مع بعض المقصرين، يصعب من آلية تمويل المشروع، وبالتالي من المفروض أن يكون التخليص متعلق بكل مستفيد على حدى ولا يربط بمستفيد آخر، خاصة وأن إجراءات التعويض طويلة جدا ولا تحترم شرط العشر (10) أيام المنصوص عليها في اتفاقية التمويل.

**2: تحديد نسبة الدفع للمركبي العقاري:** تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم لا يكون دفعة واحدة وإنما يكون وفق نسب معينة للمركبي العقاري من القيمة المالية للمشروع، وتختلف نسبة الدفع باختلاف الدفعة المطلوبة سواء في حالة البنائات الجماعية أو نصف الجماعية أو بنايات فردية.

نسبة الدفع تطبق على سعر التنازل النهائي المدون في عقد البيع على التصاميم والمطابق لما هو مصرح به في البطاقة التقنية للمشروع، هذه النسبة مقننة ولا يمكن الاتفاق على تعديلها<sup>(1)</sup>.

يقوم الصندوق الوطني للسكن بالدفع للمركبي العقاري، حسب تقدم الأشغال مثلما سيتم توضيحه، ونشير في هذا الصدد إلى أن الصندوق الوطني للسكن، يقتطع من الدفعات المستحقة للمركبي العقاري (دون احتساب إعانة الدولة) نسبة تعادل 1.5% تمثل تكاليف التسيير المالي للمشروع.

**1-2: نسبة الدفع في حالة البنائات الجماعية وشبه الجماعية:** تطبق هذه النسب على سعر التنازل النهائي المدون في عقد البيع على التصاميم.

-الدفعة الأولى نسبة الدفع هي 15% وتكون مشروطة بالانتهاء من الأساسات.

-الدفعة الثانية نسبة الدفع هي 10% وتكون مستحقة عند إنجاز 50% من البنى الفوقية.

-الدفعة الثالثة نسبة الدفع هي 10% وتكون مستحقة عند إنجاز 100% من البنى الفوقية.

-الدفعة الرابعة نسبة الدفع هي 10% وتكون مستحقة عند الانتهاء من إنجاز الجدران.

-الدفعة الخامسة نسبة الدفع هي 15% وتكون مستحقة عند الانتهاء من إنجاز الأرضيات.

-الدفعة السادسة نسبة الدفع هي 15% وتكون مستحقة عند الانتهاء من الأجزاء الثانوية.

-الدفعة السابعة نسبة الدفع هي 20% وتكون مستحقة عند الانتهاء من إنجاز الطرق والشبكات المختلفة والتهيئات الخارجية.

-الدفعة الثامنة والأخيرة نسبة الدفع هي 5% وتكون مستحقة عند حيازة السكنات من طرف المقتنين<sup>(2)</sup>.

من الملاحظ أن طريقة الدفع ونسب الدفع لا تتماشى مع المصاريف الحقيقية التي صرفها المركبي

<sup>1</sup>-أنظر أيضا أحكام المادة 10 من ملحق التعليم الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06/02/2018 المتعلقة بكيفيات تنفيذ برنامج السكنات الترقوية المدعمة.

<sup>2</sup>-Procédure PGA/19/A/D.AIDES du 06/06/2018, Art 15.11.1, P26.

العقاري، فقبل وصوله إلى مرحلة استكمال إنجاز الأساسات التي تمنح له الحق في الحصول على الدفعة الأولى الخاصة بالمستفيدين الذين تم إشهار عقود البيع على التصاميم الخاصة بهم، يكون المرقي العقاري قد سدد مصاريف شراء الوعاء العقاري المعين لإنجاز المشروع وسدد حقوق مكتب الدراسات، بالإضافة إلى تسديد مصاريف إنجاز الأساسات التي تعتبر ذات قيمة مرتفعة، مما يحتم على المرقي العقاري تحضير ميزانية معتبرة لمباشرة مثل هذه المشاريع، لتفادي العجز منذ المراحل الأولى للإنجاز، خاصة وأن الدفعة الأولى التي يتلقاها من الصندوق الوطني للسكن تكون متأخرة مقارنة بتقدم الأشغال وقيمتها المالية لا تغطي المصاريف الحقيقية التي تم صرفها لإنجاز للمشروع.

## 2-2: نسبة الدفع في حالة البنائات المغلقة والمغطاة في الجنوب: تطبق هذه النسب على سعر

التنازل النهائي المدون في عقد البيع على التصاميم.

-الدفعة الأولى نسبة الدفع هي 15% وتكون مشروطة بالانتهاء من الأساسات.

-الدفعة الثانية نسبة الدفع هي 25% وتكون مستحقة عند إنجاز البني الفوقية.

-الدفعة الثالثة نسبة الدفع هي 15% وتكون مستحقة عند الانتهاء من انجاز الجدران.

-الدفعة الرابعة نسبة الدفع هي 20% وتكون مستحقة عند الانتهاء من الواجهات.

-الدفعة الخامسة نسبة الدفع هي 20% وتكون مستحقة عند الانتهاء من انجاز الطرق والشبكات المختلفة والتهيئات الخارجية.

-الدفعة السادسة والأخيرة نسبة الدفع هي 5% وتكون مستحقة عند حيازة السكنات من طرف المقتنين.

## ثانيا: تحضير ملف الدفع من طرف المرقي العقاري:

تسوية الدفعات المستحقة، يستوجب على المرقي العقاري إعداد ملف التخليص الذي يكون مسبقا بإعداد خمس نسخ من محضر معاينة تقدم الأشغال، مطابق للنموذج المرفق باتفاقية تمويل المشروع<sup>(1)</sup>، موقع من قبل مكتب الدراسات ومؤشر عليه من طرف المدير المكلف بالسكن المختص إقليميا.

وتخص الرقابة الأشغال المنجزة ومدى مطابقتها لرخصة البناء والخصائص التقنية المطبقة على السكن الترقوي المدعم، المحددة بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 30/01/2018<sup>(2)</sup>.

يسلم محضر معاينة تقدم الأشغال المعد بهذه الصفة، للمرقي العقاري في الأسبوع الموالي، لدعم ملفه لطلب الدفع لدى الصندوق الوطني المسكن.

<sup>1</sup>-أنظر الملحق رقم 15: محضر معاينة تقدم أشغال مشروع 50 مسكن ترقوي مدعم بصيغته الجديدة.

<sup>2</sup>-في حالة وجود خلاف بين مختلف أطراف محضر معاينة تقدم الأشغال، يمكن للمرقي العقاري أن يودع طعن لدى المصالح المختصة للإدارة المركزية للوزارة المكلفة بالسكن.

-أنظر أحكام المادة 10 من ملحق التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06/02/2018 المتعلقة بكيفيات تنفيذ برنامج السكنات الترقوية المدعمة.



## أ: الوثائق المكونة لملف التخليص:

يتم الدفع للمرقي العقاري على أساس تقديم ملف من نسختين للوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن من طرفه مباشرة أو بواسطة مدير السكن الولائي.

**1: وثائق مشتركة بين كل الدفعات:** هناك ثلاث وثائق مهمة مشتركة بين كل الدفعات التي يطلبها

المرقي العقاري وهي:

- **طلب التخليص:** ويكون وفق نموذج يمنح للمرقي العقاري من طرف إدارة الصندوق الوطني

للسكن يحوي مجموعة من المعلومات المهمة على غرار:

- رمز اتفاقية المشروع، ويجب التأكد من عدم وجود خطأ مطبعي أثناء تدوينه.

- اسم المرقي العقاري وعنوانه الإداري.

- اسم المشروع وعدد السكنات الترقية المدعمة وعنوان المشروع.

- نوع السكنات المكونة للمشروع فيما إذا كانت البنائيات جماعية أو شبه جماعية، أو البنائيات مغلقة ومغطاة في منطقة الجنوب.

- رقم الدفعة المطلوبة من طرف المرقي العقاري: وهو عبارة عن جدول به أرقام الدفعات والمرقي العقاري يقوم باختيار الدفعة المطلوبة والتي تتناسب مع نسبة تقدم أشغال المشروع.

- القيمة المالية المطلوب دفعها والتي تتناسب مع عدد المستفيدين المعنيين ورقم الدفعة المطلوبة.

- الحساب البنكي الخاص بالمرقي العقاري الذي سيتم تزويده بالمبلغ المالي المطلوب، وهنا يجب التأكد من أنه نفسه الحساب البنكي المدون في اتفاقية التمويل الثلاثية.

- **شهادة الضمان:** من بين الوثائق المهمة التي يجب أن تقدم عند طلب الدفع هي شهادة الضمان

لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ويجب على المكلف بالدراسات لدى الصندوق الوطني للسكن أن يتأكد من أن الشهادة لم تنتهي مدة صلاحيتها وفي حالة العكس يجب طلب ملحق

تمديد فترة الضمان لكي يتسنى دفع المبلغ المطلوب من طرف المرقي العقاري.

- **قائمة المستفيدين المعنيين بالتخليص:** هي وثيقة تقدم عند تقديم طلب التخليص مهما كانت

الدفعة المطلوبة بما أن المرقي العقاري يمكنه تجزئة طلب التخليص للتخلص من المستفيدين المقصرين أو المتأخرين عن دفع الأقساط الخاصة بهم، ويتم تجزئة القائمة على مرحلتين فقط، مما يعني أن القائمة

بعد المرحلة الثانية من التجزئة تبقى ثابتة وفي حالة تقصير أو تأخر أحد المستفيدين عن الدفع، تجمد كل القائمة مهما كان عدد المستفيدين بها ولا يتم الدفع للمرقي العقاري إلى غاية تعويض المتسببين في ذلك.

وهذا الإجراء تعرض للنقد الشديد من طرف المرقيين العقاريين لأنه يعطل آلية تمويل المشروع، لأن

آلية تعويض المقصرين والمتأخرين طويلة وتأخذ الكثير من الوقت مما يؤدي إلى التأخر في الإنجاز،

لذلك نقترح استبعاد المقصرين والمتأخرين، ومواصلة تخليص المرقى العقاري في باقي المستفيدين إلى غاية استكمال إجراءات التعويض.

**2: وثائق تخص الدفعة محل التخليص:** ويقصد بها الوثائق التي تمنح للمرقى العقاري حق طلب الدفعة التي وصل إليها:

- **محضر معاينة تقدم الأشغال:** يعتبر من الوثائق الأساسية في ملف التخليص لأن نسبة تقدم الأشغال هي التي تبين الدفعة المستحقة الدفع للمرقى العقاري، ويكون محضر معاينة تقدم الأشغال مطلوباً في الدفعات من الأولى إلى ما قبل الأخيرة مهما كان نوع البناء المنجزة، ويجب تحيين المحضر عند كل طلب لكي يكون الدفع مستحقاً، مع الإشارة إلى أن محضر معاينة تقدم الأشغال يتعلق بكامل المشروع الخاص بالسكن الترقوي المدعم وليس البناء الخاصة بالمستفيدين المعنيين بقائمة التخليص فقط.

- **عقود البيع على التصاميم:** أهم وثيقة في ملف التخليص هي عقود البيع على التصاميم تطبيقاً لأحكام المادة 42 من القانون رقم 11-04 التي تمنع المرقى العقاري من قبول أو طلب تسبيقات من المقتنين قبل التوقيع على عقد البيع على التصاميم، وهو ما ينطبق على مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، حيث يتم البيع وفقاً لصيغة البيع على التصاميم، وبالتالي فالدفعة الأولى التي يطبلها المرقى العقاري عند استكمال إنجاز الأساسات مشروطة بتقديم عقود البيع على التصاميم المشهورة<sup>(1)</sup>، التي تخضع لمراقبة صحة البيانات التالية:

- بيانات هوية المرقى العقاري والمستفيد، وكذلك اسم المشروع ورمز المشروع المتواجد بالاتفاقية.  
- بيانات مقرر استعادة المعني بقيمة الإعانة الممنوحة له من طرف الصندوق الوطني للسكن.  
- بيانات الحسابين البنكيين الأول الخاص بالمشروع والمخصص لرصد مختلف مصادر تمويل المشروع، والحساب البنكي الثاني المخصص لدفع مستحقات المرقى العقاري.  
- مراقبة البيانات التي تخص التعيين الدقيق للشقة محل التعاقد والسعر، وكيفية مراجعته.  
ويجب الانتباه إلى أن:

- عقود البيع على التصاميم التي لا يتم تحريرها وفقاً للقوانين والمرسوم المعمول به لا يتم قبولها.  
- عقود البيع على التصاميم يجب أن تكون مسجلة ومشهورة تحت طائلة البطلان.

<sup>1</sup> - رغم أن القانون يُهل المحافظ العقاري 15 يوماً من تاريخ إيداع العقود على مستوى المحافظة العقارية لإتمام إجراءات شهرها إلا أن التأخر في الشهر يدوم عدة شهور في العديد من الولايات.  
- أنظر فهيمة قسوري، نظام التوثيق وعلاقته بإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة الجزائر، الطبعة الأولى، 2021، ص 114.

يجب أن تكون نسخة عقد البيع على التصاميم الممنوحة إلى الصندوق الوطني للسكن مصادق عليها من طرف مكتب التوثيق الذي حررها.

-وثيقة إثبات تعاقد المرقي العقاري مع مقاولات الإنجاز ومكاتب الدراسات: وتعتبر هذه الوثيقة تطبيق عمليا لأحكام المادة 16 من القانون رقم 11-04 التي تفرض على المرقي العقاري الذي يبادر بإنجاز مشروع معد للبيع أو الإيجار الاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاوله يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة، وعليه فالمرقي العقاري ملزم باستشارة خمس (5) مكاتب دراسات، على الأقل، وملزم أيضا بالتعاقد مع مؤسسات الإنجاز التي تتوفر على إمكانيات كافية حسب أهمية المشروع مع منح الأولوية للمؤسسات الوطنية<sup>(1)</sup>.

قصد مراقبة مدى تطبيق أحكام هذه المادة، تم تدعيم ملف التخليص بشهادة إدارية يوقع عليها المدير الولائي المكلف بالسكن، تبين أن المديرية قد استلمت نسخ من عقود المقاوله التي أبرمها المرقي العقاري مع مقاولات الإنجاز ومكاتب الدراسات.

تقدم هذه الشهادة للصندوق الوطني للسكن في ملف طلب الدفعة الأولى فقط، ويذكر هنا أن المادة 16 تم اختراقها بتعليمه من الوزير الأول مرسله إلى مصالح السجل التجاري تحثهم على تحرير السجل التجاري الخاص بالترقية العقارية 109218 بملحق منفصل للسجل التجاري في حالة المرقي العقاري الذي يمارس نشاطات أخرى، وهو ما سمح للمرقي العقاري أن يبرم عقود مقاوله مع مؤسسة الإنجاز الخاصة به.

-محاضر التسليم: الدفعة الأخيرة من مستحقات المرقي العقاري مشروطة بتقديم عقود موثقة عبارة عن محاضر حيازة المسكن يتم تحريرها من طرف نفس مكتب التوثيق الذي حرر عقود البيع على التصاميم، وذلك بعد الحصول على شهادة المطابقة.

ب: إجراءات دفع المستحقات المالية للمرقي العقاري:

بمجرد تسليم المرقي العقاري لملف التخليص للصندوق الوطني للسكن مقابل إشعار بالاستلام، تبدأ إجراءات الدفع على النحو التالي:

1: دور المكلف بالدراسات على مستوى الصندوق الوطني للسكن: بعد استلام طلب الدفع الخاص بالمرقي العقاري ومباشرة التحقق من الوثائق المكونة للملف والتحقق أيضا من أحقية المرقي العقاري للدفعة المطلوبة، يقوم المكلف بالدراسات على مستوى وكالة الصندوق الوطني للسكن بتحرير طلب دفع داخلي، ويحيله إلى المكلف بالخزينة على مستوى الوكالة مرفقا بالوثائق التالية:

-طلب الدفع الذي قدمه المرقي العقاري.

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 6 من ملحق التعليمه الوزاري المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06/02/2018، السابق الذكر.

- عقود البيع على التصاميم الخاصة بالمستفيدين المعنيين بالتخليص في حالة الدفعة الأولى.
- شهادة تعاقد بين المرقى العقاري ومكتب الدراسات ومقابلة الإنجاز في حالة الدفعة الأولى.
- نسخة من شهادة الضمان سارية المفعول لدى الصندوق الوطني للضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.
- محضر معاينة تقدم الأشغال بحسب الدفعة المطلوبة.
- محاضر الحيازة في حالة الدفعة الأخيرة.

**2: دور المكلف بالخرينة على مستوى الصندوق الوطني للسكن:** بدوره يقوم المكلف بالخرينة بإعداد أمر بالدفع والتوقيع عليه وفقا لنموذج معمول به، بالقيمة المالية للدفعة المطلوبة، قبل تقديمه إلى مدير الوكالة للتوقيع عليه، ويتم بذلك تحويل المبلغ من الحساب البنكي الخاص بالمشروع إلى الحساب البنكي الخاص بالمرقى العقاري.

بعدها يقوم المكلف بالخرينة بتحديث معلومات الدفع وتسليم نسخة من الملف مرفقة بالأمر بالدفع للمحاسب لإتمام إجراءات المحاسبة والاحتفاظ بالملف في الأرشيف، وتبليغ المكلف بالدراسات بالإجراء المتخذ، ليقوم هذا الأخير بعد ذلك بتحديث قاعدة بيانات التطبيق الخاص بتسيير مشاريع السكن الترقوي المدعم، من خلال إدخال المعلومات المتعلقة بالدفع التي تم تنفيذها.

## الفرع الثاني

### أحكام تسيير مشاريع السكن الترقوي المدعم

#### لفائدة مستخدمي وزارة الدفاع الوطني

أبرمت وزارة الدفاع الوطني ممثلة بمديرية المصلحة الاجتماعية مع كل من وزارة السكن والعمران والمدينة، ممثلة بالمدير العام للسكن والصندوق الوطني للسكن ممثلا بمديره العام اتفاقية إطار تتضمن إنجاز برنامج سكن ترقوي مدعم لفائدة مستخدمي وزارة الدفاع الوطني.

تهدف هذه الاتفاقية إلى تحديد كفاءات تدخل دواوين الترقية والتسيير العقاري، بصفتهم مرقين عقاريين، بعنوان إنجاز برنامج سكن ترقوي مدعم، حسب صيغة البيع على التصاميم، لفائدة مستخدمي وزارة الدفاع الوطني.

تخضع هذه الاتفاقية للنصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالقانون رقم 11-04، والمراسيم التي تنظم مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة على غرار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/03/2018 الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم والقرار المؤرخ في 30/01/2018، المعدل والمتمم، الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، وكذلك التعلية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06/02/2018، المتعلقة

بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة.

سنحاول من خلال هذا الفرع أن نبين في الفقرة الأولى خصائص هذا البرنامج المخصص لمستخدمي الجيش وآلية تجسيده، في حين سنخصص الفقرة الثانية للالتزامات التي تقع على عاتق الأطراف المتدخلة في تمويل هذا البرنامج.

**أولاً: خصائص برنامج السكن الترقوي المدعم الموجه لمستخدمي وزارة الدفاع الوطني:**

تكلف كل من مديرية المصالح الاجتماعية لوزارة الدفاع الوطني، والمديرية العامة للسكن والصندوق الوطني للسكن بتخطيط وتنسيق وتسيير هذا البرنامج السكني، أما الإشراف على هذه المشاريع يكون من طرف مدراء السكن، بالتنسيق بين دواوين الترقية والتسيير العقاري المعنيين والمديريات الجهوية للمصلحة الاجتماعية المختصة إقليمياً ويكلف الصندوق الوطني للسكن بتجميع الموارد المالية المخصصة لتمويل هذا البرنامج.

**أ: طابع البرنامج والمعايير المعمارية:**

سننتظر في هذه الجزئية إلى طابع برنامج السكن الترقوي المدعم الموجه لمستخدمي وزارة الدفاع الوطني والمعايير المعمارية المعمول بها لإنجاز هذا البرنامج<sup>(1)</sup>.

**1: طابع البرنامج:** يكتسي البرنامج السكني موضوع هذه الاتفاقية طابع المنفعة العمومية، طبقاً لأحكام المادة 13 من القانون رقم 11-04 يستفيد بهذا الخصوص، من تخفيضات على القيمة السوقية للأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة، طبقاً للكيفيات المنصوص عليها في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأموال الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، وبالتالي تمنح للمستفيدين إعانة الدولة من طرف الصندوق الوطني للسكن، طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المعدل والمتمم، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا منح هذه المساعدة.

يتم تحديد برنامج السكن الموجه لمستخدمي وزارة الدفاع الوطني حسب الطلب وتوفر الأوعية العقارية وكذا إعانات الدولة، ويتم تصميمه وفقاً لشروط أدوات التعمير وخصوصيات المنطقة، طبقاً لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/03/2018 يرافق هذا البرنامج إنجاز محلات تجارية وخدمائية، وكذا سكنات ترقوية حرة. لا يمكن أن تتجاوز المساحة الكلية المخصصة للمحلات التجارية والخدمائية وكذا للسكنات الترقوية الحرة، النسبة المنصوص عليها في التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06/02/2018، السالفة الذكر، بالنسبة للمساحة الإجمالية القابلة للسكن للسكنات الترقوية

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 4 من اتفاقية إطار تتضمن إنجاز برنامج سكن ترقوي مدعم، لفائدة مستخدمي وزارة الدفاع الوطني.

المدعمة المبرمجة في كل مشروع، يتم إنجاز المحلات التجارية والخدماتية وكذا السكنات الترقوية الحرة، بصفة منفصلة ومستقلة عن السكنات الترقوية المدعمة.

يتم تحديد أسعار التنازل عن المحلات التجارية والخدماتية وكذا السكنات الترقوية الحرة من طرف المرقي العقاري، بضمان التوازن المالي للمشروع مع تحقيق هامش ربحي لا يتعدى خمسة بالمائة (5%).

يتم التنازل عن المحلات التجارية والخدماتية وكذا السكنات الترقوية الحرة بصفة أولوية الصالح المستخدمين العسكريين الجرحى في إطار مكافحة الإرهاب وكذا معطوبي الجيش الوطني الشعبي في حالة عدم البيع للمستخدمين المذكورين في الآجال المحددة أدناه، يحتفظ المرقي بحق التنازل عنهم لمستفيدين آخرين.

يتضمن المشروع، بصفة استثنائية:

-40% من الشقق نوع خمسة غرف، ذات مساحة متوسطة قدرها 105م<sup>2</sup>.

-40% من الشقق نوع أربعة غرف، ذات مساحة متوسطة قدرها 85م<sup>2</sup>.

-20% من الشقق نوع ثلاثة غرف، ذات مساحة متوسطة قدرها 70م<sup>2</sup>.

ونلاحظ أن مساحة الشقق في المشاريع المخصصة لمستخدمي وزارة الدفاع الوطني لا تختلف عنها في المشاريع الموجهة للعامة، غير أن نسبة أنماط الشقق تختلف كثيرا بمقارنة النوعين من البرامج، حيث أن نسبة الشقق من نوع أربعة وخمس غرض في البرنامج العادي لا يجب أن تتعدى 30%، بينما في برنامج مستخدمي وزارة الدفاع تقدر بـ 80% أي 40% لكل نمط، وهو ما يجعل المساحة المخصصة لإنجاز المحلات التجارية والخدماتية والسكنات الترقوية الحرة أكبر مقارنة بنفس المساحة في برنامج بنفس عدد الشقق في النوع الآخر من البرنامج بما أن المعيار هو عدم تجاوز ما نسبته 25% أو 30% حسب المنطقة المنجز فيها المشروع.

**2: التصميم والمعايير المعمارية:** يلتزم المرقي العقاري بمطابقة أحكام القرار الوزاري المشترك

المؤرخ في 2018/01/30، المعدل والمتمم، المحدد للخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، وكذلك مطابقة أحكام الملحق رقم 01، المتضمن دفتر الشروط المحدد للمواصفات التقنية العامة المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، بدون أي اختلاف عما هو مطبق في برنامج السكن الترقوي المدعم الموجه للعامة بصيغته الجديدة<sup>(1)</sup>.

يتم إنجاز برنامج السكن موضوع هذه الاتفاقية على أوعية عقارية تابعة للأموال الخاصة للدولة، يتم التنازل عليها لصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري مباشرة باعتباره المرقي العقاري المسؤول عن إنجاز هذا

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 6 من اتفاقية إطار تتضمن إنجاز برنامج سكن ترقوي مدعم، لفائدة مستخدمي وزارة الدفاع الوطني.

النوع من المشاريع الموجه لمستخدمي وزارة الدفاع الوطني.

### ب: حقوق والتزامات الأطراف:

المقصود بالأطراف هنا هم المتدخلون في إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم الموجه لمستخدمي وزارة الدفاع الوطني<sup>(1)</sup>.

#### 1: التزامات وزارة الدفاع الوطني: تلتزم وزارة الدفاع الوطني بما يلي:

- تحديد سعة مشاريع السكنات المزمع إنجازها حسب الولايات.  
- وضع تحت تصرف المرقيين العقاريين، الأوعية العقارية المخصصة لاحتضان المشاريع المزمع إنجازها

- إعداد وتبليغ الصندوق الوطني للسكن بالقائمة الاسمية للمرشحين مرفوقة بملفاتهم  
- تبليغ المرقي العقاري بقائمة المستفيدين المحتملين للمحلات التجارية والخدمات وللسكنات الترقية الحرة، عند إطلاق المشروع وعلى أقصى تقدير شهر بعد الأمر بانطلاق الأشغال  
- دفع الأقساط المستحقة طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 13-431، مهما كان مصدر التمويل  
2: التزامات الصندوق الوطني للسكن: تتمثل فيما يلي:

- تركيز مجمل الموارد المالية المخصص لتمويل السكن الترقوي المدعم، المكونة من مساهمات المستفيدين، إعانات وقروض ممنوحة من طرف وزارة الدفاع الوطني وإعانة الدولة الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن؛

- معالجة الملفات طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-235؛  
- تبليغ مقررات المستفيدين للمرقي العقاري ولمديرية المصلحة الاجتماعية لوزارة الدفاع الوطني؛  
- فتح حساب بنكي خاص لتوطين الموارد المالية المخصصة لتمويل كل مشروع.

#### 3: التزامات دواوين الترقية والتسيير العقاري: تتمثل في<sup>(2)</sup>:

- إبرام كل طلبية، عقد أو صفقة ضرورية لسير المشاريع؛  
- الحصول على مختلف الرخص و/أو القرارات الإدارية؛  
- الإشراف على متابعة ومراقبة أشغال الإنجاز والسهر على احترام آجالها؛  
- المصادقة على دراسات المشاريع؛  
- إعداد عقد البيع على التصاميم لفائدة المستفيدين المعيّنين؛

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 8 من اتفاقية إطار تتضمن إنجاز برنامج سكن ترقوي مدعم، لفائدة مستخدمي وزارة الدفاع الوطني.

<sup>2</sup>-أنظر أحكام نفس المادة 8.

-إعداد أوامر الدفع المعلقة بالأقساط المحددة في عقد البيع على التصاميم؛

-استلام المشاريع ووضع السكنات تحت تصرف المستفيدين منها؛

-يتحمل المرقى العقاري كل الالتزامات ذات الطابع القانوني والتنظيمي، وخاصة تلك المتعلقة بالتأمينات والاستكمال التام.

**ثانيا: الدراسات التقنية للمشروع:**

تخضع المخططات الأولية للمشاريع للمصادقة الثنائية من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري ومديرية المصلحة الاجتماعية لوزارة الدفاع الوطني، لا يمكن أن يتجاوز أجل المصادقة شهر ابتداء من تاريخ إيداع الملف المعني، يبقى متفق عليه أن دفتر الشروط الخاص بالمشروع يشكل المرجعية للمصادقة على المخططات<sup>(1)</sup>.

**أ: كفاءات تمويل البرنامج:**

طبقا لأحكام المادة 7 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14، السالف الذكر، يتم التنازل عن السكن الترقوي الدعم بموجب عقد البيع على التصاميم، ويتم التنازل عن المحلات التجارية والخدماتية لصالح المستفيدين في شكل مغلق ومغطى عند استكمال المشروع.

**1-التمويل عن طريق صيغة الادخار:** يتم التفاوض بحرية بين المرقى العقاري والمستفيدين حول كفاءات الدفع، إذ يتم تمويل إنجاز هذا البرنامج السكني وفقا للتركيبية المالية لصيغة الادخار للسكن العائلي المتبناة من قبل وزارة الدفاع الوطن، بالإضافة إلى إعانة الدولة الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن، تتشكل هذه التركيبية من المساهمة الشخصية للمستفيدين في شكل ادخار ومساهمات مختلطة ممنوحة من طرف وزارة الدفاع الوطني، الممنوحة على شكل إعانات وقروض للسكن العائلي كما هو محدد في رزنامة التمويل الموضحة في الملحق رقم 1 لهذا الاتفاقية.

وعليه يتم تمويل إنجاز برنامج السكن الترقوي المدعم مثلما هو محدد في رزنامة التمويل الموضحة في الملحق رقم 1 لهذه الاتفاقية، حسب تركيبية مالية مكونة من:

-مساهمة شخصية للمستفيد في شكل ادخار للسكن العائلي؛

-إعانة السكن العائلي الممنوحة من قبل وزارة الدفاع الوطني؛

-قرض السكن العائلي الممنوح من قبل وزارة الدفاع الوطني؛

-إعانة الدولة الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن.

تحدد رزنامة تمويل هذا البرنامج وفقا لنسبة تقدم الأشغال. يتم تجسيده في شكل أوامر بالدفع طبقا

للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431.

<sup>1</sup>-أنظر أحكام المادة 9 من نفس الاتفاقية.



ويتم دفع المبالغ المخصصة لإنجاز هذا البرنامج وفقا لبرنامج الإنجاز، طبقا للجدول الزمني المقسم إلى ثماني (8) أقساط المحدد في التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2018/02/06.

**2: إعداد عقد البيع على التصاميم:** بعد دفع القسط الأول من قبل مديرية المصلح الاجتماعية لوزارة الدفاع الوطني والذي يمثل نسبة 20% على الأقل من قيمة السكن، يتم إعداد عقد موثق للبيع على التصاميم من قبل المرقى العقاري لصالح المستفيدين، طبقا للكيفيات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 13-431<sup>(1)</sup>.

**3: أسعار المنازل عن السكنات:** تختلف أسعار التنازل عن سكنات الترقوي المدعم، موضوع هذه الاتفاقية، باحتساب كل الرسوم، خارج الأعباء العقارية، حسب أنماطها ومواقع إنجاز المشاريع، طبقا لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14، وهو ما يتوافق مع الأسعار المطبقة في السكن الترقوي بصيغته الجديدة الموجه للعامة<sup>(2)</sup>.

**ب: أحكام عامة تخص برامج الجيش:**

هناك مجموعة من الأحكام العامة التي تخص برنامج السكن الترقوي المدعم الموجه للمستفيدين من مستخدمي وزارة الدفاع الوطني من بينها:

- يتم إعداد اتفاقية المشروع بين الصندوق الوطني للسكن والمرقى العقاري لإنجاز كل مشروع من البرنامج، موضوع هذه الاتفاقية. تحدد اتفاقية المشروع موطنه، سعته، أجل إنجازه وكذا شروط وكيفيات تمويله ومتابعته، استنادا إلى المواصفات التقنية العامة المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم وبنود هذه الاتفاقية.

- تحسبا لاستلام المشروع، يقوم المرقى العقاري بإشعار مديرية المصلحة الاجتماعية لوزارة الدفاع الوطني لحضور الاستلام المؤقت بحضور المهندس المعماري، مؤسسة الإنجاز والمصالح الإدارية المعنية في حالة إقرار الاستلام المؤقت دون تحفظ، يتم إعداد وإمضاء محضر من قبل مختلف الأطراف وتسليم المفاتيح من قبل المرقى العقاري لفائدة المستفيدين الذي قاموا باستكمال دفع السعر الإجمالي للسكن.

- بعد الاستلام النهائي للأشغال وإتمام الإجراءات المتعلقة بمطابقة المشروع، يتم إعداد العقد النهائي لنقل ملكية السكنات لدى الموثق.

- بالإضافة إلى المراقبات المخولة لمدراء السكن، يتم تنظيم مهمات دورية لمعاينة الأشغال من قبل

<sup>1</sup>- يمكن أن نشير هنا إلى الفرق الكبير بين صيغة السكن الترقوي المدعم العادية والموجهة لمستخدمي وزارة الدفاع الوطني، حيث أن الدفعة الأولى يتم دفعها بعد الإمضاء على عقد البيع على التصاميم في الصيغة الأولى بينما في الصيغة الثانية يتم دفع الشطر الأول قبل إبرام عقد البيع على التصاميم؟ وهذا ما يخالف أحكام القانون.

<sup>2</sup>- أنظر أحكام المادة 12 من اتفاقية إطار تتضمن إنجاز برنامج سكن ترقوي مدعم، لفائدة مستخدمي وزارة الدفاع الوطني.

أطراف هذه الاتفاقية. ترسل كل ثلاثي تقارير الإنجاز مرفقة بعناصر معينة عن مدى تقدم الأشغال إلى مدير المصلحة الاجتماعية لوزارة الدفاع الوطني، إلى وزارة السكن والعمران والمدينة وإلى المديرية العامة للصندوق الوطني للسكن.

تم إبرام هذه الاتفاقية لمدة تعاقدية قدرها خمس (05) سنوات، قابلة للتجديد ضمناً، في حين كل تعديل يمس أحد أو بعض بنود هذه الاتفاقية يتم عن طريق ملحق يبرم بين الطرفين، ويمكن نسخ هذه الاتفاقية من قبل أحد الطرفين في حالة عدم احترام بنود هذه الاتفاقية، تعلن رغبة الفسخ كتابياً في شكل إشعار مسبق تدون فيه طبيعة التقصير المسجل، إذا لم يرفع هذا التقصير بعد انقضاء أجل شهر، يصبح الفسخ فعلياً، إضافة إلى الفسخ من جانب واحد المذكور سالفاً، يمكن فسخ هذه الاتفاقية عن طريق اتفاق مشترك.

## خلاصة الفصل الثاني

نستخلص من هذا الفصل أن آلية التمويل المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم تختلف باختلاف الأطراف المتدخلين في التمويل، فالصندوق الوطني للسكن باعتباره المشرف العام على عملية التمويل، أوكل له المشرع مهمتين أساسيتين، الأولى تعتبر من صميم مهام الصندوق وهي دراسة ملفات المقترحين للاستفادة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 10-235 وتقديم الإعانات المالية للمؤهلين التي تقدر (000.00 700 دج) بسبعمئة ألف دينار جزائري أو (400 000.00 دج) أربعمئة ألف دينار جزائري حسب مستوى الدخل الأسري، هذا من جهة، ومن جهة ثانية أوكل المشرع للصندوق الوطني للسكن مهمة تجميع مختلف الموارد المالية الخاصة بمشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، وتركيزها في حساب بنكي خاص بكل مشروع من أجل تمويل المشروع عن طريق تخليص المرقى العقاري بجدول زمنية تتعلق بمدى تقدم الأشغال.

وعلى هذا الأساس فكل المتدخلين في التمويل يتوجب عليهم صب الأموال الخاصة بالمشروع في الحساب البنكي الذي فتحه الصندوق الوطني للسكن خصيصا للمشروع، على غرار الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية الذي يقدم هو الآخر إعانة مالية معتبرة تقدر بخمسمئة ألف دينار جزائري لكل المستفيدين الأجراء في حالة نشاط والمتقاعدين المنتسبين للصندوق الوطني للعمال الأجراء الذين يثبتون انتسابهم ومساهماتهم في الصندوق الوطني للعمال الأجراء لفترة تزيد عن ثلاث (3) سنوات.

البنوك والمؤسسات المالية هي أيضا ملزمة بصب الأموال الخاصة بالقروض العقارية في نفس الحساب البنكي الخاص بالمشروع المفتوح من طرف الصندوق الوطني للسكن والمتفق عليه في اتفاقية تمويل المشروع.

كما أن الخزينة العمومية لها دور فعال في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم من خلال الدعم الجبائي لمثل هذه المشاريع السكنية بالإضافة إلى تخفيض أسعار التنازل عن الأوعية العقارية الموجهة لإنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم، والتكفل بفارق الفوائد البنكية في إطار القروض الميسرة التي تمنح من طرف البنوك للمقتنين من خلال تخفيض الفوائد البنكية إلى 1% فقط والخزينة العمومية هي التي تتكفل بتسديد فارق الفوائد للبنك.

وعليه فالصندوق الوطني للسكن أصبح له الدور المركزي في عملية تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم من خلال تجميع الموارد المالية الخاصة بمشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة بإبرام اتفاقية تمويل مع كل من المدير الولائي المكلف بالسكن والمرقى العقاري بهدف رصد كل الموارد المالية الخاصة بالمشروع وفقا لإجراءات وشروط تختلف باختلاف الطرف المتدخل في التمويل.

كما أن المشرع ضبط أيضا آلية صرف الموارد المالية المجمعة من طرف الصندوق الوطني للسكن، عن طريق الدفع للمرقى العقاري وفقا لشروط مضبوطة وبرنامج زمنية تتعلق أساسا بنسبة التقدم

في أشغال الإنجاز المثبتة بمحضر معاينة يوقع عليه كل من مكتب الدراسات والمرقي العقاري والمدير الولائي المكلف بالسكن.

ونظرا لأهمية هذه الصيغة السكنية تم إبرام اتفاقية بين الصندوق الوطني للسكن ووزارة الدفاع الوطني لبعث مشاريع السكن الترقوي المدعم لفائدة مستخدمي وزارة الدفاع الوطني والتي تتميز بنفس الخصائص التقنية الخاصة ببرنامج السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة الموجه للعامة، مع اختلافات واضحة أهمها طريقة التمويل باعتبار أن المسؤول الأول على تمويل هذا البرنامج هو وزارة الدفاع الوطني التي تتولى دفع القسط الأول الخاص بالمستفيد من بين مستخدميها والباقي يمول عن طريق آلية الادخار التي اعتمدها وزارة الدفاع.

