

دعم تمويل السّكن التّرقوي في إطار القروض العقارية الميسرة

من إعداد

الدكتورة سامي وردة

أستاذة محاضرة قسم (ب)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة

دعم تمويل السكن الترقوي في إطار القروض العقارية الميسرة

من إعداد الدكتورة سالمى وردة
أستاذة محاضرة قسم (ب)
كلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة

ملخص :

تعد مسألة التمويل من أهم المشكلات التي تعترض انجاز السكنات الترقوية، إذ لا تكفي الأقساط المدفوعة من المستفيدين للمرقي العقاري للتمويل، خاصة في ظل القانون 04-11 الذي اتجه من خلاله المشرع إلى عدم إمكانية طلب المرقي العقاري لقروض من المؤسسات المالية في حال إبرامه عقد البيع على التصاميم، ومع صعوبة الحصول على القروض العقارية من البنوك والمؤسسات المالية بسبب تعقيد إجراءات منح هذه القروض...

حاول المشرع إيجاد سبل كفيلة بدعم تمويل مشاريع السكنات، ومساعدة الأفراد والأسر في الحصول على سكن لائق من خلال صيغة -قروض عقارية ميسرة- هي قروض عقارية بفوائد منخفضة تتكفل الدولة بدفع فارق القيمة في نسبة الفوائد للبنوك والمؤسسات المالية المانحة للقروض في حال توفر الشروط المطلوبة قانونا.

Résumé :

Le financement est considéré comme l'un des plus importants problèmes qui entravent la réalisation des logements promotionnels, car les apports versés par les bénéficiaires au promoteur pour le financement ne sont pas suffisants, notamment en ce qui concerne la loi 04-11 par lequel le législateur s'est dirigé à l'impossibilité de demander des crédits des établissements financiers par le prometteur en cas de l'établissement d'un acte de vente sur plan, ainsi que la difficulté d'obtenir les crédits immobiliers des banques et des établissements financiers à cause des procédures d'attribution de ces crédits.

Le législateur attenté de trouver des moyens pour approvisionner les projets de logements et aider les personnes et les familles pour obtenir un logement convenable par le biais de la formule-Crédits Immobiliers Facilités-. Ce sont des crédits immobiliers avec des intérêts bas, et l'état se charge de payer la différence de la valeur des intérêts aux banques et aux établissements financiers attribuant les crédits dans le cas de la disponibilité des conditions légalement requise

مقدمة :

يعد التمويل ضرورة حيوية لأي نشاط اقتصادي ، وبالأخص نشاطات الترقية العقارية حيث ارتبط تمويل هذه النشاطات بتوجه الدولة وعلاقتها بالنشاط الاقتصادي، فبعد أن كانت نشاطات الترقية العقارية تصنف خارج إطار الأعمال التجارية في ظل الاقتصاد الموجه كانت الدولة تحتكر عملية تمويل جميع صيغ السكنات وذلك بمساهمة كل من الخزينة العمومية والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، (بوسته إيمان النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ،جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2008-2009 ، ص 174) (مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2016، ص 170 وما بعدها) (نادية منصور، الترقية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير ، تخصص الإدارة والمالية ، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2001-2002 ص64)⁽¹⁾ ولكن نظرا للطلب المتزايد على السكن وعجز الدولة عن التمويل في ظل الأوضاع الاقتصادية المتردية لسنوات التسعينات ولجوء الجزائر للاقتراض من الهيئات المالية الدولية خاصة بعد التوجه نحو اقتصاد السوق ، تغيرت سياسة الدولة بشأن تمويل السكن حيث أخضعت نشاطات الترقية العقارية لمبدأ المتاجرة في ظل المرسوم التشريعي 93-03 وفتحت المجال للاستثمار الخاص في هذه الأنشطة، تخلت الدولة عن سياسة تمويل كل صيغ السكنات واكتفت بتمويل صيغة السكنات الاجتماعية لفائدة الفئات ذوي الدخل الضعيف ودعم قطاع السكن بتحفيظات مالية وشجعت عمليات انجاز سكنات ترقية تخفيفا على الطلب المتزايد على

السكنات الاجتماعية المدعمة، (مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، مرجع سابق، ص172) (2) وأضحت بذلك السكنات الترقية تمول بالطرق التجارية مع تسهيل الحصول على القروض العقارية، لكون انجاز هذه السكنات يكلف مبالغ كبيرة لأنها تبنى بمعايير معمارية ذات جودة عالية باعتبارها موجهة للفئات ذوي الدخل المحترم. (عمران محمد، إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر، مقال المجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، عدد 6، 2011، ص 8) (مسكر سهام التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، مرجع سابق، ص169) (3).

لذا فلا مناص للأفراد من اجل اقتناء سكنات ترقية جاهزة أو في طور الانجاز أو بناء سكن وترميمه سوى اللجوء للاقتراض من البنوك والمؤسسات المالية مقابل فائدة معينة، لان القروض العقارية تعد آلية جد هامة بالنسبة لتمويل نشاطات الترقية العقارية عموما وتمويل انجاز السكنات الترقية خصوصا سواء كانت ممنوحة للأفراد أو للمتعاملين في مجال الترقية العقارية.

إلا انه غالبا ما يصعب الحصول على هذه القروض بسبب تعقيد إجراءات صرفها وكذا لتردد البنوك في منحها كونها قروض لأجل طويلة تنطوي على الكثير من المخاطر ...

حقيقة حاول المشرع جاهدا تفعيل ودعم دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل نشاطات الترقية العقارية وجعلها أكثر حيوية واكل خطورة وأكثر أمانا لكل من المتعاملين في الترقية العقارية والمستفيدين من السكنات وحتى للهيئات المالية الممولة للترقية العقارية من خلال إنشاء كلا من شركة ضمان القرض العقاري وشركة إعادة التمويل الرهنى سنة 1997، (بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص 174) (4) واستمر مسار الإصلاحات من اجل دفع عجلة التمويل العقاري ودعم الأسر ماليا في إطار نشاطات الترقية العقارية من خلال فكرة -القروض العقارية الميسرة - هي قروض عقارية ولكن بنسبة فوائد منخفضة، كرسها المشرع بأحكام قانونية بداية ضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 وبالأخص المادة 109 منه والمتممة بالمادة 75 من القانون 09-09 المتضمن قانون المالية لسنة 2010 التي رخص من خلالها للخرينة العمومية بتخفيض معدلات الفائدة على هذه القروض والمرسوم التنفيذي 10-87 المؤرخ في 2010/03/10 والملغى

بمقتضى المرسوم التنفيذي 13-389 المؤرخ في 24/11/2013 الذي يحدد مستويات وكيفيات تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي...بالإضافة إلى صيغ أخرى للقروض الميسرة منها ما هو موجه لفئة الموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسع سكن في إطار المرسوم التنفيذي 10-166، وهذه قروض تمنحها الخزينة العمومية، ومنها ما هو موجه للمرقين العقاريين إذا كانوا مساهمين في برامج عمومية للسكن، وذلك في إطار المرسوم التنفيذي 10-167، هذا ناهيك عن المساعدة المباشرة التي يمكن الحصول عليها من الدولة في إطار سياستها الداعمة لاقتناء سكن جماعي وذلك بمقتضى المرسوم التنفيذي 10-235 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 13-325، وذلك بالنسبة لمقتني السكنات الترقية المدعمة.

إذن، هناك مساعي واضحة لإيجاد الحلول لمشكلة تمويل السكنات الترقية في إطار القروض العقارية الميسرة، فكيف ستساهم هذه الجهود المبذولة من المشرع من خلال صيغة القروض العقارية الميسرة في دعم تمويل السكنات الترقية باعتبار أن مشكل التمويل أهم عقبة تعترض الراغبين في اقتناء سكن ترقوي وحتى المتعاملين في مجال الترقية العقارية؟

سنركز من خلال هذه المداخلة على القروض العقارية الميسرة ومدى مساهمة هذه الصيغة من القروض في دعم تمويل السكن الترقوي، وهذا يقتضي منا أولاً البحث في ماهية القروض الميسرة باعتبارها قروض عقارية تساهم لتمويل السكنات الترقية ثم نبرز المزايا التي تنسجم بها القروض الميسرة حتى يستفيد منها مقتنو السكنات الترقية الجديدة المنجزة أو في طور الانجاز إذا توافقت طلباتهم للقروض مع الشروط التي حددتها النصوص القانونية المنظمة لهذه الصيغة من القروض لتتوصل في النهاية لبحث تأثير اعتماد هذه الصيغة من القروض على تمويل السكنات الترقية.

