

## الشرط المانع من التصرف كقيود على ملكية السكنات ذات الطابع الاجتماعي

### The Condition Prohibiting the Act as a Restriction on the Ownership of Housing of a Social Nature

TOUATI Souhila

Faculty of Law and Political Science

University of Yahia Fares Medea

Algeria

touati.souhila@univ-medea.dz

تواتي سهيلة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة يحيى فارس المدية

الجزائر

touati.souhila@univ-medea.dz

تاريخ القبول: 2021/11/29

تاريخ الاستلام: 2020/11/11

#### ABSTRACT:

#### ملخص باللغة العربية:

*The state exerts great efforts to ensure that various social groups have access to decent housing, by financing housing targeted to needy groups and supporting housing for middle income groups, and in order to preserve this gain and prevent speculation on the prices of these housing, the legislator has stated that it is not subject to concession, as this condition is considered a restriction on the ownership.*

تبدل الدولة مجهودات كبيرة من أجل ضمان حصول مختلف الفئات الاجتماعية على سكن لائق، وذلك عن طريق تمويل السكنات الموجهة للفئات المعوزة، وتدعيم السكنات الموجهة للفئات ذات الدخل المتوسط، ومن أجل المحافظة على هذا المكسب ومنع المضاربة على أسعار هذه السكنات، نص المشرع على عدم قابليتها للتنازل، حيث يعتبر هذا الشرط قيوداً على حق الملكية.

**Keywords:** *the Condition Precluding the Actions, Subsidized Housing, State-funded Housing, Effective date of the Condition, Retrospective Effect.*

**كلمات مفتاحية:** الشرط المانع من التصرف، السكنات المدعمة، السكنات الممولة من طرف الدولة، تاريخ سريان الشرط، الأثر الرجعي.

## مقدمة:

يكتسي قطاع السكن أهمية كبيرة بالنظر إلى تأثيره على التنمية الاقتصادية والاجتماعية، لذا أولت الدولة إهتماما كبيرا بهذا القطاع، حيث تولت تمويل وإنجاز السكنات الاجتماعية التي كانت موجهة لكل فئات المجتمع باختلاف مداخيلها، على أساس مبدأ المساواة الذي يعتبر من أهم مبادئ النظام الاشتراكي الذي تبنته الجزائر بعد الاستقلال، الأمر الذي حمل الدولة عبئا كبيرا، حيث عجزت عن تلبية الطلب المتزايد على السكن، لذلك قامت الدولة بفتح المجال أمام الخواص للاستثمار في هذا القطاع من خلال تنظيم نشاط الترقية العقارية، كما قامت بتنويع الصيغ السكنية حسب دخل الأفراد من أجل إيجاد مصادر تمويل جديدة.

حيث أصبح دور الدولة يقتصر على تمويل السكنات العمومية الايجارية الموجهة للفئات المحرومة، التي لا يمكنها الحصول على سكن وفق قواعد السوق العقارية حتى ولو تمت مساعدتها، وتدعيم الفئات ذات الدخل المتوسط من أجل الحصول على الملكية، حيث يختلف شكل الدعم حسب نوع الصيغة السكنية.

ومن أجل حماية هذا المكسب، ومنع المضاربة على أسعار السكنات التي تكون مرتفعة في السوق الحرة مقارنة مع أسعار الاستقادة منها، نتيجة الدعم المقدم من طرف الدولة، نص المشرع في المادة 57 من القانون رقم 07-12 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2008، على عدم قابلية السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيدة من الإعانات العمومية للتنازل لمدة عشر (10) سنوات، باستثناء حالة وفاة المالك وضرورة توزيع التركة.

وتكمن أهمية الموضوع، في كون الشرط المانع من التصرف يشكل قيدا على حق الملكية، وبالتالي يعتبر خروجاً عن القواعد العامة للملكية الخاصة، والتي تمنح المالك كل سلطات حق الملكية من إستعمال وإستغلال وتصرف، كما أن الشرط المانع من التصرف في الأصل يعتبر من القيود الإرادية، غير أن المشرع فرض هذا الشرط بالنسبة للسكنات ذات الطابع الاجتماعي بموجب نص قانوني.

وترجع أسباب إختيار الموضوع إلى التعديلات العديدة التي طرأت على المادة 57 من القانون رقم 07-12، الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2008، كما

أن تنظيم المشرع لأحكام الشرط المانع من التصرف تميز بالغموض، خاصة بالنسبة للسكنات المدعمة من طرف الدولة، الأمر الذي أدى إلى وجود إشكاليات عملية كبيرة، بسبب الاختلاف في تفسير الأحكام الواردة في هذه المادة، وبالإضافة إلى ذلك فإن هذا الموضوع يمس شريحة واسعة من المجتمع.

وبناء على ما سبق يمكن طرح الاشكالية التالية: ما هي أحكام الشرط المانع من التصرف في السكنات ذات الطابع الاجتماعي، وإلى أي مدى استطاع المشرع من خلال تنظيمه لهذا الشرط الموازنة بين حماية حق الملكية ومنع المضاربة على أسعار هذه السكنات؟

ومن أجل الإجابة على هذه الاشكالية إعتدنا على المنهج الوصفي لتعريف مختلف الصيغ السكنية، سواء الممولة من طرف الدولة أو المدعمة، كما إعتدنا على المنهج التحليلي من أجل تحليل نص المادة 57 السالفة الذكر والنصوص المعدلة لها، بهدف الوصول إلى أحكام الشرط المانع من التصرف، وقد قسمنا الموضوع إلى مبحثين، تناولنا في المبحث الأول الصيغ السكنية ذات الطابع الاجتماعي، وفي المبحث الثاني أحكام الشرط المانع من التصرف.

### المبحث الأول: الصيغ السكنية ذات الطابع الاجتماعي.

السكنات ذات الطابع الاجتماعي هي السكنات الموجهة للأشخاص الذين لا تتجاوز مداخيلهم مبلغا محددًا بالرجوع إلى عدد المرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون، الذين لا يمكنهم إقتناء سكن ، وللاستفادة من هذه السكنات لابد أن تتوفر في الشخص الشروط الآتية: أن لا يملك عقار ذا استعمال سكني ملكية تامة، وأن لا يملك قطعة أرض صالحة للبناء، كما يجب أن لا يكون قد استفاد من سكن عمومي إيجاري، أو سكن تم اقتنائه في إطار البيع بالإيجار، أو سكن اجتماعي تساهمي، أو إعانة عمومية في إطار اقتناء أو بناء أو تهيئة سكن<sup>1</sup>.

1 وهذه الشروط مشتركة بين كل أنواع السكنات ذات الطابع الاجتماعي، راجع في ذلك المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدلة بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 12-432، والمادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235.

وتتقسم السكنات ذات الطابع الاجتماعي إلى سكنات ممولة من طرف الدولة نتناولها في المطلب الأول، وسكنات مدعمة من طرف الدولة نتناولها في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: السكنات الممولة من طرف الدولة.

