

التنازل عن الأوعية العقارية كتحفيز لإنجاز البرامج السكنية المدعمة

*Waiver of real estate funds as an incentive to implement subsidized housing programs*

العربي بومعروف

*Larbi boumaraf*

طالب دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة1-الحاج لخضر، مخبر الأمن الإنساني.

*PhD student, Faculty of Law and Political Science, University of Batna 1- Haji Lakhdar, Human Security Laboratory.*

*larbi.boumaraf@univ-batna.dz*

تاريخ النشر: 2021/12/29

تاريخ القبول: 2021/12/16

تاريخ إرسال المقال: 2020/11/14

ملخص:

إن بعث المشاريع السكنية من أجل مجابهة أزمة السكن يتطلب توفير العديد من المتطلبات، ومن بينها تنوع الصيغ السكنية لاستقطاب كل شرائح المجتمع، ومن بين أهم هذه الصيغ نجد مشاريع السكن الترقوي المدعم التي أوكلت مهمة إنجازها إلى المرقين العقاريين سواء العموميين أو الخواص. لاشك أن هذه المشاريع تتطلب تدخل الدولة من أجل توفير الأوعية العقارية التي تستوعب مثل هذه المشاريع، في ظل ندرة العقار القابل للتعمير خاصة على مشارف المدن الكبرى. وقصد جلب المرقين العقاريين للمساهمة في إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم، لجأ المشرع الجزائري إلى تحفيزهم عن طريق سن قوانين تسمح للدولة بالتنازل لهم عن الأوعية العقارية المستقبلية لهذه المشاريع مقابل مبالغ مالية رمزية، وفي مقابل ذلك يتعهد المرقى العقاري بتخصيصها لما خصصت له دون تغيير وجهتها، وذلك وفق آليات مقننة وشروط محكمة لضمان إنجاز هذه المشاريع على أرض الواقع. كلمات مفتاحية: الأوعية العقارية، الترقية العقارية، التنازل على العقار، السكن المدعم، الأملاك الوطنية.

**Abstract:**

*The revival of housing projects in order to confront the housing crisis requires the provision of many requirements, among them the diversification of housing formulas to attract all segments of society, and among the most important of these*

*formulas we find promotional housing projects that are implemented by real estate promoters, whether public or private.*

*There is no doubt that these projects require the intervention of the state in order to provide real estate containers that accommodate such projects, in light of the scarcity of real estate that can be constructed, especially on the outskirts of major cities.*

*With the intention of bringing real estate promoters to contribute to the realization of subsidized housing projects, the Algerian legislator resorted to motivating them by enacting laws that allow the state to assign them to the real estate containers receiving these projects in exchange for symbolic sums of money, and in return for that the real estate promoter pledges to allocate them to what they were allocated without changing their destination, And that is in accordance with codified mechanisms and tight conditions to ensure the completion of these projects on the ground.*

**Keywords:** *Real estate, Real estate promotion, Waiver of the property, Subsidized housing, National property.*

#### مقدمة:

إن المشرع الجزائري وفي إطار تشجيع المرقيين العقاريين على المبادرة بمختلف المشاريع الترقية بادر بسن آليات قانونية تساعد على توفير الأوعية العقارية الكافية لاستوعاب مختلف البرامج السكنية سواء المدعمة منها أو غير المدعمة، لكن طريقة منح هذه العقارات للمرقيين العقاريين تختلف باختلاف الصيغة التي يبادر بها المرقي العقاري.

ومن بين أهم البرامج التي حظيت بالاهتمام، تلك المدعمة من طرف الدولة سواء تديما كاملا، وهو ما يعرف ببرامج السكن الاجتماعي، أو المدعمة جزئيا بمنح إعانات للمقتنين، وهو ما يعرف سابقا بالسكن الاجتماعي التساهمي، وحاليا بالسكن الترقوي المدعم، بالإضافة إلى البرامج الموجهة للبيع بالإيجار.

إن تجسيد البرامج السكنية المدعمة على أرض الواقع يتطلب توفير الأوعية العقارية اللازمة، وهو ما يمثل إشكالية كبيرة، خاصة وأن المرقي العقاري في حقيقة الأمر ليس هو صاحب المشروع بل هو بمثابة متعاون مع الدولة باعتبارها المالك الحقيقي للأوعية العقارية المخصصة لبعث هذه المشاريع على أرض الواقع.

وقصد التنفيذ الجيد لهذه البرامج استحدث المشرع الجزائري طريقة قانونية تسمح للدولة بالتنازل عن أملاكها الخاصة للمرقيين العقاريين، من أجل هدف واحد وهو ضمان إنجاز المشاريع، بغية محاصرة أزمة السكن وتمكين أكبر عدد من طالبي السكن من تحقيق مبتغاهم، هذا التنازل المشروط بضرورة إتمام المشاريع في آجالها القانونية المتفق عليها في دفتر الشروط اجتنابا لإمكانية فسخ عقد التنازل، وهو ما يعتبر آلية مهمة في يد السلطات المحلية لتطوير التنمية المحلية، من خلال رصد وتعيين القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بواسطة اللجان المكلفة بهذه المهمة، واقتراحها للتنازل عليها للمرقيين العقاريين المهتمين سواء العموميين أو الخواص من أجل تجسيد هذا النوع من البرامج السكنية.

وتبدو أهمية هذا الموضوع في كون فكرة تنازل الدولة على ممتلكاتها الخاصة تشكل خطرا وتخوفا من تحريف مسارها من طرف بعض المرقين العقاريين لذلك تم إحاطة هذه الآلية بإجراءات صارمة، قصد ضمان تجسيد البرامج الترقية تجسيدا فعليا هذا من جهة، ومن من جهة أخرى ضمان عدم تحويل وجهة الأوعية العقارية المخصصة لذلك، هذا كله من أجل تحفيز المرقين العقاريين على المبادرة بإنجاز هذه المشاريع الترقية المدعمة.

ومن هنا يمكن أن نطرح الإشكالية التالية: إلى أي مدى تمكنت الدولة من جلب المرقين العقاريين للمساهمة في إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم من خلال منحهم الأوعية العقارية عن طريق التنازل من أجل تنفيذ هذه المشاريع؟

وللإجابة على هذه الإشكالية اتبعنا المنهج التحليلي الوصفي، باعتباره المنهج الأنسب لمثل هذه الدراسات القانونية، وتم تقسيم هذه الدراسة إلى ثلاث محاور أساسية، خصص المحور الأول منها للإطار التشريعي للتنازل على الأملاك الوطنية لصالح المرقين العقاريين المكلفين بإنجاز البرامج السكنية المدعمة، في حين المحور الثاني تم تخصيصه لدراسة شروط التنازل من طرف الدولة عن الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية المدعمة، أما طرق تجسيد التنازل عن الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية المدعمة فتم دراستها في المحور الثالث.

