

جامعة سعد دحلب بالبليدة

كلية الحقوق

قسم القانون الخاص

مذكرة ماجستير

التخصص : القانون العقاري و الزراعي
القرض العقاري في التشريع الجزائري

من طرف

مخالدي عبد القادر

أمام اللجنة المشكلة من:

رئيسا	أستاذ محاضر ، جامعة البليدة	رشيد بن شويخ
مشرفا ومقررا	أستاذ التعليم العالي ، جامعة البليدة	محمودي مراد
عضوا مناقشا	أستاذ التعليم العالي ، جامعة الجزائر	زيروتي الطيب
عضوا مناقشا	أستاذ مكلف بالدروس ,جامعة البليدة	فريد ناشف

البليدة ، ماي 2007

ملخص

إن القرض العقاري هو نظام أو وسيلة لتمويل النشاطات المتعلقة بالترقية العقارية و التنمية الفلاحية و يعرف بأنه كل عمل يرد على الأملاك العقارية لقاء عوض يضع بموجبه شخص يتمثل في مؤسسة القرض أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر يتمثل في المستفيد على أن يلتزم هذا الأخير بالتوقيع على الضمان أو الكفالة و أن هذا النظام يكتسي أهمية سياسية و اقتصادية و اجتماعية و مالية و يدفع بعجلة التقدم للدولة و يحقق أكبر قدر من رغبات الأشخاص سواء تعلق الأمر بالسكن أو التنمية الفلاحية .

و قد أحاط المشرع الجزائري الاستفادة من القرض العقاري بجملة من الشروط تتعلق أساسا بالسن و الإقامة و الدخل الفردي لطالبه و إثبات الأشغال فعليا و ميدانيا و فتح حساب بنكي و تقديم مساهمة شخصية تتحدد حسب القيمة الإجمالية للمشروع بالإضافة إلى تقديم الضمانات الكافية الكفيلة بتسديد مبلغ القرض في الآجال القانونية المتفق عليها بين مؤسسة القرض و المستفيد و قد أوجب القانون إفراغ الاتفاق المبرم بين هذين الأخيرين في عقد أو اتفاقية تلتزم بموجبها مؤسسة القرض بتقديم مبلغ القرض المتفق عليه دفعة واحدة أو على مراحل متتالية و متعاقبة حسب نسبة تقدم الأشغال و لا يمكن لمؤسسة القرض العدول عن تمويلها إلا في الحالات التي يحددها القانون و التنظيم المعمول به أو في حالة إخلال المستفيد بالتزاماته التي تحددها الاتفاقية أو دفتر الشروط و الأعباء و مقابل ذلك يلتزم المستفيد إنجاز مجموع الأعمال و الأشغال المقررة و المحددة في اتفاقية القرض و تسديد مبلغ القرض في الآجال المتفق عليها و في حالة عجز المستفيد عن التسديد فإنه يمكن لمؤسسة القرض استرجاع مبلغ القرض عن طريق الضمانات التي قدمها المستفيد .

و تجدر الملاحظة إلى الجزائر بعد استقلالها سنة 1962 كانت المؤسسات التي تشكل جهازها المالي مؤسسات أجنبية مائة بالمائة و لذلك كان لزاما تدخل الدولة في هذا المجال لحماية تمويل الجهاز الإنتاجي و خاصة تمويل الأشغال العقارية و قد تأتي لها ذلك بتأميم المؤسسات المالية الأجنبية و خلق مؤسسات مالية وطنية جديدة منها البنك المركزي الجزائري الذي كانت مهمته مراقبة السوق النقدية عن طريق القروض القصيرة التي يتم تجديدها أحيانا لتتحول إلى قروض متوسطة و الصندوق الجزائري للتنمية الذي كانت مهمته تمويل استثمارات التنمية حسب الأولويات الاقتصادية التي تحددها الدولة في برامجها الإنمائية أو في التخطيط الشامل و هي تمويلات في صورة قروض متوسطة و طويلة الأجل بالإضافة إلى الصندوق الوطني للادخار الذي يعتبر وسيلة لتجديد المدخرات الفردية و البنك الوطني الجزائري و القرض الشعبي الجزائري و بنك الجزائر الخارجي و بعد فشل السياسة المنتهجة من طرف الجزائر في تحقيق تنمية العقار بسبب احتكار الدولة لمختلف النشاطات و الأشغال و الأعمال المتعلقة بتنمية العقار تحت إشراف المؤسسات العمومية و كبح المبادرات الفردية و الشخصية تحتم على المشرع الجزائري التدخل عن طرق خلق وسائل تمويل تشجع المبادرة الفردية فأصدر القانون المؤرخ في 19/08/1986 رقم 12/86 المتعلق بنظام البنوك و القروض و قد واکب صدور هذا القانون عدة قوانين تتعلق بالعقار منها القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية و القانون 19/87 المتعلق بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم و و قد اعتبر القانون 12/86 المتعلق بنظام البنوك و القروض المشار إليه أعلاه انفتاحا حقيقيا من أجل تعبئة الاستثمار الخاص في المجال العقاري و لكن لم يحقق هذا القانون الأهداف المرجوة نظرا للظروف السياسية و الاقتصادية التي صدر

فيها التي تميزت بانخفاض الموارد المالية الإجمالية للجزائر و هو ما انعكس سلبا على ميزانية تنمية العقار و قد استمر انخفاض استهلاك القروض من سنة إلى سنة أخرى و لكن الشيء الذي تميز به هذا القانون هو أنه يهدف إلى استغلال الموارد المالية الخاصة بحيث يشترط على الراغب في الاستفادة من القرض العقاري أن يلتزم بتمويل العملية بأمواله الخاصة في شكل دعم خاص بقيمة 50 % من السعر المتوسط للعملية مما جعل هذا الإجراء يشكل عائقا حقيقيا أمام الخواص لأنه يلزم هؤلاء ضمينا باستعمال موارد ضخمة من أموالهم الخاصة مما جعل القرض العقاري يفقد وظيفته الاقتصادية و الاجتماعية أمام محدودية دخل الخواص و افتقارهم للموارد المالية أو بالأحرى الدعم الخاص الذي يشترطه القانون و هو ما أدى إلى استحالة تطبيق هذا القانون لعدم توافقه مع المعطيات العملية مما أدى بالمشروع الجزائري التدخل من جديد بإعادة النظر في هذه السياسة فصدر القانون 10/90 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالنقد و القرض و قد كان صدور هذا القانون تمهيدا لاعتماد و صدور القانون 12/93 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار خاصة أن الاستثمار في الميدان العقاري يتطلب تمويلا ماليا ضخما من أجل بعث حقيقي لترقية العقار في إطار التحولات الاقتصادية الشاملة الناتجة عن الإصلاحات و قد تناول القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد و القرض المشار إليه أعلاه على الخصوص تعريف القرض ، مجلس النقد و القرض ، صلاحيات البنك المركزي و عملياته في مجال القرض ، الاتفاقيات مع المسيرين و حماية المقترضين بالإضافة إلى أحكام مختلفة .

و الجدير بالذكر أن تفعيل القرض العقاري كوسيلة تمويل العقار يؤثر في تنمية على الوجه الذي يحقق أهدافا سياسية و اقتصادية و اجتماعية ففي مجال الترقية العقارية فإن تمويلها تتطلب إجراءات و شروط تتلاءم و تتناسب مع خصوصياتها و أن القرض يكون موجها فيها إلى البناء و التشييد ومختلف مشاريع الإنجاز في إطار بناء مساكن فردية أو جماعية أو في إطار التعاونيات العقارية أو إنشاء المناطق الصناعية باستعمال مختلف تقنيات الترقية العقارية و موجها أيضا إلى التجديد الذي يكون بالزيادة في الحجم أو الارتفاع و أن الأملاك العقارية التي تكون محلا للإنجاز و التجديد تتخذ ثلاث صور ، الصورة الأولى تتمثل في الأرض الفضاء غير العامرة سواء كانت فلاحية أم لا و الصورة الثانية تتمثل في البناء المشيد بغرض السكن بصفة أساسية كالمساكن الفردية و العمارات بغرض ممارسة نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري كالمجال التجارية و الأسواق أما الصورة الثالثة في المعبر عنها في الفقه بالمنشآت الثابتة و هي كل بناء غير مخصص لسكن الإنسان و الحيوان و للاستفادة من القرض الموجه للترقية العقارية يشترط في الراغب في ذلك أن يكون له مدخول ثابت أكثر من مرتين أو يساوي الأجر الوطني الأدنى المضمون و أن يقدم عقد أو وعد لبيع مسكن و أن يساهم بنسبة 20% على الأقل من ثمن المسكن و أن يكون له عقد ملكية قطعة أرضية بالنسبة لقرض بناء مسكن و أن يتحصل على رلاخصة بناء مع إجراء حساب تقديري للبناء أو التوسع أو التهيئة و أن يكون له حساب بنكي في الوكالة البنكية المانحة للقرض و أن قيمة القرض لا تتعدى نسبة 80 % من ثمن المسكن أو البناء أو التوسع أو التهيئة في حدود 3 ملايين دينار جزائري كحد أقصى و أن المدة القصوى للقرض قد تصل إلى 20 سنة و أن يقدم الراغب ضمانات كافية و كفيلة بتسديد مبلغ القرض .

أما في مجال الأراضي الفلاحية فإن موضوع القرض يتحدد حسب الوجهة المحددة لتمويلها فقد يكون موجها لاستصلاح الأراضي و أعمال التربة أو شراء الوسائل و المعدات الفلاحية ذات التكنولوجيا العالية لرفع نسبة المنتج الفلاحي و قد يكون موجها لتوفير مياه السقي بحفر الآبار و شراء التجهيزات اللازمة أو اقتناء الشتلات و البذور و الأسمدة و الأدوية و قد يكون موجها لتربية الحيوانات بشرط أن لا يخرج عن الغرض الفلاحي المخصص له تطبيقا للسياسة التنموية المنتهجة ، و للقرض الفلاحي شروط و إجراءات خاصة لخصوصية الغرض الموجه له .

و إذا أردنا تقييم القرض العقاري في الجزائر من حيث تحقيق الأهداف السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية فنقول أنه بفضل القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد و القرض و القوانين المعدلة له أصبحت البنوك مستقلة و حرة فيما يتعلق بمنح القروض و تحديد قيمتها حسب حجم العملية الاستثمارية كما أن القروض العقارية توسعت أكثر من حيث المؤسسات البنكية المانحة لها و أن هذا القانون يعطي و يمنح الفرص للجمهور للاستثمار في الميدان العقاري و يوفر لهم الدعم و التمويل المالي اللازم للعملية حسب حجم العملية و قيمتها المالية و لا يهدف إلى استغلال رأسمال الخاص بشكل كبير .

و لكن الملاحظ أن هناك عوائق و أسباب تشل الاستثمار في الميدان العقاري في الجزائر و تتمثل أساسا في النمو الديمغرافي المتزايد ، غياب ثقافة القرض في المجتمع الجزائري ، محدودية الدخل الفردي ، مشكلة الحصول على العقار ، ارتفاع نسبة الفوائد ، عدم متابعة الاستثمارات العقارية الممولة عن طريق القروض و إشكالية عدم التوازن الجهوي و لهذا اقترحنا في هذا السياق حلول جديّة و واقعية لتجاوز تلك العوائق تتمثل في اتخاذ إجراءات و وسائل كفيلة بتنظيم المواليد بشكل يجعلها تتناسب مع موارد الدولة و على وسائل الإعلام أن تلعب دورها في نشر ثقافة القرض و تقريب مفهومه لكل أفراد المجتمع و رفع قيمة الأجر الوطني الأدنى المضمون إلى الحد الذي يجعله يتماشى مع مستوى معيشة المواطن و سياسة القرض العقاري و تسهيا إمكانية الحصول على العقار و لعل أن مشروع القانون المتعلق ببيع و إيجار الأراضي الفلاحية يبقى كفيل بحل مشكلة الحصول على العقار و من واجب الدولة كذلك إعادة النظر في نسبة الفائدة بتخفيضها و جعلها تتناسب و حجم المشاريع العقارية و حجم الاستثمار حسب ترتيب الأولويات حتي يحقق القرض العقاري وظيفته الاجتماعية و من وجب الدولة كذلك الاستثمارات الممولة عن طريق القروض عن طريق هيئاتها المتخصصة حتى لا يخرج القرض عن هدفه المخصص له المتمثل في تنمية و ترقية العقار الذي يستتبع تحقيق أهداف اقتصادية و اجتماعية و أخيرا من واجب الدولة التدخل عاجلا لتهيئة أرضية التوازن الجهوي في الجزائر بين الريف و المدينة بشكل يجعل نطاق الاستثمار غير محدد جغرافيا بترقية الأرياف عن طريق توفير كل الوسائل التي من شأنها رفع مستوى المعيشة في الريف و جعل القرض العقاري في متناول الجميع طبقا لمبدأ تساوي و تكافؤ الفرص .

و في الأخير نشير إلى أن هذا الحل المقترحة هي اجتهاد شخصي و محاولة منا لكشف الحقائق و نريدها نقطة انطلاق ل طرح النقاش في هذا المجال و حجر أساس لدراسات مستقبلية لتدارك النقائص و معالجتها ميدانيا .

شكر

أقدم بالشكر الجزيل إلى كل من قدم لي يد المساعدة في إنجاز هذا العمل و أخص بالذكر الأستاذ
المشرف الدكتور / محمودي مراد

إلي من تفضل علي طيلة مشوار البحث و الدراسة الطويل .

إلي كل رفاء الدراسة .

إلي أولئك الذين لا يزال فيض علمهم يغمري واتخذهم تكة استند عليها وقدوة اقتدي أثرها
أساتذتي ورفقائي في المهنة .

الفهرس

ملخص

شكر

الفهرس

07	.....	مقدمة
08	.....	1. ماهية القرض العقاري و إطاره التشريعي في الجزائر
09	.....	1.1 ماهية القرض العقاري
09	.....	1.1.1 تعريف القرض العقاري و أهميته
09	.....	1.1.1.1 تعريف القرض العقاري
11	.....	2.1.1.1 أهمية القرض العقاري
12	.....	2.1.1 شروط القرض العقاري واحكامه
12	.....	1.2.1.1 شروط القرض العقاري
14	.....	2.2.1.1 احكام القرض العقاري
16	.....	2.1 الاطار التشريعي للقرض العقاري في الجزائر
16	.....	1.2.1 الاطار التشريعي للقرض العقاري في الجزائر بعد الاستقلال وقبل الاصلاحات
16	.....	1.1.2.1 مرحلة ما قبل صدور القانون رقم 86 / 12 المؤرخ في 19/08/1986 المتعلق بنظام البنوك والقرض
16	.....	2.1.2.1 خلال سريان القانون 86 / 12 المؤرخ في 19/08/1986 المتعلق بنظام البنوك و القرض
21	.....	2.2.1 الاطار التشريعي الجديد للقرض العقاري في الجزائر بعد صدور القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد و القرض (بعد الاصلاحات)
22	.....	1.2.2.1 أسباب وظروف صدور القانون رقم 10/90 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالنقد والقرض
23	.....	2.2.2.1 احكام القانون 10/90 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالنقد والقرض
28	.....	2. تأثير القرض العقاري في تنمية العقار وتقييمه عمليا في الجزائر
29	.....	1.2 تأثير القرض في تنمية العقار في الجزائر
29	.....	1.1.2 تأثير القرض في تنمية وتطوير الترقية العقارية في الجزائر
30	.....	1.1.1.2 تعريف الترقية العقارية وموضوع القرض فيها
32	.....	2.1.1.2 الاجراءات العملية لمباشرة القرض في الترقية العقارية
35	.....	3.1.1.2 علاقة القرض العقاري بتطور الترقية العقارية

2	تأثير القرض في تنمية الاراضي الفلاحية (القرض الفلاحي)	38
1.2.1.2	موضوع القرض الفلاحي	38
2.2.1.2	شروط و إجراءات وأحكام القرض الفلاحي	38
3.2.1.2	علاقة القرض الفلاحي بتنمية الاراضي الفلاحية	42
2.2	دراسة تقييمية لوضعية القرض العقاري في الجزائر	44
1.2.2	تقييم وضعية القرض العقاري في الجزائر	44
1.1.2.2	تقييم القرض العقاري خلال سريان قانون 12/86 المتعلق بنظام البنوك والقرض	44
2.1.2.2	تقييم القرض العقاري في إطار التشريع الجديد في ظل القانون 10/90 المتعلق بالنقد و القرض	45
2.2.2	اسباب فشل القرض العقاري في تحقيق تنمية وترقية العقار في الجزائر و الحلول المقترحة	47
1.2.2.2	اسباب فشل القرض العقاري في تحقيق تنمية وترقية العقار في الجزائر	47
2.2.2.2	الحلول المقترحة	52
55	خاتمة	

الملاحق

المراجع

مقدمة

إن الجزائر بعد استقلالها وجدت نفسها أمام تحديات صعبة على مستوى كل المجالات بما في ذلك المنظومة القانونية الموروثة عن الاستعمار فكان لزاما على الدولة التدخل بإصلاحات قانونية عاجلة تتماشى والتطورات والتغيرات الحاصلة وذلك للتصدي لمختلف المشاكل العالقة خاصة منها في المجال العقاري والمتعلقة خاصة بالإسكان والتعمير والفلاحة عن طريق محاولة توفير مصادر تمويل لها ، ومن هنا بات من الضروري التفكير في إيجاد أنجع السبل والوسائل القانونية التي من شأنها توفير لكل فرد مسكن خاص به ولعائلته وكذلك تنمية القطاع الفلاحي الذي من شأنه تحقيق الاكتفاء الذاتي الغذائي ومن ثم الحد من عملية الإستيراد التي تكلف الدولة الجزء الأكبر من نفقاتها السنوية بالرغم من توفرها على أخصب وأوسع الأراضي الفلاحية .

ونظرا للنمو الديمغرافي الهائل وتزايد المستمر من جهة ومن جهة أخرى عدم قدرة الفرد على توفير مسكن لنفسه بإمكاناته الخاصة لمحدودية دخله، ونظرا لتخلي الفلاحين عن خدمة أراضيهم واتجاههم نحو مجالات أخرى كالمجال الصناعي والتجاري لعجزهم عن إيجاد مصادر تمويل لما تتطلبه الأشغال المتعلقة بال عقار من وسائل مادية متطورة وبشرية ضخمة من شأنها ونظرا لتخلي الدولة عن خدمة الأراضي الفلاحية لصالح الأفراد في إطار قانون 19/87 المتعلق بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم عمدت الجزائر إلى استحداث نظام جديد يعتمد على ميكانيزمات حديثة تتماشى والتنمية الشاملة من شأنه ضمان تمويل مختلف المشاريع المتعلقة بالعقار على اختلاف أصنافه يتمثل في القرض العقاري الذي هو عبارة عن مبلغ مالي تقدمه الدولة إلى الأشخاص الطبيعية المعنوية في إطار عقد يبرم بين الطرفين تلتزم الدولة من خلاله بتمويل المستفيد من مبلغ مالي عن طريق مؤسساتها المالية (البنوك) من أجل شراء أو بناء أو توسيع مساكن فردية أو جماعية أو في إطار التعاونيات العقارية ومن اجل استغلال الأراضي الفلاحية أحسن استغلال بتوفير جملة الوسائل المادية من آلات ومعدات والري التي تتطلبها تنمية الفلاحة للحصول إلى أفضل وأجود منتوج ومن ثم تحقيق الاكتفاء الذاتي وفي مقابل ذلك يلتزم المستفيد بتسديد القرض مع نسبة من الفوائد في مدة زمنية محددة في عقد القرض المبرم بين الطرفين.

وإدراكا منا بأهمية القرض العقاري ودوره الفعال في تنمية الاقتصاد الوطني اردنا تسليط الضوء عليه من خلال بحثنا هذا لإبراز جوانبه المختلفة ليكون حجر الأساس وتمهيدا لدراسات مستقبلية في هذا السياق ولعل أن دراسة موضوع القرض العقاري في التشريع الجزائري يثير العديد من الإشكالات القانونية تتعلق خاصة بالإطار القانوني المنظم لقواعد وشروط وأحكام القرض العقاري، فهل الجزائر تملك منظومة تشريعية للقرض العقاري تتماشى والتطورات والتغيرات الحاصلة وطنيا ودوليا أم أنها أصبحت غير ملائمة وتجاوزها الزمن؟ وما مدى نجاعة القرض العقاري كوسيلة تمويل لتنمية العقار وتحقيق الأهداف المسطرة وفقا لسياسة التنمية الشاملة التي تنتهجها الجزائر إذا علمنا أن هذه الأخيرة لا تزال تعاني من أزمة السكن الخائقة وأنها لم تتوصل إلى تحقيق اكتفائها الذاتي فأين يكمن الخلل؟ هل في الإطار القانوني المنظم له أم في طريقة استعماله واستهلاكه ميدانيا؟.

الباب 1 ماهية القرض العقاري و إطاره التشريعي في الجزائر

سنتطرق من خلال هذا الباب إلى إبراز ماهية القرض العقاري بتعريفه وتبيان أهميته الاقتصادية والسياسية والاجتماعية والمالية بالإضافة إلى تحديد إطاره التشريعي في الجزائر، لهذا ارتأينا إلى تقسيم دراستنا إلى فصلين :

الفصل 1 نتناول من خلاله ماهية القرض العقاري وتبيان أهميته

الفصل 2 نخصه إلى دراسة الاطار التشريعي للقرض العقاري في الجزائر.

الفصل 1 ماهية القرض العقاري

سنحاول من خلال هذا الفصل إعطاء بطاقة تعريفية للقرض العقاري كميكانيزم حيوي ووسيلة لتمويل مختلف الأعمال والأشغال والنشاطات التي ترد على العقار على اختلاف أصنافه من أجل دفع عجلة تنميته تطوره لما لهذا الأخير من تأثير كبير في تطور الدولة من الناحية السياسية والاقتصادية والاجتماعية.