## الخاتمة

من خلال بحثنا في الموضوع الموسوم بـ "دور المتدخلين في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم في التشريع الجزائري" تطرقنا إلى تبيان الدور الذي لعبه المشرع الجزائري في تنظيم آلية تدخل كل الأطراف المساهمة في تمويل إنجاز هذه الصيغة السكنية الجديدة، أين اتضح لنا سعي الدولة الجزائرية المتواصل لتنويع مصادر تمويل هذه المشاريع السكنية لتخفيف العبء على الخزينة العمومية، لأنها لم تعد تقوى على تلبية كل الطلبات، نظرا لارتفاع تكلفة إنجاز السكنات من جهة، ومن جهة ثانية عدم قدرة العديد من شرائح المجتمع على اقتناء السكنات بإمكانياتهم الخاصة، خاصة الطبقة المتوسطة من المجتمع، التي اهتدى المشرع الجزائري إلى فكرة إشراكها في عملية التمويل وفقا لتنظيم تم استحداثه لتحقيق هذا الغرض، متدرجا من صيغة السكن الاجتماعي التساهمي إلى صيغة السكن الترقوي المدعم الأولى سنة 2010 ثم الصيغة الثانية للسكن الترقوي المدعم سنة 2018، التي جاءت تطبيقا لمستجدات قانون الترقية العقارية رقم 11-04 والمراسيم التي تنظمه.

وقصد تنظيم آلية تمويل الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم تم إصدار العديد من القرارات الوزارية المشتركة، على غرار القرار الوزاري المؤرخ في 2018/02/06 المتعلق بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقية المدعمة، والقرار الوزاري المؤرخ في 2018/03/14 الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، أين تم منح للصندوق الوطني للسكن مهام جديدة بجعله مركزا لتجميع مختلف الموارد المالية الخاصة بمشاريع السكن الترقوي المدعم، المتكونة من مساهمات المستفيدين والقروض العقارية وإعانات الدولة المختلفة، عن طريق أوامر بالدفع في حسابات بنكية منفصلة خاصة بكل مشروع، تستعمل فقط للغاية التي خصصت لها.

ولتنظيم كيفية رصد القروض العقارية قام الصندوق الوطني للسكن بإبرام بروتوكول اتفاق مع ثلاث بنوك فاعلة في مجال القروض العقارية وهي الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك، البنك الوطني الجزائري، والقروض الشعبي الجزائري، بالإضافة إلى اتفاق آخر مع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية ينظم آلية تعبئة الإعانة التي يمنحها هذا الصندوق للمستفيدين الأجزاء أو المتقاعدين الذين يتحقق فيهم شرط الانتماء للصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء.

ولتجسيد أحكام المادة 42 من القانون رقم 11-04 التي تمنع المرقي العقاري من قبول تسبيقات قبل إبرام عقد البيع على التصاميم، قام المشرع الجزائري بتنظيم آلية الدفع للمرقي العقاري بإبرام اتفاقية تمويل ثلاثية بين الصندوق الوطني للسكن والمديرية المكلفة بالسكن على مستوى الولاية والمرقي العقاري، إذ يتكفل الصندوق بالدفع للمرقي العقاري من الأموال المعبأة في الحساب البنكي الخاص بالمشروع وفقا لأقساط تتناسب مع نسبة تقدم أشغال إنجاز المشروع.

فبالنظر إلى الكم الهائل من القرارات الوزارية المنظمة لعملية تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي

المدعم بصيغته الجديدة LPA-II، والمرافقة المستمرة بمراقبة كيفية تجسيد هذه القرارات، وتعديل النقائص التي ظهرت أثناء التطبيق العملي لهذه الصيغة على أرض الواقع، والتي تطرقنا لها بشيء من التفصيل في أبواب الأطروحة، يمكن القول أن المشرع سعى بشكل جدي إلى تطبيق أحكام القانون رقم 11-04، والمرسوم التنفيذي رقم 13-431، في الشق المتعلق بتنظيم آلية تدخل المساهمين في تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، بحثاً عن الطريقة الأمثل لتنظيم آلية تدخل كل الأطراف المشاركة في عملية التمويل، ومع ذلك لا يخلو هذا الجهد من بعض النقائص التي وقفنا عليها من خلال النتائج التي توصلنا إليها والتي سنوضحها في النقاط التالية التي تم تجميعها حسب طبيعة كل متدخل:

**1- تقييم دور الوزارة المكلفة بالسكن:** يتم إدراج مشاريع السكن الترقوي المدعم المبرمجة، ضمن برنامج الحكومة باقتراح من طرف الوزارة المكلفة بالسكن، ويتم تبليغ الولاية بالبرنامج المخصص لكل ولاية والمتضمن عدد السكنات المزمع إنجازها بهذه الصيغة، وما لاحظناه هو:

-التفاوت الكبير بين عدد السكنات الممنوحة لكل ولاية، رغم الطلبات الكثيرة لمختلف الولايات، بسبب عدم وجود معايير تنظم كيفية توزيع البرنامج الحكومي في إطار مشاريع السكن الترقوي المدعم على مختلف الولايات، وفي كثير من الأحيان يتم منح برامج إضافية بطرق عشوائية أثناء بعض الزيارات التي يقوم بها الوزير الأول أو الوزير المكلف بالسكن لبعض الولايات.

-اهتمام الوزير المكلف بالسكن بهذه الصيغة، من خلال إصدار العديد من القرارات الوزارية الانفرادية أو المشتركة، لتنظيم السكن الترقوي المدعم، ومع ذلك يظهر نوع من التسرع في تقنين هذه الصيغة وعدم الأخذ بالتجارب السابقة، من خلال العودة إلى تقنين بعض الإجراءات التي أثبتت فشلها في الصيغة القديمة للسكن الاجتماعي التساهمي، على غرار إشراك الإدارة المحلية في تأهيل قوائم المرشحين للاستفادة، وإلزام الجهات المعنية بتحرير محضر معاينة تقدم أشغال الإنجاز لكل المشروع بدل تجزئة المحضر تماشياً مع تقدم الأشغال في بعض العمارات المكونة للمشروع.

-عدم التحكم في استراتيجية بعث المشاريع السكنية بمختلف الصيغ، ويظهر ذلك في التذبذب وعدم الاستقرار في اختيار الصيغ المناسبة، التي تتعلق بقناعات الوزير المكلف بالسكن ولا تستند إلى الدراسات العلمية الدقيقة وتقارير الخبراء، وما يثبت لنا ذلك هو في بداية الألفية تم بعث مشاريع البيع بالإيجار كتجربة أولى، لكن بمجرد تغيير الوزير المكلف بالسكن تم التخلي عن هذه الصيغة وتبني صيغة أخرى وهي السكن الاجتماعي التساهمي المحسنة إلى صيغة السكن الترقوي المدعم، وبمجرد تغيير الوزير سنة 2011 تم إيقاف مشاريع السكن الترقوي المدعم وبعث صيغة البيع بالإيجار من جديد، وفي سنة 2018 تم العودة مرة أخرى إلى صيغة السكن الترقوي المدعم لكن بإجراءات جديدة.

**2- تقييم دور مديرية أملاك الدولة:** منح المشرع لمديرية أملاك الدولة دوراً مهماً، بما أنها هي الهيئة التي تتنازل عن الأوعية العقارية التابعة لأملاك الدولة المخصصة لاستوعاب مشاريع السكن

الترقوي المدعم للمرقين العقاريين الذين وقع عليهم الاختيار، ويكون التنازل بمقابل وبتخفيض متفاوت النسبة من منطقة إلى أخرى يتراوح ما بين 80% و95%، والملاحظات التي وصلنا إليها هي:

- إن الاختلاف في نسبة التخفيض يعتبر تمييزاً بين المقتنين، بما أن سعر الجزء الموجه للسكن المدعم يسدده المستفيدون من هذه الصيغة كل حسب مساحة شقته، بينما المرقى العقاري يدفع سعر المساحة الموجهة لإنجاز السكنات الترقية الحرة والمحلات المهنية والتجارية بدون أي تخفيض، فإذا علمنا أن سعر المتر المربع المرجعي يختلف من منطقة لأخرى بحسب الأهمية الاقتصادية للموقع، فهذا يكفي لتقييم الفرق بين سعر السكنات، فالعدالة إذا تقتضي أن يتساوى كل المواطنين في قيمة التخفيض.

-المشروع فرق بين الصيغ المتشابهة في تقييم سعر التنازل عن الأوعية العقارية الموجهة لإنجاز المشاريع، ففي صيغة البيع بالإيجار يتم منح الوعاء العقاري مجاناً لصاحب المشروع، فيُعفى المستفيدون من هذه الصيغة من دفع أي قيمة إضافية فوق سعر الشق المقتن، وهذا يعتبر تمييزاً آخر بين المواطنين من نفس الطبقة المتوسطة.

-في إطار تسهيل إجراءات تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم، تم تقسيط سعر التنازل عن الوعاء العقاري لصالح المرقى العقاري من طرف مديرية أملاك الدولة وفقاً للمادة 59 من قانون المالية لسنة 2012، ومذكرة مديرية أملاك الدولة رقم 4647 الصادرة بتاريخ 2013/05/15، مقابل حرمان المرقى العقاري من إبرام محاضر التسليم للمقتنين في حالة عدم التسديد النهائي لكل الأقساط، هذا ما أدى إلى عدم حصول المرقى العقاري على القسط الأخير المقدر بـ 5% من سعر بيع السكنات للمقتنين، وتأخر تاريخ احتساب سنتين المقررة لمنع المستفيدين من التنازل على سكناتهم، بسبب التماطل في دفع ثمن التنازل عن الأوعية العقارية في وقتها من قبل المرقين العقاريين.

-من بين الشروط المتفق عليها في عقد التنازل عن القطعة الأرضية من طرف مديرية أملاك الدولة لصالح المرقى العقاري، أن يتم استعمال العقار في الغاية الموجه له وهي إنجاز مشروع السكن الترقوي المدعم في الأجل المتفق عليها، تحت طائلة إلغاء العقد، باللجوء إلى العدالة، بعد إعدارين عن طريق المحضر القضائي، وبما أن عقد البيع على التصاميم الذي يبرمه المرقى العقاري مع المقتنين هو عقد ناقل لملكية الشقة موضوع العقد ولنسبة من الأجزاء المشتركة، بما في ذلك الوعاء العقاري، فإن قرار النزاع الكلي لملكية العقار يعد مخالف للقواعد العامة نظراً لانعدام الصفة، ومن الأجدد نزع ملكية ما تبقى كذمة عقارية في حق المرقى العقاري المالك على الشيوخ لخصته مع المقتنين.

-تقوم مصلحة التقييم لدى مديرية أملاك الدولة بتطبيق السعر المرجعي للمتر المربع المطبق أثناء إبرام العقد، علماً أن هذا السعر المرجعي يتم تحيينه كل ستة (6) أشهر، وفي كثير من الأحيان يتأخر المرقى العقاري في الحصول على العقد بسبب بعض العوائق التي تشوب الوعاء العقاري، والتي تتطلب وقت طويلاً لتطهيره، فيجد المرقى العقاري نفسه ملزم بدفع مبالغ إضافية في حقيقة الأمر لا يتحملها هو

بما أن القرار الوزاري شدد على ضرورة اختيار الأوعية العقارية الخالية من العوائق، خاصة وأن مديرية أملاك الدولة لها ممثل دائم في لجنة اختيار الأوعية العقارية الموجهة لإنجاز برامج مدعمة، وفي هذا الصدد نقترح الرجوع إلى تاريخ قرار الوالي بمنح العقار للمرقي العقاري كمرجع لحساب ثمن التنازل عن الوعاء العقاري بعد تطبيق التخفيض المناسب.

-تقييم سعر التنازل عن العقار يتم من خلال البطاقة التقنية المقدمة من طرف المرقي العقاري لمديرية أملاك الدولة، والتي تبين مساحة السكنات المدعمة ومساحة السكنات الترقية الحرة والمحلات التجارية، التي تحدد قيمة العقار المتنازل عليه، وما لاحظناه أن البطاقة التقنية التي يقدمها المرقي العقاري للصندوق الوطني للسكن من أجل إبرام اتفاقية التمويل عادة ما تكون محينة بمعلومات تختلف عن البطاقة الأولى المستعملة في التقييم، ما يؤثر على التغيير في سعر التنازل عن الوعاء العقاري، ولتفادي مثل هذه الاشكالية نقترح إضافة مديرية أملاك الدولة كطرف يوقع على البطاقة التقنية رفقة المرقي العقاري والمدير المكلف بالسكن الولائي، لتفادي تغيير معلومات البطاقة التقنية من طرف المرقي العقاري.

### 3-تقييم دور الخزينة العمومية: الملاحظات المسجلة حول تدخل الخزينة العمومية فيما يلي:

-بالعودة إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-145 والمراسيم التي سبقته نجد أن الخزينة العمومية كانت تعتبر المورد الأول للصندوق الوطني للسكن، بينما في المرسوم التنفيذي رقم 16-238 والقرار الوزاري المؤرخ في 2017/05/23، نجد أن تدخل الخزينة العمومية أصبح على شكل مخصصات عند الحاجة فقط، وتم تبرير ذلك بتوسيع دائرة إيرادات الصندوق الوطني للسكن، رغم أن هذه الإيرادات الجديدة لم يتم تفعيلها بعد نظرا لغياب النصوص التطبيقية، وعليه ندعو المشرع إما للعودة إلى تلبية طلبات الإعانات المقدمة عن طريق الصندوق الوطني للسكن من الخزينة العمومية، أو إصدار النصوص التطبيقية لتفعيل طريقة الحصول على الإيرادات الجديدة.

-تسديد فارق فوائد القروض البنكية المدعمة (القروض الميسرة) يثقل العبء على الدولة، لأن قيمة تعويض هذا الفارق من طرف الخزينة العمومية يتطلب ميزانية تفوق ميزانية الإعانات المقدمة بصفة مباشرة، ونقترح في هذا الشأن إما إلغاء هذا الإجراء نهائيا أو الإبقاء عليه لصالح أصحاب الدخل الضعيف الذي يقل عن مرتين (2) من الأجر الوطني الأدنى المضمون، ولا يجب أن يعمم على كل المستفيدين بما أنهم قادرون على تسديد القروض العقارية بالفوائد النظامية التي لا تتعدى 6.5%، وبالتالي توفير الأموال المستعملة في تغطية فارق الفوائد البنكية لبعث مشاريع أخرى قصد توسيع دائرة المستفيدين.

-أدى تدخل الخزينة العمومية في عملية تدعيم الفوائد البنكية للقروض العقارية (القروض الميسرة) إلى استغناء الأفراد عن الادخار لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك، الذي كان في السابق



يمنح امتياز للمدخرين بالحصول على نسبة تخفيض معتبرة في حالة الاقتراض لاقتناء سكن، فيحسب الفوائد للمدخر بنسبة 3 أو 4% بدلا من 6.75%، غير أن القروض الميسرة حاليا تمنح لكل المواطنين وبدون اشتراط الادخار المسبق، مما أثر على مساهمة المواطنين في الادخار لدى البنك وبالتالي فقدان مصدر من أهم مصادر تمويل البنوك، وتضييع سيولة مهمة تستعمل عادة في تمويل إنجاز المشاريع السكنية.

**4-تقييم دور لجنة تأهيل القوائم:** للجنة تأهيل قوائم المرشحين للاستفادة من مشاريع السكن الترقوي المدعم دور مهم في تسريع عملية التمويل من خلال السرعة في اختيار المرشحين، والسرعة في تعويض المرفوضين والمتنازلين والمقصرين، وما يعاب على المشرع الجزائري في تنظيم هذه اللجنة أنه:  
-لم يحدد أعضاء لجنة تأهيل قوائم المرشحين للاستفادة من السكن الترقوي المدعم، وترك ذلك للولاية الذين اعتمدوا على تشكيلة لجنة السكن العمومي الايجاري بالقياس.

-رغم أن المشرع حث على ضرورة منح الأولوية لاختيار المرشحين للاستفادة المتزوجين وأصحاب الأسر الكبيرة بعد خضوعهم للتحقيق الاجتماعي، إلا أنه لم يبين طريقة إجراء هذا التحقيق.

-عدم تحديد معايير اختيار المرشحين للاستفادة، فتح المجال أمام استعمال معايير ذاتية بمحابة مترشحين على حساب آخرين يكونون أكثر أحقية للاستفادة، ومن خلال دراستنا لبعض الإحصاءات المتعلقة بالقوائم الخاصة بوكالة باتنة للصندوق الوطني للسكن وجدنا أن عدد المستفيدين العازبين والعازبات صغار السن يشكلون نسبة كبيرة مقارنة بأرباب الأسر ذات الحجم الكبير، لذلك لا بد من تدخل المشرع لضبط آلية اختيار المرشحين للاستفادة، أو الاعتماد على رقم التسجيل في السجل الخاص بالطلبات سواء الالكتروني أو المؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة.

-كما أنه المشرع ورغم أنه حث على ضرورة الإسراع في تحرير قوائم المؤهلين للاستفادة، إلا أنه لم يبين الإجراء الواجب اتخاذه في حالة تأخر اللجنة عن تأهيل قوائم المترشحين الكلية أو الجزئية (التعويضات) للمشاريع المنطلقة في أشغال الإنجاز مقارنة بالصيغة الأولى للسكن الترقوي المدعم أين كان يحق للمرقي العقاري اختيار المستفيدين في حالة تأخر الإدارة عن منحه القائمة الكلية أو الجزئية.

**5-تقييم دور المديرية المكلفة بالسكن:** تعتبر المديرية المكلفة بالسكن على مستوى الولاية هي صاحبة مشاريع السكن الترقوي المدعم، ويعمل المدير المكلف بإدارة المديرية على ضمان السير الحسن لمراحل إنجاز هذا السكن، من خلال الصلاحيات الممنوحة له خاصة المتعلقة بمراقبة عملية التمويل المستمر للمشروع، وما لاحظناه هو:

-تلتزم المديرية المكلفة بالسكن في إطار اتفاقية تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، بإخطار المستفيدين أصحاب الملفات غير المكتملة أو غير المحينة بضرورة تحيين ملفاتهم في أجل (20)عشرين يوم، مما يستدعي ضرورة استعمال كل الوسائل للاتصال بالمعنيين بواسطة الهاتف أو

الرسائل مضمونة الوصول، مما يشكل عبء مالي غير مغطى من ميزانية تسيير مديرية السكن، ونرى في هذا الصدد أن هذه التكاليف يجب أن يتحملها الصندوق الوطني للسكن بما أن المشرع منح له الحق في الحصول على ما نسبته 1.5% من القيمة المالية للمشروع بدون احتساب قيمة الإعانة، كعمولة تسييره لهذه المشاريع، ونفس الشيء يقال عن مصاريف إرسال الإعدارات للمرقين العقاريين عن طريق المحضرين القضائيين، وبإمكان الصندوق الوطني للسكن اقتطاع هذه المصاريف من ملفات تخلص المرقين العقاريين، وإضافة مبالغ التبليغ عند طلب أقساط من المقتنين، لتفادي أي خسائر مادية بسبب تقاعس المرقين العقاريين والمقتنين.

-الالتزام بمتابعة المشاريع من خلال إرسال التقارير المرحلية كل ثلاثي للصندوق الوطني للسكن، وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، يعد من أهم الالتزامات الواقعة على مديرية السكن، لكن في المقابل لا يوجد أي بند في الاتفاقية يعالج حالة التأخر عن إرسال هذه التقارير الدورية المهمة.

**6-تقييم دور الصندوق الوطني للسكن:** يعتبر الصندوق الوطني للسكن المسؤول الوحيد عن عملية التحقيق عن مدى أهلية المرشحين للاستفادة من مشاريع السكن الترقوي المدعم باعتبارهم الممولين الرئيسيين لإنجاز المشروع، ولتحقيق ذلك أبرم المدير العام للصندوق الوطني للسكن اتفاقيات إطار مع كل من المدير العام للصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء، والصندوق الوطني للضمان الاجتماعي للعمال غير الأجراء، واتفاقية أخرى مع المدير العام للأملاك الوطني للتحقيق في الذمة العقارية لكل طالب استفادة، وفي إطار تنظيم عملية التمويل منح المشرع للصندوق الوطني للسكن دورا مركزيا بتجميع موارد تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم عن طريق اتفاقيات تمويل تم ابرامها مع ثلاث (3) بنوك، بالإضافة إلى اتفاقية أخرى مع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، أما الملاحظات التي توصلنا إليها فهي:

-التأخر الكبير في إبرام اتفاقيات التمويل سواء مع البنوك أو الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية مما حرم الكثير من المستفيدين من حقهم في الحصول على القروض أو الإعانة المالية الثانية من طرف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، غير أنه تم تدارك الأمر بالنسبة لصندوق معادلة الخدمات الاجتماعية الذي قرر منح الإعانات لمن قاموا تسديد كامل الثمن عن طريق القروض البنكية وذلك بضح بلغ الإعانة للبنك الدائن كتسبيق لقيمة القرض.

-وبخصوص آلية الدفع من طرف الصندوق الوطني للسكن للمركي العقاري، نجد أن تقسيم القيمة المالية للمشروع إلى ثماني (8) أشرطة في حالة السكنات الجماعية أو شبه الجماعية، أو ستة (6) أشرطة في حالة السكنات الفردية في الجنوب، ثم تقسيم عدد المستفيدين إلى ثلاث مجموعات فقط، وكل مجموعة يمكن تقسيمها إلى مجموعتين عند طلب الأشرطة الموالية، يؤدي إلى تعطيل عملية التمويل التي كانت في

السابق غير مشروطة بأي عدد معين، إذ يمكن للمركبي العقاري سابقاً أن يقدم ملف دفع خاص بمستفيد واحد يملك عقد بيع على التصاميم، وهو الحل الأمثل الذي نراه يساعد على تسريع عملية التمويل، إلى غاية الشطر الثامن والأخير الذي نقترح بأن يجمع كل المستفيدين في طلب واحد لدفع ما تبقى من مستحقات، من أجل إغلاق المشروع وعدم ترك أي ملفات عالقة.

- كما أن آلية الدفع من طرف الصندوق الوطني للسكن للمركبي العقاري، بتقسيم القيمة المالية للمشروع إلى ثماني (8) أشرطة في حالة السكنات الجماعية أو شبه الجماعية، أو ستة (6) أشرطة في حالة السكنات الفردية في الجنوب، يعد إجراء مخالفاً للقانون، لأن أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 تنص على أن الدفع للمركبي العقاري من طرف المقتني يكون في خمس (5) دفعات وليست ثماني دفعات، والمقتني قام بتوكيل الصندوق الوطني للسكن بالدفع بدلاً منه وفقاً لما نص عليه القانون.

- ألزم الصندوق الوطني للسكن نفسه بتعويض المستفيد المتنازل أو الذي تم إلغاء استفادته والذي دفع أشرطة مستحقة في غضون شهر، لكن إجراءات استبدال المستفيد القديم بمستفيد آخر طويلة جداً، وهو ما يجعل الصندوق الوطني للسكن ملزم بدفع التعويض من ميزانيته الخاصة، لذلك نرى أنه من الضروري تأجيل التعويض إلى غاية إتمام إجراءات استبدال المستفيد القديم بالمستفيد الجديد الذي سيكون ملزم بدفع الأشرطة التي عليه ليتم منحها للمستفيد المتنازل أو المرفوض مقابل اقتطاع النسبة القانونية المتفق عليها في عقد البيع على التصاميم والتي تقدم بـ 10% من قيمة ما دفعه.

- إن إلزام المركبي العقاري من طرف الصندوق الوطني للسكن بتقديم محضر معاينة أشغال المشروع خاص بكامل المشروع، يعد إجراء معرقل لاستمرار عملية التمويل، لوجود العديد من العراقيل التقنية والطبيعية التي تحول دون التقدم في أشغال المشروع بنفس الوتيرة في كل العمارات المكونة له، لذلك ندعو إلى العودة إلى اعتماد محضر المعاينة الجزئي المعمول به في الصيغة السابقة للسكن الترقوي المدعم، لتسهيل عملية التمويل.

- نظراً لأهمية تحسيس كل الأطراف المتدخلة في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة وخاصة لجنة تأهيل قوائم المرشحين للاستفادة، نقترح على الصندوق الوطني للسكن استغلال المدرسة الخاصة بتكوين أصحاب مهن البناء التي يملكها، لتكوين كل الأطراف المتدخلة في التمويل، بالإضافة إلى إصدار عدد خاص من مجلة "المشيدون.dz" التي يصدرها الصندوق، يتمحور حول آلية تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، وتوزيع العدد على كل المتدخلين في عملية التمويل، وذلك تطبيقاً للمهام الجديدة للصندوق الموكلة له بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-310.

- المشرع أقر في المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 أن دفع الشطر الأول للمركبي العقاري يكون عند التوقيع على عقد البيع على التصاميم، بينما الصندوق الوطني للسكن يشترط عند دفع

الشرط الأول للمركبي العقاري الانتهاء من الأساسات، وهذا ما يرهق المركبي العقاري ماديا بتأخير تحصيل الأموال التي صرفها بتسديد مستحقات مكاتب الدراسات، ودفع ثمن شراء الوعاء العقاري، والمصاريف الكبيرة اللازمة لإنهاء الأساسات، ومن هنا ندعو الصندوق الوطني للسكن إلى العودة إلى تطبيق صحيح القانون.

-إضافة إلى برامج الإعلام الآلي التي طورها الصندوق الوطني للسكن لتسيير مشاريع السكن الترقوي المدعم، والتي تدخل ضمن عصرنة القطاع في إطار الرقمنة، من الأجر استغلال اتفاقية الشراكة التي وقعها الصندوق الوطني للسكن مع مؤسسة دعم تطوير الرقمنة مؤخرا بتاريخ 2022/03/23، لإضافة "منصة رقمية" تسمح للمقتنين بتتبع ملفهم خطوة بخطوة، وهو ما يقلل من مصاريف مراسلتهم، ويسمح أيضا للمركبين العقاريين بتتبع مسار ملفات التخليص في أي لحظة.

-أبرم الصندوق الوطني للسكن اتفاقيات تمويل عن طريق منح القروض العقارية للمستفيدين من الصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم مع ثلاث بنوك، وهي الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك، البنك الوطني الجزائري، والقرض الشعبي الجزائري، من الملاحظ أن بنود الاتفاقيات الثلاث تختلف من بنك إلى بنك، مع منح امتيازات مختلفة لبنك على حساب آخر، لذا من الأفضل إلغاء هذه الاتفاقيات المنفردة، وتعويضها بدفتر شروط موحد ودعوة كل البنوك للاتفاق وفقا لدفتر الشروط من أجل توحيد طريقة منح القروض العقارية للمستفيدين من هذه الصيغة، لكي لا يكون الصندوق الوطني ملزم في كل مرة بإبلاغ كل المستفيدين بوجود اتفاقية مع أحد البنوك.

-في ظل نفقات الصندوق الوطني للسكن المتزايدة بسبب كثرة المشاريع المدعمة، وقصد تخفيف الضغط على الخزينة العمومية نقترح تفعيل مصادر الإيرادات الجديدة للصندوق الوطني للسكن المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 16-238، خاصة الموارد المرتبطة بالتسيير العقاري للمشاريع المدعمة من طرف الدولة، مما يستدعي إلغاء نظام الملكية المشتركة المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 14-99، الذي لا يمكن تطبيقه على أرض الواقع لغياب النصوص الرديعية والإلزامية، خاصة أن الجمعية العامة للحي المنصوص عليها في هذا القانون أثبتت فشلها في الميدان.

-تدخل الصندوق الوطني للسكن في إطار تقديم الإعانات للمستفيدين يختلف كمًا من ولاية لأخرى، ومن بلدية لأخرى داخل الولاية الواحدة، لذلك نرى أن مصدر الإيرادات المتمثل في الإعانات المحتملة من صندوق التضامن والضمان للجماعات المحلية والولايات والبلديات المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 16-238، يجب تفعيله على شكل حصص مالية واجبة الدفع من طرف كل البلديات تحدد قيمتها بعدد السكنات المدعمة الممنوحة لكل بلدية.

-ونشير هنا أيضا إلى أن الأدوار الجديدة والكثيرة الممنوحة للصندوق الوطني للسكن، في ظل تجميد التوظيف ينهك الموظفين، خاصة وأن إنجاز الدور المركزي الجديد للصندوق، يتطلب توظيف

المزيد من الموظفين المؤهلين، بما أن الصندوق الوطني للسكن سيتحول عن قريب إلى بنك للسكن.

#### 7-تقييم دور المرقى العقارى: يعتبر المرقى العقارى المتدخل المحورى في مجال الترقية العقارية

بصفة عامة، ومشاريع السكن الترقوى المدعم بصفة خاصة، لذلك وصلنا إلى النتائج التالية في إطار تقييم دور المرقى العقارى في تمويل هذه الصيغة السكنية:

-إثبات الموارد المالية من طرف المرقى العقارى حسب ما جاء في القرار الوزاري المؤرخ في 2012/12/06 يكون بالتعهد المصادق عليه، وهو إجراء يتطلب تعديله من المفروض يكون إثبات الموارد المالية بوجود مبلغ مالي لا يقل عن 25% من قيمة المشروع، حتى يتمكن المرقى العقارى من إتمام الإنجاز دون تأخر، خاصة وأن رقم الأعمال يدخل في التتقيط لاختيار المرقى العقارى الذي قدم طلب الحصول على الوعاء العقارى في إطار التنازل على أملاك الدولة لإنجاز المشاريع المدعمة.

-بعض الحصص من مشاريع السكن الترقوى المدعم بصيغته الجديدة تم منحها للمرقين العموميين مباشرة، دون تطبيق القرار الوزاري المؤرخ في 2011/05/14 المعدل والمتمم المتضمن كيفية التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، ونقترح في هذا الصدد الاحتكام للقرارات والمراسيم التنظيمية لمنح الفرصة لكل المرقين العقاريين العموميين والخواص لاختيار الأجر منهم لإنجاز هذه المشاريع دون تفضيل لفئة من المرقين العقاريين على حساب فئة أخرى.

-من أجل متابعة تقدم أشغال إنجاز مشاريع السكن الترقوى المدعم بصيغته الجديدة، ألزم المشرع المرقى العقارى بإرسال تقرير مرحلي كل ثلاثة (3) أشهر إلى مديرية السكن، لكن في المقابل المشرع لم ينص على أي أحكام عقابية في حالة تخلف المرقى العقارى عن أداء هذا الالتزام.

-البند الثامن من ملحق التعليم رقم 1 المؤرخة في 2018/02/06، تلزم المرقى العقارى من جهة بتوفير الموارد المالية، ومن جهة ثانية تمنعه عن بيع المحلات الموجهة للتسويق الحر حسب صيغة البيع على التصاميم، لذا نرى أنه من اللازم السماح للمرقى العقارى بتسويق هذه المحلات التجارية حسب صيغة البيع على التصاميم، بما أنها تقع في الطابق السفلي أو الطابق الأول للعمارات التابعة للسكنات الترقوية المدعمة، لتوفير سيولة مالية لإتمام المشروع في الأجل المحددة.

-لتشجيع المرقين العقاريين على إنجاز مشاريع السكن الترقوى المدعم، تم توفير شروط المردودية الاقتصادية، بالسماح للمرقين العقاريين بإنجاز مساحات لتسويقها تسويقاً حراً حسب نسب خاصة بكل منطقة، لكن هذا الخلط بين صيغتين من المشاريع تختلفان في طريقة التمويل في وعاء عقارى واحد، ولكل مشروع رخصة بناء منفردة، يصعب على صندوق الضمان والكفالة المتبادلة آلية تدخله لضمان إتمام الإنجاز في حالة توفر شروط التدخل، خاصة وأن المشرع ألزم المرقى العقارى بإتمام إنجاز المشروعين معاً للحصول على شهادة مطابقة واحدة.

-يقوم الصندوق الوطني للسكن باقتطاع ما نسبته 10% من قيمة الأقساط التي دفعها المستفيد المتنازل أو الذي تقرر إلغاء استقادته بسبب التقصير، في حين أن المرقى العقاري باعتباره المتضرر الأول من التأخر في التمويل الذي يتسبب فيه تأخر تعويض المستفيد الملغى استقادته، لا يتحصل على أي قيمة مالية تعويضية، لذا نقترح أن يتقاسم قيمة هذا الاقتطاع كل من المرقى العقاري والصندوق الوطني للسكن مناصفة.

#### 8-تقييم دور المحافظة العقارية: خرجنا بالنتائج التالية المتعلقة بدور المحافظة العقارية في

مشاريع السكن الترقوي المدعم:

-التأخر الكبير في الحصول على نتائج التحقيق في الذمة العقارية للمترشحين، سببه الجهد الكبير المبذول من طرف الإدارة المركزية للحفاظ العقاري بإرسال القوائم إلى كل المحافظات العقارية عبر التراب الوطني، لذا نقترح الاستعانة ببرامج الإعلام الآلي وإنشاء منصة الكترونية خاصة بالتحري عن الذمة العقارية لتسريع عملية البحث.

-عقود البيع على التصاميم التي يبرمها المرقى العقاري مع المستفيدين تتطلب بعد تسجيلها شهرها لدى المحافظة العقارية، قصد تسليم نسخ منها للصندوق الوطني للسكن، لمباشرة عملية التمويل بطلب الدفعات من المقتنين حسب تقدم الأشغال، ورغم التعلية المركزية بضرورة إيلاء أهمية خاصة لشهر عقود البيع على التصاميم إلا أن التأخر في شهرها يطول كثيرا، وهو ما يؤثر على عملية التمويل، لذا من الأفضل إصدار قرار وزاري مشترك يحدد آجال شهر عقود البيع على التصاميم بما أنها الأداة الرئيسية لمباشرة عملية تمويل المشاريع المدعمة التي تعتمد على صيغة البيع على التصاميم.

-بما أن مشاريع السكن الترقوي المدعم لا تتميز بالطابع الاجتماعي فقط، إذ تعتبر مشاريع ذات طابع تجاري بالنسبة للمرقى العقاري الذي يبحث عن الربح، وهو ما جعله يدفع للصندوق الوطني للسكن علاوة مالية تقدر بـ 1.5% من القيمة المالية للمشروع منقوص منها قيمة الإعانات المالية المباشرة الممنوحة للمستفيدين، فإن المحافظة العقارية التي تقدم خدمات مجانية مهمة لضمان تمويل هذه المشاريع، تستحق عمولة مالية معتبرة لتحفيز عمليتي التحري وشهر العقود، سواء عقود التنازل عن القطع الأرضية لصالح المرقين العقاريين، أو شهر عقود البيع على التصاميم والجداول الوصفية الخاصة بهذه المشاريع.

-يستكمل عقد البيع على التصاميم بمحضر تسليم البناءة يحرر من طرف نفس مكتب التوثيق الذي حرر عقد البيع على التصاميم، من أجل التسليم النهائي للعقار المنجز للمستفيد وفقا لأحكام نص المادة 34 من القانون رقم 04-11، لكن الاختلاف الذي وقع هل هذا المحضر يجب شهره؟ أم يكفي الموثق بتحريره وتسجيله دون شهره؟ خاصة وأن المشرع غفل عن تحديد نموذج لهذا المحضر يكون ملحقاً بنموذج عقد البيع على التصاميم.

-ونشير هنا إلى الدور الذي يعلبه الموثق، باعتباره الضابط العمومي المكلف بتحرير عقود البيع على التصاميم والجدول الوصفية الخاصة بالمشاريع، وعليه يتعين على المرقى العقاري اختيار الموثق الذي يستجيب لمعايير السرعة في التحرير وإتمام إجراءات التسجيل والشهر، من أجل تسريع عملية التمويل، كما يتعين على الغرف الجهوية للموثقين الإسراع في إجراءات استخلاف الموثق في حالة التعرض لمانع قانوني لمزاولة المهنة، قصد إتمام تعاقدات المرقى العقاري مع المستفيدين من مشاريع السكن الترقوي المدعم في وقتها المحدد.

**9-تقييم دور المستفيدين:** المستفيد من السكن الترقوي المدعم الذي نطلق عليه أيضا اسم المقتني، هو الحلقة المهمة في سلسلة تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم، لأن دفع سعر الشراء، يعد التزاما شخصيا للمقتني، سواء بدفع كل الأقساط المستحقة ذاتيا، أو الاستعانة بقرض عقاري بعد الحصول على إعانة الصندوق الوطني للسكن، وإعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية إن توفرت الشروط، ولقد خرجنا بنتائج مهمة فيما يخص دور المقتني في تمويل هذه الصيغة السكنية وهي:

-افتقار المستفيد إلى ثقافة المساهمة في التمويل، وعدم الاكتراث بما يسببه تأخره في تحيين ملفه، أو تسديد القسط المستحق، أو إتمام إجراءات التعاقد، وصولا إلى تأخير طلب القروض العقارية في حالة عدم القدرة على إتمام التسديد الذاتي، بالإضافة إلى التأخر في استلام أوامر الدفع، هذه التصرفات التي تؤثر وبشكل مباشر على السير الحسن لعملية تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم، لذا نقترح مضاعفة العقوبات المالية لتفادي مثل هذه التصرفات.

