

## تملك السكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري في التشريع الجزائري

الدكتورة / دوة آسيا

أستاذة محاضرة بكلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة -2-

### ملخص

تعتبر السكنات العمومية الإيجارية من أنماط السكنات الموجهة للفئة المحرومة أو ضعيفة الدخل، تمولها الدولة بطريقة غير مباشرة فبدل الإيجار فيها ضئيل مقارنة بالإيجارات المعمول بها في السوق العقارية. وموضوع المقال يتعلق لما اتجه إليه المشرع الجزائري وهو مدى إمكانية تملك هذه السكنات التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري بعد أن تغيرت الطبيعة القانونية لهذه الأخيرة وأصبحت تاجرا في تعاملها مع الغير، فلها صلاحية تملك الأملاك العقارية والتنازل عليها لفائدة المستأجرين الأصليين أو حتى الشاغلين لها، وهذا إستثناء ويعتبر خروجاً عن القاعدة العامة المتمثل في الطابع الإيجاري لهذه السكنات، وتملك المستأجر أو الشاغل لهذه السكنات يكون بشروط وإجراءات معينة، وهذا ما حاولنا التطرق له كون الكثير لا يعرف الشروط والإجراءات المتبعة والآثار المترتبة على هذا التنازل.

### Résumé

Les logements publics locatifs sont considérés de type de logements destinés à la catégorie défavorisée ou ayant un rendement faible, ils sont financés par l'Etat indirectement alors que le loyer de location est insignifiant par rapport les locations du marché immobilier en vigueur.

l'objet de l'article est relatif à l'orientation du législateur algérien dans la possibilité de possession des logements, qui sont gérés par les Offices de Promotion et de Gestion Immobilière. Lesquelles, après le changement de sa nature légale, sont devenues un commerçant dans la méthode de vente avec les autres, a cet effet, elles ont l'autorité de possession de biens immobiliers et de leur cessions aux profits des locataires d'origine et de leur occupants, cela signifie une transgression à la règle générale à caractère locatif de ces logements.

La propriété du locataire de ces logements est soumise aux conditions et à certaines formalités, et c'est ce que nous avons essayé de procéder, sachant que beaucoup de gens ignorants les conditions, les formalités suivies et ce qu'en résulte de cette cession.

## الكلمات المفتاحية : السكن. العام. الإيجار. الديوان. الترقية. العقار. الجزائر.

### مقدمة

تشكل السكنات الاجتماعية مطلب شريحة واسعة من المجتمع، تأمل في الحصول عليها وتسعى جادة لتحقيق ذلك، لدرجة أن هذه التسمية أصبحت متداولة بكثرة، وفي المقابل تمثل موضوع أحد اهتمامات الدولة الجزائرية على مر عدد من السنين، ويزداد بصفة أكثر في الآونة الأخيرة.

وإذا كان عقد الإيجار ينصب على تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر أو العين المؤجرة، جاء بيان المقصود من السكن الاجتماعي في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 42/98 المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي " حيث نصت على أنه يقصد بالسكن الاجتماعي الإيجاري كل مسكن ممول من أموال الخزينة العمومية أو من ميزانية الدولة "، وعرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 2008/05/11 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، السكن العمومي الإيجاري على أنه " يقصد بالسكن العمومي الإيجاري في مفهوم هذا المرسوم، السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكن، تقطن في سكنات غير لائقة وأو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة. كما يمكن استعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف إستثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة ".

فالدعم المالي الذي تحضى به السكنات الاجتماعية إبتداء يتمثل على الخصوص في دعم الإيجار المطبق بشأنها، إذ أن المستأجر لا يلزم بدفع قيمة إيجار المسكن كمقابل لانتفاعه به كما هو مقدر وفقا لميكانزمات السوق، وإنما يقع على عاتقه الوفاء بجزء منه فقط، وتتولى الدولة تغطية الجزء المتبقي عن طريق الخصم من ميزانيتها أو بدعم من الخزينة العمومية، وفقا لإجراءات وحسابات مدققة.

والذي يطرح نفسه مدى إمكانية تملك السكنات الايجارية العمومية التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري وما هي الآثار المترتبة على ذلك.

لذا سوف نقسم المقال إلى محورين نتطرق في الأول إلى دور دواوين الترقية والتسيير العقاري في منح السكن العمومي الايجاري أما المحور الثاني فنخصصه للتنازل على الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري.

## 1. دور دواوين الترقية والتسيير العقاري في منح السكن العمومي الايجاري :

نظرا لكون الدولة كانت ولا زالت تتولى وضع ودعم السياسة الوطنية للسكن وتكفل خزينتها بتمويل ودعم إنجاز السكنات الاجتماعية، سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة زيادة على دعم إيجارها بغرض تخفيف العبء على المستأجرين وفي ذلك تحقيق المصلحة العامة، فكان لزاما على الدولة أن تتولى بدورها وضع القواعد التنظيمية التي تحكم كيفية الحصول على هذه السكنات وكذا سير هذه العملية الايجارية، فنص المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 2008/05/11 المحدد لقواعد منح السكن العمومي وحدد المقصود بالسكن العمومي الايجاري وكذا شروط الاستفادة من هذه السكنات<sup>(1)</sup>.

### 1.1 المقصود بالسكن العمومي الايجاري :

لقد عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 2008/05/11 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الايجاري، السكن العمومي الايجاري على أنه " يقصد بالسكن العمومي الايجاري في مفهوم هذا المرسوم، السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكن، تقطن في سكنات غير لائقة و/أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة. كما يمكن استعمال السكن العمومي الايجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف إستثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة " .

