

جامعة غرداية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

دور المؤسسات المالية في تمويل مشاريع نشاط الترقية العقارية
صندوق الضمان والكفالة المتبادلة نموذجاً

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر اكايمي في مسار الحقوق

تخصص قانون عقاري

تحت اشراف الاستاذ:
زرباني مصطفى

من اعداد الطالبة:
شرع مسطورة

امام اللجنة المكونة من السادة:

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
خطوي عبد المجيد	استاذ محاضر. ا	جامعة غرداية	رئيسا
زرباني محمد مصطفى	استاذ محاضر. ا	جامعة غرداية	مشرفا ومقررا
عبد النبي مصطفى	استاذ	جامعة غرداية	مناقشا

السنة الجامعية: 1437هـ-1438هـ / 2017م-2018م



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

١٤٣٨

قال تعالى

(يُرِيدُ اللَّهُ فِيمِ أَوْلَادِكُمْ...)

النساء الآية 11

قال الرسول صلى الله عليه وسلم

(إن الله سائل كل راعٍ عما استرعاه حفظاً أم ذبيحاً)

كلمة شكر

أولا وقبل كل شيء احمد الله عزو جل الذي وفقني إلى انجاز هذا العمل المتواضع بسداد

وتوفيق ثم الشكر موصول إلى كل من :

الأستاذة المشرفة : العابد أم الخير على ما قدمته لنا من نصائح

وتوجيهات وإرشادات طيلة هذا العمل

إلى كل أساتذة تخصص علم الاجتماع التربوي

كما لا يفوتني أن أتقدم بجزيل الشكر إلى ثانوية الحاج علال بن بيتور

من أصغر عضو فيه إلى أول مشرف عليها وذلك لتقديهم يد المساعدة لنا

وعلى التسهيلات التي قدمت لي في إجراء الجانب الميداني

كما لا أنسى عائلتي الكريمة واحص بذكر والديّ العزيزين

كما أتقدم بجزيل الشكر لزملاء الدفعة (2016-2017) وكل من ساعدني

من قريب أو بعيد في انجاز هذا العمل المتواضع.

إلى كل من ينبض يسعى لخدمة العلم

وفي الختام اسأل الله أن يوفقني لما يحبه ويرضها ويجعل عملي مخلصا للعلم والمعرفة.

إهداء

إلى خير البرية ومعلم البشرية..... الصادق الوعد الأمين.....

سيد الخلق أجمعين..... سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم

كما أهدي ثمرة جهدي إلى الروح الطاهرة والنفس الطيبة "أمي الغالية "

والى سندي ومصدر عزتي وافتخاري "والدي الحبيب "

إلى أخواتي وأخواتي إلى صديقاتي العزيزات

إلى كل من حفظهم قلبي ولم يحفظهم قلبي

إلى كل من ساهم في انجاز هذا العمل من قريب أو بعيد

إلى كل من يحمل لقب بوتيتل

"بوتيتل صفية"

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان	الرقم
	إهداء.....	01
	شكر.....	02
أ	مقدمة.....	03
الجانب النظري		
الفصل الأول : الجانب المنهجي لدراسة		
5	تمهيد.....	04
6	1-أسباب اختيار الموضوع.....	05
6	2-أهمية وأهداف الدراسة.....	06
7	3-الإشكالية.....	07
8	4-الفرضيات.....	08
9	5-تحديد المفاهيم.....	09
11	6-الاقتراب المنهجي.....	10
13	7-الاقتراب النظري.....	11
15	8-الدراسات السابقة.....	12
19	9-صعوبات البحث.....	13
الفصل الثاني : التنشئة الاجتماعية والأسرة		
21	تمهيد.....	14
22	أولا : التنشئة الاجتماعية.....	15
22	1-تعريفات التنشئة الاجتماعية.....	16
23	2-أساليب التنشئة الاجتماعية.....	17
26	3-أشكال التنشئة الاجتماعية.....	18
26	4-مظاهر التنشئة الاجتماعية.....	19
27	5-أطوار التنشئة الاجتماعية.....	20

28	6-عمليات التنشئة الاجتماعية.....	21
28	7-خصائص التنشئة الاجتماعية.....	22
29	8-أهداف التنشئة الاجتماعية.....	23
30	9-نظريات التنشئة الاجتماعية.....	24
34	ثانيا : الأسرة.....	25
34	1- مفهوم الأسرة.....	26
35	2- بناء الأسرة.....	27
36	3- خصائص الأسرة.....	28
37	4- أهمية التنشئة الاجتماعية.....	29
38	5- وظائف الأسرة.....	30
38	6- العوامل الأسرية وتأثيرها في حياة الطفل المدرسية.....	31
39	7- التنشئة الاجتماعية داخل الأسرة الجزائرية.....	32
41	خلاصة الفصل.....	33
الفصل الثالث التلميذ والتفوق الدراسي		
43	تمهيد.....	34
44	أولا : التلميذ.....	35
44	1- تعريفات التلميذ.....	36
45	2- حاجات التلميذ في هذه المرحلة (الثانوية).....	37
46	3- التنشئة الاجتماعية وعلاقتها بنجاح أو تفوق التلميذ داخل المدرسة.....	38
47	4- قواعد ينبغي أن يلتزم بها التلميذ داخل المدرسة.....	39
48	ثانيا : التفوق الدراسي.....	40
48	1- تعريفات التفوق.....	41
50	2- أشكال التفوق.....	42
51	3- خصائص المتفوقين والمهوبين.....	43
53	4- أنماط التفوق.....	44
56	خلاصة القول.....	45

الفصل الرابع : الجانب الميداني لدراسة

58	تمهيد.....	46
59	1-مجتمع البحث.....	47
59	2-مجالات الدراسة.....	48
60	3-تحديد وضبط العينة.....	49
61	4- خصائص العينة.....	50
68	5-تحليل جداول الفرضية الأولى.....	51
83	6-استنتاج الجزئي للفرضية الأولى.....	52
85	7-تحليل جداول الفرضية الثانية.....	53
94	8-الاستنتاج الجزئي للفرضية الثانية.....	54
95	9-الاستنتاج العام.....	55
98	الخاتمة.....	56
100	قائمة المراجع.....	57
	الملاحق.....	58

فهرس الجداول

الصفحة	العنوان	الرقم
61	يمثل توزيع أفراد العينة حسب متغير الجنس.....	1
62	يمثل توزيع أفراد العينة حسب متغير السن.....	2
63	يمثل توزيع أفراد العينة على حسب المستوى التعليمي لتلميذ.....	3
63	يمثل توزيع أفراد العينة على حسب المستوى التعليمي للأب.....	4
64	يمثل توزيع أفراد العينة على حسب المستوى التعليمي للام.....	5
65	يمثل توزيع أفراد العينة على حسب مهنة الأب.....	6
66	يمثل توزيع أفراد العينة على حسب نوع مهنة الأب.....	7
67	يمثل توزيع أفراد العينة على حسب المستوى المعيشي للأسرة.....	8
68	يبين سماح لوالدين للأبناء بزيارة الأصدقاء.....	9
68	يبين الطرف المهتم بدراسة الأبناء.....	10
69	يبين سماح الوالدين للأبناء بزيارة الأصدقاء وعلاقته بالطرف المهتم بدراسة الأبناء.....	11
71	يبين ما إذ كان الإباء يستمعون لمشاكل وانشغالات أبنائهم مع مهنة الأب.....	12
73	يبين درجة الملاحظات المحصلة من طرف التلميذ.....	13
73	يبين تخصيص وقتل تشاور ولحوار مع أبنائهم.....	14
74	يبين مدى تخصيص وقت لتشاور والتحاور وعلاقته بالتفوق الدراسي لتلميذ.....	15
76	يبين العلامات المحصلة من طرف التلميذ.....	16
76	يبين الحصول على المكافأة من طرف الأسرة.....	17
77	علاقة تقديم المكافأة من طرف الأسرة بالتفوق الدراسي لتلميذ.....	18
79	يبين علاقة ترك الوالدين حرية اللعب للأبناء مع التفوق الدراسي.....	19
81	يبين اهتمام الوالدين بنتائج أبنائهم وعلاقته بالتفوق الدراسي لتلميذ.....	20

85	..... يبين العلامة المحصل عليها من طرف التلميذ.....	21
85	..... يبين معاقبة الوالدين لأبنائهم في حالة قاموا بخطأ بسيط.....	22
86	..... يبين علاقة معاقبة الأبناء على الأخطاء البسيطة بالنتائج المحصل عليها دراسيا.....	23
88	..... يبين اهتمام التلميذ بدراسته من عدمه.....	24
88	..... يبين استعمال أسلوب النهي والأمر من طرف الوالدين.....	25
89	..... يبين علاقة استعمال أسلوب النهي والأمر من طرف الوالدين بالاهتمام بدراسة الأبناء.....	26
90	..... يبين علاقة اهتمام الوالدين بنتائج أبنائهم الدراسية ومهنة الأب.....	27
91	..... يبين علاقة بين استعمال الضرب من طرف الوالدين والتفوق الدراسي لتلميذ.....	28
92	..... يبين العلاقة بين استعمال العقاب المصحوب بالزجر والتهديد من طرف الوالدين والحصول على ملاحظات في الفصل الأول والثاني.....	29
93	..... يبين العلاقة بين مظاهر الاهتمام من قبل الوالدين وتحديد لهم للأوقات المراجعة لأبنائهم.....	30

فهرس الأشكال

الصفحة	عنوان الأشكال	الرقم
61	يمثل توزيع أفراد العينة حسب متغير الجنس.....	01
62	يمثل توزيع أفراد العينة حسب متغير السن.....	02
64	يمثل توزيع أفراد العينة على حسب المستوى التعليمي للأب.....	03
65	يوضح توزيع أفراد العينة على حسب المستوى التعليمي للأم.....	04
66	يوضح توزيع أفراد العينة على حسب مهنة الأب.....	05

الإهداء



أهدي ثمرة نجاحي إلى أعلى ما في الوجود إلى التي ظلت دعواتها
ترافقني طيلة مشواري الدراسي، إلى من تشوقت لرؤيتي إلى ما أنا عليه اليوم
إلى الغالية : "أمي" أطال الله عمرك وحسن عملك وأدخلك جنته.

إلى الذي تحمل مشقة الحياة لأجلنا، وسهر الليالي لتوفير راحتنا إلى مثلي في
الحياة الحبيب الغالي "أبي" فلن أنسى فضله إلى يوم الدين أطال الله في عمره.

إلى زوجي قرّة عيني وسندي في الحياة "إدريس".

إلى ابنتي الغالية حفظها الله لي ورعاها "بسمة".

إلى أخواتي : صليحة، مريم، عالية، سعدية، ضاوية.

إلى إخوتي : رضوان، الهاشمي، تاج الدين، شعيب أنار الله دريهم ورعاهم.

إلى صديقتي ومن ساندتني دائما "سليمة"، إلى زميلاتي، إلى كل من ساعدني في
إنجاز هذا العمل من بعيد أو قريب ولو كنت بكلمة أو بسمة رفعت من معنوياتي
وإلى كل من علموني ولو حرفا واحدا أهدي هذا العمل.

"شرع مسطورة"



شكر و عرفان



بسم الله والصلاة والسلام على سيدنا ونبينا وحبينا محمد صلى الله عليه وسلم.

قبل كل شيء أشكر الله سبحانه وتعالى على توفيقى لهذا وما كنت لأصل إلى هذا

لولا توفيق الله وتيسيره.

الحمد لله الذي خلقني وجعلني في بيت طيب، أب رؤوف وأم عطوفة.

جزيل الشكر والامتنان والعرفان إلى كل أساتذتي من الابتدائي حتى الجامعي وكافة

عمال وموظفي الجامعة ونخص بالشكر الأستاذ المشرف "زرباني مصطفى".

وأشكر كل من ساهم في مساعدتي بشكل كبير.



ملخص الدراسة

يعتبر قانون الترقية العقارية في الجزائر قفزة نوعية في ميدان فتح المجال أمام المبادرة الخاصة تماشيا مع سلسلة الإصلاحات الاقتصادية بداية مع صدور القانون 07/86 حيث كانت الدولة تواجه مشكلة كبيرة في مجال السكن، ثم صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتضمن النشاط العقاري الذي ألغى بدوره القانون السابق والذي حدد القائمين بالترقية العقارية وصولا إلى القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

أما عن تمويل الترقية العقارية فقد تجسد ذلك من خلال وجود هيئات ومؤسسات مالية ممولة بشكل مباشر مثل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وبذلك التنمية المحلية والقرض الشعبي الجزائري والصندوق الوطني للسكن أما عن الموارد لهذه المؤسسات المالية فقد أعطينا لها هي الأخرى الاهتمام الواسع صنفناها إلى صنفين موارد داخلية للمؤسسات المالية وموارد خارجية.

كما وقد أبرزنا العلاقة بين المؤسسات المالية والتمويل العقاري وبالنسبة للمؤسسات المالية والتمويل العقاري.

وبالنسبة للمؤسسات المالية فقد كان للصندوق الضمان والكفالة المتبادلة النصيب الكافي في هذه الدراسة حيث يعتبر هو الآخر كمؤسسة ضمان خاصة في مجال البيع على التصاميم وهو من العقود الحديثة.

Il est une véritable loi sur la promotion immobilière en Algérie, un saut qualitatif dans le domaine de champ ouvert devant l'initiative spéciale en ligne avec une série de réformes économiques en commençant par la promulgation de la loi 86/07 où l'Etat est confronté à un gros problème dans le domaine du logement, et la publication du décret-loi n° 93/03 contenant l'activité immobilière, qui a annulé à son tour, la loi précédente, qui a identifié ceux qui mis à jour l'immobilier jusqu'à 11/04 règles spécifiques régissant le droit réel de promotion de l'activité immobilière.

En ce qui concerne le financement de la promotion immobilière, il a été traduit par la présence d'organismes et d'institutions financières finances directement, comme le fonds national pour fournir des réserves et ainsi le développement local et prêt populaire fonds national Algérien pour le logement soit des ressources pour ces institution financières, nous leur avons donné est l'autre une grande attention a été en deux ressources internes les institutions financières et les ressources externes.

Comme nous l'avons mis en évidence la relation entre les institutions financières et le financement de l'immobilier et des institutions financières et le financement immobilier.

Pour les institutions financières, il a été le fonds commun de placement garantie part suffisante dans cette étude et de parrainage, l'autre est considéré comme une institution privée dans le domaine de la vente de modèles pour assurer un contrat moderne.

قائمة المختصرات

قائمة المختصرات

قائمة المختصرات:

الجزء	ج
الصفحة	ص
الطبعة	ط
من الصفحة إلى الصفحة	ص ص
جريدة رسمية	ج.ر
القانون المدني	ق.م
الهجري	هـ
الميلادي	م

مقدمته

يعتبر موضوع تمويل المؤسسات المالية لنشاط الترقية العقارية من أهم المواضيع المطروحة في وقتنا الحالي وذلك لما لها من أهمية بالغة في مجال الترقية العقارية حيث أنه وحسب القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية يعتبر نشاط الترقية العقارية كل عمليات البناء والتهيئة والإصلاح والترميم وكذا التجديد العمراني وإعادة الهيكلة والتأهيل والتدعيم إلى جانب العوامل الفنية والمالية والتقنية التي لا بد أن تقوم على أساسها الترقية العقارية كل هذه العوامل والعمليات تتوفر بوجود مرقي عقاري سواء كان عام أو خاص.

وبما أن نشاط الترقية العقارية من أهم المواضيع التي تهتم بها الدولة لأجل تطوير وإحداث النسيج العمراني الوطني فقد كرسّت الدولة بدورها العديد من الوسائل والآليات التي تهدف إلى الحصول على عقار على حسب المقاييس المطلوبة والآجال المعقولة وذلك وفق أشكال تحفظ سلامة الفضاء العمراني وتحقق آمال المواطن وهذا لأجل إنجاح سياسة التنمية الوطنية ككل وترقية الاستثمار في مجال السكن.

ولأجل إنجاح هذه السياسة التنموية لا بد من توفير الأموال وذلك لتمويل المشاريع العقارية ولعل أهم عامل يقع عليه الاهتمام في هذا المجال هو منح القروض العقارية كونها أحد الموارد الرئيسية الذي تعتمد المؤسسات المالية في إيراداتها التي تمكنها من مواجهة احتياجات السحب من قبل العملاء.

ولكي تتم عملية الإقراض من قبل هذه المؤسسات المالية لا بد من وضع سياسة ناجحة للإقراض وتكون وفق قرارات هامة.

ولعل أهم مؤسسة مالية تلعب دورا هاما في عملية تمويل المشاريع العقارية في الجزائر هو صندوق الضمان والكفالة المتبادلة خاصة فيما يخص عقد بيع العقار بناء على التصاميم وعقد حفظ الحق حيث يهدف هذا الصندوق بدوره إلى ضمان التسديدات التي يدفعها المشترون والتي تكتسي شكل تسبيق على الطلب إلى المتعاملين في الترقية العقارية على أساس عقد البيع على التصاميم.

أما عن أسباب اختياري للموضوع فيمكن في أن موضوع المذكرة يدخل في نطاق التخصص الذي أدرسه والمتمثل في تخصص القانون العقاري وكذلك كون هذا أحد أهم المواضيع المطروحة في وقتنا الحالي والذي يستوجب منا إيجاد الحلول اللازمة للحد منه، وذلك طبعا للمضي قدما إلى تطور وانخيار الوطن مما يفتح لنا أبواب السياحة واستقطاب رؤوس الأموال الناتجة عن ذلك مما يدعم الاقتصاد الوطني.

ولموضوعنا هذا أهمية بالغة في رفع عملية عجلة التنمية الاقتصادية والخروج من أزمة السكن بالإضافة إلى القوانين التي تضبط هذا المجال فهي دائما تساير التطور الاقتصادي والاجتماعي وذلك بتنظيم قواعد تخدم الطرفين (المستثمر والمؤسسات المالية) في منح القروض وله أهمية أيضا تتمثل في الفضول العلمي الذي قادني إلى التعرف عن قرب في كيفية مساهمة هذه المؤسسات في تمويل المشاريع العقارية وكذلك قد اخترت هذا الموضوع ليعكس مدى ضرورة الاهتمام بهذا الجانب الحساس والمتعلق بالمصلحة العامة والخاصة على السواء خاصة مع التحولات الاقتصادية التي تشهدها بلادنا مؤخرا حول الاهتمام أكثر بالعقار وذلك من خلال بعث قطاع السكن والنهوض به عن طريق ضخ الأموال من طرف المؤسسات المالية والبنوك. ويكمن الهدف الأساسي في اختياري لموضوع المذكورة في إبراز دور المشرع الجزائري في تنظيم نشاط الترقية العقارية خاصة بعد إصدار آخر تعديل للقانون رقم 11/04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في الجزائر.

أما عن الدراسات السابقة فقد تم البحث في هذا الموضوع من قبل الكثير من الباحثين من مختلف بقاع الوطن ولكن للأسف فدراساتهم حسب رأيي كانت مجرد حبر على ورق.

وانطلاقا مما سبق ذكره تم طرح الإشكالية التالية :

- فيما يتمثل دور المؤسسات المالية في تمويل مشاريع الترقية العقارية ؟

وقبل الإجابة عن الإشكالية فهناك جملة من التساؤلات الفرعية والتي تتمثل فيمايلي :

- ماهي المؤسسات المالية المعنية بتمويل الترقية العقارية ؟
- ماهي المعاملات القانونية الواردة في نشاط الترقية العقارية ؟
- ماهية الأنظمة الواردة في نشاط الترقية العقارية ؟
- ماهي الضمانات الممنوحة في تمويل نشاط الترقية العقارية ؟

وللإجابة عن الإشكالية قمت بتقسيم خطة الدراسة إلى فصلين :

نتناول في الفصل الأول ماهية الترقية العقارية حيث يتضمن هذا الفصل على مبحثين نتناول في المبحث الأول مفهوم الترقية العقارية أما المبحث الثاني فخصصناه للمعاملات القانونية للترقية العقارية.

أما الفصل الثاني فتطرق فيه لماهية المؤسسات المالية وهو بدوره قسمناه إلى مبحثين المبحث الأول جاء تحت مفهوم المؤسسات المالية أما المبحث الثاني فخصصناه لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة كدراسة حالة.

الفصل الأول : ماهية الترقية العقارية

تمهيد :

يعتبر نشاط الترقية العقارية حديث النشأة في الجزائر من حيث تنظيمه تنظيمًا قانونيًا، ولكن لا يخفى علينا أنه نشاط كانت له رؤى تاريخية ماضية إلا أنه بعد سنة 1986 تم تنظيم نشاط الترقية العقارية وذلك أثر أزمة السكن التي عرفت الجزائر.

ولإيجاد حل نهائي والحد من هذه الأزمة لجأ المشرع إلى سن القانون 86/07 المتعلق بالترقية العقارية، والذي أُلغى بموجب المرسوم التشريعي رقم 93/03 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، بعد ذلك سن المشرع القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الساري المفعول به حاليا والذي أعطى مفهوما جديدا للترقية العقارية واستحدث آليات جديدة للإنقاص من أزمة السكن.

ومن خلال ما سبق قمنا بتقسيم دراستنا إلى الفصل الأول ماهية الترقية العقارية والذي قسمناه إلى مبحثين :

المبحث الأول : تطرقنا فيه إلى مفهوم الترقية العقارية حيث تضمن هذا المبحث مطلبين، **المطلب الأول** تعريف الترقية العقارية وطبيعتها القانونية أما **المطلب الثاني** فتطرقنا فيه إلى المرقى العقاري ومحتوى المشروع العقاري.

أما المبحث الثاني : فجاء تحت عنوان المعاملات القانونية في الترقية العقارية وقمنا بتقسيمه إلى مطلبين، **المطلب الأول** تطرقنا فيه إلى التصرفات القانونية في الترقية العقارية أما **المطلب الثاني** فجاء تحت عنوان الأنظمة الواردة على نشاط الترقية العقارية.

المبحث الأول : مفهوم الترقية العقارية

لتوضيح مفهوم الترقية العقارية وجب علينا التطرق إلى تعريفها وفق القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية والمرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بنشاط الترقية العقارية والقانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، بعد ذلك سنتناول الأساس القانوني لنشاط الترقية العقارية.

المطلب الأول : تعريف الترقية العقارية وطبيعتها القانونية

بما أن الترقية العقارية من المواضيع الغامضة، فإن تحديد مفهومها يتطلب منا التطرق إلى تعريفها الذي مر بعدة مراحل مرورا بالقوانين والمراسيم التشريعية التي صدرت وصولا إلى القانون 107/11¹ وهو القانون الساري المفعول به حاليا والذي وضع بعض التعاريف في المادة 03 منه لعدد معتبر من المصطلحات الخاصة بالترقية العقارية والتي لها علاقة بها، وهذا ما سنتناوله في الفرع الأول أما الفرع الثاني فخصصناه حول الطبيعة القانونية للترقية العقارية².