-من بين الأحكام التي منحت القوة للمستفيدين من مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة في علاقتهم التعاقدية مع المرقين العقاريين، هي إدراج الشرط الوارد في أحكام المادة 53 من القانون رقم 04-11، كبنء في عقود البيع على التصاميم، والذي يمهل المقتني إلى غاية عدم تسديد شطرين اثنين (2) متتالين قبل مباشرة إجراءات فسخ العقد بقوة القانون، بعد إعدارين مدة كل واحد منهما خمسة عشر (15) يوم، يبلغان عن طريق محضر قضائي، ولم يتم الرد عليهما، لكن ما يعاب على هذا الشرط أنه يعطل عملية التمويل، لأن تأخر مستفيد واحد يعطل حصول المرقى العقاري على الشطر المستحق من طرف كل المستفيدين الذين ينتمون إلى نفس المجموعة التي ينتمي إليها المستفيد المتأخر، خاصة وأن إجراءات استخلافه لا يمكن مباشرتها إلا بعد فسخ عقد البيع على التصاميم، وهو ما يعني تعطيل تخليص المرقى العقاري لمدة طويلة، فكيف للمرقى العقاري أن يتقدم في الأشغال ليصل إلى النسبة التي تسمح له بإرسال أوامر الدفع الخاصة بالشطر الموالي للمستفيد المتأخر وهو لم يحصل بعد على أموال الشطر الذي قبله الخاصة بالمستفيدين الآخرين، وعليه نقترح إما تعديل نص المادة 53 من القانون رقم 04-11 ليقصر فسخ عقد البيع على التصاميم على عدم دفع المستفيد لقسط واحد بعد إعدارين مدة كل واحد منهما خمسة عشر (15) يوم، يبلغان عن طريق محضر قضائي، ولم يتم الرد عليهما، أو بالسماح للمرقى العقاري بدفع ملف التخليص لبقية المستفيدين الذين قاموا بتسديد الشطر المستحق، ولا يتم

تجميدهم بسبب تأخر مستفيدين آخرين عن الدفع، للحفاظ على استمرارية التمويل التي نص عليها المشرع كهدف من تركيز التمويل لدى الصندوق الوطني للسكن.

-اشتراط التوقيع على عقد البيع على التصاميم لدفع القسط الأول من طرف المستفيدين، مثلما جاء في البند الثامن لملاحق التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2018/02/06، يعد شرطا مبهما، فهل الدفع يتم قبل شهر العقد أم بعد شهره، خاصة وأن المعمول به لدى الصندوق الوطني للسكن هو إرسال أوامر بالدفع للمقتنين بعد الحصول على نسخة من عقود البيع على التصاميم المشهورة، وفي هذا الصدد نقترح إشراك الموثق في تحصيل الشطر الأول من المستفيدين، بتسليمه نسخ من أوامر الدفع يسلمها بدوره للمقتنين مباشرة بعد التوقيع على عقد البيع على التصاميم، وينتظر حصوله على وصل التسليم في الوقت المحدد ليباشر إجراءات التسجيل والشهر خاصة وأن المشرع أمهله مدة ثلاث (3) أشهر لإتمام هذه الإجراءات بموجب أحكام المادة 353-4 البند رقم 3 من قانون التسجيل، وفي حالة عدم التسديد يتم إلغاء العقد قبل شهره، بموجب بند يضاف في باب الثمن باشتراط دفع القسط الأول بعد التوقيع مباشرة، لإتمام إجراءات التعاقد، قصد توفير حماية قانونية للموثق.

-فرض الصندوق الوطني للسكن لاقتطاع ما نسبته 10% من القسط الذي يكون المستفيد قد دفعه في حالة تنازله أو رفض ملفه بسبب من أسباب عدم التأهيل للحصول على الإعانة، لا يستند إلى أي سند قانوني، ومع ذلك، إذا كان تطبيق هذا الإجراء على المتنازلين المعسرين والمقصرين ممكنا ابتداء من الشطر الثاني، فإن هذا الإجراء لا يمكن تطبيقه على أصحاب الملفات المرفوضة، بما أن الرفض يكون قبل استصدار مقررات الاستفادة، وبالتالي قبل تحرير عقد البيع على التصاميم التي تسمح للصندوق الوطني للسكن بطب دفع الأشرطة الأولى من طرف المستفيدين، وعليه نقترح في هذه الحالة، أولا تقنين هذا الشرط بموجب نص قانوني واضح، ثانيا اشتراط دفع تسبيق من طرف كل الطالبين المرشحين للاستفادة في القوائم المرسلة إلى الصندوق الوطني للسكن بدفع مبلغ مالي محدد، على سبيل المثال خمس (5) أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون، في الحساب الخاص بالصندوق الوطني للسكن، وفي حالة قبول ملف المعني يتم تحويل المبلغ إلى الحساب البنكي الخاص بالمشروع، كتسبيق من المستفيد ويطلب منه لاحقا دفع المبلغ المكمل للشطر الأول فقط، أما في حالة رفض الملف بسبب التصريح الكاذب، يتم الاستحواذ على هذا المبلغ لاستعماله كمصاريف لتفعيل المتابعة القضائية للمذنبين، كما يسمح هذا الإجراء أيضا باستعمال التسبيق لإرسال الإعدارات للمتأخرين عن الدفع.

#### 10-تقييم دور البنوك المتدخلة في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم: في إطار التركيبة

المالية لمشاريع السكن الترقوي المدعم، نجد أن البنوك تتدخل كطرف مهم بمنح القروض العقارية للمستفيدين، وفي هذا الإطار، أبرم الصندوق الوطني للسكن ثلاث (3) بروتوكولات اتفاق مع كل من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك، والبنك الوطني الجزائري، والقروض الشعبي الجزائري، تتعلق بوضع طرق لتعبئة القروض العقارية الممنوحة للمستفيدين في إطار برامج السكن الترقوي المدعم بصيغته



الجديدة، ولتقييم دور هذه البنوك في تمويل هذه الصيغة السكنية خرجنا بالملاحظات التالية:

- باستثناء اتفاقية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، فإن بروتوكول الاتفاق مع كل من البنك الوطني الجزائري والقرض الشعبي الجزائري محددة الأجل، وفي ظل مدة الإنجاز التي تفوق السنتين وتأخر انطلاق أشغال إنجاز بعض المشاريع في إطار السكن الترقوي المدعم، نجد أن تحديد أجل سنة واحدة (1) قابلة للتجديد من طرف البنك الوطني الجزائري، وسنتين (2) قابلة للتجديد من طرق القرض الشعبي الجزائري قليل جدا، ولا يتماشى مع طبيعة مشاريع السكن بصفة عامة التي تمتد لعقود من الزمن، إذ كان من الأجدر فتح آجال تطبيق هذه البروتوكولات إلى غاية آخر مشروع من المشاريع المصادق عليها ضمن هذه الصيغة.

- محضر معاينة تقدم أشغال المشروع يعد الوثيقة الأساسية التي تسمح بتعبئة القروض العقارية، ما لاحظناه أن كتاب-بنك يقبل تقديم محضر معاينة جزئي لتعبئة القروض، شريطة أن يكون المقترض مستفيد من السكن المنتمي للعمارة موضوع محضر المعاينة، بينما كل من البنك الوطني الجزائري والقرض الشعبي الجزائري يلزمان الصندوق الوطني للسكن بتقديم محضر معاينة تقدم أشغال المشروع ككل غير قابل للتجزئة، وفي هذا الصدد ندعو إلى توحيد استعمال المحضر الجزئي لتسهيل عملية تعبئة القروض العقارية.

- تقوم البنوك الثلاث بتقديم قروض عقارية بنسبة فائدة مدعمة تقدر بـ 1% للمستفيدين، وتتكفل خزينة الدولة بتسديد باقي نسب القروض المطبقة من طرف كل بنك، وهو ما أدى إلى إجحام المواطنين على الادخار طمعا في الحصول على امتياز تخفيض نسبة الفوائد البنكية، لذلك نقترح إلغاء تدعيم فوائد القروض البنكية وجعلها تقتصر على أصحاب الدخل الضعيف وعلى المدخرين فقط، لتشجيع المواطنين على استثمار أموالهم في البنوك التي تقدم القروض العقارية، وبالتالي توفير السيولة لتمويل مشاريع الترقية العقارية.

- بما أن بروتوكول اتفاق البنوك الثلاث مع الصندوق الوطني للسكن، نص على أن القروض البنكية تُصَبُّ في الحساب البنكي الخاص بالمشروع، فمن المفروض أن ملفات طلب القروض يتكفل الصندوق الوطني للسكن بجمعها، ومراقبتها على مستواه، وفقا لما يتطلبه كل بنك، بالتنسيق مع المرقي العقاري صاحب المشروع، من أجل متابعة كل الطلبات المتخلفة، وتسريع دراسة هذه الملفات.

- فرضت البروتوكولات الثلاث على المقترض في حالة أن القرض الممنوح له لا يغطي الفرق بين سعر المسكن والمساعدة الممنوحة والمساهمة الأولية، أن يدفع مساهمة شخصية إضافية لتغطية هذا الفرق، في حين أن القانون يسمح في هذه الحالة بالاستعانة بكفيل لتغطية فارق قيمة القرض المطلوب، مثل ما هو معمول به في صيغة البيع بالإيجار.

- من باب عدم منح امتيازات مزدوجة للزوجين، اقترح إجبارية دفع ملف الزوجين معا في ملف

طلب القرض العقاري مخفض الفائدة، سواء كان ذلك في مشاريع السكن الترقوي المدعم أو المشاريع الترقوية الأخرى باختلاف صيغها، من أجل مراقبة الاستقادة المسبقة لأحدهما.

-المادة 36 من القانون رقم 04-11 تمنع المرقي العقاري من استعمال القروض العقارية لتمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم، بما أن تسويقها يتم عن طريق عقود البيع على التصاميم، أقتراح في هذا الصدد السماح استثنائيا للمرقي العقاري الاستعانة بالقروض العقارية لإتمام أشغال الإنجاز، في حالة عدم وجود عدد كاف من طالبي الاستقادة من هذه الصيغة.

-مدة الإرجاء في عقود القرض العقاري تختلف من بنك إلى بنك، وكثيرا ما تتسبب في مشاكل مالية للمستفيدين خاصة المستأجرين منهم، عند بداية دفع الأقساط قبل الحصول على السكن الجديد موضوع القرض، وما نقترحه هو أن تكون مدة الإرجاء موحدة في كل البنوك في حالة البيع على التصاميم، وهي إلى غاية الحصول على شهادة المطابقة، ويتم مراقبة ذلك بالاحتفاظ بالقسط الأخير من القرض وعدم تعبئته في الحساب البنكي الخاص بالمشروع إلى غاية استلام شهادة المطابقة، ومنه تبدأ عملية تحصيل الأقساط الشهرية ابتداء من الشهر الموالي مباشرة.

-نقترح إيجاد آلية لإشراك البنوك الإسلامية، وشبابيك القرض العقاري الإسلامي على مستوى البنوك التجارية، في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم، لأن مختلف الصيغ المعمول بها حاليا من طرف البنوك والشبابيك الإسلامية لا تتوافق مع مقتضيات تسيير مشاريع السكن الترقوي المدعم، مما يتطلب بعض المرونة من الصندوق الوطني للسكن قصد تمويل السكنات المشهورة عقود ملكيتها على التصاميم باسم البنوك بدلا من أسماء المستفيدين الأصليين المقترضين، في حالة قرض بالمراوحة أو بالاستصناع الذي يعد الأقرب من حيث التكيف إلى عقود البيع على التصاميم المعتمد عليها في صيغة السكن الترقوي المدعم.

-كما نقترح أيضا لتفادي تراكم بروتوكولات الاتفاق بين الصندوق الوطني للسكن والبنوك، واختلاف البنود من بروتوكول إلى آخر، الاستغناء التام عن هذه البروتوكولات وتعويضها بقانون التمويل العقاري، باقتراح دفتر شروط موحد يجمع بين كل البنوك.

**11-تقييم تدخل الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية:** عند دراستنا لبروتوكول الاتفاق بين الصندوق الوطني للسكن والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية الذي يساهم في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم عن طريق منح الإعانات للمستفيدين المؤمنين لدى صندوق الضمان للعمال الأجرا خرجنا بالنتائج التالية:

-ورد في دباجة الاتفاقية التي جمعت بين الصندوق الوطني للسكن والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، أن هذا الأخير يقدم الإعانات للمستفيدين الذين تتوفر فيهم الشروط في حدود المبالغ المدرجة في الميزانية، وهو ما يعني أن الصندوق لا يلتزم بدفع الإعانة لجميع المستفيدين الذين

تتوفر فيهم الشروط، وهذا يخلق مشكل في تذبذب التمويل بالاضطرار إلى طلب أقساط إضافية من المستفيدين الذين لم يشملهم المبلغ المالي المدرج من ميزانية الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

-ورد في الاتفاقية أن الصندوق الوطني للسكن يتولى مهمة إرسال ملفات طالبي الإعانة للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، والمتكونة من آخر كشف للراتب مع نسخة من مقرر الاستفادة من الصندوق الوطني للسكن، لتبدأ عملية التحري التي تأخذ وقت طويل، لذلك نقترح أن يقوم الصندوق الوطني للسكن بإرسال قائمة المعنين بطلب هذه الإعانة، مرفقة بآخر كشف راتب فقط، من أجل مباشرة إجراءات التحري على مستوى الصندوقين بالتوازي، ربحا للوقت، وعند استصدار مقرر استفادة الصندوق الوطني للسكن يتم إرسال نسخة منه للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، لاستصدار مقرر الاستفادة الثانية.

-بما أن إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية تعتبر جزء من قيمة السكن الذي يدفعه المقتني للمرقي العقاري بوساطة الصندوق الوطني للسكن، فمن المفروض أن إجراءات تعبئة هذه الإعانة تتبع نفس إجراءات تعبئة أقساط المستفيدين، ونفس إجراءات تعبئة القروض العقارية، وفقا لنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431، لكن ما لاحظناه في اتفاقية الصندوقين أن هذه الإعانة يتم تعبئتها دفعة واحدة في الحساب البنكي الخاص بالمشروع عند اكتمال أشغال الأقسام الداخلية والخارجية.

-اتفاقية الصندوقين مدة سريانها هي ثلاث (3) سنوات فقط ابتداء من تاريخ دخولها حيز التنفيذ بتاريخ 2022/05/31، ولم يتم ذكر إمكانية تجديدها، هذا ما يجعلها اتفاقية هشة لا تضمن التمويل المستقر والمستمر لمشاريع السكن الترقوي المدعم.

## 12-تقييم تدخل الصندوق الوطني للضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية: في ظل

المهام الجديدة الممنوحة للصندوق الوطني للسكن، في إطار مشاريع السكن الترقوي المدعم اقترح ما يلي:

-إعفاء المرقي العقاري من تقديم شهادة الضمان لدى الصندوق الوطني للضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، فيما يخص مشاريع السكن الترقوي المدعم بالصيغة الجديدة، لأن الصندوق الوطني للسكن وبتجميعه للموارد المالية الخاصة بهذه المشاريع على مستواه، أصبح ضامنا لعدم صرفها في غير الوجهة المحددة لها، كما أن الدفع للمرقي العقاري يعتبر تعويضا عن الأشغال المنجزة، وبالتالي فالمشروع لا يتأثر في الحالات التي تستوجب تدخل صندوق الضمان كحالة وفاة أو انسحاب أو إفلاس المرقي العقاري الأول.

-تركيز موارد التمويل لدى الصندوق الوطني للسكن، نَقَلَ خطر عدم إتمام المشروع من طرف المرقي العقاري إلى الصندوق الوطني للسكن، في حالة حدوث اختلاس أو تصفية للصندوق، ومن هنا يجب فرض شهادة ضمان للمشروع من طرف الصندوق الوطني للسكن وليس من طرف المرقي العقاري.

-المادة 17 من شهادة الضمان، لا تتطابق مع أحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-181، نظرا لعدم إدراجها ضمان إتمام الإنجاز في أحكام هذه المادة، لذلك وجب تعديلها.

-أحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181، يستشف منها أن ضمان إتمام الإنجاز اختياري وليس تلقائي بمجرد حصول المرقي العقاري على شهادة الضمان، لذلك نقترح إعادة صياغة نص هذه المادة لتتوافق أحكامها مع أحكام المادة 54 من القانون رقم 11-04.

-من اللازم أيضا إضافة بند يقضي بمعاينة المرقي العقاري في حالة عدم التزامه بتقديم ملحق خاص كل ثلاث أشهر وفقا للبند 13 من شهادة الضمان، يدون فيه كل المعلومات الخاصة بالمشروع من نسبة تقدم الأشغال إلى قيمة الأقساط المدفوعة من طرف المقتنين الذين لديهم عقود بيع على التصاميم، وهو نفسه الملحق الذي من المفروض أن المرقي العقاري يقدمه للصندوق الوطني للسكن كل ثلاثي، لكن لا يوجد أي رادع في حالة تأخره عن تقديمه رغم أهميته في متابعة المشروع من طرف الجهات الوصية، وبالتالي التدخل السريع في حالة ما تبين من خلال هذه الوثيقة أن المشروع قد توقفت فيه أشغال الإنجاز أو أنها تسير بوتيرة منخفضة، وعليه اقترح في هذا الصدد أن يكون هذا الملحق مقسم وفقا لمراحل تقدم الأشغال وفقا للجدول الزمني المنصوص عليه في عقد البيع على التصاميم ويقارن التقدم الفعلي للمشروع مع التقدم النظري المدوف في الجدول الزمني ويتعرض المرقي العقاري لعقوبات مالية كلما تأخر عن تنفيذ الجدول الزمني لتقدم الأشغال، كما يتعرض أيضا لعقوبات مالية كلما قدم الملحق متأخرا عن الموعد المحدد له.

-يعتبر صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية في نظرنا مجرد صندوق لجمع الأموال وللايثراء بلا سبب، انطلاقا من جمع الاشتراكات السنوية التي تعتبر أتوات تجمع بغير حق، وصولا إلى مبالغ الضمان التي تعتبر مكلفة جدا بالنسبة للمرقين العقاريين، وفي المقابل تصطدم العديد من المشاريع المتوقفة باستحالة تدخل صندوق الضمان لإتمام المشروع، أو تعويض المقتنين، متحججا بأسباب متعددة، خاصة وأن حالات التدخل المذكورة في القوانين المنظمة للصندوق تعتبر تعجيزية، لذا نقترح تعديل شروط تدخل الصندوق بما يتوافق مع الأسباب الحقيقية التي جعلت الكثير من المشاريع في حالة توقف نهائي منذ سنوات، مع تفعيل الدور المركزي لتجميع الموارد المالية الخاصة بمشاريع السكن الترقوي غير المدعمة أو ما يعرف بمشاريع السكن الترقوي الحرة لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بنفس آلية تجميع الموارد المالية الخاصة بالمشاريع المدعمة لدى الصندوق الوطني للسكن.

**13-تقييم دور شركات الضمان:** رأينا من خلال دراستنا لهذا الموضوع، أن توفير البنوك للسيولة المالية الكافية لتلبية طلبات المقترضين، وضمان استرداد هذه الديون، يتطلب تدخل شركات ضمان خاصة وفاعلة على غرار شركة إعادة التمويل الرهنوي وشركة ضمان القرض العقاري، ونظرا لأهمية الشركتين ارتأينا تقديم الاقتراحات التالية لتفعيل دورهما أكثر في ضمان استمرارية التمويل العقاري:

-تشرط شركة ضمان القرض العقاري مساهمة المقترض بنسبة 10% على الأقل من قيمة السكن لتأمينه، في حين هناك بنوك على غرار الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك الذي يمنح قروض بنسبة تمويل تقدر بـ 100% للشباب الذين يقل سنهم عن 40 سنة، لذا نقترح أن تقوم شركة ضمان القرض العقاري بتغطية هذه القروض، والرفع من قيمة مقابل التأمين كإجراء احترازي، لتمكين الشباب من هذا الامتياز، وتشجيعهم على طلب الحصول على الملكية.

-في حالة إعسار أحد المقترضين، تقوم شركة ضمان القرض العقاري بتقديم تعويض للبنك يشمل الأقساط المتبقية كديون على عاتق المقترض، مثلما ينص عليه القانون، وهنا نقترح أن يتم تعديل هذا التدخل بحيث في حالة الإعسار تقوم شركة الضمان، بتصفية القرض نهائيا بدلا من المقتني المُعسر قصد تخفيف الأعباء.

وفي الأخير يمكننا أن نقدم بعض الاقتراحات العامة التي تخص طريقة تسيير مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، والتي تؤثر على آلية تمويل إنجاز هذه المشاريع، والتي لخصناها في النقاط التالي:

-سعر التنازل عن السكنات الترقوية المدعمة يختلف من منطقة إلى أخرى، مثلما ورد في أحكام المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/03/2018 المعدل والمتمم، رغم أن شروط الاستفادة لا تختلف، خاصة الشرط المتعلق بالدخل الأسري لأصحاب الملف الذي لا يجب أن يتعدى ست (6) أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون، وبما أن هذه الصيغة موجهة للطبقة المتوسطة، فلماذا يتم إجهاد مواطنين قاطنين في منطقة معينة على حساب مواطنين قاطنين في مناطق أخرى؟ رغم أن الأجر الوطني الأدنى المضمون هو واحد على المستوى الوطني، وتكلفة الإنجاز واحدة ولا تختلف إلا بالشيء القليل بما أن دفتر الشروط واحد، يختلف فقط في منطقة الجنوب نظرا لاختلاف نمط البناء، كما أن سعر الأرضية التي بإمكانها أن تحدث الفارق لاختلاف سعر المتر المربع من منطقة لأخرى، يدفع كإضافة ولا يدخل ضمن السعر المقنن، لذلك نقترح توحيد السعر المرجعي المقنن للتنازل عن السكنات الترقوية المدعمة، ويسقف نسبة إلى عدد معين من الأجر الوطني الأدنى المضمون، لكي يتماشى مع القدرة الشرائية للمواطنين، مثلا شقة من ثلاث (3) غرف سعرها 3100 000.00 دج يعني أن قيمتها هي 155 ضعف الأجر الوطني الأدنى المضمون.

-يتحصل المستفيدون من صيغة السكن الترقوي المدعم على إعانة متفاوتة القيمة حسب دخلهم الأسري، تتراوح بين 400 000.00 دج و700 000.00 دج، رغم أن المستفيدين كلهم ينتمون إلى الطبقة المتوسطة من المجتمع والتي تستحق الإعانة كاملة، على غرار المستفيدين من الصيغ الأخرى كالبيع بالإيجار والبناء الريفي وبرنامج إعانة البناء في التجزئات الاجتماعية، لذا نقترح توحيد قيمة إعانة السكن الترقوي المدعم، ليسهل تقدير نسب التركيبة المالية للمشروع هذا من جهة، ومن جهة ثانية الحفاظ على

مبدأ المساواة باعتباره مبدأ من مبادئ الدستور الأساسية، ونقترح أيضا تحديد قيمة الإعانة نسبة إلى عدد معين من الأضعاف من الأجر الوطني الأدنى المضمون، مثلا حاليا الإعانة المالية التي قيمتها 700 000.00 دج تساوي 35 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون.

- بما أن مشاريع السكن الترقوي المدعم يمكن أن تضم أنماط مختلفة من الشقق من رتبة غرفتين (2)، ثلاث (3) غرف، أربع (4) أو خمس غرف (5)، فيجب تحديد آلية قانونية تبين شروط الاستفادة من نمط معين من بين المستفيدين من المشروع، وفي هذا الصدد أقترح تنقيط ملف طالب الإعانة تنقيطا اجتماعيا مشابه للتتقيط الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 08-142 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، وترتب الملفات ترتيبا تنازليا لتحديد الأحقية من أكبر شقة لأصغر شقة، وعند اللجوء إلى تعويض أحد المستفيدين يتم اختيار ملف متوافق معه في التتقيط.

- نقترح أيضا مراجعة مذكرة المنشور رقم 1 المؤرخة في 2018/04/08 المتعلقة بإقصاء بصفة استثنائية بعض الفئات من المستفيدين من المراقبة الإيجابية في البطاقة الوطنية للسكن ومن القواعد المرجعية الأخرى، والتي ضمت 11 حالة، جاء في الحالة الأولى أن المالكين على الشيوخ لحصة تفوق مساحتها 70م<sup>2</sup> ترفض طلباتهم، وهنا أقترح أن يتم إلزام المالك على الشيوخ إحضار تقرير يعده خبير عقاري محلف، يؤكد فيما إذا كانت هذه المساحة الأكثر من 70م<sup>2</sup> المملوكة على الشيوخ قابلة للاستغلال المنفرد عن طريق القسمة أم لا، في حالة عدم قابلية القسمة يقبل طلب الاستفادة.

كما جاء أيضا في الحالة الرابعة أن المالكين ملكية تامة لمسكن ضيقة مساحتها تساوي أو تقل عن 50م<sup>2</sup> لهم الحق في الإعانة، وهنا يمكن أن نضع أمام حالة طالب مالك لسكن بمساحة 50م<sup>2</sup> ويطلب الاستفادة من سكن ترقوي مدعم مساحته 50م<sup>2</sup> ونكون ملزمين بقبول طلبه تحت طائلة أحكام الحالة رقم 4 لمذكرة المنشور رقم 1، لذا اقترح إلغاء هذه الحالة تماما، أو تعديلها بقبول طلبات المالكين ملكا تاما لسكنات تقل أو تساوي مساحتها 45م<sup>2</sup>.

أما الحالة الأكثر أهمية فهي الحالة رقم 9، التي جاء فيها أن الطالبين الذين استفادوا مسبقا من إعانة الدولة التي لا يتعدى مبلغها ثلاث مائة ألف دينار جزائري (300 000.00 دج) يعد مؤهلين للاستفادة لمختلف صيغ عرض السكن بما في ذلك السكن الترقوي المدعم إذا لم يسبق لهم امتلاك عقار ذو استعمال سكني، بمعنى أن المستفيد الذي منحت له الإعانة سابقا لبناء سكن ريفي على سبيل المثال، لكنه حول وجهة الإعانة ولم ينجز السكن الريفي يكافئ مرة أخرى بمزاحمة الطالبين الكثر الذين لم يسبق لهم الاستفادة، من أجل حصوله على إعانة ثانية، وهذا ما يتعارض مع مبادئ الدولة في أحقية كل مواطن لإعانة تساعده على الحصول على الملكية مرة واحدة، ومن أجل هذا تم إنشاء البطاقة الوطنية، ومن هاذ المنطلق أدعوا إلى إلغاء هذه الحالة التاسعة نهائيا.

كما نشير أيضا إلى إمكانية إضافة بند جديد إلى مذكرة-المنشور رقم 1 لتأهيل أصحاب الطلبات

الذين سبق لهم أن امتلكوا ملكية تامة عقارات قابلة للسكن أو أراضي قابلة للبناء، لكن انتزعت منهم من أجل المنفعة العامة.

-تسقيف أسعار سكنات الترقوي المدعم دون الإشارة إلى إمكانية تطبيق أحكام المادة 38 من القانون رقم 04-11 التي تسمح بمراجعة السعر، يعتبر تعسفا في استعمال الحق، لأن الكثير من المرقين العقاريين الذين باسروا إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة سنة 2018 توقفت مشاريعهم لفترات متعددة وطويلة بسبب جائحة كورونا العالمية، التي أثرت على الاقتصاد العالمي، وجعلت أسعار مواد البناء ترتفع بأضعاف، وهو العامل الذي أثر على السير الحسن لهذه المشاريع، محدثا مشاكل مع مؤسسات الإنجاز المتعاقدة مع المرقين العقاريين، لذا ندعوا الصندوق الوطني للسكن إلى إضافة بند يسمح للمركي العقاري بمراجعة سعر البيع حتى ولو كان مسقفا، وتبرير ذلك مع توضيح آلية المراجعة بدقة اعتمادا على عناصر تغيرات سعر التكلفة وتطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة، خاصة أن الصندوق الوطني للسكن أصبح من مهامه متابعة وتحليل هذه المؤشرات كل ثلاثي من السنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-310 الذي يتم القانون الأساسي للصندوق الوطني للسكن.

-وجب أيضا إضافة عضو آخر إلى اللجنة التقنية اللوائية ينتمي إلى مكتب الدراسات الجيو-تقنية على مستوى الولاية، ليقدم تقرير للجنة حول طبيعة الأرضية ومدى ملاءمتها لاستوعاب مشاريع إنجاز السكنات المدعمة وفق الشروط التقنية المطلوبة، مع تبيان طبيعة تضاريس القطعة المعينة المراد التنازل عليها.

-توفير بنك معلومات خاص بالعقارات القابلة للتعمير الخالية من كل العوائق التابعة لأمالك الدولة والمخصصة لاستقبال مشاريع السكن المدعمة من طرف الدولة، قصد التنازل عليها لصالح المرقين العقاريين، التأكد المسبق من وجود وثائق الملكية الخاصة بهذه العقارات قبل إضافتها إلى بنك المعلومات.

-في ظل ندرة الأوعية العقارية التابعة لأمالك الدولة والقابلة للتعمير، من الضروري الاستغلال الأمثل للقطع المتوفرة رغم قلتها باعتماد سياسة التوسع العمودي بدلا من التوسع الأفقي، وذلك بالسماح بإنجاز عمارات بعدد كبير من الطوابق في إطار مشاريع السكن الترقوي المدعم مثلما هو معمول به في مشاريع البيع بالإيجار.

-تسريع إجراءات إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير والتنظيم العقاري، من أجل تسيير العقار القابل للتعمير على المستوى الوطني.

-إعادة تقنين المواد 22، 23، 24 و25 من القانون رقم 86-07، لكن بتعديلات تتوافق مع مستجدات قانون الترقية العقارية المعمول به حاليا، وذلك بالسماح للمركي العقاري الذي اعتمد على صيغة البيع على التصاميم، بالاقتراض من البنك، في حالة عدم وجود عدد كاف من المقنتين، مع تقديم تأمين للقرض برهن الشقق غير المباعة، ويتم تخفيض أساس الرهن المذكور تدريجيا، بحسب مبالغ القرض التي

يتم ردها عند ظهور مقتني جديد، أو تحويل الرهن باسم المقتني في حالة لجوئه إلا الاقتراض لتسديد السعر.

-منح المشرع للمرقي العقاري مهلة ثلاث (3) أشهر من تاريخ الاستلام المؤقت للبنائية أو لجزء منها لمباشرة إجراءات التعاقد مع صاحب حفظ الحق، وفي حالة التأخر أو التماطل في نقل الملكية يتعرض المرقي العقاري لغرامات مالية تتراوح بين مائتي ألف دينار (200 000.00 دج) واثنين مليون دينار (2 000 000.00 دج) في حين المشرع في إطار عقد البيع على التصاميم ورغم أهمية محضر التسليم بالنسبة للمشتري الذي قيده المشرع بمنعه من التصرف في ملكيته خلال سنتين من تاريخ هذا المحضر، نجد أن المرقي العقاري يتماطل في إبرام محضر التسليم مؤخرًا مصالح المستفيدين ومتعسفاً بطلب أقساط إضافية غير مستحقة مقابل إبرامه للمحضر، وهنا يجب معاملة المرقي العقاري بمثل حالة البيع وفقاً لعقد حفظ الحق.

-تعميم فكرة مشاريع السكن الترقوي المدعم الموجهة لفئة معينة، وذلك بفتح المجال أمام مختلف الهيئات والمؤسسات لتوفير أوعية عقارية وتحويل ملكيتها لمرقين عقاريين عموميين من أجل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم لصالح الفئات التي تنتمي لهذه المؤسسات، على غرار السكن الترقوي المدعم الموجه لأفراد الجيش الوطني الشعبي وكذلك الموجه لأفراد الأمن الوطني المعطن عليه مؤخرًا بموجب اتفاقية إطار تتضمن إنجاز برنامج سكن ترقوي مدعم لفائدة مستخدمي المديرية العامة للأمن الوطني بتاريخ 2022/05/17.

-تفعيل التعليم رقم 6185 الصادرة بتاريخ 2016/05/25 عن المدير العام لأملاك الدولة، والموجهة إلى المدراء الولائيين لأملاك الدولة ومدراء الحفظ العقاري، والتي تستند على إرسالية وزير السكن والعمران والمدينة رقم 1179 المؤرخة في 2015/12/30، والتي مضمونها تسريع إجراءات نزع ملكية العقارات الموجهة لإنجاز المشاريع المدعمة من المرقين العقاريين العاجزين عن إتمام الإنجاز، مع تسهيل إجراءات التعويض بالمرقي العقاري العمومي.

-كما أقترح أن تكون المديرية المكلفة بالسكن هي من تتعاقد مع مكاتب الدراسات، بدلا من المرقي العقاري، بحثا عن الشفافية في العمل، والتخليص يكون بأقساط منتظمة من طرف الصندوق الوطني للسكن، من الحساب الخاص بالمشروع، الذي يمول من طرف المرقي العقاري بدفعة مسبقة مباشرة بعد اختياره لإنجاز المشروع، وبعدها يتم الدفع حسب تقدم الأشغال باقتطاع قيمة معينة من الشطر الذي يطلبه المرقي العقاري.

-تطوير نظام التمويل العقاري عن طريق تطوير النظام المالي بالاعتماد على الرقمنة والسرعة في اتخاذ القرار، وتسهيل الإجراءات المتعلقة بالتمويل العقاري، لمساعدة المرقين العقاريين على توفير التمويل اللازم في الوقت المناسب، بالإضافة إلى إعادة تفعيل الادخار من أجل تشجيع التمويل دون الاعتماد



على الخزينة العمومية وذلك بإنشاء البنوك المتخصصة في القروض العقارية أو ما يسمى بالبنك الوطني للسكن على غرار بنك السكن في دولة تونس.

-وجب أيضا الإشارة إلى ضرورة مراجعة شاملة للقانون العقاري بمختلف فروع وأنواعه، وإحداث نوع من الانسجام بين أحكام المواد المختلفة، لتجنب التضارب والتناقض بين أحكام المواد خاصة وأن القانون العقاري يتميز بكونه متناثر، ولما لا تجميعه في قانون واحد شامل.

هذا وفي الأخير نأمل أن نكون قد أسهمنا في تسليط الضوء على دور المتدخلين في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم في التشريع الجزائري، ومن ثم فهذا هو جهدنا، فإن كنا قد وفقنا فله الفضل والمنة، وإلا فحسبي أنني اجتهدت تاركا المجال لأساتذتي لتصحيح ما شابه من أخطاء، ولزملائي تكملة ما يشوب هذه الدراسة من نقص.

والحمد لله رب العالمين.

فهرس الملاحق المستعملة

عدد الصفحات	عنوان الملحق	رقم الملحق
1	قرار الوالي الذي يتضمن إنشاء لجان الدوائر المكلفة بدراسة وضبط قوائم المترشحين للاستفادة من السكن الترقوي المدعم.	الملحق رقم 01
1	قرار تفويض رؤساء الدوائر كممثلين للوالي للتوقيع على قوائم المستفيدين من السكن الترقوي المدعم لولاية باتنة.	الملحق رقم 02
1	شهادة إثبات تعاقد المرقي العقاري مع شركة مقاولة لإنجاز مشروع ترقوي مدعم.	الملحق رقم 03
1	نموذج تصريح شرفي لإثبات امكانية تعبئة الموارد المالية من طرف المرقي العقاري.	الملحق رقم 04
2	نموذج شهادة انتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.	الملحق رقم 05
3	شهادة ضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.	الملحق رقم 06
1	محضر مداوات مجلس إدارة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية رقم 4 المؤرخ في 2016/11/28.	الملحق رقم 07
1	الشروط العامة لتأمين القروض العقارية لدى شركة ضمان القرض العقاري.	الملحق رقم 08
1	محضر تنصيب لجنة الدائرة المكلفة بدراسة وضبط قوائم المترشحين للاستفادة من السكن الترقوي المدعم.	الملحق رقم 09
1	مقرر منح إعانة الدولة من أجل الحصول على ملكية السكن-صيغة السكن الترقوي المدعم II.	الملحق رقم 10
2	محضر اختيار قطعة أرض لإنجاز مشروع 400 سكن ترقوي مدعم ببلدية فيسدیس بباتنة.	الملحق رقم 11

الملاحق

1	إعلان للمرقين العقاريين ودعوة للمشاركة في إنجاز برنامج سكن ترقوي مدعم بباتنة	الملحق رقم 12
2	نموذج من قرار الترخيص بالتنازل عن قطعة أرض لإنجاز مشروع 44 مسكن ترقوي مدعم و9 محلات تجارية.	الملحق رقم 13
5	نموذج لاتفاقية تمويل مشروع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة.	الملحق رقم 14
1	محضر معاينة تقدم أشغال مشروع 50 مسكن ترقوي مدعم بصيغته الجديدة.	الملحق رقم 15

الملحق رقم 01: قرار الوالي الذي يتضمن إنشاء لجان الدوائر المكلفة بدراسة وضبط قوائم المترشحين للاستفادة من السكن الترقوي المدعم.

جمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
ولاية باتنة  
الديوان

803  
قرار رقم: بتاريخ: 21 أكتوبر 2018

يتضمن إنشاء لجان الدوائر المكلفة بدراسة وضبط قوائم المترشحين للاستفادة من السكن الترقوي المدعم (LPA)

**إنّ والي ولاية باتنة**

- بمقتضى الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المتعمم والمعدل الإقليمي للبلاد.
- بمقتضى القانون رقم 09/84 مؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.
- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية.
- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 2017/07/13 المتضمن تعيين السيد/عبد الخالق صوودة واليا لولاية باتنة.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 2015/94 المؤرخ في 1994/07/27 المتعلق بضبط أجهزة الإدارة العامة في الولاية وهياكلها.
- بناء على القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أبريل 2018، المعدل والمتعمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.
- بناء على التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06 فيفري 2018 المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة.

**\* يقرّر \***

**المادة الأولى:** تنشأ لجنة على مستوى الدائرة لدراسة وضبط قوائم المترشحين للاستفادة من السكن الترقوي المدعم LPA

**المادة 02:** تتشكل هذه اللجنة من الأعضاء:

- رئيس الدائرة	- رئيس
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بتوزيع السكنات	- عضو
- ممثل مديرية السكن	- عضو
- ممثل مديرية النشاط الاجتماعي	- عضو
- ممثل مديرية الحفظ العقاري	- عضو
- ممثل الصندوق الوطني للسكن	- عضو

- يمكن للجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة من شأنها أن تساعد في أشغالها.

**المادة 03:** تتولى مصالح الدائرة كتابة اللجنة.

**المادة 04:** يكلف كل من السادة: الأمين العام للولاية، مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير السكن، مدير النشاط الاجتماعي، مدير الحفظ العقاري، مدير الصندوق الوطني للسكن، رؤساء الدوائر و رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية: كل فيما يخصه، بتنفيذ هذا القرار الذي سينشر في مدونة العقود الإدارية بالولاية.

