



## الاستثناءات الواردة على مبدأ عدم التنازل عن السكن العمومي الإيجاري

### The exception to the principle of non-assignment of public rental housing

حدة مبروك

1- جامعة العربي التبسي، hadda.mebrouk@univ-tebessa.dz

تاريخ القبول: 2021/10/23

تاريخ الاستلام: 2021/03/14

#### ملخص -

إن السكن الإيجاري العمومي موجه أساسا للإيجار كأصل عام، وعقد الإيجار يصنف ضمن العقود التي تنصب على الانتفاع بالشيء فقط، فالسكن موضوع الصيغة مخصص للإيجار وليس للتملك وبذلك فهو غير قابل للتنازل. بالإضافة انه يمنع قانونا على مستأجر السكن الإيجاري العمومي التنازل عن حق الإيجار لفائدة الغير من الفئات المنصوص عليها قانونا، باعتبار أن حصوله على السكن كان بدافع الحاجة الماسة إليه، إلا أنه قد تقرر السلطات العمومية التنازل عن ملكية هذه السكنات لفائدة شاغليها بصفة استثنائية ويتم ذلك بموجب نص قانوني.

#### الكلمات الدالة -

السكن العمومي الإيجاري، الملكية، عدم قابلية التنازل، الإيجار، الاستثناءات.

## Abstract-

Public Rental Housing Is Primarily Intended For Rent As A Public Asset, And The Lease Contract Is Classified Among The Contracts That Focus On The Use Of Something Only. Thus, Housing, The Subject Of The Formula, Is Specified For Rent And Not For Ownership; It Is, Therefore, Inalienable. In Addition, It Is Illegally Prohibited For A Tenant Of Public Rental Housing To Waive The Right To Rent For The Benefit Of Others From The Categories Stipulated In The Law, Given That His Or Her House Obtaining Was Motivated By An Urgent Need For It. However, The Public Authorities May Assign Ownership Of These Houses For The Benefit Of Their Occupants On An Exceptional Basis, Which Is Executed Through A Legal Provision.

## Key Words-

Public Rental Housing, Ownership, Inalienability, Rent, Exemptions.

## 1. - مقدمة

السكنات الإيجارية العمومية كما تظهره التسمية موجه أساسا للإيجار كأصل عام، مع العلم ان عقد الإيجار ليس بتصرف ناقل للملكية، وإنما من العقود التي تنصب على الانتفاع بالشيء فقط، أي ان هذا السكن مخصص للإيجار وليس للتملك وبالتالي فهو غير قابل للتنازل، إلا أنه قد تقرر السلطات العمومية التنازل عن ملكية هذه السكنات لفائدة شاغليها بصفة استثنائية ويتم ذلك بموجب نص قانوني يجيز لدواوين الترقية والتسيير العقاري القيام بذلك. بالإضافة انه يمنع قانونا على مستأجر السكن الإيجاري العمومي التنازل عن حق الإيجار لفائدة الغير باعتبار أن حصوله على السكن كان بدافع الحاجة الماسة إليه، كونه وبحكم حالته المادية لا يستطيع الحصول على سكن في إطار التملك كما لا يستطيع دفع إيجار لدى الخواص، ورغم هذا المنع شهد الواقع العملي العديد من هذه الممارسات والخروقات، في إطار ما عرف ببيع المفتاح، الذي ترتبت عنه نتائج لا يحمد عقباه، وعلى هذا الأساس، تدخل المشرع محاولا تسوية هذه الإشكاليات وما ترتب عنها من نزاعات.

و الهدف الاساسي من هذا الموضوع هو البحث في الحالات التي تقررها السلطات المختصة التنازل عن ملكية هذه السكنات و النظام القانوني المعتمد في ذلك، وأيضا الاستثناءات الواردة على عدم جواز نقل حق الايجار للغير، وفي حالة ما اذا تم التنازل كيف يتم تسوية هذه الحالات من الناحية القانونية. وانطلاقا مما سبق تم طرح الاشكال الأتي: اذا كانت القاعدة العامة تقضي بعدم جواز التنازل على ملكية السكن العمومي الايجاري او التنازل عن حق الايجار للغير غير جائزا من الناحية القانونية فماهي الاستثناءات الواردة على ذلك؟

للتعامل مع إشكالية هذه الورقة البحثية سنحاول ضبط المادة العلمية المتوفرة لدينا وفق اطار منهجي يستند أساسا على المنهج الوصفي التحليلي في الدمج بين معطيات متعددة وفقا لخطة عمل تعتمد على تقسيما ثنائيا على النحو التالي:

المحور الأول: الاستثناءات الواردة على عدم قابلية التنازل عن ملكية السكن الإيجاري العمومي فيما يخص دواوين الترقية والتسيير العقاري