من هذا المنطلق سنحاول تعريف القرض العقاري وتبيان أهميته وتحديد شروطه وأحكامه التي تختلف باختلاف طبيعة الأملاك العقارية حيث تنفرد كل منها بخصائص يتعين التوافق معها بشروط تضمن لها الحفاظ على طبيعتها .

1.1.1 تعريف القرض العقاري وأهميته :

1.1.1.1 تعريف القرض العقاري

إن مصطلح القرض العقاري يتألف من مصطلحين مترابطين لكل واحد منهما مدلوله ومضمونه القانوني الأول "القرض" والثاني "العقار" ومن ثم فإنه يستوجب علينا تعريف كل مصطلح على حدى حتى يتسنى لنا الربط بين المصطلحين ومن ثم إعطاء تعريف للمصطلحين مترابطين نقصد القرض العقاري :

تعريف القرض :

بالرجوع إلى القانون 10/90 المؤرخ في 1990/04/14 المتعلق بالنقد والقرض فإنه عرف القرض على أنه " تشكل عملية قرض في تطبيق هذا القانون، كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر، أو يأخذ بموجبه ولمصلحة الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان .

و طبقا للمادة 112 من لقانون 10/90 المؤرخ في 1990/04/14 المتعلق بالنقد والقرض فإنه تعتبر بمثابة عمليات قرض عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار بالشراء ولا سيما عمليات الإقراض مع إيجار (13) (أنظر المرجع)

تعريف العقار :

لقد عرفت المادة 683 من القانون المدني الجزائري العقار على أنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول (14) (أنظر المرجع)

ومن هذا النص يتبين أن المشرع في الفقرة الأولى قد عرف العقار لكنه لم يعرف المنقول، وذلك معناه إذا ما عرفنا العقار فكل الأشياء التي ليست داخله في ذلك التعريف تعتبر من المنقولات (1) (أنظر المرجع ص 260)

وعموما فإن الأملاك العقارية تنحصر في ثلاث صور دون غيرها فهي إما أن تكون أرض فضاء غير عامرة سواء كانت فلاحية أم لا أو هي بناء مشيد بغرض السكن بصفة أساسية كالمساكن الفردية أو الجماعية أو المخصصة للاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي كالمحال التجارية والأسواق وأما الصورة الثالثة فهي تلك التي يعبر عنها الفقه بمصطلح المنشآت الثابتة الأخرى كالجسور والقناطر والمعابر والطرق والشوارع والملاعب الرياضية .

فمن خلال تعريف القرض والعقار كل على حدى قانونا يمكن تعريف القرض العقاري على انه : " القرض العقاري هو كل عمل يرد على الأملاك العقارية لقاء عوض يضع بموجبه شخص (مؤسسة القرض) أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر (المستفيد) على أن يلتزم هذا الأخير بالتوقيع كالضمان أو الكفالة "

كما يمكن تعريفه على أنه مختلف العمليات المالية التي تهدف إلى تمويل الأشغال والأعمال والنشاط التي ترد على الأملاك العقارية في إطار سياسة الدولة للتنمية المنتهجة والتي توفرها الدولة عن طريق مؤسساتها المالية (مؤسسات القرض) لصالح القائمين بهذه الأشغال على أن يلتزم هؤلاء بتسديد ما منح لهم من أموال والفوائد المترتبة عن ذلك في الأجل المحددة قانونا.

فبالتمعن في تعريف القرض العقاري نلاحظ عدة مصطلحات ينبغي شرحها وإبراز مدلولها و من بينها المقرض

المقرض :

إن شخص المقرض هو المؤسسة المالية المانحة للقرض (البنوك) وإستنادا إلى نص المادة 114 و 110 من القانون 10/90 المتعلق بالنقد والقرض فإن البنوك أشخاص هي معنوية مهمتها العادية والرئيسية إجراء عمليات القرض بالإضافة إلى الأعمال المصرفية ومختلف الأعمال التي يحددها القانون (13) (أنظر المرجع)

وتجدر الإشارة إلى أن دراستنا سوف تنحصر في القرض الموجه لتمويل إنجاز البناءات المخصصة للاستعمال السكني كالمساكن الفردية أو الجماعية أو في إطار التعاونيات العقارية أو المخصصة للاستعمال المهني والصناعي في إطار تنمية وتطوير الترقية العقارية والقرض الموجه لتنمية القطاع الفلاحي من أجل ضمان أحسن استثمار للأراضي الفلاحية في ظروف جيدة وبوسائل متطورة يضمنها القرض الفلاحي للوصول إلى الاكتفاء الذاتي.

أما بالنسبة للصورة الثالثة للعقار المتمثلة في المنشآت الثابتة كالجسور والقناطر والشوارع والطرق والمعابر والمطارات والملاعب والمركبات الرياضية فإنها تخرج عن نطاق دراستنا لأن هذه الأشغال المعبر عنها فقها بالأشغال الكبرى وأن هذه الأخيرة تتكفل الدولة القيام بإنجازها كما تضمن تمويلها نظرا لتكلفتها العالية والباهظة ومكانتها الإستراتيجية باعتبارها تدخل في نطاق الأملاك الوطنية فهي ملك للدولة وحدها دون غيرها مما يجعل الأشغال المتعلقة بها تبقى حكرًا للدولة تحقيقًا للمصلحة العامة .

2.1.1.1 أهمية القرض العقاري

للقرض العقاري دور كبير في دفع عجلة التقدم والتطور بالعقار الذي من شأنه أن يعود على الدولة بالتطور والرفي 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 وأصنافها انطلاقًا من فكرة أن المال عنصر حيوي يمكن من خلاله الحصول على العقار أولاً ثم تنفيذ مختلف الأعمال المتعلقة به بعد توفير الوسائل والشروط اللازمة لذلك كمرحلة ثانية وعليه سنورد أهمية القرض العقاري في النقاط التالية :

الأهمية السياسية

من المتعارف عليه أن قوة الدولة تقاس بقوة اقتصادها فإن كانت دولة قوية اقتصادياً فإنها لا محالة تكون قوية سياسياً ولأجل تحقيق ذلك فإنه لا بديل عن القرض العقاري كوسيلة حيوية لتمويل مختلف المشاريع العقارية سواء تعلق الأمر منها بالمحلات المعدة للسكن أو المحلات ذات الاستعمال الحرفي أو الصناعي أو التجاري أو الأشغال الفلاحية بالنسبة للفضاءات غير المبنية، ومما لا شك فيه أن تمتع الدولة بقوة سياسية يكسبها الكثير من الامتيازات على المستوى الدولي كما يجعل قراراتها وتوصياتها التي تتخذها ذات تأثير بالغ في المجتمع الدولي.

الأهمية الاقتصادية

إنه من المتعارف عليه في ميدان الاقتصاد أن المال عنصر حيوي لا يمكن الاستغناء عنه في دفع عجلة الاقتصاد فبدونه لا يمكن تصور وجود اقتصاد باعتباره الشريان الذي يمدّه بالدعم المادي والمالي الأمر الذي يجعل من القرض العقاري من بين الوسائل التي من شأنها توفير الدعم المالي لمختلف الأشغال والأعمال العقارية بما في ذلك ترقية الاستثمار في المجال لفلاحي التي تضمن للدولة الاكتفاء الذاتي في مجال الغذاء وتغنيها عن الاستيراد بالعملة الصعبة بالإضافة إلى تنمية المناطق الصناعية التي تضمن توفير إنتاج أفضل في ظروف جيدة ومن ثم دفع عجلة الاقتصاد التي تؤثر إيجابياً على تطور الدولة سياسياً واجتماعياً ضمن القواعد التي يحددها ويضبطها المشرع حسب التوجه السياسي والإيديولوجي السائد واستراتيجيته لتحقيق النمو والازدهار للمجتمع

الأهمية الاجتماعية

إن توفير المال اللازم الذي من شأنه أن يوفر للمواطن سكنا خاصا به وعملا ينتج من خلاله يعود به بالنفع على نفسه وعلى المجتمع لا يتأتى إلا بتفعيل القرض العقاري كوسيلة لتمويل الأشغال العقارية المختلفة المتمثلة في البناء والتجديد والتوسع والتهيئة التي تهدف إلى توفير السكن للمواطن وإقامة المناطق الصناعية واستغلال الأراضي الفلاحية التي من شأنها توفير مناصب شغل الأمر الذي يكفل تطور الحياة الاجتماعية ورفع مستوى المعيشة للمواطن ومن ثمة القضاء على العديد من المشاكل الاجتماعية وفي مقدمتها أزمة السكن والنتائج المترتبة عليها كالتشرد وعزوف الشباب على الإقبال على الزواج بالإضافة إلى أزمة البطالة والانحراف .

الأهمية المالية :

للقرض العقاري أهمية مالية كبيرة تتمثل في ضمان استقرار رؤوس الأموال والتحكم فيها واستثمارها داخل حدود الدولة الجغرافية لأن القرض كميكانيزم مالي يحصر العمليات بين الدولة عن طريق مؤسساتها المالية المختلفة من جهة والجمهور من جهة ثانية، مما يعود على الدولة بفوائد مالية كبيرة نتيجة استعمال القروض من طرف الجمهور، حيث تستفيد الدولة من نسبة الفائدة على منحها وفقا للقواعد التي يضبطها ويحددها المشرع الأمر الذي يضمن مداخل إضافية لخزينة الدولة التي من شأنها أن تستثمر في مشاريع أخرى تتعلق بالتنمية الوطنية .

2.1.1 شروط القرض العقاري وأحكامه

سنتطرق إلى الشروط التي يتطلبها القانون للاستفادة من القرض العقاري وتبيان أحكامه المتمثلة في الالتزامات المتبادلة بين المؤسسة المالية المانحة للقرض (البنوك) والمستفيد المترتبة عن اتفاقية القرض المبرمة بينهما.

1.2.1.1 شروط القرض العقاري :

للاستفادة من القرض الموجه لتنمية العقار عن طريق تمويل الأشغال والأعمال المتعلقة به على اختلاف أنواعه وأصنافه فإن التنظيم المعمول به في المؤسسات المالية المختلفة في الجزائر والذي يحدد قواعده البنك المركزي الجزائري يشترط أن تتوافر في الراغب في الاستفادة من القرض العقاري شروطا نوردتها فيما يلي :

السن :

للاستفادة من القرض العقاري فإن التنظيم المعمول به على المؤسسات المالية المانحة للقرض تشترط أن يكون الراغب في الاستفادة بالغاً سن الرشد وألا يتجاوز سنه سن التقاعد المحدد في الجزائر بستين (60) بالنسبة للرجل وخمس وخمسون (55) سنة بالنسبة للمرأة.

الدخل الفردي :

يجب أن يكون للراغب في الاستفادة من القرض العقاري دخلاً شهرياً ثابتاً حتى يمكن له تسديد قيمة القرض الممنوح له وهذا باقتطاع نسبة من مدخوله الشهري والذي غالباً ما يتحدد على أساسه مدة العقد، ومن ثم فإنه لا يجوز قانوناً منح قرضاً لشخص ليس له مدخول شهري ثابت وهذا الشرط يجب أن محل إعادة النظر لأنه أصبح يشكل عائقاً حقيقياً أمام فئة كبيرة في المجتمع الجزائري ذوو الدخل المحدود والبطالين الذين ليس لهم أي دخل الذين يبقون في أمس الحاجة إلى القروض لتلبية حاجاتهم الخاصة .

إثبات الأشغال

يجب على الراغب في الاستفادة تقديم ما يثبت الأشغال والأعمال المراد القيام بها على العقار حسب وجهته فبالنسبة للأشغال المتعلقة بالترقية العقارية كالبناء والتوسع والتهيئة يجب تقديم عقد ملكية قطعة أرضية بالإضافة إلى رخصة من أجل البناء والتوسع والتهيئة وكذلك الأمر بالنسبة للأشغال الفلاحية يجب تقديم ما يثبت وجود العقار كعقد الملكية والأشغال المراد القيام بها.

الإقامة

يشترط أن تكون للراغب في الاستفادة من القرض العقاري إقامة ثابتة وهذا بتقديم شهادة إقامة تثبت إقامته.

الحساب البنكي

يجب أن يكون للراغب في الاستفادة حساب بنكي مفتوح لدى المؤسسة المالية أو الوكالة البنكية المقدم أمامها طلب القرض العقاري .

المساهمة الشخصية

تحدد المساهمة الشخصية للراغب في الاستفادة من القرض العقاري حسب دخله الشهري والقيمة الاجمالية للقرض المطلوب.

تقديم الضمانات الكافية

تجنباً للمخاطر التي يمكن أن تتعرض لها مؤسسات القرض في حالة عجز المستفيد عن تسديد قيمة القرض لأسباب قد ترجع لإرادته أو لأسباب تخرج عن إرادته فإن مؤسسات القرض تشترط وتلزم الراغب في الاستفادة من القرض بتقديم الضمانات الكافية التي تكفل إرجاع قيمة القرض والفوائد المترتبة عنه .

ومن بين الضمانات نجد

- دفع مبلغ تأمين القرض العقاري لدى شركة تأمين القرض العقاري (S.G.C.I) باسم مؤسسة القرض ويشترط أن يكون دفع هذا المبلغ في نفس الوقت الذي يوافق دفع مبلغ المساهمة الشخصية من طرف المستفيد وتجدر الإشارة إلى أن شركة القرض العقاري تفرض على مؤسسة القرض متابعة الأشغال العقارية.

- رهن العقار لصالح مؤسسة القرض بالإضافة إلى ضمانات أخرى تتمثل في :
- تقديم كفالة بالتضامن بين الزوجين: ففي حالة وفاة أحد الزوجين المستفيد من القرض فإن الزوج الآخر يتكفل بتسديد قيمة القرض .
- كفالة المستخدم : ويقصد بذلك أن يكفل رب العمل المستخدم لديه بتسديد قيمة القرض في حالة عجز هذا الأخير على التسديد.

2.2.1.1 أحكام القرض العقاري

إن القرض العقاري هو تصرف قانوني يترتب آثار قانونية والتزامات بين طرفيه، مؤسسة القرض والمستفيد من القرض ، فقبل الموافقة على منح القرض العقاري للراغب في الاستفادة يجب على هذا الأخير التوقيع على اتفاقية القرض أو دفتر الشروط والأعباء الذي بمجرد التوقيع عليه فإنه يترتب التزامات قانونية متبادلة بين طرفيه التي تلزم كل طرف باحترامها من أجل تحقيق هدف تنمية العقار على اختلاف أصنافه وطبيعته ومن ثم دفع عجلة التقدم الاقتصادي والاجتماعي والسياسي .

التزامات مؤسسة القرض (البنك)

بمجرد التوقيع على اتفاقية القرض العقاري بين المستفيد ومؤسسة القرض فإن هذه الأخيرة تلتزم بضمان تمويل الأشغال والأعمال المراد القيام بها على العقار وهذا بمنح المستفيد الأموال التي تحددها اتفاقية القرض العقاري المتمثلة في تكلفة الأشغال ، ولا يمكن لمؤسسة القرض التوقف أو العدول عن ذلك إلا في الحالات التي يحددها القانون والتنظيم المعمول به منها إخلال المستفيد بالتزاماته التي تحددها الاتفاقية أو دفتر الشروط والأعباء.

هذا التمويل قد يكون دفعة واحدة وقد يكون على مراحل متعاقبة حسب تقدم الأشغال وفقا لما تقتضيه اتفاقية القرض العقاري وهذا من أجل تحقيق الهدف الجوهري للقرض وهو تنمية العقار وتجنبنا لاستغلال مبلغ القرض في أغراض أخرى لا علاقة لها بالعقار مما يجعله يحيد عن هدفه.

التزامات المستفيد

- إنجاز مجموع الأعمال والأشغال المقررة في إطار القرض يلتزم المستفيد من القرض بإنجاز كل الأعمال والأشغال التي قرر القيام بها والتي من خلالها تم منحه الأموال اللازمة لإنجازها من أجل تلبية حاجياته الخاصة كبناء محلات للاستعمال السكني أو الصناعي والتجاري أو عمليات التوسع والتهيئة أو من أجل ضمان أحسن استثمار للأراضي الفلاحية وفقا لما يقتضيه القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري .

- تسديد قيمة القرض :

فبالإضافة إلى إنجاز مجموع الأعمال والأشغال المقررة والمحددة في اتفاقية القرض يجب على المستفيد تسديد قيمة القرض والفوائد المترتبة عنه حسب ما تقتضيه الاتفاقية وهذا بدفع قسط شهري للمؤسسة المالية المانحة للقرض، هذا القسط تتحدد قيمته حسب مدخول المستفيد الشهري وفي المدة المقررة والمتفق عليها ، ويبدأ تسديد قيمة القرض ابتداء من تاريخ أول استعمال للقرض.

هذا في الحالات العادية أما في الحالات الأخرى غير العادية أين يعجز المستفيد أو يتقاعس في تسديد قيمة القرض في المدة المحددة أو تتعرض الأشغال للهلاك لأسباب خارجة عن إرادة المستفيد فإنه يمكن لمؤسسة القرض استرجاع قيمة القرض عن طريق الضمانات التي قدمها لها المستفيد حسب الحالات التالية :

- بالنسبة لرهن العقار

يمكن للمؤسسة المالية المانحة للقرض عند رفض المستفيد تسديد قيمة القرض بعد انتهاء المدة المحددة للتسديد، نقل ملكية العقار المرهون لديها إلى ملكيتها، هذه الأخيرة تقوم ببيعه عن طريق المزاد العلني وتحصيل قيمة القرض والفوائد المترتبة عنه من ثمنه .

- بالنسبة لشركة ضمان القرض العقاري

كما يمكن لمؤسسة القرض اللجوء إلى شركة ضمان القرض العقاري التي كان المستفيد قد دفع مبلغ التأمين على القرض لديها من أجل تحصيل قيمة القرض والفوائد المترتبة عنه كما تضمن تسديد قيمة القرض عند وفاة المستفيد .

- بالنسبة للكفالة بين الزوجين

ففي حالة وفاة أحد الزوجين المتكافلين فإن الزوج الآخر يتكفل بتسديد قيمة القرض وكذلك الأمر بالنسبة لكفالة رب العمل للمستخدم لديه ففي حالة وفاة العامل المكفول من طرف رب العمل فإن الأخير يلتزم بتسديد قيمة القرض والفوائد المترتبة عنه .

2.1 الإطار التشريعي للقرض العقاري في الجزائر

سنحاول من خلال هذا الفصل إلى التعرض إلى الإطار التشريعي للقرض العقاري في الجزائر أو بالأحرى المنظومة التشريعية التي تنظمه منذ الاستقلال إلى يومنا هذا وإبراز مميزاتها حسب الفترة التي ظهرت فيها وتأثير جملة الظروف السياسية والاقتصادية والاجتماعية في بلورته عبر كل المراحل التي عرفتها الجزائر بداية بتكريسها للاشتراكية كنظام سياسي واقتصادي واجتماعي وصولا إلى التوجهات والإيديولوجيات الجديدة وعليه نقسم دراستنا إلى قسمين ، هذا التقسيم يعتمد على التطور الذي عرفته المنظومة التشريعية كرونولوجيا ، القسم الأول يتضمن الإطار التشريعي للقرض العقاري في الجزائر بعد الاستقلال وقبل الإصلاحات أما القسم الثاني فستناول من خلاله بالدراسة الإطار التشريعي للقرض العقاري بعد الإصلاحات بعد صدور الدستور الجزائري المؤرخ في 1989/02/23.

1.2.1 الإطار التشريعي للقرض العقاري في الجزائر بعد الاستقلال وقبل الإصلاحات

1.1.2.1 مرحلة قبل صدور القانون رقم 12/86 المؤرخ في 1986/08/19 المتعلق بنظام البنوك والقرض :

بعد استقلال الجزائر سنة 1962 كانت المؤسسات التي تشكل جهازها المالي مؤسسات أجنبية 100%، ولهذا كان لابد من تدخل الدولة الحاسم في هذا المجال لحماية تمويل الجهاز الإنتاجي (4) (أنظر المرجع ص 281) و خاصة تمويل الأشغال العقارية الذي بدأ مع الاستقلال يعرف تغيرات اجتماعية واضحة، ولقد تفرع نشاط إعادة تنظيم الدولة للجهاز المالي إلى فرعين أساسيين هما :

- خلق مؤسسات مالية جديدة.
- تأميم المؤسسات المالية الأجنبية .

وسار النشاطان في الواقع جنبا إلى جنب وفي الوقت الذي تقوم فيه الدولة بإصدار قرار التأميم كانت المؤسسات المالية الأجنبية التي وقع عليها التأميم يعاد تنظيمها على أساس يجعلها غير مستقلة، وإنما تابعة لهيكل مركزي تقوم الدولة في نفس الحين بإنشائه وتشكل هذه المؤسسات فروعاً له .

- خلق مؤسسات مالية جديدة :

توجد بعض المؤسسات المالية التي أسرعت الدولة بإنشائها في السنتين الأوليتين من الاستقلال نظرا لسرعة التغيرات الاجتماعية التي راح الاقتصاد الجزائري يسير فيها سيرا حثيثا ومن هذه المؤسسات المالية نجد :

البنك المركزي الجزائري :

وهو تحويل للبنك الجزائري الذي كان ملك الدولة الفرنسية والذي كان عبارة عن فرع البنك المركزي الفرنسي لأنه كان يحتكر وظائف الإصدار شأن البنك المركزي ويراقب السوق النقدية عن طريق القروض القصيرة الأجل التي يحدث أحيانا تجديدها بشكل يعطيها صفة القروض المتوسطة الأجل .