أولاً. القروض الميسرة قروض عقارية : القروض الميسرة هي قروض عقارية أحدثها المشرع الجزائري دعماً للأسر عند اقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي هذه القروض لها مزايا خاصة، إلا أنها تخضع للقواعد العامة التي لها تخضع القروض العقارية على اعتبار أن هذه الأخيرة تعد من أهم آليات تمويل نشاطات الترقية العقارية التي تساعد الأسر ذات الدخل المتوسط

للحصول على ملكية مسكن إذا كان القرض العقاري موجها للأفراد ويساهم في زيادة عدد السكنات إذا كان القرض العقاري موجه للمركبي العقاري.

قبل أن نبين كيف للأفراد الاستفادة من هذه الصيغة الجديدة للقروض العقارية، يتعين بداية أن نعرف ما هو القرض العقاري وما هي الشروط اللازمة للاستفادة منه باعتبار القرض الميسر قرض عقاري.

1 - تعريف القرض العقاري، خصائصه، أنواعه : لتحديد مفهوم القرض العقاري لا بد لنا من توضيح مفهوم القرض بوجه عام.

القرض لغة : هو ما يعطي للغير من مال، على أن يرد بعد انقضاء أجل معلوم (إذ يقول الله تعالى في الآية 17 من سورة الحديد "وأقرضوا الله قرضا حسنا") والقرض الحسن هو القرض بدون ربح أو فائدة.

والقرض اصطلاحا وفقا لمفهوم فقهاء الشريعة الإسلامية هو اقتطاع جزء من مال المقرض ليسلمه إلى المقرض وهو دفع المال أو أي شيء آخر مشمول بشرط أن يكون متماثلا أو أن يكون لمنفعة المقرض فقط (علاء الدين خروفة عقد القرض في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي دراسة مقارنة، مؤسسة نوفل، لبنان 1982، ص93)⁽⁵⁾

أما القرض قانونا فهو عقد القرض محله دائما شيء مثلي، وهو في الغالب نقود، فينقل المقرض إلى المقرض ملكية الشيء المقرض على أن يسترد منه مثله في نهاية القرض وذلك دون مقابل أو بمقابل هو الفائدة (عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الطبعة 5، المجلد الثاني، دار إحياء التراث العربي، ص419)⁽⁶⁾

عرف المشرع الجزائري القرض في المادة 450 من القانون المدني بأنه: " **عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقرض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر، على أن يرد إليه المقرض عند نهاية القرض نظيره في النوع والقدر والصفة.**"

إذن فالقرض هو من العقود الرضائية التي تتعقد بمجرد تطابق إرادتي المقرض والمقرض، يلتزم فيه المقرض اتجاه المقرض بنقل ملكية مبلغ من النقود أو شيء مثلي (الأشياء المثلية هي التي يحل بعضها محل بعض في الوفاء

بالالتزام)، على أن يرد المقترض عند نهاية القرض نظيره (عقد بعوض ومحدد المدة).

إلا أنه وبالرجوع إلى الأحكام الخاصة في قانون النقد والقرض، نجد أن المشرع الجزائري أشار إليه باعتباره واحدة من العمليات التي تباشرها البنوك، فحسب المادة 66 من الأمر 11-03 المعدل والمتمم بالأمر 10-04 المتعلق بقانون النقد والقرض: " تتضمن العمليات المصرفية، تلقي الأموال من الجمهور، وعمليات القرض وكذا وضع وسائل الدفع تحت تصرف الزبائن وإدارة هذه الوسائل".

فيما عرفت المادة 68 من الأمر 11-03 المعدل والمتمم بالأمر 10-04 المتعلق بقانون النقد والقرض، القرض بأنه " يشكل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان".

إذا ارتبط طلب القرض بالعقار، أي أن عملية الاقتراض من أجل تمويل عملية ذات طابع عقاري أو تندرج في إطار النشاطات المتعلقة بالترقية العقارية، يكون القرض عقاري وله طابع خاص بسبب طبيعة العملية التي ينصب على تمويلها فيختلف عن القرض الاستهلاكي الذي يتعدى الغرض منه شراء المقترض أشياء للاستهلاك لا تتجاوز المنقولات.

ذلك أن القرض العقاري يستلزم تقديم ضمانات هامة لسداد قيمة القرض تبرز بشكل خاص من خلال إبرام عقد الرهن لذا عادة ما تسمى القروض العقارية بالقروض الرهنية لكونها ترتبط ارتباطا وثيقا بعقد رهن يتم اكتتابه من طرف المقترض لصالح البنك أو المؤسسة المالية المقرضة ضمانا للوفاء بمبلغ القرض في حال العجز المالي أو إعسار أو إفلاس المقترض.

مما سبق يمكن تعريف القرض العقاري كما يلي : القرض العقاري عقد يلتزم بمقتضاه المقرض - مؤسسة القرض - بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقترض - الفرد أو المتعامل في الترقية العقارية ليستعمله أو ليستهلكه في تمويل انجاز عملية ذات طابع عقاري مقابل أن يلتزم المقترض بتقديم الضمانات اللازمة للمقرض بتسديد مبلغ القرض وبدفع الفوائد المتفق عليها في

الآجال و بالكيفيات المحددة في العقد. (بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص 201)⁽⁷⁾

فالقرض العقاري تصرف قانوني ينظم العلاقة التعاقدية بين كل من المقرض والمقترض يستمد بعض خصائصه من القواعد العامة : عقد رضائي، ملزم لجانبيين، عقد زمني، عقد معاوضة. رغم هذه الخصائص إلا أن هناك طابع يميز هذا العقد كونه يخضع لتقنيات وإجراءات خاصة متميزة، فبموجب العرف والممارسات المصرفية مثلا يخضع لنوع من الشكلية إذ انه دائما يتم في صورة عقد مكتوب - عقود نموذجية - فهو من عقود الإذعان، هذا إلى جانب كون القرض العقاري قرض نقدي بفائدة وهو من العقود التي يتم إبرامها على مراحل تدريبية (طالب لطفة، القرض العقاري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001-2002)⁽⁸⁾ ويخضع منحه إلى قواعد التجارة ومعايير المردودية والربحية وقواعد الحذر من مخاطر عدم التسديد (ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005-2006، ص 33) (بوحفص جلاب نعاة، القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر، مداخلة بالملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية بالجزائر يومي 17/18 فيفري 2013 كلية الحقوق، جامعة بسكرة، منشورة في العدد التجريبي مجلة الحقوق والحريات، ص 131)⁽⁹⁾ وهو من القروض العينية، طويلة الأجل التي تمنح للأسر والعائلات لتمكينها من حاجاتها في الحصول على سكن وللمتعاملين في الترقية العقارية لتمويل عمليات بناء وتجديد الأملاك العقارية من اجل إعادة بيعها أو تأجيرها.

وبذلك يبدو أن القروض العقارية الموجهة لتمويل النشاط العقاري عموما والترقية العقارية خصوصا تنقسم من حيث المستفيد من القرض، إلى :

-قروض عقارية موجهة للأفراد، وهي على صنفين : قروض من اجل انجاز مسكن خاص في إطار البناء الذاتي وقروض من اجل شراء مسكن منجز أو في طور الانجاز في إطار الترقية العقارية العامة أو الخاصة .

-قروض عقارية موجهة للمتعاملين في الترقية العقارية، (بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر ، مرجع سابق، ص 209)⁽¹⁰⁾ هذه القروض التي حرم منها المرقى العقاري في إطار القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية في حال إبرامه عقد البيع على التصاميم لكونه يستفيد من دفعات المكتتب ،

على خلاف الأمر حال إبرامه عقد حفظ الحق مع المستفيدين (مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، مرجع سابق، ص180-181)⁽¹¹⁾ .

2- الشروط المتعلقة بالقرض العقاري : انطلاقا من كون عقد القرض من عقود الإذعان تتفاوت فيه مركز المقرض -البنوك أو المؤسسات المالية - مركز المقرض، وبالنظر لاحتكار المقرض لمجال الإقراض بوجه عام على اعتبار انه يندرج ضمن نشاطه العادي ، فان هذا الأخير يملك كامل الحرية في تسيير وممارسة أعماله وفي تحديد من يتعامل معهم من الزبائن وفي اختيار شروط وظروف التعامل (طالبي لطيفة ، القرض العقاري ، مرجع سابق ، ص116، ص 118)⁽¹²⁾ فهو من يحدد شروط وإجراءات عقد القرض بشكل مسبق وذلك في غياب تشريع خاص بالقروض العقارية (ايت وازو زاينة ، في الموازنة بين دور البنوك في الترقية العقارية والتزامها بواجب الحيطة والحذر في منح القروض العقارية ، مقال مجلة مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، ص 187)⁽¹³⁾، هذه الشروط تحدد بناء على معايير وعوامل عديدة ترتبط بحالة المقرض، فالبنك أو المؤسسة المالية ليس مجبر على قبول كل طلبات التمويل، بل يجب أن يمتثل طالب القرض للشروط المقررة لحماية لمصالح المقرض - البنك أو المؤسسة المالية - والمقرض من مخاطر التوقف أو العجز عن التسديد.