أولاً: مرحلة التنازل عن السكنات الايجارية العمومية قبل 1992

ثانياً: مرحلة التنازل عن السكنات العمومية الايجارية ما بين 1992 و 2003

ثالثاً: مرحلة التنازل عن السكنات العمومية الايجارية بعد 2003

المحور الثاني: الاستثناءات الواردة على عدم جواز نقل حق الايجار للغير (الاستثناءات الواردة على مبدأ عدم قابلية التنازل عن حق إيجار هذه السكنات، فيما يخص فئة المستأجرين)

أولاً: نقل حق الإيجار في ظل المرسوم التنفيذي رقم 98 - 43، المؤرخ في 01 فيفري 1998، الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري

ثانياً: نقل حق الإيجار في ظل المرسوم التنفيذي رقم 16 - 310، المؤرخ في 30 نوفمبر 2016، الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية

## 2. - الاستثناءات الواردة على عدم قابلية التنازل عن ملكية السكن

### الإيجاري العمومي فيما يخص دواوين الترقية والتسيير العقاري

عرفت عملية التنازل عن ملكية الوحدات السكنية الإيجارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري العديد من المحطات، تميزت كل منها بصدور أحكام قانونية تختلف عن الأحكام التي سبقتها، وهو ما سيتم التعرض إليه فيما يلي:

#### 1.2. - مرحلة التنازل عن السكنات الإيجارية العمومية قبل تاريخ 1992

يعتبر القانون 81 -01، المؤرخ في 07 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية (الملغى)، أول قانون جاء بفكرة إمكانية التنازل عن أملاك الدولة لفائدة شاغليها، حيث تزامن صدور القانون 81 -01، مع ظروف سياسية واقتصادية جعلت الدولة تفكر في حل يجعلها تتخلص من أعباء الحضيرة السكنية الموروثة عن الحقبة الاستعمارية، التي صعب على الدولة تحمل نفقات تسييرها وصيانتها، وعليه جاء هذا القانون لتحديد الثروة العقارية القابلة للتنازل عنها التابعة للقطاع العام والتي شرع في استغلالها قبل شهر جانفي 1981 (ناجي، 2018، صفحة 149)، ومن بينها المحلات السكنية والبنيات الجماعية والمسكن الفردية لقطاع الكراء التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري أو المدمجة في ثروتها (المادة 02 من القانون رقم 81 -01، 1981).

وقد تم هذا التنازل لصالح الأشخاص الطبيعيين ذو الجنسية الجزائرية، المتمتعين بصفة المستأجر الشرعي والمستوفون لالتزاماتهم الإيجارية عند التنازل (المادة 05 من القانون 81 -01)، وفي سبيل تنفيذ العملية أنشأ المشرع الجزائري لجانا خاصة أوكلت لها مهمة التكفل بالنظر في طلبات التنازل (المادة 22 من القانون 81 -01)، حيث تم التنازل لصالح المستأجرين الذين تقابل طلباتهم بالقبول عن المساكن المؤجرة مقابل مبالغ مالية رمزية تدفع إما بشكل كلي أو إما بالتقسيط على مراحل (المادة 14 من القانون 81 -01).

أما بالنسبة للتنازل عن المساكن التي تم إنجازها بعد صدور القانون رقم 81 -01، والتي تدخل ضمن إطار الذمة العقارية الإيجارية التابعة للقطاع العام التي شرع في استغلالها بعد الفاتح من سنة 1981، فقد نص القانون رقم 86 -

03 (الجريدة الرسمية رقم 05، 1986/02/05)، المؤرخ في 04 فيفري 1986، المعدل والمتمم للقانون رقم 81 - 01، على إمكانية التنازل عنها إما بدفع ثمنها دفعة واحدة أو بالتقسيط، ويتم ذلك وفق الشروط التنظيمية المطبقة على بيع المساكن الجديدة، حيث صدر تبعا لذلك، المرسوم رقم 88 - 71 (الجريدة الرسمية رقم 12، 23 - 03 - 1988)، المؤرخ في 22 مارس 1988، الذي يحدد الشروط الخاصة التي تطبق على بيع الأملاك العقارية العمومية التي شرع في استغلالها بعد 01 جانفي 1981.

حيث أجاز هذا المرسوم البيع لكل شخص طبيعي من جنسية جزائرية، مع إثبات صفة المستأجر إذ تعلق الأمر بمحلات مشغولة، أو صفة المستفيد إذا كان المقصود محلا جديدا، باستثناء الأشخاص التي نصت عليهم المادة 09 منه " لا يحق لأي شخص طبيعي سبق له أن اشترى ملكا عقاريا في إطار القانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 07 فيفري 1981 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، أن يشتري ملكا عقاريا آخر يستعمل استعمالا يماثل استعمال ما لا يملكه من قبل ويخضع لأحكام القانون المذكور".

