

الحق في السكن للفئات ذات الدخل المحدود في إطار السكن العمومي الإيجاري

The right to housing for low-income groups within the framework of public rental housing

منهوج عبد القادر، أستاذ محاضر قسم "ب"*

كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة وهران 2 محمد بن احمد، kek.menhoudj@yahoo.fr

تاريخ القبول: 2021/09/ 01

تاريخ الاستلام: 2021/05/ 15

الملخص:

في إطار السياسة الوطنية للسكن بادرت الجزائر إلى استحداث العديد من الصيغ لعل أبرزها السكن العمومي الإيجاري باعتباره موجه لتلبية حاجيات فئة كبيرة من أفراد المجتمع والتي تصنف ضمن الفئات المعوزة والمحرومة وغير قادرة على أن توفر بنفسها مسكنا في ظل ارتفاع تكاليف البناء أو حتى الإيجار من الخواص. الأمر الذي جعل الدولة تتدخل من أجل تنظيم هذه الصيغة السكنية بهدف تمكين مستحقيه من الحق في السكن، ولأجل ذلك أصدر المشرع الجزائري مرسوما تنفيذيا رقم 08-142 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

الكلمات المفتاحية:

الحق في السكن، السكن العمومي الإيجاري، ديوان الترقية والتسيير العقاري، البطاقة الوطنية للسكن.

Abstract:

Within the framework of the national housing policy, Algeria has initiated many formulas, perhaps the most prominent of which is rented public housing, as it is directed to meet the needs of a large group of members of society, which are classified within the needy and deprived groups and are unable to provide their own housing in light of the high costs of construction or even rent from private properties. This caused the state to intervene in order to organize this housing formula with the aim of enabling those who deserve the right to housing, and for that, the Algerian legislator issued an executive decree No. 08-142 defining the rules for granting public rental housing.

Keywords : Right to housing, public rental housing, real estate promotion and management office, national card for housing.

يعد الحق في السكن جزء من الحق في مستوى معيشي لائق¹، سعت الدولة الجزائرية مباشرة بعد الاستقلال إلى الاهتمام به، وبذلت مجهودات لتكريسه. ولأجل ذلك اتبعت العديد من الإصلاحات التشريعية لتمكين المواطنين من هذا الحق²، كما أنها لا تزال إلى يومنا هذا تولي قطاع السكن اهتمام خاص³.

وفي إطار السياسة الوطنية للسكن، تم استحداث العديد من الصيغ السكنية⁴ أمام الطلب المستمر والمتزايد نتيجة ارتفاع النمو الديمغرافي، ولعل أبرزها صيغة السكن العمومي الإيجاري⁵ الموجهة للأشخاص المعوزين وذوي الدخل المحدود، الذين يتم تصنيفهم في خانة الطبقة الاجتماعية الأكثر حرمانا أو الذين يقطنون في ظروف هشة و/أو غير صحية⁶. حيث يتم انجاز هذا النوع من السكنات على أساس ميزانية خاصة، وذلك من قبل مقاولين يتم تكليفهم بذلك من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري⁷. ولذلك فإن السكن العمومي الإيجاري يتميز بثلاث معايير أساسية تتمثل في فئة المستفيدين منه، طريقة التمويل وبدرجة أقل المواصفات التقنية والاقتصادية⁸.

لقد أصدر المشرع الجزائري مرسوم تنفيذي رقم 08-142 يحدد القواعد منح السكن العمومي الإيجاري⁹، تطرق من خلاله إلى شروط منح هذا النوع من السكن، كيفية معالجة الطلبات، الطعون والبطاقيّة الوطنية للسكن، ولقد تضمن هذا المرسوم التنفيذي ملحقين، الأول يتعلق بعقد إيجار نموذجي، والثاني يتعلق بدفتر شروط يحدد حقوق وواجبات الهيئة المؤجرة والمستأجرة. ومن أجل تنظيم أكثر لهذه الصيغة السكنية، تبع صدور المرسوم التنفيذي رقم 08-142 العديد من النصوص التشريعية.

على ضوء ذلك نتساءل حول مدى إمكانية هذه الأحكام أن تساهم في تمكين المواطن ذو الدخل المحدود من الحق في السكن؟

سنجيب على هذه الإشكالية من خلال التطرق إلى الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري (المبحث الأول)، وكذا شغل السكن العمومي الإيجاري (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري

استنادا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 يعتبر السكن العمومي الإيجاري، السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه للأشخاص الذين يصنفون حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة لا تتوافر فيها

شروط النظافة، وقد يوجه أيضا لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة.¹⁰

إن تمكين المواطن من الحق في هذه الصيغة مرتبط في حقيقة الأمر بشروط مبدئية لا بد من توافرها، وهي تتعلق أساسا بطالب هذا السكن، وكذا بالملف المرفق بالطلب (المطلب الأول)، ليتم بعدها معالجة الطلبات وفقا لإجراءات محددة (المطلب الثاني)

المطلب الأول: شروط منح السكن العمومي الإجباري

لقد وضع المشرع الجزائري شروطا محددة لمنح السكن العمومي الإجباري وذلك في المواد من 02 إلى 07 من المرسوم التنفيذي 08-142، والتي يمكن أن نصنفها إلى شروط متعلقة بالطالب، وأخرى متعلقة بالملف المرفق للطلب.

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالطالب

وهي شروط ينبغي أن تتوفر في الشخص طالب السكن، ويمكن إجمالها فيما يلي:

- 1- شرط الإقامة: وفقا للمادة 04 من المرسوم التنفيذي 08-142، يتوجب على طالب السكن أن يكون مقيما بالبلدية 05 سنوات على الأقل إقامة عادية لكي يستفيد من السكن العمومي الإجباري. والملاحظ في هذا الشأن أن هذه المدة لم يكن معمول بها قبل صدور هذا المرسوم التنفيذي وكان يكفي الإقامة سنة على الأقل.¹¹ والغرض من تمديد هذه المدة هو التقليل من المضاربات والانتهازيين الوافدين من خارج تراب البلدية الذين كثيرا ما يلجئون إلى التحايل للظفر بسكن وبالتالي إقصاء العديد من طالبي السكن المقيمين لمدة طويلة الأمر الذي نجم عنه العديد من عمليات الاحتجاج.¹²
- 2- شرط السن والدخل: يجب على طالب السكن أن لا يقل سنه عن 21 سنة عند تاريخ إيداع الطلب، كما ينبغي أن لا يتجاوز دخله أربعة وعشرين ألف دينار (24.000 دج).

إن اشتراط سن 21 سنة قد يكون أثر إيجابي في إعطاء فئة الشباب الفرصة للاستفادة من السكن متى توافرت باقي الشروط الأخرى، إلا أنه في الواقع جعل نسبة الطلبات ترتفع أمام لجان الدوائر في كثير من الأحيان مقارنة مع الكوطة المقررة للتوزيع، وهذا ما أدى إلى طول مدة معالجة الملفات ونشر القوائم.

