

Dirassat & Abhath
The Arabic Journal of Human
and Social Sciences



مجلة دراسات وأبحاث
المجلة العربية في العلوم الإنسانية
والاجتماعية

EISSN: 2253-0363
ISSN : 1112-9751

الاطار القانوني لصيغة العرض العقاري العمومي كصيغة سكنية معتمدة
بالمناطق الحضرية

**The Legal Framework for the Public Housing Offer Formula as an
Accredited Housing Formula in the Urban Area**

زغلامي حسيبة Hassiba Zoghlami، حدة مبروك Hadda Mebrouk

جامعة العربي التبسي- تبسة

Université Laarbi Tebessi. Faculté de droit et sciences politique. Department de droit
Hassiba.zoghlami@univ-tebessa.dz

جامعة العربي التبسي- تبسة

Université Laarbi Tebessi. Faculté de droit et sciences politique. Department de droit
Hadda.mebrouk@univ-tebessa.dz

المؤلف المرسل: حسيبة زغلامي Hassiba Zoghlami الإيميل: hassiba.zoghlami@univ-tebessa.dz

تاريخ القبول: 2021-07-04

تاريخ الاستلام: 2021-02-13

الملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على صيغة سكنية اعتمدها الدولة في إطار صيغ عروض السكن الموجهة للتملك بالمدار الحضري ضمن الصيغ السكنية ذات الطابع الاجتماعي، والمتمثلة في صيغة العرض العقاري العمومي، التي تمكن الدولة من خلالها كل مواطن يتوفر على الشروط المحددة قانوناً من وعاء عقاري مهياً، بالإضافة إلى إعانة مالية مباشرة، ليتولى هذا الأخير استكمال انجاز سكنه في إطار البناء الذاتي، حيث حاولت الدولة مؤخراً تفعيل هذه الصيغة السكنية عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 19-259، المؤرخ في 28 سبتمبر 2019، المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235، المؤرخ في 05 أكتوبر 2010، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي، أو بناء سكن ريفي، أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا، ومستوى دخل طالبي السكنات، وكذا كيفيات منح هذه المساعدة.

الكلمات المفتاحية: صيغة سكنية؛ تجزئات عقارية؛ مساعدة مالية مباشرة؛ الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين؛ الصندوق الوطني للسكن.

Abstract:

This study aims to shed light on a housing formula adopted by the state within the framework of housing offer formulas targeting ownership in urban areas within socially-featured housing formulas. It is represented by the public real-estate offer formula through which the state enables every citizen, who meets the legally-defined conditions to obtain a prepared real-estate in addition to an immediate financial aid, for the latter to undertake the proceedings of the housing construction within the framework of self-build construction. The state has recently attempted to activate this housing formula through Executive Decree No. 19-259 of September 18, 2019, complementary to Executive Decree No. 10-235 of October 05, 2010, which determines (1) the direct aid levels granted by the state to acquire collective housing, or build rural housing or individual housing realized in the form of a complex in specific areas in the South and the HautsPlateaux, (2) the income level of the housing seekers, as well as (3) the forms of granting such aid.

Keywords: Housing Formula, Real-estate Segmentations, Direct Financial Aid, Real-estate Agency, Notional Housing Fund

توسع عمراني، واكتظاظ سكاني بالمدن، مما أدى تبعاً لذلك، ارتفاع الطلب المتزايد على السكن، ناهيك عن انتشار البناءات الفوضوية والبيوت القصدية، التي أثرت سلباً على البيئة الحضرية والنسيج العمراني، ولهذا السبب كثفت الدولة اهتمامها بقطاع السكن بصفة عامة، والسكن

مقدمة:

لقد سعت الدولة عبر مختلف سياساتها السكنية، إلى إيجاد حل لأزمة السكن المتفشية وتطويقها، خاصة ما تعلق منها بالمنطقة الحضرية، نتيجة لما أفرزه النمو الحضري من

الجنوب والهضاب العليا، ثم تم إلغاء هذه التعليمات الوزارية بموجب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 07 جويلية 2014، المتعلقة بتطوير العرض العقاري العمومي في ولايات الجنوب والهضاب العليا، حيث ضمت هذه التعليمات صيغة العرض العقاري العمومي إلى باقي الصيغ الاجتماعية الأخرى، وخصت بها 29 ولاية، كما تم التنويه من خلالها على إمكانية الاستفادة في إطار الحصول على القطعة الأرضية، من مساعدة مالية للدولة تخصص لبناء المسكن، ثم تم إصدار تعليمات وزارية مشتركة أخرى تحت رقم 01 مؤرخة في 30 سبتمبر 2020 تحدد شروط وكيفيات انشاء التجزئات الاجتماعية في الوسط الحضري ومنح إعانة مالية للبناء في ولايات الجنوب والهضاب العليا.