ويتم تقديم طلب الشراء من المستأجر القانوني أو المستفيد إلى الهيئة البائعة، ويجب على هذه الهيئة أن تقوم بإشعار المعني خلال الشهرين المواليين بتمن البيع، ومدة صلاحية العرض وكيفيات الدفع ونقل الملكية (المادة 11 من المرس 71، 22 - 03 - 1988)، الذي إما أن يتم بدفع دفعة واحدة أو بالتقسيط خلال فترة تمتد على ثلاثين سنة للمحلات ذات الاستعمال السكني (المادة 13 المرسوم رقم 88 - 71). (عبدالكريم، 2020، صفحة 230)

وفي حال تم البيع بالتقسيط يلتزم المشترون بدفع مبلغ أولى لحساب الهيئة العمومية البائعة لا يقل عن 10% من ثمن بيع المحلات ذات الاستعمال السكني، ليكتمل البيع بتحرير عقد بيع تعده إدارة شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية أو أحد مكاتب التوثيق بناء على طلب الهيئة العمومية البائعة، وذلك بعد دفع ثمن البيع الكامل في حالة البيع نقدا، أو بعد دفع المبلغ الأولى في حالة البيع بالتقسيط (المادة 14 من المرسوم 88 - 71).

2.2. - مرحلة التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية ما بين سنة 1992  
وسنة 2003

تميزت هذه المرحلة بصدر المرسوم التشريعي رقم 92-04 (الجريدة الرسمية رقم 13، 11 أكتوبر 1982)، المؤرخ في 11 أكتوبر 1992، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1992، حيث قضت المادة 76 منه على أن المساكن الاجتماعية الحضرية الجديدة والمحلات التابعة للقطاع الإيجاري المنجزة من قبل دواوين الترقية والتسيير العقاري، المسلمة والموضوعة حيز الاستغلال، غير قابلة للتنازل ابتداء من تاريخ صدور هذا القانون.

ثم صدر بعد ذلك الأمر رقم 95-27 (الجريدة الرسمية 82، 31 ديسمبر 1995) المؤرخ في 30 ديسمبر 1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، الذي نصت المادة 169 منه على أنه: "لا تخضع لأحكام القانون 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981، المعدل والمتمم والنصوص الملحقة به الممتلكات ذات الاستعمال السكني والتجاري والمهني وغيره التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسييد من حسابات الخزينة أو بتمويل مضمون من الخزينة والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992.

فيما تبقى تلك الممتلكات التي سلمت قبل شهر أكتوبر سنة 1992، خاضعة لأحكام القانون رقم 01/81 والنصوص اللاحقة به"، ونصت المادة 170 من نفس الأمر على أنه "تحدد عن طريق التنظيم شروط إيجار البيع للسكنات المذكورة في المادة 169 أعلاه أو بيعها أو إيجارها من أجل البيع وكيفيات ذلك...".

فبصددور هذا القانون أصبحت الأملاك ذات الطابع السكني التابعة للدولة والمنجزة بعد أكتوبر 1992، قابلة للتنازل عن طريق صيغة عقدية جديدة أطلق عليها بالإيجار من أجل البيع، وصدر تطبيقا لذلك المرسوم التنفيذي رقم 97-35 (الجريدة الرسمية رقم 04، 15 جانفي 1997) المؤرخ في 14 جانفي 1997، الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسييد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992، الذي نص في المادة 07 على أن: "عقد البيع بالإيجار المنصوص عليه

أعلاه هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر أن يحول ملكا عقاريا ذو استعمال سكني لأي مشتري اثر فترة تحدد باتفاق مشترك وحسب شروط هذا المرسوم، يحرر العقد حسب الشكل الرسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وخلال الفترة المتفق عليها يحتفظ ديوان الترقية والتسيير العقاري بصفته كمالك للعقار بكل حقوقه والتزاماته، أما المستأجر المشتري فيحتفظ بكل الالتزامات المرتبطة بالمستأجرين لاسيما في مجال الأحياء المشتركة".

وعليه، فبعد تاريخ أكتوبر 1997 أصبحت سكنات ديوان الترقية والتسيير العقاري غير قابلة للتنازل لفائدة مستأجريها وإنما يستطيع المستأجر لها تملكها عن طريق صيغة البيع عن طريق الإيجار المنصوص عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97- 35 عند إغنائهم من دفع أقساط البيع التي تكون في شكل إيجار (ناجي، 2018، صفحة 152). (القطبي، 2019، صفحة 220).

3.2 - مرحلة التنازل عن السكنات الإيجارية العمومية بعد سنة 2003.

صدر سنة 2000، القانون رقم 2000- 06 (الجريدة الرسمية رقم 80، 12 ديسمبر 2000)، المؤرخ في 23 ديسمبر 2000، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، حيث قضت المادة 40 منه بإلغاء جميع الأحكام المتعلقة بالقانون رقم 81- 01، ونصوصه التطبيقية، ويبقى خاضعا لأحكام هذا القانون ما عدا الأملاك العقارية التي كانت موضوع طلبات اكتساب التي تم إيداعها قبل 31 ديسمبر 2000، حيث تستمر لجان ما بين البلديات في متابعة دراسة طلبات الاكتساب المودعة قبل هذا التاريخ حتى تتم التصفية النهائية لجميع الملفات المعنية، كما تبقى اللجان الولائية للطعن مؤهلة قانونا في حدود الصلاحيات المخولة لها طبقا لأحكام القانون رقم 81- 01.

