

دعم إنعاش السكن الترقوي و تحفيز المرقى العقاري للاستثمار في قطاع السكن

مسكر سهام
أستاذ بكلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة البليدة -2-

ملخص

تسعى السلطات العمومية للتخفيف من أزمة السكن من خلال توفير التحفيزات المالية والجبائية للمستثمر وتنويع صيغ الحصول على السكن، و دعمه من قبل الدولة، وتسهيل عملية القروض المسيرة للمستفيدين من السكنات بتخفيض في نسب الفائدة حسب دخل الفرد، بهدف تجسيد التطور الاقتصادي والاجتماعي.

Résumé

L'autorité publique insiste pour alléger la crise de logement, et ce par la mise en place de plusieurs avantages financiers et fiscaux au profit des investisseurs ,diversification de types de logements ,tout en mettant en ouvre les aides de l'Eta telle que l'aide C N L ,et la facilité du bénéfice du crédits aux logements pour les acquéreurs , et les dispositifs sont mis en œuvre pour concrétiser le développement économique et sociale.

مقدمة

في ظل أزمة السكن تسعى السلطات العمومية على تجسيد مخطط الإنعاش بهدف تلبية أكبر قدر من الطلبات المتزايدة للحصول على السكن من خلال دعم قطاع البناء وتحفيز المستثمر وتنويع صيغ الحصول على السكنات بحسب دخل الفرد، غير أننا نخص دراستنا على السكنات المدعمة بالتفصيل لما تمنحه هذه الصيغ من تسهيل في طريقة الدفع بالتقسيط ويمنح لها الدعم من قبل الدولة.

فالسكن الترقوي المدعم يساهم في عملية التمويل في إطار البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق الذي يسمح بحجز العقار طور الانجاز مع بقاء حق التراجع

للمقتني مقابل خسارة 15 بالمائة من التسيب الممنوح ويمنح للمرقي العقاري حق طلب قروض لتمويل المشروع العقاري، وسكنات البيع بالإيجار تسهل طريقة الدفع بالتقسيط لحين امتلاك السكن والسكن الريفي الذي يستفيد صاحبه من الدعم الممنوح من قبل الدولة والإيجار العمومي المخصص لذوي الدخل الضعيف.

وعليه تعمل السلطات المختصة على منح هذه الصيغ من السكنات كل التحفيزات المالية والعجائية بهدف إنجاح مخطط إنعاش السكن للتخفيف من الأزمة الخانقة التي يشكو منها المواطن، وتجسيد إرادة الدولة في التخفيف من عدم التوزيع الجغرافي العادل من خلال خلق مدن جديدة وتشجيع عملية السكن في المناطق الريفية والهضاب العليا والجنوب، والتنوع في صيغ الحصول على السكن بحسب مستوى دخل الفرد.

غير أن الإشكال يطرح بالنسبة للفئة لذوي الدخل المعتدل التي تفوق ست مرات الحد الأدنى من الأجر والتي لا تستفيد من الدعم الممنوح من قبل الدولة، ولهذا أحدثت صيغة السكنات الترقية العمومية حتى تستفيد من تخفيض في الأسعار مقارنة مع السكنات الترقية التي تعرف التهايب في الأسعار، كما منح المستفيدين من هذه الصيغة الحق في القروض المسيرة.

تحاول السلطات العمومية على خلق المناخ المناسب لتشجيع الاستثمار في قطاع البناء ومنح كل الدعم المالي والعجائي، والتسهيلات اللازمة رغم هذه المساعي غير أن المستثمر يواجه عراقيل إدارية في استخراج الرخص المطلوبة وفي اقتناء الوعاء العقاري وفي تمويل المشروع العقاري بالرغم من الجهود المبذولة.

وبالرغم من العراقيل التي تواجه المستثمر فإن الساحة العقارية تشهد انجاز عدد كبير من الوحدات السكنية التي تساهم في التخفيف من أزمة السكن، وإن كان أغلبها تنصب على السكنات المدعمة، ولهذا على السلطات العمومية أن توزع المشاريع العقارية بالعدل حسب تنوع الصيغ وحسب تنوع دخل الفرد، حتى تستفيد كل الفئات من فرصة الحصول على السكن، كما عليها أن تفكر في إعادة ضبط المنظومة القانونية للإيجار وتشجيعها وضبطها للحد من فكرة التملك، فليس كل مواطن يستطيع التملك.

وعليه عملية انجاز البناءات أصبحت تشكل شكلا دائما للاستثمار في قطاع السكن، ودعمها وضمانها يجسد أغراض ونشاطات الترقية العقارية التي تهدف بالدرجة الأولى إلى تخفيف من أزمة الإسكان في الجزائر، فالإلى أي مدى مساعي المخططات المتعلقة بإنعاش السكن، وتشجيع هذا القطاع ماليا، وإحاطته بقواعد وضمائم قانونية يحقق هذه الأغراض والمقاصد، ويساهم في دفع عجلة التنمية الاقتصادية، لاسيما بعد جعل قطاع البناء العامل الثاني للنمو الاقتصادي بعد قطاع المحروقات؟

للإحاطة بهذه الإشكالية ارتأيت أن أدرس هذا الموضوع بالمنهج الوصفي التحليلي، بالرجوع إلى مختلف الأحكام القانونية المستحدثة في التشريع الجزائري، والإشارة إلى أهم التدابير التحفيزية والدعم المقدم لتشجيع هذا القطاع، والتطرق باختصار إلى نشاطات الترقية العقارية وتسليط الضوء على السكنات المدعمة جزئيا من قبل الدولة، والتي تعمل على تلبية أكبر قدر من الطلبات الحصول على سكن، وأخيرا نستخلص أهم العراقيل التي تقف في وجه المرمقي العقاري والمنازعات المترتبة عن ذلك من خلال الخطة التالية:

المبحث الأول: الدعم المالي والجبائي.

المبحث الثاني: تنوع صيغ نشاطات الترقية العقارية والسكنات المدعمة.

المبحث الأول : الدعم المالي والجبائي

أصبحت السلطات العمومية واعية بمدى تأثير قضية الإسكان في نجاح كل سياسة نمو الاقتصاد، لاسيما أمام العجز المسجل بين عدد السكنات وحجم الطلبات، إذ يجب الوصول إلى بناء 150.000 وحدة سكنية سنويا على الأقل خلال مدة 10 سنوات، وبفضل مخطط دعم الإنعاش الاقتصادي، شرعت في سياسة تنوع صيغ الحصول على سكن، والاستفادة من الدعم وإعانة مالية لاسيما في إطار بعض صيغ مثل السكن الترقوي المدعم والريفي والإيجار عمومي، وبيع بالإيجار التي تتزايد سنويا بنسبة 14٪، وقامت بضخ حوالي 708 مليار دينار من أجل تجسيد هذه البرامج (المدير العام للضرائب ع. راوية : (رسالة المديرية العامة للضرائب)، الإسكان قطاع واعد مدعم جبائيا، نشرة شهرية للمديرية العامة للضرائب- العدد 34 سبتمبر 2008 ص 6)، إضافة إلى

تشجيع هذا القطاع بتحفيزات ذات طابع جبائي ومالي، وتسهيل الحصول على القروض وتمويل كل من عملية انجاز أو شراء لمسكن، لاسيما فيما يخص القروض المسيرة بتخفيض نسبة الفوائد حسب دخل المقترض من أجل شراء سكنات جماعية.

