



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي
تيسمسيلت
معهد الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر تخصص: قانون عقاري
الموسومة بـ:

التمويل العقاري ودوره في الحد من أزمة السكن

إشراف الأستاذ:

*علاق عبد القادر

إعداد الطالبتين:

*زوخ زهرة

*مالق سميرة

رئيسا		د. العارية بولرباح
عضوا مناقشا		د. بوبكر سعيدة
مشرفا ومقررا		د. علاق عبد القادر

السنة الجامعية : 2016 / 2017



شكر وتقدير:

"كن عالماً.. فإن لم تستطع فكن متعلماً، فإن لم تستطع فأحب العلماء، فإن لم تستطع فلا تبغضهم".

قال رسول الله (ﷺ): "من صنع إليكم معروفا فكافئوه، فإن لم تكافئونه فادعوا له حتى تروا أنكم

كافأتموه...". (رواه أبو داود).

الحمد لله الذي علم بالقلم، علم الانسان ما لم يعلم، والصلاة والسلام على معلم البشر وعلى اله وصحبه
أجمعين.

اولا وقبل كل شيء اتقدم بأسمى عبارات الشكر والامتنان إلى من يعجز لساني عن إيجاد العبارات المناسبة
لشكره، إلى من سد خطاي وأثار طريقي إلى واهبي الحياة إلى ربي "رب العزة" ﷻ.

أما الشكر الذي من نوع خاص فنحن نتوجه بالشكر للاستاذ المشرف الدكتور "علاق عبد القادر" الذي
لم يينخل علينا بتوجيهاته ونصائحه القيمة التي كانت عوناً لنا في إتمام هذا البحث.

كما نتوجه بالشكر والامتنان إلى كل من ساهم في وصولنا لطريق النهاية... إلى كل من علمني شيئاً جديداً
وغذى فكري بالعلم والمعرفة.

إلى كل من وقف بجانبنا وساعدنا في كل المصاعب... إلى كل أساتذتنا ودكاترتنا في الجامعة.

كما نتقدم بالشكر إلى كل من ساهم في إخراج هذا العمل من قريب أو بعيد ولو بكلمة طيبة.

وفي الاخير أرجو من الله تعالى أن يجعل عملي هذا نافعا يستفيد منه جميع المتربصين المقبلين على التخرج.

إهداء

إلى من كان خلقه القرآن ،سيدي وحبيبي وقرّة عيني رسول الله مُحَمَّد ﷺ .

إلى قدوتي الأولى ،إلى من رفعت رأسي عاليا افتخارا به،إلى من عمل بكدي في سبيلي وعلمني وأوصلني إلى ما
أنا عليه " أبي الكريم أدامه الله لي "

إلى من حملتني وهنا على وهن، إلى من جعل الله الجنة تحت قدميها، إلى ربحانة حياتي، إلى التي راني قلبها
قبل عينيها..وحضنتني أحشائها قبل يديها، إلى من ربّنتي وأنارت دربي وأعانتني بالصلوات والدعوات، إلى
أعلى إنسان في الوجود "أمي الحبيبة".

إلى من شاركوني رحم أمي إلى ينابيع الاخلاص والوفاء...إلى سندي وقوتي وملاذي بعد الله.. إلى من
أظهروا لي ماهو أجمل من الحياة.. إلى من كانوا يضيئون لي الطريق ويساندوني ويتنازلون عن حقوقهم
لإرضائي والعيش في هناء... إلى من يحملون في عيونهم ذكريات طفولتي وشبابي إلى "إخوتي".

إلى صديقات عمري ورفيقات دربي اللواتي شاركنني كل أوقات أفراحي وأحزاني.

إلى من تجمعهم بي صلة الرحم.. إلى كل أقاربي وإلى كل الاصدقاء والاحباب دون إستثناء .

إلى كل طلبة السنة الثاني ماستر دفعة:2016/2017.

إهداء

أهدي هذا العمل إلى أُمِّي الحنونَة، إلى روح ما عادت اليوم استوطنت القلب و أهدته
الصبر و السلوان بعد مرارة الفراق إلى أبي رحمه الله أدعو الله أن يرحمه برحمته الواسعة و يسكنه فسيح
جنانه

إلى كل من يعني له وجدي شيئًا في حياته

زهرة

قائمة المختصرات:

أولا: باللغة العربية

ج: الجزء

ج.ر. ج.ج.: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

د.ج. دينار الجزائري

ص. الصفحة

ط. الطبعة

ثانيا: باللغة الفرنسية:

C P A : Populaire Algérien prêt القرض الشعبي الجزائري:

AADL : Agence Nationale de l'Amélioration et du

Développement du logement الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير في الإسكان

يعد قطاع السكن من الدراسات التي أعطت دفعا قويا للإلمام بمشاكل الدول أثناء تطبيق مختلف برامجها التنموية، فالاهتمام الكبير بقطاع السكن هو الدافع الذي يشغل بال المواطنين، وذلك لما يوفر له من أمن واستقرار ورفاهية اجتماعية.

وبالرغم مما حققته الجزائر من إنجازات في هذا المجال بوضع إستراتيجية شاملة تأخذ بعين الاعتبار الأوضاع الحالية للبلاد فقد باشرت بوضع حلول عملية على المدى القصير والمتوسط لقطاع السكن هذا ما اثر سلبا على التوازن الاقتصادي والاجتماعي فقد تحولت كل الجهود إلى ما أصبح يعرف بأزمة السكن وهذا راجع للتزايد المستمر في معدل النمو السكاني بدون تزايد مماثل في الوحدات السكنية بحيث يصعب تحديد مستوى العجز القائم وهذا يربط الطلب على السكن بالقدرة الشرائية للفرد التي ضعفت مما أدى إلى ضعف معدلات الادخار وعدم التمكن من شراء سكن لائق وهذا بسبب ثمن السكنات الباهظ. بحيث أصبح لزاما على البنوك العربية عامة والبنوك الجزائرية خاصة تطوير سياستها الائتمانية والعمل على إيجاد أنظمة متطورة لإدارة مخاطر الائتمان والتمويل العقاري لديها وخاصة بعد أن ألفت الأزمة المالية العالمية بظلالها على اقتصاديات بعض الدول العربية .

حيث يعتبر من الأولويات الكبرى في السياسة الاقتصادية والاجتماعية للدول، حيث تميزت السياسة السكنية في الدول العربية بالتكامل مع استراتيجيات التطور الاقتصادي لها، بهدف إقرار برامج سكنية وخلق شروط التنمية الاقتصادية والاجتماعية، فقد أصبح الوضع العام في مجال السكن وال عمران شائكا في الدول العربية، بحكم عوامل متعددة ضاعفت من آثار أزمة السكن ومنها؛ النزوح الريفي وارتفاع معدل النمو الديموغرافي والتحولات الاجتماعية، وضعف قدرات تمويل مشاريع السكن، وبطء تسديد مستحقات الإنجاز، وضيق مساحة الكثير من الدول العربية واختلاف ظروفها الاقتصادية والاجتماعية وارتفاع إيجار المنازل إضافة إلى إعطاء الدور الأساسي للقطاع العام في التسيير والانجاز والتمويل والتوزيع، وبالتالي عدم تحقيق الأهداف المسطرة لحل هذه المشكلة.

ونتيجة للطلب المتزايد لفئات المجتمع - خاصة ذوي الدخل المحدود والمتدني- على الوحدات السكنية والارتفاع الكبير في الأسعار، تم اعتماد أساليب جديدة في توفير الوحدات السكنية، منها الشراكة بين القطاعين العام والخاص، ومراجعة معايير الإسكان، كما توجهت حكومات بعض الدول إلى إنشاء المدن السكنية الجديدة للتقليل من الضغط على المراكز الحضرية المكتظة، - كما هو الشأن بالنسبة للجزائر- وكقطب محرك للتنمية التي تلبى هذه الحاجة وبأسعار معقولة ضمن برامج تمويلية مختلفة، وحرصا من الحكومات العربية على تلبية الطلب المتزايد على المساكن بما يتناسب مع مستوى الدخل والظروف المعيشية، قامت بتجنيد موارد هامة من أجل التصدي لهذه الوضعية والتخفيف من حدتها، كما تم إنشاء عدد من مؤسسات تمويل السكن لتعمل على نشاط الادخار والإقراض من أجل إنجاز السكنات، إلا أن أكثر الدول العربية تشكو اليوم من أزمة إسكان حادة، حتى تكاد هذه الظاهرة تصبح قاسما مشتركا بينها، بالرغم من تفاوت أحجام هذه الدول، واختلاف ظروفها الاقتصادية والمالية.

والجزائر بصفتها إحدى الدول العربية فهي تعاني من هذه المشكلة، وبالتالي أدركت الجزائر اليوم مدى أهمية ملف السكن وجعلته مسألة لا يمكن فصلها عن مخططات التنمية الاجتماعية، وكل هذه التحولات والتغيرات أدت إلى تفتن الدولة الجزائرية، من هنا تكمن الأهمية الكبرى لقطاع السكن وحساسيته في تحسين الإطار المعيشي للمواطن مهما اختلف مستواه وأصله الاجتماعي ومهما اختلفت الجهة التي ينتمي إليها.

ويلعب التمويل دورا أساسيا في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية، إذ بدونه لا يمكن إقامة المنشآت المشاريع الإنتاجية والخدماتية، فالتطورات التكنولوجية والاقتصادية، أعطت التمويل والائتمان أهمية كبيرة وواضحة من خلال قدرته على توفير الأموال اللازمة، وتعبئتها للقيام بممارسة الأنشطة الإنتاجية وتلبية مختلف الاحتياجات للأفراد.

والتعامل مع الخواص فيما يتعلّق بالقروض يعتبر ثقافة جديدة يجب تنميتها في المحيط المصرفي في الجزائر، إذ بدون ذلك لا يمكن ترقية الخدمات المصرفية وتسهيل المعاملات المالية ومن ثم الاستعداد لمواجهة المنافسة الخارجية في ميدان الخدمات المالية.

*ويرجع اختيارنا لموضوع الدراسة إلى مجموعة من الأسباب:

باعتبار السكن يشكل موضوع الساعة في اهتمامات الباحثين والدارسين، لأن قضية أزمة السكن ومشكلاتها، ترتبط بحياتنا اليومية الأمر الذي شجعنا على المساهمة في كشف بعض جوانب هذه الإشكالية.

- معرفة مدى مساهمة التمويل العقاري في القضاء على مشكل السكن؟.

- كما أنّ موضوع أزمة السكن يعد جوهر الأزمات التي تشهدها الجزائر حيث، أنّها مجال خصب للدراسة.

ومن بين أهداف هذه الدراسة نجد ما يلي؛

- التعرف على أهم الإصلاحات الجديدة في ميدان التمويل السكني.
- معرفة أصناف البرامج السكنية المقترحة في الجزائر لتتجاوب مع أنماط الطلب الاجتماعي المتزايد.

- محاولة استخلاص واستنتاج بعض الحلول المناسبة والتوصيات العلمية للتقليل من الظاهرة.

- إبراز كيفية تمويل السكن من طرف المؤسسات المالية في الجزائر.

ولإبراز أهمية البحث في هذا الموضوع، ارتأينا تخصيص جانب منه لدراسة حالة السكن في الجزائر، والبحث في الاستراتيجيات المتبعة للحد من هذه الأزمة، وحتى نتحدد لنا أهداف هذه الدراسة كان لا بد من البحث في واقع السكن في الجزائر والمشاكل التي تحقق فعالية. وذلك بهدف التقليل من ظاهرة أزمة السكن والإطلاع على مدى التسهيلات أو العراقيل على مستوى المؤسسات المالية الممولة لمشاريع السكن في الجزائر، لاسيما البنوك.

وخلال دراستنا لدور التمويل العقاري في الحد من أزمة السكن في الجزائر، وتحديد الحلول البدئية لتمويل العقار في الجزائر، وتبسيط الضوء على دور البنوك التجارية في هذا المجال أيضا، واجهنا مجموعة من الصعوبات، يمكن سردها كما يلي؛

- قلة المراجع الفقهية، لاسيما الكتب المتخصصة في هذا الموضوع.

- نقص الدراسات السابقة المتعلقة بهذا الموضوع تحديدا.

- توفر بعض المراجع باللغة الأجنبية وصعوبة الترجمة.

ومن أجل الإلمام بموضوع البحث ودراسته من مختلف جوانبه وذلك بطرح الإشكالية التالية:

- ما ماهية التمويل العقاري، وما هو الدور المنتظر من هذه العملية للحد من أزمة السكن

في الجزائر؟. وبالنتيجة فإنه تتفرع عن هذه الإشكالية الرئيسية بعض الأسئلة الفرعية نذكر منها؛

ما مفهوم عملية التمويل العقاري وما أهميتها، وما صيغها؟، ما مفهوم السكن، وما هي البرامج

السكنية المتاحة وصيغ، وما إجراءات تمويلها في الجزائر؟

وللإجابة عن هذه الإشكاليات المطروحة، ارتأينا إتباع المنهج التحليلي والوصفي، نظرا لتناسبه

وملائمته لمثل هذه الدراسات الفقهية والقانونية والاقتصادية والاجتماعية، فالاطلاع والتحليل

والاستنتاج هو النهج المناسب لهكذا مواضيع.

معتمدين في البحث في هذا الموضوع تقسيمه وتبويبه إلى فصلين اثنين؛

الأول خصص لماهية التمويل العقاري، والثاني لبرامج السكن وطرق تمويلها في الجزائر.

وقد احتوى كل فصل من هذين الفصلين مبحثين، تضمن كل مبحث مطلبين، اندرج تحت كل

مطلب عدد من الفروع والفقرات.

فالفصل الأول قسم إلى مبحثين، اشتملا على مفهوم التمويل العقاري وصيغ التمويل العقاري،

والفصل الثاني تناول كذلك مبحثين، الأول يتحدث عن مفهوم السكن والبرامج المتبعة للحد من

هذه الأزمة في الجزائر، والثاني صيغ السكن المتاحة في الجزائر وطرق تمويلها، وهذا كله جاء إبرازا

لموضوع المذكورة وعنوانها، ألا وهو دور التمويل في الحد من أزمة السكن.

يُعد التمويل العقاري نشاطا اقتصاديا، يوفر السيولة المالية لإنجاز برامج السكن المختلفة؛ فالسكن من الحاجات الضرورية في لكل فرد، فالأصل أن يكون للإنسان مسكنه الخاص الذي يحفظه هو وأسرته. كما يشمل التمويل العقاري الأداة القانونية بين طالب التمويل والمؤسسة المالية، التي تتولى عملية التمويل، حيث تتدخل أطراف أخرى في العملية من بائع العقار محل التمويل والمقاول، الذي يتولى عملية البناء أو الترميم مما يؤدي إلى لجوء الأفراد إلى البنوك لطلب التمويل العقاري والحرص على توفيره والتعامل به عن طريق منح القروض العقارية¹.

ويلعب التمويل العقاري دورا أساسيا في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية، فنقص الأموال اللازمة يؤدي بمختلف الأفراد والهيئات إلى انتهاج سياسة الاقتراض من البنوك والمؤسسات المالية². لذلك نرى من الضروري التطرق في هذا الفصل إلى مفهوم التمويل العقاري وصيغته، والذي قُسم إلى مبحثين؛ الأول نتطرق فيه إلى مفهوم التمويل العقاري، وبدوره قُسم إلى مطلبين؛ الأول تضمن مفهوم التمويل العقاري وأهميته، وقد تضمن أيضا فرعين؛ الأول تطرقنا فيه إلى تعريف التمويل العقاري، والثاني إلى أهمية التمويل العقاري. أما المطلب الثاني فقد قُسم بدوره إلى فرعين؛ الأول تطرقنا فيه إلى خصائص التمويل العقاري، والثاني إلى الطبيعة القانونية للتمويل العقاري.

أما المبحث الثاني: فبدوره تضمن مطلبين؛ الأول قُسم إلى فرعين؛ الأول تضمن تعريف القروض العقارية، والثاني أنواع القروض العقارية وأهميتها، أما المطلب الثاني فقد اشتمل على فرعين؛ الأول تضمن البيع عن طريق الإيجار، والثاني تضمن أنواع القروض الإيجارية العقارية.

¹ رقية عزيزي، لتمويل العقاري وعلاقته بقطاع السكن، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم علوم الاقتصادية، جامعة ورقلة 2014-2015، ص.3.

² هشام صاحب عجام، نظرية التمويل، دار زهران للنشر والتوزيع، الأردن، 2001، ص. 29.

المبحث الأول

مفهوم التمويل العقاري وصيغه

يمكن النظر إلى التمويل العقاري على اعتباره حلقة وصل أو وسيط بين المدخرين إلى المقترضين؛ حيث يتم من خلال التمويل العقاري تحويل موارد المدخرين إلى المقترضين من أجل تمكينهم من شراء العقار سواء كان سكنياً، أو غيره أو لشراء أراضي لإقامة وحدات سكنية، فالتمويل العقاري يأتي من عدة أشكال من الودائع الادخارية التي تقوم المؤسسة المالية بإعادة تكوينها في محافظ استشارية تمهيدا لإعادة اقتراضها في صورة قروض لرهن عقاري، ويعد نظام التمويل العقاري مكوناً فرعياً من النظام المالي، بحيث يعمل النظام المالي العام كوسيط بين المدخرين والمقترضين، وهو ما نحاول التطرق له في المطلبين الآتين¹.

المطلب الأول: مفهوم التمويل العقاري وأهميته.

لم يكن التمويل العقاري معروفاً في العهود القديمة؛ لأن إشباع الحاجات الاقتصادية كان يتم عن طريق الإنتاج وتبادلته بصورة مباشرة، ولكن بظهور فكرة تقسيم العمل وتطور المجتمع وتكامل عوامل الإنتاج، ظهرت الحاجة إلى التمويل من خلال توفير العامل الثالث من عوامل الإنتاج وهو عامل رأس المال². كما يحتل التمويل العقاري أهمية بالغة من بين أنواع التمويل الأخرى ونظراً لحاجة الناس الماسة لها ولاسيما السكنية منها، ولما يتطلبه تمويلها من رؤوس أموال كبيرة مقارنة بتمويل المنقولات، ولتحديد مفهوم التمويل العقاري نتطرق إلى تعريفه وأهميته³.

1. إيمان عمر عسكر، تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الإسكان؛ رسالة ماجستير، جامعة القاهرة، مصر، سنة: 2000، ص. 71.

2. مجهول، مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية، ع.3، السنة السابعة 2015، مُتاح على الموقع الإلكتروني: http://www.uobabylon.edu.iq/publications/law_edition16/article_ed16_10.doc ص. 179، لوحظ

يوم: 22/04/2017

3 المرجع نفسه، ص. 179.

الفرع الأول: تعريف التمويل العقاري.

لكي نتعرف على التمويل العقاري الذي يتكون من كلمتين التمويل والعقار، يجب الوقوف على معنى هاتين الكلمتين.

أولاً: تعريف التمويل لغة.

- يعني التمويل لغة الإمداد بالمال وموَّله، أي قدم له ما يحتاج إليه من المال. يقال موَّله فلانا، وموَّل العمل. والتمويل مشتق من المال، وقد جاء في لسان العرب: وملت بعدها تمال وملت وتموَّلت كله: كثر مالك¹.

كما يعرف التمويل من الناحية الاقتصادية على النحو الآتي:

"عندما تريد منشأة زيادة طاقتها الإنتاجية أو إنتاج مادة جديدة أو إعادة تنظيم أجهزتها فإنها تضع برنامجا يعتمد على ناحيتين: الناحية المادية: أي حصر كل الوسائل المادية الضرورية لإنجاح المشروع.

أما من الناحية المالية؛ فإنها تعني كلفة ومصدر الأموال، وكيفية استعمالها، فمن هذه الناحية تسمى التمويل².

ثانياً: تعريف التمويل اصطلاحاً.

يعني مجموعة الأعمال والتصرفات التي تمدنا بوسائل الدفع وهو يعني أيضاً الإمداد بالمال وقت الحاجة إليه، والتمويل يعني الاقتراض من أصحاب الثروات لتدبير رأس المال، وهو فرع من فروع الاقتصاد وامتداداً طبيعياً له، والتمويل يعني الحصول على الاقتراض وفق شروط معلومة وفي زمان ومكان محددين، أما أطرافه؛ فهم الممول وطالب التمويل أو المقترض³.

¹ ابن منظور، لسان العرب، المجلد العاشر، دار صادر: بيروت، بدون ذكر السنة، ص.239.

² عبد المجيد قدرى، تطوير صيغ التمويل قصير الأجل للبنوك الإسلامية، ط.1، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، سنة: 2002، ص. 21-22.

³ مجهول، مجلة المحقق الحلبي، المرجع السابق، ص. 180.

وطالب التمويل العقاري: هو الشخص الذي يحصل على التمويل من أجل استخدامه في شراء عقار أو بناء سكن¹.

ثالثاً: تعريف العقار لغة.

العقار لغة يعني كل شيء مستقر بجز ثابت فيه، لا يمكن نقله من دون تلف، والعقار هو كل مال ثابت له أصل كالأرض والدار².

رابعاً: يعرف العقار اصطلاحاً.

هو كل ما يملكه الإنسان من الأراضي وما أنشأ عليها من مساكن الفردية أو القصور للسكن، أو العمائر ذات المساكن الكثيرة، أو المجمعات الموجودة في الطرقات، أو بالقرب من مداخل المدن وكذلك الحدائق التجارية التي جعلت للنزهة، وما زرع فيها يسمى الكل تبعاً لأصله وتغليباً له³.

وبعد تعريف مصطلحي التمويل والعقار، يمكن تعريف التمويل العقاري على النحو الآتي:

بوصفه نشاطاً اقتصادياً، حيث أن حاجة الأفراد أو الشركات أو المؤسسات وغيرها إلى التمويل شراء أو بناء عقار، وهنا يلجأ طالب التمويل إلى مؤسسة مالية أو أي جهة تمويل لتقوم بعملية التمويل ثم يقوم العميل بسداد قيمة هذا التمويل، على أن يتفق عليها نظير عائد للجهة الممولة، وفي الحقيقة أن هذا التعريف يشمل عملية الشراء والبناء ولكنه أغفل جانب ترميم العقار، بالإضافة إلى أنه لم يبين كيفية تسديد قيمة التمويل، هل تكون على شكل أقساط أو دفعة واحدة أو دفعتين.

وهناك من عرف التمويل العقاري بأنه تمويل طويل الأجل تمنحه المؤسسات المالية للأفراد، بهدف شراء أو بناء أو صيانة عقار؛ ويستخدم كضمان للحصول على القرض.

¹ رقية عزيزي، المرجع سابق، ص. 17.

² ابن منظور، المرجع السابق، ص. 325.

³ حميد قائد سيف، حكم العقار المعد للبيع، مجلة البحوث الإسلامية، (دون ذكر مكان وجهة الإصدار)، ع. 75 رقم المجلة 285، (ربيع الأولى 1426، دون ذكر التاريخ الميلادي). ص. 300.