كما قضت المادة 41 منه على أن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني والمهني والتجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري يصبح التنازل عنها على أساس قيمتها التجارية (القرار الوزاري المؤرخ في 27 جانفي 2004، 14 ماي 2013 الجريدة الرسمية 29 في 2 جوان 2013)، وليس على أساس التقدير الجزائي الذي كان معمولا به في ظل القانون رقم 81- 01 الملغى.

وهو ما أكدته كذلك المادة 209 من القانون رقم 01- 21 (الجريدة الرسمية رقم 79، 23 ديسمبر 2001)، المؤرخ في 22 ديسمبر 2001، المتضمن قانون المالية لسنة 2002، حيث نصت على أنه: "تعد السكنات التابعة للقطاع العمومي الإيجاري ذات الطابع الاجتماعي الممولة بنفقات نهائية من ميزانية الدولة قابلة للتنازل".

وتطبيقا لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 03- 269 (الجريدة الرسمية رقم 48، 13 أوت 2003)، المؤرخ في 07 أوت 2003، الذي يحدد شروط كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 جانفي 2004، المعدل والمتمم، حيث نصت المادة 02 منه على أنه: "يتم التنازل عن الأملاك العقارية المذكورة في المادة الأولى لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري على أساس قيمتها التجارية تحدد معايير تحديد القيمة التجارية للأملاك العقارية بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن".

ويمكن الشاغلين للأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني اقتناء سكنهم بدفع كامل الثمن فورا أو بالتقسيط ويستفيدون في هذا الإطار من احتساب مبلغ الإيجار المدفوع منذ تاريخ شغل المسكن المعني (المادة 03 من المرسوم التنفيذي 03- 269)، ففي حالة اختيار صيغة الشراء بدفع كامل الثمن فورا، يستفيد المشتري من تخفيض قيمته 10% من ثمن التنازل، أما في حالة اختيار صيغة الشراء بالتقسيط يستفيد المشتري من أجل أقصاه 20 سنة لدفع ثمن التنازل، ويجب تقديم دفع أولي بنسبة 05% من ثمن التنازل يتضمن مبلغ الضمان المدفوع يتم دفعه عند إبرام عقد البيع، أما بالنسبة للمبلغ المتبقي فيخضع لتطبيق نسبة فائدة تحدد بـ 01% في السنة (المادة 04 و 05 المرسوم التنفيذي 03- 269) (القطبي، 2019، صفحة 229).

يودع طلب شراء الأملاك العقارية من طرف المقيم الشرعي لدى لجنة الدائرة مرفق بالملف المطلوب والتي يجب عليها البت فيه في أجل ثلاثة أشهر من تاريخ إيداعه لتبليغ الطالب بموجب رسالة مضمونة مع إشعار بالاستلام بقرارها،

ويضمن التنازل ووثيقة الالتزام بالشراء (القرار المؤرخ في 25 فيفري 2004)، وبالمقابل يتعين على المقبل على الشراء تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ.

وعليه، فإن عقد البيع يتم إبرامه بين المشتري ومالك العقار موضوع التنازل لفائدة المترشحين (المادة 14 من المرسوم 03 -269)، باعتبار أن العقود الإدارية اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة، بصفته موثق لدى الدولة والمستفيد من العقار المراد اكتسابه ثم القيام بتسجيل العقد لدى مفتشية التسجيل وإرساله إلى المحافظة العقارية للقيام بعملية الشهر، حيث يشترط المشرع في السندات المثبتة للملكية العقارية، إفراغها في الشكل الرسمي تطبيقاً لنص المادة 324 مكرر من القانون المدني مع إشهار العقد المثبت لها في البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية المختصة (باشا، 2004، صفحة 127). (ناجية، ديسمبر 2018، صفحة 425)

لقد نصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 03 -269 على أن ينتهي سريان أحكام هذا المرسوم في 31 ديسمبر 2007، ما يفهم بمفهوم المخافة عدم قبول طلبات التنازل بعد هذا التاريخ باستثناء الطلبات المودعة قبله، إلا أنه بصدد المرسوم التنفيذي رقم 06 - 296 (الجريدة الرسمية رقم 54، 03 سبتمبر 2006)، (الجريدة الرسمية رقم 54، الصادرة بتاريخ 03 سبتمبر 2006). المؤرخ في 09 سبتمبر 2006، الذي عدل المرسوم التنفيذي رقم 03 -269، تم تمديد العمل بأحكام المرسوم التنفيذي الأخير إلى غاية 31 ديسمبر 2010.