الملحق رقم 02: قرار تفويض رؤساء الدوائر كممثلين للوالي للتوقيع على قوائم المستفيدين من السكن الترقوي المدعم لولاية باتنة.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

Sec + USP

ولاية باتنة

الأمانة العامة

مصالحة التلخيص

02 ديسمبر 2019

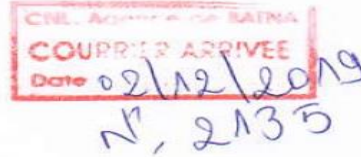
باتنة في: .....

رقم 4805 / ك ع / م ت / م هـ / 2019

والي الولاية

إلى

السيد / مدير السكن



الموضوع: ف/ي المصادقة على القوائم الإسمية للسكن الترقوي المدعم LPA

في إطار أحكام التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2018/02/06

المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة، وتطبيقا لما جاء في الدليل المنهجي الملحق بهذه التعليمات لا سيما فيما يتعلق بإعداد قوائم الطالبين، يشرفني أن أعلمكم بقرار السيد والي الولاية في هذا الشأن، والقاضي بضرورة المصادقة على القوائم الإسمية مباشرة من طرف السادة رؤساء الدوائر المفوضين قانونا بالإمضاء عن والي الولاية (Signature Par Délégation Du Wali)، و إرسالها إلى السيد مدير السكن لتسليمها في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من توقيعها من طرف رئيس الدائرة إلى الصندوق الوطني للسكن، مرفقة بملفات الطالبين و إلى المرقي العقاري.

أولي أهمية بالغة للتنفيذ الصارم لهذه التعليمات، و الإسراع في إرسال

الصندوق الوطني للسكن لإستكمال باقي الإجراءات المنصوص عليها.

الأمين العام بالنيابة  
عيلح الحايب



نسخة إلى السادة:

- رؤساء الدوائر- للتنفيذ

- مدير صندوق الوطني للسكن CNL- للتنفيذ

الملحق رقم 03: شهادة إثبات تعاقب المرقي العقاري مع شركة مقاوله  
لإنجاز مشروع ترقوي مدعم.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران والمدينة

ولاية باتنة

مديرية السكن

مصلحة الترقية العقارية وإعانات الدولة

رقم: ..... م.س./... ك.ب.ب. م ت ع ا د / 2021

باتنة في 11 جويلية 2021

001243

شهادة

نحن مدير السكن لولاية باتنة نشهد بأن المرقي العقاري حميدي علي  
صاحب مشروع 50 سكن ترقوي مدعم (الصيغة الجديدة) + 16 محل تجاري  
+ 04 سكنات ترقوية حرة ببلدية سقانة أودع لدى مصالحنا :  
- صفقة بين المرقي العقاري و مؤسسة أشغال البناء و الأشغال العمومية الحاملة  
للسجل التجاري رقم 98 أ 1118103-05/02 المؤرخ في 2015/08/26 .  
- اتفاقية مكتب الدراسات " إدريس أسامة " المكلف بمتابعة المشروع المسجل في  
جدول المهندسين المعماريين تحت رقم 13405-05-L 12 .  
سلمت له هذه الشهادة لاستعمالها فيما يخول له القانون .

المدير

السيد صالح أمكروم  
مكلف بتسيير مديرية السكن  
لولاية باتنة





الملحق رقم 04: نموذج تصريح شرقي لإثبات امكانية تعبئة الموارد المالية  
من طرف المرقي العقاري.

ANNEXE

نموذج التصريح الشرقي لطالب الاعتماد للمرقي العقاري لإثبات إمكانياته  
في تعبئة الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية

Modèle-type de déclaration sur l'honneur du postulant à l'agrément de promoteur immobilier d'avoir  
à mobiliser les ressources financières suffisantes pour la réalisation de son (ou ses) projet (s) immobilier (s)

REPUBLIQUE ALGERIENNE  
DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'HABITAT  
ET DE L'URBANISME

الجمهورية الجزائرية  
الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

تصريح شرقي لطالب الاعتماد للمرقي العقاري لإثبات إمكانياته  
في تعبئة الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية

DECLARATION SUR L'HONNEUR DU POSTULANT A L'AGREMENT  
DE PROMOTEUR IMMOBILIER D'AVOIR A MOBILISER LES RESSOURCES FINANCIERES  
SUFFISANTES POUR LA REALISATION DE SON (OU SES) PROJET (S) IMMOBILIER (S)

Je soussigné (e) .....

أنا المضي (ة) أسفله.....

Nom, prénoms et raison sociale :

الاسم واللقب والمقر الاجتماعي :

Adresse :

العنوان :

N° du registre de commerce (le cas échéant) :

رقم السجل التجاري (عند الاقتضاء) :

Déclare sur l'honneur respecter la législation et  
la réglementation relatives à la promotion  
immobilière, m'engage dans l'exercice de ma  
profession à rendre disponibles les ressources  
financières nécessaires à la réalisation de mon  
(ou mes) projet (s) immobilier (s), et ce, sous  
peine des sanctions pénales et administratives  
prévues par les législations en la matière.

أصرح بشرفي أن أحترم التشريع والتنظيم  
المتعلقين بنشاط الترقية العقارية وأن ألتزم، في  
أداء مهنتي بتوفير الموارد المالية الكافية لإنجاز  
مشروعي أو مشاريعي العقارية وذلك تحت طائلة  
العقوبات الجزائية والإدارية المنصوص عليها في  
التشريعات الخاصة بهذا الشأن.

Fait à..... le.....

حرر بـ..... في.....

Lu et approuvé

قرئ وصادق عليه

Le promoteur immobilier

المرقي العقاري

(Nom, prénoms, qualité et signature légalisée)

(اللقب والاسم والصفة والإمضاء المصادق عليه)

الملحق رقم 05: نموذج شهادة انتساب إلى صندوق الضمان  
والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية. (ص 02/01)

 MINISTÈRE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE FONDS DE GARANTIE ET DE CAUTION MUTUELLE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE <b>C O N T R A T D ' A F F I L I A T I O N</b> N° 18 - 5658 DU 24/06/2018	
<b>ARTICLE 1 : TEXTES DE REFERENCE</b>	
Le présent contrat est régi par:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La loi n°11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière, et les textes pris pour son application.</li> <li>- Le décret exécutif 97-406 du 03 novembre 1997, modifié et complété par le décret exécutif 14-180 du 05 juin 2014, portant création du fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière (FGC MPI).</li> <li>- Le règlement intérieur du Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière.</li> <li>- ainsi que par tout texte à caractère législatif ou réglementaires existant ou à venir se rapportant à l'objet du présent contrat.</li> </ul>	
<b>ARTICLE 2: IDENTIFICATION DU PROMOTEUR</b>	
M. / Mme	
Né (e), le	à : Batna
Agissant en qualité de	Directeur Général
De la société	AWGRFU BATNA
Adresse du siège social	La verdure Lot N°19. W - BATNA
N° de l'agrément	0501M150100
N° d'inscription au T N P I	5660-5658-M18
N° du Registre de Commerce	00 B 0222717-00/05
N° d'identification fiscale (NIF)	000005022271793
<b>ARTICLE 3: QUALITE D'AFFILIE</b>	
Conformément aux dispositions des articles 55 et 59 de la loi 11-04 du 17 février 2011 susvisée, le promoteur immobilier désigné à l'article 2 ci-dessus, qui souscrit au règlement intérieur et qui a effectué le paiement des droits d'adhésion et de sa cotisations annuelles prévus aux articles 4 et 5 ci-dessous, est déclaré affilié au FGC MPI.	
<b>ARTICLE 4: DROITS D'ADHESION</b>	
Le promoteur effectue le paiement, au FGC MPI, d'un droit d'Adhésion d'un montant de : CINQUANTE MILLE DINARS (50.000,00 DA), payé une seule fois, à la signature du présent contrat.	
<b>ARTICLE 5: COTISATIONS</b>	
Pour garder la qualité d'affilié, le promoteur est tenu au paiement, à temps, d'une cotisation annuelle, tel que précisé ci-dessous. Le montant de la cotisation sera minoré d'un pourcentage qui sera en fonction de l'ancienneté et du chiffre d'affaires du promoteur, selon les barèmes en vigueur. Toutefois, la perte de la qualité d'affilié, même si elle est suivie par une nouvelle affiliation, fait perdre au promoteur son ancienneté et les réductions y attachées. Le paiement des cotisations annuelles doit s'effectuer au cours du premier trimestre de l'exercice concerné.	
<b>ARTICLE 6: CATEGORISATION</b>	
Conformément à la grille de catégorisation fixée par le règlement intérieur du fonds,	
- le promoteur est classé à la catégorie : <b>A2</b> . A ce titre, il dispose, au moment du vote en assemblée générale, de : <b>8</b> voix.	
Le changement de catégorie du promoteur ne lui fait pas perdre le bénéfice de l'ancienneté en matière de taux de réduction à appliquer aux cotisations. En cas de souscription d'une garantie, le promoteur dispose d'un nombre supplémentaire de voix calculé en fonction de sa participation durant les trois dernières années, au montant global des primes émises.	
 Ref: FP02095658	
Adresse : Cité zone administrative de Ouled Fayet. W- Alger, Site web : www.fgcmpi.org.dz, E-mail : info@fgcmpi.org.dz	



الملحق رقم 05: نموذج شهادة انتساب إلى صندوق الضمان  
والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية. (ص 02/02)

**ARTICLE 7: DROITS & OBLIGATIONS**

**7.1 - La qualité d'affilié ouvre droit aux acquêts, prérogatives et privilèges suivants:**

- la participation aux assemblées générales et aux travaux des commissions spécialisées;
- le droit de vote pendant les réunions de l'assemblée générale;
- l'éligibilité au conseil d'administration;
- l'éligibilité au conseil supérieur de la profession de promoteur immobilier;
- une réduction sur les contributions rémunérant les polices d'assurances "contrat de vente sur plans" relatives aux projets de promotion immobilière de l'affilié;
- La disposition d'un nombre de voix supplémentaires selon la participation aux montants des primes émises, conformément aux modalités fixées au règlement intérieur.

**7.2 - L'affilié s'oblige à :**

- respecter le règlement intérieur du Fonds, auquel il souscrit sans restriction;
- respecter le règlement intérieur de l'assemblée générale du Fonds;
- participer aux réunions de l'assemblée générale;
- participer aux travaux des commissions auxquelles il viendrait à s'inscrire;
- régler, dans les délais, sa cotisation annuelle;
- informer le Fonds de tout événement qui risque de lui faire perdre sa qualité de promoteur immobilier;
- respecter l'ensemble des engagements tels que fixés par la réglementation en vigueur, notamment ceux portés au décret exécutif 12-85 du 20 février 2012 portant cahier des charges -type fixant les engagements et responsabilités professionnels du promoteur immobilier.

**ARTICLE 8: LIMITE DU PRESENT CONTRAT**

Le présent contrat ne peut, en aucune manière, constituer une garantie pour le promoteur ou se substituer à une police d'assurance "contrat de vente sur plans" valant attestation de garantie.

**ARTICLE 9: DUREE - MISE A JOUR DES INFORMATIONS RELATIFS AU PROMOTEUR**

Le présent contrat est établi pour une durée indéterminée mais donne lieu, chaque année, à la signature d'un avenant formel. Il n'y a pas de renouvellement de l'affiliation par tacite reconduction.

Le renouvellement de l'affiliation:

- est annuel et doit obligatoirement avoir lieu avant la forclusion de l'affiliation;
- ne donne pas lieu au paiement de nouveau des droits d'Adhésion;
- donne lieu, le cas échéant, à l'actualisation du montant de la cotisation annuelle;
- donne lieu au dépôt d'un complément de dossier qui permet la mise à jour du dossier de base de l'affilié. Le complément de dossier comprend, le dernier bilan et les éventuelles modifications intervenues dans les statuts ainsi que l'ensemble des informations telles que fixées par l'article 27 du décret exécutif 12-84 du 20 février 2012 fixant les modalités d'octroi de l'agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier ainsi que les modalités de la tenue du tableau national des promoteurs immobiliers, modifié.

**ARTICLE 10: INFORMATIONS COMMUNIQUEES AU FONDS PAR LE PROMOTEUR**

Toute fausse déclaration entraîne la nullité du présent contrat, sans préjudice des actions qui peuvent être engagées par le Fonds à l'encontre du promoteur par ailleurs.

Toute omission ou déclaration du promoteur, dont la mauvaise foi n'est pas prouvée, ayant causé une mauvaise appréciation de son dossier d'affilié ou du montant de la cotisation annuelle, entraîne un redressement, majoré d'une pénalité dont le montant est égal à 100 % du montant du redressement. Le montant du redressement, majoré de la pénalité doit être acquitté immédiatement.

**ARTICLE 11: DOCUMENTS ACCOMPAGNANT LE PRESENT CONTRAT**

La validité du présent contrat est conditionnée, outre le règlement des droits d'adhésion et de la cotisation annuelle, par la remise au Fonds, des documents suivants:

- La demande d'affiliation et la fiche de renseignement dûment instruites et signées par le promoteur;
- Une copie de l'agrément et de l'attestation d'inscription au tableau national des promoteurs immobiliers;
- Une copie du registre de commerce, de la carte d'identification fiscale et le cas échéant, des statuts du promoteur;
- Une pièce justificative du chiffre d'affaires (TCR, déclaration fiscale, autres).

Le Fonds peut, en cours d'année, demander au promoteur tout autre document qu'il peut juger utile.

**ARTICLE 12: RESILIATION DU CONTRAT**

Le présent contrat est résilié, de plein droit, en cas de retrait de l'agrément ou de cessation d'activité du promoteur ou de non exécution de l'une des obligations mentionnées dans l'article 7.2 ci-avant.

Le retrait de l'agrément entraîne la radiation du promoteur du Fonds, conformément aux dispositions de l'article 58 de la loi 11-04 du 17 février 2011 sus visée.

Le non acquittement, par le promoteur, de ses cotisations annuelles dans les délais fixés à l'article 5 ci-avant, entraîne la suspension provisoire de son affiliation. Cette suspension est transformée en radiation en cas de non régularisation de sa situation dans un délai supplémentaire de trois (03) mois, conformément aux dispositions de l'article 08 du décret exécutif n°11-182 du 05 juin 2014.

Dans tous les cas, la résiliation:

- Ne donne droit à aucun remboursement.
- Fait perdre au promoteur l'ensemble des droits énoncés dans l'article 7.1 du présent contrat.

**ARTICLE 13: LITIGES**

Les litiges entre le promoteur et le Fonds, qui viendraient à naître de l'application du présent contrat, seront traités par voie amiable ou, à défaut, par arbitrage, ou soumis au tribunal dont relève le siège du Fonds.

Le présent contrat est établi en cinq (05) exemplaires.

LE PROMOTEUR IMMOBILIER  
مدير الوكالة للتسويق والتنظيم العقاري  
بالتوقيع

Fait à Alger, le : 24/06/2018

P/ LE FONDS DE GARANTIE

الأمين العام  
نمبر جماعة  
Aoujan

الملحق رقم 06: شهادة ضمان لدى صندوق الضمان  
والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية. (ص03/01)

SERVICE D'ASSURANCE - CONTRAT DE VENTE SUR PLANS - VALANT ATTESTATION DE GARANTIE

N°: 2 0 2 0 - 0 3 0 7 - 1 - 0 5 - 2 0 0 3 1 4

CONDITIONS PARTICULIERES

1- LE PROMOTEUR :

SA

RAISON SOCIALE :  
SIGLE OU ABBREVIATION :  
DATE DE CREATION : 26/08/2015  
DATE DE DEBUT D'ACTIVITE: 26/08/2015  
NOM & PRENOMS DU DIRECTEUR: HAMIDI ALI  
ADRESSE DU SIEGE SOCIAL : AVENUE COLONEL AMIROUCHE, COMMUNE DE BARIKA, WILAYA DE BATNA.  
TELEPHONE :  
FAX : 033.39.67.92  
FORME JURIDIQUE : PERSONNE PHYSIQUE  
N° REGISTRE DE COMMERCE : 98 A 1118103 - 02/05  
AFFILIE N° 1989-2015

2- LE PROJET ASSURE :

OUVRAGES GARANTIS : 50 LOGEMENTS COLLECTIFS  
STATUT : LPA2  
DESTINATION DU PROJET : HABITATION  
LOCALISATION PRECISE : COMMUNE DE SEGGANA, WILAYA DE BATNA.  
BLOC NON CONCERNE PAR LA GARANTIE (04 LOGTS PL) : BLOC : D.  
SURFACE DU TERRAIN : 5 210,10 M<sup>2</sup>  
REF. DU PERMIS DE CONSTRUIRE : ARRETE N° 06/2020 DU 13/01/2020.  
REF. DU TITRE DE PROPRIETE : ACTE N° 396/2019, ETABLI LE 07/10/2019, PUBLIE A LA CONSERVATION FONCIERE D'AIN TOUTA, LE 19/11/2019, VOLUME 183, N° 10.  
REF. DE L'EDD : EDD N° 574/2020, ETABLI LE 12/10/2020, PUBLIE A LA CONSERVATION FONCIERE D'AIN TOUTA, LE 05/11/2020, VOLUME 190, N° 10.

Nombre et nature des ouvrages assurés :

TYPE	NBRE
F3	35
F4	15
TOTAL	50

L'ENSEMBLE CONFORME AUX INFORMATIONS FOURNIES DANS LA DEMANDE DE GARANTIE.

3 - FORMATION ET DUREE DU CONTRAT :

En application de l'article 10 des conditions générales, il est précisé que le présent contrat :

- prend effet le : 17/12/2020 date de sa signature par les parties qui consacre sa validité.
- expire-le : 31/12/2022

LE PROMOTEUR EST TENU DE FORMALISER DANS LES DELAIS LEGAUX LES ACTES DE VENTE SUR PLANS « VSP »  
TOUTEFOIS IL EST PRECISE QUE LA GARANTIE RESTE ACQUISE AUX ACQUEUREURS DEJA EN POSSESSION DE CONTRAT DE VENTE SUR PLANS DUMENT PUBLIE ET CONFORME AU DECRET 13-491.





الملحق رقم 06: شهادة ضمان لدى صندوق الضمان  
والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية. (ص03/02)

POLICE D'ASSURANCE "CONTRAT DE VENTE SUR PLANS" VALANT ATTESTATION DE GARANTIE

N° : 2 0 2 0 - 0 3 0 7 - 1 - 0 5 - 2 0 0 3 1 4

CONDITIONS PARTICULIERES

ANNEXE 1

MONTANT GLOBAL DE L'AVANCE GARANTIE PAR CATEGORIE D'OUVRAGE

- PRIX DE CESSION PREVISIONNEL ET MONTANT TOTAL DES AVANCES A GARANTIR :

NBRE	TYPE	PRIX DE VENTE UNITAIRE (*1)	AVANCE UNITAIRE(95%) (*2)	TOTAL DES AVANCES
35	F3	2 984 951,81	2 835 704,22	99 249 647,70
15	F4	3 855 867,59	3 663 074,21	54 946 113,15
MONTANT TOTAL GARANTI (Y COMPRIS AID CNL)				154 195 760,85 DA

LE PROMOTEUR CERTIFIE EXACTES LES INFORMATIONS PORTEES CI-DESSUS ET S'ENGAGE A LEUR STRICT RESPECT DANS LE CADRE DES CONTRAT(S) DE VENTE SUR PLANS QU'IL EST AMENE A CONCLURE.

(\*1) La garantie de promotion immobilière accordée dans le cadre du présent contrat reste valable en cas de variation du prix de cession effectif de l'un ou l'autre des lots, dans une fourchette maximale de dix pour cent (10%) par rapport au prix de cession prévisionnel des dits lots, tels que portés au tableau ci-dessus et ayant servi de base au calcul de la prime de garantie. Par ailleurs, la garantie reste également valable en cas de diminution du prix de cession, quelle que soit l'ampleur de cette diminution.

(\*2) Les modalités de paiement doivent être modulées en conformité avec les limites définies par l'article 3 du décret exécutif 13-431.

Le tableau ci-dessous, rappelle à titre indicatif les limites définies par l'article 3 du décret exécutif 13-431 modulées selon l'état d'avancement des travaux de réalisation.

ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX	TAUX
A LA SIGNATURE	20 %
A L'ACHEVEMENT DES FONDATIONS	15 %
A L'ACHEVEMENT DES GROS ŒUVRES, Y COMPRIS L'ETANCHEITE, LES CLOISONS EXTERIEURES ET INTERIEURES.	35 %
A L'ACHEVEMENT DES TRAVAUX EN TOUS CORPS D'ETAT, Y COMPRIS LE RACCORDEMENT AUX VOIES ET RESEAUX DIVERS AINSI QUE LES AMENAGEMENTS EXTERIEURES	25 %
A LA SIGNATURE DU PROCES-VERBAL DE PRISE DE POSSESSION	05 %

Fait à Alger, le : 17/12/2020

Signature du promoteur



Visa du Fonds de Garantie



الملحق رقم 06: شهادة ضمان لدى صندوق الضمان  
والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية. (ص 03/03)

N° : 2 0 2 0 - 0 3 0 7 - 1 - 0 5 - 2 0 0 3 1 4

CONDITIONS PARTICULIERES

ANNEXE 1

MONTANT GLOBAL DE L'AVANCE GARANTIE PAR CATEGORIE D'OUVRAGE

PREMIER PRIX DE CESSION PREVISIONNEL ET MONTANT TOTAL DES AVANCES A GARANTIR :

NDRE	TYPE	PRIX DE VENTE UNITAIRE (*1)	AVANCE UNITAIRE(95%) (*2)	TOTAL DES AVANCES
35	F3	2 984 951,81	2 835 704,22	99 249 647,70
15	F4	3 855 867,59	3 663 074,21	54 946 113,15
MONTANT TOTAL GARANTI (Y COMPRIS AID CNL)				154 195 760,85 DA

LE PROMOTEUR CERTIFIE EXACTES LES INFORMATIONS PORTEES CI-DESSUS ET S'ENGAGE A LEUR STRICT RESPECT DANS LE CADRE DES CONTRAT(S) DE VENTE SUR PLANS QU'IL EST AMENE A CONCLURE.

La garantie de promotion immobilière accordée dans le cadre du présent contrat reste valable en cas de variation du prix de cession effectif de l'un ou de plusieurs lots, dans une fourchette maximale de dix pour cent (10%) par rapport au prix de cession prévisionnel des dits lots, tels que portés au tableau ci-dessus et ayant servi de base au calcul de la prime de garantie. Par ailleurs, la garantie reste également valable en cas de diminution du prix de cession, dans la limite de l'ampleur de cette diminution.

Les modalités de paiement doivent étre modulées en conformité avec les limites définies par l'article 3 du décret exécutif 13-431 ».

Le tableau ci-dessous, rappelle à titre indicatif les limites définies par l'article 3 du décret exécutif 13-431 modulées selon l'état d'avancement des travaux de réalisation.

ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX	TAUX
A LA SIGNATURE	20 %
A L'ACHEVEMENT DES FONDATIONS	15 %
A L'ACHEVEMENT DES GROS ŒUVRES, Y COMPRIS L'ETANCHEITE, LES CLOISONS EXTERIEURES ET INTERIEURES.	35 %
A L'ACHEVEMENT DES TRAVAUX EN TOUS CORPS D'ETAT, Y COMPRIS LE RACCORDEMENT AUX VOIES ET RESEAUX DIVERS AINSI QUE LES AMENAGEMENTS EXTERIEURES	25 %
A LA SIGNATURE DU PROCES-VERBAL DE PRISE DE POSSESSION	05 %

Fait à Alger, le : 17/12/2020

Signature du promoteur



Visa du Fonds de Garantie



الملحق رقم 07: محضر مداوات مجلس إدارة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية رقم 4 المؤرخ في 2016/11/28.

**Délibération du CA DU n° 4 du 28/11/2016 portant Révision des conditions d'éligibilité à l'aide FNPOS relativement à la cotisation CNAS.**

**1-/La durée minimale de cotisation à la CNAS des travailleurs postulants à l'aide FNPOS:**

La durée requise de cotisation à la CNAS au dépôt et à la liquidation est de 3 années cumulées au lieu de 3 ou 5 années consécutives.

**2-/Les postulants occupant des postes de travail précaires, contractuel, contrat de travail aidé, CDD, stagiaire, et dispositif D'AIP :**

Les salariés contractuels ou recrutés par contrats à durée déterminée (CDD), ainsi que les salariés relevant du dispositif DAIP, Contrat aidé ou ayant la qualité de Stagiaire sont éligibles aux prestations octroyées par le FNPOS aux conditions suivantes :

- Etre salarié au moment du dépôt de la demande auprès du FNPOS.
- Justifier d'un cumul minimum de 3 années de cotisations à la CNAS.

**3--Les postulants jouissant d'une pension d'invalidé, de Moudjahidine, d'enfants de Chouhada :**

Sont considérés éligibles aux prestations du Fonds, les salariés déclarés invalides temporairement ou définitivement suite à une incapacité de travail sous réserve de justifier l'invalidité par une attestation de la CNAS et ayant cumulé une durée de cotisation de 3 années minimum.



الملحق رقم 08: الشروط العامة لتأمين القروض العقارية  
من طرف شركة ضمان القرض العقاري.

SOCIETE DE GARANTIE DU CREDIT IMMOBILIER  
Spa au capital de 2.000.000.000 DA

CONDITIONS GENERALES

Contrat d'assurance crédit immobilier Aux particuliers

Les présentes Conditions Générales sont régies par l'ordonnance n°75-58 du 26 Septembre 1975, portant Code Civil et par l'ordonnance n°95-07 du 25 Janvier 1995 relative aux assurances, modifiée et complétée.

Article 1 / Définitions :

- 1.1. L'Assureur : La société de Garantie du Crédit Immobilier, par abréviation S G C I.
- 1.2. Le bénéficiaire : Tout établissement bancaire et financier accordant des crédits aux ménages pour l'acquisition, la réhabilitation ou la construction de biens immobiliers.
- 1.3. L'Assuré (L'emprunteur) : tout particulier bénéficiant d'un crédit du Bénéficiaire, entrant dans le cadre du financement de biens immobiliers.
- 1.4. Le Crédit : Prêt octroyé aux particuliers par le bénéficiaire pour l'acquisition, l'extension, l'aménagement, l'auto construction d'un bien immobilier, ainsi que pour l'acquisition d'un terrain destiné à la construction d'un bien immobilier.
- 1.5. La garantie : la couverture émise par l'Assureur au profit du Bénéficiaire contre l'insolvabilité définitive des assurés.
- 1.6. Le sinistre : il y a sinistre dès qu'il y a défaillance de l'assuré, après que toutes les actions nécessaires au recouvrement de la créance, relevant du Bénéficiaire, aient été accomplies et clôturées.
- 1.7. Le revenu : Le montant des ressources financières de l'Assuré justifiées et déterminées par le bénéficiaire à la date de la demande de crédit.

Article 2 / Territoire de la garantie

- la garantie couvre les opérations de crédit immobilier réalisées en Algérie.
- Article 3 / Objet de la Garantie :
- 3.1. Le contrat d'assurance a pour objet de garantir le bénéficiaire contre les risques d'insolvabilité de l'assuré ayant bénéficié d'un crédit immobilier destiné à l'acquisition d'un logement ou d'un terrain, à la construction, à l'extension, à la réhabilitation ou à l'aménagement d'un bien immobilier.
  - 3.2. Le crédit octroyé, objet de la garantie de l'Assureur, doit présenter simultanément les caractéristiques suivantes :
    - le crédit est destiné strictement à l'acquisition ou la construction d'un bien immobilier.
    - le Bénéficiaire vérifie que l'Assuré dispose d'une solvabilité prouvée à travers :
      - d'une part, l'existence de revenus stables et en corrélation avec la capacité de remboursement du crédit octroyé ;
      - d'autre part, la prise d'une hypothèque sur un bien immobilier, dont la valeur couvre au moins 111% du montant du crédit.
  - 3.3. La garantie couvre les risques de non remboursement liés aux crédits immobiliers octroyés aux particuliers, à l'exception des sinistres visés à l'article 8 des présentes Conditions Générales.

Article 4 / Information de l'Assureur :

- 4.1. Les informations relatives au crédit assuré telles que décrites à l'article 3, sont fournies sous la responsabilité stricte du bénéficiaire.
- 4.2. Le bénéficiaire s'engage à vérifier l'exactitude des informations relatives au crédit assuré, à informer l'Assureur de toute modification constatée et à fournir toutes justifications documentaires demandées par l'Assureur.
- 4.3. Le bénéficiaire reconnaît à l'assureur le droit de contrôler l'exactitude des informations qui lui sont fournies et s'engage à recevoir les visites de contrôle de la qualité des dossiers de crédits assurés conformément à un calendrier élaboré à cet effet conjointement avec l'assureur. Ces visites doivent être précédées par une lettre d'information envoyée au Bénéficiaire un (01) mois avant la visite.
- 4.4. Le bénéficiaire s'engage à transmettre à l'assureur un état mensuel résumant la situation des crédits aux échéances et des règlements amiables des créances.

Article 5 / Etendue de la garantie :

La garantie du crédit, objet de la présente, couvre le Bénéficiaire contre le risque d'insolvabilité définitive de l'Assuré. L'indemnité de référence découlant de cette insolvabilité, ne peut dépasser le montant de l'encours du crédit assuré, majoré des intérêts et agios courus et non payés, au moment du sinistre.

Article 6 : Déclaration du sinistre :

- L'insolvabilité définitive de l'Assuré doit être déclarée par un organe central habilité du Bénéficiaire. La procédure de demande de mise en jeu de l'assurance crédit, obéit aux phases ci-après :
- 6.1. Procédure pré-contentieuse : dès qu'une échéance n'est pas honorée, le Bénéficiaire doit diligenter les actions nécessaires au recouvrement de sa créance dans un délai de six (06) mois. Dans le cas où les démarches entreprises par le Bénéficiaire demeurent infructueuses, il doit transmettre à l'Assureur le dossier de déclaration de sinistre ci-après, dans un délai maximum de trente (30) jours à compter de la sixième échéance non payée.
  - 6.2. Déclaration du sinistre : la déclaration du sinistre, transmise par le Bénéficiaire, doit être accompagnée de :
    - La copie de la convention du crédit.
    - la copie de l'échéancier de remboursement du crédit.
    - la copie du dossier précontentieux, en précisant les causes du sinistre.
    - la copie du bordereau d'inscription de l'hypothèque.
  - 6.3. L'insolvabilité définitive : L'Assureur après vérification du dossier et des conditions du sinistre, donne par décision son accord ou son refus motivé dans les sept (07) jours à compter de la date de la réception de la déclaration.
  - 6.4. L'Assureur procède au paiement de l'indemnité au profit du Bénéficiaire, conformément aux modalités arrêtées à l'article 7.1, après les vérifications d'usage, dans un délai n'excédant pas trente (30) jours à compter de la date de la notification de l'accord.

Article 7 / Modalités de couverture du sinistre :

- 7.1. La garantie SGCI concerne l'insolvabilité définitive. La mise en jeu de l'hypothèque et la réalisation des biens hypothéqués est assurée par le Bénéficiaire pour le compte de l'Assureur. L'indemnité due en cas de sinistre est égale à 90 % du montant du cumul de l'encours en principal et des intérêts courus et non payés à la date de la déclaration du sinistre, elle est libérée comme suit :
  - Soixante (60 %) pour cent du montant de l'indemnité, dans un délai de 30 jours à compter de la date de la notification de l'accord de la SGCI.
  - Les 40 % restant, seront retenus par le Bénéficiaire du produit de la vente, après la réalisation effective de l'hypothèque. Toutefois, le Bénéficiaire est tenu de déduire le montant de l'avance de 60%, déjà perçue du produit de la vente et procéder à son reversement à l'Assureur.
- 7.2. Franchise : L'Assureur se réserve le droit d'effectuer une déduction sous forme de franchise de 10 %, du montant du cumul de l'encours en principal et des intérêts courus et non payés, servant de base à l'indemnisation, à la date de la déclaration du sinistre, conformément à l'article 30 de l'ordonnance 95-07 du 25 janvier 1995, modifiée et complétée.
- 7.3. Paiement par anticipation : En cas de paiement anticipé par l'Assuré du crédit garanti, l'Assureur prend fin de plein droit et la portion de la prime payée pour le temps où l'assurance ne court plus est restituée à l'Assuré par l'intermédiaire du Bénéficiaire.

Article 8 / Sinistres exclus :

- Sont exclus, conformément à la réglementation en vigueur :
- 8.1. Les sinistres résultant d'une guerre civile, d'une occupation même partielle du territoire par une puissance étrangère, d'une révolution, d'une grève générale, d'émeutes, de troubles sociaux ou politiques, de confiscations, réquisitions ou destruction du ou des biens financés par le Bénéficiaire, par ordre des autorités exerçant le pouvoir légal ou usurpé.
  - 8.2. Les sinistres résultant des conséquences directes ou indirectes des dommages dus aux effets directs ou indirects d'éruption volcanique, de tremblement de terre, d'un tassement, d'un glissement ou affaissement de terrain ou tout autre cataclysme, entraînant la destruction partielle ou totale du ou des biens financés par le Bénéficiaire.

- 8.3. Les sinistres résultant des conséquences directes ou indirectes des dommages dus aux effets directs ou indirects d'explosion, de dégagement de chaleur, d'irradiation provenant de transmutation de noyaux d'atome, entraînant la destruction partielle ou totale du ou des biens financés par le Bénéficiaire.
- 8.4. Les sinistres relatifs à des créances nées avant l'entrée en vigueur de la police d'assurance.
- 8.5. Les sinistres relatifs à des créances déjà couvertes par une police souscrite auprès d'un autre Assureur.

Article 9 : date d'effet du contrat :

La police d'assurance prend effet à compter de la date de la mise en place du crédit. Article 10 : Obligations du bénéficiaire.

- Le bénéficiaire est tenu, conformément à la réglementation en vigueur :
- 10.1. Lors de la souscription de la police d'assurances, de déclarer toutes les informations dans les questionnaires, permettant à l'Assureur d'apprécier les risques qu'il prend en charge.
  - 10.2. De régler la prime, conformément aux dispositions de l'article 12 des présentes conditions générales.
  - 10.3. D'observer les obligations énoncées portant notamment sur les caractéristiques du crédit assuré et celles édictées par la réglementation en vigueur.
  - 10.4. D'aviser l'Assureur, dès qu'il en prend connaissance et au plus tard dans les sept (7) jours, sauf cas de force majeure, de tout élément d'information relatif à un sinistre de nature à affecter sa garantie, de donner toutes les explications exactes concernant ce sinistre et son étendue et de fournir tous les documents nécessaires demandés par l'Assureur.
  - 10.5. D'aviser l'Assureur de toute modification ou aggravation du risque assuré, dans les sept (7) jours à compter de la date où il en a pris connaissance.
  - 10.6. Le bénéficiaire est tenu dans un délai de trente (30) jours à partir de la réception de l'initial, sur sa durée, ou sur les capacités de remboursement de l'emprunteur. Dans ce cas l'Assureur peut, dans un délai de trente (30) jours à partir de la prise de connaissance de l'aggravation du risque, proposer un ajustement de la prime. Le bénéficiaire est tenu dans un délai de trente (30) jours à partir de la proposition des nouveaux tarifs de s'acquitter de la différence de la prime réclamée. En cas de non paiement, l'Assureur a le droit de résilier le contrat d'assurance.
  - 10.6.1. De contrôler :
    - les dossiers d'emprunt ;
    - les modalités de suivi des échéanciers et de recouvrement des échéances ;
    - la réalisation de l'hypothèque.
  - 10.6.2. D'effectuer toutes vérifications qu'il jugerait utiles, et lui accorder toutes facilités à cet effet.

Article 11 / Obligations de l'Assureur :

- L'Assureur est tenu de payer l'indemnité prévue, lors de la survenance du sinistre, dans les délais fixés par les présentes conditions générales.
- Article 12 / Prime :
- 12.1. La prime unique (flat) est payée par le Bénéficiaire à l'Assureur dans les trente (30) jours maximum à compter de la date de la mise en place du crédit.
  - 12.2. Si après 60 jours, à compter de la date d'effet de la garantie, la prime n'est pas payée, la police est résiliée par l'Assureur.

12.3. Taux de prime :

Ratio prêt valeur	Taux unique flat (hors taxe)
R.P.V égal ou inférieur à 40%	0,50%
R.P.V de 40% à 60%	0,75 %
R.P.V de plus de 60% à 90%	1,00 %

Le présent barème, est susceptible de révision, conformément à la réglementation et aux conditions du marché.

Article 13 / Résiliation du contrat (police d'assurance) :

- 13.1. Si après le sinistre, l'Assureur constate qu'il y a eu omission et/ou déclaration inexacte de la part du bénéficiaire, sur notamment les paramètres de fixation du montant du crédit à garantir, l'indemnité due est réduite à concurrence du montant déterminé, compte tenu des nouveaux paramètres réels de revenu de l'emprunteur.
- 13.2. Toute omission volontaire et/ou involontaire ou fausse déclaration de la part du bénéficiaire, ayant pour conséquence de fausser l'appréciation du risque par l'Assureur, entraîne la résiliation du contrat.
- 13.3. Toute demande de résiliation émanant du bénéficiaire, quels qu'en soient les motifs, ne peut donner lieu au remboursement, même partiel, des primes perçues.
- 13.4. Par ailleurs, l'Assureur peut prononcer l'annulation de sa garantie, par simple lettre recommandée, sans aucune autre formalité, dans les cas énumérés ci-après :
  - Le bénéficiaire ne respecte pas l'une quelconque des dispositions de la police, surtout s'il ne s'acquiesce pas intégralement des montants des primes et frais accessoires devenus exigibles, soixante (60) jours après une simple mise en demeure adressée par l'Assureur, au moyen d'une lettre recommandée ;
  - Le crédit accordé par le bénéficiaire n'est plus utilisé pour l'objet initialement prévu, sans l'accord de l'Assureur ;
  - Le bénéficiaire a modifié l'accord initial de crédit existant entre lui et l'emprunteur, sans en avoir préalablement informé l'Assureur ;
  - Le bénéficiaire ne se conforme pas à l'un des engagements qu'il a contracté, aux termes des dispositions de la présente police ;
  - Le bénéficiaire fait l'objet d'une transformation des statuts, affectant sa forme juridique, susceptible de remettre en cause l'exécution de ses obligations, au titre des présentes Conditions Générales.
- 13.5. L'Assureur a le droit de résilier le contrat après un préavis de quinze (15) jours, durant une période de quatre (4) mois suivant l'ouverture de la faillite ou du règlement judiciaire, conformément à l'article 23 de l'Ordonnance 95-07 du 25 Janvier 1995, relative aux assurances, modifiée et complétée.