ويعرفه بعضهم بأنه توفير قروض ميسرة إلى حد كبير وطويل المدى للأفراد الراهنين من خلال المؤسسات المالية المرهون لديها، مثل البنك أو شركات التمويل العقاري، وذلك بهدف بناء أو شراء أو صيانة وترميم عقار، هذا ويتم تسديد القرض من خلال الدخل الشهري للأفراد.¹

كما يعرف التمويل العقاري أحيانا بالرهن العقاري باعتبار أن التمويل العقاري أو القرض المقدم من جهة التمويل سواء شركة تمويل أو بنك، ويكون مضموما برهن هذا العقار لصالح جهة التمويل، إلى أن يتم الانتهاء من سداد قيمة العقار بالكامل. ومن المهام الرئيسية للقطاع العقاري هو تلبية الاحتياجات الأساسية للمواطنين، والتي تتمثل في توفير المسكن الملائم، ويعتبر هذا القطاع أحد مرتكزات البنية الأساسية والمرافق التي تتمثل إحدى عوامل الجاذبة للاستثمار الأجنبي المباشر.²

فالتمويل العقاري هو تلك العملية القانونية التي تهدف إلى أن تضع مؤسسة مالية تحت تصرف أحد الأشخاص مبالغ مالية تخصص بصفة أساسية لشراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية والمباني والمحلات المخصصة للنشاط التجاري وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهنا رسميا أو غير ذلك من الضمانات التي تقبلها للتمويل.³

الفرع الثاني: أهمية التمويل العقاري.

إن الغرض من الحصول على التمويل العقاري هو سد الاحتياجات المالية للمؤسسة سواء كانت احتياجات قصيرة الأجل والتي تخص الاستغلال، أو احتياجات طويلة الأجل والتي تخص الاستثمار، وتكمن أهمية التمويل قصير الأجل في سد العجز في رأس المال بالاعتماد على طبيعة العمل أو طبيعة النشاط الذي تمارسه.

¹ مجهول، مجلة المحقق الحلبي، المرجع سابق، ص. 181.

² نعى فوزي منصور، التمويل العقاري، آلية تنشيط السوق، قطاع مكتب الوزير الإدارة المركزية للبحوث المالية والتنمية الإدارية، مصر، سنة: 2008، ص. 9.

³ الياقوت عرعار، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2008-2009، ص. 8-9.

أما أهمية التمويل طويل الأجل فإنه يهدف إلى تغطية نشاطات الاستثمارات التي تقوم لفترة طويلة، وغرضه الحصول إما على وسائل الإنتاج ومعدات وإما عقارات الأراضي، المباني الصناعية والتجارية¹.

. أما أهمية التمويل العقاري كونها عملية القيام بتحويل مواد المدخرين إلى المقترضين من أجل تمكينهم من شراء وحدات سكنية لذا فإن أهمية التمويل العقاري كبيرة وتتمثل في عدة جوانب وتنطرق لها كما يلي²؛

أولاً: الأهمية المالية والاقتصادية.

وتكمن الأهمية المالية والاقتصادية للتمويل العقاري في:

1. الأهمية المالية.

تلجأ الدولة والمؤسسات التابعة لها عند الحاجة إلى مصادر خارجية لسد حاجاتها سواء من عجز في الصندوق أو لتسديد الالتزامات رغم الاستخدام الدائم لجميع مواردها المالية، حيث يساهم التمويل في تحقيق أهداف المؤسسات الاقتصادية، من أجل تحقيق أو تحسين رأس المال؛ ويعتبر كوسيلة سريعة تستخدمها المؤسسة لتواجه به الاحتياجات والخروج من حالة العجز المالي. كما يضمن التمويل السير الحسن للمؤسسة، فهو يعمل على تحرير الأموال والموارد المالية، ويوفر احتياجات التشغيل، ويزيد من الدخل لإنجاز المشاريع المعطلة وبرمجة أخرى جديدة³.

. ولتمويل السكن عن طريق نظام الرهن العقاري باعتباره أحد العوامل الأساسية التي تساعد على تنمية القطاع المالي ودعمه واستقراره، واستقرار الاقتصاد الوطني ككل، عادة ما تكون

¹ منير إبراهيم الهندي، الفكر الحديث في مصادر التمويل، توزيع منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1998، ص. 6-7.

² نور الدين حبابة، الإدارة المالية، دار النهضة العربية، بيروت، لبنان، 1997، ص. 467.

³ فاطمة الحاج قويدر، التمويل كأداة الاستثمار المشاريع الاستثمارية، مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم علوم التسيير، جامعة ورقلة، الجزائر، السنة الجامعية: 2011-2012، ص. 51.

المؤسسات المالية للدول النامية متحفظة نوعا ما من تقديم القروض طويلة المدى، بما فيها التمويل العقاري خاصة قروض السكن¹.

2. الأهمية الاقتصادية.

وتتمثل الأهمية الاقتصادية للتمويل العقاري في كونه، يساعد على إنجاز مشاريع معطلة وأخرى جديدة، وتحرير الأموال والموارد المالية المجمدة سواء داخل المؤسسة أو خارجها. وكذا المحافظة على سيولة المؤسسة وحمايتها من خطر الإفلاس والتصفية، ونظرا للأهمية الاقتصادية للتمويل فعلى المؤسسة الاقتصادية أن تعتني بالكفاءة متخذة القرارات المالية والموافقة على طبيعة المشروع الاستثماري المستهدف، واختيار أحسنها واستخدامها بما يتناسب وتحقيق أكبر عائد بأقل تكلفة وبدون مخاطر مما يساعد على بلوغ الأهداف المسطرة².

فقطاع السكن مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى، ويظهر هذا الارتباط في الاستثمار، الإنتاج، الشغل، والأسعار؛ فالأثر الذي قد يحدثه قطاع السكن على النشاط الاقتصادي، ذو أهمية بالغة وتحتاج إلى دعم من طرف الدولة، حيث أن التّفقات المخصصة كل سنة للسكن ضئيلة بالنظر للنفقات العمومية عامة، عكس بعض التجارب الأجنبية التي تبين أن المبالغ المخصصة للاستثمارات في مجال السكن تتراوح ما بين 15% و 30% من تكوين رأس المال الثابت. فالأنظمة المالية الضعيفة والأقل تطورا غير قادرة على تجنيد الإدخار الخاص، أدت بالحكومات إلى اللجوء إلى تمويل النشاطات السكنية باستعمال الأموال العمومية، ويبقى عدد كبير من العائلات ذات الدخل الضعيف محرومين من الحصول على القروض السكنية البنكية لعدم تمكنها من تقديم ضمانات كافية³.

¹. الياقوت عرعار، المرجع سابق، ص.10.

². فوزية ركيبي، الوظيفة المالية ووسائل التمويل في المؤسسة اقتصادية، مذكرة لنيل شهادة ليسانس، معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، المركز الجامعي العقيد آكلي محند اولحاج، البويرة، الجزائر، السنة الجامعية: 2010-2011، ص.36.

³. المرجع نفسه، ص. 12.

ثانيا: الأهمية الاجتماعية والقانونية.

إن للتمويل العقاري أهمية اجتماعية وقانونية وتمثل في مايلي:

1. الأهمية الاجتماعية.

إن مشكلة السكن في الوطن العربي تزداد حدة بسبب الزيادة السنوية المرتفعة في السكان وتضاعف عدده كل ربع قرن والهجرة الريفية نحو المدن وزيادة معدل الأفراد للسكن الواحد عن المتوسطات الدولية المستهدف وكون حوالي ثلث المساكن القائمة غير مستوفية لأدنى الشروط المناسبة والبذخ في بناء بعض المساكن بما يخالف قدرات البناء في الوطن العربي¹، حيث نظمت الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية ندوة إقليمية في القاهرة تحت عنوان "مواجهة مشاكل الإسكان من خلال التغلب على معوقات التمويل العقاري" وذلك استجابة للتحديات التي يواجهها قطاع الإسكان والقطاعات المعاونة والمترابطة معه، التي تؤكد على ضرورة التوجه الجاد لتذليل المشاكل التي يواجهها هذا القطاع الحيوي في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ويواجهها المواطن العربي بوجه خاص.

وتحدث في الندوة الوزير مُجَّد محي الدين الذي أوضح أهمية انعقادها في وقت تحتاج مشاكل الإسكان إلى الحلول القابلة للتطبيق، وعلى أهمية حل مشكلة التسجيل العقاري ومنح المشجعات للأفراد والمؤسسات لكي تبادر للتسجيل، وعرض الوزير أهمية انتهاج أساليب الفنية المعتمدة في تقييم العقارات وإصلاح النظام القانوني الخاص بالعقار مشددا أهمية تذليل مشاكل السكن لذوي الدخل المحدود، كما ذكر الدكتور "هديب" ضرورة التغلب على أوجه القصور في الهيكل القانوني وأهمية تصميم مجموعة متنوعة ومناسبة العقارية لذو الدخل المحدود، وتبعية مصادر التمويل الأصول العقارية، طويل الأجل من خلال تنشيط السوق المالي².

¹. الياقوت عرعار، المرجع السابق، ص. 43.

². موقع أكاديمية العربية تناقش مشاكل ومعوقات التمويل العقاري في الوطن العربي، القاهرة، مصر، ص. 02.

2. الأهمية القانونية.

في ظل غياب تشريع خاص ينظم التمويل العقاري في الجزائر، هذا ما أدى الخضوع لنظام القواعد هي من ابتداء التطبيق العملي للبنوك والمؤسسات المصرفية والتي وضعت قواعده وأساسه، ففي الجزائر نجد أول ائتمان عقاري هو الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي تأسس بموجب المرسوم رقم 277/64 المؤرخ في 1964/10/08 حيث بادر منذ السبعينات بتحفيز الأفراد على الادخار من أجل الحصول على مسكن بتقسيط طويل الأجل، إما لبناء مسكن أو شراء مسكن جديد أو لتمكين المقترض من المشاركة في جمعية تعاونية سكنية ليصبح مالك لمسكن أو بقصد توسيع أو ترميم السكن وقد أنتهج العمل بهذا النوع من الائتمان بنوك معينة كالقرض الشعبي الجزائري¹. حيث تم تأسيس القرض الشعبي الجزائري في شهر ديسمبر 1966 بموجب الأمر رقم 366-66 الصادر بتاريخ 1966/12/29. كنتيجة لتأميم قطاع البنوك في الجزائر، حيث قام القرض الشعبي الجزائري بعد سنة 1986 بتركيز على تمويل المشاريع الخاصة بالسكن والأشغال العمومية، كما عرف المجال التجاري تطورا ملحوظا من خلال صدور القانون الخاص بالبنوك 161/88 مما رفع حجم تمويل قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

ويضم 18 القرض الشعبي الجزائري (CPA) وكالة موزعة على ثلاثة مجموعات، وهو يحتل المرتبة الخامسة على المستوى الوطني بحسب عدد الوكالات والمرتبة الثالثة من حيث حصيلة الوكالات². وتكاد تكون شروط منح الائتمان من طرف المؤسسات موحدة وهي تتمثل في:

* وجوب دفع مساهمة شخصية تحسب بالنظر لقيمة السكن.

* تحديد حد أقصى لمبلغ القرض وكذا مدته تصل إلى 15 سنة وأكثر مقابل فائدة متغيرة حسب الشروط العامة للبنك.

¹. مُجد بوادلي، الائتمان الاستهلاكي في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والإدارية، ع. 2، مكتب الرشد للطباعة والنشر والتوزيع، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، 2005، ص. 15-16.

². آسيا قاسيمي، تحليل الضمانات في تقييم جدول تقديم القروض في البنك، حالة القرض الشعبي الجزائري، مذكرة الماجستير، (بدون ذكر الكلية)، جامعة بومرداس، الجزائر، السنة الجامعية: 2008-2009، ص. 142.

* ويطلب البنك في الغالب ضمانا قويا مقابل القروض طويلة الأجل من هذا النوع يتمثل في رهن رسمي للعقار نفسه أي رهن رسمي للمسكن الممول بالقرض¹.

المطلب الثاني: خصائص التمويل العقاري وطبيعته القانونية.

إن الإطار القانوني الذي وضع لتحقيق الغاية من نظام التمويل العقاري الذي يتمثل في اتفاق التمويل العقاري باعتباره الأداة القانونية التي تنظم العلاقة بين الأطراف المعنية بالتمويل، طالب التمويل وجهة التمويل وأي طرف آخر يمكن أن يدخل في هذا الاتفاق كبائع العقار والمقاول الذي يقوم بعملية البناء أو الترميم أو التحسين، هذا وإن التمويل العقاري يتميز عن غيره من التصرفات القانونية بخصائص تميزه عن غيره كما لتمويل العقاري طبيعة قانونية خاصة به وهو ما نتطرق له فيما يلي².

الفرع الأول: خصائص التمويل العقاري.

تتمثل خصائص التمويل العقاري فيما يلي.

أولاً: التمويل العقاري من عقود الإذعان والاستهلاك.

يعتبر التمويل العقاري من عقود الإذعان و الاستهلاك وهو كالتالي.

1-التمويل العقاري من عقود الإذعان.

. عقد الإذعان هو عقد مالي بين شخصية معنوية وشخصية طبيعية، ويتميز هذا النوع من العقود لفرض شروط على الأفراد بغية حصولهم على طلباتهم حسب المادة 70 من القانون المدني الجزائري، على أن يكون الإيجاب موجهاً إلى الجمهور كافة بشروط مماثلة ولمدة غير محدودة، بحيث يترتب على اتفاق التمويل العقاري في عقود الإذعان نتائج تتعلق خاصة بسلطة القاضي منها³:

¹ . الياقوت عرعار، المرجع السابق، ص. 25.

² . محمد أبو زيد، حقوق والتزامات المستثمر إزاء الممول وفقاً لاتفاق التمويل العقاري، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، ع. 2، السنة: 47، جامعة القاهرة، مصر، 2005، ص. 125-126.

³ . رقية عزيزي، المرجع السابق، ص. 5.

. الشروط الغامضة إن الإجراءات الخاصة بالتمويل العقاري يجب أن تكون واضحة ومحددة بين الأطراف العقد و كتابة البيانات الرئيسية بخط بارز، وحسب ما جاء في القانون المدني الجزائري تقضي المادة 2/112 بأنه؛ لا يجوز أن يكون تفسير العبارات الغامضة في عقود الإذعان لمصلحة المدعن، أي تفسير العبارات الغامضة في العقد (التمويل العقاري) تتم ضد مصلحة الطرف القوي ذلك أن هذا الأخير هو الذي وضع الصياغة ويتحمل المخاطر طبقا لما هو معروف لا يستفيد المخطئ من خطئه ولا المدلس من تدليسه وكذا لمبدأ حسن نية الطرف الضعيف في العقد، ومن التزامات القضاء للاعتداء بالشروط التالية:

. أن يكون الطرف الآخر وقت إبرام العقد على علم بوجوده وعلى معرفة تامة بمضمونه.
 . إذا كانت مثل هذه الشروط اعتاد التعامل بها وعهدها طالب التمويل ووضع الشرط في المكان (أو المقر المعتاد) الممول كلها تعتبر قرائن التي تدل على علم طالب التمويل¹.

. الشروط التعسفية.

إن الممول هو من يضع الشروط العامة لاتفاق التمويل العقاري منفردا قبل عرضها على طالب التمويل ولا يقبل مناقشة ولا تعديلا، وعندما يضع هذه الشروط فإنه يراعي مصالحه الخاصة، فيضعها حسب أهوائه ليجعل في البعض منها منفردا لالتزاماته؛ فالممول هو كافة الجهات المرخص لها بمزاولة نشاط .

كما تعرف الشروط التعسفية بأنها كل شرط يدرج في نماذج العقود بواسطة الطرف الآخر وتتميز الشروط التعسفية بخاصيتين:

. التعسف في استعمال التفوق الاقتصادي والخبرة العلمية
 . الحصول على ميزة مبالغ فيها دون أن يقابلها التزام، ووجود شرط تنافي طبيعة التمويل العقاري والتزام طالب التمويل فوق ما هو منصوص عليه قانونا وحسب ما جاء في القانون المدني الجزائري

¹. الياقوت عرعار، المرجع السابق، ص.22.

المادة 110 بأنه إذا تم العقد بطريقة الإذعان و كان قد تضمن شروطا تعسفية جاز للقاضي أن يعدل هذه الشروط أو يعفي¹.

2. التمويل العقاري من عقود الاستهلاك.

يعتبر عقد التمويل العقاري عقدا استهلاكيا لأنه يمكن إثبات خاصية الاستهلاك لهذا العقد، من خلال أطراف العلاقة التعاقدية في عقد التمويل العقاري، ومن خلال العرض من عقد التمويل العقاري، طبقا للمبادئ العامة للاستهلاك. فمن ناحية تحديد المراكز القانونية لأطراف العلاقة التعاقدية في عقد التمويل العقاري، نجد أن الممول المقرض أو مانح الائتمان في التمويل العقاري، وهو دائما شخص مهني يتخذ من عملية التمويل العقاري نشاطا له².

ثانيا: التمويل العقاري عقد مالي ومن العقود ذات التنفيذ المتتابع.

من خصائص التمويل العقاري أنه كذلك يعتبر عقد مالي وعقد من العقود ذات التنفيذ المتتابع و هذا ما سنتطرق له.

1. التمويل العقاري عقد مالي.

إن نظام التمويل العقاري يسمح بالتدخل المالي ويبدو هذا من خلال الالتزامات المتبادلة بين أطراف الاتفاق، ومن خلال المؤسسات المخول لها مزاوله أنشطة التمويل العقاري، فاتفاق التمويل فاتفاق العقاري كغيره من العمليات القانونية يتضمن بنودا وشروطا تتمثل في:

. الشروط التي يتم قبولها من البائع والمشتري في شأن بيع العقار بالتقسيط بما في ذلك بيان العقار وثنه.

. مقدار المعجل من البيع الذي أداه المشتري للبائع.

. عدد وقيمة باقي أقساط من الثمن وشروط الوفاء بها، على أن تكون محددة إلى حين استيفائها بالكامل.

¹. نص المادة 110، من قانون المدني الجزائري الصادر بموجب الأمر رقم 58/75، المعدل والمتمم، ص. 19.

². رقية عزيزي، المرجع السابق، ص. 5.

. قبول البائع حوالة حقوقه في أقساط الثمن الممول بالشروط التي يتفقان عليها وهذه الالتزامات كما يبدو وجليا هي التزامات مالية¹.

فالتمويل العقاري هو عملية مالية في صورة ائتمان نقدي، يتم مباشرة بأن يوضع بين يدي المشتري ليسدد منه ثمن العقار ونفقات ترميمه أو تحسينه بطريقة غير مباشرة بأن يسلم للبائع وفاء للثمن، وحتى في الأحوال التي يتعاقد فيها الممول مع غيره مقاولا لإقامة بناء على الأرض طالب التمويل، فإن هذه العملية تتوج في النهاية في صورة دين بمبلغ من النقود يلتزم طالب التمويل بسداد أقساطه إلى الممول وفقا لما تم الاتفاق عليه².

2. التمويل العقاري من عقود التنفيذ المتتابع.

إن اتفاق التمويل العقاري يعتبر من العقود الزمنية أو عقود المدة، إذ تعرف هذه الأخيرة أنها تلك العقود التي تعتبر المدة عنصرا أساسيا فيه إذ يحدد محله وهي إما ذات التنفيذ مستمر كعقد إيجاري والعمل وإما عقود التنفيذ الدوري كعقد التوريد، واتفاق التمويل العقاري من الائتمان الطويل الأجل (10 سنوات إلى 15 سنة أو أكثر)³.

كما أنه من بين الشروط التي يجب أن يتضمنها اتفاق تمويل العقاري المدة المحددة للوفاء بأقساط باقي الثمن، لكن الواقع عكس ذلك تماما لأن المدة لا تتدخل في تحديد التزامات طرفي العقد، فمقدار التزامات كل طرف لا تتغير بحسب المادة التي تستغرقها فترة السداد، كما أن مبلغ التمويل المتفق عليه يمكن أن يوفي به المقترض دفعة واحدة أو أكثر وفقا لمعدل إنجاز أعمال البناء أو الترميم أو التحسين⁴. غير أن اتفاق التمويل العقاري ليس كذلك فيمكن إعمال الأثر الرجعي للفسخ، بحيث يعاد المتعاقدان للحالة التي كانا عليها من قبل انعقاد العقد، هذا ما أكدته محكمة النفذ الفرنسية بمقتضى حكم نقض مدني صادر في 16/03/1994.

¹. الياقوت عرعار، المرجع السابق، ص. 17.

². عبد الحميد ثروت، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2007، ص. 13-14.

³. المرجع نفسه، ص. 18.

⁴. مراد عبد الفتاح، الموسوعة العقارية، منشأة المعارف، مصر، 2004، ص. 23.

ونصل إلى أن اتفاق التمويل العقاري هو من العقود ذات التنفيذ المتتابع؛ ويترب على هذا الاعتبار أن يكون لكل قسط من الأقساط ذاتية خاصة به؛ فيتم الوفاء به في موعده المحدد في الاتفاق كما يخضع لمدة تقادم مستقلة عن الأقساط الأخرى؛ ومتميزة من المدة اللازمة لتقادم الدعاوى الناشئة عن عقد التمويل العقاري نفسه، كما أنه في حالة مضي المدة الخاصة بتقادم دعوى الإبطال عقد التمويل العقاري؛ فإن البدء في تنفيذ العقد ولو جزئياً يحول بين المقترض وبين التمسك بالقاعدة التي تقتضي، هذا ما قرره المحكمة الفرنسية في قضية تتعلق بقرض عقاري أبرمه زوجان لتملك مسكن، لكنهما بعد فترة توقف عن سداد الأقساط، فطالبهما الممول بسداد كامل القرض، لكنهما دفعا أمام المحكمة الموضوع ببطان عقد التمويل العقاري، فرفضت محكمة النقض الفرنسية الطعن وقررت أن الدفع ببطان يمكن إثارته فقط بخصوص العقد القابل للإبطال الذي لم ينفذ بعد أو لم يبدأ في تنفيذه، أما العقد التنفيذ المتتابع كاتفاق التمويل العقاري والذي بدأ بتنفيذه بالفعل من خلال سداد الأقساط فلا يقبل إثارة الدفع بالبطان¹.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للتمويل العقاري.

. إن المقصود بالطبيعة القانونية للتمويل العقاري هو تحديد القواعد القانونية المنظمة له والحاكمة للعلاقات التعاقدية القائمة عليه، وقد ظهرت عدة آراء في هذا الشأن:
فهناك رأي يحدد الطبيعة القانونية للتمويل العقاري في إطار فكرة العقود المسماة فذهب إلى القول أن عقد التمويل العقاري من حيث طبيعته القانونية هو عقد قرض مبلغ من النقود ملزمة لجانين، على أن يقدم العقار محل التمويل كضمان، وتنتقل ملكية هذا العقار من البائع إلى المشتري، دون أن تمر الملكية بذمة الممول وهو القرض².

