

إنجاز السكن العمومي الإيجاري في الجزائر:  
(النهج المتبع، الصعوبات المعترضة والنزاعات المثارة)

د/ القطبي محمد، جامعة أدرار  
elketbi01med@gmail.com

الملخص:

يحتل السكن العمومي الإيجاري المكانة الأبرز ضمن مختلف الصيغ السكنية التي تطلقها الدولة في إطار تحقيق سياستها الاجتماعية الهادفة إلى ترقية الخدمة العمومية في مجال السكن الموجه إلى الفئات الاجتماعية الأكثر حرماناً، لتمكينها من الحصول على سكن لائق، يقع على عاتق خزينة الدولة تحمل تكلفة إنجازه. لذا ستحاول هذه الدراسة تسليط الضوء على عملية إنجاز السكن العمومي الإيجاري في الجزائر، وذلك باعتماد معالجة موضوعية واقعية، تستمد مرجعيتها من مختلف القوانين والتنظيمات التي تحكم هذا المجال، وتستمد واقعيته من الممارسة العملية لأحد الإطارات المسيرة بديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار، وقف ميدانياً على النهج المتبع في عملية إنجاز هذا النوع من الصيغ السكنية، وما يعترضها من صعوبات وما تثيره من نزاعات.

Abstract:

Public rental housing occupies the most important place in the various forms of housing launched by the State in the framework of the realization of its social policy aimed at promoting the public service in the housing sector for the most disadvantaged social categories for allow them to obtain decent housing, Which the public treasure bears the cost of its realization.

The study is based on an objective and above all a practicing approach, which is based on the personal experience experienced in the management of the Office of Promotion and Real Estate Management of the Wilaya of Adrar. This allowed us to understand the approach taken in the process of realizing this type of housing, the difficulties encountered and the conflicts it provokes.

مقدمة:

في إطار تجسيد سياستها الإجتماعية الهادفة إلى ترقية الخدمة العمومية في مجال السكن الموجه إلى الفئات الإجتماعية الأكثر حرماناً، لتمكينها من الحصول على سكن لائق، تعتمد الدولة الجزائرية كوسيلة لتحقيق ذلك على صيغة السكن العمومي الإيجاري، التي يقع على عاتق خزينة الدولة تحمل تكلفة تمويلها، ويعهد بأمر إنجازها إلى صاحب مشروع منتدب يدعى ديوان الترقية والتسيير العقاري<sup>1</sup>.

وعليه فإن هذه الدراسة ستسلط الضوء على هذه الصيغة السكنية محاولةً الإجابة على مختلف التساؤلات التي تدور حولها، لاسيما ماتعلق بالنهج المتبع في عملية إنجازها والصعوبات التي تعترض تجسيدها وكذا النزاعات المثارة بشأن المسائل المرتبطة بها؟، مستعينين في ذلك بتجربتنا العملية بديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار - كنموذج-، ومعتدين على معالجة تحليلية وصفية كسبيل ومنهاج لإستخلاص النتائج المرجوة.

وفي سبيل تحقيق الأهداف المرجوة، وإلتزاماً بالمنهجية المتبعة، فقد عمدنا إلى وضع خطة تتألف من ثلاثة محاور، بحيث تم التطرق في البداية إلى مختلف المراحل التي تشملها عملية الإنجاز سواء تعلق الأمر بالدراسات وإعداد التصاميم، أو بإختيار المتعامل المتعاقد وإبرام الصفقات العمومية وتنفيذها (المحور الأول)، بينما قد تواجه عمليات الإنجاز تلك صعوبات عدّة منها ما هو متصل بالإدارة ومنها ما هو متصل بالمتعامل المتعاقد (المحور الثاني)، وهو الأمر الذي قد يكون سبباً في إثارة جملة من المنازعات الموجبة لإتخاذ إجراءات إدارية أو قضائية (المحور الثالث).

### المحور الأول: النهج المتبع في عملية إنجاز السكنات العمومية الإيجارية

إن إنتداب الدولة لدواوين الترقية والتسيير العقاري للقيام بمهمة إنجاز صيغة السكن العمومي الإيجاري الممولة كلياً من خزنتها، لا يعني إطلاق الحرية لهذه الدواوين في عمليات الإنجاز، بل إن هذه الأخيرة مقيدة بمطابقتها لنظام قانوني خاص، تتنوع فيه الأحكام والمبادئ ويشمل مراحل مختلفة منها ما يتعلق بالدراسة وإعداد التصاميم، ومنها ما يتعلق بإختيار المتعامل المتعاقد وإبرام الصفقات العمومية وتنفيذها<sup>2</sup>.