المحور الأول: الإطار التشريعي للتنازل على الأملاك الوطنية لصالح المرقين العقاريين المكلفين بإنجاز البرامج السكنية المدعمة.

لقد اهتم المشرع الجزائري بأزمة السكن التي تتخبط فيها البلاد، وحاول جاهدا الإحاطة بها من خلال توفير العديد من الصيغ والطرق للتغلب على هذه الأزمة وذلك بإصدار ترسانة من القوانين المنظمة لعملية إنشاء و تشييد السكنات بمختلف صيغها، هذه الصيغ التي تحتاج إلى توفير اللبنة الأساسية لها وهي الأوعية العقارية التي ستستوعبها، و من بين أهم الصيغ نجد البرامج السكنية المدعمة التي أوكلت مهمة إنجازها إلى مرقين عقاريين سواء عموميين أو خواص، وقصد جلبهم للمساهمة في الإنشاء قرر المشرع الجزائري منحهم الأوعية العقارية التابعة للدولة عن طريق التنازل مقابل استفادة المرقى العقاري من تخفيضات مهمة على القيمة التجارية للعقار.

ومر الإطار التشريعي للتنازل عن الأملاك الوطنية لصالح المرقين العقاريين بمرحلتين أساسيتين بحسب النظام السياسي والاقتصادي الذي اعتمد تدخل الدولة في تسيير كل شؤون البلاد .

#### أولا: المرحلة الأولى: الأمر 74-26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات:

تجدر الإشارة أن تكوين الاحتياطات العقارية القابلة للتعمير كان في بداية الأمر من صلاحيات البلديات وفقا للأمر 74-26<sup>(1)</sup> المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، والذي مكن البلديات من تكوين احتياطاتها العقارية من الأراضي التابعة للجماعات المحلية أو للأملاك الدولة أو للأفراد<sup>(2)</sup>، والتي يجب أن تكون داخل المناطق العمرانية وفقا للمخطط العمراني المعد من طرف المجلس الشعبي البلدي<sup>(3)</sup>، غير أن قانون التوجيه العقاري 90-25<sup>(4)</sup> وبإلغائه للأمر 74-26 يكون بذلك قد استبعد احتكار البلديات لتسيير العقار القابل للتعمير. وتم أيضا إصدار القانون 90-30<sup>(5)</sup> المتضمن قانون الأملاك الوطنية ليعزز هذا الاتجاه بإقراره في نص المادة 109 منه إمكانية التنازل عن العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة لإنشاء برامج سكنية على أن يكون ذلك وفقا لنصوص تشريعية معمول بها، كما أن ثمن التنازل يكون هو أيضا محددًا وفقا لإجراءات قانونية تطبيقا لنص المادة 110 من نفس القانون، يليه بعد ذلك إصدار المرسوم التنفيذي 91-454<sup>(6)</sup> الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة،

وتطبيقا لهذه المواد جاء في نص المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992<sup>(7)</sup> أنه وبمراعاة المخططات الرئيسية للتهيئة والتعمير يمكن التنازل عن الأراضي العارية المتوفرة، والتابعة للأملاك الدولة الخاصة التي تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية، وبمقابل مالي على أساس دفتر أعباء يحدد شروط إنجاز التنازل وكيفيات الإلغاء في حالة عدم وفاء المتنازل له بالتزاماته.

#### ثانيا: المرحلة الثانية: مرحلة التنازل بالتراضي لتشجيع الاستثمار في مجال الترقية العقارية

بعد ذلك توالى القرارات والتشريعات التي تنظم آلية التنازل عن العقارات القابلة للتعمير، والبداية كانت بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992<sup>(8)</sup> الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التي تملكها الدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء، والذي أقر لأول مرة بإمكانية التنازل بالتراضي للمتعاملين<sup>(9)</sup> العموميين أو الخواص أو للتعاونيات العقارية عن عقارات تابعة للدولة ومعدة للاستعمال في إنجاز عمليات تعمير أو بناء، كما ورد

أيضا في نص المادة 7 منه تشكيلة اللجنة التقنية الولائية المكلفة بدراسة طلبات الحصول على تنازل على الأوعية العقارية المخصصة للبرامج السكنية، وقصد إحداث نوع من التوازن التشريعي صدر بعده مباشرة قرار وزاري مشترك آخر بتاريخ 1993/06/22<sup>(10)</sup> متعلق بتحديد نسب تخفيض سعر القطع الأرضية المباعة للهيئات العمومية أو ذات المنفعة العمومية المكلفة بإنجاز مساكن تحظى بالدعم المالي من الخزينة العمومية، حيث تتراوح نسب التخفيضات بين 40% و80% بحسب مساحة الشقق وبحسب منطقة تواجد المشروع أيضا.

وبتاريخ 05 أبريل 2003 صدر قرار وزاري مشترك<sup>(11)</sup> يلغي ويعوض القرار الصادر بتاريخ 19 فيفري 1992، وأول تعديل جاء به هذا القرار هو إضافة الأشخاص الطبيعية لقائمة المتعاملين الذين يمكنهم الاستفادة من التنازل على القطع الأرضية قصد إنجاز المشاريع السكنية المدعمة<sup>(12)</sup>، كما قام بإحداث تعديلات على تشكيلة اللجنة التقنية الولائية بإضافة مدير السكن والتجهيزات العمومية إلى عضويتها<sup>(13)</sup> وأقر أيضا منح القطع الأرضية لإنجاز سكنات البيع بالإيجار بنسبة تخفيض تقدر بـ 100%، وفي التعديل المؤرخ في الفاتح جوان 2005 تم إعفاء أيضا برنامج البيع بالإيجار الخاص بصندوق التوفير والاحتياط من أي التزام في تسديد سعر التنازل على القطع الأرضية المخصصة لإنجاز البرنامج. وبموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011<sup>(14)</sup> تم إلغاء القرار المؤرخ في 05 أبريل 2003 المعدل والمتمم، والذي أقر نسب جديدة تطبق على ثمن التنازل على القطع الأرضية قد تصل إلى 95% ومتعلقة بالمناطق السكنية دون الأخذ بعين الاعتبار مساحة الشقق، وتم اشتراط وجوب كون المشاريع المعنية بالاستفادة من التنازل على القطعة الأرضية هي المشاريع المدعمة من طرف الدولة فقط، وتم تكليف المديرين الولائيين المكلفين بالسكن بإطلاق الإعلانات عبر كل ولاية للمرقين العقاريين المهتمين قصد اختيار وفقا لشروط معينة الأجر منهم لتنفيذ برنامج السكن المدعم، إذ سيستفيد كل مرقى تم اختياره من التنازل على القطعة الأرضية لمباشرة الإنجاز، كما تم أيضا توسيع أعضاء اللجنة التقنية الولائية التي أصبحت تضم 10 أعضاء بدلا من 6 أعضاء<sup>(15)</sup>، في حين تم إضافة عضو آخر للجنة وهو ممثل الصندوق الوطني للسكن بموجب التعديل المؤرخ في 25 أبريل 2018<sup>(16)</sup>.