أما فيما يتعلق بتحديد سقف الدخل الشهري بأربعة وعشرين ألف دينار، يمكن القول أنه كان مناسبا حين إصدار هذا المرسوم التنفيذي سنة 2008، إلا أنه في الوقت الحالي أصبح يشكل سببا

منهوج عبد القادر، عنوان المقال: الحق في السكن للفئات ذات الدخل المحدود في إطار السكن العمومي الإيجاري

لإقصاء العديد من طالبي السكن رغم حاجتهم الماسة في السكن، لذلك لا بد من مراجعة هذا السقف بما يتناسب والأجر الوطني الأدنى المضمون، وهذا لإعطاء فرصة وتمكين فئة المواطنين الذين يتقاضون أكثر بقليل من هذا السقف المعمول به، والذين لا يمكنهم دخلهم المحدود الاستفادة من باقي الصيغ.

3- شرط عدم توفر مانع من موانع الاستفادة: تم النص على هذا الشرط صراحة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي 08-142، إذ لا يمكن لأي شخص أن يطلب منحه سكنا عموميا إيجاريا في حالات حددت على سبيل الحصر إذا كان:

- يملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة.
 - يملك قطعة أرضية صالحة للبناء.
 - استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم اقتنائه في إطار البيع بالإيجار.
 - استفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي.
- إن مثل هذه الموانع كان معمول بها أيضا في المرسوم التنفيذي 98-42 الملغى، إلا أن المستجد في المرسوم التنفيذي رقم 08-142 هو امتداد هذه الشرط ليشمل أيضا زوج طالب السكن، بخلاف المرسوم السابق الذي كان يخص الشخص طالب السكن لوحده، وهو ما من شأنه حاليا أن يمنع تحايل البعض للاستفادة من هذا النوع من السكن.

لكن يجب التنويه أن ماهو معمول به حاليا قد يؤدي إلى عراقيل في كثير من الحالات، إذ قد يلجأ البعض إلى إيداع طلب الحصول على السكن بعد أن تنفك الرابطة الزوجية، فيحصل وأن يرفض الطلب بسبب استفادة الزوج. إن مثل هذه الوضعيات كثيرا ما تؤرق طالبي السكن الذين يلجؤون بعد رفض طلبهم إلى تقديم طعن مدعم بوثائق أهمها حكم فك الرابطة الزوجية.

الفرع الثاني: الشرط المتعلق بالملف

ينبغي للشخص طالب السكن العمومي الإيجاري أن يودع طلبا¹³ لدى لجنة الدائرة يكون مرفقا بالوثائق التالية:

- نسخة من شهادة الميلاد (رقم 12).
- شهادة عائلية بالنسبة لطالبي السكن المتزوجين.
- شهادة الإقامة أو أي وثيقة إدارية أخرى تثبت الإقامة.¹⁴
- شهادة تثبت عدم امتلاك عقار لطالب السكن أو وزوجه، مسلمة من المحافظة العقارية.

- تصريح شرطي يقر من خلاله طالب السكن أنه اطلع على شروط منح السكنات ويتقيد بها وأنه لم يتقدم بطلب سكن عمومي إيجاري في دائرة أخرى.

يجب التنويه في هذا الصدد أنه إذا أدلى طالب السكن بتصريح كاذب فإن هذا الأمر من شأنه يؤدي إلى إقصائه من القائمة وهذا بغض النظر عن المتابعة القضائية، إذ عليه أن يصرح بما سبق الإشارة إليه علاوة على إطلاعه على أحكام المواد 220 و 221 و 228 و 229 من قانون العقوبات المدونة في التصريح الشرطي.¹⁵

فور إيداع طلب السكن على مستوى لجنة الدائرة المعنية، يسجل حسب النظام التسلسلي لتاريخ استلامه في سجل خاص مرقم من قبل رئيس المحكمة المختص إقليميا ومؤشر عليه، كما يتم منح الطالب مقابل تسليم وصل يحمل رقم وتاريخ التسجيل.

المطلب الثاني: إجراءات معالجة طلبات السكن العمومي الإيجاري

قبل صدور المرسوم التنفيذي 08-142 كانت معالجة طلبات السكن العمومي الإيجاري تتم على مستوى لجنة البلدية لمنح السكنات¹⁶، أما حالياً فهي تتم على مستوى لجنة الدائرة، أما فيما يتعلق بالطعون فتتم على مستوى لجنة للطعن على مستوى الولاية.

الفرع الأول: معالجة الطلبات على مستوى لجنة الدائرة

لقد استحدث المرسوم التنفيذي رقم 08-142 هيئة لمعالجة طلبات السكن العمومي الإيجاري تنشأ على مستوى الدائرة تسمى: " لجنة الدائرة "¹⁷ التي يتم تعيينها بقرار من الوالي لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد يترأسها رئيس الدائرة، وهي تتكون من:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية.
- ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن.
- ممثل المدير الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية.
- ممثل ديوان الترقية والتسيير العقاري.
- ممثل الصندوق الوطني للسكن.
- ممثل المنظمة الوطنية للمجاهدين.

منهوج عبد القادر، عنوان المقال: الحق في السكن للفئات ذات الدخل المحدود في إطار السكن العمومي الإيجاري
علاوة على هؤلاء الأعضاء المحددين أحاز المرسوم لهذه اللجنة الاستعانة بأي شخص، سلطة أو هيئة
بهدف مساعدتها في أشغالها لكن دون تحديد صفتهم.

إن عمل لجنة الدائرة في غاية الأهمية باعتباره أحد المراحل الضرورية قبل استفادة المواطن من
السكن ولأجل ذلك صدر قرار وزاري مشترك بتاريخ 07 فبراير 2009 يحدد كفاءات عملها¹⁸. ولقد
أوكل المشرع الجزائري لهذه اللجنة مهام حددت بموجب المادة 15 من المرسوم التنفيذي وهي:

- البث في كل طلب.
- التأكد من تطابق كل طلب مع الشروط المتطلبة لمنح السكن.
- الفصل في صحة الطابع الاجتماعي للطلبات على أساس نتائج التحقيقات التي قامت بها فرق
التحقيق.
- الترتيب حسب الأولوية للطلبات الواردة من طالبي السكنات.

ومما ينبغي الإشارة إليه في هذا الصدد أنه يتعين على لجنة الدائرة خلال القيام بمهامها الاطلاع
على البطاقة الوطنية للسكن، حيث تدون فيها كل قرارات منح السكنات العمومية الإيجارية والسكنات
الاجتماعية التساهمية والسكنات التي تم اقتناؤها في إطار البيع بالإيجار والأراضي ذات الطابع الاجتماعي
وإعانات الدولة الممنوحة لشراء أو بناء سكن¹⁹. ومما لا شك فيه أن البطاقة الوطنية للسكن تعد أداة
مراقبة تمكن من محاربة المضاربين في السكن وتساهم في منح السكن لمستحقه.