تختلف شروط وإجراءات القرض العقاري، بالنظر لصفة الشخص المقرض والعملية المراد تمويلها، فيما إذا كان القرض موجه للأفراد أو للمرقي العقاري، سنقتصر فيما يخص هذه الشروط بالنسبة للقروض الموجهة لتمويل السكن الترقوي، سواء كان منجز أو في طور الانجاز وذلك بالنسبة للقرض العقاري الموجه للأفراد وكذا الموجه للمرقي العقاري في حال إبرامه لعقد حفظ الحق مع المستفيدين فقط، لأنه لا يمكن له طلب القرض إذا إبرم عقد البيع على التصاميم لأنه يستفيد في هذه الحالة من دفعات المكتبتين. (مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، مرجع سابق، ص181)⁽¹⁴⁾

فبالنسبة لمقتني العقار على التصاميم، تمنح البنوك للمستفيد مبلغ القرض بشرط توافر القدرة المالية لتسديده مع الفوائد المترتبة عنه بالنظر لسن المقرض، وإمكانية توفير الضمانات القانونية المطلوبة فمثلا الصندوق الوطني

للتوفير والاحتياط يمنح القرض بنسبة 100% حسب الدخل الصافي لطالب القرض مع إمكانية رفع قدراته المالية بمداخيل الزوج... على أن يكون تسديد القرض يتراوح بين 30% و55% دون أن يتعدى 30 سنة والحد الأقصى للسن 70 سنة، هذا مع اشتراط دخل دائم ومنتظم للمقترض وتقديم ملف يثبت دخله الشهري ووضعيته الجبائية ومنح رخصة السحب من الرصيد بواسطة فتح حساب بنكي لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إضافة إلى نسخة من عقد البيع المحدد لطرق دفع الثمن وشهادة ضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة مع وجوب اكتتاب تامين على الحياة لدى إحدى شركات التامين كما يرفق بشهادة تثبت عدم وجود أي قيد أو رهن على العقار لإمكانية رهنه لفائدة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، مرجع سابق، ص 182-183) (بوستة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص 212-213) (15).

في حين يشترط لمنح القرض للمرقى العقاري إثبات الملكية للوعاء العقاري محل الانجاز، وان يكون حاصل على رخصة البناء مع تقديم دراسة تقنية ومالية تبين متطلبات المشروع واثبات مساهمته الشخصية التي تغطي على الأقل 40% من التكاليف الإجمالية لعملية الانجاز وثمان الوعاء العقاري، ليستكمل تغطية المبالغ المالية المتبقية عن طريق القرض الذي يمثل 60% تقسم على مراحل الانجاز بعد استهلاك المساهمة الشخصية تحت رقابة الهيئة المالية المانحة للقرض (مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، مرجع سابق، ص 176) (بوستة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص 216) (16).

ثانيا. القروض الميسرة قروض لها مزايا خاصة : لان القرض العقاري أضحى وسيلة أساسية تساهم في التخفيف من أزمة السكن، حاول المشرع تفعيل دور القرض العقاري في عملية تمويل السكنات الترقية خاصة، من خلال صيغة القروض الميسرة والتي هي قروض عقارية لها مزايا خاصة موجهة للأفراد لاقتناء سكن ترقوي جماعي أو بناء سكن ريفي، هذه القروض تمنح بفوائد منخفضة وهذه أهم ميزة للقروض الميسرة تمنحها البنوك بشروط خاصة حددتها التعليمية 1 الصادرة عن المديرية العامة للخزينة العمومية .

حدد المشرع الأحكام العامة لهذه القروض ضمن المرسوم التنفيذي 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010 الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والملغى بمقتضى المرسوم التنفيذي 13-389 المؤرخ في 24/11/2013 الذي يحدد مستويات وكيفيات تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي.

هذا إلى جانب فئة القروض الميسرة الممنوحة للمرققين العقاريين من أجل تشجيعهم على المساهمة في انجاز برامج عمومية للسكن بتخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة لهم، وذلك بمقتضى المرسوم التنفيذي 10-167 المؤرخ في 30 يونيو 2010 الذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض للمرققين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن، والقرار الوزاري المشترك الصادر عن وزارة السكن والعمران في أول مارس 2011 الذي أوضح شروط استفادة المرققين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة.

كما أن هناك قروض بفوائد مخفضة-قروض ميسرة -أيضا تمنحها الخزينة العمومية لفئة الموظفين بمقتضى المرسوم التنفيذي 10-166 المؤرخ في 30 يونيو 2010 من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن. في كل هذه الأوضاع تتكفل الدولة بدفع فارق القيمة في نسبة الفوائد للبنوك والمؤسسات المالية المقرضة، مما يؤدي إلى زيادة في العرض والطلب على السكن.

سنبرز خصوصية هذه القروض العقارية – الميسرة -بالتركيز على القروض الموجهة لتمويل السكن الترقوي جديد دون القروض الموجهة لتمويل السكن الريفي أو المخصصة لتوسعة السكن الفردي وإصلاحه وترميمه وهذا ما يتم توضيحه بتحديد الشروط الخاصة للاستفادة من هذه القروض بداية، ثم القواعد المتعلقة بتخفيض معدلات الفائدة على القروض.

1 - تمنح القروض الميسرة وفقا لشروط خاصة : حتى يستفيد الأفراد من صيغة القروض الميسرة لاقتناء سكن ترقوي جماعي جاهز أو في طور الانجاز لا بد أن يتوفر فيهم شروط خاصة وضحتها التعليم رقم 1 المؤرخة في 22 / 04 / 2010 الصادرة عن المديرية العامة للخزينة العمومية الخاصة

بالقرض العقاري بفائدة مدعمة الممنوح من البنوك والمؤسسات المالية، تطبيقاً للمرسوم التنفيذي 10-87.

بالرجوع للمرسوم التنفيذي 10-87 المؤرخ في 10/03/2010 (ج ر عدد 17)⁽¹⁷⁾ لم يوضح شروط الاستفادة من تخفيض معدلات الفائدة وكيفيات تطبيق هذه الأحكام، كذلك لم يوضح المرسوم التنفيذي 13-389 المؤرخ في 24/11/2013 الذي يحدد مستويات وكيفيات تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في المناطق المحددة بالجنوب والهضاب العليا (ج ر عدد 61)⁽¹⁸⁾. والذي الغي المرسوم التنفيذي 10-87 شروط الاستفادة من تخفيض معدلات الفائدة.

إذن شروط الاستفادة من صيغة القروض الميسرة الموجهة لجميع المواطنين – التي تكون بفوائد مخفضة – وضحتها فقط التعلية الصادرة عن المديرية العامة للخرينة العمومية هي شروط تتعلق بالسكن محل عملية القرض، وشروط تخص المقرض

هذا فضلا عن الشروط الإدارية العامة التي تخض القروض العقارية بوجه عام، وبذلك تتمثل الشروط الخاصة بالقروض الميسرة في :

يجب أن يكون القرض لتمويل السكن جماعي وجديد ومنجز من طرق مرقي عقاري معتمد حسب الأنظمة المعمول بها في هذا الخصوص،

ألا يكون طالب القرض قد استفاد من مختلف أشكال وصيغ الدعم المقدمة من الدولة سابقا، ذلك أن المرسوم لا يطبق بأثر رجعي بالنسبة لهؤلاء الأشخاص الذين سبق لهم الحصول على القرض، فلا يمكن لأي شخص سبق له الحصول على قرض عقاري من قبل البنوك أو الخزينة في إطار صيغة البيع بالإيجار أو السكن الجماعي التساهمي الاندماج، أو تكييف قرضه وفق الإجراءات الجديدة.

إلا انه بإمكان طالب القرض الميسر الحصول عليه وان كان قد حصل على قرض آخر غير عقاري مثال كأن يكون قد حصل على قرض لشراء سيارة مثلا وكان راتبه الشهري يتحمل تسديد قرض آخر أو أن يكون انتهى من تسديده وبالتالي يمكن له الاستفادة من القرض الميسر لأن هذا الأخير يخص السكنات الجديدة فقط .