كما أن نسبة التخفيضات على القيمة التجارية للأراضي التابعة لأمولاك الدولة أصبحت تتراوح بين 80% و95% حسب المنطقة التي سينجز عليها المشروع المدعم من طرف الدولة<sup>(17)</sup>. تماشيا مع التعديلات الجديدة تم أيضا إلغاء المرسوم التنفيذي 91-454 المذكور سابقا لاسيما المادتين 12 و13 منه المستبدلتين بالمادتين 92 و93 على التوالي من المرسوم التنفيذي 12-427<sup>(18)</sup> الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، حيث تم فتح المجال أمام المتصرف في أملاك الدولة بأي شكل من أشكال التصرف ولا يقتصر فقط على البيع بالتراضي المقنن سابقا.

**المحور الثاني: شروط التنازل من طرف الدولة عن الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية المدعمة.**

لقد منح المشرع الجزائري بموجب القرار المؤرخ في 20 جانفي 1992<sup>(19)</sup> تفويضا لمديري أملاك الدولة على مستوى كل ولاية لإعداد وإمضاء العقود التي تهتم بالممتلكات العقارية التابعة لأمولاك الدولة الخاصة، قصد إعطائها

الطابع الرسمي والسهر على حفظها، وذلك وفقا لأحكام المادة 175 من المرسوم 91-454 الذي يتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفييات ذلك، وهي نفس الأحكام التي أبقى عليها المشرع بموجب المادتين 92 و93 من المرسوم التنفيذي 12-427 سابق الذكر، ومن بين هذه العقود نجد التنازل عن الأوعية العقارية للمرقين العقاريين من أجل إنجاز مشاريع الترقية العقارية المدعمة من طرف الدولة.

ويشترط في آلية التنازل على هذه الأوعية العقارية التابعة للدولة لفائدة المرقى العقاري مجموعة من الشروط يمكن

تلخيصها في النقاط التالية:

#### أولاً: شروط متعلقة بالوعاء العقاري المخصص لاستوعاب البرامج السكنية:

- يجب أن تكون القطع الأرضية المعبأة من طرف الجماعات الإقليمية خالية من كل العوائق لأنها ستستقطب برامج السكنات الترقية المدعمة. (20)

- الأوعية العقارية يشترط أن تكون ملك للدولة والجماعات المحلية أي مدرجة ضمن أملاك الدولة الخاصة، ويجب أن تكون معينة على أساس دفتر شروط يحدد البنود والأعباء التي تطبق عند البيع بالتراضي، أن تكون معينة مسبقاً (21) ومخصصة لإنجاز محلات ذات طابع سكني (22)، طبقاً لبرنامج السكن المدعم من طرف الدولة، وكل تغيير لوجهة القطعة الأرضية من طرف المرقى العقاري أو استعمال لها جزئياً أو كلياً لأغراض غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط، ينجر عنه فسخ البيع (23).

تدون في دفتر شروط يلحق بعقد نقل الملكية مجموعة من الشروط التي قد تكون سبباً في فسخ العقد وهي كالاتي:

- إذا لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط وبعد توجيه دون جدوى اعدارين له برسالة موصى بها مع إشعار بالاستلام من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن،

- يياشر مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً في عملية إجراء الفسخ عن طريق القضاء.

- للمشتري الحق في أن يطلب بالمقابل تعويضاً عن الفسخ تحدد شروطه عن طريق نفس دفتر الشروط وتحدد إدارة أملاك الدولة القيمة المضافة في حالة ما إذا لم تنجز السكنات بانتظام.

- يحرم المشتري من حقوق التعويض ويترتب عليه إرجاع الأرضية العقارية، إلى الحالة التي كانت عليها.

- تلحق الامتيازات والرهون التي تثقل العقار بفعل المشتري غير الملتزم بالتعويض عن الفسخ. (24)

#### ثانياً: شروط متعلقة بالمشروع المخصص له الأوعية العقارية المراد التنازل عليها:

من بين أهم شروط التنازل من طرف الدولة عن الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية المدعمة

هي أن يكون المشروع مسجل ضمن البرامج السكنية المدعمة من طرف الدولة، على غرار:

- برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة (25) سواء تدعيم كلي أو جزئي (26).

- برامج السكنات المنجزة في إطار السكنات الترقوي العمومي (LPP) (27).

- برامج السكنات الموجهة للبيع بالإيجار المكلف بإنجازها وكالة عدل (28).

- برنامج 65 000 سكن موجهة للبيع بالإيجار الذي بادر به الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك (29).

مع الإشارة أنه ومن أجل تحفيز المرقين العقاريين للمساهمة في إنجاز المشاريع المدعمة سمح لهم أيضا بإنجاز محلات ذات طابع ترقوي موجهة للتسويق الحر يمكن أن كون محلات ذات استعمال سكني وحرفي مهني وتجاري<sup>(30)</sup>، ويمكن أيضا إنجاز محلات تستعمل كمواقف للسيارات<sup>(31)</sup> في الطوابق تحت الأرضية دون أن تؤثر هذه المحلات على قرار الدولة في التنازل عن الأوعية العقارية المخصصة لمثل هذه البرامج.

### ثالثا: شروط متعلقة بالمتنازل له عن الأوعية العقارية:

بالعودة إلى نص المادة 1 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 المذكور سابقا، نجد أن المشرع أقر بإمكانية التنازل بالتراضي عن الأراضي المعدة للاستعمال في إنجاز عمليات تعمير أو بناء والتابعة لأملاك الدولة الخاصة، ويكون التنازل للمتعاملين العموميين أو الخواص أو للتعاونيات العقارية، والمقصود حسب نص المادة 2 من نفس القرار الوزاري المشترك بالمتعاملين العموميين أو الخواص كل شخص معنوي مقره بالجزائر وكيانه القانوني ثابت، وهدفه كما هو محدد في قانونه الأساسي يشمل إمكانية القيام بعمليات عقارية أرضا و/أو مباني،

وفي سنة 1993 صدر المرسوم التشريعي 93-03<sup>(32)</sup> المتعلق بالنشاط العقاري، وعرف ظهور ما يسمى بالمتعامل في الترقية العقارية، تماشيا مع ما جاء في هذا المرسوم تم تعديل القرار السابق بنص المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 أبريل 2003 المذكور سابقا حيث تم توسيع مفهوم المتعاملين الذي أصبح يشمل أيضا الأشخاص الطبيعية إضافة إلى الأشخاص المعنوية المذكورة في القرار السابق.