يعتبر السكن العمومي الإيجاري الصيغة السكنية الوحيدة التي تمول من طرف الدولة بصفة كلية، كما تساهم الدولة في تمويل السكن الموجه للبيع بالإيجار، الذي يعتبر كذلك من السكنات المدعمة من طرف الدولة، الأمر الذي جعل المشرع مترددا في تصنيفه، ويظهر ذلك من خلال النصوص القانونية المعدلة للمادة 57 من القانون رقم 07-12، الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2008، لكن بالنظر للامتيازات التي تتمتع بها هذه الصيغة السكنية، سنتناولها في إطار السكنات الممولة من طرف الدولة.

وعليه سنتناول السكن العمومي الإيجاري في الفرع الأول، والسكن الموجه للبيع بالإيجار في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: السكن العمومي الإيجاري.

عرف المشرع هذه الصيغة السكنية في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 2008/05/11، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري<sup>1</sup>، بأنه: ( السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة و/أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة. كما يمكن استعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة ).

وللاستفادة من السكن العمومي الإيجاري يجب أن تتوفر في الشخص شروط الحصول على السكنات ذات الطابع الاجتماعي السالفة الذكر، وبالإضافة إلى ذلك

1 الجريدة الرسمية العدد 24، المؤرخة في 2008/05/11.

يجب أن يكون الشخص مقيماً منذ خمس (05) سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية، وأن لا يتجاوز دخله العائلي الشهري أربعة وعشرين ألف دينار (24.000 دج)، كما يجب أن يكون سن طالب السكن إحدى وعشرين (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه<sup>1</sup>.

وصيغة السكن العمومي الإجاري موجهة للفئات ذات الدخل الضعيف التي لا تستطيع من خلال مواردها الخاصة اقتناء سكن، حتى ولو استفادت من مساعدة مالية مباشرة، كما هو الحال بالنسبة للسكنات المدعومة من طرف الدولة، لذا اعتمد المشرع على عقد الإيجار مع تخفيض في بدل الإيجار، حيث يخضع السكن العمومي الإجاري لعقد إيجار مقيد بدفتر للشروط يبرم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد، لمدة ثلاث (03) سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية<sup>2</sup>، وقد حدد المشرع نموذج عقد الإيجار في الملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 السالف الذكر، ودفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات الهيئة المؤجرة والمستأجر في الملحق الثاني.

ويتم تمويل إنجاز السكن العمومي الإجاري كلياً من ميزانية الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن، الذي يقوم بدفع مستحقات مكاتب الدراسات ومؤسسات الإنجاز المتعاقدة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري<sup>3</sup>، كما يتم إنجاز هذه الصيغة السكنية على أراضي عمومية تخصص لصالح مديريات السكن والتجهيزات العمومية، وتسد مهمة إنجاز المشاريع لدواوين الترقية والتسيير العقاري<sup>4</sup>.

#### الفرع الثاني: السكن الموجه للبيع بالإيجار.

السكن الموجه للبيع بالإيجار، هو سكن جديد ينجز في إطار المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2011/04/23، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار

1 المادة 4 و5 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

2 المادة 44 المرسوم نفسه.

3 الموقع الرسمي للصندوق الوطني للسكن: <http://www.cnl.gov.dz>

4 بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، عين مليلة- الجزائر، 2011، ص 23.

البيع بالإيجار<sup>1</sup>، المعدل والمتمم<sup>2</sup>، وقد عرف المشرع هذه الصيغة السكنية في المادة 2 من هذا المرسوم بأنه: ( البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب ).

حيث نلاحظ من خلال هذا النص، أن المشرع لم يعرف البيع بالإيجار كعقد، وإنما كصيغة قانونية تسمح باقتناء سكن، وذلك بعد دفع قيمته أقساطا في شكل إيجارات لمدة محددة<sup>3</sup>، وللإستفادة من هذا السكن يجب أن تتوفر في الشخص شروط الإستفادة من السكنات ذات الطابع الاجتماعي السالفة الذكر، وبالإضافة إلى ذلك يشترط أن يكون دخل طالب السكن يتجاوز 24.000 دج وأقل من ست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون<sup>4</sup>.

وتجدر الإشارة في هذا الصدد، أنه يمكن أن يستفيد من البيع بالإيجار كل من يقيم بمسكن إيجاري عمومي، على أن يلتزم بإعادة المسكن المعني إلى الهيئة المؤجرة، بمجرد إستلامه المسكن موضوع البيع بالإيجار<sup>5</sup>.

ويتم إنجاز السكن الموجه للبيع بالإيجار من طرف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، وتمول هذه الصيغة السكنية من خلال مساهمات المستفيدين، بالإضافة إلى دعم الدول الذي يأخذ أشكالا متعددة<sup>6</sup>، تتمثل في تسبيق من طرف الخزينة العمومية، أو قرض بنكي بمعدل فائدة منخفض، وموارد من ميزانية الدولة

1 الجريدة الرسمية العدد 25، المؤرخة في 29 أبريل سنة 2001.

2 حيث تم تعديل عنوان المرسوم بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 13/01/2003 الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 01-105، الجريدة الرسمية العدد 04 المؤرخة في 22 يناير سنة 2003.

3 زايدي حميد، عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري (دراسة نقدية)، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو - الجزائر، المجلد 11، العدد 02، 2016، ص 93.  
4 المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المعدلة بموجب المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 13-325.

5 المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105.

6 بوستا إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة محمد خبضر بسكرة - الجزائر، 2017، ص 172.

للتمويل المباشر لأشغال الطرق والشبكات المختلفة والتكاليف الإضافية، حيث يقوم الصندوق الوطني للسكن في إطار السكن الموجه للبيع بالإيجار بإبرام اتفاقيات مع المانحين، وتسيير إعانات الدولة، بالإضافة إلى دفع مستحقات مكاتب الدراسات ومؤسسات الإنجاز المتعاقدة مع الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره<sup>1</sup>.

كما تستفيد مشاريع إنجاز السكن الموجه للبيع بالإيجار، من تخفيض سعر التنازل عن الوعاء العقاري، طبقاً لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمولاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة<sup>2</sup>، المعدل والمتمم، حيث يقدر التخفيض بنسبة 100٪ بالنسبة لبرامج 65.000 مسكن الموجه للبيع بالإيجار الذي يادر به الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، وبالنسبة كذلك لبرامج السكنات الموجهة للبيع بالإيجار<sup>3</sup>.

وبالإضافة إلى ذلك تمنح الدولة للمستفيد من صيغة البيع بالإيجار مساعدة مالية مباشرة قيمتها 700.000 دج، تقدم عن طريق الصندوق الوطني للسكن<sup>4</sup>، كما يمكنه الاستفادة أيضاً من تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة من البنوك ومؤسسات القرض<sup>5</sup>، وذلك طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 13-389 المؤرخ في 2013/11/24، الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا<sup>6</sup>، حيث يتحمل المستفيد الذي تكون مداخله أكثر بمرّة واحدة وأقل

1 موقع الصندوق الوطني للسكن: <http://www.cnl.gov.dz>

2 الجريدة الرسمية العدد 51، المؤرخة في 2011/09/14.

3 المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14، المعدلة بموجب المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/08/25.

4 المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المعدلة بموجب المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 13-325.

5 المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235.

6 الجريدة الرسمية العدد 61، المؤرخة في 2013/12/08.