المطلب الأول- التحفيزات الجبائية:

- في المجال الجبائي تعتبر التحفيزات هامة تتمثل أساسا :

أولا- بالنسبة للمرقي العقاري

- إعفاء عقود سكنات في إطار نشاطات الترقية العقارية من حقوق نقل الملكية عند بيعها.

- إعفاء من رسم الإشهار العقاري للعقود المتضمنة اقتناء المتعدين بالترقية العقارية أو الخواص أراضي الأساس الموجهة إلى انجاز برامج السكن للمستفيد من الدعم المالي من الخزينة العمومية ولاسيما منها السكن الترقوي المدعم والسكن في إطار البيع بالإيجار والسكن الريفي.

- إعفاء عمليات القروض البنكية الممنوحة للعائلات من الرسم على القيمة المضافة.
- إعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات الناتجة عن نشاطات انجاز المساكن الإيجار العمومي والترقوية المدعمة والريفية وهذا بشرط احترام دفتر الأعباء.

- يخضع هذا النشاط للرسم على النشاط المهني المحدد بنسبة 2 بالمائة على رقم الأعمال بدون الرسم على القيمة المضافة بالنسبة للمرقين العقاريين في إطار نشاطاتهم.
- تخضع للرسم على القيمة المضافة بالنسبة لعمليات البناء أو بيع العقارات ذات الطابع السكني أو الموجهة لنشاط مهني أو حرفي أو تجاري، ينجز في إطار نشاطات الترقية العقارية.

- الرسم العقاري للملكيات المبنية بنسبة 3 بالمائة.

- تخضع عمليات إعادة تهيئة الأراضي وكذا البناء عليها محلات سكنية إلى نسبة مخفضة 7 بالمائة مع الحق في الخصم، في حين تخضع المحلات ذات طابع تجاري إلى نسبة 17 بالمائة مع الحق في الخصم.

ثانيا- لفائدة الأسر والمستفيدين

- إعفاء سكن الإيجار العمومي التابع للقطاع العمومي من الرسم العقاري.
- إعفاء من الرسوم القروض البنكية الممنوحة للأسر من أجل اقتناء أو بناء سكنات فردية.

- إعفاء من رسوم نقل الملكية لعقود بيع العقارات ذات الاستعمال السكني بصفة رئيسية والمتنازل عنها من طرف هيئات الترقية العقارية العمومية تبعا لصيغة البيع بالإيجار والسكن الترقوي المدعم والسكن الريفي (المدير العام للضرائب ع. راوية : رسالة المدرية العامة للضرائب)، المرجع السابق، ص 5 .

المطلب الثاني- بالنسبة للقروض العقارية المسيرة:

استحدثت المشرع الجزائري لدعم الأسر في إطار النشاطات الترقية والسكنات المدعمة تطبيقا لأحكام المادة 109 من الأمر 09-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 والمتممة بالمادة 75 من القانون 09-09 المؤرخ في 30-12-2009 المتضمن قانون المالية لسنة 2010 (الجريدة الرسمية العدد 78 الصادر في 2009/12/31، ص 26) المرسوم التنفيذي 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010 الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض في نسبة الفوائد على القروض التي تمنحها البنوك العمومية والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي من قبل المستفيدين (الجريدة الرسمية العدد 17 الصادرة في 2010/03/14)، بحيث تتكفل الدولة بدفع فارق القيمة في نسبة الفوائد لهذه المؤسسات، الأمر الذي يشجع المواطن على إقبال على هذا النوع من السكنات مقارنة بصعوبة شراء سكن من السوق الموازية لارتفاع تكاليف الشراء والدفع المباشر للثمن.

تم تحديد شروط الاستفادة من هذا القرض بموجب التعليم رقم 01 المؤرخة في 2010/04/22 للمديرة العامة للخزينة العمومية التي صدرت تطبيقا للمرسوم 10-87 بحيث:

- إذا كان القرض لتمويل سكن ترقوي فيجب أن يكون جماعيا وأن يكون جديد أي منجز عن طريق البيع على التصاميم من طرف مرقى عقاري معتمد.

- إذا كان القرض لتمويل سكن ريفي فيجب الحصول على رخصة من طرف اللجنة الولائية المختصة، والمشكلة على مستوى جميع الولايات لهذا الغرض من أجل تحديد إذا كان السكن ريفيا فعلا.

- عدم الاستفادة من مختلف أشكال وصيغ الدعم المقدمة من قبل الدولة سابقا بالنسبة للحالتين، مع عدم تطبيق هذا المرسوم بأثر رجعي بالنسبة للأشخاص الذين سبق لهم حصول على القرض. القروض المسيرة لاقتناء سكن ترقيوي جماعي يمتلكه المرقي بشرط أن لا يتعدى سقف القرض 12 مليون دينار أي مليار و200 مليون سنتيم وشقة بمساحة لا تزيد عن 120 متر مربع مع إمكانية وصول القرض إلى مليار سنتيم إذا توفر عاملي السن المبكر والدخل المنتظم (يسعد فضيلة، سالمي ورده، أنواع القرض العقاري ودور القروض المسيرة في دعم الاستثمار، مداخلة لملتقى وطني حول الملكية العقارية ودورها في تنمية الاستثمار ليومي 23 و24 فيفري 2011- بجامعة متتوري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسنطينة، ص4)

- تحدد معدلات نسبة الفوائد في القروض المسيرة بالنسبة للسكن الترقيوي الجماعي حسب دخل الفرد :

1- بأماثة في السنة إذا كان دخل الفرد أكثر بمرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون (18000 دج) وأقل أو يساوي 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، أي أكثر من 18 ألف دينار وأقل أو يساوي 108 ألف دينار.

3- بالمائة في السنة إذا كان دخل الفرد أكثر 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل من 12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون أو تساوي، أي أكثر من 108 ألف دينار وأقل من 216 ألف دينار.

- بالنسبة للسكن الريفي تثبت طبيعة هذا السكن من قبل السلطات المحلية بوثيقة تصدرها اللجنة المختصة تنصب على الولاية وذلك بموجب قرار بأحقية الاستفادة من دعم الدولة سواء كان سكن ريفي فردي يتولى الفرد انجازه وتحمل تبعيته وإما سكن جماعي ويتولى المرقي العقاري انجازه.

وتحدد معدلات نسبة الفائدة في هذه الحالة بنفس النسب المذكورة أعلاه، تختلف فقط في نسبة 1 بالمائة لم يحدد الحد الأدنى وعليه يجب أن يتجاوز دخل الفرد 6 مرات الأجر الوطني المضمون، الباقي بدون تغيير.