لقد أراد المشرع تفعيل هذه الصيغة، من خلال إدراجها ضمن الصيغ السكنية ذات الطابع الاجتماعي الأخرى، التي تستفيد من الدعم المباشر للدولة، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-259، المؤرخ في 28 سبتمبر 2019، المتتم⁽¹⁾ للمرسوم التنفيذي رقم 10-235، المؤرخ في 05 أكتوبر 2010، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي، أو بناء سكن ريفي، أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا، ومستوى دخل طالبي السكنات، وكذا كيفيات منح هذه المساعدة⁽²⁾.

ثانيا- تعريف صيغة العرض العقاري العمومي وبيان

خصائصها:

سيتم تعريف هذه الصيغة وتحديد أهم الخصائص المميزة لها في الآتي:

1-تعريف صيغة العرض العقاري العمومي:

لقد تم تعريف صيغة العرض العقاري العمومي من خلال نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19-259، المؤرخ في 28 سبتمبر 2019، المتتم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235، المؤرخ في 05 أكتوبر 2010 السالف الذكر، على أنه: "...السكن الفردي في إطار العرض العقاري العمومي، في ولايات الجنوب ومناطق محددة في الهضاب العليا، هو سكن ينجز في إطار البناء الذاتي، في أراضٍ مجزأة اجتماعية حضرية".

وبالتالي فمفاد هذه الصيغة، هو العمل على تجزئة وتهيئة أوعية عقارية تابعة للأماكن الخاصة للدولة، والتنازل

الحضري بصفة خاصة، عن طريق تبني ما يسمى ببرنامح السكن الاجتماعي، حيث تتجلى أهمية الموضوع من خلال محاولة الدولة تحقيق عدالة اجتماعية، بين شرائح المجتمع المختلفة دون استثناء، عن طريق توفير عروض سكنية، أخذة فيها بعين الاعتبار القدرة المالية للمواطن، حيث تمخض عن ذلك، اعتمادها لصيغ سكنية متعددة، منها ما وجه للإيجار، ومنها ما وجه للتملك.

حيث تنوعت صيغ عروض السكن الموجهة للتملك بين صيغ سكنية جاهزة تقوم الدولة عن طريق قطاعها العام أو بالشراكة مع القطاع الخاص على إنجازها كصيغة السكن الترقوي المدعم، صيغة السكن الترقوي العمومي وصيغة البيع بالإيجار، كما اعتمدت الدولة لصيغة العرض العقاري العمومي التي تقوم من خلالها بالتنازل عن الأوعية العقارية التابعة لأماكها الخاصة بعد عملية تهيئتها وتجزئتها إلى كل من يتوفر على الشروط التي حددها القانون، ليقوم بدوره باستكمال إنجاز السكن في إطار البناء الذاتي عن طريق الدعم المالي للدولة المتمثل في المساعدة المالية المباشرة التي يتولى الصندوق الوطني للسكن مهمة منحها.

انطلاقا مما سبق بيانه يمكن طرح الأشكال المحوري التالي: **كيف نظم المشرع صيغة العرض العقاري العمومي كصيغة سكنية معتمدة بالمنطقة الحضرية؟**

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

المحور الأول: مفهوم صيغة العرض العقاري العمومي

سيتم من خلال هذا المبحث تحديد الأساس القانوني لصيغة العرض العقاري العمومي وتعريفها وبيان أهم خصائصها، بالإضافة إلى تمييزها عن صيغة السكن الريفي في إطار البناء الذاتي التي تشترك معها في هذه النقطة.