الفرع الأول : تعريف الترقية العقارية

لتعريف نشاط الترقية العقارية نتطرق أولا إلى تعريفها وفق القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية والمرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، ثم بعد ذلك نعرفها وفق القانون 04/11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

أولا : تعريف الترقية العقارية وفق القانون 07/86 والمرسوم التشريعي رقم 03/93

لقد كانت الدولة الجزائرية طيلة مدة 20 سنة أي في الفترة 1958-1976 هي الوحيدة المكلفة بإنجاز السكنات في ذلك الوقت ولم يكن هناك ما يسمى بنشاط الترقية العقارية إلى أن صدر الأمر 1976/10/23 الذي جاء بفكرة التعاون العقاري والقانون 1981/02/07 المتضمن تنازل على أملاك الدولة وكذلك صدور المرسوم 1993/03/01 الذي أحدث صندوق الضمان التعاوني إلى جانب كل هذا فقد قامت الدولة بإنشاء شركة إعادة التمويل الرهني شركة القرض العقاري وذلك للإتيان بضمانات لصالح المدخرين.

¹ قانون رقم 04/11 المؤرخ في 14/02/2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر 14، المؤرخة في 06/03/2001.

² بلطرش محمود، دور المؤسسات المالية في تمويل المشاريع الترقية العقارية، مذكرة ماستر، جامعة يحيى فارس، المدينة، 2012/2013، ص 03.

كل هذه التدخلات من طرف الدولة خاصة من ناحية إنشاء الهيئات لم تتمكن من الانطلاق لأنها كانت تتصرف على إجراء موحد ومتكامل¹، من خلال كل هذا سنقوم بتعريف الترقية العقارية من خلال القانون 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية والمرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بنشاط الترقية العقارية.

1- تعريف الترقية العقارية وفق القانون 07/86 :

لقد عرفت المادة 02 من القانون 07/86 الترقية العقارية على أنها : "بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا وتشتمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري تقام على أرض خاصة أو مقتناة عارية أو مهياة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد". ولكن أول ما يلاحظ من خلال هذه المادة أن مجال تطبيقها ونتائجها محدودة وهو ما جعل القانون 07/86 كله معرض للإلغاء وذلك لعدم ملاءمة نصوصه مع متطلبات الاستثمار الخاص وكذلك المضاعف المالية التي واجهت الجزائر والتي انعكست على القدرات الاقتصادية للمتدخلين العموميين² ورجوعا إلى نص المادة 02 أعلاه الترقية العقارية من خلال كان هدفها الأساسي هو بناء المساكن وهو ما جعل المفهوم ضيقا وهو ما لم يتماشى مع نظام السوق العقارية الحالية³.

2- تعريف الترقية العقارية من خلال المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بنشاط الترقية العقارية :

من خلال المرسوم التشريعي رقم 03/93 فإن نشاط الترقية لم يعد منحصرًا في إنجاز المباني الجديدة فقط بل كذلك ينصب على تجديد الأملاك المبنية من قبل، وإن كان من الناحية العملية يسلب الضوء على عمليات الإنجاز باعتبارها أساس نشاط الترقية العقارية⁴.

وبناء على هذا يمكن إعطاء تعريفا للترقية العقارية على أنها : "عملية إنجاز وتجديد للبناءات من قبل المحترفين المخصصة للبيع أو للإيجار أو تلبية حاجات خاصة بحيث تمتد هذه البناءات على نطاق

¹ ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2006، ص 06.

² إسماعيل شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر من 1990، رسالة ماجستير، بن عكنون، الجزائر، ص 62.

³ عربي باي زيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة باتنة، 2011/2009، ص 11.

⁴ فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مذكرة ماجستير، قانون عقاري، جامعة البليدة، 1999، ص 23.

واسع لتشمل المحالات التجارية أو الصناعية أو الحرفية¹ وكذلك فإن هذا المرسوم لم ينظم الترقية العقارية فقد وإنما النشاط العقاري ككل ويتضح ذلك جليا من خلال فتح النشاط أمام قطاع الإيجار والشركات التجارية وكذلك فقد وسع نشاط البناء للمحالات التجارية والمحلية والمهنية وكذا فتح مجال الترقية العقارية للمنافسة الحرة بين القطاع الخاص والقطاع العام وإضفاء الصفة التجارية على المتعامل في الترقية العقارية سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا وكذا دعم الدولة لبعض نشاطات الترقية العقارية وذلك لتشجيع المبادرات الرامية إلى إنجاز مساكن ذات طابع اجتماعي تستفيد منها كل شرائح المجتمع وخاصة فئة الموظفين².

ثانيا : تعريف الترقية العقارية في ظل القانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية

لقد جاء في نص المادة 03 الفقرة 01 من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية مايلي : "الترقية العقارية هي مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية"³ إن المشرع الجزائري ومن خلال نص المادة 03 الفقرة 01 أعطى تعريف عام للترقية العقارية، وقد جمع بين أمرين أساسيين وهما : العمليات ذات صلة بالموارد العقارية وإدارة المشاريع العقارية.

وفي نص المادة 14 من القانون 04/11 ترى : أن نشاط الترقية العقارية شمل على مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري إذا بالرجوع إلى نص المادة 14 يتضح لنا أن المقصود من عمليات تعبئة الموارد العقارية هو تلك العمليات التي تساهم بصفة مباشرة أو غير مباشرة في إنجاز المشاريع العقارية⁴.

الفرع الثاني : الإطار القانوني للترقية العقارية

منذ الاستقلال اتخذت السلطات التدابير اللازمة من أجل النهوض بكل القطاعات لتحقيق التوازن الشامل والوصول إلى استقرار منشود في جميع الميادين في الدولة، مما دفع السلطات العمومية إلى البحث عن الحلول الناجحة للتصدي للأزمة الاقتصادية والاجتماعية التي يسببها تدهور قطاع السكن والبحث عن كيفية التمكّن من

¹ عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 12.

² ربيع نصيرة، مرجع سبق ذكره، ص 09.

³ القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/14 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية المادة 03.

⁴ المادة 14 من القانون 04/11.

التوفيق بين الأهداف والأغراض ذات الطابع الاجتماعي لقطاع السكن وإدماجه في نفس الوقت ضمن وسائل التنمية والتطوير الاقتصادي من جهة والمرور في جهاز مساعدة ضمنية على العرض إلى الجهاز مساعدة صريحة على الطلب أي المرور من نظام تمويل عمومي إلى نظام تعبئة المبادرات والأموال الخاصة من جهة أخرى¹.

قسمت الدولة إلى تسهيل وتسيير ظهور سوق عقاري منتظم بتكريس الوسائل والآليات المناسبة والمرور من دولة تبني وتؤجر وتيسر إلى دولة تنظم بوصفها آليات دعم ومساندة للعائلات ذات الدخل الضعيف ولا بسيط في شكل مساعدات شفافة ومحددة. وهكذا توالى القوانين والمراسيم التي جاءت في إطار تشجيع الترقية العقارية والتي تحسب في أهمها القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية والمرسوم التشريعي رقم 203/93 الذي لم ينظم الترقية العقارية وحسب بل النشاط العقاري ككل ويتضح ذلك جليا من خلال فتح النشاط أمام الشركات التجارية وأمام قطاع الإيجار إلى جانب توسيع نشاط البناء للمحلات التجارية والمهنية وكذلك فتح مجال الترقية العقارية للمنافسة الحرة بين القطاعين العام والخاص وكذا إلقاء نظام دفتر الشروط المعد من قبل الجماعات المحلية إلى جانب إضفاء الصفة التجارية على المتعامل في الترقية العقارية سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا.

كما لا ننسى دعم الدولة لبعض نشاطات الترقية العقارية إلزامية إلى إنجاز مساكن ذات طابع اجتماعي تستفيد منه كل شرائح المجتمع³.

ونظرا للأهمية البالغة التي يحتلها العقار أصبح نشاطا استثماريا رائجا إلى أن صدر القانون رقم 04/11 المؤرخ في 14 فيفري 2011 الذي حدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية⁴، إذا فإن تعريف الترقية العقارية هو : "تلك العمليات التي تقع على المشاريع العقارية الموجهة أساسا لإنجاز محلات سكنية أو مهنية وإنجاز محلات حرفية أو تجارية كاستثناء والتي تكون مخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة".

¹ عربي باي يزيد، مرجع سبق ذكره، ص 23.

² المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري السابق الذكر.

³ المرسوم التشريعي رقم 03/93 السابق الذكر.

⁴ القانون رقم 04/11 المتعلق بالترقية العقارية.

المطلب الثاني : المرفقي العقاري ومحتوى المشروع العقاري

يعتبر المرفقي العقاري طبقا للمادة 19 من القانون 04/11 أن المرفقي العقاري هو عون اقتصادي مؤهل لممارسة الأنشطة التجارية المرتبطة بالترقية العقارية ولعل إعادة الاعتبار لهذه المهنة أمر ضروري يشجع المرفقين الحقيقيين ويسعى لإبراز ديناميكية جديدة للممارسين لمهنة المرفقي العقاري¹.

فمن خلال القانون 04/11 عمد المشرع الجزائري إلى وضع مختلف الأطر والنصوص القانونية المنظمة لنشاط الترقية العقارية، خاصة في ظل السلبيات التي عرفها نشاط الترقية العقارية من ظرف المرفقين العقاريين².

من خلال هذا كله سنتناول في الفرع الأول من هذا المطلب المرفقي العقاري بنوعيه العام والخاص أما الفرع الثاني فسنتناول فيه محتوى المشروع العقاري.

الفرع الأول : المرفقي العقاري

أولا : المرفقي العقاري العام

يتمثل في الشخص المعنوي العام في الدولة والهيئات التابعة لها والتي تسري عليها أحكام القانون العام، وكما سبق ذكره في المادة 06 من القانون 07/86³ فلقد حدد المشرع أشخاص القانون العام القائمين بالترقية العقارية والمتمثلة في الجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات العمومية التي يخولها قانونها الأساسي، لكن بعد صدور المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري لم يصبح للجماعات المحلية دورا كبيرا وخصوصا بعد إنشاء الوكالات العقارية التي تطورت بعد ذلك إلى أن أصبحت مستقلة عن الجماعات المحلية وصارت ذات طابع صناعي وتجاري وأدرجت ضمن المؤسسات والهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

1- الجماعات المحلية :

لقد كان لها دور كبير في الترقية العقارية تمثل في الولاية والبلدية حيث منح لها المشرع الحق للقيام بعمليات الترقية العقارية وهذا بموجب نص المادة 06 من القانون رقم 07/86 حيث كانت البلديات تحتكر الأراضي الموجودة داخل المحيط العمراني مما جعلها تعتبر المتعامل الوحيد في مجال الترقية العقارية إلى أن صدر القانون

¹ نادية منصوري، الترقية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، 2001/2000، ص 31.

² شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرفقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري.

³ القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، مرجع سبق ذكره.

25/90 المتضمن التوجيه العقاري الذي جاء لتحرير المعاملات العقارية وبهذا لم يعد للبلديات القدرة الكاملة على تنظيم عمليات الترقية العقارية¹، بعدما كانت تمارس الاحتكار على القطاع الأرضية في إطار الاحتياطات العقارية كما نلمس تقليص دور الجماعات المحلية من خلال المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الذي أدمج نشاط الترقية العقارية في التنظيم العام للاقتصاد، مع الاعتراف له بالطابع التجاري فالقانون الجديد يفتح المجال أما بروز المهنيين وبالتالي تقليص دور الجماعات المحلية².

وبالرغم من تراجع دور الجماعات المحلية في مجال الترقية العقارية إلا أنها لا تزال تقوم ببعض العمليات فالبلديات مثلا تقوم بعمليات الترقية العقارية بالتنسيق مع الوكالات المحلية فيما يخص السكنات المحلية والاجتماعية التساهمية دون السكنات الترفوية³.

2- الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره :

هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري بحيث تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتخضع في علاقاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري⁴ وتعتبر هذه الوكالة مكلفة بإنجاز عمليات السكن في إطار الترقية العقارية ولها أهمية بالغة في هذا المجال كما لها مهام متمثلة في ترويج وتطوير السوق العقارية وترقيتها بالإضافة إلى تأطير وتنشيط الأعمال الآتية :

- إنشاء المدن الجديدة.
- تغيير البيئة الحضرية.
- القضاء على السكن غير الصحي.
- إعداد أساليب بناء مستحدثة.

¹ قانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49.

² ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، أطروحة دكتوراه، قسم القانون العام، جامعة عنابة، 2004/2005، ص ص 277-278.

³ سهام مسكر، بيع عقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية، دراسة تحليلية، مذكرة ماجستير، قانون عقاري، جامعة البليدة، 2006/2005، ص 55.

⁴ المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 148/91، المؤرخ في 1991/05/12، المتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر عدد 25 المؤرخة في 1991/05/29.

- تجديد وتطوير الأنسجة العمرانية القديمة وهذا حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 148/91¹.

أما بالنسبة للعقار غير المبني فإن ذلك يكون بتهيئة الأراضي الموجهة للبناء، وتكون هذه الأراضي موجهة للبيع لكل الأشخاص والهيئات التي تريد إنجاز السكنات، أي أنها موجهة للمواطنين والمتعاملين في الترقية العقارية العمومية والمتعاملين في الترقية العقارية الخواص أما بالنسبة للعقار المبني فإن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره إما أن تقوم بعمليات في مجال العقار المبني من خلال مشاركتها مع أطراف أخرى وإما أن تقوم بتلك العمليات بنفسها أو بالتنسيق مع أشخاص عمومية في إطار ما يسمى بالبيع بالإيجار تحت إطار المرسوم التنفيذي رقم 105/01 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية².

3- مؤسسات ترقية السكن العائلي :

هي مؤسسات عمومية اقتصادية نشأت من طرف شركة تسير مساهمات الدولة تدرس طلبات المواطنين طالب السكن من ذوي الدخل المتوسط الذي لا تتوافر فيهم شروط الحصول على السكن الاجتماعي أو حتى شروط الاستفادة من السكن الاجتماعي التساهمي³.

وتتولى المؤسسات العمومية لترقية السكن العائلي في إطار إنجاز جميع العمليات الرامية إلى الحصول على مسكن فردي عائلي⁴ :

- جمع رؤوس الأموال اللازمة لتنفيذ العمليات الجاري القيام بها في إطار هدفا، سواء لدى المترشحين والجماعات المحلية أو المؤسسات المالية المختصة.

- اقتناء الأراضي الضرورية وتهيئتها لتحقيق أهدافها طبقا للقوانين المعمول بها.

- تكوين جمعيات وتعاونيات عقارية ومساعدتها تقنيا وإداريا كما تتنازل عند الحاجة مما أنجز من السكنات للتعاونيات.

- التكفل ببرنامج السكن وصيغ بيع المساكن حسب شروط تمويلها.

- تنفيذ برنامج تجهيز الأراضي المخصصة لبناء المساكن وتجزئتها بالتعاون مع الجماعات المحلية.

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 148/91، المرجع السابق.

² ناصر لباد، مرجع سبق ذكره، ص ص 365-366.

³ بلطرش محمود، مرجع سبق ذكره، ص 12.

⁴ المرجع السابق، ص 130.

إن كل هذه المشاريع تخضع للمراقبة التقنية من قبل المصالح المختصة التابعة للجماعات المحلية المعنية بالأمر.

4- ديوان الترقية والتسيير العقاري :

كانت في السابق عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري لها شخصية معنوية واستقلال مالي، تمارس نشاطها تحت وصاية الوالي وهذا حسب الأمر رقم 63/74 المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، وبموجب الأمر 93/76 المتضمن شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية ألغي الأمر رقم 63/74 حيث اعتبر الأمر رقم 93/76 دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي¹.

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 147/91² تم تنظيم هذه الاصطلاحات الاقتصادية من جديد وقد عرف بعض التعديلات في مواده بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08/93 ويظهر هذا التعديل من خلال أن تمارس هذه الدواوين نشاطها على مستوى التراب الوطني حيث تتولى في هذا الإطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة بترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن خاصة للفئة المحرومة.

وفيما يتعلق بمهمة ديوان الترقية والتسيير العقاري فهما مهمتين أولهما الترقية وثانيهما التسيير.

● مهمة الترقية :

وتتمثل فيمايلي³ :

- ترقية البناءات.
- الترقية العقارية.
- السيطرة على الأعمال المسندة إليها.
- عمليات تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية وإعادة الاعتبار إليها وصيانتها.

¹ المادة 01 و02 من الأمر رقم 93/76 المتضمن شروط إحداث وتنظيم وتسيير مكاتب الترقية العقارية والتسيير العقاري للولاية.

² المرسوم 147/91 المؤرخ في 1991/01/02 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، ج ر، عدد 25 المؤرخة في 1991/05/29.

³ المرسوم التنفيذي 08/93 المؤرخ في 1993/01/02 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 147/91، ج ر، عدد 02 المؤرخة في 1993/01/06.

• مهمة التسيير :

وتتمثل في¹ :

- تأجير المساكن والمحلات ذات الاستعمال المهني والحرفي.
- المحافظة على العمارات وملحقاتها.
- إعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية.
- ضبط ومراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلي الشقق والمحلات الكائنة بهذه العمارات.
- تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل للمجمعات العقارية.
- ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو التي سوف تلحق بها حسب شروط خاصة في إطار وحدود قواعد تسيير الممتلكات العقارية بالإضافة إلى كل العمليات التي تندرج في إطار التسيير العقاري.

ثانيا : المرفقي العقاري الخاص

لقد عرف المركز القانوني للمرفقي العقاري الخاص في السنوات الأخيرة تطورا معتبرا من خلال اتساع مجا لتدخله في النشاط العقاري بعدما كان هذا المجال محتكرا من طرف الدولة وهيئاتها العمومية عقودا من الزمن² وبالرجوع إلى نص المادة 03 فقرة 01 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري التي تنص على: "أنه يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 02 متعاملا في الترقية العقارية" إذن إن المتعامل في الترقية العقارية أو المرفقي العقاري قد يكون شخصا طبيعيا وقد يكون شخصا معنويان يأخذ إما شكل شركة ذات مسؤولية محدودة أو شركة مساهمة وإما أن يأخذ شكل تعاونية عقارية خاصة تهدف إلى تحقيق الربح³.

¹ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91.

² شعوة مهدي، مرجع سبق ذكره، ص 06.

³ سهام المسكر، مرجع سبق ذكره، ص 57.

ولقد كان ينظم التعاونية العقارية الأشخاص الطبيعيون الذين يريدون الحصول على ملكية السكن العائلي في إطار تنظيم تعاوني يخصص للاشتراك¹.

وبصدور القانون 07/76 المتعلق بالترقية العقارية وجد المكتب في ظلّه القيام بإنجاز عمليات الترقية العقارية سواء كان الشخص طبيعي أو معنوي الخاضع للقانون الخاص².

أما بالنسبة للقانون الجديد 04/11 حسب نص المادة 14/03 فقد جاء بأن المرقى العقاري الخاص يكون شخصا طبيعيا أو معنويا يساهم في إنجاز أو تجديد الملاك العقارية وفقا لما جاء به القانون الجديد أو يكون شخصا معنويا يخضع للقانون الخاص كما هو الحال في التعاونيات العقارية المنصوص عليها بموجب الأمر 62/76 القائمة بعمليات الترقية العقارية أو شركة أو مؤسسة تقوم بأعمال ونشاطات الترقية العقارية ويكون المرقى العقار على رأس هذه الشركة³.

1- مهام المرقى العقاري الخاص :

وتتمثل مهامه في :

- السيطرة التامة والإشراف الكامل على كل ما يتعلق بعملية البناء.
- القيام بوضع المخططات والتصاميم الهندسية.
- التنسيق مع التقنيين والمختصين مرورا بعملية التنفيذ لهذه البرامج إلى القيم بعمليات التمويل لها.

وهناك أهم مهمتين يقوم بهما المرقى العقاري الخاص وهما :

• المهام الترقية :

حيث يقوم المرقى العقاري الخاص بالتكفل بضبط مشروع ما وترقيته من خلال وضع رأس مال لأرض وتسييره، حيث يتحول فيها إلى سلعة وإمكانية تحويل الرأس المال المستثمر أو المملوك للمرقى العقاري الخاص وتقسيمه عبر مراحل وهي⁴ :

¹ المادة 13 من نفس الأمر 92/76.

² المادة 08 من القانون السابق الذكر 07/86.

³ المادة 04 من القانون رقم 04/11 السابق الذكر.

⁴ منصورى نادية، مرجع سبق ذكره، ص 57.

- اختيار القطعة الأرضية الأنسب لهذا المشروع.
- الشروع في الدراسة الميدانية وتحليل دقيق للبيوع التي تمت لنفس المشروع في مجال الترقية العقارية.
- القيام بدراسة السوق العقارية من أجل نجاح المشروع وتفادي المخاطرة.
- يجب أن يكون البرنامج أو المشروع يلي الطلبات التي يحتاج إليها السوق العقاري بما يتناسب مع قدرات الأفراد.

• المهام التقنية :

هنا يقوم المرقي العقار الخاص بالجزء الأساسي والمهم حيث يجب عليه مايلي¹ :

- أن يكون على دراية تامة بالقواعد والقوانين التي تنظم عملية البناء في مجال الترقية العقارية والتي تساعده في التأقلم.
- مناقشة المهندسين.
- منحه آراء لبعض المتدخلين من باب الخبرة.
- مراقبة عملية البناء.

بالإضافة إلى مايلي² :

- وضع وتحديد الإطار العام للمشروع.
- تقديم ملاحظات للمشرفين على المشروع.
- الحرص التام على مطابقة المشروع العقاري للمخططات والقواعد العامة للتهيئة والتعمير.
- يمكن له أيضا الاستعانة بأشخاص آخرين في إطار ممارسة نشاطات الترقية العقارية.

• مهمة التمويل :

وهي المهمة الأساسية في نشاط الترقية العقارية وتتمثل في وجود رأس مال مناسب لمباشرة عمليات المشروع وذلك يكون باقتراض المال من البنوك والمؤسسات والمالية لتمويل مشاريع الترقية العقارية أو بالاعتماد على الشركاء الماليين في إنجازها وعلى المرقي العقاري الخاص بإعداد ميزانية مالية احتمالية وذلك لتحديد هامش الربح¹.

¹ المرجع السابق، ص 58.

² شعوة مهدي، مرجع سبق ذكره، ص 22.