لقد أُلزم القرار الوزاري المشترك الصادر في 2009 والمحدد لكفاءات عمل لجنة منح السكن
العمومي الإيجاري ولجنة الطعن بحضور جميع أعضائها لصحة اجتماعاتها، وفي حالة عدم اكتمال النصاب
يتم تأجيل الاجتماع من قبل رئيس الدائرة لتاريخ لاحق لا يتعدى ثمانية 08 أيام وحينئذ يصبح اجتماع
اللجنة ومداولاتها صحيحا مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين، على أن تؤخذ قراراتها بالأغلبية البسيطة
كما يكون تداولها بمقر الدائرة المعنية.²⁰

وفقا للمادتين 20 و 21 من المرسوم التنفيذي 08-142 فإنه يقوم رئيس الدائرة بتعيين أعضاء
فرق التحقيق ويقوم هؤلاء بتأدية اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة إقليميا، وسعيا من أجل النزاهة في
القيام بمهامهم أقر المشرع الجزائري لهؤلاء الأعضاء ضمانات: تتعلق بحمايتهم من كل أشكال الضغط أو
التدخل التي من شأنها أن تعيق سير عملهم، ومنح لهم تعويضا جزافيا نظير هذا العمل. علاوة عن ذلك تم
منعهم صراحة من دراسة ملفات سكنات أزواجهم أو أصولهم أو فروعهم أو أقربائهم من الدرجة الرابعة.

يتم الفصل بين الطلبات المقبولة والمرفوضة من قبل لجنة الدائرة، كما يجب أن تكون الطلبات غير المقبولة محل رفض كتابي مبرر يبلغ للمعني بالأمر، أما بالنسبة للطلبات المقبولة فإنه وفقا للمادة 23 من المرسوم التنفيذي 08-142 ينبغي تسجيلها للتحقيق والدراسة ويتم ذلك على كاشفين متباينين يقوم رئيس الدائرة بالتأشير عليهما وجوبا، أحدهما يخص طالبي السكن البالغين خمسة وثلاثين 35 سنة فأكثر، والآخر يخص فئة طالبي السكن الأقل من خمسة وثلاثين 35 والعبارة بتاريخ استيلاء الطلب.

إن إعطاء الفرصة لأقل من 35 سنة في الحصول على سكن هو إجراء في غاية الأهمية، ومن شأنه أن يشجع في مسألة التمكين في الحصول على سكن، إلا أنه قد يؤثر على الحصة المخصصة للفئات الأكثر من 35 التي قد تكون بحاجة ماسة إلى السكن. وفي هذا الشأن ترى المقررة الخاصة أن تخصيص 40% في كل البرامج السكنية للفئات الأقل من 35 سنة مثير للجدل على أساس أن طالبي السكن الذي تكون أعمارهم 35 فأكثر يشكلون الفئة الأكثر حاجة إلى مساعدة سكنية وتدعم رأيها وفقا للطلبات المقدمة في الجزائر العاصمة سنة 2011 بحيث مثل طالبوا السكن الأقل من 35 سنة نسبة 9.07% من مجموع الطلبات المسجلة بينما شكل طالبوا السكن الذين تتراوح أعمارهم بين 35 و50 سنة 46.14% من مجموع الطلبات المسجلة.²¹

ويبدو لنا أن هذا التحليل منطقي إذ عموما لا ينبغي أن يكون الحق في التمكين للحصول على هذا النوع من السكن ممنوحا لفئات عمرية على حساب فئات أخرى، إلا أننا نرى أن العبارة بالطلبات المقبولة وليس المسجلة فكثيرا ما يتم إقصاء أعداد معتبرة عند معالجة الطلبات.

الفرع الثاني: معالجة الطعون على مستوى الولاية

لقد سمح المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 08-142 لكل طالب سكن يرى بعد نشر القوائم المؤقتة أنه أجحف في حقه بتقديم طعن²² لدى لجنة الطعن التي تنشأ على مستوى كل ولاية مقابل تسليمه وصل استيلاء. وينبغي أن يكون هذا الطعن مستوفيا للضوابط التالية نوجزها فيما يلي:

1- اشترط المشرع الجزائري أن يكون هذا الطعن كتابيا ومدعما بالمعلومات والوثائق الضرورية، إلا أنه لم يحدد طبيعة هذه الوثائق. فهل هي وثائق تخصه وتثبت وتدعم أحقيته في السكن؟ أو أنها تخص أحد

المستفيدين مؤقتا الذي نشر اسمه في القائمة وليس له أولوية الحصول على هذا السكن.

2- إن الأجل المحدد للطعن هو ثمانية 08 أيام يبدأ احتسابها من تاريخ نشر القوائم المؤقتة.

منهوج عبد القادر، عنوان المقال: الحق في السكن للفئات ذات الدخل المحدود في إطار السكن العمومي الإيجاري

3- إن الجهة المختصة بدراسة هذه الطعون هي لجنة الطعن التي يتم استحداثها على مستوى الولاية.

4- يتوجب على لجنة الطعن أن تقوم بدراسة الطعون المقدمة إليها في أجل لا يتعدى 30 يوما.

5- بعد دراسة الطعون تبلغ لجنة الطعن القرارات المتخذة إلى لجنة الدائرة التي تتولى عملية الاستخلاف

بناء على قوائم الانتظار التي تكون قد أعدتها مسبقا.

بناء على هذه الأحكام المتعلقة بالطعن، والتي من شأنها أن تعطي لعملية توزيع السكنات العمومية

الإيجارية نزاهة وشفافية، نلاحظ وجود بعض الثغرات التي قد تعيق الهدف المرجو للطعن وبالتالي قد تؤثر

على تمكين المواطن من الحق في السكن:

1- نلاحظ أنه لم يتم توضيح التاريخ الذي يتم على أساسه احتساب مدة 30 يوما المخصصة لدراسة

الطعون من قبل لجنة الطعن: فهل يتم احتسابها من تاريخ انتهاء أجل 08 أيام للطعون سالف الذكر،

أو من يوم نشر القوائم المؤقتة؟

2- كان على المشرع لإضفاء النزاهة على عملية توزيع السكنات العمومية الإيجارية أن لا يكتفي بتبليغ

قرارات لجنة الطعن للجنة الدائرة للقيام بالاستخلاف، وإنما نشر هذه القرارات مجددا لكي يتمكن

مقدمي الطعون من الاطلاع عليها.

3- لم يوضح المشرع الجزائري صراحة المقصود من الطعن فهل يكفي كتابة طعن يوضح فيه أنه يستحق

السكن فعلا؟ أم أنه يتم الطعن في الأشخاص الذين لا يملكون الحق أو أولوية الحصول على السكن

و ظهرت أسماؤهم حين نشر القوائم.

المبحث الثاني: شغل السكن العمومي الإيجاري

يتم شغل السكن العمومي الإيجاري عن طريق عقد إيجار²³ مقيد بدفتر شروط²⁴ يجمع بين الهيئة

المؤجرة والمستفيد لمدة ثلاث 03 سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية. ولذلك نتناول نشأة العلاقة

الإيجارية (المطلب الأول)، ثم قابلية السكن العمومي الإيجاري للتملك عن طريق التنازل (المطلب الثاني).