أولا- الأساس القانوني لصيغة العرض العقاري العمومي

إن صيغة العرض العقاري العمومي ليست بحدیثة، وإنما اعتمدها الدولة سنة 2012، من خلال التعليمات الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 01 ديسمبر 2012، في إطار ما يسمى بالتجزئات الاجتماعية الموجهة إلى ولايات

للشطر الثاني والمحدد بـ 40% من الاعانة فيدفع عند الانتهاء من اعمدة الطابق الارضي بناء على محضر معاينة يؤشر عليه من قبل المصالح المؤهلة لمديرية السكن على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية⁷.

- صيغة سكنية محددة النطاق:

تم تحديد نطاق هذه الصيغة بولايات الجنوب وبعض المناطق المحددة في الهضاب العليا، حيث نلاحظ استثناء المشرع للمناطق الشمالية من هذه الصيغة، ولعل السبب في ذلك يرجع إلى ندرة الوعاء العقاري من ناحية وتفضيل البناءات الجماعية في شكل عمارات لقدرتها على احتواء أكبر عدد ممكن من الأفراد، خاصة وأن المناطق الشمالية تتميز بالاكتظاظ من حيث العدد السكاني.

ثالثا- تمييز صيغة العرض العقاري العمومي عن صيغة

السكن الريفي في إطار البناء الذاتي

لقد تناول المشرع تعريف السكن الريفي في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المشار إليه آنفا على أنه: "هو كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان سكن ريفي ويجب أن ينجز في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي"

وعليه سيتم في هذا الصدد التمييز بين هذه الصيغة السكنية وصيغة العرض العقاري العمومي من خلال الوقوف على نقاط التشابه ونقاط الاختلاف في الآتي:

1- نقاط التشابه بين الصيغتين السكنيتين:

تتمثل أهم نقاط التشابه بين الصيغتين في ماييلي:

✓ من حيث صنف البناء:

تلتقي كل من صيغة العرض العقاري العمومي وصيغة السكن الريفي في أن كل منهما تتم في إطار البناء الذاتي، حيث تقوم صيغة السكن الريفي على انجاز سكن لائق في المحيط الريفي عبر البناء الذاتي، وبموجب التعديل الذي أدخل على المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 13-325⁽⁸⁾ المؤرخ في 26 سبتمبر 2013 في مادته الرابعة، نجد أن المشرع قسم السكن الريفي إلى نوعين:

- السكن الريفي في شكل بناء منفرد: الذي يتمثل في

السكن الذي ينجزه أشخاص مؤهلون في إطار البناء الذاتي للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي.

عنها في شكل قطع أرضية موجهة للبناء الذاتي بأسعار مخفضة مدعمة من قبل الدولة لفائدة المواطنين الذين لهم القدرة على تحمل باقي نفقات انجاز سكنهم، حيث حددت مساحات القطع الأرضية ما بين 200م مربع و 250 متر مربع.

2- خصائص صيغة العرض العقاري العمومي:

تتمثل أهم الخصائص المميزة لهذه الصيغة السكنية في:

- صيغة سكنية تقدم في شكل تجزئات عقارية:

تتم المبادرة بإنشاء التجزئات العقارية من طرف الوالي بالتنسيق مع مصالح التعمير التابعة للولاية، حسب الحاجات المعبر عنها وكذا توفر العقار، وذلك بعد استشارة اللجنة التقنية⁽³⁾.

تتكفل الوكالات العقارية للولاية بمهمة إدارة المشروع، باعتبارها مرقيا عقاريا⁽⁴⁾، بعد حصولها على تفويض من مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، من أجل البدء في الدراسات والحصول على رخصة التجزئة، ثم الشروع في أشغال تهيئة القطع الأرضية المعتمدة، مقابل أجر، طبقا للمهام المنصوص عليها في قانونها الأساسي.

إن التكفل بعمليات الدراسات وأشغال التهيئة بما فيها مصاريف التسيير يكون بالموارد المالية للدولة المسجلة باسم الوالي، حيث تحدد طلبات التمويل من قبله، وترسل لوزارة المالية قصد تسجيلها⁽⁵⁾.