غير أن القرار الوزاري المؤرخ في 14 ماي 2011 والذي ألغى القرار المؤرخ في 05 أبريل 2003 استبدل كلمة المتعاملين بالمرقين العقاريين<sup>(33)</sup> في نص المادة 2 منه وبالتالي أصبح المستفيد من التنازل على القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة هم المرقين العقاريين.

ويشترط في المرقى العقاري المترشح للحصول على وعاء عقاري مخصص لإنشاء سكنات مدعمة من طرف الدولة سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا خاضعا للقانون العام أو الخاص ما يلي<sup>(34)</sup>:

- يجب على طالب التنازل أن يكون له صفة مرقى عقاري أي يكون حاصلا على الاعتماد الممنوح من طرف الوالي<sup>(35)</sup>.  
- ويجب أن يكون حائزا على سجل تجاري به الرمز المتعلق بنشاط الترقية العقارية 109218.  
- كما يجب أن يتحصل على تنقيط يؤهله للحصول على الوعاء العقاري المعني حسب المعايير وجدول التنقيط المرفق بالملحق الثاني للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011.

إن معايير اختيار المرقين العقاريين تتمثل أساسا في<sup>(36)</sup> معيار رأس المال الاجتماعي و/أو الأموال الخاصة فمثلا المرقى العقاري الذي يقدر مبلغ رأس ماله الاجتماعي أو أمواله الخاصة بعشرة ملايين دينار جزائري يتحصل على 10 نقاط من أصل 10، بالمقابل الذي يقدر رأس ماله الخاص أو رأس المال الاجتماعي بالنسبة للأشخاص المعنوية بمليون دينار جزائري يتحصل على نقطتين من أصل 10 نقاط، أما المعيار الثاني فهو رقم الأعمال فتحسب كذلك من 01 إلى 10 نقاط فمثلا المرقى العقاري الذي يقدر رقم أعماله بمليار دينار جزائري يتحصل على 10 نقاط من أصل 10، أما من بلغ رقم أعماله مثلا أربعين مليون دينار جزائري فيتحصل على نقطة واحدة من أصل 10 نقاط، وهناك معيار السوابق

المهنية للمرقي العقاري فتحسب على أساس تسليم السكنات خلال العشر سنوات الأخيرة و تحسب من نقطتين حتى خمسة عشرة نقطة، بالنسبة لمعيار الوسائل التقنية والبشرية فتحسب من نقطة إلى عشر نقاط ويكون ذلك على أساس قائمة اسمية للموظفين مسلمة من الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي مع تقديم نسخة من السير الذاتية والشهادات، معيار الملف الشخصي للإطار المسير الرئيسي فتحسب من نقطة إلى خمس نقاط إذا كان الإطار متحصل على بكالوريا وخمس سنوات دراسة في الجامعة، أما معيار تواجد المقر الاجتماعي فتحسب من صفر نقطة إلى عشر نقاط حيث تمنح 10 نقاط للمرقي العقاري الذي مقره في نفس الولاية التي سينجز عليها المشروع، أما معيار سعر التنازل عن السكن فيحسب على أساس ثلاثون نقطة<sup>(37)</sup> وأخيرا آجال إنجاز المشروع فتحسب من أصل عشر.

- يجب على المرقي العقاري أن يقوم بتقديم طلب اقتناء القطعة الأرضية التابعة لأمالك الدولة المعينة للوالي المختص إقليميا مصحوبا بملف يتكون من (6) ست نسخ بدلا من عشرة (10) نسخ<sup>(38)</sup>.

- ويجب أيضا على المرقي العقاري أن يكون منتما للجمعية العامة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية<sup>(39)</sup>.

### المحور الثالث: كيفية تجسيد التنازل عن الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية المدعمة.

سنحاول من خلال هذا المحور التطرق إلى الإجراءات المتبعة لتجسيد التنازل عن الأوعية العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة لصالح المرقيين العقاريين الذين تم اختيارهم لإنجاز برامج السكن الترقوي المدعم.

#### أولا. الخطوات الأولية لمنح التنازل:

في إطار سياسة الدولة المتبعة لمواجهة أزمة السكن الحادة يتم ببرمجة مشاريع سكنية مدعمة كلياً موجهة للطبقة الضعيفة من المجتمع أو مدعمة جزئياً موجهة للطبقة المتوسطة، وذلك وفق إجراءات يمكن سردها على النحو التالي:

1- يتم إحصاء الطلبات المودعة من طرف المواطنين على مستوى المجالس الشعبية البلدية، ليتم بعد ذلك تعيين القطع الأرضية التابعة لأمالك الدولة التي يمكن اقتراحها من طرف لجنة خاصة مهمتها اختيار الأوعية العقارية وفق شروط محددة مسبقاً لاستيعاب هذه المشاريع، ولقد حثت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 1، المؤرخة في 06 فيفري 2018<sup>(40)</sup> على ضرورة المشاركة القوية للجماعات الإقليمية في اختيار المرقيين العقاريين وطالبي السكن وكذا تعبئة الأراضي الخالية من العوائق التي تستقطب برامج السكنات الترقوية المدعمة.

2- ولإنجاز هذه المشاريع يتم الاستعانة بالمرقيين العقاريين سواء العموميين أو الخواص، فمن أجل كل قطعة أرضية تم اختيارها، يقوم المدير الولائي المكلف بالسكن بإطلاق دعوة للمشاركة لفائدة المرقيين العقاريين المهتمين على أساس بطاقة تعيين القطعة الأرضية التابعة لأمالك الدولة المعينة وكذا نموذج دفتر الشروط النموذجي للمشروع المنصوص عليه في القرار الوزاري المشترك المذكور قبل قليل<sup>(41)</sup>.