المطلب الأول: نشأة العلاقة الإيجارية

إن عقود الإيجار التي يتم بموجبها شغل السكنات العمومية الإيجارية تختلف عن عقود الإيجار العادية، فهي

تتسم بقواعد استثنائية تتماشى مع سياسة الدولة الرامية إلى توفير السكن للفئات المعنية بصيغة السكن

العمومي الإيجاري، الأمر الذي جعل العلاقة الإيجارية تأخذ طابع خاص.²⁵

الفرع الأول: عقد الإيجار

لقد أوجب المرسوم التنفيذي 08-142 أن يحدد عقد الإيجار تاريخ سريانه، والذي يجب أن يتطابق مع تاريخ الاستفادة وتعيين واستعمال العين المؤجرة ومبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية والكيفيات المتعلقة بتسديدها أو مراجعتها المحتملة وكذا مبلغ الضمان.²⁶

وعمقتى الفقرة 4 من المادة 44 من المرسوم التنفيذي سالف الذكر، يجب أن ينص عقد الإيجار أيضا على منع أي إيجار من الباطن²⁷، أو أي نقل لحق الإيجار مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 98-43 المؤرخ في أول فبراير 1998 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته²⁸ وكذا العقوبات التي يتعرض لها المخالفون.

ينبغي التنويه في هذا الصدد أن المشرع الجزائري أحال إلى تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 98-43 سالف الذكر، إلا أنه ألغى سنة 2016 بموجب المرسوم التنفيذي 16-310²⁹، وعلى هذا الأساس يجب على المشرع الجزائري أن يراجع نص المادة 44 في فقرتها 03 بما يتوافق وهذه التعديلات الجديدة.

ووفقا لدفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات الذي تضمنه الملحق الثاني من المرسوم 08-142 المستأجر للسكن العمومي الإيجاري، فإنه ينبغي على المستأجر أن يتعهد بشغل مسكنه بصفة مستمرة ودائمة، وفي حالة عدم الشغل الفعلي للسكن لأسباب غير مبررة لمدة ستة 06 أشهر دون انقطاع فإنه يؤدي- حسب المادة 47 من المرسوم التنفيذي 08-142- إلى فسخ عقد الإيجار وبترتب عليه أيضا منح السكن من جديد.

إلا أن الملاحظ في هذا الصدد أن العديد من السكنات شاغرة وغير مستغلة حسب ما يشترطه القانون رغم وجود هذا النص القانوني الصريح، لذلك لا بد من تفعيل المادة 47 سالف الذكر بغية المساهمة في القضاء على أزمة السكن.³⁰

وتجدر الإشارة إلى أنه يجوز للمستأجرين أن يتبادلوا سكناتهم العمومية الإيجارية التي يشغلونها متى كانوا يقيمون في نفس المنطقة، وذلك لغرض استعمال أفضل للعائلة. إلا أن هذا التبادل لا بد أن يخضع لضوابط تتعلق بواجب إخطار المصلحة المؤجرة، ويتعين على هذه الأخيرة أن تعرض الطلب أمام اللجنة المختصة إقليميا بتوزيع السكنات. وفي هذه الحالة يبقى قبول المصلحة المؤجرة من عدمه متوقف على هذه اللجنة.³¹

الفرع الثاني: نقل الحق في الإيجار

لقد ضبط المرسوم التنفيذي 16-310³² شروط نقل حق الإيجار للسكنات العمومية الإيجارية الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، حيث سمح المشرع بإمكانية انتقال حق الإيجار من الشاغل الأصلي إلى أصوله أو فروعه ممن تتوفر فيهم الشروط القانونية³³، وهو بهذا الشكل يمثل أهم امتيازات صيغة السكن العمومي الإيجاري.³⁴

ويمكن إجمال شروط نقل حق الإيجار فيما يلي:

1- لا يمكن نقل حق الإيجار إلا للأشخاص الذين حددتهم المادة 02 من المرسوم التنفيذي 16-310 والذين يمكن تصنيفهم إلى فئتين:

***الفئة الأولى:** وهم الأشخاص الذين لهم صلة قرابة مع المستأجر ويستوفون شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري، والمقصود بصلة القرابة هم الفروع والأصول. وفي هذا الشأن يمكن القول أن المشرع وسع من الأشخاص المستفيدين من نقل حق الإيجار بأن أضاف الأصول مقارنة مع المرسوم التنفيذي الملغى رقم 98-43 الذي كان يعطي حق التنازل فقط لفروع المستأجر.³⁵ تجدر الملاحظة في هذا الصدد أن المشرع رغم توضيحه لصلة القرابة إلا أنه لم يحدد درجة الفروع بخلاف المرسوم التنفيذي 98-43 الذي منح إمكانية الاستفادة من نقل حق الإيجار للفروع من الدرجة الأولى.³⁶

***الفئة الثانية:** وهي تتعلق بالأشخاص الذين يمكن أن يستفيدوا بصفة استثنائية من نقل حق الإيجار رغم عدم استيفائهم لشروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري³⁷ وهي تضم:

- الشاغلون الذين لهم صلة قرابة أو مصاهرة مع المستأجر بالنسبة للسكنات العمومية الإيجارية التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004.

- كل شاغل آخر للسكن العمومي الإيجاري ليس لديه صلة قرابة أو صلة مصاهرة مع المستأجر بالنسبة للسكنات العمومية الإيجارية التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004.

2- يشترط في نقل حق الإيجار أن يكون صريحا ومكتوبا من قبل المؤجر.

3- يجب على طالب نقل حق الإيجار أن يتعهد مسبقا باقتناء السكن المشغول متى تعلق الأمر بنقل حق إيجار للفئة الثانية سالف الذكر، وهي نفسها الحالة 2 و3 المحددة في المادة 2 من المرسوم التنفيذي 08-

4- يشترط تصفية جميع مبالغ الإيجار غير المدفوعة التي على الشاغل دفعها.

5- يشترط دفع غرامة مالية للخرينة العمومية يتم احتسابها على أساس ثمن التنازل على النحو الآتي: 10% من ثمن التنازل بالنسبة للشاغل الذي لديه صلة قرابة أو صلة مصاهرة مع صاحب الحق، و 20% بالنسبة للشاغل الذي ليست لديه صلة قرابة أو مصاهرة مع صاحب الحق إيجار السكن المعني.

وينبغي التنويه في هذا الصدد أن انتهاء سريان نقل حق الإيجار بالنسبة للفئة الثانية للحالات الاستثنائية حدد وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 16-310 بتاريخ 31 ديسمبر 2017، إلا أن هذا التاريخ تم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-01 وتم تمديده إلى غاية 31 ديسمبر 2019.³⁸

المطلب الثاني: قابلية السكن العمومي للإيجار للتملك عن طريق التنازل

لقد أجاز المشرع الجزائري التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية، بحيث أصدر مرسوم تنفيذي رقم 18-153³⁹ تطبيقا لأحكام المادة 41 من قانون المالية لسنة 2001⁴⁰ والمادة 209 من قانون المالية لسنة 2002⁴¹، وسمح بموجبه للشاغلين الشرعيين للأمولاك العقارية ذات الاستعمال السكني باقتناء سكنهم.