بمعنى أن إرتباط تمويل عمليات إنجاز السكنات العمومية الإيجارية بخزينة الدولة، من شأنه أن يخضع النفقات المتعلقة بتكلفة إنجاز تلك العمليات إلى نظام الصفقات العمومية، حتى ولو تعلق الأمر بتفويض مهمة الإنجاز إلى مؤسسة

1- ديوان الترقية والتسيير العقاري هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتولى تجسيد سياسة الدولة في مجال السكن، طبقاً لأحكام المادة 5 و6 من المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12 مايو 1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفية تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 25 لسنة 1991، بتاريخ 29 مايو 1991، المطبوعة الرسمية، الجزائر، ص 883.

2- المرسوم الرئاسي 15-247، المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 50 لسنة 2015، بتاريخ 20 سبتمبر 2015، المطبوعة الرسمية، الجزائر، ص 3.

خاضعة للتشريع الذي يحكم النشاط التجاري<sup>1</sup> كديوان الترقية والتسيير العقاري، هذه الأخيرة التي يتعين عليها إتمام عملية الإنجاز ضمن الإطار التنظيمي السالف الذكر وذلك بتجسيد المراحل التالية:

#### أولاً: تبليغ برنامج السكن العمومي الإيجاري

تتولى الدولة عن طريق وزارة السكن والعمران والمدينة تبليغ برنامج السكن العمومي الإيجاري إلى والي الولاية المعنية قصد إتخاذ إجراءات الشروع في تنفيذه<sup>2</sup>، ليقوم الوالي بدوره بتبليغ المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني، للقيام بالإجراءات الضرورية اللازمة للشروع في عملية الإنجاز<sup>3</sup>.

#### ثانياً: محضر إختيار الأرضية

بالموازاة مع تبليغ دواوين الترقية والتسيير العقاري ببرنامج السكن العمومي الإيجاري، يتم توجيه نسخة عن مراسلة التبليغ إلى رئيس الدائرة المعنية بإقامة المشروع، حيث سيبادر هذا الأخير بدوره إلى دعوة لجنة إختيار الأرضيات المتكونة من ممثلين من مختلف المصالح المحلية المختصة (أملاك الدولة، السكن، الموارد المائية، البلدية المعنية، البيئة، الأشغال العمومية،.....، إضافة إلى ممثل ديوان الترقية والتسيير العقاري)، لتتوج أعمال هذه اللجنة بإمضاء محضر إختيار الأرضيات المناسبة لإقامة المشروع.

#### ثالثاً: إعداد الدراسة

فور حصولها على محضر إختيار الأرضية، تشرع مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري في عملية إعداد دفتر الشروط الخاص بالدراسة والمتابعة وذلك بالإستعانة بـدفتر الشروط النموذجي المعتمد من قبل مصالح الوزارة الوصية، مع ضرورة العمل على إثراء ببعض الأحكام التي من شأنها أن تحافظ على خصوصية المنطقة المعنية وجمالها وتنسيقها المعماري، لاسيما تلك التي يتم إقرارها بموجب تنظيم<sup>4</sup>، حيث تعتبر ولاية أدرار من ضمن الولايات الجنوبية المعنية بالتنظيم المذكور والتي تشتهر بنمط معماري صحراوي خاص يجب مراعاته<sup>5</sup>، ثم تقديمه للجنة الصفقات المختصة من أجل

1- المادة 6 من المرسوم الرئاسي 15-247، مرجع سابق، ص 5.

2- مثلاً مراسلة وزير السكن والعمران والمدينة رقم 386/أ خ و/و س ع م/2015 بتاريخ 05 ماي 2015، إلى السيد والي ولاية أدرار المتضمنة تبليغ برنامج 250 مسكن عمومي إيجاري، وهي آخر مراسلة تم بموجبها تبليغ برنامج سكنات عمومية إيجارية لفائدة ولاية أدرار.

3- مراسلة والي ولاية أدرار رقم 703/د و/2015 بتاريخ 11 ماي 2015 إلى المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار المتضمنة تبليغ برنامج 250 وحدة سكنية عمومية إيجارية وهو آخر برنامج تم تبليغ ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار من أجل إنجازه.

4- المرسوم التنفيذي رقم 14-27 المؤرخ في 01 فبراير 2014، يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 06 لسنة 2014، بتاريخ 12 فبراير 2014، المطبوعة الرسمية، الجزائر، ص 3.

5- طبقاً للمادة الأولى من مقرر وزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 31 مارس 2014، المحدد لولايات الجنوب المعنية بتطبيق المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 44 لسنة 2014، بتاريخ 27 يوليو 2014، المطبوعة الرسمية، الجزائر، ص 13.