أما إذا كان التمويل لغرض الاستثمار في بناء عقار على أرض يملكها المقترض، فإن الملكية لا تزول عن المقترض الذي يحصل على التمويل كما لا ينال من ثبوت حق الملكية للمشتري أو

¹. محمد أبو زيد، المرجع السابق، ص. 136.

². مجهول، مجلة المحقق الحلبي، المرجع السابق، ص. 197.

المقترض أن يتضمن اتفاق التمويل العقاري بندا بمقتضاه يمتنع عليه التصرف في العقار الضامن خلال مدة محدودة¹.

إن المسائل المتعلقة بالتمويل العقاري تمس دعامة أساسية من دعائم النظام العام في المجتمع بجميع صورته الاقتصادية والاجتماعية والسياسية؛ حيث يكون بتمويل العقارات المبنية سواء كان ذلك لغرض السكن أو بهدف مزاولة نشاط مهني مع ما يتركه من آثار إيجابية على الوضع الاجتماعي وما يوفره للأفراد من أمن اقتصادي، كما أن الرأي الغالب في الفقه ذهب إلى أن الأحكام المنظمة للحقوق العينية الأصلية والتبعية الواردة على الملكية العقارية شأن التمويل العقاري هي أحكام متصلة بالنظام العام، ولا شك أن موضوع التمويل العقاري بما يشمل من تقرير حق الملكية وإنشاء رهن رسمي أو غيره من التأمينات العينية هو أمر متصل بصميم الملكية العقارية التي يحرص المشرع على تفصيل ما يرد عليها من حقوق وحصر هذه الحقوق وعدم ترك الأمر لحرية الأفراد التعاقدية².

وقواعد التمويل العقاري يغلب عليها الطابع الحمائي، لذا فيجوز النزول عن الضمانات والحقوق المقررة بعد استحقاقها، ونصت المادة 461 من التقنين المدني الجزائري؛ لا يجوز الصلح في المسائل المتعلقة بالحالة الشخصية أو بالنظام العام، ولكن يجوز الصلح على المصالح المالية الناجمة عن الحالة الشخصية³.

ونستخلص من الطبيعة القانونية لعقد التمويل العقاري؛ عقد القرض، وعقد التأمين، وعقد الوكالة، وعقد الرهن التأميني، وفي عقد التمويل العقاري من أجل تحقيق هدف مشترك هو تمويل عقد آخر رئيسي هو عقد عقاري (بيع أو مقاوله)، وكل هذه العقود والروابط القانونية فقدت ذاتيتها وامتزجت لتكون عنصرا من عناصر عقد التمويل العقاري.

¹ محمد أبو زيد، نفس المرجع، ص. 160.

² عبد الحميد ثروت، المرجع السابق، ص. 43.

³ المادة 461، القانون المدني الجزائري، السابق ذكره، ص. 72.

وعلى ذلك فإن عقد التمويل العقاري يبرم لتمويل العملية القانونية الواردة على عقار، ولذلك كان ارتباطه بالعقد الرئيسي المراد تمويله ارتباطاً وثيقاً، حيث أن الاثنان يشكلان معاً عملية اقتصادية مالية واحدة، وما يبرر هذا الارتباط هو الحماية المقررة هنا للمقترض، أي طالب التمويل لتمويل السكن الذي يقسم بوسيلة من وسائل الائتمان¹.

¹. مجهول، مجلة المحقق الحلبي...، المرجع سابق، ص.201.

المبحث الثاني

صيغ التمويل العقاري

لقد كان من الصعب اقتناء مسكن خاص للأفراد والعائلات ذات الدخل المتوسط نظرا للأسعار المرتفعة التي يتطلبها ذلك والتي تفوق القدرة المالية للزبون في كثير من الأحيان، وبغرض التخفيف من حدة أزمة السكن التي عرفها القطاع في نفس الوقت تحقيق حلم الكثير من العائلات بامتلاك سكن لائق، تم إدراج منتج جديد في البنوك ويتمثل في، القروض العقارية وهي قروض موجهة لتمويل العمليات العقارية مثل شراء السكن، بناء سكن ذاتي... الخ¹.

هذا وقد أكدت الدراسات أن مختلف البنوك التجارية في العالم تعمل على إتباع عدة أساليب أو صيغ للتمويل العقاري وتتمثل هذه الصيغ في القروض العقارية باعتبارها الصيغة الأكثر شمولاً في التمويل العقاري، نتطرق بالدراسة والتحليل للقروض العقارية كما يلي².

المطلب الأول: ماهية القروض العقارية.

إن اعتبار القرض العقاري كأداة أو نمط للتمويل ضمن إستراتيجية وطنية تقوم على تشجيع ودعوة رؤوس الأموال الخاصة، البنوك والأفراد للمساهمة في التخفيف من حدة أزمة السكن والتصدي لها، وإن كان يضيف على هذا القرض طابعا وأهمية خاصة لا ينفي كونها أداة في حقيقتها عملية قرض تتم في شكل عقد³.

. ويعمل البنك على منح القروض العقارية باعتبارها الوسيلة الأمثل لحل إشكالية السكن في

الجزائر، وعليه نتطرق لتعريف وأنواع، وأهمية القروض العقارية.

¹ . سمية شيخة، التمويل العقاري في البنوك التجارية الجزائرية، دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط "بنك"، مذكرة ماستر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة ورقلة، الجزائر، السنة الجامعية: 2013-2014، ص. 1.

² الياقوت عرعار، المرجع السابق، ص. 45.

³ . علي بن هادية، بلحسن الباشين والجيلاني بن الحاج يحيى، القاموس الجديد للطلاب، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر. 1991.

الفرع الأول: تعريف القروض العقارية.

يمكن التطرق إلى تعريف القروض العقارية في هذا الفرع من خلال عدة تعريفات نذكرها:

أولاً: تعريف القروض العقارية.

تستخدم القروض العقارية في تمويل شراء مباني قائمة بالفعل، أو في تمويل إنشاء مباني جديدة، وقد يمتد تاريخ استحقاقها إلى ثلاثين سنة، يسدد من خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يحل أجله؛ وعادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو إقامته، ونظراً لضخامة حجم هذه القروض وطول الفترة التي يستحق بعدها القرض فإنه عادة ما تكون من نصيب البنوك الكبيرة¹.

* أو هي قروض موجهة لتمويل عملية بناء، شراء مسكن أو عقار، أو لصيانة أو لتحسين مسكن، ومدة القرض تصل في المتوسط إلى 25 سنة يعوض على أساس دفعات ثابتة متساوية شهرياً، فالزبون يقدم ضمانات ويبرهن المشروع.

* أو هو قرض موجه لتمويل طالب القرض للحصول على مسكن مهما كانت صفة هذا السكن أو إقامة مشروع عقاري على أرض قابلة للاستغلال².

* وبالرجوع إلى التقنين المدني الجزائري نجده قد عرف القرض أو تطرق إليه في الفصل الرابع تحت عنوان القرض الاستهلاكي من الباب السابع: العقود المتعلقة بالملكية، الالتزامات والعقود ضمن المواد من 450 إلى 458، حيث نصت المادة 450 على أنه، قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقترض أي ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي، آخر على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره من النوع، والقدر، والصفة³.

¹ سمية شيخة، المرجع السابق، ص. 02.

² محمد بن يحيى، واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله، رسالة دكتوراه، جامعة أبي بكر بالقائد، تلمسان، الجزائر، السنة الجامعية: 2011-2012، ص. 136.

³ تُراجع المادة 450 من الأمر رقم: 58/75 المتضمن التقنين المدني المعدل والمتمم.

كما تضمن قانون رقم 05/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتعلق بتوريق القروض الرهنية تعريف القرض في المادة 05/02 منه على أنه، السلفيات الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل السكن¹.

كما نصت المادة 68 من الأمر 11/03، من المتعلق بالنقد والقرض على أنه يشكل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر يأخذ بموجبه لصالح الشخص الأخر، التزاما بالتوقيع كضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان².

وعليه، فإن مفهوم القرض هو عملية مبادلة قيمة حاضرة في المقابل وعد بقيمة آجلة مساوية لها، غالبا ما تكون هذه القيمة نقودا وفي عملية القرض طرفان هما: الأول: مانع القرض ويسمى بالدائن المقترض، الثاني: متلقي القرض ويسمى بالمدين المقترض³.

ثانيا: إجراءات للحصول على القروض العقارية.

تسعى البنوك الجزائرية إلى تحقيق جملة من الأهداف قصد نيل ثقة زبائنها، وتحسين نوع الخدمة المقدمة لهم في إطار منح القروض العقارية قصد تمويل عملية شراء أو بناء أو ترميم السكنات ومن أهم الإجراءات كالأتي:

1. موضوع القرض: توجه القروض من قبل البنك إلى تمويل ما يلي:

شراء سكن جديد لدى مقاول عقاري (سكن جماعي، نصف جماعي، فردي) أو بناء ذاتي بالإضافة إلى توسيع سكن لو إعادة الترميم لتهيئة السكن.

2. معايير التأهيل: يمكن لكل شخص جزائري مقيم الحصول على القرض العقاري ذلك بتوفير

الشروط التالية: الجنسية الجزائرية واستقرار الإقامة بالإضافة إلى بلوغ وسن الرشد القانوني وأن

¹ ج.ر.ج.ج.، ع. 15 الصادرة في 12/03/2006، ص.3.

² ج.ر.ج.ج.، ع. 52، الصادرة في 27/08/2003، ص. 11.

³ الياقوت عرعار، المرجع السابق، ص. 55.

يكون دخله ثابتاً ومنتظماً على شكل أجر يساوي أو يفوق ضعف الأجر الوطني الأدنى المضمون.¹

3 تكوين الملف: يجب على كل شخص يريد الحصول على قرض عقاري من البنك، أن يقدم ملفاً يتضمن وثائق مختلفة (استمارة طلب القرض العقاري، شهادة عمل سارية المفعول بالنسبة للأجراء، شهادة الضريبة تثبت النشاط التجاري أو الحد لغير الأجراء، تسلم من مصلحة الضرائب، التجار أصحاب الأنشطة الحرة).

4 معالجة الملف واتخاذ القرار النهائي: بحيث لا يمنح القرض للفرد إلا إذا كان مالكا للأرض أو سطح أو هيكل البناء المراد بتنفيذ المشروع السكني، كما لا يجوز استعمال القروض الممنوحة لتسديد أي التزامات سابقة على المقرض.²

الفرع الثاني: أنواع القروض العقارية وأهميتها.

من خلال التعريفات السابقة للقروض العقارية؛ باعتبارها أداة نمط للتمويل ضمن إستراتيجية وطنية التي تقوم على تشجيع رؤوس الأموال و المساهمة في الحد من أزمة السكن، حيث توجد عدة أنواع من القروض العقارية نذكر منها.

أولاً: أنواع القروض العقارية:

تتمثل أنواع القروض العقارية في:

1) قروض قصيرة الأجل: وهي تلك القروض التي تقل مدتها على سنة واحدة، وتلجأ إليها المؤسسة لتمويل أنشطة الاستغلال، وتشمل هذه القروض معظم قروض البنوك التجارية، وتعد من أفضل أنواع التوظيفات لديها.³

¹ عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، متوفر على الموقع الإلكتروني، ص. 140.

² عائشة قاسمي، دور البنوك الجزائرية في تمويل قطاع السكن الاجتماعي، دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك ورقلة، مذكرة لنيل شهادة ليسانس، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة ورقلة، ص. 44.

³ عبد المعطي رضا أرشيد، محفوظ أحمد جودة، إدارة الائتمان، دار للطباعة والنشر، عمان، الأردن، ص. 102.

2). قروض متوسطة الأجل: وتتراوح مدتها من سنتين إلى خمس سنوات وأحيانا سبعة وتمنح بغرض تمويل بعض العمليات الرأسمالية للمؤسسات مثل، شراء آلات جديدة بهدف التوسيع بوحدات جديدة أو إجراء تعديلات تطور من الإنتاج¹.

3 قروض طويلة الأجل: وهي القروض التي يزيد أجلها عن سبع (07) سنوات وقد تصل إلى عشرين (20) سنة، وهي توجه لتمويل الاستثمارات الطويلة الأجل للمؤسسة، مثل الحصول على عقارات كأراضي ومباني لمختلف استعمالاتها المهنية، وتلجأ المؤسسات التي يقوم باستثمارات طويلة إلى البنوك لتمويل هذه العمليات نظرا للمبالغ الكبيرة التي يمكن الحصول عليها لوحدتها، وكذلك نظرا لمدة الاستثمار وفترات الانتظار الطويلة قبل البدء في الحصول على عوائد.

ونظرا لطبيعة هذه القروض أي المبلغ الكبير والمدة الطويلة، تقوم بمنح مثل هذه القروض مؤسسات متخصصة لاعتمادها في تعبئة الأموال لذلك على مصادر خارجية طويلة².

كما تقوم مثل هذه القروض عادة من البنوك المختصة مثل البنوك العقارية التي تمنح قروضا قد تصل إلى عشرين عاما وذلك لتمويل عملية واستصلاح الأراضي وإقامة مشروعات الري والصرف إلى جانب البنوك الصناعية والزراعية تقدم قروضا تتراوح مدتها بين 3 إلى 10 أعوام بغرض إقامة المباني³.

4). القروض التي تخضع للقطاع العمومي: هذا النوع من القروض يوزع عن طريق مؤسسات القرض؛ التي تختص بمنح القروض عن طريق الامتياز والتي تضع معدل فائدة ثابت من طرف السلطات التنظيمية.

¹ عبد الحميد عبد المطلب، البنوك الشاملة، دار الجامعة للنشر، مصر، 2000، ص.113

² حمزة محمود الزبيدي، إدارة الائتمان المصرفي والتحليل الائتماني، دار الوراق، عمان، الأردن، 2001، ص.80.

³ زهرة أتوا، مدونة أساليب وصيغ تمويل المؤسسات الصغيرة، 2015/01/31، ص.3 متوفر على الموقع الإلكتروني: لوحظ

يوم: 2017/04/26 attattoublogzah.blogspot.com/2015/01/blog-post_24.html

5- قروض الحصول على سكن اجتماعي.

هذا النوع يتم عن طريق العقد الذي من خصائصه تسهيل عملية امتلاك السكن، وهو موجه للأفراد ذوي الدخل المتوسط والضعيف، ولا يستطيعون حيازة أو بناء مسكن بدون إعانة، وقروض الحصول على السكن الاجتماعي مقدمة من طرف هيئات القروض التابعة لقاعدة ضمان الحصول على سكن اجتماعي لامتلاك الذي يتضمن النهاية العادية لهذا النوع من القروض¹. وتأخذ القروض العقارية كذلك أنواع عديدة إذ لكل نوع شروط خاصة به تلتزم المقترض وفقا لهذا النوع إتباعها.

6- قروض لشراء مسكن ترقوي لدى المرقى العقاري.

لشراء مسكن لدى المرقى العقاري من طرف الصندوق الوطني للتوفير الاحتياط البنك، يستوجب وجود قرار منح مسكن مدون من طرف المرقى يحدد فيه سعر المسكن سعته والعنوان ... الخ. وشراء مسكن لدى مرقين آخرين يستوجب توفير قرار استفادة مدونة من طرف الموثق؛ والذي يجب الإشارة فيه إلى سعر المسكن، سعته وعنوانه وشهادة تسليم مفاتيح المسكن بالإشارة لتاريخ التسليم والسعر النهائي للمسكن

7- قرض لشراء مسكن لدى الأفراد الخواص.

يقوم البنك بتقديم هذا القرض للأشخاص الراغبين في شراء مسكن من أفراد خواص سواء كانت مساكن قديمة أي سبق استعمالها أو بناية فردية ولم يكتمل إنجازها بعد².

8- قرض لشراء مسكن بيع بناء على التصاميم.

في هذا النوع يقتني الزبون مسكنا لازال قيد الإنجاز، أي لم يتم، ولكن موجود على التصاميم، حيث يمكن أن يبرز الزبون التمويل الذاتي بالتسبيقات مقدمة للمقاول في حالة تقديم القرض والبيع على التصاميم، يحقق فائدة للمقاولين والزبائن على السواء¹.

¹. سمية شيخة، المرجع السابق، ص. 10.

². الياقوت عرعار، المرجع السابق، ص. 57-60.

9). قرض موجه لبناء مسكن في إطار البناء الذاتي أو التعاونية العقارية. في هذا النوع يقدم المصرفي قرض الزبون للقيام بعملية البناء فقط، حيث أن مبلغ الأرض لا يعني للمصرف شيء ويتمثل القرض في 70% من المبلغ الإجمالي في حدود 5.000.000.00 د.ج.²

10). القرض الموجه لتهيئة مسكن: يستطيع الأشخاص الذين يريدون تهيئة مساكنهم أو تهيئة حماماتهم إعادة بلاط بيوتهم أو إعادة صباغة حيطانها أو أي تغيير على المستوى الداخلي للمسكن أن يتوجهوا إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لمنحهم القرض الخاص بذلك وقد عرض قرض التهيئة ارتفاعا قدر بـ 60% عام 2006 حيث منح 500 قرض عوض 362 قرض الذي منح عام 2005. ويرجع الأخصائيون هذا الارتفاع لندرة السكن، مما اضطر الجزائريون إلى محاولة تحسين ظروفهم المعيشية بإعادة تهيئة مساكنهم³.

ثانيا: أهمية القروض العقارية.

للقرض العقاري دور كبير في دفع عجلة التقدم والتطور بالعقار الذي من شأنه أن يعود على الدولة بالتطور والرقى من الناحية السياسية والاقتصادية والاجتماعية، باعتبار أن القرض هو عملية مالية تضمن تمويل مختلف الأعمال والأشغال والنشاطات التي ترد على الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها، وعليه نبرز أهمية القروض العقارية كما يلي:

1. الأهمية السياسية: من المتعارف عليه أن قوة الدولة تقاس بقوة اقتصادها فإن كانت دولة قوية اقتصاديا؛ فإنها لا محالة تكون قوية سياسيا ولأجل تحقيق ذلك لا بد من القرض العقاري كوسيلة حيوية لتمويل مختلف المشاريع العقارية سواء تعلق الأمر منها بالمحلات المعدة للسكن أو محلات

¹. المرسوم التنفيذي رقم: 58/94 المؤرخ في 7 مارس 1994، المتضمن نموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية

² دليل من+1+q=Cnep-banque+1 <https://www.google.dz/search?q=Cnep-banque+1>

³. الياقوت عرعار، المرجع السابق، ص. 61.

ذات الاستعمال الحرفي، ومما لاشك فيه أن تتمتع الدولة بقوة سياسية تكسبها الكثير من الامتيازات كما يجعل قراراتها وتوصياتها التي تتخذها ذات التأثير البالغ في المجتمع الدولي¹.

2. الأهمية الاقتصادية: يعتبر القرض العقاري من بين الوسائل التي من شأنها توفير الدعم المالي لمختلف الأشغال والأعمال العقارية بما في ذلك ترقية الاستثمار وتنمية المناطق الصناعية، التي تضمن لتوفير إنتاج أو آخر ودفع عجلة التنمية التي تأثر إيجابا على تطور الدولة سياسيا واجتماعيا.

3. الأهمية الاجتماعية: إن توفير المال أمر لازم لأنه يوفر للمواطن سكن خاصا به وعملا ينتج من خلاله يعود به بالنفع على نفسه وعلى المجتمع، لا يأتي إلا بتفعيل القرض العقاري كوسيلة لتمويل الأشغال العقارية المختلفة المتمثلة في البناء والتجديد والتوسيع والتهيئة، التي تهدف إلى توفير السكن للمواطن وإقامة مناطق صناعية، واستغلال الأراضي الفلاحة التي من شأنها توفير مناصب شغل الذي يكفل تطور الحياة الاجتماعية.

4. الأهمية المالية: للقرض العقاري أهمية مالية كبيرة تتمثل في ضمان استقرار رؤوس الأموال والتحكم في استثمارها داخل حدود الدولة الجغرافية؛ لأن القرض عبارة عن ميكانيزم مالي يحرص العمليات بين الدولة؛ عن طريق مؤسسات مالية المختلفة من جهة الجمهور من جهة ثانية مما يعود على الدولة بفائدة كبيرة نتيجة استعمال القروض من طرف الجمهور حيث تستفيد الدولة من نسبة الفائدة على منحها وفقا لقواعد يضبطها المشرع².

المطلب الثاني: البيع عن طريق الإيجار والقرض الإيجاري العقاري.

إن تدهور قطاع السكن التي عرفت سوق العقار، وعجز الدولة عن سد حاجيات المواطن وتلبية طلباته المستمرة، الأمر الذي أدى بها إلى إعادة تنظيم القطاع العقاري بدءا من القانون رقم 25/90 ثم قانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة العمران وصلا غلى المرسوم التشريعي رقم

¹. عبد القادر محالدي، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، (دون ذكر الكلية)، جامعة سعد دحلب البليدة، .

لوحظ بتاريخ: 2017/4/30 ص. 47

². المرجع نفسه، ص. 48

03/93 المتعلق بالنشاط العقاري (الملغى) الذي أعطى آنذاك بعثا جديدا للنشاط العقاري في الجزائر؛ وتوسيع صيغ الحصول على السكن دون الاضطرار إلى دفع كامل الثمن عند الشراء¹. هذا وقد جاءت الصيغة الحديثة وهي البيع عن طريق الإيجار والقرض الإيجاري العقاري تمهيدا لسياسة إسكان جديدة حيث لم تعد الدولة هي المساهمة بصفة مطلقة في إنجاز وتمويل المشاريع السكنية كما كانت عليه من قبل، وسوف ندرس في هذا المطلب المتضمن فرعين؛ فرع يعرف عقد البيع بالإيجار وخصائصه وشروطه، بينما الفرع الثاني تناول تعريف القرض الإيجاري العقاري وصوره.

الفرع الأول: البيع عن طريق الإيجار.

يعتبر البيع عن طريق الإيجار صيغة حديثة وجدت في الجزائر بموجب المرسوم التنفيذي رقم 105/01؛ وعليه نتطرق لهذه الصيغة كما يلي من حيث التعريف والخصائص والشروط.

أولا: تعريف عقد البيع بالإيجار.

نصت المادة الأولى من الأمر 105/01 المعدل والمتمم على أن البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية ثابتة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب².

التعريف الأول: البيع لإيجاري يتم في صورة اتفاق يلجأ فيه الطرفان إلى عقد الإيجار ليخفيا فيه عقد البيع؛ ويظهر من خلاله العقد على أنه عقد إيجاري عادي، يلعب فيه البائع دور المؤجر بالمقابل يظهر المشتري في صورة المستأجر؛ وعند انتهاء المشتري من سداد الأقساط يتملك السكن تلقائيا وبأثر رجعي يعود إلى يوم إبرام العقد³.

¹ القانون رقم، 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 الخاص بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج.، ع. 49 المؤرخة في 1990/11/18، ص. 1560.