الفرع الأول: شروط التنازل عن السكن العمومي للإيجار

يعرف التنازل عن الأملاك العقارية بأنه إجراء قانوني استحدثه المشرع الجزائري، القصد منه تحويل الملكية العقارية من المالك إلى المستأجر، حيث تقوم الدولة بنقل الأملاك العقارية إلى الشاغل الشرعي لها.⁴²

بمقتضى المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 يتم التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية لفائدة شاغليها الشرعيين من ذوي الجنسية الجزائرية، ويكون ذلك على أساس قيمتها التجارية، ولقد أشارت الفقرة 02 من ذات المادة أن تحديد القيمة التجارية يتم بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن.

وبالفعل أصدر المشرع الجزائري هذا القرار المشترك في 10 يونيو 2020⁴³، وحدد في المادة 02 منه السعر المرجعي للمتر المربع على النحو التالي:

- 12.000,00 دج للمتر المربع بالنسبة للسكنات الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004.

منهوج عبد القادر، عنوان المقال: الحق في السكن للفئات ذات الدخل المحدود في إطار السكن العمومي الإيجاري

- 20.000,00 دج للمتر المربع بالنسبة للسكنات الموضوعة حيز الاستغلال بين سنة 2004 و2009.
- 25.000,00 دج للمتر المربع بالنسبة للسكنات الموضوعة حيز الاستغلال بين سنة 2010 و2014.
- 30.000,00 دج للمتر المربع بالنسبة للسكنات الموضوعة حيز الاستغلال من سنة 2015 إلى يومنا هذا.

إن التنازل على السكنات العمومية الإيجارية مرتبط بالضوابط التالية:

- 1- إن جواز التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية مسموح للشاغلين الشرعيين.
- 2- يمكن لشاغلي السكنات العمومية الإيجارية اقتناء سكنهم إما بدفع كامل الثمن فورا أو بالتقسيط، كما يستفيدون من خصم مبالغ الإيجار المدفوعة منذ تاريخ شغل السكن.
- 3- يستفيد طالب اقتناء السكن من تخفيض قدره 10% من ثمن التنازل في حالة دفع كامل الثمن فورا.
- 4- في حالة اختيار طالب اقتناء السكن صيغة الشراء بالتقسيط يجب أن يقدم عند إبرام عقد البيع دفع أولى بنسبة 05% من ثمن التنازل يتضمن مبلغ الضمان المدفوع، على أن يطبق على الباقي نسبة فائدة 01% في السنة. ويستفيد من أجل 10 سنوات لدفع ثمن التنازل، كما يجب أن يتضمن عقد البيع بندا يمنع إعادة بيع هذا السكن قبل دفع مبلغ التنازل كاملا.
- 5- يمكن لمقتني السكن بالتقسيط الاستفادة من تخفيض مبلغ التنازل على النحو التالي:

● 07% إذا كانت المدة المتفق عليها تساوي أو أقل من 03 سنوات.

● 05% إذا كانت المدة المتفق عليها تزيد عن 03 سنوات وتقل عن 05 سنوات أو تساويها.

وجدير بالإشارة في هذا الصدد أنه وفقا لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153 رتب المشرع الجزائري جزاءات مالية في حالة في حالة عدم تسديد المستحقات الشهرية بعد شهر واحد من التاريخ المحدد لها وذلك بتطبيق زيادة نسبتها 01%، كما قد يتم إلغاء البيع متى لم يدفع الطالب الراغب في شراء السكن لمدة ستة 06 أشهر المستحقات الشهرية بصفة متتالية.

الفرع الثاني: كيفيات التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية

تمر عملية التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية باعتبارها أملاك عقارية تابعة للدولة ومسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري بعدة مراحل فصلها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 18-153 في المواد من 18 إلى 22، إذ يتم إيداع طلب الشراء لدى لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري، لتقوم هذه الأخيرة بدراسة الطلب والبت في، لتتولى لجنة أخرى دراسة الطعون في حالة رفض الطلب.

أولاً: مرحلة إيداع الطلب

يجب إيداع طلب شراء السكنات العمومية الإيجارية لدى لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري⁴⁴ من قبل المعني بالأمر (الطالب) مرفقا بالملف الآتي المحدد في المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 18-153: عقد الإيجار، وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار صادرة عن المصلحة المسيرة و نسخة من بطاقة هوية الطالب.⁴⁵

ثانياً: مرحلة دراسة الطلب وتأكيده

لقد قلص المشرع الجزائري من مدة دراسة الطلب، إذ بخلاف ما كان معمول به سابق حيث كانت للجنة الدائرة مهلة ثلاثة (03) أشهر للبت في طلبات الشراء، أصبحت تتولى لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري الفصل في كل طلب شراء في أجل شهر (1) ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، ويتوجب عليها أن تبلغ قرارها و ثمن التنازل ووثيقة الالتزام بالشراء إلى الطالب المعني بالأمر عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام. وفي هذا الشأن نميز بين حالتين:

- 1- **حالة القبول:** إذ يتوجب على الطالب في حالة قبول طلبه أن يؤكد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر (1) ابتداء من تاريخ إستيلائه للتبليغ ليقوم بتسديد الثمن حسب الصيغة التي اختارها.
- 2- **حالة الرفض:** وفي هذه الحالة يجب أن يكون رفض طلب الشراء مبررا ويبلغ أيضا للطالب.

ثالثاً: مرحلة الطعن

لقد أجاز المشرع الجزائري الطعن في قرارات لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري لدى لجنة الطعون⁴⁶ التابعة لمديرية الولاية المكلفة بالسكن أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الإدارية وذلك في أجل شهر (1) من تاريخ استيلاء التبليغ.

منهوج عبد القادر، عنوان المقال: الحق في السكن للفئات ذات الدخل المحدود في إطار السكن العمومي الإيجاري على أن تكلف لجنة الطعن بالبث في الطعون المقدمة إليها في أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ الإخطار، ونلاحظ في هذا الشأن أن هذه المدة مختلفة عما كان معمول به في ظل المرسوم التنفيذي 03-269 الملغى والتي كانت محددة بشهر.

خاتمة:

لقد خصص المشرع الجزائري للفئات ذات الدخل المحدود التي لا تسمح مواردهم في الحصول على السكن صيغة السكن العمومي الإيجاري، ووضع الإطار القانوني المنظم لهذه الصيغة من خلال المرسوم 08-142 الذي يحدد قواعد منح هذا النوع من السكن وكذا مختلف النصوص القانونية الأخرى المرتبطة به.

ولقد بينت هذه الدراسة أن الحق في السكن للفئات ذات الدخل المحدود في إطار السكن العمومي الإيجاري هو ليس حق مطلق، وإنما مقيد سواء من خلال وجوب توافر جملة من الشروط القانونية للاستفادة من هذا النمط السكني، وكذا حسب ماهو متوفر من البرنامج السكني يضاف إلى ذلك أن توزيع السكن يرتبط أيضا بتوفير الخدمات والمرافق الأساسية.