من ست (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، نسبة فائدة قدرها 1٪ في السنة، وتحتمل الخزينة العمومية الفارق بين نسبة الفائدة المطبقة ونسبة الفائدة التي يتحملها المستفيد<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: السكنات المدعمة من طرف الدولة.

يفهم من خلال نص المادة 57 من القانون رقم 07-12 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2008، أن السكنات المدعمة من طرف الدولة هي السكنات التي تستفيد من الإعانة المالية المباشرة، غير أن المشرع لم يحدد في هذه المادة الصيغ السكنية المدعمة، ما عدا صيغة السكن الاجتماعي التساهمي الذي أصبح يعرف بالسكن الترقوي المدعم، لكنه نص في المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 08-196 المؤرخ في 2008/07/06، الذي يحدد شروط إعادة التنازل عن المساكن الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيدة من إعانات الدولة لاكتساب الملكية<sup>2</sup>، على: ( يقصد بالسكنات المستفيدة من إعانات عمومية كل محل ذي استعمال سكني استفاد من إعانة لاكتساب الملكية، لاسيما المساكن الاجتماعية التساهمية والمساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار وكذا السكن الريفي ).

وبما أننا قد تطرقنا للبيع بالإيجار في إطار السكنات الممولة من طرف الدولة للأسباب السالفة الذكر، فسنتناول صيغة السكن الترقوي المدعم في الفرع الأول، وصيغة السكن الريفي في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: السكن الترقوي المدعم.

هذه الصيغة السكنية كانت معروفة من قبل في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري، بإسم السكن الاجتماعي التساهمي، وقد استحدثت صيغة السكن الترقوي المدعم، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-235 السالف الذكر، حيث عرفه المشرع في المادة 2 من هذا

1 المواد 2 و3 و4 من المرسوم التنفيذي رقم 13-389.

2 الجريدة الرسمية العدد 38، المؤرخة في 2008/07/09. والذي جاء تطبيقاً لنص المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008.

المرسوم بأنه: ( سكن جديد ينجزه مرقي عقاري معتمد، جماعي أو فردي في شكل مجمع، موجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم)<sup>1</sup>.

وطبقا لهذا النص يشترط أن يتم إنجاز السكن الترقوي المدعم من طرف مرقي عقاري معتمد سواء كان خاصا أو عاما، وقد استحدث هذا الشرط بعد صدور القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية<sup>2</sup>، حيث أصبحت ممارسة مهنة المرقي العقاري تخضع للحصول المسبق على الاعتماد<sup>3</sup>، وذلك لأن التنازل عن هذا النوع من السكنات يكون على أساس عقد البيع على التصاميم، وهذا العقد لا يمكن إبرامه إلا من طرف مرقي عقاري معتمد<sup>4</sup>.

وبالإضافة إلى ذلك، يجب إنجاز السكن الترقوي المدعم طبقا لخصائص تقنية وشروط مالية معينة، ولكن نظرا للمشاكل العملية التي واجهتها مشاريع إنجاز السكن الترقوي المدعم، خاصة مشكل نقص التمويل، والتي ترتب عليها توقف المشاريع العقارية والتأخير في آجال التسليم، أعاد المشرع تنظيم هذه الصيغة السكنية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-06 المؤرخ في 2018/01/20، الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 10-235<sup>5</sup>.

1 المعدلة بموجب المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 13-325، ثم بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 18-06 المؤرخ في 2018/01/20، الجريدة الرسمية العدد 02.

2 الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 2011/03/06.

3 ومن أجل الحصول على الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري لا بد أن تتوفر في الشخص الشروط المنصوص عليها في المواد 4 و 18 و 19 و 20 و 21 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وذلك طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 2012/02/20 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين للعقاريين.

4 المادة 29 من القانون رقم 11-04.

5 الجريدة الرسمية العدد 02، المؤرخة في 2018/01/21.

وصيغة السكن الترقوي المدعم موجهة للأشخاص المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة، التي تمنح في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المذكور أعلاه، وهم الأشخاص الذين يكون دخلهم الشهري أقل من ست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها، والذين تتوفر فيهم شروط الحصول على السكنات ذات الطابع الاجتماعي السالفة الذكر<sup>1</sup>، حيث يتم تقديم المساعدة المالية المباشرة الممنوحة من طرف الدولة، عن طريق الصندوق الوطني للسكن يحدد مبلغها حسب دخل الطالبين كما يلي: 700.000 دج إذا كان الدخل أقل من أربع (4) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها، و 400.000 دج إذا كان الدخل يتجاوز أربع (4) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل من ست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها<sup>2</sup>، كما يمكن للمستفيد من المساعدة المباشرة، الاستفادة أيضا من تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة من البنوك ومؤسسات القرض، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 13-389.

وبالإضافة إلى ذلك، يستفيد مشروع إنجاز السكن الترقوي المدعم من دعم غير مباشر من طرف الدولة، يهدف إلى تقليص سعر التنازل عن هذا النوع من السكنات، وذلك عن طريق تخفيض سعر التنازل عن الوعاء العقاري المخصص لإنجاز السكن الترقوي المدعم، وذلك طبقا لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011 السالف الذكر، حيث يمنح تخفيض على القيمة التجارية للأراضي التابعة لأملاك الدولة، كما هي محددة من طرف مصالح أملاك الدولة، بالنسبة لبرامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، طبقا للنسب الآتية: 80% بالنسبة لولايات الجزائر، وهران، عنابة وقسنطينة، 95% بالنسبة للبلديات التابعة لولايات الهضاب العليا والجنوب، 90% بالنسبة للولايات الأخرى<sup>3</sup>.

1 المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235.

2 المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المعدلة بموجب المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 13-325، ثم بموجب المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 18-06.

3 المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011، المعدلة بموجب المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25/08/2015، الجريدة الرسمية العدد 70، المؤرخة في 29/12/2015.

## الفرع الثاني: السكن الريفي.

طبقا لنص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، فالسكن الريفي إما أن يكون في صيغة سكن ريفي في شكل مفروق، وهو سكن جديد ينجزه في وسط ريفي في إطار البناء الذاتي، أشخاص مؤهلين للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي، وإما أن يكون في صيغة سكن ريفي في شكل مجمع، وهو سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية معتمد، في شكل تجمعات ريفية يقل عدد سكانها عن 5.000 نسمة، موجه للأشخاص المؤهلين للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي، حيث استحدثت هذه الصيغة الأخيرة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-325 الذي عدل المرسوم التنفيذي رقم 10-235.

وعليه فالسكن الريفي هو سكن موجه للفئات ذات الدخل المتوسط، التي يقل دخلها الشهري عن ست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة، أي الذين تتوفر فيهم شروط الحصول على السكنات ذات الطابع الإجتماعي السالفة الذكر، حيث تقدر قيمة المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لبناء سكن ريفي بـ: 700.000 دج، ويرفع مستوى المساعدة إلى 800.000 دج في ولايات الأغواط ويسكرة وبيشار ووقلة والوادي وغرداية، وإلى 1.000.000 دج في ولايات تندوف وأدرار وتمراست وإيليزي<sup>1</sup>.