المصادقة<sup>1</sup>، وهي لجنة الصفقات العمومية الخاصة بديوان الترقية والتسيير العقاري التي تحدد تشكيلتها من قبل وزير السكن والعمران والمدينة<sup>2</sup>.

بعد حصول دفتر الشروط المتعلق بالدراسة على تأشير لجنة الصفقات العمومية المعنية، وعندما تتجاوز الدراسة مبلغ 6 ملايين دينار جزائري<sup>3</sup>، وبفوق عدد السكنات العمومية الإيجارية 50 وحدة سكنية<sup>4</sup>، يعلن ديوان الترقية والتسيير العقاري عن مسابقة في الهندسة المعمارية، كإجراء يضع مكاتب الدراسات المختصة في منافسة من أجل إختيار المخططات والتصاميم التي تستجيب للمعايير المحددة بموجب دفتر الشروط المعد سلفاً، والذي علاوة على ما تم ذكره أعلاه يجب أن يبين برنامج ونظام المسابقة وكيفية الإنتقاء الأولي وتقديم التعهدات.

يتم في خطوة أولى دعوة المرشحين إلى تقديم أطرفة ملفات الترشيحات فقط، والتي سيتم فتحها وتقييمها من قبل مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري من أجل ضبط قائمة المترشحين الذي تم إنتقاؤهم الأولي، هؤلاء فقط هم المدعوون لتقديم أطرفة العرض التقني والخدمات والعرض المالي.

وفي خطوة ثانية وبعد إيداع المترشحين الذين جرى إنتقاؤهم الأولي لتعهداتهم، تقوم مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري بإغفال أطرفة خدمات المسابقة قبل إرسالها إلى لجنة التحكيم المتكونة من أعضاء مؤهلين في الميدان ومستقلين عن المترشحين، يتم تعيين تشكيلتها من قبل وزير السكن والعمران والمدينة<sup>5</sup>، لتقوم بتقييم خدمات المسابقة وإبراز الفائز أو الفائزين من خلال محضر جلستها الذي يتم إرساله من قبل رئيسها إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري.

#### رابعاً: إبرام صفقة الأشغال

**1- إعداد دفتر الشروط:** بعد توصلها بالدراسة المطلوبة، تقوم مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري بتحضير دفتر الشروط المتعلق بعملية الإنجاز وذلك بالإعتماد على الدراسة المنجزة مع الإستعانة بأحكام دفتر الشروط النموذجي المعتمد من قبل الوزارة الوصية وكذا بإحترام الأحكام التنظيمية الخاصة إن وجدت، ثم عرضه على لجنة الصفقات المختصة من أجل المصادقة .

توضح دفاتر الشروط المصادق عليها، الشروط التي تبرم وتنفذ وفقها الصفقات العمومية من حيث طريقة الإبرام، كيفية الإعلان، معايير الإختيار، طريقة الدفع، مخططات الأشغال، الملاحق، الضمانات، حل النزاعات... الخ وبصفة عامة فهي تتضمن دفاتر بنود إدارية عامة ودفاتر تعليمات تقنية مشتركة ودفاتر التعليمات الخاصة بكل صفقة<sup>6</sup>.

1- المادة 165 من المرسوم الرئاسي 15-247، مرجع سابق، ص 40.

2- مقرر وزير السكن والعمران والمدينة رقم 74 المؤرخ في 28 جوان 2014 المتضمن تحديد تشكيلة لجنة الصفقات العمومية لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار، غير منشور، ص 1.

3- المادة 13 من المرسوم الرئاسي 15-247، مرجع سابق، ص 6.

4- قرار وزاري رقم 4 مؤرخ في 13 جانفي 2011، يتضمن تحديد مشاريع السكنات العمومية الإيجارية التي تكون محل مسابقة الهندسة المعمارية، غير منشور، ص 2.

5- مقرر وزاري رقم 36 مؤرخ في 24 جانفي 2011، يحدد تشكيلة لجنة التحكيم المكلفة بتقييم خدمات مسابقة الهندسة المعمارية لمشاريع السكنات العمومية الإيجارية، غير منشور.

6- المادة 26 من المرسوم الرئاسي 15-247، مرجع سابق، ص 8.