- صيغة سكنية تستفيد من الدعم المباشر للدولة:

لقد سعت الدولة جاهدة، من أجل إيجاد آليات قانونية تدعم بها المواطن الذي يريد الحصول على سكن في إطار صيغ التملك، والذي قد لا يتوفر على الملاءة المالية الكافية لذلك، فقامت بتخصيص مساعدات في شكل مبالغ مالية غير قابلة للاسترجاع، تمنح للمواطن في هذا الشأن عن طريق الصندوق الوطني للسكن⁽⁶⁾، حيث تم التصريح باستفادة هذه الصيغة السكنية من المساعدة المباشرة للدولة، من خلال نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19-259، حيث حددت قيمة المساعدة بـ:

- 700.000 دج بالنسبة للمناطق المحددة في الهضاب العليا.

- 1000.000 دج بالنسبة لولايات الجنوب.

حيث يتم دفع الشطر الأول من الاعانة والمقدر بـ 60% بعد الحصول على رخصة البناء وانجاز القاعدة، اما بالنسبة

2002 المتعلقة بكيفيات انجاز عمليات السكن

الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية⁽¹⁰⁾.

✓ من حيث أصل ملكية القطعة الأرضية المخصصة للبناء الذاتي: تركز صيغة العرض العقاري العمومي على التنازل عن أوعية عقارية تابعة للأموال الوطنية الخاصة، مهيأة ومجزأة من قبل الوكالات الولائية لفائدة المستفيدين والموجهة لإنجاز برامج السكنات المدعومة من طرف الدولة، بينما يجب أن تكون القطعة الأرضية المخصصة للبناء الذاتي في إطار السكن الريفي ملكا للشخص الذي يريد الحصول على دعم الدولة من أجل البناء، كما يشترط في هذا الشخص أن يكون مقيما بالريف⁽¹¹⁾.

المحور الثاني: اجراءات الحصول على تجزئة عقارية في

اطار صيغة العرض العقاري العمومي:

سيتم التطرق من خلال هذا المبحث إلى شروط الاستفادة من قطعة أرضية في اطار صيغة العرض العقاري العمومي كما سيتم التعريف بالجهة القائمة على أعمال التهيئة والتجزئة وكذا التنازل عن هذه القطعة الأرضية والاجراءات الخاصة بهذا التنازل.

أولا- شروط الاستفادة من قطعة أرضية في اطار صيغة

العرض العقاري العمومي:

لا تختلف شروط الاستفادة من صيغة العرض العقاري العمومي عن شروط الاستفادة المقررة في الصيغ السكنية الأخرى، والتي تتمثل في:

1- ألا يكون الشخص مالكا لمسكن أو قطعة أرضية

صالحة للبناء:

حيث يكون من حق كل شخص لم يملك أو لا يملك سكنا أو قطعة أرض صالحة للبناء بالوسط الحضري، أن يتقدم بطلب للاستفادة من قطعة أرضية في اطار صيغة العرض العقاري العمومي، وفي هذه الحالة يتصور إمكانية حصول الشخص الذي يشغل سكنا في إطار صيغة السكن الإيجابي العمومي، ذي الطابع غير القابل للتنازل، على قطعة أرضية في اطار هذه الصيغة.

2- ألا يكون الشخص مستفيد من إعانة مالية من الدولة

موجهة لاقتناء أو ترميم أو بناء مسكن:

- السكن الريفي في شكل مجمع: الذي يتمثل في

السكن الذي يتولى انجازه متعهد بالترقية العقارية معتمد في تجمعات ريفية يقل عدد سكانها عن 5000 نسمة موجه للأشخاص المؤهلين للحصول على مساعدة بعنوان السكن الريفي.

✓ من حيث الاستفادة من المساعدة المالية المباشرة للدولة:

تستفيد كل من صيغة العرض العقاري العمومي وصيغة السكن الريفي من المساعدة المالية المباشرة للدولة، حيث حدد المشرع قيمة المساعدة الممنوحة من الدولة في إطار انجاز السكن الريفي بمبلغ قيمته 700000 دج إذا كان دخل المترشح للاستفادة من هذه المساعدة أقل من 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها، وهو ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 13-325 السابق الذكر التي عدلت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، كما نوهت ذات المادة على انه يمكن ان يتم رفع مستوى هذه المساعدة إلى:

- 800000 دج في ولايات: الأغواط، بسكرة، بشار، ورقلة، الوادي، غرداية.
- 1000000 دج في ولايات تندوف، أدرار، تمنراست، اليزي.

