



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة الحاج لخضر باتنة -1-  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



# دور المرقى العقاري في التنمية والاستثمار في قطاع السكن

مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: القانون العقاري

إعداد الطالبان: إشراف الأستاذ:

- دبة ناصر

- حربوش خديجة

- بولحلة حياة

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	المؤسسة الجامعية	الصفة
جداي علي	أستاذ محاضر أ	جامعة باتنة 1	رئيسا
دبة ناصر	أستاذ محاضر أ	جامعة باتنة 1	مشرفا ومقررا
لعوجي عبد الله	أستاذ تعليم عالي	جامعة باتنة 1	مناقشا

السنة الجامعية: 2024/2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# الإهداء

إلى من أنارت دربي بالدعاء  
ومن أسأل الله لها دوام العافية وطول العمر  
.....أمي الحبيبة  
إلى من أسأل الله أن يرحمه ويغفر له ويسكنه فسيح  
جناته ....أبي رحمة الله عليه  
إلى عائلتي الكبيرة : إخوتي وأخواتي  
إلى نور حياتي ورمز بقائي أولادي  
إلى من كان سببا وعونالي في انجاز هذا العمل  
زوجي.....  
إلى كل هؤلاء. أهدي عملي المتواضع.

\*خديجة\*

## الإهداء

إلى من ساندتني في صلاتها ودعائها.... إلى من  
سهرت الليالي تنير دربي

إلى نبع العطف والحنان .... إلى أجمل ابتسامة في  
حياتي

إلى أروع امرأة في الوجود... أمي الغالية

إلى من علمني أن الدنيا كفاح وسلاحها العلم والمعرفة

إلى الذي لم يبخل علي بأي شيء.... إلى من سعى  
لأجل راحتي ونجاحي

إلى أعظم وأعز رجل في الكون ..... أبي العزيز

إلى أخوتي وأخواتي

إلى زميلات الدراسة

إلى زملاء وزميلات العمل

\* حياة \*

# الشكر والعرفان

مصداقا لقوله تعالى: " ولا تنسوا الفضل بينكم "

الآية 237 من سورة البقرة

لابد للفضل ان ينسب لأهله

فجزيل الشكر والعرفان للأستاذ المحضر القضائي بوداود أحمد  
الذي مكنتني من جميع الظروف الدراسة وقدم لي كل التسهيلات.

وجزيل شكري وعميق امتناني وعرفاني للأستاذ المشرف علي

مذكرة التخرج

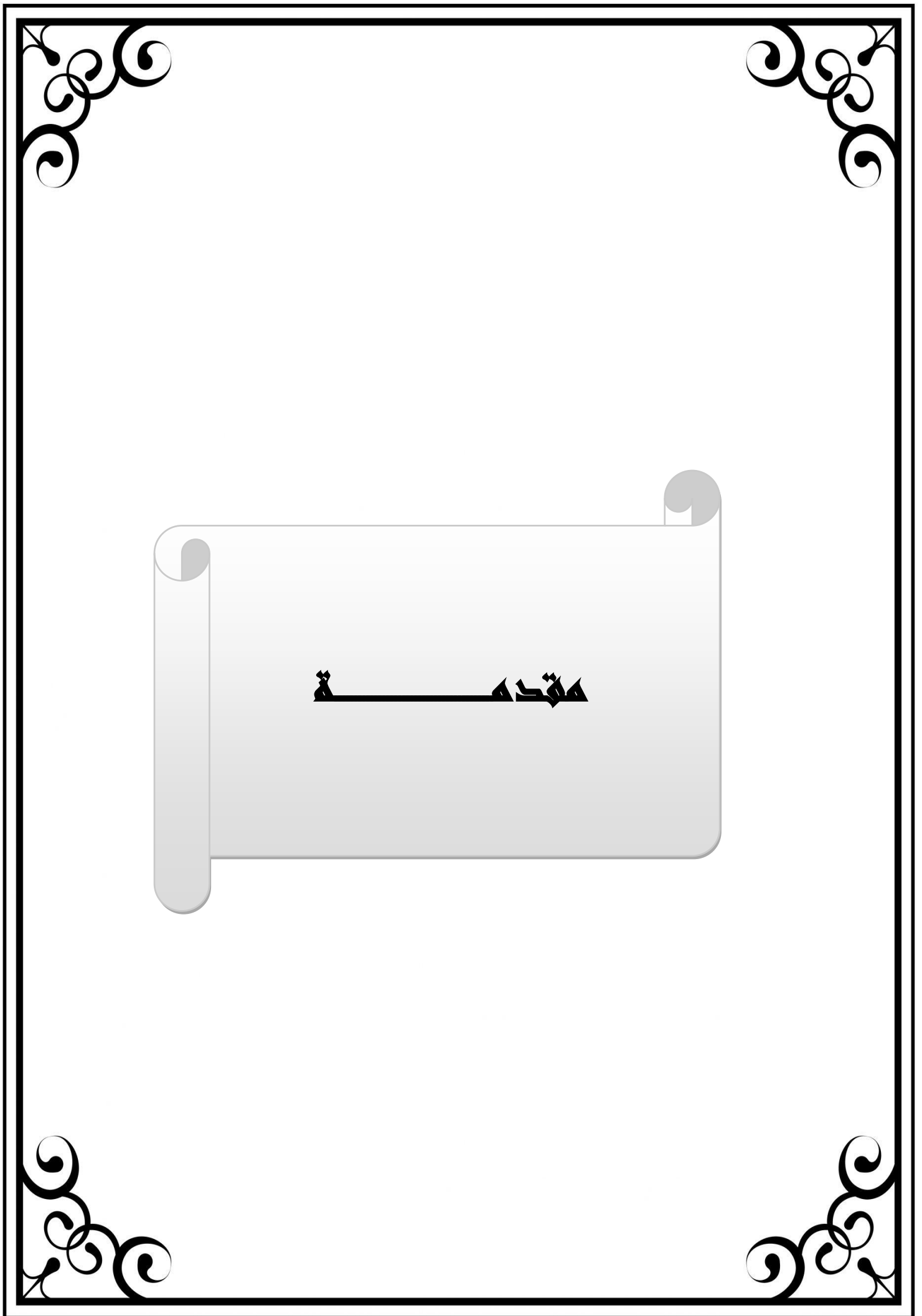
الدكتور / دبة ناصر

التي كل من علمني حرفا وأزال خيمة جمل مررت بها برياح العلم  
الطيبة

وكل من صح عثراتي في مشواري الدراسي من التعليم الابتدائي  
إلى التعليم العالي.

إلى من ساعدني لإنجاز هذا العمل المتواضع قولاً أو فعلاً أو دعماً

إلى كل هؤلاء، خالص شكري وفائق تقديري



مَنْ سَلَطَ اللَّهُ عَلَيْهِ

يعتبر السكن من الانشغالات الأساسية دول العالم اعتبره أكثر الحاجات الاجتماعية حساسية وإحدى المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية الجزائر كغيرها من الدول تسعى لتمكين كل مواطن من سكن يؤويه ويصون له كرامته. ولقد أولت له كامل الاهتمام منذ الاستقلال وجندت كل الوسائل المادية والبشرية المتاحة لتلبية الطلب المتزايد في مجال السكن تماشيا مع نظام الاقتصاد الموجه المتبنى آنذاك، إذا موكلا للمؤسسات العمومية مثل: ديوان الترقية والتسيير العقاري ومؤسسة ترقية السكن العائلي إضافة إلى ما كان يعرف بالتعاونيات العقارية التي كانت تسعى إلى إنجاز شخصي وعائلي لأعضاء هذه التعاونيات.

رغم هذه الجهود لم تتوصل الدولة إلى الوفاء باحتياجات المواطن في ظل اتباعها للنظام الاشتراكي، وسوء التسيير المنتهج وعدم الدقة في اتخاذ القرارات وعدم وجود استراتيجية واضحة على المدى البعيد في مجال السكن .

وفي إطار الإصلاحات السياسية والاقتصادية التي تبنتها الجزائر ابتداءً من نهاية الثمانيات وبداية التسعينيات وبسبب انعكاسات الأزمة الاقتصادية والاجتماعية خاصة في مجال السكن، ومع النمو الديموغرافي المتزايد تدخل المشرع الجزائري وفتح المجال أمام القطاع الخاص للاستثمار فيه فأصدر المرسوم التشريعي رقم 03-93 في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري واستثنى الذين يقومون بعمليات الترقية لتلبية حاجاتهم الخاصة. إلا أنه لم يضع قواعد وشروط مفصلة لممارسة هذا النشاط.

ومن أجل النهوض بقطاع السكن وتحقيق نتائج في مستوى تطلعات وأهداف الدولة من خلال سياسة كفيلة بذلك، وبهدف التوصل إلى تخفيض العجز الذي تعاني منه الجزائر في مجال السكن وجعل الحصول عليه أمرا ممكنا جاء القانون رقم 11-04 الذي حدد قواعد نشاط الترقية العقارية وتنظيمها، محاولا سد الفراغات القانونية التي تسبب في الفوضى والمشاكل التي عانى منها قطاع السكن وحدد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع العقارية ووضع قانون أساسي للمرقي العقاري، وضبط مضمون العلاقات بين المرقي العقاري والمقتني .

### أهمية الموضوع :

وتتجلى أهمية الموضوع في أن المرقى يعتبر فاعلا أساسيا في النشاط العقاري، لذا تظهر أهمية دراسة النظام القانوني الذي يخضع له وتحديد التزاماته. ومعرفة دوره في تحقيق التنمية والقضاء على أزمة السكن.

قد ألزم القانون المرقى العقاري بضرورة احترام الالتزامات القانونية التي تربطهم بالمكتتبين، حيث لم يعد عملهم يقتصر على البناء والتشييد بل امتد إلى أعمال أخرى فجاء هذا القانون بآليات جديدة لتنظيم المهنة .

وقرره حماية للطرف الضعيف وهو مقتني الصيغ الحديثة للسكن.

### أهداف الدراسة :

ولهذا تهدف هذه الدراسة الى تحديد مهام والتزامات المرقى العقاري في القانون رقم 04-11 وإبراز دوره في تنمية قطاع السكن، والتعرف على أهم التحفيزات الممنوحة للمرقى لتشجيعه في ذلك ،وهذا يعكس المكانة المميزة التي يحتلها المرقى العقاري في التشريع الجزائري .

### اسباب اختيار الموضوع :

وقد تم اختيار هذا الموضوع لعدة اعتبارات منها الذاتية ومنها الميول الشخصي ،لهذا الموضوع باعتبار أن السكن من أولى أولوياتنا كمواطنين وأما الموضوعية فهو الرغبة في التعرف على مهنة المرقى العقاري في القانون رقم 04-11 ،الذي أثر في واقع نشاط الترقية العقارية وعمل على خلق قواعد خاصة كنشاط الترقية العقارية بالجزائر ،وحاول تخليصها من السلبيات السابقة محاولا النهوض بهذا المجال بشكل إيجابي وإيجاد حلول واقعية فعالة وسريعة لأزمة السكن بالجزائر ،وهو ما يعكس الاهتمام الكبير الذي توليه الدولة لقطاع السكن.

### اشكالية البحث:

ان المشكلة الخائفة التي شهدتها الجزائر في قطاع السكن وتفاقمها ، برغم مجهودات الدولة المبذولة لإيجاد الحلول المناسبة لها الا ان التزايد في الطلب بقيا في تزايد ،

وعدم تلبية الحظيرة الوطنية لكل هذه المطالب تدخل المشرع الجزائري لإنقاذ الوضع الذي الت اليه الازمة ، بإصدار ترسانة من القوانين محاولا تنظيم قطاع السكن في كل جوانبه ، خاصة ما تعلق منها بترقية العقارية باعتبارها تمثل الالية القانونية المنتهجة لتخفيف هذه الازمة .

ومن هنا يطرح الإشكال ما مدى مساهمة المرقى العقاري في تنمية واستثمار قطاع السكن في ظل القانون 11-04 ؟

### الصعوبات :

والموضوع ليس سهلا باعتباره موضوع يتطلب الكثير من الجهد في سبيل البحث عن المراجع ،لحدثة الموضوع وأيضا لخصوصيته نظرا لكثرة المراسيم المتشعبة والمتعلقة ببعضها البعض، ونظرا للتداخل الموجود بين مهنة المرقى العقاري وبعض المهن كالمهندس المعماري والمقاول .

### المنهج المتبع :

ويغرض تجميع هذا الموضوع اعتمدنا على المنهج الوصفي وذلك من خلال قيام بوصف جميع جوانب الازمة السكنية وقطاعها في الجزائر الى الجانب المنهج التحليلي لأننا اعتمدنا على النصوص القانونية المبعثرة ، التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي مكنا من تحليل ما تضمنته النصوص القانونية للأحكام .

### الدراسات السابقة :

تم الاعتماد على دراسة هذا الموضوع على الدراسات السابقة تم ادراجها ضمن قائمة المراجع المتحصل عليها وكان لها الفضل في انجاز هذا العمل المتواضع ، واهمها كتاب العربي بومعروف بعنوان المرقى العقاري في التشريع الجزائري قدم فيه الباحث دراسة تفصيلية عن كل ما يتعلق بمرقى العقاري اضافة الى كتاب الدكتورة بوسنة ايمان بعنوان الترقية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري 2024 قامت فيه الباحثة بدراسة تفصيلية عن كل ما هو متعلق بالترقية العقارية ونحن في عملنا المتواضع نحاول ان نبرز دور المرقى العقاري في تنمية قطاع السكن.

### خطة البحث :

واعتمدنا خطة ثنائية مقسمة إلى فصلين:

**الفصل الأول بعنوان:** الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري مقسم بدوره إلى مبحثين  
**المبحث الأول** خصصناه لماهية المرقي العقاري **والمبحث الثاني** فدرسنا فيها التزامات  
المرقي العقاري **والفصل الثاني** خصصناه للتحفيزات الممنوحة للمرقي العقاري لتشجيع  
الاستثمار في قطاع السكن، وهو مقسم بدوره إلى مبحثين: **المبحث الأول** أبرزنا فيه تحفيز  
المرقي العقاري، من خلال تنوع الصيغ السكنية أما **المبحث الثاني** ألقينا فيه الضوء على  
التحفيزات المالية الممنوحة للمرقي العقاري الخاص •

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي  
للمرقي العقاري

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري

أوكلت مهمة إنجاز مشاريع الترقية العقارية في الجزائر للمرقي العقاري حصريا من اجل المساهمة في حل أزمة السكن وتطويره، وقلل من تدخل وهيمنة الدولة في انجاز المشاريع السكنية حيث اعتبر المشرع الجزائري الترقية العقارية نشاط شأنه شأن النشاطات الأخرى، والشخص الذي يمارس هذه المهنة يطلق عليه المرقي العقاري، حيث كان المشرع الجزائري قبل صدور قانون رقم 04-11 يطلق عليه اسم المكاتب فالمعهد ومن خلال هذا الفصل سنحاول تحديد مفهوم المرقي العقاري والمهام المنوطة به والالتزامات التي تقع على عاتقه قبل الإنجاز وبعده.

### المبحث الأول: ماهية المرقي العقاري

ترتبط مهنة المرقي العقاري بالترقية العقارية كونها تمثل جل نشاطاته ولقد نظمها المشرع الجزائري ووضعها بين أيدي متخصصين في ممارسة هذه المهنة، المكلفة التي تتطلب رؤوس أموال كبيرة وسنحاول توضيح التعريف القانوني لهذه المهنة في التشريع الجزائري<sup>1</sup>.

### المطلب الأول: مفهوم المرقي العقاري

يعد مصطلح المرقي العقاري من المصطلحات الجديدة التي استخدمها المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 04-11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

### الفرع الأول: تعريف المرقي العقاري

أ - **التعريف اللغوي** : ان مصطلح المرقي العقاري مركب ، وتعني الباحث الباعث ، الزائد المتعهد بالبناء ، المروج و المهني و المطور ، والقائم بالتشيد ، وتختلف التسمية من بلد الى اخر حسب الوظائف التي يلتزم بيها .

اما مصطلح عقاري فهو نسبة الى العقار وهو كل من له اصل ثابت لا يمكن نقله دون تلف مثل الارض والمنزل وهو كذلك مصطلح مشتق من الترقية العقارية التي تعني الترويج و التصعيد في العمل

<sup>1</sup> القانون رقم 04-11 مؤرخ في 17 / 02 / 2011 المتعلق بنشاط الترقية العقارية ج ر ج د ش العدد 14 مؤرخة في 06 / 03 / 2011

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري

ب- **التعريف الاصطلاحي** : يعتبر بائع المساحات المبنية في اطار البناء او مهياً الوعاء العقاري لهذا الغرض وحسب قاموس مصطلحات القانونية هو كل شخص طبيعي او معنوي الذي في اطار مهنته او بصفة عرضية يقوم بإبرام عقود الترقية لحساب رب العمل وقد يكون المقاول او المشيد او الموكل او المهياً للوعاء العقاري<sup>1</sup>.

ج- **التعريف الفقهي** : المرقي العقاري في الفقه المصري يطلق عليه المطور العقاري حيث يعتمد لشخص فيه بتولي تحقيق العملية المعمارية مقابل اجر متفق عليه لمقتضى التمويل العقاري ويقوم هذا الشخص بكل ما يتطلبه من تمويل وادارة وابرام كافة التصرفات القانونية اما في الفقه الفرنسي فيعتبر المرقي العقاري هو الوكيل الاقتصادي الذي يتولى انجاز بناء او اكثر كي يكسب ملكيته واحد او اكثر من الاشخاص الذين يطلق عليهم متلقي الملكية .

هـ- **التعريف التشريعي**: قبل صدور القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، عرف المرقي العقاري عدة تعاريف نذكرها كالآتي:

المرقي العقاري وفق القانون رقم 86-07<sup>2</sup> أطلق عليه المشرع وفق هذا القانون إسم المكتتب.

المرقي العقاري وفق المرسوم التشريعي رقم 93-03<sup>3</sup> : أطلق عليه المشرع اسم المتعامل في الترقية العقارية وذلك بموجب المادة 3 من هذا المرسوم.

المرقي العقاري وفق المرسوم التنفيذي 01-105<sup>4</sup> هذا المرسوم يحدد شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وسمي ب: معتمد في الترقية العقارية.

تعريف المرقي العقاري وفق القانون رقم (11-04) المتعلق بنشاط الترقية العقارية:

وهو القانون الساري المفعول حالياً عرفه في المادة الثالثة منه ب: "يعد مرقياً عقارياً في مفهوم القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة أو تأهيل الشبكات فصد بيعها أو تأجيرها".

<sup>1</sup> معمون بونس ، دور المرقي العقاري في تنظيم وتطوير الترقية العقارية ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة العربي تبسي ، نيسة الجزائر 2019 -2020. ص 09-10.

<sup>2</sup> القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04-03-1986 المتعلق بالترقية العقارية ج ر ج د ش العدد 10 مؤرخة في 05-03-1986

<sup>3</sup> المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري ج ر ج د ش العدد.. والملغى بموجب القانون 11-04

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 23-04-2011 المحدد لكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار المعدل والمتمم ج ر ج د ش العدد 25 مؤرخة في 29-04-2001

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري

### الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمرقي العقاري:

فيما يتعلق بالطبيعة القانونية للمرقي العقاري، فإنه يُقصد بها تحديد ما إذا كان المرقي يعتبر شخصًا مدنيًا أو تاجرًا، وذلك باعتباره هو الجهة التي تبادر بإنجاز مشاريع الترقية العقارية، سواء عن طريق البناء أو تهيئة الأراضي العقارية، وذلك بغرض البيع أو التأجير. وقد مرت الطبيعة القانونية للمرقي العقاري بمرحلتين رئيسيتين: في المرحلة الأولى كانت أعمال المرقي العقاري مدنية بحتة وفي المرحلة الثانية أصبحت أعماله تجارية.

فوجد المشرع الجزائري في القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية منع التجار من ممارسة أي نشاط متعلق بالترقية العقارية بحكم أن النظام الاشتراكي وهو السائد، والدولة تتدخل في كل الميادين فكانت تؤدي بنفسها دور المرقي العقاري وكان يصطلح عليها اسم "المكتتب" وكانت تؤدي أعمالاً مدنية والغاية منها القضاء على أزمة السكن، وليس من أجل البيع وقد حاولت الدولة أن تواكب وتيرة الطلب المتزايد على السكن في تلك الفترة وأعمال البناء والتشييد التي كانت تتم وفقاً لأحكام القانون المدني .

بصدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي عوض القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، نجد أن المشرع أبقى على الطابع المدني لنشاطات المرقي العقاري واصطلح عليه باسم "المتعامل في الترقية العقارية"، يقوم بدور البناء والتشييد المخصصة لتلبية الحاجات الخاصة وحاجات المشاركين في الترقية العقارية .

ونصت المادة 03 من هذا المرسوم على "يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 02 السابقة متعاملاً في الترقية العقارية، وبعد المتعاملون في الترقية العقارية تجاراً باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية كتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك" .

واعتبر المتعاملون في الترقية العقارية، تجاراً بمفهوم هذا المرسوم ورغم أن المشرع الجزائري ألغى هذا المرسوم بالقانون رقم 11-04 إلا أنه اعتبر المرقي العقاري تاجرًا وهذا نجده في المواد 04 و 19 من هذا القانون.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري

المادة 19 من القانون (04-11) " يُسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 03 و 18 أعلاه ،طبقا للتشريع المعمول به وسحب الشروط المحددة في هذا القانون " .

المادة 04 من القانون (04-11) " يرخص للمرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية " .

المادة 58 من القانون (04-11) " في حالة الإفلاس والتصفية القضائية للمرقي العقاري قام بالبيع على التصاميم يستفيد صندوق الضمان عن طريق الحلول محل المقتنين"<sup>1</sup>.

نلاحظ أن المشرع الجزائري من خلال هذه المواد اشترط على المرقي العقاري التسجيل في السجل التجاري، وأيضا أخضعه لنظام الإفلاس والتسوية القضائية التي يختص بها التجار فقط.

ويعتبر المرقي العقاري في ظل هذا القانون (04-11) تاجرا يقع على عاتقه التزامات التاجر.

### الفرع الثالث: أنواع المرقي العقاري:

بعدما تطرقنا في الفرع الأول والثاني للتعريف القانوني والطبيعة القانونية للمرقي العقاري بصفته كنشاط مدني وتجاري بسبب اختلاف المراحل التشريعية والتنظيمية التي مر بها، ننتقل إلى الفرع الثالث وهو أنواع المرقي العقاري:

إن المشرع الجزائري في مختلف الفترات التي مر بها هذا النشاط لم يذكر صراحة أنواع المرقيين العقاريين، الا انه وبالرجوع إلى المادة الثالثة الفقرة 14 من القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية التي أشارت في نصها بان المرقي العقاري قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا (اعتباري) من الناحية القانونية او شخص عام عمومي (اعتباري)<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> انظر المواد 04- 19- 58 من قانون 04-11  
<sup>2</sup> العربي بومعروف ، المرجع السابق ص 47..

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري

**أولاً: المرقي العقاري العام:** التابع للدولة بصفته شخص معنوي عام يخضع للقانون العام (مؤسسة وكالة ديوان) هدفه انجاز وتطوير الأنشطة العقارية من أجل المساهمة في توفير وتلبية الحاجات العامة لمختلف الشرائح الاجتماعية من السكن، بمختلف صيغه، حيث نجد أن الدولة بصفتها كشخص معنوي عام لعبت دوراً هاماً كمتدخل وموجه لضبط وتسيير هذا النشاط من خلال مؤسساتها ووكالاتها ودواوينها الموجودة عبر كل ولايتها تقريباً .