وتجدر الإشارة إلى أن هذه المرحلة تميزت بصدور المرسوم التنفيذي رقم 08 - 196 (المواد من 01 -04 من المرسوم التنفيذي رقم 08 -196، 09 جوان 2008)، المؤرخ في 06 جوان 2008، المحدد لشروط إعادة التنازل عن المساكن الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيدة من إعانات الدولة لاكتساب الملكية، بمقتضى المادة 57 من القانون رقم 07 - 12 (القانون رقم 07 -12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007، 13 فيفري 2007)، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، الذي نص على عدم إعادة التنازل لمدة عشر سنوات عن السكنات الاجتماعية (المادة 03 و04 من المرسوم التنفيذي 08 -169) (عبدالكريم، 2020، الصفحات 231 -235).

كما تم تمديد العمل بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 03 -269 مرة أخرى بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13 -153 (الجريدة الرسمية رقم 22، 25 أفريل 2013)، المؤرخ في 15 أفريل 2013، الذي عدل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 03 -269، وذلك إلى 31 ديسمبر 2015، كما نص هذا المرسوم التنفيذي على إقصاء المترشحين الذين سبق لهم اكتساب ملك عقاري ذو نفس الاستعمال من الدولة أو استفادوا من إعانتها المالية الموجهة لاقتناء سكن من الاستفادة من التنازل عن السكنات الاجتماعية موضوع المرسوم التنفيذي.

وفي سنة 2015 صدر المرسوم التنفيذي رقم 15 -211 (الجريدة الرسمية رقم 44، 19 أوت 2015)، المؤرخ في 11 أوت 2015، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 03 -269 الذي نص بموجب المادة 16 مكرر منه، على أن طلبات شراء السكنات العمومية، تقدم لدى لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني بدلا عن لجنة الدائرة، حيث تجتمع هذه اللجنة مرتين في الأسبوع إلى حين إتمام طلبات التنازل، ويجب أن تفصل في طلبات الشراء خلال أجل شهر من تاريخ إيداع الطلب، وبذلك يكون المشروع قد قلص من مدة الفصل في طلبات التنازل المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03 -269، كما يجب على اللجنة أن تقوم بإبلاغ المترشح للشراء بموجب رسالة مضمونة مع إشعار بالاستلام بقرارها وبثمن التنازل وبوثيقة الالتزام بالشراء، ويتم تحديد القيمة التجارية للأمالك العقارية التي يمكن التنازل عليها على أساس أثمان مرجعية موحدة، وهذا حسب ما جاء به القرار الوزاري المشترك (الجريدة الرسمية رقم 29، 02 جوان 2013)، المؤرخ في 14 ماي 2013 المعدل للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 جانفي 2004، الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة والموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 جانفي 2004 (القطبي، 2019، الصفحات 223 -229).

وتجدر الإشارة في هذا الصدد إلى أن السكنات الايجارية العمومية الموضوعة حيز الاستغلال بعد تاريخ 01 جانفي 2004، فإنه لم يصدر أي تشريع ينظم التنازل عنها، مما يستنتج معه أن السكنات الاجتماعية الموضوعة للاستغلال بعد

تاريخ 01 جانفي 2004، غير قابلة للتنازل لفائدة شاغليها إلى حين صدور تشريع مخالف (ناجي، 2018، صفحة 157).

### 3. الاستثناءات الواردة على مبدأ عدم جواز نقل حق الإيجار للغير

إن اعتماد الدولة لصيغة السكن الإيجاري العمومي وتحمل خزيتها العمومية للنفقات الكبيرة المتعلقة بانجازه وصيانته وترميمه، ناهيك عن دعم إيجاره، يعكس مدى اهتمامها بالطبقة الاجتماعية المعوزة، إذ سعت بكل السبل إلى تمكين كل مواطن ينتمي إليها من مسكن يحتويه هو وعائلته، لمعرفتها بالظروف المزرية التي يعيشها هؤلاء ومدى حاجتهم للسكن.

وعلى هذا الأساس وجب على كل مستفيد من سكن إيجاري عمومي أن يستغل السكن بصفة شخصية وأصلية له ولعائلته، دون أن يقوم بتصرفات تناه في هذه الغاية، كالقيام بتأجيرها أو باستغلاله لغير الغرض الذي أعد له (تاغلايت، 2016، صفحة 232)، إلا أن الوقع العملي أثبت عكس ذلك، إذ شهد العديد من الممارسات غير القانونية التي قام بها المستأجرون، وأبرزها التأجير من الباطن والتنازل عن حق الإيجار لفائدة الغير، بل ذهبوا إلى أبعد من ذلك بقيام العديد منهم ببيع السكنات للغير وهو ما عرف ببيع المفتاح.

1.3. - نقل حق الإيجار في ظل المرسوم التنفيذي رقم 98 - 43، المؤرخ في 01 فيفري 1998، الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري (الجريدة الرسمية رقم 05، 04 فيفري 1998).

