

مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية

فرع: الحقوق

تخصص: قانون عقاري

رقم:

إعداد الطالب(ة):

(1) آية معاوي

يوم:

آليات دعم الدولة لمشاريع الترقية العقارية

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة محمد خيضر بسكرة	أستاذ	دنش رياض
مشرفا	جامعة محمد خيضر بسكرة	أستاذ محاضر ب	تبانى روميساء
مناقشا	جامعة محمد خيضر بسكرة	أستاذ محاضر أ	سقني الصالح

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

﴿ یَرْفَعِ اللّٰهُ الَّذِیْنَ اٰمَنُوْا مِنْكُمْ وَالَّذِیْنَ اٰتَوْا

﴿ الْعِلْمَ دَرَجٰتٍ

سورة المجادلة، الآیة 11

الإهداء

أهدي هذا العملاي جدي الحبيب
الذي ترك في قلبي أثرًا لا يُنسى
رحمك الله وجعل الجنة مثواك



وإلى أمي وأبي
نبض القلب ونور الدرب
لكما كل الامتنان والمحبة
على ما بذلتماه من أجلي

شكر وعرفان

أتقدم بأسمى عبارات الشكر والتقدير إلى الطاقم الإداري بكلية الحقوق - جامعة محمد خيضر بسكرة، لما لمستته منهم من تعاون وتسهيل لكافة الإجراءات خلال مسيرتي البحثية.

كما لا يفوتني أن أُعبر عن خالص امتناني واعتزازي لموظفي البنك الوطني للسكن، على ما قدموه من دعم ومساعدة كان لها الأثر الطيب في إنجاز هذا العمل.

وأخصّ بفيض من الشكر والثناء الأستاذة المشرفة: تباني روميضاء، التي كان لتواضعها، وتوجيهاتها السديدة وعلمها الغزير، الدور الكبير في إخراج هذا البحث إلى النور، فجزاها الله عني خير الجزاء.

ولا أنسى أن أرفع أكفّ الدعاء والامتنان لإخوتي الأعزاء، سندي في الحياة، على دعمهم المتواصل، ومساندتهم الصادقة التي رافقتني في كل مراحل هذا المشوار.

مقدمة

في ظل النمو السكاني المتسارع والتطور العمراني باتت الترقية العقارية من بين اهم القطاعات التي تساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية و الاجتماعية، ومن هذا المنطلق تولي الدولة اهتماما خاصا بدعم المشاريع العقارية من خلال توفير آليات قانونية وإدارية تهدف إلى تحفيز المستثمرين العقاريين وضمان جودة المشاريع العقارية بما يلبي احتياجات المواطنين.

وتُعد الترقية العقارية من أبرز الآليات التي تعتمدها الدولة لتنظيم السوق العقارية وتلبية الطلب المتزايد على السكن لاسيما في ظل النمو السكاني والتوسع العمراني المتسارع ، وقد أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة لهذا القطاع من خلال وضع إطار قانوني وتنظيمي يُحدد شروط ممارسة نشاط الترقية العقارية ويُبين الدور المنوط بالمركي العقاري سواء من القطاع العام أو الخاصفي إنجاز مشاريع سكنية متنوعة تستجيب لمتطلبات المواطنين.

وفي هذا السياق حرصت الدولة الجزائرية على دعم مشاريع الترقية العقارية لا سيما ذات الطابع الاجتماعي، من خلال اعتماد صيغ سكنية مدعمة تستهدف الفئات ذات الدخل المحدود والمتوسط مثل صيغة البيع بالإيجار والسكن الترقوي المدعم، ويتجلى هذا الدعم في بعديه المباشر وغير المباشر، حيث توفر الدولة موارد مالية عبر صناديق مخصصة كالصندوق الوطني للسكن والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، إضافة إلى تسهيلات عقارية كمنح الامتيازات العقارية وتخفيض أسعار الأراضي.

بناءً على ما سبق، تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على الترقية العقارية من حيث المفهوم والأطراف الفاعلة و استعراض مختلف صيغ السكن التي تدعمها الدولة، مع التركيز على طرق تمويل مشاريع الترقية العقارية وآليات تدخل الدولة لتحقيق التوازن بين العرض والطلب في سوق السكن.

ويستند أسباب اختيارنا لهذا الموضوع لعدة اعتبارات من بينها:

من الناحية العملية والعلمية: ان موضوع الترقية العقارية يُشكل أحد أبرز مجالات تدخل الدولة في القطاع العقاري سواء من حيث التنظيم أو التمويل أو المراقبة، كما أن دراسة الآليات التي تعتمدها الدولة لدعم هذه المشاريع سواء كانت مباشرة أو غير مباشرة يتيح لي فرصة فهم معمق للسياسات العمومية في ميدان السكن ومدى فعاليتها من الناحية القانونية كما أن التعمق في هذا الموضوع

يعزز تكويني الأكاديمي ويمكنني مستقبلاً من المساهمة المهنية في هذا المجال سواء في الإدارة العقارية أو في الاستشارة القانونية أو حتى في مشاريع الترقية العقارية الخاصة.

أما من الناحية الشخصية: كوني طالبة في تخصص القانون العقاري فإن موضوع الترقية العقارية يُعد من المواضيع الجوهرية التي ترتبط مباشرة بالمجال، وقد لاحظت عن قرب حجم التحديات المرتبطة بالحصول على سكن، سواء من خلال تجربتي الشخصية أو ما أعيشه في محيطي العائلي والاجتماعي وهو ما أثار لدي رغبة في فهم خلفيات هذا الواقع، خاصة على مستوى الدعم الذي توفره الدولة والمشاكل التي تعيق الاستفادة منه بالشكل الأمثل، كما أنني أؤمن بأن للبحث القانوني دوراً مهماً في تشخيص هذه الإشكاليات واقتراح الحلول الكفيلة بتجاوزها.

وتتجلى أهمية دراسة هذا الموضوع من خلال بعدين متكاملين أحدهما عملي والآخر علمي، وذلك على النحو التالي:

- **من الناحية العملية:** يُعد دعم الدولة لمشاريع الترقية العقارية أداة استراتيجية لتحفيز

الاستثمار في القطاع العقاري من خلال توفير الحوافز والامتيازات التي تشجع المقيمين العقاريين على الانخراط في مشاريع سكنية ذات طابع اجتماعي أو مدعم، كما يساهم هذا الدعم في توسيع قاعدة المستفيدين من السكن لاسيما الفئات ذات الدخل المتوسط أو المحدود بما يضمن تعزيز الحق في السكن كحق دستوري، إلى جانب ذلك يساهم تدخل الدولة في تحسين جودة المشاريع المنجزة من خلال فرض معايير تمويلية وتقنية.

- **من الناحية العلمية:** تتمثل أهمية دراسة آليات الدعم في كونها تتيح تحليل السياسات العمومية الموجهة لقطاع السكن واستكشاف الإطار القانوني والتنظيمي الذي يضبط تدخل الدولة سواء عبر الدعم المالي المباشر من خلال الصناديق العمومية، أو عبر الدعم غير المباشر المتمثل في الامتيازات العقارية، كما تسمح هذه الدراسة بربط الجانب النظري بالتطبيق العملي من خلال تحليل مدى نجاعة هذه الآليات في تحقيق الأهداف المسطرة في السياسة السكنية، ما من شأنه أن يثري البحث الأكاديمي في مجالات التنمية الحضرية وتخطيط السكن ويشكل مرجعاً للباحثين والممارسين في مجال القانون العقاري والإداري على حد سواء.

و بناءً على ما سبق تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على الترقية العقارية من حيث

المفهوم والأطراف الفاعلة واستعراض مختلف صيغ السكن التي تدعمها الدولة، مع التركيز على طرق تمويل مشاريع الترقية العقارية وآليات تدخل الدولة لتحقيق التوازن بين العرض والطلب في سوق السكن.

و في هذا السياق تم الاطلاع على مجموعة من الدراسات التي تُعدّ مرجعية أولية في إطار هذه المذكرة، حيث تساهم في وضع الأسس المنهجية اللازمة لفهم موضوع البحث وتُبرز التوجهات العامة التي اعتمدها الباحثون في تحليل الجوانب القانونية والتنظيمية ذات الصلة مع الإشارة إلى أن هذه الدراسات تختلف من حيث نطاقها وعمق تناولها للموضوع، نذكر منها:

1-مقالة بعنوان "الترقية العقارية في التشريع الجزائري" للباحث أحمد النوعي، المنشورة في مجلة "آفاق علمية" عام 2019: تتناول المقالة الترقية العقارية كأحد أهم أنشطة إنتاج وتمويل السكن والمحلات في الجزائر، مسلطة الضوء على الإطار القانوني المنظم لهذا النشاط، خاصة بعد صدور القانون رقم 04/11

2- مقالة "الاستقرار القانوني في مجال الترقية العقارية" للباحثين العربي بومعروف ووليد ثابتي، المنشورة في مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال سنة 2021: تهدف هذه الدراسة الى تحليل الإطار القانوني المنظم لنشاط الترقية العقارية في الجزائر وتقييم تأثير عدم استقرار التشريعات على جذب المستثمرين في هذا القطاع و اقتراح حلول لتعزيز الاستقرار القانوني وتحفيز الاستثمار العقاري.

3- اطروحة دكتوراه المعنونة "الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري"، التي أعدتها الباحثة إيمان بوسنة بجامعة محمد خيضر بسكرة: حاولت من خلالها الباحثة التركيز لى الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن من خلال تحليل تطور الإطار القانوني المنظم لهذا النشاط، حيث انتقل من مجرد نشاط تجاري بموجب المرسوم التشريعي 03/93 إلى تنظيم خاص ومفصل بموجب القانون 04/11، كما تُبرز الأطروحة الدور المحوري الذي يلعبه المرقون العقاريون في إنجاز المشاريع السكنية، وتوضح الشروط والضمانات القانونية التي يلتزمون بها لحماية حقوق المستفيدين. وضمن الجانب المالي، تناقش الدراسة مساهمة البنوك والدولة في تمويل مشاريع الترقية العقارية لتسهيل الحصول على السكن. كما تُولي اهتمامًا خاصًا للضمانات القانونية التي وضعها المشرع لحماية المستفيد،

كتنظيم العقود، وضمان جودة البناء، والتسليم في الآجال المحددة.

4- كتاب "المنازعات العقارية" من تأليف الدكتور عمر حمدي باشا والدكتورة ليلي زروقي: يُعد مرجعًا هامًا في القانون العقاري الجزائري حيث يتناول قضايا العقار من منظور قانوني و عملي مستعرضًا التحديات التي تواجه النظام العقاري في الجزائر، وقد قدم عمر حمدي باشا قراءات في المرسوم التشريعي 03/93 و القانون 04/11 مبرزا اهم ما استحدثه المشرع فيهما .

و بالتالي فإن الاشكالية التي يمكن طرحها هي :

كيف تساهم تدخلات الدولة و الإجراءات المرافقة في إنجاز و تطوير مشاريع الترقية العقارية في الجزائر ؟

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدت في هذه الدراسة على المنهج الوصفي في مرحلة أولى حيث يُعتبر الأداة الأساسية في وصف الظواهر القانونية الموجودة، والتي يتم تنظيمها عبر تشريعات ومراسيم تعليمية متعددة، يهدف هذا المنهج إلى تقديم وصف دقيق للظاهرة القانونية المتعلقة بدعم الدولة لمشاريع الترقية العقارية، عبر تحليل الإطار التشريعي والتنظيمي المتعلق بآليات الدعم المختلفة، كما تم الاعتماد على المنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية المتعلقة بآليات تدخل المساهمين في تمويل مشاريع الترقية العقارية.

إضافة إلى ذلك، تم الاستئناس ب المنهج التاريخي لاستعراض بعض التطورات التي شهدها قانون الترقية العقارية، مع الإشارة إلى التعديلات التي طرأت عليه على مر السنين، كما تم الاستعانة ب المنهج المقارن لتوضيح بعض المفاهيم والممارسات القانونية عبر المقارنة مع التشريعات والأنظمة المماثلة في دول أخرى.

بذلك، يمكن القول أن الدراسة تعتمد على مناهج علمية متكاملة تهدف إلى الإلمام بكل جوانب الموضوع بشكل شامل وعميق .

ومن بين الصعوبات التي واجهتني اثناء اعداد مذكرتي:

- صعوبة الحصول على نماذج وملاحق للدراسة: القانونية والإدارية المتعلقة بمشاريع

الترقية العقارية المدعومة من الدولة، فهذه النماذج غالبًا ما تكون غير متاحة بشكل عام أو محصورة في دوائر إدارية محدودة، مما أثر على قدرتي في جمع المعلومات الضرورية لدعم

دراستي.

-التحديات المتعلقة بالانخراط في الميدان: واجهت صعوبة أيضاً في الانخراط في الميدان للحصول على معلومات مباشرة من المصادر الميدانية فقد كان من الصعب التواصل مع المرقين العقاريين أو الجهات الإدارية المعنية بتنفيذ مشاريع الترقية العقارية, غالباً ما تكون هذه المعلومات محصورة في فئات معينة أو تتطلب إجراءات معقدة للحصول على الأذونات اللازمة.

والخطة التي تم الاعتماد عليها للوصول إلى جواب للإشكالية المطروحة هي خطة ثنائية نذكرها كما يلي :

الفصل الأول : الترقية العقارية وصيغ السكن التي تدعمها الدولة.

المبحث الأول : ماهية الترقية العقارية .

المطلب الأول : مفهوم نشاط الترقية العقارية .

الفرع الأول : تعريف نشاط الترقية العقارية.

الفرع الثاني : موضوع نشاط الترقية العقارية .

الفرع الثالث : الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية .

المطلب الثاني : المرقى العقاري .

الفرع الأول : تعريف المرقى العقاري .

الفرع الثاني : أنواع المرقى العقاري.

الفرع الثالث :إلتزامات المرقى العقاري .

المبحث الثاني :صيغ السكن المدعمة من طرف الدولة في ظل قانون الترقية العقارية

المطلب الأول : صيغ السكن المفتوحة أمام المرقين العقاريين العموميين.

الفرع الأول : صيغة سكن البيع بالإيجار .

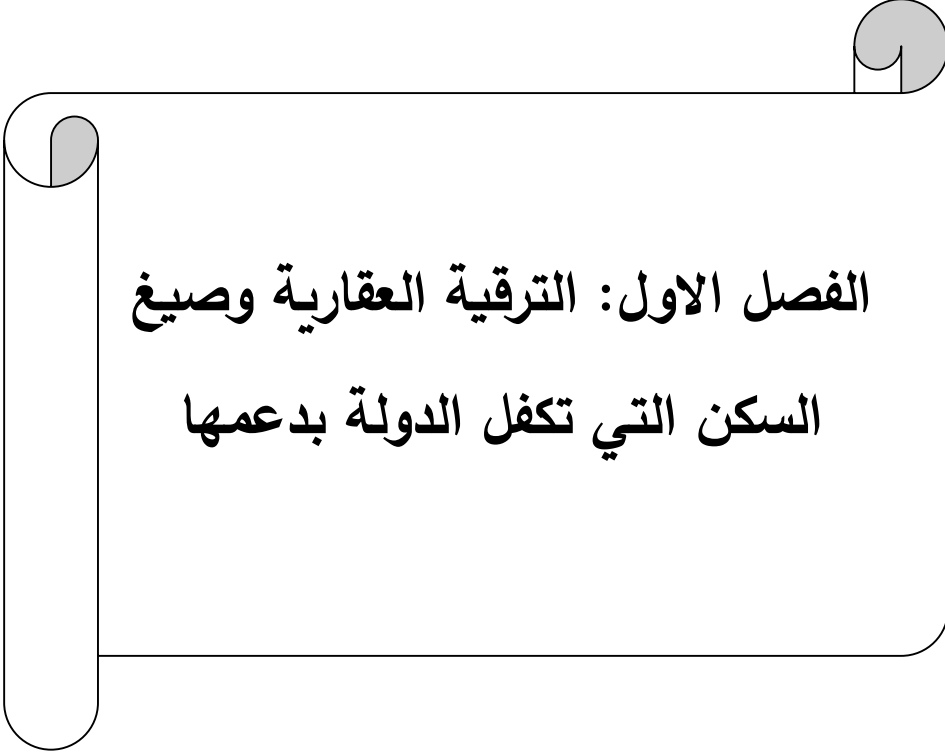
الفرع الثاني : صيغة السكن الترقوي العمومي .

المطلب الثاني: صيغ السكن المفتوحة أمام المرقين العقاريين الخواص .

الفرع الأول : صيغة السكن الترقوي المدعم .

- الفرع الثاني : صيغة السكن الريفي في شكل مجمع .
- المطلب الثالث : الرقابة على الاستفادة من دعم الدولة .
- الفرع الأول : إنشاء البطاقة الوطنية للسكن .
- الفرع الثاني : فرض شروط التنازل عن السكنات ذات الطابع الاجتماعي .
- الفصل الثاني : أساليب تمويل الدولة لمشاريع الترقية العقارية .
- المبحث الأول : أسلوب الدعم المباشر .
- المطلب الأول : البنك الوطني للسكن .
- الفرع الأول : تعريف البنك الوطني للسكن .
- الفرع الثاني مهام البنك الوطني للسكن .
- الفرع الثالث : مساهمات البنك الوطني للسكن في تمويل مشاريع الترقية العقارية .
- المطلب الثاني : الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية .
- الفرع الأول : تعريف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية .
- الفرع الثاني : مهام الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية .
- الفرع الثالث : مساهمات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في تمويل مشاريع الترقية العقارية .
- المبحث الثاني : أسلوب الدعم الغير مباشر .
- المطلب الأول : منح امتياز قابل للتحويل على الاراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز المشاريع العقارية .
- الفرع الأول : شروط منح الإمتياز .
- الفرع الثاني : تحويل الإمتياز الى تنازل .
- المطلب الثاني : للتخفيض في اسعار الأراضى التابعة لأملاك الدولة الخاصة المتنازل عنها لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات طابع اجتماعي .
- الفرع الأول : طريقة التنازل عن أملاك الدولة الخاصة للمرقين العقاريين .
- الفرع الثاني : نسبة التخفيض للأراضى المتنازل عنها .
- المطلب الثالث : الإعفاءات الضريبية .

- الفرع الأول : الإعفاءات الضريبية الممنوحة للأفراد .
- الفرع الثاني : الإعفاءات الضريبية الممنوحة للمركبين العقاريين .



**الفصل الاول: الترقية العقارية وصيغ
السكن التي تكفل الدولة بدعمها**

لقد تم تأطير نشاط الترقية العقارية في الجزائر من خلال مجموعة من النصوص القانونية التي خضعت للتعديل والتطوير بشكل مستمر، وذلك استجابةً للثغرات التي أظهرها التطبيق العملي وقد أدى ذلك إلى قيام المشرع بإلغاء بعض الأحكام واستبدالها بأخرى أكثر دقة وتنظيماً، في محاولة للاستفادة من الإخفاقات السابقة، ويظل التطبيق الفعلي لهذه النصوص هو المعيار الأساسي لقياس فعاليتها ومدى تحقيقها للأهداف المرجوة في تنظيم قطاع الترقية العقارية.¹

وقد بدأ المشرع الجزائري في تنظيم الترقية العقارية بشكل رسمي من خلال القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، والذي وضع الإطار القانوني الأول لهذا النشاط، حيث عرف الترقية العقارية وحدد القواعد المنظمة لها، مع إرساء الضوابط العامة لممارسة هذا النشاط، ثم جاء القانون رقم 93-03 ليعزز هذا التنظيم حيث خصص لتنظيم النشاط العقاري بصفة عامة، بما في ذلك الترقية العقارية ووضع أحكاماً تفصيلية تتعلق بآليات ممارسة النشاط وحقوق والتزامات المتدخلين فيه، لا سيما فيما يخص التصرف في العقارات وبيع السكنات على التصاميم.

وفي سياق التعديلات القانونية التي تهدف إلى ضبط قطاع الترقية العقارية بشكل أكثر دقة، صدر القانون رقم 11-04 الذي جاء ليكون الإطار القانوني الأساسي المنظم لهذا النشاط، حيث وضع تعريفاً أكثر تفصيلاً للترقية العقارية، ونظم شروط ممارسة المهنة، إضافة إلى تحديد الالتزامات الملقاة على عاتق المرقين العقاريين، لا سيما فيما يتعلق بضمان حقوق المستفيدين من المشاريع السكنية. كما جاء هذا القانون لسد الثغرات التي كانت موجودة في التشريعات السابقة، من خلال إرساء آليات رقابية أكثر صرامة على عمليات الإنجاز والتسليم، بما يضمن جودة السكنات واحترام آجال الإنجاز

¹ أحمد النوعي، "الترقية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد 4 (2019): 237.

² قانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 10 (05 مارس 1986).

³ مرسوم التشريعي رقم 93-09 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بنشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14 (03 مارس 1993).

⁴ قانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14 (06 مارس 2011).

المتفق عليها، وبناءً على ذلك، سنتطرق من خلال هذا الفصل إلى دراسة الترقية العقارية في الجزائر من خلال التعريف بها واستعراض مختلف النصوص القانونية التي نظمتها، مع تسليط الضوء كذلك على صيغ السكن المدعمة من قبل الدولة والإطار التشريعي الذي يحكمها، وذلك من أجل الإلمام بالتنظيم القانوني الذي يؤطر هذا المجال وهذا بتقسيم الفصل إلى مبحثين أساسيين:

المبحث الأول: ماهية الترقية العقارية

المبحث الثاني: صيغ السكن التي تكفل الدولة بدعمها

المبحث الأول: ماهية الترقية العقارية

يُعد نشاط الترقية العقارية في الجزائر قطاعًا حيويًا يسعى إلى مواكبة المتطلبات الاقتصادية والاجتماعية، حيث تأثر مفهوم الترقية العقارية بالتحويلات الكبرى التي شهدتها البلاد على المستويات السياسية والاقتصادية.¹

ونظرًا لتفاقم أزمة السكن استجابت الدولة إلى إيجاد حلول بديلة من خلال إشراك القطاع الخاص في نشاط الترقية العقارية، وهو ما أدى إلى صدور أول نص قانوني ينظم هذا النشاط المتمثل في القانون رقم 07/86 المتعلق بتنظيم الترقية العقارية، غير أن هذا القانون سرعان ما أظهر محدوديته وعجزه عن تحقيق الأهداف المرجوة، حيث أدى إلى تعقيد عملية الترقية العقارية إلى جانب عدم كفاية الموارد المالية خاصة مع دخول الجزائر في أزمة اقتصادية حادة جراء انخفاض أسعار البترول، وقد ساهم ذلك في تفاقم أزمة السكن التي أصبحت تمثل أولوية قصوى لكل من الدولة والمواطنين.

وأمام هذه الإشكالات تم إلغاء القانون بعد عدة سنوات من التطبيق، واستُبدل بالمرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، وقد جاء هذا النص في إطار إصلاحات اقتصادية تهدف إلى تشجيع القطاع الخاص، خاصة بعد تبني الدولة لنهج اقتصاد السوق وفقًا لأحكام دستور 1989 الذي حدّد مجالات تدخل السلطات العمومية في القطاعات ذات الطابع السيادي والمصلحة العامة.

¹ محمد بن عامر، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، أطروحة دكتوراه (جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، 2021)، ص 19.

غير أن المرسوم التشريعي لم يكن كافياً لضبط النشاط العقاري بفعالية، حيث برزت عدة إشكاليات على مستوى التطبيق، لا سيما النزاعات المتكررة بين المرقيين العقاريين والمكاتب إضافة إلى غياب آليات رقابة صارمة، وبغرض معالجة هذه الاختلالات، تم إصدار القانون رقم 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، مرفقاً بعدة مراسيم تنفيذية، حيث جاء هذا النص بأحكام أكثر صرامة، تهدف إلى تعزيز الشفافية وحماية حقوق المكاتب، مع وضع ضوابط واضحة لتنظيم النشاط العقاري في الجزائر¹.

وعليه سيتم دراسة ماهية الترقية العقارية من خلال ثلاثة فروع رئيسية ، بحيث سنتطرق من خلال الفرع الاول الى تعريف نشاط الترقية العقارية، بينما الفرع الثاني سنتطرق الى موضوع نشاط الترقية العقارية و الفرع الثالث سنتناول فيه الطبيعة القانونية للترقية العقارية.