غير أن السكنات الايجارية العمومية التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري فهنا تمويل الدولة يكون عن طريق التخفيض في مبلغ الإيجار مقارنة للإيجارات التي هي في السوق الاقتصادية.

### 1.1.1. شروط الاستفادة من السكن العمومي الايجاري :

أشارت إلى هذه الشروط المادة الرابعة من المرسوم السالف الذكر على أنه " لا يستفيد من السكن العمومي الايجاري في مفهوم هذا المرسوم، إلا الشخص الذي يقيم منذ 05 سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية ولا يتجاوز دخله العائلي الشهري أربعة وعشرون ألف دينار 24.000 دج " ونصت المادة الخامسة من نفس المرسوم على أنه "يجب أن يكون سن طالب السكن إحدى وعشرين (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه "وبناء على ذلك يمكن تلخيص هذه الشروط فيما يلي :

**1.1.1.1 الإقامة :** أن يكون طالب الاستفادة مقيما في إقليم البلدية التي يودع فيها طلبه مدة 05 سنوات على الأقل عند تاريخ إيداع الطلب<sup>2</sup>، ويتم إثبات ذلك بموجب شهادة إقامة مسلمة من طرف مصالح البلدية المعنية<sup>3</sup>.

**2.1.1.1 تحديد السن :** وقد اشترط المرسوم في طالب الاستفادة بلوغه سن 21 سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه، كما حدد الحد الأقصى لأجر المستفيد من السكن الايجاري العمومي على أن لا يتجاوز 24.000 دج شهريا أي إذا تجاوز هذا الأجر ليس له الحق في الاستفادة من هذه الصيغة وإنما عليه اللجوء إلى صيغ أخرى حسب دخله.

### 2.1.1 موانع الاستفادة من السكن العمومي الايجاري :

نصت على هذه الموانع المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي السالف الذكر على أنه " لا يمكن الشخص أن يطلب منحه سكنا عموميا إيجاريا في مفهوم هذا المرسوم إذا كان : يملك عقار ذا استعمال سكني ملكية تامة، يملك قطعة أرض صالحة للبناء، استفاد من سكن عمومي إيجاري أو اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي، أو سكن تم إقتناؤه في إطار البيع بالإيجار، أو استفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي، تعني هذه الشروط أيضا زوج طالب السكن". عرف تسيير الأملاك الإيجازية ذات الطابع الاجتماعي فترات متميزة تختلف باختلاف الجهة المسيرة ووصفها القانوني زيادة على الوضع القانوني لهذه الأملاك.

### 2.1 تملك وتسيير دواوين الترقية والتسيير العقاري للسكن العمومي الايجاري :

نظر إلى الكم الهائل والمعتبر والمتزايد على السكنات الايجارية العمومية وما يحيط بعملية إيجارها من تعقيدات وطول إجراءات، فإن الأمر كان يقتضي استحداث هيئات أو

مؤسسات تتكفل بتسيير هذه الأملاك وإدارتها، وإبرام عقود إيجارها ومتابعة مدى تنفيذها وتبعا لكون إيجار السكنات الاجتماعية يحظى بدعم الدولة.

وبعد دخول الدولة الجزائرية مرحلة التشييد رأت الدولة أن تسيير الممتلكات العقارية ذات الطابع الاجتماعي وإيجارها لا يمكن أن يحقق أهدافه إلا إذا تكفلت به مؤسسات متخصصة في مجالي الترقية العقارية وتسيير الممتلكات في آن واحد.

بعد تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري بموجب المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 1991/05/12<sup>4</sup> أصبحت بموجبه تعد مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وتعد تاجرا في علاقتها مع الغير<sup>5</sup> وذلك ما يؤكد طابع الاحتراف لديها في مجالي الترقية والتسيير العقاري، الأمر الذي يسمح لها بمباشرة وظيفتها الأساسية وهي تنفيذ السياسة العمومية في السكن هو ما نصت عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 1991/05/2 على أنه " في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة، تتولى دواوين الترقية والتسيير العقاري ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن، لا سيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا..."

### 1.2.1 ملكية دواوين الترقية والتسيير العقاري للسكن العمومي الإيجاري :

إن الأملاك الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي عرفت تغيير لطبيعتها القانونية فخرج معظمها عن دائرة الأملاك الوطنية الخاصة، وهذا بصدور تشريعات واتخاذ إجراءات وتدابير قانونية على فترات متوالية، وكانت البادرة بتغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري التي أصبحت مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري كما أصبحت تعد تاجرا في علاقتها مع الغير، وتخضع لقواعد القانون التجاري، الأمر الذي يؤهلها وهي بتلك الصفة إلى تملك جميع العقارات السكنية الإيجارية التابعة لها والمبنية من قبلها، أو التي أدمجت في أملاكها فيصبح إمتلاكها لها خارجا عن دائرة الأملاك الوطنية الخاصة<sup>6</sup>.

وقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 290/93 الذي تضمن إجراءات تحويل ملكية الأملاك الشاغرة الآيلة إلى الدولة بموجب الأمر رقم 102/ 66 وهي الأملاك التي كانت تملكها الدولة ملكية وطنية خاصة، ولم يتم التنازل عنها لفائدة الشاغلين الشرعيين لها وذلك لصالح دواوين الترقية والتسيير العقاري فتصبح تابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، ليس في إيجارها فقط وإنما في ملكيتها كذلك عملا بنص المادة 05 من ذات المرسوم الذي يقضي

بأنه " تعتبر الأملاك المحولة ملكية تابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري بمجرد الموافقة على الجرد كما هو محدد في المادة 4 أعلاه " على أن يستأثر كل ديوان للترقية بالملك النحول إليه في مقابل مبلغ مالي يدفعه لحساب الخزينة وفقا لأحكام هذا المرسوم<sup>7</sup> هذا ورغم أن الأملاك الشاغرة قد وجد لها الحل غير أن هناك الكثير من المحلات السكنية ذات الطابع الاجتماعي المبنية من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري أقيمت على أراضي دون أن تكون تابعة لها، وإنما تابعة للأملاك الدولة وكانت توجه لاحتواء مشاريع سكنية مبرمجة بناء على مجرد صدور قرار يقضي بتخصيص هذه الأرض لفائدة هذا المشروع أو ذاك ولذلك فالأوعية العقارية التي تحوي هذه الممتلكات السكنية لم يشملها التحويل لفائدة دواوين الترقية وبالتالي بقيت مصنفة في عداد أملاك الدولة وخاضعة لأحكامها فطرح ذلك إشكالا قانونيا عند مباشرتها لعملية التنازل عنها لانعدام سند ملكيتها، غير أنه تضمن قانون المالية لسنة 1999 نصا تضمن قرار التحويل مجانا لفائدة دواوين الترقية والتسيير العقاري لجميع أراضي الأملاك الخاصة التابعة للدولة والتي استعملت كوعاء قبل تاريخ 18/11/1990 لإنجاز برامج السكن الاجتماعي والتي لم تتم تسويتها عند تاريخ 31/12/1998.

وبصدور القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري أصبح التصرف لفائدة الغير في أملاك الدولة الخاصة يتم وجوبا بعقد رسمي، وهو ما كرسه المرسوم التنفيذي رقم 454/91 بموجب نص المادة 12 منه بأن العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للدولة تباع على سبيل التراضي لفائدة المتعاملين العموميين أو الخواص، وكذا التعاونيات العقارية، أما فيما عدا ذلك فإن بيعها يتم بالمزاد العلني وجبا طبقا لنص المادة 10 منه. 2.2.1 دواوين الترقية والتسيير العقاري كمؤجر في إطار السكن الإيجاري العمومي:

أهم النصوص المنظمة لإيجار السكنات الاجتماعية المرسوم رقم 76 / 147 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري<sup>8</sup>، من حيث أنه أول نص يضبط تنظيم إيجار المحلات السكنية ذات الطابع الاجتماعي دون سواها، سواء كانت قديمة أم حديثة الإنجاز هذا المرسوم إنفرد بوضع معظم الأحكام المنظمة للعلاقة القائمة بين المؤجر والمستأجر واشترط أن تتم إيجاره السكنات التي ينظمها بموجب عقد طبقا للأحكام الواردة فيه ويحرر وفقا للنموذج الملحق به، كما تناولت أحكامه تحديد التزامات الطرفين، وفي إطار هذا المرسوم، فالمؤجر هو الذي يملك الحق في التأجير وليس للجان منح السكنات أو الإدارة

التي أصدرت قرار المنح أي شأن في ذلك، بالرغم من أنها هي التي تحدد الشخص المستفيد من السكن الإجتماعي، غير أن ذلك لا يكسبه إلا حق الإستئجار، ولا يجعل منه مستأجرا إلا بقيام العلاقة الايجارية بينه وبين المؤجر، ونشير في هذا الصدد إلى ما نصت عله المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 42/98 على أنه " يقوم المؤجر المعني... بإعداد عقد إيجار لكل مستفيد حسب الشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما " وعملا بنص المادة 2/3 من المرسوم التنفيذي رقم 35/97 فإنه : " يتم إعداد عقد الإيجار وفقا للنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 69/94.."، والرسوم التنفيذية رقم 142/08 المؤرخ في 2008/05/11 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الايجاري، ألغت المادة 64 من أحكام المرسوم التنفيذي رقم 506/79 المؤرخ في 1997/12/29 وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 42/98 المؤرخ في 1998/04/01 المذكورين أعلاه<sup>9</sup>.

ويخضع السكن العمومي الايجاري لعقد إيجار مقيد بدفتر للشروط يبرم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة (03) سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية، يحدد نموذجا عقد الإيجار ودفتر الشروط المتعلق به حسب الملحقين الأول والثاني المرفقين بهذا المرسوم يجب أن يحدد عقد الإيجار تاريخ سريانه الذي يجب أن يتطابق مع تاريخ الاستفادة وتعيين واستعمال العين المؤجرة ومبلغ الإيجار والأعباء الايجارية وكيفيات تسديدها وقواعد مراجعتها المحتملة وكذا مبلغ الضمان<sup>10</sup>.

ويجب أن ينص عقد الإيجار صراحة على منع أي إيجار من الباطن أو نقل لحق الإيجار مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 43/98 المؤرخ في 1998/02/01، كما لا يمكن للمستأجرين الذين يخالفون القواعد المحددة في هذا المرسوم وكذا الشروط المحددة في عقد الإيجار وفي دفتر الشروط المتعلق به أن يطالبوا بتجديد عقد الإيجار ويؤدي كذلك عدم الشغل الفعلي للسكن العمومي الإيجار المثبت قانونا ولأسباب غير مبررة لمدة ستة (06) أشهر دون انقطاع، إلى فسخ عقد الإيجار ويترتب عليه منح السكن من جديد وفق الشروط والكيفيات المنصوص عليها في المرسوم<sup>11</sup>.