3- يتعين على المرقيين العقاريين المهتمين إرسال طلب اقتناء القطعة الأرضية التابعة لأمالك الدولة المعنية إلى الوالي المختص إقليمياً، مصحوباً بملف معد في ست نسخ<sup>(42)</sup> (06) يتضمن الوثائق التالية<sup>(43)</sup>:

- دفتر شروط المشروع الموقع عليه قانونا والمتضمن تعهد المرقي العقاري بالتكفل بالخصائص التقنية الخاصة وكذا شروط تنفيذ مشروع السكن الترقوي المدعم المنصوص عليه في القرار المؤرخ في 30 جانفي 2018 الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم<sup>(44)</sup>.
- بطاقة تقنية لمشروع السكن المدعم المحدد في الملحق الثاني للقرار المؤرخ في 30 جانفي 2018.
- اعتماد ممارسة مهنة المرقي العقاري.
- شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.
- نسخة من الانتساب مسلمة من طرف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية. سارية المفعول، لأنها تجدد كل سنة.
- شهادة صادرة من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية تبين التعهدات الجارية للمرقي العقاري فيما يتعلق بالبيع على التصاميم.
- السجل التجاري والأنظمة الأساسية للمرقي العقاري، عند الاقتضاء.
- تصريح يبين مؤهلات المرقي العقاري في مجال إنجاز المشاريع العقارية.
- شهادة صادرة من المديرية الولائية للسكن، عند الاقتضاء، تبين العمليات المتممة.
- تصميم المشروع مرفق بوصف المسكن.
- سعر التنازل عن المسكن دون سعر الأرضية.
- 4- يتم اختيار المرقيين العقاريين من اختصاص اللجنة التقنية الولائية<sup>(45)</sup> الموضوعة تحت سلطة الوالي، ويقع هذا الاختيار على المرقيين العقاريين الذين بإمكانهم إثبات ضمانات كافية لإنجاز المشاريع في أحسن الظروف فيما يتعلق بالتنوع والأجل ويجب أن تتلاءم قدرة المرقي العقاري مع حجم المشروع<sup>(46)</sup>.
- 5- يتعين على الوالي المختص إقليميا موافاة المرقيين العقاريين المعنيين في أجل لا يتعدى 30 يوما على الأكثر، ابتداء من تاريخ إيداع الملف الكامل، برد يوضح فيه حسب الحالة أن طلب المرقي العقاري<sup>(47)</sup>:
  - تم قبوله حسب الشروط المنصوص عليها في دفتر شروط المشروع.
  - تم قبوله على أساس ملاحظات تقنية يجب رفعها في أجل تحدده اللجنة التقنية.
  - تم رفضه، ويكون الرفض بقرار مسبب.
- 6- يبلغ الوالي في أجل خمسة عشر (15) يوما، قرار التصريح بالتنازل للمرقي العقاري، والمعني وكذا الهياكل المعنية، و يمكن للقرار نفسه أن ينص على إنجاز محلات ذات طابع ترقوي موجهة للتسويق الحر (محلات ذات استعمال سكني وتجاري ومهني وحرفي) شريطة أن لا تتجاوز مساحتها 25% من مساحة مجمل السكنات الترقوية المدعمة<sup>(48)</sup>.
- 7- وعلى أساس القرار المذكور في النقطة السادسة السابقة، يتعين على المرقي العقاري أن يسلم إلى المدير الولائي المكلف بالسكن ملف تنفيذ المشروع مصحوبا بالرأي التقني للمصالح الولائية المكلفة بالعمران وكذا تأشيرة هيئة المراقبة التقنية للبناء، وذلك في أجل يحدد من طرف اللجنة التقنية حسب أهمية المشروع ودون أن يتجاوز خمسة (5) أشهر<sup>(49)</sup>.

ثانيا: تحديد السعر التجاري للأوعية العقارية محل التنازل:

بعد إصدار قرار التصريح بالتنازل لصالح المرقى العقاري، وتطبيقا للتعليمية رقم 0006 الصادرة بتاريخ 2006/01/02<sup>(50)</sup> من طرف مديرية أملاك الدولة، يتخذ مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، جميع التدابير الرامية لإجراء عملية التقييمات العقارية الناجعة، وذلك باتخاذ السعر المطبق من طرف مصالحه والموافق للسوق العقارية الحرة والتي تعكس بصفة أساسية القيمة التجارية والحقيقية لهته الأملاك، باعتماد الطرق التقليدية للتقييم ولاسيما طريقة التقييم بالمقارنة والتي تحقق نتائج مرضية من خلال الاعتماد على المقارنة المناسبة مع وجود عناصر التشابه مع الأملاك العقارية موضوع التقييم من منظور متخصص، عن طريق تحقيقات وبحوث المقيمين وذلك بالتقرب من الممتهين والمرقنين العقاريين العامين و/ أو الخواص)، وكذا مصالح التسجيل بمديريات الضرائب والمحافظات العقارية، وأيضا مما يروى ويقال، ومصادر أخرى موثوق بها<sup>(51)</sup>.

وبعد تحديد السعر التجاري للوعاء العقاري بمنح تخفيض على هذا السعر للمرقى العقاري من طرف مصالح أملاك الدولة على النحو التالي<sup>(52)</sup>:

**1- بالنسبة لبرامج السكنات المدعمة من طرف الدولة:** التخفيض يكون على أساس النسب المحددة وذلك حسب المناطق التي يقع بها الوعاء العقاري التابع لأملاك الدولة محل التنازل كما يأتي:

- بالنسبة لولايات الجزائر، وهران، عنابة وقسنطينة: 80% .

- بالنسبة للبلديات التابعة لولايات الهضاب العليا والجنوب: 95% .

- بالنسبة للولايات الأخرى: 90%

**2- بالنسبة لبرنامج 65 000 مسكن:** موجه للبيع بالإيجار الذي بادر به الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط: 100%.

**3- بالنسبة لبرامج السكنات الموجهة للبيع بالإيجار:** نسبة التخفيض تقدر بـ 100%.

**4- بالنسبة للسكنات الترقية العمومية:** تحدد نسب التخفيض الممنوحة كما يأتي:

- ولايات الجزائر وهران وعنابة وقسنطينة: 60% .

- مقرات دوائر الولايات الشمالية: 70% .

- و بلديات أخرى في الولايات الشمالية: 75% .

- مقرات دوائر ولايات الهضاب العليا: 80% .

- بلديات أخرى في ولايات الهضاب العليا: 85% .

- مقرات دوائر الولايات الجنوبية: 90% .

- بلديات أخرى في الولايات الجنوبية: 95% .

مع الإشارة أنه عندما يتضمن المشروع جزئيا إنجاز محلات ذات استعمال آخر غير السكن الترقوي المدعم من طرف الدولة ومواقف السيارات المنجزة في الطوابق تحت الأرضية، فإنه ينبغي تحديد في العقد المعد من طرف مديرية

أملك الدولة بأن كل تصرف في المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي، يخضع لدفع لفائدة مصلحة أملاك الدولة، مبلغا يمثل مستوى التخفيض على المساحة المخصصة نسبيا لهذه المحلات<sup>(53)</sup>.