² المرسوم التنفيذي، رقم: 105/01، المؤرخ في 2001/04/23، المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 33/35، المؤرخ في 2003/01/13، يتضمن صيغة البيع بالإيجار المنظم، ج.ر.ج.ج.، ع. 25، المؤرخة في 2001/04/29 ص. 3.

³ حمليل نواره، عقد البيع بالإيجار، محاضرات أقيمت على طلبة القانون، (دون ذكر كلية)، السنة الجامعية 2007، جامعة تيزي وزو، الجزائر، ص. 173.

التعريف الثاني: يعرف البيع لإيجاري بأنه عقد يتفق بمقتضاه البائع والمشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل التزام الأخير بدفع أجرة دورية؛ فإذا أوفى المستأجر بجميع الدفعات، الإيجارية المستحقة عليه طوال مدة العقد وفي مواعيدها المحددة تنتقل إليه الملكية دون أن يكلف بدفع مبالغ أخرى عند نهاية العقد¹.

. وتشمل صيغة البيع بالإيجار المساكن المنجزة من ميزانية الدولة والجماعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى، وعليه فصيغة البيع بالإيجار عقد يلتزم بموجبه البائع اتجاه المشتري بتحويل ملكية أو جزء من العقار مقابل دفعات متقطعة أو مؤجلة من ثمن البيع، ودفع أجرة كراء إلى غاية تاريخ تحقيق الشراء وهذا برضاه وبعد انتهاء مدة التمتع بالعقار مقابل أجرة وتتولى مهمة التكفل والإشراف وتسيير عمليات البيع عن طريق الإيجار وكالة تحسين وتطويره AADL، وأنشأت هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12 مايو 1991² وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري موضوعه تحت وصاية وزارة السكن والعمران وتمثل مهام الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره في:

. ترقية وتطوير سوق العقار والسكن،

. بناء السكنات في إطار البيع بالإيجار،

. تجديد وترميم البنايات القديمة،

. إنشاء مدن جديدة،

. إنشاء وتبسيط طرق البناء الحديثة قصد تطويرها،

. إنشاء مرصد للسكن³.

¹. إبراهيم حمزي، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة تيزي وزو، 2001-2002، ص. 86-87.

² الجريدة الرسمية العدد 25 (ج.ر.ج.ج.، ع. 27 المؤرخة في 2 يوليو 1991، ص. 11.

³. دليل الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره، البرنامج الجديد لوكالة عدل - الجزائر، ص. 1-2.

ثانيا: خصائص البيع بالإيجار.

سنحاول استخلاص خصائص عقد البيع عن طريق لإيجار كما يلي.

(1). **عقد ملزم لجانبين:** يلتزم فيه المؤجر بوضع عين المؤجرة تحت تصرف المستأجر ويمكنه من الانتفاع بها انتفاعا هادئا، دون أن يتعرض له أو يتعرض له غيره وتمكينه من سكاها¹.

(2). **عقد يرد على عقار:** محل هذا العقد هو بيع بالإيجار لشقة ذات الاستعمال سكني و ذلك حسب نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي 105/01 التي نصت على أنه تطبق هذه الأحكام على مساكن المنجزة من ميزات الدولة أو الجماعات المحلية وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفا².

(3). **عقد شكلي:** نصت المادة 12 من الأمر 91/70 على ما يلي " زيادة العقود التي يأمر القانون بإخضاعها لشكل رسمي فإن العقود التي تتضمن نقل العقار أو حقوق عقارية يجب تحت طائلة البطلان أن يحرر في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى الموثق³.

(4). **عقد من عقود التصرف:** هذا ما يظهر في المرسوم التنفيذي رقم 105/01 أن هذا العقد يعيد عن عقود الإدارة البسيطة؛ إنما يدخل في إطار عقود التصرف وذلك نظرا لأمد الطويل الذي يسري خلاله هذا الإيجار قبل أن يباع ألا وهي مدة 20 سنة، ويجب توافر في هذا العقد الأهلية التصرف.

(5). **عقد من العقود المركبة:** إن عقد البيع بالإيجار هو مزيج بين عمليتي الإيجار والبيع، فهو يبدأ بالإيجار وينتهي بالبيع عند تسديد المستأجر لكل الأقساط و تنتقل إليه الملكية خالصة⁴.

¹. نورة حمليل، المرجع السابق، ص. 174.

². المرسوم التنفيذي رقم 03-35، المؤرخ في 13 جانفي 2003، عدلت بموجبه المادة 5 من هذا المرسوم.

³. الأمر 70-91، المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتضمن مهنة الموثق، (الملغى)، بالقانون 27/88، المؤرخ في 12/7/1988،

علما أن القانون الجديد النافذ حاليا هو: 02/06، المؤرخ في 20/02/2006.

⁴. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مج. 01، مصادر الالتزام، منشورات الحلبي، بيروت،

لبنان، ص. 157.

ثالثا: شروط البيع عن طريق الإيجار.

- (1) . يتاح البيع بالإيجار لكل شخص لا يملك أو لم يسبق له أن تملك عقار ذا استعمال سكني ملكية كاملة، ولم يستفيد من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شرائه ولا يتجاوز مستوى مداخيله خمس مرات الأجر الوطني الأدنى لمضمون، ولإنتاج الاستفادة من البيع بالإيجار إلى مدة واحدة لشخص واحد¹.
- (2) . يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن ثمن المسكن².
- (3) . يجب على المستفيد أن يسدد مبلغ ثمن السكن في كل الحالات بعد أن يخصم منه مبلغ الدفعة الأولى على مدى مدة لا تتجاوز 25 سنة³.
- (4) . يتم تسديد المبلغ المؤجل وفق أقساط تبين المبلغ الواجب دفعة شهريا، موزعة على المدة المتفق عليها، على أن يتم هذا التسديد قبل أن يتجاوز عمره 70 سنة.
- (5) . يلتزم المتعهد بالترقية في إنجاز المساكن وفقا لمعايير المساحة والرفاهة المحددة مسبقا في دفتر الشروط⁴.
- (6) . يعد إنجاز المساكن، وعند إبرام عقد البيع بالإيجار على المتعهد أن يصرح بوضع المسكن تحت تصرف المستأجر المستفيد حسب صيغة البيع بالإيجار.

الفرع الثاني: القرض الإيجاري العقاري.

تمثل عملية المشاريع بالأصول الرأسمالية اللازمة تحديا كبيرا للمؤسسة نتيجة لما تتطلبه من موارد مالية التي تحدد حجم وإمكانيات توسيعها. وعلى ضوء ذلك ابتدع الفكر المالي مصدرا جديدا

¹ المادة 6 من المرسوم التنفيذي، رقم: 105/01 السابق ذكره، ص. 5

² المادة 2 من المرسوم التنفيذي، رقم: 137/04، المعدلة للمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 35/03، ج.ر.ج.ج.، ع. 4، المؤرخة في 2004/4/21، ص. 3.

³ المادة 8 من المرسوم التنفيذي، رقم: 105/01، المعدلة بموجب المرسوم رقم 340/04. ص. 6

⁴ المادة 4، من المرسوم التنفيذي رقم: 105/01، المعدلة بموجب المادة 3، من المرسوم التنفيذي رقم: 35/03، ع. 4، لسنة: 2003. ص. 4.

للتحويل اللازم للمؤسسات يتمثل في الائتمان لإيجاري، الذي يتمثل في صيغة من صيغ التمويل اللازمة لتمكين المؤسسة من الحصول على الأصول الرأسمالية المطلوبة بتأجيرها دون اقتناءها، وهنا نتطرق إلى تعريف القرض الإيجاري وصوره¹.

أولاً : تعريف القرض لإيجاري.

عرّف المشرع الجزائري القرض لإيجاري أو الاعتماد لإيجاري بموجب المادة الأولى من الأمر رقم 09/96 المؤرخ من 10 يناير 1996 المتعلق بالاعتماد لإيجاري على أنه، عملية تجارية مالية: يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية أو شركة التأجير مؤهلة قانوناً ومعتدة صراحة بهذه الصفة مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب، أشخاصاً طبعين كانوا أو معنويين تابعون للقطاع العام أو الخاص وتكون قائمة على عقد إيجار يمكن أن يتضمن أو لا يتضمن حق الخيار بالشراء الصالح المستأجر، وتتعلق فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المهني أو بالمحالات التجارية أو بمؤسسات الحرفية². ويعتبر الائتمان لإيجاري بمثابة عملية قرض وهذا ما تقتضيه المادة 68 من الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالنقد والقرض.

كما جاء في الأمر رقم 11/03 قد تضمن في المادة 76 منه منح كل شخص طبيعي أو معنوي من غير البنوك و المؤسسات المالية القيام بعملية الائتمان التجاري أو عمليات الإيجار المقرونة بحق الشراء. واستثنى بموجب المادة 78 من هذا المنح هيئات السكن التي تقبل الدفع المؤجر لثمن السكنات التي تقوم بتزقيتها، ويحدد هذا السماح بموجب نظام صادر عن مجلس النقد والقرض³.

وعمليات القرض لإيجاري تنجر أو تمارس من طرف البنوك والمؤسسات المالية وكذلك شركات القرض لإيجاري المؤسسة خصيصاً لهذا الغرض. واعتماد شركة القرض لإيجاري العقاري التي تعتمد كعملية تمويل العقارات ذات الاستعمال المهني فتعرف بأنها:

¹. عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص. 32.

². ج.ر.ج.ج.، ع. 03 المؤرخة في 14/01/1996، ص. 2.

³. الجريدة الرسمية العدد 52، ل، 27/06/2003، ص3.

عمليات تأجير الممتلكات أو الأموال العقارية المخصصة لأغراض مهنية والتي يتم شراؤها بقصد التأجير بواسطة المؤسسات المالكة أو يتم بناؤها لحساب المشروع المستفيد.

ويتضح أنه يشترط في العقارات التي تكون محلا لعقد القرض لإيجاري أن تكون مخصصة لأغراض مهنية ومفادها ذلك ضرورة أن يخصص العقار المؤجر لغرض مهني بصرف النظر عن طبيعة النشاط الذي يمارسه مستأجر هذا العقار، سواء كان النشاط صناعيا، أو تجاريا، أو حرفيا أو زراعيا أو حتى من قبيل المهن الحرة، و يترتب على هذا الشرط استبعاد العقارات المخصصة للاستعمال الشخصي ولأغراض السكن من نطاق التمويل العقاري¹.

ثانيا : صور القرض لإيجاري العقاري.

لحديث عن صور القرض الإيجاري العقاري يجب التمييز بين تأجير العقار المبنى وتأجير العقار المراد بناءه كما يلي.

1). تأجير العقار المبنى.

تقوم شركة القرض الإيجاري بشراء العقار بما يتضمنه من الأرض والمباني المقامة عليها؛ ثم تؤجره للمشروع المستفيد، إذ يتصور أن يقوم المستفيد باختيار العقار الملائم للنشاط والتفاوض مع بائعه حول شرائه ثم يتقدم بطلب إلى شركة القرض الإيجاري لتتولى عملية شراء العقار، وبعد موافقة الشركة على تمويل شراء العقار يقوم المشروع المستفيد باستلامه من البائع باعتباره وكيلًا عن شركة القرض لإيجاري، وتؤجر الشركة العقار الذي أصبحت تملكه إلى المشروع المستفيد لمدة غير قابلة للإلغاء مقابل التزام المشروع المستفيد بأداء القيمة الإيجارية المتفق عليها لشركة الائتمان العقاري.

2). تأجير العقار وبناءه.

في الغالب لا يجد مشروع المستفيد العقار المناسب لطبيعة نشاطه، لذا يقوم بالبحث عن تمويل لبناء عقار، وهنا يمر المشروع بمرحلتين:

¹. الياقوت عرعار، المرجع السابق، ص. 65-66.

أ). توفير الأرض: وهنا نميز بين حالتين هما:

* الحالة الأولى: وهي ما إذا كانت الأرض مملوكة للغير، هنا تسعى شركة القرض الإيجاري لشراء الأرض من الغير (كما في حالة شرائها للعقارات).

* الحالة الثانية: وهي ما إذا الأرض مملوكة للمشروع المستفيد فهنا شركة القرض الإيجاري يقتصر نشاطها على تمويل عملية البناء فقط¹.

ب). بناء العقار محل العقد: بعد حصول على الأرض يلجأ الطرفان إلى إبرام عقد يشمل كل الموصفات ومراحل بناء العقار المطلوب تأجيله ويقوم بائتمان جميع إجراءات البناء باسم والحساب شركة القرض الإيجاري.

وففي هذه المرحلة يلجأ إلى مقاول آخر محترف في أعمال البناء ويبرم معه عقد مقابولة ليتولى عملية البناء والإشراف عليها؛ وبعد انتهاء عملية البناء يسلم العقار إلى المشروع المستفيد، وتمثل المبالغ الذي يدفعها هذا الأخير لشركة القرض الإيجاري بمثابة ثمن الإيجار وبمقابل للأموال التي انعقدت في تمويل عملية بناء العقار².

على ضوء ما تقدم، ومن خلال هذا الفصل الأول، تم التعرف على التمويل العقاري وعناصره؛ كما استخلصنا أن ملف الإسكان واحد من أهم المعوقات التي تواجه كلا من الحكومة والمجتمع ويشكل مانع للتطوير والتقدم، حيث يعد القطاع من أكبر المؤشرات على استقرار العديد من الشرائح الاجتماعية وضمنان مستوى معيشة مقبول للمواطن، ونجد أن الملف يطرح العديد من التحديات وذلك لعدة أسباب ومن ضمنها:

ارتفاع أسعار العقار وصعوبة الحصول على التمويل لشراء رقعة أرض أو عقار بشكل كامل، بالإضافة إلى زيادة في عدد السكان وازدياد الحاجة إلى المزيد من الرقع العقارية.

¹. نجوى إبراهيم البدالي، عقد التأجير التمويلي، دار: الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع، مصر، 2005، ص. 84-89.

². نجوى إبراهيم البدالي، المرجع السابق، ص. 84-89.

من خلال دراسة الفصل الأول تمكنا من التعرف على التمويل العقاري وعناصره، حيث يستخلص أن ملف الإسكان واحد من أهم المعوقات التي تواجه كلا من الحكومة والمجتمع ويشكل مانع للتطوير والتقدم، حيث يعد القطاع من أكبر المؤشرات على استقرار العديد من الشرائح الاجتماعية وضمان مستوى معيشة مقبول للمواطن، ونجد أن الملف يطرح العديد من التحديات وذلك لعدة أسباب ومن ضمنها:

ارتفاع أسعار العقارات وصعوبة الحصول على التمويل لشراء رقعة أرض أو عقار بشكل كامل، بالإضافة إلى زيادة في عدد السكان وازدياد الحاجة إلى المزيد من الرقع العقارية.

يُعتبر السّكن من الحقوق والحاجات الأساسية للإنسان في أي مجتمع، لذلك تحرص الجزائر كغيرها من الدول على توفير مسكن لائق للمواطن، وفي سبيل ذلك اعتمدت سياسات عديدة اختلفت حسب المرحلة التي تميزت بها، حيث كانت الدولة عاجزة على سد النقص الكبير الذي تعانيه في قطاع السكن، فقد حاولت الجزائر أن تنتهج نهجا جديدا لتخفيف العبء، وذلك من خلال اعتماد نشاط الترقية العقارية وذلك بهدف فتح المجال أمام جميع المتعاملين العموميين والخواص، وتقليص تدخل الدولة في مجال السكن؛ حيث تقوم الدولة بإنجاز سكنات اجتماعية ممولة أصلا من ميزانيتها، وتمنحها للأشخاص ضعيفي الدخل (لاسيما الفئات المعوزة)، ويتم استغلالها على أساس عقود إيجار بتكلفة شهرية معتدلة، أما بالنسبة للشرائح ذات الدخل المتوسط؛ فإن تدخل الدولة يكون في شكل مساعدات مالية عمومية غير قابلة للتسديد تمنح عن طريق الصندوق الوطني للسكن¹.

هذا وأصبحت البنوك تحتل الصدارة بين المؤسسات المالية الوسيطة، فهي تحصل من المدخرين في شكل ودائع وتعيد إقراض هذه الأموال للمستثمرين في شكل تسهيلات وقروض. إذ أصبح بإمكان الفرد طالب التمويل تملك سكن أو وحدة تجارية، أو منشأة خدمتية، أو تشيد بناء على قطعة أرض يملكها أو يرمم أو يُحسّن عقار يملكه، بموجب اتفاق للتمويل العقاري، يرم من الممول (الهيئة المانحة للتمويل) ومحل هذا الاتفاق هو طلب إقراضه النقود لتسد فيهما يعد على أقساط بضمان العقار محل التمويل العقاري، ولذا فقد خصصنا في هذا الفصل دراسة ماهية السكن من خلال مفهوم السكن وأهميته، هذا في المبحث الأول، أما المبحث الثاني فنتطرق فيه إلى صيغ السكن المتاحة في الجزائر، ثم طرق وآليات تمويلها².

1. إيمان بوسنة، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، الجزائر، ع.

11، ص. 01.

2. الياقوت عرعار، المرجع السابق، ص. 111.

المبحث الأول

مفهوم السكن والبرامج المتبعة للحد من أزمة السكن في الجزائر

يأتي السكن في الدرجة الثانية من أولويات الحياة بعد الغذاء، ويعتبر من القضايا الحساسة التي تستدعي الاهتمام والعناية بها في كثير من الدول التي تعاني من عجزا كبيرا في حظيرة السكن¹. فالجزائر بعد الاستقلال عرفت تحولات كبيرة ونمو سريعا في هيكلها السكاني، مما دفعها إلى التفكير في الظاهرة لما تسببه من مشاكل اجتماعية واقتصادية، تثقل كاهل ميزانيتها.

هذا وقد التزمت، الجزائر منذ استقلالها إلى غاية التسعينات بنظام للتمويل، يهدف إلى تغطية احتياجات سوق السكن بالاعتماد على جزء من موارد الخزينة العمومية، مضافا إليها المدخرات المجمعمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، حيث اضطرت الجزائر ممثلة في وزارة السكن والعمران ووزارة المالية بالتعاون مع البنك الدولي عن نظام تمويل السكن، ووضع برامج حديثة للحد من أزمة السكن، وسوف نتطرق إلى مفهوم السكن وأهميته، والبرامج الحديثة والإستراتيجية المتبعة لحل هذه الأزمة في الجزائر².

المطلب الأول: مفهوم السكن وأهميته.

إن مفهوم السكن كحق أساسي مفهوم راسخ في المجتمع الجزائري، وإن الدولة الجزائرية تعتبر مسألة السكن من مسؤولياتها الرئيسية تجاه السكان، حيث أحرزت الدولة أن تقدم في أعمال الحق في السكن اللائق، وتحيط علما وجه التحديد، بناء رصيد سكاني كبير لفائدة الأسر المنخفضة

1. عبد الرزاق سلام، نذير بوسهوة، آفاق التنمية المستدامة في الدول العربية، ورقة بحثية مقدمة لفعاليات الملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية - واقع وآفاق - يومي 23 و 24 مايو 2012، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، جامعة المدية، ص. 3.

2. ابتسام طوبال، المرجع السابق، ص. 02.

الدخل، هذا وقد بذلت الحكومة مجهودا من أجل التمتع الفعلي بالحق في السكن اللائق في الجزائر المستقلة¹.

الفرع الأول: مفهوم السكن.

لقد حدث تطور في مفهوم السكن؛ ويظهر هذا التطور في المفهوم الضيق، فالمفهوم الواسع، إلى معاني أخرى، نتطرق لذلك في الفقرات التالية؛

أولا: تعريف السكن.

إن السكن لغة يعني المنزل أو البيت، والسكن يعني السكون الطمأنينة والراحة².

. أما المفهوم الضيق للسكن؛ والذي يتألف عادة من الجدران والسقف، والذي يبقى بعيدا كل البعد عن المفهوم الحقيقي والشامل له، فمفهوم السكن الذي يتطلع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحة واستقرار، هو ذلك الحيز المكاني الذي يعيش فيه الإنسان ويقوم بحمايته من أي ظروف غير ملائمة، وباعتبار الفرد كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة الاقتصادية والاجتماعية فهو يحتاج إلى سكن لكي يعيش في استقرار وامان وفي هذا الصدد، يرى المفكر "نفيت آدم" Nevitt Adam من خلال كتابه "المشكل الاقتصادي للسكن" على أن السكن عبارة عن حق وأحد عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة³.

1. مجلس حقوق الإنسان، الدورة 19، البند 3 من جدول الأعمال، تعزيز وحماية جميع حقوق الإنسان المدنية والسياسية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية، بما في ذلك الحق في التنمية، تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب، وبالحق في عدم التمييز في هذا السياق، راكيل روليك، بعثة إلى الجزائر من 9 إلى 19 ديسمبر 2011، ص. 02.

2. ابن منظور، لسان العرب، المرجع السابق، ص. 465.

3. بحوث جاهزة، مدخل نظري للسياسة السكنية، الفصل الأول، ص. 02، (بدون ذكر بلد النشر)، متوفر على الموقع الإلكتروني: <http://research-ready.blogspot.com/2012/06/introduction-to-theory-of-housing.html>، ص. 2، لوحظ يوم: 2017/05/03.

وأما المفهوم الواسع للسكن؛ فإنه لا يقتصر على مجموعة الجدران الأربعة وما يعلوها من السقف، بل على ما يشمل عليه من الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع له؛ لكي يقبل الإنسان على العيش في هذا المبنى بكل راحة واستقرار. وتجتمع الآراء على أن السكن يعتبر إحدى متطلبات مستوى المعيشة، وهي المعاني التي تتمثل فيما يلي¹.

يأخذ السكن معنى المأوى؛ وهو من المفاهيم القديمة المستخدمة لتحديد المسكن؛ إذ لم تعتبر المعاني التقليدية التي توافقت معه منذ فترة زمنية بعيدة، و يمكن القول أن السكن ليس مكانا للإيواء، فقط ولكنه محيط للتنشئة الاجتماعية، ومجال لإقامة العلاقات الأسرية.

يأخذ السكن معنى الحماية؛ والذي يتحقق من خلال اعتبار السكن إحدى مصادر الأمن الذاتي للأشخاص، الذين يخافون المخاطر أيا كان نوعها، وبناء عليه فقد أصبحت الحماية تحمل بين طياتها معاني الاستقرار والرضا، وإلا فقد يسارع هؤلاء الأشخاص من جانبهم إلى الانتقال من مكان إلى آخر تحقيقا لهذا الهدف المنشور.

يأخذ السكن معنى المرافق والخدمات العامة؛ ويعني هذا المفهوم إقامة العلاقات المتكاملة بين قطاع السكن من جانب والقطاعات الأخرى من جانب آخر، وضرورة أن تتوفر في المبنى السكني كل المرافق والخدمات العامة التي تكفل استمرار الحياة فيه، طالما أن عدم وجودها يمكن أن يعود على الفرد والأسرة والمجتمع بالفائدة والرفاهية والراحة.²

ثانيا: أهمية السكن.