أن الشرط الأساسي لقبول الملفات يتمثل في توفرها على عقود للبيع أو الحجز أو التوجيه بالنسبة للسكنات التي استفاد منها أصحابها والمحصورة في السكنات الترقية الجماعية، كذلك عقود شراء السكنات بصيغة البيع على التصاميم مبرم مع مرقي عقاري (خاص أو عمومي) عضو في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية والتابعة لوزارة السكن **مؤهلة** للاستفادة من القروض الميسرة، وعليه يتعين على المواطن اللجوء إلى المشاريع المنجزة من قبل مرقي التعاونيات العقارية قصد الشراء، وبالتالي فإن بيع السكنات الفردية بين الخواص **مقصي** من هذا الإجراء بشكل نهائي على أساس أنه لا يمكن للدولة تمويل أرباح محققة بين الخواص.

يتم إيداع الملفات على مستوى الوكالات البنكية التي تتوفر على حساب بنكي للمستفيد، على أن تتم دراستها في فترة أسبوع وقد تطول إلى شهر أو حتى شهرين في حالة إيداع ملفات غير كاملة.

أن سقف القروض الميسرة لاقتناء سكن ترقوي جماعي، يمتلكه المرقي صاحب المشروع : **الأيتعدى سقف القرض الممنوح 12 مليون دينار أي مليار و200 مليون سنتيم، وشقة بمساحة لا تزيد عن 120 متر مربع مع إمكانية وصول القرض إلى مليار سنتيم في حالة توفر عاملي السن المبكر والدخل المنتظم .**

أما عن **الشروط الإدارية**، فيجب جمع وإيداع ملف يضم مجموعة من الوثائق، فإن كان القرض لتمويل سكن ترقوي أو تساهمي جماعي يجب إحضار شهادة تخصيص بالنسبة للسكن إذا كان منجز أو عقد البيع على التصاميم موثقا ومسجلا ومشهرا لدى مصالح أملاك الدولة، إضافة إلى شهادة الضمان مستخرجة من صندوق ضمان القروض، وشهادة عائلية للحالة المدنية، نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها، شهادة الإقامة وكشف الراتب لثلاثة أشهر الأخيرة (للعامل الأجراء) وشهادة عمل وشهادة ميلاد أصلية وشهادة الضريبة بالنسبة لغير الأجراء

أما إذا كان المستفيد من القروض الميسرة هو المرقي العقاري فإن شروط الاستفادة تختلف عن تلك التي تخص الأفراد، أوضحها المرسوم التنفيذي 10-167 المؤرخ في 30 يونيو 2010 الذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في برامج عمومية للسكن،

هذا المرسوم الذي أحال تفصيل شروط الاستفادة من القروض الميسرة إلى القرار الوزاري مشترك الصادر في أول مارس 2011.

الشرط الأساسي لاستفادة هؤلاء المرقيين العقاريين من القروض بفوائد مخفضة هو أن يساهم هؤلاء في برامج عمومية للسكن، هذه البرامج يقصد بها في مفهوم المرسوم 10-167 كل مشروع للترقية العقارية يستفيد من دعم الدولة الموجه للأسر المؤهلة للحصول على مساعدة الدولة (المادة 3 من المرسوم التنفيذي 10-167، ج ر عدد 41)⁽¹⁹⁾،

هذا بالإضافة إلى مراعاة الشروط المتضمنة في دفتر الشروط الملحق نموذجه بالقرار الوزاري المشترك السابق ذكره المحدد لشروط استفادة المرقيين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة، (المادة 2 من القرار الوزاري المشترك لوزارة السكن والعمران، ج ر عدد 31)⁽²⁰⁾ يتضمن الدفتر التعريف بالمرقي العقاري وتحديد البرنامج العمومي للسكن، وكذا التزامات هذا المرقي تجاه الإدارة المكلفة بالسكن، والتزامات هذه الأخيرة تجاه المرقي (نموذج دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك الصادر عن وزارة السكن والعمران، ج ر عدد 31)⁽²¹⁾، يكون هذا الدفتر موقع من طرف المدير المكلف بالسكن في الولاية المعني والمرقي العقاري، ثم يتم تقديم الدفتر من طرف المرقي للبنك أو المؤسسة المالية (المادة 2، 3 من القرار الوزاري المشترك لوزارة السكن والعمران، ج ر عدد 31)⁽²²⁾

كما يتعين أن تكون البنوك أو المؤسسات المالية المانحة للقروض للمرقيين العقاريين عمومية وليست خاصة.

هذا إلى جانب الاهتمام الخاص بفئة الموظفين، في إطار الإجراءات الإضافية التي تهدف إلى توسيع الفئات المتوسطة الدخل المستفيدة من التدابير التحفيزية لتقليص أزمة السكن، رخص المشرع للخرينة العمومية بمنح قروض عقارية ميسرة لفئة الموظفين وذلك من خلال المرسوم التنفيذي 10-166 المؤرخ في 30 يونيو 2010 المحدد لكيفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن.

حددت المادة الثانية من هذا المرسوم قائمة بفئات الموظفين المؤهلة لاستفادة من القروض التي تمنحها الخزينة، ويتعلق الأمر بموظفي المؤسسات والإدارات العمومية والمستخدمون المرسمون في البرلمان والمستخدمون العسكريون

والمدينين الشبه المرسمين التابعون لقطاع الدفاع الوطني، القضاة الذين يمارسون الوظيفة عند تاريخ تقديم طلب القرض.

وحتى تستفيد فئات الموظفين من هذه الصيغة من القروض الميسرة لابد من توفر شروط محددة (المادة 4 من المرسوم التنفيذي 10-166)⁽²³⁾ تتمثل في :

- بلوغ سن الستين على الأكثر عند تقديم الطلب ويشمل هذا أيضا الموظفون الذين يشغلون وظائف عليا في الدولة،
- وتقديم ما يثبت أقدمية خمسة سنوات كاملة ضمن المؤسسات المعنية بالقروض، سواء المدنية كالمؤسسات العمومية، الإدارة والقضاء أو العسكرية التابعة لوزارة الدفاع الوطني.
- بشرط أن يكون طالب القرض له دخل يعادل مرة ونصف على الأقل الحد الأدنى الوطني المضمون للأجور، والذي هو حاليا 18 ألف دج أي يكون له راتب لا يقل عن 27000 دينار شهريا، ويحسب ضمنها العلاوات المستحقة في الرواتب.
- واستثناءا مدد المرسوم أجل الاستفادة إلى سن 65 سنة لفئات محددة وهم: الأساتذة الباحثين ، الأساتذة الباحثين في المستشفيات الجامعية والباحثين الدائمين والقضاة.

يتكون الملف الذي يتم إيداعه للاستفادة من القرض الميسر الموجه لفئة الموظفين (المادة 5 من المرسوم التنفيذي 10-166)⁽²⁴⁾ من : * شهادة عمل مؤرخة بأقل من ثلاثون يوم من تاريخ التوظيف *إيداع لطلب * شهادة ميلاد *وكشف الراتب للأشهر الثلاث الأخيرة *إضافة إلى شهادة اقتناء أو بناء سكن يقدمها الطالب بما في ذلك زوجه تثبت أنه لا يملك سكن ملكية تامة تقدم له من مصالح المحافظة العقارية . * كما يشترط في الملف : تقديم وثائق أخرى مثل سند الملكية أو رخصة البناء سارية المفعول في حالة مشروع بناء أو توسعة سكن فردي وعقد البيع على أساس مخطط ، ووعد بالبيع يحرران لدى الموثق إضافة إلى نسخة من عقد الملكية العقارية وشهادة السلبية للرهن العقاري في حالة اقتناء السكن لدى الخواص .

يتم إيداع الملفات على مستوى المصالح التابعة للمديرية العامة للخزينة، قصد النظر في طلبات القروض والموافقة عليها قبل إحالتها على البنوك ، حيث

كلفت المديرية العامة للخرينة العمومية حسب المادة الثالثة من ذات المرسوم بدراسة طلبات القروض ومعالجتها وكذا تسيير القروض الممنوحة بالاتصال مع الهياكل المعنية بوزارة المالية، وهو الإجراء الذي يهدف إلى تخفيف الضغط على البنوك فيما بتقليص نسب الفوائد وتحميلها للخرينة العمومية مباشرة (بوحفص جلاب نعناع، القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص ص 137-138)⁽²⁵⁾.

إذا توفرت الشروط التي أوجبتها الأحكام القانونية المتعلقة بالاستفادة من القروض الميسرة سواء بالنسبة للأفراد عموماً أو بالنسبة للمقرين العقاريين أو لفئة الموظفين، كان لهؤلاء الاستفادة من تخفيض نسبة الفوائد على القروض.