المطلب الأول : مفهوم نشاط الترقية العقارية

حظي نشاط الترقية العقارية بتنظيم قانوني متكامل في الجزائر، حيث أصدر المشرع عدة نصوص تشريعية تهدف إلى تحديد مفهومه، وضبط نطاقه ، وتوضيح طبيعته القانونية، وقد مر هذا النشاط بعدة تطورات تشريعية بدءاً من القانون رقم 86-07 ، الذي وضع أول تعريف قانوني للترقية العقارية ، محدداً الإطار العام لهذا النشاط، ثم جاء القانون رقم 93-03 الذي نظم نشاط الترقية العقارية بشكل أكثر تفصيلاً، قبل أن يتم إلغاؤه وتعويضه بالقانون رقم 11-04 ، الذي يمثل الإطار القانوني الحالي المنظم لهذا النشاط، حيث وضع أحكاماً جديدة تحدد شروط ممارسة المهنة، والتزامات المتدخلين فيها مع تعزيز آليات الرقابة .

وقد قدمت هذه القوانين تعريفات تشريعية دقيقة للترقية العقارية ، مما يستوجب التطرق إليها لفهم الأسس القانونية لهذا المفهوم، كما أن موضوع الترقية العقارية يشمل عمليات متعددة، مما يستلزم تحديد طبيعة هذه العمليات ودورها في النشاط العقاري .

¹ النوعي، مرجع سابق، ص 236.

إضافة إلى ذلك يطرح نشاطا الترقية العقارية إشكالية تصنيفه من الناحية القانونية، إذ يتدخل فيه الطابع المدني بالطابع التجاري، مما يستدعي دراسة موقعه ضمن الإطار القانوني الجزائري ومدى خضوعه لأحكام القانون التجاري أو المدني .

الفرع الأول: تعريف نشاط الترقية العقارية

حظي نشاط الترقية العقارية بتنظيم قانوني متكامل في الجزائر، حيث أصدر المشرع عدة نصوص تشريعية تهدف إلى تحديد مفهومه، وضبط نطاقه، وتوضيح طبيعته القانونية.

وقد مر هذا النشاط بعدة تطورات تشريعية، بدءًا من القانون رقم 86-07 ، الذي وضع أول تعريف قانوني للترقية العقارية، محددًا الإطار العام لهذا النشاط، ثم جاء القانون رقم 93-03 الذي نظم نشاط الترقية العقارية بشكل أكثر تفصيلاً، قبل أن يتم إلغاؤه وتعويضه ب القانون رقم 11-04 ، الذي يمثل الإطار القانوني الحالي المنظم لهذا النشاط، حيث وضع أحكامًا جديدة تحدد شروط ممارسة المهنة، والتزامات المتدخلين فيها، مع تعزيز آليات الرقابة.

وقد قدمت هذه القوانين تعريفات تشريعية دقيقة للترقية العقارية، مما يستوجب التطرق إليها لفهم الأسس القانونية لهذا المفهوم، كما أن موضوع الترقية العقارية يشمل عمليات متعددة، مما يستلزم تحديد طبيعة هذه العمليات ودورها في النشاط العقاري.

إضافة إلى ذلك، يطرح نشاط الترقية العقارية إشكالية تصنيفه من الناحية القانونية، إذ يتداخل فيه الطابع المدني بالطابع التجاري، مما يستدعي دراسة موقعه ضمن الإطار القانوني الجزائري، ومدى خضوعه لأحكام القانون التجاري أو المدني. كما يتطلب تحديد المفهوم الدقيق لنشاط الترقية العقارية الرجوع إلى الأطر التشريعية التي نظمت هذا المجال بدءا بالقانون رقم 86/07 المتعلق بالترقية العقارية، مروراً بالمرسوم التشريعي رقم 93/09 المنظم لنشاط الترقية العقارية، وانتهاءً بالقانون رقم 11/04 الذي يضع القواعد القانونية المؤطرة لهذا النشاط.

أولاً: تعريف نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 86/07:

يعد القانون رقم 86/07 اول قانون وضعه المشرع لتنظيم الترقية العقارية , وقد جاء هذا القانون لإشراك المتعاملين في هذا المجال، المعروفين حالياً بالمُرقيين العقاريين، في تنفيذ البرامج السكنية، وذلك بهدف تلبية الاحتياجات الاجتماعية للمجتمع، وفقاً لنص المادة 02 من ذات القانون والتي تنص على انه: "تهدف الترقية العقارية الوطنية إلى تلبية الاحتياجات الاجتماعية في مجال السكن،

وذلك من خلال بناء عمارات أو مجمعات سكنية تُستخدم أساسًا للسكن، وبصفة ثانوية لمحلات ذات طابع مهني أو تجاري، تُقام هذه المشاريع على أراضٍ خاصة أو مكتسبة، سواء كانت عادية أو مهنية، وتقع ضمن النسيج الحضري القائم في إطار إعادة الهيكلة والتجديد¹. يستدل من مقتضيات هذه المادة أن المشرع قد عرف نشاط الترقية العقارية بالإستناد إلى الغاية التي يهدف إلى تحقيقه².

ويعني أن مجال الترقية العقارية يتمحور حول بناء المساكن³، كما يمكننا القول أن المشرع قد ضيق من مفهوم الترقية العقارية، بحيث ركّز بشكل أساسي على بناء المساكن، دون الأخذ بعين الاعتبار التطورات اللاحقة في السوق العقارية، كذلك يوضح نص المادة أن التعريف القانوني للترقية العقارية كان محكومًا بالتوجه الاشتراكي السائد آنذاك، حيث كان يهدف بالدرجة الأولى إلى توفير السكن وحل الأزمة السكنية، دون أن يأخذ بعين الاعتبار الجوانب الاقتصادية والاستثمارية.

هذا أدى إلى نقص في التنظيم القانوني لعمليات البيع والإيجار، مما جعله موضع انتقادات، خصوصًا من طرف المستثمرين العقاريين⁴، كما حصر هذا القانون الحق في ممارسة نشاط الترقية العقارية على المتعاملين العقاريين والخواص المنخرطين في تعاونيات عقارية مستثنياً بذلك الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، والذين تُمنح لهم صفة التاجر شكلاً وفقاً لأحكام القانون التجاري، من إمكانية الاكتتاب لإنجاز عمليات الترقية العقارية، وذلك بالرغم من امتلاكهم القدرة المالية والمادية التي من شأنها دعم وتطوير قطاع السكن والعقار.

ثانياً: تعريف نشاط الترقية العقارية في ظل المرسوم التشريعي 03/93:

يُعدّ المرسوم التشريعي 03/93 المنظم للنشاط العقاري إطاراً قانونياً جديداً يهدف إلى دعم نشاط المرقّين العقاريين، الذين أُطلق عليهم في هذا النص اسم "المتعاملين في الترقية العقارية". وقد سعى

¹العربي بومعروف، "الاستقرار القانوني في مجال الترقية العقارية"، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 6، العدد 2 (2021): ص 205

²سفيان ذبيح، "النظام القانوني للمرقّي العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 6، العدد 1 (2020): ص 187.

³مونة مقلاتي، المعالجة التشريعية للترقية العقارية في الجزائر (جامعة 8 ماي 1945، ديسمبر 2017)، ص 208.

⁴بن عامر محمد، مرجع سابق، ص 34.

المشرّع من خلال هذا المرسوم إلى إزالة العراقيل والصعوبات التي كانت تحدّ من ممارسة نشاط الترقية العقارية في ظل القانون السابق رقم 03/93 .

وفي هذا السياق نصّ المرسوم على مجموعة من التدابير الرامية إلى تسهيل الاستثمار في المجال العقاري بما يتيح للمرقّين العقاريين الإسهام بفعالية في إنجاز المشاريع السكنية وتطوير تقنيات البناء, غير أنّ التطبيق العملي لهذا المرسوم أظهر بمرور الزمن بعض النفاثس التي لم يتداركها المشرّع مما أسفر عن نشوء منازعات بين المرقّين العقاريين والمكاتبين أي المقتنين.¹

كما أن هذا المرسوم قد تم اعداده من قبل وزارة السكن ثم تمت المصادقة عليه من قبل المجلس الانتقالي², بحيث جاء في نص المادة 2 منه "يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو للإيجار أو لتلبية حاجات خاصة. يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني او محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري", هنا اتسع مجال الترقية العقارية بحيث لم يعد منحصرًا على إنجاز المشاريع العقارية ذات الاستعمال السكني وبيعها كما جاء في القانون 07/86 السالف ذكره , وإنما تعداه ليشتمل البيع والإيجار, كما لم تعد الترقية العقارية تنحصر على إنجاز مباني جديدة فقط بل أصبحت تشمل تجديد الأملاك المبنية من قبيل³, كما تمتد مهامها لتشمل إنجاز المحلات المخصصة لغير السكن، سواءً للاستغلال التجاري أو الحرفي أو الصناعي، بالإضافة إلى تنفيذ عمليات التجديد وتقديم الخدمات في المجال العقاري أيضا أصبحت تشمل كل من القطاع العام والخاص بعد ما كانت تحتكر على القطاع العام, وهذا على اساس المنافسة الحرة بين القطاعين, و ما يمكن ملاحظته من خلال نص المادة كذلكان الترقية العقارية في ظل هذا المرسوم أصبح لها بعد

¹العربي بومعرف, مرجع سابق, ص 209.

²علي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة جديدة (الدار البيضاء: دار بلقيس للنشر، 2024)، ص 205.

³موني مقلاتي, مرجع سابق, ص 209.

إقتصادي بالإضافة الى البعد الاجتماعي وهذا ما يمكن استنتاجه من خلال استعمال المشرع مصطلح "نشاط"¹.

ثالثا: تعريف نشاط الترقية العقارية في ظل القانون 04/11:

نصت المادة 3 الفقرة 10 من القانون 04/11 على مايلي "الترقية العقارية: مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية و المالية وكذا إدارة المشاريع العقارية" أما المادة 14 من نفس القانون نصت على انه "يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع او الايجار او لتلبية حاجات خاصة"².

من خلال نص المادة نستنتج ان الترقية العقارية تقتصر على إنشاء وتجديد الأملاك العقارية فحسب، بل باتت تشمل كافة العمليات المرتبطة بالمشاريع العقارية، والتي تتضمن جميع الأعمال المتعلقة بالبناء، التهيئة، الإصلاح، إعادة التأهيل، وتدعيم المباني المخصصة للبيع أو الإيجار، كما تمتد هذه الأنشطة إلى أشغال الترميم والتجديد وكذا تهيئة الفضاءات والبنى التحتية الخاصة بالمباني³، وعند التفصيل اكثر في المادتين نجد أن المشرع في المادة 3 استخدم مصطلح "الترقية العقارية" والمادة 14 استخدم مصطلح "نشاط الترقية العقارية" و كأنه يفصل بين المفهومين .

والملاحظ ايضا ان المشرع منح الأولوية للمحلات ذات الاستعمال السكني والمهني على حساب المحلات التجارية، مع إلغاء المحلات الصناعية التي كانت مشمولة ضمن أحكام المرسوم التشريعي رقم 03/93، كما قام بتوسيع نطاق أنشطة الترقية العقارية ليشمل كافة المشاريع العقارية، بما في

¹إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه (جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017)، ص16.

²المادة(3)و(14) من القانون رقم 04/11، مرجع سابق .

³حياة أومحمد، النظام القانوني للترقية العقارية على ضوء أحكام القانون رقم 11-04، مذكرة ماجستير (جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015)، ص21.

ذلك عمليات البناء، الترميم، التجديد، إعادة التأهيل، إعادة الهيكلة، وتدعيم المباني المخصصة للبيع أو الإيجار، إضافة إلى تهيئة الأراضي المخصصة لاستقبال هذه المباني.¹

و كحوصلة ولتفادي الانتقادات الموجهة للتعريفات التي قدمها المشرع من خلال نصوص مواد القانون رقم 04/11 يمكننا القول أن "الترقية العقارية هي مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية و المالية للمبادرة بإنجاز وإدارة المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو للإيجار أو لتبئة حاجيات خاصة، من طرف مرقى عقاري تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في القانون، تكون هذه المشاريع في الأساس محلات ذات استعمال سكني ويمكن أن تتضمن محلات ذات استعمال مهني أو تجاري أو حرفي"².

الفرع الثاني: موضوع نشاط الترقية العقارية

بحسب نص المادة 14 من القانون رقم 04/11 ، فإن موضوع نشاط الترقية العقارية يتمحور حول انجاز المشاريع التي تكون يكون محلها الأملاك العقارية ، وذلك من أجل البيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة.

أولا : إنجاز المشاريع العقارية

تعرف المادة 9/3 من القانون 04/11 على انه "مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء أو التهيئة و الإصلاح و لترميم و التجديد و اعادة التأهيل و إعادة الهيكلة و التدعيم البنايات المخصصة للبيع أو للإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات"³.

يتضح من خلال القانون رقم 11/04 المتعلق بالترقية العقارية، أن المشرع الجزائري تبني منظوراً موسعاً لنشاط الترقية العقارية، بعد أن كان هذا النشاط مقتصرًا على عملية البناء فقط، فقد أصبحت الترقية العقارية تشمل مختلف العمليات المرتبطة بإنجاز المشاريع العقارية، بما في ذلك البناء والتهيئة، وقد ورد ذلك صراحة في المادة 3 من القانون المذكور، حيث تم تعريف المفاهيم الأساسية كما يلي:

¹ أو محمد حياة، مرجع سابق، ص 23.

² إيمان بوستة، مرجع سابق، ص 20.

³ المادة 3 الفقرة 9 من القانون 04/11، مرجع سابق.

البناء: يُقصد به كل نشاط يتضمن إنشاء بناية أو مجموعة بنايات معدة للاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني، ويشمل ذلك الأشغال الإنشائية الرئيسية.

التهيئة: تتعلق بكل الأعمال الرامية إلى إعداد وتجهيز العقار لاستيعاب المشروع، بما في ذلك مد الشبكات المختلفة (مياه، كهرباء، صرف صحي...)، وتهيئة الفضاءات المشتركة والطرق وذلك قصد تهيئة الأرضيات لاستقبال عمليات البناء.¹

ثانيا: الأملاك العقارية محل الانجاز:

يُلاحظ أن المشرع، من خلال تنظيمه لنشاط الترقية العقارية، قد منح الأولوية للمحلات ذات الطابع السكني، باعتبار أن هذا النشاط يهدف أساسًا إلى تلبية العجز المسجل في مجال السكن كما منح أهمية خاصة للمحلات ذات الاستعمال المهني، حيث وضعها في نفس مرتبة المحلات ذات الاستعمال السكني، طالما أن استعمالها لا يخرج عن الإطار التجاري أو الحرفي، دون أن يمتد ذلك إلى المحلات ذات الطابع الصناعي، والتي لا تدخل ضمن نطاق الترقية العقارية.

وفي هذا الإطار، أثبتت إشكالية المساواة في المعاملة بين المحلات السكنية وتلك ذات الاستعمال المهني، بالنظر إلى أن المادة 2/14 من القانون رقم 11/04 تمنح أولوية واضحة للمحلات السكنية على حساب باقي المحلات، وهو ما يستدعي إعادة النظر في هذا الترتيب بما يضمن تحقيق التوازن والعدالة في تخصيص المشاريع العقارية.

نصت المادة 14 الفقرة 1 من القانون رقم 11/04 المتعلق بتحديد قواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، على أن هذا النشاط يشمل كافة العمليات العقارية التي تهدف إلى إنجاز مشاريع موجهة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة و يتمثل الهدف من هذه المشاريع العقارية في واحد من الأغراض الثلاثة الآتية: البيع، أو الإيجار، أو تلبية حاجات خاصة.

1- البيع: يُعد البيع من أبرز الأهداف المتوخاة من مشاريع الترقية العقارية، وقد تم تعريفه قانونًا بموجب الأمر 58/75² في نص المادة 351 منه، باعتباره عقدًا يلتزم بمقتضاه البائع بنقل ملكية شيء أو حق مالي إلى المشتري مقابل ثمن نقدي، ويُصنف البيع ضمن التصرفات القانونية ذات

¹اليمان بوسنة، مرجع سابق، ص 21 .

² الأمر رقم 58/75 ، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 87، مؤرخة في 1975/09/30 .

الطبيعة المالية ويكتسي أهمية خاصة بالنظر إلى كونه من أبرز وسائل التنازل عن الأملاك العقارية من طرف المرقيين العقاريين.

2-الإيجار

يندرج عقد الإيجار أيضًا ضمن التصرفات المتوقعة في إطار نشاط الترقية العقارية، وقد خصّه المشرّع بتنظيم خاص ضمن القانون 11/04 والمرسوم التنفيذي 1431/13¹، والذي أعد نموذجًا لعقد الإيجار يتضمن شروطًا دقيقة لتحديد سعر الإيجار، وآجاله، وكيفية دفعه.

3-تلبية الحاجات الخاصة:

يتعلق هذا النوع من المشاريع العقارية بحالات يهدف فيها المرقي إلى إنجاز منشآت عقارية لتلبية احتياجات معينة، مثل اقتناء السكنات الاجتماعية لفائدة الأشخاص غير القادرين على الشراء، وذلك في إطار عقود الإيجار المنتهي بالتمليك أو بدعم من الدولة.

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية

نصت المادة 19 من القانون 04/11 على "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية"².

بالتالي أصبحت أعمال الترقية العقارية أعمال تجارية، وتخضع في تطبيقها لأحكام القانون التجاري، كما اشترط المشرع من خلال القانون 04/11 ان عملية المبادرة بمشاريع الترقية العقارية لا تتم إلا بمن يمتلكون مهارات وخبرة في مجال التجارة، وهذا من منطلق أن المرقي العقاري من خلال ممارسته للترقية العقارية فإنه بدوره يسعى إلى تحقيق ربح مادي³. وسوف تتم دراسة هذا المطلب من خلال فرعين، بحيث سنتطرق من خلال الفرع الأول إلى الطابع المدني للترقية العقارية، أما في الفرع الثاني سنتطرق إلى الطابع التجاري للترقية العقارية.

¹المرسوم التنفيذي 431/13 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 66، مؤرخة في 2013/12/25.

²المادة 19 من القانون 04/11، مرجع سابق.

³مؤنيمقاتي، المعالجة التشريعية للترقية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص 215.

أولاً: الطابع المدني للترقية العقارية

منح المشرّع الجزائري بموجب أحكام القانون رقم 86/07 المتعلق بالترقية العقارية¹، الطابع المدني لكافة العمليات العقارية المنجزة في إطار الترقية العقارية، إذ حُظر على الأشخاص الذين يحملون صفة التاجر ممارسة هذا النوع من النشاط²، وذلك تجسيداً للسياسة العامة المتبعة آنذاك، والتي كانت تهدف أساساً إلى القضاء على أزمة السكن بعيداً عن منطق المضاربة العقارية وتحقيق الربح، كما لم يكن الهدف آنذاك تعظيم موارد الدولة الجبائية، وإنما توفير سكن اجتماعي يستجيب للحاجات الملحة للمواطنين.

وبناء على ذلك، خُضعت عمليات الترقية العقارية لأحكام القانون المدني، واكتسبت بذلك الطابع المدني، مما ينسحب كذلك على الهيئات العمومية، والمؤسسات، والمقاولات التي تمارس نشاط الترقية العقارية، إذ تخضع بدورها لأحكام هذا القانون، وتجدر الإشارة إلى أن اكتساب هذه العمليات للطابع المدني لا يشكل عائقاً قانونياً عند وضع أملاك هيئات الترقية العقارية محل تصفية أو تسوية قضائية. كما أضفى المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري³ نفس الطابع المدني على أعمال الترقية العقارية، وذلك بالنسبة للأنشطة التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية الموجهة لتلبية الحاجات الخاصة بالمتعاملين العقاريين، أو بالحاجات الخاصة بالمشاركين في العملية العقارية. ويقصد بالمشاركين في هذا السياق الأشخاص المتدخلين في عمليات الترقية العقارية من غير المتعاملين العقاريين، ممن تتسم أعمالهم بالطابع المدني، خاصة حينما يباشرون إنجاز أو ترميم بناءات لأغراض شخصية، دون توجيهها للبيع أو الإيجار للغير، كما هو الشأن بالنسبة للمتعامل العقاري الذي ينفذ مشاريع لفائدته الخاصة.

ثانياً: الطابع التجاري للترقية العقارية

¹ القانون رقم 86-07، المتعلق بالترقية العقارية، مرجع سابق .

² المادة 2 من القانون نفسه، التي تمنع ممارسة الترقية العقارية على الأشخاص الطبيعيين الموصوفين بالتجار .

³ المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 15، سنة

1993.

أضفى المشرع الجزائري، بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري¹ الطابع التجاري على نشاط المرقي العقاري، حيث اعتبرت المادة 3 من هذا المرسوم المتعاملين في ميدان الترقية العقارية تجارًا، باستثناء من يقومون بأعمال ترقية عقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين معهم في العملية العقارية.

كما تبنى المشرع النظرية الموضوعية في تصنيف نشاط المرقي العقاري ضمن الأعمال التجارية، وذلك من خلال إحالة المادة 4 من المرسوم ذاته إلى المادة 2 من القانون التجاري، والتي تُحدّد الأعمال التجارية بحسب موضوعها. ومن ثم، فإن مزولة نشاطات الترقية العقارية سواء من قبل شخص طبيعي أو معنوي، تقتضي توافر الأهلية القانونية لممارسة التجاري.

وقد اعتبر المرسوم التشريعي المذكور عددًا من الأنشطة التجارية بحسب الغرض، وهي تشمل:

1. جميع أنشطة اقتناء وتهيئة الأراضي العقارية قصد بيعها أو تأجيرها.

2. أنشطة إدارة وتسيير العقارات لحساب الغير.

3. كافة أعمال الوساطة في الميدان العقاري، لا سيما بيع أو تأجير الأملاك العقارية.

وتتدرج هذه الأعمال في صميم مهام المرقي العقاري، مما يؤكد الصبغة التجارية لنشاطه، كما نص القانون رقم 11/04 المتعلق بالترقية العقارية² على ذات المبدأ، إذ اعتبرت المادة 19 منه أن كل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل قانونًا لممارسة التجارة، يمكنه ممارسة نشاط الترقية العقارية، وذلك وفقًا للشروط المحددة في القانون، وطبقًا للتشريع المعمول به.

وبذلك، فإن كل عملية بناء أو تهيئة أو ترميم، سواء ذات طابع سكني، تجاري، مهني، أو حرفي، تتدرج ضمن الأعمال التجارية للمرقي العقاري، خاصة إذا كانت موجهة للبيع، انسجامًا مع نظرية المضاربة التي تُقر بأن كل نشاط يهدف إلى تحقيق الربح يُعد من قبيل الأعمال التجارية³.

المطلب الثاني : المرقي العقاري

¹المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في 1 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 15، سنة 1993.

²لقانون رقم 04-11 المؤرخ في 6 أغسطس 2004، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 52، سنة 2004، المادة 19.

³صالح الواسعة، دور المرقي العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر (جامعة الحاج لخضر، باتنة)، ص 8.

تُعد مهنة المرقى العقاري من المهن ذات الأهمية البالغة، نظراً لطبيعتها الخاصة ومساسها المباشر بحقوق الأفراد وحاجاتهم الأساسية، وعلى رأسها الحق في السكن. ويحظى قطاع السكن بأهمية قصوى لدى الدولة الجزائرية، باعتباره قطاعاً استراتيجياً تسعى من خلاله إلى تحقيق التنمية الاجتماعية، ولهذه الغاية خصصت الدولة إمكانيات مالية ضخمة لمعالجة أزمة السكن التي عانت منها الجزائر خاصة منذ سبعينيات القرن الماضي والتي تفاقمت بفعل الانفجار الديموغرافي¹. في بداية الأمر وفي ظل النظام الاشتراكي تولت الدولة وحدها مسؤولية تسيير قطاع السكن والقيام بمشاريعه، غير أنه بعد التحول نحو اقتصاد السوق فتحت الدولة الباب تدريجياً أمام القطاع الخاص للمساهمة في ترقية العقار، وذلك عبر إنشاء دواوين خاصة بالترقية العقارية إلى جانب استمرار دور المرقى العقاري العمومي. ورغم كل الجهود المبذولة إلا أن الحلول المقدمة لم تتمكن بالكامل من احتواء أزمة السكن مما جعل الدولة تواصل البحث عن آليات فعالة، من خلال دعم الترقية العقارية الخاصة وتنظيمها وفق شروط وضوابط محددة، بما يضمن الاحترافية والجدية في مزاوله هذه المهنة سواء من طرف الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين.

الفرع الأول: مفهوم المرقى العقاري

أضحى المرقى العقاري يشكل عنصراً محورياً في قطاع الترقية العقارية نظراً للدور البارز الذي بات يضطلع به في تطوير المشروعات السكنية، وفي التدخل ضمن عمليات التهيئة والتنمية الحضرية بشكل عام².