**1- ديوان الترقية والتسيير العقاري (O.P.G.):** وتم إنشاؤه من خلال الأمر 63-74 المؤرخ في 10-06-1974 على شكل مكاتب تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، هدفها الترقية والتسيير العقاريين وهي تعمل تحت وصاية الوالي، إلا أنه تم إلغاء الأمر المذكور أعلاه بمقتضى الأمر 93-76 المؤرخ في 23-10-1976<sup>1</sup> المتعلق باستحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، المؤسسات العمومية تتميز بالشخصية القانونية والاستقلال المالي وذات طابع إداري خلافاً للأمر الذي تم إلغاؤه، بعدها صدر المرسوم التنفيذي 85-270 المؤرخ في: 05-11-1985 الذي غير تسمية مكتب الترقية والتسيير العقاري الولائي إلى تسمية ديوان الترقية العقارية وتسييرها مع تغيير طابعها إلى الاقتصادي كشخص معنوي مستقل مالياً، وبعدها صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 1991 المعدل والمتمم يتعلق بتغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية العقارية وتسييرها، ثم عدل بالمرسوم التنفيذي رقم 93-08 المؤرخ في: 02-01-1993<sup>3</sup> وأضفى عليه المشرع الطابع الصناعي والتجاري وأصبح يخضع للوزير المكلف بالسكن، كوصاية من خلال هذا التعديل تم فرض الاعتماد عليه كمرقي عقاري لممارسة نشاط الترقية العقارية وهذه المهام هي كالتالي:

- الترقية العقارية: ترقية البناءات، الإنابة عن أي متعامل في الإشراف عن المشاريع الموكلة إليه، عمليات تأدية الخدمات، من أجل ضمان ترميم الأملاك العقارية وإعادة الاعتبار لها وصيانتها.

<sup>1</sup> القانون (04-11) المؤرخ في 27-02-2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية - العدد 14- مؤرخة في 07-03-2011

<sup>2</sup> الأمر 63-74 المؤرخ في 10-06-1974 الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 18-06-1974

<sup>3</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 العدد --02، المؤرخة في 16/06/1993

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرفقي العقاري

إلى جانب مهمة الترقية نجد مهمة التسيير فهي تقوم بتأجير المساكن .  
تأجير المساكن والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري، والحرفي كذلك التنازل عنها.  
القيام بتحصيل المبالغ الايجارية والأعباء ذات الصلة بعملية الإيجار .  
إعداد جرد للأموال العقارية التابعة لحضيرتها التكفل بتسيير جميع الأملاك التابعة لها وبالأحرى جميع العمليات التي تندرج ضمن التسيير العقاري.  
وتعتبر دواوين الترقية والتسيير العقاري كوسيلة أولية من الآليات الأولى التي أنشأتها الدولة الجزائرية لممارسة مهمة النشاط العقاري والترقية.

**2- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية EN.P.I:** بناء على التوجهات لمحضر اجتماع الجمعية غير العادية لشركة تسيير المساهمين بتاريخ 26-05-2009 والمتعلقة بالنقطة الرابعة المدرجة بالمحضر أين تم الإشارة الى حل وادماج مؤسسات ترقية السكن العائلي EP L F دون تصنيفيتها وتكليف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية بكامل خصوم والتزامات واعمال المؤسسة التي حلت ومن أهم نشاطات المؤسسة الجديدة المؤسسة :

-اقتناء وإيجاد مساحات وأوعية عقارية لبناء منشآت ومشاريع ذات طبيعة سلبية ومحلات ذات الاستعمال التجاري والمهني .

-اقتناء وشراء عقارات مبنية واصلاحها لغرض بيعها .

-القيام بعمليات البيع كليا أو جزئيا لمنجزاتها الاعمارية .

-تنفيذ وانجاز مختلف برامج الدولة ذات الطابع الاعماري ومرفقي خاص بالمنفعة العامة .

- بصفتها كمرفقي عقاري تقدم الاستشارات العقارية في مجال اختصاصها في تسيير

الأموال العقارية 1 .

<sup>1</sup>العربي بومعروف ، مرجع سابق ص 52 .

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمركبي العقاري

ومن بين الصيغ السكنية التي تقوم بها هذه المؤسسة بناء وانجاز مشاريع السكن الترقوي العمومي LPP المتعلقة بفئة ذات دخل معين<sup>1</sup>.

3- **الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL**: ما يصطلح عليه ب عدل وهي وكالة وطنية عمومية تم إنشاؤها بمرسوم تنفيذي رقم 91-148 مؤرخ في 29/05/1991 ذات صيغة تجارية وصناعية لها شخصية معنوية ومستقلة ماليا، تابعة مركزيا للوزير المكلف بالسكن بصفتها مركبي عقاري لها أهداف عديدة غايتها تحسين وتطوير وترقية البرامج العقارية المسندة إليها عبر الوطن:

### أهدافها:

- كمرقي عقاري أنشئ من طرف الدولة يهدف إلى تنفيذ وتحقيق أهداف السياسة العامة للدولة في مجال السكن بصيغة البيع بالإيجار (عدل 01 ، عدل 02) حيث تم إنجاز من طرف هذه الوكالة مجموعة من المشاريع السكنية بمختلف تجهيزاتها العمومية أصبحت كأقطاب وحواضر ومدن.

- تحسين وتطوير وترقية مختلف النماذج والتصميمات العقارية ومسايرتها ضمن المستجدات العصرية وكذلك تحيينها.

- مساهمتها في تخفيف الأعباء المتعلقة بسياسة الدولة للقضاء على أزمة السكن.

- ومن ضمن أهدافها التسيير الإداري والمالي والتقني والفني لمشاريعها السكنية المنجزة من خلال الاكتتابات التي تقدمها لمستفيديها.

- متابعة وصيانة مختلف المنجزات ولواحقها.

- ترقية جودة الحياة في المجمعات السكنية التابعة لها من خلال التهيئة أو إعادة التهيئة لمختلف التجهيزات والمرافق التي لها صلة بالحياة المعيشية للمواطن.

4- **الوكالة الوطنية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين (A.W.G.R.F.U):**

<sup>1</sup> العربي بومعروف، المرقي العقاري في القانون الجزائري ، سلسلة الترقية العقارية ، طبعة 21 ، ابن النديم للنشر والتوزيع ، 2024 ص 52.  
<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 91-148 مؤرخ في 12-05-1991، المعدل والمتمم ، المتضمن احداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ج ر س ع 25 المؤرخة في 29-05-1991

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري

تم إنشاؤها بمقتضى المرسوم التنفيذي المؤرخ في 28-12-1990 لاغيا المرسوم التنفيذي رقم 86-04 المؤرخ في 07-01-1986 .

المتعلق بإنشاء الوكالة العقارية مابين البلديات، حيث تم تبديل تسميتها إلى الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين وأهم ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 03-408 الذي عدّل في كيفية تأسيسها وأصبح من صلاحيات المجلس الشعبي الولائي، تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية لها طابع صناعي وتجاري تابعة للولاية ومعتمدة قانونيا لمزاولة نشاط الترقية العقارية، ومن ضمن المهام المسندة إليها<sup>1</sup>.

### مهامها:

- المساهمة في إنجاز وبناء السكنات ذات صيغة الترقوي المدعم LPA كمرقي عقاري عمومي.

- لها طابع صناعي تجاري في الاستثمارات العقارية من خلال حيازة العقارات أو إنجازها أو التنازل عنها. تسيير وتنظيم مختلف الملفات العقارية التابعة للجماعة المحلية .

### ثانيا: المرقي العقاري الخاص:

لم يتطرق المشرع الجزائري مباشرة إلى تعريف المرقي العقاري، فاستنادا إلى أحكام المادة 19 من القانون رقم 11-04 نجد أن المشرع الجزائري قد سمح لكل شخص طبيعي أو معنوي بممارسة نشاط الترقية العقارية والاستثمار في السكن اذا توفرت فيه الشروط القانونية اللازمة .

حيث عرف المشرع الجزائري المرقي العقاري في الفقرة 14 من المادة الثالثة التي جاء فيها "أن المرقي العام أو الخاص هو كل شخص طبيعي أو معنوي يساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية الموجهة للبيع أو الإيجار... "

نستنتج من نص هذه المادة أن المشرع لا يفرق بين المرقي العام والخاص من جهة

### التعريف. 2

<sup>1</sup>العربي بومعروف ، المرجع السابق ص 55-56..

<sup>2</sup> العربي بومعروف، مرجع سابق، ص 59.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري

يحتكم المرقي العقاري في علاقته مع الغير للقانون التجاري، أما في حالة تلبية الحاجيات الخاصة فيخضع للقانون المدني، فالمرقي العقاري قد يكون شخص طبيعي أو معنوي خاص ( أو مجموعة أشخاص) تتولى نشاط الترقية العقارية لحسابه الخاص سواء كان فرد أو شركة خاصة .

فالمرقي العقاري الخاص بإمكانه إبرام صفقات واتفاقيات وتعهدات مع الدولة لإنجاز المشاريع العقارية، بفضل التخصيصات التي توفرها الدولة له ( تخصيص الوعاء العقاري) من أجل إنجاز هاته المشاريع.

- إن المرقي العقاري الخاص كمؤسسة أو كشركة متخصصة تمتلك جميع الوسائل المادية والبشرية والتقنية والفنية لتجسيد هاته المشاريع طبقا لقوانين الدولة، التي تقوم من خلالها بمتابعة ومراقبة مدى مطابقة الأشغال لمقاييس دفتر الشروط وممارسة الضبط الإداري.

### المطلب الثاني: مهام المرقي العقاري:

من خلال التعريف السابق للمرقي العقاري تتمثل مهامه في السيطرة التامة والإشراف الكامل على كل ما يتعلق بعملية التشييد والبناء، سواء فيما يخص إبرام العقود مع المختصين بالرسومات والتصميمات أو مع المقاولين الذين يقومون بعملية التنفيذ وكذا بذل الجهود المكثفة فنية وإدارية مالية، لذلك مهام المرقي العقاري تتمثل في مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز وتحديد الأملاك العقارية طبقا للتشريع الجزائري.

### الفرع الأول: ممارسة نشاطات الترقية:

تتمثل مهام المرقي العقاري من منطلق النشاط الممارس في مجموعة من الأعمال والتي عرفت توسعا ملحوظا بين ما كان في المرسوم التشريعي الملغى رقم 93-09. وما جاء به القانون رقم 11-04 الذي اشترط على القائمين بالأعمال أن يكونوا محترفين يمتلكون مهارات في هذا المجال، إضافة إلى الإمكانيات المالية التي تمكنهم من تولي المهام

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري

أي يتولى المرقي العقاري مهمة التشييد والتمويل وتنفيذ المشاريع العقارية وفقا للقانون المعمول به 1.

ومن خلال المادة 15 من القانون رقم 04-11 التي تحدد مجالات الترقية العقارية يمكن تحديد مهام المرقي العقاري في:

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

ويعتبر إنجاز المشاريع السكنية والتجهيزات المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات أهم مهام المرقي العقاري نتيجة للهدف المرجو من إنجازها وهو السكن، ويعرف الإنجاز بأنه تشييد بنايات للاستعمال السكني أو التجاري أو حرفي كان أو مهني، هذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 14 من القانون رقم 04-11 "إن مجال الإنجاز يكون أساسا محلات سكنية أو استثناءً يكون محلات تجارية أو حرفية.

كما أن التجهيزات المرافقة للمشاريع تعتبر أدوات لتسيير المجمعات والمساكن 2

ب- اقتناء وتهيئة الأراضيات من أجل البناء: قبل صدور القانون 04-11 لم يعتبر المشرع الجزائري اقتناء الأراضيات من أجل البناء من أعمال الترقية العقارية لكونه أدرجها ضمنها في القانون 04-11 حيث اشارت المادة 15 منه انه يشمل مجال الترقية نشاط الترقية العقارية العمليات الآتية .... اقتناء وتهيئة الأراضيات من أجل البناء .

صبح بإمكان الخواص اقتناء الأراضي وتهيئتها لإنجاز المشاريع وقام المشرع بوضع إجراءات تحفيزية لدفع عجلة الاستثمار .

ج- التجديد وإعادة التأهيل:

المادة 03 من القانون 04-11 تعرف التجديد: كل عملية مادية تتمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة وعند الاقتضاء بناء بنايات جديدة لنفس الموقع 1

<sup>1</sup>-بلخيري سارة ، عساس كمال ،المركز القانوني للمرقي العقاري في القانون الجزائري ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر فتخصص قانون الاعمال جامعة محمد البشير الابراهيمي برج بوعريريج ، ص . 36، 2021-2022

<sup>2</sup> المادة 15 من القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري

فالتجديد هو خاص بالبنائيات القائمة والموجودة سواء بإزالتها وإعادة بنائها في نفس الموقع دون تغيير في النسيج العمراني مع إضفاء التجديد عليها وعلى تجهيزاتها والفقرة الرابعة من المادة الثالثة عرفته بأنه "عملية إرجاع البناية إلى الحالة التي كانت عليها مع تحسين شروط الرفاهية وتجهيزات الاستعمال".<sup>1</sup>

يمكن القول بأن التجديد والتأهيل هي عملية لإحياء المباني وإعادتها لأداء وظيفتها بطريقة أحسن وأفضل .

د- إعادة الهيكلة أو الترميم وتدعيم البنائيات:

يمكن أن تكون إعادة الهيكلة شاملة للبناية كلها أو لجزء منها فقط أو يغير من وجهة نشاط البناية وتحويلها لنشاط آخر وهو عملية إعادة الاستقرار للبناء لتتكيف مع المتطلبات الجديدة أو تتكيف معها. 2

ومما سبق نقول أن مهام المرقي العقاري من خلال ممارسة نشاطات الترقية العقارية الغرض منها الحد من أزمة السكن أو إنجاز محلات حرفية مهنية تجارية

**الفرع الثاني: تولي مسؤولية التنسيق:**

يجب على المرقي العقاري أن يبذل مجهودات في سبيل التنسيق للعمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل مع كافة المتدخلين في الترقية العقارية سواء كانوا فاعلين (مقاولين، مهندسين) أو غير فاعلين (مؤسسات تمويلية) فيقع عليه الاهتمام بالأمر التنقيطية والتمويلية الخاصة للمشروع.

**أولاً: المهام التقنيّة:**

المرقي العقاري يجب عليه الاهتمام بالأمر التقنيّة الخاصة بمشروع الترقية العقارية، هذا لا يعني أنه عليه أن يباشر هذه المهام مباشرة بنفسه بل يكفي أن يكون مطلعاً وذو معرفة بقواعد وقوانين البناء ليتمكن من الفهم والمناقشة مع المهندسين ومكاتب الدراسات

<sup>1</sup> انظر المادة 03 من القانون 04-11 الذي يحدد نشاط الترقية العقارية

<sup>2</sup> بوزرلي خالد، عالم محمد أمين، التزامات المرقي العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، قانون عقاري- جامعة تيارت (2018-2019) ص 25

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري

المراقبة وإبداء رأيه وتعليماته في بعض الأحيان، فهو جزء من المسؤولية في حالة ظهور عيوب أو أضرار،

فهو مطالب بالتنسيق بين عمل المقاولين الذين يؤدون الأعمال المباشرة للبناء والمهندسين المعماريين والوقوف على أعمالهم ومراقبة مدى جودتها وتوافقها والحرص على مطابقة المشروع العقاري للمخطط والقواعد الخاصة للتهيئة والتعمير، هذا لا يعني أنه غير ملزم باحترام آراء التقنين ويجب عليه أن يكون حاضرا وقت القيام بالخبرة ولا يمكنه الاحتجاج بعد معرفة قواعد البناء التقنية، فعليه تنسيق مجهوداته في إدارة الورشة إلى غاية التسليم لهذه المشاريع.

### ثانيا: المهام التمويلية:

إن التمويل أمر ضروري في نشاط الترقية العقارية، حيث أن المرقي العقاريين الخواص عليهم أن يحوزوا رأس مال مناسب لمباشرة هذه العمليات وهذا لا يعني أيضا أنه لا يلجأ إلى عملية الاقتراض من البنوك والمؤسسات المالية لتمويل هذه المشاريع العقارية خاصة التي تتطلب منها سيولة مالية كبيرة أو الاعتماد على الشركاء الماليين في إنجازها.

فأثناء مراحل تمويل نشاطاته الترقية، على المرقي العقاري التحكم الجيد في مواردها وإسقاطها بشكل إيجابي يضمن له استمرار الأشغال وتنفيذ المشاريع العقارية وعدم توقفها. فعناصره المالية مهمة جدا، فهي التي تمثل رأسماله كأموال خاصة، بالإضافة إلى القروض التي تمثل رؤوس أموال المؤسسات المالية، وفي سبيل تحقيق هدفه هذا عليه إعداد ميزانية مالية إجمالية تمكنه من السيطرة على تمويل المشاريع وتحقيق هامش من الربح، ويجب عليه المعرفة الجيدة للجوانب الإدارية والتقنية والتجارية والمحاسبية للمشروع الملزم إنجازه في سبيل إعداد هذه الميزانية.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: تسيير المشاريع العقارية:

ألزم المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 11-04 جميع المرقيين العقاريين بالعمل على إدارة وتسيير المشاريع العقارية التي تم إنجازها خاصة فيما يتعلق بالمحلات ذات

<sup>1</sup> منصورى نادية، تمويل الترقية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2003، ص 57.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري

الطابع السكني، وإلزامهم بتوفير الإمكانيات اللازمة لإدارتها وتوفير الأجهزة التي تسمح بتسيير الأملاك العقارية للبيع، والقيام بإعلام المكتتبين لهذه السكنات بجميع الأعباء المترتبة من جراء الانتفاع بالأجزاء التابعة لهذه الأملاك.

ونصت المادة 60 من القانون 04-11 على انه: " يتعين على كل مرقي عقاري إعداد ووضع أدوات وأجهزة تسيير الأملاك العقارية المقترحة للبيع " .

كما أن المادة 61 منه جاء في مضمونها مايلي: " يتعين على كل مرقي عقاري إعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به.

- ويجب عليه خصوصا توضيح الأعباء والواجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الاكتتاب في عقد بيع عقار ما، كما يجب على المرقي العقاري توقع وإنجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك، ومسكن البواب بعنوان الأجزاء المشتركة"

هذه المواد تلزم المرقي العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح البيانات القانونية والمالية والتقنية الخاصة به وضرورة التقيد بالنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 99-14 المؤرخ في 04-03-2014 .

الذي يلزم أن يخضع لشكليات التسجيل والتوثيق العقاري بطلب من المرقي العقاري بموافقة من المنتقي للسكن الترقوي يحرص فيه على توضيح البيانات القانونية والتقنية والمالية وتوضيح الأعباء والواجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الاكتتاب<sup>2</sup>.

ويجب عليه إنجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك ومسكن البواب ويلتزم المرقي العقاري بضمان إدارة الأملاك المشتركة لمدة سنتين ابتداءً من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المهنية، وخلال هذه الفترة عليه تنظيم عملية تحويل الإدارة للأشخاص المعنيين من طرف المقتنين أو الممثلين عنهم لإدارتها .

<sup>11</sup> المرسوم التنفيذي 99-14 المؤرخ في 04/03/2014، الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية في الجريدة الرسمية في العدد 14، المؤرخة في 16/03/2014

<sup>2</sup> دبة ناصر، دور المرقي العقاري في التنمية والاستثمار في قطاع السكن، محاضرات أُلقيت على طلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون عقاري 2023-2024 جامعة باتنة، كلية الحقوق.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 85-12 المؤرخ في 20/02/2012، الذي يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية من المرقي العقاري، الجريدة الرسمية العدد 11، المؤرخة في 26/02/2012

### المبحث الثاني: التزامات المرقي العقاري :

إن مهنة المرقي العقاري منظمة ومحددة عن طريق قوانين ومراسيم مختلفة، فالمشرع الجزائري نظم مهنة المرقي العقاري بموجب نصوص تشريعية وحدد من خلالها الالتزامات التعاقدية التي تنشأ على عاتق المرقي بحكم القانون 11-04 وحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية له، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي،<sup>(2)</sup> ونلاحظ أن هذه الالتزامات تتصف بالإلزامية، أي أنها من النظام العام، والغرض منها حماية المقتنين وإضفاء الصرامة والمصداقية لمهنة الترقية العقارية .

وسنقوم في دراستنا بتسليط الضوء على التزامات المرقي العقاري من خلال تقسيمها إلى التزامات المرقي العقاري قبل الإنجاز والتزاماته بعد الإنجاز .

#### المطلب الأول: التزامات المرقي العقاري قبل الإنجاز :

هي الالتزامات التي تسبق مرحلة التعاقد بين المرقي العقاري، وتعتبر نوعا من الرقابة التي تمارسها الدولة على المرقي العقاري لخصوصية النشاط الترقية العقارية المعرض لاختراق المدعيين لصفة المرقي العقاري وتتمثل في :

#### الفرع الأول: الالتزام بالإعلام :

الزم المشرع الجزائري والمرقي العقاري بضمان الاعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار وفي البلدية المخصصة اقليميا، وذلك قبل اي عرض مهما كانت طبيعة المشروع العقاري الذي ينجزه ، 1 هذا ما نصت عليه المادة 41 من القانون رقم 11-04 يلتزم المرقي العقاري بضمان الاعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار وفي البلدية المخصصة اقليميا ، وذلك قبل اي عرض للبيع تحدد كفاءات تطبيق هذا القانون عن طريق التنظيم ) .

كما الزم المشرع الجزائري والمرقي العقاري من التأكد من صحة البيانات والقرارات والعقود المقدمة لغرض النشاطات ، وحذره واكدت المادة 47 على ضرورة عدم اللجوء للإشهار الكاذب او استغلال حسن نية المقتني وافر المشرع الجزائري عقوبات مالية وغرامات

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري

صارمة وعقوبات أخرى سالبة للحرية في حق المرقيين العقاريين، المتخلفين عن الالتزام بالإعلام وتقديم المعلومات الكاذبة في مادة 72 من القانون 11-04 نصت :

(يتعرض كل مرقي عقاري لا يبلغ للمقتني نظام الملكية المشتركة المنصوص عليه في احكام المادة 61 من هذا القانون قبل تسليم البناية في الآجل المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم لغرامة مائتي الف دينار 200000 دج الى مليوني 2000000) والمادة 75 منه تشير الى انه يتعرض من يدلي بمعلومات كاذبة او غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات في اطار الترقية العقارية الى عقوبات سالبة للمرقي من شهر الى 05 سنوات ومن غرامة 200000 الى 2000000) .

الفرع الثاني: الالتزام باحترام قوانين البناء والعمران:

لا يمكن إنجاز المشاريع العقارية إلا بعد تطابقها مع قواعد البناء و التعمير وتوفرها على العقود والرخص المطلوبة بموجب التشريع والتنظيم، خاصة المتواجدة في الحدود التي تتوافق على التوازنات الإيكولوجية عندما تكون في المواقع الطبيعية والأثرية والحضائر الطبيعية ومحيطاتها المجاورة .

أولاً: التزام المرقي العقاري بضرورة مطابقة مشروعة مع مخططات التهيئة والتعمير:

نصت المادة الخامسة من القانون رقم 11-04 على مايلي:

" يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به ،وكذا أحكام هذا القانون، لا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة والعمران المصادق عليها قانوناً" وهي تؤكد على أن المرقي العقاري ملزم بعدم تناقض مشاريعه مع مخططات التهيئة والتعمير وهذا ما تؤكدته المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 1

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20-02-2012 المتضمن الشروط النموذجية التي تحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري ج ر ج د ش رقم 11

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري

نظمه المشرع الجزائري بموجب أحكام المواد 16 إلى 30 من قانون التهيئة والتعمير  
1 29-90

أما مخطط شغل الأراضي POS فهو ثاني أدوات التعمير بعد المخطط المحدد بصفة دقيقة حدود استعمال الأراضي والبناء، يشمل تراب البلدية وهو منظم بموجب المواد من 31 إلى 38 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر .

والمادة التاسعة من القانون 11-04 جاء فيها: " يجب أن تنجز عمليات الترميم العقاري والتجديد العمراني وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وكذا التدعيم ضمن احترام المخططات الموافق عليها من طرف السلطات المؤهلة" .

أكدت من ضرورة مطابقة عمليات الترقية العقارية لأحكام المخططات الموافق عليها من السلطات المؤهلة .

**ثانيا: التزام المرقي العقاري بالحصول على الشهادات والرخص الإدارية:**

المرقي العقاري ملزم قبل الشروع في إنجاز مشاريعه الترقية بالحصول على الرخص الإدارية اللازمة، وهذا ما أكدته المادة 06 من القانون رقم 11-04 " تخضع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم إلى ترخيص اداري مسبق .

يمنع الشروع في أي من الأشغال المذكورة أعلاه دون الحصول على الترخيص الإداري المذكور في الفقرة أعلاه، تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم" .

وهو ملزم قبل مباشرة نشاطاته بالالتزام بمضمون المرسوم التنفيذي رقم 15-19 2 المعدل والمتمم الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها وإلا تعرض للعقوبات المقررة في المادة 69 من القانون رقم 11-04 التي نصت على " كل شروع في أشكال الترميم العقاري أو إعادة التأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم يخالف أحكام

<sup>1</sup> القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 02-12-1992 ص 56-12

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في: 25-01-2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 07، المؤرخة في 12-02-2015 ص: 04

المادة 06 من هذا القانون يعرض الفاعل لغرامة من 200 ألف دينار إلى مليوني دينار جزائري<sup>1</sup>.

ومن هذه الشهادات والرخص: شهادة التعمير، رخصة التجزئة، رخصة البناء.

### الفرع الثالث: الالتزام باحترام أخلاقيات المهنة:

يفترض ان كل مرقي عقاري ملزم بالخضوع لأخلاقيات المهنة وفق ما هو معمول به في سائر المهن الأخرى، جاء المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، فالمادة الثالثة منه نصت على " تلزم المرقي العقاري بالسهر على إثراء أخلاقيات المهنة وبالتالي الخضوع والمساهمة في إثراء المهام الموكلة للمجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري التي من بينها: "السهر على احترام قواعد أخلاقيات ممارسة مهنة المرقي العقاري"<sup>2</sup>.

- إضافة إلى اقتراح التدابير التي من شأنها تدعيم ممارسة النشاطات الترقية العقارية

كما يبدي الرأي في كل مسألة تتعلق بمبادرة منه أو يطلب من السلطات العمومية<sup>3</sup>.

- هذا المرسوم جاء تنفيذا لأحكام المادة الرابعة من القانون رقم 11-04

أما المرسوم رقم 13-386<sup>2</sup> المحدد تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري وتنظيمه وسيره، فبين إلى أن رئاسة المجلس تكون لوزير السكن الذي يضم ممثلين لمختلف الإدارات وزارة الداخلية ووزارة الدفاع، ووزارة العدل ووزارة المالية ووزارة تهيئة البيئة والإقليم ووزارة الثقافة ووزارة السياحة ...

وأیضا ممثلين عن الوزارة المكلفة بالسكن وممثلين عن المؤسسات والهيئات المكلفة بالترقية العقارية، المدير العام للوكالة لتحسين السكن وتطويره (عدل)، تحول الى بنك الإسكان حاليا ، المدير العام للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية، المدير العام للصندوق الوطني للسكن، ومديران عامان للبنوك والمؤسسات المالية يعينهما وزير المالية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 12-85 المؤرخ في 20-02-2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري ج ر ع 11 المؤرخة في 26-02-2012 ص 10

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 13-386 المؤرخ في 19-11-2013 الذي يحدد تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري وتنظيمه وسيره ج ر ع 61 مؤرخة في 08-12-2013

<sup>3</sup> العربي بومعروف، مرجع سابق ص: 92

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري

تعقد دورات المجلس بحضور ثلثي أعضائه وقراراته تؤخذ بالأغلبية.

### الفرع الرابع: الالتزام بالإنجاز

بالرجوع للقواعد العامة للبيع فإن محل العقد هو العملية القانونية المراد تحقيقها تتضمن التزامات متقابلة، فالبايع ملزم بنقل الملكية الى المشتري وهذا الاخير ملزم بدفع الثمن للمرقي العقاري، فكيف يتحدد محل الالتزام بالإنجاز أو البناء في عقد البيع على التصاميم. ما يميز هذا البيع أن الأرض ملك للبايع ينقلها للمشتري فهو بيع يقع على عقار في طور الإنجاز.

اما في عقد حفظ الحق فهو حجز العقار لم يتم إنجازه او في طور الإنجاز، يهدف إلى ضمان انتقال بيعه عند انتهاء أعمال الإنجاز فيقع على عاتق المرقي الالتزام بالبناء هذا وفقا للمادتين 27، 31 من القانون 04-11 ومضمون نموذج حفظ الحق المحدد في المرسوم التنفيذي <sup>(1)</sup> رقم 13-341.

فالمرقي العقاري ملزم بمواصلة البناء وإنهائه إلى غاية الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في التشريع المعمول به، ويقصد بمواصلة البناء إنهاء وتنفيذ أشغال البناء وتشبيد كل الأجزاء وتركيب عناصر التجهيز في المكان المخصص لها إلى أن يصبح البناء صالحا للغرض المنشود منه، وتنفيذ كل الأعمال فيه وعلى غرار آجال التسليم فأجال الإنجاز أيضا قد تتحدد وتحسب من تاريخ معين (افتتاح الأشغال .... انتهاء الأشغال)، (سنة أشهر، سنة، ثلاثي ... )، ويتم أخذه في الاعتبار أيام العطل وحالات التوقف التي ترجع للعوامل الطبيعية والسيئة أو نقص الموارد الأولية، وعدم كفاية التمويل من الجهات المعنية في تحديد مدة الإنجاز.

وتحديد مدة الإنجاز يتعرف البائع على موعد تسليمه العقار للمشتري أو يتحدد موعد التسليم، وبه يتحدد حقه في باقي دفعات الثمن المتفق عليها مع المشتري وبه أيضا تبدأ حساب مدة التزام البائع بالضمان .

كما أنه في حالة تخلف المرقي العقاري أو توقفه عن الإنجاز يتم تحرير محضر بذلك يعرضه لعقوبات تصل إلى حد فسخ العقد مع التعويض .

### المطلب الثاني: التزامات المرقي العقاري بعد الإنجاز:

يفرض عقد البيع بناء على التصاميم على البائع التزاما بنقل الملكية وبالتسليم وبالضمان، وبما أن عقد البيع يرد على عقار فالمرقي العقاري ملزم بالمطابقة ونقل ملكية العقار إلى المقتني، وبتسليمه من حيازته والانتفاع به دون عائق، وعليه أن يلتزم بمجموعة من الضمانات وفق القواعد العامة التي تحدد التزام البائع بالضمان وقواعد خاصة .

### الفرع الأول: الالتزام بالمطابقة :

قبل تسليم البناية للمشتري من أجل حيازتها وطبعا بعد إتمام الإنجاز للبناية يلتزم المرقي العقاري بالحصول على شهادة المطابقة، المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 ونظم آلية الحصول عليها المرسوم التنفيذي رقم 15-119 الذي أشار إلى أنه :لا يمكن حيازة أية بناية أو جزء منها إلا بعد أن يسلم المرقي العقاري شهادة المطابقة، أي أنه يتعين على المرقي العقاري الحصول على شهادة وذلك بمحضر تسليم من خلاله شهادة المطابقة، والتي تعتبر أداة رقابة بعدية في يد الإدارة للوقوف على مدى مطابقة البناية للمواصفات ومعايير البناء، هذا ما أشار إليه القانون رقم 11-04 في مادته التاسعة كما أن هذه الشهادة لا تعفيه من تحمل المسؤولية العشرية التي قد يتعرض لها أو ضمان الإنهاء الكامل والجيد لأشغال الإنجاز 20

### الفرع الثاني: الالتزام بنقل الملكية:

المرقي العقاري ملزم بنقل ملكية العقار المنجز بواسطة إبرام عقد رسمي لدى موثق وتسجيله لدى مصلحة التسجيل وشهره بالمحافظة العقارية المختصة، حيث نصت المادة 33 من القانون رقم 11-04 قبل الانجاز البناية في صيغة البيع على التصاميم وبعد 03 أشهر كحد أقصى من الاستلام المؤقت كليا أو لجزء منها في حالة عقد حفظ الحق مقابل التسديد الكلي، كسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق".

<sup>1</sup> عبد الله لعويجي، شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19 مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 01، المجلد 03 العدد 1 46،

65- في 2021/01/26 ص49

<sup>2</sup>العربي بومعروف، مرجع سابق ص 108

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري

وعرفت المادة 324 من القانون المدني العقد الرسمي بأنه "عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة ما تم لديه أو تلاقاه من ذوي الشأن طبا للأشكال القانونية، وحدود سلطته واختصاصاته".<sup>1</sup>

وأكدت المادة 324 مكرر أن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية تكون دائماً في شكل عقد رسمي.<sup>2</sup>

أما القانون رقم 04-11 اعتبر العقد باطلا إذا لم يستوفي الشروط التقنية والوظيفية المطلوبة لقبليته للسكن، أو إذا كانت وجهته لاستعمال مهني أو تجاري أو حرفي وهذا ما تؤكدته المادة 26 منه: 1 "إن عقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقي العقاري مقابل تسديد السعر من المقتني الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة زيادة على رضا الطرفين بشأن الشيء المبيع وسعر البيع المتفق عليه، يجب أن يستجيب العقار تحت طائلة بطلان العقد بالشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي".<sup>3</sup>

أما المرسوم رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم وإدراج البيانات الواجب توفرها سواء المتعلقة بهوية المقتني أو التحديد الدقيق للعقار.<sup>4</sup>

ونصت المادة 30 منه أن يتضمن العقد أصل ملكية الأرض رقم السند العقاري ومرجعية رخصة التجزئة وشهادات التهيئة والسكنات وكذا تاريخ رخصة البناء، بموجب هذا العقد المرقي العقاري ملزم بنقل الملكية للعقار إلى المقتني ففي عقد الحفظ فور إنجازه للبناء مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير، أما عقد البيع على التصاميم بحول الملكية البنائيات موازاة وتقدم الأشغال مقابل دفع المقتني مقابل كلما تقدمت الأشغال.

### الفرع الثالث: الالتزام بالتسليم:

يقع على عاتق المرقي العقاري الالتزام بتسليم العقار المنجز في أقرب وقت هذا استنادا للمادة 589 من القانون المدني مادام ملزم بالاستفادة بخدمات مقاول، يلزم بتسليمه للمرقي

<sup>1</sup>النوعي أحمد، النوعي، مرجع سابق ص 247

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري

العقاري الذي يقوم بدوره للمقتني في المكان والزمان المحددين في العقد للاستفادة منه طبقا للمادة 367 10

"يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق، ولو لم يتسلمه تسليما ماديا مادام البائع أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك يحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع" .

فيعتبر البائع قد نفذ التزامه بالتسليم إذا قام بوضع العقار المبيع تحت تصرف المشتري، الذي يستطيع حيازته والانتفاع به ويشترط القانون في عقد البيع على التصاميم خلافا للقواعد العامة، 2 تحديد آجال التسليم والعقوبات المترتبة عن عدم احترام تلك الآجال.

التي يمكن أن تصل إلى ما نسبته عشرة من سعر البيع المتفق عليه في العقد، مثلما أكدته المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 على النحو التالي: " باستثناء حالات القوة القاهرة يؤدي عدم احترام الأجل التعاقدى إلى تطبيق عقوبة التأخير ويتحملها المرقي العقاري حيث يتم حساب مبلغ العقوبة، حسب عدد أيام التأخير التي تمت معاينتها ويتم اقتطاعه ن سعر البيع عند دفع الرصيد المتبقي، يمكن أن يتجاوز مبلغ عقوبة التأخير تحت أي ظرف عشرة بالمائة 10% من سعر البيع المتفق عليه" .

وهكذا شمل المشرع الجزائري من خلال القانون 11-04 المقتني بحماية قانونية، من خلال العناية التي أعطاها لمدة تسليم المبيع وهذا لكي لا يتجاوز المرقي العقاري في مواعيد التسليم أو ممارسة المماطلة عليهم.

### الفرع الرابع: الالتزام بالضمان:

حرص المشرع الجزائري على توفير حماية قانونية قوية للمباني والمنشآت ضد المخاطر التي تتجر عن عيوب البناء وإيماننا منه بأهمية الضمان في مجال الترقية العقارية حتى يستطيع المقتني الاستفادة والانتفاع من المباني والمنشآت دون مخاطر، أكد على مبدأ الضمان حين يضمن المهندس والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيده من مباني أو أقامه، من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئ

<sup>1</sup> بلخيري سارة، عساس كمال، المرجع السابق، ص 60

<sup>2</sup> بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى عين مليلة، الجزائر 2011، ص 95

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري

عن عيب في الأرضية ويشمل الضمان العيوب التي يترتب عنها تهديد متانة البناء وسلامته وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل أو البناء تسليمًا نهائيًا<sup>1</sup> .

وقد وسع القانون رقم 11-04 في المادة 46 من نطاق المسؤولية ليشمل أيضًا مكاتب الدراسات والمرقنين العقاريين، بالإضافة إلى كل المتدخلين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقود يبرمها معهم المرقي لمساعدتهم في الجانب التقني والتنفيذي أثناء عملية الإنجاز<sup>2</sup> .

هذا في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس .

كما التزم القانون رقم 11-04 المرقي العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنجازه اكتتاب ضمان الترقية العقارية، قصد ضمان ما يأتي عند دفع الدفعات التي قام بها المكتتبون بشكل تسبيقات.

وألزم المشرع المرقي العقاري باكتتاب ضمان سنوي متمثل في ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز وتصلح الأضرار التي قد تظهر خلال أول سنة من تاريخ الاستلام حسب المادة 26 من القانون 11-04 :

كما ألزم القانون رقم 11-04 المرقي العقاري في مادته 48 بضمان اتخاذ التدابير والإجراءات اللازمة لإدارة الأملاك وحسن سر عناصر التجهيز، وتستمر مدة تسيير الأملاك العقارية من طرف المرقي العقاري لسنتين من تاريخ بيع آخر جزء من البناية بعد تحول الإدارة إلى المقتنين،<sup>3</sup>

كما اعتبر القانون المدني في مادته 556 باطلا كل اتفاق من شأنه إعفاء المهندس المعماري أو المقاول من ضمان متانة البناء وسلامته، حيث ورد فيها " يكون باطلا كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري أو المقاول من الضمان أو الحد منه" .

ومن أجل توفير حماية أكبر للمقتنين وضمان تغطية أوسع لالتزامات المهنية والتقنية، أجبر القانون كل المرقنين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقنين

<sup>1</sup> النوعي أحمد: المرجع السابق، ص 251

<sup>2</sup> العربي يومعرف، مرجع سابق، ص 111

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري

---

العقاريين ،للاضمام إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة الذي نشأ بموجب المرسوم التشريعي رقم 01-93 الصادر بتاريخ 19-01-1993 الذي أوكلت له مهمة السهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقي العقاري ومتابعة عملية إتمام إنجاز المشاريع والبنائات.

**الفصل الثاني: التحفيز الممنوحة  
للمرقي العقاري لتشجيع الاستثمار  
في قطاع السكن**

### تمهيد:

تبنّت الجزائر النظام الاشتراكي غداة الاستقلال حيث أن المؤسسات العمومية للدولة كانت تحتكر قطاع السكن ومع ظهور الأزمة الاقتصادية الخانقة التي مرت بها الجزائر، الأمر الذي دفعها إلى اللجوء إلى نظام اقتصادي حر مما نتج عنه انسحاب الدولة بالتدريج من المجال الاقتصادي ليتسنى للقطاع الخاص القيام ببعض النشاطات التي كانت حكرًا على الدولة الجزائرية من خلال تمويل مشاريع السكن، إلا أنها بقيت غير قادرة على النهوض بهذا القطاع بمفردها خاصة في مواجهة نقص الإمكانيات وانخفاض ميزانية قطاع السكن، ما ترتب عنه عجز الدولة على تلبية الطلب المتزايد على السكن الناتج عن تزايد عدد السكان والنمو الديمغرافي، ضف إلى النزوح الريفي واختلاف المستوى المعيشي وهذا كله دفع الدولة إلى إقحام القطاع الخاص في مجال الاستثمار في قطاع السكن.

ونظرا لتفاقم أزمة السكن التي عانت منها الجزائر خصوصا في السنوات الأخيرة الشيء الذي أدى إلى إلزامية توفير آليات قانونية تساعد على تجاوز كل العراقيل بواسطة منح تحفيزات وتسهيلات تقدمها الدولة للمستثمر، ويبرز هذا الدعم في تحفيز المرقي العقاري من خلال تمكينه من انجاز مجموعة من الصيغ السكنية (المبحث الأول)، ومن خلال التحفيزات المالية الممنوحة للمرقي العقاري (المبحث الثاني) وقد تم تجسيد هذه التسهيلات والتحفيزات في عدة قوانين من بينها قانون 11-04 ونصوص تنظيمية.

### المبحث الأول: تحفيز المرقي العقاري من خلال تنوع الصيغ السكنية

تتولى الدولة تمويل السكنات المخصصة للفئات الاجتماعية المحتاجة، في المقابل فإنها تدعم الفئات المتوسطة الدخل بطرق مباشرة أو غير مباشرة. فهي تأخذ طابع اجتماعي في هذا الحال، أما بخصوص السكنات الموجهة للفئات الاجتماعية القادرة على شراء سكن اعتمادا على مدخولها دون دعم من الدولة فهي تدرج ضمن المشاريع ذات الطابع التجاري أو ما يدعى بصيغة السكن الترقوي.

لقد تعددت الصيغ السكنية المخصصة للفئات المتوسطة الدخل، فمنها ما ينفرد به المرقي العقاري العمومي بإنجاز هو منها ما يتاح للمرقي العقاري الخاص بإنجازه، وهنا ينبغي

## الفصل الثاني: التحفيزات الممنوحة للمركبي العقاري لتشجيع الاستثمار في قطاع السكن

التذكير الى أنه لا توجد صيغ ينفرد الخواص بها برغم من مواصلة احتكار الدولة على انجاز بعض الصيغ ، رغم أنها فتحت الأبواب أمام الخواص رغم قدرتهم على المساهمة الشخصية في هذا النوع من السكنات .

وعليه سوف نتطرق إلى دراسة السكنات المنجزة من طرف المركبي العقاري العمومي (المطلب الأول) والسكنات المنجزة من طرف المركبي العقاري الخاص (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: السكنات الاجتماعية المنجزة من طرف الدولة

تنوعت الصيغ السكنية الاجتماعية التي تتكفل الدولة بإنجازها بواسطة مؤسساتها العمومية المتمثلة في المرقين العموميين ، وقد نص المشرع على شروط مالية واجتماعية لا بد على كل مترشح أن تتوفر فيه، تتنوع هذه الشروط باختلاف نوع السكن الاجتماعي ومن بين هاته الأنواع:

\* - السكن الايجاري العمومي: (الفرع الأول).

\* - السكنات المنجزة في اطار البيع بالإيجار: (الفرع الثاني).

\* - السكن الترقوي العمومي: (الفرع الثالث).

الفرع الأول : السكن الايجاري العمومي \* LPL \*

يعد السكن الايجاري العمومي بديلا للسكنات الاجتماعية المنجزة للفئات الاجتماعية الأخرى الموجهة للفئات الاجتماعية متوسطة الدخل ، وهذا النوع من السكنات توجه للفئات المحرومة وسنتناول هذا النوع من السكن تعريفه (اولا) وكذا اهم الشروط اللازمة للاستفادة من هذا السكن (ثانيا) .

أولا: تعريف السكن الايجاري العمومي

عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08<sup>1</sup> الذي يحدد قواعد منح السكن الايجاري العمومي بقولها: " يقصد بالسكن الايجاري العمومي في مفهوم هذا المرسوم السكن

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 142-08 مؤرخ في 11 مايو سنة 2008 ، يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري ، ج.ر عدد 24 صادر في 11 مايو سنة 2008 ، ص 17.

## الفصل الثاني: التحفيزات الممنوحة للمرقي العقاري لتشجيع الاستثمار في قطاع السكن

الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية والموجهة فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تمتلك سكونا او تقطن في سكنات غير لائقة و/او لا تتوفر على أدنى شروط النظافة".

وبالتالي فالسكن العمومي الايجاري يتم انجازه من ميزانية الدولة ويكون موجهها للفئات الاجتماعية الذين يمكن تصنيفهم في حالة الفئات الهشة ، أما عملية انجازه فنتكفل بها دواوين الترقية والتسيير العقاري، الا ان هذا لا يعني انها هي من تتولى تحديد قائمة المستفيدين او توزيعها لان هذه من صلاحية الدائرة<sup>1</sup>.

### ثانيا : شروط الاستفادة من السكن الايجاري العمومي

تم تحديد الشروط الواجب توافرها للاستفادة من السكن الايجاري العمومي بموجب المواد 02-05<sup>2</sup> من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 السالف الذكر وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

#### 1-الشروط المتعلقة بالعقار :

- لا يملك سكن او عقار ذا استعمال سكني ملكية خاصة.
- لا يملك قطعة أرض صالحة للبناء.
- لم يستفد من سكن بأي صيغة كانت.
- لم يستفد من اعانة من الدولة في اطار شراء او بناء سكن او تهيئته سكن ريفي.
- مبنى مهدد بالانهيار أو قديم لا يقبل الترميم.

2- الشروط المتعلقة بالنظافة : المسكن الذي يقطن فيه لا يتوفر على ادنى شروط النظافة وذلك بأخذ بعين الاعتبار المعايير التالية:

- وجود مياه قذرة .
- عدم وجود ماء للشرب والكهرباء.

<sup>1</sup>- مسكر سهام ،دعم انعاش السكن الترقوي وتحفيز المرقي العقاري للاستثمار في قطاع السكن ،مجلة البحوث والدراسات القانونية ، العدد07 جامعة البليلة ص 30 .

<sup>2</sup>- انظر المواد من 02 الى 05 من المرسوم التنفيذي 142-08 ، المصدر السابق.

- وجود مراحيض مشتركة.

- عدد الغرف والاشخاص الذين يعيشون تحت سقف واحد .

### **3-الشروط المتعلقة بالدخل والاقامة :**

- يجب عدم تجاوز الدخل الشهري 24 الف دينار جزائري.

- يجب ان يقيم 5 سنوات على الاقل ببلدية اقامته العادية.

### **4-الشروط المتعلقة بالسكن:**

- أن يكون سن 21 سنة على الاقل عند ايداع الطلب.

### **5-الشروط المتعلقة بالملف: يودع طلب الاستفادة من سكن ايجاري عمومي حسب النموذج**

مرفقا بملف ( نسخة من شهادة الميلاد ، شهادة عائلية ، شهادة الاقامة ، شهادة تثبت المداخيل او الاجرة ، شهادة تثبت عدم امتلاك عقار لطالب السكن او زوجه مسلمة من المحافظة العقارية ، تصريح شرفي)، بتوفر هذه الشروط وعدم تقديم طلب مماثل بدائرة اخرى وكل تصريح كاذب يقصيه من القائمة ويتابع قضائيا <sup>1</sup>.

### **الفرع الثاني : السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار \*AADL\***

تعتبر صيغة السكن المنجز في اطار البيع بالإيجار من الصيغ الحديثة وتعرف ايضا بسكنات عدل نسبة الى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL)، ولذا سنحاول التطرق الى تعريف عقد البيع بالإيجار (اولا) ثم سنتطرق الى تحديد اهم الشروط الواجب توافرها في هذا النوع من الصيغ.