## 2. التنازل على الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري:

تتميز السكنات الاجتماعية في أنها لفئة محرومة ومحتاجة لسكن لذا أقر المشرع شروط وضرورة إتباع إجراءات وأشكال معينة لتقرير الاستفادة منها، وأن إطلاق حرية المستأجرين للتصرف في منفعتها أو بالتنازل عنها أو تأجيرها من الباطن، أو ترك الأمكنة للغير في مقابل



مبلغ من المال فإن ذلك يؤدي إلى المضاربة فيها والإفادة منها بغير وجه حق فطبيعة هذه السكنات التي تمنح فقط لسد حاجاتهم الشخصية أو العائلية للسكن بأقل تكلفة.

غير أن المشرع بدأ يتراجع عن هذا المبدأ فأجاز إمكانية تنازل المؤجر ديوان الترقية والتسيير العقاري للمستأجر عن السكن الايجاري العمومي، بشروط وإجراءات محددة وأجاز أيضا نقل حق الإيجار للشاغل بشروط وإجراءات محددة ومن ثم تملكه للسكن الايجاري وهذا ما سوف نتطرق له في الآتي :

**1.2 تملك للسكن الايجاري العموم تطبيقا لأحكام المرسوم 03-269 المؤرخ في**

**2003/08/07 :**

أجاز المشرع الجزائري تملك السكن الايجاري الاجتماعي أو ما يعرف حاليا بالسكن الايجاري العمومي، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 2003/08/07 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004<sup>12</sup>، بمفهوم المخالفة تعد غير قابلة للتنازل السكنات التي وضعت حيز الاستغلال والتي استفاد منها المستأجرين أو الشاغلين الشرعيين بعد سنة 2004.

جاء هذا المرسوم تطبيقا لأحكام كل من المادتين 41 من قانون المالية لسنة 2001 التي تنص على أنه " يمكن التنازل بالتراضي على أساس القيمة التجارية وفقا للتشريع والتنظيم الساري المفعول ولفائدة شاغليها الشرعيين على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني والمهني والتجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري، تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عند الحاجة عن طريق التنظيم " <sup>13</sup>، أما نص المادة 209 من قانون المالية لسنة 2002 فكان مضمونه " تعد السكنات التابعة للقطاع العمومي الايجاري ذات الطابع الاجتماعي الممولة بنفقات نهائية من ميزانية الدولة قابلة للتنازل، باستثناء السكنات المنجزة لحاجات سير المصالح والهيئات العمومية للدولة والجماعات الإقليمية المنصوص عليها في المادة 162 من قانون المالية لسنة 1992 ن تحدد كيفيات وشروط التنازل عن طريق التنظيم " <sup>14</sup>.

بحيث يتم التنازل على الأملاك العقارية لفائدة الشاغلين الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون



الجزائري على أساس قيمتها التجارية. وسوف نتطرق إلى شروط الاستفادة من التنازل وكيفيات ذلك في الآتي :

### 1.1.2. شروط التنازل على السكنات العمومية الايجارية:

لقد أجاز المرسوم 03 - 269 للشاغلين الشرعيين ويقصد بالشاغلين الشرعيين في إطار السكن الاجتماعي، المستأجرين المباشرين من ديوان الترقية والتسيير العقاري الذين تحصلوا على سكناتهم وتتوفر فيهم شروط الاستفادة طبقا للنصوص السارية المفعول وكذا المستأجرين الذين انتقل لهم حق الإيجار طبقا للمرسوم 43/98 المؤرخ في 1998/02/01 الذي حدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بهذه السكنات، بعد أن وضع هذا المرسوم حدا لحظر المادة 04 فقرة 04 من المرسوم 76-147 بأن يلتزم المستأجر: "بالأ يتنازل مطلقا عن حقه في الانتفاع بعوض وألا يؤجر من الباطن كل أو بعض الأمكنة وألا يعمل على شغلها من الغير ولو بصفة مؤقتة".

وقد نصت المادة 03 من المرسوم رقم 03-269 السالف الذكر على أنه " يمكن للشاغلين الشرعيين للأماكن العقارية ذات الاستعمال السكني، إقتناء سكنهم بدفع كامل الثمن فورا أو بالتقسيط ويستفيدون في هذا الإطار من احتساب مبلغ الإيجار المدفوع منذ تاريخ شغل السكن المعني".

وبذلك فنمير بين حالة الدفع الفوري للشاغل الشرعي لثمن التنازل وكذا في حالة دفع ثمن التنازل بالتقسيط.

ففي حالة ما إذا اختار المشتري طالب التنازل لصيغة الشراء بدفع كامل الثمن فورا، يستفيد من تخفيض قيمته 10 بالمائة من ثمن التنازل<sup>15</sup>.

أما إذا اختار طالب التنازل أو الشاغل الشرعي دفع ثمن التنازل بالتقسيط فعليه تسديد الثمن في أجل 20 سنة ويستفيد المشتري من تخفيض مبلغ التنازل قدره 7 بالمائة في حال المدة المتفق عليها أقل من 03 سنوات أو تساويها ويستفيد من تخفيض 5 بالمائة عندما تكون المدة المتفق عليها تزيد عن 03 سنوات وتقل عن 05 سنوات أو تساويها<sup>16</sup>.

وإذا اختار المشتري هذا الطريق عليه أن يلتزم بتقديم دفع أولي بنسبة 5 بالمائة من ثمن التنازل يتضمن مبلغ الضمان المدفوع يدفع عند إبرام عقد البيع وفي هذه الحالة يتضمن العقد

شرط جزائي يمنع فيه إعادة بيع السكن قبل الدفع الإجمالي لمبلغ التنازل وهذا ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم السالف الذكر.