الفرع الثاني : مضمون المشرع العقاري

حسب المادة 14 من القانون 04/11 المتعلق بقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية فإنه يشمل على العمليات التالية² :

أولا : إنجاز المشاريع السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة والضرورية لتسيير هذه المجمعات

لقد اهتم المشرع الجزائري بأهم مجال في الترقية العقارية، وهو إنجاز البرامج السكنية والتجهيزات المرافقة، والتي تعتبر ضرورية بالنسبة للترقية العقارية، مما جعله يخرج بمهدف أساسي وهو الهدف الاجتماعي والذي يتمثل في توفير السكن للمواطن³.

ولتحليل المادة 15 من القانون 04/11 نجد أن المشرع يرى أن نشاط الترقية العقارية يكون بتأسيس وإقامة بنايات ذات استعمال سكني أو ذات استعمال تجاري أو مهني أو حرفي، كما أن مقام الإنجاز يكون إما محلات سكنية أو مهنية وكاستثناء يكون محلات تجارية أو حرفية وهو ما أكدته المادة 14 من القانون 04/11⁴.

ثانيا : اقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء

إن نشاط الترقية العقارية لا ينصب فقط على أعمال الإنجاز ولتجديد بل أنه يشمل إلى جانبها كل أعمال التشديد والبناء والتوسعة والتهيئة⁵.

¹ منصورى نادية، مرجع سبق ذكره، ص 57.

² المادة 14 من القانون 04/11 من القانون السابق الذكر.

³ المادة 15 من قانون 04/11 السابق الذكر.

⁴ المادة 02/14 من قانون 04/11، المرجع السابق.

⁵ فتحي ويس، مرجع سبق ذكره، ص 25.

حيث أن المشرع الجزائري أصاب عندما قام باستبعاد التهيئة من أعمال الترقية العقارية بالرغم من أنها نوع من أنواع الترقية العقارية وتلعب دورا أساسيا في تنشيط الترقية العقارية وتهتم بالأراضي الصالحة للبناء وكان هذا من خلال المرسوم التشريعي رقم 03/93.

ولكن رغم ذلك فإن المشرع الجزائري ومن خلال القانون رقم 04/11 قام بإدراج التهيئة ضمن العمليات التي يمكن أن تنصب عليها الترقية العقارية، ففي نص المادة 15 من القانون 04/11 كمايلي : يشمل مجال نشاط الترقية العمليات الآتية : (اقتناء، تهيئة الأراضي من أجل البناء...)¹.

هذا ما جعل الخواص يقومون باقتناء الأراضي وتهيئتها مما يجعل نشاط الترقية العقارية يتطور شيئا فشيئا، ولكي يتم ذلك لابد من أن يتمكن الخواص من تهيئة الأراضي من خلال وضع إجراءات تحضيرية وهو ما لم يتطرق إليه المشرع من خلال قانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية حيث استوجب عليه وضعها لدعم وتطوير الترقية العقارية².

ثالثا : تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم

حسب نص المادة 03 و05 فإن التجديد العمراني : "هو كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي، تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء إعادة بنايات جديدة في نفس الموقع" من خلال هذا يمكن القول أن التجديد يلحق فقط البنايات الموجودة على أرض الواقع وذلك إما بتغيير نسيجها العمراني أو القضاء عليها مع إقامة بنايات أخرى مكانها.

أما بالنسبة إلى إعادة التأهيل فنصت عليها أيضا المادة 06/03 : "كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعملا تجهيزات الاستغلال".

نستنتج أن إعادة التأهيل يقصد بها إرجاع البناية إلى ما كانت عليه سابقا وذلك بتطويرها ماديا. وعن إعادة الهيكلة فقد نص عليها المشرع الجزائري في المادة 07/03 من نفس القانون حيث نصت على : "إعادة هيكلة يمكن أن تكون شاملة أو جزئية وتخص شبكات التهيئة وكذا البنايات أو مجموعة البنايات".

¹ المادة 15 من القانون 04/11.

² بلطرش محمود، مرجع سبق ذكره، ص 08.

إذا فإعادة الهيكلة تكون إما تمثل كامل البناية أو جزء منها كما تشمل شبكات التهيئة كذلك إعادة هيكلة تؤدي إلى الهدم الكلي أو الجزئي للبناية أو استبدال نشأ للبناية إلى نشاط مغاير تماما.

بالنسبة للترميم فقد نصت عليه المادة 03 و104 والتي عرفت الترميم كمايلي : "الترميم كل عملية تسمح بتأهيل بناية أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي، دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون 04/98 المؤرخ في 15/01/1998".

نلاحظ من خلال الفقرة أن الترميم عملية تقوم على معرفة مكان الضرر وتشخيصه تم القيام بإصلاحه جزئيا أو كلية باستعمال كل الوسائل المتطورة لكن دون المساس بأحكام القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي².

¹ المادة 03 من القانون رقم 04/11.

² أنظر القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

المبحث الثاني : المعاملات القانونية في الترقية العقارية

إن عقود الترقية العقارية هي كثيرة ومتنوعة ولكن قبل الإشارة إلى أنواع هذه العقود فإن الترقية العقارية هي نوعان ترقية عقارية عامة وترقية عقارية خاصة. فالترقية العقارية العامة هي التي تقوم بها أشخاص معنوية عامة، ويعتبر هذا النوع هو الأصل في الجزائر ومثال ذلك ديوان الترقية والتسيير العقاري أو ما يسمى بالوسيط أما الترقية العقارية الخاصة هي من يتولاها أشخاص معنوية خاصة وهم من يعملون لحسابهم الخاص أفراد أو شركات خاصة أما عن أنواع عقود الترقية العقارية فهي كثيرة ومتنوعة كما أشرنا سابقا ولكن في دراستنا هذه سنعتمد على ثلاثة عقود فقط وسنبداً بأهمها في المطلب الأول سنتناول عقد البيع بناء على التصاميم وفي المطلب الثاني سنتناول عقد حفظ الحق أما في المطلب الثالث سنتناول فيه عقد الإيجار¹.

المطلب الأول : التصرفات القانونية الواردة في نشاط الترقية العقارية

يقصد بالتصرفات القانونية الواردة في نشاط الترقية العقارية الطريقة القانونية التي يتعامل بها المتعامل مع المستفيد في مجال الترقية العقارية ولقد نصت المادة 27 والمادة 28 من القانون 04/11 على هذه التصرفات القانونية من خلال هذا سوف نتناول عقد البيع بناء على التصاميم في الفرع الأول، أما الفرع الثاني فنخصصه لعقد حفظ الحق.

الفرع الأول : عقد البيع بناء على التصاميم

في ظل القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 والمتعلق بالترقية العقارية نص المشروع على بيع العقار قبل إنجازه إلا أنه لم يحدد بدقة خصائص وشروط هذا العقد والتزامات أطرافه والضمانات الممنوحة للمستفيدين حتى أن هذا القانون لم يعط لها العقد تسمية البيع بناء على التصاميم إنما عقد الحجر أو عقد الحفظ² ثم بعد ذلك صدر المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري وهو أول من استحدث هذا

¹ إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقهما في القوانين الجزائرية، الطبعة 08، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 239.

² الطيب زيوتي، حماية مشتري العقار في البيع على التصاميم، المجلة الجزائرية القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 42، رقم 02، 2004، ص 48.

النوع من عقود عقد البيع بناء على تصاميم وقد حاول المشرع في هذا المرسوم تدارك الأخطاء الواردة في أحكام القانونية 07/08، حيث جاء عادلا في توزيع أحكامه على عقد البيع بناء على التصاميم وموضوعه عاما يشمل المساكن المعدة للسكن وذلك الاستعمال الحر في الصناعي على حد سواء¹.

غير أن هذا المرسوم التشريعي 03/93 تم إلغاؤه بموجب القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية نظرا للعيوب والنقائص التي تضمنها المرسوم التشريعي السالف الذكر².

حيث يعتبر المرسوم التشريعي 03/93 هو أول من فتح المجال أمام المرقبين الخواص للقيام ببناء وحدات سكنية وفقا لهذه الصيغة لمساعدة الدولة على القضاء على مشكلة السكن ولكن تميز هذا المرسوم بالعديد من السلبيات خاصة من ناحية تنظيم العلاقة بين الترقية والمكتسبين وهذا لعدم وجود ضمانات قانونية تنظم العلاقة بينهم³.

وقد جاء القانون 04/11 مسائرا وتضمنت في ذلك تقنية البيع على التصاميم وأحكام أخرى مما يدل أن المشرع يرغب في تطوير محطات سكنية أو تجارية تتناسب مع القدرة الشرائية للمواطن بالإضافة إلى تشجيع الاستثمار إذ أن المستثمر يستفيد في هذا المجال بعدة مزايا تحفيزية بوصفه مراقبا عقاريا⁴.

أولا : مفهوم عقد البيع بناء على التصاميم

يعتبر عقد البيع بناء على التصاميم من المواضيع المتعمق كثيرا في دراستها فهو عقد من العقود المسماة كما اعتبره المشرع الفرنسي وأقم تقنية بيع العقار على التصاميم وذلك بموجب القانون رقم 03/67 المؤرخ في 1967/01/03 وعدل بالقانون 547/76 المؤرخ في 1967/07/07 وبالقانون رقم 12/78 المؤرخ في 1978/01/04 تبنى المشرع هذه الصيغة من التعاقد في سنة 1993 ثم بموجب قانون جديد سنة 2011⁵ وهذا ما سيتم توضيحه.

¹ المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية رقم 14.

² أمدرور رجاء، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة ليسانس، جامعة قلمة، 2013-2014، ص 09.

³ شعوة مهدي، مرجع سابق، ص 145.

⁴ أمدرور رجاء، مرجع سابق، ص 10.

⁵ ربيعة صبايجي، الضمانات المستخدمة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام في 04/11 الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012.

1- تعريف عقد البيع بناء على التصاميم :

مع صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 وضع المشرع الجزائري بوادر ظهور عقد بيع عقار على التصاميم وفقا لشروط حددها إلا أنه لم يضع تعريفا له بل ترك هذه المسألة للفقهاء الذين اختلفوا حول الطبيعة القانونية لهذا النوع من العقود وقد أورد المشرع الجزائري من خلال القانون 04/11 تعريفات فيما يخص عقد البيع بناء على التصاميم لذلك سنتطرق إلى تعريف عقد البيع على التصاميم من الناحية الفقهية ثم من الناحية التشريعية¹.

1-1- تعريف عقد البيع بناء على التصاميم فقها :

وهنا نجد أن الفقه قد قدم مجموعة من التعريفات نأخذ أهمها :

"عقد البيع بناء على التصاميم هو ذلك العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري ببيع بناية قبل تشييدها مع ضرورة تقبل ملكيتها وفق إبرام العقد أي قبل الإنجاز، وفي المقابل يلتزم المشتري بدفع الثمن على أقساط"².

أيضا تم تعريفه "على أنه ذلك البيع الذي بموجبه يلتزم البائع بتشيد عقار خلال أجل مبين في العقد"³.

ومن خلال هذين التعريفين نستنتج أن البيع بناء على التصاميم هو عقد بيع لعقار يشترط فيه عدم الوجود لكنه قابل للوجود مستقبلا أو عقار مازال في طور الإنجاز يقوم به المرقى العقاري دون سواء.

2-1- تعريف عقد البيع بناء على التصاميم قانونا :

لقد عرفه المشرع الجزائري من خلال المادة 28 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية التي تنص على مايلي : "عقد البيع على التصاميم بناية أو جزء من البناية مقرر بناؤها أو في طور البناء هو العقد الذي يتضمن ويكون تحويل حقوق الأرض وملكية البنائيات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر من تقدم بالإيجاز..."⁴.

وقد عرفه الأستاذ "عياشي شعبان" في رسالته عقد بيع عقار بناء على التصاميم على أنه : "هو العقد الذي يلتزم بموجبه البائع (المرقى العقاري) ببناء عقار المتعاقد عليه خلال المدة التي يحددها العقد، وأن يأتي هذا

¹ شعوة مهدي، مرجع سبق ذكره، ص 47.

² نواره حمليل، تقدير تقنية البيع على التصاميم، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية يومي 07 و08 فيفري 2006، جامعة قاصدي مباح، ورقلة، الجزائر، ص 100.

³ محمد المرسي زهرة، بيع المباني تحت الإنشاء، دراسة مقارنة في القانون المصري والكويتي والفرنسي، ط 01، مصر، 1998، ص 19.

البناء مطابقا للمواصفات والتصاميم والنماذج والرسومات المتفق عليها، كما يلتزم بأن ينقل حقوقه على الأرض وكذلك ملكية البناء المقام على الأرض والموجود وقت إبرام البيع، وينقل ملكية المنشآت التي ستقام مستقبلا أولا إلى المشتري بمجرد الانتهاء منها، ويلتزم (المكتب) بدفع الثمن حسب التقدم في أعمال البناء¹.

ما يلاحظ في هذا النص القانوني أنه تعريف قاصر حيث أن المشرع عرف عقد البيع على التصاميم ولم يتطرق إلى التزامات طرفي العقد واكتفى فقط بالنص على الالتزام بتحويل الملكية من قبل المرقي العقاري إلى المشتري (المكتب) والتزام هذا الأخير بدفع الثمن².

كما يتضح لنا أيضا أن الالتزام الأساسي والجوهرية الذي يضعه هذا العقد على عاتق البائع (المرقي العقاري) هو الالتزام بتحويل حقوق الأرض وملكية البنايات لفائدة المكتب وأن الالتزام الرئيسي الذي يضعه عبد البيع بناء على التصاميم على عاتق المشتري هو الوفاء بالثمن أي أن هذا البيع حسب التعريف الوارد في المادة 28 من القانون 04/11 يتميز بعنصرين أساسيين، هما نقل الملكية والثمن³.

ثانيا : خصائص عقد البيع بناء على التصاميم

إن الطابع القانوني الذي يتميز به عقد بيع عقار بناء على التصاميم كونه يرد على محل لم يتم إنشاؤه بعد جعله ينفرد بخاصية تختلف عن باقي العقود، فالعقد الذي يلتزم بمقتضاه أحد الطرفين ببناء عقار خلال مدة معينة ونقل ملكيته للطرف الآخر هو عقد بيع يرد على شيء مستقل وقد يبدو أن تحديد خصائص هذا العقد لا يضيف حديدا، فطالما أنه عقد بيع حتى ولو لشيء مستق فإنه يحمل نفس الصفات والخصائص للبيع العمومي وهو قول لا يبين الحقيقة سوى جزئيا، فهو عقد وإن كان من حيث طبيعته القانونية بيع، ولعل أهم دليل على ذلك أن البائع يلتزم فقي البيع عموما بنقل ملكية شيء أو حق مالي آخر بمقابل ثمن نقدي، بينما نراه يلتزم في بيع عقار بناء على التصاميم إنجاز عقار خلال مدة معينة بالإضافة إلى التزامه التقليدي بنقل ملكية هذا العقار⁴.

¹ عياشي شعبان، عقد بيع العقار بناء على التصاميم، دراسة بين القانون الجزائري والفرنسي، رسالة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2012/02/02، ص 21.

² بلطرش محمود، مرجع سبق ذكره، ص 32.

³ عياشي شعبان، مرجع سبق ذكره، ص ص 19-20.

⁴ محمد مرسي زهرة، مرجع سبق ذكره، ص 81.

1- عقد ناقل للملكية :

يعتبر عقد بيع بناء على التصاميم من العقود الناقلة للملكية حسب المادة 351 من القانون لمديني وقد ألقى المشرع هذا الالتزام على عاتق البائع في جميع أنواع البيوع ومن بينها هذا العقد.

2- عقد رضائي :

هو من العقود الرضائية إلا فيما يتعلق بالعقارات أو بعض الأموال الخاصة فيتحول العقد من عقد رضائي إلى عقد شكلي.

3- عقد زمني :

هو من العقود المحددة المدة حتى ولو كان واردا على شيء مستقل، فالبائع يلتزم بنقل الملكية وهو التزام يتحدد في مداه دون أن يكون للزمن أي دخل في ذلك كما أنه يؤدي مرة واحدة دون التكرار فهو لا ينقل ملكية الشيء المباع سوى مرة واحدة والمشتري لا يدفع إلا مرة واحدة كذلك غير أن هذا التكييف لا يبدو بديهيا¹.

4- عقد من عقود الإذعان :

تظهر ملامح عقد الإذعان في هذا النوع من العقود ولو أنه من الصعب وصف هذا العقد أنه من عقود الإذعان وهذا لعدم توافر الخصائص المقررة في عقود الإذعان فيه وأهمها عدم وجود احتكار فعلي أو قانوني للسلعة المتعاقد عليها إلا أن انضمام المشتري للعقد دون مناقشة لشروطه عن رضا تام يجعل من هذا العقد يقترب من عقد الإذعان².

ثالثا : آثار عقد البيع بناء على التصاميم

لا يختلف عقد لبيع بناء على التصاميم عن البيوع الأخرى فهو عقد ملزم لجانين حيث أنه يرتب التزامات سواء للمرقي أو المشتري لذلك سنبين من خلال هذا التزامات كل من المشتري والبائع (المرقي العقاري).

1- التزامات البائع (المرقي العقاري) :

¹ نفسه، ص ص 82-83.

² الطيب زيروتي، مرجع سبق ذكره، ص 121.

تتمثل التزامات البائع (المُرقي العقاري) في أربعة التزامات وهي الالتزام بنقل الملكية والالتزام بمواصلة البناء ومطابقتها بالإضافة إلى التزام بالتسليم والالتزام بالضمان.

1-1- الالتزام بنقل الملكية :

نصت تـلكـتـو 361 من ق.م.ج على أنه : "يلتزم البائع بأن يقوم بما هو لازم لنقل حق المبيع إلى المشتري ويمتنع عن أي عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيراً أو مستحيلاً¹.

وعليه نستنتج أن نقل الملكية مقسم على مرحلتين المرحلة الأولى تبدأ من لحظة شهر العقد والتي تنتقل بمقتضاها ملكية البائع إلى المشتري وتشمل الأرض والبناء محل التشييد معاً، فكل جزء منجز أو سيتم إنجازه مستقبلاً فهو يدخل في ملكيته من تاريخ شهر العقد وليس من تاريخ إتمام الإنجاز، أما المرحلة الثانية تبدأ بعد إتمام الإنجاز وتسليم شهادة المطابقة وتسديد كامل الأقساط وتحرير محضر التسليم وشهره، حتى يمكن أن ينتقل للمشتري حق التمتع والتصرف، وهكذا تنتقل الملكية ف عقد البيع بناء على التصميم بشكل تام وشكل مخالف للقواعد العامة المعروفة في نقل الملكية العقارية والتي تكون دفعة واحدة بمجرد شهر العقد بقوة القانون².

1-2- الالتزام بمواصلة البناء ومطابقتها :

في الواقع أن الالتزام بالتشييد نجده خاصة في عقد المقاوله المتعلق بالبنائات ونتيجة لاشتراك عقد المقاوله وعقد بيع قبل الإنجاز في هذا الالتزام وتشابههما في مسائل أخرى كثيرة كالالتزام بالتسليم والتسلم، فقد رتب المشرع بعض الآثار على بيع العقار قبل إتمام الإنجاز، عادة ما نجدها في عقد المقاوله مثل ضمان التهدم ضمان حسن الإنجاز وضمن حسن سير العناصر التجهيز³.

ولقد نص المشرع على ذلك في المادة 02 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 58/94 ولعل هذا الالتزام من أهم ما يميز عقد البيع بناء على التصميم إذ أن هذا العقد يرد على عقار لم يتم إنجازه بعد، لذلك يلتزم البائع بمواصلة البناء وإنجائه خلال المدة المتفق عليها.

¹ محمد صبري السعدي، الواضح في نشر القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام العقد والإرادة المنفردة، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2009، ص 109.

² مسكر سهام، مرجع سبق ذكره، ص 77-78.

³ فتحي ونيس، مرجع سبق ذكره، ص 75.

من خلال هذا يثبت لنا أن هذا الالتزام يتطلب شرطين لقيامه :

- أن يتم التشييد والانجاز في الموعد المتفق عليه.
- أن يكون العقار المنجز مطبقا لما اتفق عليه من مواصفات (شهادة المطابقة)¹.

3-1- الالتزام بالتسليم :

بعد التزام البائع بتسليم المبيع إلى المشتري في البيوع العادية والالتزام بتحقيق الغاية، حيث أنه لا يتحقق إلا إذا قام البائع بتسليم المبيع إلا في الحالة التي كان عليها وقت إبرام العقد²، إذا عرفنا معنى التسليم وفق القواعد العامة مع خصوصية عقد البيع بناء على التصاميم يمكن القوم أن الالتزام بالتسليم في عقد البيع بناء على التصاميم هو التزام بتحقيق نتيجة تتحقق إذا قام البائع بتسليم البناية وفق الاتفاق الذي تم به العقد.

4-1- الالتزام بالضمان :

تنص المادة 30 من المرسوم التنفيذي 185/12 المتضمن دفتر الشروط الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري على : "يتعين على المرقي العقاري الاككتاب في جميع التأمينات والضمانات القانونية المطلوبة" من خلال هذه المادة نستنتج أن المرقي العقاري يلتزم بمجموعة من الضمانات منها ما يكون وفقا للقواعد العامة التي تحدد التزام البائع للضمان ومنها ما يكون وفقا للقواعد الخاصة التي تنظم عقد البيع على التصاميم نظرا لخصوصية هذا العقد.

2- التزامات المشتري :

وتتمثل في التزامين هامين، هما التزام المشتري بدفع الثمن وهو سبب التزام البائع بنقل الملكية، والتزام المشتري تسلم العقار المنجز طبقا للمواصفات المتفق عليها.

1-2- الالتزام بدفع الثمن :

¹ سويقات أحمد، الآثار القانونية لعقد بيع بناء على التصاميم، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية والآفاق يومي 07 و08 فيفري، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة.

² محمد صبري السعدي، مرجع سبق ذكره، ص 228.

يعتبر الالتزام بدفع الثمن من طرف المشتري أحد الالتزامات المهمة في عقد البيع بناء على التصاميم ويتميز هذا الالتزام بنقطتين مهمتين أولهما تحديد الثمن وقابليته للمراجعة وفقا للقواعد العامة فإن الثمن في عقد البيع يتم تحديده باتفاق الطرفين¹.

حيث تكون مراجعة الثمن باتفاق الأطراف على أن لا يتجاوز النسبة القانونية تقدر بـ 20% في عقد بيع بناء على التصاميم².