لقد خلّفت أهمية السكن آثارا عميقة في حياة الأمم والفرد على جميع المستويات، وبدأ يتجلى دور السكن في الوقت الذي قلّت فيه الموارد المالية لإقامة المشروعات السكنية الضخمة، وتزايد النفقات الإنشائية بمرور الوقت، وتتمثل أهمية السكن في عنصرين ومجالين هما الأهمية الاقتصادية والأهمية الاجتماعية للسكن، وهو ما نتعرض له كما يلي.

1. إسماعيل إبراهيم الشيخ دره، اقتصاديات الإسكان، سلسلة عالم المعرفة، الكويت، 1988، ص. 13.

2- المرجع نفسه، ص. 14.

1). الأهمية الاجتماعية للسكن.

يُعتبر السكن من أهم الضروريات لحياة الفرد، فقد يؤدي فقدان السكن إلى إحباط نفسي واجتماعي للفرد، ويجعله يسلك سلوكا غير سوى قد لا ترضاه لا الأخلاق الاجتماعية ولا الدينية، وعدم توفر المسكن لكل الأفراد مهما اختلفت الأسباب، لا تعني كل أفراد المجتمع وإنما الطبقة الفقيرة والمتوسطة؛ بمعنى آخر أصحاب الدخل المحدود وذلك نتيجة عدم التوازن بين ارتفاع الأجر وارتفاع أسعار المساكن فهذا يؤدي إلى عدم استقرار الاجتماعي وبهذا فإن المكان الذي يسكن فيه الفرد يعد أمرا حيويا في تكوين شخصيته وعاملا مؤثر على صحته النفسية والجسدية والاجتماعية، ولقد اكتشفت الدراسات أن الخمول وهبوط الحيوية واعتلال المزاج نتيجة لظروف الإسكان الرديء كما يعتبر هذا الأخير من أهم الأسباب المؤدية للأمراض الاجتماعية¹.

2). الأهمية الاقتصادية للسكن.

تشير الدراسات الاقتصادية الحديثة إلى أن قطاع السكن لم يعد ينظر إليه كمجرد خدمة تستنزف خيرات مالية ومادية للمجتمع فقط، بل أصبح ينظر إليه على أنه محرك التنمية الاقتصادية؛ وذلك عن طريق خلق فرص عمل بصفة دورية، وكذلك دافع لرفع إنتاجية العمل لتساهم بدورها في تنمية الصناعات المحلية في مختلف حاجيات مواد البناء، وعليه فإن إنجاز السكنات يساهم في امتصاص البطالة بنسبة كبيرة لكثير من الدول النامية والمتقدمة، كما نجد أن تنظيم برامج السكن المكثفة من شأنها أن تستخدم أكبر قدر ممكن من الموارد المحلية، ويكون في الوقت ذاته وسيلة ومجالا لخلق استثمارات متنوعة وفتح مناصب جديدة للشغل².

1. السيد عبد العاطي السيد، علم الاجتماع الحضري، دار المعرفة، جامعة القاهرة، مصر، ج.2، سنة: 2003، ص. 238-240.

2. عبد الرزاق سلام، نذير بوسهوة، المرجع السابق، ص. 06.

الفرع الثاني: الحق في السكن اللائق في الجزائر.

إن التكريس السياسي لمفهوم الحق في السكن، لم يرقى في مقابل ذلك ليكن مفهوم دستوري بالمعنى الصريح للعبارة، وذلك على الرغم من تعدد الدساتير التي عرفت الجزائر على مدار 50 سنة من استرجاع السيادة الوطنية، حيث نجد في هذا الصدد مثلاً أن دستور 1963، تضمن إشارة بسيطة لمسألة السكن وردت في ديباجة الدستور، في صياغة تهدف لتأكيد الحرص على وجوب إعداد سياسة اجتماعية لفائدة الجماهير من أجل رفع مستوى معيشة العمال والإسراع في تحرير المرأة كي تشارك في تسيير الشؤون العامة وتنمية البلاد، والتخلص من... ونشر الثقافة الوطنية وتحقيق السكن والحالة الصحية، ذلك قبل أن تنبغ بعض أبعاد هذا الحق في دستور سنة 1976، ولاسيما في المادتين 16 و 17 منه، واللتان أكدتا على الحق في الملكية الفردية للأموال المعدة للاستعمال الشخصي أو العائلي، إلى جانب التشديد على عدم إمكانية نزع الملكية إلا في نطاق القانون، وأن يكون ذلك موضوع تعويض عادل ومنصف، وكذا عدم جواز انتهاك حرمة المساكن لأجل التفتيش إلا بمقتضى القانون، وحسب المادة 38 من دستور 1989 وفي إطار احترامه وبأمر مكتوب صادر عن السلطة القضائية المختصة، وهي البنود التي تجدد التأكيد عليهما في دستور 1996 وكذا دستور 2008، من دون أن يتسع هذا المفهوم إلى خارج نطاق هذه الدائرة، خاصة في الشق المتعلق بتأكيد جانب مسؤولية السلطات العمومية في تمكين الأفراد والجماعات الأسرية على تباين مستوياتها من تحصيل هذا الحق بأحد الصيغ القانونية المتاحة (تأجير، منح...)، مقارنة بحقوق أخرى تم التنصيص عليها في كل الدساتير التي سبق الإشارة إليها، كالتعليم والصحة والذات يعتبران حقان مضمونان، بموجب أحكام المادتين 53 و 54 من دستور سنة 1996 والتعديل الدستوري الحاصل سنة 2008¹.

بالإضافة إلى المادة 67 من التعديل الدستوري لسنة 2016 الصادر بموجب القانون رقم

1 شوقي قاسمي، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية ملخص، التشريع للحق في السكن بين المنظور الدولي وواقع الالتزام المحلي، جامعة بسكرة، 2015، ص. 2

2016/3/06، التي أكدت على تشجيع الدولة على إنجاز المساكن، وتعمل على تسهيل حصول الفئات المحرومة عليه¹.

وقد لاحظت المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق من عناصر الحق في مستوى معيشي و بالحق في عدم التمييز في هذا السياق بزيارة إلى الجزائر، أن مسألة السكن تشكل في كثير من الأحيان موضوع قرارات قضائية، و تلاحظ كذلك عدم وجود سبل انتصاف فعالة لضحايا انتهاكات الحق في السكن، وبوجه خاص ضعف الإجراءات المتاحة للجنة الوطنية الاستشارية الترقية وحماية حقوق الإنسان لمعالجة الشكاوى المتعلقة بإدعاءات انتهاك الحق في السكن اللائق، في حين أن هذه المسألة (إلى جانب مسألة العمل) هي أحد الموضوعين المعروضين على اللجنة أكثر من غيرها².

الفرع الثالث: دراسة حالة السكن في الجزائر المستقلة.

بغية فهم حالة نقص السكن وتبين أسبابها والتحديات الراهنة أمام إعمال الحق في السكن اللائق، و ينبغي التذكير بإيجاز بتطوير حالة و سياسات السكن منذ استقلال بلادنا. أولاً: حالة السكن في الجزائر غداة الاستقلال وإلى فترة التسعينات.

ورثت الجزائر عن الحقبة الاستعمارية عجزا كبيرا في مجال السكن، حيث تشير بيانات قدمتها الحكومة الجزائرية إلى أن 10 في المائة فقط من سكان الجزائريين كانوا يعيشون في مساكن لائقة بعد الاستقلال مباشرة، ولمعالجة هذا الوضع بذلت الدولة جهودا جبارة تدخل مع ذلك في إطار الخصائص الاجتماعية والاقتصادية المنبثقة منذ تاريخ التخلص من الاستعمار الفرنسي، وكذلك من هيمنة النفط كمصدر أساسي من مصادر دخل الدولة³. وخلال هذه الفترة، لم تتبع الدولة سياسة

1. سلطاني ليلة، الحقوق والحريات والواجبات في ظل التعديل الدستوري الجزائري لعام 2016، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سيدي بلعباس، لشهر أكتوبر، 2016، ع. 07، ص. 33.

2. تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق، المرجع السابق، ص 7

3- CNEP- Banque. Analyse comparée des systèmes de financement du logement au Maghreb et en France. 2003.P.3

السكن الاجتماعي بالمعنى الضيق؛ لأنها شيدت نموذجاً سكنياً واحداً للجميع ووزعت المساكن على السكان وفقاً لمعايير إدارية¹.

ومنذ النصف الثاني من الثمانينات، اضطرت الدولة إلى فرض تعديل اقتصادي للتعويض عن انخفاض أسعار النفط وارتفاع الدين الخارجي، فلم يتبق لديها سوى موارد محدودة لتمويل سياستها في مجال السكن، وعلاوة على ذلك، بدأت تثار منذ عام 1981 تساؤلات بشأن النظام الاقتصادي الموجه والمركزي المتبع فيها، حيث أنه فيما يتعلق بالسكن لوحظ العجز عن إنتاج العدد اللازم من الوحدات السكنية، وفضلاً عن ذلك، لم يكن هذا النظام قابلاً للاستمرار على ما يبدو، فتسارع وتيرة ظاهرة الهجرة نحو المدن الكبرى بسبب تدهور ظروف العيش والعمل وتدهور دخل السكان بالقتراض مع عجز الدولة عن تمويل السكن، كلها عوامل أفضت إلى ظهور السكن العشوائي والأحياء القصديرية والأحياء الفقيرة جداً.

ثانياً: حالة السكن في الجزائر منذ نهاية التسعينات حتى الآن.

بعد أن استعادت الحكومة استقراراً سياسياً ومؤسسياً، وحصلت على موارد مالية هامة بفضل ارتفاع أسعار النفط، مع نهاية التسعينات، اضطلعت من جديد بدورها في مجال العمران، وتشير مصادر رسمية إلى أن البرنامج الخاص للسكن الذي استهل للفترة الممتدة بين عامي 1999 و2004، قد سمح ببناء 810.000 مسكن، بينما بني 912.326 مسكناً في إطار برنامج الفترة الممتدة بين عامي 2005 و2009، والفترة الممتدة من 2010-2014 إلى إنجاز 1.2 مليون مسكن، ولإكمال بناء 800.000 مسكن في الفترة ما بين عامي 2015 و2017². وتقر الحكومة بوجود أزمة في السكن ولكنها توضح أن هذه الأزمة قد خفّت خلال السنوات العشر الماضية قد قلص إلى حد كبير³.

1. المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، الجزائر، تقرير عن السكن الاجتماعي في الجزائر، الجلسة العامة الرابعة، أكتوبر 1995، ص. 12-13.

2. وزارة السكن والعمران، مجلة السكن في الجزائر، ع. 06، الصادرة يوم 26 ديسمبر 2011، ص. 6-7.

3. المرجع نفسه، ص. 09.

المطلب الثاني: برامج الحد من أزمة السكن في الجزائر.

تسعى الدولة الجزائرية دوماً من أجل التّخلّص من مشكلة السكن بانجاز مشاريع كبرى وتحقيق انجازات بمساعدة تدخل المتعهدين، وتعمل على تسيير الحظيرة العقارية، وكذا ترقية مستوى كفاءة المؤسسات من حيث الإنجاز، وتهدف كذلك إلى وضع إستراتيجية مُحكمة للتخلص من هذه المشكلة، وعليه نتطرق لأهم البرامج المسطرة و الإستراتيجية المنتهجة في هذا الشأن كما يلي.

الفرع الأول: برامج السكن الحديثة في الجزائر المستقلة للحد من الأزمة.

تهدف هذه البرامج إلى الزيادة في عدد السكنات الممنوحة بشتى أنواعها وكذا تحسين ظروفها، ومنه نستعرض أهم الإنجازات المحققة في هذا المجال كالآتي¹؛

أولاً: برامج إنجاز السكن في الجزائر من 1960-1990.

أخذت السلطات العمومية على عاتقها من قبل ولحساب الدولة مهام إنجاز حظيرة السكن، من خلال ضمان تمويلها وإنتاجها وتوزيعها وتسييرها، ضف إلى ذلك الوضع الاحتكاري للمعالجة الموحدة للطلب على السكن دون أخذ مداخل مختلف الطبقات الاجتماعية، لم تكن الدولة في هذا الوقت تنجز سوى سكنات اجتماعية وريفية لتلبية كافية الطلبات، وتشير الإحصائيات إلى أنه تم إنجاز 54.320 سكن اجتماعي وحضري وخلال السنوات الأربعة الأولى للاستقلال، وتشير الإحصائيات إلى أنه تم إنجاز 3629 وحدة (1970-1974) حيث وصل 147140 وحدة خلال الفترة الممتدة (1975-1979) وإلى 11553 وحدة خلال الفترة الممتدة (1980-1984) وانطلاقاً من سنة 1990 تمت مباشرة مراجعة عميقة لسياسة السكن لتقليص العجز بين العرض والطلب على السكن من خلال المعالجة المستهدفة للطلب الموجه من قبل مختلف الفئات الاجتماعية وتحرير الترقية العقارية واشتراك البنوك².

1 - [http://www-djaizair.50.dz/?d8 12:12 31/12/2012. 2017/05/6](http://www-djaizair.50.dz/?d8%2012%3A12%2031%2F12%2F2012.2017%2F05%2F6)، لوحظ يوم،

2 - [http://www. El bilad online. net modules php: news. 11:25. 25/03/2015، 2017/5/6](http://www.Elbiladonline.net/modules.php%3Anews.11%3A25.25%2F03%2F2015،2017%2F05%2F6)، لوحظ يوم،

ثانيا: برنامج إنجاز السكن في الجزائر خلال فترة 1990-2011.

تم ضبط السكن الهش و القصديري من قبل الدولة في حدود 62 % سنة 1992 واحتياجات الجزائر إلى مساعدات دولية؛ منها برنامج البنك العالمي بقيمة 120 مليون دولار في هذا في عام 1992 مخصص للقضاء على السكن غير اللائق، وتوفير ما يقرب 1500 سكن تطوري بمواصفات مقبولة وخدمات هيكلية مناسبة تساهم الدولة فيه بنسبة 70% من التكلفة العامة وبنسبة 30 % الباقية على عاتق المستفيدين¹.

وفي السنوات الأخيرة تم تخصيص الدولة لإمكانية تقديم مساعدة لفتتين من المجتمع، وهي الطبقة الاجتماعية الأكثر عوزا؛ من خلال إنجاز سكنات اجتماعية تمول من ميزانية الدولة، وفئة اجتماعية ثانية تقوم بتقديم مساعدة مالية لاقتناء سكن جديد أو إنجاز سكن ريفي من قبل الصندوق الوطني للسكن.²

يلاحظ أن الصندوق الوطني للسكن يوفر إمكانيات مالية تكون موجهة للطبقات الاجتماعية المتوسطة، فخلال الفترة المستندة من (1999 إلى 2011) تضاعفت النفقات السنوية بخمسة مرات، بحيث أنها انتقلت من 376.7 مليار د ج إلى 671.6 مليار د ج خلال (1999-2004) وإلى 482.7 مليار د ج (2010-2011)³.

ثالثا: برامج إنجاز السكن في الجزائر خلال فترة من 2011-2016.

لقد عكفت الدولة خلال السنوات الأخيرة على إنعاش قطاع السكن والعمران من خلال رفع إنتاج السكن وتنويع الطلب، وبذل جهود القضاء على السكن الهش من خلال نظام مؤسسي كامل، حيث حضي القطاع بعدة تدعيمات مالية، واستطاع افتكك المرتبة الأولى وبجدارة أين تمكن من الانطلاق في إنجاز قرابة 93 بالمائة من إجمال المشاريع التابعة له، وذلك بانطلاق كافة المشاريع ضمن مشروع 3 ملايين مسكن، وحسب إحصائيات الرسمية فقد تم تقليص العجز في هذا المجال إلى 450

1 - <http://www-elbiladonline.net/modules.php?news=11:25.25/03/2015> لوحظ يوم 2017/5/10

2 - <http://www.mouwazaf-dz.com/t11066-topic> لوحظ يوم 2017/5/10

3 - <http://www-djair50.dz/?D8/13:57.09/03/2003> لوحظ يوم 2017/5/7

ألف وحدة مقابل 3 ملايين وحدة في بداية الألفية، حيث تم خلال سنة 2015 استلام أكثر من 273 ألف وحدة سكنية، وتم إطلاق 312.519 سكن من بينها 67.955 سكن ريفي، و44.745 سكن عمومي إيجاري، وتم استهلاك 548 2016 مليار دينار سنة 2016 استفادت منها على وجه الخصوص مشاريع السكن الاجتماعي بنسبة 59 بالمائة فقط، كما عرف قطاع السكن الشروع في توزيع سكنات عدل 01 بعد أكثر من 15 سنة انتظار، وهذا عبر العاصمة وجل الولايات المعنية، حيث سيكون تسليم أكبر عملية لتوزيع سكنات عدل 01 وذلك في المدينة الجديدة لسيدى عبد الله بالجزائر العاصمة¹.

الفرع الثاني: إستراتيجية وأهداف تطوير السكن في الجزائر.

إن التعجيل لحل مشكلة السكن وتوفير سكن لائق لجميع المواطنين في الجزائر، يتطلب اعتماد إستراتيجية واضحة الأهداف، وأولويات تأخذ بعين الاعتبار أهمية دور الدولة وتمكين القطاع الخاص (الوطني، الأجنبي) من الاستثمار في القطاع السكني، ضمن العملية التنموية وإعادة الإعمار، وأن وضوح الأهداف التي تتبناها أي إستراتيجية أمر مهم، وعليه، نتطرق لهذه الإستراتيجية الوطنية والأهداف المنتظر تحقيقها كما يلي²؛

. أما الإستراتيجية الوطنية للسكن في الجزائر، فيتضح من خلال مشروع وزارة السكن والعمران تلك الأسس والأهداف التي تمكن قطاع السكن وتبوءه مكانته الاقتصادية والاجتماعية، ففيما يتعلق بالأسس والمبادئ فإنها تتمثل فيما يلي:

* اعتبار كل من الأرض، والسكن، الإيجار، كمنتجات أو خدمات تجارية، يخضع عرضها إلى قواعد المتاجرة في سوق مفتوحة، وبطريقة مناسبة لكل المبادرات، وذلك بتسييرها وفق مبدأ الانتفاع الأمثل من خلال تثمينها على أساس سعر السوق، فالأوضاع المهيمنة كالاحتكار الفعلي، والممارسات المشوشة على السوق يجب مكافحتها بهدف إرساء القواعد المنافسة العادلة.

1 Aleyassi- dz.com/ara/ sejut- php? ID:22/8. 2:38:59. 31/10/2016

2- مُجدَّ عمران، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، الأكاديمية لدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة الشلف، ص. 06.

* يتمثل دور الدولة في تدعيم السوق العقارية، ثم تنظيمها بأدوات لا تتدخل في اللعبة التنافسية، لأن الأمر يتعلق بالمرور من الدولة المالكة للعقار والمنجزة للبناء، والمؤجرة والمسيرة إلى الدولة المنظمة.

* على طالب السكن أن يبذل الجهد المالي اللازم لتلبية هذه الحاجة مع ما يتلاءم مع دخله، وحسب قدرته الادخارية وكذلك النوعية وكلفة المنتج أو حسب قدرته على الخدمة التي يطلبها.

وأما الأهداف الإستراتيجية فإنها تتمثل فيما يلي، فإن الهدف الأسمى للإستراتيجية الوطنية للسكن في الجزائر يتمثل في الخروج بهذا القطاع من التسيير الهجين، أين تختلط فيه الوظيفة الاقتصادية بالوظيفة الاجتماعية، إلى درجة أصبح معها اليوم من المستحيل التفريق بين هاتين الوظيفتين، يعلق وبصفة شفافة كل التحويلات الاجتماعية التي تقوم بها الدولة، وحسب إمكانياتها لصالح الأسر الأكثر حرمانا.

* إن المساهمة الإجبارية في تمويل المشروع، والمطلوبة بل المشروعة على كل طالب، تدفعه إلى اختيار وحسب إمكانياته النوعية وكلفة الأملاك أو الخدمات التي يترشح لاقتنائها، مما لا يجعل من طالب معونة من الدولة.

* إن الإستراتيجية الجديدة فيما يخص أحكام العرض والطلب تهدف إلى خلق العرض ومساعدة الطلب¹.

المبحث الثاني

صيغ السكن المتاحة في الجزائر وطرق تمويلها

1. مُجَّد عمران، المرجع السابق، ص. 07.

إن مختلف الأنظمة والأساليب المطبقة من طرف الدول حسب درجة تقدمها من ناحية تحقيق الأهداف المرجوة منها، وطرق التمويل المستخدمة بالإضافة إلى المؤسسات القائمة على عملية التمويل، ومن أهم نظم تمويل السكن تتمثل في تطبيق صيغ وسياسة سكنية كما تضع طرق واليات لتمويل السكن في الجزائر وهذا ماسوف نتطرق له من خلال مطلبين:

المطلب الأول: صيغ السكن المتاحة في الجزائر.

يشكل قطاع السكن بالجزائر رهانا من بين الرهانات الاقتصادية والاجتماعية؛ باعتباره قطاعا مهيكلا بالنسبة للاقتصاد الوطني، وجزءا لا يتجزأ من السياسة الاجتماعية، فضمن الاستقرار هو تحقيق الاكتفاء الذاتي الفعلي به، لحل مشاكل تعاني منها البلاد، لذلك سعت الدولة الجزائرية لتطوير السكن من خلال تطبيق عدة سياسات سكنية وصيغ متاحة، هدفها الأول يتمثل في الحد من الأزمة السكنية، وعليه نتطرق إلى الصيغ السكنية المتاحة في الجزائر فيما يلي؛

الفرع الأول: السكن الاجتماعي.

كل سكن ممول من أموال الخزينة العمومية يعتبر سكنا اجتماعيا، فتعريف السكن الاجتماعي يرتبط أساسا بالدخل المادي للأسرة التي لم تتمكن من إيجاد سكن لائق في ظل الأوضاع المالية للبلاد¹. فهو مخصص للفئات الدنيا وممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، وموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب دخلهم الشهري، وهم ضمن الفئات الاجتماعية المحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات تنعدم فيها شروط النظافة والصحة، ويستفيد من هذه السكنات الذي يقل دخلهم الشهري عن 12.000.00 د. ج. ولا يزيد عن الضعف أي 24.000.00 د. ج.²

1. بوخاري جمال الدين، إصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر، (2001-2015)، مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم السياسية، جامعة ورقلة، الجزائر، السنة الجامعية: 2014-2015، ص. 22.

2. بن زنين النوري، مداخلة عن السكن بالجزائر عامل للتنمية ومؤشر للسلم الاجتماعي، جمعية العربي بن مهدي رقم 33/خ/88 تلمسان، 29 أوت 2008، ص. 6.

الفرع الثاني: السكن التساهمي.