2- الدعوة للمنافسة: نظراً لإرتباط عمليات إنجاز السكن العمومي الإجباري بصفقات الأشغال، فإن تكلفة الإنجاز إذا تجاوزت مبلغ 12 مليون دينار جزائري<sup>1</sup>، فلا بد من إبرام صفقة وفقاً للترتيبات المحددة في دفتر الشروط المصادق عليه. على إثرها يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري بإعلان الدعوة للمنافسة التي تأخذ أحد الأشكال التي تضمنها تنظيم الصفقات العمومية، حيث يمثل إجراء المناقصة (والذي أصبح يسمى في التنظيم الجديد للصفقات العمومية 15-247 المذكور أعلاه، بـ "طلب العروض" وهو أكثر تناسبا مع المصطلح الفرنسي "Appel d'offres"<sup>2</sup>) القاعدة العامة، على خلاف التراضي البسيط الذي يعد إجراء إستثنائياً يتم اللجوء إليه في حالات محددة<sup>3</sup>، حيث جرت العادة على الإعتماد غالباً على المناقصة الوطنية المفتوحة أو طلب العروض الوطني المفتوح كشكل لإبرام الصفقات العمومية المتعلقة بإنجاز السكنات العمومية الإجبارية المطلقة من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار.

يحتوي إعلان طلب العروض على البيانات الإلزامية المحددة في المادة (62) من المرسوم الرئاسي 15-247 المذكور أعلاه، ويتم تحريره باللغة العربية وبلغة أجنبية واحدة على الأقل ويتم نشره إجبارياً في النشرة الرسمية لصفقات المتعامل العمومي وعلى الأقل في جريدتين يوميتين موزعتين على المستوى الوطني، بالإضافة إلى ذلك يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار بإلصاق الإعلان على مستوى لوحة الإعلانات الخاصة ببعض المقرات العامة كالولاية والبلديات المعنية ومديرية السكن والتجارة... الخ، وذلك بغرض ضمان النشر الواسع للإعلان، لاسيما وأنه في أغلب الأحيان لا تصل الجرائد التي يتم النشر فيها إلى منطقة أدرار التي تعتبر بعيدة عن شبكة التوزيع ولا تتوفر على مطابع للصحف محلياً.

3- تقديم التعهدات: يمكن للمؤسسات أو المقاولات الحائزة على التأهيل المطلوب والتي تستجيب إلى الشروط المحددة في الإعلان، التقدم إلى مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري من أجل سحب دفتر الشروط الخاص بالمشروع المراد إنجازه، والذي من خلاله سيطلع المتعهدين على ملف العروض المتكون وجوباً من الوثائق الإلزامية المنصوص عليها في المادة 67 من المرسوم الرئاسي 15-247 المذكور أعلاه، أي أن يتكون ملف التعهد من مشتملات كل من ملف الترشح، والعرض التقني والعرض المالي.

يمنح المتعهدين مدة أو أجل لتحضير عروضهم يختلف بحسب تعقيد الصفقة المراد طرحها، يبدأ سريانه من تاريخ أول نشر لإعلان المنافسة سواء في النشرة الرسمية لصفقات المتعامل العمومي أو في الصحافة أو في بوابة الصفقات العمومية، ويمكن لمصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري أن تمدد الأجل المحدد لإيداع العروض إذا إقتضت الظروف ذلك، وفي هذه الحالة تخبر المتعهدين بذلك بكل الوسائل، والجديد الذي جاء به المرسوم الرئاسي 15-247 المذكور

1- المادة 13 من المرسوم الرئاسي 15-247، مرجع سابق، ص 6.

2- ناصر لباد، 2006، الأساسي في القانون الإداري، دار المجدد للنشر والتوزيع، الجزائر، ص 279.

3- المادة 39 و 41 من المرسوم الرئاسي 15-247، مرجع سابق، ص 12.

أعلاه بهذا الخصوص، هو إدراج تاريخ وآخر ساعة لإيداع العروض وتاريخ وساعة فتح الأظرفة في دفتر الشروط قبل تسليمه للمتعهدين<sup>1</sup>.

يوافق تاريخ وآخر ساعة لإيداع العروض وتاريخ وساعة فتح أظرفة العروض التقنية والمالية آخر يوم محدد من أجل أو مدة تحضير العروض وإذا صادف هذا اليوم يوم عطلة أو يوم راحة قانونية فإن مدة تحضير العروض تمتد إلى غاية اليوم الموالي.

**4- فتح الأظرفة:** يتم فتح الأظرفة المتعلقة بملف الترشيح والعروض التقنية والمالية خلال نفس الجلسة لعننية التي يوافق تاريخ إنعقادها التاريخ المذكور أعلاه، من قبل لجنة فتح الأظرفة وتقييم العروض المنشأة بموجب أحكام المادة 160 من المرسوم الرئاسي 15-247، المذكور أعلاه، من أجل القيام بالمهام المحددة في المادة 71 من المرسوم الرئاسي 15-247 المذكور أعلاه<sup>2</sup>.