المطلب الثالث - الإعانة المالية المقدمة من طرف صندوق الوطني للسكن

إن غلاء ثمن السكنات تزداد بزيادة الطلب عليها، لهذا أغلب الطلبات تتجه إلى السكنات الاجتماعية، ولتخفيف العبء على الدولة، تقوم هذه الأخيرة بتشجيع عملية شراء السكنات الريفية أو البيع بالإيجار أو الترقية في إطار عقد البيع بناء على التصاميم بمنح دعم مالي (AAP) لفائدة المشتري في حالة البناية الفردية أو لجماعة المالكين في حالة البناية الجماعية، لهذا أحدث صندوق الوطني للسكن بموجب قرار من وزارة السكن والتعمير في سنة 1991 (يعتبر الصندوق الوطني للسكن من الأشخاص العامة ذو طبيعة تجارية المكلف بتقديم المساعدات المالية في إطار اكتساب الملكية راجع: Guide de l'urbanisme de la construction et de la promotion immobilière; 2004, éditions GAL; P 108)، يتكفل بدراسة طلبات الإعانة، والتحقق من توفر الشروط المتمثلة في:

1- التحقق من عدم استفادة طالب الإعانة من قبل بسكن أو ملكية عقارية عامة أو دعم مقدم من طرف الدولة لأجل شراء مسكن.

2- لا يملك أي ملكية ذات استعمال سكني.

3- لا يتجاوز دخله الشهري ست مرات الحد الأدنى للأجر (القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15 المحدد لطريقة تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 1994/10/04 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية العدد 16، المعدل والمتمم بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/09، الصادر في الجريدة الرسمية العدد 32).

وعلى من تتوفر فيهم الشروط المذكورة أعلاه، يقدم طلبه بواسطة المرقي العقاري الذي يجمع طلبات جماعة المالكين ليقدمها للصندوق مرفق بملف يتكون من وثيقة تقنية تبين متطلبات المشروع، نسخة من السجل التجاري، نسخة من الموافقة مستخرجة من طرف المصالح التقنية للولاية، شهادة التعمير، وثيقة توضح برنامج أشغال المتطلبية لإنجاز المشروع، مع ملاء استمارة تعهد، ونسخة من الموافقة والاتفاقية أو دفتر الشروط، والوثائق التي تتطلبها الهيئات المحلية وفقا لتعليمات من الهيئات المختصة.

يدفع الملف في نسختين إلى مديرية التعمير والأشغال العامة للولاية التي تتكفل بتحويل الملف إلى وزارة السكن والتعمير لتأكيد الموافقة، ويلتزم المرقي

العقاري خلال أجل ستة أشهر من تاريخ تبليغ قرار بقبول دراسة الملف، بتقديم عقد ملكية الأرض، ورخصة البناء، وقائمة بالمستفيدين من البناء، ملفاتهم ليقوم الصندوق بدراسة هذه الملفات، وتقدير الدعم المستحق لكل مشتري من قائمة جماعة المالكين للعقار، مع إمضاء اتفاقية مع البائع حول المبلغ المقدر دفعه على شكل دعم مالي وكيفية دفعه، ونشير أنه في حالة عقد البيع بناء على التصاميم فإن المبلغ يدفع على أقساط حسب مراحل تقدم الأشغال، كما يشترط على المرقي العقاري قبل أخذ مبلغ القسط الأول التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة واكتتاب العقد عند الموثق، أما بعد دفعه يلتزم بإعلام الصندوق الوطني للسكن بحالة تقدم الأشغال عند نهاية كل مرحلة من الإنجاز (التعليمية الوزارية رقم 183 المؤرخة في 2002/04/28 المحددة لشروط وطريقة ودفع المساعدات المالية المقدمة من الصندوق الوطني للسكن بموجب قرار وزاري مؤرخ في 2002/04/09 مقتبس من المرجع: 203, 204, 205 - Guide de l'urbanisme op cit,P

يقدر مبلغ الدعم كأقصى حد 700 ألف دج إذا كان دخل الفرد يتراوح ما بين 1-4 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، والى 400 ألف دج إذا كان دخل الفرد لا يتجاوز 5 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون. تساهم هذه المبالغ المدفوعة في شكل دعم مقدم من دولة غير مسترد، في تغطية جزء من ثمن العقار المباع كما يسمح لذوي الدخل المحدود بالحصول على مساعدة مالية يضيفها لمدخراته لشراء مسكن يلي حاجاته ومتطلباته. وبالنسبة للسكن الريفي سواء كان جماعي أو فردي يستفيد من دعم يصل إلى 700 ألف دج ابتداء من مطلع عام 2009.

المطلب الرابع: تسهيل اقتناء أراضي الوطنية الخاصة بأسعار معقولة

كما تعمل الدولة على دعم هذا القطاع من خلال التسهيل في اقتناء مواد البناء والوعاء العقاري من السوق العمومية بأثمان منخفضة، واستنادا لنص المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 فإنها حددت نسب التخفيض على القيمة التجارية للأراضي التابعة للدولة الموجهة لإنجاز سكنات عمومية مدعمة حسب موقعها الجغرافي كما يلي:

- ولاية الجزائر، وهران، عنابة، قسنطينة 80 % .

- البلدية التابعة لولايات الهضاب العليا والجنوب 95٪.
- الولايات الأخرى 90 ٪، عملاً بنص المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 .

ولا تطبق هذه التخفيضات على المحلات ذات الطابع غير السكني (المهني، التجاري، الحرفي) عملاً بالتعليمية رقم 04647 المؤرخة في 2012 /05/12 الصادرة عن وزير المالية، مديرية أملاك الدولة. كما تحاول الدولة على توسيع في نشاطات الترقية العقارية من خلال تنوع في صيغ الحصول على سكن مدعم بحسب القدرة الشرائية للفرد، نفصل فيها فيما يلي.

المبحث الثاني : تنوع صيغ نشاطات الترقية العقارية والسكنات المدعمة

بفضل مخطط دعم الإنعاش الاقتصادي، شرعت السلطات العمومية في تطبيق سياسة البناء عبر اللجوء إلى عدة صيغ، حيث يستفيد البعض منها من إعانات مباشرة تقدم للمستفيد في إطار الإيجار العمومي الذي عوض السكنات الاجتماعية والسكن الريفي الفردي أما الجماعي فإن الدعم يستفيد منه بطريق غير مباشر المرقبي العقاري، وتجدر الإشارة أن السكن الريفي الفردي لا يدخل ضمن نشاطات الترقية العقارية لأن المرقبي العقاري غير مشرف عليه، لهذا نستثنيه من الدراسة.