2- أوجه الاختلاف بين الصيغتين السكنيتين:

تتمثل أهم نقاط الاختلاف بين صيغة العرض العقاري العمومي وصيغة السكن الريفي في اطار البناء الذاتي فيما يلي:

✓ من حيث المجال: تعتبر صيغة العرض العقاري

العمومي من الصيغ السكنية المتعمدة بالمنطقة الحضرية تتم في اطار التنازل عن العقارات التابعة للأموال الخاصة للدولة الواقعة ضمن المحيط العمراني للبلدية في شكل تحاصيل اجتماعية سكنية⁽⁹⁾، بينما صيغة السكن الريفي فهي صيغة سكنية حدد مجالها بالمناطق الريفية، وذلك في إطار سياسة الدولة الرامية إلى تطوير الفضاءات الريفية وإلى استقرار السكان تحقيقا لمطالب التنمية الريفية الشاملة التي اتخذتها الدولة ابتداء من سنة 2002 بصدور التعليمات الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 01 جويلية

2- مهام الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين**الحضريين:**

تتمثل مهام الوكالة حسب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 في:

- مساعدة أجهزة الجماعات المحلية في تحضير وسائل التعمير والتهيئة واعدادها وتنفيذها، وذلك في اطار مهمتها العامة وفي حدود امكاناتها، وذلك في اطار تنظيم انتاج الاراضي الواقعة بالمحيط العمراني.

- القيام بترقية الأراضي المفروزة والمناطق المختلفة الانشطة تطبيقا لوسائل التعمير والتهيئة المقررة أو تتولى تكليف من يقوم بذلك عملا بأحكام التعليمات الوزارية المشتركة رقم 177، المؤرخة في 21 جويلية 1992، المتضمنة دفع الترقية العقارية.

- المبادرة بعمليات حيازة العقارات أو الحقوق العقارية لحسابها الخاص والتنازل عنها، حيث تتولى الوكالة تكوين وتسيير المحفظة العقارية للبلدية والتي تتكون من (16):

- الاراضي التي تملكها البلدية؛
- الاراضي المقتناة من الخواص؛
- الاراضي المكتسبة عن طريق الشفعة؛

الاراضي المكتسبة عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

ثالثا- الجهة المختصة بعمليات التهيئة والتجزئة والتنازل**عن القطع الأرضية في اطار صيغة العرض العقاري العمومي:**

وفقا لما جاء في نص المادة 71 من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، فإن كل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة هيئة عمومية يعد باطلا وعديم الأثر، حيث أصبحت مهمة تسيير الذمة العقارية للبلدية موكلة إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وهو ما أكدته المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405، وعليه فإن اجراءات التنازل عن التجزئات العقارية تتم وفقا للآتي:

1- الشروط المالية للتنازل:

عند الانتهاء من الدراسات، وأشغال التجزئة، وتهيئة القطع الأرضية، تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة

لعمل المقصود من هذا الشرط هو عدم استفادة الشخص من مساعدة مالية من أجل اقتناء سكن في اطار الصيغ السكنية الاجتماعية الأخرى المدعمة من طرف الدولة كما هو الحال عليه في كل من صيغة البيع بالإيجار وصيغة السكن الترقوي المدعم، كما لا يجوز للشخص الاستفادة من صيغة العرض العقاري مرتين.

3- يجب أن يقل دخل الفرد عن 06 مرات الدخل الوطني**الأدنى المضمون أو يساويه:**

لقد ربط المشرع أمر الاستفادة من قطعة أرضية في إطار صيغة العرض العقاري العمومي، بمعيار مالي يرتبط أساسا بمستوى مداخيل الشخص، حيث يمكن لكل شخص يقل دخله عن 108000 دج أو يساويه أن يتقدم بطلب للاستفادة من قطعة أرضية في اطار هذه الصيغة وهو ما قضت به نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19-259 السالفة الذكر.