**5- تقييم العروض:** يتم تقييم العروض من طرف لجنة فتح الأظرفة وتقييم العروض المذكورة أعلاه، والتي تتولى القيام بالمهام التالية:

- إقصاء الترشيحات والعروض غير المطابقة لمحتوى دفتر الشروط أو لموضوع الصفقة، كأن يتقدم متعهد بملف الترشيح الخاص بعملية التهيئة في حين أن الأمر يتعلق بعملية إنجاز السكنات.

- تعمل على تحليل العروض الباقية في مرحلتين على أساس المنهجية المعتمدة في دفتر الشروط، حيث تقوم في المرحلة الأولى بالترتيب التقني للعروض مع إقصاء العروض التي لم تحصل على العلامة الدنيا اللازمة المنصوص عليها في دفتر الشروط، أما في المرحلة الثانية فنقوم بدراسة العروض المالية للمتعهدين الذين تم تأهيلهم الأولي تقنياً، مع مراعاة التخفيضات المحتملة في عروضهم.

- تقوم طبقاً لدفتر الشروط، بإنقاء أحسن عرض من حيث المزايا الاقتصادية والمتمثل في الأقل ثمناً من بين العروض المؤهلة تقنياً، لأن الأمر يتعلق بالتنافس حول تكلفة إنجاز وحدات سكنية متجانسة تم ضبط مخططاتها ومواصفاتها بموجب دفتر الشروط المتعلقة بالعملية، وبالنتيجة تقترح على إدارة الديوان قبول العرض المقدم من قبله.

**6- تسجيل برنامج السكن العمومي الإيجاري:** بناء على نتائج الدعوة للمنافسة المعبر عنها من خلال إجراء طلب العروض المفتوح، يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري بإعداد بطاقات تقنية وملفات للرسومات البيانية ( fiches techniques et dossiers graphiques) الخاصة بالمشروع وإرسالها إلى المصالح المختصة على مستوى الوزارة الوصية من أجل تسجيل العملية، فعلى سبيل المثال فإن آخر طلب تسجيل تم رفعه إلى المصالح المختصة بالوزارة الوصية من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار متعلق بطلب تسجيل عملية إنجاز برنامج 250 مسكن عمومي إيجاري

1- المادة 66 من المرسوم الرئاسي 15-247، مرجع سابق، ص 18.

2- مقرر رقم 267/م م ب/2016 بتاريخ 22 مارس 2016 المتضمن إنشاء لجنة فتح الأظرفة وتقييم العروض الخاصة بديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار، غير منشور.

ببلدية برج باجي مختار، وذلك بتاريخ 11 جانفي 2016<sup>1</sup>، وهي العملية التي نتوج باتخاذ مقرر التسجيل ورصد الأغلفة المالية المناسبة لها ضمن رخصة البرنامج الممنوحة من قبل مصالح وزير المالية<sup>2</sup>، ثم إبرام اتفاقيات إطار للتمويل مع مصالح الصندوق الوطني للسكن (CNL)، هذا الأخير الذي ستتولى مصالحه مهمة تسوية فواتير الأشغال وتحويل المبالغ المالية إلى حسابات القائم بالإنجاز، بناء على أوامر بالدفع التي يتم تحريرها من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري<sup>3</sup>.

**7- المنح المؤقت:** بعد تسجيل عمليات الإنجاز وضمان الغلاف المالي المناسب لها، تقوم مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري بإعلان المنح المؤقت للصفقة في نفس الجرائد التي نشر فيها إعلان طلب العروض، عندما يكون ذلك ممكناً، مع تحديد السعر وآجال الإنجاز وكل العناصر التي سمحت باختيار حائز الصفقة العمومية<sup>4</sup>.

يُفتح أجلاً للمتعهدين للطعن في إعلان المنح المؤقت للصفقة، محدد بمدة (10) عشرة أيام ابتداء من تاريخ أول نشر لإعلان المنح المؤقت للصفقة في النشرة الرسمية لصفقات المتعامل العمومي، أو في الصحافة أو في بوابة الصفقات العمومية، يتم توجيهه (الطعن) إلى لجنة الصفقات المختصة بدراسته والتي يجب الإشارة إليها في إعلان المنح المؤقت<sup>5</sup>.