بينما يستفيد البعض الآخر من الإعانات غير المباشرة تمنح أساساً للمرقبي العقاري في إطار السكن الترقوي المدعم، وهناك فئة محرومة من دعم الدولة ليس لها الحق إلا في السكن الترقوي غير مدعم لعدم توفر شروط الاستفادة من الدعم. كما هناك نوع آخر يسمح بشراء عن طريق الإيجار وهو ما يعرف بالبيع بالإيجار. نفصل في كل نوع كما يلي:

المطلب الأول- سكنات الإعانة (الإيجار العمومي والسكن الريفي)

يطلق عليها سكنات الإعانة لأن الإعانة المادية والفائدة تعود مباشرة إلى المستفيد دون وساطة المرقبي العقاري كأصل عام ما عدى السكنات الريفية الجماعية (المديرية العامة للضرائب راوية المرجع السابق، ص 06)، وهي تنقسم إلى نوعين:

- الإيجار العمومي الموجه إلى الفئة الاجتماعية المعوزة

- السكن الريفي والذي يخصص للفئة التي ترغب في بناء سكن فردي في منطقة ريفية أو شراء سكن جماعي في نفس التصنيف.

أولاً- الإيجار العمومي

يعتبر الإيجار العمومي المستحدث كبديل للسكنات الاجتماعية تخصص الفئات المحرومة من سكن أو تقطن في سكن غير لائق لا تتوفر فيه أدنى شروط العيش فيه، تضمن أحكامه المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 11/05/2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

عرفته المادة 02 من هذا المرسوم التنفيذي : «يقصد بالسكن العمومي الإيجاري في هذا المرسوم السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية والموجهة فقط للأشخاص الاجتماعية المحرومة التي لا تملك سكناً أو تقطن في سكنات غير لائقة، أو لا تتوفر على أدنى شروط النظافة. كما يمكن استعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجات المحلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة».

يعتمد تمويل السكن العمومي الإيجاري على ميزانية الدولة بقرار إداري من طرف السلطة العامة، تتولى ديوان الترقية والتسيير العقاري انجازه، غير أنها ليست من يتكفل بتحديد المستفيدين أو توزيع هذه السكنات، بل تختص بذلك الدائرة بعد توفر الشروط المحددة في المواد من 02 إلى 05 من المرسوم المذكور أعلاه، وتتمثل هذه الشروط في:

1- شروط متعلقة بالسكن:

- لا يملك سكن أو عقار ذا استعمال سكني ملكية تامة
- لا يملك قطعة أرض صالحة للبناء
- لم يستفيد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار.
- لم يستفيد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي.
- سكنات قصديرية.
- مبنى مهدد بالانهيار أو قديم لا يقبل الترميم

- مراكز عبور لعائلات منكوبة

2- الشروط المتعلقة بالنظافة : المسكن الذي يقطن فيه لا يتوفر على أدنى شروط النظافة، وذلك بأخذ بعين الاعتبار المعايير التالية:

- وجود مياه قذرة.
- عدم وجود ماء الشرب والكهرباء.
- وجود مراحيض مشتركة.
- عدد الغرف والأشخاص الذين يعيشون تحت سقف واحد.

3- الشروط المتعلقة بالدخل والإقامة:

- يجب عدم تجاوز الدخل الشهري 24 ألف دينار
- يجب أن يقيم منذ 5 سنوات على الأقل ببلدية إقامته العادية.
- 4- الشروط المتعلقة بالسن: أن يكون سن 21 سنة على الأقل عند إيداع الطلب.
- 5- الشروط المتعلقة بالملف:

يودع طلب الاستفادة من سكن عمومي إيجاري حسب النموذج المطبوع مرفقا بملف «نسخة من شهادة الميلاد، شهادة عائلية، شهادة إقامة، شهادة تثبت دخله أو الأجرة، شهادة تثبت عدم امتلاك عقار لطاب السكن وزوجه مسلمة من المحافظة العقارية، تصريح شرفي بتوفر هذه الشروط وعدم تقديم طلب مماثل بدائرة أخرى وكل تصريح كاذب يقصيه من القائمة ويتابع قضائيا» إلى لجنة الدائرة المعنية مقابل تسليم وصل يحمل رقم تسلسلي مسجل في سجل خاص يرقمه رئيس المحكمة المختصة إقليميا ويؤشر عليه.

تقوم لجنة الدائرة (راجع التشكيلة لجنة الدائرة المادة 13 من المرسوم التنفيذي 08-142، أما بالنسبة لفرق التحقيق رئيس الدائرة هو من يعينهم ويؤدون اليمين أمام ريس المحكمة مهمتهم التحقيق الميداني لطالب السكن) بتنقيط الطلبات طبقا للمعايير وسلم التنقيط على أساس الملاحظات المسجلة في الوثيقة التقنية للتحقيق وملفه، ثم تجتمع من أجل التداول حول ترتيب طالبي السكنات حسب النقاط المحصل عليها، بموجبها يتم ترتيب المستفيدين والأولوية للذين يتجاوز سنهم 35 سنة، تعلق القائمة في 84 ساعة

التي تلي المداولة بمقر المجلس الشعبي البلدي وعند الضرورة في أماكن عمومية خلال 8 أيام مع إمكانية الطعن خلال 8 أيام من تاريخ النشر أمام لجنة الطعن لتفصل فيه خلال أجل 30 يوم تبلغه إلى لجنة الدائرة التي تقوم بتحديد القائمة النهائية للمستفيدين وتبلغها للوالي الذي يرسلها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لنشرها خلال 48 ساعة بمقر البلدية، ثم تسلم السكنات للمستفيدين منها حسب القائمة المعلن عنها حتى يتمكن المستفيد من الانتفاع بالعين المؤجرة بمقابل دفع الأجرة المتفق عليها والتي تكون رمزية حسب دخلهم في مدة 30 يوم من تسلمه وصل الإشعار طبقا للمادة 56 من المرسوم التنفيذي 08-142 كما يلتزم باستعمال السكن طبقا لما أعد إليه والمحافظة عليه وعلى الأجزاء المشتركة وملحقات السكن والهدوء وبيادر بإخطار المؤجر بكل ما يهدد سلامة السكن، كما يلتزم برد السكن المؤجر عند انتهاء مدة عقد الإيجار التي تنقضي بعد 3 سنوات قابلة للتجديد عملا بالمادة 02 من المرسوم المذكور أعلاه.

في الأخير نستخلص أن مبلغ الإيجار يخفف العبء على الدولة في تحمل النفقات، غير أنها تحرم الفئات المعدومة الدخل، مما يساعد على انتشار البنائات الفوضوية والقصديرية التي تشوه المدن الجزائرية، لذا نقترح أن تعفى هذه الفئات من دفع الأجرة.