على ضوء ما سبق سحلنا العديد من النقاط الإيجابية التي من شأنها أن تمكن المواطن من الحق في السكن:

- تخصيص 40% من البرامج السكنات العمومية الإيجارية للفئة العمرية التي تقل أعمارهم عن خمسة وثلاثين 35 سنة.
- إنشاء البطاقة الوطنية للسكن والعمل بها من شأنها أن يضمن التوزيع العادل للسكنات ويضع حدا للمضاربين.
- تخصيص مبلغ زهيد لبدل الإيجار وهو ما يساهم في تحقيق الغاية التي من أجلها تم استحداث صيغة السكن العمومي الإيجاري.
- السماح بإمكانية انتقال الحق في الإيجار للأصول والفروع وفق شروط معينة من شأنه تسوية وضعية العديد من السكنات.
- يبدو أن إقرار التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية وفقا للشروط المطلوبة يسمح للمستفيدين من هذه السكنات من التحول من مجرد مستأجرين إلى مالكين لها.

لكن على الرغم من الكثير من النقاط الإيجابية إلا أن هناك بعض الملاحظات التي يجب على المشرع استدراكها خصوصا وأن وزارة السكن والعمران والمدينة تعمل على مراجعة معايير الاستفادة من السكن الاجتماعي⁴⁷.

الاقتراحات:

- لا بد من إعادة النظر في شرط الدخل الشهري الذي ينبغي ألا يتجاوز 24.000 دج.
- إعادة النظر في شرط عدم توافر مانع من موانع الاستفادة بالنسبة للزوج (ة) في حالة فك الرابطة الزوجية، إذ أن الكثير من طالبي السكن العمومي الإيجاري رفضت طلباتهم بحجة أن الزوجة تملك سكن أو عقار.
- تفعيل الأحكام المتعلقة بالطعن بعد نشر القوائم المؤقتة بما يكفل حق المواطن في تمكينه من السكن لاسيما الإطلاع على قرارات لجنة الطعن.
- تفعيل الدور الرقابي والردعي لمنع المستفيدين من التحايل على النصوص القانونية حين إقدامهم على بيع السكنات الاجتماعية بغير الطرق القانونية.
- على المشرع الجزائري أن يوضح أكثر الأحكام الواردة في المادتين 09 و 12، المتعلقة بالصور الاستثنائية للاستفادة من السكن العمومي الاجتماعي.
- نقترح أيضا عدم الاكتفاء بنشر قوائم الاستفادة من السكنات الاجتماعية الإيجارية في مقر المجلس الشعبي البلدي والأماكن العمومية حسب ما تقتضيه المادة 30 من المرسوم التنفيذي 08-142، بل ينبغي علاوة على ذلك أن يتم نشر صور وبيانات المستفيدين في صفحة مواقع التواصل الاجتماعي المخصصة للدائرة، وهذا من أجل إضفاء النزاهة والشفافية.

قائمة المراجع:

أولاً: النصوص القانونية

1- القوانين:

- قانون رقم 06-2000 مؤرخ في 23 ديسمبر 2000 يتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج ر عدد 80.
- قانون رقم 01-21 مؤرخ في 22 ديسمبر 2001 يتضمن قانون المالية لسنة 2002، ج ر عدد 79.

2- المراسيم:

- مرسوم رئاسي رقم 20-442 مؤرخ في: 30 ديسمبر 2020 يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020 في الجريدة الرسمية للجمهورية الديمقراطية الشعبية. ج ر عدد 82.
- مرسوم رقم 76-147 مؤرخ في 23 أكتوبر 1976 يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر عدد 12 لسنة 1977.
- مرسوم تنفيذي رقم 91-147 مؤرخ في 12 مايو 1991 يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها. ج ر عدد 25.
- مرسوم تنفيذي رقم 93-08 مؤرخ في 02 يناير 1992 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 91-147 مؤرخ في 12 مايو 1991 يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها. ج ر عدد 02.
- مرسوم تنفيذي رقم 98-42 مؤرخ في 1 فبراير 1998 يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإجارية ذات الطابع الاجتماعي وكفاءات ذلك. ج ر عدد 05.

- مرسوم تنفيذي رقم 43-98 مؤرخ في 1 فبراير 1998 يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته. ج ر عدد 05.
- مرسوم تنفيذي رقم 142-08 مؤرخ في 11 مايو 2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري. ج ر عدد 24.
- مرسوم تنفيذي رقم 310-16 مؤرخ في 30 نوفمبر 2016 يحدد شروط نقل حق الإيجار الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته. ج ر عدد 70.
- مرسوم تنفيذي رقم 01-18 مؤرخ في 04 يناير 2018 يعدل المرسوم تنفيذي رقم 310-16 مؤرخ في 30 نوفمبر 2016 يحدد شروط نقل حق الإيجار الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته. ج ر عدد 01.

3- القرارات:

- قرار مؤرخ في 04 سبتمبر 1988 يتعلق بشهادتي الإقامة والإيواء، ج. ر عدد 39.
- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 13 سبتمبر 2008 يحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر. ج ر عدد 57.
- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 07 فبراير 2009 يحدد كيفيات عمل لجنة منح السكن العمومي الإيجاري ولجنة الطعن. ج ر عدد 21.
- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 10 يونيو 2020 يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري. ج ر عدد 59.

ثانيا: المؤلفات

منهوج عبد القادر، عنوان المقال: الحق في السكن للفئات ذات الدخل المحدود في إطار السكن العمومي الإيجاري

- نبيل صقر، النشاط العقاري البناء، السكن والتعمير: سلسلة نصوص تنظيمية وتشريعية، دار الهدى، الجزائر 2014.

- وائل أنور بندق، التنظيم الدولي لحقوق الإنسان، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، دون تاريخ طبعة.

ثالثا: المقالات الفقهية

- دوة آسيا، تملك السكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، العدد 13، 2018.

- عبد الله قادية، آليات دعم السكن للعامل في التشريع الجزائري، مجلة القانون الدولي والتنمية، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم -، مخبر القانون الدولي للتنمية المستدامة، مجلد 06، عدد 02، 2019.

- القطبي محمد، تسيير السكن العمومي الإيجاري في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد 06، جوان 2018.

- قاسمي شوقي ومرغاد بشير الدين، تطور آليات توزيع السكن في التشريع الجزائري: مقارنة سوسيو-قانونية، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 15، جوان 2017.

- كريم حرز الله، الطبيعة القانونية للتنازل عن الأملاك التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف - المسيلة، المجلد 05، العدد 01، 2020.

رابعا: رسائل الدكتوراه والماجستير

1- رسائل الدكتوراه:

- أحمد عبادة، الحق في السكن اللائق في ضوء القانون الدولي لحقوق الإنسان والتشريع الجزائري، جامعة الجيلالي الياصب بسيدي بلعباس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2019/2018.

- دروازي عمار، آليات توفير وتوزيع السكن الاجتماعي في التشريع الجزائري، أطروحة نيل شهادة الدكتوراه، جامعة الحاج لخضر باتنة-1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2018/2017.
- جعود كمال، الحماية القانونية لمستأجر الأماكن ذات الاستعمال السكني في القانون المدني الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة وهران2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2018/2017.