وهو ما يعني أن التخفيض يكون محصورا على مساحة الأرض المتعلقة بالمحلات ذات الاستعمال السكني فقط<sup>(54)</sup>.

ثالثا. إعداد عقد التنازل من طرف مديرية أملاك الدولة لصالح المرقى العقاري:

المادة 12 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 14 ماي 2011 جعلت مهمة إعداد وتسليم العقد الإداري المتضمن بيع القطعة الأرضية لفائدة المرقى العقاري، من صلاحيات مدير أملاك الدولة المختص إقليميا في أجل ثلاثين (30) يوما بعدما يكون قد تحصل على الوثائق التالية:

- دفتر الشروط المطابق للنموذج.

- ملف تنفيذ المشروع المهور بالرأي التقني للمصالح الولائية المكلفة بالعمران.

- تأشيرة هيئة المراقبة التقنية للبناء.

- وصلات تسديد سعر التنازل وكذا المصاريف المرتبطة بالمعاملة.

وبعد ذلك يقوم مدير أملاك الدولة بإخضاع هذا العقد للتسجيل لدى مصالح الضرائب المختصة إقليميا، وكذا عملية الإشهار العقاري بالمحافظة العقارية المعنية، والتي تكون معفية من حقوق التسجيل<sup>(55)</sup> والشهر<sup>(56)</sup> العقاري.<sup>(57)</sup>

خاتمة:

يعتبر قطاع السكن من بين القطاعات الأكثر استقطابا لانشغالات الدولة، بهدف القضاء التدريجي على أزمة السكن وتوفير أسباب الراحة للمواطنين، غير أن الوصول إلى حل لهذه المشكلة يتطلب إمكانات ضخمة وجهد أكبر، وهو ما جعل المشرع يشرك معه المرقين العقاريين لتجسيد المشاريع الترقية السكنية، وهذا يتطلب تنازل الدولة على الأوعية العقارية التابعة لأملكها الخاصة للمرقين سواء الخواص أو العموميين من أجل تجسيد هذه البرامج السكنية، وهو ما يتعارض مع السياسة العامة للدولة التي تهدف للحفاظ على أملكها، غير أن حاجتها للاستعانة بالمرقين العقاريين جعل المشرع يصدر ترسانة من القوانين التي تنظم كيفية التنازل على هذه الأوعية العقارية بإجراءات صارمة تهدف إلى ضمان تنفيذ المشاريع من جهة وضمان عدم تغيير وجهة القطع الأرضية المتنازل عنها للمرقين العقاريين من جهة ثانية، وبعد هذه الدراسة يمكن أن نخرج بالنتائج التالية:

- إن التنازل عن الأوعية العقارية التابعة للأملك الوطنية للمرقين العقاريين هو إجراء محفوف بالمخاطر، لكن لا بد

منه، بهدف تمكين المرقين العقاريين من إشراك المقتنين في إطار المشاريع المدعمة من طرف الدولة في عملية

التمويل، أو استفادة المرقين العقاريين من القروض البنكية في حالة التمويل الذاتي للمشروع، ولا يكون ذلك إلا

بنقل ملكية الأوعية العقارية التابعة للأملك الوطنية للمرقى العقاري، ومن ثم يقوم هذا الأخير بنقل ملكية

السكنات المنجزة أو المراد إنجازها للمقتنين.

-اللجنة المكلفة برصد الأوعية العقارية وتكوين الحظيرة العقارية المقترحة لاستيعاب البرامج السكنية الترقية، يجب أن تكون ذات خبرة واسعة ومن مختلف المصالح التي لها علاقة بملف العقار والسكن، لتوحي الحذر من مغبة اختيار أوعية عقارية قد تكون ليست من أملاك الدولة أو قد يشوبها العديد من العوائق.

-طريقة اختيار المرقين العقاريين المهتمين بإنجاز المشاريع الترقية قصد التنازل لهم على القطع الأرضية، أصبحت في ظل التعديلات الجديدة مبهمة، بعد إلغاء البند الذي كان ينص على إطلاق دعوة للمشاركة لفائدة المرقين المهتمين على أساس بطاقة تعيين القطع الأرضية المعينة. إذ يجب أن تكون هذه الطريقة أكثر حزمًا وأكثر مصداقية بعيدا عن المحسوبة، لأن الاختيار الأمثل للمرقى العقاري الذي توكل له مهمة الإنجاز يزيد من نسبة إنجاز المشروع في آجاله المحددة وبنفس الشروط المتعاقد عليها في دفتر الشروط.

-إجراءات التنازل عن الأوعية العقارية التابعة للأمالك الوطنية للمرقين العقاريين تعتبر معقدة وطويلة، مما يؤخر عملية إعداد العقود الإدارية وتسليمها للمرقين العقاريين لكي يباشروا مهمة الإنجاز، لذلك من الأجدد إعادة النظر في الآجال الممنوحة لمختلف المصالح للبت في ملف التنازل بتقليصها أو على الأقل احترامها بدون تأخير.

### المراجع:

#### القوانين والنصوص التشريعية:

- 1- الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 19 المؤرخة في 5 مارس 1974. (الملغى).
- 2- القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.
- 3- القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.
- 4- القانون 91-25 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 65، المؤرخة في 18 ديسمبر 1991.
- 5- القانون رقم 04-21، المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 85 المؤرخة في 30 ديسمبر 2004.
- 6- القانون 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 06 مارس 2011.
- 7- المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 03 مارس 1993.

- 8- المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كميّات ذلك، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 60، المؤرخة في 24 نوفمبر 1991. (الملغى بالمرسوم التنفيذي- رقم 12-427 المعدل والمتمم).
- 9- المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، الذي يحدد شروط وكميّات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 69 المؤرخة في 19 ديسمبر 2012.
- 10- المرسوم التنفيذي 19-243 المؤرخ في 08 سبتمبر 2019، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الصادر بالجريدة الرسمية العدد 55 المؤرخة في 15 سبتمبر 2019.