ثانيا- السكن الريفي

بهدف تخفيف الضغط على المدن والقضاء على ظاهرة النزوح الريفي، تشجع الدولة عملية البناء في المناطق الريفية بمنح دعم مالي لا يرد على حساب الصندوق الوطني للسكن بموجب التعليمات الوزارية 06 المؤرخ في 2002/07/31 في إطار التنمية الريفية للشخص الذي يرد انجاز سكن أو شراء سكن جماعي في هذه المنطقة، وهو سكن يعتمد بالدرجة الأولى الفئات الاجتماعية المحدودة الدخل، وعليه ينقسم إلى نوعين:

- سكن ريفي فردي يتولى الفرد انجازه لوحده وتحمل تبعيته دون تدخل المرفي العقاري لهذا نستثنيه من نشاطات الترقية العقارية.
- سكن ريفي جماعي يتولى المرفي العقاري انجازه، بعد دراسة مشروعه من الناحية التقنية.

1- شروط لاستفادة من السكن الريفي :

نجملها كما يلي:

- لم يستفيد من قبل من أي إعانة من قبل الدولة
- لم يستفيد من قبل من أي سكن اجتماعي
- لم يستفيد من قبل من أي حصة أرضية اجتماعية
- يجب التحصل على موافقة من قبل الصندوق الوطني للسكن

2- الإجراءات المتبعة للاستفادة من الدعم المالي:

بعد إتمام الملف تأتي مرحلة التحقيق ميدانيا عن طريق كشف خلال 15 يوم من تاريخ إيداع الملف بحضور لجنة «تتكون من الوالي وهو رئيس اللجنة أو من ينوبه، مدير السكن والتجهيزات العمومية D.L.E.P، مدير البناء والتعمير، مدير المصالح الفلاحية، ملاحظ متخصص في المناطق الريفية، مدير الوكالة الصندوق الوطني للسكن»، ويستطيع الرئيس أن يطلب هذه اللجنة لعقد اجتماع من أجل اتخاذ القرار، وفي حالة تطابق مع شروط الاستفادة يصدر قرار الموافقة يوقع عليه من قبل الوالي، أما في حالة عدم الموافقة يبلغ المعني بذلك.

يتم تحديد مكان المشروع والهدف منه وقيمة مبلغ الدعم من طرف الصندوق الوطني للسكن، الذي يبلغ المسؤولين الجهويين عن ملفات مساعدة من أجل تسجيله ضمن ملف المستفيد وبعد موافقة الصندوق يتم إعداد دفتر الشروط الذي يبين حقوق وواجبات المستفيد ويتم التوقيع عليها من قبل المستفيد وبذلك يحرر مبلغ الدعم المالي ويصب إما لحساب المستفيد مباشرة إذا كان السكن فردي، ويحول لحساب المرقي العقاري حسب تقدم نسبة الأشغال. و كل استعمال مخالف للإعانة يرتب عليه إرجاع مبلغ الاستفادة مع متابعته قضائيا.

و يدفع مبلغ الدعم على قسطين عملا بنص المادة 04 من القرار المؤرخ في 2014/06/18 الذي يحدد كفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي المعدل لنص المادة 07 من القرار المؤرخ في 2013/06/19، حيث تنص على دفع 60 بالمائة من المساعد تحرر في شكل

تسبب، عند تقديم رخصة البناء، بناء على طلب مؤشر عليه من المصالح التقنية المؤهلة التابعة لمدير السكن أو المجلس الشعبي البلدي، وتخص الحصة الأولى هذه لإنجاز أشغال الأساس والأشغال الكبرى.

وتدفع 40 بالمائة عند الانتهاء من كل الأشغال الكبرى أو جزء منها والتي يتم إقرارها بموجب محضر معاينة مدى تقدم الأشغال، المذكور في المادة 5 من القرار المذكور أعلاه. (الجريدة الرسمية العدد 52 الصادرة في 14/06/2014).

إن الدعم المالي عرف عدة تصعيدات حيث كان 30 مليون خلال سنة 200-2002 ثم زادت إلى 50 مليون وحاليا 70 مليون دينار لسنة 2009 بسبب ارتفاع مواد البناء.

المطلب الثاني : السكنات الترقية في إطار البيع قبل الانجاز

بالرجوع لنص المادة 25 من القانون رقم 11-04، فإنها تسمح للمرقي العقاري بالبيع قبل الانجاز البنائية أو لجزء من البنائية في طور الانجاز، بشرط أن يفرغ هذا العقد إما في عقد حفظ الحق وهو الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور الانجاز إلى صاحب حفظ الحق فور إنجائه مقابل تسبب يدفعه لا يتجاوز 20 بالمائة في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان الترقية العقارية عملا بالمادة 27، على أن يتم تحويل الملكية عند التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، ويجب إعداد عقد البيع بعد 3 أشهر من التسلم المؤقت للبنائية (المواد 31، 52، 33 من القانون رقم 11-04)، يبرم عندما لا يلجأ المرقي العقاري لطلب قروض لتمويل عملية الانجاز بمفهوم المخالفة للمادة 36 .

وقد يفرغ في شكل عقد بيع على التصاميم وهو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنائيات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز طبقا للمادة 28 ويتم إثبات تسلم السكن الترقوي للمستفيد بموجب محضر يحرر من طرف الموثق الذي اكتتب العقد المادة 34، ويكون الثمن تقديري قابل للمرجعة في حدود 20 بالمائة كحد أقصى، وان كنا تعتبر النسبة مرتفعة مقارنة مع قيمة الثمن

التقديري، نجد أن المشرع تضمن أحكام تشبه أحكام المشرع الفرنسي، بحيث عرف هذا العقد في المادة 1601 الفقرة 01 من القانون المدني الفرنسي الموافقة للمادة 216 الفقرة الأولى حتى الفقرة الثامنة من قانون البناء والسكن، ومفادها أن بيع العقار قبل الإنجاز هو ذلك العقد الذي يلتزم البائع بتشييد بناء خلال الأجل المحدد في العقد، وهو إما يكون في شكل البيع الأجل (terme à vente) أو بيع في حالة الإنجاز المستقبلي (vente en l'état futur d'achèvement) إلا أن هذا النوع الأخير هو الأكثر انتشارا .

بحيث تكون فيه نقل الملكية ودفع الثمن حسب مراحل تقدم الإنجاز، وبالتالي الأقساط المدفوعة من قبل المشتري تساهم في تمويل عملية البناء وعلى تقدم الأشغال، حيث تقتطع نسبة محددة حسب قيمة ما أنجزه عند نهايته، وشيئا فشيئا تنتقل الملكية بالتدرج حسب نص المادة 1601 الفقرة الثانية من القانون المدني الفرنسي. بعكس البيع المؤجل الذي يؤجل فيه الالتزام بنقل الملكية، والالتزام بدفع الثمن لغاية نهاية الإنجاز، إلا أنه يسمح بدفع الثمن في حساب مغلق، وبالتالي فهو لا يساهم في تمويل عملية الإنجاز حسب المادة 1601 الفقرة الثانية من التقنين المدني الفرنسي.