ورتب المشرع كجزاء عن عدم تسديد المشتري للمستحقات الشهرية بعد شهر واحد من تاريخها المحدد بتطبيق زيادة بنسبة 0.5 بالمائة طبقاً لنص المادة 07 من نفس المرسوم وفي حالة عدم دفع المشتري لست مستحقات شهرية متتالية، تطبق العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به لاسيما إلغاء البيع.

وقد استثنى المشرع الجزائي بموجب نص المادة 09 من المرسوم 03-269 من الاستفادة من خصم مبالغ الإيجار المدفوعة والتخفيضات من سعر التنازل الشاغلون الشرعيون الراغبون من شراء مسكن في إطار هذا المرسوم الذي سبق لهم شراء ملك عقاري من الدولة أو استفادوا من إعانتها المالية في مجال السكن<sup>17</sup>، ثم عدلت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 13-153 المؤرخ في 15/04/2013 أحكام المادة 09 من المرسوم 03-269 فأصبح يقضى كلية من الاستفادة من التنازل على الأملاك العقارية موضوع هذا المرسوم المترشحون الذين سبق لهم اكتساب ملك عقاري ذي نفس الاستعمال من الدولة أو استفادوا من إعانتها المالية الموجهة للسكن<sup>18</sup>، ثم عدلت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-119 المؤرخ في 24/03/2014 المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269 فاستثنى من الاستفادة من أحكام المرسوم فيما يخص مبالغ الإيجار المدفوعة والتخفيضات من سعر التنازل الراغبون في شراء مسكن في إطار هذا المرسوم الذين سبق لهم شراء ملك عقاري من الدولة أو استفادوا من إعانة مالية قصد بناء أو ترميم أو شراء مسكن<sup>19</sup>.

## 2.1.2. كفيات التنازل على الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري.

أحدث المشرع الجزائري لجنة للدائرة تتكفل بكل طلبات شراء الأملاك العقارية سواء كانت هذه الأملاك تابعة للدولة أو تابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، أسسها لهذا الغرض الوالي، وتتكفل بالنظر في طلبات الشراء والفصل فيها، وتتكون من رئيس الدائرة ممثل المدير الولائي للأملاك الدولة ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن وممثل عن ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني يتعين على هذه اللجنة الفصل في طلب الشراء في أجل 03 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، ويتعين على المقبل على الشراء تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام التبليغ بحيث يبلغ المقبل بالشراء برسالة مضمونة

مع إشعار بالاستلام بقرار اللجنة وثمان التنازل، وبوثيقة الالتزام بالشراء التي تعد طبقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن، أما في حالة رفض اللجنة لطلب الشراء يجب أن يكون قرارها معللاً. ويتم الطعن في قرارات هذه الأخيرة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إخطارها وتتكون لجنة الطعن من الوالي المدير الولائي لأملاك الدولة، المدير الولائي المكلف بالسكن المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري.

نص المشرع على أن آخر أجل لسريان هذا المرسوم هو 2007/12/31، غير أن المرسوم التنفيذي رقم 06-296 المؤرخ في 2006/09/02 مدد سريان هذا المرسوم إلى غاية 2010/12/31 طبقاً للمادة الأولى منه وبعدها تم تمديد سريان تطبيق المرسوم بموجب المرسوم رقم 13-153 المؤرخ في 2013/08/07 إلى غاية 2015/12/31 وأخيراً مدد المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المؤرخ في 2015/08/11 بموجب المادة 04 منه أحكام المادة 18 من المرسوم 03-296 السالف الذكر إلى غاية 2017/12/31.

وبعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المؤرخ في 2015/08/11 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 03-269 غير في كفيات التنازل على الأملاك العقارية فبعد أن كانت لجنة الدائرة المحددة من طرف الوالي هي التي تبث في طلبات الشراء سواء كانت الأملاك العقارية تابعة للدولة أو لدواوين الترقية والتسيير العقاري، أعاد المشرع النظر في كفيات التنازل وحسن لما فعل ذلك، فنصت المادة 03 منه على استحداث فصل ثاني مكرر عنوانه كفيات التنازل على الأملاك العقارية المسيرة من قبل دواوين الترقية والتسيير العقاري، بحيث استحدثت لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني والتي تتولى استلام الطلبات ودراستها والفصل فيها، وتتكون من المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني أو ممثله رئيساً، ممثل عن المدير الولائي لأملاك الدولة وممثل عن المدير الولائي المكلف بالسكن ممثل عن مدير الصندوق الوطني للسكن تجتمع هذه اللجنة مرتين في الأسبوع، وتجتمع لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري في أجل شهر من تاريخ إيداع الطلب وعلى المقبل على الشراء تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر ابتداء من تاريخ استلام التبليغ الذي يكون برسالة مضمونة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، بقرارها وبثمان التنازل وبوثيقة الالتزام بالشراء التي تعد طبقاً للنموذج المحدد بموجب مقرر من الوزير المكلف بالسكن وإذا تم رفض الطلب يجب أن يكون معللاً.

ونص المشرع على كيفية الطعن في قرارات لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري وهذا في حال صدور قرار برفض طلب الشراء الذي يجب أن يكون معللا فيقوم طالب الشراء بالطعن أمام لجنة الطعون التابعة لمديرية السكن بالولاية والتي تفصل فيها في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ الإخطار وتتكون هذه اللجنة من مدير الولاية المكلف بالسكن رئيسا ممثل عن أملاك الدولة للولاية، المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني وعلى المعني الطعن في هذا القرار في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلامه التبليغ برفض طلب شراء المسكن.