وتمنح المساعدة المباشرة في إطار السكن الريفي عن طريق الصندوق الوطني للسكن، وفقا للإجراءات المنصوص عليها في القرار المؤرخ في 2013/06/19، الذي يحدد كفاءات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لبناء سكن ريفي<sup>2</sup>، وطبقا لنص المادة 5 من هذا القرار، يتم تسجيل المستفيد من المساعدة المباشرة في البطاقة الوطنية للسكن، ولا يمكنه بذلك الاستفادة من أي شكل من أشكال الإعانة المقدمة من طرف الدولة.

1 المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المعدلة بموجب المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 13-325.

2 الجريدة الرسمية العدد 32، المؤرخة في 2013/06/23.

وما يلاحظ في هذا الصدد أن المشرع لم يبين طريقة الاستفادة من السكن الريفي في شكل مجمع، ولا كصفات الحصول على المساعدة المباشرة في هذا الإطار، وعليه يتوجب على المشرع تنظيم هذه الصيغة السكنية التي لا تقل أهمية عن باقي الصيغ، من أجل منح فرص أكبر للأفراد للحصول على ملكية سكن.

### المبحث الثاني: أحكام الشرط المانع من التصرف.

لقد طرأت تعديلات عديدة على المادة 57 من القانون رقم 07-12 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2008، حيث تعلقّت هذه التعديلات بمدة الشرط المانع من التصرف، وتاريخ سريان هذه المدة، كما ظهر من خلالها تردد المشرع بشأن فرض هذا الشرط على السكنات ذات الطابع الاجتماعي، الأمر الذي يطرح التساؤل حول الهدف من الشرط المانع من التصرف.

وعليه سنتناول مدة الشرط المانع من التصرف والهدف منه في المطلب الأول، وتاريخ سريان الشرط المانع من التصرف في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: مدة الشرط المانع من التصرف والهدف منه.

يعتبر الشرط المانع من التصرف في الأصل من القيود الإرادية التي ترد على حق الملكية، وقد أغفل المشرع الجزائري تنظيم هذا الشرط في القانون المدني على عكس التشريعات المقارنة كالتشريع المصري، وحتى يكون الشرط المانع من التصرف صحيحاً لا بد من توافر شرطين، حيث يجب تكون مدة الشرط معقولة وأن يكون الباعث مشروعاً<sup>1</sup>.

وعليه سنتناول مدة الشرط المانع من التصرف في الفرع الأول، والهدف من الشرط المانع من التصرف في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: مدة الشرط المانع من التصرف.

نصت المادة 57 من القانون رقم 07-12 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2008 على: (إن السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والمتنازل عنها

1 عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال)، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 2000، ص 509.

لشأغليها طبقاً للتشريع الساري المفعول وكذا السكنات المستفيدة من الإعانات العمومية في إطار التداير المتعلقة بالمساعدة المقدمة من طرف الدولة من أجل التمليك، لا يمكن التنازل عنها من طرف مالكيها خلال مدة يجب أن لا تقل عن عشر (10) سنوات، باستثناء حالة وفاة المالك وضرورة توزيع التركة).

غير أنه تم تعديل هذه المادة بموجب المادة 58 من القانون رقم 11-16 المؤرخ في 28/12/2011، الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2012<sup>1</sup>، بحيث أصبحت المادة 57 تنص على: (تعد غير قابلة للتنازل من طرف المستفيدين منها، السكنات الاجتماعية التساهمية المسماة حالياً السكنات الترقية المدعمة وكل السكنات التي استفادت من دعم الدولة وذلك خلال خمسة (5) سنوات ابتداء من تاريخ إعداد عقود التنازل لصالحهم . باستثناء انتقال الملكية عن طريق الوفاة ).

حيث يفهم من خلال هذا النص أن مدة خمس (05) سنوات تخص فقط السكنات المستفيدة من الدعم، دون السكنات الممولة من طرف الدولة، وقد أثار تطبيق هذه المادة العديد من الإشكاليات العملية، بسبب الاختلاف في تفسير الأحكام التي جاءت بها، خاصة فيما يتعلق بمدة عدم القابلية للتنازل، وبهدف توضيح هذا الغموض، صدرت التعلية الوزارية المشتركة رقم 002 المؤرخة في 24/02/2013 التي تتعلق بعدم قابلية التنازل عن السكنات الاجتماعية والسكنات المستفيدة من الإعانات العمومية، حيث حدد مدة عدم القابلية للتنازل كما يلي:

- بالنسبة للسكنات الاجتماعية المنجزة بمساهمة نهائية للدولة، فإن مدة عدم القابلية للتنازل هي عشر (10) سنوات.

- بالنسبة لسكنات البيع بالإيجار المنجزة من طرف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره وصندوق التوفير والاحتياط- بنك (برنامج 65.000 مسكن)، فتبقى خاضعة كذلك لمدة عشر (10) سنوات، وذلك بالنظر إلى الامتيازات الاستثنائية الممنوحة لهذه البرامج.

1 الجريدة الرسمية، العدد 72، المؤرخة في 29 ديسمبر سنة 2011.

- بالنسبة للسكنات المستفيدة من إعانات الدولة، وهي السكن الترقوي المدعم والسكن الريفي، فإن مدة عدم قابلية التنازل هي خمس (05) سنوات.

غير أن تقليص مدة عدم قابلية التنازل بالنسبة للسكن الترقوي المدعم بموجب المادة 58 من القانون رقم 11-16، الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2012 السالفة الذكر، طرح التساؤل حول إمكانية تطبيق هذا النص بأثر رجعي، أي تطبيق المدة الجديدة على العقود المعدة قبل تاريخ صدور هذه المادة، وفي هذا الصدد صدرت المذكرة رقم 05129 المؤرخة في 2015/05/27 الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية، المتعلقة بحساب مدة عدم قابلية التنازل عن المساكن الاجتماعية المنجزة بمساهمة نهائية للدولة و/أو المستفيدة من إعانات الدولة، حيث جاء فيها: ( بالنسبة للسكنات المستفيدة من دعم الدولة "السكن الاجتماعي التساهمي الذي أصبح السكن الترقوي المدعم"، فإن مدة عدم قابلية التنازل التي حددتها المادة 58 من قانون المالية لسنة 2012، تطبق أيضا بقوة القانون، على العقود المعدة قبل صدور هذه المادة، والتي كانت مدة عدم قابلية للتنازل محددة فيها بعشر (10) سنوات).

كما عمل المشرع على تقليص مدة عدم قابلية التنازل مرة أخرى في آخر تعديل للمادة 57 من القانون رقم 07-12، الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2008، وذلك بموجب المادة 36 من القانون رقم 18-18 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2019، حيث أصبحت مدة عدم القابلية للتنازل سنتين (02)، وهذه المدة موحدة تخص جميع السكنات، سواء الممولة من طرف الدولة أو التي استفادت من إعانة الدولة لاكتساب الملكية، وطبقا لنص الفقرة الأخيرة من نفس المادة، فقد نص المشرع صراحة على تطبيق أحكامها بأثر رجعي، حيث تسري على عمليات التنازل عن السكنات المعنية التي تمت قبل تاريخ بداية سريان هذه المادة.