(1). وقد حاول بعض الأساتذة في القانون تعريف عقد البيع تحت الإنجاز، نذكر منهم كل من: الأستاذ وارن أفريكول وبراتون هدفانجي (Professeur, warrant Agricole; et le professeur Baraton Hdeffinger عرفاه: " بأنه ذلك البيع الذي يقع على عقار لم يشيد بعد، يلتزم البائع بمقتضاه بالإنجاز والالتزام بنقل الملكية للمشتري، هذه الطريقة تسمح للمشيد من الحصول على السيولة المالية تساعده في تجميع رأسمال المشروع، وذلك ببيع العقار قبل وأثناء مراحل الإنجاز" warrant Agricole, Baraton Hdeffinger : « Vente d'immeuble à construire » répertoire de Droit civil 2^{eme} édition Tome VIII mise à jour 1988 Dalloz Paris p.2 sect 01 ويقصد هنا البيع في حالة الإنجاز المستقبلي لأن في البيع المؤجل لا يمكن الاستفادة من الثمن إلا عند إتمام الإنجاز.

أما الأستاذ : أولفي تورنافو: (Professeur Olivier Tournafond)،
فعرف ببيع عقار تحت الإنجاز على أساس أنه بيع لشيء مستقبلي المنصوص عليه في
المادة 1130 من القانون المدني الفرنسي، وهو بيع لعقار لم يشيد بعد، البائع يلتزم
بتشييد البناء وإتمام إنجازه ونقل ملكيته إلى المشتري بالمقابل يلتزم هو بدفع الأقساط
المحددة حسب مراحل تقدم الإنجاز، مما يساهم في الدعم المالي لإتمام عملية
البناء. (Olivier Tournafond: «Vente d'immeuble à construire» répertoire de droit -
encyclopédie juridique, Dalloz, p2 sect.5. «civil ; Tome x 31^{eme} année)

(2). أما الأستاذ سمير عبد السميع، فقد عرف تملك عقار تحت الإنشاء بأنه: "
ذلك العقد الذي يرد على محل لم يتم إنشاؤه بعد، وبموجب هذا العقد يتعهد المملك
(البائع) بإنشاء عقار معين (أو وحدة معينة) ووفقا لنماذج معينة تحددها وثائق العقد،
كما يتعهد بنقل ملكية هذا العقار إلى المكتسب أو تسليمه إياه... " أي إلى " الممتلك
(المشتري) في المستقبل في مقابل ثمن نقدي يدفعه المشتري له، وهنا يفترض بدهاءة
أن يكون المملك (البائع) مالكا للمبيع، وملتزما بالبناء كذلك " (عبد السميع الأودن، تملك
وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات القانونية خاصة لمشتري الوحدات السكنية، الطبعة الأولى،
عام 2001، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفتحي مصر، ص 09).

بعد استقراءنا لنصوص المواد المذكورة أعلاه، ولتعارف السالفة الذكر، يمكن
أن نبسط مفهوم عقد البيع على التصاميم بأنه : (ذلك العقد الرسمي المسجل والمشهر
الذي يتم فيه تملك لعقار لم يشيد بعد أو مزال في طور الإنجاز، بنقل ملكية الأرض
محل التشييد مع البناية محل الإنجاز للمشتري أو لجزء من البناء حسب مراحل تقدم
لانجاز). ونشير إلى أن انتقال الملكية العقارية لم تؤجل انتقالها حتى تمام الإنجاز في
إطار السكنات الترقية عملا بالمادة 363 من القانون المدني إضافة إلى انتقالها
بالتدرج في إطار عقد البيع على التصاميم برغم من أن الملكية العقارية تنتقل بالشهر
العقاري بقوة القانون طبقا لنص المادة 793 من القانون المدني. سواء كانت المحال
ذات استعمال سكني أو مهني أو تجاري) راجع المادة 02/14 من القانون رقم 11-04.
ويلتزم البائع بصفته مرقى عقاري بالإنجاز وإتمامه خلال الأجل المحدد في العقد
بالمواصفات المطلوبة والمطابقة، لقواعد البناء والتعمير(حيث يجب تسليم شهادة المطابقة

المنصوص عنها في قانون رقم 90-29 المؤرخ في 19/12/1990 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، مع تقديمه ضمانات تقنية ومالية كافية (راجع المواد 43-49 من نفس القانون رقم 11-04 والمادة 554 من القانون المدني)، وأخير تسليم البناية للمشتري، بالمقابل يلتزم المشتري بصفته المستفيد من البناية بدفع تسبيقات ودفعات مجزأة على مراحل التشييد حسب تقدم الأشغال مخصصة من ثمن البيع. وينقسم السكن الترقوي إلى مدعم يستفيد مشتري هذا العقار من إعانة الدولة متى توفرت الشروط المحددة للحصول من الدعم المقدم من قبل الصندوق الوطني للسكن (LPA)، وغير المدعم بالنسبة للأشخاص الذين لا تتوفر فيهم شروط الاستفادة من الإعانة، ويكون في شكل ترقوي حر (L P) .

المطلب الثالث : البيع بالإيجار

عرفته المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 بأنه "...هو الصيغة التي تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب" (راجع المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23/04/2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار).

وقد عرفته المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35 (راجع المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14/01/1997 الذي يتعلق ببيع والبيع بالإيجار وإيجار المساكن والمحلات ذات الاستعمال التجاري والمهني والتابعة لدواوين الترقية العقارية والتسيير العقاري) بنصها: "هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر أن يحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتري إثر فترة تحدد باتفاق مشترك حسب شروط هذا المرسوم".

ويحرر العقد حسب شكل الرسمي، ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بها.

وعرفه الدكتور محمد حسنين: "هو العقد الذي يرد فيه العاقدان الإيجار والبيع معا، فهو إيجار إلى أن يتم الوفاء بالثمن كاملا، وبيع حين يتم الوفاء بالثمن، وفي هذا العقد يتفق الطرفان على أن يسلم للآخر العين المبيعة في مقابل مبلغ دوري متجدد على أن يعتبر هذا المبلغ أجرة عن الانتفاع بالعين المبيعة حتى إذا أتم الطرف الآخر الوفاء بها جميعا في نهاية المدة المحددة انتقلت إليه الملكية، فإذا تخلف عن الدفع

أي مبلغ منها عند حلول أجل استحقاقها، فيوجب عليه أن يرد العين المبيعة، ويعتبر ما دفع أجرة مقابل الانتفاع به طوال المدة التي بقي فيها تحت يده والغرض من ذلك هو ضمان عدم التصرف في العين المبيعة قبل الوفاء بكافة الأقساط باعتبار أن الإيجار من عقود الأمانة، ويعرض المخل به لعقوبة خيانة الأمانة إن هو تصرف في العين المبيعة قبل الوفاء بكامل الثمن" (محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، طبعة لسنة 2000، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 15).