ولم يعد نشاطه مقتصرًا فقط على بناء الوحدات السكنية بل امتد ليشمل مختلف العمليات المرتبطة بالتوسع العمراني، بما فيها تهيئة الأحياء، وتجديد البنى التحتية الحضرية، والمساهمة في تحسين النسيج العمراني، مما جعله شريكاً أساسياً في تنفيذ السياسات العمومية الرامية إلى ترقية السكن وتحقيق التنمية المستدامة.

¹نبيح، "النظام القانوني لمهنة المرقى العقاري"، مرجع سابق، ص 186.

²منايزة جروني، "المركز القانوني للمرقى العقاري"، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 5، العدد 1، ص 272.

وقد عرّف المشرّع الجزائري المرقي العقاري ضمن أحكام القانون رقم 04/11 على أنه "كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم، لحسابه الخاص أو لحساب الغير، بتجهيز الأرض من أجل البناء، وإنجاز أبنية أو مجموعات من الأبنية قصد بيعها أو تأجيرها"¹. ويُستفاد من هذا التعريف أن المرقي العقاري هو الفاعل المحوري في عملية التهيئة العمرانية، إذ يضطلع بمجموعة من الأعمال التقنية والمالية والقانونية، التي تستهدف إنجاز مشاريع عقارية سكنية أو تجارية أو مهنية. ويشترط المشرّع لممارسة هذا النشاط توفر جملة من المؤهلات والشروط القانونية أبرزها القيد في السجل التجاري والحصول على اعتماد مسبق من الجهات المختصة، فقد نصت المادة 4 من القانون السالف الذكر صراحةً على أنه "يُرخص للمرقيّ العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة في إنجاز مشاريع الترقية العقارية"²، ويستفاد من هذا النص أن الترخيص يعد شرطاً جوهرياً لممارسة النشاط، ضمناً لاحترافية الفاعلين في المجال وحماية لحقوق المتعاملين معهم.

وتتعدد الأنشطة التي يمكن للمرقي العقاري ممارستها، حيث تشمل:

- إنجاز بنايات جديدة موجهة للاستعمال السكني، التجاري، الحرفي أو المهني؛
- تهيئة وتجهيز مختلف الشبكات المرتبطة بالبنائية (كهرباء، غاز، صرف صحي، الخ...)
- ترميم البنايات القديمة ذات الطابع المعماري أو التاريخي.
- إعادة هيكلة وتحسين البنايات القائمة، بما في ذلك إمكانية هدمها وإعادة بنائها بما يتماشى ومتطلبات التهيئة الحضرية³.

وبذلك تعتبر مختلف الأنشطة التي يباشرها المرقي العقاري تندرج ضمن إطار المعاملات ذات الطابع التجاري، لا سيما تلك التي تأخذ شكل البيع أو الإيجار باعتبار أن هذه العمليات لا تُعدّ مجرد أعمال مدنية، بل تهدف في جوهرها إلى تحقيق الربح وجني أكبر قدر ممكن من العائدات المالية.

الفرع الثاني: أنواع المرقي العقاري

¹ المادة 16 من القانون 04/11، المتعلق بنشاط الترقية العقارية، مرجع سابق .

² المادة 4، القانون نفسه .

³ المرسوم التنفيذي رقم 96-13 المؤرخ في 26 فبراير 2013، المعدّل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 84-12 المؤرخ في 20 فبراير 2012، الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين ، وقد نُشر هذا التعديل في العدد 13 من الجريدة الرسمية.

يُصنّف المرقي العقاري إلى نوعين رئيسيين: المرقي العقاري العمومي (عام) والمرقي العقاري الخاص، ويؤسّد هذا التصنيف إلى طبيعة الأحكام والقواعد القانونية التي تنظّم نشاط كل منهما.

أولاً: المرقي العقاري العمومي

يُعدّ المرقي العقاري العمومي أسبق من المرقي العقاري الخاص من حيث الوجود والنشاط إذ احتكر لفترة طويلة مجال الترقية العقارية في الجزائر، وكان يُشار إليه ضمن النصوص القانونية السابقة، لاسيما القانون رقم 104/11¹ المتعلق بالتعامل بالعقارات، حيث كان يخضع لأحكام القانون العام، ويمثّل في عدة كيانات نوجزها فيما يلي:

أ- **الجماعات المحلية:** ساهمت البلديات في إنشاء التعاونيات العقارية، وكانت تشرف على إعداد دفتر الشروط من الناحيتين التقنية والإدارية كما كانت تحظى بدعم من المجلس الشعبي الولائي الذي لعب دوراً فاعلاً في تمويل وإنجاز برامج السكن الموجهة للإيجار، لاحقاً انتقلت مهام الجماعات المحلية في هذا المجال إلى الوكالات العقارية، وذلك بعد نقل المحافظات العقارية إلى هذه الوكالات.

ب- دواوين الترقية والتسيير العقاري: (OPGI)

وهي مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وقد حُدّدت طبيعتها القانونية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 147/91² وتمارس نشاطها عبر كامل التراب الوطني، وتكمن مهمتها الأساسية في تجسيد السياسة الوطنية للترقية العقارية، خاصة لفائدة الفئات الاجتماعية المحرومة. وتشمل مهامها أيضاً ترميم وصيانة الأملاك العقارية، وتأجير المحلات ذات الطابع المهني والتجاري والحرفي.

ج- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية: (ENPI)

تأسست هذه المؤسسة عقب حل مؤسسات الترقية العقارية العائلية (EPLF)، وتُعد خلفاً لها. وتضطلع بإنجاز مختلف عمليات الترقية العقارية التي تهدف إلى تمكين المواطنين من الحصول

¹ القانون رقم 04/11، المتعلق بنشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

² المرسوم التنفيذي رقم 91-147 مؤرخ في 12 ماي 1991، يحدد كليات تنظيم دواوين الترقية والتسيير العقاري ويغير طبيعتها القانونية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 25، صادرة بتاريخ 15 ماي 1991.

على سكن فردي أو عائلي من خلال بيع السكنات بصيغة التمليك، وكذا اقتناء الأراضي اللازمة وإعدادها وتنفيذ برامج تجهيز الأراضي المخصصة للبناء وتقسيمها، وتعمل المؤسسة بالتعاون مع الجماعات المحلية إضافة إلى دعم الجمعيات والتعاونيات العقارية إدارياً وتقنياً، إلا أنها لم تتحقق الأهداف التي كان يُراد بلوغها من خلال تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري حيث تم لاحقاً حلّ هذه الدواوين ودمجها ضمن الهيئة الوطنية الجديدة المكلفة بالترقية العقارية، وهي "المؤسسة الوطنية للترقية العقارية" والتي تُعد مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي في شكل شركة مساهمة تلبي حاجيات فئة ذوي الدخل المتوسط، وأولئك الذين لا تتوفر فيهم الشروط للحصول على سكن اجتماعي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي.

د-الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره:(AADL)

هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتخضع في نشاطها لأحكام القانون التجاري، أنشئت هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148¹، وأسندت إليها مهام الترقية العقارية وإنجاز مشاريع سكنية موجهة خصيصاً لفئة ذوي الدخل المتوسط ممن لا تتوفر فيهم شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري أو التساهمي. وتدخل مهام الوكالة ضمن سياسة الدولة الرامية إلى القضاء على السكن الهش وغير اللائق، من خلال إنجاز برامج سكنية مهيكلة، بما في ذلك المدن الجديدة وإعادة تأهيل النسيج العمراني المتقادم وتنظيم الفضاءات السكنية العشوائية، بالإضافة إلى تحسين نوعية السكن وتوسيع العرض العقاري.

ثانياً:المركبي العقاري الخاص

ظهر مفهوم المركبي العقاري الخاص في الجزائر لأول مرة مع صدور المرسوم رقم² 76-92 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الذي أتاح إمكانية إنشاء تعاونيات عقارية ذات طابع مدني تهدف إلى اكتساب السكن العائلي، كما ورد في المادة الثانية

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن لإحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 25.

²-الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 12، سنة 1976.

من ذات المرسوم.

و لاحقاً وبموجب القانون رقم 86-40 المتعلق بالترقية العقارية، تم توسيع مفهوم الترقية العقارية ليشمل الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين للقانون الخاص وفقاً للمادة رقم 8 منه، مما شكل الإطار القانوني الأول الذي اعترف بمهنة المرقى العقاري الخاص كمهنة منظمة.

ومع صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03، برز بشكل أوضح دور المرقى العقاري كشخص طبيعي أو معنوي يُبادر إلى إنجاز مشاريع ترقية خاصة، ثم جاء القانون رقم 11-04 ليؤطر هذه الفئة بمزيد من الدقة حيث نصت المادة الثالثة منه على أن الترقية العقارية تشمل مختلف أشكال التدخل في المجال العمراني، سواء تعلق الأمر بإنجاز مشاريع جديدة أو ترميم، تأهيل، تجديد أو إعادة هيكلة البنايات.

وفي هذا السياق حُصت المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 لبيان الشروط بينها:

- أن يكون جزائري الجنسية.
- أن لا يقل سنه عن 25 سنة.
- أن يثبت حسن السيرة والسلوك.
- أن يقدم ما يثبت توفره على الموارد المالية الكافية لإنجاز المشاريع العقارية وذلك وفقاً للنموذج المعتمد في القرار الوزاري المشترك المتعلق بإثبات هذه الموارد.
- أن يبرر امتلاكه للكفاءات المهنية اللازمة لممارسة هذا النشاط.
- أن يكون مؤمناً ضد المسؤولية المدنية والمهنية المترتبة عن نشاطه.

المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 أبريل 2012، المحدد لكيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 11 بتاريخ 26 أبريل 2012، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-96، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 13 بتاريخ 26 ديسمبر 2013.

- وأن يحوز مؤهلات علمية وتقنية في ميادين الهندسة المعمارية , البناء ، أو أي تخصص آخر ذي صلة بمجال الترقية العقارية.

وفي حال عدم توفر المعني بهذه الشروط لا يمكنه ممارسة هذا النشاط إلا بتعيين مسير مؤهل تتوفر فيه الشروط المهنية المحددة، على أن يكون ذلك التسيير فعليًا ودائمًا ويمكن أن يتخذ المرقى العقاري الخاص شكل شخص معنوي، سواء بإنشائه كشركة ذات شخص واحد (EURL) أو في إطار شركات تجارية متعددة الأشخاص مثل الشركة ذات المسؤولية المحدودة (SARL)، أو شركة المساهمة (SPA)، أو شركة التوصية، على أن يتم تأسيس هذه الكيانات بعقد موثق وفقًا للمادة 324 مكرر 1 الفقرة الثانية¹ من القانون المدني. ويشترط لاعتماد الشخص المعنوي كمرقي عقاري ما يلي²:

- أن يكون خاضعًا لأحكام القانون الجزائري.

- أن يثبت توفره على القدرات المالية الكافية لإنجاز مشاريعه العقارية.

- أن يقدم ضمانات حسن السلوك، ويثبت عدم خضوعه لأي من موانع التعاقد أو موانع الأهلية المنصوص عليها في المادة 20 من القانون رقم 04-11 المتعلق بالترقية العقارية.

أن تتوفر في المسير الفعلي للشخص المعنوي الشروط المرتبطة بحسن السلوك والكفاءات المهنية المحددة بالنسبة للأشخاص الطبيعيين.³

¹ الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، سنة 1975.

² الملحق رقم 1: نموذج يمثل شهادة تسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

³ الملحق رقم 2: نموذج يتضمن اعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري.

وقد نصت المادة 7 من المرسوم التنفيذي¹ رقم 12-48 على ضرورة توفر مقر تجاري مهياً بشكل يسمح بممارسة مهنة المرقي العقاري في ظروف ملائمة ومهنية، على أن يكون هذا المقر مجهزاً بوسائل الاتصال المناسبة.

أما فيما يخص الأشخاص المعنويين الذين كانوا يزاولون هذا النشاط قبل دخول المرسوم المذكور حيّز النفاذ فقد أجازت المادة 28 منه منح الاعتماد لهم شريطة إثبات ممارسة فعلية للنشاط لمدة لا تقل عن خمس (5) سنوات مقرونة بإنجاز مشاريع عقارية واقعية، وفي حالة عدم توفر الشروط القانونية المحددة، يُمكن منح الاعتماد إذا تم اللجوء إلى تعيين مسير دائم وفعلي يستوفي الشروط المنصوص عليها في المادة 6 من ذات المرسوم.

الفرع الثالث: إلتزامات المرقي العقاري :

يخضع المرقي العقاري بموجب القانون رقم 04-11 المؤطر لمهنة الترقية ونصوصه التنظيمية لعدة إلتزامات جوهرية تهدف إلى تنظيم علاقته بالمستفيدين من مشاريع السكن وضمان جودة الأداء العقاري، ويمكن عرض أبرز هذه الإلتزامات² على النحو الآتي:

- الإلتزام باحترام قواعد المهنة وأخلاقياتها عبر ترسيخ علاقات الثقة بينه وبين المتعاملين العقاريين سواء من خلال التفاوض أو أثناء تنفيذ المشروع وتسليمه، بما يحقق أهداف التنظيم المهني ويكرس مسؤولية المرقي العقاري.
- ضرورة الإشهار المسبق للمشروع العقاري، لاسيما ما تعلق بالبيانات المرتبطة بتمويله وتقدم الأشغال مع الإلتزام بالخضوع لمراقبة الجهات المختصة ضمن الآجال المحددة قانوناً.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 أفريل 2012، المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 23، سنة 2012.

² المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فيفري 2012، الذي يحدد دفتر الشروط النموذجي المتضمن الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 11، سنة 2012

-إعداد العقود المرتبطة بعملية الترقية العقارية وفقاً للتشريع المعمول به، لا سيما عقد البيع، عقد البيع على التصاميم، أو عقد الإيجار، مع مراعاة الطابع الرسمي للعقود العقارية.

-الإلزامية تحرير عقد البيع النهائي أمام موثق في أجل لا يتجاوز ثلاثة (3) أشهر من تاريخ التسليم المؤقت للعقار وذلك لما لهذا الإجراء من أهمية قانونية باعتباره الوسيلة التي تکرّس الانتقال الرسمي والنهائي للملكية.

-ضمان التسليم الفوري للعقار بعد الانتهاء من إنجازه، وذلك لصالح المستفيد.

-الإلتزام بضمان الأشغال المنجزة بصفة كلية من حيث مطابقتها للمواصفات التقنية والمعايير القانونية وتحمل تبعات العيوب التي قد تظهر لاحقاً طبقاً لما تنص عليه التشريعات ذات الصلة بضمان العيوب الخفية في البناء.

المبحث الثاني: صيغ السكن المدعمة من طرف الدولة في ظل قانون الترقية العقارية

عمل المشرع على تنويع صيغ السكن في إطار نشاط الترقية العقارية، وذلك بغرض تمكين المواطنين من الحصول على سكن يتماشى مع قدراتهم المالية، بما يحقق مبدأ العدالة الاجتماعية، وقد تجلّى هذا التوجه في تخصيص صيغ معينة للفئات ذات الدخل المرتفع، والتي لا تستفيد من أي دعم مالي عمومي، في مقابل صيغ أخرى موجّهة للفئات المتوسطة الدخل، وهي الفئات المستهدفة بشكل رئيسي من برامج الدولة السكنية المدعّمة. وفي هذا الإطار، يُعد السكن الترقوي من بين الصيغ ذات الطابع التجاري، الموجهة إلى الفئات ذات الدخل المرتفع، إذ يتم تمويله من خلال المساهمة الذاتية للمستفيدين، مع إمكانية اللجوء إلى القروض البنكية، دون أن تتدخل الدولة بأي شكل من أشكال الدعم. أما بالنسبة للفئات المتوسطة الدخل، فقد تم تخصيص صيغ سكنية ذات طابع اجتماعي، تُرافقها آليات دعم مباشر أو غير مباشر من طرف الدولة وتتنوع هذه الصيغ بين ما تتولاه الدولة عن طريق مؤسساتها العمومية بصفتها مرقياً عقارياً، وبين ما يُنجز من طرف المرقين العقاريين الخواص، في إطار شراكات أو بموجب تشريعات تفرض شروطاً وضوابط معينة لضمان تحقيق الأهداف الاجتماعية المرجوة. وإن التطرق إلى الصيغ المنجزة من قبل الدولة يندرج ضمن تحليل شامل

للسياسة السكنية المعتمدة، ويُبرز من جهة استمرار تدخل الدولة في مجال السكن، ومن جهة أخرى يُفسح المجال لطرح تساؤلات حول إمكانية إشراك الخواص في بعض الصيغ التي لا تزال حكراً على القطاع العمومي، رغم ما قد تتيحه الشراكة من مرونة وفعالية، وتبقى الدولة في جميع الأحوال، مسؤولة عن ممارسة الرقابة على المستفيدين من هذه الصيغ الاجتماعية، قصد ضمان توجيه الدعم إلى مستحقيه، والحد من الانحرافات التي قد تمس بمبدأ العدالة الاجتماعية أو تُخلّ بالأهداف المرجوة من سياسة السكن المدعّم.¹

وبناء على ذلك سنقوم بتقسيم هذا المبحث الى ثلاثة مطالب اساسية بحيث سيكون المطلب الأول بعنوان "صيغ السكن المفتوحة امام المرقين العموميين" و المطلب الثاني بعنوان "صيغ السكن التي ينجزها المرقين العقاريين الخواص" والمطلب الثالث بعنوان "الرقابة على الاستفادة من دعم الدولة".

المطلب الأول: صيغ السكن المفتوحة أمام المرقين العقاريين العموميين

من خلال هذا المطلب سنتعرف على نوعين من صيغ السكن ذات طابع اجتماعي التي تختص الدولة بإنجازها، معنى هذا ان الدولة في هذه الصيغ تقوم بتوفير تمويل كامل، وعليه سيتم تقسيم هذا المطلب الى فرعين الفرع الاول بعنوان صيغة البيع بالإيجار والفرع الثاني تحت عنوان صيغة السكن الترقوي العمومي.

الفرع الأول: صيغة سكن البيع بالإيجار (عدل)

تُعد فكرة عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري ذات أصول قانونية سابقة، ولم تأت من فراغ، حيث يمكن تتبع جذورها في نصوص قانونية تعود إلى سبعينيات القرن الماضي، فقد نص المرسوم التنفيذي رقم 73-82² على أحكام وإجراءات مشابهة لتلك المعتمدة حالياً في إطار عقد البيع بالإيجار، حيث أُطلق على هذه الآلية في حينه تسمية "الإيجار المملك"

¹ ايمان بوستة، مرجع سابق، ص 170.

² المرسوم التنفيذي رقم 73-82 المؤرخ في 5 جوان 1973، المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البناءات الجماعية والمجموعات السكنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 48، الصادر بتاريخ 15 جوان 1973.

كما كرس القانون رقم 81-101¹ للمستأجرين إمكانية تملك الأملاك التي يشغلونها بموجب عقود إيجار وذلك من خلال إجراءات تنازل قانونية، الأمر الذي مكّن عددا كبيرا من المواطنين من امتلاك المساكن التي كانوا يستأجرونها، لا سيما تلك المشيدة على شكل عمارات سكنية، ولم يُدرج المشرع الجزائري عقد البيع بالإيجار ضمن العقود المسماة في القانون المدني إلا ابتداءً من سنة 1997، حيث تم الاعتراف به صراحة لأول مرة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-35²، وقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 01-105³ ليُكرس تنظيمًا قانونيًا خاصًا ومستقلًا لعقد البيع بالإيجار، من خلال ضبط إطاره العام، وتحديد الشروط والكيفيات المتعلقة بشراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو تمويلات بنكية أو مصادر تمويل أخرى، وذلك في إطار هذه الصيغة التعاقدية.⁴

أولاً: تعريف صيغة سكن البيع بالإيجار

تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 على انه "عقد البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مساكن بعد إقرار شرائها بملكية تامة، بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب"⁵ ويستفاد من هذا النص أن عقد البيع بالإيجار يُعد آلية قانونية ذات طبيعة تعاقدية،

¹ القانون رقم 81-01 المؤرخ في 7 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 6، الصادر بتاريخ 10 فيفري 1981.

² المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 جانفي 1997، الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني، التجاري، المهني وغيرها المنجزة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل من الخزينة العمومية أو بتمويل مضمون منها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 3، الصادرة بتاريخ 15 جانفي 1997

³ المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 25، الصادرة بتاريخ 25 أفريل 2001.

⁴ حسيبة زغلامي، "عقد البيع بالإيجار (دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والقانون الفرنسي)"، مجلة الأستاذ الباحث

للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 4، العدد 2 (2019): ص 999.

⁵ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01، مرجع سابق .

تُتيح للمستفيد حياة المسكن على سبيل الإيجار لمدة معينة، مع إمكانية تملكه نهائياً بعد استيفاء الشروط المتفق عليها، مما يجعله يجمع بين خصائص الإيجار والبيع في آن واحد كما يتضح من خلال هذا التعريف أن المشرع الجزائري قد أراد من خلال إقرار عقد البيع بالإيجار تقديم صيغة سكنية جديدة تضاف إلى باقي الصيغ المعتمدة في مجال السكن ويُستشف من هذا التعريف أن هذا العقد يتميز بازدياد مرحلي، إذ يمر عبر مرحلة أولى تتمثل في الانتقال المسبق بالمسكن على أساس الإيجار، تعقبها مرحلة ثانية يتم فيها انتقال الملكية إلى المستفيد، وذلك بعد انقضاء مدة الإيجار المنصوص عليها في العقد، ويُفهم من هذا التنظيم أن المشرع قد سعى إلى الدمج بين خصائص عقد الإيجار وعقد البيع ضمن إطار قانوني واحد، على الرغم من الاختلاف الجوهرى في الطبيعة القانونية لكل من العقدين. وتتولى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره إنجاز هذه الصيغة السكنية، حيث يتم تمويلها من خلال المساهمة الشخصية للمستفيد، بالإضافة إلى دعم الدولة الذي يتمثل في عدة أشكال. يشمل هذا الدعم بشكل رئيسي تقسيط ثمن السكن، و تخفيض سعر الأرض المخصصة للبناء إلى جانب استفادة المستفيد من الإعانة المالية المقدمة من الصندوق الوطني للسكن، ويُلاحظ أن هذه الصيغة لا يتم تمويلها عبر القرض البنكي.¹

ثانياً: شروط الاستفادة من سكن البيع بالإيجار

نظراً لأن صيغة البيع بالإيجار تعد صيغة سكنية ذات بعد اجتماعي، فهي تهدف إلى تمكين المواطنين ذوي الدخل المتوسط من التملك العقاري بما يتناسب مع قدرتهم المالية، مع مراعاة شروط اجتماعية خاصة أقرها المشرع، وبالتالي فإن الاستفادة من هذه الصيغة ليست متاحة لجميع الأفراد، بل تتطلب توافر مجموعة من الشروط التي يجب أن يستوفوها المستفيد، وذلك لتحقيق الغاية المنشودة منها، وتتمثل هذه الشروط في مايلي:

- إن الاستفادة من عقد البيع بالإيجار متاحة لكل شخص أو زوج بشرط أن يتراوح دخلهما الشهري

بين 24,000 دج و 6 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون، أي ما يعادل 108,000

دج.

- كما يجب أن يتوفر في المستفيد وزوجه الشروط التالية: ألا يكون لهما ملكية كاملة لقطعة أرض

¹اليمان بوسنة، مرجع سابق، ص 172.