و بما أن المزارع المسيرة ذاتيا وهي شكل جماعي للملكية الاشتراكية تتطلب جهازا ماليا يتولى تمويلها لأن البنوك الأجنبية التي مازالت تتحكم في السوق المالية ترفض مدها بالقروض، فقد قررت الدولة توكيل هذه المهمة منذ شهر مارس 1964 إلى البنك المركزي الذي أنشئ بتاريخ 1963/01/01 بعد أن كانت الخزينة العامة للدولة هي التي تقوم اضطرارا بهذه العمليات (4) (أنظر المرجع ص 282) واستمر البنك في أداء هذا الدور الاقتصادي الوطني حتى شهر أكتوبر 1966 بعد إنشاء البنك الوطني الجزائري .

الصندوق الجزائري للتنمية :

كانت الظروف السياسية والاقتصادية للجزائر تستلزم تدعيم المجتمع بهذه المؤسسة المالية ويبدو ذلك من المهمات المتعلقة بها والتي تتمثل على الخصوص في تمويل استثمارات التنمية حسب الأولويات الاقتصادية التي تحددها الدولة في برامجها الإنمائية أو في التخطيط الشامل وهي تمويلات في شكل قروض متوسطة وطويلة الأجل ولهذا فإن من مهمات الصندوق الجزائري للتنمية هو التدخل لتوفير رؤوس الأموال اللازمة في أعمال الاستثمار أو إعادة الإنتاج الموسع مستخدما في ذلك وسائل كبرى هي إما التمويل المباشر وإما ضمان المؤسسات الوطنية إزاء البنوك الأخرى التي ترفض مدها من جديد بالقروض حتى ولو كانت قصيرة الأجل لأنها لم تسدد القروض القديمة في أجلها المحدد وهذا عندما تقتضي المصلحة الوطنية ذلك وإما أخيرا إدارة قروض الدولة أو قروض المؤسسات المالية الأجنبية لفائدة الاقتصاد الوطني إدارة تسمح له بتوزيعها على أوجه الاستثمار وفق الأولويات السياسية والاقتصادية للدولة ولهذا فإن الصندوق الجزائري للتنمية له علاقات وطيدة ومباشرة في نشاطه بوزارة المالية.

الصندوق الوطني للإدخار :

الذي تم إنشاؤه في 1964/08/10 وهو أداء مالية شعبية لتجنيد المدخرات الفردية نظرا لاتساع شبكته وتواجدها في كل مركز من مراكز البريد والهدف منها هو نشر الوعي الادخاري وسط الفئات الشعبية المختلفة، بما في ذلك ذات الدخل الضعيف وتمكين المجتمع من الاستفادة من هذه المدخرات الفردية في رفع حجم الادخار الوطني، باعتباره فائضا اقتصاديا نقديا ومصدر التراكم .

إن إنشاء هذه المؤسسات المالية الثلاث من الضرورات التي اقتضتها التغييرات السياسية أو الاقتصادية للمجتمع الجزائري وتعكس الإرادة السياسية للدولة الجديدة من أجل خلق شروط استقلال اقتصادي وتدعيم هذا الاتجاه بمؤسسات مالية مستقلة يمكن الاعتماد عليها في تطبيق سياستها الاقتصادية والاجتماعية الإنمائية وكان هو السبب في خروجها مؤقتا عن التقاليد النقدية المعروفة، بتكليف البنك المركزي بمباشرة تمويل القطاع الزراعي المسير ذاتيا رغم أنه بعيد عن هذا الاختصاص وصلاحياته كبنك للإصدار وبنك البنوك ومركز تسوية الحسابات بين المؤسسات المالية المختلفة ومستشار الدولة في الشؤون النقدية ومن ثم فإن قروضه لا ينبغي أن تكون إلا قروضا قصيرة الأجل (4) (أنظر المرجع ص 283).

تأميم المؤسسات المالية الأجنبية :

لقد بدأت الجزائر في إعادة تنظيم جهازها المالي ابتداء من سنة 1966 والتي تعتبر مرحلة صعبة بالنسبة للبنوك الأجنبية التي كانت تعرقل عملية إعادة تنظيم الاقتصاد الجزائري على أساس تدخل الدولة في الحياة الاقتصادية وقيادتها لأعمال التنمية الشاملة طبقا لمبادئ النظام الاشتراكي.

وكانت هذه البنوك تمثل على الصعيد السياسي والاقتصادي تناقضا أساسيا مع الاتجاه الاشتراكي فهي تخضع في سياسة عملها لسياسة الإدارة المركزية لبنوكها في الخارج باعتبارها فروعها لها فلا تتكيف مع السياسة الاقتصادية الوطنية كما أن الذي يتحكم في سياسة عملها قانون الربح الأعظم مما صبغ على عملياتها المالية طابع العمليات التجارية المتمثلة في القروض القصيرة الأجل التي لا تفيد تطوير الجهاز الإنتاجي.

وهذه السياسة تتناقض تماما مع سياسة الدولة لجزائرية الحديثة التي يهتما تطوير الجهاز الإنتاجي الزراعي والصناعي واستغلال الموارد الإنتاجية المحلية أوسع استغلال ممكن وتحقيق أوسع إشباع ممكن للحاجات الاجتماعية كما عبر عن ذلك ميثاق الجزائر سنة 1964 ولهذا كان من اللازم أن تقوم الدولة بحل هذا التناقض وتؤمم البنوك الأجنبية منشئة على أنقاضها بنوك وطنية متخصصة على النحو التالي.

- البنك الوطني الجزائري :

أنشئ في: 1966/06/13 بعد تأميم البنوك الأجنبية الأتية المنتشرة في عدة مدن في القطر وهي :

- القرض العقاري للجزائر وتونس .
- القرض الصناعي والتجاري .
- البنك الوطني للتجارة والصناعة .

- القرض الشعبي الجزائري :

أنشأت الدولة في 1966/12/29 وقد حل في نشاطه الائتماني محل النشاطات التي كانت تباشرها هذه البنوك المؤممة :

- البنوك الشعبية التجارية والصناعية للجزائر وهران قسنطينة .
- البنوك الجهوية التجارية والصناعية لعنابة والجزائر .
- بنك الجزائر مصر .

وقد حددت الجزائر سياسة القرض الشعبي الجزائري بتمويل أنواع من النشاطات الصغيرة ولكنها المفيدة للتنمية وهي المنشآت الصناعية الصغيرة والمتوسطة والصناعات التقليدية ومقاولات الأعمال والبناء والتعاونيات غير الفلاحية والفنادق والصيد وغيرها من الأعمال التي لا تتطلب حجما كبيرا من الاستثمارات التي من شأنها تطوير وسائل الإنتاج الصغيرة والمتوسطة في قطاعات الصناعة والبناء والتجارة والسياحة ويلتقي القرض الشعبي الجزائري في بعض الأحيان على نفس القروض التي يقدمها البنك الوطني الجزائري لقطاع من هذه القطاعات وهذا يدل على عدم وجود تخصص جامد في تقديم القروض ما بين المؤسستين المالييتين ولعل هذا التداخل في التمويل راجع إلى رغبة البنك الوطني الجزائري في تنويع مصادر إيراداته من قطاعات أخرى غير القطاع الفلاحي باعتبار أن موارد هذا الأخير غير كافية حتى لمواجهة احتياجات تنمية خاصة (4) (أنظر المرجع ص 285).

- بنك الجزائر الخارجي :

أنشئ بتاريخ 1967/10/01 وقد سمح للدولة من تأميم باقي البنوك الأجنبية التي تعتبر بعضها غير فرنسية وهذه البنوك هي:

- القرض الليوني .
- الشركة العامة .
- باركلايز بنك .
- بنك باريس والأراضي المنخفضة .
- قرض الشمال .
- البنك الصناعي لإفريقيا والبحر الأبيض المتوسط .

وقد استرجعت الجزائر بهذه التأميمات سيادتها الكاملة على الجهاز المصرفي وكما يدل اسم هذا البنك فإن المهمة التي يتخصص فيها هي العمليات المالية المختلفة مع الخارج وتدعيم العلاقات الاقتصادية للجزائر مع البلدان الأخرى عن طريق الضمانات التي يقدمها للجهات المصرفية الأجنبية أو القروض التي يعقدها معها وتسوية الحسابات التجارية بين الجهات الجزائرية والجهات الأجنبية فهو يملك على الصعيد الخارجي صلاحيات هامة ويعتبر أفضل جهة في الدولة مدعمة بمعلومات فنية اقتصادية عن أحوال الأسواق المالية والتجارية في الخارج فهو مرشد مالي رئيسي للدولة ويمكن له بعد موافقة وزارة المالية أن يقوم بإنشاء فروع له بالخارج أو المساهمة في مؤسسات مالية أجنبية .

إن هذه البنوك الثلاثة الأخيرة هي بصفة عامة هي بنوك للإيداع والائتمان عدا مزارع الدولة التي يحتكر تسييرها البنك الوطني الجزائري ويعود السبب في حاجة كل مؤسسة لتنويع مواردها المالية ويعتبر بنك الجزائر للتنمية أكثر تخصصا من هذه الناحية من البنوك الأخرى ورغم ذلك فإن كل واحد منهم متخصص أكثر من الآخر في جانب تمويل نشاطات اقتصادية معينة وتواصل هذا التخصص في إنشاء بنوك أخرى موجودة حاليا تتمثل في بنك التنمية المحلية BDL الذي يمول مختلف النشاطات المتعلقة بالتنمية المحلية وبنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR الذي يقوم بتمويل عن طريق القروض الاستثمارات الفلاحية والزراعية.

و هكذا استطاعت الجزائر في مدة قصيرة نسبيا أن تفرض تحكما في جهاز المالي وتقضي على رأسمال الأجنبي وعلى ضغوطه المختلفة المستهدفة عرقلة تطبيق سياسة الدولة الإنمائية

وامتد ضرب رأسمال المال الأجنبي هذا إلى تأميم شركات التأمين وإعادة التأمين بمرسوم ماي 1966 .

وعموما فقد عرفت الجزائر ما يسمى بالقرض منذ استقلالها ولكن تنظيمه وتوجيهه يختلف على اختلاف التوجهات والأنظمة السياسية والاقتصادية والاجتماعية السائدة 1989/02/23.

فمما لاشك فيه أن الجزائر بعد الاستقلال انتهجت الاشتراكية كنظام سياسي واقتصادي واجتماعي، هذا النظام أفرز عدة معطيات تتعلق خاصة باحتكار الدولة لمختلف المشاريع خاصة العقارية منها والملكية الجماعية لوسائل الإنتاج وكبح كل المبادرات الشخصية والفردية في كل الميادين.

ففي النظام الاقتصادي والاجتماعي الذي ساد الجزائر آنذاك كان قطاع السكن يتصدر قائمة الأولويات في مختلف مخططات التنمية (10) (أنظر المرجع ص 5) كما كان قطاع الفلاحة ومختلف الأشغال والأعمال المتعلقة بالعقار تحتل نفس المرتبة نظرا لحاجة المواطن الماسة للسكن والغذاء والمناطق الصناعية من أجل العمل والمنشآت الأخرى .

من هذا المنطلق وباعتبار أن السكن حقا مضمونا لكل المواطن وأن الدولة الجزائرية يقع على عاتقها توفير السكن ومختلف المواد الإستهلاكية فقد كان هدفها من خلال مخططات تنمية العقار هو تلبية الطلب المتزايد على السكن المقدر بحوالي مائة 100 ألف سكن سنويا (10) (أنظر المرجع) والنهوض بالقطاع الفلاحي خاصة وأنها تملك أراضي فلاحية شاسعة تمكنها من الوصول إلى الاكتفاء الذاتي ففي محاولة منها لسد العجز اتخذت الجزائر عدة إجراءات تمثلت على الخصوص:

- تخصيص مبالغ مالية ضخمة لتنمية العقار منها إنجاز السكن المطلوب واستغلال لأراضي الفلاحية جماعيا وإنجاز المنشآت الأخرى المتعلقة بالعقار تحت إشراف الدولة.
- احتكار الدولة لمختلف الأشغال والأعمال المتعلقة بالعقار على اختلاف أصنافه عن طريق المؤسسات العمومية.
- احتكار الدولة كذلك لمواد الإنجاز ووسائل الإنتاج والإشراف على تسويقها .
- احتكار تمويل وتوزيع ووسائل الإنتاج المستوردة .

هذه السياسة وإن كانت ترجمة حقيقية للتوجهات السياسية والاقتصادية للجزائر إلا أنها أثبتت فشلها في تنمية العقار بسبب تهميش المبادرة الفردية وعدم وضع برامج التمويل حيز التنفيذ.

وعموما فإنه أمام احتكار الدولة لمختلف النشاطات خاصة منها المتعلقة بالعقار وتخصيص المبالغ المالية لتمويلها تحت إشرافها ومن ثم فإن القرض العقاري كوسيلة تمويل لم يكن له وجود بسبب تعارضه مع التوجهات السياسية والاقتصادية والاجتماعية للجزائر آنذاك التي تتميز أساسا بكبح المبادرة الفردية والشخصية واحتكار الدولة لمختلف النشاطات المتعلقة بالعقار سواء منها ما يتعلق بإنجاز المساكن أو المناطق الصناعية أو المنشآت الأخرى أو التوسع والتهيئة أو ما يتعلق باستغلال أو استثمار الأراضي الفلاحية.

2.1.2.1 خلال سريان القانون 12/86 المؤرخ في 19/08/1986 المتعلق بنظام البنوك والقرض:

بعد فشل السياسة المنتهجة من طرف الجزائر بعد الاستقلال في تحقيق تنمية العقار بسبب احتكار الدولة لمختلف النشاطات والأشغال والأعمال المتعلقة بتنمية العقار تحت إشراف المؤسسات العمومية وكبح المبادرات الفردية والشخصية التي تهدف إلى تلبية الأفراد لحاجاتهم الشخصية بالإضافة إلى عدم وضع البرامج التمويلية حيز التنفيذ في كثير من الأحيان وعجزها عن تطبيقها في أحيان أخرى .

هذه الوضعية أملت على المشرع الجزائري التدخل العاجل لتدارك ما فات أمام وقع الطلب المتزايد على ما يحتاجه الأفراد من سكن وغذاء والمنشآت العقارية الأخرى من أجل بعث تنمية العقار عن طريق خلق مصادر تمويلية جديدة تشجع المبادرة الشخصية وفقا لإجراءات محددة تحقيقا للمصلحة الخاصة والعامة معا .

وبالفعل فقد أصدر المشرع الجزائري بتاريخ 19/08/1986 قانونا رقم 12/86 المتعلق بنظام البنوك والقرض هذا الأخير الذي ساير وواكب صدور عدة قوانين تتعلق بالعقار منها القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية والقانون 19/87 المتعلق بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

إن القانون رقم 12/86 المتعلق بنظام البنوك والقرض المؤرخ في 19/08/1986 يعتبر انفتاحا حقيقيا من أجل تعبئة الاستثمار الخاص في المجال العقاري كونه يكرس تشجيع المبادرة الشخصية والفردية من أجل تنمية العقار ، إلا أن هذا القانون لم يحقق الأهداف المرجوة والمنتظرة منه نظرا للظروف السياسية والاقتصادية التي صدر فيها التي تميزت بانخفاض الموارد المالية الإجمالية للجزائر وهذا ما انعكس سلبا على ميزانية تنمية العقار وقد ظل هذا الانخفاض مستمرا إذ أنه بعد أن كان استهلاك القروض (Les consommations des crédits) في سنة 1986 يقدر بـ 9,5 مليار دينار فإنه لم يتعد قيمة 3,9 مليار دينار في سنة 1989 (9) (أنظر المرجع).

وتجدر الإشارة الى إن فتح المجال أمام المبادرة الشخصية في النشاطات والأشغال والأعمال المتعلقة بالعقار بموجب القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية والقانون 19/87 المتعلق بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم إستوجب على الدولة التدخل العاجل بتوفير الدعم المالي للخواص عن طريق القروض العقارية وذلك ما تجسد وتجلي من خلال القانون رقم 12/86 المؤرخ في 19/08/1986 المتعلق بنظام البنوك والقروض.

و لكن الشيء الذي يتميز به هذا القانون هو أنه يهدف الى إستغلال الموارد المالية الخاصة بحيث أنه يشترط على الراغب في الاستفادة من القرض العقاري أن يلتزم بتمويل العملية بأمواله الخاصة في شكل دعم خاص بقيمة 50% من السعر المتوسط للعملية وتتحدد نسبة الدعم حسب طبيعة العملية وحجمها مما جعل هذا الإجراء يشكل عائقا حقيقيا أمام الخواص لأنه يلزم هؤلاء ضمنيا باستعمال موارد ضخمة من أموالهم الخاصة مما جعل القرض العقاري يفقد وظيفته الإقتصادية والإجتماعية أمام محدودية دخل الخواص وافتقارهم للموارد المالية أو بالأحرى الدعم الخاص الذي يشترطه القانون وهو ما أدى إلى استحالة تطبيق القانون رقم 12/86 المؤرخ في 19/08/1986 في الجزائر آنذاك لعدم توافقه مع المعطيات العملية مما أدى الى تدخل المشرع الجزائري من جديد فتم تعديل القانون 12/86 بموجب القانون رقم 06/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتعلق بنظام البنوك والقروض الذي جاء بأحكام جديدة تتمثل على الخصوص بتولي البنك المركزي تسيير أدوات السياسة النقدية وتحديد الحدود القصوى لعمليات

إعادة الخصم المخصصة لمؤسسات القرض طبقا للمادة 02 منه (12) (أنظر المرجع)
وتوسيع منح القروض بالنسبة لمؤسسات مالية أخرى طبقا للمادة 07 (12) (أنظر المرجع).

2.2.1 الإطار التشريعي الجديد للقرض العقاري في الجزائر بعد صدور القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد والقروض (بعد الإصلاحات):

بعد أن تبين فشل السياسة التشريعية في مجال تمويل المشاريع العقارية نتيجة تطبيق القانون رقم 12/86 الذي يلزم الراغب في الاستفادة من القرض العقاري أن يساهم بأمواله الخاصة بنسبة عالية في المشروع العقاري الأمر الذي تسبب عدم استهلاك القروض العقارية أمام محدودية موارد الأفراد المالية أحيانا وانعدامها في أحيان أخرى الأمر الذي استوجب على المشرع الجزائري التدخل بإعادة النظر في هذه السياسة في ظل الطلب المتزايد على السكن واتساع قيمة الواردات لمختلف المواد الاستهلاكية خاصة الحبوب على اختلاف أنواعها ذات الاستهلاك الواسع في الجزائر أمام عدم استثمار الأراضي الفلاحية هذا من جهة ومن جهة أخرى التغيرات السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي عرفتها الجزائر بعد صدور الدستور المؤرخ في 23/02/1989 بات من الضروري صياغة قانون جديد ينظم القرض العقاري ويحقق الانسجام مع الأفكار والتوجهات الجديدة خاصة ما يتعلق منها بترقية الاستثمار فصدر قانون رقم 10/90 بتاريخ 14/04/1990 المتعلق بالنقد والقروض لهذا سوف نتناوله من جانبين الجانب الأول يتعلق بأسباب وظروف صدور هذا القانون أم الجانب الثاني فيتعلق بأحكامه .

1.2.2.1 أسباب وظروف صدور القانون رقم 10/90 المؤرخ في 14/04/1999 المتعلق النقد والقرض :

نتيجة كبح المبادرات الفردية في مجال الاستثمار العقاري بسبب المضايقات التي كان يسببها القانون 12/86 المتعلقة أساسا بضعف نسبة التمويل التي توفرها مؤسسات القرض والمؤسسات المالية الأخرى، واشتراط إلزامية المساهمة الشخصية للراغب في الاستفادة من القرض بنسبة عالية من أمواله الخاصة في قيمة العملية .

الأمر الذي جعل إمكانية الاستفادة من القرض شبه مستحيل ليس لعدم منه من طرف مؤسسات القرض وإنما لمحدودية الموارد المالية الخاصة أحيانا وانعدامها في أحيان أخرى مما انعكس سلبا على تنمية العقار والنهوض بالقطاع الاقتصادي والاجتماعي في الجزائر مما جعلها تبقى تتخبط في نفس المشاكل.

ففي مجال السكن كانت الجزائر في مطلع التسعينيات تعاني من عجز في السكن بحوالي 700 إلى 800 ألف ولأجل ذلك فإنه أصبح من الضروري إعادة النظر في القانون رقم 12/86 المعدل بموجب القانون 06/88 من أجل تطوير نظام تمويل المشاريع العقارية وخلق الانسجام بين أحكام القرض العقاري والإطار السياسي والاقتصادي والاجتماعي الجديد وجعله في متناول الجميع على اختلاف مستويات دخلهم حتى يحقق غايته.

فالقانون رقم 12/86 لم يعد منسجما مع دستور 1989/02/23 الذي كرس الملكية الفردية والمبادرة الشخصية وتحرير المعاملات العقارية كما أنه صار مناقضا لمختلف القوانين الأخرى خاصة العقارية منها التي تمت المصادقة عليها من أجل خلق الانسجام بين المنظومة التشريعية والتوجهات والإستراتيجيات الجديدة التي انتهجتها الجزائر والتي تهدف إلى ترقية الاستثمار في المجال العقاري التي تتطلب وسائل تمويلية كفيلة بتحقيق نجاحها.

فنتيجة انعدام الانسجام بين القانون 12/86 والتوجهات السياسية والاقتصادية والاجتماعية الجديدة وضعف نتائج تطبيق هذا القانون وأمام حاجة الأفراد إلى تلبية حاجياتهم الخاصة بأنفسهم بمساعدة الدولة، بدا من المستعجل مراجعة هذا القانون للحد من مشاكل التمويل في مجال الاستثمار العقاري التي تقف عقبة أمام تطور الجزائر اقتصاديا، وفي هذا الاتجاه صدر القانون 10/90 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالنقد والقرض الذي يهدف من ورائه المشرع إلى ضمان توفير تمويل أفضل وبشروط أقل حدة وفقا للإمكانيات المتاحة من طرف الدولة لتدعيم المبادرات الفردية وتنشيطها لدفع عجلة الرقي والتطور الاقتصادي والاجتماعي.