#### الفرع الثاني: الهدف من الشرط المانع من التصرف.

تجدر الإشارة في البداية أن الشرط المانع من التصرف في الأصل يعتبر من القيود الإرادية الواردة على حق الملكية، غير أن المشرع قد فرضه كقيد قانوني على ملكية السكنات ذات الطابع الاجتماعي، بموجب المادة 57 من القانون رقم 07-12 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2008، وتطبيقا لهذا النص صدر المرسوم التنفيذي

رقم 08-196، الذي يحدد شروط إعادة التنازل عن المساكن الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيدة من إعانات الدولة لاكتساب الملكية، حيث تنص المادة 6 من هذا المرسوم على: (يجب أن تتضمن العقود التوثيقية التي تعد بعد تاريخ 31 ديسمبر سنة 2007 والتي تخص التنازل عن السكنات التي تدخل ضمن إحدى الفئات المنصوص عليها في المادة 5 أعلاه، بندا بعدم إعادة التنازل لمدة عشر (10) سنوات، مهما كان تاريخ التسديد الكلي أو الجزئي، لسعر التنازل).

والهدف من فرض الشرط المانع من التصرف، كما جاء في التعليمات الوزارية المشتركة رقم 002 التي تتعلق بعدم قابلية التنازل عن السكنات الاجتماعية والسكنات المستفيدة من الإعانات العمومية، السالفة الذكر، هو حماية الحظيرة العقارية ومنع المضاربة على أسعار هذه السكنات، وذلك نظرا للمجهودات الكبيرة التي تبذلها الدولة لإنجاز السكنات ذات الطابع الاجتماعي بمختلف أنواعها.

ومن أجل مراقبة عملية الإستفادة من هذه السكنات لمنع التلاعبات التي تهدف إلى الحصول عليها، من أجل المضاربة على أسعارها، بالنظر إلى الفرق الكبير بين سعر التنازل عن السكنات الممولة من طرف الدولة، أو التي استقادت من إعانة الدولة لاكتساب الملكية وسعرها الحقيقي، نص المشرع على إنشاء بطاقة وطنية للسكن، في المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإجاري، التي تنص على: (تتشأ لدى الوزير المكلف بالسكن بطاقة وطنية وطنية للسكن تدون فيها كل قرارات منح السكنات العمومية الإجارية والسكنات الاجتماعية التساهمية والسكنات التي تم اقتناؤها في إطار البيع بالإيجار والأراضي ذات الطابع الاجتماعي وإعانات الدولة الممنوحة لشراء أو بناء سكن).

تزود البطاقة الوطنية المنشأة أعلاه، من بطاقة الولاية المنصوص عليها أدناه، والهيئات المؤهلة قانونا بموجب نصوصها وكذا الهيئات التابعة للدولة أو الجماعات المحلية).

لكن السؤال المطروح في هذا الصدد، هل الإعانة المقدمة من طرف الدولة تمنحها الحق في فرض الشرط المانع من التصرف، وهل يحقق هذا الشرط الهدف الذي فرض من أجله؟ وذلك لأن التعديلات التي طرأت على المادة 57 من القانون

رقم 07-12 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2008، كانت متعلقة بالسكنات المدعمة من طرف الدولة.

حيث تم المشرع هذه المادة بفقرة ثانية بموجب المادة 22 من القانون رقم 11-11 الذي يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011<sup>1</sup>، تنص على: (غير أنه، يمكن التنازل عن السكن الاجتماعي التساهمي شريطة سداد المالك لقيمة الإعانة المالية العمومية لفائدة الخزينة العامة)، ولكن بعد مرور فترة وجيزة، تراجع المشرع عن موقفه ونص على شرط القيد من التصرف، لكن بمدة أقل، حيث عدل المادة 57 بموجب المادة 58 من القانون رقم 11-16 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2012، التي أصبحت تنص على: (تعد غير قابلة للتنازل من طرف المستفيدين منها، السكنات الاجتماعية التساهمية المسماة حالياً السكنات الترقية المدعمة وكل السكنات التي استفادت من دعم الدولة وذلك خلال خمسة (5) سنوات ابتداء من تاريخ إعداد عقود التنازل لصالحهم . باستثناء انتقال الملكية عن طريق الوفاة).

غير أن المشرع تدخل مرة أخرى وألغى شرط القيد من التصرف، حيث عدل المادة 57 بموجب المادة 91 من القانون رقم 11-17 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2018<sup>2</sup>، التي أصبحت تنص على: (تعد قابلة للتنازل من طرف المستفيدين منها، السكنات الاجتماعية التساهمية المسماة حالياً السكنات الترقية المدعمة، وكل السكنات التي استفادت من دعم الدولة، من تاريخ إعداد عقود التنازل لصالحهم، شريطة تسديد المالك لقيمة الإعانة المالية العمومية لفائدة الخزينة العمومية، باستثناء انتقال الملكية بسبب الوفاة).

حيث نلاحظ من خلال النصوص السابقة، تردد موقف المشرع فيما يتعلق بالسكنات المدعمة من طرف الدولة، بين النص على عدم قابلية التنازل لمدة أقل من المدة المطبقة على السكنات الممولة من طرف الدولة، وبين النص على إمكانية التنازل عنها، شرط إعادة مبلغ الإعانة المالية المباشرة للخزينة العمومية، كما نلاحظ

1 الجريدة الرسمية العدد 40، المؤرخة في 20/07/2011.

2 الجريدة الرسمية العدد 76، المؤرخة في 28/12/2017.

كذلك غموض موقف المشرع، فيما يتعلق بتحديد أنواع السكنات المدعمة من طرف الدولة، خاصة بالنسبة للسكنات الموجهة للبيع بالإيجار.

ويرجع سبب تردد المشرع، إلى أن السكنات المدعمة من طرف الدولة وخاصة السكنات الترقية المدعمة والسكنات الريفية، تعتبر ملكية خاصة منذ البداية، أي أن المستفيد يعتبر المالك الأصلي لها، على عكس السكنات العمومية الإيجارية، التي تعتبر ملكا للدولة تتم الاستفاضة منها على أساس عقد إيجار، ثم تقوم الدولة بالتنازل عنها لفائدة الشاغلين الشرعيين، وعليه فإن فرض الشرط المانع من التصرف بالنسبة لهذه السكنات، يعتبر مساسا بحق الملكية المحمي قانوناً.

لكن وعلى عكس النصوص السابقة، فإن المشرع في آخر تعديل للمادة 57 من القانون رقم 07-12 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2008، بموجب المادة 36 من القانون رقم 18-18 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2019، نص على عدم قابلية التنازل لمدة سنتين (02) عن السكنات، سواء الممولة من طرف الدولة، أو التي استفادت من إعانة الدولة لاكتساب الملكية، غير أنه استثنى من ذلك السكنات الترقية المدعمة، والسكنات في إطار صيغة البيع بالإيجار، التي يمكن التنازل عنها قبل انقضاء هذه المدة، شريطة إرجاع مبلغ الإعانة المالية المباشرة إلى الخزينة العمومية، وعليه فقد اعتبر المشرع هذه الأخير من السكنات المدعمة، غير أنه لم ينص على صيغة السكن الريفية.