Article 14 : Prescription.

Toutes actions du bénéficiaire ou de l'Assureur nées du contrat d'assurance sont prescrites par trois (03) ans, à partir de l'évènement qui leur a donné naissance, conformément à l'article 27 de l'Ordonnance 95-07 du 25 Janvier 1995, relative aux assurances, modifiée et complétée.

Article 15 : Règlement des litiges.

- 15.1. Tous litiges ou différends auxquels peuvent donner lieu l'interprétation et/ou l'exécution des présentes Conditions Générales sont tranchés autant que possible, par voie amiable.
- 15.2. Les parties peuvent faire appel à un arbitrage arrêté d'un commun accord. A défaut, le recours à la voie judiciaire aura lieu, conformément à la législation en vigueur, au tribunal territorialement compétent du siège de l'Assureur.

الملحق رقم 09: محضر تنصيب لجنة الدائرة المكلفة بدراسة وضبط قوائم المترشحين للاستفادة من السكن الترقوي المدعم.

## الجمهوريّة الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية باتنة

دائرة عين جاسر

محضر تنصيب لجنة الدائرة المكلفة بدراسة وضبط قوائم المترشحين للاستفادة من السكن الترقوي المدعم

في الثامن عشر من شهر ماي عام ألفين واثنتان وعشرون وعلى الساعة التاسعة والنصف (09.30<sup>س</sup>) صباحا، قمنا نحن السيد/مسيخ عبد العزيز رئيس دائرة عين جاسر بتنصيب لجنة الدائرة المكلفة بدراسة وضبط قوائم المترشحين للاستفادة من السكن الترقوي المدعم طبقا للقرار الولائي رقم 803 المؤرخ في 12 أكتوبر 2018 وتتكون اللجنة من السادة الأعضاء/

الرقم	اللقب والاسم	الوظيفة	الصفة
01		رئيس دائرة	رئيسا
02		رئيس المجلس الشعبي البلدي عين جاسر	عضوا
03		رئيس القسم الفرعي للسكن عين جاسر	عضوا
04		ممثل مديرية النشاط الاجتماعي	عضوا
05		ممثل الصندوق الوطني للسكن باتنة	عضوا
06		ممثل مديرية الحفظ العقاري	عضوا

أغلق المحضر في نفس اليوم والشهر والسنة الوارد أعلاه.

رئيس الدائرة  
عبد العزيز مسنيخ





الملحق رقم 10: مقرر منح إعانة الدولة من أجل الحصول على ملكية السكن-صيغة السكن الترقوي  
المدعم II.

وزارة السكن والعمران والمدينة  
الصندوق الوطني للسكن

مقرر منح إعانة الدولة من أجل الحصول على ملكية السكن  
رقم 0032-1-006252-01-05-81-22 - صيغة: السكن الترقوي المدعم II

المدير العام للصندوق الوطني للسكن،  
- بمقتضى القانون 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية،  
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر،  
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 5 أكتوبر 2010 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 18-06 المؤرخ في 20 يناير 2018 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا، ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة،  
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 المحدد لتمنحي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير واجالها وكفاءات دفعها،  
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 16-238 المؤرخ في 08 سبتمبر 2016، الذي يحدد كفاءات تسديد حساب التخصيص الخاص رقم 050-302 الذي عنوانه الصندوق الوطني للسكن .  
- بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس 2018 المحدد للشروط والكفاءات المالية وكذا الآليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم،  
- بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 30 يناير 2018 المحدد للخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم،  
- بمقتضى التلمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06 فبراير 2018 المتعلقة بكفاءات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة  
- بمقتضى قرار والي ولاية باتنة المتضمن تعيين المرقي العقاري **A.W.G.R.F.U BATNA** لإنجاز مشروع **44 LOCAUX + 09 FESDIS LPA II** .  
- بمقتضى أحكام اتفاقية التمويل المبرمة بين الصندوق الوطني للسكن ومديرية السكن والمرقي العقاري المسجلة تحت رقم **00003-05-05-0313-01-18-22**  
المؤرخة في **2020/01/23** .  
- بناء على قائمة المستفيدين المؤهلين للحصول على ملكية مسكن ترقوي مدعم المعدة من طرف اللجنة الخاصة بتاريخ **2020/03/26** مشهدها من طرف والي - أو ممثله بتقويض ،  
- بناء على طلب المعنى (ة) بالأمر للحصول على مساعدة مالية من طرف الدولة،

يقرر

**المادة 1:** تطبيقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 5 أكتوبر 2010 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 18-06 المؤرخ في 20 يناير 2018، المذكور أعلاه، تمنح إعانة مالية للدولة بمبلغ: (بالأحرف) **Sept Cent Mille Dinars Algériens et Zero Centimes** دينار (بالأرقام) **700 000,00** دج للسيد (ة) **BAHLOUL OKBA**  
المولود (ة) في **1981/11/15** ب **Batna**  
ابن (ابنة) **LARBI** و **MERAZKA MALIKA**  
عنوان الإقامة الحالية **BATNA**  
المسمى ادناه (المستفيد) .  
**المادة 2:** تمنح الإعانة المشار إليها في **المادة 1** على أساس طلب المعنى والعناصر المقدمة في الملف من طرف المستفيد خاصة فيما يتعلق بإثبات المداخل وعدم حيازة على مسكن أو قطعة أرض صالحة للبناء.  
كل تصريح كاذب يترتب عنه سحب هذه المساعدة مع استرجاع المبالغ التي تم دفعها، دون الإخلال بالمتابعة القضائية التي يتعرض لها المستفيد.  
**المادة 3:** تخصص الإعانة المالية الممنوحة المشار إليها في **المادة 1** حصرياً للحصول على مسكن ترقوي مدعم في إطار المشروع **44** مسكن ب **FESDIS** المنجز من طرف المرقي العقاري **A.W.G.R.F.U BATNA**  
**المادة 4:** تسند الإعانة المالية من طرف الصندوق الوطني للسكن مباشرة للمرقي العقاري بناء على وكالة استلام للإعانة من أجل الحصول على الملكية من المستفيد.  
**المادة 5:** تمنح الإعانة المالية تكملة للمساهمات المالية المدفوعة من قبل المستفيد.  
**المادة 6:** يشترط إدراج ضمن عقد البيع على التصاميم مراجع مقرر الإعانة المالية من أجل الحصول على ملكية السكن ومبلغ الإعانة.  
**المادة 7:** يدخل هذا المقرر حيز التطبيق ابتداء من تاريخ توقيعه.

حرر في أربع (4) نسخ أصلية بـ باتنة بتاريخ **2020/11/16**

مدير الوكالة

المكلف بالدراسات



الملحق رقم 11: محضر اختيار قطعة أرض لإنجاز مشروع 400 سكن ترقوي مدعم  
ببلدية فيسدس بباتنة. (ص02/01)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية باتنة

دائرة باتنة

رقم: 05/ 2018

**محضر اختيار أرضية لإنجاز 400 مسكن ترقوي مدعم LPA**  
**بالقطب الحضري فسديس**

في اليوم الثامن عشر من شهر جانفي سنة ألفين وثمانية عشر على الساعة  
09:00 صباحا ، أشرف السيد / رئيس الدائرة على خرجة ميدانية لاختيار أرضية لإنجاز 400  
مسكن ترقوي مدعم بالقطب الحضري فسديس.

للاشارة فإن هذا المحضر يلغي و يعوض محضر اختيار الارضية المؤرخ في

2017/02/20 المتعلق بانجاز 400 مسكن جماعي بصيغة البيع بايجار (AADL).

بعد المعاينة الميدانية للموقع المقترح من طرف البلدية تم الاتفاق على ما يلي:

الموقع: بلدية فسديس - القطب الحضري .

المساحة: 67966.34 م<sup>2</sup>

الطبيعة القانونية للأرضية: ملك للدولة.

الحدود:

شمالا: ارتفاع خط متوسط التوتر، قناة توزيع المياه

جنوبا: طريق مبرمج يفصل عن تجهيزات

الصالحة للشرب و الطريق الوطني رقم 03

غربا: ارتفاع الوادي يفصل عن 70 مسكن

شرقا: أرضية مخصصة لإنجاز مقر الامن

جماعي وظيفي تابع للجامعة

الحضري + مساحة خضراء

الملحق رقم 11: محضر اختيار قطعة أرض لإنجاز مشروع 400 سكن ترقوي مدعم  
ببلدية فيسديس بباتنة. (ص02/02)

محضر اختيار أرضية لانجاز 400 مسكن ترقوي مدعم LPA بالقطب الحضري فيسديس

الإمضاء	الصفة	الاسم و اللقب
	بلدية فيسديس	
	مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء	
	مديرية املاك الدولة	
	الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين	
	مديرية مسح الأراضي	
	قسم الموازنات	
	قسم الأشغال العمومية	
	رئيس قسم التعمير و الهندسة المعمارية و البناء	
	رئيس قسم السكن	
	رئيس قسم التجهيزات العمومية	

الغائبون:

- مديرية التوزيع سونلغاز

رئيس الدائرة

الغالي عبد القادر بلحزاجي



الملحق رقم 12: إعلان للمرقين العقاريين ودعوة للمشاركة في إنجاز برنامج سكن ترقوي مدعم بباتنة

**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**  
**ولاية باتنة**

07 جويلية 2021 إعلان للمرقين العقاريين

**دفتـر الشـروط: الصـنف الثـاني**

إنجاز 150 وحدة سكنية (عدد السكنات للحصة الواحدة يساوي 50 وحدة)

البرنامج	عدد السكنات	البلدية	رقم الحصة
2018	50	سريانت	01
2019	50	تازولت	02
2021	50	بريكتة	03

في إطار تنفيذ برنامج السكن الترقوي المدعم (LPA) في صيغته الجديدة برنامج 2018-2019-2021، يعلم السيد والي ولاية باتنة كافة المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين المهتمين بالبرنامج أن دفتـر الشـروط المحدد للشروط التقنية العامة المطبقة في إنجاز السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة متوفر على مستوى مديرية السكن لولاية باتنة .

يتعين على المرقين إيداع ملف على مستوى مديرية السكن محين في سته (06) نسخ متكون من:

- طلب اقتناء الأرضية تابعة لأملاك الدولة يوجه إلى والي ولاية باتنة
- دفتـر الشـروط الخاص بالمشروع يملئ ويوقع وتؤشر جميع الصفحات
- البطاقة التقنية للمشروع تملأ وتوقع وفقا للنموذج المرفق
- اعتماد ممارسة مهنة المرقى العقاري
- شهادة تسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ونسخة من شهادة الانتساب يسلمها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، قيد الصلاحية.
- شهادة مسلمة من قبل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية تبين الالتزامات للمرقى العقاري في إطار البيع على التصاميم.
- نسخة من السجل التجاري والقوانين الأساسية للمرقى العقاري، عند الاقتضاء.
- تصريح المرقى العقاري يبين مراجعه في مجال إنجاز المشاريع العقارية مرفق بكل الشهادات والمبررات المتعلقة بالعمليات المنجزة خلال السنوات العشر (10) الأخيرة.
- القدرات المالية مبررة برقم الاعمال المنجز خلال السنوات المالية الثلاثة (03) الأخيرة في إطار النشاط العقاري.

يتم وضع ملف المترشح مع دفتـر الشـروط في ظرف مغلق ومختوم (يحمل عبارة: "أصلي+ دفتـر الشـروط") ويوضع هذا الظرف مع النسخ الخمسة (05) في ظرف آخر يغلق ويختم وتكتب عليه عبارة: "لا يفتح"

إنجاز السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة - برنامج .....

رقم الحصة ..... عدد السكنات ..... البلدية .....  
تودع العروض على مستوى امانة اللجنة التقنية للولاية بمديرية السكن، يحدد أجل الإيداع بـ 21 يوما ابتداء من تاريخ نشر الإعلان يوم ..... الساعة 12 سا 00 د كحد أقصى.

الكاتب العام  
الوالي  
عبد العزيز بختاس



الملحق رقم 13: نموذج من قرار الترخيص بالتنازل عن قطعة أرض لإنجاز مشروع 44 مسكن ترقوي مدعم و 9 محلات تجارية. (ص 02/01)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية باتنة

مديرية أملاك الدولة

قرار رقم 8/17

يتضمن الترخيص بالتنازل بمقابل عن قطعة أرض ملك للدولة واقعة ببلدية فسديس (ولاية باتنة) تبلغ مساحتها الإجمالية 3810م<sup>2</sup> لفائدة الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لغرض إنجاز 44 مسكن ترقوي مدعم و 09 محلات تجارية.

إن والي ولاية باتنة

- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم .
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم .
- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم .
- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بالبلدية .
- بمقتضى القانون رقم 07/12 المؤرخ في 21/02/2012 المتعلق بالولاية .
- بمقتضى على القانون 16/11 المؤرخ في 28/12/2011 المتضمن قانن المالية لسنة 2012 لاسيما المادة 59 منه .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16/12/2012 المحدد لشروط و كفايات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة للدولة .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها .
- بناء على القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/03/2018 الذي يحدد الشروط والكفايات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم .
- بناء على القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25/04/2018 المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011 المحدد لشروط وكفايات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة .
- بناء على التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06/02/2018 المتعلقة بكفايات تجسيد برنامج السكنات الترفو المدعمة .
- بناء على دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه الذي يحدد البنود والشروط التي تنطبق على البيع بالتراضي لفائدة مرقين عقاريين ، لأراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة
- بناء على قرار السيد والي رقم 761 المؤرخ في 13/10/2011 المتضمن إنشاء لجنة تقنية ولاية تكلف بدراسة طلبات اقتناء الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنشاء برامج السكنات الترفوية المدعمة من طرف الدولة .
- بناء على محضر اللجنة الولائية التقنية رقم 2018/23 بتاريخ 15/08/2018 المتضمن الموافقة على إسناد إنجاز لفائدة الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين .



الملحق رقم 13: الملحق رقم 05: نموذج من قرار الترخيص بالتنازل عن قطعة أرض لإنجاز مشروع 44 مسكن ترقوي مدعم و 9 محلات تجارية. (ص 02/02)

-بناء على طلب الاكتساب المقدم من طرف الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين  
-بناء على البطاقة التقنية والحسابية لتحديد القيمة التجارية المعتمدة من طرف مديرية أملاك الدولة باتنة تحت  
رقم 2018/317 بتاريخ 2018/10/18.  
-بناء على المخطط الطبوغرافي ومحضر الاستطلاع المنجزين من طرف الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين  
باقتراح من السيد/مدير أملاك الدولة لولاية باتنة

### يقرر


المادة الأولى: يرخص بالتنازل بمقابل لفائدة الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين عن قطعة أرض ملك للدولة واقع بالإقليم  
الممسوح لبلدية فسديس تبلغ مساحتها الإجمالية 2م3810 مشكلة من الحصة B من مجموعة ملكية رقم 37 من القس  
المسحي 7 موجهة لإنجاز 200/44 مسكن ترقوي مدعم و 09 محلات تجارية

### أصل الملكية

القطعة الأرضية ملك للدولة بموجب أحكام المادة 13 من الأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1990 المعدل والمتمم  
للقانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري .  
المادة 02: يتم التنازل عن القطعة الأرضية المعنية مقابل مبلغ مالي قدره ستة ملايين وثلاثمائة وأربعة عشرة ألف وثمانمائة وخمسة  
دينار جزائري (6.314.805.00 دج) الذي يمثل القيمة التجارية النهائية للعقار المعني والذي يجب دفعه من طرف  
الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة باتنة.  
المادة 03: يجسد التنازل عن القطعة الأرضية المعنية بموجب عقد إداري مرفق بدفتر الشروط النموذجي المذكور أعلاه يوقعه كل  
مدير أملاك الدولة ومدير الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين .  
المادة 04: يكلف السادة/الأمين العام للولاية، مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء، مدير السكن  
، مدير التجهيزات العمومية، مدير الحفظ العقاري مدير أملاك الدولة لولاية باتنة، مدير الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم  
العقاريين الحضريين بتنفيذ هذا القرار الذي سينشر في مدونة العقود الإدارية للولاية.

30 أكتوبر 2018  
باتنة في

الوالي

الملحق رقم 14: نموذج لاتفاقية تمويل مشروع السكن الترقوي المدعم  
بصيغته الجديدة. (ص05/01)

وزارة السكن و العموان و المدينة



CONVENTION DE FINANCEMENT RELATIVE A LA REALISATION D'UN PROJET DE  
LOGEMENTS PROMOTIONNELS AIDÉS - LPA II -

CODE CONVENTION : 22-18-02-0193-05-05-00009

ENTRE

- La Caisse Nationale du Logement, sise au 4/6 Boulevard Mohamed V à Alger, représentée par M. (Mme) BECHANI AZZEDINE, agissant en qualité de Directeur d'Agence de BATNA et ci-après désignée par "la CNL".

ET

- La Direction du Logement de la Wilaya de BATNA sise au Rue Abd El-Madjid Abd Essamad Cité 05 Juillet, Batna 05000, Algérie représenté(e) par M.(Mme) LAROUM SALAH PAR INTERIM, agissant en qualité de Directeur du Logement et ci-après désigné(e) par "la DL".

ET

- OPGI BATNA, sis au CITE AN NASR BATNA, Wilaya de BATNA représenté par M.(Mme) ALLES MOHAND-DJAMAL, agissant en qualité de DIRECTEUR GENERAL et ci-après désigné(e) par "le Promoteur".

CADRE DE REFERENCE ET TEXTES REGISSANT LA PRESENTE CONVENTION :

- Loi n°11-04 du 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière ;
- Décret exécutif n° 94-308 du 04 Octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la Caisse Nationale du Logement en matière de soutien financier des ménages ;
- Le décret exécutif n°10-235 du 5 Octobre 2010, modifié et complété par le décret exécutif n°18-06 du 20 Janvier 2018, fixant les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'accession à la propriété d'un logement collectif ou pour la construction d'un logement rural, ou d'un logement individuel réalisé sous forme groupée dans les zones définies du Sud et des Hauts-Plateaux, les niveaux de revenu des postulants à ces logements ainsi que les modalités d'octroi de cette aide ;
- Le décret exécutif n°13-431 du 18 Décembre 2013, définissant les modèles-types des contrats de réservation et de vente sur plans des biens immobiliers ainsi que les limites du paiement du prix du bien objet du contrat de vente sur plans et le montant et l'échéance de la pénalité de retard ainsi que les modalités de son paiement ;
- Le décret exécutif n°14-27 du 1er Février 2014 fixant les prescriptions urbanistiques, architecturales et techniques applicables aux constructions dans les wilayas du sud ;
- L'arrêté interministériel du 14 Mars 2018 définissant les conditions et modalités financières, ainsi que les mécanismes de financement de la réalisation du logement promotionnel aidé, complété par l'arrêté interministériel du 25 Février 2019 ;
- L'arrêté ministériel du 30 Janvier 2018 définissant les spécificités techniques applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé, complété par l'arrêté N°02 du 27 Janvier 2019 ;
- L'instruction interministérielle n°01 du 6 Février 2018, relative aux modalités de mise en oeuvre du programme de logements promotionnels aidés (LPA) ;
- La notification ministérielle du programme n°660/SPM/MHUV/2018
- La décision du Wali de BATNA portant désignation du Promoteur OPGI BATNA pour la réalisation du projet de 100 LPA II + 20 LPL COMMUNE DE ARRIS;

ARTICLE 1er - OBJET

La présente convention a pour objet de définir les conditions et modalités de financement et de suivi de la réalisation d'un projet de Logements Promotionnels Aidés (LPA-II).

Intitulé : 100 LPA II + 20 LPL COMMUNE DE ARRIS

Site : ARRIS

-Commune : Arris -Daïra : ARRIS -Wilaya : BATNA;

ARTICLE 2 - DEFINITIONS

Au sens de la présente convention, il est entendu par :

- Projet immobilier :

L'ensemble des activités relatives à la construction de logements de type LPA intégrant le cas échéant, dans les limites des seuils réglementaires tolérés, des locaux de commerces, de services et des logements promotionnels libres.

- Logement de type LPA :

Logement neuf réalisé par un promoteur immobilier agréé, en collectif ou en individuel groupé, répondant au minimum aux prescriptions techniques et fonctionnelles, fixées par l'arrêté ministériel du 30 Janvier 2018 susvisé, et destiné à des postulants éligibles à l'aide financière de l'Etat.

- Prix de cession :

Est le prix de vente réel tel qu'il est stipulé dans l'acte de vente sur plans. Il s'entend : tous droits, impôts et taxes compris, charges foncières, à l'exclusion des droits de mutation légalement à la charge de l'acquéreur.

Il comprend toutes les prestations nécessaires à la livraison d'un logement fini, en parfait état d'habitabilité, y compris donc l'ensemble des travaux de VRD tertiaires (à l'exception des habitations à réaliser dans les Wilayas du Sud en clos et couvert).

Le prix de cession (prix de vente) du logement LPA, hors charges foncières, ne peut excéder le plafond réglementaire fixé par l'arrêté interministériel du 14 Mars 2018 susvisé.

- Surface habitable d'un logement :

Les surfaces intérieures nettes de la salle de séjour, des chambres, de la cuisine, de la salle de bains, de la salle de toilettes (W.C), de l'espace de dégagement et des volumes de rangement à l'exclusion des surfaces du séchoir et des balcons, le cas échéant.

ARTICLE 3 - CONSISTANCE DU PROJET

Le projet est composé de 100 logements promotionnels aidés répartis comme suit :

- 70 logements F3 d'une superficie de 70.54m<sup>2</sup> habitables, soit une surface totale de 4937.80m<sup>2</sup> habitables;
- 30 logements F4 d'une superficie de 85.14m<sup>2</sup> habitables, soit une surface totale de 2554.20m<sup>2</sup> habitables;

Surface totale de 7 492,00 m<sup>2</sup> habitables.



الملحق رقم 14: نموذج لاتفاقية تمويل مشروع السكن الترقوي المدعم  
بصيغته الجديدة. (ص02/05)

ARTICLE 4 – PRIX DE CESSION (PRIX DE VENTE)

Le prix de cession plafond en toutes taxes comprises, hors charges foncières est fixé par l'arrêté interministériel du 14 Mars 2018 définissant les conditions et modalités financières, ainsi que les mécanismes de financement de la réalisation du logement promotionnel aidé. Le prix de cession plafond des logements, hors charges foncières reste de rigueur même en cas de dépassement des surfaces habitables fixées par la réglementation.

4.1. Prix de cession hors charges foncières: le prix de cession TTC, hors charges foncières, est de:

- 3,100,000,00DA le logement de type F3, soit 43,946,70DA/m<sup>2</sup>;  
- 3,900,000,00DA le logement de type F4, soit 45,806,91DA/m<sup>2</sup>;

4.2. Prix de cession charges foncières comprises (Prix de vente): le prix de cession TTC, charges foncières comprises, est de :

- 3,122,904,41DA le logement de type F3, soit 44,271,40DA/m<sup>2</sup>;  
- 3,927,645,05DA le logement de type F4, soit 46,131,61DA/m<sup>2</sup>;

Soit un montant global de 336 432 661,00 DA.

Les frais de gestion financière de la CNL sont inclus dans le prix de vente.

ARTICLE 5 – MONTANT DE LA CONVENTION

La présente convention est établie pour un montant de **336 432 661,00** dinars Algériens [en chiffres ], **Trois Cent Trente Six Million Quatre Cent Trente Deux Mille Six Cent Cinquante Deux Dinars Algériens et Quarante Centimes** [en lettres]

ARTICLE 6– FINANCEMENT DU PROJET

Le financement du projet est constitué :

- des Apports des bénéficiaires ;
- des Aides de l'Etat à l'Accession à la Propriété du Logement (par abréviation "AAP") : deux niveaux d'aide frontale sont arrêtés en fonction du revenu du postulant augmenté, le cas échéant, par celui de son conjoint, et fixés comme suit :
  - 400 000 dinars lorsque le revenu est supérieur à quatre 4 fois le SNMG et inférieur ou égal à six 6 fois le SNMG ;
  - 700 000 dinars lorsque le revenu est inférieur ou égal à quatre 4 fois le SNMG.

L'apport des bénéficiaires est constitué du premier versement et des compléments de financement personnels, bancaires ou autres.

Ces versements seront opérés, sur la base d'un « ordre de versement » signé par le Promoteur, dans un compte bancaire spécifique dédié au projet.

Les apports des bénéficiaires sont modulés conformément à la grille de versement ci-après :

Phases	Taux de versement Appliqué sur le prix de vente convenu hors aide de l'état
1- À la Signature du contrat de Vente Sur Plans	20%
2- À l'achèvement des fondations	15%
3- À l'achèvement des gros oeuvres y compris l'étanchéité, les cloisons extérieures et intérieures	35%
4- À l'achèvement des travaux en tous corps d'état, y compris le raccordement aux voies et réseaux divers ainsi que les aménagements extérieurs	25%
5- À l'établissement du procès-verbal de prise de possession	05%

Un mandat est donné à la CNL, par le bénéficiaire, pour la mobilisation de ces ressources.

En cas de défaillance du bénéficiaire, les frais engagés à l'occasion, seront supportés par celui-ci.

La CNL est tenue de procéder au paiement de la quote-part des bénéficiaires retardataires ou défaillants en attendant leur remplacement.

ARTICLE 7– LE REMBOURSEMENT DES APPORTS DES BÉNÉFICIAIRES DÉFAILLANTS

Le processus de remboursement est enclenché suite au désistement du bénéficiaire ou à sa défaillance.

Après annulation du contrat de vente sur plans, le Promoteur saisit l'Agence CNL de Wilaya au moyen d'une « Demande de remboursement » des apports, signée par ses soins, accompagnée:

- d'une expédition de l'acte notarié d'annulation du contrat de VSP ;
- de la main levée sur l'hypothèque pour les bénéficiaires ayant contracté un crédit immobilier;
- d'un chèque barré ou une attestation RIB/RIP du bénéficiaire.

En cas de remboursement, il est appliqué une « retenue » servant à couvrir les préjudices subis. Cette retenue, de dix pour cent (10%) du montant versé, revient de fait à la CNL.

Le délai de remboursement ne doit pas dépasser trente (30) jours à compter de la réception de toutes les pièces énumérées plus haut.

الملحق رقم 14: نموذج لاتفاقية تمويل مشروع السكن الترقوي المدعم  
بصيغته الجديدة. (ص 05/03)

ARTICLE 8- MODALITÉS DE CONTRÔLE DE L'AVANCEMENT DES TRAVAUX

Le contrôle de l'état d'avancement des travaux du projet est effectué par le Bureau d'études chargé du suivi à la diligence du promoteur. L'appréciation des travaux se fait à l'achèvement des lots définis à l'article 09 ci-dessous. Ce contrôle qui portera à la fois sur la réalité des travaux et leur conformité avec le permis de construire est sanctionné par un procès-verbal de constat d'avancement des travaux établi, en trois (03) exemplaires, par le bureau d'études (BET) chargé du suivi, signé par le Directeur du logement ou son représentant dûment mandaté et le Promoteur (Après les vérifications sur site). Ce procès-verbal est remis, au promoteur, dans la semaine qui suit son dépôt pour signature, auprès des services de la direction du logement de Wilaya.

ARTICLE 9- MODALITÉS ET DÉLAIS DE PAIEMENT

La cession des logements est opérée, selon la formule exclusive de vente sur plans (VSP). La CNL perçoit une rémunération, représentant les frais de gestion financière du projet, de un et demi pourcent (1,5%) du prix de vente convenu déduction faite du montant de l'aide de l'Etat. La CNL verse au promoteur un montant de 332 436 171,09 Dinars Algériens, équivalent au montant global de la présente convention, déduction faite du montant de la rémunération susvisée, conformément à la grille de paiement ci-dessous :

CAS DE LOGEMENTS COLLECTIFS OU SEMI-COLLECTIFS.

Phases	Taux de paiement Appliqué sur le prix de vente
1. À l'achèvement des fondations	15%
2. À la réalisation de 50% de la superstructure (ossature)	10%
3. À la réalisation de 100% de la superstructure (ossature)	10%
4. À l'achèvement des cloisons	10%
5. À l'achèvement des revêtements des sols	15%
6. À l'achèvement des Corps d'Etat Secondaires	15%
7. À l'achèvement des VRD et aménagements extérieurs	20%
8. À la prise de possession des logements par les acquéreurs	5%

CAS DE LOGEMENTS EN CLOS ET COUVERT DANS LES WILAYA DU SUD

Phases	Taux de paiement Appliqué sur le prix de vente
1. À l'achèvement des fondations	15%
2. À la réalisation de la superstructure (ossature 100%)	25%
3. À l'achèvement des cloisons	15%
4. À l'achèvement des façades	20%
5. À l'achèvement des VRD et aménagements extérieurs	20%
6. À la prise de possession des logements par les acquéreurs	5%

Les paiements sont effectués sur la base de l'introduction, auprès de l'AW, par la DL ou par le promoteur :

- d'une « demande de paiement », signée par le promoteur ;
- d'une copie certifiée conforme, par le notaire, du contrat de vente sur plans, pour la première tranche ;
- du procès-verbal de constat d'avancement des travaux ;
- d'une attestation justifiant le dépôt des copies des contrats et conventions, passés par le promoteur avec les entreprises chargées de la réalisation du projet, au niveau de la direction de wilaya du logement, au moment de l'établissement de la première demande de paiement ;
- d'une « attestation de garantie » du projet contractée auprès de FGCMPI, en cours de validité ;
- Pour le paiement de la dernière tranche, d'un procès-verbal de prise de possession du logement, dressé contradictoirement, en la même étude notariale.

Le contrat de VSP doit mentionner que le règlement du prix du bien cédé provient, pour partie, de l'aide de l'Etat versée par la CNL (références de la décision d'octroi d'aide et son montant).

Le prix du bien cédé ne saurait dépasser, dans tous les cas, le prix plafond réglementaire (cf. article 04).

La CNL procède au règlement des sommes dues, au compte bancaire du promoteur visé à l'article 10 ci-dessous, dans un délai maximum n'excédant pas quinze (15) jours, à compter de la date de réception de la demande de paiement.



الملحق رقم 14: نموذج لاتفاقية تمويل مشروع السكن الترقوي المدعم  
بصيغته الجديدة. (ص04/05)

ARTICLE 10 – DOMICILIATION BANCAIRE

Les paiements des tranches seront exécutés par la CNL au compte bancaire du promoteur n°(RIB) : 00500332401761660229 ouvert auprès de l'Agence AGENCE BENBOULAIID BATNA 00332 de la banque BDL

ARTICLE 11 – ÉTABLISSEMENT ET TRANSMISSION DES LISTES POSTULANTS

Les demandes de logements promotionnels aidés sont déposées, par les postulants, auprès des services de la Commune du lieu de résidence. La composition du dossier ainsi que le formulaire CNL de demande d'aide à l'accession à la propriété du logement LPA sont disponibles en ligne, à télécharger sur les sites web du de la CNL.  
La sélection des postulants est opérée par une commission ad-hoc, instituée par décision du wali territorialement compétent. La liste des postulants, sélectionnés pour chaque projet, visée par le Wali, ou son représentant dûment mandaté, accompagnée de leurs dossiers, est transmise, par la direction du logement de wilaya, à l'Agence de la Caisse Nationale du Logement dans un délai ne dépassant pas quinze (15) jours à compter de la date de sa signature.  
Les dossiers individuels, incomplets feront l'objet d'un courrier adressé à la DL, précisant les pièces à compléter ou à renouveler. Le complément des dossiers, par les pièces manquantes, ne doit pas dépasser un délai de vingt (20) jours. Faute de quoi, une relance s'impose et passé un délai supplémentaire de dix (10) jours, les postulants concernés devront être remplacés par la DL.  
La CNL procède aux contrôles nécessaires, qui concernent aussi bien les critères d'éligibilité à l'aide de l'Etat que la vérification de la situation patrimoniale des postulants et de leurs conjoints auprès des services des domaines.  
À l'issue de ces contrôles, l'Agence CNL établit les décisions d'octroi d'aide et en transmet deux (02) exemplaires au promoteur. Ce dernier notifie au bénéficiaire l'exemplaire qui lui revient.  
Une copie de la liste des bénéficiaires, ainsi que celle des postulants non éligibles avec les motifs de rejet, est transmise à la direction du logement pour information.  
Dans le cas d'un rejet définitif d'un postulant, la commission procède à son remplacement dans un délai n'excédant pas dix (10) jours à compter de la notification du rejet.

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS DE LA DIRECTION DU LOGEMENT

La Direction du Logement de la Wilaya de BATNA est chargée de :  
- veiller au lancement du projet dans les délais prévus ;  
- valider et transmettre à la CNL la fiche technique modifiée, le cas échéant ;  
- veiller au respect des prescriptions techniques du projet définies par le cahier des charges de l'arrêté du 30 Janvier 2018 susvisé ;  
- transmettre, à la CNL, les listes des postulants accompagnées de leur dossiers complets dans un délai de 15 jours à compter de la signature de la liste par le Wali ou son représentant ;  
- signer, après les vérifications d'usage, le procès-verbal de constat d'avancement des travaux présenté par le promoteur ;  
- compléter, le cas échéant, les dossiers des postulants par les pièces manquantes dans un délai de vingt (20) jours à compter de la date de réception du courrier ;  
- exiger du promoteur le contrat de contrôle technique qui doit comporter les « visas plans » et le suivi de chantier et vérifier également le contrat d'études qui doit porter sur les études et le suivi ;  
- établir et signer contradictoirement avec le promoteur le procès-verbal de validation du logement témoin ;  
- viser la demande de paiement émanant du promoteur.

NB : les services de la Direction du Logement doivent s'assurer que toutes les pièces des dossiers postulants sont en cours de validité à la date de la signature de la liste par le Wali ou son représentant.

ARTICLE 13– OBLIGATIONS DU PROMOTEUR

Le Promoteur est tenu de :  
- respecter toutes les clauses du cahier des charges de l'arrêté du 30 Janvier 2018, définissant les spécificités techniques applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé ;  
- entamer les travaux de construction du projet objet de la présente convention au plus tard un (01) mois après l'obtention du permis de construire ;  
- notifier aux bénéficiaires les ordres de versements, de la première tranche, au moment de la signature des contrats de VSP par devant notaire ;  
- produire à la CNL, une copie, certifiée conforme par le notaire, de l'ensemble des contrats de VSP dans un délai de quatre (04) mois à compter de la date de réception des décisions d'octroi d'aides ;  
- notifier aux bénéficiaires les décisions d'octroi d'aide ;  
- établir un procès-verbal d'ouverture du chantier, avec un représentant de la direction de wilaya chargée du logement, à la diligence du promoteur immobilier ;  
- remettre à la Direction du Logement toute pièce en relation avec le projet et nécessaire à l'appréciation de son avancement ;  
- réaliser un logement témoin dès achèvement des gros oeuvres du premier bâtiment dont le descriptif précis fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes auprès du notaire chargé de la rédaction des actes, pour chaque type de logement composant le projet conformément aux dispositions du décret exécutif n°13-431 du 18 décembre 2013 ;  
- transmettre à l'agence CNL de wilaya, une attestation justifiant du dépôt des copies des contrats et conventions, relatifs à la réalisation du projet, au niveau de la direction du logement de wilaya, au moment de l'établissement de la première demande de paiement ;  
- établir et faire viser les PV d'avancement des travaux par le bureau d'études chargé du suivi et le directeur du logement de Wilaya, avant l'introduction de la demande de paiement ;  
- notifier aux bénéficiaires les ordres de versements, des tranches restantes, à terme échu ;  
- informer, par obligation de transparence, les bénéficiaires, des logements promotionnels aidés, du prix de cession, de la localisation, de la qualité du logement, des délais de livraison et des garanties offertes ;  
- résilier le contrat de VSP en cas de défaillance du bénéficiaire ;

- Faire insérer dans le contrat de VSP la disposition suivante : « Le non-paiement de deux (2) tranches consécutives entraîne de droit la résiliation du contrat de VSP après deux mises en demeure, de quinze (15) jours chacune, notifiées par huissier de justice et restées sans suite ».

الملحق رقم 14: نموذج لاتفاقية تمويل مشروع السكن الترقوي المدعم  
بصيغته الجديدة. (ص 05/05)

ARTICLE 14 – OBLIGATIONS DE LA CNL

La CNL est chargée de :

- s'assurer de la recevabilité, sur le plan de la forme, des dossiers des postulants transmis par la DL ;
- contrôler l'éligibilité des postulants à l'aide de l'Etat ;
- transmettre des exemplaires des décisions d'octroi d'aide au promoteur ;
- centraliser, dans un compte bancaire spécifique au projet l'ensemble des ressources financières des Logements Promotionnels Aidés ;
- établir les ordres de versements des apports et les transmettre au promoteur pour signature et notification aux bénéficiaires ;
- notifier des mises en demeure par huissier de justice aux bénéficiaires « défaillants » ;
- procéder au paiement des promoteurs dans un délai ne dépassant quinze (15) jours ;
- procéder au paiement de la quote-part des bénéficiaires retardataires ou défaillants en attendant leur remplacement ;
- tenir la comptabilité du projet et transmettre des bilans périodiques à la tutelle.

ARTICLE 15 – SUIVI

Le Promoteur est tenu par une obligation de moyens et de transparence envers la CNL et la DL.

À ce titre, et pendant toute la durée de la présente convention (dont la durée de validité correspond à celle du projet), il est tenu de transmettre à la CNL un rapport d'étape trimestriel portant le visa de la DL.