### **أولا : تعريف عقد البيع بالإيجار**

لقد تناول المشرع الجزائري عقد البيع بالإيجار بصورة صريحة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 14 يناير 1997 الذي يحدد شروط وكيفيات بيع املاك ذات الاستعمال السكني والمهني وانجازها وشروط بيع املاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها <sup>2</sup>، فقد جاء في المادة 1/7 بأنه : "العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية

<sup>1</sup> - مسكر سهام، المرجع السابق، ص 30 .

<sup>2</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 35/97 مؤرخ في 14 يناير 1997 يحدد شروط وكيفيات بيع الاملاك ذات الاستعمال السكني وانجازها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الاملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها ، الجريدة الرسمية ، العدد 26 الصادر في 2001/04/29 .

## الفصل الثاني: التحفيزات الممنوحة للمرقي العقاري لتشجيع الاستثمار في قطاع السكن

والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر ، ان يحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتري اثر فترة تحدد باتفاق مشترك وحسب شروط هذا المرسوم"، وتأخذ على هذا النص ان عملية البيع والإيجار تتكفل بإنجازه ديوان الترقية والتسيير العقاري دون غيره من المرقبين العقاريين خصوصا الخواص، ثم نجد ان المشرع خص هذه الصيغة القانونية لعقد البيع بالإيجار بتنظيم مستقل وتتمثل هذه الخصوصية بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك<sup>1</sup>، حيث عرفت المادة (02) من البيع بالإيجار على النحو التالي : " البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد اقرار شراؤه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في اطار عقد مكتوب".

ويعد عقد البيع بالإيجار عقد ذو صيغتين، إذ يتناول فيه المتعاقدان نوعين من العقود في آن واحد وهما بيع وإيجار. فهو إيجار إلى أن يتم الوفاء بالثمن كاملا وبيع حتى يتم استيفاء الثمن كاملا، وفي هذا العقد يتفق المتعاقدان على ان يسلم إحداهما للأخر منقولا معينا في مقابل دفع مبلغ دوري متجدد. ويعد هذا الثمن في نفس الوقت أجرة للانتفاع بالعين المبيعة، وتنتقل الملكية بمجرد الوفاء بالثمن كاملا في المدة المتفق عليها، وإذا تخلف عن الدفع عند حلول اجل الاستحقاق وجب عليه أن يرد العين المبيعة. ويعتبر ما دفعه من أجرة مقابل ما انتفع به طوال المدة التي بقي فيها ، ويعد ذلك ضمان لعدم التصرف في العين المبيعة قبل إتمام الدفع.<sup>2</sup>

ولقد اشار المشرع الجزائري الى هذا النوع من البيع في القانون المدني ، حيث اعتبره بيعا معلقا على شرط واقف، يتمثل في تأجيل نقل الملكية لحين يتم الوفاء بكل الاقساط طبقا للمادة 363 من القانون المدني الجزائري<sup>3</sup>، حيث اجازت للمتعاقدان ان يتفق على ان يستبقي البائع بجزء منه على سبيل التعويض في حالة ما اذا فسخ البيع بسبب عدم استيفاء جميع الاقساط، ومع ذلك يجوز للقاضي تبعا للظروف ان يحفظ التعويض المتفق عليه وفقا

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 105-01 ، مصدر سابق .

<sup>2</sup> - محمد حسين ، عقد البيع في القانون المدني الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية . الجزائر ، 2000م ، ص 15.

<sup>3</sup> - نصت المادة 363 من القانون المدني علي مايلي«إذا كان ثمن البيع موجلا جاز للبائع ان يشترط ان يكون نقل الملكية الى المشتري موقفا على دفع الثمن كله ولو لم يتم تسليم الشيء المبيع .».

## الفصل الثاني: التحفيزات الممنوحة للمرقي العقاري لتشجيع الاستثمار في قطاع السكن

للمادة 02 من المادة 184 ، وإذا وفى المشتري بجميع الاقساط يعتبر انه تملك الشيء المبيع من يوم البيع<sup>1</sup>

وتتولى انجاز هذا النوع من الصيغ الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL) الى جانب تمويل الدولة لهذه الصيغة من خلال المساهمات الشخصية للمستفيدين ، بالإضافة الى دعم الدولة الذي يأخذ أشكالا مختلفة تكمن في تقسيط ثمن المسكن وتخفيض في سعر ارضية البناء والاستفادة من الاعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن وهذا النوع من الصيغ لا يقوم القرض البنكي بتمويله.<sup>2</sup>

ويتحمل مسؤولية فسخ عقد البيع بالإيجار على عاتق المستأجر المستفيد وهذا ما نصت عليه المادة 09 من القرار المؤرخ في 2004/05/04 الذي يعدل القرار المؤرخ في 2001/07/23 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار<sup>3</sup> يترتب عدم تسديد ثلاثة اقساط شهرية بعد تبليغ اعدارين مدة كل منهما خمسة عشر يوم فسخ هذا العقد على مسؤولية المستأجر المستفيد من الوحدة ."

### ثانيا: شروط الاستفادة من سكن البيع بالإيجار

يمكن لأي شخص المطالبة بالحصول على سكن البيع بالإيجار متى توافرت فيه الشروط التالية :

- 1- أن يكون دخله أكبر من أربعة وعشرون ألف دينار جزائري (24000دج) وأقل من أو يساوي ست مرات الدخل الوطني المضمون.<sup>4</sup>
- 2- ان لا يكون مالكا ولم يسبق له أن امتلك هو أو زوجه ملكية كاملة لقطعة أرض صالحة للبناء او عقار ذو استعمال سكني.
- 3- أن لا يكون مستفيد من مساعدة مالية من الدولة لبناء أو شراء سكن.
- 4- أن لا يكون قد سبق وأن استفاد من السكن البيع بالإيجار لأنه يمنح لأسرة واحدة فقط.

<sup>1</sup> - بهلول ثامر، الاستثمارات العقارية السكنية ومجالاتها في التشريع الجزائري ، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال شهادة ماستر ، تخصص قانون عقاري ، جامعة زيان عاشور ، 2014-2015 .

<sup>2</sup> - بوسته ايمان ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري ، ابن النديم للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2024، ص 152.

<sup>3</sup> - المادة 09 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2004/05/04 ، المعدل للقرار المؤرخ في 2001/07/23 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار .

<sup>4</sup> - انظر المواد 6-7-8-9-10-12 من المرسوم التنفيذي 105/01 ، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: التحفيزات الممنوحة للمرقي العقاري لتشجيع الاستثمار في قطاع السكن

- 5- يتعين على كل من يطلب شراء سكن في إطار البيع بالإيجار ان يقدم ما يثبت مستوى المداخيل التي تسمح له بتسديد الاقساط الشهرية الثبته الآجال المحددة لها.
- 6- يجب على المستفيد أن يسدد الدفعة الأولى التي لا تقل عن 5 من الثمن الكلي، أما الثاني فيتم تسديده خلال فترة لا تزيد عن 25 سنة بشرط أن يسدد مبلغ آخر قسط قبل أن يبلغ 70 سنة كما انه يمكن للمستفيد ان يدفع عدة اقساط قبل حلول اجل استحقاقها.
- 7- عدم تسديد كل قسط شهري بعد مرور شهر من تاريخ حلول أجله يترتب عليه زيادة 2 من قيمته ، أما في حالة الثانية عدم دفع ثلاثة اقساط شهرية متتالية ينتج عنه فسخ العقد البيع بالإيجار على عاتق المستفيد.

أجاز المشرع الجزائري للمستفيد من السكن الايجاري العمومي طلب الحصول على سكن البيع بالإيجار متى استوفت فيهم الشروط السالفة الذكر ،بشرط إعادة السكن الايجاري العمومي إلى الهيئة المؤجرة متى استفاد من سكن البيع بالإيجار وهذا عملا بنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01.

### الفرع الثالث: السكن الترقوي العمومي \*LPP\*

يعتبر هذا النوع من أحدث الصيغ التي اقرها المشرع الجزائري سنة 2014 وسنتناول تعريف السكن الترقوي العمومي (أولا)، ثم سنتطرق الى دراسة اهم شروط الواجب توافرها للاستفادة منه (ثانيا).

#### اولا : تعريف السكن الترقوي العمومي

تطرق المشرع الجزائري الى تعريف السكن الترقوي العمومي في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203<sup>1</sup> الذي يحدد شروط وكيفية الاستفادة من السكن الترقوي العمومي كمايلي: "السكن الترقوي العمومي هو مشروع عقاري ذو صالح عام ويستفيد من اعانة الدولة ويخصص الاشخاص الذين حدد دخلهم في المادة 8 أدناه".

تتكفل الدولة بمفردها بإنجاز هذا النوع من السكنات بواسطة مؤسساتها العمومية المتمثلة في الشركة الوطنية للترقية (ENPI) العقارية وتستفيد من الدعم من

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 14-203 ، مؤرخ في 25 يوليو سنة 2014 م ، يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي . ج . ر عدد 44 صادر في 27 يوليو سنة 2014 م ن ص 6 معدل والمتمم .

## الفصل الثاني: التحفيزات الممنوحة للمرقي العقاري لتشجيع الاستثمار في قطاع السكن

خلال تخفيض في سعر الأرضية التي تتجز عليها هذه السكنات اضافة الى تكفل ميزانية الدولة بأشغال الطرق والشبكات المختلفة الاولية والثانوية ، بالإضافة الى التخفيض في نسبة فوائد القروض التي يمكن للمستفيد اللجوء اليه لتمويل سكنه ، وبالتالي فإن هذا النوع من السكنات لا يستفيد الا من الدعم غير المباشر للدولة<sup>1</sup>.

### ثانيا : شروط الاستفادة من السكن الترقوي العمومي :

يمكن لكل طالب السكن الاستفادة من السكن الترقوي العمومي متى توافرت الشروط

التالية:

- ألا يملك المترشح أو لم يسبق له ان ملك هو أو زوجه ملكية تامة عقارا ذات استعمال سكني او قطعة ارض صالحة للبناء .
- أن لا يكون المترشح قد استفاد هو أو زوجه من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شرائه .
- أن يكون دخل المستفيد هو أو زوجه يفوق 6 مرات ويقل او يساوي اثني عشر مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون، وبهذا تكون المادة (08) هي المحددة لهذه الشروط والمبينة لها ، فهنا يستحيل الاستفادة في حال اختلفت احد الشروط كما اضافة المادة (09) من القرار المؤرخ في 2015/09/26 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكيفية ذلك مايلي :

"يمكن الطالب المستأجر لسكن عمومي إيجاري الذي تم رفض طلبه ان يودع

طلبا يرتكز على التزامه المسبق بإرجاع السكن الى الهيئة المؤجرة.

يجب ان يتم فسخ عقد الايجار والارجاع الفعلي للسكن العمومي الايجاري قبل

تسليم مفاتيح السكن الترقوي العمومي<sup>2</sup>.

وهنا نجد أن المشرع الجزائري قد فتح ثغرة في هذا النص نتجت عنه نوعا من الفوضى من خلال انه سمح للذين استفادوا من السكن العمومي الايجاري من طلب الاستفادة

<sup>1</sup> - بوسته ايمان ، المرجع السابق ، ص 154 .

<sup>2</sup> - قرار مؤرخ في 26 سبتمبر 2015، يحدد شروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي كيفيات ذلك ، ج ر عدد 63 ، صادر في 29 نوفمبر 2015.

## الفصل الثاني: التحفيزات الممنوحة للمرقي العقاري لتشجيع الاستثمار في قطاع السكن

من السكن الترقوي العمومي وسكن البيع بالإيجار رغم اشتراطه التنازل عن السكن العمومي الايجاري.

### المطلب الثاني: السكنات الاجتماعية المنجزة من طرف المرقي العقاري الخاص

هنا نميز بين نوعين من الصيغ السكنات ذات الطابع الاجتماعي المستفيدة من دعم الدولة والمتاحة للمرقي العقاري الخاص بإنجازها ، وتتمثل في السكن الترقوي المدعم الذي كان سابقا يسمى بالسكن الاجتماعي التساهمي في ظل المرسوم التشريعي 03/93 ( الفرع الاول ) والسكنات الريفية في شكل مجمع والتي كانت غايتها الرئيسية تنمية المناطق الريفية والحد من ظاهرة النزوح الريفي ( الفرع الثاني ).

### الفرع الأول: السكن الترقوي المدعم \*LPA\*

يعد السكن الترقوي المدعم نسيج عمراني أو عمارات أو مجمعات عقارية حضارية الغاية منها تكمن في التكفل بحاجيات الافراد الطالبة للسكن أو البيع فهو إذن وظيفة أساسية عامة للمدينة، ولذا سنتناول تعريف السكن الترقوي المدعم (أولا) ثم سنتناول الشروط اللازمة للاستفادة من هذا النوع من السكنات (ثانيا).

### أولا : تعريف السكن الترقوي المدعم

تطرق تعريفه المرسوم التنفيذي رقم 235/10<sup>1</sup> أنه : "سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية جماعي أو فردي في شكل مجمع الا في مناطق بولايات الجنوب والهضاب العليا كما هي محددة من الوزير المكلف بالسكن ، يجب ان ينجز متعهد بالترقية العقارية معتمد السكن الترقوي المدعم طبقا لخصائص تقنية وشروط مالية كما هي محددة من الوزيرين المكلفين بالسكن والمالية " .

من خلال دراستنا لهذه المادة نتوصل الى أن السكن الترقوي المدعم هو سكن يكلف بإنجازه شخص يسمى المرقي العقاري الخاص يكون موجه للفئات اجتماعية متوسطة الدخل يتم تمويله من خلال المساهمة الشخصية للمستفيد، ويتم انجازه وفقا لمواصفات وشروط

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 235-10 المؤرخ في 26 شوال 1431 الموافق لـ 5 اكتوبر سنة 2010 ، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدول لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ، ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدات ، ج ر عدد 58 ، الصادر بتاريخ 7 اكتوبر 2010.

## الفصل الثاني: التحفيزات الممنوحة للمرقي العقاري لتشجيع الاستثمار في قطاع السكن

مالية محددة مسبقا من خلال القرار الوزاري المشترك في 14 مايو 2011 المحدد للخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة في انجاز السكن الترقوي المدعم<sup>1</sup>.

### ثانيا : شروط الاستفادة من السكن الترقوي المدعم

يتم الاستفادة من السكن الترقوي المدعم وفق شروط محددة يجب ان تتوفر في طالب السكن وهي كالتالي :

- \*- أن لا يتعدى الدخل الشهري للأسرة (06) الأجر الوطني الأدنى المضمون.
- \*- ألا يملك طالب السكن أو زوجه عقارا ذو استعمال سكني أو قطعة ارض قابلة للبناء.
- \*- الا يكون طالب السكن أو زوجه قد استفاد من سكن عمومي ايجاري أو سكن البيع بالإيجار أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي ، ولم يستند ايضا من اعانة عمومية في اطار اقتناء أو بناء أو تهيئة مسكن .

غير أنه في حالة ما اذا كان طالب السكن الترقوي المدعم أو زوجه مستأجر لسكن عمومي ايجاري فيمكنه الاستفادة من المساعدة المباشرة بشرط ارجاع سكنه خاليا الى الهيئة المؤجرة<sup>2</sup>.

### ثانيا: الوثائق الخاصة بطلب الحصول على سكن ترقوي مدعم

نظرا للطلب المتزايد للحصول على سكن ترقوي مدعم فإن هذا الاخير يتطلب وثائق خاصة ويتم إيداعها على مستوى البلدية أو دائرة الإقامة بالنسبة للجزائر العاصمة ، ضف الى ذلك أن بعض المرقيين يتم تلقي الطلبات مباشرة على مستوى الولايات خارج الجزائر العاصمة.

### ويتكون الملف من:

\*- طلب خطي.

\*-نسختين من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة مصادق عليهما.

<sup>1</sup> - المادة 12 من القرار الوزاري المشترك ، المؤرخ في 2011/03/14 الذي يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم ، الجريدة الرسمية عدد 51، مؤرخ في 2011/09/14.

<sup>2</sup> - اسكندر مهدي ، بوعسكر عبد العزيز ، السكنات الترقوية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة اكلي محند اولحاج البويرة الجزائر 2021-2022. ص 25.

- \*- نسخة من شهادة الميلاد الاصلية رقم 12 .
- \*- نسخة من الشهادة العائلية أو الفردية لغير المتزوجين .
- \*- نسختين من شهادة الإقامة او الايواء .
- \*- نسختين من شهادة العمل .
- \*- نسختين من الشهادة السلبية من المحافظة العقارية .
- \* - استمارة الصندوق الوطني للسكن مصادق عليها <sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : السكن الريفي في شكل مجمع :

قبل سنة 2013 لا يمكننا التكلم على صيغة السكن الريفي في شكل مجمع وإنما صيغة السكن الريفي فقط ، وبالتالي فان هذه الصيغة هي حديثة في الجزائر تقوم الدولة بتدعيمها ، وبالتالي سنتطرق الى تعريف السكن الريفي في شكل مجمع (أولاً) ثم سنتطرق الى تحديد شروط الاستفادة من هذه الصيغة (ثانياً) .

### أولاً : تعريف السكن الريفي في شكل مجمع

عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 <sup>2</sup> سالف ذكر صيغة السكن في شكل مجمع كمايلي: " سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية معتمد في تجمعات ريفية يقل عدد سكانها عن 5000 نسمة موجه للأشخاص المؤهلين للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي " .

يعتبر هذا النوع من السكنات على غرار باقي الأنواع الأخرى من الصيغ الموجهة للفئات الاجتماعية متوسطة الدخل هدفها الاساسي تخفيف الضغط على المدن والحد من ظاهرة النزوح الريفي ، وذلك من خلال تشجيع الافراد على انجاز سكنات جيدة في وسط ريفي في اطار سياسة التنمية الريفية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>- لكرون سيد احمد ، تنظيم الترقية العقارية في اطار القانون 04/11 اطروحة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص تخصص كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة بن عكنون الجزائر 2013-2014

<sup>2</sup>- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 ، مصدر سابق.

<sup>3</sup>- كميليا مقراني ، التحفيزات الممنوحة للمرقي العقاري الخاص بالاستثمار في قطاع السكن ، اطروحة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون الاعمال ، جامعة اكلي محمد اولجاح ، البويرة الجزائر ، 2019-2020.

ويختلف السكن الريفي في شكل مجمع عن السكن الريفي في شكل مفرق<sup>1</sup> من حيث الجهة القائمة بإنجازه ، حيث ان السكن الريفي في شكل مجمع يتولى انجازه مرقي عقاري معتمد بعد دراسة مشروع من الناحية التقنية بصرف النظر عن ما اذا كان المرقي العقاري عاما او خاصا، في حين ان السكن الريفي في شكل مفرق يتولى انجازه الفرد بنفسه دون تدخل من المرقي العقاري .

### ثانيا : شروط الاستفادة من السكن الريفي في شكل مجمع

ان المشرع الجزائري لم يتطرق الى شروط الاستفادة من صيغة السكن الريفي في شكل مجمع على عكس السكن الريفي في شكل مفرق التي حددت بالتفصيل شروط الاستفادة منه وكيفيات الحصول وعليه بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2013/06/19.<sup>2</sup>

### المبحث الثاني : التحفيزات المالية الممنوحة للمرقي العقاري الخاص

ان سياسة التمويل المنتهجة من طرف الجزائر سابقا ادى الى فشل السياسة المعتمدة في تمويل نشاط الترقية العقارية مما دفع بالجزائر للبحث عن بدائل لحل الازمة ، ومع صدور المرسوم التشريعي 03/93 وأمام فتح الابواب أمام الخواص كان لابد من اشراك البنوك والمؤسسات المالية في عملية التمويل ، ومن خلال هذا يتجسد الدعم المالي المباشر الممنوح للمرقي العقاري من طرف الدولة كما انها تتدخل لدعم المرقبين العقاريين بطريقة غير مباشرة بواسطة مجموعة من التحفيزات الجبائية او تسهيلات للحصول على الوعاء العقاري ، وسنتطرق الى استفادة المرقي العقاري الخاص من الدعم المالي المباشر للدولة (المطلب الاول)، ثم سنتطرق الى استفادة المرقي العقاري من الدعم المالي غير المباشر (المطلب الثاني).

<sup>1</sup> - السكن الريفي في شكل مفرق هو سكن جديد ينجزه الاشخاص في الوسط الريفي في اطار البناء الذاتي ، حيث يكون هؤلاء الاشخاص مؤهلين للحصول على اعانة الدولة

<sup>2</sup> - القرار الوزاري المشترك ، المؤرخ في 19 جوان 2013 ، الذي يحدد كيفيات الحصول على المساعدة المباشرة ، الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي الجريدة الرسمية عدد 24 المؤرخة في 23 جوان 2013 .

### المطلب الأول: استفادة المرقي العقاري الخاص من الدعم المالي المباشر للدولة

نتيجة فشل سياسة التمويل التي انتهجتها الدولة قبل صدور المرسوم التشريعي 03/93 التي كانت فقط مقتصرة على تمويل الدولة فقط ترتب عنه عجز الدولة عن تلبية الطلب المتزايد على السكن ، وهذا ما دفع بالجزائر الى تبني مجموعة من الاصلاحات في القطاع المالي حيث وضعت مجموعة من آليات جديدة لدعم مصادر تمويل الترقية العقارية. وتتمثل هذه الآليات في استحداث أجهزة جديدة ممولة لنشاط الترقية العقارية الخاصة (الفرع الاول)، المؤسسات المالية الممولة والضامنة لنشاط الترقية العقارية الخاصة (الفرع الثاني) التمويل عن طريق قروض عقارية موجهة للمرقي العقاري الخاص.

### الفرع الأول :المؤسسات المالية الممولة والضامنة لنشاط الترقية العقارية الخاصة

ان تمويل المشاريع الترقية العقارية تراجع بشكل ملحوظ حيث أصبح مقتصرا على تمويل بعض المشاريع المخصصة لفئات معينة فقط ، خصوصا بإنشاء هيئات جديدة والتي تتمثل في البنوك (اولا)بالإضافة الى بعض المؤسسات الضامنة لتمويل مشاريع الترقية العقارية (ثانيا) .

### أولا : البنوك المتخصصة

إن للبنوك دور هام في تمويل الترقية العقارية وهناك بنوك متخصصة في العقار من أبرزها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، الذي يلعب دورا هاما في تمويل الترقية العقارية بالإضافة الى بنوك غير متخصصة في مجال العقار الا أنها تلعب دورا هاما في تمويل الترقية العقارية أهمها القرض الشعبي الجزائري وبنك التنمية المحلية.<sup>1</sup>

### 01- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أهم الهيئات المالية الممولة لنشاط الترقية العقارية وقطاع السكن بصفة خاصة وأكثرها خبرة في هذا المجال وذلك بالنظر الى أهمية مبالغ موارد للتوفير التي تجمعها ولقيمة القروض الممنوحة للخواص ، ويعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مؤسسة مالية متخصصة في المجال العقاري لاسيما جمع الادخار

<sup>1</sup> - بوديار عزيزة ، تمويل الترقية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، تخصص قانون عقاري ، جامعة العربي التبسي ، الجزائر 2022-2023 ، ص 40.

## الفصل الثاني: التحفيزات الممنوحة للمرقي العقاري لتشجيع الاستثمار في قطاع السكن

في هذا المجال وتمويل السكن لذا سنتناول تعريف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وصلاحياته.