وتجدر الإشارة في هذا الصدد، أن قيمة الإعانة غير المباشرة التي تستفيد منها السكنات المدعمة من طرف الدولة، أكبر من المساعدة المالية المباشرة، والتي تتمثل بشكل أساسي في تخفيض سعر التنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة التابعة للدولة، الذي قد يصل إلى 100٪، بالإضافة إلى تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة من طرف البنوك، وبعض الإعفاءات الضريبية، وعليه فإن اشتراط المشرع إرجاع قيمة المساعدة المالية المباشرة، في حالة التنازل عن السكنات المدعمة، لا يمنع المضاربة على أسعار هذه السكنات.

### المطلب الثاني: تاريخ سريان مدة الشرط المانع من التصرف.

لقد أثار تطبيق نص المادة 57 من القانون رقم 07-12 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2008، والنصوص المعدلة لها، مشاكل عملية كبيرة، فيما يتعلق بتاريخ سريان مدة عدم قابلية التنازل، وذلك نظرا لاختلاف طريقة اكتساب الملكية، باختلاف الصيغ السكنية، سواء بالنسبة للسكنات الممولة من طرف الدولة أو التي استفادة من إعانة الدولة لاكتساب الملكية.

وعليه سنتناول تاريخ سريان مدة الشرط بالنسبة لعقد البيع على التصاميم في الفرع الأول، وبالنسبة لعقد البيع بالإيجار في الفرع الثاني، وبالنسبة لعقد التنازل في الفرع الثالث.

#### الفرع الأول: تاريخ سريان مدة الشرط في عقد البيع على التصاميم.

لم يبين المشرع في نص المادة 57 من القانون رقم 07-12 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2008، تاريخ سريان مدة الشرط المانع من التصرف أو عدم قابلية التنازل، لكن بعد تعديها بموجب المادة 58 من القانون رقم 11-16 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2012، نصت على أن مدة الشرط المانع من التصرف بالنسبة لصيغة السكن الترقوي المدعم، يبدأ سريانها من تاريخ إعداد العقد لصالح المستفيد، أي من تاريخ إبرام عقد البيع على التصاميم، لكن في الواقع هذا الأمر غير ممكن، وذلك لكون هذا العقد يرد على عقار لم يكتمل إنجاز به، الأمر الذي يجعله عقدا متميزا وله من الخصوصية ما يجعله يخرج عن القواعد العامة لعقد البيع في كثير من أحكامه<sup>1</sup>، خاصة فيما يتعلق بطريقة ووقت انتقال الملكية<sup>2</sup>.

وقد عرف المشرع عقد البيع على التصاميم في المادة 28 من القانون رقم 11-04، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بأنه: (عقد البيع على

1 بوشنافة جمال، إشكاليات عملية حول عقد البيع بناء على التصاميم، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة تليجي عمار الأغواط- الجزائر، المجلد الخامس، العدد 01، 2019، ص 128.

2 بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص 24.

التصاميم لبنانية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنائيات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال. وفي المقابل، يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز).

وطبقاً لهذا النص فإن شهر عقد البيع على التصاميم<sup>1</sup>، يترتب عليه انتقال حقوق الأرض وملكية الأجزاء الموجودة أثناء إبرام العقد، أما باقي الأجزاء فتنتقل ملكيتها موازاة مع تقدم الأشغال، أي تنتقل تدريجياً حسب اندماجها بالأرض، وذلك وفقاً لأحكام الالتصاق<sup>2</sup>، وبناء عليه فإن انتقال الملكية في عقد البيع على التصاميم تتم على مرحلتين، المرحلة الأولى تنتقل فيها ملكية الرقبة عن طريق شهر عقد البيع على التصاميم، والمرحلة الثانية ينتقل فيها حق الانتفاع للمشتري، وذلك بعد إتمام إنجاز البناء<sup>3</sup>، الذي يتم إثباته عن طريق تحرير محضر التسليم والحيازة<sup>4</sup>.

وبهذا تنتقل الملكية بشكل تام<sup>5</sup>، حيث نلاحظ أن المشرع قد خرج فيما يتعلق بانتقال الملكية عن القواعد العامة، التي تقضي بأن ملكية الشيء المستقبل لا تنتقل إلا بتمام وجوده فعلياً<sup>6</sup>، فقد أوجب شهر عقد البيع على التصاميم رغم عدم اكتمال وجود البناية وقت التعاقد<sup>7</sup>.

وبناءً عليه نصت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 002، التي تتعلق بعدم قابلية التنازل عن السكنات الاجتماعية والسكنات المستفيدة من الإعانات العمومية

1 المادة 2/34 من القانون رقم 11-04.

2 محمد المرسي زهرة، بيع المباني تحت الإنشاء ( دراسة مقارنة بين القانون المصري والفرنسي والكويتي )، الطبعة الأولى، 1989، ص 618، حيث يقابل عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري عقد البيع حسب الحالة المستقبلية في القانون الفرنسي.

3 سي يوسف زاهية حورية، إنشاء عقد البيع على التصاميم وضماناته في القانون الجزائري، مجلة الحقوق، الكويت، المجلد 38، العدد 4، 2014، ص 927.

4 المادة 34 من القانون رقم 11-04.

5 بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 131.

6 محمد المرسي زهرة، المرجع السابق، ص 618.

7 سي يوسف زاهية حورية، المرجع السابق، ص 928.

على: (يجب أن لا يكون تاريخ بداية حساب مدة عدم قابلية التنازل من تاريخ إعداد عقد البيع على التصاميم، وإنما من تاريخ إعداد محضر الدخول حيز الاستغلال "محضر إثبات حيازة الملكية وتسليم البناية"، فهي الوثيقة التي تجعل البيع على التصاميم نهائياً، وتؤكد المطابقة وترخص دخول البناء حيز الانتفاع).

غير أن المشرع من خلال التعديل الأخير للمادة 57 من القانون رقم 07-12 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2008، بموجب المادة 36 من القانون رقم 18-18 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2019، وقع في نفس الخطأ، حيث نص على أن مدة عدم قابلية التنازل بالنسبة للسكن الترقوي المدعم، يبدأ سريانها من تاريخ إعداد العقد، لذا يتوجب على المشرع تعديل نص المادة 57، بحيث يكون تاريخ بداية سريان مدة عدم قابلية التنازل بالنسبة للسكن الترقوي المدعم، من تاريخ إعداد محضر الحيازة.

أما بالنسبة للسكنات الريفية فقد جاء في التعليم الوزاري رقم 002 السالفة الذكر، أن السكنات الريفية، وكذا تلك التي تدخل في إطار تجزئات إجتماعية في المناطق المعمرة التي يقل عدد سكانها عن 5000 نسمة، المنجزة عن طريق البناء الذاتي، يكون احتساب مدة عدم قابلية التنازل عنها ابتداء من تاريخ الحصول على شهادة المطابقة.

#### الفرع الثاني: تاريخ سريان مدة الشرط في عقد البيع بالايجار.

نص المشرع في المادة 57 من القانون رقم 07-12 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2008، على أن السكنات المستفيدة من إعانات الدولة لا يمكن التنازل عنها من طرف مالكيها، خلال مدة يجب أن لا تقل عن عشر (10) سنوات، غير أنه لم يبين تاريخ بداية سريان هذه المدة، لكن من خلال عبارة " من طرف مالكيها" يمكن استنتاج أن بداية تاريخ سريان مدة عدم قابلية التنازل عن السكن الموجه للبيع بالايجار، تكون من تاريخ اكتساب ملكية هذا السكن، والتي تنتقل بعد تسديد كامل ثمن المسكن<sup>1</sup>.