### القرارات الوزارية:

- 1- القرار المؤرخ في 20 جانفي 1992، الذي يتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 22 أبريل 1992.
- 2- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992، الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التي تملكها الدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء ومضمون دفتري الشروط النموذجين (1 و2)، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 23، المؤرخة في 25 مارس 1992.
- 3- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 22 جوان 1993، الذي يتحدد نسب تخفيض سعر القطع الأرضية المبيعة للهيئات العمومية أو ذات المنفعة العمومية المكلفة بإنجاز مساكن تحظى بالدعم المالي من الخزينة العمومية، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 08 أوت 1993. (الملغى).
- 4- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 أبريل 2003، الذي يتحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 35 المؤرخة في 25 ماي 2003. (المعدل والمتمم والملغى).
- 5- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، الذي يتحدد شروط وكميّات التنازل عن قطع أرضيه تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في 14 سبتمبر 2011.
- 6- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أوت 2015، الذي يتحدد شروط وكميّات التنازل عن قطع أرضيه تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 70 المؤرخة في 29 ديسمبر 2015.
- 7- القرار المؤرخ في 30 جانفي 2018، الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 13 المؤرخة في 28 فيفري 2018.

8- القرار الوزاري المشترك المؤرخ 25 أفريل 2018، الذي يتحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضيه تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 58 المؤرخة في 03 أكتوبر 2018.

#### التعليمات الإدارية:

1- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 1، المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقية المدعمة، المؤرخة في 06 فيفري 2018.

2- التعليمات رقم 0006 / م/م ع أ و / م ع إ د ع / خ الصادرة بتاريخ 2006/01/02 من طرف مديرية أملاك الدولة، موضوعها: التنازل عن الأوعية العقارية الموجهة لاستيعاب مشاريع سكنية في إطار برامج السكنات ذات الطابع الاجتماعي، المنشورة في الكتاب الخاص بمجموعة النصوص الخاصة بأمالك الدولة، سنة 2006، ص 23.

#### أطروحات ومذكرات تخرج:

1- إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة بسكر، 2016-2017، ص 230.

#### المقالات المنشورة:

1- العياشي سراتي، إجراءات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مقال منشور في مجلة القانون العقاري، جامعة البليلة 2، العدد الرابع، مارس 2017، ص 368.

2- شريف بغني، إجراءات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، مقال منشور في مجلة القانون العقاري، جامعة البليلة 2، العدد الرابع، مارس 2017، ص 82.

#### الهوامش:

(1) الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 19 المؤرخة في 5 مارس 1974، ص 291. (الملغى)

(2) العياشي سراتي، إجراءات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مقال منشور في مجلة القانون العقاري، جامعة البليلة 2، العدد الرابع، مارس 2017، ص 368.

(3) المادة 2 من الأمر 74-26، سابق الذكر. (الملغى)

(4) القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990، ص 1560.

(5) القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990، ص 1661.

(6) المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 60، المؤرخة في 24 نوفمبر 1991، ص 2312. (الملغى بالمرسوم التنفيذي- رقم 12-427 المعدل والمتمم).

(7) القانون 91-25 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 65، المؤرخة في 18 ديسمبر 1991، ص 2440.

(8) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992، الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التي تملكها الدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعميم أو بناء ومضمون دفتري الشروط النموذجين (1 و 2)، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 23، المؤرخة في 25 مارس 1992، ص 693.

(9) المقصود بالمعاملين العموميين أو الخواص كل شخص معنوي مقره بالجزائر وكيانه القانوني ثابت، وهدفه كما هو محدد في قانونه الأساسي يشمل إمكانية القيام بعمليات عقارية أرضاً و/أو مباني. (أنظر المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 المذكور سابقاً).

- وفي سنة 1993 صدر المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، وعرف ظهور ما يسمى بالمعامل في الترقية العقارية.

(10) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 22 جوان 1993، الذي يتحدد نسب تخفيض سعر القطع الأرضية المباعة للهيئات العمومية أو ذات المنفعة العمومية المكلفة بإنجاز مساكن تحظى بالدعم المالي من الخزينة العمومية، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 08 أوت 1993، ص 26. (الملغى).

(11) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 أبريل 2003، الذي يتحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 35 المؤرخة في 25 ماي 2003، ص 17. (المعدل والمتمم والملغى).

(12) أنظر المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 أبريل 2003 المذكور سابقاً.

(13) مديرية السكن والتجهيزات العمومية تم تقليص تسميتها الذي أصبح حالياً مديرية السكن.

(14) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، الذي يتحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضيه تابعة للأمولاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في 14 سبتمبر 2011، ص 30.

(15) أنظر المادة 8 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المذكور سابقاً.

(16) أنظر المادة 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أبريل 2018، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 58 المؤرخة في 03 أكتوبر 2018، ص 16. والتي تعدل ويتم المادة 08 من القرار المؤرخ في 14 ماي 2011 المذكور سابقاً.

- كما تم أيضاً سحب عضوية كل من مديرية التخطيط و مديرية التنظيم للولاية ومديرية الري ومديرية المناجم ومديرية الأشغال العمومية من اللجنة التقنية الولاية.

(17) أنظر المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المذكور سابقاً. وتم تعديل هذه المادة بموجب المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أوت 2015، الذي يتحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضيه تابعة للأمولاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 70 المؤرخة في 29 ديسمبر 2015، ص 29. حيث أصبحت تطبق نسبة تخفيضات تتراوح بين 60% و 95% على السعر التجاري للقطع الأرضيه التي سينجز عليها برنامج السكن الترقوي العمومي.

(18) المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 69 المؤرخة في 19 ديسمبر 2012، ص 14.

(19) القرار المؤرخ في 20 جانفي 1992، الذي يتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تم الممتلكات العقارية التابعة لأمولاك الدولة الخاصة، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 22 أبريل 1992 ص 865.

(20) أنظر التعليمات الوزارية المشتركة رقم 1، المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة، المؤرخة في 06 فيفري 2018.

(21) أنظر المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، المذكور سابقاً.

(22) "حيث تقوم إدارة أملاك الدولة باختيار مجموعة من الأوعية العقارية التي تتلاءم مع موضوع التنازل وبمساحات كافية لاستقبال البرامج السكنية المزمع إنشائها، وعملياً يستحيل على مصالح أملاك الدولة القيام بهذه العملية لوحدها بل يجب أن يتم ذلك بتنسيق محكم مع مديرية البناء والتعمير لأن مثل هذا الاختيار يخضع لمعايير تقنية يجهلها موظفو إدارة أملاك الدولة، وغالباً ما أصبحت تخصص مساحات شاسعة محاذية للمدن تتسع لامتناس مجموعة كبيرة من البرامج السكنية (ترقوية مدعمة، سكنات البيع بالإيجار...)"، حيث يبلغ المرققين العقاريين بمكان تواجد هذه الأوعية ومساحتها.

- العياشي سراتي، مرجع سابق، ص 376.

(23) أنظر المادة 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، المذكور سابقاً.