2.2.2.1 أحكام القانون 10/90 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالنقد والقرض

يعتبر القانون 10/90 المتعلق بالنقد والقرض الجديد تقدما حقيقيا في مجال تمويل المشاريع العقارية من حيث الأحكام القانونية التي تنظم القرض في خضم التوجهات الجديدة خاصة أن الجزائر تسعى إلى تحقيق التنمية الشاملة .

فكان هذا القانون تمهيدا لاعتماد وصدور القانون 12/93 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار خاصة أن الاستثمار في الميدان العقاري يتطلب تمويلا ماليا ضخما من أجل بعث حقيقي لترقية العقار في إطار التحولات الاقتصادية الشاملة الناتجة عن الإصلاحات الأخيرة .

أما فيما يتعلق بمضمون القانون 10/90 المتعلق بالنقد والقرض فإنه تناول على الخصوص ما

يلي:

- تعريف القرض .
- مجلس النقد والقرض .
- صلاحيات البنك المركزي وعملياته في مجال القرض .
- الاتفاقات مع المسيرين .
- حماية المقترضين
- أحكام مختلفة .

تعريف القرض

تضمنت المادة 112 من القانون 10/90 تعريف القرض وعرفته على أنه " تشكل عملية قرض في تطبيق هذا القانون كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تعرف شخص آخر ويأخذ بموجبه ولمصلحة الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان .

كما تعتبر بمثابة عمليات قرض عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار الشراء ولا سيما عمليات الاقتراض مع إيجار .

مجلس النقد والقرض

تضمن القانون 10/90 المتعلق بالنقد والقرض مجلس النقد والقرض من خلال الفصل الثاني من الباب الثاني من الكتاب الثاني وقد تناوله من حيث النقاط التالية :

- تكوين مجلس النقد والقرض والدعوة لاجتماعاته من خلال الفرع الأول من المادة 32 إلى المادة 41.
- صلاحيات مجلس النقد والقرض بصفته مجلس إدارة البنك المركزي من المادة 42 إلى المادة 43
- صلاحيات مجلس النقد والقرض كسلطة تصدر أنظمة وترعى تنظيمها من خلال المادة 44 إلى المادة

50.

-حراسة ومراقبة البنك المركزي من خلال المادة 51 إلى المادة 54 .

صلاحيات البنك المركزي وعملياته في مجال القرض

- أحكام عامة من المادة 55 إلى المادة 57 ، فقد تضمنت المادة 55 مهمة البنك المركزي في مجال النقد والقرض والصراف التي تتمثل على الخصوص في توفير أفضل الشروط المالية لنمو منتظم للاقتصاد والحفاظ عليها بانماء جميع الطاقات الإنتاجية الوطنية ولهذا الغرض فإنه يكلف بتنظيم وتوجيه ومراقبة توزيع القروض .

- عمليات البنك المركزي في إعادة الخصم والتسليف للبنوك والمؤسسات المالية، وقد تناولها المشرع من خلال الفرع الثالث من الفصل الثالث من الباب الثالث من الكتاب الثاني من خلال المادة 69 إلى المادة 75 .

- تحديد النظم المطبقة على البنوك والمؤسسات المالية ، وقد تناول المشرع الجزائري هذه المهمة للبنك من خلال المادة 91 إلى 95 ، حيث يضع البنك المركزي جميع المعايير التي يجب على كل بنك إحترامها بشكل دائم ولا سيما تلك المتعلقة بـ :

- ◆ النسب بين الأموال الخاصة والتعهدات .
- ◆ النسب بين الأموال الخاصة والتسهيلات الممنوحة لكل مدين .
- ◆ المخاطر بشكل عام .

- تنظيم عمليات البنوك والمؤسسات المالية مع زبائنها من خلال المادة 96 التي تنص على أنه يمكن للبنك المركزي أن ينظم عمليات المصارف والمؤسسات المالية مع زبائنها لا سيما فيما يخص :

- فتح الحسابات الدائنة .
- الضمانات المقبولة للتسليفات والقروض .

الاتفاقات مع المسيرين :

يجوز للبنك المركزي والمؤسسات المالية طبقا للمادة 168 من القانون 10/90 أن تمنح قروضا لمدراءها وللمساهمين فيها شريطة ألا يتعدى مجموع هذه القروض عشرين في المائة (20%) من أموالها الخاصة، وأن تخضع هذه القروض للترخيص المنصوص عليه في المادة 627 من القانون التجاري (13) (أنظر المرجع) ويجب أن يسبق الترخيص منح القروض.

حماية المقترضين :

ينظم ويسير البنك المركزي مصلحة مركزية للمخاطر تدعى " مركز المخاطر " طبقا للمادة 160 من القانون 10/90 تكلف بجمع أسماء المستفيدين من القروض وطبيعة وسقف القروض الممنوحة والمبالغ المحسوبة والضمانات المعطاة لكل قرض من جميع البنوك والمؤسسات المالية (13) (أنظر المرجع) .

- لا يجوز منح أي قرض دون أن يكون البنك أو المؤسسة المالية قد تحصلت من مركزية المخاطر على المعلومات المتعلقة بالمستفيد من القرض .
- إن البنوك والمؤسسات المالية ملزمة بالانخراط في مركزية المخاطر .
- يعد مجلس النقد والقرض طبقا لأحكام المادة 44 قواعد تنظيم سير مركز المخاطر وتحويله من قبل البنوك والمؤسسات المالية التي لا تتحمل سوى مصاريفه المباشرة .

أحكام انتقالية مختلفة :

تضمن القانون 10/90 أحكام انتقالية من خلال المادة 200 إلى المادة 214، فقد نصت المادة 202 على أنه يجب على البنوك والمؤسسات المالية العاملة في الجزائر وكذلك البنك الجزائري للتنمية والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أن تطابق قوانينها الأساسية مع أحكام هذا القانون وترجع رؤوس أموالها عند الاقتضاء لتصبح موازية للحد الأدنى للرأسمال الذي سيقره النظام المذكور في المادة 201 وذلك خلال أجل ستة أشهر إعتبارا من تاريخ إصداره .

ويجب الإشارة إلى أن القانون 10/90 المتعلق بالنقد والقرض ألغى :

- القوانين الأساسية للبنك المركزي .
- أحكام مواد قوانين المالية المخالفة لأحكام هذا القانون .
- أحكام القانون 12/86 المؤرخ في 19/08/1986 المتعلق بنظام البنوك والقرض.
- أحكام المواد من 2 إلى 5 من القانون 06/88 المؤرخ في 12/01/1988 المعدل والمتمم للقانون 12/86 المتعلق بنظام البنوك والقرض .
- أحكام القانون 227/64 المؤرخ في 10/08/1964 المعدل والمتمم بموجب الأمرين رقم 45/67 المؤرخ في 17/07/1967 ورقم 158/67 المؤرخ في 05/08/1967 المتعلقين بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط .
- جميع الأحكام القانونية والتنظيمية الأخرى المخالفة للقانون 10/90 أو التي لا تتماشى مع أحكامه .

وعموما فإن القانون 10/90 جاء ترجمة لمتطلبات التغييرات والتوجهات التي عرفتها الجزائر بعد صدور دستور 1989/02/23 الذي كرس الملكية الفردية والمبادرة الشخصية كما كان يهدف إلى بعث التمويل المالي لمختلف المشاريع العقارية من أجل دفع عجلة التطور الاقتصادي والاجتماعي بالإضافة إلى أنه كان بمثابة تمهيدا لإصدار العديد من التشريعات العقارية خاصة ما يتعلق بقانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري والمرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري والقانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار الذي يتضمن امتياز الاستفادة من القروض بفوائد منخفضة .

و الجدير بالملاحظة أن دور الدولة في إطار هذه القوانين ينحصر في الإشراف والتوجيه وتوفير التمويل المالي للمستثمرين في المجال العقاري لسد العجز الذي تعاني منه الجزائر كما أنها اتخذت إجراءات من شأنها توسيع مجال منح القروض بالنسبة للمؤسسات المالية فبعدما كان الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط المؤسسة المالية الوحيدة المانحة للقروض العقارية اتسع مجال منح القروض وأصبح يشمل مؤسسات مالية أخرى تتمثل في البنك الوطني الجزائري ، القرض الشعبي الجزائري، بنك التنمية المحلية، بنك الفلاحة والتنمية الريفية وغيرها من البنوك الأخرى مع تخفيض نسب الفائدة وهذا من أجل ضمان أوفر الفرص للاستفادة من القرض لكل الأفراد أمام الطلبات الهائلة والمتزايدة للاستفادة من القرض التي تهدف إلى الاستثمار في المجال العقاري.

الباب 2 تأثير القرض في تنمية العقار و تقييمه عمليا في الجزائر

سنتناول من خلال هذا الباب تأثير القرض كوسيلة تمويل في الجزائر تكفل توفير الأموال التي تتطلبها مختلف الأشغال العقارية سواء تعلق الأمر بالترقية العقارية أو باستغلال الأراضي الفلاحية أو بإنشاء المناطق الصناعية وتطويرها، كما سنحاول تقييم القرض العقاري من حيث النتائج المحققة.

لهذا سوف نقسم الدراسة إلى فصلين ، الفصل الأول نتطرق من خلاله إلى دراسة تأثير القرض في تنمية العقار (الترقية العقارية واستغلال الأراضي الفلاحية) أما الفصل الثاني فسنخصصه إلى تقييم القرض العقاري في الجزائر من حيث النتائج المحققة مع محاولة تقديم الحلول البديلة الممكنة لتدارك النقائص ومعالجتها.

الفصل 1

تأثير القرض في تنمية العقار في الجزائر

إن تنمية العقار تقتضي توفير الدعم المالي اللازم الذي يكفل تمويل مختلف الأشغال والأعمال المتعلقة به فأمام محدودية الموارد المالية لدى الخواص من جهة وعجز الدولة على إيجاد الحلول المناسبة والعاجلة لمختلف المشاكل التي تعاني منها وفي مقدمتها مشكلة السكن، فقد كان القرض العقاري الوسيلة الوحيدة التي تضمن للفرد تلبية حاجاته بنفسه وهذا بمداه بالدعم المالي اللازم من أجل إنجاز المحلات لاستعمالها للسكن أو لاستعمال المهني أو الصناعي أو التجاري (الترقية العقارية) أو من أجل استغلال الأراضي الفلاحية.

وتجدر الإشارة إلى أن المنشآت الثابتة الأخرى التي تمثل الصورة الثالثة للعقار فإنها تخرج عن نطاق دراستنا للاعتبارات التي ذكرناها سالفًا عند تطرقنا لتعريف القرض العقاري من خلال المطلب الأول من المبحث الأول من الباب الأول لهذا سوف نتحصر دراستنا على الترقية العقارية واستغلال الأراضي الفلاحية في الجزائر من حيث تأثير القرض في تنميتها وتطورهما، وعليه فسنعرض لكل منهما مبحث مستقل .

1.1.2 تأثير القرض في تنمية وتطوير الترقية العقارية في الجزائر

سنتناول من خلال هذا المبحث تعريف الترقية العقارية وموضوع القرض فيها بالإضافة إلى الإجراءات العملية لمباشرة القرض في الترقية العقارية نظرا للخصوصيات التي تتميز بها هذه من حيث طبيعتها التي تتطلب شروط وإجراءات خاصة بها من حيث التمويل تضاف إلى الشروط والإجراءات العامة التي تم التطرق إليها في الفصل الثاني من الباب الأول كما سنتطرق في الأخير إلى علاقة القرض بتطور الترقية العقارية في الجزائر .

1.1.1.2 تعريف الترقية العقارية وموضوع القرض فيها

تعريف الترقية العقارية

إن الترقية العقارية لم تلق العناية اللازمة من الفقه إذ لم تجد من يعطيها تعريفا دقيقا وشاملا وقد أرجع ذلك إلى أن الترقية العقارية لم تظهر إلا بصفة تدريجية وفي أشكال مختلفة مما جعل مهمة إعطاء تعريف يصلح لجميع أشكالها وتقنياتها أمرا متعذرا .

فالنسبة للمشرع الجزائري فإنه خالف بتعريفه للترقية العقارية عرفا سائدا لديه وكذا أغلب التشريعات لا سيما المشرع الفرنسي الذي لم يعط تعريفا دقيقا للترقية العقارية ولا للمرقي العقاري (6) (أنظر المرجع ص 538) إذ ترك المجال مفتوحا للفقه والقضاء ليخوضا في هذه المسألة بكل حرية ، وسكوت المشرع الفرنسي عن إعطاء تعريف الترقية العقارية مرده إلى سببين رئيسيين :

- صعوبة تحديد إيجاد تعريف ينطبق على جميع أشكال الترقية العقارية وتقنياتها .
- صعوبة تحديد نشاط الترقية العقارية بأشكال وتقنيات محصورة خاصة وأن الكثير من المتعاملين العقاريين يتحايلون بطرق قانونية تجعلهم بمنىء عن الأحكام الصارمة لعقد الترقية العقارية بغية الإفلات من المسؤولية لا سيما المسؤولية العشرية وربما يرجع هذا السكوت إلى ما لاحظته المشرع الفرنسي سابقا من إقدام المقاولين على تنفيذ المشاريع خلف عقود صورية كالكوالة أو الشركة تهربا من الضمان العشري.

عموما ومن أجل إبراز موقف المشرع الجزائري من تعريف الترقية العقارية نحاول تحليل ودراسة المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري إذ تنص على أنه " يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة، ويمكن أن تكون الأملاك العقارية المدنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري".

ART:2. D / L 93/03 " L'ACTIVITE DE PROMOTION IMMOBILERS..... "

إن ما يلاحظ على المادة 02 من حيث الصيغة أنها تختلف بين النص العربي والنص الفرنسي ففي حين النص العربي يتكلم عن النشاط العقاري فإن النص الفرنسي يتكلم عن نشاط الترقية العقارية ACTIVITE DE LAPROMOTION IMMOBILIERE رغم ما يوجد بين الاصطلاحين من اختلاف جوهري .

وفي معرض الترجيح بين النصين أعتقد أن النص الفرنسي هو الأصح والأرجح لأنه ينسجم مع إرادة المشرع كما أن بقية النص تفيد بما لا يدع للشك أن المقصود (نشاط الترقية العقارية).

فالمادة الثانية 2 جاءت عامة لذلك واعتمادا على روح المادة يمكن تعريف الترقية العقارية بأنها :
((ذلك النشاط العقاري الذي يقوم به في أي شكل وبأي طريقة شخص طبيعي أو معنوي من أجل إنجاز أو تحديد مبان بغرض بيعها أو تأجيرها أو استعمالها لتلبية حاجات خاصة، ملتزما بأخذ زمام المبادرة والعناية الرئيسية في عملية الإنجاز بأن يباشر بنفسه أو بواسطة الغير كل أو بعض الأعمال التي تتطلبها العملية)) .

موضوع القرض في الترقية العقارية

من خلال تعريف الترقية العقارية نستخلص أن موضوع القرض يتحدد حسب نشاط الترقية العقارية فقد يكون القرض موجه حسب المادة الثانية من المرسوم 03/93 إلى :

- للبناء، التشييد ومختلف مشاريع الإنجاز من أجل تلبية حاجات خاصة في إطار بناء مساكن فردية أو جماعية أو في إطار التعاونيات العقارية أو إنشاء المناطق الصناعية باستعمال مختلف تقنيات الترقية العقارية .

- التجديد : RENOVATION ويكون بالزيادة في حجمه أو ارتفاعه وهذا يعتبر من قبيل الترميم والصيانة في قواعد فن العمارة بالتوسع أو التعلية كما أن التجديد قد يكون أيضا بالمحافظة على الشيء .

وإن كان موضوع الترقية العقارية لا ينحصر في البناء والتجديد فقط بل يشمل جميع أعمال التشييد والبناء والتوسعة والتعلية والصيانة والترميم والديكور والدهن.

وقد ركزنا في دراستنا على البناء والتجديد حسب ترتيب الأولويات ولما تحتاجه هذه الأعمال من سيولة مالية لا يمكن تحصيلها إلا عن طريق القرض الذي يضمن تمويلها للحد من أزمة السكن ولكن السؤال المطروح هو: ما هي الأملاك العقارية التي تكون محلا للإنجاز والتجديد ؟

إن الأملاك العقارية ليست لها إلا صورا ثلاث كما أسلفنا الذكر تتمثل فيما يلي :

الصورة الأولى هي الأرض الفضاء غير عامرة سواء كانت فلاحية أم لا لأن الأعمال الواردة عليها تدخل في إطار النشاط الفلاحي أو الرعوي فلا يعقل إنجاز وتجديد أراضي فضاء وهذه الصورة ستكون محل دراستنا في المبحث التالي .

أما الصورة الثانية فهي بناء مشيد بغرض السكن بصفة أساسية كالمساكن الفردية والعمارات بغرض ممارسة نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري كالمحال التجارية والأسواق.

أما الصورة الثالثة فهي المعبر عنها في الفقه بمصطلح المنشآت الثابتة .

ماذا يقصد بالمنشآت الثابتة : عرفتها الأستاذة CANTELAUBE CLODETTE بأنها كل بناء غير مخصص لسكن الإنسان والحيوان (6) (أنظر المرجع ص 679).

فمن حيث وظيفتها فإن المنشآت الثابتة الأخرى هي كل عمل إقامته يد الإنسان ثابتا في حيزه من الأرض متصلا بها اتصالا قرار عن طريق الربط بين مجموعة من المواد أيا كان نوعها ربطا غير قابل للفك بحيث يبسر على الإنسان سبيل انتقاله أو سبيل معاشه (6) (أنظر المرجع ص 683) مثل الجسور والمعابر والسدود والقناطر والأنفاق والسكك الحديدية والطرق والشوارع والمطارات والمساحات والملاعب الرياضية.... الخ .

وإذا أردنا التفرقة بين البناء والمنشآت الثابتة الأخرى نقول أنه غالبا ما تكون المباني للصالح الخاص ومصالحة المالك أو المنتفع بها بصفة شخصية بينما تكون المنشآت الثابتة الأخرى للصالح العامة وهوصالح الدولة أو المجتمع ككل مثل السدود والخزانات والجسور.... الخ .

فأمام خلو المادة 02 من أي تفصيل فيما يخص معنى الأملاك العقارية التي تشكل موضوعا لأحكام الترقية العقارية التي تشكل موضوعا لأحكام الترقية العقارية، فبالرجوع إلى المناقشات التي سبقت صدور قانون النشاط العقاري 03/93 وقانون الترقية العقارية 07/86 الملغى وبدراسة تاريخ الترقية العقارية ذاتها يتضح أنه لا يشكل موضوعا للترقية العقارية سوى إنجاز وتجديد المباني دون المنشآت الثابتة الأخرى.

وقد ظهر اهتمام المشرع الجزائري بذلك جليا بغية توجيه عمليات الترقية العقارية على أعمال ونشاطات عقارية معينة وجعلها تنصب على نوع معين من الأملاك العقارية من أجل التوسع في نطاق الأهداف المسموح بتحقيقها في إطار برامج الترقية العقارية بحيث أصبحت هذه الأخيرة تشمل على ثلاث أهداف :

- البيع.
- الإيجار.
- تلبية الحاجات الخاصة.

2.1.1.2 الإجراءات العملية لمباشرة القرض في الترقية العقارية

نظرا لخصوصية الترقية العقارية من حيث الأشغال والأعمال التي ترد على العقار والتي تستلزم وجود شروط وإجراءات تتلاءم مع طبيعتها من حيث تمويلها عن طريق القرض لهذا سنحاول إبراز وتفصيل هذه الأخيرة فيما يلي.

استنادا إلى التنظيم المعمول به على مستوى المؤسسات المالية فإن الأموال الممنوحة من طرف البنك للأشخاص في إطار الترقية العقارية موجهة لتمويل مشاريعهم المتعلقة بـ :

- البناء والتشييد الجديد على اختلاف أصناف البناءات (البناءات الفردية، البناءات الجماعية، الملكية المشتركة).

- التوسع في البناء : هذا التوسع قد يكون أفقي وقد يكون بغرض التعلية.

- تهيئة البناءات : يقصد بالتهيئة مختلف الترميمات والتغيرات التي يمكن إحداثها على البناء.

شروط الاستفادة من القرض الموجه للترقية العقارية

شروط الراغب في الاستفادة من القرض.

إن القرض موجه للأشخاص الطبيعيين الذين يثبتون إقامتهم في الجزائر وأن يكون :

1. له مدخول ثابت أكثر من مرتين أو يساوي الأجر الأدنى المضمون المقدر حاليا ب: 8.000,00 دج ابتداء من شهر جانفي 2001.
2. أن يقدم عقد أو وعد لبيع مسكن سواء كان الواعد شخص عام أو خاص بالنسبة لقرض شراء مسكن.
3. أن يساهم بنسبة 20 % على الأقل من ثمن المسكن في حالة تحصيل المسكن.
4. أن يكون لديه عقد ملكية قطعة أرضية بالنسبة لقرض بناء مسكن.
5. أن يتحصل على رخصة بناء مع إجراء حساب تقديري للبناء أو التوسع أو التهيئة.
6. أن يكون لديه حساب بنكي في الوكالة البنكية المانحة للقرض.

شروط القرض

القيمة المالية للقرض :

إن قيمة القرض لا تتعدى نسبة 80 % من ثمن المسكن أو البناء أو التوسع أو تهيئة البناء في حدود مبلغ 03 ملايين دينار جزائري (3.000.000,00 دج) كحد أقصى وتحدد هذه القيمة حسب قدرة الشخص على التسديد شهريا على ألا يتعدى 30 % من الأجرة الشهرية وإذا كان للزوجة دخل شهري يجب تقديم تعهد بالتضامن .