Le rapport d'étape, qui doit parvenir avant la fin de la première décennie du mois qui suit le trimestre auquel il se rapporte, portera sur l'état d'avancement du projet, les événements marquants intervenus ou à prévoir et les décisions à prendre éventuellement pour permettre la poursuite du Projet dans de bonnes conditions.

À ce titre, le rapport d'étape devra comprendre, au minimum, les données suivantes :

- le rappel des éléments techniques et financiers figurant dans la fiche technique ;
- la situation physique et financière à la date d'établissement du rapport d'étape ;
- ainsi que tous autres éléments complémentaires que le Promoteur jugera utile d'indiquer.

ARTICLE 16 – DÉLAIS DE RÉALISATION

Le délai de réalisation du projet objet de la présente convention est le délai fixé par la fiche technique de projet.

ARTICLE 17 – PÉNALITÉS DE RETARD

La CNL retient des pénalités dues au titre du retard dans la livraison du logement à concurrence de 10% sur chaque tranche à payer.

ARTICLE 18 – CLAUSES RÉÉSOLUTOIRES

Le Promoteur s'engage à respecter toutes les clauses de la présente convention et de ses annexes.

L'obligation de moyens et de transparence, le respect des modalités de suivi et de contrôle décrites dans les articles 8 et 15 ainsi que le strict respect des dispositions prévues aux articles 4 et 13 constituent des clauses résolutoires de la présente convention et leur non-exécution par le Promoteur, entraîne sa résiliation.

Dans le cas de la défaillance du Promoteur immobilier, constatée conformément à la législation et la réglementation en vigueur, le FGCMPI se subroge aux souscripteurs.

Cette subrogation entraîne l'obligation, pour le Fonds, de faire achever l'immeuble ou la fraction d'immeuble ayant fait l'objet de contrat de vente sur plans, passés entre des acquéreurs et le promoteur immobilier déchu.

Dans ce cas, le Promoteur s'engage à reverser à la CNL une indemnité, pour préjudices subis, dont la valeur est égale à trois pourcent (3%) des montants qui lui ont été versés, par mois échu, à concurrence de 10% du coût de vente du logement, sur les montants de cette pénalité, ainsi récupérés, la CNL retient 50% au titre du préjudice, le reste étant reversé aux bénéficiaires.

Il en est de même en cas de mise en liquidation judiciaire du Promoteur.

ARTICLE 19 – CLÔTURE

La clôture du projet, et de la présente convention, est prononcée après la réception des procès-verbaux de prise de possession de l'ensemble des logements du projet et le paiement de la dernière tranche.

ARTICLE 20 – LITIGES

Tout litige qui viendrait à naître de l'application de la présente convention sera, à défaut de règlement amiable, porté devant le tribunal du lieu d'implantation du projet.

ARTICLE 21 – ENTRÉE EN VIGUEUR

La présente convention entrera en vigueur dès sa signature par les parties concernées.

Fait à BATNA le 11/10/2021

P/LE PROMOTEUR

P/ LA CNL

P/ LA DL



الملحق رقم 15: محضر معاينة تقدم أشغال  
مشروع 50 مسكن ترقوي مدعم بصيغته الجديدة.

**ANNEXE 19**  
**PROCES-VERBAL DE CONSTAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX**

Je, soussigné, ..... DRIS OUSSAMA .....

Agissant en qualité de ..... BUREAU D'ETUDE .....

1 - Certifie avoir visité ce jour : ..... 01/04/2021 ..... Date de visite de chantier]

Le Projet LPA-II intitulé ... REALISATION DES 50 LOGTS LPA NOUVELLE FORMULE + 16  
LOCAUX DE COMMERCES + 04 LOGTS PROMOTIONNELS LIBRE.....

Situé à ..... SEGGANA.....

Wilaya de ..... BATNA .....

Commune de ..... SEGGANA.....

Relevant du Promoteur immobilier ..... HAMIDI ALI .....

CODE  
CONVENTION 

2	2	1	8	0	1	2	1	9	5	0	5	0	5	0	0	0	0	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

2 - Atteste avoir constaté l'état d'avancement des travaux suivants :

Le constat d'avancement des travaux du projet LPA-II est dressé par lot et dans sa globalité, y compris les locaux, les services et les logements promotionnels libres – ce constat concerne tous les bâtiments contenant les logements promotionnels aidés (LPA).

A/ Logements de type collectif ou semi-collectif

Rubriques	Fondations	Superstructure (ossature)	Cloisons	Revetments des sols	C.E.S	VRD & Aménagements extérieurs
En chiffres	100 %	73.17%	00 %	00 %	00 %	00 %
En lettres	Cent pour cent	Soixante-treize virgule dix-sept pour cent	Zéro pour cent	Zéro pour cent	Zéro pour cent	Zéro pour cent

B/ Logements en clos et couvert réalisés dans les wilayas du Sud

Rubriques	Fondations	Superstructure (Ossature)	Cloisons	Revêtement des sols	C.E.S	VRD & Aménagements extérieurs
En chiffres	.....%	.....%	.....%	.....%	.....%	.....%
En lettres	..... pour cent	..... pour cent	..... pour cent	..... pour cent	..... pour cent	..... pour cent

Observations complémentaires : .....

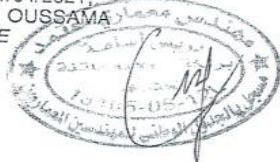
**Bureau d'études**

Fait à ... SEGGANA....., le 01/04/2021,

Nom et prénom(s) : DRIS OUSSAMA

Qualité : BUREAU D'ETUDE

(Signature, Cachet et griffe



**Le Promoteur**

Fait à ... SEGGANA....., le 01/04/2021,

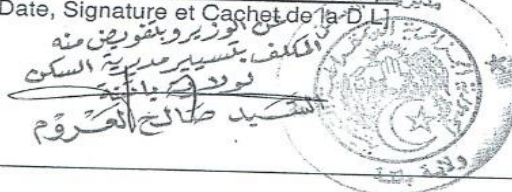
[Signature et Cachet]



**Le Directeur du logement de Wilaya**

[Date, Signature et Cachet de la D.L]

2021 04 29



قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

I-النصوص القانونية:

أ-الساتير:

1-دستور 2020، المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 2020/12/30، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء 2020/11/01، الجريدة الرسمية عدد 82، المؤرخة في 2020/12/30.

2-دستور 2016، القانون رقم 16-01 المؤرخ في 2016/03/06، المتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية عدد 14، المؤرخة في 2016/03/07.

ب-النصوص التشريعية:

-الأوامر:

3-الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 1966/06/08، المعدل والمتمم، الذي يتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 1966/06/11.

4-الأمر رقم 67-45 المؤرخ في 1967/03/17، الذي يتضمن تعديل المادة 17 من القانون رقم 64-227 والمتضمن إحداث الصندوق الوطني للادخار والاحتياط وتحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية عدد 25، المؤرخة في 1967/03/24.

5-الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/20، الملغى، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية عدد 19، المؤرخة في 1974/03/05.

6-الأمر رقم 74-63 المؤرخ في 1974/06/10، المعدل والمتمم والملغى، المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 1974/06/18.

7-الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26، المعدل والمتمم، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في 1975/09/30.

8-الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 1975/09/26، المعدل والمتمم، المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية عدد 101، المؤرخة في 1975/12/19.

9-الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1975/11/12، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92، المؤرخة في 1975/11/18.

10-الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 1976/10/23، الملغى، الذي يتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الجريدة الرسمية عدد 12، المؤرخة في 1977/02/09.

11-الأمر رقم 76-93 المؤرخ في 23/10/1976، المعدل والمتمم والملغى، المتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، الجريدة الرسمية عدد 12، المؤرخة في 09/02/1977.

12-الأمر رقم 76-101 المؤرخ في 09/12/1976، المعدل والمتمم، المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، الجريدة الرسمية عدد 102، المؤرخة في 22/12/1976.

13-الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09/12/1976، المعدل والمتمم، المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية عدد 81، المؤرخة في 18/12/1977.

14-الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25/01/1995، المعدل والمتمم، المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية عدد 13، المؤرخة في 08/03/1995.

15-الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 29/12/1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية عدد 82، المؤرخة في 31/12/1995.

16-الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26/08/2003، المعدل والمتمم، المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 27/08/2003.

17-الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 22/07/2009، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 26/07/2009.

18-الأمر رقم 10-04 المؤرخ في 26/08/2010، يعدل ويتمم الأمر رقم 03-11، المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية عدد 50 المؤرخة في 01/09/2010.

#### -القوانين:

19-القانون رقم 64-227 المؤرخ في 10/08/1964، المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 25/08/1964.

20-القانون رقم 78-12 المؤرخ في 05/08/1978، المعدل والمتمم، الذي يتضمن القانون الأساسي العام للعامل، الجريدة الرسمية عدد 32، المؤرخة في 08/08/1978.

21-القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07/02/1981، الملغى، الذي يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 6، المؤرخة في 10/02/1981.

22-لقانون رقم 83-16 المؤرخ في 02/07/1983، الذي يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، الجريدة الرسمية عدد 28، المؤرخة في 05/07/1983.

23-القانون رقم 85-09 المؤرخ في 26/12/1985، المتضمن قانون المالية لسنة 1986، الجريدة الرسمية عدد 56، المؤرخة في 29/12/1986.

- 24-القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986، الملغى، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 10، المؤرخة في 05/03/1986.
- 25-القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12/01/1988، المعدل والمتمم، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية عدد 2، المؤرخة في 13/01/1988.
- 26-القانون رقم 88-04 المؤرخ في 12/01/1988، المعدل والمتمم، الذي يعدل ويتم الأمر رقم 75-59 المتضمن القانون التجاري، والذي يحدد القواعد الخاصة المطبقة على المؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية عدد 2، المؤرخة في 13/01/1988.
- 27-القانون رقم 89-26 المؤرخ في 31/12/1989، المتضمن قانون المالية لسنة 1990، الجريدة الرسمية عدد 1، المؤرخة في 03/01/1990.
- 28-القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14/04/1990، الملغى، المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية عدد 16، المؤرخة في 18/04/1990.
- 29-القانون رقم 90-11 المؤرخ في 21/04/1990، المعدل والمتمم، المتعلق بعلاقات العمل، الجريدة الرسمية عدد 17، المؤرخة في 25/04/1990.
- 30-القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، المعدل والمتمم، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 18/11/1990.
- 31-القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990، المعدل والمتمم، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 02/12/1990.
- 32-القانون رقم 91-25 المؤرخ في 01/12/1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، الجريدة الرسمية عدد 65، المؤرخة في 18/12/1991.
- 33-القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31/12/1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية عدد 89، المؤرخة في 31/12/1997.
- 34-القانون رقم 02-11 المؤرخ في 24/12/2002، المتضمن قانون المالية لسنة 2003، الجريدة الرسمية عدد 86، المؤرخة في 25/12/2002.
- 35-القانون رقم 03-04 المؤرخ في 17/02/2003، المعدل والمتمم للمرسوم التشريعي رقم 93-10 المتعلق ببورصة القيم المنقولة، الجريدة الرسمية رقم 11، المؤرخة في 19/02/2003.
- 36-القانون رقم 04-02 المؤرخ في 23/06/2004، المعدل والمتمم، الذي يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، الجريدة الرسمية عدد 41، المؤرخة في 27/06/2004.
- 37-القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29/12/2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية عدد 85، المؤرخة في 30/12/2004.
- 38-القانون رقم 06-04 المؤرخ في 20/02/2006، الذي يعدل ويتم الأمر رقم 95-07 المتعلق

- بالتأمينات. الجريدة الرسمية عدد 15، المؤرخة في 2006/03/12.
- 39- القانون رقم 06-05 المؤرخ في 2006/02/20، المعدل والمتمم، المتضمن توريق القروض العقارية، الجريدة الرسمية عدد 15، المؤرخة في 2006/03/12.
- 40- القانون رقم 09-03 المؤرخ في 2009/02/25، المعدل والمتمم، الذي يتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، الجريدة الرسمية عدد 15، المؤرخة في 2009/03/08، ص12.
- 41- القانون رقم 09-09 المؤرخ في 2009/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2010، الجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في 2009/12/31.
- 42- القانون رقم 10-06 المؤرخ في 2010/08/15، الذي يعدل القانون رقم 04-02، الذي يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، الجريدة الرسمية عدد 46، المؤرخة في 2010/08/18.
- 43- القانون رقم 11-04 الممضى في 2011/02/17، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، المؤرخة في 2011/03/06.
- 44- القانون رقم 11-10 المؤرخ في 2011/06/22، المعدل والمتمم، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 37، المؤرخة في 2011/07/03.
- 45- القانون رقم 11-16 المؤرخ في 2012/11/28، المتضمن قانون المالية لسنة 2012، الجريدة الرسمية عدد 72، المؤرخة في 2011/12/31.
- 46- القانون رقم 17-11 المؤرخ في 2017/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية عدد 76، المؤرخة في 2017/12/28.
- 47- القانون رقم 18-09 المؤرخ في 2018/06/10، الذي يعدل ويتم القانون رقم 09-03، الذي يتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، الجريدة الرسمية عدد 35، المؤرخة في 2018/06/13.
- 48- القانون رقم 18-18 المؤرخ في 2018/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، الجريدة الرسمية عدد 79، المؤرخة في 2018/12/30.
- 49- القانون رقم 20-16 المؤرخ في 2020/12/31، المتضمن قانون المالية لسنة 2021، الجريدة الرسمية عدد 83، المؤرخة في 2020/12/31.

#### ت-النصوص التنظيمية:

- 50- المرسوم التنفيذي رقم 82-179 المؤرخ في 1982/05/15، المعدل والمتمم، الذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية وكيفية تمويلها، الجريدة الرسمية عدد 20، المؤرخة في 1982/05/18.
- 51- المرسوم التنفيذي رقم 85-270 المؤرخ في 1985/11/05، الملغى، الذي يغير تنظيم دواوين الترقية العقارية وتسييرها في الولاية وعملها، الجريدة الرسمية عدد 46، المؤرخة في 1986/11/06.
- 52- المرسوم التنفيذي رقم 86-04 المؤرخ في 1986/01/07، الملغى، المتعلق بالوكالة العقارية المحلية، الجريدة الرسمية عدد 01، المؤرخة في 1986/01/08.

- 53-المرسوم التنفيذي رقم 90-328 المؤرخ في 27/10/1990، المعدل والمتمم، الذي يحدد قواعد تنظيم مصالح التجهيز الولائية وعملها، الجريدة الرسمية عدد 46، المؤرخة في 31/10/1990.
- 54-المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22/12/1990، المتمم والمعدل، الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 56، المؤرخة في 26/12/1990.
- 55-المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12/05/1991، الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية عدد 25، المؤرخة في 29/05/1991.
- 56-المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12/05/1991، المعدل والمتمم، الملغى، الذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية عدد 25، المؤرخة في 29/05/1991.
- 57-المرسوم التنفيذي رقم 91-146 المؤرخ في 12/05/1991، الملغى، الذي ينظم كفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن، الجريدة الرسمية عدد 25، المؤرخة في 29/05/1991.
- 58-المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12/05/1991، المعدل والمتمم، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحدد كفيات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية عدد 25، المؤرخة في 29/05/1991.
- 59-المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12/05/1991، المعدل والمتمم، المتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية عدد 25، المؤرخة في 29/05/1991.
- 60-المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28/05/1991، المعدل والمتمم، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 01/07/1991.
- 61-المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28/05/1991، المعدل والمتمم، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 01/07/1991.
- 62-المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991، الملغى، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 60، المؤرخة في 24/11/1991.
- 63-المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19/01/1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، الجريدة الرسمية عدد 04، المؤرخة في 20/01/1993.



- 64-المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/01، الملغى، المتعلق بالنشاط العقاري،  
الجريدة الرسمية عدد 14، المؤرخة في 1986/03/05.
- 65-المرسوم التنفيذي رقم 93-08 المؤرخ في 1993/01/02، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم  
91-147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد  
كيفية تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية عدد 02، المؤرخة في 1993/06/16.
- 66-المرسوم التشريعي رقم 93-10 المؤرخ في 1993/05/23، المعدل والمتمم، المتعلق ببورصة القيم  
المنقولة، الجريدة الرسمية رقم 34، المؤرخة في 1993/05/23.
- 67-المرسوم التنفيذي رقم 93-184 المؤرخ في 1993/07/27، الذي ينظم إثارة الضجيج، الجريدة  
الرسمية عدد 50، المؤرخة في 1993/07/28.
- 68-المرسوم التنفيذي رقم 94-07 المؤرخ في 1994/05/18، المعدل، المتعلق بشروط الإنتاج  
المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية عدد 32، المؤرخة في 1994/05/25.
- 69-المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 1994/03/07، الملغى، الذي يتعلق بنموذج عقد البيع  
بناء على التصاميم، الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، المؤرخة في  
2011/03/06.
- 70-المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 1994/05/18، الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم  
91-145، الذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية عدد  
32، المؤرخة في 1994/05/25.
- 71-المرسوم التنفيذي رقم 94-186 المؤرخ في 1994/07/06، يتم المرسوم رقم 82-179 الذي  
يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية وكيفية تمويلها، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في  
1994/07/07.
- 72-المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 1994/10/04، المعدل والمتمم، الذي يحدد قواعد  
تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية عدد 66، المؤرخة في  
1994/10/16.
- 73-المرسوم التنفيذي رقم 95-338 المؤرخ في 1995/10/30، المعدل والمتمم، المتعلق بإعداد قائمة  
عمليات التأمين وحصرها، الجريدة الرسمية عدد 65، المؤرخة في 1995/10/31.
- 74-المرسوم التنفيذي رقم 96-74 المؤرخ في 1996/02/03، يتم المرسوم التنفيذي رقم 82-179،  
الذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية وكيفية تمويلها، الجريدة الرسمية عدد 09، المؤرخة في  
1996/02/04.
- 75-المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في 1996/02/03، الذي يتعلق بكيفية تنظيم الصندوق  
الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، الجريدة الرسمية عدد 09، المؤرخة في 1996/02/04.

- 76-المرسوم التنفيذي رقم 96-267 المؤرخ في 03/08/1996، المعدل والمتمم، الذي يحدد شروط منح شركات التأمين و/أو إعادة التأمين الاعتماد، وكيفيات منحه، الجريدة الرسمية عدد 47، المؤرخة في 07/08/1996.
- 77-المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03/11/1997، المعدل والمتمم، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 73، المؤرخة في 15/11/1997.
- 78-المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 01/02/1998، الملغى، الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 5، المؤرخة في 05/02/1998.
- 79-المرسوم التنفيذي رقم 98-97 المؤرخ في 18/03/1998، الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 90-328 الذي يحدد قواعد تنظيم مصالح التجهيز الولائية وعملها، الجريدة الرسمية عدد 17، المؤرخة في 25/03/1998.
- 80-المرسوم التنفيذي رقم 98-80 المؤرخ في 25/02/1998، الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 96-75، المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، الجريدة الرسمية عدد 12، المؤرخة في 04/03/1998.
- 81-المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23/04/2001، المعدل والمتمم، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 25، المؤرخة في 29/04/2001.
- 82-المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05/11/2003، الذي يعدل ويتمم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405، الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 68، المؤرخة في 09/11/2003.
- 83-المرسوم التنفيذي رقم 04-340 المؤرخ في 02/11/2004، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01-105، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 69، المؤرخة في 03/11/2004.
- 84-المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005، الذي يعدل المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28/05/1991، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد 62، المؤرخة في 11/09/2005.
- 85-المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10/09/2005، الذي يعدل المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28/05/1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة

- عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد 62، المؤرخة في 2005/09/11.
- 86-المرسوم التنفيذي رقم 06-132 المؤرخ في 2006/04/03، المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، الجريدة الرسمية عدد 21، المؤرخة في 2006/04/05.
- 87-المرسوم التنفيذي رقم 06-486 المؤرخ في 2006/12/23، الذي يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 116-302 الذي عنوانه الصندوق الخاص بالتممية الاقتصادية للهضاب العليا، الجريدة الرسمية عدد 84، المؤرخة في 2006/12/24.
- 88-المرسوم التنفيذي رقم 07-152 المؤرخ في 2007/05/22، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 96-167، الذي يحدد شروط منح شركات التأمين و/أو إعادة التأمين الاعتماد وكفاءات منحه، الجريدة الرسمية عدد 35، المؤرخة في 2007/05/23.
- 89-المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 2008/05/11، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية عدد 24، المؤرخة في 2008/05/11.
- 90-المرسوم التنفيذي رقم 09-344 المؤرخ في 2009/10/22، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، الجريدة الرسمية عدد 61، المؤرخة في 2009/10/25.
- 91-المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 2010/03/10، الملغى، الذي يحدد مستويات وكفاءات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، الجريدة الرسمية عدد 17 المؤرخة في 2010/03/14.
- 92-المرسوم التنفيذي رقم 10-166 المؤرخ في 2010/06/30، المعدل والمتمم، الذي يحدد كفاءات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن، الجريدة الرسمية عدد 41، المؤرخة في 2010/07/04.
- 93-المرسوم التنفيذي رقم 10-167 المؤرخ في 2010/06/30، المتعلق بكفاءات تحديد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمركبين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن وكفاءات منحه، الجريدة الرسمية عدد 41 المؤرخة في 2010/07/04.
- 94-المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 2010/10/05، المعدل والمتمم، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية عدد 58، المؤرخة في 2010/10/07.
- 95-المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 2012/02/20، المعدل والمتمم، الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، الجريدة

- الرسمية عدد 11، المؤرخة في 2012/02/26.
- 96-المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 2012/02/20، المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤوليات المهنية للمركبي العقاري، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 2012/02/26.
- 97-المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 2012/03/28، الذي يعدل المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 1991/05/28، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد 19، المؤرخة في 2012/04/01.
- 98-المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 2012/04/05، الذي يعدل المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 1991/05/28، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد 21، المؤرخة في 2012/04/11.
- 99-المرسوم التنفيذي رقم 12-425 المؤرخ في 2012/12/15، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-166، الذي يحدد كفاءات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن، الجريدة الرسمية عدد 69، المؤرخة في 2012/12/19.
- 100-المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 2012/12/16، الذي يحدد شروط وكفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 69، المؤرخة في 2012/12/19.
- 101-المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 2012/12/25، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 01-105، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكفاءات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 71، المؤرخة في 2012/12/26.
- 102-المرسوم التنفيذي رقم 13-13 المؤرخ في 2013/01/15، المعدل والمتمم، الذي يحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران، الجريدة الرسمية عدد 3، المؤرخة في 2013/01/16.
- 103-المرسوم التنفيذي رقم 13-325 المؤرخ في 2013/09/26، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 10-235، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا، ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية عدد 48، المؤرخة في 2013/09/29.
- 104-المرسوم التنفيذي رقم 13-389 المؤرخ في 2013/11/24، الذي يحدد مستويات وكفاءات منح

- تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا، الجريدة الرسمية عدد 61 المؤرخة في 2013/12/08.
- 105- المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 2013/12/18، الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، الجريدة الرسمية عدد 66، المؤرخة في 2013/12/25.
- 106- المرسوم التنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 2013/02/26، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 12-84، الذي يحدد كيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية عدد 13، المؤرخة في 2013/03/06.
- 107- المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 2014/03/04، الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، المؤرخة في 2014/03/16.
- 108- المرسوم التنفيذي رقم 14-180 المؤرخ في 2014/06/05، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 97-406 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 37، المؤرخة في 2014/06/19.
- 109- المرسوم التنفيذي رقم 14-181 المؤرخ في 2014/06/05، الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 37، المؤرخة في 2014/06/19.
- 110- المرسوم التنفيذي رقم 14-182 المؤرخ في 2014/06/05، الذي يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفوعات الإلزامية الأخرى من طرف المرقي العقاري المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 37، المؤرخة في 2014/06/19.
- 111- المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 2014/07/15، المعدل والمتمم، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 2014/07/27.
- 112- المرسوم التنفيذي رقم 14-288 المؤرخ في 2014/10/15، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01-105، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 61، المؤرخة في 2014/10/16.
- 113- المرسوم التنفيذي رقم 14-298 المؤرخ في 2014/10/21، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-148، المتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطوير، الجريدة الرسمية عدد 63، المؤرخة في 2014/10/22.

- 114-المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 7، المؤرخة في 12/02/2015.
- 115-المرسوم التنفيذي رقم 15-264 المؤرخ في 11/10/2015، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 96-75، المتعلق بكفاءات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، الجريدة الرسمية عدد 54، المؤرخة في 14/10/2015.
- 116-المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26/10/2015، الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الجريدة الرسمية عدد 58 المؤرخة في 04/11/2015.
- 117-المرسوم التنفيذي رقم 16-238 المؤرخ في 08/09/2016، الذي يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم "050-302" الذي عنوانه "الصندوق الوطني للسكن"، الجريدة الرسمية عدد 54، المؤرخة في 14/09/2016.
- 118-المرسوم التنفيذي رقم 16-279 المؤرخ في 02/11/2016، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01-105، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكفاءات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 65، المؤرخة في 06/11/2016.
- 119-المرسوم التنفيذي رقم 18-06 المؤرخ في 20/01/2018، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المؤرخ في 05/10/2010، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية العدد 02، المؤرخة في 21/01/2018.
- 120-المرسوم التنفيذي رقم 18-110، المؤرخ في 10/12/2018، الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-145، الذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية عدد 74، المؤرخة في 12/12/2018.
- 121-المرسوم التنفيذي رقم 18-189 المؤرخ في 15/07/2018، الذي يعدل المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28/05/1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد 43، المؤرخة في 18/07/2018.
- 122-المرسوم التنفيذي رقم 18-311 المؤرخ في 10/12/2008، الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15/07/2014، الذي يحدد شروط وكفاءات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية عدد 74، المؤرخة في 12/12/2018.
- 123-المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 08/09/2019، الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي

رقم 12-81 الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية عدد 55، المؤرخة في 2019/09/15.

124-المرسوم التنفيذي رقم 19-259 المؤرخ في 2019/09/28، يتم المرسوم التنفيذي رقم 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفايات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية عدد 60، المؤرخة في 2019/09/29.

125-المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 2020/11/22، الذي يعدل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25، الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 71، المؤرخة في 2020/12/02.

126-المرسوم الرئاسي رقم 21-137 المؤرخ في 2021/04/07، الذي يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون، الجريدة الرسمية عدد 28، المؤرخة في 2021/04/14.

127-المرسوم التنفيذي رقم 21-435 المؤرخ في 2021/11/04، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 13-13 المؤرخ في 2013/01/15، الذي يحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران، الجريدة الرسمية عدد 85، المؤرخة في 2021/11/07.

128-المرسوم التنفيذي رقم 22-357 المؤرخ في 2022/10/20، الذي يتضمن تحويل الصندوق الوطني للسكن من مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري إلى مؤسسة عمومية اقتصادية، الجريدة الرسمية عدد 70، المؤرخة في 2022/10/23.

#### ث-القرارات:

129-القرار الوزاري المؤرخ في 1971/02/19، المتضمن إحداث نظام للتوفير لبناء المساكن، الجريدة الرسمية عدد 18، المؤرخة في 1971/03/02.

130-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1988/05/25، المتضمن كفايات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك، الجريدة الرسمية عدد 43، المؤرخة في 1988/10/26.

131-القرار المؤرخ في 1992/01/20، الذي يتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 1992/04/22.

132-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/02/19، الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التي تملكها الدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعميم أو بناء ومضمون دفتري الشروط النموذجين (1 و2)، الجريدة الرسمية عدد 23، المؤرخة في 1992/03/25.

133-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/11/29، الذي يتعلق بالفروع التابعة للمديريات المكلفة

- بالتعمير والبناء والسكن للولاية وتحديد مهامها، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 1993/05/06.
- 134-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1993/06/22، الملغى، الذي يتحدد نسب تخفيض سعر القطع الأرضية المباعة للهيئات العمومية أو ذات المنفعة العمومية المكلفة بإنجاز مساكن تحظى بالدعم المالي من الخزينة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 1993/08/08.
- 135-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1998/03/15، الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 1994/10/04، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية عدد 41، المؤرخة في 1998/06/10.
- 136-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1998/04/11، الذي يتضمن نموذج دفتر الشروط المتعلق بالإعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات المطبقة على الأرباح الناتجة عن نشاطات إنجاز المساكن الاجتماعية والترقوية، الجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 1998/05/24.
- 137-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1998/04/22، الذي يحدد عدد المديرات الولائية التابعة لوزارة السكن ويضبط التنظيم الداخلي للمصالح المكونة لها، الجريدة الرسمية عدد 54، المؤرخة في 1998/07/26.
- 138-القرار الوزاري المؤرخ في 1999/05/18، المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري، الجريدة الرسمية عدد 41، المؤرخة في 1999/6/27.
- 139-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15، الملغى والمعوض، الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308، المؤرخ في 1994/10/04، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية عدد 16، المؤرخة في 2001/03/11.
- 140-القرار الوزاري المؤرخ في 2001/07/23، المعدل والمتمم، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكفاءات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 2001/09/16.
- 141-القرار المؤرخ في 2001/07/23، المعدل والمتمم، الذي يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 2001/09/16.
- 142-القرار المؤرخ في 2002/05/14، الذي يعدل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2001/07/23، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكفاءات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 41 المؤرخة في 2002/06/12.
- 143-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05، المعدل والمتمم والملغى، الذي يحدد شروط



- التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأموال الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء، الجريدة الرسمية عدد 35، المؤرخة في 25/05/2003.
- 144-القرار المؤرخ في 04/05/2004، الذي يعدل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 23/07/2001، الذي يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 43 المؤرخة في 04/07/2004.
- 145-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 01/06/2005، الملغى، الذي يعدل ويتم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05/04/2003، الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأموال الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء، الجريدة الرسمية عدد 65، المؤرخة في 21/09/2005.
- 146-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 08/03/2006، الذي يعدل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11/04/1998، الذي يتضمن نموذج دفتر الشروط المتعلقة بالإعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات المطبقة على الأرباح الناتجة عن نشاطات إنجاز المساكن الاجتماعية والترقوية، الجريدة الرسمية عدد 28، المؤرخة في 30/04/2006.
- 147-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/2008، الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308، المؤرخ في 04/10/1994، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية عدد 57، المؤرخة في 05/10/2008.
- 148-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 01/03/2011، الذي يحدد شروط استقادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة، الجريدة الرسمية عدد 31 المؤرخة في 05/06/2011.
- 149-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011، الملغى، الذي يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية عدد 51، المؤرخة في 14/09/2011.
- 150-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011، الذي يتحدد شروط وكفاءات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأموال الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، الجريدة الرسمية عدد 51، المؤرخة في 14/09/2011.
- 151-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06/12/2012، الذي يتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري، الجريدة الرسمية عدد 02، المؤرخة في 13/01/2013.
- 152-القرار المؤرخ في 09/01/2013، الذي يحدد نمودجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقى العقاري. الجريدة الرسمية عدد 14، المؤرخة في 14/03/2013.
- 153-القرار المؤرخ في 22/07/2013، الذي يعدل ويتم القرار المؤرخ في 23/07/2001، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكفاءات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 02/10/2013.

- 154-القرار المؤرخ في 24/01/2015، الذي يحدد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية عدد 61، المؤرخة في 18/11/2015.
- 155-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25/08/2015، الذي يعدل ويتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011، الذي يتحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، الجريدة الرسمية عدد 70، المؤرخة في 29/12/2015.
- 156-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29/06/2016، الذي يحدد شروط وكيفيات التكفل بالامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26/10/2015، الجريدة الرسمية عدد 62 المؤرخة في 23/10/2016.
- 157-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11/09/2016، المتضمن كيفية حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية عدد 62، المؤرخة في 23/10/2016، ص 29.
- 158-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 23/10/2016، الذي يحدد تنظيم الأقسام الفرعية الإقليمية التابعة للمصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران والمدينة ومهامها، الجريدة الرسمية عدد 10، المؤرخة في 15/04/2017.
- 159-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 08/05/2017، الذي يتضمن تنظيم المصالح الخارجية التابعة لوزارة السكن والعمران في مكاتب، الجريدة الرسمية عدد 36، المؤرخة في 14/06/2017.
- 160-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 23/05/2017، الذي يحدد مدونة إيرادات ونفقات حساب التخصيص الخاص رقم "050-302" الذي عنوانه الصندوق "الوطني للسكن"، الجريدة الرسمية عدد 38، المؤرخة في 29/06/2017.
- 161-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/06/2017، الذي يحدد عناصر حساب كلفة البناء وثمان المسكن الموجه للبيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 55 المؤرخة في 26/09/2017.
- 162-القرار المؤرخ في 30/01/2018، المعدل والمتمم الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية عدد 13، المؤرخة في 28/02/2018.
- 163-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/03/2018، المُتمم، الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية عدد 22، المؤرخة في 22/04/2018.
- 164-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25/04/2018، الذي يعدل ويتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011، الذي يتحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، الجريدة الرسمية عدد 58،

المؤرخة في 2018/10/03.

165-القرار رقم 02 المؤرخ في 2019/01/27، يتم القرار المؤرخ في 2018/01/30، الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية عدد 40، المؤرخة في 2019/01/23.

166-القرار المؤرخ في 2019/10/16، يعدل القرار المؤرخ في 2013/01/09، الذي يحدد نموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمركبي العقاري، الجريدة الرسمية عدد 09، المؤرخة في 2020/02/19.

167-القرار المؤرخ في 2021/04/25، الذي يحدد كفاءات التسجيل في الجدول الوطني للمركبين العقاريين، الجريدة الرسمية عدد 60، المؤرخة في 2021/08/05.

#### ج-الأنظمة:

168-النظام رقم 11-03 المؤرخ في 2011/05/24، المتعلق بمراقبة مخاطر ما بين البنوك، الجريدة الرسمية عدد 54، المؤرخة في 2011/10/02.

169-النظام رقم 11-04 المؤرخ في 2011/05/24، المتضمن تعريق وقياس وتسيير ورقابة خطر السيولة، لجريدة الرسمية عدد 54، المؤرخة في 2011/10/02.

170-النظام رقم 20-02 المؤرخ في 2020/03/15، الذي يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية، الجريدة الرسمية عدد 16، المؤرخة في 2020/03/24.

#### ح-المقررات:

171-المقرر رقم 97-01 المؤرخ في 1997/04/06، الذي يتضمن اعتماد بنك "الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك"، الجريدة الرسمية عدد 33، المؤرخة في 1997/05/25.

172-المقرر رقم 98-01 المؤرخ في 1998/04/06، الذي يتضمن اعتماد مؤسسة مالية "شركة إعادة التمويل الرهنى"، الجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 1998/05/03.

173-المقرر رقم 18-01 المؤرخ في 2018/01/02، المتضمن نشر قائمة البنوك وقائمة المؤسسات المالية المعتمدة في الجزائر، الجريدة الرسمية عدد 04، المؤرخة في 2018/01/28.

#### خ-التعليمات:

174-التعليمية رقم 0007.0006.0008 المؤرخة في 2006/01/02 الصادرة عن مديرية أملاك الدولة، ف/ي التنازل عن الأوعية العقارية الموجهة لاستيعاب مشاريع سكنية في إطار برنامج السكنات ذات الطابع الاجتماعي، "كتاب: مجموعة النصوص-تعليمات-منشورات-مذكرات-خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري"، مديرية إدارة الوسائل، المديرية العامة للأملاك الوطنية، 2006.

175-الإرسالية رقم 5977 الصادرة بتاريخ 2006/08/07 عن المدير العام للأملاك الوطنية، المتعلقة

- بعمليات التقييم، "كتاب: مجموعة النصوص-تعليمات-منشورات-مذكرات-خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري"، مديرية إدارة الوسائل، المديرية العامة للأملاك الوطنية، 2006.
- 176-الإرسالية رقم 3411 الصادرة بتاريخ 2008/04/16، عن المدير العام للأملاك الوطنية، المتعلقة بالقيم التجارية المتعلقة بالقطع الأرضية الموجهة لبرامج الترقية العقارية، "كتاب: مجموعة النصوص-تعليمات-منشورات-مذكرات-خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري"، مديرية إدارة الوسائل، المديرية العامة للأملاك الوطنية، 2008.
- 177-التعليمية رقم 1 المؤرخة في 2010/04/22، الصادرة عن المديرية العامة للخزينة العمومية المتعلقة بالقروض العقارية بفائدة مدعمة الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية، المتضمنة شروط الاستفادة من صيغة القروض المدعمة الموجهة لجميع المواطنين.
- 178-التعليمية رقم 2012/1374 المؤرخة في 2012/03/06، الصادرة عن المدير العام للسجل التجاري المتعلقة بممارسة نشاط الترقية العقاري (السجل التجاري للمركبي العقاري).
- 179-الإرسالية رقم 1611 الصادرة بتاريخ 2013/02/18، عن المدير العام للأملاك الوطنية، "كتاب: مجموعة النصوص-تعليمات-منشورات-مذكرات-خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري"، مديرية إدارة الوسائل، المديرية العامة للأملاك الوطنية، 2013.
- 180-المذكرة رقم 4647، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2013/05/12، المتعلقة بالتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي والدفع بالتقسيم.
- 181-التعليمية رقم 1068 المؤرخة في 2013/07/04، المتعلقة بالتأخر في معالجة ملفات طالبي السكن المدعم.
- 182-التعليمية رقم 6185 وم/ع أ و/م ع أ ت أ د/م ف ع غ ف، الصادرة بتاريخ 2016/05/25، عن المدير العام لأملاك الدولة، والموجهة إلى المدراء الولائيين لأملاك الدولة ومدراء الحفظ العقاري، والتي مضمونها تسريع إجراءات نزع ملكية العقارات الموجهة لإنجاز مشاريع السكن الاجتماعي التساهمي من المرقيين العقاريين العاجزين.
- 183-محضر مداوات مجلس إدارة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، رقم 4 المؤرخ في 2016/11/28 المتعلق بمراجعة شروط الأهلية للحصول على مساعدة من الصندوق المتعلقة بالمنخرطين فيه.
- 184-التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2018/02/06، المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقية المدعمة (الصيغة الجديدة).
- 185-مذكرة-منشور رقم 01، المؤرخة في 2018/04/08 تتم وتعديل مذكرة المنشور رقم 01 المؤرخة في 2014/10/16، المتعلقة بإقصاء بصفة استثنائية بعض الفئات من المستفيدين من المراقبة

- الإيجابية في البطاقية الوطنية للسكن ومن القواعد المرجعية الأخرى.  
186-التعليمية رقم 918 المؤرخة في 2018/09/04، المتعلقة بالتأخر في معالجة ملفات طالبي السكن المدعم.  
187-التعليمية رقم 1 الصادرة عن المدير العام للصندوق الوطني للسكن المؤرخة في 2021/04/15، التي تعدل بعض أحكام الإجراءات المتعلقة بالإدارة المالية لمشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة.