2 - نسبة الفائدة على القروض الميسرة مخفضة : يعد تخفيض نسبة الفوائد على القروض ، أهم ميزة للقروض الميسرة ، هذا التخفيض في معدل الفائدة يتغير بحسب الفئة المعنية بالقرض الميسر.

فإذا كان الأفراد هم المستفيدون من القروض الميسرة ، في هذه الحالة نجد أن المشرع حدد مستويات وكيفيات تخفيض الفوائد على القروض الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية لتمويل السكنات الترقية الجماعية المنجزة أو في طور الانجاز من خلال المرسوم التنفيذي 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010 الذي صدر تطبيقاً لأحكام المادة 109 من الأمر 09-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 والمتممة بالمادة 75 من القانون 09-09 المؤرخ في 2009/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2010 ، والذي تم إلغاؤه بمقتضى المرسوم التنفيذي 13-389 المؤرخ في 2013/11/24 الذي يحدد مستويات وكيفيات تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في المناطق المحددة بالجنوب والهضاب العليا .

هذا المرسوم حدد فيه المشرع الجزائري معدلات تخفيض الفائدة المطبقة استناداً إلى عدد المرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون بين نسبة 1 % و3% كما أوضح بأن الخرينة العمومية هي من يتحمل نسبة الفارق في الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك.

1 - تحتسب نسبة الفوائد في القروض الميسر بنسبة 1% : إذا كان الدخل الصافي للمستفيد أكثر بمرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون 18.000 دج وأقل أو يساوي 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، أي أقل أو يساوي 108.000 دج.

2- تحتسب نسبة الفائدة عن القرض الميسر بنسبة 3% : إذا كان الدخل الصافي للمستفيد يفوق 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون و أقل من 12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون أي أكثر من 108.000 دج وأقل من 261 ألف دج. (المادة 2 من المرسوم التنفيذي 13-389، ج ر عدد 61) (26)

وبين هذين المجالين في قيمة الراتب يتدخل عنصر السن ليحدد قيمة العرض باعتبار أن السن هو المعيار الذي يتم وفقا له تحديد طاقة التسديد التي تزيد كلما قل سن المستفيد وتتقلص كلما ارتفع سنه. وبذلك فانه وباحتساب قيمة الفائدة المخفضة التي تم اعتمادها وفقا لهذا المرسوم التنفيذي، فان قيمة القرض ترتفع بشكل كبير مقارنة مع عملية الحصول على قرض عادي بفائدة تقدر بـ 6,25%. ما يعني أن منح القروض الميسرة يكاد يكون منحا دون فوائد مما سيساعد لا محالة مساعدة فئة كبيرة جدا للحصول على سكن جديد وبمساهمة بسيطة من خلال التسديد الفوري لنسبة 20% من قيمة السكن إضافة إلى التسديد الشهري للقرض المحتسب بفوائد لا تتجاوز 1% أي 01 مليون سنتم عن منح كل 100 مليون سنتم. (ولتوضيح الأمر أكثر يمكن احتساب قرض لعامل سنه 30 سنة وله راتب شهري يقدر بـ 30 ألف دج بنسبة فوائد تقدر 6,25% فانه لن يتمكن من أخذ سوى ما يعادل 120 مليون سنتم، بينما وبنفس المعطيات باحتساب فائدة عن القرض تقدر بـ 1% فان هذا العامل يمكنه الحصول على قرض يصل إلى 350 مليون سنتم، على أن يسدد 9 آلاف دج شهريا أي أكثر من ضعف القرض بنسبة الفوائد غير المدعمة) (27).

مما سبق يبدو أن الإجراء المتعلق بتخفيض معدلات الفائدة على القروض الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية وفقا للشروط السابق ذكرها، يستند إلى صيغة اقتصادية وليس إدارية فدراسة الملفات يتم معالجتها حالة بحالة من خلال دراسة السن ومعدل الدخل الفردي على اعتبار أن القرض وما ينطوي عليه من تسهيلات، وضع لفائدة الطبقة الوسطى وليس لتمويل السكنات الفخمة، وعليه فقيمة القروض ترتفع بنسبة تتراوح ما بين 30% إلى 50%، كلما انخفضت نسبة الفوائد كلما زادت قيمة القرض.

إذن فتراتب المستفيد وسننه هما عاملان أساسيان في عملية احتساب قيمة القرض التي لا تختلف عن النظام العادي إلا في احتساب قيمة الفوائد وهي المحددة بنحو 6,25% في حالة الحصول على قرض سكن عادي أي باحتساب الفوائد الكاملة التي يتحمل دفعها المستفيد مباشرة للبنك من خلال تسديده التدريجي للقرض خلافا لقضية الفوائد في القرض الميسر(المدعم) والمقدرة بما بين 1% و3%.

تتحمل الخزينة العمومية دفع الفارق بين نسبة الفائدة المطبقة من طرف البنوك ونسبة الفائدة التي يتحملها المستفيد عملا بنص المادة 4 من المرسوم التنفيذي 389-13.

وتقتطع كلفة تخفيض التمويل من حساب التخصيص الخاص رقم 304-062 الذي عنوانه "صندوق تخفيض نسبة الفائدة".

هذه الصيغة من القروض الميسرة الموجهة للأفراد عموما، يساهم في تقديمها أزيد من 12 بنك، تتقدمها البنوك العمومية لاسيما بنك التوفير والاحتياط إلى جانب بنك التنمية المحلية، القرض الشعبي الجزائري، البنك الخارجي الجزائري إضافة إلى بعض البنوك الخاصة الأجنبية العاملة في الجزائر (سويستي جنرال، بنك خليج الجزائر، بنك البركة الجزائر، بنك الإسكان والتمويل، المؤسسة المصرفية العربية).

أما بالنسبة لتخفيض معدل الفائدة على القروض الميسرة الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في برامج عمومية للسكن فقد أوضحت المادة 2 من المرسوم التنفيذي 167-10 كيفية احتساب معدل تخفيض معدل الفائدة.

حيث أن نسبة الفائدة لتمويل برامج عمومية للسكن محددة ب 4 %، وبذلك يمثل الفارق بين نسبة الفائدة المطبقة من البنوك والمؤسسات المالية ونسبة 4 %، هو معدل التخفيض، يتم دفع هذا التخفيض من طرف الخزينة العمومية بناء على طلب البنك العمومي أو المؤسسة المالية العمومية طبقا للجدول الزمني لتسديد القرض بعد تقديم مستندات ثبوتية.

يقتطع الكلفة تمويل التخفيض المحتسب من حساب التخصيص الخاص، 132-302 الذي عنوانه "صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء وبناء وتوسيع السكن وكذا المرقين العقاريين في إطار البرامج

المدعمة من طرف الدولة " (بوحفص جلاب نعاة، القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص 136) (28).

في حين بالنسبة للقروض العقارية الميسرة الممنوحة من الخزينة العمومية لفئة الموظفين، فقد حدد المرسوم التنفيذي 10-166 سقف هذه القروض، بحسب العملية المراد تمويلها وبحسب رتبة هؤلاء الموظفين، كما حدد نسبة الفائدة المطبقة في حال الاستفادة من هذه القروض التي يمول بها هؤلاء الموظفين بناء سكن أو اقتناء سكن في إطار الترقية العقارية بنسبة لا تتجاوز 01 الواحد % .
سواء كان :

- **سقف القرض الممنوح بمبلغ 7 سبعة ملايين دينار**، بالنسبة للموظفين : *
الذين يشغلون وظائف سامية * والموظفين المصنفين في القسم الفرعي من 1 إلى 7 في القانون الأساسي العام للوظيف العمومي .
- أو **سقف القرض الممنوح بمبلغ 4 أربعة ملايين دينار** لباقي الفئات من الوظيف العمومي أو القضاة والعسكريين والمستخدمين في وزارة الدفاع الوطني.

- بالنسبة العسكريين والمستخدمين الدائمين لدى وزارة الدفاع الوطني : فان تنظيم عملية منح القروض بين 700 إلى 400 مليون سنتم بنسبة فائدة لا تتعدى 1% فإنها ستكون محل اتفاقية بين وزارة الدفاع ووزارة المالية وذلك لتجنب حرمان الفئات الواسعة من مستخدمي وزارة الدفاع من الاستفادة من القروض التي تخص 700 مليون سنتم والتي حددت للإطارات في الوظيف العمومي والدولة .