2- مذكرات الماجستير:

- ناجي يسمينة، إيجار سكنات ديوان الترقية والتسيير العقاري(إيجار السكنات العمومية)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة الإخوة منتوري-قسنطينة-، كلية الحقوق، 2018/2017.

خامسا: التقارير

- تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في هذا السياق، راكيل رولنك، الأمم المتحدة، مجلس حقوق الإنسان، الدورة التاسعة عشرة، 26 ديسمبر 2011، A/HRC/19/53/Add.2.

سادسا: مواقع الانترنت

- www.mhuv.gov.dz

- www.aps.dz

هوامش:

¹ تنص المادة 01/ 25 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان: " لكل شخص حق في مستوى معيشة يكفي لضمان الصحة والرفاهة له ولأسرته، وخاصة على صعيد المأكل والملبس والسكن والعناية الطبية وصعيد الخدمات الاجتماعية الضرورية...". وتنص المادة 11 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية: " تقرر الدول الأطراف في هذا العهد بحق كل شخص في مستوى معيشي كاف له ولأسرته، يوفر ما يفي بحاجتهم من الغذاء والكساء

والمأوى، وبحقه في تحسين متواصل لظروفه المعيشية". أنظر: وائل أنور بندق، التنظيم الدولي لحقوق الإنسان، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2004، ص 185 / 19.

² تنص المادة 63 فقرة 03 من المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في: 30 ديسمبر 2020 يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020 في الجريدة الرسمية للجمهورية الديمقراطية الشعبية. ج ر عدد82: " تسهر الدولة على تمكين المواطن من: الحصول على سكن، لاسيما للفئات المحرومة." ³ إطلاق برنامج جديد بمليون وحدة سكنية للفترة 2020-2024. www.aps.dz تاريخ الاطلاع: 2020/11/05.

⁴ هناك عدة صيغ سكنية: السكن الموجه للبيع بالإيجار، السكن الترقوي المدعم، السكن العمومي الإيجاري، السكن الترقوي العمومي، السكن الريفي، السكن الترقوي العمومي الموجه للحالية الجزائرية المقيمة خارج الوطن. أنظر: موقع وزارة السكن وال عمران والمدينة. www.mhuv.gov.dz

⁵ " وقد تداولت على هذه الصيغة عدة تسميات، منها السكن الحضري المحطط، ثم السكن الاجتماعي منذ سنة 1973، ثم الاجتماعي التابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري خلال العشريتين الثمانينات والتسعينات، ليصير المسكن الاجتماعي الإيجاري الحضري وهذا منذ 1997". نقلا عن: أحمد عبادة، الحق في السكن اللائق في ضوء القانون الدولي لحقوق الإنسان والتشريع الجزائري، جامعة الجبالي الياوس بسيدي بلعباس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2019/2018، ص 144.

⁶ أنظر: موقع وزارة السكن وال عمران والمدينة: www.mhuv.gov.dz

⁷ مرسوم تنفيذي رقم 91-147 مؤرخ في 12 مايو 1991 يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها. ج ر عدد 25. المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-08 المؤرخ في 02 يناير 1992. ج ر عدد 02.

⁸ ناجي يسمينة، إيجار سكنات ديوان الترقية والتسيير العقاري (إيجار السكنات العمومية)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة الإخوة منتوري-قسنطينة-، كلية الحقوق، 2017/2018، ص 07.

⁹ مرسوم تنفيذي رقم 08-142 مؤرخ في 11 مايو 2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري. ج ر عدد 24. يلغي المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 1 فبراير 1998 يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكفاءات ذلك. ج ر عدد 05.

¹⁰ أنظر المادة 09 و12 من المرسوم التنفيذي 08-142.

¹¹ - تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 98-42 الملغى : " يمكن أن يطلب الاستفادة من السكنات، موضوع هذا المرسوم، كل شخص طبيعي مقيم منذ سنة على الأقل في البلدية التي توجد فيها مشاريع المساكن الاجتماعية المقرر توزيعها."

- ¹² - قاسمي شوقي ومرغاد بشير الدين، تطور آليات توزيع السكن في التشريع الجزائري: مقارنة سوسيو قانونية، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 15، جوان 2017، ص 171.
- ¹³ - قرار مؤرخ في 13 ديسمبر 2008 يحدد نموذجي طلب السكن العمومي الإيجاري والتصريح الشريفي، ج.ر عدد 18.
- ¹⁴ - قرار مؤرخ في 04 سبتمبر 1988 يتعلق بشهادتي الإقامة والإيواء، ج.ر عدد 39. تنص المادة 1 منه على أنه يمكن كل شخص أن يطلب لدى مصالح البلدية التي يقيم فيها عادة الوثيقة التي تثبت إقامته والتي تدعى " شهادة الإقامة. وتضيف المادة 2 منه على أنه يمكن الحصول على هذه الشهادة باستظهار إحدى الوثائق التالية: بطاقة الناخب، عقد ملكية السكن المشغول، عقد الكراء أو الوصل الأخير للكراء، سند احتلال الوظيفة أو المصلحة، الوصل الأخير للكهرباء والغاز، الوصل الأخير للماء أو الهاتف.
- ينبغي التنويه أن هناك تفاصيل إجراءات جديدة تضمنتها التعليمات الوزارية رقم 27 المؤرخة في 27 أكتوبر 2019 المتعلقة بشهادة الإيواء بحيث: "لا يمكن، بأي حال من الأحوال، الاعتداد بشهادة الإيواء أو بشهادة الإقامة الصادرة على أساسها كإثبات إقامة للمطالبة بسكن اجتماعي بمختلف صيغته ولا يمكن أن تعوض المعاينة الميدانية لإثبات الإقامة الدائمة بالبلدية." للمزيد من التفاصيل أنظر: شهادة الإيواء، موقع وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية: www.interieur.gov.dz تاريخ الإطلاع: 2020/11/10 على الساعة 10:45.
- ¹⁵ - أنظر ملحق التصريح الشريفي الوارد في: قرار مؤرخ في 13 ديسمبر 2008 يحدد نموذجي طلب السكن العمومي الإيجاري والتصريح الشريفي، ج.ر عدد 18.
- ¹⁶ أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 98-42.
- ¹⁷ المادة 13 من المرسوم التنفيذي 08-142.
- ¹⁸ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 07 فبراير 2009 يحدد كفاءات عمل لجنة منح السكن العمومي الإيجاري ولجنة الطعن. ج. ر عدد 21.
- ¹⁹ أنظر الفصل الرابع من المرسوم التنفيذي 08-142 بعنوان: البطاقة الوطنية للسكن في المواد من 59 إلى 62.
- يراجع أيضا: مذكرة منشور رقم 01 مؤرخة في 08 أبريل 2018 الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة تعادل وتتمم مذكرة منشور رقم 01 مؤرخ في 16 أكتوبر 2014. المتعلق بإقصاء، بصفة استثنائية، بعض الفئات من المستفيدين من المراقبة الإيجابية في البطاقة الوطنية للسكن ومن القواعد المرجعية الأخرى.
- ²⁰ المادة 05، 06 و 07 من القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 07 فبراير 2009 يحدد كفاءات عمل لجنة منح السكن العمومي الإيجاري ولجنة الطعن