وثانيهما يتمثل في طريقة دفع الثمن فقد أحاط المشرع الجزائري من خلال المادة 42 من قانون 04/11 الأطراف المتعاقدة على عقد البيع بناء على تصاميم بضوابط معينة تمثلت في منعه الثمن العقار الكلي بشكل مسبق ودفعة واحدة، كما وقد منع المرقي العقاري من أن يطلب المشتري بتسبيق مالي قبل توقيع العقد مع ضرورة تضمين العقد بيانا ما يحدد طريقة الدفع أي مبلغ النقود أو الشيكات بإضافة إلى ذلك اتفاق الأطراف على تقسيم الأشغال إلى مراحل معينة مع استحقاق جزء من الثمن حسب كل مرحلة من مراحل الإنجاز³، بمجرد إتمام البيع على التصاميم يترتب في ذمة المشتري الالتزام بتسليم العقار المبيع، وهو التزام مكمل بالالتزام بالبائع بالتسليم ويتم هذا بوضع العقار المبيع تحت تصرف المشتري، بحيث يستطيع الانتفاع به دون عائق، ولو لم يستولي عليه استيلاء ماديا مدام قد علم بذلك⁴.

هناك شروط وضعها المشرع لتسلم المبيع منها ماهو شكلي ويتمثل في ضرورة إثبات التسلم بحضور يحرر حضوريا أمام نفس مكتب التوثيق الذي حرر عقد بناء على التصاميم ومنها ماهو موضوعي مثل إتمام البناء ومطابقته، فيما إن التسلم هو الوجه الثاني للتسليم فلا يمكن للمرقي العقاري أن يلزم المشتري بتسلم عقار لم ينتهي إنجازه أو لم تتم مطابقته⁵.

¹ العربي بلحاج، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، ج2، ط5، ديوان م، ج 2001، ص 87.

² أنظر المادة 38 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظر نشاط الترقية العقارية.

³ بوجناح نسيم، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة ماجستير، جامعة أبو بكر القايد تكسان، سنة 2009/2008، ص 100.

⁴ زاهية حورية سي يوسف، الواضح في عقد البيع دراسة مقارنة باجتهادات قضائية وفقهية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 352.

⁵ أنظر : المادة 34 فقرة 02 من القانون 04/11.

2-2- الالتزام بتسليم العقار :

يقابل التزام البائع بتسليم المبيع التزاما من طرف المشتري بتسليمه وإذا كان البائع ينفذ التزامه بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستولى عليه استيلاء فعليا فإن تنفيذ المشتري لالتزاماته بالتسليم يكون بأن يستولي على المبيع استيلاء فعليا¹، والالتزام المشتري بالتسليم في إطار عقد البيع بناء على التصاميم، لا يختلف عن التزامه بالتسليم في البيوع المادية من حيث أنه يتم بالاستيلاء الفعلي وحيازة العقار المبيع حيازة تمكنه من القيام بجميع الأعمال القانونية والمادية التي يقوم بها عادة المالك².

الفرع الثاني : عقد حفظ الحق

يعتبر عقد حفظ الحق من الآليات والضمانات الجديدة التي جاء بها المشرع الجزائري من خلال القانون الحالي 04/11 والذي يهدف من خلاله إلى تنظيم أكثر لعلاقة أطراف، أي المرقى العقاري وصاحب حفظ الحق إلى غاية إبرام العقد النهائي وتجدر الإشارة إلى أن المشرع سبق له وأن نص على هذا العقد في إطار القانون 07/86 المؤرخ في 01 مارس 1986 المنظم لنشاط الترقية العقارية والذي تخلى عنه بموجب المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري³.

إلى أن صدر القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بصيغة عقد حفظ الحق.

أولا : مفهوم عقد حفظ الحق

يعتبر عقد حفظ الحق من العقود التمهيدية التي يتفق من خلالها المرقى العقاري مع صاحب حفظ الحق على كافة الشروط المتعلقة ببيع عقار بناء على التصاميم، والذي يتم من خلاله تحديد آخر أجل لتحرير عقد البيع النهائي، والهدف من هذا كله هو منح المرقى العقاري مهلة بإنجاز هذا العقار المخصص للسكن أو لممارسة أي نشاط سواء كان تجاري أو حرفي أو مهني، وكذلك منح المشتري أيضا مهلة لتمكينه من تسديد كامل الأقساط المتعلقة بالعقار⁴.

¹ محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، د م ج، ط5، الجزائر، 2006، ص 182.

² خليل أحمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني، ج4، د م ج، 1996، ص 205.

³ شعوة مهدي، مرجع سبق ذكره، ص 164.

⁴ المرجع السابق، ص 164.

1- تعريف عقد حفظ الحق :

لقد عرفه المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية وذلك من خلال أخذه لنمط البيع لأجل فنصت المادة 29 منه على مايلي : "يمكن للهيئة العمومية التي يجولها قانونها الأساسي لإنجاز عمليات الترقية العقارية، أن تقترح "البيع" بناء على مخططات تمت الموافقة عليها طبقا لقواعد البناء التي تأمر بها المصالح المكلفة بالتعمير، كما يمكن للمكتب بإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية الذي يستوفى قانونها جميع الحقوق والالتزامات المتعلقة بها أن يقترح البيع بناء على التصاميم تمت الموافقة عليها طبقا لقواعد البناء التي تأمر المصالح المكلفة بالتعمير والمستخلصة من دفتر الشروط".

ونصت المادة 30 من نفس القانون على أنه يجب أن يسبق كل تنازل في إطار البيع لأجل لتنظيم عقد حفظ الحق الذي يحدد نمودجه بالطرق التنظيمية¹.

ولقد أطلق المشرع الجزائري عدة تسميات لهذا العقد فكان يسميه عقد حفظ الحق ومرة يسميه عقد تمهيدي، فهو عقد سابق للعقد النهائي بحيث يلتزم بموجبه المترشح للملكية بإيداع ضمان باسمه يفتح لدى المؤسسة المالية المخولة، وبالمقابل يلتزم المكتب بتبليغ المترشح للملكية العقارية مشروع عقد البيع قبل شهر من تاريخ توقيع العقد النهائي² طبقا للمرسوم 38/86 الذي يحدد شروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفياته ويضبط دفتر الشروط النموذجي³.

أما القانون 04/11 المتعلق بالقواعد التي تنتظم نشاط الترقية العقارية فقد عرف المشرع الجزائري عقد حفظ الحق فيه من خلال نص المادة 27 التي نص على مايلي : "عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بنائه أو طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنجائه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير،

¹ دوة آسيا، عقد حفظ الحق، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر "الواقع والآفاق"، يومي 27 و28 فيفري 2012، جامعة سعد دحلب، البلدة، ص 03-04.

² بلطرش محمود، مرجع سبق ذكره، ص 20.

³ أنظر : المرسوم التنفيذي رقم 38/86 المؤرخ في 04/03/1986 يحدد شروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفياته، ويضبط دفتر الشروط النموذجي والمنوال النموذجي لعقد حفظ الحق، ج ر، العدد 10 مؤرخه في 05/03/1986 (الملحق رقم 03).

يودع مبلغ التسبيق من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من نفس القانون، يحدد نموذج حفظ الحق عن طريق التنظيم"¹.

وأیضا المادة 29 من القانون 04/11 والتي تنص على أنه : "لا يمكن إبرام عقد بيع على التصاميم وعقد حفظ الحق على عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء إلى من طرف المرقي العقاري، كما تنص عليه المواد 04 (فقرة 02 و18 و19 و20 من هذا القانون)².

كما ويتعين على المرقي العقاري بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى على إثر الاستلام المؤقت للبناءية أو لجزء منها بإعداد عقد بيع البناءية أو جزء من البناءية المحفوظة، أمام الموثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق طبقا لنص المادة 33 من القانون من القانون 04/11³.

ثانيا : خصائص عقد حفظ الحق

لعقد حفظ الحق مجموعة من الخصائص جعلته يتميز عن غيره من العقود سواء الابتدائية أو النهائية.

1- عقد مكتوب :

لقد نص المشرع من خلال المادة 30 من القانون 04/11 على ضرورة أن يتضمن عقد حفظ الحق على جميع البيانات المتعلقة بأصل ملكية العقار أو الأرضية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء، وكذلك مرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات، بإضافة إلى تاريخ ورقم رخصة البناء⁴.

إذا فعقد حفظ الحق له شروط لا بد من توافرها حتى يتصف بالرسمية وهناك إجراءات يجب إتباعها من طرف محرر العقد الذي هو شخص أعطى له القانون صلاحية العقود الرسمية⁵.

ولقد نص المشرع الجزائري على عقد حفظ الحق من خلال القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية من خلال المادة 31 منه بالإضافة إلى المادة 35 من المرسوم التنفيذي 38/86 المؤرخ في 04/03/1986 المحدد

¹ أنظر : المادة 27 من القانون 04/11 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية.

² أنظر : المادة 29 من نفس القانون 04/11.

³ المادة 33 من نفس القانون 04/11.

⁴ أنظر : نص المادة 30 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

⁵ عبد الحفيظ بن عبدة "إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري"، دار هومة، الجزائر، ط 2004، ص 60.

لشروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفياته، ويضبط دفتر الشروط والمنوال النموذجي لعقد الحق التي تنص على مايلي : "تسمى وثيقة عقد حفظ الحق وهي اللازمة في أي بيع للأجل وتحرر في شكل عربي وتخضع لإجراء التسجيل".

ومن خلال القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية لا يشترط في عقد حفظ الحق أن يكون في شكل رسمي وإنما تكتفي الكتابة العرفية والتسجيل لدى المفتشية التسجيل والطابع وهذا من أجل إعطائه تاريخ ثابت ويكون حجة في مواجهة الغير من يوم إعطائه تاريخ ثابت¹.

2- ثابت رضائي :

حسب نص المادة 26 فقرة 20 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية نصت على أنه : "... وزيادة على رضا الطرفين بشأن الشيء المبيع وسعر البيع المتفق عليه، جيب أن يستجيب العقار تحت طائلة البطلان للشروط القانونية الوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو المرقى..."².

من خلال هذا يتضح لنا أن عقد حفظ الحق من العقود الرضائية مثلها مثل باقي العقود الأخرى يشترط فيها، من طرق العقد على العناصر الجوهرية المكونة له، الشيء المبيع والثمن، أي لا بد من إتفاق المرقى الخاص والكثيرين على جميع مواصفات العقار وكذا المبلغ الذي يجب تسديده من طرف هذا الأخير³.

كذلك فإن المرقى العقاري يلتزم في عقد حفظ الحق بالتسليم آخر مع إنجازه أو التي في طور الإنجاز لصاحب حفظ الحق، أما صاحب حفظ الحق فهو مهتم بدفع التسيقات النقدية المنصوص عليها بموجب عقد حفظ الحق بالعقار آخر مع إنجازه أو الذي هو في طور الإنجاز، ودائن بالنسبة للتسيقات التي يدفعها، وبالنسبة لصاحب حفظ الحق فهو مدين للمرقى العقاري بالتسيقات ودائن بالعقار آخر مع إنجازه أو الذي في طور

¹ دوه آسيا، مرجع سبق ذكره، ص 07.

² أنظر : نص المادة 26 فقرة 02 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

³ شعوة مهدي، مرجع سبق ذكره، ص 169.

الإيجاز فتبادل الالتزامات بين طرفي عقد حفظ الحق يجعل كل طرف ملزم بالوفاء إلى الطرف الآخر¹ وهذا حسب المادة 27 من القانون 04/11².

3- عقد غير ناقل لملكية العقار :

حسب نص المادة 33 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أنه :
"يتعين على المرقى العقاري بعد 03 أشهر كحد أقصى، على إثر الاستلام المؤقت للبناءة أو لجزء منها، بإعداد عقد بيع البناءة المحفوظة أمام الموثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق"³.

من خلال هذا يتبين لنا أن عقد حفظ الحق لا يخضع لإجراءات الشهر العقاري على غرار عقد البيع على التصاميم بحيث أنه يرتب بين أطراف العقد، أي المرقى العقاري وصاحب حفظ الحق فقط التزامات شخصية تحكمها القواعد العامة وكذا القواعد الخاصة، فيبقى المرقى العقاري مالكا للعقار محل حفظ الحق، والعقد الناقل للملكية هو ذلك العقد النهائي الذي يلتزم المرقى العقاري لإعداد أمام الموثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق هذا الأخير الذي يشترط فيه أن يكون في قالب رسمي لدى الموثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق⁴.

ثالثا : آثار عقد حفظ الحق

هنا سنتطرق إلى ذكر التزامات كل من صاحب حفظ الحق والتزامات المرقى العقاري.

1-التزامات صاحب حفظ الحق :

يقع على عاتق صاحب حفظ الحق في مواجهة المرقى العقاري الوفاء والقيام بمجموعة من الالتزامات التي يتم الاتفاق عليها من خلا العقد الابتدائي، خاصة فيما يتعلق بدفع التسبيقات والمبالغ المستحقة لإنجاز المشروع

¹ بلطرش محمود، مرجع سبق طكره، ص 22.

² أنظر : نص المادة 27 من القانون 04/11 السابق الذكر.

³ أنظر : نص المادة 33 من القانون 04/11 السابق الذكر.

⁴ دوة آسيا، مرجع سبق ذكره، ص 06.

العقاري، وأن المرقي العقاري يقصد من الحصول على هذا المقابل المادي لكي يستخدمه في إقامة العقار محل عقد حفظ الحق أو استكماله¹.

ومن هذه الالتزامات الالتزام للإيداع مبلغ الضمان الذي نص عليه في القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، كما ونص عليه أيضا في القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم الترقية العقارية وبذلك بموجب المادة 57 منه والتي على مايلي : "في حالة عقد حفظ الحق لبناية أو جزء من بناية، يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للحرقي العقاري وفقا لأحكام المادة 27 أعلاه لا يتجاوز عشرين في المئة من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين"².

وثاني التزام هو يلتزم صاحب حفظ الحق بشراء البناية أو جزء منها فقد تم تنظيم هذا الالتزام بموجب القانون وبصفة أخرى حيث يمنع على المرقي العقاري إضافة التزامات على عاتق صاحب حفظ الحق الذي هو مشمول بالحماية.

وهناك من يرى أن الالتزام صاحب حفظ الحق هو اختياري فيمكن له الشراء وله أيضا الحق في العدول عن تنفيذ التزام الشراء، ويفقد بذلك مبلغ الضمان وأن إيداع صاحب حفظ الحق لمبلغ الضمان لا يترتب الالتزام بشراء ولكن يمثل بنسبة أكثر طريقة لضغط على إرادته³.

2- التزامات المرقي العقاري :

حسب ما جاء به المشرع في القانون 04/11 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقاري نرى أن المرقي العقاري يلتزم بتسليم العقار فور الانتهاء من إنجازها، فعقد حفظ الحق يمهد لإبرام العقد النهائي لبيع العقار بناء على التصاميم الذي يتم في صورة البيع لأجل⁴.

¹ عثمان بلال إبراهيم، تمليك العقارات تحت الإنشاء، رسالة الدكتوراه، جامعة عين شمس، 2001، ص 37.

² أنظر : المادة 52 من القانون 04/11 السابق الذكر.

³ دوة آسيا، مرجع سبق ذكره، ص 10.

⁴ عياشي شعبان، مرجع سابق، ص 86.

كما أن القانون رقم 04/11 السابق الذكر وفي نص المادة 33 منه نصت على مايلي : "يتعين على الحرفي العقاري بعد ثلاثة (03) كحد أقصى، على إثر الاستلام المؤقت للبناء أو لجزء منها، بإعداد عـ قد يبيع البناء أو جزء من البناء المحفوظة أمام الموثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب الحق"¹.

هنا نجد أن المشرع الجزائري ألزم المرقى العقاري وفقا للنص أعلاه 33 بنقل الملكية العقار المحفوظ بتحرير عقد البيع النهائي لدى الموثق وإخضاعه لإجراءات التسجيل والشهر بالمحافظة العقارية المختصة وذلك في أجل لا يتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ إنهاء أشغال البناء التي يجب أن تثبت بحضور يعد بين المرقى العقاري والمقاول الذي قام بالبناء².

المطلب الثاني : الأنظمة الواردة على نشاط الترقية العقارية

يتطلب القانون دائما إخضاع المعاملات القانونية الواردة على مستوى نشاط الترقية العقارية لإجراءات خاصة حتى تنتج آثارها القانونية وللقيام بذلك لابد من تنظيم هذه الإجراءات وفق نصوص قانونية تحدد وفق الأشكال التالية : نظام التسجيل، نظام الشهر، نظام التوثيق.

الفرع الأول : نظام التسجيل في الترقية العقارية

التسجيل هو عبارة عن شكلية منجزة من طرف موظف عمومي، مكلف بالتسجيل حسب كفاءات متعددة يحددها القانون يمكن أن تطرق الشكلية إما على العقود أو على التحويلات غير الناتجة عن العقد، مما يسمح بالحصول على ضريبة تسمى برسم التسجيل³.

كما يعتبر التسجيل علمية جبائية يقوم بها الموثق لحساب الخزينة العمومية ونيابة عن زبائنه فيحصل رسوم التسجيل والطابع منهم ليودعها في صندوق قابض الضرائب المختص إقليميا⁴، كما يتمثل التسجيل في الرسم

¹ أنظر : المادة 33 من القانون 04/11 السابق الذكر.

² دوة لآسيا، مرجع سبق ذكره، ص 12.

³ الدليل الجبائي للتسجيل، وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، 2014.

⁴ إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 156.

الذي يقبض لصالح الدولة بمناسبة القيام بإجراءات شهر ونقل ملكية العقارات لدى المحافظة العقارية¹، وتخضع معاملات البيع الناقلة للملكية إلى التسجيل، وهذا ما نصت عليه المادة 34 فقرة 01 من القانون 04/11 : "يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار من خلال هذا يتبين لنا أن عقد البيع على التصاميم يجب أن يخضع لإجراءات التسجيل والشهر لدى مصلحة التسجيل والطابع ويجب أن يشهر لدى المحافظة العقارية المختصة وفقا للإجراءات القانونية المعمول بها²، وقد نص القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية على إخضاع عقد حفظ الحق الذي كان يطبق آنذاك في مجال الترقية العقارية لإجراءات التسجيل، وهذا بعد تحريره في شكل عقد عرفي³ ورسم التسجيل يقدر بـ 08% من القيمة ثم الأرض ما لم يتم إعفاء ذلك صراحة كما هو الحال لاكتساب الأراضي لصالح الجماعات المحلية من أجل تهيئة المناطق العمرانية، وتعفى بالإضافة إلى ذلك من رسم نقل الملكية العقود التي تتضمن بيع البناءات أو أجزاء البناءات ذات الاستعمال السكني المنحزة بعنوان عمليات الترقية العقارية⁴، كما أن العقود التي تبرمها التعاونيات العقارية عند شرائها للأراضي التي تدخل في إطار الغرض الذي أنشئت من أجله فإنها تعفى من تسجيلها⁵ وإجراء التسجيل على خلاف ما يعتقد البعض ليس له أي أثر ناقل للملكية، ولا يترتب أي أثر على موضوع الحق وإنما وظيفته جبائية بحثه⁶.

الفرع الثاني : نظام الشهر في الترقية العقارية

يعتبر الشهر نظاما قانونيا يتضمن مجموعة من الإجراءات والشكليات التي يقع تنفيذها على عاتق مصلحة عمومية تسمى المحافظة العقارية، ويضمن هذا النظام توفير الإعلام حول الحقوق الموجودة على العقارات بغية حماية الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية⁷، كما يعرف أيضا على أنه مجموعة من القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير، ومن شأنه

¹ نوارة حمليل، مرجع سبق ذكره، ص 179.

² بلطرش محمود، مرجع سبق ذكره، ص 33.

³ المادة 31 من قانون 07/86 السابق الذكر.

⁴ عربي باي يزيد، مرجع سبق ذكره، ص 99.

⁵ إسماعيل شامة، مرجع سبق ذكره، ص 157.

⁶ نوارة حمليل، مرجع سبق ذكره، ص 179.

⁷ ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد، الجزائر، ب س، 80.

هذه القواعد والإجراءات تنظم شهر حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى الواردة عليها في سجلات معدة لإطلاع الكافة¹، وكذلك المادة 12 من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري بإلزام إخضاع العقد إلى الشهر خاصة بالنسبة لعقد البيع بناء على التصاميم فهو متعلق بعقار مما يجعله هو الآخر يخضع للشكليات القانونية في الإشهار كما يجب أن يستكمل هذا العقد بمحضر يحرر حضوريا لإثبات حيازة الملكية من المشتري وتسليم البناية التي أنجزها المرقى العقاري وفقا لما اتفق عليه الطرفان في العقد، كما يشهر العقد في المحافظة العقارية لأن المشتري لا يمكنه بيع العقار إلا بعد إتمام الإنجاز تسليم شهادة المطابقة لأنه لا يعد مالكا عاديا وهذا ما نصت عليه المادة 13 من المرسوم التشريعي رقم 203/93²، أما عن حق التمتع والتصرف في البناية فيكون بعد التوقيع على محضر التسليم من قبل المشتري وهذا ما جاء في النموذج التنظيمي لعقد البيع بناء على التصاميم رقم 58/94 في المادة 02 الفقرة 02 حيث نصت على : "أنه يخول التمتع بمجرد انتهاء البناية والتوقيع على محضر التسليم الذي يحرر أمام الموثق"³.

إن عملية الشهر العقاري تقع على جميع العقود الرسمية بما فيها العقود الإدارية التي تعتبر هي الأخرى عقدا رسميا وهذا حسب المادة 324 من القانون المدني وبما أن معظم المعاملات التي تقع في الترقية العقارية تكون بواسطة عقود إدارية نتيجة الامتياز الممنوح لها في الحصول على الأراضي من قبل الدولة عن طريق البيع بالتراضي⁴، لذلك فيجب أن تشهر لأنها تعتبر ناقلة للملكية من إدارة أملاك الدولة إلى المرقين العقاريين بعد ذلك يتم نقل وتحويل الملكية بعد دفع ثمن التنازل عن طريق عقد رسمي تعده إدارة أملاك الدولة ثم يتم استكمال الإجراءات النهائية للعقد وذلك بتسجيله وشهره في المحافظة العقارية حتى ينتج أثره. القانوني⁵.

¹ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 05-06.

² عمر حمدي باشه، ليلي زروقي، مرجع سبق ذكره، ص 271، أما عن حق التمتع والتصرف في البناية فيكون بعد التوقيع على محضر تسليم من قبل المشتري وهذا ما جاء في النموذج التنظيمي لعقد البيع.

³ ملحق رقم 02.

⁴ عمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 142.

⁵ المرجع نفسه، ص 143.

الفصل الثاني : ماهية المؤسسات المالية

تمهيد :

تعتبر المؤسسات المالية أهم ممول اقتصادي لمشاريع الترقية العقارية ولكن من أهميتها البالغة جدا فهي بذلك تشهد نقصا واضحا في عددها، لذلك فقد تم استحداث مؤسسات تختص هي أيضا بتمويل مشاريع الترقية العقارية وتدعى بالبنوك العقارية بدل البنوك التجارية التي كانت سابقا هي تمويل مشاريع الترقية العقارية بنسب ضئيلة جدا. وهو ما جعل القطاع العقاري خاصة والسكن في حالة مزرية ومنتدهورة.