وحددت المادة 10 من المرسوم فترة تسديد القروض والتي حددت ب30 سنة كاملة مما سيفلص عبء الأقساط الشهرية على الفئات المعنية بالقروض على أن يمنح المقترض أجل سنة واحدة قبل الشروع في تسديد القرض المحدد ب30 سنة و إلا قلصت هذه الأخيرة إلى دون ذلك بهدف ألا يتجاوز في كل الحالات سن 70 سنة وتخضع فترة التسديد أيضا لعوامل أخرى مثل مبلغ القرض الممنوح ، سن المستفيد في تاريخ تقديم طلب الحصول على القرض لدى مصالح الخزينة العمومية (بوحفص جلاب نعاة، القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص 138) (29).

ثالثا. مساهمة القروض الميسرة في دعم تمويل السكن الترقوي: إن منح هذه القروض الميسرة بكافة صيغها سواء تلك الموجهة لكافة المواطنين أو تلك الموجهة لفئة الموظفين أو حتى الموجهة لفئة المرقين العقاريين، سيكون بمثابة نقطة تحول كبيرة في سوق العقار الجديد لما سيخلقه من تأثير على حجم العرض والطلب الذي ستعرفه السوق الوطنية، إذ سيزداد عدد الطلبات على السكنات الجديدة سواء التساهمية أو الترقوية، نظرا للتسهيلات التي يمكن الاستفادة منها لتسديد تكاليف شرائها مقارنة بصعوبة شراء سكن من السوق الموازية لارتفاع تكاليف الشراء والدفع المباشر للثمن، كما سيكون لمنح هذه القروض تأثير ملموس على نشاط التوريق الذي تشرف عليه شركة إعادة التمويل الرهني والذي هو عبارة عن عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية، يتم على مرحلتين :

- تنازل عن القروض الرهنية من قبل مؤسسة مصرفية أو مؤسسة مالية لفائدة مؤسسة مالية أخرى

- قيام هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق ممثلة للقروض الرهنية، (المادة 2 من القانون 05-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن توريق القروض الرهنية، ج ر، عدد 15)⁽³⁰⁾

هذه العملية التي ستساهم في تدعيم دور البنوك والمؤسسات المالية على الاستمرار في الإقراض العقاري ويحرك الاستثمار في السوق المالي، حيث أن تخفيض نسبة الفوائد على القروض سيزيد الطلب على القروض، رغم أن البنوك والمؤسسات المالية غالبا ما تتردد في الإقدام على منح القروض العقارية لأنها ستحتفظ بها في محافظها المالية لمدة طويلة، إلا أن مساهمة شركة إعادة التمويل الرهني في عملية إعادة تمويل البنوك والمؤسسات المالية، سيعزز قدرة هذه الأخيرة على الاستمرار في منح القروض العقارية خاصة وبالتالي سيساهم في دعم تمويل انجاز السكنات .

وبالتالي على قدر ما ستقبل البنوك والمؤسسات المالية على منح القروض العقارية الميسرة، على قدر ما سيحرك ذلك الاستثمار في السوق العقارية إذ سيحفز ذلك المرقين العقاريين على زيادة عدد المشاريع ويزيد عدد الراغبين في استثمار أموالهم في نشاط الترقية العقارية...على قدر ما سيكون لهذه

القروض دور في دعم الاستثمار في السوق المالية، وذلك بقيام شركة إعادة التمويل الرهنى بتحويل تلك القروض إلى أوراق مالية.

إعادة تمويل البنوك والمؤسسات المالية دعم لتمويل السكن الترقوي

لتمكين البنوك من الاستمرار في منح القروض لتمويل السكن الترقوي بالنظر للمخاطر التي تنطوي عليها هذه القروض، استعان المشرع الجزائري بتقنية قانونية تساعد البنوك في الاسترداد المعجل للمبالغ الممنوحة في القروض، وتساهم في تحقيق نسبة الملاءة المصرفية وتوفير السيولة وتنقل المخاطر (مصطفاوي سميرة، البنوك في مواجهة آلية التوريق، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري تيزي وزو 2016/02/25، ص 4، ص 36) (31) هذه التقنية هي عملية التوريق التي تتضمن تحويل القروض إلى أوراق مالية تشرف على هذه العملية مؤسسة مالية متخصصة هي شركة إعادة التمويل الرهنى

1- المؤسسة المشرفة على إعادة تمويل البنوك: La Société de Refinancement Hypothécaire

شركة إعادة التمويل الرهنى (SRH) هي مؤسسة مالية منظمة في شكل شركة مساهمة يتمثل المساهمون فيها في: الخزينة، البنوك، شركات التأمين، غيرها من المؤسسات المالية التي تعمل على تشجيع منح قروض طويلة المدى مضمونة برهن (مسكر سهام، بيع العقار بناء على التصاميم، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب البليدة 2006-2005). (32)

أنشأت هذه الشركة من أجل إعادة تمويل محافظ القروض الرهنية المقدمة من البنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل السكن العائلي، مقابل ضمانات كافية، تم اعتمادها من قبل مجلس النقد والقرض بالقرار 01/98 المؤرخ في 1998/04/06 (ج ر عدد 27 مؤرخة 1998/05/03) (33)، وتخضع لأحكام النصوص التشريعية والتنظيمية التالية:

- نصوص القانون التجاري
- أحكام الأمر 03-11 المتضمن قانون النقد والقرض المعدل والمتمم بالأمر 10-04 المؤرخ في 26 غشت 2010.

- الأمر 04-01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتنظيم وتسيير وخصوصة المؤسسة العمومية الاقتصادية.
- قرارات بنك الجزائر والقانون التأسيسي للشركة الموثق في 14/10/1997 المعدل بعد مصادقة مجلس النقد والقرض في دورته العادية في 17/01/2002. (بوحفص جلاب نعاية، الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة المفكر، العدد الخامس، ص356 ص (357)⁽³⁴⁾)

تسعى الشركة إلى تيسير الحصول على القرض السكني لجميع المواطنين ومساعدة البنوك على احترام شروط السلامة ومعايير الملاءة المفروضة من السلطات النقدية، وذلك من أجل تدعيم نوعية وفاعلية التمويل العقاري، (بوحفص جلاب نعاية، الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مرجع سابق، ص (358)⁽³⁵⁾ كما تعمل الشركة على:

- تدعيم الإستراتيجية المتعلقة بتطوير الوساطة المالية الموجهة لتمويل السكن، بهدف تخفيف الضغط على ميزانية الدولة.
- المشاركة في تطوير سوق الرهن العقاري وإعطاء فرص أكبر للمؤسسات المالية لتقديم القروض للمواطنين الراغبين في اقتناء سكن مع تشجيع المنافسة في مجال النشاط العقاري.
- جلب رؤوس الأموال من السوق المالية بإصدار أوراق مالية مضمونة برهن عقاري من الدرجة الأولى.
- نشاطها يدعم نشاط البنوك ويؤدي إلى إضفاء حركية كبرى في السوق المالية ويوفر عرض جيد لتحريك السوق وفرصا مجدية للاستثمار في سنواتها.

2 – دور المؤسسة في إعادة تمويل البنوك : تسهر شركة إعادة التمويل الرهني على إعادة تمويل البنوك من خلال عملها في نشاط التوريق ،حيث تقوم بشراء محافظ القروض العقارية من البنوك والمؤسسات المالية المقرضة مما سيتيح لهذه الأخيرة ، تدوير رؤوس الأموال واستمرار قدرتها على الإقراض ، كيف ذلك ؟

تتم عملية إعادة التمويل للبنوك مانحة القروض من طرف الشركة بموجب اتفاق تتنازل من خلاله البنوك عن محافظ القروض (في شكل مجموعة أو كتلة

واحدة) لفائدة مؤسسة التوريق (SRH) وتسترجع في المقابل الأموال التي منحتها في القروض العقارية.

أ - الشروط الخاصة بعملية إعادة التمويل : عملية إعادة التمويل تتم بمقتضى اتفاق ، هذا الاتفاق باعتباره عقد لابد أن تتوفر فيه الأركان العامة في العقود من رضا خالي من العيوب ومحل وسبب مشروعين ، بالإضافة إلى شروط أخرى خاصة بالقروض محل اتفاق إعادة التمويل.

الشروط الخاصة بالقروض محل اتفاق إعادة التمويل :

يجب أن تكون القروض المتنازل عنها في شكل مجموعة أو كتلة واحدة بمعنى أن يتم وضع جميع القروض العقارية التي لها صفات مشتركة في مجموعة واحدة ثم يتم بيعها بسعر فائدة موحد.