مدة القرض :

إن المدة القصوى لتسديد قيمة القرض الممنوحة قد تصل إلى عشرين 20 سنة ، تحده حسب قدرة تسديد طالب القرض وسنه الذي قد يصل إلى سن التقاعد في حدود سن 65 سنة.

مجموع الفوائد :

تحدد قيمة الفوائد حسب القواعد والشروط العامة المعمول بها في مؤسسات القرض والتغيرات التي تحصل خلال مدة القرض وهي تختلف من بنك إلى آخر فمثلا البنك الوطني الجزائري يحدد نسبة الفائدة ب: 08 % في حين أن بنك التنمية المحلية يحددها ب: 11 % .

REMBOURSEMENT DU CREDIT : تسديد القرض :

يكون تسديد قيمة القرض شهريا على ألا يتعدى نسبة 30 % من الدخل الشهري للمستفيد أما إذا كان الدخل الشهري للمستفيد أكثر أو يساوي مبلغ 60.000,00 دج فإن التسديد يصل إلى 40 % منه ويبدأ التسديد حسب ما يلي :

- بالنسبة لتحصيل المساكن الجديدة : 6 أشهر بعد الحصول على المسكن .
- 24 شهرا بالنسبة للبناءات الجديدة .
- 12 شهرا بالنسبة لأشغال التوسع والتهيئة والترميم .

الضمانات : GARANTIES

تجنبنا للمخاطر فإن البنك يشترط على طالب القرض الضمانات التالية :

- الرهن لصالح البنك على المسكن المراد شرائه أو على القطعة الأرضية بالنسبة للبناءات والتوسع والتهيئة.

- التأمين على المسكن من جميع الأخطار لصالح البنك.

بالإضافة إلى ضمانات أخرى : AUTRES GARANTIES

إن البنك قد تشترط ضمانات احتياطية أخرى تتمثل في :

- كفالة بالتضامن بين الزوجين في حالة ما إذا كان المستفيد متزوج .
- كفالة المستخدم .

إجراءات مباشرة قرض الترقية العقارية :

تكون الملف :

- يتكون ملف الاستفادة من القرض من الوثائق التالية :
- استمارة طلب القرض تسحب من مؤسسة القرض.
- شهادة عمل جديدة أو شهادة مهنية لغير الإجراء.
- (03) ثلاث قواسم الأجور الأخيرة.
- عقد وعد بالبيع ممضي من طرف الواعد والمشتري.
- عقد ملكية قطعة أرضية مرفق برخصة بناء جديد أو توسع أو تهيئة البناء.
- شهادة إقامة.
- شهادة ميلاد

دراسة الملف :

بعد إيداع الملف كاملا لدى مؤسسة القرض تقوم هذه الأخيرة بدراسة الملف من حيث مدى مطابقته للشروط المطلوبة وفي حالة قبول الملف يشترط على المستفيد :

- دفع نسبة 20 % من ثمن المسكن بالنسبة للمساكن الجديدة فقط .
 - دفع مبلغ تأمين المسكن .
 - دفع مبلغ تأمين القرض العقاري لدى شركة ضمان القرض العقاري (S.G.C.I) بإسم الوكالة البنكية الذي يؤمن هذه الاخيرة خلال مدة القرض ويشترط أن يكون دفع هذا المبلغ في نفس الوقت الذي يوافق دفع نسبة 20 % المساهم بها من طرف المستفيد.
- وفي حالة عدم قدرة الشخص على دفع مبلغ التأمين لمحدودية دخله فإن البنك يتكفل بدفع المبلغ ويتم حسابه مع مبلغ القرض الممنوح.

بعد استنفاد الإجراءات السابقة يتم التوقيع على اتفاقية القرض على خمس (5) نسخ وفقا لجدول وسلم الأسعار بالإضافة إلى التوقيع على وثيقة أخرى تمثل القيمة الإجمالية للقرض لصالح البنك .

3.1.1.2 علاقة القرض العقاري بتطور الترقية العقارية :

إن الترقية العقارية في الجزائر عرفت عدة تطورات وتغيرات لها علاقة بتطور نظام التمويل حسب الظروف السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي عرفتھا الجزائر، فقد كانت الدولة الجزائرية تصبوا إلى الحد من الطلب المتزايد للسكن نظرا للنمو الديمغرافي الهائل من جهة ومن جهة أخرى انهيار المساكن القديمة والكوارث الطبيعية التي عرفتھا الجزائر مثل زلزال الأضنام في سنة 1980 الذي أدى انهيار مدينة بكاملها للتصدي لأكبر تحدي الذي يفرض عليها أن توفر لكل مواطن سكنا .

فالتغيرات السياسية الاقتصادية والاجتماعية التي عرفتھا الجزائر فرضت على هذه الأخيرة انتهاج سياسة محددة في تمويل المشاريع السكنية وتحديد ميزانية قطاع السكن انعكست نتائجها على الترقية العقارية ومن باب الاحاطة بالموضوع فإنه من واجبنا التطرق إلى نشأة وتطور الترقية العقارية في إطار الأموال التي وفرتها وتوفرھا الجزائر لذلك والشروط المحاطة بها .

لا يبدوا غريبا القول أن الترقية العقارية ظهرت في ظروف كتلك التي ظهرت فيها الترقية العقارية في فرنسا عقب الحرب العالمية الثانية خاصة ووجه الشبه أن الجزائر كذلك عاشت ولا زالت تعيش عجزا خانقا في مجال السكن بسبب الطلب المتزايد نظرا للنمو الديمغرافي الهائل الذي عرفته الجزائر من جهة ومحدودية مصادر تمويل المشاريع السكنية من جهة أخرى.

ففي النظام الاقتصادي والاجتماعي الذي ساد الجزائر إلى يومنا هذا كان قطاع السكن يتصدر قائمة الأولويات في مختلف مخططات التنمية (10) (أنظر المرجع ص05) وقد مرت الترقية العقارية قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 بمرحلتين.

مرحلة ما قبل صدور القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية:

فباعتبار أن السكن حقا مضمونا لكل مواطن كان هدف الدولة الجزائرية هوتلبية الطلب المتزايد على السكن بحوالي 100 ألف سكن سنويا (10) (أنظر المرجع ص5) ففي محاولة منها لسد العجز إتخذت الجزائر عدة إجراءات تمثلت على الخصوص فيما يلي :

- تخصيص مبالغ ضخمة لإنجاز السكن المطلوب بإشراف الجماعات المحلية ومقاولات البناء العمومية.

- احتكار الدولة لميدان السكن عن طريق المؤسسات العمومية لإنجاز السكن.

- احتكار الدولة لإنجاز مواد البناء وملحقاتها والإشراف على تسويتها.

- احتكار تموين وتوزيع مواد البناء المستوردة.

لقد أثبت الواقع فشل هذه السياسة وإن كانت تتلاءم مع التوجهات السياسية والاقتصادية للجزائر آنذاك لقصورها في تلبية الطلب المتزايد والمخيف على السكن للنموالديمغرافي الهائل وذلك لأسباب مختلفة منها :

- عدم وضع البرامج التمويلية حيز التنفيذ في كثير من الأحيان.

- تهميش المبادرة الخاصة مما حرم قطاع السكن من عدة فوائد.

- عجز مؤسسات إنتاج وتوزيع مواد البناء عن تلبية الطلب مما أدى في كثير من الأحيان إلى ظهور أزمات متقطعة وندرة في مواد البناء عرقل سير الكثير من المشاريع.

- عدم التحكم في طرق التسويق الأمر الذي أدى إلى إختلال التوزيع والتبذير في كثير من الأحيان (10) (أنظر المرجع).

ولعل من أهم الأسباب التي جعلت الترقية العقارية لا تتطور في الجزائر خلال هذه المرحلة هو الطابع العمومي الذي أرادته الدولة للنشاط في ميدان السكن ، فكانت بداية ظهور الترقية العقارية مرتبطة بمؤسسات عمومية مؤهلة كدواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI) ومؤسسات ترقية السكن العائلي (EPLF) وقد غلب على عملهما الاحتشام بسبب الطابع الإداري للمؤسسات من جهة ومن جهة أخرى إحتكار البلديات للمعاملات العقارية (المحفظة العقارية).

هذه الوضعية المزرية لقطاع السكن جعلت تدخل المشرع أمرا حتميا وذلك تحت وقع الطلب المتزايد على السكن من أجل بعث هذا النشاط وتخليصه من بعض القيود التي أدت إلى فشله فأمام التغييرات الظرفية التي عرفتها الجزائر وتساعد أزمة السكن تدخل المشرع في 04 مارس 1986 حيث أصدر قانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية.

الترقية العقارية خلال سريان القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية :

يعتبر القانون 07/86 إنفتاحا جديدا من أجل تعبئة الإستثمار الخاص في مجال الترقية العقارية رغم أنه لم يحقق الأهداف المنتظرة منه (8) (أنظر المرجع) ولعل أن منطق الأمور يملي علينا التعرض إلى الظروف السياسية والإقتصادية والإجتماعية التي ظهر فيها هذا القانون والتي أدت إلى فشله.

إن اعتماد قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية تم في ظرف إقتصادي يتميز بانخفاض الموارد المالية الإجمالية للجزائر وهذا ما إنعكس بدوره على ميزانية قطاع السكن حيث ظل هذا الانخفاض مستمرا إذ بعد أن كان إستهلاك القروض CONSOMATION DES CREDITS في سنة 1986 يقدر ب : 9.5 مليار دينار لم يتعد عتبة 3.9 مليار دينار في سنة 1989 (9) (أنظر المرجع).

لقد كان قانون 07/86 يهدف إلى استغلال التوفير المالي للرأسمال الخاص للمواطنين من أجل تمويل برامج السكن وكان هذا التفتح مشمولا ومدعما بإجراءات خاصة شكلت فيما بعد عقبات حالت دون تطور الترقية العقارية، فبالإضافة إلى مركز المرقى العقاري ومشكلة الحصول على العقار نجد إجراء فتح المجال أمام التمويل الخاص لبرامج الترقية العقارية والذي رافقته أحكام صارمة في هذا المجال فمثلا يلزم المكتتب الراغب في إنجاز برنامج سكني بأن يمول العملية بأمواله الخاصة في شكل دعم خاص " APPORT PERSONNEL " بقيمة 50 % من السعر المتوسط للعملية ويختلف مقدار هذا الدعم باختلاف نوع السكن كما يتميز القانون 07/86 بالتحديد التلقائي المسبق لمبلغ القرض الممنوح للمتعامل العقاري.

إن هذا الإجراء يشكل بدون شك عائقا كبيرا للمستثمرين الخواص لأنه يتضمن إلزاما ضمنيا لهؤلاء باستعمال موارد ضخمة من أموالهم الخاصة أما فيما يتعلق بالمرقنين العقاريين العموميين فإن قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية يحيل في هذا المجال إلى أحكام خاصة هي في حقيقة الأمر غير موجودة (9) (أنظر المرجع).

وعلى العموم فإن الدولة كانت قبل الإصلاحات تتكفل بتمويل كل المشاريع المتعلقة بالسكن والترقية العقارية.

في ظل أحكام المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري :

نتيجة المضايقات التي كان يسببها قانون 07/86 للمرقنين العقاريين والمكتتبين الخواص والتي كانت وراء ضعف النتائج المسجلة فإنه بدأ أمرا ضروريا إعادة النظر في مختلف أحكام قانون 07/86 ولذلك لتحقيق هدفين إثنين :

الأول / بعث قطاع السكن والترقية العقارية من جديد عن طريق توفير الوسائل الكفيلة بذلك.
الثاني / خلق نوع من الانسجام بين أحكام الترقية العقارية والإطار الإقتصادي والسياسي والاجتماعي الجديد.

فقانون 07/86 لم يعد منسجما مع روح الدستور الجزائري الجديد المؤرخ في 23 فبراير 1989 الذي كرس الملكية الفردية وفتح المجال لحرية المعاملات العقارية كما أنه صار متناقضا تماما لبعض القوانين الأخرى وخاصة تلك المصادق عليها في إطار خلق الانسجام بين المنظومة التشريعية والتوجهات الجديدة ولعل من أهم القوانين في هذا الاتجاه والتي أثرت تأثيرا إيجابيا على تطور الترقية العقارية القانون 10/90 المؤرخ في 14 أبريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض والذي بفضله أصبحت البنوك مستقلة وحررة فيما يتعلق بمنح القرض وتحديد قيمته حسب مقاييس محددة.

ملاحظة :

أن مرسوم 03/93 ألغى صراحة بموجب المادة 30 منه قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية وجميع الأحكام المخالفة الموجودة في مختلف القوانين لا سيما القانون المدني والقانون التجاري .

2.1.2 تأثير القرض في تنمية الاراضي الفلاحية (القرض الفلاحي):

سنتطرق من خلال هذا المبحث إلى تحديد موضوع القرض في استغلال الأراضي الفلاحية ثم إلى الإجراءات العملية لمباشرة القرض الفلاحي لما تتميز به من خصوصيات تختلف عن تلك المتعلقة بالترقية العقارية والتي تناولناها سابقا وفي الأخير نتناول علاقة القرض الفلاحي بتنمية استغلال الأراضي الفلاحية .

1.2.1.2 موضوع القرض الفلاحي :

قبل التطرق الى تحديد موضوع القرض الفلاحي يجدر بنا تعريف هذا الاخير والذي يقصد مجموع العمليات المالية التي تهدف إلى تمويل الفلاحين بصفة فردية أو منظمين في تعاونيات أو تجمعات مهنية من أجل توفير الوسائل المادية اللازمة لاستغلال الأراضي الفلاحية أحسن استغلال في إطار القواعد التي يحددها ويضبطها المشرع للنهوض بالقطاع الفلاحي وتنميته تحقيقا للاكتفاء الذاتي .

إن موضوع القرض الفلاحي يتحدد حسب الوجهة المحددة لتمويلها في استغلال الاراضي الفلاحية فقد يكون موجها لاستصلاح الأراضي وأعمال التربة أو شراء الوسائل والمعدات الفلاحية ذات التكنولوجيا العالية لرفع المنتج الفلاحي وقد يكون مخصص لتوفير مياه السقي بحفر الابار وشراء التجهيزات اللازمة أو اقتناء الشتلات والبذور والاسمدة والادوية وقد يكون موجه لتربية الحيوانات بشرط ألا يخرج عن الغرض الفلاحي المخصص له تطبيقا للسياسة التنموية المنتهجة في القطاع لما له من تأثير إيجابي على إقتصاد الدولة وسياستها الإقتصادية الأمر الذي يؤدي إلى الحد من عمليات استيراد المنتوجات الفلاحية من الخارج والتي تكلف خزينة الدولة مبالغ مالية ضخمة هذه الاخيرة التي يمكن استعمالها وفق سياسة مدروسة في تدعيم الفلاحين عن طريق القروض الذين يبقون في حاجة ماسة الى الدعم المالي اللازم لاستغلال الاراضي الفلاحية واستصلاح الاراضي في الجنوب من أجل الرفع بمستوى الانتاج الذي يسمح بتحقيق الاكتفاء الذاتي بالإضافة الى توفير مناصب شغل في هذا القطاع ومن القضاء على مشكلة البطالة .

2.2.1.2 شروط وإجراءات وأحكام القرض الفلاحي :

بالإضافة إلى القروض التي تقدمها البنوك ومختلف المؤسسات المالية الأخرى للفلاحين من أجل تدعيم برامج التنمية الفلاحية وفق الاجراءات والشروط التي تم التطرق إليها في الباب الاول فقد تم إنشاء الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2000/118 المؤرخ في 26 صفر عام 1421 الموافق ل 20 ماي 2000 الذي يحدد كيفية تسير حساب التخصيص الخاص الذي عنوانه " الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية " .

للاستفادة من القرض الفلاحي في إطار دعم الصندوق للضبط والتنمية الفلاحية يجب أن تتوفر في الراغب شروط محددة قانونا ينظمها ويضبطها المقرر الوزاري رقم 599 المؤرخ في 08 جويلية 2000 المتعلق بشروط التأهيل من دعم الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية وكذا كفاءات دعم الإعانات كما يشترط أن تكون المشاريع مدرجة في إطار برامج التنمية الفلاحية المقررة من قبل وزارة الفلاحة .

شروط الاستفادة من دعم الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية :

استنادا إلى المادة الثانية من المقرر الوزاري رقم 2000/599 المؤرخ في 2000/07/08 فإنه يؤهل للاستفادة من دعم الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية الفلاحون بصفة شخصية أو إنفرادية أو في إطار المستثمرات الفلاحية أو بصفة جماعية في إطار التعاونيات والجمعيات الفلاحية فعلى الراغب في الاستفادة من دعم الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية إيداع ملف يضم على وجه الخصوص.

تكوين ملف القرض الفلاحي

يتكون ملف القرض الفلاحي من :

- طلب الالتحاق بالبرامج الفلاحية وإعانة الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية المعد حسب النموذج المرفق . (أنظر الملحق رقم 01)
- ومن بين ما يشتمل عليه :
- طبيعة ومبلغ الدعم الملتمس وكذا بيان وصفي عن المستثمرة .
- الوثيقة التي تثبت صفة المستثمر الفلاحي أو ما يثبت صفة مسير أو مدير المستثمرة الفلاحية .
- دراسة تقنية وإقتصادية لجدوى مشروع التنمية المادة 04 من المقرر الوزاري .

ضمانات القرض الفلاحي :

إن تسديد القرض الممنوح يضمنه أساسا مقرر منح مساهمة الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية وتأمين حسن الإنجاز ويمكن للصندوق الوطني للتعاوض الفلاحي تقنين للصناديق الجهوية أي شكل آخر من الضمانات بالعلاقة مع الأصول الضامنة لطالب القرض أو صندوق الضمان الفلاحي أو كفالة مالية حسب طبيعة القروض الممنوحة .

تسديد القرض الفلاحي :

يتم التسديد الكلي للقرض المستهلك عن طريق :
الاقطاع المقيد من حساب وزارة الفلاحة المفتوح لدى الصندوق الوطني للتعاوض الفلاحي في حدود المساهمة العمومية موضوع مقرر منح مساهمة الصندوق الوطني للضبط الفلاحية بالإطلاع على شهادة أو شهادات الخدمات المؤداة التي يعدها ويوقعها مدير المصالح الفلاحي.

أما بالنسبة للمستفيد من القرض فيتم التسديد وفقا لبرنامج تحدّد بالاتفاق مع الصندوق الجهوي للتعاقد الفلاحي .

إجراءات القرض الفلاحي :

إيداع الملف :

يودع الملف المذكور سالفًا من قبل الراغب في الإستفادة من دعم الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية لدى القسم الفرعي للمصالح الفلاحة المختص إقليميا ويسلم للمعني بالأمر وصل إيداع بذلك (18) (أنظر المرجع).

دراسة الملف :

يقوم رئيس القسم الفرعي بفحص الملف والحكم في مدى مطابقته للتنظيم المعمول به من حيث جدوى المشروع الفلاحي، ويمكنه بالتعاون مع المبادر بالمشروع القيام بالتعديلات والتصحيحات التي يرى أنها ضرورية والتي تجعل المشروع مؤهلا للاستفادة من دعم الصندوق الوطني للضبط والتنمية والفلاحية .

يقوم رئيس القسم الفرعي بإيداع الملف لدى مديرية المصالح الفلاحية في أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام من تاريخ إيداعه من قبل الطالب ويتعين على رئيس القسم الفرعي في الأيام الثمانية التي تلي هذا الأجل الدفاع عن الملف أمام لجنة تقنية يرأسها مدير المصالح الفلاحية المتكونة وجوبا :

- محافظ الغابات.
 - رئيس المصلحة المكلفة بالصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية.
 - ممثل الصندوق الجهوي للتعاون الفلاحي.
 - مدير محطات المعاهد التقنية المتخصصة في حالة تواجدها بإقليم الولاية.
- ويمكن للجنة التقنية الإستعانة بكل ذي خبرة من شأنه مساعدتها في عملها.
- تفصل اللجنة التقنية بناء على الملف المقدم من طرف رئيس القسم الفرعي للفلاحة ويكون قرارها موضوع محضر كتابي.

في حالة قبول الملف، يستدعى الراغب في الاستفادة من الدعم في الأيام الثلاثة التي تلي تاريخ اجتماع اللجنة التقنية للتوقيع في دفتر الشروط الذي يربطه بمديرية المصالح الفلاحية لتنفيذ المشروع المقرر الذي يلحق نموذجا منه بهذا المقرر .(أنظر الملحقين رقم 2، 3)

ترسل نسخا من دفتر الشروط الموقع وقرار منح الدعم إلى الصندوق الجهوي للتعاون الفلاحي المختص إقليميا وإلى رئيس القسم الفرعي للفلاحة المعني من أجل التكفل بها.

وفي حالة رفض الملف يخطر الراغب في الاستفادة من الدعم بذلك في نفس الأجل عن طريق قرار صادر عن مديرية المصالح الفلاحية وافي التعليل.

تقوم الصناديق الجهوية للتعاقد الفلاحي المختصة إقليمياً بتنفيذ عمليات الدفع بعنوان الدعم من الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية على أساس قرار منح الدعم ودفتر الشروط المتناسب معه وبالنظر لوضعية الأشغال وفاتورات الخدمات أو التوريدات وافية التصديق بـ " الخدمة المؤداة "من قبل مدير المصالح الفلاحية.

تقوم الصناديق الجهوية للتعاقد الفلاحي بعمليات الدفع المشار إليها أعلاه لفائدة المستفيدين في أجل أقصاه خمسة عشر 15 يوماً ابتداءً من تاريخ إستلام الوثائق المؤشرة بـ " الخدمة المؤداة " .