### أ- تعريف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

تم تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتاريخ 10/08/1964 بموجب القانون رقم 227/64<sup>1</sup> المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط. ويلعب الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط دورا هاما في تمويل نشاطات الترقية العقارية منذ نشأته، بحيث يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ويعتبر تاجرا في معاملاته مع الغير<sup>2</sup> ويخضع لأحكام القانون التجاري، ولقد كان اهتمام الصندوق منذ تأسيسه بنشاط السكن وخصوصا فيما يتعلق بتمويل المساكن الذاتية والتي تشرف عليها الجماعات المحلية<sup>3</sup>، وفي عام 1997 توسعت مجالات تدخل هذا الصندوق مقارنة بما كان عليه في السابق اين تم تحويله من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الى بنك، وهذا يرجع الى صدور قانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد والقرض<sup>4</sup> لاسيما المادة 202 منه، التي جاءت بإصلاحات جذرية لتنظيم البنوك والمؤسسات المالية من بينها قاعدة \*عدم تخصص البنوك\* لقد اصبحت البنوك والمؤسسات المالية تخضع لنفس النظام القانوني الذي يمنحها مهمة القيام بالعملية المالية المصرفية، وهذا ما استدعى تحويل طبيعته القانونية من صندوق يستقبل اموال الزبائن ومنح قروض فقط الى بنك مثله كباقي البنوك والمؤسسات المالية الاخرى.<sup>5</sup>

ولقد تم تحويل بعض أمواله الى الصندوق الوطني للسكن طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 144/91<sup>6</sup> المتضمن اعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وانشاء الصندوق الوطني للسكن .

<sup>1</sup> قانون رقم 227-64، مؤرخ في 10 اوت عام 1964 م، يتعلق بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ج ر عدد 26 صادر في 25 اوت عام 1964 م، ص 388، معدل ومتمم .

<sup>2</sup> انظر المادة 02، نفس القانون .

<sup>3</sup> انظر المادة 08، نفس القانون .

<sup>4</sup> قانون رقم 10-90، مؤرخ في 14 ابريل سنة 1990 م . يتعلق بالنقد والقرض، ج ر عدد 16، صادر في 18 ابريل 1990 م، ص 520 .

<sup>5</sup> كميليا مقراني، المرجع سابق، ص 66.

<sup>6</sup> مرسوم تنفيذي رقم 144/91، مؤرخ في 12 مايو سنة 1991 م، يتضمن اعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة امواله وانشاء الصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 25، صادر في 29 مايو سنة 1991 م، ص 878 .

## ب- صلاحيات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

منحت للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بعد صدور قانون 07/86 القيام بالمهام التالية:

- جمع اموال المدخرين إليها .
- تمويل الترقية العقارية بطرق مباشرة أو غير مباشرة بحيث يعتبر التمويل غير مباشر متى قام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بدور الممول فقط ، و يتمثل في احدى الحالتين الحالة الاولى أنها تقوم بتمويل المرقيين العقاريين عملا بنص المادة 03 من المرسوم التشريعي 93-03 حيث تقدر نسبة مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بـ 80% من قيمة المشروع ، غير أنه بإمكان اللجنة المركزية للقرض أن تجعل هذه المساهمة بقيمة 90% أما نسبة الفائدة فتقدر بـ 7.5 % سنويا قابلة للمراجعة، أما الحالة الثانية فتكمن في تمويل المكتتبين، حيث يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بإعطاء قروض للأسر لأغراض متعددة ، وهنا تختلف نسبة التمويل باختلاف نوع السكن ويكون التمويل مباشر في حالة تولي الصندوق تمويل المشروع وانجازه في وقت واحد بواسطة شركة الترقية العقارية للمدخرين \*SPIE\* التي تم انشاؤها بتاريخ 1992/04/22 والتي أصبحت حاليا شركة الترقية العقارية \*IMMO CNEP بعد اعتماد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كبنك في سنة 1997 .
- منح قروض وبصیغ مختلفة مثال على ذلك : القروض الممنوحة لشراء قطعة أرض بحيث يقوم الصندوق بإعطاء قرض بنسبة 90% من سعر المبيع ، بصرف النظر فيما اذا كان الشراء من وكالة عقارية أو من الخواص. لا يدفع 10% من ماله الخاص بشرط ان لا يكون قد تجاوز سن المرقي العقاري 70 سنة من عمره.<sup>1</sup>

## 02- الصندوق الوطني للسكن ( البنك الوطني للإسكان ) :

يعتبر الصندوق الوطني للسكن اول مؤسسة متخصصة في الجزائر تم انشاؤها من اجل تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من اجل اعانتهم ماليا للحصول على

<sup>1</sup> - كميليا مفراني ، مرجع سابق، ص 68.

ملكية سكن ، قبل ان يتم تحويله بنك الوطني للإسكان لذا سنحاول التطرق لتعريفه وكذلك سنحاول التطرق الى صلاحياته .

أ- تعريف البنك الوطني للإسكان : البنك الوطني للإسكان مؤسسة مالية تم تأسيسها بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 357/22 الصادر في 20 أكتوبر 2022 المتضمن تحويل الصندوق الوطني للسكن الى هيئة مصرفية حيث بعد تقديم طلب الاعتماد بتاريخ 2022/12/06 من قبل الصندوق الوطني للسكن وصدور المقرر رقم 02-22 المؤرخ في 2 نوفمبر 2022 المتضمن الترخيص بتأسيس بنك من طرف مجلس النقد والقرض وصدر اعتماد البنك الوطني للإسكان موقع من قبل محافظ بنك الجزائر، بموجب المادة الأولى من المقرر رقم 03/22 المؤرخ في 29 ديسمبر 2022 وعملا بنص المادتين 70 و92 من المرسوم رقم 03-11 الصادر بتاريخ 26 أوت 2003، المتعلق بقانون القرض والنقد، تم إنشاء البنك تحت اسم " البنك الوطني للإسكان" كشركة مساهمة برأسمال اجتماعي يعادل 80 مليار دينار، ويقع مقره بحي الأعمال ، باب الزوار الجزائر وعليه تلغى كل الأحكام المخالفة لهذا المرسوم لاسيما منها أحكام المرسوم التنفيذي رقم 145/91 المؤرخ في 1991، والمتضمن القانون الأساس الخاص بالصندوق الوطني للسكن المعدل والمتمم.<sup>1</sup>

#### ب- صلاحياته:

تحول الصندوق إلى بنك نتج عنه التوسع في مجالات عمله وصلاحياته بشكل كبير مما يعزز دوره في دعم قطاع السكن في الجزائر، فسيعمل كبنك على تمويل المشاريع السكنية وتقديم القروض، وهذا التوجه الجديد حسب الأهداف التي سطرت له سيساهم بشكل كبير في تطوير القطاع السكني في البلاد، وسيكون لهذا التحول تأثير ايجابي على النمو الاقتصادي.

<sup>1</sup> - دبة ناصر ، الإصلاحات المستحدثة على الصندوق الوطني للسكن ، مجلة البحث للدراسات الأكاديمية ، المجلد 11 ، العدد 01 جامعة باتنة 01، سنة 2024 ،ص 97-99.

استنادا إلى نص المادة الثالثة من مقرر الاعتماد الصادر عن بنك الجزائر فإن البنك الوطني للإسكان يقوم بكل العمليات المعترف بها لدى باقي البنوك وبفعل هذا تتنوع مهامه وصلاحياته بشكل لا يقتصر نشاطه المصرفي على تمويل المشاريع السكنية كما كان في السابق، وبذلك أصبح مؤسسة مالية شاملة متخصصة في تمويل كافة المشاريع مع إنشاء وكالات جهوية ولائية بصفة تدريجية عبر كافة التراب الوطني، كما بدأ العمل بتكوين الموظفين وتدريبهم على العمليات المصرفية في بعض الولايات مثل بسكرة، قسنطينة والجزائر العاصمة، بالإضافة إلى بشار، وهران، وهران وبومرداس، استعدادا للبدء النموذجي كبنك بداية من شهر نوفمبر.

ومن أجل ضمان استمرارية العمل في الصندوق الوطني للسكن وضح المرسوم التنفيذي من خلال المادة الثانية منه أنه يعين على هذه المؤسسة العمومية الاقتصادية ابتداء من تاريخ نشر المرسوم ، ضمان مهام ونشاطان المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري إلى غاية إعداد قوانينها الأساسية وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

ونص نفس المرسوم في المادة الثالثة أن أملاك المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري وحقوقها ووسائلها مهما كانت طبيعتها تصبح ملكا للمؤسسة العمومية الاقتصادية، كما تتحمل واجباته موضحا استمرار سريان مفعول الوثائق التعاقدية الموقعة من طرف المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري قبل نشر هذا المرسوم، والتي تكون ملزمة للمؤسسة العمومية الاقتصادية<sup>1</sup>.

وتبقى حسب النص حقوق المستخدمين وواجباتهم خاضعة للأحكام القانونية أو القانونية الأساسية أو التعاقدية التي كانت مطبقة عليهم عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية إلى حين صدور مراسيم تنظيمية.

وتحدد كفاءات تنفيذ مهام الخدمة العمومية الموكلة إلى المؤسسة العمومية الاقتصادية ودفع المستحقات المترتبة عليها بموجب دفتر أعباء يوضح نص المرسوم.

<sup>1</sup> - دبة ناصر ، نفس المجلة السابقة ،ص 97-99.

## الفصل الثاني: التحفيزات الممنوحة للمركبي العقاري لتشجيع الاستثمار في قطاع السكن

وبحسب الإعلان الذي تم نشره على موقع البنك الوطني للإسكان، من المتوقع أن يقوم البنك الجديد بتوسيع مجموعة منتجاته بهدف المنافسة مع بقية البنوك الوطنية والأجنبية، بما في ذلك التمويل والتأجير والحسابات المصرفية، حيث سيقدم هذا البنك التمويل لأنشطة متعددة مشابهة للأنشطة الصناعية عبر منح التمويلات لأولئك الذين يهتمون بشراء معدات لتجديد المقاولات في مجال البناء أو حتى للمستثمرين الذين يرغبون في تأجير أو شراء مصانع، وبذلك سيسهم هذا التحول في تحقيق توسيع أفق قطاع السكن بشكل شامل، من خلال توفير تمويل لبرامج السكن المختلفة سواء كانت بصيغتها الاجتماعية أو غيرها.

والجدير بالذكر أن هذا البنك سيعزز أيضا صيرورة تنفيذ وبدء المشاريع مما سيساهم في تحسين العمليات وتسريع وتيرة تقديم الخدمات، إلا أنه غي الوقت الحالي وحتى الآن لم يبدأ البنك الجديد نشاطه بشكل رسمي في انتظار صدور مراسيم منظمة لنشاطه وتكوين موظفيه وأعوانه.

### ثانيا - البنوك غير المتخصصة

هذا النوع من البنوك يدخل في عملية تمويل الترقية العقارية رغم عدم اختصاصها في المجال العقاري وتتمثل في اغلب البنوك العمومية في الجزائر، وسنأخذ بنك التنمية المحلية والقرض الشعبي الجزائري بنك التنمية المحلية كنموذجين لذلك.

#### 1- بنك التنمية المحلية «BDL»:

يعد بنك التنمية المحلية آخر بنك تجاري يتم تأسيسه في الجزائر قبل دخول مرحلة الإصلاحات وذلك تبعا لإعادة هيكلة القرض الشعبي الجزائري حيث تنص المادة 01 الفقرة 01 منه على أن ينشأ البنك الإيداع والاستثمار يسمى بنك التنمية المحلية ويشار إليه في صلب النص بـ«بنك» لذا سنحاول تعريف هذا البنك والمهام المسندة إليه .

أ- تعريف بنك التنمية المحلية «BDL»:

تم إنشاء بنك التنمية المحلية بموجب المرسوم 85-85 المتضمن انشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الاساسي<sup>1</sup> «ينشأ بنك للإيداع والاستثمار يسمى بنك التنمية المحلية ويشار اليه في صلب النص بـ \*البنك\* ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ، كما يعد تاجرا في علاقاته مع الغير ويخضع لكل القواعد العامة المتعلقة بنظام البنوك والقروض والاحكام التشريعية المعمول بها المطبقة على عقوده ووسائله وهياكله واعماله الى جانب احكام القانون الاساسي الذي ينظمه».

ب- مهامه:

لقد حددت المادة 04 من المرسوم التنفيذي 85-85 مهام البنك حيث نصت على

مايلي:

«تتمثل مهمة البنك خاصة عن طريق تنفيذ جميع العمليات المصرفية طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها في منح سلفيات وقروض بجميع اشكالها والمساهمة في تنمية الجماعات المحلية تنمية اقتصادية واجتماعية وفقا لسياسة الحكومية وفي حدود مخططات الجماعات المحلية المعتمدة في اطار المخططات الوطنية للتنمية ، وهو مكلف على الخصوص باستخدام وسائله الخاصة والوسائل التي تقدمها الدولة له قصد السعي وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها الى تمويل:

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

- عمليات الاستثمارات المنتجة المخططة التي تبادر بها الجماعات المحلية .

- العمليات التي لها صلة بالقروض على الرهن .

<sup>1</sup> - مرسوم رقم 85-85 ، مؤرخ في 30 ابريل سنة 1985 ، يتضمن انشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الاساسي ، ج. ر. عدد 19 ، صادر في اول مايو سنة 1985 م ، ص 596 ، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-42 المؤرخ في 30 يناير سنة 1990 ، ج. ر. عدد 31 يناير 1991 ، يتضمن الغاء الصريح للقوانين الاساسية القديمة للمؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي المخولة الى مؤسسات عمومية اقتصادية ، ص 209.

- المؤسسات الخاصة الغير الفلاحية وهذا بطريقة البنوك التجارية الاخرى نفسها»<sup>1</sup>.

## 2- القرض الشعبي الجزائري «CPA»:

يعتبر القرض الشعبي الجزائري من البنوك المهمة في مجال تمويل قطاع السكن بصفة عامة خاصة بعد نهاية التسعينيات إلى أن دخل هذا البك المجال العقاري لاسيما من خلال منح القروض العقارية حيث يعتبر بنك القرض الشعبي الجزائري أول بنك جزائري وضع حيز التنفيذ للقرض العقاري وبناء سكنات جديدة ولذا سوف نتناول تعريفه ومهامه .

### أ- تعريف القرض الشعبي الجزائري «CPA»:

تم إنشاء بنك القرض الشعبي الجزائري بموجب الأمر رقم 366/66 المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري<sup>2</sup>، حيث نصت المادة 01 من هذا الأمر على: " أنه تحدث شركة وطنية مصرفية تحت تسمية البنك الشعبي الجزائري"، والذي حل محل بعض البنوك التي كانت متواجدة من قبل والتي حددتها المادة 03 من ذات الامر، والمتمثلة في البنك الشعبي التجاري و الصناعي لمدينة الجزائر ، البنك الشعبي والصناعي وهران ، البنك الشعبي والتجاري لمدينة قسنطينة ،البنك الإقليمي التجاري والصناعي لمدينة عنابة البنك الإقليمي لمدينة الجزائر<sup>3</sup>، وأصبح عبارة عن شركة مساهمة بموجب المقرر 02/27 المتضمن اعتماد بذلك.<sup>4</sup>

### ب-صلاحياته :

حددت المادتين 07 و08 من الأمر سالف الذكر الصلاحيات الأساسية المخولة للقرض الشعبي الجزائري القيام بها حيث تنص المادة 07 على مايلي :

\*- «ان القرض الشعبي الجزائري الذي له صفة بنك للإيداع والذي هو مفيد في قائمة البنوك تنحصر مهمته بصفة خاصة بالقيام بالعمليات المصرفية ومنح القروض والاعتمادات على شتى الاشكال وتطوير النشاط وتنمية الصناعة التقليدية والفندقية

<sup>1</sup> - كميليا مقراني ، المرجع السابق ، ص 69.

<sup>2</sup> - الامر رقم 366-66 ،مؤرخ في 29 ديسمبر 1966 م ، يتضمن احداث البنك الشعبي الجزائري ، ج . ر عدد 110 ، صادر في 30 ديسمبر 1966 م ، ص 1787 ، معدل ومتمم

<sup>3</sup> - مقرر 02-27 مؤرخ في 06-04-1997 المتضمن اعتماد بنك ، ج . ر عدد 33 الصادر بتاريخ 25-06-1997

<sup>4</sup> - بوديار عزيزة ، المرجع السابق ، 47 .

## الفصل الثاني: التحفيزات الممنوحة للمرقي العقاري لتشجيع الاستثمار في قطاع السكن

والسياحية والصيد البحري والنشاطات الملحقة وكذلك التعاونيات غير الفلاحية للإنتاج والتوزيع والتسويق والخدمات والمقاولات الصغيرة والمتوسطة من جميع الانواع بما في ذلك المؤسسات الداخلة في القطاع المسير ذاتيا...

\*- يجوز للقرض الشعبي الجزائري بمفرده ابتداء من التاريخ المحدد بقرار من وزير المالية والتخطيط ان يتدخل لتمويل عمليات البيع بالتقسيط وعلى وجه الخصوص بيوع النسبية الخاصة بالسيارات...

\*- يكون للقرض الشعبي الجزائري - في المراكز التي يستقر فيها - الامتياز الخاص بالخدمة المالية للتعاونيات غير الفلاحية.

\*- يكلف بإجراء عمليات القرض لقاء الرهون الحيازية المنصوص عليها في القانون ... وذلك في المراكز التي سيعينها وزير المالية والتخطيط.

\*- يسلم ودائع المبالغ ويقوم بجميع العمليات المصرفية لجميع الاشخاص الطبيعيين والتعاونيات غير الفلاحية والاشخاص الطبيعيين والاشخاص المعنويين التابعين للقانون الخاص وفي نطاق التنظيم الجاري به العمل لمؤسسات القطاع العمومي والقطاع المسير ذاتيا.

أما المادة (08) فتتص على مايلي: "يختص القرض الشعبي علاوة على ذلك بمايلي:  
\*- تقديم معونة مالية للمهن الحرة.

\*- منح الاعتماد الشخصي .

\*- منح القروض والسلفيات على سندات عمومية صادرة او مضمونة من الدولة او الجماعات المحلية او المؤسسات العمومية.

\*- الاكتتاب بكل سندات عمومية صادرة عن الدولة او مضمونة منها ، او التزام القطعي بها او شراؤها او حفظها او رهنها الحيازي او توظيفها او المتاجرة بها والقيام بالخدمة المالية لهذه السندات .

\* - توقيف كل قرض ممنوح من مؤسسات اخرى للقرض او المساهمة في مثل هذه القروض ، وتوقيف كل التمويلات التي يكون قد منحها لمؤسسات اخرى القرض على ان يتم ذلك كله وفقا للمخططات المالية الوطنية .

\* - الاستدانة بمختلف الاشكال بقصد اجراء التمويلات التي يكلف بها .

\* - القيام بجميع عمليات خزينة الدولة لتسيير الاموال المتوفرة او اعادة استعمالها<sup>1</sup> .

وما يمكن استخلاصه ان صلاحيات القرض الشعبي في المجال العقاري كانت محدودة الى غاية سنة 1999 اين تم اقام القرض الشعبي الجزائري في المجال العقاري من خلال القروض العقارية ، حيث يعتبر اول بنك وضع القرض العقاري حيز التنفيذ الى غاية سنة 2002 اين اصبح يمنح القروض العقارية بكل انواعها ، وما يمكن ملاحظته انه برغم من دخول القرض الشعبي في المجال العقاري خصوصا ما يتعلق بالسكن الا ان دوره لا يزال محدودا ، اذ يقتصر على تمويل السكن فقط دون امكانية بيع العقار سواء كان الاستعمال سكني او محلا معد لغرض صناعي او تجاري .

### ثانيا: المؤسسات الضامنة لتمويل الترقية العقارية

مشاريع الترقية العقارية تحتاج ل ضمانات كبيرة وهذا نظرا لارتفاع الميزانية المالية المخصصة لها ، ولذا تم انشاء مؤسسات ضامنة هدفها جعل نشاط الترقية العقارية اقل خطرا وأكثر ضمان سواء بالنسبة للمتعامل في الترقية العقارية او المكتتب وسنتطرق الى هاته المؤسسات:

### 01- صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية F.G.C.M.P.I

يعد صندوق الضمان والكفالة المتبادلة آلية قانونية استحدثها المشرع لحماية المشتري إلى جانب الضمانات العامة المعروفة بصفة عامة وبموجب المرسوم التنفيذي 406/97 ، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بعد الانطلاقة في سنة 2000 وتم إنشائه من اجل حماية المستفيدين من

<sup>1</sup> - كميليا مقراني ، المرجع السابق ، ص 71 .

## الفصل الثاني: التحفيزات الممنوحة للمرقي العقاري لتشجيع الاستثمار في قطاع السكن

السكنات خاصة بعد ما أنشأت شركات أجنبية للترقية العقارية ، وعليه سنتطرق إلى تعريف وكذلك صلاحياته .

### أ- تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية :

تم استحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03/11/1997<sup>1</sup> المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، وذلك وعملا بأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي 93-01 المؤرخ في 19 جانفي 1993<sup>2</sup> المتضمن قانون المالية لسنة 1993 التي تنص على أنه تعدل وتتم المادة 121 من القانون رقم 29-28 المؤرخ في 31-12-1989 والمتضمن قانون المالية لسنة 1990 كما يلي : المادة (121) "يمكن احداث صناديق للضمان والكفالة المتبادلة في مختلف قطاعات النشاط الاقتصادي عن طريق التنظيم " ، كان انطلاقته الفعلية في سنة 2000 والتي قرر انشاؤه لحماية المكتتبين من السكنات خصوصا عند انشاء شركات أجنبية للترقية العقارية ونظر لأهميته خصص له فصلا من القانون 11-04 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية من المادة 54 الى غاية المادة 59 .

### ب- : صلاحياته ودوره في ضمان نشاط الترقية العقارية الخاصة :

نصت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 14-180 على المهام التالية :

استحداث الضمانات عند الاكتتاب التي يلتزم بها المرقيين العقاريين وتسييرها ولا سيما منها تلك المتعلقة بمايلي :

\* - تعويض التسديدات التي يدفعها المقتنون في شكل تسبيقات على الطلب بعنوان عقود بيع على التصاميم .

\* اتمام الأشغال.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 97-406 ، المؤرخ في 03/11/1997 المتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ، ج . ر عدد 73 ، الصادرة في 1997/11/15

<sup>2</sup> - المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 93/01 المؤرخ في 19/01/1993 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1993 ج . ر عدد 4 ، الصادرة في 1993/01/20

## الفصل الثاني: التحفيزات الممنوحة للمرقي العقاري لتشجيع الاستثمار في قطاع السكن

- \* التغطية الواسعة للالتزامات المهنية والتقنية حسب الكيفيات المحددة بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن والمالية.
  - \* - الحلول محل المقتنين في حالة سحب الاعتماد من المرقي العقاري واستئناف اشغال اتمام الانجاز بالتزام مرقي عقاري اخر على حساب المرقي المخل بالتزاماته وبدلا في حدود الاموال المدفوعة .
  - \* - تسيير انتساب المرقيين العقاريين المعتمدين المسجلين في الدول الوطني للمرقيين العقاريين<sup>1</sup> .
  - \* - ضمان ومتابعة وتسيير الحسابات التي تسجل التسبيقات المدفوعة من اصحاب حفظ الحق .
  - \* - القيام بكل العمليات التجارية والمالية والعقارية ذات صلة بمشروعه.
  - \* - استحداث كل فرع وأخذ كل المساهمات ذات صلة بمجال نشاطه.
  - \* انجاز كل دراسة ونشر كل المعلومات والمنشورات المتخصصة التي تهدف الى تطوير الترقية العقارية .
- ونشير انه يمكن ان يكلف الصندوق على أساس دفتر الشروط المصادق عليه بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن أنشطة اضافية طبقا لأحكام المادة 56 من القانون 04/11، كما يهدف الصندوق الى متابعة الحسابات التي تسجل تسبيقات اصحاب حفظ الحق الذين وقعوا على عقودهم وفقا لأحكام المادة 27 من القانون السالف الذكر .