**2.2 تملك الشاغل الممتثل له حق الإيجار للسكن الايجاري العمومي تطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي 16-310 المؤرخ في 2016/11/30 :**

كما سبق القول فإن المادة 04 فقرة 04 من المرسوم 76-147 بأن يلتزم المستأجر بالألا يتنازل مطلقا عن حقه في الانتفاع بعوض وألا يؤجر من الباطن كل أو بعض الأماكن وألا يعمل على شغلها من الغير ولو بصفة مؤقتة "، أي أنها تمنع اي تنازل من طرف المستأجر ولا يمكن نقل حق الإيجار<sup>20</sup>، وهذا القيد يأتي بغرض تفادي قيام المستأجر بالمضاربة عن طريق إعادة التأجير أو التنازل عن حق الإيجار أو التخلي عن الأماكن للغير مما يؤدي إلى إثارته<sup>21</sup>، واستمر هذا الوضع إلى أن صدر المرسوم التنفيذي 98-43 الذي حدد شروط نقل حق الإيجار المتعلقة بهذه السكنات فقيد نقل حق الإيجار الذي كان يجري على أوسع نطاق بضرورة توافر شروط معينة وإتباع إجراءات محددة.

وبقيت أحكام هذا المرسوم سارية المفعول إلى غاية أن صدر المرسوم التنفيذي 16-310 المؤرخ في 2016/11/30 المحدد لشروط نقل حق الإيجار الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري<sup>22</sup>، فألغت المادة 10 من المرسوم السالف الذكر أحكام المرسوم 98-43 المؤرخ في 1998/02/01. لذا سوف نتطرق إلى شروط نقل حق الإيجار، ثم الآثار المترتبة على نقل هذا الحق باعتبار أن التنازل عن الإيجار تنتقل فيه حقوق المستأجر والتزاماته إلى شخص آخر يحل محله يسمى المتنازل له.

### **1.2.2 شروط نقل حق الإيجار :**

نصت على هذه الشروط المادة 02 من المرسوم 16-310 المؤرخ في 2016/11/30 التي يمكن تلخيص ما جاءت به فيما يلي :

**1.1.2.2. الشروط الواجب توفرها في المتنازل له :**

بالنسبة للأشخاص المستفيدين من نقل حق الإيجار، فالقاعدة العامة أن يكون المتنازل له من بين الأشخاص الذين لهم صلة قرابة ( الفروع والأصول ) مع المستأجر فلا يجوز التنازل لغير هؤلاء ووقد وسع المشرع من الأشخاص المستفيدين مقارنة بالمرسوم 98-43 الذي كان يعطي حق التنازل طبقا لنص المادة الأولى منه لفروع المستأجر فقط، فلا يجوز للمستأجر التنازل على حق الإيجار إلى زوجه أو أحد أصوله ولا إلى أقربائه الآخرين. كما اشترط في أنه يجب أن تتوفر في المتنازل له شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري<sup>23</sup>.

أما الأشخاص المستفيدون بصفة استثنائية من نقل حق الإيجار :

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

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

وفي الحالات الاستثنائية المذكورة سابقا لا يخضع نقل حق الإيجار لشروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري<sup>24</sup>، وقد نص المشرع على أنه ينتهي سريان حق الإيجار إلى غاية 2017/12/31 طبقا لنص المادة 08 من المرسوم 16-310 من المرسوم السالف الذكر، ثم مدد في سريانه فقط بالنسبة للحالات الإستثنائية المنصوص عليها في المادة 02 إلى غاية 2019/12/31 وهذا ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 18-01 المؤرخ في 2018/01/04 المعدل للمرسوم رقم 16 310 المؤرخ في 2016/11/30 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري.<sup>25</sup>

**2.1.2.2. شروط نفاذ التنازل :**

نص المشرع على شرط موافقة المؤجر على نقل حق الإيجار، فحتى يكون نقل حق الإيجار فعليا، فإنه يكون معلقا على شرط القبول الصريح والكتابي للمؤجر<sup>26</sup>، وبالمقابل

يتعين على طالب نقل حق الإيجار وفق الحالات الإستثنائية المذكورة في المادة 02 فقرة 2 و03، أن يتعهد مسبقا باقتناء السكن المشغول، وقد خرج المشرع في هذه الحالة عن تطبيق أحكام المرسوم 03-269 المؤرخ في 2003/08/07 إذ لا يستفيد طالب نقل الإيجار من أي تخفيض من ثمن التنازل وهذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم المرسوم 16-310 من المرسوم السالف الذكر.

كما هناك شروط مالية رتبها المشرع للاستفادة من نقل حق الإيجار بحيث لا يمكن منح حق الإيجار إلا بعد تصفية جميع مبالغ الإيجار غير المدفوعة التي على الشاغل دفعها عند الاقتضاء، كما رتب المشرع غرامات مالية بالنسبة للحالتين الثانية والثالثة من نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 16 - 310 تدفع للخرينة العمومية يتم حسابها على أساس ثمن التنازل، أي بالنسبة للحالات الاستثنائية لنقل حق الإيجار، وتكون هذه الغرامة بنسبة 10 بالمائة من ثمن التنازل بالنسبة للشاغل الذي لديه صلة قرابة أو صلة مصاهرة مع صاحب حق إيجار السكن المعني، ونسبة 20 بالمائة من ثمن التنازل بالنسبة للشاغل الذي ليست لديه صلة قرابة أو مصاهرة مع صاحب حق إيجار السكن المعني<sup>27</sup>.