- صالحة للبناء أو عقار ذي استخدام سكني، وأنه لم يسبق لهما التمتع بمساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشراء مسكن
- لا تعتبر الملكية في الشيوخ سبباً للإقصاء من الاستفادة إذ أن الملكية في الشيوخ لا تُعد ملكية كاملة، مما يترتب عليه عدم حرمان المستفيد أو زوجه من الحصول على سكن في إطار البيع بالإيجار وهذا ما استقرت عليه أحكام المحكمة العليا¹- لا يمكن الاستفادة من أحكام البيع بالإيجار إلا مرة واحدة لنفس المستفيد.
- يجب على كل من يرغب في شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار الوفاء بالدفعة الأولية التي لا تقل عن 25% من ثمن المسكن، كما يتعين عليه أن يثبت قدرته المالية التي تتيح له الوفاء بالأقساط الشهرية الدورية في مواعيدها المحددة، وذلك بناءً على المبلغ المتبقي من ثمن المسكن، بالإضافة إلى مصاريف التسيير خلال المدة المتفق عليها بين المتعاقدين، ويجب على المستأجر المستفيد تسديد كامل ثمن المسكن، بعد خصم قيمة الدفعة الأولى، خلال مدة لا تتجاوز خمسة وعشرين (25) سنة، وفقاً لأقساط دورية يتم الاتفاق عليه. - يتوجب على المستأجر المستفيد أن يسدد آخر قسط من ثمن المسكن قبل أن يتجاوز عمره سبعين (70) سنة، ومع ذلك يمكن تجاوز هذا الحد الأقصى للسكن في حالة تعهد المستفيد بتسديد كامل ثمن المسكن مقدماً، وفي هذه الحالة يجب على المتعهد بالترقية العقارية تعديل رزمة استحقاق الأقساط التي تم تحديدها مسبقاً.
- يترتب على تخلف المستفيد عن تسديد ثلاثة أقساط شهرية متتالية تطبيق زيادة بنسبة 5% في مبلغ القسط الشهري. وفي حالة تقاعسه عن دفع ستة أقساط شهرية، يتم فسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد ويحق للمتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة رفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة لطرد المستفيد من المسكن الذي يشملته عقد البيع بالإيجار- كما يخضع

¹ الملف رقم 0785447، القرار الصادر بتاريخ 2013/06/13 عن الغرفة العقارية 13 بالمحكمة العليا، الجزائر، القرار منشور في مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2013.

المستفيدون من البيع بالإيجار لنظام الملكية المشتركة، وفقاً لما هو محدد في العقد والتنظيم المعمول بهما¹.

الفرع الثاني: صيغة السكن الترقوي العمومي (LPP)

يعد السكن الترقوي العمومي مشروعاً عقارياً موجهاً للصالح العام، حيث يستفيد من إعانة الدولة ويخصص للأشخاص الذين لا يملكون سكناً، شريطة أن يكون دخلهم الشهري لا يتجاوز ست مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون، ولا يقل عن اثني عشر مرة هذا الحد، وتتميز صيغة السكن الترقوي العمومي عن غيرها من الصيغ السكنية بمجموعة من الخصائص التي أوجب المشرع مراعاتها عند إعداد الدراسات المعمارية المتعلقة به، تهدف هذه الخصائص إلى توفير سكن ذي نوعية تضمن الراحة والرفاهية للمستفيدين، كما تقتضي هذه الصيغة عدم إمكانية إبرام عقد البيع إلا بعد إتمام أشغال البناء. ويُحدد ثمن التنازل عن هذه السكنات بناءً على التكلفة النهائية لإنجازها.

اولاً: تعريف السكن الترقوي العمومي

عرفت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 14/203² بـ"السكن الترقوي العمومي هو مشروع عقاري ذو صالح عام ويستفيد من إعانة الدولة ويخصص للأشخاص الذين حدد دخلهم في المادة 8

وتتكفل الدولة بإنجازه وتضمن الاستفادة من هذه الصيغة من السكن لكل طالب مؤهل بهذه الصفة، لا يخضع السكن لكيفيات البيع كما هو منصوص عليها في أحكام المادتين 27 و28 من القانون رقم 11/04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه".

¹رضا دغبار، "في النظام القانوني للبيع بالإيجار: الشروط الموضوعية"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، المجلد 12، العدد 04 (نوفمبر 2012): ص 369.

²المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 203/14 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء سكن ترقوي عمومي

فيما يتعلق بصيغة السكن الترقوي العمومي، فهي موجهة لفئة المتوسطة الدخل التي يتجاوز دخل الزوجين ست مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون،¹ تتولى الدولة وحدها إنجاز هذا النوع من السكنات، حيث تقوم بتوفير دعم غير مباشر يشمل تخفيض ثمن الأرض المخصصة للبناء، وتغطية تكاليف أشغال الطرق والشبكات الأولية والثانوية. كما تقدم الدولة تخفيضاً في نسبة الفائدة على القروض التي قد يلجأ إليها المستفيدون لتمويل سكناتهم²، وبالنسبة لكيفية الاستفادة من هذه الصيغة، فإنها لا تخضع لعقد حفظ الحق أو عقد البيع بناءً على التصاميم بدلاً من ذلك، يتم الإعلان عن فتح الاكتتاب للاستفادة من السكن الترقوي العمومي، ويتم إيداع الطلبات لدى الجهات المعنية مرفقة بالوثائق المطلوبة. بعد معالجة الطلبات، يتم إصدار قرار إداري بالموافقة على البيع وعند إتمام البناء ودفع المستفيد للمبالغ المستحقة، يتم تحرير عقد بيع نهائي طبقاً للقواعد العامة، وتتولى الدولة³، ممثلة في الشركة الوطنية للترقية العقارية، الإشراف على إنجاز هذه الصيغة من السكن.⁴

ثانياً: شروط الاستفادة من السكن الترقوي العمومي

وفقاً لأحكام المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، يشترط في طالب الحصول على

سكن ترقوي عمومي توفر الشروط التالية:

- ألا يكون قد سبق له أو لزوجته الاستفادة من سكن ترقوي أو امتلاك عقار مخصص للاستعمال السكني، أو قطعة أرض صالحة للبناء.

- ألا يكون هو أو زوجته قد استفادا سابقاً من إعانة مالية مقدّمة من الدولة لغرض بناء أو شراء سكن.

- أن يتراوح دخله بين أكثر من ست (6) مرات وأقل أو يساوي اثنتي عشرة (12) مرة من الحد الأدنى الوطني المضمون للأجر.

¹المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 203/14 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء سكن ترقوي عمومي، مرجع سابق.

²المادة 6 من المرسوم التنفيذي نفسه.

³إيمان بوسنة، مرجع سابق، ص 174

⁴تصوص المواد 10، 11، 12 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

ويتضح من خلال هذه الشروط أن السلطة الوصية قد استحدثت صيغة السكن الترقوي العمومي لضمان تمتع الفئات الاجتماعية ذات الدخل المتوسط، التي لا تملك سكناً، بحقها الطبيعي في السكن، خاصة بعد أن حُصت صيغ أخرى للفئات ذات الدخل الضعيف أو المنعدم منذ الاستقلال. غير أن ما يلفت الانتباه هو أن المرسوم التنفيذي رقم 14-203 لم يراع مبدأ استقلالية الذمة المالية بين الزوجين، المكرس صراحة في أحكام قانون الأسرة، حيث اعتبر أن استفادة أحد الزوجين من امتياز يتعلق بالسكن أو امتلاكه لعقار مخصص للاستعمال السكني، يُعد مانعاً من موانع استفادة الطرف الآخر من صيغة السكن الترقوي العمومي، ويُعد هذا التوجه إخلالاً بجوهر الحق في السكن الذي كرسه الدستور كحق ملازم للمواطنة، لا سيما وأن التشريع الجزائري في مجال الأحوال الشخصية لا يعترف بمفهوم "السكن الأسري المشترك"، كما أن طلب الاستفادة من السكن يُحرر باسم أحد الزوجين دون الآخر، وليس باسم الأسرة كوحدة قانونية. الأمر الذي من شأنه أن يُعرض طالب السكن، المقصي بسبب استفادة زوجه، لحالة من الهشاشة الاجتماعية، خصوصاً في حالة الطلاق، مما قد يؤدي إلى المساس بأمنه السكني والاجتماعي¹.

المطلب الثاني: صيغ السكن المفتوحة أمام المرقين العقاريين الخواص

تتمثل صيغ السكن المفتوحة أمام المرقين العقاريين الخواص والمدعومة من الدولة في كل من السكن الترقوي المدعم والسكن الريفي في شكل مجمع، حيث تساهم الدولة في تمويل المستفيدين وتشجيع الاستثمار الخاص في القطاع السكني، وعليه سنقوم بتقسيم هذا المطلب الى فرعين.

الفرع الأول: صيغة السكن الترقوي المدعم

يُعرف السكن الترقوي المدعم على أنه سكن جديد يُنشأ بواسطة مرقٍ عقاري، موجه لفائدة الأفراد الذين يستوفون الشروط المحددة للاستفادة من المساعدات المالية المقررة من قبل الدولة².

¹المادة 37 من الأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فبراير 2005، المعدل والمتمم للأمر رقم 84-11 المتعلق بقانون الأسرة،

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 15

²موقع وزارة السكن، www.mhuv.gov.dz، تاريخ الدخول الى الموقع: 2025/04/10.

تُخصّص هذه الصيغة للأشخاص ذوي الدخل المتوسط، حيث يتم الولوج إليها وفقاً لترتيب مالي يتضمن ثلاثة مكونات أساسية هي

مساهمة مالية شخصية من المستفيد فرض بنكي يتمتع بنسبة فائدة مخفضة، وفقاً للآليات المعتمدة من قبل السلطات المختصة إعانة مالية مباشرة تُمنح من طرف الدولة لتسهيل الوصول إلى السكن¹.

اولاً: تعريف السكن الترقوي المدعم

المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-18² يُعرّف السكن الترقوي المدعم في إطار أحكام هذا المرسوم على النحو التالي:

"السكن الترقوي المدعم هو سكن جديد يُنجز بواسطة مرقٍ عقاري معتمد، سواء كان سكنًا جماعيًا أو فرديًا يُنفذ في شكل مجمع، ويُخصّص للطلبة المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار هذا المرسوم" وعليه فإن

"السكن الترقوي المدعم هو صيغة سكنية مستحدثة يتم إنجازها بواسطة مرقٍ عقاري معتمد، موجهة لفئة من الأشخاص المؤهلين للاستفادة من المساعدة المباشرة من الدولة. يمكن أن تكون هذه السكنات جماعية أو فردية في شكل مجمع، مع ضرورة إنجاز السكن الفردي في شكل مجمع فقط في مناطق ولايات الجنوب والهضاب العليا. ويجب أن يتم ذلك بمراعاة الخصائص التقنية والشروط المالية المحددة قانونًا"³.

ثانياً: شروط الاستفادة من السكن الترقوي المدعم

للاستفادة من صيغة السكن الترقوي المدعم، يجب أن تتوفر في طالب السكن الشروط التالية:

أن لا يتجاوز الدخل الشهري للأسرة ستة (06) أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون.

أن لا يكون طالب السكن أو زوجه مالكاً لعقار سكني أو قطعة أرض قابلة للبناء.

أن لا يكون الطالب أو زوجه قد استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن بنظام البيع بالإيجار أو

¹ موقع وزارة السكن، www.mhuv.gov.dz، المرجع نفسه.

² المرسوم التنفيذي رقم 06-18 المؤرخ في 20 يناير 2018 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235، المادة 02،

الصادر عن وزارة السكن والعمران والمدينة، الجزائر.

³ يوسف محمد، السكن الترقوي المدعم في الجزائر، دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، جامعة احمد زبانه غليزان،

مجلد رقم 08، العدد 01، سنة 2024، ص: 91.

سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي، كما يجب أن لا يكون قد استفاد من إعانة عمومية في إطار شراء أو بناء أو تهيئة مسكن.

في حال كان طالب السكن الترقوي المدعم أو زوجه مستأجراً لسكن عمومي إيجاري، فإنه يُسمح له بالاستفادة من المساعدة المباشرة، شريطة أن يُرجع السكن المؤجر إلى الهيئة المؤجرة خالياً.¹ وبالنظر إلى أن صيغتي السكن الترقوي المدعم وسكن البيع بالإيجار موجّهتان إلى نفس الفئة الاجتماعية، وهي الفئة التي يقل دخلها عن ستة أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون، فإنه يُمكن لهذه الفئة الاستفادة من صيغتين سكنيتين ذات طابع اجتماعي. في المقابل، الفئة التي يتراوح دخلها بين ستة أضعاف واثني عشر ضعفاً من الأجر الوطني الأدنى المضمون، تستفيد من صيغة واحدة هي السكن الترقوي العمومي، التي تعتبر صيغة عمومية في ذات الوقت. وعليه فإنه من الضروري تنويع الصيغ الموجهة لهذه الفئة الأخيرة، باعتبار أن قدرتها الشرائية أكبر نسبياً من الفئة الأولى. وبناءً على ما سبق، يُفضل الإبقاء على التسمية "السكن الاجتماعي التساهمي" لتكون موجهة للفئات التي يقل دخلها عن ستة أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون، مع اعتماد التسمية "السكن الترقوي المدعم" كصيغة سكنية موجهة للفئات متوسطة الدخل التي يتراوح دخلها بين ستة أضعاف واثني عشر ضعفاً من الأجر الوطني الأدنى المضمون، كما يُستحسن استبدال تسمية "السكن الترقوي العمومي" بتسمية "السكن الترقوي المدعم" الموجهة للقطاع الخاص، بدلاً من أن تظل حكراً على الدولة، خاصة وأن تسمية "السكن الترقوي العمومي" توحى بطابع تجاري يتم تنفيذه من قبل الدولة، مما يُقلل من الطابع الاجتماعي لهذه الصيغة، تجدر الإشارة إلى أن السكن الترقوي ذا الطابع التجاري يمكن أن يتم إنجازه من قبل مؤسسات الدولة كديوان الترقية والتسيير العقاري، الذي يُعتبر مرقباً عقارياً عمومياً.²

الفرع الثاني: السكن الريفي في شكل مجمع

¹ المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب و الهضاب العليا و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كيفيات منح هذه المساعدة المعدل و المتمم.

² ملحق رقم 3، المتضمن نموذج طلب مساعدة مالية من أجل الحصول على ملكية السكن في إطار السكن الترقوي المدعم.

يُدرج السكن الريفي ضمن آليات تنفيذ سياسة الدولة في مجال التنمية الريفية، ويُعد أداة تهدف إلى دعم استقرار السكان في مناطقهم الأصلية والمساهمة في تحسين إدارتهم المعيشي، ويُرمي هذا النمط من السكن إلى تشجيع الأسر المقيمة في الوسط الريفي على إنجاز مساكن لائقة في بيئتها المحلية، وذلك من خلال اعتماد أسلوب البناء الذاتي، بما ينسجم مع خصوصيات النسيج العمراني والاقتصادي والاجتماعي للمنطقة الريفية وفي مايلي سنتطرق الى تعريف السكن الريفي وكذا بيان شروط الاستفادة منه.

اولا: تعريف السكن الريفي

السكن الريفي في شكل مجمع هو: "سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية معتمد في تجمعات ريفية يقل عدد سكانها عن 5000 نسمة، موجه للأشخاص المؤهلين للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي"¹، وتندرج هذه الصيغة من السكن ضمن سياسة الدولة الرامية إلى دعم التنمية الريفية، حيث تستهدف فئات المجتمع المتوسطة الدخل، وتسعى إلى تحسين ظروف الإقامة في المناطق الريفية، من خلال توفير سكن لائق منجز وفق معايير تقنية وعمرانية مضبوطة، بما يساهم في تثبيت السكان المحليين وتعزيز استقرارهم في أوساطهم الأصلية، وسنبين بالاستناد الى المرسوم التنفيذي رقم 235/10 الفرق بين السكن الريفي في شكل مجمع و السكن الريفي في شكل فردي :

المعيار	السكن الريفي في شكل فردي
التعريف	سكن يُنجز من طرف المستفيد نفسه بأسلوب البناء الذاتي في فضاء ريفي.
طريقة الإنجاز	يُنجز من طرف المستفيد نفسه (بناء ذاتي).
الموقع	في فضاءات ريفية مشتتة (قرى، مزارع، أراضي فردية)
	سكن يُنجز من طرف مرقٍ عقاري معتمد داخل تجمعات ريفية يقل عدد سكانها عن 5000 نسمة.
	يُنجز من طرف متعهد بالترقية العقارية (مرقٍ عقاري)
	داخل تجمعات ريفية منظمة ومحددة عمرانيًا.

¹المادة 2/2/2 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 ، مرجع سابق .

المعيار	السكن الريفي في شكل فردي
الطابع العمراني	فردي، يترك حرية أكبر في التصميم والبناء حسب الإمكانيات.
الهدف الأساسي	دعم استقرار السكان في أراضيهم الأصلية وتمكينهم من سكن لائق.
الفئة المستهدفة	سكان الأرياف، الفلاحون، والأسر الراقبة في الاستقرار الذاتي.
الدعم المالي	مؤهل أيضًا لنفس نوع المساعدة بناءً على الدخل والشروط المحددة.
مستوى التنظيم والمرافقة	أقل - يعتمد على قدرات المستفيد ومرافقة عالٍ - يتكفل به مرقٍ عقاري مع خضوع لمراقبة تقنية محدودة من السلطات المحلية.

ثانياً: شروط الاستفادة من السكن الريفي في شكل مجمع

خلافًا للسكن الريفي في شكل فردي الذي حدد المشرع شروط الاستفادة منه بالتفصيل بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 19 يونيو 2013، الذي يحدد كفاءات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، فقد لاحظنا أن المشرع لم يحدد شروط الاستفادة من صيغة السكن الريفي في شكل مجمع، ولم نجد أية إشارة إلى السكن الريفي في شكل مجمع ولا عن شروط الاستفادة منه في موقع وزارة السكن، وكأن المشرع قد أحدث صيغة جديدة ثم تجاهلها. وأمام عدم تحديد المشرع لشروط الاستفادة من صيغة السكن الريفي في شكل مجمع واختلافه عن صيغة السكن الريفي في شكل فردي، وكذلك عن صيغة السكن الترقوي المدعم، وبالتالي عدم إمكانية تطبيق شروط إحدى الصيغتين على صيغة السكن الريفي في شكل مجمع، فإننا نرى ضرورة التسريع بإصدار مرسوم تنفيذي أو قرار وزاري يوضح شروط الاستفادة من السكنات في إطار هذه الصيغة، وذلك لتفعيلها خاصة وأنها لا تقل أهمية عن باقي الصيغ الأخرى، خاصة وأننا نؤيد تمامًا كل توجه لتتوسع صيغ السكن.²

¹ ملحق رقم 4: نموذج يمثل طلب مساعدة مالية من أجل الحصول على سكن ريفي، البنك الوطني للسكن.

² إيمان بوستة، مرجع سابق، ص 181.

المطلب الثالث: الرقابة على الاستفادة من دعم الدولة في اطار صيغ السكن ذات طابع الاجتماعي

تتشترك مختلف صيغ السكن ذات الطابع الاجتماعي في شرط أساسي يتعلق بعدم استفادة طالب السكن أو زوجه من دعم الدولة، وذلك في إطار تحقيق مبدأ العدالة الاجتماعية بين الأفراد وضمان أن كل شخص مؤهل قانوناً يحصل على دعم الدولة مرة واحدة فقط طوال حياته. ولتحقيق هذا الهدف، تم إنشاء البطاقة الوطنية للسكن، وهو ما سيتم تناوله في الفرع الاول من هذا المطلب.

كما أن الواقع العملي قد أظهر أن بعض الأفراد يستغلون صيغ السكن ذات الطابع الاجتماعي للحصول على سكن بغرض بيعه وتحقيق ربح مادي من خلال الفرق بين سعر البيع وسعر الدعم، مما دفع المشرع إلى وضع ضوابط قانونية خاصة لإعادة التنازل عن السكنات ذات الطابع الاجتماعي، وهو ما سيتم استعراضه في الفرع الثاني. من جهة أخرى، يُلاحظ أن صيغ السكن ذات الطابع التجاري، مثل السكن الترقوي المدعم، لا تخضع لأي نوع من الرقابة من قبل الدولة، مما يتيح للمستفيد تملك العدد الذي يشاء من السكنات، بشرط أن تكون لديه القدرة المالية على اقتنائها، ويحق له التصرف فيها بأي وقت ودون أي قيد أو شرط خاص.

الفرع الاول: إنشاء البطاقة الوطنية للسكن

تم إنشاء البطاقة الوطنية للسكن بموجب أحكام المادة 59/1 من المرسوم التنفيذي رقم 108/142¹، حيث نصت المادة على ما يلي: "تتشأ لدى الوزير المكلف بالسكن بطاقة وطنية للسكن، تدون فيها كل قرارات منح السكنات العمومية الإيجارية والسكنات الاجتماعية التساهمية والسكنات التي تم اقتنائها في إطار البيع بالإيجار، والأراضي ذات الطابع الاجتماعي، وإعانات الدولة الممنوحة لشراء أو بناء سكن" وتزود البطاقة الوطنية ببطاقة معلوماتية على مستوى كل ولاية، تُدون فيها جميع قرارات منح السكنات أو الإعانات، كما يتم تزويد هذه البطاقة ببطاقات خاصة بالدوائر، مرتبطة بشبكة الولاية، بحيث تكون هذه البطاقات معينة بشكل دوري لتشمل كافة البلديات التابعة لها²، هذه

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 12 فبراير 2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

² المادة 60+61، المرسوم التنفيذي نفسه .

البطاقة تعد أداة حيوية لضمان شفافية توزيع السكنات والإعانات، ولتسهيل الرقابة والمتابعة الدقيقة لهذا المجال على مختلف المستويات الإدارية وإنشاء

البطاقة الوطنية للسكن يحمل فائدة كبيرة تتجلى في تمكين الجهات المختصة من معرفة المستفيدين من مختلف إعانات الدولة في مجال السكن بشكل عام، وليس مقتصرًا على نشاط الترقية العقارية فقط. كما تتيح هذه البطاقة إمكانية التعرف على هؤلاء المستفيدين على المستوى الوطني، مما يساهم في القضاء النهائي على ظاهرة التحايل التي كان يمارسها العديد من الأفراد، الذين كانوا يستفيدون من إعانات الدولة بطرق مختلفة أو في إطار صيغ متنوعة، بل وكانوا يحصلون على إعانات الدولة في ولايات متعددة من الوطن، وفي غياب هذه البطاقة الوطنية، كان من الصعب - إن لم يكن مستحيلًا - التحقق من عدم استفادة الشخص من إحدى صيغ السكن ذات الطابع الاجتماعي.

أما مع إنشاء البطاقة وتعيينها بشكل دوري، فإن ذلك يضمن تحقيق الرقابة الفعالة ويمنع استفادة أي شخص من دعم الدولة أكثر من مرة في إطار الصيغ ذات الطابع الاجتماعي.¹

الفرع الثاني: فرض شروط لإعادة التنازل عن السكنات ذات الطابع الاجتماعي

قيد المشرع التنازل عن السكنات ذات الطابع الاجتماعي، والتي استفادت من أي شكل من أشكال دعم الدولة، حيث منع التنازل عنها إلا بعد مرور فترة زمنية محددة وفقًا لعدة نصوص قانونية. وقد تم فرض هذا القيد بهدف الحد من ظاهرة التحايل التي يمارسها بعض الأفراد الذين يستفيدون من دعم الدولة، ثم يقومون ببيع تلك السكنات بغرض المضاربة على فروق الأسعار ويأتي ذلك في سياق الفارق الكبير بين السعر الذي تم به الحصول على السكن المدعوم من الدولة، والسعر الذي يباع به السكن في السوق الحرة مما يساهم في تفشي ظاهرة الاستغلال التجاري للسكنات المدعومة وقد تبينت النصوص القانونية في تحديد مدة منع التنازل عن السكنات المدعومة من قبل الدولة، حيث كان أول نص قانوني يحدد هذه المدة هو نص المادة 57 من القانون رقم 07²/12 الذي نص على منع التنازل عن السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة وكذلك السكنات التي استفادت من المساعدة المالية للدولة لمدة لا تقل عن عشرة (10) سنوات، باستثناء حالات الوفاة وضرورة توزيع التركة

¹ليمان بوسته، مرجع سابق، ص 183.

²لقانون رقم 07/12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008.