**8- إعداد مشروع الصفقة وتقديمه المصادقة:** بعد إنقضاء آجال الطعون ولم يتم تقديم أي طعن، أو في حال ما تقرر عدم جدوى الطعن من قبل لجنة الطعون، يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري بإعداد مشروع الصفقة المطابق لمحتوى دفتر الشروط المتعلق بالعملية وكذا ملف التعهد المقدم من قبل المتعهد الحائز على الصفقة، ثم إيداعها لدى لجنة الصفقات العمومية الخاصة بديوان الترقية والتسيير العقاري، بقصد الحصول على تأشيرتها، وذلك ضمن حدود المبالغ القصوى المحددة في المادة 184 من المرسوم الرئاسي 15-247 السالف الذكر<sup>6</sup>.

**9- إمضاء الصفقة:** فور حصول الصفقة على مقرر تأشير لجنة الصفقات العمومية المختصة، تقوم مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري بإعداد الصفقة النهائية في عدد من النسخ - حسب الإقتضاء - وتبلغها للمتعهد الحائز على الصفقة من أجل إمضائها وإرجاعها بقصد إتمام عملية الإمضاء والقيام بإجراءات تسجيلها إستعداداً لدخولها حيز التنفيذ.

**ملاحظة:** إذا تعلق الأمر بإبرام ديوان الترقية والتسيير العقاري للصفقات العمومية عن طريق إجراء التراضي البسيط فإن إختيار المتعامل المتعاقد (صاحب الصفقة) يكون دون الدعوة الشكلية للمنافسة وما يترتب عنها من تقديم للتعهدات وفتح

1- l'envoi de DG OPGI Adrar n°: 084/DMO/DG/OPGI/2016 du 11 Janvier 2016.

2- مقرر وزير السكن والعمران والمدينة رقم NF/781/أ.خ.و.م.ع.س/و.س.ع.م، بتاريخ 11 جوان 2016 المتضمن تسجيل برنامج 250 مسكن عمومي إيجاري ببلدية برج باجي مختار.

3- CONVENTION CADRE N° PLS 010/81/01/2015 du 08 AOUT 2016, ENTRE (CNL) ET (OPGI D'ADRAR) RELATIVE AU FINANCEMENT DU PROGRAMME 250 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS DANS LA WILAYA D'ADRAR.

4- المادة 65 من المرسوم الرئاسي 15-247، مرجع سابق، ص 17.

5- المادة 82 من المرسوم الرئاسي 15-247، مرجع سابق، ص 23.

6- المادة 172 من المرسوم الرئاسي 15-247، مرجع سابق، ص 40.

للأظرفة وتقييم للعروض ومنح مؤقت (أي دون القيام بالخطوات 2، 3، 4، 5 و7 المذكورة أعلاه) وتستبدل بإجراء التفاوض<sup>1</sup>، أما باقي الإجراءات السابقة واللاحقة فهي متشابهة مع إجراء الدعوة للمنافسة.

يذكر أن ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار ومنذ تاريخ تأسيسه لم يتم بإبرام صفقة لإنجاز سكنات عمومية إيجارية عن طريق إجراء التراضي البسيط إلا مرة واحدة، وكان ذلك سنة 2013 عندما تمت الموافقة على طلب والي ولاية أدرار من قبل مجلس الحكومة المنعقد بتاريخ 23 جانفي 2013، المتعلق بإختيار مؤسسة عمومية إقتصادية تدعى "شركة البناء والأشغال بأدرار (SBTA EPE SPA)" للقيام بإنجاز 200 مسكن عمومي إيجاري ببلدية أدرار عن طريق إجراء التراضي البسيط<sup>2</sup>.

### خامساً: تنفيذ الصفقة (عملية الإنجاز)

بداية يجب أن تشير كل صفقة عمومية إلى تنظيم الصفقات العمومية الساري المفعول وكذا البيانات الإلزامية المشار إليها في المادة 95 من المرسوم الرئاسي 15-247، المذكور أعلاه، أما تنفيذها فيشمل القيام بالخطوات التالية.

**1- الشروع في التنفيذ:** يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري بإعداد الأمر بالإنجاز أو بالخدمة (ODS)، ثم تبليغه لحائز الصفقة قصد الشروع في تنفيذ بنودها، بمعنى أن دخول الصفقة حيز التنفيذ وسريان مفعول مدة الإنجاز المتفق عليها لن تسري إلا من يوم تبليغ الأمر بالخدمة.