## II-الموسوعة والمعاجم:

- 188-ابتسام القرام، معجم المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري، قاموس باللغتين العربية والفرنسية، قصر الكتاب، البلدة، د ر ط، 1998.  
189-عبد الحق دهبي، وفاء فارس، معجم المصطلحات القانونية فرنسي-عربي حقوق تشريع واقتصاد، دار الهدف المستقبلي، الجزائر، د ر ط، 2013.  
190-عصام نور الدين، معجم نور الدين الوسيط، عربي فرنسي، دار الكتاب العلمية، بيروت، لبنان، د ر ط، 2004.  
191-سلسلة معاجم متقن الطلاب، قاموس فرنسي عربي، دار الرتب الجامعية، مصر، الطبعة الأولى، 2005.

## ثانيا: قائمة المراجع

### I-المراجع باللغة العربية:

#### أ-الكتب العامة:

- 1-إبراهيم أبو النجا، التأمين في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الجزء 1، الطبعة الثانية، 1985.  
2-أحمد بن حسن، الودائع المصرفية - أنواعها واستخدامها استثمارها، دار ابن حزم، لبنان، الطبعة 1، 1999.  
3-أحمد بوراس، تمويل المنشآت الاقتصادية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، د ر ط، 2008.  
4-إسماعين شامة، النظام القانون الجزائري للتوجيه العقاري - دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، د ر ط، 2002.  
5-جعفر عبد الأمير الياسين، جرائم الموظفين - دراسة ميدانية في علم الاجتماع الجنائي، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2014.  
6-جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثالث، منشورات كليك، الجزائر، الطبعة

الثالثة، 2017.

- 7- جمال سايس، قضايا البيع في العقار، منشورات كليك، الجزائر، الطبعة الأولى، 2019.
- 8- جميل أحمد توفيق، أساسيات الإدارة المالية، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، د ر ط، 2013.
- 9- جميلة زابدي، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، د ر ط، 2014.
- 10- حسين محمد سمحان ومحمود حسين الوادي، المصارف الإسلامية الأسس النظرية والتطبيقات العملية، دار المسيرة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الرابعة، 2012.
- 11- حمزة شرابين، الملكية كوسيلة لدعم الائتمان، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، د ر ط، 2011.
- 12- رشيد الهيلالي، مركزية الضريبة في الاستثمار العقاري، منشورات دار السلام للطباعة والنشر، الرباط، المغرب، د ر ط، 2015.
- 13- زكريا سرايش، الموجز في شرح قواعد البيع -رؤية جديدة وجوانب عملية تخص توثيق العقد والسكن الترقوي، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، د ر ط، 2017.
- 14- سمير محمد عبد العزيز، التمويل العام، الطبعة الثانية، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، الإسكندرية، مصر، د ر ط، 1889.
- 15- صافية إقولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري -أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2015.
- 16- عائشة الشراوي المالقي، البنوك الإسلامية التجربة بين الفقه والقانون والتطبيق، المركز الثقافي العربي، الدار البيضاء، الطبعة الأولى، 2000.
- 17- عبد الرحمن بربارة، الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة وفقا للتشريع الجزائري، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، 2017.
- 18- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، الجزء 1، المجلد الأول، دار نهضة مصر، القاهرة، مصر، الطبعة الثالثة الجديدة-مضاف في حواشيه ما جد من فقه وقضاء، 2011.
- 19- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، عقود الغرر، الجزء 7، المجلد الثاني، دار نهضة مصر، القاهرة، مصر، الطبعة الثالثة الجديدة-مضاف في حواشيه ما جد من فقه وقضاء، 2011.
- 20- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، الجزء 10، في التأمينات الشخصية والعينية، دار نهضة مصر، القاهرة، مصر، الطبعة الثالثة الجديدة-مضاف في حواشيه ما جد من فقه وقضاء، 2011.
- 21- عبد الرزاق دربال، النظرية العامة للالتزام -مصادر الالتزام، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة،

- الجزائر، د ر ط، 2004.
- 22- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي -السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د ر ط، 2001.
- 23- عمار عوابدي، القانون الإداري والنظام الإداري، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د ر ط، 2008.
- 24- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، دار هومه، بوزريعة، الجزائر، الطبعة الرابعة عشر، 2015.
- 25- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة -طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، الطبعة العاشرة، 2014.
- 26- عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، د ر ط، 2018.
- 27- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية -طبعة منقحة ومزينة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه، بوزريعة، الجزائر، د ر ط، 2015.
- 28- علاوة هوام، الملكية العقارية في التشريع الجزائري -النطاق -الاكتساب -القيود، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2019.
- 29- فارس فضيل، التقنيات البنكية محاضرات وتطبيقات، الجزء الأول، مطبعة الموساك رشيد، القبة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2013.
- 30- فاطمة الزهراء قندوز، التنظيم القانوني للبناء في الجزائر، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، د ر ط، 2019.
- 31- فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، د ر ط، 2014.
- 32- فهيمة قسوري، نظام التوثيق وعلاقته بإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2021.
- 33- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، د ر ط، 2012.
- 34- مجيد خلفوني، شهر التصرفات القانونية في القانون الجزائري -مدعم بقرارات قضائية، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2017.
- 35- محمد الصالح الحناوي وآخرون، الإدارة المالية -مدخل لاتخاذ القرارات، الدار الجامعية، مصر، د ر ط، 2004.
- 36- محمد الصغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية، نظرية القانون، نظرية الحق، دار العلوم، الجزائر، الطبعة الخامسة، 2008.
- 37- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني -عقد البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في

- القوانين العربية، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، د ر ط، 2012.
- 38- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني-النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام العقد والإرادة المنفردة، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2012.
- 39- محمد فتحي شحته، الحماية الجنائية لمشتري العقار تحت التشييد، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، 2015.
- 40- مريم تومي، النظام القانوني للملكية المشتركة، دار الكتاب الحديث، القاهرة، مصر، د ر ط، 2015.
- 41- معراج جديدي، مدخل لدراسة قانون المالية للتأمين الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2003.
- 42- مليكة بغاشي، قانون التوثيق -الإجراءات التوثيقية الرسمية لعقود الوعد بالبيع وحفظ الحق وبيع بناء على التصاميم، دار النعمان للطباعة والنشر، المحمدية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2019.
- 43- ناظم محمد فوزي الشمري، النقود والمصارف والنظرية النقدية، دار زهران للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 1999.
- 44- نبيل إبراهيم سعد، نحو قانون خاص بالائتمان -الائتمان بوجه عام -عناصر قانون الائتمان دراسة تحليلية مقارنة، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، د ر ط، 1991.
- 45- نسيمة شيخ، أحكام الرجوع في التصرفات التبرعية في القانون الجزائري -الهبة -الوصية -الوقف، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2014.
- 46- نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، د ر ط، 2010.
- 47- نورة منصوري، هبة العقار في التشريع، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، د ر ط، 2010.
- 48- هندي منير إبراهيم، الفكر الحديث في مجال الاستثمار، مؤسسة المعارف، الإسكندرية، د ر ط، 1996.
- 49- هيثم محمد الزعبي، الإدارة والتحليل المالي، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، الأردن، د ر ط، 2000.
- 50- يمينة حوحو، عقد البيع في القانون الجزائري، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، الطبعة الأولى، 2016.
- 51- يمينة حوحو، عقد الكفالة وعقد الرهن في القانون الجزائري، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، د ر ط، 2019.
- ب-الكتب المتخصصة:
- 52- أحمد محمد لطفي، التمويل بالإجارة المنتهية بالتملك، دار الفكر والقانون، المنصورة، مصر، الطبعة الأولى، 2017.



- 53-أمال حاج جاب الله، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، دار بلقيس، الجزائر، د ر ط، 2014.
- 54-إيمان بوسته، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، د ر ط، 2011.
- 55-الصغير محمد مهدي، النظام القانوني للتمويل العقاري- دراسة مقارنة في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، د ر ط، 2012.
- 56-جمال الدين شاوي، النظام القانوني للمدن الجديدة -دراسة في التشريع المقارن، دار النعمان، برج الكيفان، الجزائر، د ر ط، 2017.
- 57-جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، د ر ط، 2016.
- 58-جيهان بونبات، الإيجار المفضي إلى تملك العقار -دراسة في ضوء القانون رقم 51.00، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، المغرب، الطبعة الأولى، 2006-2007.
- 59-حسين ابراهيم خليل وعبد الناصر عبد الله، شرح قانون الضريبة العقارية رقم 192 لسنة 2008 مزودا بآراء الفقه وأحدث الأحكام القضائية، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، مصر، الطبعة الأولى، 2014.
- 60-حسين يوسف خضر، الحماية القانونية لكسب الملكية العقارية بعقد البيع، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، 2015.
- 61-حمدي أحمد سعد، البيع الإيجار دراسة قانونية مقارنة بأحكام الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي، دار الكتب القانونية، القاهرة، مصر، د ر ط، 2011.
- 62-زاهية حورية سي يوسف، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم وفقا لأحكام القانون رقم 11-04، دار الأمل، الجزائر، د ر ط، 2014.
- 63-زهرة محمد المرسي، بيع المباني تحت الإنشاء، دراسة مقارنة في القانون المصري والكويتي والفرنسي، مطبوعات جامعة الكويت، الكويت، الطبعة 1، 1989.
- 64-شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية -عقد حفظ الحق -عقد البيع على التصاميم في ضوء القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، د ر ط، 2019.
- 65-طاوس زنوش، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د ر ط، 2016.
- 66-عبد الحفيظ مشماشي، بيع العقار في طور الإنجاز-دراسة على ضوء القانون المغربي والمقارن، مطبعة مكتبة الرشاد، المغرب، الطبعة الأولى، 2012.
- 67-طارق الحاج، مبادئ التمويل، دار صفاء للطباعة والنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الثانية، 2010.
- 68-عبد الحميد ثروت، اتفاق التمويل العقاري -دراسة أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة،

- دار الجامعة الجديدة، در ط، 2007.
- 69- عبد الرزاق حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء: شروطها-نطاق تطبيقها-الضمانات المستحدثة فيها- دراسة مقارنة في القانون المدني، الطبعة الأولى، جامعة أسيوط، مصر، در ط، 1987.
- 70- عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مطبعة ليجند، برج الكيفان، الجزائر، در ط، 2007.
- 71- عثمان حسين فتحي، التوريق المصرفي للديون -الممارسة والإطار القانوني-، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، القاهرة-مصر، در ط، 1999.
- 72- علاء حسين علي، عقد بيع المباني تحت الإنشاء، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2011.
- 73- عمر أحمد كشكار ومحمد تقي العثماني، مقدمة في التمويل الإسلامي، دار الرواد للنشر، دمشق، سورية، الطبعة الأولى، 2019.
- 74- فريد راغب النجار، الاستثمار والتمويل والرهن العقاري -الاقتصاديات -المخاطر -إعادة الهيكلة، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر، در ط، 2009.
- 75- قدرى عبد الفتاح الشهاوي، شرح قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 ولائحته التنظيمية الصادرة بالقرار رقم 1 لسنة 2001، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، در ط، 2002.
- 76- محمد سعد خليفة، أحكام عقد بيع البناء على الخارطة، دار النهضة العربية، مصر، 2015.
- 77- محمد نداندا محمد لبد، الرهن العقاري ودوره في حدوث الأزمة المالية العالمية -دراسة فقهية اقتصادية مقارنة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، در ط، 2018.
- 78- محمود قديح محمد، الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي -دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، در ط، 2018.
- 79- نبيل إبراهيم سعد، التمويل العقاري دراسة في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، در ط، 2012.
- 80- نور الدين عمار خوجة، الترقية العقارية واقتصاديات تصميم المباني السكنية، دار علي بن زيد، بسكرة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2017.
- 81- هشام محمد القاضي، التمويل العقاري -دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، در ط، 2011.
- 82- يوسف أفريل، الرهن الرسمي العقاري ضمانة بنكية للدائن المرتهن دراسة معمقة معززة بالاجتهاد القضائي المغربي، دار التوزيع آل-ار، الدار البيضاء، المغرب، الطبعة الأولى، 2011.

ت- أطروحات الدكتوراه:

- 83- ابتسام حاوشين، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس، أطروحة دكتوراه في العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، تخصص نقود ومالية، جامعة الجزائر 3، 2012/2011.
- 84- ابتسام مناع، النظام القانوني للقرض العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون، قسم القانون الخاص، فرع قانون التوثيق، جامعة قسنطينة، 2017/2016.
- 85- أحمد رضا صنوبر، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة تلمسان، 2015/2015.
- 86- آسيا دوة، مسؤولية المرقي العقاري في مجال إنجاز المشاريع، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة البليدة 2، 2017/216.
- 87- أممر تسبية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص القانون الخاص، جامعة أدرار، 2019/2018.
- 88- أمينة بن حبيلس، الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في القانون الخاص، جامعة منتوري قسنطينة، 2017/2016.
- 89- إيمان بوسته، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون الأعمال، جامعة بسكرة، 2017/2016.
- 90- حسبية زغلامي، النظام القانوني لاقتناء السكن بالمنطقة الحضرية، أطروحة دكتوراه، قانون خاص تخصص قانون عقاري، جامعة أم البواقي، 2020/2019.
- 91- زوبير براحلية، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، 2017/2016.
- 92- زينب موسى، عقد التأمين من المسؤولية المدنية للمقاول في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون التأمينات، جامعة قسنطينة 1، 2019/2018.
- 93- سعدية مكدال، التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، جامعة تيزي وزو، 2019.
- 94- سليمان بوفاسة، تمويل الاستثمارات عن طريق الاقتراض وانعكاساته على التنمية الاقتصادية والاجتماعية -دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، وعلوم التسيير، تخصص علوم اقتصادية، جامعة الجزائر، 2008/2007.
- 95- سمير ناتوري، النظام القانوني لرخص التعمير والمنازعات الناشئة عنها، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، جامعة بجاية، 2019/2018.
- 96- سميرة محرش، انتقال الحق في الضمان العشري إلى مشتري البناء في الترقية العقارية، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص قانون خاص، جامعة البليدة 2، 2015/2014.

- 97- سعيد الوردى، سياسة الدولة في توفير السكن اللائق، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، المغرب، 2012/2011.
- 98- سهام مسكر، التزامات المرقى العقارى المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، قانون عقارى وزراعى، جامعة قسنطينة، 2016.
- 99- عقيلة نوي، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقارى في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، 2018/2017.
- 100- عمار دروازي، آليات توفير وتوزيع السكن الاجتماعى في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص القانون العقارى، جامعة باتنة1، 2018/1017.
- 101- محمد يوسفى، القرض العقارى كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكنى في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، قانون خاص تخصص قانون عقارى، جامعة مستغانم، 2020/2019.
- 102- مهدي شعوة، تطور المركز القانونى للمرقى العقارى الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، قانون خاص تخصص قانون عقارى، فرع قانون التهيئة والتعمير، جامعة قسنطينة، 2015/2014.
- 103- ناصر لباد، النظام القانونى للسوق العقارية في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة عنابة، 2005/2004.
- 104- نسيم موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية - عقد بيع العقار في طور الإنجاز -، أطروحة دكتوراه علوم في القانون، فرع القانون الخاص، جامعة الجزائر، 2015.
- 105- يسمينه ريحاني، القرض المصرفى لتمويل الملكية العقارية، أطروحة دكتوراه علوم في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2020.
- ث- رسائل الماجستير:
- 106- ابتسام حاوشين، السياسة السكنية في الجزائر الواقع والآفاق، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، فرع نقود ومالية، جامعة الجزائر، 2003/2002.
- 107- ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن - دراسة حالة الصندوق الوطنى للتوفير والاحتياط-بنك، مذكرة ماجستير في العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، تخصص 108 بنوك وتأمينات، جامعة قسنطينة، 2005/2004.
- 108- أحمد خيرات، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير في علوم التسيير، فرع النقود والمالية، جامعة الجزائر، 2009/2008.
- 109- آسيا دوة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقارى والزراعى، جامعة البليدة، 2011.

- 110-الياقوت عرعار، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير في الحقوق تخصص، قانون الأعمال، جامعة الجزائر، 2009/2008.
- 111-حسينة ريمان، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 04-11-المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية-، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص عقود ومسؤولية مدنية، جامعة باتنة1، 2014/2013.
- 112-مزة علمي، دور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز مشروع المليون سكن في الجزائر خلال الفترة 2004-2009 دراسة حالة ولاية سطيف، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2010/2011.
- 113-حياة أومحمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 04-11، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون العقود، جامعة تيزي وزو، 2015.
- 114-سميرة مصطفاوي، البنوك في مواجهة آلية التوريق، مذكرة ماجستير في القانون، فرع القانون الدولي للأعمال، جامعة تيزي وزو، 2016.
- 115-سهام خليلي، المسؤولية المدنية للبنك، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون الأعمال، جامعة محمد خيثر بسكرة، 2008/2007.
- 116-سهام مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية-دراسة تحليلية، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري زراعي، جامعة البليدة، 2006/2005.
- 117-عبد الرحمن بن عزوز، دور الوساطة المالية في تنشيط سوق الأوراق المالية مع الإشارة لحالة بورصة تونس، مذكرة ماجستير في علوم التسيير فرع إدارة مالية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة قسنطينة، 2012/2010.
- 118-عبد الرحيم قزولي، النظام القانوني للبنوك التجارية في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون الخاص المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة تلمسان، 2015/2014.
- 119-علي بن علي، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 04-11، مذكرة ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة بومرداس، 2016.
- 120-عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر -دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني SRH، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد التنمية، جامعة باتنة، 2014.
- 121-فايزة رحمان، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص إدارة ومالية، جامعة الجزائر، 2004/2003.
- 122-فاطمة مقدود، حماية المكتتب في البيوع العقارية على التصاميم، مذكرة ماجستير في العلوم

- القانونية، تخصص حماية المستهلك والمنافسة، جامعة الجزائر 1، 2015/2014.
- 123-فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة البليدة، 2000.
- 124-فتيحة عرورة، آليات توظيف الأموال في البنوك الإسلامية، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر، 2008/2007.
- 125-مباركة يلس المولودة كباب، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك والترقية العقارية في مجال السكن، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر 1، 2012/2011.
- 126-محمد الطاهر العمودي، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكلة السكن في الجزائر 1999-2009، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، فرع تحليل اقتصادي، جامعة الجزائر 3، 2012.
- 127-محمد بن عيسى، المسؤولية الجزائرية للمرقي العقاري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع القانون المدني الأساسي، جامعة مستغانم، 2017/2016.
- 128-محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر وتغيراتها الحديثة، مذكرة ماجستير في العلوم السياسية، قسم التنظيم السياسي والإداري، جامعة الجزائر، سبتمبر 2001.
- 129-منصور مجاجي، النظام القانوني للتخصيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة البليدة، 2001/200.
- 130-موزة سويد سالم، بيع العقار على الخارطة وفق قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة-دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير في القانون، فرع القانون الخاص، جامعة الإمارات العربية المتحدة، 2018.
- 131-نصيرة ربيع، تمويل الترقية العمومية، مذكرة ماجستير تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006/2005.
- 132-ياسمين زرنوح، إشكالية التنمية المستدامة في الجزائر - دراسة تقييمية، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، فرع التخطيط، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2006/2005.
- 133-يزيد عربي باي، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، جامعة باتنة 1، 2010.

### ج-المقالات:

- 134-ابتهام حوشين، السياسة السكنية في الجزائر الواقع والآفاق، مجلة معهد العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر 3، المجلد 14، العدد 1، 67-94، تاريخ النشر 2010/05/02، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 135-ابتهام مناع، قطاع السكن في الجزائر وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، المجلد 28، العدد 1، 135-153، تاريخ النشر 2017/06/30،

- في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 136- إبراهيم عبد الرحمن إبراهيم، علاقة المصارف الإسلامية مع غيرها من المصارف، مجلة الصراط، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، المجلد 7، العدد 1، 162-201، تاريخ النشر 2005/07/15، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 137- أمال فكيري، آلية الحلول والتعويض لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة، المجلد 4، العدد 3، 52-66، تاريخ النشر 2017/12/15، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 138- أحمد بلعياط، الصندوق الوطني للسكن وقدرته على التحمل، مجلة المشيدون. dz، الصادرة عن الصندوق الوطني للسكن، العدد 3، 8-11، تاريخ النشر ديسمبر 2021.
- 139- العربي بومعروف، مشاركة الصندوق الوطني للسكن في التسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة، المجلد 7، العدد 1، 366-384، تاريخ النشر 2020/01/22، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 140- العربي بومعروف، ضمانات عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 04-11، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة قسنطينة، المجلد 5، العدد 2، 110-128، تاريخ النشر 2020/12/29، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 141- العربي بومعروف، المهام الجديدة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للأمن والتنمية، جامعة باتنة، المجلد 10، العدد 3، جويلية 2021، 852-865، تاريخ النشر 2021/07/10، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 142- العربي بومعروف، التنازل عن الأوعية العقارية كتحفيز لإنجاز البرامج السكنية المدعمة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة الشلف، المجلد 7، العدد 2، 1399-1415، تاريخ النشر 2021/12/29، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 143- العربي بومعروف، وليد ثابتي، الاستقرار القانوني في مجال الترقية العقارية، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة قسنطينة، المجلد 6، العدد 2، 203-218، تاريخ النشر 1921/06/22، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 144- العياشي سراتي، إجراءات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأموال الخاصة للدولة، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، المجلد 4، العدد 1، 365-398، تاريخ النشر 2017/06/20، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 145- الكاهنة إرزيل، دور المؤسسات المصرفية في تمويل الترقية العقارية، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة، المجلد 4، العدد 2، 35-50، تاريخ النشر 2017/06/10، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".

- 146-إيمان بوسنة، دعم الدولة غير المباشر لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، مجلة الحقوق والحريات، جامعة بسكرة، عدد تجريبي يضم أشغال الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد بجامعة بسكرة يومي 17 و 18 فيفري 2013، ص461-475، تاريخ النشر 2013/09/01، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 147-إيمان بوسنة، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، المجلد 9، العدد 2، ص381-393، تاريخ النشر 2014/09/25، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 148-إيمان نعمون، سياسات الإسكان والتنمية المستدامة في الجزائر، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، جامعة بسكرة، المجلد 13، العدد 2، ص409-430، تاريخ النشر 2019/12/29، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 149-جميلة دوار، تطبيقات النظام العام العمراني بين مجال التهيئة العمرانية ونشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة الشلف، المجلد 7، العدد 1، ص1599-1622، تاريخ النشر 2021/06/28، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 150-جميلة قارش، ضوابط الربح وعوامل استحقاقه في الاقتصاد الإسلامي وعلاقتها بالمخاطرة -دراسة وصفية تحليلية-، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة باتنة 1، المجلد 13، العدد 26، ص19-46، تاريخ النشر 2012/06/01، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 151-حدة مبروك، التأمين على القروض العقارية الممنوحة في إطار نشار الترقية العقارية السكنية، مجلة الدراسات القانونية، جامعة المدينة، المجلد 7، العدد 2، ص1026-1041، تاريخ النشر 2021/06/24، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 152-حسينة ريمان، التزامات المرقى العقاري بضمان حسن التنفيذ في عقد البيع على التصاميم، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة، المجلد 8، العدد 1، ص945-961، تاريخ النشر 2021/01/26، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 153-حسيبة زغلامي، الإطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة تبسة، المجلد 11، العدد 1، ص132-147، تاريخ النشر 2018/06/30، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 154-حكمة غالي، تغطية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للالتزامات المرقى العقاري، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة الشلف، المجلد 7، العدد 1، ص1323-1351، تاريخ النشر 2021/06/28، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 155-حكيم عمورة، تطهير الملكية العقارية كضمان لاستقرار الوعاء العقاري الموجه للاستثمار، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة قسنطينة، المجلد 6، العدد 2، عدد خاص بفعليات الملتقى



- الوطني "أثر الأمن القانوني على تطوير الاستثمار في الجزائر"، المنعقد في 2021/02/04، عبر تقنية التحاضر المرئي، 151-165، تاريخ النشر 2021/06/22، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 156- حمزة عبد المهيم، مركز الإنعاش العقاري في السياسة السكنية المغربية، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية الإلكترونية، المغرب، العدد 03، 35-52، تاريخ النشر سنة 2013، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 157- خالد رامول، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع بناء على التصاميم، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، المجلد 5، العدد 1، 299-306، تاريخ النشر 2010/03/17، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 158- دبار محمد أمين ونجية بوراس، آليات التمويل العقاري ودور المؤسسات المالية في دعم نشاط الترقية العقارية، مجلة الحوار المتوسطي، جامعة سيدي بلعباس، المجلد 10، العدد 3، 359-390، تاريخ النشر 2020/02/01، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 159- رابح فغور، موقف الفقه الإسلامي من عقد بيع العقار على التصاميم في التشريع الجزائري، مجلة البحوث العلمية والدراسات الإسلامية، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، المجلد 11، العدد 5، 164-207، تاريخ النشر 2019/12/30، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 160- راضية بن زكري، مساهمة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في قطاع السكن، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 1، المجلد 9، العدد 1، 691-714، تاريخ النشر 2022/01/31، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 161- ريم رفيعة لعور، أثر جائحة الكوفيد 19 على نشاط الترقية العقارية بين التحديات والحلول القانونية، مجلة حوليات جامعة الجزائر 1، جامعة الجزائر 1، المجلد 34، العدد 3، عدد خاص حول القانون وجائحة كوفيد 19، 422-442، تاريخ النشر 2020/07/15، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 162- زكرياء زيتوني، مقال "قواعد تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، مجلة البحوث والدراسات العليا، جامعة المدية، المجلد 9، العدد 2، 237-268، تاريخ النشر 2015/12/31، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 163- سفيان ذبيح، النظام القانوني للمركبي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، جامعة المدية، المجلد 6، العدد 1، 185-198، تاريخ النشر 2020/01/15.
- 164- سهام مسكر، دعم إنعاش السكن الترقوي وتحفيز المركبي العقاري للاستثمار في قطاع السكن، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة، المجلد 4 العدد 1، 30-53، تاريخ النشر 2015/06/01، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".

- 165- شراز توري، تقييم استراتيجية التمويل السكني في الجزائر، مجلة الاقتصاد والتنمية البشرية، جامعة البليدة، المجلد 6، العدد 2، 334-323، تاريخ النشر 2015/06/30، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 166- شريف بغني، إجراءات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة، المجلد 4. العدد 1، 104-81، تاريخ النشر 2017/12/15، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 167- شهر الدين قالة، التسويق الشبكي دراسة فقهية اقتصادية، مجلة المنتقى للبحوث والدراسات، جامعة باتنة 1، المجلد 1، العدد 2، 214-183، تاريخ النشر 2020/12/30، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 168- عبد الحميد غوفي وعمر طالب، إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية والمصرفية في الجزائر -دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني SRH-، المجلة الأكاديمية العربية المفتوحة، الدانمارك، عدد 2، 29-4، تاريخ النشر 2007/06/30، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 169- عبد الكريم المومن، برامج السياسة السكنية ودورها في معالجة أزمة السكن بالجزائر، مجلة دفاتر اقتصادية، جامعة الجلفة، المجلد 04، العدد 1، 38-18، تاريخ النشر 2013/03/01، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 170- عبد الله قادية، آليات دعم السكن للعامل في التشريع الجزائري، مجلة القانون الدولي والتنمية، جامعة مستغانم، المجلد 6، العدد 2، 90-70، تاريخ النشر 2019/03/30، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 171- عبد الله لعويجي، شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة، المجلد 8، العدد 1، 65-46، تاريخ النشر 2021/01/26، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 172- عبد الوهاب رميدي، نحو صيغ بديلة لتمويل قطاع السكن في الجزائر، مجلة معارف، جامعة البويرة، المجلد 8، العدد 15، 354-335، تاريخ النشر 2013/12/01، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 173- عقيلة نوي، الآليات القانونية لحسين نشاط الترقية العقارية في الجزائر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة ورقلة، المجلد 10، العدد 19، 780-767، تاريخ النشر 2018/06/01، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 174- علاء حسين علي، التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية-دراسة فقهية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، المجلد 1، العدد 1، 27-4، تاريخ النشر 2017/12/30،

- في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 175- عماد عجابي، المعالجة القانونية لمخاطر القرض المصرفي، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة الشلف، المجلد 7، العدد 1، 1662-1681، تاريخ النشر 2021/06/28، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 176- عواطف زرارة، إعادة التوازن العقدي في عقد البيع على التصاميم دراسة تحليلية على ضوء قانون الترقية العقارية الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، المجلد 54، العدد 4، 223-246، تاريخ النشر 2017/12/13، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 177- عواطف زرارة، التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم وفقا للقانون 04/11، مجلة الحقوق والحريات، جامعة بسكرة، عدد تجربي، 85-94، تاريخ النشر 2013/09/01، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 178- فتيحة شمام، آلية التنازل عن العقار غير المبني الموجه لإنجاز السكن الجماعي في القانون الجزائري، مجلة الأدب والعلوم الاجتماعية، جامعة سطيف 2، المجلد 18، العدد 1، 236-261، تاريخ النشر 2021/03/07، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 179- فريد نصر أبو الفتوح، نظرات في المسؤولية العقدية للمطور العقاري -دراسة في إطار تشريعات دولة الإمارات العربية المتحدة، مجلة كلية الشريعة والقانون بطنطا، مصر، العدد 35، الجزء الأول 2/1، 500-619، تاريخ النشر 2020، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 180- فريدة سقلاب، توريق القروض الرهنية كآلية لإعادة التمويل في القانون رقم 06-05، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة الجلفة، المجلد 7، العدد 3، 721-736، تاريخ النشر 2022/09/01، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 181- فضيلة مسيوم ونعيمة آكلي، النظام القانوني لهيئة المراقبة التقنية للبناء، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، المجلد 1، العدد 2- 122-132، تاريخ النشر 2017/06/30، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 182- فهيمة قسوري، إشكاليات الرهون في تأمين القروض العقارية، مجلة الحقوق والحريات، جامعة بسكرة، عدد تجربي، 149-176، تاريخ النشر 2013/09/01، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 183- كريمة شايب باشا، الصندوق الوطني للسكن كهيئة ممولة للترقية العقاري، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة، المجلد 4، العدد 2، 105-118، تاريخ النشر 2017/06/20، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 184- مازن إرشيد، ما هو الدعم؟، مقال منشور بالموقع الإلكتروني لمجلة العربي الجديد، منشور بتاريخ

- 2015/10/14، في موقع مجلة العربي.
- 185-مبارك بوعشة، تسيير المخاطر البنكية، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، المجلد 18، العدد 1، 227-245، تاريخ النشر 2007/06/30، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 186-محفوظ رضا جلجال، نظام التمويل الاسلامي للمؤسسات المتوسطة والصغيرة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة الشلف، المجلد 7، العدد 1، 117-134، تاريخ النشر 2021/06/28، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 187-محمد الطاهر بلعيساوي، توريق القروض الرهنية في التشريع الجزائري، المجلة الاكاديمية للبحوث القانونية، جامعة بجاية، المجلد 1، العدد 2، 159-172، تاريخ النشر 2010/12/30، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 188-محمد أمين مزيان ومحمد يوسف، التأمين على القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن في الجزائر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة ورقلة، المجلد 10، العدد 18، 45-60، تاريخ النشر 2018/01/01، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 189-محمد ضويفي، دور البنوك العمومية في تمويل برامج إنجاز السكن، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة، المجلد 8، العدد 1، 39-57، تاريخ النشر 2021/06/06، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 190-محمد عمور، عثمان بقنيش، الإطار القانوني لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية في الجزائر، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، جامعة تيارت، المجلد 7، العدد 2، 163-180، تاريخ النشر 2017/06/10، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 191-محمد لمين هيشور، قراءة سوسيو تاريخية لقطاع السكن في الجزائر بين الخلفيات والتوجهات الجديدة، مجلة العلوم الاجتماعية، جامعة الأغواط، المجلد 11، العدد 4، 214-234، تاريخ النشر 2017/06/01، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 192-محمد يوسف، توفير الوعاء العقاري لفائدة المرقى العقاري كتحفيز لتطوير نشاط الترقية العقارية في الجزائر، مجلة التعمير والبناء، جامعة تيارت، المجلد 1، العدد 2، 72-85، تاريخ النشر 2017/06/30، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 193-محمود كربوب، شرط المنع من التصرف -دراسة مقارنة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة الشلف، المجلد 7، العدد 1، 653-677، تاريخ النشر 2021/06/28، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 194-معراج جديدي، الرهن العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، المجلد 51، العدد 3، 183-203، تاريخ النشر

- 2014/03/01، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 195-منصور الشمالي، الإطار العلمي لمعالجة أزمة القروض العقارية في دولة الكويت، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، جامعة الشلف، المجلد 5، العدد 6، 221-246، تاريخ النشر 2009/01/01، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 196-مونة مقلاتي، التأصيل القانوني لعقد بيع العقار تحت الإنشاء-دراسة مقارنة-، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الجلفة، المجلد 10، العدد 2، الجزء 2، 328-348، تاريخ النشر 2017/06/15، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 197-نعناعه بوحفص جلاب، الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة الفكر، جامعة بسكرة، المجلد 5، العدد 1، 353-379، تاريخ النشر 2010/03/17، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 198-نوال قحموص، احتفاظ البنك بملكية المال الممول كضمان في عقد القرض، مجلة دفاتر البحوث العلمية، المركز الجامعي تيبازة، المجلد 9، العدد 1، 648-664، تاريخ النشر 2021/06/08، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 199-هنية شريف، الاختصاصات المستحدثة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية في ظل القانون 04/11، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة، المجلد 4، العدد 3، 11-22، تاريخ النشر 2017/12/15، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".
- 200-وردة سالمى، دعم تمويل الترقية العقارية في إطار القروض العقارية الميسرة، مجلة القانون، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP". العقاري، جامعة البليدة، المجلد 4، العدد 1، 333-364، تاريخ النشر 2017/03/20.
- 201-يزيد عربي باي، دور الوكالة الوطنية للتعمير في تعزيز التنمية الاقتصادية للعقار الحضري، مجلة التعمير والبناء، جامعة تيارت، المجلد 1، العدد 1، 4-17، تاريخ النشر 2017/03/30، في منصة المجلات العلمية الجزائرية "ASJP".

#### ح-المدخلات:

- 202-آسيا دوة، عقد حفظ الحق، كتاب المؤتمر، الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر -واقع وآفاق-، يومي 27 و 28/02/2012، جامعة قاصدي مرباح بورقلة.
- 203-الواسعة زرارة صالحى، دور المرقى العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر، كتاب المؤتمر، الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر -واقع وآفاق-، يومي 27 و 28/02/2012، جامعة قاصدي مرباح بورقلة.
- 204-ربيعة صبايحي، الضمانات المستحدثة في بيع العقار بناء على التصاميم على ضوء أحكام القانون رقم 11-04، كتاب المؤتمر، الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر -واقع وآفاق-، يومي 27

- و28/02/2012، جامعة قاصدي مرباح بورقلة.
- 205-زهرة بن عبد القادر، الضمان العشري للمشيدين-دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، كتاب المؤتمر، الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر -واقع وآفاق، يومي 27 و28/02/2012، جامعة قاصدي مرباح بورقلة.
- 206-سامية كسال، دور نظام توريق القروض الرهنية في تمويل الترقية العقارية، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي يضم أشغال الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد بجامعة بسكرة يومي 17 و18 فيفري 2013.
- 207-سعدية قني، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي يضم أشغال الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد بجامعة بسكرة يومي 17 و18 فيفري 2013.
- 208-سمية كبير وحسنة أقاسم، تمويل المؤسسات عن طريق رأس المال، الملتقى الوطني الثاني حول بناء البورصة على فعالية التمويل في الاقتصاد الجزائري، يومي 24-25 أبريل 2007، الجامعة الإفريقية العقيد أحمد دراية، أدرار.
- 209-عبد الحليم بن مشري، التزامات المرقى العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد، كتاب المؤتمر، الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر -واقع وآفاق-، يومي 27 و28/02/2012، جامعة قاصدي مرباح بورقلة.
- 210-عبد الرزاق سلام، نذير بوسهوة، آفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية، الملتقى الدولي حول "أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق"، جامعة المدينة، يومي 23 و24 ماي 2012.
- 211-قاشي علال، التزامات المرقى العقاري وجزاء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم، كتاب المؤتمر، الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر -واقع وآفاق-، يومي 27 و28/02/2012، جامعة قاصدي مرباح بورقلة.
- 212-محمد الهنوني، التقييد الاحتياطي وإشهار المعاملات العقارية على ضوء القانونين 44.00 و18.00، كتاب اليوم الدراسي، العقار والإسكان، يوم 24/04/2003، المتضمن نشر أعمال اليوم الدراسي المنظم من طرف كلية المنارة جليز، جامعة القاضي عياض، المغرب.