ففي إطار المقرر الوزاري رقم 599 / 2000 المؤرخ في : 2000/07/08 يمكن للأشخاص الطبيعيين والمعنويين لقطاع الفلاحة يمكن الاستفادة من الدعم المالي الذي يوفره الصندوق للتعاقد الفلاحي المختص إقليمياً في صورة قرض مشروط من أجل ضمان تمويل مجمل أوجزء من العمليات والأنشطة المسجلة مسبقاً في دفتر الشروط الذي يربط المستفيدين بمديرية المصالح الفلاحية لولايتهم .

ويقوم الصندوق الجهوي للتعاقد الفلاحي المختص في أجل لا يتجاوز شهراً واحداً من توقيع واستلام الطالب للقرض للمستندين مقرر منح مساهمة الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية ودفتر الشروط كما يقوم الصندوق الجهوي للتعاقد الفلاحي في أجل 15 يوماً بتوقيع اتفاقية القرض مع طالبه للتمويل الكلي أو الجزئي لتكلفة الأنشطة والعمليات المسجلة في دفتر الشروط بحيث لا يمكن لمبلغ القرض الممنوح أن يتجاوز بأي حال من الأحوال المبلغ الكلي المحدد في دفتر الشروط الذي يوضح وجوباً تكلفة الأنشطة والعمليات المقرر إنجازها وكذا مبلغ دعم الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية المقرر لكل منهما ويعزز اتفاق القرض هذا بتأمين عن حسن إنجاز الأنشطة والعمليات المقرر إنجازها، الذي يكتنبه في نفس اليوم طالب القرض لدى شبابيك نفس الصندوق .

ويتكفل الصندوق الجهوي للتعاقد الفلاحي مباشرة بالإنجاز المالي بإنفاق القرض لفائدة مؤدو الخدمات والموردون والمقاولون القائمون بالأنشطة العمليات المرخصة وذلك حسب الإجراءات المقررة .

كما يقوم الصندوق الجهوي للتعاقد الفلاحي بتحديد مصاريف إتفاقية القرض وتكلفة تأمين حسن الإنجاز بشكل موحد وبالنسبة لجميع الصناديق الجهوية بالرجوع إلى خصوصية الإتفاقية حسب وضعية المستفيد من القرض أكان مشتركاً في التعاقد الفلاحي أم لا ، فبالنسبة للمستفيدين من القروض المشتركة في الصناديق الجهوية للتعاقد الفلاحي فلا يتكفل إلا بمصاريف تسيير عمليات القرض والتأمين على حسن الإنجاز في فاتورة واحدة عن طريق دفتر الشروط.

أحكام القرض الفلاحي :

إن مقرر منح الدعم من الصندوق الوطني للضبط والتنمية المحلية الصادر عن مديرية المصالح الفلاحية يرتب التزامات متبادلة بين المستفيد المستثمر ومديرية المصالح الفلاحية يحددها دفتر الشروط والأعباء التي تتمثل عموما فيما يلي :

التزامات المستفيد : يلتزم المستفيد بـ:

- إنجاز مجموع الأنشطة والعمليات المقررة في إطار الدعم.
- إحترام الأولوية المطلقة في إستعمال التجهيزات للأهداف التي من أجلها قدم الدعم.
- إحترام آجال إنجاز الاستثمارات المرخص بها.
- تطبيق التوصيات التقنية التي صاغتها المؤسسات والمصالح التقنية المتخصصة في الإدارة الفلاحية بهدف تحسين الإنتاجية والإنتاج.
- تسهيل دخول كل عون مؤهل قانونيا لدى الإدارة إلى المستثمرة لمتابعة ومراقبة وتقييم الأشغال.
- تقديم كل وثيقة تبريرية تطلبها الإدارة في إطار أنشطة وعمليات برامج التنمية موضوع دفتر الأعباء.
- ويترتب عن عدم إحترام هذه الأحكام إلغاء مقرر منح الدعم وبالتالي تعويض الإعانة التي تم صرفها أو توظيفها.

التزامات الإدارة الفلاحية : تلتزم الإدارة بـ :

- مساعدة المستثمر الفلاحي في تنفيذ الأنشطة أو العمليات المقررة في مشروعه التنموي.
- تأدية التزاماتها المالية مع إحترام الشروط المنصوص عليها وطبقا لقائمة النشاطات المدعمة.
- تقديم مساعدتها التقنية لإنجاز برنامج الدعم كما أنها مكلفة بمتابعة وتنسيق ومراقبة العمليات المسجلة في إطار البرامج.

3.2.1.2 علاقة القرض الفلاحي بتنمية الاراضي الفلاحية :

بغض النظر على النظام القانوني المطبق على الملكية العقارية وأصنافها من حيث إثباتها واكتسابها فإن الوجة المخصصة لها الأرض لها أهميتها وتؤثر في طبيعة النصوص المطبقة عليها، وتنظم أحكام هذه النصوص حسب المكانة التي تحتلها وجهة الأرض والوظيفة التي أوكلت لها في المجتمع لتطبيق السياسات التنموية المنتهجة (3) (أنظر المرجع ص7)

فمنذ إستقلال الجزائر سنة 1962 والخطاب السياسي على إختلاف الإيديولوجيات التي تبناها يؤكد على الأراضي الفلاحي أوقات الوجة الفلاحية أوتلك التي تنطوي على مميزات تمكن من إستصلاحها واستغلالها في المجالات الزراعية بهدف تحقيق الإكتفاء الذاتي والطموح إلى تصدير مواد إستراتيجية فضلا عن الرغبة في محومخلفات السياسة الإستعمارية , لكن هذه الأهداف لم تحقق وبقي الإنتاج الفلاحي الزراعي في تقهقر مستمر والأراضي الفلاحية تنقلص بشكل خطير في غياب أدوات الرقابة وتواطؤ الجميع بمن فيهم العاملين في النشاطات الفلاحية مما أدى إلى إفشال السياسة المطبقة لعدم مطابقتها للذهنيات السائدة ولغموض النصوص القانونية وعدم إستقرارها وفي كثير من الأحيان عدم تكيفها مع الواقع .

فالقانون المدني الجزائري لم يتضمن القواعد العامة المطبقة على العقار الفلاحي لا سيما طرق استغلاله فقد صدر في ظل تطبيق أحكام قانون الثورة الزراعية رقم 73/71 وبالتالي ترجم أهدافها بتكريس مبدأ الأرض لمن يخدمها في المادة 692 منه وأحال على أحكامها في المادة 688 منه ونظم في المواد 858 إلى 866 كيفية استغلال الأراضي التي تمنحها الدولة والحقوق الممنوحة للمستفيدين طبقا لأحكام الثورة الزراعية والنصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي أين كان استغلال الأراضي الفلاحية من طرف الدولة في إطار التسيير الذاتي لكن بعد صدور القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ألغيت هذه المواد.

بعد صدور دستور 1989/02/23 والنصوص القانونية التي تترجم إيديولوجيته الذي كرس سياسة الانفتاح وحرية المبادرة التي تجسدت في سياسة الإصلاحات، صدر القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري الذي ألغى أحكام قانون الثورة الزراعية وأرجع الأراضي المؤممة لملاكها الأصليين هذا القانون عدل سنة 1995 هذا الأخير الذي يعتبر فعلا القانون المرجعي لتطبيق السياسة العقارية بصفة عامة والعقارات الفلاحية على وجه الخصوص التي خصها بجزء هام من أحكامه وألغى الأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية بموجب المادة 75 منه والأمر 26/74 بموجب المادة 88 منه وقد جاء ليوفر حماية خاصة للأراضي الفلاحية وهو ما يدخل في إطار الإستراتيجية الزراعية وقرر واجب استثمار الأراضي الفلاحية لكل مالك أو حائز لها المادة 48 منه.

وتجدر الإشارة إلى إن استغلال الأراضي الفلاحية استغلالا أمثل لا يتسنى إلا بتوفير الوسائل المادية الكفيلة بذلك من أجل استصلاحها وتوفير الآلات ومختلف التكنولوجيات التي تضمن إنتاجا وافرا وكذلك توفير مياه السقي بحفر الآبار ووسائل الضخ عن طريق الدعم المالي من طرف الدولة بواسطة القروض الفلاحية يتمكن الفلاح من تمويل جزئي أو كلي حسب الحالة وفقا للقواعد التي يحددها المشرع بشرط أن يقدم هذا الأخير الضمانات الكفيلة بتسديد القرض تحقيقا للمصلحتين الشخصية و العامة معا بحصوله على إنتاج أفضل يسمح له بتحسين مستواه الاجتماعي ويساهم في تنمية القطاع الفلاحي وتحقيق الاكتفاء الذاتي ، لهذا فقد عمدت الجزائر قبل صدور قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري وتكريسها سياسة الانفتاح وتشجيع المبادرة الشخصية في استغلال الأراضي الفلاحية إلى انتهاج سياسة دعم القطاع الفلاحي بكل الوسائل خاصة منها المالية وتجلي ذلك من خلال القانون 10/90 المتعلق بالنقد والقروض والمقرر الوزاري رقم 599 المؤرخ في 2000/07/08 المتعلق بشروط التأهيل من الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية اللذان يهدفان إلى تمويل الاستثمار الفلاحي وفي مقدمتها زراعة الحبوب باعتبارها مادة ذات استهلاك واسع في الجزائر ولها تأثير مباشر على معيشة الأفراد بالإضافة إلى المنتوجات الفلاحية الأخرى كزراعة الخضر ومواد العلف للحيوانات وغيرها من المنتجات الأخرى.

فالجزائر لها من الأراضي الفلاحية من حيث المساحة ما يمكنها من تصنيفها في خانة الدول المنتجة في هذا القطاع بشرط توفير الوسائل المادية الكافية التي تضمن الاستغلال والاستثمار الأفضل لها.

ولعل أن القرض العقاري في الجزائر بدأ يحقق النتائج المرجوة من بالنظر عمليات الاستثمار الواسعة في المجال الفلاحي خاصة في الجنوب التي تعرفها بعد عودة الفلاحين إلى عملهم الأصلي في الفلاحة وبعد الجهد الكبير الذي بذلته الدولة من أجل توفير الوسائل المادية وللـفلاحين خاصة في السنوات الاخي

2.2 دراسة تقييمية لوضعية القرض العقاري في الجزائري

لا يختلف إثنان حول أن تنمية وتطور العقار على اختلاف أصنافه لا تحقق إلا بتوفير الوسائل المادية التي تتطلبها العملية ولعل أن أهم وسيلة مادية هي الموارد المالية التي تبقى تقف عائقا حقيقيا أمام المستثمرين في المجال العقاري الأمر التي يستتبع معه استفحال عدة مشاكل لها اتصال وثيق بالاقتصاد الوطني، وعليه ولما كانت قوة الدولة سياسيا تقاس باقتصادها فإنه كان من الضروري إيجاد الوسائل التي يمكن من خلالها توفير الموارد المالية للاستثمار في المجال العقاري فكان القرض هو الوسيلة الوحيدة التي تحقق ذلك ولكن بتوفير الإطار التشريعي الكفيل بتنظيمه على النحو الذي يحقق أهدافه لتفادي أي إنزلاقات محتملة وجعل هدفه ينصب في تنمية العقار .

من هذا المنطلق فإن الجزائر وكغيرها من الدول الأخرى مثل فرنسا أخذت من القرض وسيلة لتحويل جميع المشاريع والاستثمارات بصفة عامة والأشغال والأعمال المتعلقة بالعقار ولكن تفعيله من حيث تحقيق الأهداف كان يتأثر بالظروف السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي عرفتها الجزائر بالإضافة إلى التوجهات التي كانت تنتهجها خاصة القوانين المنظمة للعقار وعليه نرى من الضروري والواجب تقييم القرض من حيث تحقيق الأهداف عبر مختلف القوانين التي عرفتها الجزائر ثم نتناول فيما بعد أهم العراقيل التي حالت وتحول دون تفعيل القرض العقاري كوسيلة لتمويل الأشغال والاستثمارات العقارية .

1.2.2 تقييم وضعية القرض العقاري في الجزائر

سنحاول من خلال هذا المبحث الى محاولة تقييم وضعية القرض العقاري في الجزائر منذ اعتمادها لنظام القرض كوسيلة لتمويل الاشغال والاستثمارات العقارية بموجب القانون 12/86 المتعلق بنظام البنوك والقرض الى يومنا هذا .

1.1.2.2 تقييم القرض العقاري خلال سريان القانون 12/86 المتعلق بنظام البنوك والقرض :

بعد أن كانت الدولة تحتكر المشاريع العقارية عن طريق الهيئات المحلية أو المؤسسات العمومية وكانت تتكفل بتمويل هذه المشاريع بصفة مباشرة عن طريق الخزينة العمومية كمرحلة أولى ثم عن طريق البنك المركزي الجزائري بعد إنشائه في سنة 1963 عن طريق القروض القصيرة الأجل والتي يحدث أحيانا تحديدها بشكل يعطيها صفة القروض المتوسطة الأجل (4) (أنظر المرجع ص 282) أصبحت بصدور القانون 12/86 المتعلق بالنقد والقرض تمنح قروضا للخواص خاصة بعد صدور القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية الذي يعتبر انفتاحا حقيقيا جديدا من أجل تعبئة الإستثمار الخاص، ولكن هذا القانون لم يحقق الأهداف المنتظرة منه وبقيت الجزائر تتخبط في أزمة

السكن ومشكلة كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لها الأمر الذي أثر سلبا على تطور الجزائر اقتصاديا واجتماعيا نظرا للنمو الديمغرافي الهائل الذي عرفته وما يترتب عنه من حاجيات ومتطلبات.

ولعل من الأسباب التي أدت إلى فشل القانون 12/86 هي أنه كان يهدف إلى استغلال رأسمال الخاص من أجل تمويل المشاريع العقارية كما أنه يتميز بالتحديد التلقائي المسبق لقيمة القرض كما أنه كان يلزم الخواص الراغبين في الاستفادة من القرض العقاري أن يمولوا العملية الاستثمارية العقارية في شكل دعم خاص بقيمة 50% من سعر العملية الأمر الذي حال دون تشجيع المبادرة الشخصية التي صارت تفتقد للحافز المالي .

ولكن ما يجب الإشارة إليه أن هذا القانون صدر في ظروف سياسية وإقتصادية واجتماعية متميزة بانخفاض الموارد المالية الإجمالية للجزائر مما انعكس على ميزانية تمويل الاستثمارات العقارية، وبالإضافة إلى الحافز المالي التي أصبحت المبادرة الشخصية تفتقد إليه فإن مشكلة الحصول على العقار هي الأخرى تقف عائقا حقيقيا أمام الإستثمار الخاص في الميدان العقاري ذلك أن التعامل في العقار كان مقيدا بنصوص صارمة تمنع أي معاملة عقارية مباشرة بين الأشخاص فالمواطن الراغب في بيع أرضه كان ملزما بأن يبيعها للدولة فقط دون سواها وكل معاملة خارج هذا الإطار طبقا للأمر 26/74 باطللة وتعرض صاحبها للجزاء (7) (أنظر المرجع).

وعموما فإنه نتيجة العوائق السابقة فإن النتائج المسجلة في ظل قانون 12/86 كانت جد هزيلة ولم تستطيع سد الطلب المتزايد على السكن وكل المتطلبات الأخرى المتعلقة بالعقار حيث باتت الأشغال المتوقفة أو من تلك التي لم ينطلق فيها بعد تفوق بكثير المشاريع التي انطلقت أو تقدمت بها الأشغال وحتى هذه الأخيرة لم تحقق الهدف المنتظر ، من حيث النوعية والجودة (9) (أنظر المرجع).

أما بالنسبة للتعديل الذي عرفه القانون 12/86 بموجب القانون 06/88 المؤرخ في 1988/01/12 فلم يدخل أي تعديل جديد فيما يتعلق بالتمويل عن طريق القروض وكيفياته وبقي الحال على ما هو عليه في القانون 12/86 المتعلق بنظام البنوك والقرض.

2.1.2.2 تقييم القرض العقاري في إطار التشريع الجديد (في ظل القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد والقرض):

يقصد بالتشريع الجديد الفترة التي تلي صدور القانون 10/90 المؤرخ في 1990/04/14 المتعلق بالنقد والقرض، فبعد فشل القانون 12/86 في تحقيق ترقية وتنمية العقار وسد الحاجات المتعلقة به نقصد الإستثمارات العقارية ونظرا للظروف التي صدر فيها التي تميزت بانخفاض الموارد المالية الإجمالية للجزائر والتي حتمت على الجزائر الإعتماد من خلال القانون 12/86 إلزام الراغب في الاستفادة من القرض العقاري تمويل العملية التي يريد القيام بها بقيمة 50% من سعر العملية، بدت الحاجة ملحة إلى إعادة النظر في هذه السياسة بعد أن دق ناقوس الخطر في ظل الطلب المتزايد على الحاجات والمتطلبات العقارية هذا من جهة ومن جهة أخرى التغيرات التي شهدتها الساحة السياسية والإقتصادية والاجتماعية التي عرفتها الجزائر بعد صدور دستور 1989/02/23، فأصبح من الضروري إعادة صياغة قانون للقرض يحقق الإنسجام مع الأفكار والتوجهات المتعلقة بالنقد والقرض الذي كان أمرا حتميا للقضاء على العوائق والمضايقات التي كانت تقف عائقا أمام الإستثمارات في الميدان العقاري خاصة أمام التغيرات والتطورات التي عرفتها المنظومة التشريعية العقارية التي تميزت

بتحرير المعاملات العقارية وتشجيع المبادرة الشخصية وترقية الإستثمار في الميدان العقاري هذا الأخير الذي يتطلب مبالغ مالية ضخمة تتكفل الدولة بتوفيرها عن طريق قروض بموجب القانون 10/90 الذي يحدد قواعدها وضوابطها وشروطها بأحكام جديدة أكثر فاعلية من تلك التي يتضمنها القانون رقم 12/86 المتعلق بنظام البنوك والقرض.

ولعل أهم ما يتميز به القانون 10/90 هو أنه وبفضله أصبحت البنوك مستقلة وحررة فيما يتعلق بمنح القروض وتحديد قيمتها حسب حجم العملية الاستثمارية كما أن القروض العقارية توسعت أكثر من حيث المؤسسات المالية المانحة لها، فقبل الإصلاحات كان الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط باعتباره المؤسسة المالية الشعبية الوحيدة التي تتكفل بتمويل الاستثمارات أما الآن وفي الوقت الحاضر فإن كل البنوك والمؤسسات المالية يخول لها القانون منح القروض للجمهور وبصفة مستقلة خدمة لترقية الإستثمار العقاري من بين البنوك الحالية نجد :

- 1- البنك الوطني الجزائري.
- 2- بنك الجزائر الخارجي،
- 3- بنك التنمية المحلية.
- 4- القرض الشعبي الجزائري.
- 5- بنك الفلاحة والتنمية الريفية
- 6- الصندوق الوطني للتعاقد الفلاحي.

إن ما يلاحظ على القانون 10 /90 المتعلق بالنقد والقرض أنه يعطي ويمنح الفرصة للجمهور للاستثمار في الميدان العقاري ويوفر لهم التمويل المالي اللازم للعملية حسب حجم العملية وقيمتها المالية الإجمالية ولا يهدف إلى استغلال رأسمال الخاص بشكل كبير بل يلتزم الراغب في الاستفادة من القرض العقاري بالمساهمة الشخصية حسب حجم العملية بشكل لا يؤثر على إرادة المبادرة الشخصية .

فالإشكال الذي يثور في هذا السياق هو:

ما هي الأسباب الحقيقية التي تقف عائقا أمام تفعيل القرض العقاري الذي يستتبع معه شل الاستثمارات في الميدان العقاري؟ رغم أن الجزائر لها من الامكانيات والوسائل المادية التي تمكنها من القضاء على العجز المسجل على الحاجيات والمتطلبات المتعلقة بالعقار ومن ثم دفع عجلة التطور الإقتصادي.

فبالنسبة للجانب المالي فإن القانون 10/90 المتعلق بالنقد والقرض يضمن التمويل لمختلف الاستثمارات العقارية وترقيتها وكذلك الحال بالنسبة لإمكانية الحصول على العقار فهي متاحة نظرا لمساحة الجزائر الشاسعة، ولكن الواقع المعاش في الجزائر يشير إلى أن مشكلة السكن لا تزال مطروحة إلى حد الآن وأن المواطن الجزائري لا يزال يحلم بإيجاد مسكن يأويه رغم أن الدستور ينص على أن السكن مضمون لكل مواطن هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن طريقة وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية حاليا لم تجدي نفعا ولم تحقق النتائج المرجوة منها رغم المبالغ المالية الضخمة التي تخصصها الدولة لها وما اعتمادها على سياسة استيراد المنتوجات الفلاحية إلا تعبيراً عن فشل سياسة استغلال الأراضي الفلاحية. وعليه فأين يكن الخلل؟.

لذلك فإن أهمية دراسة موضوع القرض العقاري تملئ علينا ضرورة تحليل الوضعية الحالية التي تعيشها الجزائر والمشاكل والعراقيل التي تقف أمام تفعيل القرض كوسيلة لتمويل الأشغال والاستثمارات العقارية التي تؤثر سلبا على تنمية وترقية العقار؟.

وتجدر الإشارة إلى أن القرض العقاري كوسيلة ونظام تمويل حقق نتائج في الجزائر لا بأس بها بالنظر إلى ما وصل إليه العقار من تطور خاصة في مجال الترقية العقارية وإستغلال الاراضي الفلاحية أمام التوجه الواسع نحو الاستثمار في هذا المجال ولكن هذه النتائج تبقى قاصرة في حل المشاكل العالقة.