هو السكن الذي يتم إنجازه أو شراؤه عن طريق إعانة تمنحها الدولة، وتسمى الإعانة للحصول على الملكية، وذلك تطبيقا للمرسوم التنفيذي 302/94 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994، ويستهدف عرض السكن المدعوم أساسا طلبات السكن التي تتقدم بها الطبقات ذات الدخل المتوسط، التي لا يمكنها الحصول على ملكية السكن دون هذه الإعانة من الدولة¹. كما يقوم السكن التساهمي على مبدأ منح الإعانة المالية التي تأتي تكملة للمساهمة المالية للمستفيد المدعومة عند الحاجة بقرض بنكي، للحصول على ملكية تتم المبادرة لهذا البرنامج من طرف مرقي عقاري؛ إما لصالح زبائنه مباشرة أو معتمد لدى الجماعات المحلية، المؤسسات، الهيئات المستخدمة لحساب الموظفين، الأعوان والمستخدمين، إذا تتميز هذه الصيغة بتدخل الدولة عن طريق الدعم المالي من أجل الحصول على الملكية، توفير العقار وتهيئة المجال، تخفيض الضريبة، تحديد فئة المستفيدين من الدعم وأخيرا اختيار المرقي العقاري الذي يقوم بالإنجاز².

الفرع الثالث: السكن عن طريق البيع بالإيجار.

هذا النوع موجه إلى الطبقات ذات الدخل المتوسط التي تستفيد من مجانية القطع الأرضية والتكفل بالقروض المقدمة من طرف الدولة، ويستفيد المقبلون على الشراء من قروض صغيرة بفائدة 1% في حدود 75% من المبلغ المتوقع الموافق عليه من طرف الخزينة، وتحدد شروط الاستفادة منه حسب المرسوم التنفيذي 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001، وللإفادة من سكن عدل في الجزائر يجب توفير الشروط التالية؛

. أن يتراوح دخل الزوج والزوجة بين 24.000.00 دينار وست (06) مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون أي 108.000.00 دينار في الشهر.

1- [http:// ww. Ennhar online.com./lhread 16312. 15.40. 20/12/2012](http://ww.Ennhar online.com./lhread 16312. 15.40. 20/12/2012)

2 القرار الوزاري المشترك الصادر في 1994/11/15، المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم: 308/94 المؤرخ في 1994/10/4، المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم، ج.ر.ج.ج.، ع.57، المؤرخة في : 2008/10/5، ص.25

. لا يملك أو يملك أي ملكية لا هو ولا زوجته، أي كانت قطعة أرض للبناء أو ملكية لغرض السكن ولم يستفد من مساعدة مالية من الدولة لبناء أو اقتناء مسكن.

. الجزائريون المقيمون في الخارج ليسوا معينين ببرنامج عدل.

مع ملاحظة أن المقيمون الذين تقدموا بطلب اقتناء سكن عدل، والذين أحيلوا على التعاقد منذ تلك الفترة يحتفظون بحقهم الكامل في اقتناء هذه الصيغة من السكن، علما تحديد الملفات يتم عبر موعد وعلى المعني بالأمر تقديم قسيمة أجر، شهادة إقامة وتصريح شرقي يثبت أنه لم يستفيد من مساعدة الدولة، هذه الوثائق يجب أن تكون مؤرخة بأقل من شهر¹.

كما أن هذه الصيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب، وسعر السكن بصيغة البيع بالإيجار يحدد على أساس التكلفة النهائية للبناء مع حساب قيمة الحصول على الأرض، إضافة إلى تكاليف التسيير التقني والإداري التي يتم حسابها على أساس الفترة التي تستحقها عملية تحويل الملكية².

الفرع الرابع: السكن الريفي.

وتطبيقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 235/10 المؤرخ في 2010/10/5، فإن السكن الريفي هو كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي، كما يجب أن ينجز السكن الريفي في فضاء ريفي في إطار ذاتي³. وقد جاء هذا النوع لتدعيم إتمام المخطط الوطني للتنمية الفلاحية، ويهدف إلى تثبيت سكان الريف وتنمية المجالات الفلاحية والريفية، وتشجيع السكان النازحين إلى العودة إلى الريف، ويتعلق بتهيئة أو توسيع سكن موجود أو

1. بوخاري جمال الدين، المرجع السابق، ص. 26.

لوحظ يوم 2017/5/10، http://www.Mhu.gov.dz.15.40. 20/12/2012.

3 المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 235/10 المؤرخ في 2010/10/5 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذلك كيفية منح هذه المساعدة، ج.ر.ج.ج.، ع 58 المؤرخة في: 2010/10/7، ص.40

بناء سكنات جديدة، وتحدد التعليمات الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 31 جويلية 2002 كيفية منح هذا الدعم.

أولا: شروط الاستفادة من السكن الريفي

- إثبات أن دخل الزوجين يقل أو يساوي ست (06) مرات الدخل الأدنى الوطني المضمون.
- من لم يستفيد من قبل من التنازل عن مسكن مملوك للدولة أو دعم الدولة للإسكان.
- لا يمتلك ملكية تامة أي سكن ذو استعمال سكني.
- لا يمتلك أرض للبناء ماعدا إذا كان الغرض منه استيعاب البناء الريفي موضوع المساعدة¹.

ثانيا: من يحق له الاستفادة من إعانة الدولة لبناء السكن الريفي.

كل شخص طبيعي يقيم منذ خمس سنوات في البلدية، أو يزاول نشاط في الوسط الريفي، يمكن أن يستفيد من دعم الدولة لسكن ريفي يقدر مبلغ الإعانة بـ:

1.000.000.00 د ج بالنسبة لولايات الجنوب الأربعة (أدرار، تمنراست، إيزي، تندوف)

800.000.00 د ج بالنسبة لولايات الستة (الأغواط، بسكرة، بشار، ورقلة، الوادي، وغرداية)

700.000.00 د ج بالنسبة للولايات المتبقية².

ويهدف السكن الريفي إلى تشجيع الأسر على إنجاز سكنات لائقة في المحيط الريفي في إطار البناء الذاتي، وهو يخضع إلى منح إعانات عمومية تمنح من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب تقدم الأشغال، بعد أن يقدم المستفيد مساهمة الشخصية، وهذا النوع من السكنات موجه أيضا إلى فئات المجتمع المتوسطة³.

الفرع الخامس: السكن الترقوي.

1. التعليمات الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 31/07/2002 التي تحدد كيفية الدعم، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البليدة، 2012

2. بوخاري جمال الدين، المرجع السابق، ص. 28.

3. إيمان بوسنة، المرجع السابق، ص. 384.

وفقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 235/10 المؤرخ في 2010/10/5؛ يحدد مستويات مساعدة المباشرة المنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة، فإنه يُقصد بالسكن الترقوي كل سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية وموجه للطالبين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار هذا المرسوم، ويجب أن ينجز المتعهد بالترقية العقارية السكن الترقوي المدعم طبقا لخصائص تقنية وشروط مالية تحدث بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن والمالية¹.

وهذه الصيغة الجديدة من السكن الترقوي تم إدراجها مؤخرا ضمن مخطط برنامج الحكومة، وعليه فإن السكن العمومي الترقوي موجه للمواطنين المؤهلين لاقتناء سكن اجتماعي (دخلهم يزيد عن 24.000 دينار) ولا من السكن الترقوي المدعم ولا من سكن عدل البيع بالإيجار، المخصصين للمواطنين الذين يتراوح دخلهم بين 24.000 دينار و108.000 دينار في الشهر.

ويجب التنويه بأن السكن الترقوي العمومي لا يستفيد من أي إعانة من قبل الصندوق الوطني للسكن كما هو الحال بالنسبة للسكن التساهمي وسكنات عدل، ولكن يستفيد من تخفيضات في ثمن قطعة الأرض.

ولقد تحول هذا النوع مؤخرا إلى السكن الترقوي العمومي حسب ما صرح به الوزير الأول وهو سكن موجه للمواطنين الذي يتراوح دخلهم الشهري (24.000-108.000 دينار)، ويتم تمويل هذا البرنامج عن طريق مساهمة بنكية، ولا يتدخل الزبون إلا بعد انتهاء المشروع، وقامت الوزارة ببناء 151.850 مسكن ترقوي عمومي، 70.00 منها سيتم إطلاقها خلال سنة 2013².

تهدف الترقية العقارية إلى تطوير الحصرية العقارية الوطنية، وتتمثل في بناء عمارات أو مجمعات عقارية للاستعمال السكني بهدف البيع بالإيجار للعائلات³.

1. المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 235/10، السابق ذكره، ج.ر.ج.ج، ع58، المؤرخة في: 2010/10/7، ص.40.
2. تقرير عن السكن الترقوي، من وزير السكن و العمران عبد المجيد تبون اليوم، 2015/03/31، لوحظ بتاريخ 2015/5/10
لوحظ يوم: 2017/05/7، 16312. 15.40. 20/12/2012، [http:// www. Ennhar online.com](http://www.Ennhar online.com) / 3

المطلب الثاني: طرق وآليات تمويل السكن في الجزائر.

انحصر على البرامج الاجتماعية في إطار تغطية الطلب المتزايد على السكن، والذي لا يتوافق مع ديناميكية العرض المتكررة من طرف الدولة، وعليه سنتعرض إلى مراحل تطور نماذج تمويل السكن وآليات منح تمويل السكن في فرعين اثنين¹.

الفرع الأول: مراحل تطور نماذج السكن في الجزائر.

بعد حصول الجزائر على استقلالها، حيث انصبّ اهتمام الدولة بالقطاعات الأخرى وبناء الاقتصاد الوطني، من خلال مخططات التنمية الاقتصادية، حيث أولت اهتمام بالقطاع الإنتاجي بإقامة الأقطاب الكبرى الصناعية، ومن جهة أخرى تسارعت دواليب الزيادة السكنية وما ينجز عنه من مشاكل حيث ظهرت أزمة السكن، إلى أن تفتنت الدولة لهذا القطاع وأدرجته ضمن أولويات اهتماماتها، وذلك بتطوير طرق ونماذج التمويل السكني لتخطي هذه الأزمة، وهذا ما سنتطرق له فيما يلي²؛

أولاً: مرحلة ما قبل سنة 1986.

تميزت هذه المرحلة بالاعتماد بشكل أساسي على موارد الدولة في تمويل سوق السكن، عن طريق دواوين التسيير والترقية العقارية، ومؤسسات ترقية السكن العائلي، حيث كانت جميع البرامج الموجهة لتمويل السكن ذات طابع اجتماعي، أين كانت المساكن تؤجر بمبالغ لا تعكس التكلفة الحقيقية لها، حيث قُدرت مساهمة الدولة في تمويل السكن بنسبة 75 % من قيمة التمويلات الإجمالية، مضاف إليها حوالي 20 % تمثل مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP-Banque. يظهر من خلال قيامه بوظائف مهمة وهي؛ تعبئة مدخرات المواطنين واستغلالها في خدمة التنمية الاجتماعية، تمويل السكن الاجتماعي، وتمويل الترقية العقارية³.

1. حسين بن جمعة، الموسوعة العقارية، بدون سنة النشر، ص.60-91.

2. لمياء فالق، السكن التطوري في مدينة خنشلة؛ الانعكاس على المجال وعلى الإنتاج السكني، مذكرة لنيل درجة الماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، 2006، ص. 20.

3. ابتسام طوبال، المرجع السابق، ص. 95.

ثانيا: الفترة الممتدة ما بين 1986-1993.

بدأت هذه المرحلة بصدور القانون رقم: 07/86 الخاص بالترقية العقارية و المؤرخ في 4 مارس

1986 (الملغى) الذي يمكن تلخيص أهدافه آنذاك فيما يلي؛

. تشجيع المتعهدين العقاريين العموميين والخواص على تطوير بناء المساكن الترقية، وتغطية الطلبات المتزايدة، وتخفيف العبء على كاهل الدولة.

. إسهام المواطنين في تمويل النشاطات السكنية، من خلال استغلال مدخراتهم،

. إدماج السكن في إطار التمويلات البنكية للاقتصاد (التمويل المباشر CNEP-Banque)

. يعتبر القانون المتعهد العقاري بمثابة مكتب فقط (خاضع للقانون المدني).

. تتطلب عملية الحصول على الأراضي المخصصة كمواقع للبناء المرور الإجباري على المجالس الشعبية البلدية.(A.P.C).

. يعتمد هذا القانون طرقا للتمويل إجباري، بحيث تحدد قيمة القرض بما يعادل 50 % من تكلفة المشروع و التي لا يجب أن تتجاوز 20 مليون د ج على مدى 5 سنوات.

. منع المتعهدين العقاريين من استغلال أموال الحجز، والمقدرة بـ 20 % من السعر المقدر للسكن إلا بعد انتهاء عمليات الإنجاز.

. ضخامة المشاريع بالنظر إلى الإمكانيات المحددة (التقنية والمالية).

. سوء التسيير الذي أدى إلى عدم المقدرة على التحكم في التكاليف وتحقيق المشاريع في المواعيد المحددة لها¹.

ثالثا: الفترة الممتدة من 1993-1996.

انطلقت هذه الفترة بصدور القانون رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 يتعلق بنشاط

العقاري، (الملغى)، ويعتمد هذا القانون آنذاك على ضبط وتحديد بعض المفاهيم، نذكر منها؛

1. ابتسام طوبال، المرجع السابق، ص. 96.

- . الترقية العقارية: يضم هذا النشاط مجموع العمليات المتلاقية بهدف إنجاز أو إصلاح (تجديد) المنتجات العقارية الموجهة للبيع أو التأجير أو الاستغلال الشخصي.
- . المتعهد العقاري: أي شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاط الترقية العقارية، يأخذ صفة المتعهد العقاري، كما أنه يعتبر تاجر باستثناء المتعهد العقاري الذي يمارس هذا النشاط لحسابه الخاص أو لحساب المساهمين في العملية العقارية.
- . القروض الموجهة لتمويل الترقية العقارية: قروض مالية تمنحها البنوك لتمويل إنجاز عملية أو مجموعة من العمليات¹.

رابعا: الفترة من سنة 1997 إلى يومنا هذا.

تميزت هذه المرحلة بمجموعة من الإصلاحات، ارتكزت على إعادة هيكلة الإطار المؤسسي لتمويل السكن، بالإضافة إلى إدماج مفهوم الطلب إلى جانب العرض.

. إضافة إلى الصعوبات التي تواجهها العائلات ذات الدخل المحدود و الضعيف للحصول على قروض بالمقارنة مع الأسعار المرتفعة للمساكن المعروضة للبيع كل هذه الصعوبات أدت إلى التفكير في وضع سياسة جديدة مبنية على الدراسة والتحليل، تنتج عنها إعادة هيكلة نظام تمويل السوق السكني في الجزائر ابتداء من سنة 1997².

الفرع الثاني: آليات منح التمويل السكني في الجزائر.

إن تقديم أي قرض أو تمويل مهما كانت طبيعته ومهما كان لأي متعامل اقتصادي سواء كان فردا أو مؤسسة، ينبغي أن يتم عن طريق وثائق معينة تشكل ملفا للقرض متعمدة في ذلك على مبادئ و آليات معينة متعارف عليها لدى الهيئات المصرفية وبناء على عقد يتضمن شروط التمويل العقاري، نتطرق إلى ذلك في العناصر الآتية³.

1. حسين جمعة، دليل المعلومات العقارية، دار جمعية الحفاظ على الثروة العقارية والتنمية العمرانية، مصر، سنة: 2006، ط.02، ص. 95.

2. ابتسام طوبال، المرجع السابق، ص. 99.

3. الياقوت عرعار، المرجع السابق، ص. 98.

أولاً: تقديم طلب التمويل العقاري وإعداد الملف.

بعد تحديد نوع التمويل العقاري وصيغته، يجب أن يقدم طلب التمويل مستوفياً كل المعلومات الضرورية، ومنه نتناول كيفية تقديم طلب التمويل وإعداد الملف كما يلي؛

1) تقديم طلب التمويل العقاري.

لم يعد دور الاستعلام في المصارف مقتصرًا على جمع معلومات مالية عن المقترض بصفة إدارية، بل أصبح يهتم أيضًا بالمتابعة المستمرة لنشاط المقترض أو طالب التمويل قبل طلب القرض، وأول مصدر سيفي منه المصرف المعلومات هو ملف القرض الخاص بالمقترض.

أ)-المعلومات المتعلقة بالطرف المقترض أو طالب التمويل.

هذه المعلومات التي تظهر مدى استعداد العميل ورغبته في الوفاء بالتزامه، وتعتبر من أهم العناصر عند منح الائتمان، مثل تلك التي تبرر مدى كفاءته في التسيير أو تلك التي تكشف عن رغبته في سداد ما عليه من مستحقات في المواعيد المحددة. والمقترض أو طالب التمويل يقدم معلومات تتعلق بهويته، مكان إقامته، عمله، وضعيته العائلية وجميع المعلومات المتعلقة بذمته المالية من حقوق أو موارد والتزامات أو ديون مترتبة على عاتقه، والبنك قد لا يكتفي بالمعلومات التي زوده المقترض بها في ملف القرض، ويسعى في سبيل ذلك جاهداً لجمع أكبر قدر ممكن من المعلومات حول طالب التمويل وسمعته الائتمانية، ويراعي البنك عند الاستعلام عن طالب التمويل عاملان أساسيان هما: الوقت المستغرق في البحث والحصول عن المعلومات وتكلفة ذلك البحث، بحيث ينبغي أن يحصل على قدر كبير من المعلومات في أقصر فترة ممكنة و بأقل تكلفة في الوقت نفسه¹.

إن المعلومات التي تهم البنك الممول هي تلك المتعلقة بنشاط المقترض وكفاءته في مجال نشاطه، ومدى توافره على الموارد البشرية أو المالية لتوظيف قروضه في مشروعه ومدى صدقه ونزاهته في معاملاته مع المتعاملين الاقتصاديين الآخرين ومدى وفائه بعقوده مهما كان شكلها².

1. الباقوت عرعار، المرجع السابق، ص. 111.

2. المرجع نفسه، ص. 112.

(ب) - المعلومات المتعلقة بالعملية الممولة بالقرض.

تقوم المؤسسة المالية أو البنك الممول بمنح قروض وفقا الأشكال التالية؛

. قروض بناء. Crédit construction.

. قروض بين الخواص. Crédit entre particuliers.

. قروض لصالح التعاونيات.

. قرض لشراء مسكن في إطار بالبيع بناء على التصاميم.

. قرض شراء قطعة أرض.

. قرض توسيع أو تهيئة السكن.

. قرض شراء مسكن جديد أو جاهز¹.

(2) - إعداد ملف التمويل ودراسته.

يقوم طالب التمويل بإعداد ملف طلب التمويل المحتوي جميع الوثائق بحيث يقدمه إلى الجهة الممولة ويكون ذلك كما يلي؛

أ إعداد ملف التمويل.

بعد ملء الاستمارة أو الطلب الخاص بالقرض من طرف المقترضين، عندئذ يجب على هذا الأخير إرفاق طلبه بملف يحتوي على مجموعة من الوثائق التي قد تختلف حسب العملية المراد تمويلها بالقروض المتحصل عليها من البنك، إذ أن هناك وثائق خاصة بكل نوع من أنواع القرض بحسب طبيعته وموضوعه، وهي كما يلي؛

*. الوثائق العامة والمشاركة مع كل أصناف التمويل العقاري.

1. المرجع نفسه، ص. 113.

. استمارة طلب القرض أو التمويل العقاري المسلمة له من قبل البنك أو المؤسسة المالية المعينة والتي ملأها أو أمضى عليها.

. شهادة ميلاد.

. شهادة الحالة العائلية للمتزوجين¹.

. صورة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية.

. تصريح باقتناء مستحقات التسديد من حساب بريدي مفتوح لدى البنك أو المؤسسة المالية أو الممولة.

*. الوثائق الخاصة بكل صنف من أصناف التمويل العقاري.

وتختلف هذه الوثائق حسب الموضوع أي العملية المراد تمويلها ونذكر أهمها؛

(أ). طلب قرض للبناء أو التوسيع أو الترميم.

. صورة لعقد الملكية مشهر ومسجل.

. صورة طبق الأصل لرخصة بناء.

. الفاتورة التقييمية للأشغال المقدمة من طرف مقاول البناء.

(ب). طلب قرض لشراء مسكن لدى المقاول العقاري أو المتعامل في الترقية العقارية.

. قرار الاستفادة.

. شهادة التسليم واستلام مفاتيح السكن.

(ج). طلب لشراء مسكن بيع بناء على التصاميم.

. عقد بناء على التصاميم موثق مع تبيان شروط الدفع.

. شهادة ضمان المشتري من طرف المقاول مسجلة لدى الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

(د). طلب قرض لشراء قطعة أرض لدى الوكالة العقارية.

. شهادة الاستفادة أو عقد حجز قطعة الأرض مع توضيح سعر البيع.

1. منير إبراهيم هندي، إدارة البنوك التجارية، مدخل اتخاذ القرارات، ط. 03، المكتب العربي الحديث، مصر، ص. 223.

(و). طلب قرض لشراء قطعة أرض لدى الخواص.

. صورة طبق الأصل لعقد ملكية مشهر ومسجل.

. وعد بالبيع ممضي من طرف البائع والمشتري حسب وثيقة مقدمة من الموثق.

. شهادة تنظيم عمران المدن

. امتلاك قدر من المال اللازم للبناء.

(ه). طلب قرض لشراء مسكن قيم أو جاهز وفي طور الإنجاز لدى الخواص.

. صورة طبق الأصل لعقد ملكية مشهر ومسجل.

. وعد بالبيع ممضي من طرف البائع والمشتري حسب وثيقة مقدمة من الموثق.

. رخصة بناء¹.

ب دراسة طلب التمويل.

بعد إتمام تكوين ملف طلب التمويل يقوم طالب التمويل بتقديم هذا الملف إلى الجهة الممولة سواء

كانت بنكا أو مؤسسة مالية، ثم يقوم ممثل الجهة الممولة من التأكد أن الملف كاملا، ثم يسلم هذا

الملف لطالب التمويل وصل إيداع مؤرخ وموقع، يثبت وضع ملف التمويل لدى الهيئة المعنية المشتملة

على كافة الوثائق الضرورية².

ثانيا: تقديم الإسهام الشخصي المسبق وتأسيس الضمانات.

يعتبر تقديم الإسهام الشخصي المسبق من طرف المقترض أو طالب التمويل كضمانة لحقوق المقرض

الممول، كما يؤسس ضمانات الذي تعتبر كضمان هي الأخرى للحصول على القرض وستتطرق لها

كما يلي؛

(1) تقديم الإسهام الشخصي المسبق.

1- الياقوت عرعار، المرجع السابق، ص.115

2 بشير بن جودي، ضمان القروض البنكية، مذكرة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، سنة: 2005، ص. 130.

(2) يعد تقديم الإسهام الشخصي التزاما من بين الالتزامات التي تقع على عاتق طالب التمويل أثناء المرحلة التحضيرية، إذ يثبت المقترض حيازته لمبلغ معين قبل الإقدام على إبرام اتفاق التمويل العقاري.

وتقديم الإسهام الشخصي يجد مبرره في العوامل الآتية؛

. استبدال مجهود الادخار.