وتطبيقاً لهذه المادة، صدر المرسوم التنفيذي رقم 08/196¹ وقد نص بشكل دقيق على صيغ السكن المعنية بهذا المنع ومنها السكنات المستفيدة من دعم الدولة، مثل السكن الاجتماعي التساهمي (الذي يعرف حالياً بالسكن الترقوي المدعم)، السكن الريفي، وسكن البيع بالإيجار. وتتمثل الصيغ ذات الطابع الاجتماعي في إطار نشاط الترقية العقارية التي كانت موجودة في تلك الفترة وفقاً لما نص عليه المشرع في المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 08/196، الذي يحدد شروط إعادة التنازل عن السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيدة من إعانات الدولة لاكتساب الملكية، حيث جاء النص على ما يلي: "يجب أن تتضمن العقود التوثيقية التي تعد بعد تاريخ 31 ديسمبر سنة 2007 والتي تخص التنازل عن السكنات التي تدخل ضمن إحدى الفئات المنصوص عليها في المادة 5 أعلاه، بنداً بعدم إعادة التنازل لمدة عشر (10) سنوات، مهما كان تاريخ التسديد، الكلي أو الجزئي لسعر التنازل، ويبدو من نص المادة أن تاريخ بدء حساب مدة العشر سنوات يكون من تاريخ تحرير العقد، بغض النظر عن تاريخ تسديد ثمن السكن حيث أن بعض الصيغ قد يتأخر فيها تسديد الثمن عن تاريخ إبرام عقود الملكية، مثل صيغة البيع بالإيجار، غير أن مدة العشر سنوات شكلت قييداً على حق الملكية الذي يعد حقاً دستورياً مكرساً ومضموناً، كما أن منع التنازل يعد قييداً على أهم السلطات التي يخولها حق الملكية للمالك، وهي سلطة التصرف، وقد أدى ذلك إلى قيام العديد من الأفراد بالتنازل عن سكناتهم بطريقة غير قانونية عبر العقود العرفية وهو ما يعتبر غير مرغوب فيه من قبل الدولة، حيث يتسبب ذلك في فوضى في سوق السكن، بالإضافة إلى تفويت مداخيل مالية هامة على خزينة الدولة. استجابة لذلك، قام المشرع بتعديل نص المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008 بموجب نص المادة 22 من القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18 يونيو 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011²، حيث تم إضافة فقرة ثانية لنص المادة 57 نصت على ما يلي: "غير أنه يمكن التنازل عن السكن الاجتماعي التساهمي شريطة سداد المالك لقيمة الإعانة المالية العمومية لفائدة الخزينة العمومية وبذلك، أخرج المشرع السكن الاجتماعي

¹المرسوم التنفيذي رقم 08/196 المؤرخ في 6 يونيو 2008 المتعلق بشروط إعادة التنازل عن السكنات الاجتماعية .

²القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18 يونيو 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 40 مؤرخة في 20/07/2011.

التساهمي (الذي يعرف حالياً بالسكن الترقوي المدعم) من دائرة المنع مقابل إرجاع مبلغ الإعانة المالية، لكن إعانة الدولة لهذا النوع من السكن لا تقتصر فقط على المساعدة المالية المباشرة عبر الصندوق الوطني للسكن، والتي يمكن تقديرها بسهولة، وإنما تشمل أيضاً دعماً غير مباشر يتمثل في التخفيض في سعر أرضية المشروع، مجموعة من الإعفاءات الضريبية، بالإضافة إلى دعم نسبة الفائدة بالنسبة للأشخاص الذين استعانوا بقروض بنكية، وبالتالي يبقى التساؤل حول كيفية حساب هذا الدعم غير المباشر، والذي لا يمكن تحديده بسهولة بسبب تعدد أشكال الدعم المقدمونظراً لاستحالة تطبيق هذا النص في الواقع، فإنه لم يحل مشكلة التنازل غير القانوني عن هذا النوع من السكنات، بل عززها. لذلك، تم تعديل نص المادة 57 مجدداً بعد فترة وجيزة بموجب نص المادة 58 من القانون رقم 11/16¹، حيث أصبح النص كما يلي: "تعد غير قابلة للتنازل من طرف المستفيدين منها، السكنات الاجتماعية التساهمية المسماة حالياً السكنات الترقوية المدعمة وكل السكنات التي استفادت من دعم الدولة، وذلك لمدة (5) سنوات ابتداء من تاريخ إعداد عقود التنازل لصالحهم باستثناء انتقال الملكية بعد الوفاة. تحدد كليات تطبيق هذه المادة عند الحاجة، عن طريق التنظيم".

وبذلك قلص المشرع مدة المنع من إعادة التنازل عن السكن الترقوي المدعم (التساهمي سابقاً) إلى خمس سنوات، ولكن دون الإشارة إلى باقي صيغ السكن ذات الطابع الاجتماعي. كما أنه أسقط شرط إرجاع إعانة الدولة، وحدد تاريخ سريان مدة الخمس سنوات ابتداء من تاريخ إعداد عقود التنازل.²

¹ - القانون رقم 11/16 المؤرخ في 28/12/2011 المتضمن قانون المالية لسنة 2012، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

عدد 72، مؤرخة في 29/12/2011.

² - إيمان بوسته، مرجع سابق، ص 185.

الفصل الثاني:

أساليب تمويل الدولة لمشاريع الترقية العقارية

يُقسم الدعم الذي تقدمه الدولة لمشاريع الترقية العقارية إلى نوعين أساسيين هما **الدعم المباشر** و**الدعم غير المباشر**.

يتمثل **الدعم المباشر** في التدخلات المالية التي تقدمها الدولة لدعم مشاريع الترقية العقارية، وذلك من خلال مؤسسات مالية مخصصة لهذا الغرض المتمثلة في **البنك الوطني للسكن والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية**، حيث يساهم الصندوق الوطني للسكن في تمويل المشاريع العقارية عبر تقديم قروض ميسرة للمطورين العقاريين، مما يساعد على تخفيف العبء المالي المرتبط بتنفيذ المشاريع وتسهيل وصول المواطنين إلى السكن. أما الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، فيستهدف دعم المشاريع السكنية ذات الطابع الاجتماعي، من خلال تمويل المشاريع التي تهدف إلى توفير السكن للفئات ذات الدخل المحدود. ويتوجه هذا الدعم نحو تقليل تكاليف المشاريع العقارية، وتوفير بيئة ملائمة لتوسيع عرض الوحدات السكنية، بما يتماشى مع احتياجات المجتمع

أما **الدعم غير المباشر** فيتمثل في مجموعة من السياسات الاقتصادية والقانونية التي تهدف إلى تحسين البيئة الاستثمارية في القطاع العقاري. يشمل هذا النوع من الدعم توفير **منح امتيازات قابلة للتحويل على الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة** التي يتم تخصيصها للمطورين العقاريين بأسعار تفضيلية أو بشروط ميسرة. ويسهم هذا التدبير في تقليل التكاليف المرتبطة بتطوير المشاريع العقارية، مما يجعل هذه المشاريع أكثر جاذبية للمستثمرين. بالإضافة إلى ذلك تقوم الدولة بالتنازل عن الأراضي المملوكة لها لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، مما يسهم في تيسير وصول المطورين إلى الأراضي اللازمة لإقامة مشاريع سكنية تلبي احتياجات الفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود. كما يشمل الدعم غير المباشر تحسين **البنية التحتية** اللازمة للمشاريع العقارية، مثل الطرق والمرافق العامة، بما يساهم في تقليل التكاليف الإجمالية للمشاريع ويعزز من جاذبيتها للمستثمرين.

علاوة على ذلك تقدم الدولة تسهيلات إدارية وضريبية تشمل إعفاءات أو تخفيضات على الرسوم الجمركية والضرائب المتعلقة بالمواد الأساسية المستخدمة في البناء، مما يقلل من التكاليف التشغيلية ويشجع على المزيد من الاستثمارات في القطاع العقاري.

وبناء على ما تقدم سنقوم بتقسيم هذا الفصل الى مبحثين , بحيث سنتطرق من خلال المبحث الأول إلى دعم الدولة المباشر لمشاريع الترقية العقارية بينما في المبحث الثاني ينتطرق الى دعم الدولة الغير مباشر لمشاريع الترقية العقارية .

المبحث الاول :دعم الدولة المباشر لمشاريع الترقية العقارية

يتجسد الدعم المباشر في المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد الذين يستوفون الشروط القانونية اللازمة، حيث يتم تخصيص هذه المساعدات للأشخاص المعنيين في إطار تعزيز قدراتهم على الحصول على سكن لائق. ويتميز هذا الدعم بطبيعته غير القابلة للتسديد، مما يعكس التزام الدولة بتوفير الدعم المالي للمستفيدين بهدف تسهيل حصولهم على سكن مناسب. ويتم تقديم هذه المساعدات المالية من خلال الصندوق الوطني للسكن (CNL) ، الذي يمثل الهيئة المسؤولة عن تنظيم وتوزيع هذه الإعانات وفقاً للمعايير والشروط المحددة. بالنسبة للفئة الخاصة بالعمال الأجراء، فإنه بالإضافة إلى المساعدات المالية التي يتم منحها لهم من خلال الصندوق الوطني للسكن، يستفيد هؤلاء الأفراد من مساعدات مالية إضافية تُقدّم عبر الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية¹ (FNPOS) حيث يُعد هذا الصندوق أداة هامة لضمان توفير الدعم المالي للأجراء في إطار تحسين ظروفهم المعيشية، ويسهم في تمكينهم من الحصول على سكن اجتماعي يتناسب مع احتياجاتهم. يجسد هذا التكامل بين الصندوقين الوطني للسكن والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية التزام الدولة بتوفير شبكة واسعة من التدابير المالية التي تضمن التوازن الاجتماعي، وتحفز الاستقرار المعيشي للفئات المستحقة، بما يتماشى مع السياسة العامة للدولة في توفير سكن لائق لجميع المواطنين وبالتالي ينقسم هذا المبحث إلى مطلبين أساسيين ، المطلب الأول بعنوان الصندوق الوطني للسكن و، والمطلب الثاني بعنوان الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية .

المطلب الأول : البنك الوطني للسكن

ينقسم هذا المطلب إلى 3 فروع، سنرى في الفرع الأول تعريف البنك الوطني للسكن، و في الفرع الثاني مهام البنك الوطني للسكن، و من خلال الفرع الثالث سنرى قواعد تدخل البنك الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.

الفرع الأول: تعريف البنك الوطني للسكن

يعد البنك الوطني للسكن¹ هيئة عمومية ذات طابع اقتصادي، يتمتع بال شخصية المعنوية والاستقلال المالي، يُعتبر أيضا الصندوق من الناحية القانونية تاجرًا في علاقاته مع²الغير، ويخضع للأحكام القانونية السارية ولقانونه الأساسي، و هو أول مؤسسة مختصة في الجزائر، وقد تم إنشاؤه بهدف تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد، وذلك لمساعدتهم في الحصول على ملكية السكن 85 .

و بالرجوع الى نص المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 3 144/91 والتي تنص على انه "ينشأ صندوق وطني للسكن و بإختصار (ص.و.س) يدعى في صلب النص "الصندوق" في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري طبقا للتشريع المعمول به"، ويُفهم من ذلك أن المشرع قد منح الصندوق طابعًا مزدوجًا يتمثل من جهة في خضوعه للرقابة والوصاية الإدارية باعتباره مؤسسة عمومية، ومن جهة أخرى تمكينه من المرونة في التسيير المالي والإداري بما ينسجم مع متطلبات النشاط التمويلي الذي يقوم به، لا سيما في إطار تمويل مشاريع السكن ودعم الفئات الاجتماعية المستفيدة من برامج الدولة. كما يمارس الوصاية على الصندوق الوزير المكلف بالمالية.

¹Kamal Hazi, *Le fond de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière (France, juillet 2006)*, p.5.

²كريمة شايب باشا، "الصندوق الوطني للسكن كهيئة ممولة للترقية العقارية"، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، ص 181. ³المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991، يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأبلولة أمواله، وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 25، سنة 1991.

الفرع الثاني: مهام البنك الوطني للسكن:

يُعد البنك الوطني للسكن مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي ، تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم¹ 91-145 , وتمثل مهام البنك في الآتي:

- الإسهام في وضع وتحديد السياسة العامة لتمويل السكن.
- إدارة الأسهم والمساهمات التي تخصصها الدولة لدعم السكن، لاسيما ما يتعلق بالمساعدات العمومية وتخفيض نسب الفائدة.
- ترقية وتمويل السكن الاجتماعي من خلال البحث عن مصادر تمويل بديلة عن الموارد الميزانية وتجميعها وتعبئتها.
- تدبير التمويلات المتوسطة الأجل لفائدة برامج بناء السكنات الاجتماعية، وذلك بالتعاون مع البنوك والمؤسسات المالية المعنية.
- التكفل بمختلف العمليات والمهام المرتبطة باختصاصاته، والتي تُسند إليه من قبل الخزينة العمومية مع السهر على تسييرها بفعالية.
- إصدار القروض بمختلف أشكالها لحساب الخزينة العمومية.
- تسيير سندات الخزينة وفقاً لاتفاقيات تعاقدية.
- استلام وتسيير الموارد المالية التي يقررها التشريع والتنظيم المعمول بهما لفائدته، وذلك لحساب الخزينة.
- إنشاء مؤسسات فرعية والمساهمة، باسم الدولة، في رؤوس أموال المؤسسات المالية ذات الصلة بمجال نشاطه، وتسيير هذه المساهمات وفقاً للقانون.
- الدراسات الهادفة إلى تحسين أداء السلطات العمومية في مجال السكن.
- إنجاز الدراسات، الخبرات، التحقيقات، والأبحاث المتعلقة بقطاع السكن، وتقديم دعمه التقني والمالي للهيئات العمومية والجهات المختصة، بالإضافة إلى تشجيع تبادل

¹المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 25، سنة 1991. انظر الملحق رقم 5.

الخبرات وتنظيم الملتقيات والندوات العلمية الرامية إلى ترقية السكن وتطويره. ويتم تحديد شروط وكيفيات تدخل الصندوق، فضلاً عن المقابل المالي المتعلق بالخدمات المقدمة للخزينة، بموجب اتفاقية تُبرم بين الطرفين.

كذلك يُنَاط به اقتراح الدراسات المتعلقة بتحسين عمل السلطات العمومية في مجال السكن الكلاسيكي السكن الاجتماعي، والعمل على إنجاز الدراسات والخبرات والتحقيقات والأبحاث المتعلقة بالسكن. ويقدم الصندوق خبراته الفنية والمالية للمؤسسات العمومية والهيئات المعنية، بالإضافة إلى تشجيع الأنشطة الإعلامية، وتبادل التجارب، وتنظيم اللقاءات، بهدف ترقية وتطوير السكن¹.

الفرع الثالث: مساهمات البنك الوطني للسكن في التمويل

من خلال هذا الفرع سنقوم بدراسة نقطتين أساسيتين أولهما التمويل المالي المباشر للصندوق أما النقطة الثانية سنقوم بدراسة الاتفاقيات التي تبرم بين البنك الوطني للسكن و البنوك
أولاً: التمويل المالي المباشر للبنك

يحدد مستوى الاعانة حسب دخل الاسرة ككل اي دخل الزوج و الزوجة ,وفيما يلي جدول الدكتور
إيمان بوسنة الذي يوضح مستويات الاعانة المالية للصندوق
الفئات الثلاث للمستفيدين حسب الدخل²:

الفئة	الدخل الشهري الصافي للأسرة	قيمة المساعدة المالية من الدولة
الأولى	أقل من أو يساوي $2.5 \times$ الأجر الوطني الأدنى المضمون (SNMG)	500,000 دج

¹ www.almostathmir.dz تم الاطلاع عليه بتاريخ 2025/04/11, على الساعة 00:41.

² SNMG (الأجر الوطني الأدنى المضمون) هو الحد الأدنى الرسمي للأجور في الجزائر، ويُستخدم كمرجع لتحديد أهلية المواطنين للدعم (مثلاً: إذا كان $SNMG = 20,000$ دج، فإن $2.5 \times SNMG = 50,000$ دج) كلما انخفض دخل الأسرة، زادت قيمة المساعدة المقدمة من الدولة، هذه المساعدة تُمنح للمساهمة في تمويل السكن، خاصة في البرامج المدعمة مثل السكن الترقوي المدعم (LPA) أو السكن الاجتماعي التساهمي (LSP).

الفئة	الدخل الشهري الصافي للأسرة	قيمة المساعدة المالية من الدولة
الثانية	أكثر من 2.5 SNMG وأقل من أو يساوي 4	450,000 دج
الثالثة	أكثر من 4 SNMG وأقل من أو يساوي 6	400,000 دج

نستنتج من خلال الجدول انه تُحدد المساعدة المالية الممنوحة من قبل البنك الوطني للسكن لفائدة السكنات التي شرع في إنجازها قبل تاريخ 01 أبريل 2008 بمبلغ أقصاه خمسمائة ألف دينار جزائري (500.000 دج)، وتُحتسب هذه المساعدة على أساس دخل الأسرة، ولا تُمنح هذه المساعدة في حالة ما إذا تجاوزت تكلفة إنجاز السكن أربع (04) مرات القيمة القصوى للمساعدة المحددة، أي عندما تتعدى تكلفة الإنجاز مبلغ مليوني دينار جزائري (2.000.000 دج). غير أنه وبصفة استثنائية، بالنسبة للسكنات الواقعة في بعض الولايات التي تشهد ارتفاعاً في أسعار العقار ومواد البناء، وهي ولايات: الجزائر، وهران، قسنطينة، عنابة، تيبازة، بومرداس، والبلدية، فإن سقف تكلفة إنجاز السكن الذي يُحوّل الاستفادة من المساعدة يُرفع إلى خمس (05) مرات القيمة القصوى للمساعدة المالية، أي ما يعادل مليونين وخمسمائة ألف دينار جزائري (2.500.000 دج)¹.

ويُعزى هذا الاستثناء إلى الخصوصيات الاقتصادية والسوقية التي تعرفها هذه الولايات، حيث أن تطبيق القاعدة العامة فيها من شأنه أن يُفضي إلى إقصاء عدد معتبر من المواطنين من الاستفادة من الدعم العمومي، وبالتالي المساس بمبدأ المساواة في الحصول على السكن المدعم مقارنة ببقية ولايات الوطن. يشترط في طالب الإعانة المالية ضمن إطار برنامج السكن الترقوي المدعم توفر جملة من الشروط القانونية، تتمثل في عدم استفادته المسبقة، بأي وجه من الوجوه، من سكن عمومي إيجاري، أو سكن مقنتى في إطار البيع بالإيجار (AADL)، أو سكن اجتماعي تساهمي، أو سكن

¹ إيمان بوسنة، "قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر"، مجلة الفكر، العدد 11، ص 387.

ترقوي مدعم (LPA) ، أو سكن ترقوي عمومي (LPP) ، كما يشترط ألا يكون قد استفاد من إعانة مالية عمومية موجهة لاقتناء أو بناء أو تهيئة سكن.

كما يشترط ألا يكون طالب الإعانة، أو زوجه (أو زوجاته)، مالكاً على وجه الشيع أو بصفة فردية، لعقار مخصص للاستعمال السكني، أو قطعة أرض صالحة للبناء، وألا يكون قد امتلكها في أي وقت سابق بصفة قانونية تامة. ومن بين الشروط الأساسية كذلك، أن لا يتجاوز الدخل الشهري الإجمالي للأسرة، المكونة من الزوج والزوجات، ستة أضعاف الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون، أي ما يعادل 108.000 دينار جزائري شهرياً. وعقب إبرام اتفاقية تمويل المشروع بين الصندوق الوطني للسكن ومديرية السكن والمرقي العقاري، والتي تُحدّد المبلغ التقديري للإعانة العمومية باحتساب استفادة جميع المقتنين من القيمة القصوى للدعم المقدرة بـ 700.000 دج، تتولى مديرية السكن إيداع ملفات طالبي الاستفادة لدى الصندوق الوطني للسكن. يختص هذا الأخير بدراسة الملفات وتقدير الإعانة المستحقة لكل طالب وفقاً لمستوى دخله، وتُدوّن القيمة المستحقة في قرارات الاستفادة الفردية وفي حال ثبوت عدم استحقاق بعض المستفيدين للقيمة القصوى، واستفادتهم بدلاً من ذلك من القيمة الدنيا المقدرة بـ 400.000 دج، يتم تعديل الاتفاقية من خلال مراجعة المبلغ الإجمالي للدعم العمومي. وبناء على ذلك، يُحوّل المبلغ التقديري للإعانات إلى مبلغ فعلي مستحق الدفع من قبل الصندوق الوطني للسكن لفائدة المرقي العقاري، وذلك استناداً إلى القوائم الاسمية المصادق عليها من طرف المستفيدين¹.

ثانياً: الاتفاقيات التي تبرم بين الصندوق البنك للسكن والبنوك

جاء في نص المادة 5 من القرار الوزاري المشترك المحدد للشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، أن تحديد كيفيات رصد القروض العقارية يتم على أساس اتفاقية

¹العربي بومعروف، "مشاركة الصندوق الوطني للسكن في التسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 7، العدد 1 (2020): ص 377.

تبرم بين الصندوق الوطني للسكن والبنوك¹، وذلك تجسيداً للعلاقة بين الهيئات المالية الممولة للترقية العقارية، لاسيما البنوك والمؤسسات المالية².

وتنفيذاً لأحكام هذه المادة، أبرم المدير العام للصندوق الوطني للسكن بتاريخ 21 ماي 2018 أول بروتوكول اتفاق مع الرئيس المدير العام لبنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP-Banque)، يتضمن كيفية تعبئة القروض العقارية الممنوحة للمستفيدين من مشاريع السكن الترقوي المدعم، ويُعد هذا البنك من بين المؤسسات المصرفية المتخصصة في المجال العقاري. ويسعى الصندوق الوطني للسكن، استناداً إلى ذات الأحكام، إلى إبرام اتفاقيات مماثلة مع باقي البنوك الوطنية، وذلك بعد التوصل إلى أرضية اتفاق بشأن جملة من النقاط الجوهرية³.

من بين أبرز البنود التي تضمنتها الاتفاقية، والمتعلقة أساساً بصيغة تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم⁴ ما يلي:

1- تُعد هذه الاتفاقية بمثابة تعهد متبادل بين كل من بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والصندوق الوطني للسكن، يهدف إلى وضع إطار واضح ومنسق لتنفيذ عملية تعبئة القروض العقارية الموجهة لتمويل هذه الصيغة السكنية

2- يلتزم بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، في إطار هذه الاتفاقية، بمنح قروض عقارية للمشاركين المستوفين لشروط الأهلية المعمول بها داخله، وذلك في إطار إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم

¹المادة 5من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/03/2018، الذي يحدد الشروط و الكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم.

²إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية (عين مليلة: دار الهدى، 2011)، ص157.

³إيمان بوسنة، المرجع نفسه، ص159.

⁴-protocole d'accord entre la caisse nationale d'épargne et de prévoyance (CNEP-banque) et la caisse nationale du logement (C.N.L). portant modalités de mobilisation des crédits immobiliers accordés aux acquéreurs dans le cadre des programmes de logements promotionnels aides (L.P.A).

3- يتولى الصندوق الوطني للسكن، بموجب الاتفاق، مسؤولية جمع وتعبئة كافة الموارد المالية اللازمة على مستوى مركزي⁴- يتم تمويل المستفيدين من هذه الصيغة في إطار البيع على التصاميم، ويُشترط في ذلك التزام المقننين بتسديد ثمن السكن تدريجياً وفقاً لمستوى تقدم الأشغال، وذلك تطبيقاً لأحكام المادة 28 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 21 أوت 2004 والمتعلق بالترقية العقارية والذي سبق ذكره.

5- يلتزم الصندوق الوطني للسكن في إطار تنفيذ أحكام الاتفاقية، بفتح حساب بنكي خاص بكل مشروع سكني، ويقوم بإرسال قائمة المستفيدين من إعانات الدولة إلى البنك المعني مرفقة بالمبالغ المالية المخصصة لكل مستفيد حسب المشروع المعني.

كما يلتزم البنك، بموجب ذات الاتفاقية، بتعبئة الاعتمادات المالية الممنوحة للمستفيدين، وذلك عن طريق دفع أقساط مالية إلى الصندوق الوطني للسكن، تتناسب مع وتيرة تقدم الأشغال وتوفر شروط الدفع المحددة بموجب عقود البيع على التصاميم، على أن تُودع هذه المبالغ في الحساب المخصص للمشروع، والمنصوص عليه في إطار الاتفاقية الثلاثية، وتُحوّل الأشرطة المالية المتعلقة بالقروض التي تم تعبئتها من قبل البنك إلى حساب المرقي العقاري، وفقاً للشروط والأحكام المحددة في التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06 فيفري 2018¹.

*ملاحظة : تم تحويل الصندوق الوطني للسكن الى البنك الوطني و ذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 357/22، والذي جاء في نص المادة رقم 1 منه "...يهدف هذا المرسوم الى تحويل الصندوق الوطني للسكن من مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ، الى مؤسسة عمومية إقتصادية، دون انشاء شخصية معنوية جديدة وتدعى في صلب النص المؤسسة العمومية الاقتصادية"²

ويُجسد تحويل الصندوق الوطني للسكن من مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري إلى

¹العربي بومعروف، مرجع سابق، ص 379.

²المرسوم التنفيذي رقم 22-357 المؤرخ في 20 أكتوبر 2022، المتضمن تحويل «الصندوق الوطني للسكن» من مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري إلى مؤسسة عمومية اقتصادية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 70، سنة 2022. انظر

مؤسسة عمومية اقتصادية توجهاً تشريعياً نحو إعادة تأهيل الإطار القانوني للمؤسسات العمومية بما يتلاءم مع متطلبات الحوكمة الاقتصادية الحديثة، ويترتب عن هذا التحول تغيير في نظام التسيير والرقابة حيث تنتقل المؤسسة إلى نمط تسيير مستوحى من قواعد القانون التجاري مما يمنحها مرونة أكبر في الأداء والتصرف المالي والإداري في إطار يخضع أكثر للفعالية والمردودية.