لذلك فإن البنوك العقارية أصبح لها دور فعال في تمويل مشاريع الترقية ويعتبر تدخلها في تمويل الترقية العقارية عبارة عن التزام كونها عون اقتصادي يدب أن يؤدي دورا إيجابيا في إنجاز النشاط الاقتصادي والتنموي للدولة.

وأصبحت أيضا عبارة عن مرفق عقاري كما جاء في القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

وعليه سندرس في هذا الفصل الفصل الذي قسمناه إلى مبحثين في المبحث الأول تناولنا مفهوم المؤسسات المالية.

أما المبحث الثاني ف جاء تحت عنوان صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كدراسة حالته.

المبحث الأول : مفهوم المؤسسات المالية

إن فكرة التعلق بالملكية الخاصة وبالسكن ظهرت منذ أن بدأ دور المؤسسات المالية في نشاط متزايد الأمر الذي جعل دور البنوك العقارية يكمن في تقديم القروض العقارية إلى الأشخاص أو المستثمر منه وذلك طبعاً بعد جلس هذه المؤسسات أو البنوك العقارية لرؤوس الأموال من المؤسسات أو الأشخاص الذين لديهم فائض في الأموال الأمر الذي ساعد في تطوير المجال العقاري عامة وبالتالي توفر الحل النهائي في القضاء على أزمة السكن.

لذلك فقد ارتأينا إلى تقديم هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول تناول فيه تعريف المؤسسات المالية وأساسها القانوني، أما المطلب الثاني فقد تناولنا فيه أنواع المؤسسات المالية ومواردها الداخلية والخارجية.

المطلب الأول : تعريف المؤسسات المالية وأساسها القانوني

سندرس من خلال هذا المطلب فرعين الفرع الأول تعريف المؤسسات المالية والفرع الثاني الأساس القانوني لهذه المؤسسات المالية.

الفرع الأول : تعريف المؤسسات المالية

المؤسسة المالية هي منشأة أعمال تتمثل أموالها في أموال مالية مثل القروض والأوراق المالية بدلا من المباني الآلات التي تمثل في الشركات الصناعية كما وتتمثل خصومها أيضا في خصوم مالية مثل الودائع والمدخرات بأنواعها المختلفة فهي تقدم قروض للعملاء، وتستثمر في الأوراق المالية بالإضافة إلى تشكيلة من الخدمات الأخرى مثل التأمين وخطط التقاعد غيرها¹.

والمؤسسات المالية هي عبارة عن مؤسسة تنشأ قرض، وظيفتها العادية هي القيام بعمليات مصرفية وذلك بالاستلام أموال من الجمهور².

أما البنوك العقارية هي مجموعة المؤسسات المالية، التي تواجه قطاعا حيويا وهاما وهو قطاع العقار، الذي يحتاج بدوره إلى رأس مال ضخمة، وذلك لمدة زمنية طويلة تتراوح بين 15 إلى 20 سنة وذلك مقابل عمولات تتناسب حسب مدة القرض العقاري، ولهذا المخاطر التي يتعرض لها التجار بفعل عدة عوامل مثل التضخم.

¹ معتز يوسف الخالدي، مدخل إلى الأسواق المالية، محلل مالي ووسيط مالي معتمد.

² ابتسام القرار، المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 1998، ص 38.

الفصل الثاني : المؤسسات المالية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كنموذج

وبالتالي فالمؤسسات المالية هي تلك البنوك التي تقوم بمنح وبيع وإدارة القروض العقارية والتي تكون مضمونة عادة برهانات عقارية في شكل بناءات سكنية أو تجارية¹.

كما يمكن تعريف البنوك العقارية بأنها مؤسسات مالية تلعب دور الوسيط بين المستهلك والمستثمر. تقوم بتقديم قروض عقارية للمواطنين الذين هم بحاجة لها لامتلاك مسكن مثلا، والقيام بإعادة تمويل هذه القروض عن طرق مؤسسات مالية متخصصة فالبنوك العقارية عادة ما تلعب دور الوسيط المالي وذلك بالحصول على الأموال من مؤسسات مالية متخصصة التي لها فائض، وتقديمها في شكل قروض عقارية طويلة الأجل إلى الخواص الذين هم في حاجة لامتلاك هذه الأموال².

ويمكن تعريف المؤسسات المالية أنها مؤسسات مصرفية موضوعها النقود والعمليات التي تدور حول قيام النقود بوظائفها، وغالبا ما تكون النقود فيها ذات نوعية خاصة (نقود الودائع) وهذا النوع من النقود أكثر الآثار الاقتصادية وبذلك فالبنك منشأة تنصب عملياتها الرئيسية على حشد المواد المالية والنقود الفائضة عن حاجة الجمهور والمؤسسات في تشكل إدخارات بغرض اقتراضها وتوظيفها للآخرين وفق قواعد وأساليب معينة.

ومما سبق يمكن معرفة أهداف القروض العقارية وهي التي تتمثل في إنشاء أو تأسيس جمعيات الإسكان التعاوني وصناديق الإسكان وجمعيات الإدخار والتسليف الأعراض السكنية وكذا تشجيع الإدخار السكني بمختلف الصور والوسائل الممكنة ووضع مواصفات ومقاييس نمطية وموحدة للبناء وتخفيض تكلفتها مع تنشيط دور بناء السكن والمنشآت السكنية أو إكمالها وتوسيعها وإنشاء المصانع اللازمة لإنتاج مستلزمات البناء³.

الفرع الثاني : الأساس القانوني للمؤسسات المالية

بما أن الخاص يقيد العام فإن الطبيعة القانونية للبنوك العقارية وباستناد على نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 تعتبر البنوك مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، فهي تاجرة في علاقاتها مع الغير، وبالرجوع إلى نص المادة 03 من الأمر 75-59 المعدل والمتمم التي نصت على مايلي : يعد عمليا تجاريا بحسب شكله :

¹ بن عوالي عائشة، علي التركي صابر، القرض العقاري، مذكرة ليسانس، معهد علوم التسيير، جامعة يحي فارس، المدينة، 2003، ص ص 03-04.

² عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، ط2، الجزائر، 2007، ص 195.

³ بن عوالي عائشة، علي التركي هاجر، مرجع سبق ذكره، ص 07.

الفصل الثاني : المؤسسات المالية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كنموذج

- التعامل بالسفستجة بين كل الأشخاص.
- الشركات التجارية.
- وكالات ومكاتب الأعمال مهم كان هدفها.
- العمليات المتعلقة بالمحلات التجارية.
- كل عقد تجاري يتعلق بالتجارة البرية والبحرية.

وما يهمنا من خلال المادة 03 هو الشركات التجارية بما أنها تعتبر بنوك عقارية¹.

المطلب الثاني : أنواع المؤسسات المالية ومواردها الداخلية والخارجية

سنتناول في هذا المطلب فرعين الأول نبين فيه أنواع المؤسسات المالية والفرع الثاني الموارد الداخلية والخارجية لهذه المؤسسات.

الفرع الأول : أنواع المؤسسات المالية

تتنوع المؤسسات المالية بحسب الوظيفة أو المهمة التي تتصف بها، وعلى هذا الأساس فهي تقسم على ثلاثة أنواع :

1- البنوك المائحة للقروض :

حيث تقوم هذه البنوك عادة بتقديم خدمات للمواطنين في شكل حلقات متتالية، كإصدار الاستثمارات الخاصة بالقروض ومن ثمة تعبئة هذه الاستثمارات، وأخيراً تحليل ودراسة المعلومات المعبأة على هذه الاستثمارات. ومع الانتهاء من عملية التحليل والدراسة تبدأ عملية تحويل الملفات إلى المستثمر الذي يقوم بتقديم القروض السكنية إلى الزبون وعليه فإن علميات هذه البنوك تنتمي فور تحويل هذه المؤسسات المدروسة إلى المستثمر الذي يقوم بدوره باتخاذ الإجراءات اللازمة بخصوص منح القرض أم لا ولذلك يكون رأس مال هذا النوع من البنوك العقارية ضعيف نسبياً، بحيث يأتي مصدر دخلها أساساً من عمليات دراسة الملفات وإجراء عمليات للتحليل بطريقة محكمة بحيث تؤدي القليل من المخاطر، تتميز هذه البنوك العقارية بالخبرة العالية في ميدان تحضير القروض

¹ بلطرش محمود، مرجع سبق ذكره، ص 47.

الفصل الثاني : المؤسسات المالية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كنموذج

العقارية وبيعها للمؤسسات مالية أخرى، وغالبا ما تكون هذه المؤسسات صغيرة الحجم وعددها كثير وخاصة في الدول ذات الاقتصاد المتطور¹.

2- البنوك المسيرة للقروض :

حيث يقوم في هذا النوع من البنوك العقارية بشراء القروض العقارية من بنوك متعددة الحجم الصغيرة والمتوسط، ولها الخبرة في التحليل ودراسة القرض العقاري. ثم تقوم ببيعها إلى مؤسسات مالية متخصصة في إعادة تمويل القروض العقارية مقابل عمولات متفق عليها بين المستلم والزبون².

3- البنوك المائحة والمسيرة للقروض معا :

وتقوم هذه البنوك بدراسة وتقييم القروض العقارية ومنحها للزائن، كما تقوم أيضا ببيع هذه القروض لمؤسسات مالية متخصصة وتقوم بعدها بتسيير البنوك في شكل محفظة عقارية إلى حيث استردادها بالكامل مقابل عمولات تحديد مسبقا بالاتفاق مع المستثمر في السوق العقارية.

من خلال كل هذا سنسلط الضوء على بعض المؤسسات المالية المتواجدة في الجزائر من بينها صندوق الضمان والكفلة المتبادلة (FGCMPL).

والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) والقرض الشعبي الجزائري والصندوق الوطني للسكن.

ثانيا : الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

1- تعريفه :

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط حسب المادة 02 من القانون رقم 227/64 مؤسسة عمومية ذات شخصية قانونية واستقلال مالي ومن خلال المادة 02 نركز على تعريف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بصفته شخص معنوي³.

¹ عبد القادر بلطاس، مرجع سبق ذكره، ص 197.

² بن عوالي عائشة، علي التركي هاجر، مرجع سبق ذكره، ص 06.

³ نص المادة 49 من القانون المدني.

الفصل الثاني : المؤسسات المالية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كنموذج

ويعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أيضا تاجرا في علاقاته مع الغير كما تسري علي القواعد الحساسة التي يحددها القرار المشترك بين وزير الاقتصاد الوطني ووزير البريد والمواصلات السلكية واللاسلكية¹ أما عن مقر الصندوق الوطني فيقع بمدينة الجزائر في المكان الذي يعين بمقرر مجلس إدارته، وفي سنة 1997 تم تحويل الصندوق إلى بنك العقار حيث يمكنه القيام بكل العمليات البنكية ما عدا عمليات التجارة الخارجية وفي 31 مارس 2005 قررت الجمعية غير العادية إعطاء صندوق الوطني للتوفير والاحتياط إمكانية تركز أكثر في تمويل البنائات التحتية والنشاطات المرتبطة بالبناء لا سيما إنجاز أملاك تحضيرية ذات طابع مهني إداري وصناعي وأيضا البنائات التحتية، الفندقية، الصحية، والرياضية، التربوية، والثقافية.

2- نشاطات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط :

يقوم الصندوق الوطني حسب المادة 08 من القانون رقم 227/64 بالنشاطات التالية :

- تركيز التوفير التي تجمعها المصالح البريدية بالاسم صندوق الوطني.
- إيجاد وتسيير أشكال من التوفير يقصد منها تشجيع السكن.
- التدخل لتسهيل التمويل للبناء أو السكن خاصة في إطار برامج السكن القروية التي تنفذها أو تشرف على تنفيذها الجماعات المحلية.
- منح أو توقيف العروض وديون الرهن والقروض والسلف الخاصة بالبناء ومنح التسيقات وجميع عمليات القرض في مقابل الضمان بالرهن أو مقابل إعطاء أي ديون مضمون برهن وتعزيز كل قرض للبناء.
- شراء بعض أوكل دين موثق برهن مع ضمان حسن الوفاء أو بدون ذلك وشراء كل دين ناتج عن قرض للبناء، تسديد كل دائن مرتهن بدل وعوض المدين منع كل الدائن في حقوقه ورتبته، اقتناء أو قبول عمليات الخصم والتصديق والتنازل، وضمان أو تسليم كل أوراق ممثلة لقروض مهنية أو لقروض البناء وضمان وفائها.
- منح قروض وتسيقات ذات صيغة اجتماعية مع أخذ الاحتياطات الشديدة وبالكيفيات التي يحددها مجلس الإدارة ويصادق عليه وزير الاقتصاد الوطني.
- منح قروض تتميز للميزانية الملحقمة الخاصة بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية.

¹ المادة 03 من القانون رقم 227/64 المؤرخ في 10/08/1964 المتعلق بتأمين الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ج ر العدد 26، المؤرخة في 25/08/1964.

الفصل الثاني : المؤسسات المالية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كنموذج

- منح قروض أو تسيقات للجمعيات المحلية، ومنح ضمان باسمها الاكتاب في كل قرض تفتحه هذه الجماعات المالية الخاصة بهذه القروض ومنح تصديق باسم الجماعات المحلية
- إجراء كل عملية مالية لتسيير ما تملكه من أموال واستخدامها من جديد¹.

3- مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط :

أول مهمة يتمتع بها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط :

- تمويل السكن الاجتماعي : أو ما يسمى بالسكن الترقوي المدعم الذي يخضع لأغراض هيئات عن طريق المقيمين العقاريين الذين بإمكانهم إثارة طلب محتمل ميسور من بين الأسر المدعوة بالأسرة ذات الدخل المتوسط وهذا على أساس المزايا المالية والجبائية التي منحها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يمكن تعريف السكن الاجتماعي على أنه مجموعة السكنات الموضوعة تحت تصرف العائلات ذات الدخل المتوسط ويهدف السكن الاجتماعي على القدرة على توفير السكن الاجتماعي للجميع وتلبية احتياجات العائلات ذات الدخل الضعيف في هذا المجال وبالتالي فإن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يمكن الطبقات الاجتماعية التي تعيش ظروف هذا النمط من السكان بامتلاك مسكن اجتماعي.

أما المهنة الثانية فهي :

- تمويل السكن الترقوي : والذي يقصد به مجموعة السكنات الجماعية المخصصة للبيع أو للإيجار باستعمال التمويل المقدم من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي يقوم بإنجاز السكنات الحائزة على الملكية من طرف شخص أو عدة أشخاص يطلق عليهم الحائزين على الملكية².

بالإضافة إلى المهنتين السابقتين فهو يمنح القروض العقارية والتي كانت توجه إلى البناء الذاتي سواء كان بشكل فردي أو بشكل جماعي يساهم في جمعيات، أما المستفيدين فكانوا مدخرين أو غير مدخرين وكانت في مجال الترقية العقارية وتهيئة المحلات التجارية والمهنية، وشراء السكن من الخواص وشراء السكنات الترقية المنجزة من طرف المؤسسات العامة والخاصة وأن من أهم المهام التي تبناها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط منذ تأسيسه هي جمع الادخار من المواطنين واستغلاله في خدمة التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وقد فتح الصندوق

¹ المادة 08 من القانون رقم 227/64.

² سليمان عبد القادر، دور البنوك التجارية في تمويل السكن، مذكرة معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، المركز الجامعي، حي فارس، المدينة، 2007، ص ص 53-54.

الفصل الثاني : المؤسسات المالية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كنموذج

الوطني للتوفير والاحتياط عدة إمكانيات للتوفير منها دفتر للادخار بالعملة الصعبة وفترة الادخار الشعبي وحسابات للادخار بالنسبة للأشخاص الطبيعيين وودائع آجلة بالنسبة للأشخاص المعنويين.

أما بالنسبة لتوسيع مسكن لا بد من توافد عدة شروط في المقترض¹ تتمثل في :

- لا بد أن يكون الدخل ثابت.
- المساهمة الشخصية تمثل الفرق بين قيمة القرض وقيمة الكشف التقديري للأشغال وتقدر بـ 20% على الأقل، أما بالنسبة لطلب قرض توسيع مسكن لا بد أن يتكون من الوثائق الخاصة والإدارية التي يطالبها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من أجل منح القرض العقاري والتي تتمثل إجمالاً في :

1- بالنسبة للوثائق الخاصة :

- نسخة مصادق عليها من عقد الملكية للسكن مسجل ومشهر.
- شهادة سلبية للرهن حديثة.
- الكشف التقديري والوصفي للأشغال.
- نسخة مصادق عليها من رخصة البناء سارية المفعول.

2- بالنسبة للوثائق الإدارية² :

- طلب قرض (وهي وثيقة تقدم من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط).
- شهادة ميلاد المستفيد.
- شهادة الحالة العائلية للمتزوجين.
- صورة طبق الأصل مصادق عليها لبطاقة التعريف الوطنية أو لرخصة السياقة والمستفيد.
- تصريح اقتطاع المستحقات الشهرية للتسديد من الحساب الجاري البريدي.
- كشف الراتب.

¹ عبد القادر بلطاس، مرجع سبق ذكره، ص ص 99-100.

² طلب قرض توسيع مسكن (ملحق رقم 01).

ثالثا : الصندوق الوطني للسكن (CNL)

1- التعريف :

تم إنشاء الصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991¹ على إثر إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري² يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ويعتبر الصندوق تاجرا في علاقته مع الغير³.

2- مهام الصندوق الوطني للسكن :

قد حددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 94/11⁴ مهام الصندوق الوطني للسكن والمتمثلة في :

تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن سيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل المباني وصيانة وترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي وترقية كل أشكال تمويل الإسكان لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية وتعبئتها وبهذه الصفة يكلف الصندوق لاسيما بالمشاركة في تحديد تمويل السكن لا سيما السكن ذي الطابع الاجتماعي وإنجاز الدراسات والخبرات المرتبطة بالسكن.

كما يتولى هذا الصندوق ضمان تنفيذ ومتابعة ومراقبة العمليات اللازمة لإنجاز المشاريع، ما يلاحظ على الصندوق الوطني للسكن أنه يعمل على ترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي وتحديد سياسة التمويل والذي يعود هو الآخر من بين نشاطات الترقية العقارية⁵ فهو يعتني بأصحاب الدخل المحدود لإعانتهم ماليا من أجل الحصول على سكن من هذا الطابع عن طريق مساعدات مالية والتخفيض في نسب الفوائد وتمديد القرض⁶ ولا

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، ج ر عدد 25.

² أنظر : المادة 01 من نفس المرسوم.

³ أنظر : المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91/145 المؤرخ في 12 ماي 1991.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 94/11 المؤرخ في 18 ماي 1994 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 91/145 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني أ.ج.ر عدد 32.

⁵ طبقا لنص المادة 07 من المرسوم التشريعي رقم 93/03 السابق الذكر.

⁶ أنظر : المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 94/308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، ج ر عدد 66.

الفصل الثاني : المؤسسات المالية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كنموذج

يكون الدعم المالي للصندوق مانعا لي مساعدة مالية أخرى لصالح المستفيد¹، وبهذا فإن الصندوق يعمل على تشجيع ودفع الترقية العقارية عن طريق تقوية الطلب على هذه السكنات للفئة المعنية بها.

رابعا : الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

1- تعريفه :

تم إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بموجب القانون رقم 16/83 المؤرخ في 1983/07/02 الذي يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية² وتحديد أهدافه وكيفيات تسييره وتمويله. ويمكن تعريف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية من بينها مساعدتهم في الحصول على ملكية السكن.

2- أهداف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية :

حددتها المادة 03 من القانون رقم 16/83 والمتمثلة في إقامة تضامن شامل بين جميع العمال بالنسبة لكافة قطاعات النشاط والمساهمة في القضاء على الفوارق في مجال الخدمات الاجتماعية بتنفيذ السياسة والثقافة المحددة والهادفة إلى توزيع عادل للخدمات الاجتماعية والإسهام في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات والمؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية والتأكد من الإنجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم في تمويلها الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية مع دراسة وتحديد ووضع كيفيات توزيع موارده بين مختلف اللجان المكلفة بالخدمات الاجتماعية وضمان إنشاء خدمات اجتماعية في الولايات المفتقرة إليها طبقا للولايات المحددة في إطار سياسته للتوازن الجوي وما بين القطاعات والقيام بالدراسات والأبحاث التي تستهدف التطور المنسجم للخدمات الاجتماعية بالاتصال مع الهيئات المكلفة بالخدمات الاجتماعية³.

3- موارد الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية :

حددتها المادة 04 من القانون 16/83 والمتمثلة في :

- حصة في المساهمة المخصصة لصندوق الخدمات الاجتماعية للمؤسسات المستخدمة.

¹ أنظر : المادة 05 من نفس المرسوم.

² أنظر : القانون رقم 16/83 المؤرخ في 1983/07/02 المتضمن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، ج.د عدد 28، 1983.

³ أنظر : المادة 03 من القانون 16/83 المتضمن إنشاء الصندوق الولائي لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

الفصل الثاني : المؤسسات المالية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كنموذج

- حصة في المساهمة مخصصة لصندوق الخدمات الاجتماعية ما بين الهيئات.
- الموارد الخاصة المتحصل عليها عن طريق نشاطات الخدمات الاجتماعية.
- إعانات الدولة.
- الهيئات والصايا.
- الإعانات المحتملة لصناديق والهيئات الاجتماعية.

4- مهام الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية :

حددها المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 75/96 المعدل والمتمم والمتمثل في :

- ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال والأجراء وفقا لمبادئ التوزيع المنصف.
- التضامن بين العمال الأجراء في جميع القطاعات.
- المساهمة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات والمؤسسات المكلفة في مجال ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء.
- التأكد من الانجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار.
- القيام بتهيئة كل مواد التمويل من أجل ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء.
- جمع حصة الصندوق للخدمات الاجتماعية من الهيئات المستخدمة والقيام بكل الأعمال الرامية إلى تحسين ظروف سكن العمال الأجراء¹.

خامسا : بنك التنمية المحلية

1- تعريفه :

هو عبارة عن مؤسسة مالية عمومية تأسست بتاريخ 1982/04/20 حسب المرسوم رقم 85/85 المؤرخ بتاريخ 1985/04/30 برأس مال قدره 15.8000 مليون دينار جزائري.

انبثق بنك التنمية المحلية من القرض الشعبي الجزائري وعدة شركات مساهمة أخرى وبالتالي فهو عبارة عن شركة مساهمة مقره سطوالي خارج العاصمة².

¹ أنظر : المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 751/76 السابق الذكر.