- ²¹ تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في هذا السياق، راكيل رولنك، الأمم المتحدة، مجلس حقوق الإنسان، الدورة التاسعة عشرة، 26 ديسمبر 2011، A/HRC/19/53/Add.2، ص 13 و 14.
- ²² أنظر المواد من 39 إلى 43 من الفرع الرابع بعنوان: كفيات من الطعن المرسوم التنفيذي رقم 08-142.
- ²³ أنظر الملحق الأول: عقد الإيجار النموذجي الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 08-142.
- ²⁴ أنظر الملحق الثاني: دفتر شروط يحدد حقوق وواجبات الهيئة المؤجرة والمستأجرة الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 08-142.
- ²⁵ القطبي محمد، تسيير السكن العمومي الإيجاري في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد 06، جوان 2018، ص 57 و 58.
- ²⁶ أنظر المادة 44 / 3 من المرسوم التنفيذي 08-142.
- ²⁷ وهو ما أشار إليه الملحق الأول: عقد إيجار نموذجي في المادة 12 تحت عنوان: " الإيجار من الباطن " التي تنص: " يلتزم المستأجر بشغل المسكن موضوع هذا العقد بصفة شخصية ومستمرة، وبعدهم إيجار من الباطن كلياً أو جزئياً أو ترك شغله من طرف الغير ولو بصفة مؤقتة. "، أنظر أيضاً: المادة 02/06 من دفتر شروط يحدد حقوق وواجبات الهيئة المؤجرة والمستأجرة .
- ²⁸ مرسوم تنفيذي رقم 98-43 مؤرخ في 1 فبراير 1998 يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكفياته. ج ر عدد 05.
- ²⁹ مرسوم تنفيذي رقم 16-310 مؤرخ في 30 نوفمبر 2016 يحدد شروط نقل حق الإيجار الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكفياته. ج ر عدد 70. المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 18-01 مؤرخ في 04 يناير 2018 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 16-310 مؤرخ في 30 نوفمبر 2016 يحدد شروط نقل حق الإيجار الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكفياته. ج ر عدد 01.
- ³⁰ دروازي عمار، آليات توفير وتوزيع السكن الاجتماعي في التشريع الجزائري، أطروحة نيل شهادة الدكتوراه، جامعة الحاج لخضر باتنة-1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017/2018، ص 335 و 336.
- ³¹ المادة 15 من المرسوم رقم 76-147 مؤرخ في 23 أكتوبر 1976 يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر محل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج.ر عدد 12 لسنة 1977.
- ³² مرسوم تنفيذي رقم 16-310 مؤرخ في 30 نوفمبر 2016 يحدد شروط نقل حق الإيجار الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكفياته. ج.ر عدد 70.
- ³³ جعوود كمال، الحماية القانونية لمستأجر الأماكن ذات الاستعمال السكني في القانون المدني الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة وهران 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017/2018، ص 135 و 136.

- ³⁴ عبد الله قادية، آليات دعم السكن للعامل في التشريع الجزائري، مجلة القانون الدولي والتنمية، جامعة عبد الحميد بن باديس- مستغانم-، مخبر القانون الدولي للتنمية المستدامة، مجلد 06، عدد 02، 2019، ص 73.
- ³⁵ دوة آسيا، تملك السكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، العدد 13، 2018، ص 334. نبيل صقر، النشاط العقاري البناء، السكن والتعمير: سلسلة نصوص تنظيمية وتشريعية، دار الهدى، الجزائر 2014، ص 96.
- ³⁶ أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي 98-43.
- ³⁷ تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 08-142: " لا يخضع نقل حق الإيجار بالنسبة للحالات الاستثنائية المذكورة في المادة 02 أعلاه، لشروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري المعمول بها".
- ³⁸ مرسوم تنفيذي رقم 18-01 مؤرخ في 04 يناير 2018 يعدل المرسوم تنفيذي رقم 16-310 مؤرخ في 30 نوفمبر 2016 يحدد شروط نقل حق الإيجار الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته. ج ر عدد 01.
- ³⁹ مرسوم تنفيذي رقم 18-153 مؤرخ في 04 يونيو 2018 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري. ج ر عدد 33.
- ⁴⁰ قانون رقم 2000-06 مؤرخ في 23 ديسمبر 2000 يتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج ر عدد 80. تنص المادة 41 منه: " يمكن التنازل بالتراضي على أساس القيمة التجارية، وفقا للتشريع والتنظيم الساري المفعول ولفائدة شاغلها الشرعيين على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني والمهني والتجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية دواوين الترقية والتسيير العقاري.
- تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة، عند الحاجة، عن طريق التنظيم."
- ⁴¹ قانون رقم 01-21 مؤرخ في 22 ديسمبر 2001 يتضمن قانون المالية لسنة 2002، ج ر عدد 79. تنص المادة 209 منه: "تعد السكنات التابعة للقطاع العمومي الإيجاري ذات الطابع الاجتماعي الممولة بنفقات نهائية من ميزانية الدولة قابلة للتنازل، باستثناء السكنات المنحزة لحاجات سير المصالح والهيئات العمومية للدولة والجماعات الإقليمية المنصوص عليها في المادة 162 من قانون المالية لسنة 1992.
- تحدد كيفيات وشروط التنازل عن طريق التنظيم."
- ⁴² كريم حرز الله، الطبيعة القانونية للتنازل عن الأملاك التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف- المسيلة، المجلد 05، العدد 01، 2020، ص 231.
- ⁴³ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 10 يونيو 2020 يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري. ج ر عدد 59.

⁴⁴ وفقا لنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 18-153: " تكلف لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري بدراسة طلبات الشراء والفصل فيها. تتكون اللجنة من:

- المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني، رئيسا.

- ممثل المدير الولائي لأملاك الدولة.

- ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن.

- ممثل مدير الصندوق الوطني للسكن.

تجتمع اللجنة مرة واحدة (1) في الشهر بناء على استدعاء من رئيسها.

تتولى مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري الأمانة التقنية للجنة.

⁴⁵ إضافة إلى هذا الملف هناك أيضا وثائق أخرى مثل: محضر معاينة معد من طرف محضر قضائي يثبت الشغل الفعلي

للسكن، شهادة ميلاد الطالب و الزوج. أنظر: إعلان ديوان الترقية والتسيير العقاري لوهراڻ الموجه لفائدة المستأجرين في:

2020.11.15 لفائدة المستأجرين للسكنات العمومية الإيجارية الراغبين في اكتساب سكناتهم التي يشغلونها للتقرب من

وحدات التسيير المختصة إقليميا من أجل إيداع الملف الخاص بعملية الاكتساب.

⁴⁶ تتكون اللجنة من: - مدير الولاية المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن رئيسا.

- ممثل أملاك الدولة.

- المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني.

⁴⁷ نحو إعادة النظر في معايير الاستفادة من السكن الاجتماعي. أنظر: www.aps.dz تاريخ الإطلاع:

2020/11/09.