### 02- مؤسسة إعادة التمويل الرهني S.R.H

تأسست مؤسسة إعادة التمويل الرهني في 06 أفريل 1998 ، كمؤسسة مالية ذات طابع اقتصادي عمومي معتمدة من طرف بنك الجزائر تهدف أساسا إلى إعادة تمويل

<sup>1</sup> - الاستاذ دية ناصر ، الترقية العقارية ، محاضرات ألقيت على طلبة السنة الثانية ماستر ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، باتنة ، سنة 2023-2024.

## الفصل الثاني: التحفيزات الممنوحة للمرقي العقاري لتشجيع الاستثمار في قطاع السكن

القروض العقارية الممنوحة من قبل الوسطاء الماليين المعتمدين الممثلين في الحزينة العمومية والبنوك العمومية والشركات لذا سنحاول تعريف هذه المؤسسة ومهامها.

### أ - تعريف مؤسسة اعادة التمويل الرهني:

تعتبر من أهم المؤسسات المالية المدعمة لقطاع السكن في الجزائر من خلال تقديمها للسيولة اللازمة للبنوك والمؤسسات المانحة للقروض العقارية ، وكذلك المساهمة الفاعلة في تنشيط السوق المالية بإصدارها الاوراق المالية مدفوعة بالرهانات العقارية.

وبالنظر لافتقار البنوك الرغبة في منح قروض عقارية طويلة الاجل نتيجة المخاطر المحتملة إلى جانب ضعف قدرات طالبي القروض البنكية المالية كان لا بد من ايجاد حلول تمويلية تساعد البنوك على تقديم قروض مدعومة بضمانات ، وفي هذا السياق جاء تأسيس شركة اعادة التمويل الرهني في 27 نوفمبر 1997 باعتبارها مؤسسة مالية مرخصة من قبل بنك الجزائر تحت رقم 01-98 بتاريخ 1/9/1998<sup>1</sup> وهي عبارة عن شركة مساهمة اقتصادية لتوفير السيولة والضمانات اللازمة لتمويل مشاريع السكن .

وهكذا اصبح لهذه الشركة دور رائد ومحوري في دعم قطاع السكن وتلبية الطلب المتزايد على السكن في الجزائر .

### ب - مهام شركة التمويل الرهني:

تتم عملية تمويل القروض العقارية التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية وفق الية محددة تبدأ بتقديم طلب اعادة لتمويل من قبل الجهة المانحة للقرض العقاري ، حيث تقوم شركة اعادة التمويل الرهني بدراسة الطلب والبت فيه اما بالموافقة او الرفض ، وفي حالة الموافقة على طلب اعادة التمويل تقوم الشركة بعملية التوريق من خلال اصدار اوراق مالية

مدعومة بالقروض العقارية ، أما آليات اعادة التمويل التي تتبعها شركة فهي اما التمويل المباشر بشراء القروض العقارية من البنوك والمؤسسات المالية مباشرة او التمويل غير مباشر من خلال اصدار اوراق مالية مضمونة بتلك القروض العقارية يتم شراؤها لاحقا من قبل البنوك والمؤسسات المالية ، بهذا الشكل فان شركة اعادة التمويل الرهني تضمن

<sup>1</sup> - القرار رقم 01-98 المؤرخ في 1998/04/06 ، المتضمن اعتماد المؤسسة المالية ، الجريدة الرسمية ، عدد 07 مؤرخة في 1998-05-03

## الفصل الثاني: التحفيزات الممنوحة للمرقي العقاري لتشجيع الاستثمار في قطاع السكن

الاستمرارية في تدفق التمويل اللازم لدعم قطاع السكن عن طريق آليتي التمويل المباشرة وغير المباشرة.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : التمويل عن طريق القروض العقارية

لقد سعت الجزائر بإعطاء قروض لأفراد الا في اطار القروض العقارية من خلال الامر 09-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 وهذا الشيء نتج عنه زيادة العرض والطلب وخلق سوق عقارية تنافسية ، وعليه سوف نتطرق الى تعريف القرض العقاري (اولا) ثم سنتطرق الى شروط الاستفادة من هذه القروض (ثانيا).

### اولا : تعريف القرض العقاري الموجه لتمويل الترقية العقارية

لضبط مفهوم القرض العقاري لابد من احاطته بجميع الجوانب إذ ينبغي تحديد مفهومه بصفة عامة وتحديد شروطه.

### 01- تعريف القرض العقاري :

أ- هو ما تعطيه غيرك من مال على أن يردك اليك ويقال أقرضه أي اعطاه أي أقرضه المال وغيره،<sup>2</sup> لقوله تعالى «إِنَّ الْمُسَدِّقِينَ وَالْمُسَدَّقَاتِ وَأَقْرَضُوا اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا يُضَعْفُ لَهُمْ وَلَهُمْ أَجْرٌ كَرِيمٌ»<sup>3</sup>، وقوله تعالى «إِنْ تُقْرِضُوا اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا يُضَاعِفْهُ لَكُمْ وَيَغْفِرْ لَكُمْ وَاللَّهُ شَكُورٌ حَلِيمٌ»<sup>4</sup>.

ب- اصطلاحا : وفق لمفهوم الشريعة الاسلامية هو خصم جزء من المال المقرض وتسليمه للمقترض ، وهو دفع مال او أي شيء يتضمن شرط ان يكون متماثلا وان يكون لمنفعة المقترض .

ج- التعريف القانوني : عرفت المادة 450 من القانون المدني القرض على أنه:

«قرض الاستهلاك عقد يلتزم به المقرض ان ينقل المقرض ملكية مبلغ من النقود او اي شيء اخر مالي ، على ان يرد اليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع والصفة

<sup>1</sup> - الاستاذ دبة ناصر ، الترقية العقارية ، نفس المحاضرات السابقة.

<sup>2</sup> - المعجم الوسيط، ط4 ، مكتبة الشروق الدولية ، مصر ، ص 737.

<sup>3</sup> - القرآن الكريم ، سورة الحديد ، الآية 17-18.

<sup>4</sup> - القرآن الكريم ، سورة التغابن ، الآية 16-17.

## الفصل الثاني: التحفيزات الممنوحة للمرقي العقاري لتشجيع الاستثمار في قطاع السكن

«، وما يمكن ملاحظته أن المشرع الجزائري قد ذكر نوع واحد من القروض التي تمنحها الهيئات الممولة ، وهو القرض الاستهلاكي ، وهو يختلف عن القرض العقاري باعتبار ان القرض العقاري ذو طبيعة خاصة يستمدتها من طبيعة العقار.

أما الفقرة الثانية من المادة 68 من القانون رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض فقد عرفته مايلي: «يشكل عملية قرض في مفهوم هذا الامر ، كل عمل لقاء عرض يضع بموجبه شخص ما او يعد يوضع اموال تحت تصرف شخص اخر او يأخذ بموجبه لصالح الشخص الاخر التزاما بالتوقيع كضمان الاحتياطي او الكفالة او الضمان».

وبالتالي فإن محل عقد القرض يكون دائما شيئا متليا وفي غالب الاحيان يكون نقديا فيقوم المقرض بتسليم ملكية الشيء للمقترض شرط ان يرجع له نظيره في اجل معلوم ودون فائدة ، وينبغي الاشارة الا انه ليست كل القروض العقارية موجهة الى نشاط الترقية العقارية بل هناك منها ما هو موجه الى التمويل العقار الصناعي والفلاحي والسياحي وما يهمنها هو القروض العقارية الموجهة الى تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن.<sup>1</sup>

### 02- خصائص القرض العقاري:

يتمتع القرض العقاري بمميزات خاصة تجعله يختلف عن غيره من عقود القرض وتتمثل هذه الخصائص فيمايلي :

#### أ- الخصائص العامة لعقد القرض العقاري الموجه للمرقي العقاري:

\*- **عقد رضائي:** ينشأ بمجرد تطابق الارادتين بصرف النظر إذا تم التطابق كتابة او شفاهة وهذا ما تضمنته المادة 450 من القانون المدني وفي الجزائر، وفي ظل غياب نصوص تشريعية تنظم هذا العقد فأصل انه عقد رضائي ولكن عند ممارسة تكون بخلاف ذلك لأنه يكون في شكل مكتوب.

<sup>1</sup> - كميليا مقراني ، المرجع السابق ، ص 76.

## الفصل الثاني: التحفيزات الممنوحة للمرقي العقاري لتشجيع الاستثمار في قطاع السكن

\* - **قرضا نقديا:** حيث ان النقود دائما يكون محل عقد القرض العقاري حيث تساعد البنوك على تسليم النقود من اجل تمويل اقتناء العقار.

\* - **قرض بفائدة :** ان القروض تنقسم الى قسمين وهي قروض مجانية واخرى قروض بفائدة ، وقد اعتبر المشرع الجزائري القرض الذي يقوم ما بين الافراد عقد مجاني وممنوع من الفائدة وهذا حسب ما جاءت به المواد 450-454 من القانون المدني الا انه سمح بالحصول على فائدة في صورتين اساسيتين منصوص عليهما في المادتين 455 - 456 من القانون المدني<sup>1</sup>.

### ب- خصوصية عقد القرض العقاري الموجه للمرقي العقاري:

تختلف القروض العقارية الموجهة للمرقيين العقاريين عن تلك المخصصة للأفراد من حيث حجم المشروع ونوع المشروع ان كان يتعلق بعقد حفظ الحق وقيمة القرض التي تكون في اغلب الاحيان كبيرة والتي تغطي نسبة كبيرة من المساكن بالإضافة الى انها قروض قصيرة المدى لا تتجاوز مدتها 24 شهرا كحد اقصى وهذا لاشتراط المؤسسة المالية المقرضة استرداد المبالغ عقب انتهاء المشروع وبيع السكنات .

- إن نسبة التمويل تكون في حدود 80 الى 90 بالمائة من قيمة مشروع ، وان لا تقل نسبة مشاركة مرقي العقاري عن 10 % من قيمة المشروع .

- القروض العقارية تكون موجهة لتمويل المشاريع المتوسطة الحجم تتراوح بين 10 و 50 مسكن يحددها المرقي العقاري مسبقا.

- ان نسبة الفائدة في القروض العقارية الموجهة للمتعامل العقاري متغيرة ومشاركة الدفع حيث ان الدولة تدفع 04 % من قيمة الفائدة عن طريق الخزينة العمومية والفارق يصل الى 3.5 % كما هو ثابت من خلال قانون المالية التكميلي<sup>2</sup> لسنة 2009 والمادة 77 من قانون المالية سنة 2010.

<sup>1</sup> - زيدومة درباس ، القرض العقاري ودوره في تطوير النشاط العقاري السكني واليات مساهمته في تطوير الاستثمار ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية ، كلية الحقوق بن عكنون الجزائر ، ص 383.

<sup>2</sup> - انظر المادة 109 من الامر 01-09 مؤرخ في 01-09 ، مؤرخ في 22 يوليو سنة 2009 م . المتضمن قانون لمالية التكميلي لسنة 2009 . ج - عدد 44 ، صادر في 26 يوليو سنة 2009 ، ص 4 .

- بما أن عقد القرض العقاري عقد رضائي وبالرجوع للقانون المدني او القانون 03-11 نجد ان كلاهما لم ينص على اشتراط الكتابة كركن في عقد القرض ، وباعتبار المرقي العقاري يعد تاجرا فيمكنه ان يثبت بكل وسائل الاثبات ولا يشترط الكتابة كوسيلة للإثبات.<sup>1</sup>

### **ثانيا : شروط الاستفادة من القرض العقاري بالنسبة للمرقي العقاري**

يستفيد المرقي العقاري من هذا النوع من القروض بشرط أن يكون مشروعه المراد تمويله موجها للمصالح العام ومن بين هذه الشروط مايلي :

- \* - ان يكون المشروع لا يتعلق بالبيع على التصاميم
- \* - يجب أن يكون مرقيا عقاريا مع امكانية اثباته ملكية قطعة الأرض أو القطع الارضية محل انجاز المشروع.
- \* - أن يكون المرقي العقاري الخاص لديه رخصة البناء.
- \* - أن يكون لديه دراسة تقنية ومالية كاملة عن المشروع ومتطلباته.
- \* - أن تكون المشاريع المراد انجازها متطابقة مع مخططات التعمير.
- \* - ان يقدم المرقي العقاري ما يثبت قدراته المالية على تغطية جزء كبير من تكاليف المشروع لمراد انجازه .

وفي الأخير يمكن القول بأنه بالرغم من دعم الدولة المباشر لنشاط الترقية العقارية الخاصة فقد شهدت تحسنا ملحوظا في الآونة الاخيرة بهدف الحد من الازمة السكن ، وذلك من خلال تدعيم المستفيد سواء كان فردا مقتن أو متعاملا في الترقية العقارية، الا ان هذا الدعم يبقى ضعيفا وهذا راجع لصعوبات الاجراءات المقررة للحصول على تمويل كافي مما يزيد الضغط على المتعامل في الترقية العقارية.

<sup>1</sup> - كميليا مقراني ، مرجع سابق ص 78 .

### المطلب الثاني: استفادة المرقي العقاري الخاص من دعم الدولة غير المباشر

يكن دعم الدولة لمشاريع الترقية العقارية في مجال السكن في حالة اخرى غير تلك التي عرفناها والمتمثلة في تقديم المساعدات المالية المباشرة غير قابلة للتسديد ، حيث أنها أصبحت تتدخل وبصورة غير مباشرة من أجل تسهيل الحصول على سكن بالنسبة للأفراد من جهة ومن جهة أخرى تحفيز المرقيين العقاريين للقيام بمشروع الترقية ، ويبرز هذا الدور في ثلاثة أنواع تتمثل في تسهيل الحصول على الوعاء العقاري بثمن معقول (الفرع الأول) وتخفيض في نسبة الفوائد المقررة على القروض (الفرع الثاني) ، بالإضافة الى مجموعة من الاعفاءات الضريبية التي يستفيد منها كل الفرد او المرقي العقاري<sup>1</sup>.

### الفرع الأول: الحصول على وعاء عقاري بثمن معقول

مر الدعم الخاص بالوعاء العقاري بعدة مراحل قانونية سنتطرق اليها بشكل عام (اولاً)ثم سنتطرق الى تناول طريقة واجراءات التنازل على هذه الأراضي (ثانياً)، ثم شروط تحديد سعر التنازل والتخفيضات المقررة (ثالثاً) .

### أولاً : التطور القانوني للدعم الخاص بالوعاء العقاري

من خلال قانون 86-07 يتضح ان المشرع كان يهتم بتدعيم وتشجيع عمليات الترقية العقارية الموجهة للسكنات ذات الطبيعة الاجتماعية ، وبصدور المرسوم التشريعي 03/93 والذي كان يهتم أيضاً بدعم السكن الاجتماعي المخصص للبيع والايجار وصدور قانون 11-04 والذي جاء بنظرة جديدة لتنظيم الترقية لعقارية من خلال الفقرة 04 من نص المادة 02 والتي نصت على مايلي: " تأسيس امتيازات واعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية" ، ولقد سعت الدولة لتسخير تحفيزات موجهة للأفراد من جهة لدعم المرقيين العقاريين لإتمام مشاريعهم في المدة المحددة ويتمثل هذا التحفيز في التخفيض من سعر الأراضي الموجهة لإنجاز عمليات الترقية العقارية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - كميليا مقراني ، مرجع سابق ص 80-81 .

<sup>2</sup> - كميليا مقراني ، مرجع سابق ص 81 .

## الفصل الثاني: التحفيزات الممنوحة للمرقي العقاري لتشجيع الاستثمار في قطاع السكن

وقد تم تنظيم هذا التنازل عن هذه الأراضي والتخفيضات المتعلقة بها عدة قوانين ومراسيم من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية<sup>1</sup> لاسيما المادة 89 منه<sup>2</sup>. ثم المرسوم رقم 91-454<sup>3</sup> الذي يحدد شروط وإدارة الاملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كفاءات ذلك ، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-303<sup>4</sup> إلا أنه تم الغاء هذا المرسوم التنفيذي رقم 91-454 بموجب المادة 197 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط وكفاءات تسيير املاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.<sup>5</sup>

### ثانيا :طريقة واجراءات التنازل عن الاراضي التابعة للاملاك الوطنية الخاصة للدولة

نصت المادة 90 من المرسوم التنفيذي 12-427 على أن التنازل عن العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة يتم عن طريق المزاد العلني كأصل عام ، وهذا تطبيق لمبدأ العلانية وفتح مجال المنافسة الا انه استثناء على القاعدة العامة فإنه يتم التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتي توجه لإنجاز مشاريع للترقية العقارية عملا عن طريق التراضي على اساس دفتر شروط يحدد التزامات المرقي العقاري ، وبعد ان الغى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05<sup>6</sup> بموجب القرار المشترك المؤرخ في 2011/05/14 الذي يحدد شروط وكفاءات التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>7</sup> تم النص على أحكام جديدة تخص اجراءات التنازل عن اوعية العقارية الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية وسنفضل فيها مايلي:

<sup>1</sup> قانون رقم 90-30 ، مؤرخ في اول ديسمبر سنة 1990 م ، يتضمن قانون الاملاك الوطنية ، ج . ر عدد 52 صادر في 2 ديسمبر سنة 1990 ، ص 1661 ، المعدل والمتمم بموجب 09-14 ، مؤرخ في 20 يوليو 2008 ، ج . ر عدد 44 . صادر في 3 غشت سنة 2008 م ، ص

10  
<sup>2</sup> « يمكن بيع الاملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، والجماعات الاقليمية بعد الغاء تخصيصها ، إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية ، ويكون ذلك بالشروط والاشكال والكفاءات المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها . »

<sup>3</sup> مرسوم 91-454 ، مؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991 م ، يحدد شروط ادارة الاملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك ، ج . ر عدد 61 صادر في 24 نوفمبر 1991 ، ص 2312 ، ملغى

<sup>4</sup> مرسوم تنفيذي رقم 93-303 ، مؤرخ في 08 ديسمبر 1993 . يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-454 ، ج . ر عدد 82 . صادر في 12 ديسمبر سنة 1993 ، ص 18 . ملغى

<sup>5</sup> مرسوم تنفيذي رقم 12-427 ، مؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012 ، يحدد شروط وكفاءات ادارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ، ج .ر عدد 69 صادر في 19 ديسمبر 2012 ص 14.

<sup>6</sup> القرار الوزاري المشترك في 2003/04/05 ، الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية او غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لانجاز عمليات البناء والتعمير ، الجريدة الرسمية عدد 35 ، المعدل والمتمم بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2005/06/01 ، الجريدة الرسمية عدد 25 المؤرخة في 2005/09/25.

<sup>7</sup> القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2001/05/14 ، الذي يحدد شروط وكفاءات التنازل عن قطع ارضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة في 2011/09/14

### 1- الدعوة للمشاركة:

يقوم المدير الولائي للسكن بإعلان دعوة للمشاركة للمرقيين العقاريين سواء كان عموميين او خواص بعد أن يتم تحديد الاوعية العقارية والتي تكون محل شراء بموجب احكام المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 ، الذي يتضمن بطاقة تعيين القطعة الارضية محل الشراء .

### 2- ايداع الملف :

بعد انتهاء مرحلة الاعلان تأتي مرحلة تقديم طلبات الشراء من طرف المرقيين العقاريين المهنيين بالمشروع ، حيث يتعين علنا المرقيين تقديم عشرة نسخ من ملف الطلب في أجل 15 يوما من تاريخ الترشح ويتكون الملف من:

\*- تصميم المشروع مرفق بوصف كامل للسكن الى جانب سعر التنازل المقترح دون سعر الارضية وتوقيعه لدفتر الشروط .

\*- خطة تمويل تبين المساهمة المالية للمتشرح ومبلغ القروض المالية التي يمكن الحصول عليها .

\*- نسخة من السجل التجاري.

\*- نسخة من القانون الأساسي في حلة ما اذا كان المرقي العقاري شخصا معنويا .<sup>1</sup>

### 3- دراسة الملف :

يتم دراسة الملف المرقي العقاري من طرف اللجنة التقنية الولائية وبعد دراسة الملف يتعين على الوالي اعلام المرقي العقاري بالرد في أجل لا يتعدى 30 يوما من تاريخ الايداع وقد يكون الرد إما ايجابيا او قبول بتخفيضات او رفض مسبب .

ويتم تعيين المرقي العقاري بناء على جدول التقييط يتضمن معايير هي رأس المال الاجتماعي ، وكذلك معدل رقم الاعمال السنوات الثلاثة الأخيرة والسوابق المهنية والوسائل التقنية والبشرية والملف لشخصي للمسير الرئيسي ومدى قرب المقر الاجتماعي من المشروع هذا الى جانب سعر التنازل عن السكن وأجال انجاز المشروع .

<sup>1</sup> - كميليا مقراني مرجع سابق، ص 86.

ثالثا : تحديد سعر التنازل والتخفيضات المقررة

بالعودة للقرار الوزاري المشترك رقم 15 المؤرخ في 1994/09/05 تم اصدار تعليمة تنص على التخفيضات التي تضمنها هذا القرار تحت رقم 962 ، غير أن المادة 15 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية وغير المبنية للأمالك الخاصة للدولة المعدل والمتم بمقتضى المادة الاولى من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2005/06/01 ، فقد حددت نسب التخفيضات كمايلي:

\* - بالنسبة للقطع الارضية الموجهة لاستقبال عمليات الترقية العقارية ذات طابع اجتماعي والتي تكون مبنية في قرار الوالي صراحة ،وتطبق نسبة التخفيض التي تقدر بثمانين بالمائة 80% من القيمة التجارية المعدة من طرف مصالح أملاك الدولة.<sup>1</sup>

\* - بالنسبة قطع الارض الموجهة لاستقبال برامج سكنات البيع بالإيجار والممولة بتطبيقات قابلة للتعويض ، فإن نسبة التخفيض تحدد بصفة استثنائية بمائة بالمائة 100% من القيمة التجارية التي تحدها مصالح أملاك الدولة.

\* - بالنسبة لقطع الاراضي الموجهة لاستقبال برامج سكنات البيع بالإيجار التي تنتج من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في الولايات غير ولايات الجزائر وهران ، قسنطينة ، وعنابة ، وتطبق مئة بالمائة 100 % على القيمة التجارية المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة .

القرار الوزاري المشترك في 25 اوت 2015 ، فإنه «يمنح تخفيض على القيمة التجارية للأراضي التابعة لأمالك الدولة كما هي محددة من طرف مصالح املاك الدولة ، بالنسبة لبرامج السكنات المدعمة من طرف الدولة ، على اساس النسب المحددة كما يلي:

\* - بالنسبة لولاية الجزائر ، وهران ، عنابة وقسنطينة, 80 %.

\* - بالنسبة لبلديات التابعة لولايات الهضاب العليا والجنوب 95 بالمائة.

<sup>1</sup> - بوعلي عارف، المرجع السابق ، ص 62.

## الفصل الثاني: التحفيزات الممنوحة للمركبي العقاري لتشجيع الاستثمار في قطاع السكن

- \* - بالنسبة لبرامج 65000 مسكن موجه للبيع بالإيجار لذي بادر به الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط 100 بالمائة.
- \* - بالنسبة للسكنات الموجهة للبيع بالإيجار 100 بالمائة.
- \* - بالنسبة للسكنات الترقية العمومية تحدد نسبة التخفيضات الممنوحة كما يأتي:
- \* - ولايات الجزائر ووهران وعنابة وقسنطينة 60 بالمائة.
- \* - مقرات دوائر الولايات الشمالية 70 بالمائة.
- \* - بلديات اخرى في الولايات الشمالية 75 بالمائة.
- \* - مقرات ودوائر ولايات الهضاب العليا 80 بالمائة.
- \* - بلديات اخرى في ولايات الهضاب العليا 85 بالمائة.
- \* - مقرات دوائر الولايات الجنوبية 95 بالمائة.
- \* - غير انه عندما يتضمن المشروع جزئيا انجاز محلات ذات الاستعمال غير سكني ، يجب حصر التخفيض على مساحة الارض المتعلقة بالمحلات ذات الاستعمال السكني فقط<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: تخفيض نسبة الفوائد المقررة على القروض العقارية

سنتطرق الى معرفة تدخل آخر المتمثل في تخفيض نسبة الفوائد على القروض العقارية الموجهة للمستفيدين من السكن (اولا)، ثم سنتناول تخفيض نسبة الفوائد الموجهة للمركبين العقاريين (ثانيا).