-يجب أن يتم التنازل عن القروض في شكل مجموعة أو كتلة واحدة (المادة 9 من القانون 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية)⁽³⁶⁾

-أن تكون القروض المتنازل عنها ممنوحة من البنوك أو المؤسسات المالية المتنازلة في إطار تمويل السكن (المادة 10 من القانون 05-06 السالف الذكر)⁽³⁷⁾

-يجب ألا تكون هذه القروض متنازع عليها أو تتضمن خطر عدم التحصيل عند تاريخ التنازل.

-يجب أن تكون القروض المتنازل عنها مؤمنة، إذا كانت النسبة بين مبلغ القرض وقيمة السكن تتجاوز 60% (المادة 21 من القانون 05-06 السابق ذكره)⁽³⁸⁾.

-أن تكون القروض العقارية قد منحت فعليا و صرفت لفائدة المقترض.

ب- الإجراءات المتعلقة باتفاق التنازل عن القروض وإعادة تمويل البنوك حسب القانون 05-06 : يتم اتفاق التنازل عن القروض العقارية من البنوك أو المؤسسات المالية المانحة لها لفائدة شركة إعادة التمويل الرهني (مؤسسة التوريق) بعد استيفاء إجراءات محددة منصوص عليها في القانون 05-06، منها:

1- ضرورة (الإلزامية) تحرير و تسليم جدول خاص بالتنازل عن القروض الرهنية (المادة 13 من القانون 05-06 السالف الذكر)⁽³⁹⁾، هذا الجدول لابد أن يتضمن

بيانات أساسية، كما يمكن أن يتضمن بيانات إضافية متفق عليها من الطرفين (المادة 14 من القانون 05-06 السالف الذكر)⁽⁴⁰⁾ تشمل :

- تسمية "عقد التنازل عن القروض المدعمة برهون عقارية ذات الرتبة الأولى"، مع الإشارة إلى أن عملية التنازل تخضع للقانون 05-06،
- تعيين مؤسسة التوريق والمؤسسة المتنازلة،
- بيان قائمة الديون المتنازل عنها (الاسم والعنوان ومكان التسديد ومبلغ الدين وتاريخ الأقساط النهائية ...)
- بيان يوضح المبلغ المدفوع من طرف مؤسسة التوريق إلى المؤسسة المتنازلة مقابل القروض محل التنازل
- التزام المؤسسة المتنازلة باستبدال القروض المشكوك فيها أو المتنازع عليها أو صعوبة التحصيل لفائدة مؤسسة التوريق.
- تاريخ إيداع الجدول.

2- ضرورة تسجيل نقل الرهون الضامنة للقروض المتنازل عنها في إطار اتفاق إعادة التمويل من طرف المؤسسة المتنازلة وفقا للجدول المرسل لمؤسسة التوريق وذلك بإرسال نسخة منه في ظرف مغلق مع إشعار بالاستلام إلى المحافظة العقارية المختصة إقليميا

3- بعد التسجيل تستخرج نسخة من الجدول تتضمن بيانات منها : تعيين كل عقار مسجل ومثقل بالرهن الذي استخدم كضمان للقروض المتنازل عنها، اسم وعنوان المؤسسة المتنازلة والمدين...

4- توقيع كل من مسؤولي المؤسسة المتنازلة ومؤسسة التوريق على النسخة المستخرجة من جدول الإرسال، ثم عليهم إيداعها بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، في أجل أقصاه 30 يوم من تاريخ التوقيع.

ج - الآثار المترتبة على اتفاق التنازل : يترتب على اتفاق التنازل عن محافظ القروض العقارية من طرف البنوك والمؤسسات المالية المقرضة من أجل إعادة التمويل من قبل شركة إعادة التمويل الرهني العديد من الآثار منها :

- نقل الضمانات والتأمينات المتعلقة بالقروض لفائدة شركة إعادة التمويل الرهني ويكون ذلك ملزم للغير (المادة 11 من القانون 05-06 السابق ذكره)⁽⁴¹⁾.

- تدخل القروض المتنازل عنها في الذمة المالية لشركة إعادة التمويل الرهني بمجرد أن تصبح عملية التنازل فعلية بموجب تحرير وتوقيع جدول التنازل ولا يلزم هذا التنازل المدين المعني إلا ابتداء من تاريخ التبليغ عن طريق رسالة مضمونة مع إشعار بالاستلام ترسله المؤسسة المتنازلة (المادة 12، 19 من القانون 05-06 السابق ذكره) (42).
- تحل شركة إعادة التمويل الرهني محل البنوك والمؤسسات المالية المقرضة المتنازلة بقوة القانون، فيما يخص القروض المتنازل عنها وكل أشكال الضمانات المتعلقة بها ابتداء من تاريخ إيداع الجدول.
- لا ترد القروض المتنازل عنها في أصول البنوك والمؤسسات المالية المقرضة المتنازلة.
- بعد إتمام عملية التنازل وإحالة كل الحقوق الناشئة عن القروض محل اتفاق إعادة التمويل لفائدة شركة إعادة التمويل الرهني، تقوم هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية مضمونة برهون عقارية، تكون في شكل سندات ذات عائد دوري وثابت، بحيث لا بد أن تتوافق تواريخ استحقاق هذه السندات وعوائدها مع تواريخ استحقاق أقساط الديون وفوائدها.
- د - كفيات إعادة التمويل : تتم عملية إعادة تمويل البنوك أو المؤسسات المالية المقرضة والمتنازلة من طرف مؤسسة التوريق (SRH) بطريقتين: إما إعادة تمويل مع حق الرجوع أو إعادة تمويل دون حق الرجوع
- إعادة التمويل مع حق الرجوع : تحصل من خلاله البنوك أو المؤسسات المالية المقرضة والمتنازلة على المبالغ المطلوبة لإعادة التمويل في حدود 80% من الضمانات المقدمة والتي تبقى ضمن موجودات البنوك والمؤسسات المالية المتنازلة، هذه الأخيرة التي تتحمل جميع الأخطار المتعلقة بالقروض محل التنازل، وتبقى في هذه الحالة كل الضمانات مسجلة باسم البنوك والمؤسسات المتنازلة، التي تبقى ملزمة فوائدها وجزء من المبلغ الأصلي بصفة مستمرة (د. عبد الحميد غوفي، عمر طالب: إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية ولمصرفية في الجزائر، دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)، مجلة الأكاديمية العربية المفتوحة في الدانمارك، عدد2، 2007، ص18) (43).
- إعادة التمويل دون حق الرجوع : تحصل من خلاله البنوك أو المؤسسات المالية المقرضة والمتنازلة على المبالغ المطلوبة لإعادة التمويل، بعد إتمام

تحويل جميع الرهونات والضمانات باسم شركة إعادة التمويل الرهني، فنتحمل هذه الأخيرة جميع الأخطار المتعلقة بالقروض التي تم إعادة تمويلها، فيبرم في هذه الحالة اتفاقين الأول يتعلق بالتنازل عن المحافظ العقارية وإعادة التمويل والثاني يتعلق بإدارة واسترداد المبالغ المستحقة من المقترضين وذلك مقابل عمولة متفق عليها بين الطرفين فنتكفل المؤسسة القائمة بعد التنازل بتجميع المستحقات الشهرية المتمثلة في مبلغ الفوائد والأقساط الخاصة بالمبلغ المقرض وتحويلها فورا إلى صاحب الأوراق المالية (د. عبد الحميد غوفي، عمر طالب، إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية و المصرفية في الجزائر، مرجع سابق، ص 19) (44).

الخاتمة :

محاولة المشرع لحل مشكل التمويل الذي يعرقل نشاطات الترقية العقارية عموما ويقف عائقا أمام تحقيق حلم المواطن البسيط في الحصول على سكن، عندما قرر تخفيض نسبة الفائدة على القروض العقارية التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية – صيغة القروض العقارية الميسرة – تعتبر خطوة هامة نحو حل معضلة التمويل.

نعم قرار التخفيض هذا يعد من أهم القرارات التسهيلية التي اتخذتها الدولة لمواجهة مشكل تمويل السكنات الترقية، هذا الإجراء سيساهم في تحفيز المرقين العقاريين على زيادة عدد المشاريع ويزيد عدد الراغبين في استثمار أموالهم في نشاط الترقية العقارية يزداد عدد الطلبات على السكنات الجديدة سواء التساهمية أو الترقية، نظرا للتسهيلات التي يمكن الاستفادة منها، لكن هل سيكون هناك العرض الكافي من السكنات لتلبية الطلب المتزايد؟ وهل السكنات الجماعية الجديدة يستجيب للشروط المطلوبة وفقا للنصوص التنظيمية حتى يمكن الاستفادة من القروض الميسرة؟.