وأشار المشرع الجزائري إلى هذا النوع من البيع في القانون المدني، حيث اعتبره بيعا معلقا على شرط واقف يتمثل في تأجيل نقل الملكية لحين الوفاء بكل الأقساط طبقا للمادة 363 من القانون المدني الجزائري، حيث أجازت للمتعاقدين " أن يتفق على أن يستبقي البائع بجزء منه على سبيل التعويض في حالة ما إذا فسخ البيع بسبب عدم استيفاء جميع الأقساط ومع ذلك يجوز للقاضي تبعا للظروف أن يخفض التعويض المتفق عليه وفقا للفترة 02 من المادة 184، وإذا وفي المشتري بجميع الأقساط يعتبر أنه تملك الشيء المبيع من يوم البيع".

بالمقابل تنص المادة 09 من القرار المؤرخ في 2004/05/04 الذي يعدل القرار المؤرخ في 2001/07/23 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار: "يترتب عدم تسديد ثلاثة أقساط شهرية بعد تبليغ إعدارين مدة كل منهما خمسة عشر يوما، فسخ هذا العقد على مسؤولية المستأجر المستفيد من الوحدة".

يمكن أن يباشر المرقي العقاري طرد المستأجر المستفيد المتخلف لدى الجهات القضائية المختصة طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها. ويقوم بعد استرجاع المسكن بتسديد مبلغ الدفع الأولي الذي دفعه المستأجر المستفيد، بعد احتساب الأقساط الشهرية غير المدفوعة والتكاليف المختلفة المتعلقة بشغل المسكن وتكاليف القضاء.

وفي كل الأحوال تسري الأحكام السالفة الذكر حتى ولو أعطى المتعاقدان للبيع صفة الإيجار (المادة 363 من القانون المدني)، ويحرر العقد حسب النموذج المنصوص عليه في القرار المؤرخ في 2004/05/04 المذكور أعلاه، بعد دفع مبلغ الدفعة الأولى، ويمكن للمستفيد أن يقوم بتسديد المسبق للجزء المتبقي من سعر

المسكن بكامله (المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-288 المؤرخ في 2014/10/15 المعدل لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، الجريدة الرسمية العدد 61 الصادرة في 2014/10/16)

المطلب الرابع - السكن الترقوي العمومي (lpp)

السكن الترقوي العمومي هو مشروع عقاري ذو صالح عام ويستفيد من إعانة الدولة ويخصص للأشخاص الذين حدد دخلهم ست مرات ويقل أو يساوي اثني عشر مرة الدخل الوطني المضمون (المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 2014/07/15 المحدد لشروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية العدد 44 الصادرة في 2014/07/27)، وتتكفل الدولة بإنجازه وتتضمن الاستفادة من هذه الصيغة من السكن لكل طالب مؤهل، يستفيد من إعانة الدولة، لاسيما التخفيضات من قيمة التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة (المادة 92 من القانون رقم 14-10 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية العدد 78 الصادرة في 2014/12/31)، ولا تخضع لكيفيات البيع قبل الانجاز المحددة في شكل البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق (المحدد في نص المادة 27 و28 من القانون رقم 11-04).

يحدد ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي على أساس الكلفة النهائية لإنجازه بما تضمنه من نفقات شراء الأرض وهامش الربح الخاص بالمرقي العقاري عملا بنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203.

ويمنح السكن الترقوي العمومي لكل طالب لا يملك أو لم يسبق له أن ملك، هو أو زوجه ملكية تامة، عقارا ذا استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء، ولم يستفد هو أو زوجه من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شرائه، وأن يفوق دخله ست مرات ويقل أو يساوي اثني عشر مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون (المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203).

يتم تقديم الطلب على مطبوع نموذجي لدى مرقي العقاري المعين ويتم تسليم مقرر منح السكن للطالبيين المؤهلين الذين تم اعتمادهم، و يحزر عقد البيع عند تاريخ إتمام أشغال البناء ودفع المبالغ المستحقة من المستفيد، ليتم تحويل الملكية بتسديد ثمن السكن بكامله (المادة 10، 12، 14، 11 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203).

خاتمة

بالرغم من أهمية الموضوع إلا أننا لاحظنا بحسب إطلاعنا نقص في المراجع التي تعالج هذا الموضوع بطريقة عملية وموضوعية مرتبطة بأرض الواقع وتواكب الإجراءات المستحدثة من قبل السلطات العمومية التي عرفت تطور كبير في الآونة الأخيرة، وتشتت النصوص القانونية وعدم استقرارها والتي تخضع للتعديل مستمر، ولهذا حاولنا تجميعها وتحليلها وفقا لما تقتضيه طبيعة هذا الموضوع.

وبفضل تشجيع المستثمرين وتنوع صيغ السكنات أصبح للمواطن عدة خيارات في سبيل اقتناء سكن خاص، غير أنه عمليا ارتبطت هذه الأنواع بجمللة من شروط مما قد تحرم بعض الفئات من الاستفادة منها لاسيما لذوي الدخل أكثر من ست مرات الحد الأدنى للأجر الوطني، ومع غلاء المعيشة وبدل الإيجار والحرمان من الاستفادة من السكنات المدعمة، لا يقدر على شراء سكن لاسيما مع ارتفاع الأسعار بشكل غير معقول في السوق الموازية، وغلاء السكنات الترقية غير المدعمة، وعدم القدرة على دفع مبلغ التسبيق، كما أن معظم المرقين يرفضون تسديد المشتري للثمن عن طريق القروض حتى يتفادى الخضوع للالتزامات المحددة قانونا، لهذا نقترح فتح المجال لهذه الفئة بالنسبة للسكن الترقوي المدعم مع حرمانهم من الاستفادة من هذا الدعم لكن يستفيدوا من انخفاض ثمن هذه السكنات مقارنة مع السكن الترقوي غير المدعم وفتح مجال الاستفادة من البيع بالإيجار تضاف لصيغة السكن الترقوي العمومي الذي يعرف هو الآخر ارتفاعا في الثمن ونقص المشاريع العقارية لهذا النوع من السكن في السوق العقار مما يجعل الطلب يفوق العرض بكثير.

كما أن هناك فئات عديمة الدخل فلا يمكن لها الاستفادة من الإيجار العمومي لعدم القدرة على دفع بدل الإيجار، فما هو الحل بالنسبة لهذه الفئة، لذا نقترح إعادة النظر في مبالغ الإيجار بما يتلاءم وظروف المستفيد مع إمكانية إعفائه منها إذا كان معدوم الدخل، حتى تتفادى انتشار البناءات الفوضوية غير الشرعية والقصديرية التي تشوه البيئة والمحيط العمراني.

كما نقترح فرض قيود على المستفيدين وذلك للمحافظة على الواجهات الخارجية للأبنية خاصة وأن الجزائر تشهد تشوها معماريا.

- التقليل من عدد الطوابق وبناء شقق بمساحة وعدد غرف تناسب مع عدد أفراد الأسرة، والمحافظة على الطراز الجميل للمدن الجزائرية.

- إعطاء الأولوية في مساحة المشروع العقاري للسكن على حساب المحلات المهنية والتجارية والحرفية.