لهذا سوف نخصص المبحث الثاني لدراسة وتحليل تلك المشاكل والعراقيل ومحاولة معالجتها وإعطاء الحلول التي نراها مناسبة حسب رأينا.

2.2.2 أسباب فشل القرض العقاري في تحقيق تنمية وترقية العقار في الجزائر والحلول المقترحة:

1.2.2.2 أسباب فشل القرض العقاري في تحقيق تنمية وترقية العقار في الجزائر :

إن القرض كوسيلة لتمويل الأشغال والاستثمارات العقارية هو ميكانيزم حيوي لتنمية الاقتصاد الوطني باعتبار أن المال هو الرئة التي يتنفس بها الاقتصاد ولكن ولكي يلعب القرض دوره الحيوي هذا يجب أن توفر له الأرضية المناسبة لتفعيله ، فإذا غابت هذه الأخيرة فإنه لا يمكن بأي حال من الأحوال تحقيق تنمية الاقتصاد .

فالجزائر حذت حذو العديد من الدول وأخذت بالقرض العقاري كوسيلة لتنمية استثمارات الخواص في الميدان العقاري بغية تحقيق المصلحة الخاصة والعامة معا وإحاطته بمنظومة تشريعية تنسجم مع التطورات والتغيرات السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي شهدتها وكذلك الأفكار الجديدة التي تركز تشجيع المبادرة الشخصية وفتح المجال أمام الخواص للاستثمار في الميدان العقاري لتحقيق حاجياتهم وذلك للحد من المشاكل التي تعاني منها الجزائر والتي ترتبت على السياسة المنتهجة سابقا .

ولكن ما يجب الإشارة إليه إلى أنه رغم التطور الذي عرفته المنظومة التشريعية المنظمة للقرض بصفة عامة والقرض العقاري بصفة خاصة في الجزائر إلا أن المواطن لا يزال في رحلة بحث عن مسكن يأويه وهياكل عقارية يحتاجها في حياته اليومية بالإضافة إلى مختلف المتطلبات المتعلقة بالعقار فترى أين يكمن الخلل ؟ .

إن المتمعن في السياسة المعتمدة حاليا في توزيع ومنح القروض فإنه يلاحظ أنها محاطة بمجموعة من العراقيل التي تقف عائقا أمامها تحول دون تحقيق الأهداف المتوخاة .

إن أهم هذه الأسباب تتعلق أساسا بمحدودية الدخل الفردي وغياب ثقافة القرض العقاري في المجتمع الجزائري ومشكلة الحصول على العقار، عدم متابعة الإستثمارات من طرف الجهات المختصة، إشكالية الإستثمار والتوازن الجهوي ارتفاع قيمة الفائدة التي نوردها فيما يلي:

01/ النمو الديموغرافي :

أن النمو الديموغرافي الهائل والسريع الذي عرفته الجزائر بعد الاستقلال أفرز عدة مشاكل جعلت الدولة في وضع يجعلها عاجزة عن توفير موارد مالية تمكنها من سد حاجيات وطلبات أفراد المجتمع وفي مقدمتها السكن الذي لا تزال الجزائر تعاني منه لتزايد الطلب عليه وعجز الدولة عن حل هذه المشكلة عن طريق القروض المالية التي تبقى عاجزة عن تغطية كل الطلبات.

02/ غياب ثقافة القرض العقاري في المجتمع الجزائري :

إن الجزائر ومنذ استقلالها سعت إلى تشجيع العلم والمعرفة بإنشاء المدارس والجامعات ومحاولة تريبها للمواطن وقد خصصت مبالغ مالية ضخمة من أجل نشر ثقافة العلم والمعرفة، فقد كان قطاع التعليم وإقرار مبدأ مجانية التعليم من الأولويات ولكن ما يلاحظ على التركيبة البشرية التي يتكون منها المجتمع الجزائري التي تفوق 30 مليون نسمة حاليا أن الذهنيات تقتقد إلى ثقافة القرض العقاري التي تهدف تفعيل عجلة التقدم الإقتصادي ولعل أن غياب ثقافة القرض العقاري في الجزائر نرده إلى سببين رئيسيين :

السبب 1 /

إن اعتماد الجزائر في وقت سابق على سياسة إحتكار الدولة لكل المشاريع التي والزمها بتوفير كل ما يحتاجه المواطن من مسكن وعمل وغذاء باعتباره عضوا في المجموعة الوطنية فقد كان المواطن لا يجهد نفسه لتوفير حاجياته ومتطلباته بنفسه كون هذه الفكرة تتعارض مع السياسة المنتهجة آنذاك فأصبح المواطن مشبع بثقافة الاتكال على الدولة باعتبارها المدبرة والمجسدة والموفرة لكل متطلباته، لكن بعد صدور دستور 1989/02/23 وتغير السياسة والإستراتيجية المنتهجة التي أصبحت تركز تشجيع المبادرات الشخصية بعد فشل الدولة في سد حاجيات المواطنين بقي المواطن الجزائري والمجتمع يؤمن بالأفكار السابقة الأمر الذي جعله مترددا في الإقدام على الإستثمار في الميدان العقاري وتوفير حاجياته بنفسه بمساعدة الدولة كونه وجد نفسه فجأة أمام سياسة جديدة عنه لم يهضم أفكارها بعد ولم يتلاءم معها وعليه فإننا نرى في هذا السياق أن هذا المشكل سيزول مستقبلا خاصة بعد تفتن الدولة لهذا المشكل وقد أدرجت في هذا السياق العديد من التخصصات في الجامعات تتعلق بالإستثمار.

السبب 2 /

إن السبب الثاني الذي أدى تغييب ثقافة القرض العقاري والأفكار الإقتصادية الأخرى هو أن الإعلام لم يلعب الدور المنوط به في نشر والتعريف بالقرض العقاري وتقريب مفهومه بطريقة مبسطة لكل مواطن حتى يمكن لأفراد المجتمع أخذ كل فرصهم المتاحة لهم قانونا لسد حاجياتهم الشخصية ولعل ما يؤكد ذلك هو الاستطلاع الذي قمنا به في منطقتين مختلفتين المدنية والريف، ففي المدينة نجد أن المواطن على اختلاف درجات مستوياتهم الثقافية على دراية كاملة بشروط الاستفادة من القرض العقاري والضمانات التي يشترطها القانون والأهداف التي يحققها أما بالنسبة للريف فنجد العكس ذلك فمعظمهم خاصة فئة الفلاحين يجهلون هذه العملية وإن كانوا على دراية بها فإنهم يجهلون تماما إجراءاتها وشروطها مما يجعل القرض العقاري لا يحقق أهدافه عند هذه الفئة وهنا تطرح كذلك إشكالية الإستثمار والتوازن الجهوي التي سنتناولها لاحقا.

03/ محدودية الدخل الفردي :

إن سياسة القرض العقاري في الجزائر تعتمد على المساهمة الشخصية للراغب في الاستفادة من القرض من أجل تلبية حاجات خاصة به كالسكن أو إنشاء المحلات ذات الطابع الصناعي أو التجاري أو المهني وكذلك الشأن بالنسبة للقطاع الفلاحي فيما يتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية وإنشاء المناطق الصناعية وتحدد قيمة هذه المساهمة حسب حجم المشروع وتكلفته الإجمالية بالإضافة إلى دفع مبلغ التأمين على المشروع العقاري والاقتطاع الشهري من الأجر الذي يتقاضاه المستفيد لتسديد قيمة القرض.

إن الملاحظ حاليا في الجزائر أن الأجر الوطني الأدنى المضمون محدد بقيمة ثمانية آلاف دينار جزائري (8.000,00 دج) ابتداء من جانفي 2001 بعد كان سابقا محدد ب ستة آلاف دينار جزائري (6.000,00 دج) قبل جانفي 2001 ومن ثم فإن الإشكال الذي يطرح في هذا السياق هل يمكن للعامل الجزائري الذي يتقاضى مبلغ 8000,00 دج شهريا أن يتحمل الأعباء المالية الضخمة التي يشترطها القانون (كمساهمة الشخصية ، مبلغ التأمين الاقتراع من الأجرة الشهرية) من أجل أن يستفيد من القرض لبناء مسكن يأويه أو محل من أجل ممارسة نشاط مهني أو صناعي أو تجاري؟.

لا يختلف إثنان على أن مبلغ 8.000,00 لا تكفي حتى لسد حاجة الغذاء خاصة في الأسر الكثيرة العدد الموجودة في الجزائر نظرا لغلاء المعيشة وإنخفاض القدرة الشرائية وارتفاع الأسعار خاصة بالنسبة للمواد الغذائية الواسعة الاستهلاك، ومن ثم فلا يمكن للمواطن الجزائري أن يغامر بلقمة العيش من أجل الاستفادة من القرض لبناء مسكن مثلا حتى وإن كان كذلك فلا يمكن له توفير متطلبات القرض العقاري لارتفاع تكلفة المشاريع العقارية الأمر الذي يقف عائقا حقيقيا أمام تفعيل القرض العقاري.

ولعل أن مشكل محدودية الدخل الفردي يعتبر من الأسباب الرئيسية التي تجعل الجزائر لا تزال تتخبط في العديد من المشاكل وفي مقدمتها السكن واستغلال الأراضي الفلاحية اللذان يعتبران العمود الفقري للإقتصاد الوطني والتي ترتبت عن عملية الانتقال من نظام إقتصادي ثبت فشله واقعا وأدى الى غلق معظم المؤسسات العمومية لإفلاسها وتسريح العمال الذين أصبحوا في خانة البطالين الى نظام إقتصادي يكرس المبادرة الشخصية والاستثمار الخاص.

والمفقت للانتباه وإن كان القرض العقاري كوسيلة لتدعيم وتمويل الاستثمارات العقارية وترقيتها من شأنه القضاء على البطالة نظرا لما توفره هذه الاستثمارات من مناصب شغل فإن مشكل محدودية الدخل الفردي يكبح المبادرة الشخصية أمام إلزامية المساهمة في المشروع بنسبة معينة ودفع مبلغ التأمين وتسديد القرض الأمر يثقل كاهل الفرد ماليا ويحول دون استفادته من القرض وبالتالي يترتب عنه تفاقم المشاكل ومقدمتها السكن.

فالدولة لا يمكنها تحمل جميع الأعباء المالية للمشاريع العقارية الموجهة لتحقيق حاجيات أفراد المجتمع لنقص مواردها كما لا يمكنها منح القروض دون تحصلها على الضمانات الكافية التي تمكنها من استرجاع قيمة القرض الممنوح .

04/ مشكلة الحصول على العقار :

إن من الأسباب الفاعلة في عدم تنشيط القرض العقاري لتحقيق أهدافه نجد مشكلة الحصول على العقار التي تطرح نفسها منذ استقلال الجزائر إلى وقتنا باعتبار أن العقار هو محور القرض العقاري

ففي ظل القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية الذي جاء في قالب يتماشى مع الأحكام المختلفة الخاصة بالتعامل في العقار لا سيما الأمر 26/74 المتعلق بإنشاء الاحتياطات العقارية لصالح البلديات ونتيجة لذلك فإن قانون 07/86 أسند إلى البلديات كل مبادرة في الميدان العقاري، ذلك أن التعامل في العقار كان مقيدا بنصوص صارمة تمنع أي معاملة عقارية بين الأشخاص فالمواطن الراغب في بيع أرضه كان ملزما بأن يبيعها للبلدية فقط دون سواها وكل معاملة خارج هذا الإطار تقع طبقا للأمر 26/74 باطلة وتعرض صاحبها للجزاء (7) (أنظر المرجع) أما في ظل المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ورغم تحرير المعاملات العقارية إلا أن مشكلة الحصول على بقيت مطروحة بشدة لاستنفاد معظم الأراضي المعدة للبناء خاصة في المدن الشمالية نظرا للزوح الريفي الهائل نحوها وتمركز المناطق الصناعية في المدن.

أما بالنسبة للأراضي الفلاحية فإن مشكلتها تطرح بأكثر حدة فالدولة كانت تحتكر استغلال الأراضي الفلاحية خاصة في إطار قانون الثورة الزراعية والتسيير الذاتي وإنشاء المزارع النموذجية وأخيرا استغلال الأراضي الفلاحية في إطار القانون 19/87 المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

أمام هذه الوضعية فإن المستثمر في المجال العقاري يجد نفسه عاجزا عن الاستثمار حتى وإن توفر على رأسمال أو إمكانية الاستفادة من القرض العقاري في غياب هيكل الاستثمار فالمواطن لا يمكنه تلبية حاجياته الخاصة بإنشاء محل مخصص للسكن أو ممارسة نشاط مهني أو صناعي أو تجاري في غياب إمكانية الحصول على العقار كما لا يمكن للمستثمر الاستثمار في القطاع الفلاحي لعدم وضع سياسة من طرف الدولة تمكن المستثمر من الحصول على أراضي فلاحية تابعة لها لهذا فإننا نرى أنه من واجب الدولة اتخاذ من الإجراءات الضرورية والعاجلة من أجل تسهيل عملية الحصول على العقار وجعله في متناول كل من يريد ترقيته والاستثمار فيه بغرض بناء محلات لأجل السكن أو لأجل استعمال مهني أو تجاري وبغرض إنشاء مناطق صناعية أو بيعها للأفراد بأسعار معقولة ومن جانب آخر ينتظر المستثمرين الخواص بشغف كبير مشروع قانون بيع وتأجير الأراضي الفلاحية الذي لا يزال محل نقاش بالمجلس الشعبي الوطني من أجل استهلاك القروض العقارية فيها بالاستثمار كما نقترح توفير أكثر

مساعدات وتسهيلات خاصة في مجال التمويل عن طريق القروض للإستثمار في الجنوب الجزائري للحفاظ على التوازن الجهوي في مجال الإستثمار .

105 / إرتفاع نسبة الفوائد :

إن الجزائر ومنذ اعتمادها نظام القرض في تمويل نشاطات وأشغال تنمية وترقية العقار وهي تسعى إلى تخفيض نسبة الفوائد على القروض وهذه النسبة تختلف من مؤسسة مالية إلى أخرى فنجد أن البنك الوطني الجزائري حاليا يحدد نسبة الفائدة على القرض بـ 08% في حين أن بنك التنمية المحلية BDL تحدد النسبة بـ 11%.

فالملاحظ ميدانيا أن نسبة الفائدة على القرض والقرض العقاري بصفة خاصة ثابتة لا تتغير رغم اختلاف القروض من عدة جوانب ومؤشرات أهمها قيمة القرض ومدته وتوجيه القرض حسب برامج الإستثمار ومن حيث تسديد القرض وبالتالي فلا يمكن أن تكون نسبة الفائدة على قرض قيمته أقل من قرض يفوقه قيمة بكثير لكون هذا الأخير يهدف إلى تحقيق أهداف لها من الأهمية البالغة التأثير إيجابيا على الاقتصاد الوطني ومن ثم فإن تخفيض نسبة الفائدة يكون دفع قوي نحو الإستثمار خاصة أن الإستثمار في الميدان العقاري أصبح أكثر من حاجة ماسة بل واجب لدفع عجلة التقدم الإقتصادي، فالإستثمار في مجال زراعة الحبوب مثلا يجب أن تخفض نسبة الفائدة على القروض الموجهة لذلك مقارنة بغرس الكروم من أجل تشجيع هذا النوع من الإستثمار لحاجة الجزائر إلى الحبوب لإستهلاكها الواسع وهي تضطر لاستيرادها بالعملة الصعبة ولذلك فإنه أصبح من الضروري إعادة النظر في تحديد نسبة الفائدة على القرض العقاري حسب قيمة القرض ومدته وتسديده وبرامج الإستثمار في الميدان العقاري بتخفيضها لما هي عليه وجعلها حاجزا لهذه الأخيرة خدمة للمصلحتين الخاصة والعامة معا .

106 / عدم متابعة الاستثمارات العقارية الممولة عن طريق القرض:

إن عدم متابعة الاستثمارات العقارية بعد تمويلها عن طريق القروض يجعل هذه الأخيرة تحيد وتميل عن تحقيق الأهداف المتوخاة منها وهي ترقية وتنمية العقار لذلك فإن عملية منح القروض تبقى بدون جدوى إذا لم تخصص حسب البرامج المسطرة والتي لأجلها تم منح القرض ولن يتأتى ذلك إلا بمتابعة الأشغال والاستثمارات العقارية من طرف الدولة عن طريق هيئاته المتخصصة . ولعل أن السبب الرئيسي الذي دفعنا إلى طرح هذا المشكل هو الواقع العملي للقروض العقارية الذي يشير إلى أنها لا تستهلك حسب الغرض المخصص لها في غياب أدنى متابعة ميدانية، بل تستهلك في ميادين أخرى لا علاقة لها بتنمية العقار كالتجارة تحقيقا للربح الأمر الذي يجعل القرض العقاري يفقد فاعليته كأسلوب تمويل من أجل تنمية العقار ودفع الاستثمارات العقارية .

107 / إشكالية عدم التوازن الجهوي :

إن الجزائر تعاني من مشكل عدم التوازن الجهوي الذي ترتب عن الاستعمار ويقصد بها التفاوت الجهوي الذي يقتضي وجود هيكل إقتصادي غير منسجم ومختل التوازن من الناحية الجغرافية الإقتصادية والإجتماعية بحيث يمكن تقسيمه من ناحية أسلوب الإنتاج إلى قسمين (4) (أنظر المرجع ص334) قسم متطور القوى الإنتاجية تؤثر عليه العلاقات النقدية، وقسم أدنى درجة في التطور ويقصد بذلك المدن والأرياف.

وقد ترتب عن هذا التفاوت الجهوي بين المناطق الحضرية والمناطق الريفية ركود إقتصادي في هذه الأخيرة لأن التطور التقني الذي تمتاز به المدن والذي تركز عليه حركة الهيكل الإقتصادي أدى إلى نموها الإقتصادي وإرتفاع المعدل السنوي لمدخل سكانها ارتفاعا يزيد كثيرا عن مثيله في المناطق الريفية الأمر الذي أدى إلى إرتفاع نسبة النزوح الإجتماعي من الجهات الريفية إلى الجهات الحضرية وهو ما يسميه الدكتور بن أشهوفي دراسته عن الجزائر بالنزوح الريفي (5) (أنظر المرجع 5 ص 388) ويعرفه بأنه ترك النشاطات الزراعية من طرف العمال مع تغيير النطاق وهو إنتقال من أجل العمل في نشاطات غير زراعية ومقابل مكافآت نقدية وقد رافق ذلك هجرة إستغلال الأراضي الفلاحية في الأرياف وإكتظاظ المدن بالسكان واستهلاك معظم الأراضي المعدة للبناء والتعمير مما جعل إمكانية الحصول على العقار أمر مستعصي على المستثمر في المجال العقاري بالإضافة إلى استفحال ظاهرة البطالة التي تؤثر على الدخل الفردي للمواطن.

وعموما فإن مشكلة التفاوت الجوي تؤثر تأثيرا مباشرا على عدم تفعيل القرض العقاري لما يترتب عنها من نتائج تتعلق خاصة بظاهرة النزوح الريفي التي لما يترتب عنها من مشاكل تتمثل في عدم إمكانية الحصول على العقار من طرف المستثمرين ومحدودية الدخل الفردي إن لم نقل إنعدامه لاستفحال ظاهرة البطالة تقع عائقا حقيقيا أمام تحقيق الأهداف التي يهدف إليها القرض العقاري المتمثلة في ترقية وتنمية العقار بصفة خاصة ودفع عجلة التقدم الإقتصادي بصفة عامة.

وللحفاظ على التوازن الجهوي بين المناطق الحضرية والمناطق الريفية فقد عمدت الجزائر على إعتداد سياسة البرامج الخاصة وهي برامج إستثمارية شاملة تهدف إلى تطوير الجهات الفقيرة بخلق شروط التشغيل اللازمة لبعث الحيوية والنشاط في جسم الهيكل الإقتصادي للريف (4) (أنظر المرجع ص 388) وهي سياسة تهدف إلى رفع مستوى الدخل الفردي الحقيقي في هذه الجهات ووضع حد لظاهرة النزوح الريفي وخلق شروط الإستقرار السكاني للهجرة الريفية التي صارت من المشكلات الإجتماعية المعقدة المطروحة على المجتمع كما سبق من توضيح ومما أدى إلى إمتداد هذه المشكلة كون العلاقات النقدية الضعيفة في الهيكل الإقتصادي للمناطق الريفية الأكثر فقرا .

ولكن السياسة لا يمكن أن تحقق هدفها إلا بترقية الريف وتحسين الحياة الإجتماعية سكانه ورفع مستوى المعيشة والدخل الفردي حتى يبقى الفلاح يستثمر في أرضه الفلاحية وهذا ما يجب على الدولة أخذه بعين الإعتبار بإتخاذ الإجراءات العملية اللازمة لذلك .

2.2.2.2 الحلول المقترحة :

الحل 1

بالنسبة لمشكلة النمو الديمغرافي في الجزائر وحتى تكون الاموال التي تخصصها الدولة كافية لدعم تنمية وترقية العقار التي تقدمها للجمهور في إطار القرض العقاري في مواجهة طلبات أفراد المجتمع المختلفة المتزايدة وفي مقدمتها مشكلة السكن فإننا نقترح اتخاذ من الوسائل والاجراءات الكفيلة بتنظيم المواليد بشكل يجعلها تتناسب مع الموارد المالية التي تخصصها الدولة لدعم تنمية العقار حتى يحقق القرض العقاري وظيفته الاجتماعية . ولعل أن الجزائر حاليا تسير في هذا الاتجاه.

الحل 2

بالنسبة لمشكلة غياب ثقافة القرض بعد تغير النظام الاقتصادي والاجتماعي في الجزائر فإنه من واجب وسائل الاعلام أن تلعب دورها الحقيقي في نشر هذه الثقافة والتعريف بها وتقريب مفهومها لكل أفراد المجتمع هذا من جهة ومن جهة أخرى فعلى الدولة تكوين المختصين في هذا المجال للتحكم أكثر في نظام القرض العقاري وجعله يتناسب مع توجهات الدولة حتى يحقق أهدافه .