² نسرين عياشي عمر، دور الجودة الخدمات المصرفية في زيادة القدرة التنافسية للبنوك "بنك التنمية المحلية" دراسة حالة، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 97.

الفصل الثاني : المؤسسات المالية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كنموذج

ويعتبر بنك التنمية المحلية ملك الدولة، خاضع للقانون التجاري ويتولى كل عمليات التقليدية لبنوك الودائع حيث يتمتع البنك بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ويعد تاجرا في علاقته مع الغير وخصها لمالي :

- القواعد العامة المتعلقة بنظام البنوك والقروض.
- الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها والمطبقة على عقودها.
- أهدافه ووسائله وهياكله وأعماله استقل عن القرض الشعبي الجزائري في 20 فيفري 1989 في ظل القانون 189/04 المتعلق باستغلالية المؤسسات ومدة حياة هذا البنك هي 99 سنة من تاريخ ترقيمه في السجل التجاري¹.

2- أهداف بنك التنمية المحلية :

هذا البنك يهدف إلى المشاركة الفعالة في تطوير الاقتصاد الوطني وعلى وجه الخصوص تعزيز الاستثمار بتشجيع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعات الصغيرة والمتوسطة في جميع القطاعات بتنوعها من خلال المشاركة في جميع الإجراءات التي وضعتها السلطات العمومية بحيث أن بنك التنمية المحلية على استعداد تام لتلبية الاحتياجات التمويلية للأفراد.

3- مهام بنك التنمية المحلية :

بالإضافة إلى الدور الذي تلعبه البنوك التجارية في جميع الودائع ومنع القروض فلبنك التنمية المحلية مهام أخرى تتمثل في تمويل :

- المؤسسات والمقاولات العمومية ذلك الطابع الاقتصادي الموضوعة تحت تصرف الهيئات المحلية (الولاية، البلدية... الخ).
- العمليات الاستثمارية المنتجة المخططة التي تبادر بها الجماعات المحلية.
- العمليات التي لها صلة بقروض على الرهن (الرهن الحيازي).
- الأشخاص المعنويون أو الطبيعيون حسب الشروط والأشكال المعمول بها.
- عمليات التجارة الداخلية الجهوية والمحلية.
- المخططات والبرامج التنموية الولائية.

¹ المصدر نفسه، ص 98.

الفصل الثاني : المؤسسات المالية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كنموذج

- جميع العمليات البنكية، القرض والصرف والخزينة التي لها علاقة بأعمال تسيير موجوداتها المالية.

وعليه فبنك التنمية المحلية هو بنك ودائع تملكه الدولة ويخضع للقانون التجاري، يتولى كل عمليات بنوك الودائع كالتوفير، الإقراض الضمانات والخدمات المتنوعة، لكنه يخدم بالدرجة الأولى الهيئات العامة والمحلية، فيمنحها قروض قصيرة وطويلة الأجل لتمويل عملياتها الاقتصادية إضافة إلى خدماتها الموجهة للقطاع الخاص في شكل قروض قصيرة الأجل¹.

سادسا : القرض الشعبي الجزائري

1- تعريفه :

- لقد ورثت الجزائر عن النظام الاستعماري غداة الاستقلال نظاما بنكيا يتجاوز العشرين بنكا ومن بين ما كانت الدولة الفنية تسعى إلى تحقيقه في الميدان المالي هو تأمين النظام البنكي الأجنبي، العمل على تأسيس نظام بني تسيطر عليه الدولة وعلى هذا الأساس تم إنشاء القرض الشعبي الجزائري² حيث نصت المادة 01 من هذا الأمر على أنه : "تحت الشركة وطنية مصرفية تحت تسمية "البنك الشعبي الجزائري" والذي حل محل بعض البنوك التي كانت متواجدة من قبل والتي حددتها المادة 03 من نفس الأمر والمتمثلة في البنك الشعبي التجاري الصناعي لمدينة الجزائر، البنك الشعب التجاري والصناعي لمدينة وهران، البنك الشعبي التجاري والصناعي لمدينة عنابة، البنك الإقليمي للقرض الشعبي لمدينة الجزائر".

2- المهام الموكلة للقرض الشعبي الجزائري :

بالنسبة للمهام الموكلة للقرض الشعبي الجزائري فقد حددتها المادة 07 من الأمر 78/67 أهم الصلاحيات المخولة لهذا البنك في إطار ممارسة مهامه حيث تنحصر مهمته بصفة خاصة في القيام بجميع العمليات المصرفية ومنح القروض والاعتمادات على شتى الأشكال وتطوير نشاط والتنمية الصناعية التقليدية والفنية والسياحة والصيد البحري والنشاطات الملحقمة، وكذلك التعاونيات غير الفلاحية للإنتاج والتسويق والخدمات والمقاولات الصغيرة والمتوسطة من الأنواع، بما في ذلك المؤسسات الداخلة في القطاع المسير ذاتيا.

¹ بن فليس ميلود، أهمية تقييم الأخطاء في تحفيز الموارد البشرية، دراسة حالة بنك التنمية المحلية، مذكرة ماستر في علوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013/2014، ص 54.

² الأمر رقم 366/66، المؤرخ في 29 ديسمبر 1966، المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، ج ر للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 110، 1996.

الفصل الثاني : المؤسسات المالية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كنموذج

كما يكلف بإجراء عمليات القرض لقاء رهون حيازة، وذلك في المركز التي عينها وزير المالي والتخطيط، ويستلم ودائع المبالغ ويقوم بجميع العمليات المصرفية لجميع الأشخاص الطبيعيين والتعاونيات غير فلاحية والأشخاص المعنويين التابعين للقانون الخاص في نطاق التنظيم الجاري به العمل لمؤسسات القطاع العمومي والقطاع المسير ذاتها، والقيام بتقديم إعانات لفائدة أصحاب المهن الحرة¹ كما أضافت المادة 02 على إمكانية القرض الشعبي الجزائري للقيام بجميع العمليات المعترف بها للبنوك الأخرى ضمن القانون 10/90 وهذا ما جعل هذا البنك يفتح على قطاعات أخرى خاصة المجال العقاري، بعدما كانت الصلاحيات والمهام التي كانت يقوم بها في هذا الإطار محدودة جدا والتي تزامنت مع إقرار مخطط جديد لتمويل السكن بداية من سنة 1995 والتي كانت تهدف بالأساس إلى تسهيل الحصول على القروض العقارية لجميع الفئات المتدخلة في هذا القطاع والعمل على الرقي بأساليب التمويل للنهوض بقطاع السكن والعمران².

3- القرض الشعبي الجزائري :

قد تجلّى دور القرض الشعبي خاصة في مجال التمويل العقاري فيعتبر من البنوك المهمة في مجال تمويل قطاع السكن بصفة عامة خاصة بعد نهاية التسعينيات، أين دخل هذا البنك المجال العقاري لاسيما من خلال منح القروض العقارية، حيث يعتبر القرض الشعبي أول بنك جزائري وضع حيز التنفيذ للقرض العقاري خاصة فيما يخص تمويل شراء وبناء للسكنات الجديدة³.

الفرع الثاني : موارد المؤسسات المالية

على أساس مصدر الالتزام أو لمن يلتزم المؤسسات المالية يمكن تصنيف موارد المؤسسات المالية إلى مجموعتين الأولى الموارد الذاتية أو الداخلية للمؤسسات المالية لأنها تمثل التزامات المؤسسة المالية قبل أصحاب رأس المال أما المجموعة الثانية فيطلق عليها الموارد الخارجية للمؤسسات المالية لأنها تمثل التزامات المؤسسة المالية قبل الغير.

¹ أنظر : المادة 07 من الأمر 78/67 المتضمن القانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، المؤرخ في 11 ماي 1967، ج ر العدد 40، سنة 1976، ص 550.

² المادة 02 من نفس الأمر 78/67.

³ ناصر لباد، مرجع سبق ذكره، ص 312.

الفصل الثاني : المؤسسات المالية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كنموذج

أولاً : الموارد الداخلية للمؤسسات المالية

وتشمل رأس المال والاحتياطيات والأرباح غير موزعة والمخصصات.

1- رأس المال :

هو التزام بصفة شخص قانوني¹ قبل مالك رأس المال، وفي هذا الصدد لا بد من التطرق إلى رأس المال الاسمي ورأس المال المدفوع وينقسم بدوره إلى قسمين :

(أ)- رأس المال الاسمي : هو مجمع رأس المال الكلي الذي صدر به قرار استثناء البنك أو المؤسسة المالية².

(ب)- رأس المال المدفوع : وهو يمثل قيمة الأسهم التي دفعها الأفراد أو المؤسسات المساهمة منهم في رأس مال بنك المؤسسة المالية وعادة ما يمثل نسبة ضئيلة من إجمالي الموارد المتاحة³.

2- الاحتياطيات والأرباح غير الموزعة والمخصصات :

تمثل الاحتياطيات والأرباح غير موزعة ترتبط بنشاط البنك وتستهدف البنوك من خلالها دعم مراكزها المالية وتقويتها في مواجهة المتغيرات في المستقبل والاحتياط مبالغ تقطعها البنوك من صافي الأرباح وتشمل مايلي :

(أ)- الاحتياط القانوني : هو ما يلزم به القانون البنوك أو المؤسسات المالية باحتجازه كنسبة معينة من الأرباح السنوية لتكوين هذا الاحتياطي القانوني حتى يصبح هذا الأخير مساويا لرأس المال المدفوع.

(ب)- الاحتياط الاختياري (الخاص) : ويقرره مجلس الإدارة من الجمعية العمومية وهو نسبة من الأرباح السنوية تحتجز لتكوين احتياطي إضافي لتدعيم المركز المالي أو لمواجهة أي خسارة غير متوقعة⁴.

(ج)- الاحتياط العام : يمثل أرصدة يكونها البنك من تلقاء نفسه دون التزام قانوني يهدف إلى تقوية مركز البنك⁵.

¹ الشخص القانوني صفة شخص طبيعي أو معنوي أهل لاكتساب الحقوق وتمثل الالتزامات.

² سليمان عبد القادر، مرجع سبق ذكره، ص 13.

³ محمد سحنون، الاقتصاد النقدي والمصرفي، بماء الدين للنشر والتوزيع، قسنطينة، 2003، ص 77.

⁴ عادل أحمد حشيش، أساسيات الاقتصاد النقدي المصرفي، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2004، ص 210.

⁵ سليمان عبد القادر، مرجع سبق ذكره، ص 14.

الفصل الثاني : المؤسسات المالية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كنموذج

(د)- مخصصات الديون المشكوك فيها : أي مواجهة الخسائر التي قد يتعرض لها البنك، ويتم تكوين هذه المخصصات باقتطاع نسبة مئوية من أرباحه سنويا ويقدرها بناء على حجم الديون التي تشك في إمكانية تحصيلها، ويضيفها إلى هذا المخصص.

(هـ)- مخصصات أخرى : مثل مخصص إنهاء الخدمة، مخصص الضرائب، مخصص ضد الحريق، مخصص ضد السرقة، احتياطي عام للطوارئ، احتياطي استهلاك الموجودات الثابتة، بالإضافة إلى المخصصات التي تكونها لمواجهة احتمالات تظهر معها الوقاء بما سبق أن التزمت به اتجاه الغير أي لمواجهة التزامات تنشأ عما يسمى بائتمان التعهدي نذكر منها :

• تعهدات البنك لقاء اعتمادات مستندية.

• تعهدات البنك لقاء حفلات لحساب المتعاملين.

• تعهدات البنك لقاء التزامات أخرى.

وإذا نظرنا إلى الأهمية السببية للموارد الذاتية للبنوك أو المؤسسات المالية نجد أنها ضئيلة بالنسبة لمواردها الكلية والأمر الذي يؤكد هذا ضآلة أهميتها كمصدر لتمويل توظيفات هذه البنوك، كما أن هذا يعكس أمر بطالته، ومدى تأثير البنوك على النشاط الاقتصادي في المجتمع والذي يمكنه قياسه بحجم التسهيلات التي تمنحها والاستثمارات التي تقوم بها، يفوق جدا ذلك التأثير المستمد من مواردها الذاتية¹.

ثانيا : الموارد الخارجية للمؤسسات المالية

وهي الموارد المالية التي تتوافر للمصرف من غير المساهمين وهي تمثل بصفة عامة النسبة الكبيرة من إجمالي موارده وتمثل هذه الموارد في مختلف التي يحصل عليها البنك من الأفراد والهيئات والإبداعات والقروض ومن المصاريف التجارية الأخرى سواء كانت محلية أو أجنبية².

¹ بودرومي عبد النور، دحام عبد الرزاق، دور البنوك التجارية في تمويل السكن عن طريق القروض العقارية، معهد العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، المركز الجامعي بجي فارس، المدينة، 2006، ص 23.

² إسماعيل أحمد الشناوي، وعبد النعيم مبارك، اقتصاديات، النقود والبنوك والأسواق المالية، الدار الجامعية، مصر، 2000، ص 254.

1- الودائع :

هي عبارة عن عقد يخول للبنك ملكية النقود المودعة والتصرف فيها بما يتفق مع نشاطه والتزامه يردها للمودع طبقا لشروط العقد، وبالتالي فالوديعة عبارة عن عقد مبرم بين طرفين أحدهما البنك والطرف الآخر هو العميل، يمكن أن يكون فرد أو شركة أو هيئة، وبموجب هذا العقد تنتقل ملكية النقود المودعة لدى العميل إلى البنك لديه وبالتالي يكون للبنك حقي التصرف فيها كيفما شاء وبما يتفق مع نشاطه، إلا أن ملكية البنك للنقود المودعة لديه مقيدة، يرد مثلها للعميل المودع طبقا للشروط الواردة بالعقد، فيجوز الاتفاق على أن تلك الوديعة النقدية عند الطلب أو عند أجل معين ومتفق عليه بين البنك والعميل، أو ترد بشرط أخطار سابق من العميل¹ وتصنف الودائع على عدة أشكال :

(أ)- الودائع الجارية أو تحت الطلب : ويكون لأصحابها الحق في سحبها كلها أو جزء منها في أي وقت دون سابق إنذار وتستخدم الشيكات أو إيصالات الصرف للسحب منها.

(ب)- مجموعة الودائع غير الجارية : هذه الودائع لا تتداول بواسطة الشيكات ولكن بطريقة الخصم بالإضافة إلى أرقامها المقيدة في دفاتر البنك وتشتم عدة أشكال منها :

• الودائع لأجل : وتتميز بقدر معين من الاستقرار النسبي، وإذا يحتفظ بها العملاء لأجال محددة لا يجوز لهم السحب منها إلا عند حلول أجلها وتقوم البنوك عادة بدفع مقابل حوله عن تلك الموارد في صورة فوائد تضيفها لقيمة الوديعة كما تشمل أيضا ودائع باختصار لا يجوز لأصحابها السحب منها لمدة معينة يتفق عليها في عقد الوديعة².

• الوديعة النقدية التي ترد بشرك أخطار سابق : تختلف عن الأنواع السابقة لأنه عند إبراز الاتفاق بين العميل والبنك لا تحدد مدة الأخطار بطلب الرد المرسل من العميل. ونتيجة ذلك فإن البنك في هذا النوع يعطي فائدة على الوجيعة النقدية المودعة لديه، تحدد قيمة تلك الفائدة على أساس لأول الفترة اللاحقة على الأخطار.

¹ منير محمد الجنيهي ومدوح الجنيهي، أعمال البنوك، دار الفكر الجامعي، مصر، 2000، ص 24.

² مجدي محمود شهاب، اقتصاديات النقود والمال، النظرية والمؤسسات النقدية، دار الجامعة الجديدة للنشر، ص 209.

الفصل الثاني : المؤسسات المالية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كنموذج

- **ودائع ائتمانية :** يختلف هذا النوع من الودائع عن بقية الأنواع الأخرى، فهو النوع الوحيد الذي لا يكون نتيجة إيداع حقيقي بل هو ناشئ عن مجرد فتح حسابات ائتمانية والقيام بعمليات الاقتراض، والجدير بالذكر أن الودائع الائتمانية، هي الوجه الآخر للقروض الائتمانية¹.
- **الودائع المجمدة :** وهي تمثل المبالغ التي يحصل عليها من العملاء مقابل أدائها لعدد من المحددات المصرفية ومن بينها احتياطات خطابات الضمان التي يقدمها العميل يوقع نسبة معينة من قيمة الخطاب المحدد بواسطة البنك أو التأمينات وفتح الاعتمادات المستندية².
- **ودائع البنوك ودائون مختلفون :** وتمثل أحد مصادر التحويل الهامة التي تعتمد عليها البنوك التجارية، فهي تسيير عملياتها وبطبيعة الحال يمثل هذا المورد التزامات على البنك، يمكن تقسيم آجال الاستحقاق إلى حسابات جارية لمقابلة المدفوعات المتبادلة بين عملاء البنك في إطار العلاقات اليومية العادية وحسابات آجلة وبإخطار قروض علم عليها البنك من بعض البنوك المقابلة بعض نوحى التوظيف المتاحة له.
- **المبالغ المقترضة من البنك المركزي :** وتمثل بدورها مصدرا هاما لتمويل نشاط البنوك التجارية وخاصة لتغطية احتياجات التمويل الموسمي، وفي الظروف العادية يتحول التجاء البنوك لاقتراض من البنك المركزي من البنك المركزي وأيضا تحقيقها بالتعاون مع البنوك التجارية على العموم يمثل البنك المركزي في الحاضر الملجأ الأخير لاقتراض لتدعيم مركز سيولة البنك³.

الفرع الثالث : علاقة المؤسسات المالية بالتمويل العقاري

يعتبر موضوع التمويل العقاري أحد المواضيع التي تنصب على نشاط التمويل وذلك لقرض الاستثمار في مجال السكن وقد يكون النشاط المستخدم للتمويل العقاري فيه سكني أو أخذ مالي أو تجاري أو صناعي⁴، لنبين العلاقة المالية أو التمويل العقاري وجب علينا أولا التطرق إلى تعريف التمويل العقاري وذكر خصائصه.

¹ سليمان عبد القادر، مرجع سبق ذكره، ص 15.

² عاطف جابر طه، تنظيم وإدارة البنوك، دار الجامعية، مصر، 2008، ص 151/152.

³ بودرومي عبد النور، دحام عبد الرزاق، مرجع سبق ذكره، ص 25.

⁴ ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة، الجديدة، مصر، 2007، ص 09.

أولا : تعريف التمويل العقاري

يمكن تعريف التمويل العقاري بأنه كل نشاط تمويلي يهدف إلى استثمار في مجالات الشراء أو البناء أو الترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمائية ومباني المحلات المخصصة لنشاط التجاري ويكون التمويل مضمونا بحق امتياز على عقار أو برهن رسمي، المخصصة لنشاط التجاري ويكون التمويل مضمونا بحق امتياز على عقار أو برهن رسمي، ويخضع قيد الامتياز أو الرهن للقواعد العامة المقررة في القانون المدني، ويعقد هذا القيد حتى جميع الرسوم والمصاريف¹ وما يعرف بأنه النشاط الذي تباشره المؤسسات المالية المرخص لها في الجهات المختصة بهدف منح الائتمان في مجال إنشاء بناء العقارات مخصصة لتمكينها من الأفراد، أو منح قروض للشركات العامة في مجال المساكن ذات الإيجار المعتدلة²، أما بالنسبة للمشروع الجزائري فلم يعرف بلنا التمويل العقاري بصفة مباشرة ولكن باعتمادنا على استقرار القوانين والنصوص التي تنظم مجال الترقية العقارية يمكن استنتاج تعريف للتمويل العقاري وذلك من خلال القانون السابق الذكر أن "تستهدف الترقية العقارية يمكن الحاجات الاجتماعية في مجال السكن، في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساس وتشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري تقام على أراضي خاصة أو مقتناة عارية أو مهياة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد"³.

إذا من خلال المادة 02 يمكن القول أن التشريع لم يتعرض لتعريف التمويل العقاري رغم أن عملية الترقية في حد ذاتها لا يمكن أن تنطلق دون تمويل، حيث تنص المادة 03 من القانون نفسه "أنه الترقية العقارية تشمل على جميع الأعمال التي تساعد على تحقيق الهدف المحدد في المادة 02 أعلاه"⁴.

أما إذا ذهبنا إلى المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري فنجد أن المادة 02 منه تنص على أن "النشاط العقاري يشمل على مجموعة الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد أملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة، يمكن أن تكون الأملاك العقارية، المعنية محلات ذات الاستعمال المهني أو محلات مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري"⁵.

¹ أنور طلبة، شرح قانون التمويل العقاري، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2004، ص 05.

² عبد الحميد ثروت، مرجع سبق ذكره، ص 10.

³ المادة 02 من القانون رقم 07/86 السابق الذكر.

⁴ المادة 03 من القانون رقم 07/86.

⁵ المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 السابق الذكر.

الفصل الثاني : المؤسسات المالية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كنموذج

إذا نلاحظ أن المادة 02 من المرسوم التشريعي 03/93 يمكن تعريف التمويل العقاري من خلالها أنه كل نشاط أو عمل يساهم في تمويل إنجاز أو تحديد الأملاك المخصصة للبيع أو الإيجار وتلبية حاجات خاصة.

أما بالنسبة للقانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية فقد جاء في المادة 09/03 أن "مشروع العقاري يشمل مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد، إعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع¹ والإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات"، وبالتالي يمكن تعريف التمويل العقاري حسب القانون 04/11 على أنه كل عملية لتهيئة الموارد العقارية والمالية وإدارة المشاريع العقارية يقوم بها مرقى عقاري كالبنوك العقارية.

ثانيا : خصائص التمويل العقاري

تختلف صور وأشكال تطبيق نظام التمويل العقاري في دول العالم وفقا لعدد في المحددات كأنماط المعيشة والأوضاع الاقتصادية والمالية، ورغم كل هذه الاختلافات إلا أن التمويل العقاري ينفرد بخصائص يمكن إجمالها فيما يلي :

1- التمويل العقاري عقد مالي :

إن نظام التمويل العقاري يسمح بالتدخل المالي ويبدو هذا من خلال الالتزامات المتبادلة بين أطراف الاتفاق ومن خلال المؤسسات المخول لها لمزاولة أنشطة التمويل العقاري.

وباتفاق التمويل العقاري كغيره من العمليات القانونية يتضمن بنودا أو شروطا تتمثل في :

- الشروط التي يتم قبولها من البائع والمشتري في شأن بيع العقار بالتقسيط بما في ذلك بيان العقار وثمانه.
- المقدار المعجل من البيع الذي أداه المشتري للبائع.
- عدد وقيمة أقساط باقي الثمن وشروط الوفاء بها على أن تكون محددة إلى حيث لاستيفائها بالكامل.

¹ المادة 03 من القانون رقم 04/11 السابق الذكر.