- وانظر أيضاً المادة 1 من الملحق الأول المتعلق بدفتر الشروط النموذجي للبيع بالتراضي لفائدة مرققين عقاريين لأراضي تابعة لأمولاك الدولة الخاصة موجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في 14 سبتمبر 2011، ص 32.

(24) شريف بغني، إجراءات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، مقال منشور في مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، العدد الرابع، مارس 2017، ص 82.

(25) أنظر المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المذكور سابقاً.

- (26) ويقصد بالتدعيم الكلي أن الدولة تكون هي الممول الوحيد للبرنامج السكني على غرار برامج السكن الاجتماعي الإيجاري LPL، أما التدعيم الجزئي هي تدخل الدولة في منح إعانة للمستفيدين من البرنامج على غرار برامج السكن الترقوي المدعم LPA.
- (27) أنظر المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أوت 2015، المذكور سابقا، والمعدلة للمادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي أبريل 2011 المذكور سابقا.
- (28) أنظر المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي أبريل 2011 المذكور سابقا.
- (29) أنظر المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي أبريل 2011 المذكور سابقا.
- (30) أنظر المادة 5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أبريل 2018، المذكور سابقا، والمعدلة للمادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي أبريل 2011 المذكور سابقا.
- (31) أنظر المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أبريل 2018، المذكور سابقا، والمعدلة للمادة 12 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي أبريل 2011 المذكور سابقا.
- (32) المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 03 مارس 1993، ص 4.
- (33) ورد تعريف المرقى العقاري لأول مرة في نص المادة 3 فقرة 14 من القانون 04-11، المؤرخ في 11 فيفري 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 06 مارس 2011، ص 4.
- "المرقى العقاري: يعد مرقيا عقاريا، في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة و تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها"
- (34) وفقا للقانون 04-11 المذكور سابقا، ووفقا للمرسوم التنفيذي 12-84 المؤرخ في 20 فيفري 2012، الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري...، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 26 فيفري 2012، ص 6.
- (35) انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 19-243 المؤرخ في 08 سبتمبر 2019، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 55 المؤرخة في 15 سبتمبر 2019، ص 24.
- التي عدلت نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي 12-84 المذكور سابقا.
- (36) العياشي سراتي، مرجع سابق، ص 377.
- (37) هذه التقييد لم يعد معمول به في التعديل الجديد لأن سعر التنازل أصبح محددًا من طرف الدولة في إطار السكنات المدعمة على غرار السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة.
- (38) أنظر التعديل الوارد في المادة 2 من القرار الوزاري المؤرخ في 25 أبريل 2018، المذكور سابقا والتي تعدل المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011.
- (39) أنظر التعديل الوارد في المادة 2 من القرار الوزاري المؤرخ في 25 أبريل 2018، المذكور سابقا والتي تعدل المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011.
- (40) أنظر التعليمات الوزارية المشتركة رقم 1، المتعلقة بكفاءات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة، المؤرخة في 06 فيفري 2018.
- (41) أنظر المادة 5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، المذكور سابقا.
- (42) أنظر التعديل الوارد في المادة 2 من القرار الوزاري المؤرخ في 25 أبريل 2018، المذكور سابقا والتي تعدل المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011.
- (43) أنظر المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، المعدل بالمادة 2 من القرار الوزاري المؤرخ في 25 أبريل 2018، المذكور سابقا.
- (44) القرار المؤرخ في 30 جانفي 2018، الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 13 المؤرخة في 28 فيفري 2018، ص 17.
- (45) جاء في التعديل الوارد في المادة 4 من القرار الوزاري المؤرخ في 25 أبريل 2018، المذكور سابقا والتي تعدل المادة 8 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، "أن اللجنة التقنية الولائية تتكون من : -الوالي أو ممثله، رئيسا. -ممثل عن المجلس الشعبي الولائي. -مدير أملاك الدولة. -مدير السكن. - مدير التعمير و الهندسة المعمارية والبناء. -رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني. -ممثل عن الصندوق الوطني للسكن"

- (46) أنظر التعديل الوارد في المادة 3 من القرار الوزاري المؤرخ في 25 أبريل 2018، المذكور سابقا والتي تعدل المادة 7 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011.
- (47) أنظر المادة 7 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011.
- (48) أنظر التعديل الوارد في المادة 5 من القرار الوزاري المؤرخ في 25 أبريل 2018، المذكور سابقا والتي تعدل المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011.
- (49) أنظر المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011.
- (50) أنظر للتعليمية رقم 0006/م/ع أ و/م ع إ د ع/خ الصادرة بتاريخ 2006/01/02 من طرف مديرية أملاك الدولة، موضوعها: التنازل عن الأوعية العقارية الموجهة لاستيعاب مشاريع سكنية في إطار برامج السكنات ذات الطابع الاجتماعي، المنشورة في الكتاب الخاص بمجموعة النصوص الخاصة بأملاك الدولة، سنة 2006، ص 23.
- (51) شريف بغي، مرجع سابق، ص 94.
- (52) أنظر التعديل الوارد في المادة 3 من القرار الوزاري المؤرخ في 25 أوت 2015، المذكور سابقا والتي تعدل المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011.
- (53) أنظر التعديل الوارد في المادة 7 من القرار الوزاري المؤرخ في 25 أبريل 2018، المذكور سابقا والتي تعدل المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011.
- (54) أنظر الفقرة الأخيرة من المادة 3 من القرار الوزاري المؤرخ في 25 أوت 2015، المذكور سابقا والتي تعدل المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011.
- (55) أنظر نص المادة 20 من القانون رقم 04-21، المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 85 المؤرخة في 30 ديسمبر 2004. التي عدلت نص المادة 258 من قانون التسجيل على النحو التالي: "... سابعا: تعفي من رسم نقل الملكية المنصوص عليها في المادة 252 من قانون التسجيل عمليات بيع البناءات ذات الاستعمال الرئيسي للسكن التي تنازلت عليها الدولة والهيئات العمومية للسكن حسب إجراء البيع بالإيجار والسكن الاجتماعي التساهمي والسكن الريفي".
- (56) أنظر نص المادة 22 من القانون رقم 04-21 المذكور سابقا، التي عدلت نص المادة 353 من القانون 76-105 المتضمن قانون التسجيل على النحو التالي: "10)- العقود المتضمنة اقتناء المتعهدين بالترقية العموميون أو الخواص في إطار برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية ولاسيما منها السكن الاجتماعي التساهمي والسكن في إطار البيع بالإيجار والسكن الريفي".
- (57) إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة بسكر، 2016-2017، ص 230.