### أولا: تخفيض نسبة الفائدة على القروض العقارية الموجهة للمستفيدين من السكن

صدر أول نص يبين مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة لفائدة على القروض العقارية التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية للمستفيدين من السكن سنة 2010 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-87 ، الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة لفائدة

<sup>1</sup> - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/08/25 ، يعدل ويتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع ارضية تابعة للأملك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء السكنات المدعمة من طرف الدولة ، ج ر عدد 70 صادر في 2015/12/29.

## الفصل الثاني: التحفيزات الممنوحة للمركبي العقاري لتشجيع الاستثمار في قطاع السكن

على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن اجتماعي أو بناء سكن ريفي من قبل المستفيدين<sup>1</sup>، ولقد تم إلغاء أحكام هذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-389 الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي، وكذا سكن فردي في شكل مجمع في مناطق محددة من الجنوب والهضاب العليا ساري مفعول حاليا<sup>2</sup>.

طبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 13-389 فإنه لاقتناء سكن جماعي يتحمل المستفيد فائدة قدرها 01 بالمائة إذا كان دخله أكثر بمرّة واحدة الاجر الوطني الأدنى المضمون، أما إذا كان دخله أكثر ست مرات الاجر الوطني الأدنى المضمون وأقل باثنتي عشر مرة الاجر الوطني الأدنى المضمون فيتحمل فائدة قدرها 3 بالمائة.

طبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13-389 السالف الذكر، فإنه لاقتناء سكن ريفي وبناء سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات لجنوب والهضاب العليا، يتحمل المستفيد نسبة فائدتها قدرها 1 بالمائة في السنة إذا كان دخله اقل ستة مرات الاجر الوطني الأدنى المضمون وأقل باثنتي عشر 12 هو الاجر الوطني الأدنى المضمون فيتحمل نسبة فائدة قدرها 3 بالمائة في السنة.

### ثانيا - تخفيض نسبة الفائدة على القروض العقارية الموجهة للمركبين العقاريين:

لقد رخص المشرع الجزائري للمركبين العقاريين من الاستفادة من تخفيض نسبة لفائدة على القروض العقارية التي توجه لتمويل مشروع السكنات ذات طابع اجتماعي، وقد حدد نسبة الفائدة على القروض العقارية التي يستفيد منها المركبين العقاريين للقيام ببرامج عمومية، والتي نعني بها كل مشروع للترقية العقارية يستفيد من دعم الدولة المخصصة للأفراد المؤهلة للحصول على مساعدة واعانة الدولة طبقا للمرسوم 03 من المرسوم التنفيذي 10-167 الذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمركبين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن وكيفيات منحها<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- مرسوم تنفيذي رقم 87/10، المؤرخ في 10 مارس 2010، الذي يحدد مستويات وكيفيات تخفيض نسب الفوائد التي تمثلها المؤسسات المالية لاقتناء سكن اجتماعي أو بناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، ج. ر.، 17، صادر في 2010/03/14.

<sup>2</sup>- المرسوم التنفيذي 13-389، المؤرخ في 24 نوفمبر 2013، الجريدة الرسمية رقم 61، الصادرة بتاريخ 2013/12/08.

<sup>3</sup>- المرسوم التنفيذي 10-167 الذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على لقروض العقارية الممنوحة للمركبين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن وكيفيات منحها، ج.ر. عدد 41، الصادر بتاريخ 2010-07-04.

## الفصل الثاني: التحفيزات الممنوحة للمرقي العقاري لتشجيع الاستثمار في قطاع السكن

بأربعة بالمائة حسب نص المادة 2-2 من المرسوم التنفيذي 10-167 والسالف الذكر وعليه فإن المشاريع الموجهة لانجاز صيغ السكن ذات طابع التجاري لا تستفيد من نسبة التخفيضات المقررة بموجب المرسوم التنفيذي 10-167 السالف الذكر.

لقد حدد القرار الوزاري المشترك لسنة 2011<sup>1</sup> الذي يحدد شروط استفادة المرقبين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة شروط استفادة المرقبي العقاري من هذا التخفيض والمحدد في دفتر الشروط الملحق بهذا القرار الوزاري وهي :

\* - أن ينجز المرقبي العقاري برامج سكنية عمومية طبقا لأحكام تشريعية وتنظيمية التي تنظم برامج السكن المدعمة من قبل الدولة والموجهة الى الأسر المستفيدة من إعانة الدولة.

\* - التزام بتحديد آجال انجاز المشروع ابتداء من تاريخ الانطلاق بالأشغال.

\* - التزام المرقبي العقاري اتجاه الادارة المكلفة بالسكن بتبليغها بكل من تاريخ بداية الاشغال ، والتبليغ بعقود الدراسات والانجاز المبرم من طرف المرقبي العقاري والاعلام عن كل تأخير او توقيف للاشغال ، كما يسمح بكل عملية تفتيش أو مراقبة للاشغال والحرص على انجاز البرنامج في الآجال المحددة .

\* - التزام بعدم الاقدام على بيع السكنات قبل انائها وعدم اصدار عقود البيع علالتصاميم او قرض أي مبلغ من الاسر مهما كان سبب ذلك .

ويجب ان يمون دفتر شروط موقعامن البنك العمومي او المؤسسة المالية العمومية التي يتم الاقتراض منها لان المشرع اشترط ان تكون القروض الموجهة للمرقبين العقاريين التي تستفيد من تخفيض نسبة الفائدة ممنوحة من بنوك عمومية ومؤسسات مالية عمومية دون الخاصة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 01-03-2011 الذي يحدد شروط استفادة المرقبين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة ، ج. ر عدد 31 الصادر بتاريخ 05-06-2011 .

<sup>2</sup> - بوديارة عزيزة ، المرجع السابق ، ص 90.

### الفرع الثالث : الاعفاءات الضريبية

يستفيد المرقي العقاري في اطار الدعم الغيرالمباش من عدة اعفاءات ضريبية فمنها ما هو موجه لتسجيل رهون العقارية ومنها ما هو يخص الاعفاء المتعلق بالارباح الخاضعة للضريبة الناتجة عن نشاطات انجاز المساكن او رسوم الاشهار العقاري.

حيث تنص المادة 64 من قانون المالية التكميلي لسنة 1998<sup>1</sup> على مايلي :

«تعفى الأرباح الخاضعة للضريبة الناتجة عن نشاطات انجاز المساكن الاجتماعية والترقوية وفق المقاييس المحددة في دفتر الشروط على الدخل الاجمالي على أرباح الشركات يحدد دفتر الشروط وكيفيات تطبيق هذه المادة بقرار وزاري مشترك بين الوزيرين المكلفين بالمالية والسكن».

كما نصت المادة 22 من القانون المالية لسنة 2005<sup>2</sup> على مايلي: «تتم احكام المادة 353 من قانون التسجيل بفقرتين 10 و 11 تحران كمايلي :

المادة 353 : «تعفى من رسوم الاستثمار العقاري :

العقود المتضمنة اقتناء المتعهدين بالترقية العقارية او الخواص اراضي الاساس

الموجهة لانجاز برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية ولاسيما منها السكن الاجتماعي التساهمي والسكن في اطار البيع بالايجار ولسكن الريفى»، ويعتبر مجال الاعفاءات الضريبية في اطار دعم الدولة لنشاط الترقية العقارية واسعا جدا فمنها الاعفاءات التي يستفيد منها الافراد ومنها الاعفاءات التي يستفيد منها المرقيين العقاريين .

أولا - الاعفاءات التي يستفيد منها الافراد:

يستفيد الأفراد من مجموعة من الاعفاءات وتتمثل في رسوم التسجيل وكذا الشهر

العقاري:

<sup>1</sup> قانون رقم 08-98، مؤرخ في 5 غشت سنة 1998 ، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1998 ، ج . ر . عدد 58 ، صادر في 9 غشت 1998 ، ص 15 .

<sup>2</sup> امر رقم 05-05 ، مؤرخ في 25 يوليو سنة 2005 م . يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2005 ، ج . ر . لسنة 2005 ، ج . ر . عدد 52 ، صادر في 26 يوليو 2005 . ص 3.

## الفصل الثاني: التحفيزات الممنوحة للمرقي العقاري لتشجيع الاستثمار في قطاع السكن

1- تعفى العقود المتضمنة نقل الملكية السكن المنجز في اطار نشاط الترقية لعقارية من رسوم الشهر العقاري ، وهذا الاعفاء استحدثه القانون رقم 04-21 المتضمن قانون المالية لسنة 2005<sup>1</sup>.

2- تعفى من رسم نقل ملكية العقود المتضمنة نقل ملكية سكن منجز حسب نص المادة 76-105 المتضمن قانون التسجيل<sup>2</sup>.

3- تعفى من رسوم الاشهار العقاري عمليات قيد الرهون والتعليمات الخاصة بالهون العقارية لفائدة لبنوك والمؤسسات المالية .

4- الاعفاءات من رسوم تسجيل الرهون الرسمية.

### ثانيا : الاعفاءات التي يستفيد منها المرقيين العقاريين

وتتمثل هذه الاعفاءات في :

الاعفاء من الضريبة على الدخل الاجمالي والضريبة على ارباح الشركات المطبقة على الارباح الناتجة عن أنشطة انجاز السكنات الاجتماعية والترقوية.

الاعفاء من رسوم الاشهار العقاري وذلك للتقليل من التكاليف التي تقع على عاتق المرقيين العقاريين .

كل الاعفاءات التي يستفيد منها المرقيين العقاريين تقرر لدعمهم وتشجيعهم على دخول مجال النشاط العقاري عموما ونشاط الترقية العقارية تحديدا وخاصة وان للمرقي العقاري دور كبير في حل ازمة السكن<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 22 من القانون رقم 04-21 المتضمن قانون المالية لسنة 2005.

<sup>2</sup> - القانون رقم 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل ، ج. ر ، عدد 81 الصادر بتاريخ 18/12/1976 المعدل والمتمم بالقانون رقم 27/95 المؤرخ في 12/30/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 ، ج. ر عدد 82 الصادر بتاريخ 31/12/1995.

<sup>3</sup> - بوعلي عارف، مرجع سابق ص63.

### ملخص:

ان المشرع الجزائري قد نوع في الصيغ السكنية التي كانت محصورة في صيغة واحدة هي السكنات الاجتماعية لتصبح فيما بعد متنوعة اما فيما يخص عملية التمويل نشاط الترقية العقارية فقد سعت الدولة لتغطية العجز، بإقحام البنوك والمؤسسات المالية بواسطة منح قروض عقارية للمرقي العقاري وطالب السكن بالإضافة الى ترخيصها للمرقي العقاري للمساهمة الشخصية لتمويل المشروع العقاري كما اصبحت الدولة تلعب دورا الرقابة والدعم بتمويلها لنشاط الترقية العقارية ماليا سواء بطريقة مباشرة او غير مباشرة بمنحها مجموعة من التسهيلات المالية المتمثلة في تخفيض في أسعار الأراضي التابعة لأموالك الوطنية الخاصة للدولة كما قرر تخفيض نسبة الفوائد على القروض العقارية الممنوحة للمرقي العقاري بنسبة 4% على ان تتحمل الخزينة الفارق بين معدل الفائدة والسوق الى جانب مجموعة من الاعفاءات الضريبية.

خاتمه

## خاتمة

من خلال ما تم عرضه ومناقشته في هذه المذكرة من تبين لنا أن المشرع الجزائري أولى عناية فائقة للمرقي العقاري في نصوصه التشريعية محاولا تنظيم هذه المهنة ومسايرة التطورات الحديثة والسريعة وسعيا منه لإيجاد حلول فعالة لأزمة السكن التي يعاني منها المواطن الجزائري والسعي من اجل الحد منها من خلال اصدار وتعديل النصوص التشريعية وفي المقابل حماية حقوق المقتني الذي يعتبر الطرف الضعيف في العقد من الأخطاء أو التعسف الذي قد يصدر عن المرقي العقاري.

والثابت من خلال ما سلف ذكره في هذه المذكرة والاهتمام الذي أولاه المشرع بالمرقي العقاري وبنشاط الترقية العقارية بصفة عامة وتنظيم مهنة المرقي العقاري بصفة خاصة جعل منه احد الفاعلين في مجال الاستثمار وقطاع السكن وما تعديل القانون المنظم لهذا النشاط لثلاث مرات إلا دليل على نية المشرع الجزائري في الوصول إلى قانون من شأنه تدارك الثغرات السابقة خاصة بعدما فتح باب الاستثمار والمنافسة في هذا المجال من خلال تقديم مجموعة من التحفيزات والضمانات التي من شأنها تشجيع المرقين العقاريين على الدخول في مجالات نشاطات الترقية العقارية بنوع من الطمأنينة وجو من المنافسة في ظل الشفافية والمنافسة الحرة رغم هذه الايجابيات إلا انه لا تزال هناك بعض النقائص التي لخصناها في النتائج التالية:

إن المشرع الجزائري لم يتخلص من الغموض الذي اعترى بعض نصوصه القانونية سواء كان ذلك بالاختصار والإغفال عن بعض الأمور الجوهرية أو سبب تشتتها بين عدة وزارات ( وزارة السكن ، وزارة المالية ، وزارة الداخلية ...).

ومن خلال دراستنا لهذا لموضوع تمكنا من الوصول الى عدة نتائج وابداء عدة ملاحظات ندرج بعضها كما يلي .

01-ان مهنة المرقي العقاري هو نشاط يقوم به كل شخص طبيعي او معنوي خاص او عام.

02-ان المشرع الجزائري قد نوع من الصيغ السكنات المعروضة ، بعد ان كانت في بادئ الامر محصورة في صيغة واحدة ، تتمثل في السكنات الاجتماعية التي كانت تتوزع على كل

## خاتمة

الفئات رغم مستوى مداخيلها ، لتصبح فيما بعد متنوعة منها سكنات البيع بالإيجار السكن الايجاري العمومي ، السكنات الترقية العمومية ، والسكن الريفي في شكل مجمع .

03- اما فيما يتعلق بتمويل الترقية العقارية عامة ، والمرقي العقاري خاصة فإن الدولة الجزائرية قد احتكرت كليا هذه العملية من خلال الخزينة العمومية ، ولكن سرعان ما عجزت عن تغطية الطلبات المتزايدة باستمرار على السكن ، فتدخل المشرع الجزائري لفرض اليات جديدة للتمويل للتخفيف من العبء الثقيل الذي كانت تحمله الخزينة العمومية فقام بإقحام البنوك والمؤسسات المالية في عمليات التمويل من خلال منح قروض عقارية يستفيد منها كل من المرقي العقاري وطالب السكن كما اقر المساهمة الشخصية للمستفيد والمرقي العقاري لتمويل المشروع .

04- ان انسحاب الدولة من الحقل العقاري وترك المجال للخواص ، لا يعني انها انسحبت كليا بل يعني تقلص دورها فقط حيث تراجع من دور الاحتكار الى دور الرقابة والدعم حيث اصبحت تتدخل لدعم نشاطات الترقية العقارية ماليا سواء بطريقة مباشرة او غير مباشرة حيث وفرت للمرقي العقاري مجموعة من التسهيلات المالية المتمثلة في التخفيض في اسعار الاراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة المتنازل عنها لفائدته بغية التقليل من التكلفة الاجمالية للسكن ما يترتب عنه زيادة عرض السكنات الاجتماعية .

05- قرر المشرع الجزائري تخفيض نسبة الفوائد على القروض الممنوحة للمرقي العقاري بنسبة 4 % على ان تتحمل الخزينة العمومية الفارق بين معدل الفائدة في السوق والمعدل المحدد قانونا هذا الى جانب مجموعة من الاعفاءات الضريبية في اطار الدعم المالي غير المباشر لنشاط الترقية الخاصة

وعلى ضوء هذه النتائج والملاحظات السابقة تبين لنا أن نقترح ما يلي :

01- تفعيل ثقافة قانونية للمجتمع للجوء الى المرقي العقاري خلال فترة اقتنائهم للبيانات

02- تخفيف الشروط المتعلقة بطلب الاعتماد وهذا من اجل تشجيع الاستثمار في قطاع السكن وتطويره .

## خاتمة

- 03- ينبغي إصدار مرسوم تنفيذي أو قرار وزاري يحدد شروط الاستفادة من صيغة السكن الريفي في شكل مجمع باعتبار انه لا يقل أهمية عن الصيغ الأخرى ، ولا مبرر لتهميشه .
- 04- ضرورة تثمين نشاط المرقى العقاري الخاص، وزيادة حصصه في المشاريع المتعلقة بالترقية العقارية خصوصا وان جل المشاريع تمنح للمرقين العقاريين العموميين الذين يحطون دائما بالأفضلية على حساب الخواص حتى في جانب الدعم المالي.
- 05- حبذا لو يتم وضع قانون خاص ينظم عقد القرض العقاري، وتحديد بياناته بدقة حماية الطرف المقترض باعتبار الطرف الضعيف نظرا لان عقد القرض العقاري من عقود الازعان.

# قائمة الملاحق

- 1- نموذج التصريح الشرفي لطالب الاعتماد للمرقي العقاري لإثبات إمكانيته في تعبئة المواد المالية الكافية لإنجاز مشروعه.
- 2- نموذج مقرر الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص.
- 3- شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.
- 4- نموذج عقد البيع بالإيجار.

الملحق رقم 01: نموذج التصريح الشرفي لطالب الاعتماد للمرقي العقاري لإثبات  
إمكانيته في تعبئة الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية

21	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 02	الرقم 1434 هـ 13 يوليوز سنة 2013 م
ANNEXE		
<p>نموذج التصريح الشرفي لطالب الاعتماد للمرقي العقاري لإثبات إمكانياته في تعبئة الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية</p> <p>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)</p>		
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE MINISTÈRE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME		الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة السكن والعمران
<p>تصريح شرفي لطالب الاعتماد للمرقي العقاري لإثبات إمكانياته في تعبئة الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية</p> <p>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)</p>		
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 ب..... في.....	
Lu et approuvé	قرئ، وصوبق عليه	
Le promoteur immobilier	المرقي العقاري	
(Nom, prénoms, qualité et signature légalisée)	(اللقب والاسم والصفة والإمضاء المصادق عليه)	

الملحق رقم 02: نموذج مقرر الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
 République Algérienne Démocratique et Populaire  
 وزارة السكن و العمران  
 Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme

**Decision n° 0501P1139 du**  
**portant agrément**  
**pour l'exercice de la profession de Promoteur Immobilier**

**Le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme :**

Vu la loi n° 11-24 du 14 Rabia El Azael 1432 correspondant au 17 février 2011 fixant les règles régissant l'exercice de la profession de Promoteur Immobilier ;  
 Vu le décret présidentiel n° 222 du 17 Chaoual 1431 correspondant au 4 septembre 2012 portant nomination des membres du Gouvernement ;  
 Vu le décret ministériel n° 22 du 27 Rabia El Azael 1433 correspondant au 20 février 2012 fixant les modalités d'exercice de la profession de promoteur immobilier ainsi que les modalités de son inscription au tableau national des promoteurs immobiliers ;  
 Vu l'arrêté n° 204279 du 24 nassir 2012 portant désignation des imprimures et la transmission d'agrément des promoteurs immobiliers ;  
 Après avis favorable de la commission d'agrément tenue en date du 27/02/2013

**Décide**

Article 1°- L'agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier est octroyé à :  
 Nom et prénom en dénomination sociale :  
 N° de l'acte n° 22067372 ;  
 Coordonnées :  
 Adresse :  
 La cas échéant :  
 Article 2 : le garant de l'activité de la promotion immobilière est assuré par M/M. :  
 Nom et prénom :  
 N° de l'acte :  
 Article 3 : Le présent agrément est personnel, intransmissible et temporaire. Il ne peut faire l'objet d'aucune cession de droits.

Mقرر رقم 0501P1139 مؤرخ في 19 AVR 2013 يتضمن اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري

أن وزير السكن و العمران :  
 • يقضى بتنفيذ رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011  
 • يقضى بتنفيذ القرار رقم 222 المؤرخ في 17 نونبر 1433 الموافق 4 سبتمبر 2012  
 • يقضى بتنفيذ المرسوم رقم 22 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير 2012  
 • يقضى بتنفيذ المرسوم رقم 204279 المؤرخ في 24 ناصير 2012  
 • يقضى بتنفيذ القرار رقم 2704 المؤرخ في 28 مارس 2012 بالتنفيذ تطبيق اعتماد لجنة اعتماد المرقي العقاري

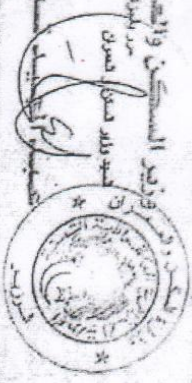
يتخذ في  
 27/02/2013

وقدر  
 • يصادق على نسخة من هذا القرار في تاريخ :  
 • يصادق على نسخة من هذا القرار في تاريخ :  
 • يصادق على نسخة من هذا القرار في تاريخ :  
 • يصادق على نسخة من هذا القرار في تاريخ :

02 : يتم تأمين نشاطه في إطار مهنة المرقي العقاري  
 رقم :  
 03 : يتم تأمين نشاطه في إطار مهنة المرقي العقاري

Fait à Alger le 19 AVR 2013  
 Le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme

وزير السكن و العمران  
 محمد ولد مسعود المصطفى



الملحق رقم 03: شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرفقين العقاريين

**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**  
**Republic Algérienne Démocratique et Populaire**  
**وزارة السكن و العمران و المدينة**  
**Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville**

**Attestation d'inscription au tableau national des promoteurs immobiliers**  
**شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرفقين العقاريين**

مطابقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 84-12 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فيفري سنة 2012، الذي وحد كفايات منتج الاضعة لممارسة مهنة المرفق العقاري وكذا كفايات صك الجدول الوطني للمرفقين العقاريين.

Conformément aux dispositions du décret exécutif n°12-84 du 27 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 20 février 2012 fixant les modalités d'exercice 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.