1 المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105.

غير أن التعلية الوزرية المشتركة رقم 002، التي تتعلق بعدم قابلية التنازل عن السكنات الاجتماعية والسكنات المستفيدة من الإعانات العمومية، نصت على: (بالنسبة للسكنات الموجهة للبيع بالإيجار ونظرا للشروط المالية التي تتمتع بها، كما هو الحال بالنسبة للسكنات الاجتماعية المنجزة بمساهمة نهائية للدولة، فإن سريان مدة عدم قابلية التنازل عن هذه السكنات لمدة عشر (10) سنوات يبدأ من تاريخ إعداد العقد من طرف الموثق)، لكن بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 105-01 السالف الذكر، نجد المادة 21 منه تنص على: (لا يمكن المستفيد من البيع بالإيجار أن يتنازل عن مسكنه قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته)، وبناء عليه لا يمكن للمستفيد من السكن في إطار صيغة البيع بالإيجار، التنازل عن سكنه بعد انقضاء مدة عدم قابلية للتنازل، إلا إذا كان قد دفع ثمن السكن بأكمله.

وهو ما نص عليه المشرع في المادة 1/57 من القانون رقم 12-07 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2008، المعدلة بموجب المادة 36 من القانون رقم 18-18 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2019، التي تنص على: (تعد قابلة للتنازل من قبل المستفيدين منها، بعد سنتين (2) من تاريخ إعداد العقود التي تخصصها، وباستثناء انتقال الملكية بسبب الوفاة، أصناف السكنات المذكورة أدناه، الممولة من طرف الدولة أو التي استقادت من إعانة الدولة لاكتساب الملكية: ... - سكنات صيغة البيع بالإيجار التي قام مالكوها بتسديد كامل ثمن التنازل طبقا للتنظيم الساري المفعول).

#### الفرع الثالث: تاريخ سريان مدة الشرط في عقد البيع.

نصت المادة 57 من القانون رقم 12-07 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2008 على: (إن السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والمنتازل عنها لشاغلها طبقا للتشريع الساري المفعول وكذا السكنات المستفيدة من الإعانات العمومية في إطار التدابير المتعلقة بالمساعدة المقدمة من طرف الدولة من أجل التمليك، لا يمكن التنازل عنها من طرف مالكيها خلال مدة يجب أن لا تقل عن عشر (10) سنوات، باستثناء حالة وفاة المالك وضرورة توزيع التركة).

حيث لم يبين المشرع من خلال هذا النص تاريخ سريان مدة عدم قابلية التنازل، غير أنه نص على أن السكنات الاجتماعية المقصودة هي السكنات المتنازل عنها لشاغليها، طبقاً للتشريع الساري المفعول، ووفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 2003/08/07، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004<sup>1</sup>، المعدل والمتمم، فإنه يمكن للشاغلين الشرعيين للأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني، إقتناء سكنهم بدفع كامل الثمن فوراً أو بالتقسيط<sup>2</sup>.

وعليه نستنتج أن بداية سريان مدة عدم قابلية التنازل تكون من تاريخ إبرام عقد البيع، وقد جاء في التعليم الوزاري المشتركة رقم 002، التي تتعلق بعدم قابلية التنازل عن السكنات الاجتماعية والسكنات المستفيدة من الإعانات العمومية، أنه بالنسبة للسكنات الاجتماعية المنجزة بمساهمة نهائية للدولة، يبدأ سريان مدة عدم قابلية التنازل عن هذه السكنات لمدة عشر (10) سنوات، من تاريخ إعداد العقد الإداري من طرف مصالح أملاك الدولة، لكن بالرجوع إلى نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269 السالف الذكر نجد أنها تنص على: (في حالة اختيار صيغة الشراء بالتقسيط، يجب أن يتضمن عقد البيع بنداً يمنع إعادة بيع السكن قبل الدفع الإجمالي لمبلغ التنازل)، وهو ما نصت عليه كذلك المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري<sup>3</sup>.

وبناءً عليه يبدأ تاريخ سريان مدة عدم قابلية التنازل بالنسبة للسكن العمومي الإيجاري، من تاريخ إعداد عقد التنازل، غير أنه في حالة اختيار دفع الثمن بالتقسيط، لا يمكن التنازل عن السكن إلا بعد دفع كامل الثمن.

1 الجريدة الرسمية العدد 48، المؤرخة في 2003/08/13.

2 المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269.

3 الجريدة الرسمية العدد 33، المؤرخة في 2018/05/06. والذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم: 03-

وهو ما ذهب إليه المشرع بعد تعديل المادة 57 من القانون رقم 07-12 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2008، بموجب المادة 36 من القانون رقم 18-18 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2019، حيث نص على: (تعد قابلة للتنازل من قبل المستفيدين منها، بعد سنتين (02) من تاريخ إعداد العقود التي تخصها، وباستثناء انتقال الملكية بسبب الوفاة أصناف السكنات المذكورة أدناه: ...السكنات الإجتماعية العمومية القابلة للتنازل طبقا للتنظيم الساري المفعول، التي قام المستفيدون منها من دفع كامل ثمن التنازل، أو الدفع المسبق للمبلغ المتبقي الناتج عن الدفع بالتقسيط).

### خاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع البحث، نستخلص أن الشرط المانع من التصرف هو في الأصل من القيود الإرادية التي ترد على حق الملكية، غير أن المشرع قد فرضه كقيد قانوني على ملكية السكنات ذات الطابع الإجتماعي، وهي السكنات الممولة من طرف الدولة، أو التي استفادت من إعانة الدولة لاكتساب الملكية، وذلك بموجب المادة 57 من القانون رقم 07-12 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2008، وتطبيقا لذلك نص المشرع على إلزامية أن تتضمن كل العقود التوثيقية الخاصة بالتنازل عن هذه السكنات، شرطا بعدم إعادة التنازل عنها لمدة محددة، والهدف من هذا الشرط، هو حماية الحظيرة العقارية ومنع المضاربة على الأسعار.