### 2.2.2. الآثار المترتبة على نقل حق الإيجار :

ومتى تمت إجراءات نقل حق الإيجار من المؤجر إلى الشاغل فإن جميع حقوق والتزامات المستأجر المتنازل قبل المؤجر تنتقل إلى المتنازل له الذي يحل محله فتتقضي تبعاً لذلك العلاقة الإيجارية التي كانت قائمة بين المؤجر والمتنازل وعليه فلا يصبح هذا الأخير مدينا للأول بأي التزام كان على عاتقه وفي المقابل لا يجوز له مطالبة لأي حق كان ناشئاً عن عقد الإيجار. ويترتب على نقل حق الإيجار إلى الشاغل الذي عليه أن يتعهد مسبقاً باقتناء السكن المشغول وهذا تطبيق لنص المادة 05 من المرسوم رقم 16-310، كما يجب على ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني مباشرة إجراءات نقل حق الإيجار بالتزامن مع الإجراءات المتعلقة بالتنازل، وبعد نقلاً حق الإيجار يسجل المستفيد في البطاقة الوطنية للسكن المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن.

ولا يستطيع المتنازل له الاستفادة مستقبلاً من سكن عمومي إيجاري، كما أن تملكه لهذا السكن يحرمه مستقبلاً من الحصول على دعم الصندوق الوطني للسكن.

وتضمن قانون المالية لسنة 2008 شرط المنع من التصرف في المادة 57 منه التي نصت على أن "السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والمتنازل عنها لشاغليها طبقا لتشريع الساري المفعول وكذا السكنات المستفيدة من الإعانات العمومية في إطار التدابير المتعلقة بالمساعدة المقدمة من طرف الدولة من أجل التمليك لا يمكن التنازل عنها من طرف مالكيها خلال مدة يجب أن لا تقل عن 10 سنوات باستثناء حالة وفاة المالك وضرورة توزيع الشركة....."

وجاء القانون رقم 11-16 المؤرخ في 28/12/2011 المتضمن قانون المالية لسنة 2012 في المادة 58 منه تعديلا للمادة 57 السالفة الذكر والتي نص على أنه: "تعد غير قابلة للتنازل من طرف المستفيدين منها، السكنات الاجتماعية التساهمية المسماة حاليا السكنات الترقية المدعّمة وكل السكنات التي استفادت من دعم الدولة وذلك لمدة (5) سنوات إبتداء من تاريخ إعداد عقود التنازل لصالحهم باستثناء انتقال الملكية بسبب الوفاة...." فأعاد المشرع الجزائي النظر في الشرط المانع من التصرف بالنسبة لهذه السكنات وخفض في مدة عدم القابلية للتصرف من عشرة (10) سنوات إلى خمسة (5) سنوات.

#### خاتمة

نخلص إلى أن السكن العمومي الايجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري المنظم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11/05/2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الايجاري، وضعت له شروط للاستفادة منه ووضعت له إجراءات فهو موجه لفئة دخلها يقل عن 24.000.00 دج ويعتبر ديوان الترقية والتسيير العقاري مؤجر، في حين المستأجر المستفيد من السكن تقع عليه التزامات بصفته مستأجر، ولا يسمح له تأجير السكن الاجتماعي من الباطن أو التنازل عليه، ولكن ظاهرة تنازل المستأجرين على هذه السكنات تفتت من الناحية الواقعية.

وبعدها ألغى المشرع هذا الحضر بموجب المرسوم التنفيذي 03-269 المؤرخ في 07/08/2003 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004.



فبمفهوم المخالفة السكنات الايجارية الموضوعة حيز التنفيذ بعد أول جانفي 2004 لا تستفيد من التنازل، رغم توفر الشروط في طالب التنازل، وهذا ما لا يعلمه الكثير من المستأجرين. فهناك إمكانية لتملك هذه السكنات التي تسيروها دواوين الترقية والتسيير العقاري، هذه الأخيرة بعد أن تغيرت الطبيعة القانونية لها أصبحت تعد تاجر في تعاملها مع الغير وبذلك لها صلاحية تملك الأملاك العقارية والتنازل عليها لفائدة المستأجرين الأصليين، أو حتى الشاغلين لها وهذا يعتبر خروجاً عن القاعدة العامة المتمثل في الطابع الايجاري لهذه السكنات.

كما نص المرسوم التنفيذي 16-310 المؤرخ في 2016/11/30 المحدد لشروط نقل حق الإيجار الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري، على تملك المستأجر أو الشاغل لهذه السكنات على أن يكون بشروط وإجراءات معينة، وهذا ما حاولنا التطرق له كون الكثير لا يعرف الشروط والإجراءات المتبعة وما يترتب من آثار على هذا التنازل.

وبعد التنازل على السكن العمومي الايجاري، ومتى تمت إجراءات نقل حق الإيجار من المؤجر إلى الشاغل، فإن جميع حقوق والتزامات المستأجر المتنازل قبل المؤجر تنتقل إلى المتنازل له الذي يحل محله فتتقضي تبعاً لذلك العلاقة الايجارية التي كانت قائمة بين المؤجر والمتنازل، وعليه فلا يصبح هذا الأخير مدينا للأول بأي التزام كان على عاتقه، وفي المقابل لا يجوز له مطالبة لأي حق كان ناشئاً عن عقد الإيجار.

ويترتب على نقل حق الإيجار إلى الشاغل، الذي عليه أن يتعهد مسبقاً باقتناء السكن يسجل المستفيد في البطاقة الوطنية للسكن المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن.

ولا يستطيع المتنازل له الاستفادة مستقبلاً من سكن عمومي إيجاري، كما أن تملكه لهذا السكن يحرمه مستقبلاً من الحصول على دعم الصندوق الوطني للسكن.