المرفق العقاري: \_\_\_\_\_  
 مستخدم تحت الرقم: \_\_\_\_\_  
 رقم السجل التجاري: \_\_\_\_\_  
 رقم التعريف الضريبي: \_\_\_\_\_  
 عنوان المقر الاجتماعي: \_\_\_\_\_

Le promoteur immobilier : \_\_\_\_\_  
 Agréé sous le n° : \_\_\_\_\_  
 N° du registre de commerce : \_\_\_\_\_  
 N° d'identification fiscale : \_\_\_\_\_  
 Adresse siège social : \_\_\_\_\_

مسجل في الجدول الوطني للمرفقين العقاريين تحت الرقم : \_\_\_\_\_

11 AOUT 2014  
 Fait à Alger, le \_\_\_\_\_  
 محمد بنعلاوي، مدير المرفقين العقاريين  
 فكتور الباشا، مدير المرفقين العقاريين

الملحق رقم 04: نموذج عقد البيع بالإيجار

<p>28 جمادى الثانية عام 1422 هـ 16 سبتمبر سنة 2001 م</p>	<p>الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 52</p>	<p>36</p>
<p>وبعد ذلك، شرع الموثق الموقع أدناه في تحرير العقد المتضمن للاتفاقيات التي أقرها الطرفان.</p> <p><b>الوثائق التي تحكم العقد والتي صرح الطرفان المعنيان العلم بها :</b></p> <p>يخضع هذا البيع بالإيجار لأحكام القانون المدني، لا سيما تلك المتعلقة بالعقود ولأحكام المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001، والمذكور أعلاه والوثائق المرجعية المبيّنة أدناه.</p> <p>يستند الطرفان في مدى التزاماتهما وحدودها، زيادة على الخصوص السالفة الذكر، إلى الوثائق المذكورة أدناه، التي سبق إيداعها لدى الموثق الموقع أسفله بتاريخ : .....</p> <p>* عقد رسمي يثبت ملكية الأرض الأساس.</p> <p>* رخصة البناء والتصاميم الملحقة.</p> <p>* مشروع نظام الملكية المشتركة مطابق للقوانين المعمول بها وللقرارد المطبقة في هذا المجال.</p> <p>* نسخة مصدق عليها من الوثيقة التي تثبت هوية كل من المستأجر المستفيد وممثل الهيئة المتعددة بالترقية العقارية.</p> <p>* وصل دفع يثبت الدفعة الأولى من طرف المستأجر المستفيد (بما في ذلك وصل الاكتتاب) استكمال ذلك بأي وثيقة مرجعية محتملة.</p> <p>وصف المسكن موضوع البيع بالإيجار :</p> <p>* الموقع : (العنوان بدقة).....</p> <p>* المشتملات ( النوع، مكانته في العمارة، الطابق )،</p> <p>* المساحة المسكونة ( حسب عدد الغرف وباقي المساحات).....</p> <p>* المساحة المستخدمة ( الشرف، غرف المهملات.....).</p> <p>شروط التعاقد المتفق عليها :</p> <p>يصرح المتعهد بالترقية العقارية بإعتباره الجهة الأولى أن يضع تحت تصرف المستأجر المستفيد حسب صيغة البيع بالإيجار، المسكن المعين</p>	<p><b>الملحق</b></p> <p><b>نموذج عقد البيع بالإيجار</b></p> <p>في سنة : .....</p> <p>ويوم : .....</p> <p>حضر أمام الأستاذ : .....</p> <p>موثق يد : .....</p> <p>من جهة :</p> <p>1 - الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره المسماة في صلب النص " المتعهد بالترقية " ممثلة من طرف مديرها العام،</p> <p>السيد (ة) : .....</p> <p>المولود (ة) بتاريخ : .....</p> <p>في : .....</p> <p>من جهة أخرى :</p> <p>2 - والسيد (ة) (الأنسة) : .....</p> <p>المولود (ة) بتاريخ : .....</p> <p>في : .....</p> <p>المسمى (ة) في صلب النص " المستأجر المستفيد "</p> <p>طلب هذان الطرفان من الموثق الموقع أسفله أن يستلم منهما مضمون الاتفاق الحاصل بينهما بشأن البيع بالإيجار لمسكن محول بأموال عمومية في شكل عقد رسمي، وقبل تحرير العقد استعرض طرفا العقد المبيّنان أعلاه ما يأتي :</p> <p><b>الانضمام إلى العقد</b></p> <p><b>تصريح المتعهد بالترقية العقارية :</b></p> <p>يوافق المتعهد بالترقية العقارية على وضع المسكن المعين في هذا العقد للبيع بالإيجار طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المشجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.</p> <p><b>تصريح المستأجر المستفيد :</b></p> <p>يصرح المستأجر المستفيد بأنه اطّلع على جميع الوثائق المرجعية المبيّنة أدناه ويقبل صراحة الشروط المنصوص عليها في هذا العقد ويصرح، علاوة على ذلك، انضمامه الكامل إلى القواعد التي تنظم الملكية المشتركة التي ينفذها المتعهد بالترقية العقارية عند تسليم المفاتيح.</p>	

الملحق رقم 04: نموذج عقد البيع بالإيجار (تابع)

37	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 52	28 جمادى الثانية عام 1422 هـ 16 سبتمبر سنة 2001 م
<p>وفي كل الأحوال، لا يمكن أن تتجاوز رزمة استحقاق الأقساط مدة تفوق عشرين (20) سنة كما يجب أن يسدّد مبلغ آخر استحقاق شهري للمسكن وقيل أن يبلغ سن المستأجر المستفيد خمساً وستين (65) سنة كاملة.</p>	<p>في مستهل هذا العقد مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال، وكذلك الخاصة الواردة في هذا العقد والشانق المرجعية السالفة الذكر.</p>	
<p>المادة 5 : يتّسم هذا العقد بطابع توقيفي ولا يقر نقل ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد.</p>	<p>شروط البيع بالإيجار :</p>	
<p>المادة 6 : يتعهد المستأجر المستفيد بتسديد منتظم لكل قسط شهري في الأجل المحدد وبدون الحاجة إلى صدور أمر عن المتعهد بالترقية العقارية حسب رزمة الدفع المتفق عليها.</p> <p>كما أنه يمتنع عن القيام بأي تغيير أو تعديل في المسكن موضوع هذا العقد.</p>	<p>المادة الأولى : يحوّر ثمن بيع المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار هذا، بالأرقام وبالحروف مع تبيان أن هذا الثمن نهائي ( العيادي، المتصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 والمذكور أعلاه.</p>	
<p>المادة 7 : طبقاً لأحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 والمذكور أعلاه، يمكن للمستأجر المستفيد إن رغب في ذلك، أن يسدّد عدة أقساط شهرية قبل حلول موعد استحقاقها.</p>	<p>يحدّد ثمن بيع المسكن موضوع هذا العقد بـ..... دج ( بالأرقام وبالحروف ) هذا الثمن نهائي ولا يقبل أي تغيير .</p>	
<p>يشعّن على المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة بمراجعة رزمة استحقاق الأقساط حسب الدفع المتعددة مسبقاً.</p>	<p>المادة 2 : يذكر مبلغ الدفعة الأولى التي يدفعها المستأجر المستفيد بالصروف والأرقام مع تبيان ذلك بسندات الوصول المسلمة قانوناً لهذا الغرض.</p>	
<p>المادة 8 : رزمة استحقاق الأقساط المتفق عليها بين المستأجر المستفيد والمتعهد بالترقية العقارية غير قابلة للمراجعة لغرض تعدد مدة الدفع المتفق عليها أصلاً.</p>	<p>طبقاً لأحكام المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 والمذكور أعلاه، يصرح المستأجر المستفيد بأنه قام بدفع المبلغ الذي يمثل : .....% من ثمن بيع المسكن.</p>	
<p>المادة 9 : يمتنع المستأجر المستفيد عن أية معاملة تخص المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار هذا، مدة عشر ( 10 ) سنوات، ابتداءً من تاريخ إعداد هذا العقد.</p>	<p>يثبت قانوناً الدفع والمبلغ المبيّنان أعلاه بالوصل البنكي المصادق عليه والمسلم من طرف المستأجر المستفيد إلى المتعهد بالترقية العقارية بتاريخ :..... الذي يقوم بتسجيله في محاسبته .</p>	
<p>يسري هذا المنع حتى في حالة ما سدد فيها المستأجر المستفيد مستحقاته مسبقاً، كما هو متصوص عليه في المادة 7 أعلاه.</p>	<p>المادة 3 : يقدر المبلغ المتبقي من الثمن الواجب الأداء، من طرف المستأجر المستفيد بعد خصم المبلغ المالي للدفعة الأولى الشخصية بـ..... دج (بالحروف وبالأرقام).</p>	
<p>المادة 10 : يترتب عن عدم تسديد المستأجر المستفيد ثلاثة (3) أقساط شهرية متتالية تطبيق غرامة تأخير تقدر بـ 5% من مبلغ القسط الشهري غير المسدد.</p>	<p>المادة 4 : يحدّد أجل دفع المبلغ المتبقي من ثمن المسكن المذكور أعلاه، بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى الشخصية بـ..... سنة (سنوات) تحدد رزمة الدفع الملحقة بهذا العقد، المبلغ المستحق شهرياً من طرف المستأجر المستفيد إلى غاية التاريخ المحدّد للمدة المتفق عليها.</p>	

A decorative scroll graphic with a light gray gradient and rounded corners, featuring a vertical strip on the left side and a small tab on the right side. The text is centered on the scroll.

## قائمة المصادر والمراجع

أولاً: باللغة العربية:

1-المصادر:

- القرآن الكريم: برواية ورش.
- المعجم الوسيط: ط 4، دار الشرق الدولية. مصر.

2-الداستير:

- دستور 1989، الجريدة الرسمية عدد 09 مؤرخة في 01-03-1989.
- دستور 1996، الجريدة الرسمية عدد 76، مؤرخة في 08-12-1996.

3-النصوص القانونية والأوامر:

- القانون رقم 105.76 المؤرخ في: 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية العدد 81، المؤرخة في 18/12/1976 المعدل والمتمم بالقانون رقم 95-27 المؤرخ في 12/30/1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996 الجريدة الرسمية، العدد 82، الصادر بتاريخ 31/12/1995.
- القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986، المتعلق بالترقية العقارية، (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد 10، المؤرخة في 05/03/1986.
- القانون رقم 90-10 مؤرخ في 14/04/1990، المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية عدد 16 الصادرة في 18/04/1990.
- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/02/1990، المعدل والمتمم، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 02/12/1990.
- القانون 90-30، المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 02/12/1990 ص 1661، المعدل والمتمم بموجب: 09-14، مؤرخ في: 20 يونيو 2008 الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 03/07/2008.
- القانون 98-08 المؤرخ في 05/07/1998، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1998، الجريدة الرسمية عدد 58، المؤرخة في: 09/07/1998.

## قائمة المصادر والمراجع

- القانون رقم 04-11، المؤرخة في 2011/02/15، المتعلق والمحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 2011/03/06.

### 4-الأوامر:

- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 1966/06/08، المعدل والمتمم، الذي يتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 1966/06/11.
- الأمر رقم 66-366، المؤرخ في 1966/12/29، المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، الجريدة الرسمية عدد 110، الصادر في 1966/12/30.
- الأمر رقم 63-74 المؤرخ في 1974/06/10، المعدل والمتمم والملغى، المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 1974/06/18.
- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 78، المؤرخة في 1974/09/30.
- الأمر رقم 75-59، المؤرخ في 1975/09/26، المعدل والمتمم، المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية العدد 101، المؤرخة في 1975/12/19.
- الأمر رقم 05-05 المؤرخ في 25 يوليو سنة 2005م، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2005، الجريدة الرسمية لسنة 2005، العدد 52، المؤرخة في: 26 يوليو 2005.

### 5-المراسيم التشريعية والتنفيذية:

- المرسوم التنفيذي رقم 85-85 المؤرخ في 1985/04/30، يتضمن انشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية العدد 19 المؤرخة في 1985/05/01، ص 596، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 90-42.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 1991/11/23 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والأمة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 61، المؤرخة في 1991/10/24.

## قائمة المصادر والمراجع

- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، (الملغى)، الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 03/03/1993.
- المرسوم التنفيذي رقم 93-08 المؤرخ في 02/01/1993، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 147-91 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية عدد 02، المؤرخة في 16/06/1993.
- المرسوم التنفيذي رقم 93-303 المؤرخ في 08 ديسمبر 1993، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-454 م، الجريدة الرسمية عدد 82، الصادرة في 12/12/1993.
- المرسوم التنفيذي 97-35 المؤرخ في 14/01/1997، يحدد شروط وكفاءات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وانجازها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها، الجريدة الرسمية، العدد 04، الصادرة في 15/01/1997.
- المرسوم التنفيذي 97-406 المؤرخ في 03/11/1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، الجريدة الرسمية العدد 73، الصادرة في 15/11/1997.
- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23/04/2001، المحدد لكفاءات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 25 المؤرخة في 29/04/2001.
- المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11/05/2008 م، يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري، الجريدة الرسمية عدد 24 المؤرخة في 11/05/2008
- المرسوم التنفيذي 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010، الذي يحدد مستويات تخفيض الفوائد التي تمثلها المؤسسات المالية لاقتناء سكنا اجتماعيا وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، الجريدة الرسمية العدد 17، المؤرخة في 14/03/2010.

## قائمة المصادر والمراجع

- المرسوم التنفيذي 10-235 المؤرخ في 20 شوال 1431 هـ الموافق لـ: 2010/10/05 م، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن ريفي، ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدات، الجريدة الرسمية العدد 58، المؤرخة في 07 أكتوبر 2010.
  - المرسوم التنفيذي: 12-84 المؤرخ في 20/02/2012، الذي يحدد كفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا لكفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 11، المؤرخة في 2012/06/26 م.
  - المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20/02/2012، الذي يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية العدد 11، المؤرخة في 2012/02/12 م.
  - المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16/12/2012 م، يحدد شروط وكفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 69، المؤرخة في: 2012/12/19 م.
  - المرسوم التنفيذي 13-389، المؤرخ في 24 نوفمبر 2013، الجريدة الرسمية رقم 61 المؤرخة في 2013/12/08.
  - المرسوم التنفيذي 14-203 المؤرخ في 25 يوليو 2014م، يحدد شروط وكفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 27 يوليو 2014.
  - المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 07، المؤرخة في 2015/02/12.
- 6-القرارات الوزارية:**
- القرار رقم 98-01 المؤرخ في 06/04/1998، المتضمن اعتماد المؤسسات المالية، الجريدة الرسمية، عدد 07، المؤرخة في 2013/06/23

## قائمة المصادر والمراجع

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05، الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبينة أو غير المبنية التابعة لأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات البناء والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 35، المعدل والمتمم بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2005/06/01، الجريدة الرسمية عدد 25 المؤرخة في 2005/09/25.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/03/01 الذي يحدد شروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة، الجريدة الرسمية العدد 31 المؤرخة في 2011/06/05.
- القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 19 جوان 2013، الذي يحدد كفيات الحصول على المساعدة المباشرة، الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، الجريدة الرسمية العدد 24، المؤرخة في 2013/06/23.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/08/25، المعدل المتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 الذي يحدد شروط وكفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء السكنات المدعمة من طرف الدولة، الجريدة الرسمية عدد 70، المؤرخة في 2015/12/29.
- القرار المؤرخ في 2015/09/26، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكفيات ذلك الجريدة الرسمية العدد 63، المؤرخة في 29 نوفمبر 2015 م.

### 7-مقررات:

- مقرر 02-27 المؤرخ في 06-04-1997، المتضمن اعتماد بنك، الجريدة الرسمية العدد 33، المؤرخة في 25/06/1997 م.

ثانيا: المراجع:

1-الكتب العامة:

- العربي بومعروف، المرقى العقاري في القانون الجزائري، سلسلة الترقية العقارية، الطبعة الثانية، بن النديم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2024.
- بوسطة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011.
- بوسطة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، بن النديم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2024.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، العقود التي تقع على الملكية، المجلد الأول، البيع والمقايضة، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، 2001.
- محمد حسين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2000 م.

2-مذكرات ورسائل الماجستير:

- منصوري نادية: تمويل الترقية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير كلية الحقوق، جامعة الجزائرية، 2003.
- معمون يونس ، دور المرقى العقاري في تنظيم وتطوير الترقية العقارية ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر ،تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة العربي تبسي ، تبسة الجزائر 2019 -2020 .ص 09-10.
- بوزرلي خالد، عالم محمد أمين. التزامات المرقى العقاري في القانون الجزائري. مذكرة لنيل شهادة الماستر. تخصص قانون عقاري - كلية الحقوق، جامعة تيارت - 2018، 2019 -
- بلخيري سارة، عساس كمال، المركز القانوني للمرقى العقاري في القانون الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق - جامعة برج بوعرييج - 2021، 2022 -

## قائمة المصادر والمراجع

- بهلول ثامر، الاستثمارات العقارية السكنية ومجالاتها في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014.
- بودبار عزيزة، تمويل الترقية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة العربي التبسي، الجزائر، 2022 - 2023.
- بوعلي عارف البات، تمويل الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، الجزائر، 2021 - 2022.
- سكندر مهدي، بوعسكر عبد العزيز، السكنات الترقية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة أكلي محمد أولحاج - البويرة الجزائر، 2021 - 2022.
- كمياليا مقراني، التحفيزات الممنوحة للمركبي العقاري الخاص للاستثمار في قطاع السكن، أطروحة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال. - جامعة أكلي محمد أولحاج - البويرة الجزائر، 2019 - 2020.
- لكرون سيد أحمد، تنظيم الترقية العقارية في إطار القانون 11-04، أطروحة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن عكنون الجزائر، 2013 - 2014.

### 3-المقالات والمجلات:

- النوعي أحمد، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة أفاق علمية، المجلد 11، العدد 04، جامعة عمار نليجي الأغواط، 2019.
- دبة ناصر، الإصلاحات المستحدثة على الصندوق الوطني للسكن، مجلة البحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 11، العدد 01 جامعة باتنة 01، سنة 2024.

## قائمة المصادر والمراجع

- زيدومة درياس، القرض العقاري ودورة في تطوير النشاط العقاري السكني وأليات مساهمته في تطوير الاستثمار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية.
- عبد الله لعويجي، شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة البحث العلمي للدراسات الأكاديمية، المجلد 3 العدد 1. 46-65، جامعة باتنة في 2021/01/26.
- مسكر سهام، دعم إنعاش السكن الترقوي وتحفيز المرقى العقاري للاستثمار في قطاع السكن، مجلة البحوث والدراسات القانونية، العدد 07، جامعة البليدة.

### 4-المحاضرات

- دبة ناصر، الترقية العقارية، محاضرات القيت على طلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، باتنة، 2023 - 2024 م.

A decorative scroll graphic with a light gray gradient and rounded corners, featuring a vertical strip on the left side and a small tab on the top right. The text is centered on the scroll.

# فهرس المحتويات

فهرس المحتويات:

الإهداء	
الإهداء	
الشكر والعرفان	
مقدمة	1
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري	6
المبحث الأول: ماهية المرقي العقاري	7
المطلب الأول: مفهوم المرقي العقاري	7
الفرع الأول: تعريف المرقي العقاري	7
الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمرقي العقاري:	9
الفرع الثالث: أنواع المرقي العقاري:	10
ثانيا: المرقي العقاري الخاص:	14
المطلب الثاني: مهام المرقي العقاري:	15
الفرع الأول: ممارسة نشاطات الترقية:	15
الفرع الثاني: تولي مسؤولية التنسيق:	17
الفرع الثالث: تسيير المشاريع العقارية:	18
المبحث الثاني: التزامات المرقي العقاري:	20
المطلب الأول: التزامات المرقي العقاري قبل الانجاز:	20
الفرع الأول: الالتزام بالإعلام:	20
الفرع الثاني: الالتزام باحترام قوانين البناء والعمران:	21
الفرع الثالث: الالتزام باحترام أخلاقيات المهنة:	23
الفرع الرابع: الالتزام بالإنجاز:	24

25	المطلب الثاني: التزامات المرقى العقارى بعد الإنجاز: .....
25	الفرع الأول: الالتزام بالمطابقة: .....
25	الفرع الثاني: الالتزام بنقل الملكية: .....
26	الفرع الثالث: الالتزام بالتسليم: .....
27	الفرع الرابع: الالتزام بالضمان: .....
30	الفصل الثاني: التحفيزات الممنوحة للمرقى العقارى لتشجيع الاستثمار في قطاع السكن ..
31	المبحث الأول: تحفيز المرقى العقارى من خلال تنوع الصيغ السكنية .....
32	المطلب الأول: السكنات الاجتماعية المنجزة من طرف الدولة .....
32	الفرع الأول: السكن الإيجارى العمومي *LPL* .....
34	الفرع الثاني: السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار *AADL* .....
37	الفرع الثالث: السكن الترقوي العمومي *LPP* .....
39	المطلب الثاني: السكنات الاجتماعية المنجزة من طرف المرقى العقارى الخاص
39	الفرع الأول: السكن الترقوي المدعم *LPA* .....
41	الفرع الثاني: السكن الريفي في شكل مجمع: .....
42	المبحث الثاني: التحفيزات المالية الممنوحة للمرقى العقارى الخاص .....
43	المطلب الأول: استفادة المرقى العقارى الخاص من الدعم المالى المباشر للدولة ....
43	الفرع الأول: المؤسسات المالية الممولة والضامنة لنشاط الترقية العقارية الخاصة ....
56	الفرع الثاني: التمويل عن طريق القروض العقارية .....
60	المطلب الثاني: استفادة المرقى العقارى الخاص من دعم الدولة غير المباشر .....
60	الفرع الأول: الحصول على وعاء عقارى بثمن معقول .....
64	الفرع الثاني: تخفيض نسبة الفوائد المقررة على القروض العقارية .....
67	الفرع الثالث: الاعفاءات الضريبية .....
68	خاتمة .....

68.....	قائمة الملاحق
68.....	قائمة المصادر والمراجع
68.....	فهرس المحتويات

## الملخص

يعد نشاط لترقية العقارية من أهم النشاطات التي أولى بها المشرع الجزائري بالغ الأهمية لكونه يتعلق بقطاع شديد الأهمية وأحد متطلبات التنمية الشاملة للبلاد.

يعتبر الحق في السكن حقا دستوريا فكانت السلطات العمومية بادئ الأمر هي المتدخل الوحيد في السوق السكنات وأسندت مهمة توفيره إلى مؤسسات ودواوين عمومية كدواوين الترقية والتسيير العقاري وجعل حكرا على البلديات هذا ما أدى إلى فشل هذه السياسة وتفاقم أزمة السكن الأمر الذي ألزم المشرع الجزائري إيجاد حلول بديلة لأزمة السكن فكان القانون رقم 04-11 والأوامر المنظمة له في ظلّه أصبحت الدولة مراقبة بدلا من فاعل أصلي وأصبح ممارس نشاط الترقية العقارية يدعى بالمرقي العقاري وحددت فيه مهامه والتزاماته وشروط ممارسة المهنة والعقوبات المقررة لمخالفتي أنظمتة وقدمت فيه تشجيعات للمتدخلين في عملية الترقية وتلقى المرقي العقاري كل التسهيلات والتحفيزات التي من شأنها خلق تنافسات بين المرقيين العقاريين وتشجيع وفتح مجال الاستثمار لهذا النشاط مما أدى إلى تنوع الصيغ السكنية وترقيتها وتتميتها لمستوى يليق بالحياة الكريمة للمواطن وفق مواصفات عصرية وحضارية.

بهذا حقق المشرع الجزائري بعضا من الأهداف التي كانت مسطرة وخطى بقطاع السكن خطوات عملاقة إلى الأمام رغم بروز الكثير من العراقيل والثغرات التي لا تزال تحتاج إلى تدخل المشرع الجزائري لإيجاد حلول لها.

## **Summary**

Promoting real estate activity is considered one of the most important activities that the Algerian legislature has given utmost importance to, due to its relevance to a vital sector and one of the requirements for comprehensive development of the country.

The right to housing is considered a constitutional right, so initially, public authorities were the sole interveners in the housing market, assigning the task of providing housing to public institutions and departments such as the Housing Promotion and Management Departments, with municipalities being the exclusive providers. This policy failure and exacerbation of the housing crisis prompted the Algerian legislature to find alternative solutions. Hence, Law No. 11-04 and its regulatory orders were enacted, under which the state became a regulator rather than the primary actor. Real estate developers were introduced, their tasks, obligations, conditions of practice, and penalties for violators were defined. Incentives were provided to encourage participation in the development process, and real estate developers received all the facilitations and incentives to create competition among them, encouraging investment in this sector. This led to diversification, upgrading, and development of housing formats to a level suitable for decent living standards, in line with modern and civilized specifications.

Through this, the Algerian legislature achieved some of the goals set for the housing sector and took significant steps forward, despite the emergence of many obstacles and loopholes that still require intervention from the Algerian legislature to find solutions.