ثانيا- الجهة المختصة بعمليات التهيئة والتجزئة والتنازل**عن القطع الأرضية في اطار صيغة العرض العقاري العمومي:**

تتمثل الجهة القائمة على عمليات تهيئة القطع الأرضية موضوع صيغة العرض العقاري العمومي وتجزئتها والتنازل عنها في الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وستقوم في الآتي بالتعرض إلى مفهومها وتحديد مهامها:

1- مفهوم الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين**الحضريين:**

أنشأت هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري⁽¹²⁾، وذلك تطبيقا لأحكام نص المادة 73 من القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري⁽¹³⁾، المعدل والمتمم.

حيث نصت المادة 02 المعدلة⁽¹⁴⁾ من المرسوم التنفيذي رقم 90-405، على أنه: "يتعين على المجالس الشعبية الولائية انشاء مؤسسات تكلف بتسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية...". فالوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين هي عبارة على مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي⁽¹⁵⁾.

تعتبر صيغة العرض العقاري العمومي، التي أدخل عليها المشرع تحيينات في الأونة الأخيرة، صيغة سكنية اجتماعية، تستفيد من الدعم المالي المباشر للدولة، حيث تركز هذه الصيغة على قيام الدولة بتهيئة أوعية عقارية تابعة لأملكها الخاصة عن طريق الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين، ثم بيعها للمستفيدين، عن طريق التخفيض في قيمتها التجارية.

ويمكن في هذا الصدد إبداء مجموعة من الملاحظات التي تعتبر في نفس الوقت توصيات يمكن أخذها بعين الاعتبار فيما يخص هذه الصيغة السكنية في الآتي:

- يجب على المشرع أن يقوم بتأطير قانوني مفصل لجميع الجوانب المتعلقة بهذه الصيغة السكنية كما فعل بالنسبة للصيغ السكنية الاجتماعية الأخرى.
- يجب على المشرع تدارك اغفال الحديث عن دور الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير الحضريين في عمليات تهيئة الأوعية العقارية الممنوحة في إطار العرض العقاري العمومي في التعليمات الوزارية رقم 01 المؤرخة في 30 سبتمبر 2020.
- رغم سعي الدولة إلى التنوع في صيغ عروض السكن إلا أنه ومن وجهة نظرنا نرى أن هذه الصيغة تستنزف الوعي العقاري بالمدار الحضري الذي يتميز بندرته، وعلى هذا الأساس، حبذا لو استعملت هذه الأوعية لاستقبال مشاريع ترقية عقارية، ذات طابع إيجاري، أو ذات طابع تملكي في شكل مجمعات سكنية لاحتواء أكبر عدد ممكن من الأفراد في إطار ترشيد سياسة استهلاك الأوعية العقارية الخاصة ببرامج السكن.

قائمة المراجع:

• الكتب:

- 1- إبراهيم سيد أحمد، الشرط المانع من التصرف فقها وقضاء، الطبعة الأولى، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2004.
- 2- محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية، [د.ط.]، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007.

• المقالات:

إقليميا بتحديد القيمة التجارية للقطع الأرضية التي سيتم التنازل عنها، على أساس السعر الأدنى المطبق على مستوى البلدية التي تتواجد بها هذه القطع الأرضية حيث يطبق تخفيض بنسبة 95% على القيمة التجارية للأراضي المعنية، كما هو محدد بالنسبة لشروط وكيفيات التنازل عن قطعة أرضية تابعة للأملك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المنصوص عليها في المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة⁽¹⁷⁾، المعدل والمتمم.

2- إعداد عقد التنازل لفائدة المستفيدين:

فور الانتهاء من أشغال التهيئة والتجزئة، ترسل القائمة النهائية للمستفيدين المعدة من طرف السلطات المحلية إلى مصالح أملك الدولة المختصة إقليميا من أجل إعداد عقود التنازل عن القطع الأرضية، مقابل دفع ثمن التنازل من قبل المستفيدين.

يجب أن يتضمن عقد التنازل مجموعة من البنود والشروط الأساسية المتمثلة في⁽¹⁸⁾:

- فسخ عقد البيع في حالة تغيير وجهة استعمال القطعة الأرضية لأغراض أخرى غير السكن، وذلك منعا للتحايل الذي يقوم به الكثير من الأشخاص على مستوى الواقع العملي.
- فسخ عقد البيع في حالة التنازل عن القطعة الأرضية بأي شكل من أشكال التصرف في الملكية، أو إيجارها.