#### خ-القرارات القضائية:

#### -المحكمة العليا:

- 213-القرار رقم 191705، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، بتاريخ 24/10/1999، المنشور في المجلة القضائية، عدد 02، لسنة 1999.
- 214-القرار رقم 324034، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، بتاريخ 21/02/2007،

- المنشور في مجلة المحكمة العليا، العدد 01، لسنة 2007.
- 215-القرار رقم 436937، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، بتاريخ 2008/11/19، المنشور في مجلة المحكمة العليا، العدد 02، لسنة 2008.
- 216-القرار رقم 465804، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، بتاريخ 2009/03/18، المنشور في مجلة المحكمة العليا، العدد 01، لسنة 2009.
- 217-القرار رقم 509321، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة المدنية، بتاريخ 2009/12/17، (غير منشور).
- 218-القرار رقم 664290، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، بتاريخ 2011/07/14، المنشور في مجلة المحكمة العليا، العدد 02، لسنة 2012.
- 219-القرار رقم 0871568، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، بتاريخ 2013/01/17، المنشور في مجلة المحكمة العليا، العدد 01، لسنة 2014.
- 220-القرار رقم 1007602، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة المدنية، بتاريخ 2015/11/19، المنشور في مجلة المحكمة العليا، العدد 02، لسنة 2015.

**-مجلس الدولة:**

- 221-القرار رقم 192317، الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثانية، بتاريخ 2000/04/10، (غير منشور).
- 222-القرار رقم 199504، الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثانية، بتاريخ 2000/06/12، (غير منشور).
- 223-القرار رقم 057348، الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، بتاريخ 2011/01/27، (غير منشور).
- 224-القرار رقم 136436، الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثانية، بتاريخ 2020/07/29، (غير منشور).

**-المجالس القضائية:**

- 225-القرار المتعلق بالقضية رقم 15/6762، المسجلة بتاريخ 2015/12/01، الصادر عن مجلس قضاء باتنة، الغرفة العقارية، (غير منشور).
- 226-القرار المتعلق بالقضية رقم 16/3904، المسجلة بتاريخ 2016/06/01، الصادر عن مجلس قضاء باتنة، الغرفة العقارية، (غير منشور).
- 227-القرار المتعلق بالقضية رقم 19/00065، المسجلة بتاريخ 2019/02/26، الصادر عن مجلس قضاء باتنة، الغرفة العقارية، (غير منشور).

**-المحاكم العادية والمحاكم الإدارية:**

228-حكم القضية رقم 16/00527، الصادر عن المحكمة الإدارية لباتنة، بتاريخ في 2016/07/12،  
(غير منشور).

229-حكم القضية رقم 17/06100، الصادر عن محكمة باتنة، القسم العقاري، بتاريخ في  
2017/12/05، (غير منشور).

#### د-الدوريات والمجلات:

230-مجلة القضائية، العدد 02، لسنة 1999.

231-مجلة المحكمة العليا، العدد 01، لسنة 2007.

232-مجلة المحكمة العليا، العدد 02، لسنة 2008.

233-مجلة المحكمة العليا، العدد 01، لسنة 2009.

234-مجلة المحكمة العليا، العدد 02، لسنة 2012.

235-مجلة المحكمة العليا، العدد 01، لسنة 2014.

236-مجلة المحكمة العليا، العدد 02، لسنة 2015.

237-مجلة المشيدون.dz، "Bâtitseurs.dz"، الصادرة عن الصندوق الوطني للسكن، العدد 1، ماي  
2021.

238-مجلة المشيدون.dz، "Bâtitseurs.dz"، الصادرة عن الصندوق الوطني للسكن، العدد 3،  
ديسمبر 2021.

239-مجلة المشيدون.dz، "Bâtitseurs.dz"، الصادرة عن الصندوق الوطني للسكن، العدد 4، ماي  
2022.

#### ذ-الدليل والمناشير:

240-منشور خاص بشركة إعادة التمويل الرهني، متضمن دليل إعادة تمويل القروض السكنية، تاريخ  
النشر 2003.

241-المنشور الخاص بـ "الإجراءات المتعلقة بتسيير إعانات الدولة الموجهة لمشاريع السكن الترقوي  
المدعم (الصيغة القديمة)" الصادر عن المديرية العامة للصندوق الوطني للسكن تحت رقم  
PGA/11/A/DAAP، شهر أوت 2012.

242-المنشور الخاص بـ "الإجراءات المتعلقة بالتسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم-2  
(LPA-2)" الصادر عن المديرية العامة للصندوق الوطني للسكن تحت رقم PGA/19/A/DAAP،  
بتاريخ 2018/06/06.

#### هـ-المواقع الإلكترونية:

243-الموقع الإلكتروني لـ "البنك الدولي": <http://www.lbankldawli.org>.



- 244-الموقع الإلكتروني لـ "الشباك الوحيد الخاص بالتسجيلات في صيغة السكن الترقوي المدعم":  
[.https://prestations.interieur.gov.dz/guichet](https://prestations.interieur.gov.dz/guichet)
- 245-الموقع الإلكتروني لـ "الصندوق الوطني للسكن":  
[.https://www.cnl.gov.dz/](https://www.cnl.gov.dz/)
- 246-الموقع الإلكتروني لـ "الصندوق الوطني للضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية":  
[.https://www.fgcmpi.org.dz](https://www.fgcmpi.org.dz)
- 247-الموقع الإلكتروني لـ "الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية":  
[.https://fnpos.dz](https://fnpos.dz)
- 248-الموقع الإلكتروني لـ "الصيرفة الإسلامية": صيرفة إسلامية  
[.www.marefa.org/](http://www.marefa.org/)
- 249-الموقع الإلكتروني لـ "المعجم الإلكتروني":  
[.https://www.almougem.com](https://www.almougem.com)
- 250-الموقع الإلكتروني لـ "المعجم الوسيط":  
[.https://bit.ly/3lni8np](https://bit.ly/3lni8np)
- 251-الموقع الإلكتروني لـ "جريدة الأخبار المصرية":  
[.https://bit.ly/35MLDHY](https://bit.ly/35MLDHY)
- 252-الموقع الإلكتروني لـ "شركة إعادة التمويل الرهني":  
[.http://www.srh-dz.org/](http://www.srh-dz.org/)
- 253-الموقع الإلكتروني لـ "شركة ضمان القرض العقاري":  
[.http://www.sgci.dz/](http://www.sgci.dz/)
- 254-الموقع الإلكتروني لـ "قاموس المعاني"،  
[.https://www.almaany.com](https://www.almaany.com)
- 255-الموقع الإلكتروني لـ "كتاب-بنك":  
[.https://www.cnepanque.dz/](https://www.cnepanque.dz/)
- 256-الموقع الإلكتروني لـ "ولاية الشلف":  
[.http://www.wilaya-chlef.dz/](http://www.wilaya-chlef.dz/)
- 257-الموقع الإلكتروني لـ "مجلة العربي الجديد":  
[.https://www.alaraby.co.uk](https://www.alaraby.co.uk)
- 258-الموقع الإلكتروني لـ "معجم اللغة العربية المعاصر":  
[.https://bit.ly/3DYNN0e](https://bit.ly/3DYNN0e)
- 259-الموقع الإلكتروني لـ "مجلة المكيال السعودية":  
[.http://www.almekyal.com](http://www.almekyal.com)
- 260-الموقع الإلكتروني لـ "مجلة اليوم السابع":  
[.https://bit.ly/2ZWCsot](https://bit.ly/2ZWCsot)
- 261-الموقع الإلكتروني لـ "مجلة بحوث":  
[.https://bit.ly/3yktOLW](https://bit.ly/3yktOLW)
- II-المراجع باللغة الفرنسية:**

### a-Les ouvrages

- 1-Abdelkader beltas, les politiques de l'habitat face a la crise de logement, Editions Légende, Alger, S N E, 2016.
- 2-Abdelkrim toudjine, Comment optimiser les prix, Entreprise Nationale du Livre, Alger, S N E, 1991.
- 3-Albert Caston, et autres, Traité de la responsabilité des constructeurs, édition le Moniteur , Paris, 7<sup>eme</sup> édition, 2013.
- 4-Christophe ponce, Droit de l'assurance construction, Gualino lextensio éditions, France , 1<sup>re</sup> édition, 2008.
- 5-Corinne Saint Alary et autres, Droit de la construction, le terrain à bâtir, l'opération de construction, Dalloz ,Paris, France, 10<sup>em</sup> édition, 2013.

- 6-Djillali adja, droit de l'urbanisme, Edition Berti, Alger, S N E, 2007.
- 7-Jean Bernard auby, eu autres, Droit de l'urbanisme et de la construction, Éditions Montchrestien , 12 em édition, paris, 2020.
- 8-Jean-Pierre Schaefer, Aides et financements de projets de logements, Editions Le Moniteur, Paris,France, S N E, 2015.
- 8-Julien delagrandanne, L'Investissement Immobilier locatif intelligent, Editions Amazon, Great Britain, S N E, 2017.
- 9-Philippe Malinvaud, et autres, Droit de la promotion immobilière, Dalloz,Paris, France, 8<sup>em</sup> édition, 2009.
- 10-Youcef maalem, Legislation regissant la gestion immibilier, séminaire international sur la Gestion Immobiliere, du 10 au 11/06/2008, MHU, Alger.

**b-Les articles:**

- 11-Anne vincent, Les promoteurs immobiliers britanniques a bruxelles, Article disponible en ligne à l'adresse; <https://www.cairn.info/revue-courrier-hebdomadaire-du-crisp-1975-25-page-1>.
- 12-Jean-Michel Berly, Propositions pour améliorer la garantie financière d'achèvement résultant d'une convention de cautionnement solidaire, Revue Droit et Ville, 2015, tome 2, N° 80. PP 159-187.

**c-Les guides et Les documents:**

- 13-Convention FNPOS/CNL, Portant mise en oeuvre des aides FNPOS au profit des salaries et retraites affilies acquéreurs de logement promotionnel aide nouvelle formule (LPA-II), du 31/05/2022.
- 14-Formulaire NCEP-Banque de financement des entreprises, formation chargé des clientele, 2<sup>ème</sup> trimestre 2014.
- 15-La Procédur relative a la gestion des aides de l'état destinées au Logement Promotionnel Aide/LPA, DG CNL, PGA/11/A/DAAP, Aout 2012.
- 16-La Procédure relative à la gestion financière des projets de Pogements Promotionnels Aidés/LPA-II, PGA/19/A/D.AIDES du 06/06/2018.
- 17-Protocole d'accord entre la caisse nationale d'épargne et de prévoyance (CNEP-Banque) et la caisse nationale du logement (CNL), portant modalités de mobilisation des crédits immobiliers accordes aux acquéreurs dans le cadre des programmes de logements promotionnels aides (LPA-II), du 21/05/2018.
- 18-Protocole d'accord entre la banque nationale d'algérie (BNA) et la caisse nationale du logement (CNL), portant modalités de mobilisation des crédits

immobiliers accordés dans le cadre du programme de logements promotionnels aides (LPA-II), du 05/09/2021.

19-Protocole d'accord entre le credit populaire d'algérie (CPA) et la caisse nationale du logement (CNL), portant modalités de mobilisation des crédits immobiliers accordés dans le cadre du programme de logements promotionnels aides (LPA-II), du 02/08/2022.

20-Support de cours Crédit Hypothécaire (NCEP-Banque), fevrier 2015.

## الملخص

### ملخص:

يعد إنجاز وتوفير السكن من أصعب الالتزامات التي تقع على عاتق الدولة، نظرا لكثرة الطلب، والتكلفة الباهظة التي تؤثر على خزينة الدولة، ما استدعى البحث عن مصادر تمويل إضافية. من بينها إشراك المقتنين في عملية التمويل اعتمادا على تقنية البيع على التصاميم.

من هذا المنطلق، تم طرح صيغة السكن الترقوي المدعم، التي تتميز بتدخل العديد من الأطراف في تمويل الإنجاز، بداية بالمقتني الذي يدفع القسط الخاص به، والبنوك والمؤسسات المالية التي تمنح قروض ميسرة بفوائد بنكية مدعمة، وصولا إلى الدولة ممثلة في الصندوق الوطني للسكن الذي يمنح إعانات غير قابلة الاسترداد لكل المستفيدين من هذه الصيغة، بالإضافة إلى إمكانية الحصول على إعانة أخرى من الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

ولتنظيم آلية تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة LPA-II، منح المشرع الجزائري للصندوق الوطني للسكن، دورا مركزيا يمكنه من تجميع كل مصادر التمويل بما فيها الأقساط الشخصية والإعانات والقروض العقارية في حساب بنكي خاص بالمشروع، وفقا لاتفاقيات مبرمة مع جميع المتدخلين، ومن ثم يقوم الصندوق بالدفع للمرقي العقاري حسب تقدم الأشغال بما يتطابق مع أحكام القانون رقم 11-04 والمرسوم التنفيذي رقم 13-431.

**الكلمات المفتاحية:** الترقية العقارية، السكن الترقوي المدعم، التمويل العقاري، الصندوق الوطني للسكن، المرقي العقاري.

### Résumé:

La réalisation ainsi que la disponibilité du logement est considérée comme étant l'un des plus difficiles engagements de l'état, au vu de la forte demande et du coût élevé qui impacte le trésor public. Ce qui a amené à la recherche d'autres sources de financement complémentaires, entre autres la technique de la vente sur plans. A partir de là fût proposée la formule du logement promotionnel aidé qui se distingue par l'intervention de plusieurs parties dans le financement de la réalisation en commençant par le bénéficiaire qui verse l'apport qui lui incombe, ainsi que les banques et les institutions financières qui attribuent des crédits avec des taux d'intérêt bonifiés, en arrivant à la C.N.L qui octroie des aides non remboursables à tous les bénéficiaires de cette formule, en plus de la possibilité de l'octroi d'une autre aide du F.N.P.O.S.

Aussi, pour réglementer le financement des projets du L.P.A avec sa nouvelle formule L.P.A-II, le législateur algérien a attribué à la C.N.L un rôle central, qui lui permet de regrouper toutes les sources de financement y compris les apports personnels et les aides ainsi que les crédits immobiliers dans un compte spécial au projet, ceci conformément aux conventions établies entre tous les intervenants. A partir de là, la C.N.L se charge des versements au promoteur, en fonction de l'avancement des travaux, conformément à la loi 11-04 et le décret exécutif 13-431.

**Mots clés:** promotion immobilière, logement de promotionnel aidé, financement immobilier, Caisse National du Logement, promoteur immobilier.

### Abstract:

The construction and provision of housing is considered one of the most difficult obligations that falls under the responsibility of the state; given the high demand and the expensive costs that affect the state treasury. The latter requires the search for additional sources of financing, such as the involvement of buyers in the financing process –according to the sales technique reliant on designs.

Accordingly, the subsidized promotional housing formula was suggested. Which is characterized by the intervention of many parties in financing the project; beginning with the buyer who pays his own share, as well as the banks and financial establishments that grant soft loans with subsidized bank interest. All the way to the state represented by the National Housing Fund, which grants non-refundable benefits for all beneficiaries of the formula. In addition to the possibility of obtaining another subsidy from the National Fund for Social Services Equalization.

In order to regulate the mechanism of financing promotional housing projects supported in its new form LPA-II, the Algerian legislator granted the National Housing Fund a central role that enabled it to collect all sources of financing, including personal installments, subsidies and real-estate loans in a bank account specific to the project, according to agreements established amongst all stakeholders. Then, The Fund pays the real-estate promoter according to the progress of the works, in accordance with the provisions of Law N° 11-04 and Executive Decree N° 13-431.

**Keywords:** real estate promotion, subsidized promotion housing, real estate financing, the National Housing Fund, real estate promoter.

الفهرس

- 11..... الباب الأول : الإطار القانوني المنظم لعملية تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم
- 12..... الفصل الأول: النظام القانوني للسكن الترقوي المدعم
- 13..... المبحث الأول: ماهية السكن الترقوي المدعم
- 14..... المطلب الأول: مفاهيم عامة حول السكن الترقوي المدعم
- 14..... الفرع الأول: مفهوم السكن الترقوي المدعم
- 14..... أولا: التعريف الاصطلاحي للسكن الترقوي المدعم:
- 14..... أ: التعريف اللغوي للسكن الترقوي المدعم:
- 17..... ب: التعريف الاقتصادي للسكن الترقوي المدعم:
- 19..... ثانيا: التعريف التشريعي للسكن الترقوي المدعم:
- 19..... أ: التعريف التشريعي وفقا للصيغة القديمة للسكن الترقوي المدعم:
- 20..... ب: التعريف التشريعي وفقا للصيغة الجديدة للسكن الترقوي المدعم:
- 22..... ثالثا: التعريف الصادر عن الصندوق الوطني للسكن:
- 23..... رابعا: التعريف الوارد في بعض الدراسات القانونية:
- 25..... الفرع الثاني: أهمية السكن الترقوي المدعم وتمييزه عن بعض الصيغ السكنية
- 25..... أولا: أهمية السكن الترقوي المدعم:
- 25..... أ: أهمية السكن الترقوي المدعم بالنسبة للسياسة السكنية للدولة:
- 27..... ب: أهمية السكن الترقوي المدعم بالنسبة لطالبي السكن:
- 28..... ثانيا: تمييز السكن الترقوي المدعم عن بعض الصيغ السكنية:
- 28..... أ: تمييز السكن الترقوي المدعم عن بعض الصيغ الاجتماعية:
- 34..... ب: تمييز السكن الترقوي المدعم عن المشاريع العمومية:
- 39..... المطلب الثاني: خصائص السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة
- 39..... الفرع الأول: خصائص السكن الترقوي المدعم التقنية العامة
- 40..... أولا: التركيب العمراني ونمط السكنات الترقية المدعمة:
- 40..... أ: التركيب العمراني للسكن الترقوي المدعم:
- 41..... ب: نمط السكنات الترقية المدعمة:
- 43..... ثانيا: تصميم المسكن وترتيباته الفضائية في مشاريع السكن الترقوي المدعم:
- 43..... أ: التصميم المعماري للمباني الجماعية وشبه الجماعية والفردية المجمعنة:
- 44..... ب: آلية التنظيم الفضائي لمشاريع السكن الترقوي المدعم:
- 45..... ثالثا: أحكام مشتركة خاصة بمشاريع السكن الترقوي المدعم:
- 45..... أ: التجهيزات ونظام البناء:
- 46..... ب: أحكام ختامية متعلقة بالخصائص:

- 47..... الفرع الثاني: خصائص السكن الترقوي المدعم التقنية الخاصة
- 47..... أولاً: مكونات وشروط تنفيذ مشروع السكن الترقوي المدعم:
- 47..... أ: المكونات المادية والمواصفات التقنية الخاصة للسكنات الترقوية المدعمة:
- 48..... ب: شروط تنفيذ مشروع السكن الترقوي المدعم:
- 49..... ثانياً: التزامات وآجال إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم:
- 49..... أ: الالتزامات التقنية للمركبي العقاري في إطار مشاريع السكن الترقوي المدعم:
- 50..... ب: آجال إنجاز وتسليم السكن الترقوي المدعم:
- 51..... المبحث الثاني: آلية بعث مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة
- 51..... المطلب الأول: إجراءات بعث مشاريع السكن الترقوي المدعم
- 52..... الفرع الأول: توفير الموارد المالية لإنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم
- 53..... أولاً: الموارد البشرية والمادية المتعلقة بمشاريع السكن الترقوي المدعم:
- 53..... أ: آلية انتقاء طالبي السكن الترقوي المدعم:
- 53..... ب: توزيع نمط السكن في مشروع السكن الترقوي المدعم:
- 54..... ثانياً: تحديد سعر التنازل عن السكنات الترقوية المدعمة:
- 54..... أ: العناصر المتدخلة في تحديد سعر التنازل:
- 55..... ب: تسقيف سعر التنازل:
- 56..... الفرع الثاني: تسيير الموارد المالية لإنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم
- 56..... أولاً: مركزية الصندوق الوطني للسكن في التمويل:
- 57..... أ: تجميع الموارد المالية الخاصة بالمشروع:
- 57..... ب: إعداد اتفاقية تمويل ومتابعة إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم:
- 57..... ثانياً: تدابير متعلقة بآلية التمويل:
- 57..... أ: منحة التسيير المالي الخاصة بالصندوق الوطني للسكن:
- 57..... ب: أحكام تسيير المشاريع القديمة غير المكتملة:
- 58..... المطلب الثاني: التحضيرات المسبقة لبعث مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة
- 58..... الفرع الأول: توفير الأوعية العقارية المخصصة لمشاريع السكن الترقوي المدعم
- 59..... أولاً: الإطار التشريعي للتنازل على الأملاك الوطنية لصالح المرقين العقاريين:
- 59..... أ: مرحلة تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات:
- 59..... ب: مرحلة التنازل بالتراضي عن الأوعية العقارية:
- 63..... ثانياً: شروط التنازل عن الأوعية العقارية:
- 63..... أ: شروط متعلقة بالقطعة الأرضية المعينة بالتنازل:
- 64..... ب: شروط متعلقة بالمشروع:
- 65..... ج: شروط متعلقة بالمشتري (المركبي العقاري):

68	الفرع الثاني: الدراسة المالية لمشاريع السكن الترقوي المدعم
68	أولاً: التقييم المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم:
68	أ: المعلومات العامة للبطاقة التقنية للمشروع:
69	ب: العناصر المتدخلة في تقييم مشروع السكن الترقوي المدعم:
70	ثانياً: تحديد مصادر تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم:
70	أ: مصادر التمويل المباشرة:
72	ب: مصادر التمويل غير المباشرة:
74	خلاصة الفصل الأول
	الفصل الثاني: آلية مساهمة مختلف المتدخلين في تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة
76	المبحث الأول: الإعتماد على آلية البيع على البيع على التصاميم
77	المطلب الأول: الإطار القانوني للمرقي العقاري
77	الفرع الأول: ماهية المرقي العقاري
78	أولاً: تعريف المرقي العقاري:
78	أ: التعريف اللغوي والاصطلاحي للمرقي العقاري:
79	ب: التعريف الفقهي والقضائي للمرقي العقاري:
80	ج: تعريف المرقي العقاري في التشريع الجزائري والتشريع المقارن:
84	ثانياً: الطبيعة القانونية للمرقي العقاري وأنواعه:
84	أ: تحديد الطبيعة القانونية للمرقي العقاري:
86	ب: أنواع المرقي العقاري:
92	ج: تمييز المرقي العقاري عن غيره من أصحاب المهن المشابهة:
95	الفرع الثاني: التزامات المرقي العقاري
96	أولاً: الالتزامات القبلية للمرقي العقاري:
96	أ: الالتزامات المتعلقة بقانون الترقية العقارية:
104	ب: التزام المرقي العقاري بضرورة مطابقة المشروع مع مخططات التهيئة والتعمير:
106	ج: التزام المرقي بالحصول على الشهادات والرخص الإدارية:
107	ثانياً: التزامات المرقي العقاري في مرحلة التعاقد:
108	أ: التزامات المرقي العقاري في عقد حفظ الحق:
109	ب: التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم:
111	المطلب الثاني: ماهية عقد البيع على التصاميم
112	الفرع الأول: مفهوم عقد البيع على التصاميم
112	أولاً: تعريف عقد البيع على التصاميم:

- أ: التعريف التشريعي لعقد البيع على التصاميم ..... 112
- ب: التعريف الفقهي لعقد البيع على التصاميم: ..... 117
- ثانيا: الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم: ..... 120
- أ: الصور المشابهة لعقد البيع على التصاميم من حيث طبيعته القانونية: ..... 121
- ب: انفراد عقد البيع على التصاميم بطبيعة قانونية خاصة: ..... 122
- الفرع الثاني: خصائص عقد البيع على التصاميم ..... 123
- أولا: الخصائص طبقا للقواعد العامة: ..... 123
- ثانيا: خصائص عقد البيع على التصاميم طبقا لقانون الترقية العقارية: ..... 126
- الفرع الثالث: آثار عقد البيع على التصاميم ..... 128
- أولا: الضمانات التعاقدية في إطار البيع على التصاميم: ..... 128
- أ: الضمانات المتعلقة بالمركبي العقاري: ..... 128
- ب: الضمانات المتعلقة بالمقتني: ..... 130
- ثانيا: الضمانات القانونية في مجال الترقية العقارية: ..... 131
- أ: ضمانات متعلقة بالبناء: ..... 131
- و تشمل الضمانات التالية: ..... 131
- ب: ضمان حماية السعر في عقد البيع على التصاميم: ..... 135
- المبحث الثاني: الإعتماد على آلية التمويل العقاري ..... 137
- المطلب الأول: ماهية التمويل العقاري ..... 137
- الفرع الأول: مفهوم التمويل العقاري ..... 138
- أولا: تعريف التمويل العقاري: ..... 138
- أ: التعريف الاصطلاحي والفقهي للتمويل العقاري: ..... 138
- ب: التعريف التشريعي للتمويل العقاري: ..... 140
- ج: أطراف عقد التمويل العقاري: ..... 143
- ثانيا: مراحل نشأة التمويل العقاري وأدوات التمويل التي اعتمد عليها: ..... 144
- أ: مراحل تطور التمويل العقاري: ..... 144
- ب: أدوات التمويل العقاري القانونية: ..... 148
- الفرع الثاني: أنواع عقود التمويل العقاري ..... 150
- أولا: أشكال التمويل العقاري: ..... 150
- أ: التمويل المباشر: ..... 150
- ب: التمويل غير المباشر: ..... 151
- ثانيا: أنظمة التمويل العقاري والعوامل السلبية المؤثرة عليها: ..... 151
- أ: أنواع أنظمة التمويل العقاري: ..... 151



- ب: العوامل السلبية المؤثرة على نظام التمويل العقاري: 152 .....
- المطلب الثاني: خصائص ومصادر التمويل العقاري 153 .....
- الفرع الأول: خصائص عقد التمويل العقاري 153 .....
- أولاً: خصائص عقد التمويل العقاري الإيجابية: 153 .....
- أ: خصائص متعلقة بطبيعة المعاملة في عقد التمويل العقاري: 153 .....
- ب: خصائص متعلقة بطبيعة عقد التمويل: 155 .....
- ثانياً: خصائص عقد التمويل العقاري السلبية: 156 .....
- أ: مخاطر التمويل العقاري: 156 .....
- ب: طرق تجنب مخاطر التمويل العقاري: 157 .....
- الفرع الثاني: مصادر التمويل العقاري 158 .....
- أولاً: مصادر التمويل حسب مدة القرض العقاري: 158 .....
- أ: مصادر التمويل العقاري قصيرة الأجل: 158 .....
- ب: مصادر التمويل العقاري متوسطة الأجل: 158 .....
- ج: مصادر التمويل العقاري طويلة الأجل: 159 .....
- ثانياً: مصادر التمويل تبعاً لطبيعة الأموال: 160 .....
- أ: التمويل تبعاً لمصدر الأموال: 160 .....
- ب: التمويل تبعاً لملكية الأموال الموجهة للتمويل العقاري: 161 .....
- خلاصة الفصل الثاني 163 .....
- الباب الثاني: آلية تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم 165 .....
- الفصل الأول: المتدخلون في تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم 166 .....
- المبحث الأول: المتدخلون بشكل مباشر في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم 166 .....
- المطلب الأول: تدخل الدولة عن طريق الهيئات المالية الممولة لمشاريع السكن الترقوي المدعم 167 .....
- الفرع الأول: الصندوق الوطني للسكن 167 .....
- أولاً: ماهية الصندوق الوطني للسكن: 167 .....
- أ: مفهوم الصندوق الوطني للسكن: 167 .....
- ب: موارد وصلاحيات الصندوق الوطني للسكن: 170 .....
- ثانياً: دور الصندوق الوطني للسكن في مجال تقديم الإعانات: 174 .....
- أ: الإعانات المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن: 175 .....
- ب: قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر: 176 .....
- الفرع الثاني: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية 181 .....
- أولاً: ماهية الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية: 181 .....
- أ: مفهوم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS<sup>(0)</sup>: 181 .....

- ب: الطبيعة القانونية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وصلاحياته: 184 .....
- ثانيا: قواعد تدخل الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية: 186 .....
- أ: الإعانة المالية المقدمة من طرق الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية: 186 .....
- ب: موارد الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية: 188 .....
- المطلب الثاني: تدخل المؤسسات المصرفية في عملية تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم 190 .....
- الفرع الأول: تدخل البنوك التجارية في تمويل إنجاز مشاريع السكن 191 .....
- أولا: مفاهيم أساسية حول البنوك: 191 .....
- أ: تعريف البنك: 191 .....
- ب: الأساس القانوني لعمل البنك: 194 .....
- ج: دور البنوك في تمويل نشاط الترقية العقارية: 194 .....
- ثانيا: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كبنك متخصص في تمويل مشاريع السكن: 198 .....
- أ: مفهوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط: 198 .....
- ب: المعاملات المالية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط: 201 .....
- الفرع الثاني: تدخل البنوك الإسلامية في تمويل مشاريع السكن 202 .....
- أولا: مدخل إلى التمويل الإسلامي للاستثمار العقاري: 203 .....
- أ: مفهوم التمويل الإسلامي: 204 .....
- ب: الموارد المالية للبنوك الإسلامية ومعايير توظيفها: 206 .....
- ثانيا: الصيغ الإسلامية المناسبة للتمويل العقاري: 209 .....
- أ: التمويل عن طريق التأجير مع الوعد بالتملك: 209 .....
- ب: التمويل عن طريق المشاركة: 209 .....
- ج: التمويل عن طريق بيع الاستصناع: 210 .....
- د: البيع بالمرابحة: 212 .....
- هـ: بيع السلم: 212 .....
- و: البيع الآجل أو البيع بالتقسيط: 213 .....
- المبحث الثاني: المتدخلون بشكل غير مباشر في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم 213 .....
- المطلب الأول: الهيئة المتخصصة في ضمان إنجاز مشاريع الترقية العقارية: 214 .....
- الفرع الأول: الإطار المفاهيمي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية 214 .....
- أولا: ماهية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية: 215 .....
- أ: نشأة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية: 215 .....
- ب: مفهوم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية: 218 .....
- ثانيا: مفهوم التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية: 221 .....
- أ: تعريف التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة: 221 .....

- ب: إلزامية التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية: 222 .....
- الفرع الثاني: التزامات أطراف عقد الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية .. 224
- أولاً: التزامات المرقي العقاري تجاه صندوق الضمان والكفالة المتبادلة: 225 .....
- أ: التزام المرقي العقاري بالتصريح بالبنائة/البنائات واجبة التأمين: 225 .....
- ب: التزام المرقي العقاري بدفع مقابل الضمان: 226 .....
- ثانياً: التزامات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية: 228 .....
- أ: الالتزام بتنفيذ الضمان: 228 .....
- ب: الالتزام بالحلول: 231 .....
- المطلب الثاني: الشركات الضامنة للقروض العقارية 234 .....
- الفرع الأول: شركة ضمان القرض العقاري 234 .....
- أولاً: مفهوم شركة ضمان القرض العقاري: 235 .....
- أ: مدخل لشركة ضمان القرض العقاري: 235 .....
- ب: أهداف وأهمية شركة ضمان القرض العقاري: 237 .....
- ثانياً: آلية تدخل شركة ضمان القرض العقاري: 239 .....
- أ: آلية التدخل في حالة تأمين القروض الموجهة للأفراد: 240 .....
- ب: آلية التدخل في حالة تأمين قروض الترقية العقارية: 242 .....
- ج: شروط تأمين القروض العقارية: 242 .....
- الفرع الثاني: شركة إعادة التمويل الرهني 244 .....
- أولاً: ماهية شركة إعادة التمويل الرهني: 245 .....
- أ: مفاهيم متعلقة إعادة التمويل الرهني: 245 .....
- ب: نشأة شركة إعادة التمويل الرهني: 246 .....
- ج: أهداف وأهمية شركة إعادة التمويل الرهني: 248 .....
- ثانياً: آليات عمل شركة إعادة التمويل الرهني: 249 .....
- أ: مبادئ وشروط إعادة التمويل الرهني: 249 .....
- ب: طرق إعادة التمويل الرهني: 251 .....
- 257 ..... خلاصة الفصل الأول
- 258 ..... الفصل الثاني: التمويل المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم
- 259 ..... المبحث الأول: آلية تدخل المساهمين في تمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم
- 259 ..... المطلب الأول: التدخل المباشر للمساهمين في عملية التمويل
- 260 ..... الفرع الأول: تدخل الصندوق الوطني للسكن
- 260 ..... أولاً: آلية تقديم الدعم المالي من طرف الصندوق الوطني للسكن:
- 260 ..... أ: طريقة منح إعانة الصندوق الوطني للسكن:

- ب: إعداد قوائم المرشحين للاستفادة من السكن الترقوي المدعم: 264 .....
- ثانيا: دراسة ملف طلب الإعانة من طرف الصندوق الوطني للسكن: 268 .....
- أ: شروط التأهيل للحصول على إعانة الصندوق الوطني: 268 .....
- ب: الاستثناءات الواردة على شروط التأهيل للحصول على الإعانة: 271 .....
- ج: إجراءات استصدار مقرر الاستفادة من إعانة الصندوق الوطني للسكن: 276 .....
- الفرع الثاني: تدخل الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية: 277 .....
- أولاً: آلية تدخل الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية: 278 .....
- أ: الغرض من اتفاقية التمويل: 278 .....
- ب: شروط أهلية الحصول على إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية: 279 .....
- ج: قيمة الإعانة المالية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية: 279 .....
- ثانيا: دراسة ملف طلب الحصول على إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية: 279 .....
- أ: التزامات الصندوق الوطني للسكن: وتتمثل هذه الالتزامات فيما يلي: 279 .....
- ب: التزامات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية: 280 .....
- المطلب الثاني: التدخل غير المباشر للمساهمين في عملية التمويل: 282 .....
- الفرع الأول: القروض العقارية: 282 .....
- أولاً: ماهية القرض العقاري: 282 .....
- أ: تعريف القرض العقاري: 282 .....
- ب: خصائص القرض العقاري: 285 .....
- ج: الطبيعة القانونية للقرض العقاري: 286 .....
- ثانيا: القروض العقارية المدعمة: 287 .....
- أ: مزايا القروض العقارية المدعمة: 287 .....
- ب: نسبة الفائدة المطبقة على القروض العقارية المدعمة من طرف الدولة: 289 .....
- الفرع الثاني: تدخل الخزينة العمومية في التمويل: 290 .....
- أولاً: الدعم الجبائي لمشاريع السكن الترقوي المدعم: 290 .....
- أ: إعفاءات ضريبية لصالح المقتنين: 291 .....
- ب: إعفاءات ضريبية لصالح المرقين العقاريين: 293 .....
- ثانيا: تخفيض أسعار التنازل عن الأوعية العقارية: 295 .....
- أ: طريقة اختيار المرقى العقاري: 296 .....
- ب: تحديد سعر التنازل المخفض: 302 .....
- المبحث الثاني: الدور المركزي للصندوق الوطني للسكن في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة: 308 .....
- المطلب الأول: تجميع الموارد المالية الخاصة بمشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة: 309 .....

- 309 ..... الفرع الأول: إبرام اتفاقية تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة.
- 310 ..... أولاً: آلية إبرام اتفاقية تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة:
- 310 ..... أ: أطراف اتفاقية تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة:
- 312 ..... ب: خطوات إبرام اتفاقية التمويل:
- 315 ..... ثانياً: آثار اتفاقية التمويل:
- 315 ..... أ: التزامات أطراف اتفاقية التمويل:
- 317 ..... ب: آلية إنهاء أو غلق اتفاقية التمويل:
- 319 ..... الفرع الثاني: رصد الموارد المالية الخاصة بالمشروع
- 319 ..... أولاً: إجراءات وشروط رصد الموارد المالية الخاصة بالمشروع:
- 319 ..... أ: الإجراءات التي تسبق رصد الموارد المالية الخاصة بالمشروع:
- 321 ..... ب: شروط تقديم أوامر الدفع:
- 324 ..... ثانياً: آلية رصد الموارد المالية الخاصة بالمشروع:
- 325 ..... أ: رصد مساهمات المستفيدين الشخصية:
- 326 ..... ب: رصد الأقساط المتعلقة بالقروض العقارية البنكية:
- 331 ..... ج: رصد الإعانات المالية الممنوحة من طرف الدولة:
- 337 ..... المطلب الثاني: آلية صرف الموارد المالية المجمعة من طرف الصندوق الوطني للسكن
- 337 ..... الفرع الأول: آلية الدفع للمرقي العقاري
- 337 ..... أولاً: شروط الدفع للمرقي العقاري:
- 337 ..... أ: الشروط المتعلقة بالمشروع:
- 339 ..... ب: الشروط المتعلقة بملف الدفع للمرقي العقاري:
- 342 ..... ثانياً: تحضير ملف الدفع من طرف المرقي العقاري:
- 343 ..... أ: الوثائق المكونة لملف التخليص:
- 345 ..... ب: إجراءات دفع المستحقات المالية للمرقي العقاري:
- 346 ..... الفرع الثاني: أحكام تسيير مشاريع السكن الترقوي المدعم لفائدة مستخدمي وزارة الدفاع الوطني
- 347 ..... أولاً: خصائص برنامج السكن الترقوي المدعم الموجه لمستخدمي وزارة الدفاع الوطني:
- 347 ..... أ: طابع البرنامج والمعايير المعمارية:
- 349 ..... ب: حقوق والتزامات الأطراف:
- 350 ..... ثانياً: الدراسات التقنية للمشروع:
- 350 ..... أ: كفاءات تمويل البرنامج:
- 351 ..... ب: أحكام عامة تخص برامج الجيش:
- 353 ..... خلاصة الفصل الثاني
- 355 ..... الخاتمة

376 .....	فهرس الملاحق المستعمة
402 .....	قائمة المصادر والمراجع
442 .....	الملخص
443 .....	الفهرس