- التسريع في إصدار المراسيم التنظيمية التي تنظم نشاطات الترقية العقارية لاسيما وأنه محل تطبيق عملا بنص المادة 79 من القانون 11-04 يبدأ تطبيق هذا القانون بعد 18 شهرا من نشر هذا المرسوم بتاريخ 2011/03/06، وتفكير في تشجيع صيغة الإيجار بأثمان معقولة ومناسبة ومتنوعة حسب دخل الفرد بهدف التخفيف من طلب امتلاك السكن.

والحرص على تطبيق الفعلي لأحكام القانون رقم 11-04 لهذا نقترح :

- تشكيل لجان تختص بالرقابة الميدانية بشكل دوري ودائم ومفاجأ، وتكوين مجلس أخلاقيات المهنة محايد لا يتشكل من مرقين عقارين كأعضاء ليقى دور مجلس الأعلى للمرقين العقارين بمثابة المدافع حيث منطقيا لا يستطيع أن يكون مدافع وفي نفس الوقت مراقب.

- تخفيض في نسبة تسبيق السكن الترقوي إلى 10 بالمائة حتى يناسب دخل جميع الفئات، كذلك بالنسبة لنسبة مراجعة الثمن، وإن كنت أفضل أن تكون تحت رقابة قضائية بأن يقدرها القاضي حسب الظروف دون أن تتجاوز 10 بالمائة، لأن المرقى العقاري له تجربة عملية تمكنه من تقدير ذلك مسبقا في تحديد تكلفة السكن .

- إلزام المرقين العقارين بقبول تسديد الثمن عن طريق القروض المسيرة حتى تكون عليه رقابة أكثر لأن عمليا أغلب المرقين يرفضون التسديد عن طريق القرض هروبا من الإجراءات القانونية والشروط التي تفرضها البنك لدفع القرض للمرقى العقاري الذي في حقيقة الأمر لم يحترم تطبيق القانون الذي يخضع له وبالتالي لا يستفيد من مبلغ القرض.

- تطبيق مراقبة السكنات الريفية ما بعد تقديم الدعم بالنسبة للسكنات الفردية حتى نقضي على التلاعب في استخدام مبلغ الدعم، وتحويلها لغايات أخرى.

تتجه سياسية الدولة إلى تخفيف الطلب على هذه السكنات بتشجيع شراء السكنات الجماعية من الخواص بالاستفادة من تخفيض نسبة القرض إلى 1 بالمائة بالنسبة للموظفين العموميين الذين لهم خبرة أكثر من 5 سنوات، وأيضا لمن يريد اقتناء سكن أو بنائه في مناطق الجنوب والهضاب العليا لكن رغم ذلك لا يزال الطلب على السكن في ارتفاع والمواطن يحتج لعدم استفادته من أحد هذه الصيغ المستحدثة، لاسيما مع انخفاض أسعار البترول مؤخرا، مما يظهر عجز الدولة بالرغم من هذه المساعي والجهود فأين الخلل؟ في العروض العقارية أو في تنظيمها ومنع المضاربة عليها أو في ضبط هذه الصيغ أو في السياسة المتبعة من قبلها؟ أو في الميزانية التي تعجز عن تلبية هذه الطلبات؟

قائمة المراجع:

أولا - الكتب:

- 1-د/ سمير عبد السميع الأودن: «تمليك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات القانونية خاصة لمشتري الوحدات السكنية»، الطبعة الأولى، عام 2001، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفتحي مصر .
- 2- د/ محمد حسنين: « عقد البيع في القانون المدني الجزائري » طبعة لسنة 2000 ديوان المطبوعات الجامعية .

ثانيا: المقالات والمجلات:

- 1- Olivier Tournafond: «Vente d'immeuble à construire» répertoire de droit civil ; Tome x 31^{eme} année «encyclopédie juridique, Dalloz.
- 2- warrant Agricole, Baraton Hdeffinger : « Vente d'immeuble à construire » répertoire de Droit civil 2^{eme} édition Tome VIII mise à jour 1988 Dalloz Paris .

ثالثا- الندوات والتقارير والدليل:

- 1- المدير العام للضرائب ع. راوية : (رسالة المديرية العامة للضرائب)، الإسكان قطاع واعد مدعم جبائيا، نشرة شهرية للمديرية العامة للضرائب- العدد 34 سبتمبر 2008.
- 2- يسعد فضيلة، سالمى وردة: (أنواع القرض العقاري ودور القروض المسيرة في دعم الاستثمار)، مداخلة لملتقى وطني حول الملكية العقارية ودورها في تنمية الاستثمار ليمي 24/23 فيفري 2011- بجامعة منتوري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسنطينة.

رابعاً- القوانين والمراسيم

- 1--الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم
- 2-القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد52 .
- 3-المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/01 المتضمن النشاط العقاري الجريدة الرسمية العدد 14(الملغى بموجب القانون رقم 11-04).
- 4- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الجريدة الرسمية العدد 14 .
- 5-القانون رقم 14-10 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، الجريدة الرسمية العدد 78.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 87-35 المؤرخ في 1997/01/14 الذي يتعلق ببيع والبيع بالإيجار وإيجار المساكن والمحلات ذات الاستعمال التجاري والمهني والتابعة لدواوين الترقية العقارية والتسيير العقاري.
- 7-المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار.
- 8-المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 2008/05/11 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي لإيجاري.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار.
- 10-المرسوم التنفيذي 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010 الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض في نسبة الفوائد على القروض التي تمنحها البنوك العمومية والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي من قبل المستفيدين.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 14-288 المؤرخ في 2014/10/15 المتتم للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23 المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية العدد 61 .
- 12- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15 المحدد لطريقة تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 1994/10/04 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني

- للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية العدد 16، المعدل والمتمم بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/09، الصادر في الجريدة الرسمية العدد 32.
- 13- القرار المؤرخ في 2004/05/04 الذي يعدل القرار المؤرخ في 2001/07/23 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.
- 14- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 المتضمن لشروط وكيفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز برامج السكنات المدعومة من طرف الدولة الجريدة الرسمية العدد 26 الصادرة في 2011./09/14.
- 15- قرار المؤرخ في 2014/07/18 المعدل والمتمم للقرار المؤرخ في 2013/06/19 المحدد لكيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، الجريدة الرسمية العدد 52.
- 16- التعليمات الوزارية رقم 183 المؤرخة في 2002/04/28 المحددة لشروط وطريقة ودفع المساعدات المالية المقدمة من الصندوق الوطني للسكن بموجب قرار وزاري مؤرخ في 2002/04/09
- 17- التعليمات الوزارية 06 المؤرخ في 2002/07/31 في إطار التنمية الريفية للشخص الذي يرد إنجاز سكن أو شراء سكن جماعي في هذه المنطقة.
- 18- وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة، رقم 04647 المؤرخة في 2013/05/12 ص 14.