وتضمن قانون المالية لسنة 2008 شرط المنع من التصرف في المادة 57 التي عدلت بعد ذلك، جاء قانون المالية لسنة 2012 في المادة 58 منه تعديلاً للمادة 57 فأعاد المشرع الجزائري النظر في الشرط المانع من التصرف بالنسبة لهذه السكنات وخفض في مدة عدم القابلية للتصرف من عشرة سنوات إلى خمسة سنوات كون الهدف من هذه السكنات اجتماعي ولكن لوحظ سعي المستفيدين منها للمضاربة بإعادة بيعها بأثمان باهضة.

## الهوامش

- (1) أنظر في ذلك المرسوم وُقْم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 2008/05/11 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري.
- (2) في إطار المرسوم رقم 42/98 طبقا لنص المادة 03 منه كان يشترط في طالب الاستفادة أن يكون مقيما في إقليم البلدية التي يودع فيها طلبه مدة سنة على الأقل عند تاريخ لإيداع الطلب.
- (3) ونشير إلى أنه زيادة على هذا وعلى كل الوثائق الأخرى الي تهم طالب السكن فإنه يتعين عليه وجوبا إرفاق الطلب بالوثائق التالية : نسخة من شهادة الميلاد رقم 12 . شهادة عائلية بالنسبة لطالب السكن المتزوج . شهادة الإقامة او أي وثيقة إدارية اخرى تثبت الإقامة . شهادة أجرة شهادة تثبت عدم امتلاك عقار لطالب السكن او زوجه . مسلمة من المحافظة العقارية . تصريح شرفي يقر من خلاله طالب السكن أنه اطلع على شروط منح السكنات موضوع هذا المرسوم ويتقيد بها، وانه لم يتقدم بطلب سكن عمومي إيجاري في دائرة أخرى يؤدي كل تصريح كاذب من طرف طالب السكن إلى إقصائه من القائمة وهذا بغض النظر عن متابعته قضائيا..."
- (4) المؤرخ في 1991/05/12 ج ر رقم 25 سمة 1991 المعدل والمتمم.
- (5) طبقا لما نصت عله المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91، غير أن دواوين الترقية والتسيير العقاري اخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة.
- (6) تنص المادة 02 من القانون رقم 30/90 المعدل والمتمم على مايلي : "... تشمل الاملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة..."
- (7) طبقا لنص المادتين 06 و07 من المرسوم التنفيذي رقم 290/93
- (8) المرسوم رقم 76 / 147 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر امحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري ج ر العدد 12 لسنة 1977.
- (9) أنظر في ذلك : المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 2008/05/11 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري.
- (10) أنظر في ذلك ك المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 2008/05/11 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري.
- (11) أنظر في ذلك المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 2008/05/11 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري.
- (12) أنظر في ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 2003/08/07 المحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعه حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004 ج ر العدد 48 مؤرخة في 2003/08/13.

- (13) أنظر في ذلك : المادة 41 من القانون رقم 2000 -06 المؤرخ في 2000/12/23 يتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج ر العدد 80 مؤرخة في 2000/12/24.
- (14) أنظر في ذلك : المادة 209 من القانون رقم 01-21 المؤرخ في 2001/12/22 يتضمن قانون المالية لسنة 2002 ج ر العدد 79 مؤرخة في 2001/12/23.
- (15) أنظر في ذلك : المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 2003/08/07 المحدد شروط وكميات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004.
- (16) أنظر في ذلك : المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 2003/08/07 المحدد شروط وكميات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004.
- (17) أنظر في ذلك : المادة 09 من لمرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 2003/08/07 المحدد شروط وكميات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004.
- (18) أنظر في ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 13-119 المؤرخ في 2014/03/24 المعدل والمتمم للمرسوم 03-269، ج ر العدد 19 مؤرخة في 2014/04/02.
- (19) أنظر في ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 14-153 المؤرخ في 2013/04/15 المعدل والمتمم للمرسوم 03-269، ج ر العدد 22 مؤرخة في 2013/04/25.
- (20) ونصت المادة 18 من المرسوم رقم 76-147 بأن " كل مستأجر أو شاغل لمنزل مشار إليه في هذا المرسوم يكون قد حصل بطريق مباشر أو غير مباشر على مبلغ من المال أو أي شيء آخر ذي قيمة، أو يشرع في الحصول أو حاول للحصول على ذلك في مقابل ترك الأماكن المؤجرة، يتعرض للعقوبات المنصوص عليها في القانون فيما يخص النصب وخيانة الأمانة "
- (21) راجع في ذلك : مرقس، شرح قانون إيجار الأماكن ج 02، الطبعة التاسعة، مصر، سنة 1992، ص 120. 121.
- (22) أنظر في ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 2016/11/30 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكمياته ج ر العدد 70 مؤرخة في 2016/12/08.
- (23) أي يجب توفر كل شروط الحصول على سكن عمومي إيجار من قبل ولا، أي جميع الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 08/142 السالف الذكر.

(24) أنظر في ذلك : المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 2016/11/30 المحدد لشروط مقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري.

(25) أنظر في ذلك المرسوم التنفيذي رقم 18-01 المؤرخ في 2018/01/04 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 2016/11/30 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري ج ر العدد 01 مؤرخة في 2018/01/07.

(26) أنظر في ذلك : المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 2016/11/30 المحدد لشروط مقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري.

(27) أنظر في ذلك المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 2016/11/30 المحدد لشروط مقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري.