غير أن تنظيم المشرع للشرط المانع من التصرف، والتعديلات العديدة التي طرأت على نص المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008، طرح العديد من الإشكاليات العملية، ومن خلال تحليلنا للنصوص القانونية المعدلة للمادة 57 وبالاعتماد على آخر تعديل، توصلنا إلى النتائج الآتية:

- أن المشرع بموجب التعديل الأخير لنص المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008، قد قلص مدة عدم قابلية التنازل إلى سنتين (02)، وهذه المدة تخص جميع أنواع السكنات سواء الممولة من طرف الدولة، أو المستفيدة من إعانة الدولة لاكتساب الملكية، وذلك على عكس ما كان عليه الأمر قبل ذلك، حيث كانت مدة عدم قابلية التنازل بالنسبة للسكنات العمومية الإيجارية، والسكنات في

- صيغة البيع بالإيجار عشر (10) سنوات، أما بالنسبة للسكنات الترقية المدعمة والسكن الريفي فهي خمس (05) سنوات.
- أن المشرع قد استثنى من تطبيق شرط عدم قابلية التنازل، السكنات الترقية المدعمة، والسكنات في إطار صيغة البيع بالإيجار، حيث يمكن التنازل عنها قبل إنقضاء مدة سنتين (02)، مقابل إعادة مبلغ المساعدة المالية المباشرة إلى الخزينة العمومية.
- أن المشرع قد اعتبر السكن في إطار صيغة البيع بالإيجار من السكنات المدعمة من طرف الدولة، رغم الامتيازات الإضافية التي يتمتع بها، بالمقارنة مع السكن الترقوي المدعم والسكن الريفي، في حين لم يستثنى هذا الأخير من تطبيق شرط عدم قابلية التنازل، رغم أنه يعتبر من السكنات المدعمة.
- يبدأ سريان مدة الشرط المانع من التصرف، بالنسبة للسكنات الترقية المدعمة التي يتم التنازل عنها على أساس عقد البيع على التصاميم، من تاريخ إعداد محضر الحيازة، وذلك بعد الحصول على شهادة المطابقة، أما بالنسبة للسكنات الريفية التي يتم إنجازها عن طريق البناء الذاتي، في إطار تجزئات إجتماعية في المناطق المعمرة التي يقل عدد سكانها عن 5000 نسمة، فيكون سريان مدة الشرط المانع من التصرف، ابتداء من تاريخ الحصول على شهادة المطابقة.
- يبدأ سريان مدة الشرط المانع من التصرف بالنسبة للسكنات العمومية الإيجارية من تاريخ إبرام عقد التنازل من طرف مصالح أملاك الدولة، غير أنه في حالة اختيار دفع ثمن التنازل بالتقسيط، فإن لا يمكن التنازل عن هذه السكنات، إلا بعد الدفع المسبق للمبلغ المتبقي الناتج عن الدفع بالتقسيط.
- يبدأ سريان مدة الشرط المانع من التصرف بالنسبة للسكنات الموجهة للبيع بالإيجار، من تاريخ إعداد عقد البيع بالإيجار، غير أنه لا يمكن التنازل عن هذه السكنات إلا بعد تسديد كامل ثمن التنازل.
- تسري الأحكام المتعلقة بتطبيق شرط عدم قابلية التنازل عن السكنات الممولة من طرف الدولة، أو التي استفادت من إعانة الدولة لاكتساب الملكية، التي نص

عليها المشرع في آخر تعديل للمادة 57 من قانون المالية لسنة 2008، وذلك بموجب المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019، خاصة فيما يتعلق بمدة الشرط والاستثناءات الواردة عليه، بأثر رجعي.

كما يمكن تقديم التوصيات الآتية:

- تعديل نص المادة 57 من القانون رقم 07-12، الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2008، بحيث يتم تحديد بداية سريان مدة عدم قابلية التنازل عن السكن الترقوي المدعم، من تاريخ تحرير محضر الحيازة لدى الموثق، وليس من تاريخ إبرام عقد البيع على التصاميم.
- تنظيم أحكام تطبيق الشرط المانع من التصرف بالنسبة لصيغة السكن الريفي، خاصة فيما يتعلق ببداية سريان مدة عدم قابلية التنازل، التي يجب أن تكون ابتداء من تاريخ الحصول على شهادة المطابقة.
- يجب على المشرع إيجاد آليات جديدة لمنع المضاربة على أسعار السكنات الممولة من طرف الدولة، أو التي استفادت من دعم الدولة لاكتساب الملكية، و ذلك من خلال تفعيل الرقابة على توفر الشروط اللازمة للحصول على هذا النوع من السكنات، وكذا تفعيل دور البطاقة الوطنية للسكن.

#### قائمة المراجع:

أولاً: الكتب.

- إيمان بوسته، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، عين مليلة- الجزائر، 2011.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ( حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال )، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 2000.
- محمد المرسي زهرة، بيع المباني تحت الإنشاء ( دراسة مقارنة بين القانون المصري والفرنسي والكويتي )، الطبعة الأولى، 1989.

ثانياً: الرسائل الجامعية.

- بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة محمد خيضر - الجزائر، 2017.

ثالثاً: المقالات.

- بوشنافة جمال، إشكاليات عملية حول عقد البيع بناء على التصاميم، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة تليجي عمار الأغواط- الجزائر، المجلد الخامس، العدد 01، 2019، ص 128.
- زايدي حميد، عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري (دراسة نقدية)، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو- الجزائر، المجلد 11، العدد 02، 2016.
- سي يوسف زاهية حورية، إنشاء عقد البيع على التصاميم وضماناته في القانون الجزائري، مجلة الحقوق، الكويت، المجلد 38، العدد 04، 2014.

رابعاً: النصوص القانونية.

- القانون رقم 07-12 المؤرخ في 2007/12/30 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2008، الجريدة الرسمية العدد 82، المؤرخة في 2007/12/31.
- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 2011/03/06.
- القانون رقم 11-11 المؤرخ في 2011/07/18، الذي يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية العدد 40، المؤرخة في 2011/07/20.
- القانون رقم 11-16 المؤرخ في 2011/12/28 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2012، الجريدة الرسمية العدد 72، المؤرخة في 2012/12/29.
- القانون رقم 17-11 المؤرخ في 2017/12/27 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية العدد 76، المؤرخة في 2017/12/28.

- القانون رقم 18-18 المؤرخ في 2018/12/27 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2019، الجريدة الرسمية العدد 79، المؤرخة في 2018/12/30.
- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2011/04/23 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 25، المؤرخة في 2001/04/29.
- المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 2003/08/07 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 48، المؤرخة في 2003/08/13.
- المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 2008/05/11 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية العدد 24، المؤرخة في 2008/05/11.
- المرسوم التنفيذي رقم 08-196 المؤرخ في 2008/07/6 الذي يحدد شروط إعادة التنازل عن المساكن الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيدة من إعانات الدولة لاكتساب الملكية، الجريدة الرسمية العدد 38، المؤرخة في 2008/07/9.
- المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 2010/10/05 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 58، المؤرخة في 2010/10/07.

- المرسوم التنفيذي رقم 13-325 المؤرخ في 26/09/2013 الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 10-235، الجريدة الرسمية العدد 48، المؤرخة في 29/09/2013.
  - المرسوم التنفيذي رقم 18-06 المؤرخ في 20/01/2018 الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 10-235، الجريدة الرسمية العدد 02، المؤرخة في 21/01/2018.
  - المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المؤرخ في 04/05/2018 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية العدد 33، المؤرخة في 06/05/2018.
  - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 51، المؤرخة في 14/09/2011.
  - المذكرة رقم 05129 المؤرخة في 27/05/2015 المتعلقة بحساب مدة عدم قابلية التنازل عن المساكن الاجتماعية المنجزة بمساهمة نهائية للدولة أو المستفيدة من إعانات الدولة.
  - المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 24/02/2013 المتعلق بعدم قابلية التنازل عن السكنات الاجتماعية والسكنات المستفيدة من الإعانات العمومية.
- خامساً: المواقع الإلكترونية.
- موقع الصندوق الوطني للسكن [http:// www.cnl.gov.dz](http://www.cnl.gov.dz)، تاريخ الدخول إلى الموقع 06/11/2020.