الفصل الثاني : المؤسسات المالية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كنموذج

- قبول البائع حوالة حقوقه في أقساط الثمن إلى الممول بالشروط التي يتفقان عليها وهذه الالتزامات كما يبدو جليا هي كلها التزامات مالية.

فالتمويل العقاري هو عملية مالية في صورة ائتمان نقدي، يتم سواء مباشرة بأن يوضع بريد المشتري ليسدد منه ثمن العقار أو نفقات ترميمية أو تحسينه، أو بطريقة غير مباشرة بأن يسلم للبائع لقاء الثمن، وحتى في الأحوال التي يتعاقد فيها الممول مع الغير (مقاولا) لإقامة بناء على أرض طالب التمويل، فإن هذه العملية تتوج في النهاية في صورة دين بمبلغ في النقود يلتزم طال بالتمويل ليسدد أقساطه إلى الممول وفقا لما تم الاتفاق عليه¹.

2- التمويل العقاري من العقود ذات التدقيق المتتابع :

إن اتفاق التمويل العقاري يعتبر من العقود الزمنية أو عقود المدة، إذ تعرف هذه الأخيرة أنه تلك العقود التي تعتبر المدة عنصرا أساسيا فيه إذ تجدد محله وهي إما ذات تنفيذ مستمر كعقدي والعمل وإما عقود ذات تنفيذ دوري كعقد التوريد² ويترتب على إدراج اتفاق التمويل العقاري ضمن العقود ذات التنفيذ المتتابع، أن يكون لكل قسط من الأقساط ذاتية الخاصة به، فيتم الوفاء به في موعده المحدد في العقد، كما يخضع لمدة تقادم مستقلة عن الأقساط الأخرى ومميزة اللازمة لتقادم الدعاوي الناشئة عن عقد التمويل العقاري نفسه، وهناك نتيجة أخرى هامة تترتب على اعتبار التمويل العقاري من العقود ذات التنفيذ المتتابع، مفادها أنه في حالة مضي المدة الخاصة بتقادم دعوى إبطال عقد التمويل العقاري فإن البدء في تنفيذ ولو جزئيا يحول بين الممول وبين التمسك بالقاعدة التي تقتضي بأنه : "إذا كانت الدعوى تتقادم فإن الدفع مؤيد"، فقد يقبل منه إشارة الدفع بإبطال العقد خلال دعوى يقيمها الممول مثلا، للمطالبة بالوفاء بالأقساط المستحقة، وهذا ما قرره محكمة النقض الفرنسية³.

¹ ثروت عبد الحميد، مرجع سبق ذكره، ص 13-14.

² محمد حسنين، مرجع سبق ذكره، ص 18.

³ ثروت عبد الحميد، مرجع سبق ذكره، ص 17.

المبحث الثاني : صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كنموذج

يعتبر السكن من أهم القطاعات التي تعاني منها الدولة الجزائرية خاصة من ناحية التمويل فكان لا بد من استحداث هيئة تشجع الاستثمار وذلك بجملة من المبادئ والتنظيمات في الترقية العقارية.

فمن خلال هذا تم استحداث هيئة تعرف بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية كهيئة ضمان في إطار عقد البيع بناء على التصاميم بمناسبة إحدائه لنمط جديد من البيع عقد بالبيع بناء على التصاميم، كون هذا الأخير يمتاز بخصوصية وأحكام قانونية تميزه عن باقي العقود المسماة فهو يسهل على المشتري دفع الثمن على أقساط تحدد قيمتها وطريقة دفعها باتفاق وبذلك أعطى فيه المشرع للمشتري ضمانات قانونية خاصة تختلف على الضمانات المعروفة في القواعد العامة¹ ولقد برز دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة خاصة مع صدور القانون 04/11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حيث توسع تدخله إلى ضمان إتمام الإنجاز وأصبح أيضا هيئة ضمان يخص صيغة عقد حفظ الحق فيها.

¹ مسكر سهام، مرجع سبق ذكره، ص 09.

الفصل الثاني : المؤسسات المالية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كنموذج

سوف نتناول في هذا المبحث مطلبين الأول مفهوم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، أما في المطلب الثاني فسنتناول فيه قواعد تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية.

المطلب الأول : مفهوم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

إن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية يعتبر من الضمانات القانونية الخاصة حيث يقتصر مجاله على نشاط الترقية العقارية فقط خاصة بعد إحداث المشروع لتقنية البيع بناء على التصاميم الذي يعتبر من العقود الحديثة.

يمكن من الإقبال الواسع على هذا النوع من العقود ودوره الفعال في التخفيف من أزمة السكن إلا أن هناك بعض الغموض حول صيغة هذا العقد عامة والضمانات الخاصة به، بما فيها الدراسات المتعلقة بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية.

فكل هذا خصصناه للتعريف بهذه الهيئة باعتبارها قائمة على الضمان¹ الفرع الأول أما الفرع الثاني فخصصناه حول تنظيم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة خاصة من ناحية التكوين والهدف.

الفرع الأول : تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

إن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة عبارة عن هيئة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي لها طابع تعاوني لا يسعى لتحقيق الربح الموضوع تحت وصاية وزارة السكن.

هو أيضا تنظيم خاص موضوع تحت وصاية وزارة السكن وهو كفيل بهدف لتحقيق الربح².

لم يعطي المشرع الجزائري تعريف لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري غير أنه نص في المادة 11 منه على أنه يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي التزاماته بتأمين إجباري يكتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به وأن يرفق شهادة الضمان إجبارا بالعقد المنصوص عليه في المادة 10 من المرسوم

¹ أنظر : المواد 54-55-56 من القانون رقم 04/11، المرجع السابق.

² أنظر : محاضرة السيد مولود دهال، المدير العام لصندوق ضمان الصندوق والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، بعنوان "دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية"، الصالون الوطني الرابع للسكن فندق الأوراسي، الجزائر في 27 و28 نوفمبر 2007.

الفصل الثاني : المؤسسات المالية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كنموذج

التشريعي رقم 03/93 ولم يعرفه أيضا في القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تحدد نشاط الترقية العقارية، بل نص على مهامه بمقتضى المادة 04 و05 منه على أنه زيادة على التأمينات المطلوبة في التشريع المعمول به وفي إطار ممارسة مهنة المرقي العقاري طبقا لالتزاماته، يتعين على المرقي العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنهاء اكتتاب ضمان الترقية العقارية.

ويعتبر صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وسيلة أو أداة تستعملها السلطة الوصية، الدولة بشكل مباشر لأجل إضفاء الشفافية والأمان في التعاملات الغير واضحة بن المرقين الخواص والمستفيدين من السكنات¹.

الفرع الثاني : نشأة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وطبيعته القانونية

أولا : النشأة

أمام تفاقم أزمة السكن في الجزائر سعى المشرع الجزائري جاهدا للحد منها وذلك من خلال إصدار قانون 07/86 الصادر في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية الذي هدف إلى تطوير الأملاك العقارية وتمويل البرامج السكنية ولكن مع التوجه الاقتصادي الجديد الذي تثبته الجزائر في أواخر الثمانينات بعد صدور دستور 1989 وسلسلة الإصلاحات الاقتصادية والقانونية التي شهدتها آنذاك أثبتت عدم مواكبة هذا القانون لهذه التغييرات².

وبالتالي استحالة تطبيقه مما أدى إلى إلغائه بمجرد صدور المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالترقية العقارية حيث اعتبر بمثابة انفتاحا في الميدان العقاري ووضع عدة أهداف كان من بينها إحداث هيئات مدعمة لتمويل نشاطات الترقية العقارية أهمها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وحتى بعد إلغاء هذا المرسوم التشريعي بمجرد صدور القانون، رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية³، نجد أن المشرع أعاد تفعيل هذا الصندوق بتخصيص الفصل الرابع الذي ينظم أحكامه.

حيث تم إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في سنة 1993 وذلك بناء على نص المادة 131 التي تعدل وتتم المادة 121 من القانون رقم 26/89 المؤرخ في 1989/12/31 والمتضمن قانون المالية لسنة 1990،

¹ أنظر : المادة 131 من قانون المالية لسنة 1993، الجريدة الرسمية العدد 04 المؤرخة في ديسمبر 1992.

² مسكر سهام، مرجع سبق ذكره، ص ص 09-10.

³ مولود دهال، نشاط الترقية العقارية، دار بلقيس، الجزائر، ص ص 21-22.

الفصل الثاني : المؤسسات المالية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كنموذج

كما نصت المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 على إحداث هذا الصندوق¹ وبناء على النصين السابقين صدر المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 03/11/1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة² المتبادلة لكن هذا الصندوق لم يتم تنصيبه فعليا إلا في شهر أوت 2000 وقبل هذا التنصيب قامت شركات التأمين والمؤسسات المصرفية كفالة المرقي العقاري.

ثانيا : المركز القانوني لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

نجد أن المرسوم التنفيذي رقم 406/97 نص في المادة 02/02 أنه على أن الصندوق طابع تعاوني ولا يسعى لتحقيق الربح وهو هيئة تأمين تحقق حماية للمشتري لقاء التسيقات التي يدفعها وطالما أن المرسوم نص على أنه لا يسعى لتحقيق الربح ونحن نعرف أن الأعمال التجارية تهدف إلى تحقيق الربح سواء كانت أعمالا تجارية موضعية تشكيلية أو تبعية لكن الأعمال التي يقوم بها الصندوق تكتسي الصبغة المدنية وليست التجارية³.

الفرع الثالث : تنظيم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

إن تنظيم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية ورد من خلال المرسوم التنفيذي 406/97 المؤرخ في 03/11/1997 في انتظار صدور المراسيم التطبيقية للقانون 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وكذا إعادة النظر في النظام الداخلي له.

أولا : تكوين صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية

نظمت مهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري استنادا لنص المادة 11 منه المتعلقة بإجبارية التأمين أمامه في طرق المتعاملين في الترقية العقارية التي تتجسد في إطار عقد البيع بناء على التصاميم المحدد نموذجه في المرسوم التنفيذي رقم 18/94 المؤرخ في 07/03/1994 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم المطبق لمجال الترقية العقارية.

¹ المرسوم التشريعي 03/93 المرجع السابق.

² المرسوم التنفيذي رقم 406/97 مؤرخ في 02 رجب 1448 الموافق لـ 03/11/1997، المتضمن إحداث صندوق ضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر، عدد 73، الصادرة بتاريخ 15/11/1997، ص 35.

³ قلي السعدية، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري، وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013، ص 118.

الفصل الثاني : المؤسسات المالية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كنموذج

وبما أن المرسوم التنفيذي 406/97 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لم يرد فيه تنظيم وعمل الصندوق فإنه كان له دور كبير في وضع النظام الداخلي له عن طريق أجهزة لذا سوف نتطرق إلى تكوين صندوق الضمان والكفالة المتبادلة الذي بينه المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 407/97 في المادة 08 على أنه : "يدير الصندوق مجلس إدارة ويسيره مدير عام ويزود بجمعية عامة" أما المادة 09 من نفس المرسوم فتصف على أنه "يدي الصندوق لجنة للضمان زيادة على أجهزة الإدارة والتبرير المذكور في المادة 08 السابقة¹ من خلال هذا سنتطرق إلى أجهزة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة علما أن هذه الأجهزة لا تزال تقوم بمهامها ليومنا هذا.

1- مجلس الإدارة :

يتكون مجلس إدارة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية من 07 إلى 09 أعضاء ينتخبون من طرف المنخرطين في الجمعية العامة، يجتمع هذا المجلس في دورة عادية بناء على استدعاء من رئيس أربع مرات على الأقل سنويا ويمكن أن يجتمع في دورة غير عادية كلما اقتضت مصلحة الصندوق ذلك بطلب من رئيسته 03/22 من أعضائه² حيث يستمتع مجلس إدارة الصندوق بكل السلطات في مجال الإدارة³ لاسيما تحديد برنامج نشاط الصندوق والمصادقة على القواعد العامة لاستعمال الأموال الجائز التصرف فيها وتوظيف الأموال الاحتياطية وكذا تشكيل لجنة الضمان وقواعد عملها مع قبول الهبات والوصايا.

2- لجنة الضمان :

تتكون لجنة الضمان في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة من 03 إلى 05 أعضاء يرأسها المدير العام للصندوق أو من يمثله قانونيا ومجلس الإدارة هو من يحدد تشكيلاتها⁴ وعملها يتمثل في اتخاذ صنع قرار ضمان الصندوق بعد دراسة الوثائق بما يطابق القواعد العامة والشروط التي حددها مجلس الإدارة وكذلك تحديد شروط الضمانات التي يعطيها الصندوق وكيفية تنفيذها.

كما أن للصندوق الحرية في تحديد شروط الضمانات باعتبار الصندوق للتأمين والضمان⁵.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 106/97 المؤرخ في 1997/11/03، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

² أنظر : المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 1997/11/03 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

³ أنظر : المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المذكور أعلاه.

⁴ أنظر : المادة 19 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 406/97.

⁵ الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 1995/01/25 المتعلق بالتأمينات، ج ر عدد 133، 1995.

الفصل الثاني : المؤسسات المالية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كنموذج

ولقد نص المرسوم التنفيذي رقم 406/97 في المادة 21 منه على أن الأشخاص التالية لا يمكن لهم أن يكونوا أعضاء في لجنة الضمان خاصة المتعاملون في الترقية العقارية سواء كانوا أعضاء في الصندوق أو لا وكذلك أولياء وأقارب المتعاملين في الترقية العقارية وكذلك القائمون بإدارة أعضاء هيئة التسيير أو مجلس المراقبة أو أزواج القائمين بإدارة أو أعضاء الهيئة أو مجلس مراقبة شركات الترقية العقارية وأصولهم والأشخاص الذين يتقاضون من المتعاملين في الترقية العقارية أجرا أو مرتبا مقابل أي نشاط كان¹.

وتعتبر قرارات مجلس الضمان نهائية إلا أنه يمكن الطعن فيها من قبل أي متعامل غير راقى إعادة النظر في قراره².

3- المدير العام :

يتم تعيين المدير العام من طرف مدير السكن كما أنه يتولى المهام التالية :

- السهر على تنفيذ القرارات وتحقيق أهداف الصندوق.
- توقيع العقود والاتفاقات بين الصندوق والمتعاملين في الترقية العقارية.
- يأمر بصرف النفقات.
- يبرم العقود ويوقعها.
- له صلاحية تمثيل الصندوق أمام العدالة.
- يقوم بإعداد مشروع النظام الداخلي للصندوق ويعرضه على مجلس الإدارة للتشاور فيه.
- تقديم تقرير سنوي في آخر كل سنة مالية يسرد فيه نشاط الصندوق بإضافة إلى الحصيلة والحسابات والنتائج حيث يرسلها إلى السلطة الوصية بعد مصادقة مجلس الإدارة.

4- الجمعية العامة :

يتأسس الجمعية العامة أحد أعضاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ويتكون أعضاؤه من كل أعضاء الصندوق ومن صلاحياتها تحديد شروط أهلية انتخاب ممثليها في مجلس إدارة الصندوق وتنتخبهم، مما تقوم بالنظر في التقرير السنوي لنشاطات الصندوق الذي يقوم بإعادة المدير العام وتعيين محافظ الحسابات بإضافة إلى تقديم

¹ أنظر : المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 السابق الذكر.

² أنظر : المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المذكور أعلاه.

الفصل الثاني : المؤسسات المالية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كنموذج

كل اقتراح أو موضوع من شأنه أن يشجع تنمية الترقية العقارية ويحسن السير الحسن لنشاطات الصندوق وإدارته نجد أن صلاحيات الجمعية العامة هي صلاحيات تتعلق خاصة بتنظيم عمل الصندوق داخليا وتسير هياكلها.

إن الهدف من استحداث هذا الصندوق هو العمل على ضمان التسديدات التي يدفعها المشترون والتي تكتسي شكل تسبيق على الطلب إلى المرقيين العقاريين على أساس عقد البيع على التصاميم وبناء على ذلك فقد نصت المادة 02/03 من المرسوم التنفيذي 406/97 على أنه : "وبهذه الصفة يتعين على المتعامل في الترقية العقارية المنخرط في الصندوق أن يكتب لدى هذا الأخير تأمينا على المشروع المتضمن الملك موضوع البيع".

كما بينت المادة 04 منه على جميع الأشخاص الطبيعية والمعنوية التي تمارس نشاط الترقية العقارية يمكن أن ينضموا إلى الصندوق المتعلق بالضمان والكفالة المتبادلة حيث أن هذا الانضمام إلى الصندوق الذي يخول للمرقي العقاري صفة المتعاون يصبح فعليا بمجرد أن يوقع هذا الأخير على النظام الداخلي وتسديد حقوق الانضمام بالاشتراكات¹.

إن المشرع الجزائري ومن خلال القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، قام بتخصيص فصل كامل لهذا الجهاز، وذلك للتأكد على أهمية الصندوق في مجال ضمان عمليات إنجاز المشاريع السكنية التي ينجزها المرقيون العقاريين خاصة الخواص منهم نتيجة العديد من التلاعبات التي يقوم بها، وعلى هذا الأساس نصت المادة 54 من القانون 04/114 على أنه : "زيادة على التأمينات المطلوبة في التشريع المعمول به. وفي إطار ممارسة نشاط مهنة المرقي العقاري طبقا لالتزاماته، يتعين على المرقي العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنجائه اكتساب ضمان الترقية العقارية الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنجائه اكتساب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تبعات وإتمام الأشغال، وتغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية" كما ألزم المشرع الجزائري على ضرورة أن ينتسب جميع المرقيين العقاريين الذين تحصلوا على الاعتماد من الجهات المنصوص عليها قانونيا، والمسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في إطار ممارسة نشاطات الترقية العقارية².

¹ أنظر : المادة 02/03 من المرسوم التنفيذي 406/97 المتضمن إحدات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

² أنظر : المادة 55 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

المطلب الثاني : قواعد تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

تتمثل قواعد تنظيم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان التسديدات التي يدفعها المشترون والتي تكتسي شكل تسبيق على الطلب، إلى المرقي العقاري على أساس عقد البيع بناء على التصاميم لذلك يتعين على هذا الأخير، اكتتاب تأمين لدى الصندوق ابتداء من شروعه نفي إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه وقبل إنجائه¹ كما سبق وأن نص المرسوم التشريعي رقم 03/93 بنص المادة 11 على أن المتعامل في الترقية العقارية أن يكتسب تأميना إجباريا على التصاميم وبعقد حفظ الحق هذا ما سنبينه من خلال المطلب الثاني الذي قسمناه بدوره إلى فرعين الأول عن قواعد تدخل الصندوق في عقد البيع بناء على التصاميم أما الفرع الثاني فخصصناه لقواعد تدخل الصندوق في عقد حفظ الحق.

الفرع الأول : قواعد تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

في إطار عقد البيع بناء على التصاميم

إن عقد البيع بناء على التصاميم هو من العقود التي لها صلة وثيقة بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، حيث يتدخل في العديد من الأمور محل العقد لأن طبيعته تتطلب وجود ضمان خاص فمثلا في إطار البيع الأجل الذي نص عليه المشرع بموجب القانون رقم 78/86 المتعلق بالترقية العقارية، فالمستفيد يكون في حماية تامة عند تسديد الثمن البناء بسبب الإجراءات القانونية المحددة في دفتر الثمن، لأن المستفيد (المشتري) يلتزم بدفع الثمن إلا عند تاريخ تحرير عقد البيع النهائي يوضع في حساب خاص ويحجز²، على غرار عقد البيع بناء على التصاميم فالمشتري يلتزم بدفع الثمن بتقدم مراحل الإنجاز وهناك خطر في أن البناء قد لا ينجز قد خلال هذا كله عمل المشرع الجزائري على إيجاد الضمانات الكافية لحماية المشتري في إطار عقد البيع بناء على التصاميم ومن هذه

¹ أنظر : نص المادة 45 من القانون رقم 04/11 السابق ذكره.

² البيع الأجل الطي نص عليه المشرع الجزائري في القانون رقم 07/86، المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية، ج ر عدد 10 المؤرخة في 1986/03/05، والذي يجب أن يسبقه عقد حفظ الحق وأعاد النص على ف بالقانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، المؤرخة في 2011/03/06.

الفصل الثاني : المؤسسات المالية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كنموذج

الضمانات التي يتدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة فيها في ضمان دفع التسديدات كذلك ضمان إتمام الإنجاز.

أولا ضمان التسديدات

إن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة يقتصر دوره الأساسي في تعويض المشتري في إطار عقد البيع بناء على التصاميم وذلك فيما يخص ضمان التسديدات التي تم دفعها للمرقي العقاري كتسبيق على الطلب في عقد البيع بناء على التصاميم وهذا ما نصت عليه المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 حيث جاء فيها أنه : "يقوم بالتسيقات المبالغ المالية التي يقوم المشتري بدفعها للمتعامل في الترقية العقارية في إطار عقد البيع بناء على التصاميم الذي يرم طبقا للتشريع المعمول به ما عدا الدفع الأخير والذي يتم عند حيازة السكن أن بداية الانتفاع به..." وبالتالي فنصندوق الضمان والكفالة المتبادلة لا يضمن القسط الأخير، لأن المشتري يدفعه عند تحرير محضر التسليم لدى الموثق من خلال هذا سنين عناصر الضمان فيما يخص ضمان التسديدات¹ والإجراءات العملية للضمان المصدقية أمام الصندوق.

1- الخطر المضمون :

أجبر المتعامل في الترقية العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري على إلزامية وضع تأمين إجباري يغطي التزاماته بحيث اكتسابه لدى الصندوق حيث يضمن الصندوق من خلال هذا التأمين كامل الالتزامات العقدية بين المشتري والمتعامل في الترقية العقارية والمرسوم التنفيذي رقم 406/97 لم يحدد حالات تدخل الصندوق في الضمان وهذا ما ساعد على عدم معرفة المشتري بالضمانات التي وضعها المشرع لحماية لهم أما وثيقة الضمان التي وضعها الصندوق هي التي يبيتها حالات تدخل الصندوق في الضمان مما جعل المشتري لا يعرفون حقوقهم في الضمان مما يضيع حقوقهم².

في هذا الصدد سنتعرف على الحالات التي من الواجب أن يضمنها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

• **الحالات المعنية بالضمان :** نصت المادة 06 من وثيقة التأمين، المتعلقة بالأحداث المضمون على أن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بتعهد بتعويض للمشتري للتسيقات التي دفعها من قبل وذلك بعد وقوع

¹ أنظر : المادة 13 من المرسوم التشريعي 03/93 المتضمن النشاط العقاري.

² مسكر سهام، مرجع سبق ذكره، ص 18.