### 2- متابعة التنفيذ:

يتولى متابعة تنفيذ عملية إنجاز السكن العمومي الإيجاري عدة مصالح متمثلة في:

- مكتب الدراسات الوصي على المشروع الذي تربطه بهذا الخصوص صفقة أو إتفاقية متابعة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري بموجبها يضمن متابعة دائمة ومرافقة للقائم بالتنفيذ على مستوى ورشة الإنجاز، يحرص من خلالها على مطابقة الأشغال المنجزة لبنود الصفقة وما تحويه من شروط ومعايير ومواصفات، ويقوم بهذا الشأن بإطلاع ديوان الترقية والتسيير العقاري عن وضعية المشروع بواسطة مراسلات وتقارير ومحاضر زيارات، كما يقوم بالتأشير على وضعيات الأشغال وروابط الأشغال المتعلقة بها وإعداد الملاحق وغيرها، والمشاركة في عملية الإستلام المؤقت والنهائي للمشروع.
- يتولى الأعوان التقنيون التابعين لديوان الترقية والتسيير العقاري مهمة مراقبة ومتابعة الأشغال المنجزة من قبل المتعامل المتعاقد وذلك من خلال الزيارات الدورية للمشاريع والتي تنتج بتحرير محاضر زيارات ومعاينات للأشغال المنجزة، بل وحتى من خلال تسجيل ملاحظات وقيدتها في دفتر الورشة.
- كما تقوم مصالح هيئة المراقبة التقنية للبناء (CTC) بدورها بمراقبة الأشغال المرتبطة بنوعية الخرسانة في الأعمدة والمسافة وهيكل البناء... وغيرها من المهام التي تدخل ضمن إختصاصات هذه الهيئة والتي بدورها تربطها مع ديوان الترقية والتسيير العقاري إتفاقيات متابعة ومراقبة.

1- المادة 50 مطة 4 و5 والمادة 52 فقرة 6 من المرسوم الرئاسي 15-247، مرجع سابق، ص 15.

2- مراسلة التبليغ بالموافقة عن وزير السكن والعمارة رقم 134/أ.خ.و/م.ع.س.ع.و.س.ع.2013، بتاريخ 23 جانفي 2013، والموجهة إلى والي ولاية أدرار.



- الوالي وممثليه والذين قد تقودهم زيارات مفاجئة أو رسمية للوقوف على مدى تقدم الأشغال عبر مختلف المشاريع التتموية والتي يأتي السكن العمومي الإجاري في صدارة قائمة ترتيبها.

- مصالح الوزارة الوصية والتي يقوم إطارتها من حين لآخر بالقيام بزيارات تفتيشية بغرض الوقوف على كمية ونوعية الأشغال المنجزة في الميدان وتأكيد محتوى التقارير الدورية المرسلة.

**3- تسوية الفواتير:** نظير قيامه بتنفيذ الأشغال يمكن للمتعاقل المتعاقد (حائز الصفقة) أن يقوم بإعداد فوارة شهرية للأشغال المنجزة<sup>1</sup> يتم التأشير عليها وعلى رابطة الأشغال المتعلقة مكتب الدراسات الوصي على المشروع، ثم تتم إحالتها بواسطة جدول إرسال إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري، والذي بدوره يقوم بمراقبته والتأكد من صحة ما ورد فيها في أجل لا يمكن أن يتجاوز (30) ثلاثين يوماً من يوم إستلام الكشف او الفاتورة<sup>2</sup>، لتقوم بعدها مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري بإعداد الأمر بالتسديد وإرفاقه بالفاتورة ورابطة الأشغال (وبالصفقة إذا تعلق الأمر بأول فاتورة) وتوجيهه إلى مصالح الصندوق الوطني للسكن التي تتولى تسوية فواتير الأشغال المنجزة وتحويل المبالغ المتعلقة بها إلى الحساب المفتوح على مستوى البنك محل الوفاء المذكور في الصفقة.

**4- الاستلام المؤقت والنهائي للمشروع:** عند إنتهاء الأشغال موضوع الصفقة، يجب على المتعاقل المتعاقد (صاحب الصفقة) إعلام المصلحة المتعاقدة المتمثلة في ديوان الترقية والتسيير العقاري كتابياً بتاريخ إنتهاها<sup>3</sup>.

ونظراً لإرتباط الصفقات العمومية المتعلقة بإنجاز السكن العمومي الإجاري عادة بمبلغ الضمان -كما هو جاري به العمل في ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار-، فإن إستلام المشروع يتم على مرحلتين: يتم في المرحلة الأولى الإستلام المؤقت للمشروع وذلك وفقاً للترتيبات المحددة في دفتر الشروط والصفقة، حيث يتم دعوة بعض المصالح والأطراف المعنية بعملية الإستلام (ممثل المتعاقل المتعاقد، مكتب الدراسات الوصي على المشروع، ممثل ديوان الترقية والتسيير العقاري، ممثل الحماية المدنية، ممثل البلدية المعنية، ممثل هيئة المراقبة التقنية للبناء) وتدون نتائج هذه العملية في محضر، وبناء على هذا المحضر يقرر ديوان الترقية والتسيير العقاري الإستلام المؤقت للمشروع بتحفظ أو بدونه.