صحيح أن نسبة الفائدة على القروض الممنوحة كانت ترهق كاهل الشخص الراغب في اقتناء سكن جماعي جديد منجز أو في طور الانجاز، وبتخاذ قرار التخفيض نسبة الفائدة تم حل هذا الإشكال رغم أن البعض لا يحبذ فكرة الاقتراض من البنوك بالنظر لتعاملها بالفوائد الربوية رغم تخفيضها.

إلا انه تبقى إشكالات أخرى تعترى القروض الميسرة بشكل عام باعتبار أنها قروض عقارية وترهن دورها التمويلي للسكنات الترقية، انطلاقا من عدم وجود تنظيم قانوني موحد للقرض العقاري وغياب سياسة واضحة للبنوك في مجال الإقراض العقاري.

الهوامش :

(1) بوسنة إيمان النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2008-2009، ص 174.

مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2016، ص 170 وما بعدها.

نادية منصوري، الترقية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، تخصص الإدارة والمالية، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2001-2002 ص 64

(2) مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، مرجع سابق، ص 172

(3) عمران محمد، إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر، مقال المجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، عدد 6، 2011، ص 8.

مسكر سهام التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، مرجع سابق، ص 169.

(4) بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص 174.

(5) علاء الدين خروفة عقد القرض في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي دراسة مقارنة، مؤسسة نوفل، لبنان 1982، ص 93

(6) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الطبعة 5، المجلد الثاني، دار إحياء التراث العربي، ص 419

(7) بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص 201

(8) طالبي لطيفة، القرض العقاري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001-2002

(9) ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005-2006، ص 33.

بوحفص جلاب نعااعة، القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر، مداخلة بالملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية بالجزائر يومي 18/17 فيفري 2013كلية الحقوق، مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، جامعة بسكرة، منشورة في العدد التجريبي مجلة الحقوق والحريات، ص 131

(10) بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص209

(11) مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، مرجع سابق، ص ص180-181.

(12) طالبي لطيفة، القرض العقاري، مرجع سابق، ص116، ص 118

(13) ايت وازو زابنة، في الموازنة بين دور البنوك في الترقية العقارية والتزامها بواجب الحيطه والحذر في منح القروض العقارية، مقال مجلة مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، منشورة في العدد التجريبي، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 187.

(14) مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، مرجع سابق، ص181.

(15) مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، مرجع سابق، ص 182-183.

بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص 212-213.

(16) مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، مرجع سابق، ص176.

بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص216.

(17) ج ر عدد 17

(18) ج ر عدد 61

(19) المادة 3 من المرسوم التنفيذي 10-167، ج ر عدد 41

(20) المادة 2 من القرار الوزاري المشترك لوزارة السكن والعمران، ج ر عدد 31

(21) نموذج دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك الصادر عن وزارة السكن والعمران، ج ر عدد 31،

(22) المادة 2، 3 من القرار الوزاري المشترك لوزارة السكن والعمران، ج ر عدد 31

(23) المادة 4 من المرسوم التنفيذي 10-166

(24) المادة 5 من المرسوم التنفيذي 10-166

(25) (بوحفص جلاب نعناع، القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص ص137-138).

(26) المادة 2 من المرسوم التنفيذي 13-389، ج ر عدد 61

(27) ولتوضيح الأمر أكثر يمكن احتساب قرض لعامل سنة 30 سنة وله راتب شهري يقدر بـ 30 ألف دج بنسبة فوائد تقدر بـ 6,25 % فإنه لن يتمكن من أخذ سوى ما يعادل 120 مليون سنتم، بينما وبنفس المعطيات باحتساب فائدة عن القرض تقدر بـ 1% فإن هذا العامل يمكنه الحصول على قرض يصل إلى 350 مليون سنتم، على أن يسدد 9 آلاف دج شهريا أي أكثر من ضعف القرض بنسبة الفوائد غير المدعمة

(28) (بوحفص جلاب نعناع، القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص 136).

(29) (بوحفص جلاب نعناع، القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص 138).

(30) المادة 2 من القانون 06-05 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن توريق القروض الرهنية، ج ر، عدد 15

(31) مصطفى سميرة، البنوك في مواجهة آلية التوريق، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري تيزي وزو 2016/02/25، ص 4، ص 36

(32) مسكر سهام، بيع العقار بناء على التصاميم، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب البليدة 2006-2005.

(33) ج ر عدد 27 مؤرخة 1998/05/03

(34) بوحفص جلاب نعناع، الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة المفكر، العدد الخامس، ص 356 ص 357

(35) بوحفص جلاب نعناع، الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مرجع سابق، ص 358

(36) المادة 9 من القانون 06-05 المتضمن توريق القروض الرهنية

(37) المادة 10 من القانون 06-05 السالف الذكر

(38) المادة 21 من القانون 06-05 السابق ذكره.

(39) المادة 13 من القانون 06-05 السالف الذكر

(40) المادة 14 من القانون 06-05 السالف الذكر

(41) المادة 11 من القانون 06-05 السابق ذكره.

(42) المادة 12، 19 من القانون 06-05 السابق ذكره.

(43) د. عبد الحميد غوفي، عمر طالب، إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية و المصرفية في الجزائر، دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)، مجلة الأكاديمية العربية المفتوحة في الدانمارك، عدد2، 2007، ص18

(44) د. عبد الحميد غوفي، عمر طالب، إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية و المصرفية في الجزائر، مرجع سابق، ص 19.

المراجع

النصوص القانونية:

القانون 09-09 المؤرخ في 30ديسمبر 2009 المتضمن قانون المالية لسنة 2010

الأمر 11-03 المؤرخ في 26 غشت 2003 المتعلق بالنقد والقرض، ج ر عدد 52 المعدل والمتمم بالأمر 04-10 المؤرخ في 26 غشت 2010، ج ر عدد 50

القانون 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14.

القانون 05-06 المؤرخ في 20فيفري 2006المتضمن توريق القروض الرهنية، ج ر ، عدد 15.

المرسوم التنفيذي 10-87 المؤرخ في 10مارس 2010 الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين ر عدد 17

المرسوم التنفيذي 10-166 المؤرخ في 30 يونيو 2010 المحدد لكيفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن، ج ر عدد 41.

التنفيذي 10-167 المؤرخ في 30يونيو 2010 الذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمقرين العقاريين المساهمين في برامج عمومية للسكن، ج ر عدد 41

المرسوم التنفيذي 13-389 المؤرخ في 24/11/2013 الذي يحدد مستويات وكيفيات تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في المناطق المحددة بالجنوب والهضاب العليا، ج ر عدد 61

القرار الوزاري المشترك الصادر عن وزارة السكن والعمران في أول مارس 2011 يحدد شروط استفادة المرقيين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة، ج ر عدد 31 المقرر رقم 98-01 المؤرخ في 06/04/1998 المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، ج ر عدد 27 مؤرخة في 3/5/1998.

الكتب :

علاء الدين خروفة عقد القرض في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي دراسة مقارنة، مؤسسة نوفل، لبنان 1982.

عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الطبعة 5، المجلد الثاني، دار إحياء التراث العربي .

الرسائل الجامعية

إيمان بوسنة النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2008-2009.

سميرة مصطفى، البنوك في مواجهة آلية التوريق، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري تيزي وزو 2016/02/25.

سهام مسكر، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2016

سهام مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب البليدة 2005-2006.

لطيفة طالبي، القرض العقاري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001-2002

نادية منصور، الترقية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، تخصص الإدارة والمالية، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2001-2002

نصيرة ربيع، تمويل الترقية العقارية العمومية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005-2006

المقالات والمدخلات :

زاينة ايت وازو، في الموازنة بين دور البنوك في الترقية العقارية والتزامها بواجب الحيطة والحذر في منح القروض العقارية، مقال مجلة مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، جامعة محمد خيضر بسكرة

د-عبد الحميد غوفي، عمر طالب، إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية و المصرفية في الجزائر، دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) ، مجلة الأكاديمية العربية المفتوحة في الدانمارك، عدد2، 2007

محمد عمران، استراتيجية التمويل السكني في الجزائر، مقال المجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، عدد6، 2011.

نعناعة بوحفص جلاب، الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة المفكر، العدد الخامس،

نعناعة بوحفص جلاب، القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر، مداخلة بالملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية بالجزائر يومي 18/17 فيفري 2013كلية الحقوق، جامعة بسكرة، منشورة في العدد التجريبي مجلة الحقوق والحريات.