الحل 3

بالنسبة لمشكلة محدودية الدخل الفردي فإننا نقتراح من أجل تفعيل القرض العقاري في الجزائر حتى يحقق أهدافه المتمثلة في تنمية العقار والقضاء على مشاكل السكن وترقية الإستثمار في الميدان العقاري يجب رفع قيمة الأجر الوطني الأدنى المضمون إلى الحد الذي يجعله يتماشى مع مستوى المعيشة وسياسة القرض العقاري فالجزائر يمكنها في إطار الإمكانيات المالية المتاحة لها أن ترفع من قيمة الأجر الوطني الأدنى المضمون أمام ارتفاع مداخيلها المالية الناتجة خاصة عن ارتفاع سعر البترول في الأسواق العالمية وزيادة زبائنها للغاز الطبيعي وما تصريح وزير المالية في سنة 2001 لدليل على ذلك فقد صرح أن مستوى خزينة الدولة لا بأس بها ولها ما قيمة حوالي 14 مليار دولار احتياطي، وبالإضافة إلى رفع قيمة الأجر الوطني الأدنى المضمون يجب القضاء على البطالة بتوفير مناصب الشغل وتسهيل إجراءات الإستثمار في المجال العقاري وتوجيهه نحو الجنوب باستصلاح الأراضي واستغلال ما تجود به الصحراء الجزائرية في مجال الفلاحة والزراعة وقد أثبتت التجربة العملية أن الإستثمار في الجنوب الجزائري ينبئ بنهضة فلاحية وصناعية كبيرة من شأنها دفع عجلة الاقتصاد الوطني إلى التقدم والرفي.

الحل 4

بالنسبة لمشكلة الحصول على العقار فمن واجب الدولة اتخاذ إجراءات مستعجلة من شأنها تسهيل إمكانية الحصول على العقار لفتح الإستثمار في المجال العقاري ومد المستثمرين بالقروض العقارية لتمويل مشاريعهم ويبقى مشروع القانون المتعلق ببيع وإيجار الأراضي الفلاحية الذي لا يزال محل نقاش بالمجلس الشعبي الوطني الحل الانسب والكفيل بتوفير العقار للإستثمار فيه وترقيته.

الحل 5

بالنسبة لمشكلة إرتفاع سعر الفائدة التي تقف عائقا أمام المستثمرين في المجال العقاري فإننا نرى أنه من الواجب إعادة النظر في نسبة الفائدة على القرض وجعلها تتناسب مع حجم المشاريع العقارية وبرامج الإستثمار حسب ترتيب الأولويات حتى يحقق القرض العقاري وظيفته الاجتماعية .

الحل 6

بالنسبة لمشكلة عدم متابعة الاستثمارات العقارية فإن هذه الأخيرة ظهر تأثيرها جليا في الواقع المعاش بالنظر الى استفحال مشكلة السكن في الجزائر وبقاء الأراضي الفلاحية بدون استغلال رغم تسريح عملية القروض العقارية بشكل كبير خاصة في الآونة الأخيرة .

وعليه فإن القرض العقاري وفي غياب أي متابعة ميدانية لاحقة لمنحه تبقى أهدافه تخضع لتلاعبات العديد من الخواص فإن و إلى متى تبقى الدولة غائبة عن متابعة الإستثمارات العقارية التي تمولها خاصة أنها تخصص مبالغ مالية ضخمة ضخامة مشاكل هذا القطاع الذي يعتبر من الأولويات في الوقت الحاضر لتأثيره المباشر على الإقتصاد الوطني ؟ .

وعليه فإننا نرى أنه من واجب الدولة متابعة الاستثمارات العقارية التي تمولها عن طريق القروض عن طريق هيئاتها المتخصصة حتى لا يخرج القرض عن هدفه المخصص له المتمثل في تنمية وترقية العقار الذي يستتبع تحقيق أهداف اجتماعية.

الحل 7

بالنسبة لمشكلة الاستثمار وإشكالية التوازن الجهوي فإنه من واجب الدولة التدخل عاجلا لتهيئة أرضية التوازن الجهوي في الجزائر بين الريف والمدينة بشكل يجعل نطاق الاستثمار غير محدد جغرافيا بترقية الارياف عن طريق توفير كل الوسائل التي من شأنها رفع مستوى المعيشة هناك وجعل القرض العقاري في متناول الجميع طبقا لمبدأ تساوي الفرص.

هذه جملة المشاكل التي نرى أنها أدت إلى فشل القرض العقاري في الجزائر والحلول التي نقترحها من أجل إنجاز هذا النظام و التي تبقى مجرد محاولة لكشف الحقائق كما نريدها نقطة انطلاق ل طرح النقاش في هذا المجال وجعلها محل دراسات مستقبلية لتدارك النقائص ومعالجتها ميدانيا.

خاتمة

في ختام هذه الدراسة المتواضعة نشير إلى أنها تبقى مجرد محاولة لكنها جادة من أجل إلقاء الضوء على موضوع يكتسي من الأهمية البالغة والقوى في دعم وترقية الاستثمار في الميدان العقاري وما ينجر عنه من إيجابيات على النمو و التقدم الاقتصادي فقد حاولت من خلال هذه الدراسة الاهتمام بالجوانب المختلفة لهذا الموضوع وإبراز معالمه حتى يكون تحضير وتمهيد لبحث أعم وأكثر شمولية .

وما تجدر الإشارة إليه في ختام هذه الرسالة هو الديناميكية التي عرفتها المنظومة التشريعية المتعلقة بالقرض العقاري لما يتناسب مع الأفكار والتوجهات الجديدة خاصة المتعلقة منها بالتشريع العقاري التي تهدف إلى تشجيع المبادرات الشخصية وترقية الاستثمار في الميدان العقاري والتي تحتاج إلى التمويل المالي اللازم والكافي من أجل تفعيلها ولكن ولكي يحقق القرض العقاري أهدافه فيجب إحاطته بمجموعة من القواعد والضوابط التي تحكم تنظيمه وهو ما عكف عليه المشرع الجزائري ومع ذلك فإن هذا الميكانيزم لا يزال قاصرا نظرا لمحيطه المحقون بالمشاكل التي تقف عائقا أمام تحقيق الأهداف المرجوة منه و نرجوا أن نكون قد وفقنا إلى حد ما في إعطاء البديل والحلول المناسبة لذلك التي ستظهر إيجابياتها مستقبلا أمام التغيرات الجديدة والإستراتيجيات المستقبلية الأمر الذي يحتم أخذها كبادرة يجب تنميتها للقضاء على المشاكل التي تعاني منها الجزائر في هذا المجال وفي مقدمتها مشكلة السكن وإنشاء المناطق الصناعية لما توفره من مناصب شغل في ظل انعدامها واستغلال الأراضي الفلاحية للوصول إلى الاكتفاء الذاتي .

الملحق رقم 1

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة الفلاحة :
مديرية المصالح الفلاحية لولاية

طلب الإنخراط في البرامج الفلاحية و الدعم من الصندوق
الوطني للضبط و التنمية الفلاحية

مقدم من السيد (ة).....بصفته.....

.....للانخراط في برامج التنمية التالية .

- . تحويل أنماط الإنتاج .
- . تكثيف زراعة الحبوب .
- . تطوير الشعب .

إطار مخصص للإدارة

رقم الملف :.....تاريخ الإيداع.....
مؤسسة الإيداع:.....تاريخ الإرسال:.....
تاريخ تلقي الملف على مستوى مديرية المصالح الفلاحية.....
الصندوق الجهوي للتعاون الفلاحي

3/ أهم العناصر للدراسة التقنية - الاقتصادية :

- قيمة أملاك المستثمرة :
 . الأملاك العقارية : دج
 . الأملاك المنقولة : دج
 . الوضعية الحالية : رقم الأعمال الحالي دج
 . الوضعية المتوقعة : رقم الأعمال المنتظر دج
 . الدخل الصافي الحالي :.....دج / الدخل الصافي المتوقع :.....دج
 . عدد مناصب الشغل الحالية :.....مناصب شغل
 . عدد مناصب الشغل المتوقع :.....مناصب شغل

4/ التركيبة المالية للمشروع (بالدينار الجزائري) :

العمليات المتوقعة تحقيقها	الكمية	قيمة المشروع	دعم الصندوق الوطني للضبط والتنمية الفلاحية	آجال الإنجاز
المجموع				

5- الموارد المالية المجندة من طرف الطالب :

- . التمويل الذاتي :.....
 . القروض البنكية :.....
 - عن طريق الإعانات العمومية (الصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية) .

حرر فيب.....
 لقب و إسم الطالب
 الإمضاء موثق (شرعي حقيقي)

الملحق رقم 2

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة الفلاحة

دفتر الأعباء النموذجي

إن المستثمرة الفلاحية :
ويمثلها السيد (اللقب و الإسم) (الصفة)
المعين أدناه : المستثمر الفلاحي.....

من جهة أخرى

على أساس النصوص المذكورة أدناه :

. القرار الوزاري المشترك (وزارة الفلاحة - وزارة المالية) الذي يتضمن قائمة عمليات و أنشطة تنمية القطاع الفلاحي التي يدعمها الصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية ،
. المقرر الوزاري (وزارة الفلاحة) المتعلق بشروط التأهيل للإستفادة من الصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية و كفيات دفع الإعانات و نسب و / أو مبالغ الدعم للأنشطة و عمليات تنمية القطاع الفلاحي التي يستهدفها الصندوق ،
. الرسالة الوزارية المؤرخة في 14 يونيو سنة 2000 حول تمويل التنمية في القطاع الفلاحي من قبل الصندوق الوطني للتعااض الفلاحي و الصناديق الجهوية للتعااض الفلاحي.
. التعليمة المتعلقة بشروط الإستفادة من القرض المقيد من صندوق التعااض الفلاحي .
. الإتفاقية المبرمة بين وزارة الفلاحة و الصندوق الوطني للتعااض الفلاحي و المتعلقة بالتنفيذ المالي لبرامج تنمية القطاع الفلاحي المدعمة من طرف الصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية .

المذكرة الوزارية الموجهة لمديري المصالح الفلاحية و المتعلقة بالإجراءات التحضيرية لإنجاز أنشطة و عمليات برامج تنمية القطاع الفلاحي .

يلتزم المستثمر الفلاحي الموقع أدناه تجاه وزارة الفلاحة الممثلة في مدير المصالح الفلاحية المعين أدناه " الإدارة " بمايلي :

المادة 01 : يهدف موضوع دفتر الأعباء هذا إلى تحديد شروط تنفيذ أنشطة و عمليات برامج تنمية القطاع الفلاحي تطبيقا لمقرر اللجنة التقنية الولائية في إجتماعها المنعقد بتاريخ..... و الإتفاقية المبرمة بين وزارة الفلاحة و الصندوق الوطني للتعاضد الفلاحي .

المادة 02 : تعيين المستفيد :

الشخص المادي :

اللقب و الإسم :

الشخص المعنوي :

التسمية :

لقب و إسم المسير:

عنوان المستثمرة :

المساحة الزراعية الصالحة : هكتار ، منها :

. جافة : هكتار .

. قابلة للسقي : هكتار ، منها المسقية :

الهيكل :

. الطبيعة :

. العدد :

. القدرة الإجمالية :

المادة 03 : طبيعة الدعم .

يخص الدعم الأنشطة و / أو العمليات المذكورة في الجدول الملحق بهذا الدفتر و الذي يشكل جزء مكمل له ، بقيمة إجمالية مقدرة ب.....دج منها.....دج يتحملها الصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية .

و المتفق أن سقف مبلغ الدعم يخص كل الأنشطة و العمليات المسجلة في دفتر الأعباء هذا فلا يستفيد الإنجاز الجزئي لأي نشاط و / أو عملية من الدعم إلا في الحالات الإستثنائية التي توافق عليها اللجنة التقنية التي يترأسها مدير المصالح الفلاحية .

و بخصوص الأموال العمومية ، يقبل الدفع اللاحق (بعد التحقق من الخدمة المنجزة) .
غير أنه يمكن للمستثمر الفلاحي، بالنظر إلى إمكانياته المالية و إلى أن يتم دفع الدعم المقرر في
المادة 2 المذكورة أعلاه، أن يطلب من الصندوق الوطني للتعاقد الفلاحي أو صناديقه الجهوية
المختصة إقليمياً، ووفق شروط هذه المؤسسة سواء ما إذا كان شريك أو غير شريك في التعاقد
الفلاحي، تمويل كلياً أو جزئياً للأنشطة و العمليات المذكورة في هذا الدفتر .

المادة 04 : يلتزم المستثمر الفلاحي ب :

. إنجاز مجموع الأنشطة و العمليات المقررة في إطار الدعم كما هي محددة أدناه :

-/1
-/2
-/3
-/4

احترام :

- الأولوية المطلقة في استعمال التجهيزات للأهداف التي من أجلها قدم الدعم .
- آجال إنجاز الاستثمارات المرخص بها و التي لا تتجاوز.....شهر ابتداء من تاريخ التبليغ
المقرر المتعلق بمنح دعم الصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية .

يترتب عن عدم احترام هذه الأحكام إلغاء مقرر منح الدعم وبالتالي تعويض الإعانة التي تم صرفها و /
أو توظيفها .

- تطبيق التوصيات التقنية التي صاغتها المؤسسات و المصالح التقنية المتخصصة في الإدارة الفلاحية
بهدف تحسين الإنتاجية و الإنتاج .
- تسهيل دخول كل عون مؤهل قانونياً لدى الإدارة إلى المستثمرة لمتابعة و مراقبة و تقييم الأشغال.
- تقديم كل وثيقة تبريرية تطلبها الإدارة في إطار أنشطة و عمليات برامج التنمية موضوع دفتر الأعباء
هذا .
- حضور الجلسات التكوينية المقررة و المدرجة ضمن برامج التكوين حول إعادة التحويل أنظمة الإنتاج
و / أو العمليات الأخرى ذات علاقة مع دفتر الأعباء هذا .

المادة 05 : تلتزم الإدارة الفلاحية ب :

- * مساعدة المستثمر الفلاحي في تنفيذ الأنشطة و / أو العمليات المقررة في مشروعه التنموي .
- * تأدية التزاماتها المالية مع احترام الشروط المنصوص عليها في المادة 2 المذكورة أعلاه و طبقاً
لقائمة النشاطات المدعمة .
- * تقديم مساعدتها التقنية لإنجاز برنامج الدعم .
- * تعيين عون مؤهل مسؤول عن برنامج الدعم مكلف بمتابعة و تنسيق و مراقبة العمليات
المسجلة في إطار البرامج موضوع هذا الدفتر .

المادة 06 : يفسخ دفتر الأعباء هذا بشكل قانوني في الحالات التالية :
 - التقصير أو الخروج عن إطار الأنشطة و / أو العمليات المنصوص عليها في دفتر الأعباء هذا.
 - عدم احترام آجال إنجاز الأنشطة و / أو العمليات .

المادة 07 : يتم الإعلان عن إستلام الأشغال من طرف المصالح التقنية للإدارة التي تثبت بموجب شهادة خدمة منجزة يحررها ويوقعها مدير المصالح الفلاحية .

المادة 08 : ينص كل نزاع مسبقا بالطريقة الودية مابين المتنازعين ، وفي حالة استمرار النزاع ، يعرض على الجهات القضائية المختصة .

المادة 09 : يترتب عن أي عملية غش ملاحظة ومثبتة ضد المستفيد ، رد المبلغ الكلي الدعم المرخص به و المصاريف المتعلقة به ، كما يمكن تعرضه للإقصاء من كل برامج دعم الدولة بكل ما يترتب عن ذلك من نتائج إدارية و قضائية .

المادة 10 : وفي حالة وقوع حدث غير متوقع ، وخارج عن إرادة المستثمر ، وملاحظ قانونا من قبل مدير المصالح الفلاحية ، يعفى المستثمر من التزاماته .

المادة 11 : يدخل حيز التنفيذ دفتر الأعباء هذا ابتداء من تاريخ التوقيع عليه من طرف المستفيد و التبليغ من طرف مدير المصالح الفلاحية لمقرر منح الدعم .

المستفيد

مدير المصالح الفلاحية

الملحق رقم 3

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة الفلاحة

مقرر رقم.....المؤرخ في.....والخاص بمنح دعم من الصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية

إن مدير مصالح الفلاحة لولاية.....

- . بمقتضى المقرر الوزاري المشترك رقم 00586 المؤرخ في 25 يونيو سنة 2000 الذي يحدد قائمة الإيرادات و النفقات لحساب التخصيص الخاص رقم 302 - 067 الذي عنوانه " الصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية " ،
- . وبمقتضى القرار الوزاري المتعلق بتحديد شروط تأهيل للاستفادة من دعم الصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية و كفيات دفع المساعدات ،
- . وبمقتضى الرسالة الوزارية المؤرخة في يوم 14 يونيو سنة 2000 و المتعلقة بتمويل الصندوق الوطني للتعاوض الفلاحي و الصناديق الجهوية للتعاوض الفلاحي لتنمية القطاع الفلاحي ،
- . وبمقتضى التعليم رقمالمؤرخة فيو المتعلقة بشروط الاستفادة من القرض المشروط لصندوق التعاوض الفلاحي ،
- . وبمقتضى الاتفاق المبرم بين وزارة الفلاحة و الصندوق الوطني للتعاوض الفلاحين و المتعلق بالتنفيذ المالي لبرامج تنمية القطاع الفلاحي التي يدعمها الصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية ،
- * وبمقتضى المذكرة الوزارية رقم.....المؤرخة فيالموجهة لمديري المصالح الفلاحية و المتعلقة بالإجراءات التحضيرية لإنجاز نشاطات و عمليات برامج تنمية القطاع الفلاحي .
- . و بمقتضى محضر اللجنة التقنية للولاية.....
- . و بمقتضى دفتر الاعباء الذي يوقعه السيد.....الذي يتصرف لحساب

يقرر ما يلي :

المادة الأولى : يقبل إنجاز النشاطات و / أو العمليات المتوقعة و المدونة في دفتر الأعباء المذكورة أعلاه و الذي يعد جزءا لا يتجزأ من هذا المقرر ، بمشاركة الصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية و هذا في إطار برامج تنمية القطاع الفلاحي .

المادة 02 : يتم التطرق إلى هذه العمليات و النشاطات بالترتيب في ملحق دفتر الأعباء المرفق بالمبالغ الإجمالية التالية :

المبلغ الإجمالي لنشاطات و العمليات الواجب إنجازها = دج .
 المبلغ الإجمالي للدعم المتفق عليه = دج .
 نسبة متوسطة الدعم = % .

المادة 03 : على الصندوق الجهوي للتعاقد الفلاحي المختص إقليميا دفع النفقات التي يتكفل بها الصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية ، بعد الخدمة المنجزة التي يثبتها قانونيا مدير المصالح الفلاحية ، تطابقا مع أحكام المقرر الوزاري المشار إليه أعلاه و المتعلق بكيفيات المساعدات و بنسب و/ أو بمبالغ دعم نشاطات و عمليات تنمية القطاع الفلاحي التي يستهدفها هذا الصندوق .

المادة 04 : تحدد مدة الإنجاز المادي للنشاطات و العمليات بسداسيات، ابتداء من

المادة 05 : يكون تطبيق هذا المقرر ساري المفعول ابتداء من تاريخ توقيعه .

المادة 06 : يكلف مدير الصندوق الجهوي للتعاقد الفلاحي و رئيس مصلحة الصندوق الوطني للضبط و التنمية الفلاحية لدى مديريةية المصالح الفلاحية ، كل فيما يخصه ، بتنفيذ هذا المقرر .

حرر في :.....
 مدير المصالح الفلاحية.

المراجع

1/ الدكتور إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون والحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية الطبعة ديوان المطبوعات الجامعية.

2/ شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الطبعة 1985، دار الفكر العربي الحديث

3/أ/ لياس زروقي التقنيات العقارية، الطبعة الثانية 2001 الديوان الوطني للأشغال.

4/د محمد بلقسام حسن بهلول – الاستثمار وإشكالية التوازن الجهوي (مثال الجزائر) الطبعة 1990 المؤسسة الوطنية للكتاب.

5/ A.Benachenhou – l'exode rural en algérie.

6/ د. عبد الرزاق حسين يس – المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري و مقاولي البناء والضمانات المستحدثة فيها – رسالة دكتوراه – جامعة عين شمس (مصر) 1987 (منشور).

7/ السيدة مهناوي رشيدة – التسيير العقاري للبلديات – مذكرة تخرج لنيل شهادة الليسانس، معهد الحقوق جامعة البليدة، 1995.

8/ ممثل وزارة السكن (الترقية العقارية) محاضرة مطبوعة – مجلة ندوة القضاء العقاري 1995

9/ ABOUTA (Promotion Immobilière, situation et diagnostics) revue (mutations) octobre 1993.

10/Mohamed Chami (le marché du logement) revue (Muation) Octobre 1993.

- 11/ القانون رقم 12/86 المؤرخ في 19/08/1986 المتعلق بنظام البنوك والقرض.
- 12/ القانون رقم 06/88 المؤرخ في 12/01/1988 المعدل والمتمم للقانون 12/86 المؤرخ في 19/08/1986 المتعلق بنظام البنوك و القرض.
- 13/ القانون رقم 10/90 المؤرخ في 14/04/190 المتعلق بالنقد والقرض.
- 14/ الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني.
- 15/ القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري.
- 16/ المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.
- 17/ القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية.
- 18/ المقرر الوزاري رقم 000599 المؤرخ في 08/07/2000 المحدد لشروط التأهيل من دعم الصندوق للضبط والتنمية الفلاحية وكذا كفاءات دفع الاعانات.