الأصل أن يلتزم مستأجر السكن الإيجاري العمومي بعدم نقل حق الإيجار لفائدة الغير، إذ يعتبر التأجير من الباطن من الناحية القانونية عبارة على شرط مانع من التصرف في حق الإيجار (ياسين، 2016، صفحة 385)، محل السكن، حيث يتم إدراجه ضمن العقد، ليمنع على المستأجر أن يتنازل عنه، إلا أن القانون أجاز ذلك لفئة معينة من الأشخاص تم تحديدهم على سبيل الحصر وهم (المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 98 - 43):

1. من لهم علاقة قرابة من الدرجة الأولى (الفروع)، وتتوفر فيهم شروط الحصول على السكن الاجتماعي المحددة قانونا.

2. - من تتوفر فيهم شروط حق البقاء في مساكنهم كما هو منصوص عليه في الأحكام التشريعية المعمول بها.

وحتى يكون نقل حق الإيجار فعليا، يجب أن يكون معلقا على شرط القبول الصريح والكتابي للهيئة المؤجرة، حيث يرسل المتنازل طلب نقل حق الإيجار لديوان الترقية والتسيير العقاري عن طريق رسالة موصى عليها، ويكون مرفقا بالوثائق التي تثبت أن طالب حق نقل الإيجار من الأشخاص السابق ذكرهم، وكل تصرف يخالف الأحكام المنصوص عليها قانونا يعرض كلا الطرفين - المستأجر والمستأجر من الباطن - إلى المتابعة أمام القضاء، كما يتعرض شاغل السكن بدون حق للطرد الفوري (المواد 05،03،02 من المرسوم التنفيذي 98 - 43) (عبدالكريم، 2020، الصفحات 234 - 235).

2.3. - نقل حق الإيجار في ظل المرسوم التنفيذي رقم 16 - 310، المؤرخ في 30 نوفمبر 2016، الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته (الجريدة الرسمية رقم 07، 08 ديسمبر 2016)

نظرا للتجاوزات التي قام بها العديد من مستأجري السكنات الإيجارية العمومية، خاصة منها ما تعلق بالتأجير من الباطن لغير الفئات المنصوص عليها قانونا، ونظرا لحجم النزاعات التي نشأت في هذا الشأن، تدخل المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 16 - 310، وقام بتوسيع مجال الاستفادة من نقل حق إيجار السكن الإيجاري العمومي، فلم يعد مقتصرًا على الفئات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 98 - 43، وإنما شمل أشخاصا أخرى تتمثل في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16 - 310):

1. الأشخاص الذين لهم صلة قرابة مباشرة مع المستأجر من الأصول والفروع، الذين تتوفر فيهم شروط الاستفادة من السكن الإيجاري العمومي المحددة قانونا.

2. الشاغلون الذين لهم صلة قرابة أو مصاهرة مع المستأجر، بالنسبة للسكنات العمومية الايجارية التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 جانفي 2004.

3. كل شاغل آخر للسكن العمومي الإيجاري الذي ليس لديه صلة قرابة أو صلة مصاهرة مع المستأجر، بالنسبة للسكنات العمومية الايجارية التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 جانفي 2004.

وحتى يكون نقل حق الإيجار فعليا، يجب أن يكون معلقا على شرط القبول الصريح والكتابي للهيئة المؤجرة طبقا للتشريع المعمول به، وفي هذه الحالة لا يمكن منح حق الإيجار إلا بعد تصفية جميع مبالغ الإيجار غير المدفوعة التي يقع على الشاغل دفعها، ويجب على طالب نقل حق الإيجار من الفئات التي نصت عليها المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16 - 310 في فقرتها 02 و03، أن يتعهد مسبقا باقتناء السكن المشغول، كما لا يستفيد من الحق في التخفيض من ثمن التنازل المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 03 - 269 (المادة 03 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 16 - 310) (القطبي، 2019، الصفحات 234 - 240).

يشترط على الشاغلين الذين لهم صلة قرابة أو مصاهرة مع المستأجر وكل شاغل آخر للسكن العمومي الإيجاري الذي ليس لديه صلة قرابة أو صلة مصاهرة مع المستأجر، بالنسبة للسكنات العمومية الايجارية التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 جانفي 2004، لنقل حق الإيجار دفع غرامة مالية للخزينة العمومية يتم حسابها على أساس ثمن التنازل وتحدد كما يلي (المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 16 - 310):

- % من ثمن التنازل بالنسبة للشاغل الذي لديه صلة قرابة أو صلة مصاهرة مع صاحب حق إيجار السكن المعني.

- 20% بالنسبة للشاغل الذي ليس لديه صلة قرابة أو صلة مصاهرة مع صاحب حق إيجار السكن المعني.

وعلى هذا الأساس يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني بمباشرة إجراءات نقل حق الإيجار بالتزامن مع الإجراءات المتعلقة بالتنازل، ويتم تسجيل المستفيد في البطاقة الوطنية للسكن المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن (المادة 05 فقرة 5 و4 من المرسوم التنفيذي رقم 16 -310) (ناجية، ديسمبر 2018، صفحة 430).