يجب أن تتضمن عقود التنازل للشرط المانع من التصرف تحت طائلة البطلان لمدة سنتين تبدأ سريانها ابتداء من تاريخ اتمام انجاز السكن وتاريخ الحصول على شهادة المطابقة، حيث يعرف الشرط المانع من التصرف، على أنه ذلك الشرط الذي يمنع بمقتضاه المتصرف، المتصرف له، بعدم التصرف في الشيء لمدة زمنية معقولة، لباعث مشروع⁽¹⁹⁾، والأصل أن الشرط المانع من التصرف لا يصح تضمينه في عقد ما، إلا إذا كان القصد منه حماية مصلحة جدية مشروعة⁽²⁰⁾، ويتمثل الباعث هنا في منع المضاربة.

خاتمة:

- 1-إيمان بوسنة، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مجلة المفكر، المجلد 09، العدد 02، سبتمبر 2014، ص382.
- 2-دنيازاد لحرش، تسيير الأملاك العقارية التابعة للبلدية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 52، العدد 04، ديسمبر 2015، ص108.
- 3-حسيبة زغلامي، الاطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، المجلد 11، العدد01، جوان 2018، ص141.
- 4-محمد كنازة، آليات تسيير الأملاك العقارية البلدية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، المجلد 10، العدد01، جوان 2017، ص269.

• الأطروحات:

الهوامش:

- ¹ الجريدة الرسمية رقم 60، الصادرة بتاريخ 29 سبتمبر 2019.
- ² الجريدة الرسمية رقم 58، الصادرة بتاريخ 07 أكتوبر 2010.
- ³ أنظر التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 30 سبتمبر 2020، التي تحدد شروط وكيفيات انشاء التجزئات الاجتماعية في الوسط الحضري ومنح اعانة مالية للبناء في ولايات الجنوب والهضاب العليا..
- ⁴ نصيرة ربيع، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005-2006، ص17.
- ⁵ أنظر التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 07 جولية 2014، المتعلقة بتطوير العرض العقاري العمومي في ولايات الجنوب والهضاب العليا.
- ⁶ إيمان بوسنة، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مجلة المفكر، المجلد 09، العدد 02، سبتمبر 2014، ص382.
- ⁷ انظر التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر السالفة الذكر.
- ⁸ الجريدة الرسمية رقم 48، الصادرة بتاريخ 29 سبتمبر 2013.
- ⁹ محمد كنازة، آليات تسيير الأملاك العقارية البلدية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، المجلد 10، العدد01، جوان 2017، ص269.
- ¹⁰ حسيبة زغلامي، الاطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، المجلد 11، العدد01، جوان 2018، ص141.
- ¹¹ إبتسام حاوشين، السياسة السكنية في الجزائر، الواقع والآفاق، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2002-2003، ص105.
- ¹² الجريدة الرسمية رقم 56، الصادرة بتاريخ 26 ديسمبر 1990.
- ¹³ الجريدة الرسمية رقم 49، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.
- ¹⁴ تم تعديل المرسوم التنفيذي رقم 90-405 بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408، المؤرخ في 05 نوفمبر 2003، المنشور بالجريدة الرسمية رقم 68، الصادرة بتاريخ 09 نوفمبر 2003.
- ¹⁵ أنظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405.
- ¹⁶ دنيازاد لحرش، تسيير الأملاك العقارية التابعة للبلدية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 52، العدد 04، ديسمبر 2015، ص108.
- ¹⁷ الجريدة الرسمية رقم 51، الصادرة بتاريخ 14 سبتمبر 2011.
- ¹⁸ أنظر التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 07 جولية 2014، المتعلقة بتطوير العرض العقاري العمومي في ولايات الجنوب والهضاب العليا.
- ¹⁹ محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية، [د.ط.]، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص 96.
- ²⁰ إبراهيم سيد أحمد، الشرط المانع من التصرف فقها وقضاء، الطبعة الأولى، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2004، ص 57. راجع كذلك: غازي مبارك الذنبيات، الشرط المانع من التصرف في القانون الأردني، دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير، كلية الدراسات العليا، الجامعة الأردنية، السنة الجامعية 1994، ص 56.