. إن القروض الموجهة للتمويل العقاري تشكل مساعدة مالية غير مباشرة تقدمها الدولة لذوي الدخل المتوسط من أجل اقتناء وملكية العقارات والمساكن.

إقامة نوع من التوازن بين مبلغ التمويل وقدرة طالب التمويل على الوفاء بالأقساط المستحقة شهريا.

. تقديم مبلغ الإسهام الشخص يقلل من مخاطر تعرض الممول لخسارة نتيجة عدم تسديد الأقساط

المستحقة من طرف المقترض أو طالب التمويل¹.

(2) تأسيس الضمانات.

يقصد بالضمانات تلك الأصول التي يبدي المقترض أو طالب التمويل استعدادا لتقديهما للبنك كضمان في مقابل الحصول على القرض، ولا يجوز للمقترض التصرف في الأصل المرهون بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية، وفي حالة فشله في سداد القرض أو الفوائد، يصبح من حق البنك بيع الأصل المرهون لاسترداد مستحقاته، وعادة ما يتطلب طلب الاقتراض أو التمويل الأصل الذي يبدي العميل استعداده لتقديمه كضمان للقرض، ويعتبر قبول البنك تقديم قرض مقابل رهن خدمة المقترض الذي بلغت نسبة القروض إلى حقوق الملكية في ميزانية قد يصعب معه حصوله على موارد مالية إضافية دون تقديم ضمانات.

1. لطيفة طالي، القرض العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، سنة: 2004، ص. 41.

ويمكن القول أن الضمانات لا تلغي آثار خطر القرض بل تساهم في تقليل منه فقط علما أنها تصبح ضرورية كلما ارتفع احتمال عجز البنك المقترض عن الدفع¹.

ثالثا: الآثار المترتبة عن عملية منح التمويل العقاري.

عملية منح التمويل العقاري تؤدي إلى ترتيب آثار، تتمثل في ترتيب التزامات على عاتق كل من البنك الممول من جهة وطالب التمويل أو المقترض من جهة ثانية، وهو ما نتطرق له كما يلي؛

1- التزامات الممول.

إن عملية التمويل العقاري تتم بلجوء طالب التمويل إلى جهة الممولة بحيث من الضروري أن تتوفر شروط في الممول المؤهل لمنح التمويل العقاري وتقع على عاتقه التزامات تتمثل فيما يلي:

أ) الالتزامات بالنزاهة والإخلاص في العمل والإعلام.

ويتجسد ذلك في مدى التزام الموظف المختص بالنزاهة في؛

. تقديم تقديرات واقعية للتكلفة التي يجب على الزبون دفعها لشراء المسكن.

. تخصيص الوقت اللازم لاستكمال الإجراءات الإدارية.

. مراعاة الأحكام القانونية والإجراءات المتعلقة بدراسة الطلب.

أما الالتزام بالإخلاص فيتمثل في تلازم صفة الإخلاص، صفات أخرى تظهر مدى مسؤولية الموظف

وإمكانيته، وتتمثل في صفة الاحترافية التي يجب أن يتجلى بها الموظف المختص بتحضير ملف

التمويل، إذ عليه الظهور بمستوى عالي من التفنن و المهارة في لفت انتباه طالب التمويل أو المقترض

إلى موضوع العملية الممولة وأهميتها التي هي قيد الدراسة².

1. الياقوت عرعار، المرجع السابق، ص. 119-120.

2 محمد مُجد أبو زيد، حقوق والتزامات المستثمر إزاء الممول وفقا لاتفاق التمويل العقاري، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، ع.02، السنة: 47، جامعة القاهرة، مصر، سنة: 2005، ص. 198.

أما الالتزام بالإعلام؛ فإنه يتمثل في إعلام وإفشاء لطالب التمويل المتعاقد بكل المعلومات المتعلقة بالعملية القانونية المراد إبرامها، وتبصيره بمختلف جوانبها وتحذيره مما قد يترتب عليها من نتائج وما يشوبها من مخاطر لم يعد قاصرا على مجال دون آخر، بل هو اتجاه يتبلور في القوانين المعاصرة بهدف حماية المستهلك للسلع والخدمات بصفة عامة في مواجهة من يتعامل معهم من المهنيين بحيث أصبحت المعارف العملية والتقنية حكرا على المهنيين أو المختصين فقط¹.

(ب)-الالتزام بالسرية المهنية والالتزام بمنح مبلغ التمويل.

إن المبدأ العام المتبع لدى التشريعات المصرفية في كل دول العالم يقضي بضرورة التزام المصرفي بالسرية، وهو أمر مرتبط بطبيعة المهنة، فالمصرفي العامل في البنك أو مؤسسة المالية بحكم مهنته يطلع على أسرار الغير، وهو ملزم بضمان السرية على ما يعتبر سرا في معاملات الزبون طالب التمويل في اتفاق التمويل العقاري وهذا ما أقره الأمر رقم 03-11 الصادر في 26 أوت 2003 المتعلق بالنقد والقرض بموجب المادة الثالثة (03)². وقد نصت المادة 450 من التقنين المدني الجزائري على أن " قرص الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر. على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع، والقدر، والصفة ". وحسب نص المادة، 451 من التقنين الجزائري التي تقتضي بأنه يجب على المقرض أن يسلم إلى المقترض الشيء الذي يشتمل عليه العقد.

وبعد استلام المقترض لمبلغ اقرض يقوم على عاتق الممول أو المقترض التزام آخر وهو عدم مطالبة المقترض برده، وهذا ما تتضمنه المادة 451 من التقنين المدني الجزائري التي نصت على أنه: " يجب على المقرض... ولا يجوز له أن يطالبه برد نظيره إلا عند انتهاء القرض... " ³.

(2). التزامات الطرف طالب التمويل.

1. الياقوت عرعار، المرجع السابق، ص. 197.

2 محفوظ لعشب، الوجيز في القانون المصرفي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة: 2004، ص. 111.

3 لطيفة طالي، المرجع السابق، ص. 78-80.

إن التزامات طالب التمويل تنطوي في ذات الوقت على حقوق الممول لذا سنتطرق إلى التزامات التي تقع على عاتق المستفيد طالب التمويل وهي كالتالي؛

(أ)-الالتزام بدفع أقساط مبلغ التمويل.

في الغالب أن التمويل يشمل بالإضافة إلى المبلغ الذي حصل عليه المستفيد التكاليف الإجمالية للتمويل، منذ بداية التمويل وحتى تمام السداد كرسوم تحرير العقد وأتعاب خبراء تقييم العقار ورسوم تسجيل عقد شراء العقار، ذلك أن الأصل هو أن يتحمل المقترض مثل هذه المصروفات قياسا على مصروفات عقد البيع ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك، أما مصروفات قيد الضمان الذي يضمن الوفاء بمبلغ التمويل وتحديدده وشطبه يعفي المستفيد منها¹.

(ب)-الالتزام بدفع الفوائد.

مبلغ التمويل الذي يحصل عليه المستفيد من الممول وفقا لاتفاق التمويل هو قرض مقترن دائما بفائدة هي العوض الذي يلتزم المستفيد بدفعها إلى الممول مقابل الانتفاع بمبلغ التمويل الذي حصل عليه بمقتضى اتفاق التمويل العقاري.

. إذا انقضت مدة ما بين تمام عقد تمويل و تسليم مبلغ التمويل، فلا يجب على المستفيد أن يدفع فوائده هذه المدة، لأن الفوائد تكون مقابل الانتفاع بمبلغ التمويل، والمستفيد لا ينتفع بمبلغ التمويل إلا من وقت تسلمه إياه أو من وقت دفعه لبائع العقار، أو للمقاول الذي يقوم بعملية الترميم إياه أو التحسين أو البناء، هذا ما لم يكون عدم تسلم المبلغ راجعا إلى خطأ المدين ما دام الدائن مستعد للتسليم في أي وقت، وقد سمح المشرع الجزائري بممارسة القروض الاستهلاكية بفائدة من خلال القانون 21/84 الصادر في 1984/12/24 المعدل والمتمم للقانون المدني الصادر بموجب الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، وفي المقابل من ذلك أقر بمنح الفوائد في القروض المبرمة بين الأفراد². وحسب نص المادتان 455 و 456 من القانون المدني الجزائري؛ فإن الوزير المكلف

1. محمد محمد أبو زيد، المرجع السابق، ص. 198.

2. الياقوت عرعار، المرجع السابق، ص. 139.

بالمالية هو الذي يتول تحديد وتنظيم أسعار ومعدلات الفوائد، لكن بعد الإصلاحات التي عرفها القطاع المالي والمصرفي أصبح البنك المركزي هو الذي تولى هذه المهمة¹.

رابعا: ضمانات تمويل العقاري.

تتمثل ضمانات التمويل العقاري في ضمانات شخصية وعينية وهي كالتالي:

1. ضمانات شخصية.

يتمثل هذا الضمان في تعهد الشخص أو الممول بسداد قيمة اتفاق التمويل إذ لم يوف طالب التمويل أو المقترض بالتزاماته في موعدها، وأهم الضمانات والتأمينات الشخصية، نجد الكفالة، التأمين، نتطرق لها كما يلي:

أ)- الكفالة.

تعد الكفالة من أهم نظم التأمينات الشخصية التي تحقق مصلحة الكل من الدائن والمدين، وحسب نص المادة 644 من التقنين المدني الجزائري التي نصت على أنه: "الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأي يفي بهذا الالتزام إذ لم يف به المدين نفسه"² فالكفالة التزام وتعهد شخص يسمى بالكفيل تنفيذ التزامات طالب التمويل والذي يسمى بالمكفول تجاه البنك الممول إذ لم يستطع الوفاء بهذه الالتزامات عند حلول أجل الاستحقاق.

ب)- التأمين.

إن التأمين يشكل ضمانا شخصيا في التمويل العقاري، حيث يعطي للبنك الممول الحق في الاستفادة من التعويض عن الأضرار التي تلحقه جراء عدم التزام المدين بدفع ماله قبل الدائن المقرض

1. ج، ر. ج. ج. ع. 72 المؤرخة في: 1994/11/06، ص. 33.

2- المادة 644 من التقنين المدني الجزائري، ص، 107

سواء بسبب الإفلاس، الكوارث، إعساره ووفاته. وقد نظم المشرع الجزائري عقد التأمين في التقنين المدني بموجب المواد من 619 إلى 625¹.

(2) الضمانات العينية.

هي تلك التأمينات التي تجعل الدائن الذي يتمتع بها حق التقدم و *droit de préférence* حق التبع *droit de suite* على غيره من الدائنين، وعكس الضمانات الشخصية تركز الضمانات العينية على موضوع الشيء المقدم الذي يتمثل في ما يقدمه المقترض طالب التمويل من أصول مادية أو مالية للحصول على القرض أو التمويل كعقارات أو المنقولات وغيرها من السلع والمنتجات المادية، كما يمكن أن يكون موضوع الضمان أوراق مالية². وعليه لذا نقوم بدراسة الرهن الرسمي، الرهن الحيازي، والامتياز، كضمانات عينية في اتفاق التمويل العقاري.

(أ) - الرهن الرسمي.

الرهن الرسمي يطلق على العقد الذي يترتب به للدائن حق عيني مخصص لوفاء دينه، ويطلق أيضا على الحق العيني الذي يترتب لضمان لوفاء دينه، فالعقد الرسمي يتم بين الدائن المرتهن ومالك العقار المرهون سواء كان هذا المالك هو المدين أو كان كفيلا عينيا، أما الحق العيني الذي يترتب للدائن ضمان لوفاء دينه فهو حق عيني عقاري يترتب على العقار المخصص لوفاء الدين، ولكي ينشأ الرهن الرسمي يجب توفر الشروط الآتية؛

. أن يكون محل الرهن عقار أو حق انتفاع وارد على عقار.

. أن يكون العقار مما يجوز التعامل فيه وبيعه في المزاد العلني.

. تعيين العقار المرهون تعيينا دقيقا.

. ملكية الراهن للعقار المرهون.

1. الياقوت عرعار، المرجع السابق، ص. 147.

2 عبد الرزاق أحمد السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، التأمينات العينية والشخصية، ج. 10، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، سنة: 1970، ص. 262.

. أن يخضع الرهن الرسمي للإجراءات الشكلية القانونية¹.

(ب) - الرهن الحيازي.

بالنسبة لأحكام الرهن الحيازي فإنه تطبق الأحكام المنصوص عليها في المادتان : 893 و 904 المتعلقة بالرهن الرسمي (المادة 950 من التقنين المدني الجزائري) وعليه يمكن للبنوك والمؤسسات المالية أن تمنع قروض عقارية مقابل ضمان يتمثل في الرهن الحيازي، وفي هذا الصدد فقد تضمن الأمر رقم 11-03 المتعلق بالنقد على ما يمكن أن يرد عليه الرهن الحيازي من محل ورهن للسندات والعقار والبضائع وأموال منقولة ومقتضى الرهن الحيازي هو انتقال الحيازة إلى الدائن المرتهن (البنك أو المؤسسة المالية) وهذا ما قضت به المادتان 32 من التقنين التجاري الجزائري و 951 من التقنين المدني الجزائري².

(ج) - الامتياز.

عرفت المادة 982 من التقنين المدني الجزائري حق الامتياز بأنه: "أولوية يقررها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني". ويترتب الدائنون أصحاب حقوق الامتياز بحسب صفة الدين، ويتولى القانون تحديد درجات الامتياز، أما فيما يتعلق بالدائنين أصحاب حقوق الرهن، فيتم ترتيبهم انطلاقاً من تاريخ قيد الرهن إذا ورد على عقار، أو من تاريخ ثبوت التاريخ إذا كان الرهن وارد على المنقول³. وتسري على حقوق الامتياز العقارية أحكام الرهن الرسمي. وتحدد مرتبة الامتياز بموجب أحكام التقنين المدني (المواد من 990 إلى 1001) مع مراعاة النصوص الخاصة في هذا المجال⁴.

1. الياقوت عرعار، المرجع السابق، ص. 162.

2 أحكام المواد من 121 إلى 124 من الأمر رقم: 11-03 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالنقد والقروض، المعدل والمتمم بمقتضى الأمر رقم: 01/07 المؤرخ في 01 مارس 2007

3. الياقوت عرعار، المرجع السابق، ص. 163.

4. تُراجع المواد: 2/1/986، 987، 988، من التقنين المدني الجزائري الصادر بموجب الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المعدل والمتمم،

الفرع الثالث: المخطط الجديد لتمويل السكن في الجزائر.

لقد قررت الحكومة منذ بداية سنة 1995 الشروع في إصلاح حذر لنظام تمويل السكن في إطار

نظرة تقوم آنذاك على الأسس التالية؛

. التمييز بين فئتين للتمويل، واحدة خاصة اجتماعية وجهة للفئات المعينة، حيث يمكن لهذا الصنف من البرامج السكنية أن يكون موضوع التمويل من ميزانية الدولة، غير أن حجم إنجاز هذه المساكن يتقلص بالضرورة ولا يمكن بأية حال برنامج دعم لتقويض أزمة السكن.

أما القناة الثانية، فتقوم في ظل نظام تنافسي يتوجه أساسا للأشكال الأخرى وفي مقدمتها السكن الترقوي الذي لا يمول إلا تجاريا، والذي ينتظر من حجم إنجازاته أن يكون أكثر أهمية من الأول.¹

. تسهيل الحصول على القرض العقاري الذي يصبح منتوجا بنكيا يمكن تسويقه حسب ما يلاءم طالبه، وما يتماشى مع مصالح الزبائن وهو ما تعرضه عليهم البنوك التجارية.

. توسيع القرض العقاري ليأخذ الشكلين التاليين؛

الشكل الأول: قروض موجهة للمؤسسات التي تمول وهذا القرض يعتبر كلاسيكيا، كما أن هذا النوع من القروض سيكون قابلا لإعادة تمويل البنوك التجارية.

الشكل الثاني: قروض موجهة للمؤسسات التي تمول الطلب، ويكون نحو مثل هذه القروض أكثر بطئا، والخطر البنكي الناجم عنها أكثر أهمية وهي غير قابلة لإعادة تمويل البنوك.²

ويمكن حصر أهداف إستراتيجية القطاع السكن كالأتي³.

. إقامة سكن لائق لذوي المداخيل المنخفضة.

. تحسين البيئة العمرانية والسكنية للمدن (وذلك برفع مستوى أداء البنى التحتية والخدمات).

1. مُجَّد عمران، المرجع السابق، ص. 07.

2. مُجَّد عمران، المرجع السابق، ص. 08.

3. عقيل عبد الله عبد الجليل وسهى مصطفى حامد، الاستثمار في القطاع السكني و تمويله، مجلة المخطط والتنمية، العراق، ع. 24، سنة: 2011، ص. 35-36.

- * إن تحقيق هذه الأهداف لابد من القطاع العام أن يؤدي دورا أساسيا في تمكين القطاع الخاص في المشاركة في تمويل قطاع السكن وذلك عن طريق:
- تشريع القوانين واللوائح اللازمة التي تضمن الدعم وتقلل المخاطر التي يتعرض لها القطاع الخاص.
 - دعم الأنشطة السائدة لعملية التشييد والإعمار.
 - تفعيل دور أجهزة الرقابة والمتابعة على نسب الإنجاز وضمن السقف للأهداف الموضوعة ونسب الإنفاق ضمن مراحل التنفيذ.
 - وتتمحور الإستراتيجيات المقترحة في إقامة مدن جديدة مستقبلا ذاتيا أو إقامة مجتمعات سكنية داخل المدن المقامة.
 - مدى فعالية الدولة من تقديم الإعانات للمواطن لمساعدته للحصول على سكن اللائق وتمكينه من البقاء في السكن الذي يشغله¹.

الفرع الرابع: مضمون برنامج السكن 2015-2019.

- تسعى وزارة السكن والعمران والمدينة إلى إنجاز 1.6 مليون مسكن في إطار البرنامج الخماسي 2015-2019، وتم تقسيم هذا البرنامج كالتالي؛
- **800.000 سكن عمومي إيجاري:** المعروف بالسكن الاجتماعي هذه الصيغة موجهة إلى الفئات الاجتماعية المحرومة أو تعيش في ظروف سكنية سيئة، وللاستفادة من هذه الصيغة السكنية يتوجب لطالب أن لا يتجاوز دخله الشهري 24.000 د ج، وستكفل بهذا المشروع دواوين الترقية والتسيير العقاري.
 - **400.000 وحدة سكنية البيع بالإيجار:** وهذه الصيغة موجهة إلى المواطنين الذين ينتمون إلى الطبقة المتوسطة والذي يمكنهم امتلاك هذه السكنات بعد فترة من الإيجار، ويجب أن يكون الدخل الشهري لطالب هذه الصيغة من السكن ما بين 24.000 د ج و108.000 د ج، ويتكفل بهذا البرنامج الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل".

1. ابتسام طوبال، المرجع السابق، ص. 125-130.

400.000 سكن ريفي: تتمثل هذه الصيغة في إنجاز سكن لائق في المحيط الريفي عبر البناء الذاتي

وذلك في إطار سياسة الدولة الرامية إلى تطوير الفضاءات الريفية إلى استقرار السكان.

ويعطي الصندوق الوطني للسكن مساعدات للمستفيدين إعانة مالية تقدم نقدا مقسمة على قسطين

حسب تقدم الأعمال¹. وبالإضافة إلى ذلك فإن البرنامج الخماسي الجديد القطاع سيشهد إدخال

صيغة جديدة للسكن ويتعلق الأمر بالبناء الذاتي من خلال تجزئة الأراضي.

وستمنح هذه الصيغة الجديدة للمواطن فرصة لإنجاز مسكنه الخاص بنفسه بعد الحصول على قطعة

أرض ومساعدة مالية من طرف الدولة وذلك حسب خطط عمراي وموصفات تقنية محددة، وسيتم

تقسيم الأراضي في المرحلة الأولى لولايات الجنوب والهضاب العليا ليشمل في المرحلة ثانية ولايات

الشمال، ومن جهة أخرى سيتم التخلي عن صيغة السكن الترقوي المدعم في هذا الخماسي الجديد

مع إتمام إنجاز مشاريع التي تم إطلاقها في إطار هذا البرامج السابقة.

ويجري إنجاز هذا النمط من السكنات من طرف مرقى عقاري (عمومي أو خاص)، بتركيبة مالية

تتكون من مساهمة شخصية للمستفيد وقرض بفوائد مخفضة وإعانة مالية مباشرة يقدمها الصندوق

الوطني للسكن، ومن جهة أخرى تتوقع الوزارة مواصلة البرنامج الإضافي للسكن الذي تم إطلاقه في

2013 والذي يهدف إلى إنجاز 575.350 مسكنا مقسم كالتالي؛

. 73.000 مسكن ترقوي إيجاري.

. 119.500 سكن ريفي.

. 1.000 سكن ترقوي مدعم.

. 230.000 سكن بيع بالإيجار.

. 151.850 سكن ترقوي عمومي التي تعد صيغة موجهة إلى المواطنين المنتمين إلى الطبقة المتوسطة

والذي تتراوح أجورهم بين 108.000 د ج و 216.000 د ج، ويتم إنجاز هذا البرنامج من طرف

1. وزارة السكن والعمران، الجزائر، المرجع السابق، ص.2.

المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، ولا يستفيد هذا النوع من السكنات من أي دعم مباشرة للدولة ما يفسر سعره المرتفع مقارنة بالصيغ الأخرى¹.

ويضاف إلى هذا البرنامج 65.000 مسكن بصيغة البيع بالإيجار للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط التي تم منحها لفرعها "التأمين السكني" ولم يسلم هذا البرنامج الذي تم إطلاقه في سنة 2006 إلا حوالي 11.000 مسكن إلى غاية نهاية 2014، وستسمح مواصلة هذا البرنامج بتخفيف الضغط على برنامج "عدل" بما أن هذه الوكالة هي التي تختار المستفيدين بالاعتماد على قوائم المسجلين 2001-2002.

وتهدف الوزارة من خلال البرامج القضاء نهائيا على السكنات الفوضوية قبل نهاية 2015 وحل أزمة السكن في نهاية سنة 2018².

. وقد تم التأكيد على إرادة الدولة في تعزيز القدرات الوطنية في مجال البناء بدعوة الفاعلين من الخارج وتحسين العمل بين الشركات الوطنية الأجنبية، وأن فضل عدم الخوض في تفاصيل أن البرنامج الخماسي الجديد سيمتد بين سنتي 2015-2019؛ وأن مضمون هذا البرنامج كفيل بتسوية أزمة السكن في الجزائر، وتغطية الطلب الوطني على السكن، تماشيا مع الإمكانيات المادية لكل فئة من فئات المجتمع وبحسب الصيغ المعتمدة من قبل الدولة.

وذلك بالمراهنة على أن "البرنامج الجديد" أي الخماسي الممتد بين 2015-2019 سيسمح بتقليص أزمة السكن التي عرفت الجزائر إلى يومنا هذا، ما يستلزم إنتاج أنظمة جديدة فعالة لتحديث القطاع والوسائل المستعملة للبناء³.

1. وزارة السكن و العمران، الجزائر، المرجع السابق، ص.2.

