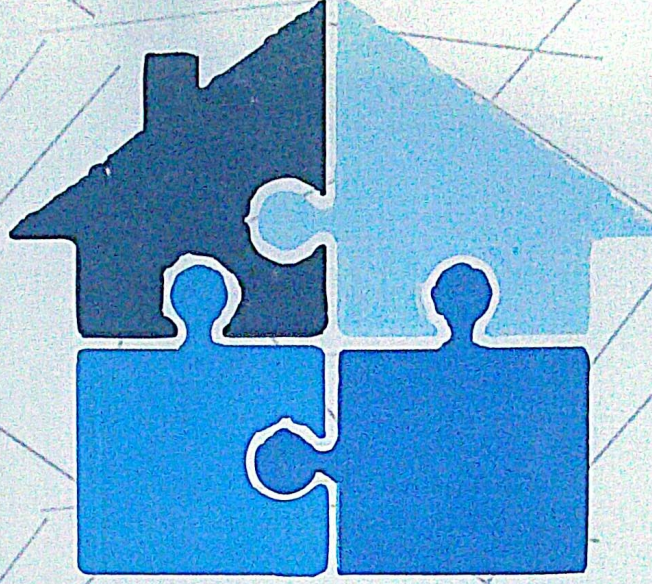
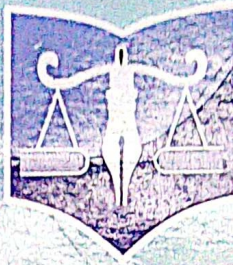




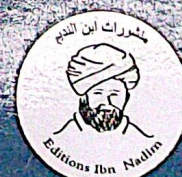
الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري

الدكتورة

بوستة ايمان



مؤسسة الكتاب القانوني



ابن النديم للنشر والتوزيع

الفهرس

07.....	مقدمة
13.....	الباب الأول: المتدخلون الفاعلون في نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن
17.....	الفصل الأول: المرقى العقاري الخاص كمتدخل فاعل في الإنجاز
17.....	المبحث الأول: ماهية المرقى العقاري الخاص
17.....	المطلب الأول: مفهوم نشاط المرقى العقاري وتأصيله التاريخي في الجزائر
18.....	الفرع الأول: مفهوم نشاط الترقية العقارية
18.....	أولا: تعريف نشاط الترقية العقارية
23.....	ثانيا: موضوع نشاط الترقية العقارية
27.....	ثالثا: أنواع نشاط الترقية العقارية
28.....	الفرع الثاني: التأصيل التاريخي لنشاط الترقية العقارية في الجزائر
28.....	أولا: تنظيم قطاع السكن قبل صدور قوانين الترقية العقارية (1962-1986)
31.....	ثانيا: القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية
36.....	ثالثا: المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري
41.....	رابعا: القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الساري حاليًا
42.....	المطلب الثاني: مفهوم المرقى العقاري الخاص
43.....	الفرع الأول: تعريف المرقى العقاري وتحديد طبيعته القانونية
43.....	أولا: تعريف المرقى العقاري
47.....	ثانيا: الطبيعة القانونية للمرقى العقاري
49.....	الفرع الثاني: أنواع المرقى العقاري
49.....	أولا: المرقى العقاري العام
49.....	ثانيا: المرقى العقاري الخاص
50.....	الفرع الثالث: علاقة المرقى العقاري الخاص بالمهنيين المتدخلين في نشاط الترقية العقارية
50.....	أولا: علاقة المرقى العقاري الخاص بالمقاول
52.....	ثانيا: علاقة المرقى العقاري الخاص بالمهندس المعماري
54.....	المبحث الثاني: الإطار القانوني لمهنة المرقى العقاري الخاص
54.....	المطلب الأول: تنظيم مهنة المرقى العقاري الخاص
55.....	الفرع الأول: شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري الخاص
55.....	أولا: الحصول على الاعتماد
69.....	ثانيا: صفة التاجر
70.....	ثالثا: التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين
71.....	الفرع الثاني: المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري
71.....	أولا: تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري
72.....	ثانيا: مهام المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري
73.....	ثالثا: انعقاد المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري

74.....	المطلب الثاني، الالتزامات المهنية للمرقي العقاري الخاص وجزاء الإخلال بها
74.....	الفرع الأول، الالتزامات المهنية للمرقي العقاري الخاص
75.....	أولا، الالتزام باحترام أخلاقيات المهنة
78.....	ثانيا، الالتزام باحترام قوانين العمران والبناء
78.....	ثالثا، الالتزام بالإعلاء
79.....	رابعا، الالتزام بالانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية
80.....	الفرع الثاني، جزاء إخلال المرقي العقاري الخاص بالتزاماته المهنية
80.....	أولا، العقوبات الإدارية
83.....	ثانيا، العقوبات الجزائية
86.....	ثالثا، معارضة المخالفات
89.....	الفصل الثاني، المتدخلون الفاعلون في تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن
90.....	المبحث الأول، تدخل البنوك والمؤسسات المالية المتخصصة في تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن
91.....	المطلب الأول، التدخل المباشر للبنوك في تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن
91.....	الفرع الأول، مفهوم البنوك
91.....	أولا، تعريف البنوك
98.....	ثانيا، أنواع البنوك
99.....	الفرع الثاني، تطور النظام البنكي الجزائري وانعكاساته على تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن
111.....	أولا، تطور النظام البنكي الجزائري
111.....	ثانيا، انعكاسات تطور النظام البنكي الجزائري على تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن
124.....	المطلب الثاني، التدخل غير المباشر للمؤسسات المالية المتخصصة في تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن
124.....	الفرع الأول، شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)
125.....	أولا، الإطار العام لشركة إعادة التمويل الرهني (SRH)
130.....	ثانيا، آليات عمل شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)
142.....	الفرع الثاني، شركة ضمان القرض العقاري (SGCI)
143.....	أولا، التعريف بشركة ضمان القرض العقاري (SGCI)
145.....	ثانيا، آليات عمل شركة ضمان القرض العقاري
149.....	المبحث الثاني، دور الدولة في دعم نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن
150.....	المطلب الأول، تنوع صيغ السكن في إطار نشاط الترقية العقارية حسب دعم الدولة
151.....	الفرع الأول، صيغ السكن ذات الطابع الاجتماعي التي تختص مؤسسات الدولة بإنجازها
151.....	أولا، صيغة سكن البيع بالإيجار (عدل)

154.....	ثانياً: صيغة السكن الترقوي العمومي
156.....	الفرع الثاني: صيغ السكن ذات الطابع الاجتماعي المفتوحة للمرقين العقاريين الخواص
156.....	أولاً: صيغة السكن الترقوي المدعم
159.....	ثانياً: صيغة السكن الريفي في شكل مجمع
161.....	الفرع الثالث: الرقابة على الاستفادة من دعم الدولة في إطار صيغ السكن ذات الطابع الاجتماعي
161.....	أولاً: إنشاء البطاقة الوطنية للسكن
162.....	ثانياً: فرض شروط لإعادة التنازل عن السكنات ذات الطابع الاجتماعي
164.....	المطلب الثاني: الدعم المالي المباشر للدولة
164.....	الفرع الأول: الإعانات المالية عن طريق الصندوق الوطني للسكن
164.....	أولاً: التعريف بالصندوق الوطني للسكن
166.....	ثانياً: قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر
177.....	الفرع الثاني: الإعانات المالية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية
177.....	أولاً: التعريف بالصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية
180.....	ثانياً: الاستفادة من الإعانة المالية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية
182.....	المطلب الثالث: دعم الدولة غير المباشر لنشاط الترقية العقارية الخاصة
183.....	الفرع الأول: التخفيض في أسعار الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة المتنازل عنها لإنجاز مشاريع السكن ذات طابع اجتماعي
183.....	أولاً: التنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة للمرقين العقاريين
187.....	ثانياً: شروط التخفيض في أسعار الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة
190.....	الفرع الثاني: منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري
191.....	أولاً: منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري
194.....	ثانياً: تحويل الامتياز إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري
197.....	الفرع الثالث: تحديد ودعم نسبة الفائدة على القروض العقارية
197.....	أولاً: تعريف تحديد ودعم نسبة الفائدة على القروض العقارية
198.....	ثانياً: شروط التخفيض في نسبة الفائدة على القروض العقارية الموجهة للمستفيدين من السكن
201.....	ثالثاً: شروط التخفيض في نسبة الفائدة على القروض الموجهة للمرقين العقاريين
202.....	الفرع الثالث: الإعفاءات الضريبية
202.....	أولاً: الإعفاءات الضريبية التي يستفيد منها الأفراد
204.....	ثانياً: الإعفاءات التي يستفيد منها المرقى العقاري
204.....	ثالثاً: الإعفاءات الضريبية المتعلقة بالقروض العقارية
205.....	الباب الثاني: العقود المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن

الفصل الأول: العقود المتعلقة بتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن.....	209
المبحث الأول عقد القرض العقاري.....	211
المطلب الأول: ماهية القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن.....	212
الفرع الأول: مفهوم القرض العقاري.....	212
أولاً: مفهوم القرض البنكي (المصري).....	212
ثانياً: مفهوم عقد القرض العقاري.....	212
الفرع الثاني: مفهوم القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن.....	222
أولاً: تعريف القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن وخصائصها.....	222
ثانياً: أهمية القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن.....	224
ثالثاً: أطراف عقد القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن.....	225
الفرع الثالث أنواع القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن.....	227
أولاً: القروض العقارية الموجهة للأفراد.....	228
ثانياً: القروض العقارية الموجهة للمقرضين العقاريين.....	229
المطلب الثاني: إبرام عقد القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن.....	231
الفرع الأول: إجراءات إبرام عقد القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن.....	231
أولاً: تحضير ملف طلب القرض العقاري.....	231
ثانياً: الموافقة على منح القرض العقاري.....	233
ثالثاً: انعقاد عقد القرض العقاري.....	234
الفرع الثاني: آثار عقد القرض العقاري.....	235
أولاً: التزامات طرفي عقد القرض العقاري.....	235
ثانياً: مخاطر القرض العقاري.....	240
المبحث الثاني: عقود ضمان القرض العقاري.....	242
المطلب الأول: عقد الرهن الرسمي.....	243
الفرع الأول: القواعد العامة لعقد الرهن الرسمي.....	244
أولاً: مفهوم الرهن الرسمي.....	244
ثانياً: أركان عقد الرهن الرسمي.....	250
الفرع الثاني: فعالية الرهن الرسمي كضمان لعقد القرض العقاري.....	259
أولاً: المركز الممتاز للدائن المرتهن (البنك).....	259
ثانياً: المخاطر التي تنقص من فعالية الرهن الرسمي كضمان.....	268
المطلب الثاني: عقد التأمين.....	274