ورغم هذا التحول في الطبيعة القانونية فقد حافظت المؤسسة على شخصيتها المعنوية الأصلية ما يعني أن جميع الحقوق والالتزامات السابقة للصندوق الوطني للسكن لا تزال قائمة دون انقطاع قانوني أو إداري، ويفيد هذا الإجراء بأن الغاية من التحول لم تكن إنهاء الكيان القانوني بل تحديث بنيته القانونية وتكريس صفة المؤسسة الاقتصادية دون المساس بهويته ووظائفه الجوهرية.

كما يعكس هذا التحول رغبة السلطات العمومية في تكييف أدوات تنفيذ السياسة السكنية مع منطقتي المؤسسات الاقتصادية، من خلال تعزيز الاستقلالية التشغيلية للمؤسسة وتمكينها من استقطاب موارد إضافية خارج الإطار الميزانياتي الكلاسيكي، مع الإبقاء على دورها المركزي في تمويل مشاريع السكن المدعم وتوجيه الدعم العمومي وفق أهداف السياسة الوطنية للسكن.

المطلب الثاني: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

تُعد الخدمات الاجتماعية مجموعة من الأعمال والتدابير التي تهدف إلى تحسين وتطوير الظروف المعيشية للعمال، سواء من الناحية المادية أو المعنوية، وذلك من خلال تقديم مزايا تكميلية لأجر العمل في شكل خدمات تغطي مجالات متعددة، من بينها الصحة، السكن، ضروريات الحياة اليومية، الثقافة، والترفيه. كما تُفهم الخدمات الاجتماعية على أنها جملة من التدخلات ذات الطابع الاجتماعي، الموجهة نحو تحسين الحياة اليومية لفئة العمال وأسرهم، بغرض تعزيز قدراتهم الإنتاجية ورفع مردودهم المهني¹. وتُعرف كذلك بأنها منظومة من المنافع العامة والمرافق، تقدمها الدولة أو القطاع الخاص

¹المادة 3 من المرسوم 82-179، المؤرخ في 15/05/1982، يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية وكيفية تمويلها، جريدة رسمية عدد 20، المؤرخة في 18/05/1982، ص 1045، المتمم بالمرسوم رقم 94-186، المؤرخ في 06/07/1994 جريدة

أو المنظمات غير الربحية، وتهدف إلى الارتقاء بمستوى معيشة المواطنين وضمان حد أدنى من الرفاه الاجتماعي¹.

الفرع الأول: تعريف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

لم يتضمن القانون رقم 83-16² تعريفاً صريحاً للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، غير أن المادة الثالثة منه حددت أهداف هذا الصندوق، وذلك من خلال التأكيد على دوره في المساهمة في القضاء على الفوارق في مجال الاستفادة من الخدمات الاجتماعية عبر تنفيذ السياسة الاجتماعية والثقافية للدولة، بما يضمن توزيعاً عادلاً لهذه الخدمات وإرساء مبدأ التضامن الشامل بين كافة العمال في مختلف قطاعات النشاط. ويُستفاد من مضمون هذه المادة أن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية يُعد مؤسسة عمومية ذات طابع اجتماعي، تضطلع بمنح إعانات مالية تُمول عن طريق اقتطاعات تُستخلص من المساهمات التي تُكوّن نظام التأمين الاجتماعي، والموجهة لفئة العمال الأجراء والمتقاعدين المنخرطين في الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء، كما أن الإطار القانوني لهذا الصندوق يستند إلى التوجهات العامة للدولة الاشتراكية التي كرسها دستور 1976³، والتي اعتمدت أساليب التسيير الاشتراكي للمؤسسات كأداة أساسية لترقية أوضاع العمال، وتحقيق مبادئ العدالة الاجتماعية، لاسيما المساواة وتكافؤ الفرص، والتوزيع العادل للخدمات ذات الطابع الاجتماعي.

الفرع الثاني: مهام الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

رسمية عدد 44، المؤرخة في ، 03/02/1996 07/07/1994 ، ص ص 3-4، والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 96-74 ،
الجريدة الرسمية، عدد 9 المؤرخة في 04/02/1996.

المادة 1 من مشروع البروتوكول المرفق بالميثاق الإفريقي لحقوق الإنسان والشعوب بشأن حق المواطنين في الحماية الاجتماعية
والضمان الاجتماعي، الاتحاد الإفريقي، أثيوبيا، ص 4 <https://www.achpr.org>.

لقانون رقم 83-16 المؤرخ في 2 يوليو 1983، المتعلق بالضمان الاجتماعي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد
28، الصادرة بتاريخ 05 يوليو 1983.

دستور 1976، الصادر بموجب الأمر رقم 76-97 المؤرخ في 22 نوفمبر 1976، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية،
العدد 101، الصادرة بتاريخ 23 نوفمبر 1976.

يُعد الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية من بين الآليات القانونية التي وضعتها الدولة الجزائرية لتحقيق العدالة الاجتماعية بين فئة العمال الأجراء، لاسيما من خلال مساهمته في القضاء على الفوارق في مجال الخدمات الاجتماعية، وتنفيذه للسياسات الاجتماعية والثقافية المسطرة، بهدف ضمان التوزيع العادل لهذه الخدمات عبر كافة قطاعات النشاط، وذلك بما يكرس مبدأ التضامن الشامل بين العمال¹، وبموجب التعديل الذي طرأ على نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 82-179، المعدل والمتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96-7، تمت إضافة مهمة جديدة للصندوق تتمثل في تمويل الأعمال الرامية إلى ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء²، كما تم تعديل المادة 3 من القانون رقم 83-16 المتعلق بالضمان الاجتماعي، لتعزيز صلاحيات الصندوق، وإسناد مهام جديدة له حُدِّدت في المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 96-75، ومن أهمها ما يلي:

السهر على ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء، وفقا لمبادئ التوزيع العادل والتضامن بين هذه الفئة في جميع قطاعات النشاط³.

- المساهمة في تمويل المشاريع السكنية التي تنجزها الهيئات أو المؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية، والتأكد من الإنجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها.
- القيام بالأعمال والدراسات الهادفة إلى تحسين الظروف المعيشية للعمال، لاسيما في ما يتعلق بتطوير السكن الاجتماعي.
- تعبئة مختلف مصادر التمويل اللازمة لترقية السكن الاجتماعي، ولا سيما من خلال تحصيل

¹القانون رقم 83-16 المؤرخ في 2 يوليو 1983، المتعلق بالضمان الاجتماعي، الجريدة الرسمية، العدد 28، صادرة بتاريخ 5 يوليو 1983.

²المرسوم التنفيذي رقم 96-7 المؤرخ في 5 جانفي 1996، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 82-179 المؤرخ في 15 مايو 1982، الجريدة الرسمية، العدد 2

³المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في 3 فيفري 1996، المحدد لكيفيات تنظيم وسير الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، الجريدة الرسمية، العدد 9.

الحصة المقتطعة من أرباب العمل بعنوان الخدمات الاجتماعية، طبقاً لأحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 96-118، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 82-179¹ -المشاركة في إنشاء وتسيير هياكل الراحة والاستجمام لفائدة العمال الأجراء ومن خلال هذه الصلاحيات الموسعة، أصبح الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية فاعلاً مباشراً في مجال الترقية العقارية، باعتباره مرقياً عمومياً ينجز مشاريع سكنية اجتماعية موجهة لفائدة العمال الأجراء، ويضمن بالموازاة تمويل هذه المشاريع عبر منح إعانات مالية وقروض اجتماعية مدعمة من طرف الدولة²

الفرع الثالث: مساهمات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في تمويل مشاريع الترقية العقارية

يُوجّه الدعم المالي المباشر الذي يقدمه الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية لفائدة العمال الأجراء والمتقاعدين المنتسبين إليه، وذلك في إطار تمكينهم من الاستفادة من صيغ السكن الاجتماعي التساهمي أو السكن الترقوي المدعم المعمول بها حالياً، وكذا في إطار بناء سكن ريفي. وقد قام المشرّع بتحديد القيمة المالية لهذه الإعانة وكذا الشروط والكيفيات المتعلقة بالاستفادة منها، على النحو الذي سيتم بيانه فيما يلي:

أولاً: الإعانة المالية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

حدد المشرّع قيمة الإعانة المالية التي يقدمها الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بمبلغ قدره خمسمائة ألف دينار جزائري (500.000 دج)، وتعدّ هذه الإعانة غير قابلة للاسترجاع، وتُمنح لفائدة العمال الأجراء أو المتقاعدين المنتسبين لهذا الصندوق، وتهدف هذه الإعانة إلى استكمال التركيبة المالية اللازمة لاقتناء سكن ذو طابع اجتماعي، سواء تعلق الأمر بالسكن الاجتماعي

¹ المرسوم التنفيذي رقم 96-118 المؤرخ في 6 أبريل 1996، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 82-179، الجريدة الرسمية، العدد 21.

² راضية بن زكري، "مساهمة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في قطاع السكن"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 9، العدد 1 (2022): ص 691-714.

التساهمي أو السكن الترقوي المدعم، أو للمساهمة في تمويل بناء سكن ريفي، وذلك من خلال الجمع بينها وبين الإعانة الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن¹

ثانيا: الشروط و الكيفيات المتعلقة بالاستفادة من اعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

يشترط في العمال الأجراء أو المتقاعدين المنتسبين إلى الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية الراغبين في الاستفادة من الإعانة المالية المباشرة الممنوحة من هذا الصندوق، توفر مجموعة من الشروط القانونية والتنظيمية يمكن إجمالها فيما يلي:

1. ألا يكون المعني أو زوجه قد سبق لهما الاستفادة من ملكية تامة لعقار مخصص للسكن أو لقطعة أرض صالحة للبناء
2. ألا يكون المعني أو زوجه قد استفاد من قبل من خدمات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، سواء تعلق الأمر بسكن، إعانة أو قرض
3. أن يكون طالب الإعانة عاملاً أجيلاً في حالة نشاط أو متقاعداً، ومشاركاً في الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية لمدة لا تقل عن ثلاث (03) سنوات متتالية قبل تاريخ إيداع ملف الطلب
4. ألا يتجاوز دخله ست (06) مرات الحد الأدنى الوطني المضمون؛
5. أن يكون السكن محل الإعانة ضمن برامج السكن الاجتماعي التساهمي أو السكن الترقوي المدعم، وألا يتجاوز سعره مليونين وثمانمائة ألف دينار جزائري (2.800.000 دج)
6. في حالة بناء سكن ريفي، يجب أن يكون المستفيد قد حصل، على الأقل، على الشطر الأول من إعانة الصندوق الوطني للسكن، وألا تكون أشغال الإنجاز قد بلغت نسبة 100%²

¹موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، www.fnpos.dz.

²موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، مرجع سابق.

يتضح من خلال هذه الشروط أن الإعانة المالية المقدمة من الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية تستهدف حصراً فئة العمال الأجراء والمتقاعدين، غير أن استفادتهم تبقى مشروطة بالحصول على مساعدة مسبقة من الصندوق الوطني للسكن، مما يجعل هذه الفئة مستفيدة من شكلين من أشكال الدعم المالي المباشر. غير أن صيغ السكن المؤهلة للاستفادة من إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية تقتصر على السكن الاجتماعي التساهمي، السكن الترقوي المدعم، وبناء السكن الريفي، وتُستثنى منها سكنات البيع بالإيجار، إذ لا يحق للمكثتين في هذه الصيغة الاستفادة من هذه الإعانة حتى في حال استيفائهم لجميع الشروط المطلوبة¹.

كما يُلاحظ أن المشرع لم يتطرق إلى صيغة السكن الريفي في شكله المجمع ضمن إطار المساعدات المالية المباشرة، على الرغم من كون هذه الصيغة موجهة لنفس الفئة الاجتماعية المستهدفة من الصيغ الأخرى السالفة الذكر. وكان من الأجدر إدراج هذه الصيغة ضمن الآليات المدعومة، خاصة وأن إنشائها جاء في سياق تجسيد سياسة الدولة في مجال التنمية الريفية، مما يقتضي منحها ما تستحقه من اهتمام قصد تفعيلها بشكل فعال وتحقيق الأهداف التنموية المرجوة منها.

المبحث الثاني: دعم الدولة الغير مباشر لمشاريع الترقية العقارية :

يتمثل الدعم المالي غير المباشر في مجموعة من الامتيازات التي تُمنح للمرقين العقاريين، لاسيما في مجال توفير الأوعية العقارية المخصصة لاحتضان مشاريع الترقية العقارية، وهو ما سيتم تناوله في *المطلب الأول بعنوان منح امتياز قابل للتحويل على الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز المشاريع العقارية*، ويمكن أن يأخذ هذا الشكل من الدعم صورة تخفيض أو دعم لنسبة الفائدة المطبقة على القروض العقارية الممنوحة للأفراد أو للمرقين العقاريين بهدف تمويل السكن أو مشاريع الترقية العقارية وهو ما سيتم التطرق إليه في *المطلب الثاني بعنوان التخفيض في أسعار الأراضي التابعة لأمالك الدولة المتنازل عنها لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي*، كما يتجلى هذا الدعم أيضاً في جملة من الإعفاءات الجبائية التي يستفيد منها كل من الأفراد والمرقين العقاريين، والتي سيتم دراستها في *المطلب الثالث بعنوان الإعفاءات الضريبية*

¹ إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مرجع سابق، ص 206.

المطلب الأول: منح امتياز قابل للتحويل على الاراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز المشاريع العقارية

نظّم المشرّع إجراءات منح الامتياز القابل للتنازل على القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-281 ويُعدّ هذا الامتياز من بين الآليات الأساسية للدعم غير المباشر التي تستفيد منها الترقية العقارية التجارية، من خلال تمكين المرقين العقاريين من استغلال الأوعية العقارية العمومية المتاحة، في إطار قانوني منظم وهادف إلى تشجيع الاستثمار في هذا القطاع¹. و يعرف عقد الامتياز بصفة عامة على أنه "عقد تُمنح بموجبه جهة مانحة عادة ما تكون الدولة أو شخصاً معنوياً عامّاً، حق استغلال أو تسيير مرفق عام لفائدة شخص طبيعي أو معنوي، وذلك لمدة زمنية محددة، مقابل التزام هذا الأخير بدفع بدل مالي دوري (عادة ما يكون رسماً أو عائداً) نظير استغلاله لهذا المرفق.

أما عقد الامتياز القابل للتحويل من أجل إنجاز مشروع ترقية عقارية ذات طابع تجاري، فقد ورد تعريفه في ديباجة دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-110 حيث عُرّف بأنه: "عقد تُمنح بموجبه الدولة، ولفترة زمنية محددة، حق الانتفاع بقطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة، لفائدة شخص طبيعي أو معنوي، يخضع للقانون الخاص، بهدف استغلالها في إنجاز مشروع ترقية عقارية ذات طابع تجاري". ويتضح من هذا التعريف أن عقد الامتياز، في هذا السياق، يشكل آلية قانونية تمنح من خلالها الدولة حق الانتفاع المؤقت بالعقار العمومي للمستثمرين العقاريين، وذلك في إطار قانوني منظم يهدف إلى تشجيع الاستثمار وتحقيق النجاعة الاقتصادية لمشاريع الترقية العقارية التجارية، مع الحفاظ على ملكية الدولة للعقار محل الامتياز.

¹المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 15 نوفمبر 2015، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 62.

ويتميز عقد الامتياز المنصوص عليه في هذا النص التنظيمي عن نظيره المتعلق بالأملاك العمومية، من حيث طبيعته القانونية ومجاله التطبيقي إذ يُقصد به وفقاً لأحكام المرسوم ذاته ذلك العقد الذي تُحوّل بموجبه الدولة، لفترة زمنية محددة حق الانتفاع بأرض تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد استغلالها في إنجاز مشروع ترقية عقارية ذي طابع تجاري ويُمنح هذا الامتياز مع إمكانية تحويله لاحقاً إلى تنازل نهائي عن ملكية العقار، متى تم احترام الشروط والالتزامات المقررة قانوناً¹

الفرع الاول: شروط منح الامتياز

حتى نتمكن من تحديد شروط منح الامتياز لا بد ان نتطرق أولاً إلى الشروط الخاصة بطالب حق الامتياز ثم التطرق إلى الشروط الخاصة بالعقد.

أولاً: الشروط الواجب توافرها في طالب الامتياز:

اشترط المشرع الجزائري في المرشح لعقد الامتياز العقاري مجموعة من الشروط القانونية والتنظيمية، والتي تم النص عليها ضمن المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281. يُشترط أولاً أن يكون طالب الامتياز شخصاً طبيعياً أو معنوياً، دون تمييز من حيث خضوعه للقانون العام أو الخاص، وهو ما يدل على رغبة المشرع في توسيع قاعدة المستفيدين من هذا النمط من العقود، بما يتيح المجال لكافة الفاعلين الاقتصاديين للمساهمة في إنجاز مشاريع ترقية عقارية ذات طابع تجاري، شريطة التقيد بالمعايير الأخرى المقررة قانوناً. ثانياً ألزم المرسوم أن تتوفر في طالب الامتياز صفة "المركي العقاري"، وهي صفة قانونية لا تمنح إلا إذا استوفى المعنى جميع الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 11-04.

ثانياً: الشروط الخاصة بالعقد و العقار محل عقد الامتياز

¹لبهادي عقيلة، عقد الامتياز كآلية للحصول على الوعاء العقاري في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 14، جامعة البليدة، الجزائر، (2018) :ص265 .

² المرسوم التنفيذي رقم 15-281، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، مرجع سابق .

طبقاً لأحكام الأمر رقم 80-80 المعدل والمتمم يتم منح حق الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة عن طريق التفاوض بناءً على دفتر شروط لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية، أو الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لأغراض إنجاز مشاريع استثمارية مع ضرورة احترام قواعد التعمير والتنظيمات العمرانية المعمول بها¹. ويشترط لمنح هذا الامتياز أن ينصب على العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة أو الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة التي تم حلها، أو الأصول الفائزة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الناشطة، بالإضافة إلى الأراضي الواقعة ضمن المناطق الصناعية ومناطق النشاط². كما تُلزم المادة 10 من الأمر ذاته مصالح أملاك الدولة بإعداد عقد امتياز إداري لفائدة المستثمر على أن تكون مدة الامتياز الأدنى ثلاثاً وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد والأقصى تسعاً وتسعين (99) سنة، ويخضع هذا الامتياز لنظام غير قابل للتحويل إلى تنازل، ما يعني احتفاظ الدولة بملكية العقار محل الاستثمار.

ويُبرم عقد الامتياز في شكل عقد إداري يُعدّ من قبل إدارة أملاك الدولة، ويُرفق بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار، إلى جانب الشروط والبنود المنظمة لعملية منح الامتياز، كما يُلزم المستفيد بدفع إتاوة إيجارية سنوية تُحدد قيمتها بناءً على القيمة التجارية للقطعة الأرضية المعنية³.

الفرع الثاني: تحول عقد الامتياز الى تنازل:

يُحوّل للمركبي العقاري تقديم طلب تحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل خلال أجل أقصاه سنتان (02) من تاريخ انتهاء الأجل المحددة لإنجاز المشروع، وفي هذه الحالة يُمنح التنازل على أساس القيمة التجارية التي تم اعتمادها من قبل مصالح أملاك الدولة عند إبرام عقد الامتياز مع خصم الإتاوات الإيجارية السنوية التي سبق دفعها⁴، أما في حال تقديم طلب التحويل بعد انقضاء هذا الأجل أي بعد

¹ الأمر رقم 80-80 المؤرخ في 1 سبتمبر 1980، المتعلق بتنظيم الامتياز على العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

² المادة 5 من الأمر رقم 80-80، المرجع نفسه.

³ الملحق رقم 7: نموذج لقرار تنازل عن قطعة أرض تابعة لأمالك الدولة لفائدة الديوان الوطني للترقية و التسيير العقاري

⁴ عمور محمد، "الإطار القانوني لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية بالجزائر"، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية،

مرور سنتين من تاريخ استكمال الأشغال والحصول على شهادة المطابقة فلا يُؤخذ بعين الاعتبار أي خصم من الإتاوات المدفوعة ويُحتسب ثمن التنازل على أساس القيمة التجارية للعقار في تاريخ التحويل الفعلي، كما تحددها مصالح أملاك الدولة. وفي حال إخلال المرقى العقاري بالتزاماته، سواء بعدم إنجاز المشروع داخل الآجال التعاقدية المحددة في عقد الامتياز أو بطلب التحويل بعد انقضاء السنتين المقررتين، فإن تحويل الامتياز إلى تنازل يتم كذلك وفق القيمة التجارية للعقار عند تاريخ التحويل، ودون إجراء أي خصم من الإتاوات الإيجارية.

وتُعد آلية الامتياز أداة فعّالة في تمكين المرقين العقاريين من الحصول على الأوعية العقارية اللازمة لإنجاز مشاريعهم مع تأجيل دفع القيمة الحقيقية للعقار إلى ما بعد إتمام المشروع، إذ يُكتفى خلال فترة الإنجاز بدفع إتاوات إيجارية سنوية، مما يتيح للمرقى العقاري توجيه موارده المالية نحو تكاليف الأشغال والبناء بدلاً من تجميدها في اقتناء العقار، وتزداد فعالية هذه الآلية في حالة اللجوء إلى البيع على التصاميم حيث يستفيد المرقى من تسبيقات مالية من قبل المقتنين، تُدفع تبعاً لتقدم الأشغال، ولا يتبقى سوى نسبة ضئيلة تُسدّد عند تحرير محضر الحيازة النهائي، مما يُمكنه من تسوية القيمة النهائية للعقار بكل يسر عند نهاية الأشغال¹

المطلب الثاني: التخفيض في أسعار الأراضي التابعة لأملاك الدولة المتنازل عنها لإنجاز

مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الإجتماعي:²

يُحوّل للمرقى العقاري المشارك في إنجاز برامج السكن المدعم الاستفاد من التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة، وذلك وفق شروط محددة وضمن إطار قانوني يمنحه تخفيضات معتبرة في القيمة العقارية، وتُقدر نسبة التخفيض الممنوحة من طرف الدولة بنسبة تصل إلى 80% من سعر العقار، عندما تكون الأراضي مخصصة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع

¹ ليمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مرجع سابق، ص 223.

² الملحق رقم 8: يتضمن نموذج لتخفيض تنازل عن قطعة أرض تابعة لأملاك الدولة.

الاجتماعي¹، ويُعد هذا الإجراء من بين الوسائل التي تعتمد عليها الدولة في سبيل تقليص العجز المسجل في قطاع السكن.

وقد صدرت عدة نصوص تنظيمية لتأطير عملية التنازل عن الأراضي وتحديد نسب التخفيض الممنوحة، من أبرزها المرسوم التنفيذي رقم 12-427²، بالإضافة إلى القرار الوزاري المشترك لسنة 2011 المعدل والمتمم المتعلق بتحديد شروط وكيفيات التنازل عن قطع الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والمخصصة لإنجاز برامج السكنات المدعمة³.

الفرع الأول: طريقة التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة للمرقين العقاريين:

يُعتبر التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع السكن في إطار الترقية العقارية - سواء ذات الطابع العام أو الخاص - إجراءً استثنائياً يتم عن طريق التراضي خلافاً للقواعد العامة التي تقضي بأن التنازل عن العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة يتم عن طريق البيع بالمزاد العلني⁴. وفي هذا الإطار كان يشترط في السابق الحصول على موافقة الوزير المكلف بالتعمير والبناء، بالإضافة إلى ترخيص من الوزير المكلف بالمالية، ويتم تحديد شروط استعمال العقارات المتنازل عنها في دفتر شروط يضبط بدقة أسعار المساكن أو القطع الأرضية، كما يدمج التخفيض الممنوح ضمن سعر البيع النهائي، ويُحدد كذلك كيفية فسخ عقود البيع عند إخلال المستفيد بالتزاماته وإلزامه بإعادة المبالغ الممثلة للتخفيضات المستفاد منها في حال عدم تنفيذ تلك الالتزامات⁵. غير أن شرط الموافقة المسبقة للوزيرين قد تم إلغاؤه بموجب

¹ المادة 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 سبتمبر 2011، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية المدعمة.

² المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات تسيير الأمالك الخاصة والعامة التابعة للدولة، العدد 69، المؤرخ في 2012/12/19.

³ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 سبتمبر 2011، الذي يحدد شروط و كيفية التنازل عن قطعة أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنجاز برنامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المعدل والمتمم بالقرار المؤرخ في 28 أكتوبر 2014.

⁴ المادة 47 من الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، المتعلق بقواعد التنازل عن أملاك الدولة الخاصة بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 سبتمبر 2011، المعدل والمتمم، لا سيما المادة 7 منه.

المرسوم التنفيذي رقم 12-472 الذي ألغى ضمناً المرسوم التنفيذي رقم 91-454¹، وذلك بهدف تبسيط الإجراءات وتحفيز المرقين العقاريين على المشاركة في إنجاز البرامج السكنية مع الإبقاء على ضبط التزاماتهم ضمن دفتر الشروط². أما من حيث الإجراءات فقد بين المشرع أن التنازل يتم وفقاً لدعوة للمشاركة يطلقها المدير الولائي للسكن موجهة إلى المرقين العقاريين المهتمين، وتُرفق هذه الدعوة ببطاقة تعيين القطعة الأرضية المعنية³، يليها تقديم طلبات الاقتناء من قبل المرشحين، حيث تُعرض هذه الطلبات على لجنة تقنية ولأئية يرأس أمانتها المدير الولائي للسكن⁴. وبعد دراسة الملفات يلتزم الوالي بإبلاغ القرار النهائي خلال أجل أقصاه ثلاثون (30) يوماً من تاريخ إيداع الطلب، ويكون الرد إما بالقبول أو القبول بتحفظات يتعين رفعها في أجل محدد، أو الرفض المعلن قانوناً، وفي حال القبول يُلزم المرقى العقاري بتقديم ملف تقني متكامل لتنفيذ المشروع خلال خمسة (5) أشهر يُودع لدى المدير الولائي للسكن، مرفقاً بالرأي التقني للمصالح الولائية المكلفة بالعمران وتأشيرة هيئة المراقبة التقنية للبناء، وذلك قصد إبرام العقد الإداري للتنازل وتسوية المصاريف ذات الصلة⁵.

الفرع الثاني: نسبة التخفيضات على الأراضي المتنازل عنها

طبقاً لأحكام القرار الوزاري المشترك لسنة 2011 السالف الذكر، تُطبق نسبة التخفيضات المقررة على القطع الأرضية ذات الاستعمال السكني فقط، أما في حالة المشاريع التي تتضمن محلات أو فضاءات ذات طابع غير سكني فإن التخفيض يُحصَر على المساحة الأرضية المرتبطة بالوحدات

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-472 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012.

² المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 12-472، مرجع سابق .

³ بطاقة تعيين القطعة الأرضية المرفقة بدعوة المشاركة الصادرة عن المدير الولائي للسكن .

⁴ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 سبتمبر 2011، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المعدل والمتمم، الصادر عن وزير المالية ووزير السكن والعمران .

⁵ المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 سبتمبر 2011، مرجع سابق .

السكنية دون غيرها، ويُحدّد التخفيض في سعر الأراضي المخصصة لإنجاز عمليات الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي حسب طبيعة السكن المراد إنجازه، كما سنفصل ذلك لاحقاً¹.
1. أولاً: السكن الترقوي المدعم (LPA)

تختلف نسبة التخفيض المطبقة على الأراضي المخصصة لإنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم باختلاف الموقع الجغرافي، وذلك على النحو التالي:
تخفيض بنسبة 80% يُطبق على الأراضي الواقعة في ولايات الجزائر العاصمة، وهران، قسنطينة، وعنابة.

تخفيض بنسبة 90% يُمنح بالنسبة للبلديات التابعة لولايات الهضاب العليا وكذا ولايات الجنوب. وتستفيد باقي ولايات الوطن أيضاً من نفس النسبة أي 90% من القيمة التجارية للأرض. **ثانياً: سكنات البيع بالإيجار (AADL)**

في هذه الصيغة، تُمنح الأراضي المخصصة لإنجاز المشاريع تخفيضاً كلياً بنسبة 100% من قيمتها التجارية، وهو ما يعكس الطابع الاجتماعي البارز لهذا النوع من السكن.
ثانياً: السكن الترقوي العمومي (LPP)

أما بالنسبة للسكن الترقوي العمومي فإن نسب التخفيض على الأراضي تختلف حسب موقع الإنجاز داخل الولاية:

في ولايات الجزائر، وهران، قسنطينة، وعنابة، يبلغ التخفيض 60%
أما في مقرات الدوائر التابعة للولايات الشمالية، فيُطبق تخفيض قدره 70%، مقابل 75% في باقي بلدياتها

وبخصوص ولايات الهضاب العليا، تُمنح الأراضي الواقعة في مقرات الدوائر تخفيضاً بنسبة 80%، بينما تصل النسبة إلى 85% في البلديات الأخرى.

¹ إيمان بوسته، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 21.

في ولايات الجنوب تستفيد مقرات الدوائر من تخفيض بنسبة 90%، مقابل 95% في سائر بلدياتها¹.

المطلب الثالث: الإعفاءات الضريبية

يعد نظام الإعفاءات الضريبية من بين أهم آليات الدعم غير المباشر التي تعتمدها الدولة في إطار ترقية السكن وتشجيع النشاط العقاري، إذ يستفيد منه كل من الأفراد والمقرين العقاريين، ويمكن التمييز في هذا الصدد بين:

الفرع الأول: الإعفاءات الضريبية الممنوحة للأفراد.

الفرع الثاني: الإعفاءات الضريبية الممنوحة للمقرين العقاريين.

الفرع الأول: الإعفاءات الضريبية الممنوحة للأفراد

يستفيد الأفراد في إطار دعم الدولة لنشاط الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي من جملة من الإعفاءات الجبائية التي تهدف إلى تخفيف الأعباء المالية المرتبطة بعمليات التملك العقاري. ويأتي في مقدمة هذه الإعفاءات ما يلي:

- الإعفاء من رسوم الشهر العقاري الذي أقرّ بموجب أحكام قانون المالية لسنة 2005² (القانون رقم 04-21)، والذي يخص العقود الناقلة للملكية المتعلقة بالسكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، في حين لا يشمل هذا الإعفاء الترقية ذات الطابع التجاري.
- الإعفاء من رسوم الإشهار العقاري المطبق على عمليات قيد وتطهير الرهون العقارية، التي تجرى لفائدة البنوك والمؤسسات المالية كضمان للقروض العقارية الممنوحة للأفراد قصد بناء سكنات.
- الإعفاء من رسوم التسجيل الذي يستفيد منه الأفراد عند إبرام العقود المتعلقة بنقل ملكية السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية، وفقا لما ورد في القانون رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل³.

¹ المادة 03 من القرار الوزاري المشترك لسنة 2015 التي تتمم أحكام المادة 13 من القرار الوزاري المشترك لسنة 2011، مرجع سابق .

² المادة 22 من القانون رقم 04-21 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، مرجع سابق .

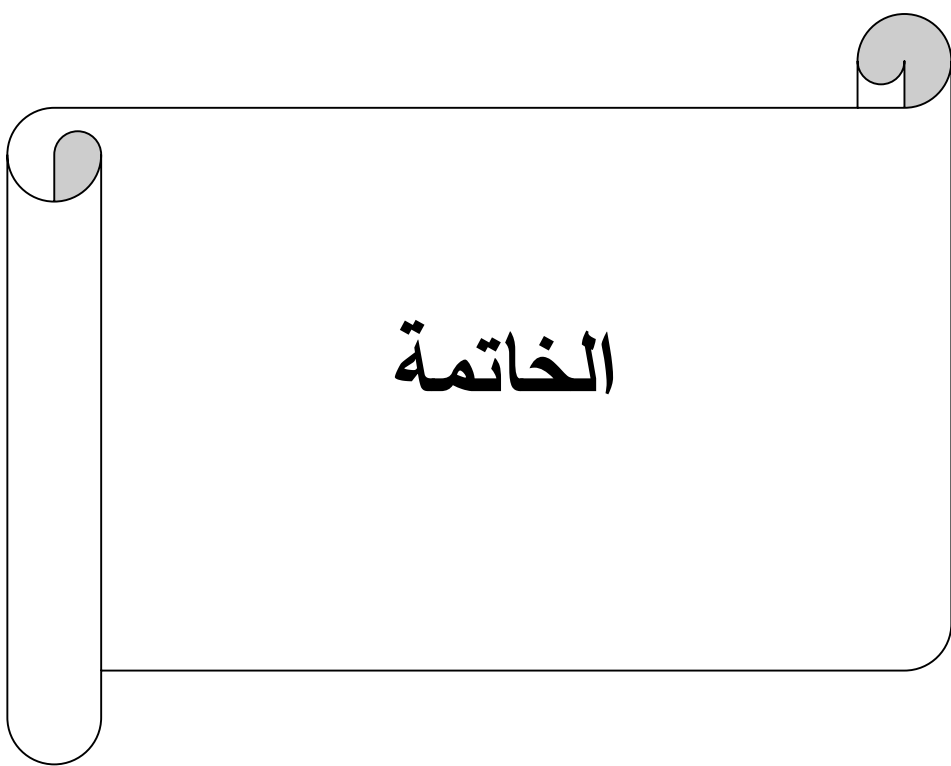
³ المادة 5/258 من القانون رقم 76-105 مؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل، ج ر عدد 81 الصادر بتاريخ 18-12-1976، المعدل والمتمم بالقانون رقم 95-27 مؤرخ في 30-12-1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج ر

الفرع الثاني: الإعفاءات الضريبية الممنوحة للمرقين العقاريين

يستفيد المرقون العقاريون في إطار تنفيذ البرامج السكنية ذات الطابع الاجتماعي أو الترقوي المدعم من إعفاءات جبائية هامة تهدف إلى تشجيعهم وتحفيز الاستثمار في هذا المجال. تشمل هذه الإعفاءات الإعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات، وذلك بالنسبة للأرباح المحققة من نشاطات إنجاز المساكن الاجتماعية أو الترقوية على أن يتم ذلك وفقا لدفتر شروط خاص بالإعفاء يُعدّ بموجب قرار وزاري مشترك¹ كما يستفيد المرقون العقاريون من إعفاء من رسم الإشهار العقاري، وذلك بالنسبة لعمليات اقتناء الأراضي المخصصة لإنجاز مشاريع سكنية مدعمة ماليا من طرف الدولة، سواء تعلق الأمر بالمرقين الخواص أو العموميين².

عدد 82 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 1995 وكذلك بموجب القانون رقم 04 - 21 مؤرخ في 19-12-2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر عدد 85، الصادر بتاريخ 30-12-2004 المادة 50 من القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 83، الصادرة بتاريخ 13 ديسمبر 2003.

² ايمان بوسته، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 231.



الخاتمة

في ختام هذا البحث يتبين بوضوح أن تدخلات الدولة بمختلف أشكالها تُعد ركيزة أساسية في إنجاز وتطوير مشاريع الترقية العقارية في الجزائر فآليات الدعم التي وقّرتها، سواء المباشرة منها كالمساعدات المالية المقدمة من الصندوق الوطني للسكن والبنك الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، أو غير المباشرة من خلال منح الامتيازات العقارية وتسهيل الولوج إلى العقار العمومي كلها تشكّل أدوات فعّالة لتحفيز المبادرة الخاصة وتوفير بيئة ملائمة لنشاط الترقية العقارية.

وقد أسفر تحليل الإطار القانوني والتنظيمي لنشاط الترقية العقارية وصيغ السكن المدعوم في الجزائر عن أنّ المشرّع سعى إلى وضع منظومة متكاملة لضبط السوق العقارية من خلال التمييز بين صيغ الدعم وتحديد شروط الاستفادة، وتكريس آليات الرقابة والتوجيه إلا أن هذا الإطار ورغم تطوره النسبي لا يزال يعاني من نقائص قانونية وممارسات تنظيمية أثّرت سلباً على فعالية السياسات العمومية في هذا المجال.

ومن أبرز النتائج التي توصلت إليها هذه الدراسة:


- وجود تداخل في مهام الهيئات المتدخلة في منح الدعم وتسيير المشاريع السكنية
- غياب نصوص صريحة تُجرّم أو تُنظم حالات التنازل أو التحايل على شروط الاستفادة
- محدودية الشفافية في ضبط قوائم المستفيدين ببعض الصيغ الاجتماعية
- ضعف التنسيق بين آليات الدعم المباشر (المالي) والدعم غير المباشر (العقاري والجبائي).

وعليه توصي الدراسة بضرورة مراجعة النصوص القانونية المنظمة للترقية العقارية وصيغ السكن المدعوم بما يضمن المزيد من التبسيط والوضوح مع تعزيز الرقابة القبلية والبعديّة وتحقيق النجاعة القانونية الكفيلة بالتصدي للتجاوزات، حتى تتمكن الدولة من تجسيد أهدافها في توفير السكن اللائق وتحقيق العدالة الاجتماعية ضمن إطار عمري متوازن ومستدام.



قائمة الملاحق

قائمة الملاحق



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

**شهادة التسجيل في الجدول
الوطني للمقيمين العقاريين**

**Attestation d'inscription au tableau national
des promoteurs immobiliers**

Conformément aux dispositions du décret exécutif n°12-84 du 27
 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 20 février 2012 fixant les
 modalités d'octroi de l'agrément pour l'exercice de la profession
 de promoteur immobilier ainsi que les modalités de la tenue du
 tableau national des promoteurs immobiliers.

طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 84-12 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433
 الموافق 20 فيفري سنة 2012، الذي يحدد كفايات منح الإعتقاد لممارسة مهنة المرفقي
 العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمقيمين العقاريين.

المرفقي العقاري : [REDACTED]

معتمد تحت الرقم : [REDACTED]

رقم السجل التجاري : 0701P1459

رقم التعريف الضريبي : 05 A 1228462-01/07

عنوان المقر الاجتماعي : هي العاتية الشمالية، بسكرة

مسجل في الجدول الوطني للمقيمين العقاريين تحت الرقم : [REDACTED]

Est inscrit au tableau national des promoteurs immobiliers sous le n° : 0253-0137-P14

Fait à Alger, le 05 ماي 2014

[Signature]

[Stamp]



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
 République Algérienne Démocratique et Populaire
 وزارة السكن و العمران

Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme
 14 MARS 2013

Decision n° 0701P1459 du
 pour l'exercice de la profession de Promoteur Immobilier

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

- Vu la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité immobilière;
- Vu le décret présidentiel 12-326 du 17 Chaoual 1433 correspondant au 4 septembre 2012 portant nomination des membres du Gouvernement;
- Vu le décret exécutif n° 12-84 du 27 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 20 février 2012 fixant les modalités de contrôle de l'agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier ainsi que les modalités de la tenue du tableau national des promoteurs immobiliers;
- Vu l'arrêté n° 04/SPM du 26 mars 2012 portant désignation des membres de la commission d'agrément des promoteurs immobiliers;
- Après avis favorable de la commission d'agrément réunie en date du 03/03/2013

Decide

Article 1° : Un agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier est octroyé
 Nom et prénom ou dénomination sociale : [Redacted]
 N° (e) le [Redacted] à Jelmoul, Bama
 Siège social : Lotissement 10 lots N°04 Cité El Alia Nord, zone urbaine Est et route de Ghrima
 Commune de BISKRA : Wilaya de BISKRA

Le cas échéant:
 Article 2 : La garantie de l'achèvement de la promotion immobilière est assurée en par [Redacted] N° [Redacted]
 Nom et prénom : [Redacted]
 N° (e) le [Redacted] à BISKRA.
 Article 3 : L'agrément est personnel, révocable et incessible. Il ne peut faire l'objet d'aucune forme de location.

Le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme

Fait à Alger le 14 MARS 2013

مقرر رقم 0701P1459 مؤرخ في
 يتضمن اصحاب لممارسة مهنة الموقر العقاري
 14 MARS 2013

إن وزير السكن و العمران:

- بمقتضى القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011
- بمقتضى القرار رقم 12-326 المؤرخ في 17 شوال 1433 الموافق 4 سبتمبر
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 84-12 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 الذي يحدد شروط ومقتضى منح الإغتماع للمطورين، خاصة المتعلقة بملف الترشيح الوطني للمطورين العقاريين
- بمقتضى القرار رقم 04/SPM المؤرخ في 26 مارس 2012 المتضمن تعيين أعضاء اللجنة المختصة بالرقابة على عملية الإغتماع للمطورين العقاريين
- بناء على موافقة اللجنة المختصة بتاريخ رقم 03/03/2013

يقدر

المادة 01 : منح إعتماد للممارسة مهنة الموقر العقاري إلى
 الشخص والأسم أو التسمية الاجتماعية : [Redacted] - التمثال بـ [Redacted]
 المولد (ة) في [Redacted] بولاية [Redacted] بـ [Redacted]
 المكون السكني : 10 قطع رقم 04 من العنابة الشمالية المقفلة المطورة للزوجة [Redacted] بـ [Redacted]
 البلدية : بيسكرة ولاية بيسكرة
 عند الإغتماع

المادة 02 : يتم ضمان إتمام الترخيب العقاري للسند (ة) الأمانة
 الكف والأسم : [Redacted] بـ [Redacted]
 المولد (ة) في [Redacted]
 المادة 03 : يعتبر الإغتماع شخصي، قابل للإلغاء ولا يمكن التفرغ عنه. لا يمكن تاجره، توريه، نقله، أو الترخيل

وزير السكن و العمران
 [Signature]
 [Seal]

إطار خاص بالصندوق الوطني للسكن CNL

Wilaya
 Daira
 Commune
 Numéro de dossier
 NIN

وزارة السكن والعمران والمدينة
 Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville

الصندوق الوطني للسكن
 CNL Caisse Nationale du Logement

طلب مساعدة مالية من أجل الحصول على ملكية السكن
 في إطار برنامج السكن الترقوي المدعم

Demande d'Aide à l'Accession à la Propriété
 dans le cadre du programme du Logement Promotionnel Aidé -LPA-

لدراسة موفقة لمقتكم نرجو منكم ملاء هذا الطلب بإتقان دون شطب أو غموض في الكتابة
 Pour faciliter l'étude de votre dossier, veuillez remplir soigneusement
 cette demande sans ratures ni surcharges

Je soussigné(e),

أنا الممضي أسفله،

Etat-civil : POSTULANT(E)		الحالة المدنية : المترشح(ة)	
Nom	.....	اللقب	.....
Prénom(s)	.....	الاسم	.....
Prénom(s) du père	.....	اسم الأب	.....
Nom et prénom(s) de la mère	.....	لقب و اسم الأم	.....
Date de naissance (JJ/MM/AAAA)	...../...../.....	تاريخ الأزيد	.....
Lieu de naissance (commune)	.....	(في بواقي الشايف من من)	.....
Wilaya	.....	مكان الأزيد	.....
		(بلدية)	.....
		ولاية	.....
Situation familiale	Marié (e) <input type="checkbox"/> Divorcé (e) <input type="checkbox"/> Veuf (ve) <input type="checkbox"/> Célibataire <input type="checkbox"/>	الحالة العائلية	.....
	(متزوج (ة) <input type="checkbox"/> مطلق (ة) <input type="checkbox"/> أرمل (ة) <input type="checkbox"/> أعزب (ة) <input type="checkbox"/>	
CONJOINT ¹		للزوج(ة) ¹	
Nom	.....	اللقب	.....
Prénom(s)	.....	الاسم	.....
Prénom(s) du père	.....	اسم الأب	.....
Nom et prénom(s) de la mère	.....	لقب و اسم الأم	.....
Date de naissance (JJ/MM/AAAA)	...../...../.....	تاريخ الأزيد	.....
Lieu de naissance (commune)	.....	(في بواقي الشايف من من)	.....
Wilaya	.....	مكان الأزيد	.....
		(بلدية)	.....
		ولاية	.....
(1) Pour les postulants ayant plus d'un conjoint, veuillez renseigner autant d'imprimés que de conjoints.		(1) في حالة تعدد الزوجات، تملأ استمارة لكل زوجة.	

Résidence :		الإقامة :	
Adresse actuelle	.....	العنوان الحالي	.....
Commune de résidence	.....	بلدية	.....
Wilaya de résidence	.....	ولاية	.....
E-mail	.....	البريد الإلكتروني	.....
Tél.	.....	الهاتف	.....
Conditions d'hébergement	Local non destiné à l'habitation (cave, garage, ...) <input type="checkbox"/> Chez des parents ou des tiers <input type="checkbox"/> Logement de fonction <input type="checkbox"/> Locataire <input type="checkbox"/>	ظروف الاواء الحالية	.....
	محل غير مخصص للسكن (قبو، مرآب،...)	عند الأقارب أو عند الغير	.....
		سكن وظيفي	.....
		سكن موجر	.....

Situation professionnelle :		الحالة المهنية :	
du postulant	.....	للمترشح(ة)	.....
du conjoint	.....	للزوج(ة)	.....

التمس إعانة الدولة من أجل الحصول على ملكية السكن
 Sollicite une Aide de l'Etat pour l'Accession à la Propriété

Typologie du logement souhaité

صنف السكن المرغوب فيه

F2 F3 F4 Individuel²

(2) Le logement individuel est réservé aux communes des wilayas du sud. (2) السكن الفردي مخصص لبلديات ولايات الجنوب.

DECLARATION SUR L'HONNEUR تصريح شرفي

DECLARATION DE REVENUS تصريح بالمداخيل

JE DECLARE sur l'honneur que le REVENU mensuel moyen du ménage [mon revenu, augmenté - s'il y a lieu - de celui de mon (es) conjoint(s)] est de DA³ أصرح بشرفي أن متوسط مدخول العائلة الشهري [مدخولي مضاف إليه احتمالياً مدخول زوجي أو زوجتي (أو زوجتي)] مقدرين: دج³

détaillé comme suit : دينار (بالحروف) مبين كما يلي:

• **POSTULANT** • **المترشح (3)**

Revenu mensuel moyen (DA)³ متوسط الدخل الشهري (دج)³

Employeur المستخدم

Adresse de l'Employeur عنوان المستخدم

N° Tél. & Fax de l'Employeur رقم الهاتف وفاكس المستخدم

• **CONJOINT** • **الزوج (3)**

Revenu mensuel moyen (DA)³ متوسط الدخل الشهري (دج)³

Employeur المستخدم

Adresse de l'Employeur عنوان المستخدم

N° Tél. & Fax de l'Employeur رقم الهاتف وفاكس المستخدم

(3) Champs obligatoires. (3) ملى الخانات اجبارياً.

DECLARATION DE NON POSSESSION DE BIEN IMMOBILIER ET DE NON BENEFICIE D'UNE AIDE DE L'ETAT تصريح بعدم الملكية وعدم الاستفادة من إعانة الدولة

Je déclare sur l'honneur que je ne possède pas et n'ai jamais possédé en toute propriété de construction à usage d'habitation, ni de terrain à bâtir et qu'il en est de même pour mon (mes) conjoint(s) et que je n'ai jamais bénéficié, ainsi que mon (mes) conjoint (s) de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public. Et que je n'ai jamais bénéficié ainsi que mon (mes) conjoint (s) d'une aide de l'Etat destinée au logement. أنا الممضى أسفله أصرح بشرفي عن صدق وصحة المعلومات الواردة في هذا الطلب وأشهد علاوة على ذلك أنني أطلعت على أحكام المواد 220، 221، 228 و229 من قانون العقوبات.

Je soussigné, déclare sur mon honneur, sincères et véritables les présentes déclarations et certifie sur l'honneur l'exactitude des informations portées sur la présente demande. En outre, je certifie avoir pris connaissance des dispositions des articles 220, 221, 228 et 229 du code pénal. أنا الممضى أسفله أصرح بشرفي عن صدق وصحة المعلومات الواردة في هذا الطلب وأشهد علاوة على ذلك أنني أطلعت على أحكام المواد 220، 221، 228 و229 من قانون العقوبات.

PROCURATION توكيل

Dans le cas où ma demande serait acceptée, j'autorise par la présente la CNL à : في حالة قبول طلبي، أفوض الصندوق الوطني للسكن من أجل: دفع، لصالح المرقي العقاري، مبلغ الإعانة للحصول على ملكية السكن التي منفتح لي؛ - تعيينه ودفع، لصالح المرقي العقاري، مختلف مساهماتي الخاصة واحتمالياً القروض البنكية و/أو إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية،...

- verser au promoteur l'Aide à l'Accession à la Propriété qui me sera octroyée ;

- mobiliser et verser au promoteur mes différents apports personnels, éventuellement les crédits bancaires et/ou l'aide FNPOS,...