الفصل الثاني : المؤسسات المالية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كنموذج

حادث من الأحداث وتتمثل هذه الأحداث في ما إذا كان المتعامل في الترقية العقارية شخص معنوي مثل إفلاس الشركة أو تصفية الشركة لأي سبب من الأسباب أو النصب المبين من طرف سلطة قضائية.

أما إذا كان المتعامل في الترقية العقارية شخص طبيعي مثل وفاة المتعامل في الترقية العقارية، دون استئناف المشروع من قبل ورثته وكذلك فقدان المتعامل وكذا النصب المبين من طرف سلطة قضائية أو يكون هذا النصب من فعل المسير نفسه.

وفي المادة 54 من القانون رقم 04/11 نصت أيضا على ضمان التسديدات حيث جاء فيها مايلي :
"يتعين على المرقي الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنجائه اكتساب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان ما يأتي على الخصوص : تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات..."

2- مقابل الضمان :

إن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وفي إطار أكبر المشاريع التي تنجز في صيغة عقد البيع بناء على التصاميم فإن المرقي العقاري هذا ملتزم بدفع مقابل الضمان الذي هو عبارة عن مؤشر للصندوق في حالة عدم تحقق الخطر المضمون¹.

وعن موارد الصندوق فقد نصت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 406/97 على أن موارد الصندوق تتكون من : "... حقوق الانحراط والاشتراكات التي يدفعها المتعاملون في الترقية العقارية، الحقوق التي يدفعها المنخرطون بعنوان الضمان².

وما نصت عليه المادة 59 من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أنه:
"يتعين على المرقي العقاري شديد اشتراكه والدفعات الإلزامية المنصوص عليها في النظام الداخلي" ونصت أيضا

¹ محضر الجمعية الثامنة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية : 2009/12/20.

² المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 السابق الذكر.

الفصل الثاني : المؤسسات المالية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كنموذج

المادة 18 من وثيقة التأمين على أن مقابل الضمان المتعلق بوثيقة الضمان هذه محدد من الملحق، ويسدد مرة واحدة عند تاريخ إمضاء هذه الوثيقة".

وعند تحقق الخطر يكون بذلك الصندوق قادر على ضمان التسديدات التي دفعها المشتري للبائع.

ومقابل الضمان له نفس صيغة قسط التأمين الذي تم دفعه لشركات التأمين من قبل المؤمن له باعتباره المقابل المالي الذي يلتزم المؤمن له بدفعه إلى المؤمن مقابل تغطية الخطر المؤمن منه، ويسمى قسط إذا كان المؤمن شركة تجارية واشتراكا إذا كان المؤمن بدفع القسط للمؤمن على دفعت دورية أي سنويا أو سداسيا وقد يدفع مرة واحدة ويسمى بالقسط الوحيد¹.

3- مبلغ الضمان :

هو المبلغ الذي يلتزم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية بأدائه للمشتري عند تحقق الحالات المعنية بالضمان السابق ذكرها باعتباره المستفيد من ضمان الصندوق وهي تلك التسديدات التي دفعها المشتري للبائع في شكل تسبيق على الطلب في إطار عقد البيع على التصاميم وقد نصت المادة 07 من وثيقة التأمين تحت عنوان التعويضات الواجبة لصالح المشتري على أنه : "... في حالة وقوع حادث معني بضمان الصندوق، يتم دفع لكل مشتري المبلغ الذي يكون قد قام بدفعه للمتعامل في الترقية العقارية²، والتي تدخل في إطار مشروع الترقية العقارية" وحتى يدفع الصندوق مبلغ الضمان للمشتري لا بد من توافر الشروط المنصوص عليها في المادة 08 في وثيقة الضمان على أن :

- أن يكون العقار محل عقد البيع بناء على التصاميم مضمون من طرف الصندوق وشهادته والضمان.
- أن يكون المشتري قد دفع للمتعامل في الترقية العقارية التسيقات³ ويتبين المشتري ذلك للصندوق عن طريق الإيصالات يمسكها عن المتعامل في الترقية العقارية وما يلزم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة به هو تسديد الدفعات فقط دون المصاريف وعقود التأخير والتعويضات.

¹ عبد الرزاق بن حروف، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري، التأمينات البرية، ج 1، مطبعة حيرد، 1998، ص 13.

² أنظر : المادة 17 من وثيقة التأمين، المتعلقة بالأحداث المضمونة.

³ أنظر : المادة 08 في وثيقة الضمان المعنية بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

الفصل الثاني : المؤسسات المالية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كنموذج

4- إجراءات الضمان :

أول ما يجب القيام به للتفاوض فيها يخص اكتتاب الضمان من قبل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة هو أن يقوم المرقي العقاري بالتقدم أمام الصندوق لاكتساب الضمان وهذا ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري أما عن نص المادة 54 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية فقد نصت على أنه : "عند بدء المرقي العقاري في إنجاز المشروع بناء على التصاميم لا بد من التوجه إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بصحبته نموذج المشروع المعد سابقا وذلك من أجل طلب الضمان والذي يحدد فيه المرقي حقيقة دفع المشتري ووقف عقد البيع بناء على التصاميم من العقود الزمنية والمستمرة¹ يلتزم بموجبه المرقي العقاري بإتمام الإنجاز خلال الأجل المحدد في العقد وتسليمه في المدة المتفق عليها وإلا تعرض لعقوبة تأخيرية².

ثانيا : ضمان إتمام الإنجاز

لقد جاءت فكرة ضمان الإنجاز من خلال القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 من خلال توسيع نطاق صندوق الضمن والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية³.

وقد عرف التشريع الفرنسي ضمان إتمام الإنجاز ولكن هذا الضمان يأخذ شكل منح قرض إذا التزمت هيئة الضمان بدفع تسبيق للبائع أو دفع في حسابه المبالغ اللازمة لإتمام إنجاز العقار طبقا لنص المادة 21/261 من المرسوم 1166/67 المؤرخ في 1967/12/22، بموجب اتفاقية تتم بين البائع وهيئة الضمان بمبلغ غير محدد، هذه الاتفاقية خارجة عن المشتري العقاري رغم أنه المستفيد الأول من الضمان، بحيث أن النصوص القانونية تعطي الحق للمشتري بطلب من الضمان، بحيث أن النصوص القانونية تعطي الحق للمشتري بطلب تنفيذ هذه الاتفاقية في أي وقت لأنه يعتبر وسيلة قانونية لضمان حقوقه في مواجهة البائع وقد تأخذ شكل كفالة تضامنية شروطها تتطلب كل من الهيئة الضامنة، البائع المدين بإنجاز المشتري الدائن بهذا الإنجاز بموجب هذه الاتفاقيات لتلتزم هيئة الضمان تضامنيا من البائع بتسديد المبالغ اللازمة لإنجاز العقار طبقا لنص المادة 21/261 من المرسوم رقم 1166/67 السالف الذكر واختيار ضمان إتمام إنجاز عن طرق التضامنية يسمح بتدخل شركات التأمين أو

¹ أنظر : مسكر سهام، مرجع سبق ذكره، ص 18.

² أنظر : المادة 43 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

³ أنظر : المادة 54 من القانون رقم 04/11، السابق الذكر.

الفصل الثاني : المؤسسات المالية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كنموذج

شركات الكفالة المتبادلة في حالة عدم إمكانية اللجوء للقرض وصاحب البنك أو الممول البنكي لا يلزم بإنجاز العقار ولكن بدفع المبالغ المالية اللازمة للإنجاز¹.

نلخص في الأخير أن عملية إتمام الإنجاز أصبحت عملية يتولاها الصندوق تحت مراقبة المرقي العقاري وهذا طبقاً لنص المادة 17 من قانون 04/11 بعد أن كان دور الصندوق يقتصر على ضمان التسديدات بموجب المرسوم التشريعي 03/93 والمشتري هو الذي يتولى عملية إتمام الإنجاز بجميع الوسائل القانونية على نفقة المرقي العقاري.

الفرع الثاني : قواعد تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في إطار عقد حفظ الحق

بعد أن بينا قواعد تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية في إطار عقد البيع بناء على التصاميم نلاحظ أنه بموجب القانون رقم 04/11 أصبح يتدخل في نمط آخر من العقود كهيئة ضمان فقط ألا وهو عقد حفظ الحق، وهذا ما سنبيينه من خلال تبيان قواعد تدخل الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة فيه حيث توسع نطاق تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية من عقد البيع بناء على التصاميم في إطار عقد البيع على التصاميم تتمثل في دفع التسديدات التي دفعها المشتري في شكل تسبيق على الطالب وكذا ضمان إتمام الأشغال وقيمتها يعتبر صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية كفيل قانوني، وهي واسعة مقارنة مع مجال تدخله كهيئة ضمان فقط في إطار عقد حفظ الحق فيودع مبلغ الضمان الذي يلتزم صاحب حفظ الحق بإيداعه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية في حدود 20% من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه فنصت المادة 02/27 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم الترقية العقارية أنه : "... يودع المبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من نفس القانون"².

وفي حقيقة الأمر أن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، يعتبر هيئة ضمان لكل من المرقي العقاري وصاحب حفظ الحق فبنسبة لصاحب حفظ حق بإيداعه مبلغ الضمان لدى الصندوق هذا يشكل له ائتمان، وبه يرتبط المرقي العقاري بالتزاماته إلى غاية إبرام العقد النهائي وبالمقابل يشكل ائتمان بالنسبة للمرقي العقاري في مواجهة صاحب حفظ الحق للضغط على إرادته في الالتزام بالشراء وأي تراجع بصفة منفردة

¹ أنظر : المادة 57 من القانون 04/11 السابق الذكر.

² أنظر : المادة 56 من القانون 04/11 السابق الذكر.

الفصل الثاني : المؤسسات المالية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كنموذج

يفقد نسبة من مبلغ الضمان فبعد أن كان مبلغ الضمان في إطار القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية يودع في حساب خاص باسم حفظ الحق يفتح لدى المؤسسة المالية المخولة لهذه المؤسسات المالية هي البنوك التي كانت منظمة في تلك الفترة بموجب القانون 12/86 المؤرخ في 19/08/1986 المتعلق بنظام البنوك والقرض، وتكون هذه الأموال المودعة غير قابلة للتنازل وغير قابلة للحجز وغير قابلة للتصرف فيها ضمن حدود مبلغ الضمان كما تنتج هذه الموال فوائد طبقاً للتشريع المعمول به طبقاً للمادة 35 من القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية¹.

أما بالنسبة للقانون رقم 04/11 لم يصدر بعد التنظيم الذي يبين كيفية الضمان أمام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية في إطار عقد حفظ الحق

¹ أنظر : المادة 35 من القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية.

الخاتمة

على ضوء ما قمنا به من دراسة وتحليل لموضوع دور المؤسسات المالية في تمويل مشاريع الترقية العقارية، توسلنا إلى أن نجاح مشاريع الترقية العقارية مرتبط بصفة أساسية بالتمويل هذا من جهة، ومن جهة أخرى لنهوض بالقطاع العقاري والخروج مما يعرف حالياً بأزمة السكن، يتعين إيجاد مصادر لتمويله، حيث أن الدولة كانت الممولة الوحيد لهذا القطاع الحساس.

أما الآن فقد تم فتح المجال أمام المؤسسات المالية مثل الصندوق الوطني لتوفير الاحتياط، القرض الشعبي الجزائري، وبنك التنمية المحلية والصندوق الوطني لسكن والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية إلى جانب صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

حيث تلجأ هذه المؤسسات المالية الممولة لطلب ضمانات كافية من أجل ضمان حقوقها وخاصته تغطية مخاطر عدم التسديد.

لكن هذه البنوك رغم إمكانياتها في تمويل مشاريع الترقية العقارية، فإنها بقيت بعيدة عن تمويل قطاع السكن، حيث أن الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط كان يعتبر المؤسسة المالية الوحيدة التي قامت بتمويل مشاريع الترقية العقارية وبعد الإصلاحات المؤسساتية سمح لبعض المؤسسات المالية لأن تشارك وبشروط مخفزة في تمويل قطاع السكن في إطار الترقية العقارية، أو في إطار التمويل الخاص للحصول على سكن جديد أو للباء من قبل المواطنين. ويتم هذا التمويل مقابل ضمانات تتمثل في الرهن الرسمي والرهن العقاري والكفالة والتأمين.

هذه أهم النتائج المتوصل إليها من خلال دراسة موضع دور المؤسسات المالية في تمويل مشاريع الترقية العقارية، من خلال هذه النتائج يمكن اقتراح بعض الحلول اللازمة حسب اعتقادنا لتطوير مجال الترقية العقارية ودفع حركة منح القروض العقارية من بينها مايلي :

- إعادة النظر في النصوص التي لم تعد تخدم الترقية العقارية ومتداخلة في بعضها البعض.
- تكوين متخصصين في الميدان العقاري، وذلك من أجل التخطيط السليم لنهوض بالترقية العقارية.
- تكيف بعض الأحكام ونصوص القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية من النصوص التشريعية الأخرى لوضع تقنيات لتمويل أو إعادة تمويل القرض العقاري مما يخدم الترقية العقارية.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المراجع :

أولا : النصوص التشريعية

أ- القوانين :

- قانون رقم 11/04 المؤرخ في 14/02/2011 الذي يحدد القانون التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر 14 المؤرخ في 06/03/2011.
- قانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، ج ر المؤرخة في 05/30/1986.
- القانون رقم 21/04 المؤرخ في 23/12/2004 يتضمن قانون المالية 2005، ج ر، العدد 85 المؤرخة في 30/12/2004.
- القانون رقم 14/75 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 12/11/1975.
- القانون رقم 227/64 المؤرخ في 10/08/1964 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.
- القانون رقم 16/83 المؤرخ في 02/07/1983 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.
- القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد والقرض.
- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، العدد 21، المؤرخة في 23/04/2008.

ب- المراسيم :

- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03 بالنشاط العقاري، ج ر، عدد 14 المؤرخة في 03/03/1993.
- المرسوم التنفيذي 148/91 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن أحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر، العدد 25، المؤرخة في 29/05/1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 270/85 الذي يغير تنظيم دواوين الترقية وتسييرها في الولاية.
- المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 02/01/1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للدواوين الترقية والتسيير العقاري، ج ر، العدد 25 المؤرخة في 02/05/1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 38/86 المؤرخة في 04/03/1986 يحدد شروط الاككتاب لإحدى عملات الترقية العقارية وكيفيةاته ويضبط دفتر الشروط النموذجي لعقد حفظ الحق.

- المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار.
- المرسوم التنفيذي رقم 145/91 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن.
- المرسوم التنفيذي رقم 111/94 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 145/91.
- المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 1997/11/03 المتضمن أحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.
- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري.

ج)- الأوامر :

- الأمر رقم 63/76 المتضمن شروط أحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية.
- الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق.
- الأمر رقم 78/67 المؤرخ في 1967/05/11 المتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي.

ثانيا : المؤلفات العامة :

- 1- إسحاق إبراهيم منصور، نظريات القانون الحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ط8، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
- 2- زهرة محمد المرسي، بيع المباني تحت الإنشاء، دراسة مقارنة في القانون المصري والكويتي والفرنسي، ط1، مصر، 1998.
- 3- محمد صبري السعدي، الواضع في نشر القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، العقد والإرادة المنفردة، ط4، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر 2009.
- 4- العربي بلحاج، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، ج2، ط5، ديوان لمطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
- 5- زاهية حورية سي يوسف، الواضح في عقد البيع، دراسة مقارنة مدعمة باجتهادات قضائية وفقهية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
- 6- محمد حسنين وعقد البيع، القانون المدني الجزائري، ط4، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005.
- 7- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية، والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2004.

- 8- عبد الرزاق أحمد السنهوري، مصادر الالتزام، ج1.
 - 9- عبد الرزاق بلطاس والاقتصاد المالي المصرفي، السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، 2001.
 - 10- ليلي زروقي، أحمد باشا عمر، المنازعات العقارية، ط 10، دار هومة، الجزائر، 2003.
 - 11- محمد حسنين، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية، الجزائر.
 - 12- ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دط، دار الجامعة الجديدة، سنة 2007.
 - 13- نبيل إبراهيم سعد التأمينات العينية والشخصية، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، دار المعرفة الجامعية، الجزائر، 2000.
- ثالثا : المذكرات والرسائل**
- 1- عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر منتوري، باتنة، 2010/2009.
 - 2- نادية منصور، الترقية العقارية الخاصة رسالة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2001/2000.
 - 3- مهدي شعوة، تطور المركز القانوني للمرقي العقار الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015/2014.
 - 4- رجاء امدور، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة ليسانس، قانون عقاري، جامعة قلمة، 2014/2013.
 - 5- محمود بلطرش، دور المؤسسات المالية في تمويل نشاط الترقية العقارية، رسالة ماستر قانون عقاري، جامعة يحيى فارس، المدية، الجزائر، 2013/2012.
 - 6- نسيمة بوجنان، عقد البيع بناء على التصاميم، رسالة ماستر، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2009/2008.
 - 7- الياقوت عرعار، التمويل العقاري، رسالة ماجستير، قانون الأعمال، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2009/2008.
 - 8- نصيرة ربيعة، تمويلا الترقية العقارية العمومية، رسالة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق لبن عكنون، جامعة الجزائر، 2006/2005.
 - 9- عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2014/2013.

10- سعدية شهبة، غنية صحراوي، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، مذكرة ليسانس، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدينة، الجزائر، 2013/2012.

رابعا : المجالات القضائية

1- الطيب زيروتي، حماية مشتري العقار في البيع على التصاميم، المجلة الجزائرية والقانونية والاقتصادية والسياسية، ج 42، رقم 02، 2000.

خامسا : الملتقيات

1- ربيعة صبايحي، الضمانات المستخدمة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام قانون 04/11 الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، جامعة قاصدي مباح، ورقلة.

2- نورة حمليل، تقدير تقنية البيع على التصاميم، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية، جامعة قاصدي مباح، ورقلة، الجزائر.

2- دوة آسيا، عقد حفظ الحق، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق، جامعة سعد دحلب، البلدية، 2012.

3- بوشارة حنان، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، فيفري 2013.

فهرس الموضوعات

جدول الملاحق

اسم النموذج	رقم الملحق
عقد البيع على التصاميم	الملحق الاول
عقد حفظ الحق	الملحق الثاني

الصفحة	العنوان	الرقم
00	الإهداء.....	01
	كلمة شكر.....	02
	الملخص.....	03
	قائمة المختصرات.....	04
ج-ا	مقدمة.....	05
05	الفصل الأول : أحكام الترقية العقارية.....	
06	المبحث الأول : مفهوم الترقية العقارية.....	06
06	المطلب الأول : تعريف الترقية العقارية وطبيعتها القانونية.....	07
06	الفرع الأول : تعريف الترقية العقارية.....	08
06	أولا : تعريف الترقية العقارية وفقا للقانون 07/86 والمرسوم التشريعي رقم 03/93.....	09
08	ثانيا : تعريف الترقية العقارية في ظل القانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية.....	10
08	الفرع الثاني : الإطار القانوني للترقية العقارية.....	11
10	المطلب الثاني : المرقى العقاري ومحتوى المشروع العقاري.....	12
10	الفرع الأول : المرقى العقاري.....	13
10	أولا : المرقى العقاري العام.....	14
14	ثانيا : المرقى العقاري الخاص.....	15
17	الفرع الثاني : مضمون المشروع العقاري.....	16
17	أولا : إنجاز المشاريع السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة والضرورية لتسيير	17

	هذه المجمعات.....	
17	.....	18
	ثانيا : اقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء.....	
18	.....	19
	ثالثا : تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو الترميم أو التدعيم.....	
20	.....	20
	المبحث الثاني : المعاملات القانونية في الترقية العقارية.....	
20	.....	21
	المطلب الأول : التصرفات القانونية الواردة في نشاط الترقية العقارية.....	
20	.....	22
	الفرع الأول : عقد البيع بناء على التصاميم.....	
21	.....	23
	أولا : مفهوم عقد البيع بناء على التصميم.....	
23	.....	24
	ثانيا : خصائص عقد البيع بناء على التصاميم.....	
24	.....	25
	ثالثا : آثار عقد البيع بناء على التصاميم.....	
28	.....	26
	الفرع الثاني : عقد حفظ الحق.....	
28	.....	27
	أولا : مفهوم عقد حفظ الحق.....	
30	.....	28
	ثانيا : خصائص عقد حفظ الحق.....	
32	.....	29
	ثالثا : آثار عقد حفظ الحق.....	
34	.....	30
	المطلب الثاني : الأنظمة الواردة على نشاط الترقية العقارية.....	
34	.....	31
	الفرع الأول : نظام التسجيل في الترقية العقارية.....	
35	.....	32
	الفرع الثاني : نظام الشهر في الترقية العقارية.....	
38	الفصل الثاني : المؤسسات المالية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كنموذج	
39	.....	33
	المبحث الأول : مفهوم المؤسسات المالية.....	
39	.....	34
	المطلب الأول : تعرف المؤسسات المالية وأساسها القانوني.....	
39	.....	35
	الفرع الأول : تعريف المؤسسات المالية.....	
40	.....	36
	الفرع الثاني : الأساس القانوني للمؤسسات المالية.....	

41	.....المطلب الثاني : أنواع المؤسسات المالية ومواردها الداخلية والخارجية	37
41	.....الفرع الأول : أنواع المؤسسات المالية	38
41	.....أولا : البنوك	39
42	.....ثانيا : الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP)	40
46	.....ثالثا : الصندوق الوطني للسكن (CNL)	41
47	.....رابعا : الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية	42
48	.....خامسا : بنك التنمية المحلية	43
50	.....سادسا : القرض الشعبي الجزائري	44
51	.....الفرع الثاني : موارد المؤسسات المالية	45
52	.....أولا : الموارد الداخلية للمؤسسات المالية	46
53	.....ثانيا : الموارد الخارجية للمؤسسات المالية	47
55	.....الفرع الثالث : علاقة المؤسسات المالية بالتمويل العقاري	48
56	.....أولا : تعريف التمويل العقاري	49
57	.....ثانيا : خصائص التمويل العقاري	50
59	.....المبحث الثاني : صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كنموذج	51
60	.....المطلب الأول : مفهوم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة	52
60	.....الفرع الأول : تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة	53
61	.....الفرع الثاني : نشأة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وطبيعته القانونية	54
62	.....الفرع الثالث : تنظيم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة	55
66	.....المطلب الثاني : قواعد تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة	56
66	.....الفرع الأول : قواعد تدخل الضمان والكفالة المتبادلة في إطار عقد بيع بناء على التصاميم	57

71	الفرع الثاني : قواعد تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في إطار عقد حفظ الحق.....	58
73	الخاتمة.....	59
75	قائمة المصادر والمراجع.....	60
80	الملاحق.....	61
80	فهرس الموضوعات.....	62