وتجدر الإشارة في هذا الصدد إلى أن تاريخ انتهاء سريان نقل حق الإيجار بالنسبة للحالات التي تم ذكرها آنفا، قد حدد وفقا لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 16 -310 بتاريخ 31 ديسمبر 2017، ثم تم تمديده إلى غاية 31 ديسمبر 2019 حسب ما جاء في نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 18 -01 (الجريدة الرسمية رقم 01 ، 2018)، المؤرخ في 04 جانفي 2018، الذي عدل المرسوم التنفيذي رقم 16 -310، بحيث لا يمكن لشاغلي السكنات العمومية الإيجارية بعد انقضاء هذا الأجل أن يطلبوا أي نقل لحق الإيجار ويتم طردهم مباشرة من هذه السكنات، ويستثنى من ذلك الأشخاص الذين لهم صلة قرابة مباشرة مع المستأجر من الأصول والفرع، الذين تتوفر فيهم شروط الاستفادة من السكن الإيجاري العمومي المحددة قانونا (المادة 08 المرسوم التنفيذي رقم 13 -310).

أما عن إجراءات التنازل عن السكنات الإيجارية العمومية التي تتم بعد نقل حق الإيجار فتخضع للمرسوم التنفيذي 18 -153 (الجريدة الرسمية رقم 33، 2018)، المؤرخ في 04 جوان 2018، الذي يحدد شروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و الأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، الذي تم بموجبه إلغاء جميع الأحكام المتعلقة بالمرسوم التنفيذي رقم 03 -269 (القطبي، 2019، صفحة 247).

يمكن للشاغلين الشرعيين من المستأجرين في اطار السكن الايجاري العمومي الحصول على ملكية السكن بدفع كامل الثمن فورا أو بالتقسيم، مع الاستفادة من خصم مبالغ الايجار المدفوعة منذ تاريخ شغل السكن المعني، وفي حالة اختيار صيغة الشراء بدفع كامل الثمن فورا يستفيد الطالب من تخفيض يقدر ب 10% من ثمن التنازل.

أما في حالة اختيار صيغة الشراء بالتقسيط فيستفيد الطالب من أجل أقصاه 10 سنوات لدفع ثمن التنازل، وفي هذه الحالة يجب تقديم دفع أولي نسبته 05% من ثمن التنازل يتضمن مبلغ الضمان المدفوع، يتم دفعه عند إبرام عقد البيع ويخضع المبلغ الباقي لتطبيق نسبة فائدة تحدد ب 01% في السنة، كما يترتب على عدم تسديد المستحقات الشهرية بعد شهر واحد من تاريخها المحدد تطبيق زيادة نسبتها 01%، وفي حالة عدم دفع الطالب التنازل ستة أشهر متتالية يتم الغاء البيع (المواد 04- 05- 06- 08 من المرسوم التنفيذي رقم 18 - 153).

#### 4. - خاتمة:

نال السكن اهتماما وافرا من طرف المشرع منذ الاستقلال، حيث مر بعدة مراحل انتهت بنشوء دواوين الترقية والتسيير العقاري. حيث من خلال ما سبق نخلص الى أن اعتماد الدولة لصيغة السكن الإيجاري العمومي وتحمل خزيتها العمومية للنفقات الكبيرة المتعلقة بانجازه وصيانتها وترميمه، ناهيك عن دعم إيجاره، يعكس مدى اهتمامها بالطبقة الاجتماعية المعوزة، إذ سعت بكل السبل إلى تمكين كل مواطن ينتمي إليها من مسكن يحتويه هو وعائلته، لمعرفة الظروف المزرية التي يعيشها هؤلاء ومدى حاجتهم للسكن. من خلال ما سبق تم التوصل الى مجموعة من النتائج و التوصيات أهمها:

#### • النتائج

- ✓ الشاغلين للأمالك العقارية ذات الاستعمال السكني اقتناء سكنهم بدفع كامل الثمن فورا أو بالتقسيط ويستفيدون في هذا الإطار من احتساب مبلغ الإيجار المدفوع منذ تاريخ شغل المسكن المعني
- ✓ يودع طلب شراء الأملاك العقارية من طرف المقيم الشرعي لدى لجنة الدائرة مرفق بالملف المطلوب والتي يجب عليها البت فيه في أجل ثلاثة أشهر من تاريخ إيداعه لتبليغ الطالب بموجب رسالة مضمونة مع إشعار بالاستلام بقرارها

✓ التنازل عن المساكن الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيدة من إعانات الدولة لاكتساب الملكية، بمقتضى المادة 57 من القانون رقم 07- 1

✓ أن السكنات الاجتماعية الموضوعة للاستغلال بعد تاريخ 01 جانفي 2004، غير قابلة للتنازل لفائدة شاغليها إلى حين صدور تشريع مخالف  
✓ قام المستأجرون بالعديد من الممارسات غير القانونية كالتأجير من الباطن والتنازل عن حق الإيجار لفائدة الغير، بل ذهبوا إلى أبعد من ذلك بقيام العديد منهم ببيع السكنات للغير وهو ما عرف ببيع المفتاح.