N.B. : En tout état de cause, le remboursement des apports du souscripteur intervient dans un délai de 60 jours à compter de la date de notification à la CNL de la résiliation, ou de la rupture par consentement mutuel, du contrat de vente sur plans (VSP).

Nom I I Prénom(s) I I Date de naissance / /

اللقب I I الاسم I I تاريخ الميلاد I / /

Fait à le في

Signature légalisée حرر ب توقيع مصادق عليه

3

وزارة السكن والعمران

الصادون الوطني للسكن
CNL
Caisse Nationale du Logement

طلب مساعدة مالية من أجل بناء سكن ريفي

Demande d'aide financière pour la construction d'un logement Rural

لدراسة موفقة لمفكم نرجو منكم ملأ هذا الطلب بإتقان دون شطب أو غموض في الكتابة
Pour une étude convenable de votre dossier, veuillez remplir soigneusement
cette demande sans ratures ni surcharges

Je, soussigné(e),

أنا الممضي أسفله

Nom		اللقب
Prénoms		الأسم
Fils (le) de		ابن (ة)
et de		و
Date de naissance		تاريخ الازدياد
Lieu de naissance Commune		مكان الازدياد البلدية
Wilaya		الولاية
Code Wilaya		رمز الولاية
Code Communal		رمز البلدية
Profession-Activité		المهنة
Situation familiale	<input type="checkbox"/> Marié(e) متزوج (ة) <input type="checkbox"/> Divorcé (e) مطلق (ة) <input type="checkbox"/> Veuf (ve) أرمل (ة) <input type="checkbox"/> Célibataire أعزب (ة)	الحالة العائلية
Conditions d'hébergement actuelle	<input type="checkbox"/> Locataire مستأجر <input type="checkbox"/> Hébergé chez des tiers قاطن عند الغير <input type="checkbox"/> Autres غير	ظروف الإيواء الحالية
Adresse actuelle		العنوان الحالي
Commune		بلدية
Wilaya		الولاية
Nom et prénom du conjoint		لقب و اسم الزوج (ة)
Fils (le) de		ابن (ة)
et de		و
Date et lieu de naissance		تاريخ و مكان الازدياد
Code Wilaya		رمز الولاية
Code Communal		رمز البلدية
Profession-Activité		المهنة

التمس أمانة من الدولة من أجل بناء سكن ريفي

Sollicite une aide de l'Etat pour la construction d'un logement rural.

الباب الثاني الهدف

المادة 5 : تتمثل مهام الصندوق وصلاحياته فيما يأتي :

- (1) المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن،
- (2) ادارة الأسهم والمساهمات التي تقدمها الدولة لفائدة السكن لاسيما المساعدات وتخفيض نسبة الفائدة،
- (3) النهوض بتمويل السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد للتمويل غير مرتبطة بالميزانية وتجنيدتها،
- (4) القيام بتدبير التمويلات المتوسطة الاجل عن طريق البنوك والمؤسسات المالية الاخرى، لبرامج بناء مساكن اجتماعية،
- (5) التكفل بكافة العمليات او الاعمال الخاصة ذات الصلة بمهامه والتي قد تسندها الخزينة اليه وتسييرها،
- (6) اصدار قروض بجميع اشكالها لحساب الخزينة،
- (7) تسيير سندات الخزينة على اساس تعاقدى،
- (8) تلقي الموارد التي ينشئها التشريع والتنظيم المعمول بهما لفائدته وتسييرها لحساب الخزينة.

(9) إنشاء اية مؤسسة فرعية وأخذ كل مساهمة لحساب الدولة لاسيما في المؤسسات المالية المتصلة بمجال نشاطها، وتسيير ذلك،

(10) اعداد اية دراسات ترمي الى تحسين عمل السلطات العمومية تجاه السكن.

(11) القيام بأية دراسات وخبرات وتحقيقات وابحاث ترتبط وانجازها بالسكن وتقديم كفاءته التقنية والمالية للهيئات العمومية والاجهزة المعنية وتشجيع الاعلام وتبادل الخبرات والمعلومات من اجل ترقية السكن وتطويره.

تحدد اتفاقية شروط التدخل وكيفية ومبلغ الصندوق فيما يتعلق بالخدمات المقدمة للخزينة.

الباب الثالث التنظيم والعمل

المادة 6 : يدير الصندوق مجلس ادارة ويشرف عليه مدير عام.

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 10 المؤرخ في 19 رمضان عام 1410 الموافق 14 ابريل سنة 1990 والمتعلق بالنقد والقرض.

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في اول جمادى الاولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري.

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير.

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الاملاك الوطنية.

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91 - 144 المؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق 12 مايو سنة 1991 والمتضمن اعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وايلوله امواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن،

يرسم ما يلي :

الباب الاول

التسمية - الشخصية - الوصاية - المقر

المادة الاولى : يحدد هذا المرسوم القانون الاساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن الذي يسمى في صلب النص "الصندوق" والمحدث بالمرسوم التنفيذي رقم 91 - 144 المؤرخ في 12 مايو سنة 1991 والمتضمن إنشاء الصندوق الوطني للسكن واعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وايلوله ممتلكاته.

يتمتع الصندوق بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

المادة 2 : يمارس الوصاية على الصندوق الوزير المكلف بالمالية.

المادة 3 : يكون مقر الصندوق بمدينة الجزائر ويمكن نقله الى اي مكان آخر من التراب الوطني بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية.

المادة 4 : يعتبر الصندوق تاجرا في علاقاته مع الغير ويخضع للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولهذا القانون الاساسي.

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق 12 مايو سنة 1991 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، المعدل والمتمم،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادة 47 من القانون رقم 88-01 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1406 الموافق 12 يناير سنة 1988 والمتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، المعدل، يهدف هذا المرسوم إلى تحويل الصندوق الوطني للسكن من مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، إلى مؤسسة عمومية اقتصادية، دون إنشاء شخصية معنوية جديدة، وتدعى في صلب النص المؤسسة العمومية الاقتصادية.

المادة 2 : يتعين على المؤسسة العمومية الاقتصادية، ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، ضمان مهام ونشاطات المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري إلى غاية إعداد قوانينها الأساسية وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

المادة 3 : تصبح أملاك المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري وحقوقها ووسائلها، مهما كانت طبيعتها، ملكا للمؤسسة العمومية الاقتصادية كما تتحمل واجباتها.

يستمر سريان مفعول الوثائق التعاقدية الموقعة من طرف المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري قبل نشر هذا المرسوم، وتكون ملزمة للمؤسسة العمومية الاقتصادية.

المادة 4 : تبقى حقوق المستخدمين وواجباتهم خاضعة للأحكام القانونية أو القانونية الأساسية أو التعاقدية التي كانت مطبقة عليهم عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.

المادة 5 : تحدد كفاءات تنفيذ مهام الخدمة العمومية الموكلة إلى المؤسسة العمومية الاقتصادية ودفع المستحقات المترتبة عليها، بموجب دقائر أعباء.

المادة 6 : تلغى كل الأحكام المخالفة لهذا المرسوم، لا سيما منها أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق 12 مايو سنة 1991 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، المعدل والمتمم.

المادة 7 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 24 ربيع الأول عام 1444 الموافق 20 أكتوبر سنة 2022.

أيمن بن عبد الرحمن

مرسوم تنفيذي رقم 22-357 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1444 الموافق 20 أكتوبر سنة 2022، يتضمن تحويل "الصندوق الوطني للسكن" من مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري إلى مؤسسة عمومية اقتصادية.

إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير السكن والعمران والمدينة،

- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 112-5 و 141 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 88-01 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1406 الموافق 12 يناير سنة 1988 والمتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، المعدل، لا سيما المادة 47 منه،

- وبمقتضى القانون رقم 90-11 المؤرخ في 26 رمضان عام 1410 الموافق 21 أبريل سنة 1990 والمتعلق بعلاقات العمل، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 01-04 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت سنة 2001 والمتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصوصتها، المتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 07-11 المؤرخ في 15 ذي القعدة عام 1428 الموافق 25 نوفمبر سنة 2007 والمتضمن النظام المحاسبي المالي، المعدل،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 21-275 المؤرخ في 19 ذي القعدة عام 1442 الموافق 30 يونيو سنة 2021 والمتضمن تعيين الوزير الأول،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 22-305 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق 12 مايو سنة 1991 والمتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن،

الوثائق المرجعية

- تستند الأطراف في اتساع التزاماتها وحدودها زيادة على النصوص السالفة الذكر إلى الوثائق الآتي ذكرها، التي سبق إيداعها في شكل نسخ أصلية مسلمة للموثق الممضي أسفله بتاريخ: 2012/04/27.
- 01- عقد الملكية (عقد بيع) بحمل رقم: 266 من فهرس العقود الإدارية لسنة 2007 (يتضمن التنازل عن قطعة أرض تابعة لأملك الدولة الخاصة لانجاز 48 مسكن إجتماعي تساهمي جماعي ببسكرة) محرر من طرف مديرية أملاك الدولة لولاية بسكرة بتاريخ: 2007/11/06 - مسجل بمفتشية التسجيل والطابع ببسكرة بتاريخ: 2007/12/30 بحقوق مقبوضة قدرها (36.348,00 دج) بوصول رقم: 200125 بتوقيع غير مقروء من طرف رئيس المفتشية السيد/ب. جهارة.**
- والمشهر بالمحافظة العقارية ببسكرة بتاريخ: 2008/01/14 إجراء الإشهار حجم: 327 رقم: 103 تحت تأشيرة المحافظ العقاري السيد/ الوردى غشام بإمضاء غير مقروء.**
- 02- رخصة البناء المسلمة بموجب القرار رقم: 448 الصادر عن السيد والي ولاية بسكرة بتاريخ: 2008/03/25 المتضمن الترخيص لمؤسسة الشخص الوحيد وذات المسؤولية المحدودة المسماة: EURL TECHNICO-CONCEPT ببناء 48 مسكن إجتماعي تساهمي جماعي بالمنطقة الغربية لبلدية بسكرة.**
- 03- الجدول الوصفي للتقسيم الذي يحدد قوام العقارات المعروضة للبيع مرفقا بنظام الملكية المشتركة المحرر على يد الأستاذ/ بن مشيش عبد العزيز موثق ببسكرة بتاريخ: 2010/03/22 تحت رقم: 2010/62 - المشهر بالمحافظة العقارية ببسكرة بتاريخ: 2010/04/22 إجراء الإشهار حجم: 368 رقم: 126 بحقوق مقبوضة قدرها (1.000,00 دج) تحت تأشيرة المحافظ العقاري السيد/ الوردى غشام بتوقيع غير مقروء.**
- والمعدل بمكتبنا بتاريخ: 2012/10/04 رقم: 0326 مسجل بمفتشية التسجيل والطابع ببسكرة بتاريخ: 2012/10/09 بوصول رقم: 01208536، والمشهر بالمحافظة العقارية ببسكرة بتاريخ: 2012/10/23 حجم: 431 رقم: 118 -**
- 04- المخططات المعدة من قبل مكتب الدراسات والأبحاث للبناء في المناطق الصحراوية (بركاما) BERCAMA للكائن مقره بممرات الإخوة مناني بسكرة المصادق عليها من قبل مديرية التعمير والبناء لولاية بسكرة بتاريخ: 2008/03/18، لفائدة مؤسسة الشخص الوحيد وذات المسؤولية المحدودة المسماة: EURL TECHNICO-CONCEPT -**
- 05- مخططات التهيئة ومخططات الموقع والجدول الوصفي للتقسيم المعدة من طرف مكتب الدراسات للمهندس المعماري المعتمد السيد/ شرقي عبد الجبار مسجل لدى ن.م.م تحت رقم: LIB /07516/07/08 بتاريخ: 2009/11/21.**

الصفحة الخامسة .../...



نسخة طبق الأصل

قائمة

المصادر و المراجع

قائمة المصادر و المراجع

أولا: المصادر

أولا: القوانين:

1. دستور 1976 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد101 ، بتاريخ 23 نوفمبر 1976 ، يتضمن النص الكامل للدستور المعدل.
2. القانون رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 ، يتعلق بالأموال الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد114 ، 1976.
3. القانون رقم 80-80 المؤرخ في 01 سبتمبر 1980 ، يتعلق بالتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية، العدد35 ، سنة.1980
4. القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981 ، يتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، الجريدة الرسمية، العدد6 ، سنة.1981
5. القانون رقم 83-16 المؤرخ في 02 جويلية 1983 ، يتعلق بالأموال الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد27 ، سنة1983 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر.1990
6. القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 ، يتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد10 ، سنة1986 ، تم تعديله بالأمر رقم.07-95
7. القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003 ، يتعلق بتنظيم التهيئة العمرانية والتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد82 ، سنة.2003
8. القانون رقم 04-11 المؤرخ في 06 أوت 2004 ، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك الوقفية، الجريدة الرسمية، العدد47 ، سنة.2004
9. القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 ، يتضمن قانون المالية لسنة2005 ، الجريدة الرسمية، العدد91 ، سنة.2004
10. القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 ، يحدد القواعد المنظمة للنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد11 ، سنة.2011
11. القانون رقم 12-07 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 ، يتضمن قانون المالية لسنة2008 ، الجريدة الرسمية، العدد86 ، سنة.2007
12. القانون رقم 16-11 المؤرخ في 28 ديسمبر 2011 ، يتضمن قانون المالية لسنة2012 ، الجريدة الرسمية، العدد76 ، سنة.2011
- 13.

ثانياً: الأنظمة والمراسيم التنفيذية والتشريعية

14. المرسوم التنفيذي رقم 82-73 المؤرخ في 05 جوان 1973 ، يتعلق بتحديد شروط منح العقارات لأغراض الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد50 ، سنة.1973
15. المرسوم التنفيذي رقم 82-179 المؤرخ في 15 ماي 1982 ، يحدد قواعد التسيير العقاري في البلديات، الجريدة الرسمية، العدد20 ، سنة.1982
16. المرسوم التنفيذي رقم 84-12 ، دون تاريخ، يتعلق بكيفيات تنظيم العملية العقارية.
17. المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991 ، يحدد كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، الجريدة الرسمية، العدد23 ، سنة.1991
18. المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 ، يتعلق برخص البناء والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد23 ، سنة.1991
19. المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991 ، يحدد شروط تسليم شهادة المطابقة، الجريدة الرسمية، العدد23 ، سنة.1991
20. المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991 ، يحدد شروط الحصول على رخص التهيئة، الجريدة الرسمية، العدد23 ، سنة.1991
21. المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 ، يحدد طرق استغلال العقارات ذات الطابع الحضري، الجريدة الرسمية، العدد60 ، سنة.1991
22. المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 ، يتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد12 ، سنة.1993
23. المرسوم التشريعي رقم 93-09 المؤرخ في 01 مارس 1993 ، يتعلق بتنظيم الملكية العقارية الخاصة، الجريدة الرسمية، العدد12 ، سنة.1993
24. المرسوم التنفيذي رقم 96-07 المؤرخ في 05 جانفي 1996 ، يتعلق بكيفيات منح العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، الجريدة الرسمية، العدد02 ، سنة.1996
25. المرسوم التنفيذي رقم 96-13 المؤرخ في 26 فيفري 1996 ، يحدد طرق مراقبة عمليات الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد14 ، سنة.1996
26. المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في 03 فيفري 1996 ، يحدد شروط تأجير العقارات، الجريدة الرسمية، العدد9 ، سنة.1996
27. المرسوم التنفيذي رقم 96-118 المؤرخ في 06 أفريل 1996 ، يحدد كيفيات تمويل مشاريع السكن العمومي، الجريدة الرسمية، العدد22 ، سنة.1996

28. المرسوم التنفيذي رقم 35-97 المؤرخ في 14 جانفي 1997 ، يتعلق بتنظيم المرقيين العقاريين، الجريدة الرسمية، العدد3 ، سنة.1997
29. المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 23 أفريل 2001 ، يحدد كفايات منح شهادة المطابقة، الجريدة الرسمية، العدد25 ، سنة.2001
30. المرسوم التنفيذي رقم 18-06 المؤرخ في 20 جانفي 2006 ، يتعلق بإعداد الدراسات التقنية لمشاريع السكن، الجريدة الرسمية، العدد4 ، سنة.2006
31. المرسوم التنفيذي رقم 142-08 المؤرخ في 12 فيفري 2008 ، يحدد كفايات ممارسة مهنة المرقي العقاري، الجريدة الرسمية، العدد12 ، سنة.2008
32. المرسوم التنفيذي رقم 235-10 ، دون تاريخ، يتعلق بتنظيم الصفقات العقارية.
33. المرسوم التنفيذي رقم 84-12 المؤرخ في 20 أفريل 2012 ، يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، الجريدة الرسمية، العدد24 ، سنة.2012
34. المرسوم التنفيذي رقم 85-12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 ، يحدد كفايات تسجيل المرقيين العقاريين في الجدول الوطني، الجريدة الرسمية، العدد15 ، سنة.2012
35. المرسوم التنفيذي رقم 427-12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 ، يتعلق بتنظيم الصفقات العمومية، الجريدة الرسمية، العدد70 ، سنة.2012
36. المرسوم التنفيذي رقم 472-12 ، دون تاريخ، يحدد كفايات الدعم العمومي لمشاريع السكن.
37. المرسوم التنفيذي رقم 96-13 المؤرخ في 26 فيفري 2013 ، يحدد شروط تمويل الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد15 ، سنة.2013
38. المرسوم التنفيذي رقم 203-14 ، دون تاريخ، يتعلق بكفايات الدعم المالي العمومي.
39. المرسوم التنفيذي رقم 281-15 المؤرخ في 15 نوفمبر 2015 ، يتعلق بدعم السكن الترقوي، الجريدة الرسمية، العدد63 ، سنة.2015
40. المرسوم التنفيذي رقم 357-22 المؤرخ في 20 أكتوبر 2022 ، يحدد كفايات تنفيذ برنامج السكن المدعم، الجريدة الرسمية، العدد73 ، سنة.2022

ثانيا :المراجع

1الكتب:

1 ابن عامر محمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، 2021

- 2 بلهادي عقيلة، "عقد الامتياز كألية للحصول على الوعاء العقاري"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 14، 2018
- 3 صالح الواسعة، دور المرقى العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر، جامعة الحاج لخضر، باتنة، دون سنة
- 4 فايزة جروني، "المركز القانوني للمرقى العقاري"، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 5، العدد 1
- 5 Kamal Hazi, Le fond de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière, France, juillet 2006
- 2 الدوريات:
- 6 أحمد النوعي، "الترقية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد 4، 2019
- 7 بومعروف العربي، "الاستقرار القانوني في مجال الترقية العقارية"، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 6، العدد 2، 2021
- 8 بومعروف العربي، "مشاركة الصندوق الوطني للسكن في التسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 7، العدد 1، 2020.
- 9 ابن زكري راضية، "مساهمة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في قطاع السكن"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 9، العدد 1، 2022.
- 10 دغبار رضا، "في النظام القانوني للبيع بالإيجار: الشروط الموضوعية"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، المجلد 12، العدد 4، نوفمبر 2012.
- 11 ذبيح سفيان، "النظام القانوني للمرقى العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 6، العدد 1، 2020.
- 12 زغلامي حسبية، "عقد البيع بالإيجار (دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والقانون الفرنسي)"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 4، العدد 2، 2019
- 13 عمور محمد، "الإطار القانوني لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية بالجزائر"، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد 9، 2017.

- 14 يوسف محمد، "السكن الترقوي المدعم في الجزائر"، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة أحمد زبانة غليزان، المجلد 8، العدد 1، 2024.
- 3 الدراسات غير المنشورة (رسائل جامعية)
- 15 أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية على ضوء أحكام القانون رقم 11-04، مذكرة ماجستير، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015
- 16 بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017
- 17 مقالاتي مونة، المعالجة التشريعية للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة 8 ماي 1945، ديسمبر 2017
- 4 المراجع الإلكترونية :
- 18 وزارة السكن والعمران والمدينة www.mhuv.gov.dz: تم الدخول بتاريخ 10 أبريل 2025.
- 19 البوابة الوطنية للسكن www.almostathmir.dz: تم الدخول بتاريخ 11 أبريل 2025.
- 20 الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية. www.fnpos.dz
- 21 المادة 1 من مشروع البروتوكول المرفق بالميثاق الإفريقي لحقوق الإنسان والشعوب : <https://www.achpr.org>
- 22 Protocole d'accord entre la Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance (CNEP-banque) et la Caisse Nationale du Logement (C.N.L.)



فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

مقدمة	5
الفصل الأول: الترقية العقارية وصيغالسكنالتيكفلالدولةبدمها	8
المبحثالأول: ماهيةالترقيةالعقارية	10
المطلبالأول: مفهوممشارالترقيةالعقارية	11
الفرعالأول: تعريفمشارالترقيةالعقارية	12
المطلبالثاني: المرقبالعقاري	20
الفرعالأول: مفهومالمرقبالعقاري	21
المبحثالثاني: صيغالسكنالمدعمةمنظرفالدولةفيظلقانونالترقيةالعقارية	28
المطلبالأول: صيغالسكنالمفتوحةأمامالمرقبينالعقاريينالعموميين	29
الفرعالأول: صيغةسكنالبيعبالإيجار(عدل)	29
ثانيا: شروطالاستفادةمنالسكنالترقبوالعمومي	34
المطلبالثاني: صيغالسكنالمفتوحةأمامالمرقبينالعقاريينالخواص	35
المطلبالثالث: الرقابةعلالاستفادةمندمعمالدولةفيأطارصيغالسكنذاتطابعالاجتماعي	40
الفرعالأول: إنشاءالبطاقةالوطنيةللسكن	40
الفرعالثاني: فرضشروطالإعادةالتنازلعلالسكنذاتالطابعالاجتماعي	41
الفصلالثاني: أساليبتمويلالدولةلمشاريعالترقيةالعقارية	44
المبحثالأول: دعمالدولةالمباشرلمشاريعالترقيةالعقارية	46
المطلبالأول: البنكالوطنييلسكن	46
الفرعالأول: تعريفالبنكالوطنييلسكن	47
الفرعالثاني: مهامالبنكالوطنييلسكن:	48
المطلبالثاني: الصندوقالوطنيلمعادلةالخدماتالاجتماعية	54
الفرعالأول: تعريفالصندوقالوطنيلمعادلةالخدماتالاجتماعية	55
الفرعالثاني: مهامالصندوقالوطنيلمعادلةالخدماتالاجتماعية	55
المبحثالثاني: دعمالدولةالغيرمباشرلمشاريعالترقيةالعقارية:	59
المطلبالأول: منعامتيازقابلللتحويلعلالاراضياتابعةلأملاكالدولةالخاصةالموجهةلإنجازالمشاريعالعقارية	60
الفرعالأول: شروطمنحلامتياز	61
أولا: الشروطالواجبتوافرهافيطلبالامتياز:	61

المطلب الثاني: التخفيض في أسعار الأراضي لتابعة لأملك الدولة المتنازل عنها لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي:	63
الفرع الأول: طريقة التنازل لعنازل أراضي التابعة لأملك الكاوطنية الخاصة للمرقين العقاريين:	64
المطلب الثالث: الاعفاءات الضريبية	67
الخاتمة	69
الخاتمة	70
قائمة الملاحق	71
قائمة الملاحق	72
المصادر والمراجع	82
قائمة المصادر والمراجع	83
فهرس المحتويات	88
فهرس المحتويات	89
ملخص	91

ملخص

يعتبر قطاع السكن ركيزة أساسية في التنمية الاقتصادية و الإجتماعية ,حيث يلعب دورا حيويا في توفير بيئة ملائمة للعيش و الاستقرار و تحقيق العدالة الاجتماعية من خلال توفير السكن لكل فئات المجتمع , و تهدف هذه الدراسة الى تحليل مفهوم الترقية العقارية و تحديد الأطراف الفاعلة بها , بالإضافة الى استعراض صيغ السكن المدعومة من قبل الدولة ,كما تركز الدراسة على اساليب تمويل مشاريع الترقية العقارية و الليات تدخل الدولة لت تحقيق التوازن بين العرض و الطلب .

Summary

The housing sector is a fundamental pillar of economic and social development, playing a crucial role in providing a suitable living environment and fostering stability. Additionally, it promotes social equity by ensuring housing accessibility for all segments of society.

This study aims to analyze the concept of real estate development, identify the involved stakeholders, and review the housing models supported by the state. Furthermore, the study focuses on financing mechanisms for real estate development projects and the interventions employed by the government to achieve a balance between supply and demand in the housing market.