2. المرجع نفسه، ص.3.

3. جدد وزير السكن والعمران والمدينة (آنذاك)، عبد المجيد تبون، أن برنامج السكن للسنوات الخمس القادمة سينيهي أزمة السكن في الجزائر، يوم 11/05/2017. لوحظ يوم: 12/50/2017.

*وعلى ضوء ما تقدم من خلال دراستنا لهذا الفصل الثاني؛ تبين أن تفاقم أزمة السكن في الجزائر أصبح يشكل الشغل الشاغل للمواطن البسيط وللدولة على حد سواء، حيث أصبح من السهل تحديد مستوى هذا العجز خصوصا عندما يتعلق الأمر بربط الطلب على السكن بالقدرة الشرائية للمواطن، ومما ازد في تفاقم الأوضاع لقطاع السكن هو عدم كفاية الموارد المالي، بل وفي حالة توفرها تصادف عراقيل في تخصيصها وتأخر صبها، وعجز قطاع السكن عن تأدية دوره في تغطية الاحتياجات من حيث الجودة، التوقيت والتكلفة.

* ومنه نرى أنه يجب لفت انتباه السلطات العمومية إلى ضرورة تحديد سياسة ناجعة خاصة للسكن، تتوقف هذه السياسة بين حرص الدولة على الانسحاب من البناء والتفرغ إلى عملية التنظيم وفرض احترام القوانين العمرانية ومعايير البناء وتجنيد التمويل الخارجي وتنظيم سوق الإيجار، على أن تستفيد الترقية العقارية من إجراءات تحفيزية و ضمانات لحمايتهم أكثر، وأخيراً ضغط المواطن الذي ينبغي أن يشارك ضمن إطار تنظيمي في تمويل وإنجاز سكنه.

وفي الأخير نستطيع القول أن الجزائر حاولت السيطرة على البنوك والمؤسسات المالية التي تقوم بتمويل قطاع السكن وعرض ودراسة بعض الاستراتيجيات للتخلص من الأزمة وإيجاد حل لها باستعمال مجموعة من الإجراءات التنظيمية.

وختاماً لما ذكر، يعد قطاع السكن من أهم القطاعات التي تعتمد عليها الاقتصاديات في تحريك عجلة التنمية، كما لها من علاقة مع مختلف النشاطات الاقتصادية، خصوصاً فيما يتعلق بتمويل قطاع السكن والذي يحتل مكانة معتبرة ضمن إستراتيجية التنمية الاجتماعية والاقتصادية، وبالتالي يؤدي إلى الاستقرار في شتى المجالات، هذا ما جعل السلطات العمومية تولي اهتماماً كبيراً لهذا القطاع بهدف تقليص نسبة العجز المتزايد في القطاع منذ الاستقلال إلى غاية يومنا هذا، لذلك سياسة السكن في الجزائر التي كانت ولا زالت تعتمد في مجملها على فلسفة محورية تتلخص في لعب ذلك الدور الأساسي للدولة في الإنجاز والتسيير، بما في ذلك التمويل والتوزيع، بل تعدى دور الدولة في بعض الأحيان، إلى التدخل حتى في البناء الذاتي والترقية العقارية، الأمر الذي قد زاد في تعقيد أزمة السكن في بلادنا كثيراً على مرّ العقود بعد الاستقلال وإلى اليوم.

هذه السياسة برهنت مع مرور الوقت، عن فشلها في تحقيق الأهداف المنشودة، وذلك بالرغم من المبالغ الباهظة التي صرفت في هذا القطاع، فقد تحولت كل الجهود التي بذلت في هذا الميدان منذ أمد بعيد إلى ما أصبح يعرف بأزمة السكن في الجزائر، وازدادت هذه الأزمة تعقيداً يوماً بعد يوم، سنة بعد سنة، وقد نتج ذلك منذ الوهلة الأولى تزايد معدل نمو السكان بدون تزايد مماثل في عدد السكنات، إضافة إلى تزايد النزوح الريفي اتجاه المدن التي عرفتها عشرية التسعينيات.

بالإضافة إلى مشكلة توفير وتخصيص العقارات التي تنجز عليها السكنات بمختلف صيغها، والتي تعتبر إلى حد ما من بين المشاكل الرئيسية التي وجب على السلطات العمومية أن توليها العناية الكافية من أجل حل مشكلة السكن، بالإضافة إلى مشكلة أخرى رئيسية لا تقل أهمية عن الأولى تتمثل في صعوبة تقديم القروض العقارية من طرف الجهاز المصرفي، بعيداً عن كل المزايدات والبيروقراطية في التعامل، سواء كان ذلك مع المقاولين أو مع الراغبين في امتلاك سكن لائق.

من خلال ذلك تضح لنا أن قطاع السكن في الجزائر مرتبط بعدة قطاعات أخرى عمومية أو خاصة، فهو يحتل مكانة معتبرة ضمن إستراتيجية التنمية الاجتماعية والاقتصادية، إذ أصبح

الشغل الشاغل للسلطة العمومية التي تحاول تقليص نسبة العجز المتزايد باستمرار بالرغم من الشعارات والأهداف المسطرة التي تصبو إلى القضاء على مشكلة السكن في الجزائر في أقرب الآجال. وقد سخرت وسطرت الكثير من البرامج الاستعجالية منذرك على سبيل المائل؛ سكنات البيع بالإيجار، الترقوي العمومي، تخصيص قروض للبناء، ...، وكذا الأخذ بعين الاعتبار سياسة التمويل التي اتبعتها الدولة سواء كان ذلك يتعلق بالسكن الاجتماعي أو السكن الترقوي. فضلا عن ذلك لوحظ عدم وجود نظام مالي قوي شفاف، خال من البيروقراطية والعراقيل والتعقيدات الإدارية، خاصة وأن نظام التمويل في الجزائر يتميز عن غيره من الدول المتقدمة بالبساطة هذا ما جعل الدولة تسعى في تطويره في إطار إنعاش الحظيرة السكنية. وعلى مستوى المؤسسات والهيئات المالية التي من شأنها جعل قطاع السكن أكثر نجاعة وتكييفه مع متطلبات اقتصاد السوق، وتبسيط إجراءات الحصول على القروض لتمويل مشاريع السكن، ولن يتأتى ذلك إلا باقتناع وخضوع المؤسسات المالية والبنكية للقواعد التجارية، وواجب تحقيق الأهداف والشروع فيها داخل نظام تمويل السكن. هذا على أساس تنوع موارده.

وبما أن التمويل عنصر حساس، فهو لا يؤثر فقط في الطلب بل يتحكم أيضا في درجة عرض السكنات، وإن اعتماد الدولة سياسة تشجيع مساهمة البنوك في تمويل العقار ساعد على نزع عبء كبير على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الذي عمل على تمويل السكنات بمفرده في المراحل الأولى المهمة للجزائر المستقلة، وبإعطاء البنوك الحرية الكاملة في منح القروض العقارية، الأمر الذي يكون له أثر إيجابي خاصة لذوي الدخل المتوسط، بما أنه فيه إمكانية متاحة لحصولهم على سكنات لائقة.

وعلى ضوء ما تقدم من نتائج يمكن استخلاص بعض التوجيهات التي لا بد من إتباعها نظرا لأهميتها في الحد من أزمة السكن في الجزائر، نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر ما يلي؛

- ضرورة إيجاد وتحديد طرق وآليات مستعجلة، التي يمكن بها تغطية العجز المالي بغية إنهاء إنجاز المشاريع التي شرع فيها منذ مدة.

- وضع وتسطير سياسة سكنية قصيرة ومتوسطة وطويلة الأجل، من الناحية الكمية والكيفية.
- تحديد الكيفية التي يمكن بواسطتها تسيير الفترة الانتقالية إلى حين وضع نظام جديد لتمويل السكن الترقوي وخلق المؤسسات المالية التي تتكفل بذلك.
- تبيان الكيفية التي يمكن بواسطتها توجيه الادخار العائلي إلى تمويل مختلف مشاريع وصيغ السكن المتاحة في الجزائر.
- الاقتناع بضرورة إدراك حقيقة عدم إمكانية الدولة، بأية حال من الأحوال، لا حالياً ولا مستقبلاً، - لاسيما في الصعوبات المالية التي تمر بها الجزائر - الاستمرار في تمويل السكن لوحدها، وعليه لابد من تشجيع وتطوير تمويل السكنات التي سيكون تمويلها من طرف المؤسسات المالية القائمة، على أن تقوم الدولة بمساعدة العائلات ذات الدخل الضعيف والمتوسط للحصول على سكن لائق.
- تطوير وتشجيع القطاع الخاص في المساهمة في تنمية القطاع، وذلك بتقديمه للتسهيلات الممكنة في العمليات الاستثمارية المتمثلة في الطرق والسياسات ووسائل التمويل المختلفة، الأمر الذي من شأنه أن يوفر جزء كبير من الاحتياجات السكنية.
- ينبغي على السلطات العمومية تطوير إدارة القطاع السكني، ورفع كفاءته الإنتاجية وإزالة الصعوبات والقيود الإدارية والفنية، التي تعيق الانطلاقة الفعالة والإنهاء العاجل للمشاريع المعطلة، حتى يتحمل المسؤولية اتجاه مشكلة السكن ومحاربة الآفات الاجتماعية والفساد الذي يسببه قصور هذا القطاع عن أداء الدور المطلوب.
- إعادة الاعتبار للسكن الريفي، ومواصلة دعمه بعدم إيقافه، الأمر الذي من شأنه أن يجد من ظاهرة النزوح نحو المدن، ويكون ذلك ببناء مساكن ريفية جديدة تستجيب لاحتياجات سكانها، وتوفر لهم متطلباتهم الاجتماعية والاقتصادية، كما تستجيب أيضاً للنظم المتبعة في استغلال الأرض، وتعكس أسلوب عيشهم ونمط حياتهم، وتخدم أغراضهم المتعددة حسب البيئة الريفية التي ينتمون إليها.

أولاً: الكتب والمعاجم والقواميس:

(1) - ابن منظور، القاموس: لسان العرب، دار الصادر: بيروت بدون ذكر السنة

(2) - علي بن هادية، بلحسن الباشين والجيلاني بن الحاج يحيى، القاموس الجديد للطلاب، ماهية

القرض العقاري، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1991

ثانياً: الكتب القانونية العامة والمتخصصة:

(1) إسماعيل إبراهيم الشيخ دره، اقتصاديات الإسكان، سلسلة عالم المعرفة، الكويت 1988

(2) السيد عبد العاطي السيد، علم الاجتماع الحضري، دار المعرفة: جامعة القاهرة، ج2، 2003

(3) حسين جمعة، دليل المعلومات العقارية، ط2، دار: جمعية الحفاظ على الثروة العقارية والتنمية

المعمارية، مصر، 2006

(4) حمزة محمود الزبيدي، إدارة الائتمان المصرفي والتحليل الائتماني، دار الوراق، عمان، الأردن،

2001

(5) عبد الحميد ثروت، "اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2007

(6) - عبد الحميد عبد المطلب، البنوك الشاملة، دار الجامعة للنشر، مصر 1998

(7) - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني التأمينات العينية والشخصية، الجزء 10،

دار أحياء التراث العربي، لبنان، 1970

8). عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن، ديوان

المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001

9). عبد المجيد قدرى، تطوير صيغ التمويل القصير الأجل للبنوك الإسلامية، ط1، دار الصفاء للنشر

والتوزيع، عمان، 2002

10)- عبد المعطي رضا أرشيد، محفوظ أحمد جودة، إدارة الائتمان، دار للطباعة والنشر، عمان

الأردن،

11). محفوظ لعشب، الوجيز في القانون المصرفي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004

12)- مراد عبد الفتاح، الموسوعة العقارية، منشأة المعارف، مصر، 2004،

13)- منير إبراهيم الهندي، الفكر الحديث في مصادر التمويل، توزيع منشأة المعارف، الإسكندرية،

مصر، 1998

14)- نجوى إبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويل، دار: الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2005

15). نهي فوزي منصور، التمويل العقاري- آلية تنشيط السوق، قطاع مكتب الوزير الإدارة المركزية

للبحوث المالية والتنمية الإدارية، جمهورية مصر، 2008

16). نور الدين حبابة، الإدارة المالية، دار النهضة العربية، بيروت لبنان، 1997

ثالثا: المقالات والمدخلات::

- (1) . إيمان بوستة، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، المجلات العلمية، مجلة المفكر، ع11، جامعة بسكرة
- (2) - حميد قائد سيف، حكم العقار المعد للبيع، مجلة البحوث الإسلامية، (دون ذكر البلد المصدر)، ع75 رقم المجلة 285، (ربيع الأولى 1426، دون ذكر التاريخ الميلادي
- (3) - سلطاني ليلة، الحقوق و الحريات والواجبات في ظل التعديل الدستوري الجزائري لعام 2016، مقال نشر ب ع7 من مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة لشهر أكتوبر، 2016
- (4) . عقيل عبد الله عبد الجليل وسهى مصطفى حامد، الاستثمار في القطاع السكني و تمويله، مجلة المخطط والتنمية، العراق، ع 24، 2011
- (5) - محمد أبو زيد، اتفاق التمويل العقاري كآلية جديدة لتنشيط سوق العقارات المبنية، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، ع2، السنة 47، جامعة مصر، 2005
- (6) - محمد بوادلي، الائتمان الاستهلاكي في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والإدارية، ع2، مكتب الرشاد للطباعة والنشر والتوزيع، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، 2005
- (7) - مجهول، مجلة المحقق الحلبي، للعلوم القانونية والسياسية ، ع3، السنة السابعة 2010
- (8) - وزارة السكن والعمران، مجلة السكن، في الجزائر لعدد6، اليوم 26ديسمبر، 2011
- (9) -مقال عن السكن الترقوي، اليوم، 2015/03/31

(10)- سلطاني ليلة، الحقوق و الحريات والواجبات في ظل التعديل الدستوري الجزائري لعام 2016،

مقال نشر ب ع7 من مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة لشهر أكتوبر، 2016

رابعا: الرسائل والمذكرات الجامعية:

(أ) - رسائل دكتوراه:

(1) . محمد بن يحيى، واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله، رسالة دكتوراه، جامعة أبي بكر بالقائد،

تلمسان، 2011-2012

(ب) - مذكرات الماجستير

(1) - آسيا قاسيمي، تحليل الضمانات في تقييم جدول تقديم القروض في البنك حالة القرض الشعبي

الجزائري، مذكرة الماجستير، (بدون ذكر الكلية)، جامعة بومرداس، 2008-2009

(2) . إبراهيم حمزي، النظام القانوني لعقد الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة، مذكرة ماجستير، فرع

قانون الأعمال، جامعة تيزي وزو، 2001-2002

(3) . إيمان عمر عسكر، تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الإسكان؛ رسالة ماجستير،

جامعة القاهرة، مصر، 2005

(4) . الياقوت عرعار، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008-

2009

(5) - بشير بن جودي، ضمان القروض البنكية، فرع عقود ومسؤولية، مذكرة ماجستير، بن عكنون،

الجزائر، 2005

6). لطيفة طالي، القرض العقاري، فرع عقود ومسؤولية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، كلية

الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2004

8). عبد القادر محالدي، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة البليدة، دون

ذكر السنة،

9). لمياء فالق، السكن التطوري في مدينة خنشلة الانعكاس على المجال وعلى الإنتاج السكني، مذكرة

لنيل درجة الماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض و الجغرافيا والتهيئة العمرانية، قسم التهيئة

العمرانية، جامعة قسنطينة، 2006

ج)- مذكرات الماستر:

1). بوخاري جمال الدين، إصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر، (2001-2015)، مذكرة

لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم السياسية،

جامعة ورقلة، 2014-2015

2). رقية عزيزي، التمويل العقاري وعلاقته بقطاع السكن، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة

الماستر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم علوم الاقتصادية، جامعة ورقلة 2014-

2015

3). سمية شيخة، التمويل العقاري في البنوك التجارية الجزائرية، دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير

والاحتياط - بنك، مذكرة الماستر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم

الاقتصادية، جامعة ورقلة، 2013-2014

4). فاطمة الحاج قويدر، التمويل كأداة الاستثمار المشاريع الاستثمارية ، مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم علوم التسيير، جامعة ورقلة، (2012-2011)

(د)-مذكرات ليسانس:

1). فوزية ركيبي، الوظيفة المالية ووسائل التمويل في المؤسسة اقتصادية، مذكرة لنيل شهادة ليسانس، معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، المركز الجامعي العقيد آكلي محند والحاج البويرة، ، 2011-2010

2). عائشة قاسمي، دور البنوك الجزائرية في تمويل قطاع السكن الاجتماعي، دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك ورقلة ، مذكرة لنيل شهادة ليسانس، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، 2013-2012

خامسا المحاضرات الجامعية:

1)- بحوث جاهزة، مدخل نظري للسياسة السكنية، الفصل الأول، ص، 2 بدون ذكر البلد (متوفر على الموقع الإلكتروني)

2)- حمليل نوار، عقد البيع بالإيجار، محاضرات أقيمت على طلبة القانون، (دون ذكر كلية)، السنة الجامعية 2007، جامعة تيزي وزو، الجزائر

سادسا: التشريعات:

أ)- التشريعي العادي:

1. القوانين:

- 1- القانون المدني رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق بالملكية الفكرية
- 2- القانون رقم، 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 الخاص بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج.، ع. 49 المؤرخة في 18/11/1990، ص. 1560
- 3- قانون التمويل العقاري، لسنة 2001، المعدل بقانون رقم (55)، لسنة 2014 بتعديل بعض أحكام القانون العقاري الصادر بالقانون 148 لسنة 2001

2- الأوامر:

1. الأمر 70-91، المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتضمن مهنة الموثق، (الملغى)، بالقانون 27/88، المؤرخ في 12/7/1988، القانون الجديد، 02/06، المؤرخ في 20/02/2006
- 2 الأمر رقم 58/75 الصادر في 26/09/1975، المتضمن التقنين المدني المعدل والمتمم، تاريخ آخر تعديل، 31 مايو 2014
- 3 الأمر رقم، 03-11، المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد والقروض المعدل والمتمم بمقتضى الأمر رقم 01/07، المؤرخ في 01 مارس 2007، ج.ر.ج.ج.، ع. 52، الصادرة في 27/08/2003
- 4- الأمر رقم 02/06 الصادر في 12/3/2006، المتعلق بتنظيم المؤسسات البنكية، ج.ر.ج.ج.، ع. 15 الصادرة في 12/03/2006

3 أ - المراسيم التنفيذية:

1- المرسوم التنفيذي رقم 58/94 المؤرخ في 7 مارس 1994، نموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، ج.ر.ج.ح.، ع13

2- المرسوم التنفيذي، رقم: 105/01، المؤرخ في 23/04/2001، المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 33/03، المؤرخ في 13/01/2003، يتضمن صيغة البيع بالإيجار المنظم، ج.ر.ج.ح.، ع25، المؤرخة في 29/04/2001.

3. المرسوم التنفيذي رقم 03-35، المؤرخ في 13 جانفي 2003، عدلت بموجبه المادة 5 من هذا المرسوم

4. المرسوم التنفيذي، رقم 137/04، المعدلة للمادة 7 من المرسوم رقم 35/03، الجريدة الرسمية، ع4، لسنة 2007.

5) المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 235/10 المؤرخ في 2010/10/5 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذلك كيفية منح هذه المساعدة، ج.ر.ج.ح.، ع 58 المؤرخة في: 2010/10/7

(3)-ب- التعليمات:

التعليمية الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 2002/07/31 التي تحدد كيفية الدعم، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البلليدة، 2012

سابعاً: الملتيقيات:

عبد الرزاق سلام، نذير بوسهوة، أفاق التنمية المستدامة في الدول العربية، الملتقي الدولي حول أزمة قطاع

السكن في الدول العربية واقف وأفاق -يومي 2

ثامنا: التقارير:

(1)-مجلس حقوق الإنسان، الدورة19، البند3، من جدول الأعمال، تعزيز وحماية جميع حقوق

الإنسان المدنية، والسياسية، والاقتصادية والاجتماعية والثقافية بما في ذلك الحق في التنمية، تقرير

المقررة الخاصة المعينة بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في

عدم التمييز في هذا السياق، راكيل روليك، بعثة إلى الجزائر من 9 إلى 19 تموز 2011

(2). المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، تقرير عن سكن اجتماعي في الجزائر، الجلسة العامة الرابعة،

تشرين الأولى / أكتوبر 1995 خطاب الوزير الأول، أحمد أويحي، المؤرخ في تشرين الأولى /أكتوبر،

2010، أمام أعضاء المجلس الشعبي الوطني: وزارة السكن والعمران، مجلة السكن، العدد6، كانون

الثاني/ يناير 2011

(3)- خطاب وزير السكن والعمران والمدينة، عبد المجيد تبون، برنامج السكن للسنوات الخمس القادمة

سينهي أزمة السكن في الجزائر، يوم 11/05/2017

تاسعا: الوثائق:

. دليل من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، بنك1361 مليون دينار في إطار القروض الممنوحة

لشراء مسكن جديد لدى المرقي العقاري

دليل الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره

عاشرا: قرار:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القرار الوزاري المشترك الصادر في 15/11/1994، المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94، المؤرخ في 4/10/1994، المحدد لقواعد تدخل

الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم

الحادي عشر: مواقع الانترنت:

موقع أكاديمية العربية تناقش مشاكل ومعوقات التمويل العقاري في الوطن العربي، القاهرة، مصر، 19-

2006-02

باللغة الفرنسية:

1-Le site arabe Académie aborde les problèmes et les contraintes de financement immobilier dans le monde arabe, Le Caire, Egypte, 19-02-2006

2.- CNEP- Banque. Analyse comparée des sysetèmes de financement du logement au Maghreb et en France .2003.P3

3-http: // www-djaizair 50.dz/? d8 12:12 31/12/2012

- 4-[http: //www. El bilad online. net modules php: news. 11:25. 25/03/2015](http://www.El bilad online. net modules php: news. 11:25. 25/03/2015)
- 5-[http: //www- el bilad online. Net modulesphp. News 11:25. 25/03/2015.](http://www- el bilad online. Net modulesphp. News 11:25. 25/03/2015.)
- 6-[http: // www- djzair 50. Dz/? D8/ 13 :57. 09/03/2003](http:// www- djzair 50. Dz/? D8/ 13 :57. 09/03/2003)
- 7-[Alseyassi- dz.com/ara/ sejut- php? ID:22/8. 2:38:59. 31/10/2016](http:// Alseyassi- dz.com/ara/ sejut- php? ID:22/8. 2:38:59. 31/10/2016)
- 8- <http:// ww. Ennhar online.com./lhread 16312. 15.40. 20/12/2012>
- 9-[http: // www. Mhu.gov.dz.15.40. 20/12/2012](http:// www. Mhu.gov.dz.15.40. 20/12/2012)
- 10-<http://research-ready.blogspot.com/2012/06/introduction-to-theory-of-housing.html>