#### • التوصيات

✓ وجب على كل مستفيد من سكن إيجاري عمومي أن يستغل السكن بصفة شخصية وأصلية له ولعائلته، دون أن يقوم بتصرفات تناقض هذه الغاية  
✓ يمكن للشاغلين الشرعيين من المستأجرين في إطار السكن الإيجاري العمومي الحصول على ملكية السكن بدفع كامل الثمن فورا أو بالتقسيط  
✓ إجراءات التنازل عن السكنات الإيجارية العمومية التي تتم بعد نقل حق الإيجار فتخضع للمرسوم التنفيذي 18- 153  
✓ الأصل أن يلتزم مستأجر السكن الإيجاري العمومي بعدم نقل حق الإيجار لفائدة الغير، حيث يعتبر التأجير من الباطن من الناحية القانونية عبارة على شرط مانع من التصرف في حق الإيجار  
✓ نقل حق الإيجار فعليا، يجب أن يكون معلقا على شرط القبول الصريح والكتابي للهيئة المؤجرة  
✓ قام المشرع بتوسيع مجال الاستفادة من نقل حق إيجار السكن الإيجاري العمومي، فلم يعد مقتصرًا على الفئات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 98- 43  
✓ لا يمكن منح حق الإيجار إلا بعد تصفية جميع مبالغ الإيجار غير المدفوعة التي يقع على الشاغل دفعها

✓ يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني بمباشرة إجراءات نقل حق الإيجار بالتزامن مع الإجراءات المتعلقة بالتنازل، ويتم تسجيل المستفيد في البطاقة الوطنية للسكن المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن

## المراجع

### المصادر

1. الجريدة الرسمية رقم 13. (11 اكتوبر 1982)
2. الجريدة الرسمية رقم 05. (1986/02/05).
3. الجريدة الرسمية رقم 12. (23- 03- 1988).
4. الجريدة الرسمية 82. (31 ديسمبر 1995)
5. الجريدة الرسمية رقم 04. (15 جانفي 1997)
6. الجريدة الرسمية رقم 05. (04 فيفري 1998).
7. الجريدة الرسمية رقم 80. (12 ديسمبر 2000).
8. الجريدة الرسمية رقم 79. (23 ديسمبر 2001).
9. الجريدة الرسمية رقم 48. (13 اوت 2003).
10. الجريدة الرسمية رقم 54. (03 سبتمبر 2006).
11. الجريدة الرسمية رقم 22. (25 افريل 2013).
12. الجريدة الرسمية رقم 44. (19 اوت 2015)
13. الجريدة الرسمية رقم 07. (08 ديسمبر 2016).
14. الجريدة الرسمية رقم 01. (07 جانفي 2018)
15. الجريدة الرسمية رقم 33. (06 جوان 2018).
16. القانون رقم 07- 12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007. (13 فيفري 2007). المتضمن قانون المالية 2008 الجريدة الرسمية 82.
17. القرار المؤرخ في 25 فيفري 2004. المحدد لنموذج الوثيقة الائتزام بشراء الاملاك العقارية الجريدة الرسمية رقم 12 المؤرخة في 29 فيفري 2004
18. القرار الوزاري المؤرخ في 27 جانفي 2004. (14 ماي 2013 الجريدة الرسمية 29 في 2 جوان 2013). المحدد لمعايير تحديد القيمة التجارية في اطار التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة لدواوين الترقية والتسيير العقاري المسلمة والموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 جانفي 2004 الجريدة الرسمية رقم 12 المؤرخة في 29 جانفي 2004 المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك .

## قائمة المراجع

### الكتب:

1. عمر حمدي باشا. (2004). نقل الملكية العقارية في ضوء اخر التعديلات واجد الاحكام. الجزائر: دار هومة.

### مقال في مجلة:

1. احمد سمير محمد ياسين. (سبتمبر 2016). التنظيم القانوني للشرط المانع في عقد الايجار، دراسة قانونية مقارنة. مجلة جامعة تكريت للحقوق ، (01).
2. بن عودة ناجية. (ديسمبر 2018). الايجارات المبرمة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري ونقل حقها في ظل آخر التعديلا. مجلة الحوار المتوسطي ، العدد 03.
3. حرزالله عبدالكريم. (2020). الطبيعة القانونية للتنازل عن الأملاك التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري في التشري الجزائري. مجلة الاستاذ الباحث ، العدد 1.
4. حورية تاغلابت. (ديسمبر 2016). بيع المفتاح في ضوء قانون الترقية والتسيير العقاري واحكام الفقه الاسلامي. مجلة الاحياء .
5. محمد القطبي. دواوين الترقية والتسيير العقاري ودورها في تحقيق سياسة السكن العمومي الايجاري في الجزائر، ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار نموذجاً. مجلة القانون، مخبر القانون العقاري، العدد 1.
6. ياسمينه ناجي. (2018). ايجار السكنات لديوان الترقية والتسيير العقاري (ايجار السكنات العمومية). قسنطينة: كلية الحقوق جامعة قسنطينة.