274.....	الفرع الأول: مفهوم عقد التأمين
274.....	أولاً: تعريف التأمين وأهميته
276.....	ثانياً: تعريف عقد التأمين وخصائصه
278.....	الفرع الثاني: أركان عقد التأمين وأثاره
278.....	أولاً: أركان عقد التأمين
281.....	ثانياً: أثار عقد التأمين
282.....	الفرع الثالث: أنواع التأمين التي تطلبها البنوك لمنح القروض العقارية في مجال السكن
283.....	أولاً: التأمين على حياة المقترض من الوفاة
285.....	ثانياً: التأمين على العقار المرهون من الحريق
287.....	الفصل الثاني: العقود المتعلقة بملكية السكن في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة
290.....	المبحث الأول: أنواع البيوع الواردة على السكن المقرر بناؤه أو في طور البناء
291.....	المطلب الأول: عقد البيع على التصاميم
291.....	الفرع الأول: مفهوم عقد البيع على التصاميم وأركانه
291.....	أولاً: مفهوم عقد البيع على التصاميم
304.....	ثانياً: أركان عقد البيع على التصاميم
314.....	الفرع الثاني: آثار عقد البيع على التصاميم
314.....	أولاً: التزامات المرقى العقاري (البائع)
314.....	ثانياً: التزامات المكتتب (المقتني)
326.....	المطلب الثاني: البيع عن طريق حفظ الحق
330.....	الفرع الأول: عقد حفظ الحق
331.....	أولاً: مفهوم عقد حفظ الحق
331.....	ثانياً: أركان عقد حفظ الحق
337.....	ثالثاً: آثار عقد حفظ الحق وفعاليتها
340.....	الفرع الثاني: عقد البيع النهائي
343.....	أولاً: تعريف عقد البيع النهائي وتحديد زمن إبرامه
343.....	ثانياً: آثار عقد البيع النهائي
348.....	الفرع الثالث: تقييم مدى فعالية البيع عن طريق حفظ الحق
348.....	أولاً: من حيث الأهمية
359.....	ثانياً: من حيث مدى التزام صاحب حفظ الحق بشراء العقار المحفوظ
351.....	ثالثاً: من حيث اقتصار طريقة حفظ الحق على صيغة السكن الترقوي
353.....	المبحث الثاني: الضمانات الخاصة في البيوع المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية الخاصة
353.....	المطلب الأول: الضمانات المشتركة في عقد البيع التام وعقد البيع على التصاميم
353.....	الفرع الأول: الضمان العشري
358.....	أولاً: مفهوم الضمان العشري
364.....	ثانياً: أطراف الضمان العشري
364.....	ثالثاً: شروط الضمان العشري
370.....	رابعاً: التأمين على الضمان العشري (التأمين العشري)
372.....	الفرع الثاني: ضمان حسن التنفيذ
372.....	أولاً: ضمان حسن إتمام أشغال الإنجاز

386.....	ثانياً: ضمان حسن سير عناصر التجهيز.....
386.....	الفرع الثالث: ضمان إدارة وتسيير الملكية المشتركة.....
386.....	أولاً: التزام المرقى العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة.....
386.....	ثانياً: التزام المرقى العقاري بالتسيير الانتقالي للملكية المشتركة.....
390.....	المطلب الثاني: ضمان الترقية العقارية في عقد البيع على التصاميم.....
390.....	الفرع الأول: اكتتاب ضمان الترقية العقارية لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في
391.....	الترقية العقارية.....
391.....	أولاً: التعريف بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.....
391.....	ثانياً: إلزامية اكتتاب ضمان الترقية العقارية لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في
394.....	الترقية العقارية.....
395.....	الفرع الثاني: تنفيذ ضمان الترقية العقارية.....
396.....	أولاً: حلول الصندوق محل المقتنين الذين وقعوا عقد البيع على التصاميم.....
398.....	ثانياً: التزامات الصندوق تجاه المقتنين الذين وقعوا عقد البيع على التصاميم.....
457.....	الخاتمة.....
415.....	قائمة المصادر والمراجع.....
415.....	أولاً: قائمة المصادر.....
426.....	ثانياً: قائمة المراجع.....
434.....	II. المراجع باللغة الفرنسية.....
439.....	الملاحق.....
467.....	الفهرس.....