أما المرحلة الثانية فتكون بعد مرور سنة عن الإستلام المؤقت، حيث تتم مباشرة عملية الإستلام النهائي للمشروع بنفس الشروط وبحضور نفس الأطراف، لتنتهي العملية بتحرير محضر الإستلام النهائي للمشروع والذي على إثره يمكن تحرير مبلغ الضمان بعد إحضار الوثيقة التي تثبت القيام بالتأمين العشري للمشروع وفقاً لقوانين والتنظيمات السارية المفعول.

1- المادة 118 من المرسوم الرئاسي 15-247، مرجع سابق، ص 30.

2- المادة 122 من المرسوم الرئاسي 15-247، مرجع سابق، ص 30.

3- المادة 148 من المرسوم الرئاسي 15-247، مرجع سابق، ص 36.

## المحور الثاني: الصعوبات التي تعترض عملية إنجاز السكنات العمومية الإجارية

يصطدم تدخل دواوين الترقية والتسيير العقاري في عملية إنجاز السكنات العمومية الإجارية (LPL) بعدة صعوبات تتنوع وتختلف بحسب إختلاف مراحل الإنجاز السابق ذكرها، لذا سنحاول من خلال ما يأتي أن نتعرض لبعض الصعوبات والمشاكل التي يواجهها ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار على غرار كافة الدواوين - عبر مختلف مراحل الإنجاز، على النحو الذي سنوضحه أدناه.

### أولاً: الصعوبات المرتبطة بإختيار الوعاء العقاري

كثيرة هي المشاكل التي تواجه ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار بخصوص عمليات تعيين الأوعية العقارية التي ستحتضن برامج السكنات العمومية الإجارية، يتمثل أهمها في:

- تغيير الوعاء العقاري بسبب عدم صلاحية الأرضية أو جزء من الأرضية (كأن تكون الأرضية غير مستقرة أو طينية أو سبق تخصيصها... الخ)، فمثلاً في مشروع 250 مسكن عمومي إيجاري ببلدية برج باجي مختار (كدراسة حالة في هذه المداخلة)، تم تغيير محضر إختيار الأرضية المتعلقة به، بعد مرور قرابة السنة من الإختيار الأول وذلك بسبب تغيير موقع إقامة المشروع لسوء الأرضية الأولى وبعدها عن الشبكات المختلفة<sup>1</sup>.
- إلغاء تعيين الوعاء العقاري بسبب التعدي على ملكية الغير، خاصة وأن إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لا يمكن تطبيقه بخصوص إنجاز السكنات العمومية الإجارية<sup>2</sup>، بل أن بعض الدواوين وبالأخص في المنطقة الشمالية للبلاد لا تجد أوعية عقارية لإحتضان برامج السكن العمومي الإيجاري، مما تسبب في إلغاء العديد من هذه البرامج كما هو الحال على سبيل المثال في ولاية تيزي وزو.
- إختيار وعاء عقاري واحد لإحتضان مشروعين عموميين في نفس الوقت، الأمر الذي قد يترتب عنه مشاكل بين أصحاب المشاريع ستنتهي بتغيير الوعاء العقاري لأحدهم.

إن ما تم ذكره أعلاه من مشاكل وصعوبات، يعود بالأساس إلى العوامل التالية:

- أن السكنات العمومية الإجارية التي يتكفل ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار بعملية إنجازها هي سكنات أرضية فردية، تتطلب تخصيص وعاء عقاري ذو مساحة كبيرة لإحتضانها، وهو الأمر الذي سيؤدي إلى صعوبة تحكم الدراسات والمخابر في نوعية هذا الوعاء، بشكل قد يؤدي إلى تخصيص بعض الأوعية العقارية غير الصالحة للبناء، مما سيتطلب تغييرها فيما بعد نتيجة عدم صلاحيتها.
- عدم إتمام عملية المسح في أغلب مناطق ولاية أدرار وهو ما سيؤدي غالباً إلى عدم معرفة لمن تعود ملكية الأراضي المرشحة لإحتضان مشاريع السكن العمومي الإيجاري.

1- محضر إختيار الأرضية المعد من قبل مصالح مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية أدرار، المؤرخ في 02 أكتوبر 2016 والذي ألقى محضر إختيار الأرضية المؤرخ في 21 أكتوبر 2015.

2- عدو عبد القادر، محاضرات في قانون التهيئة والتعمير، مقدمة لطلبة ماستر القانون العقاري، جامعة أدرار، 2011، ص 6.

- عدم وجود أدوات التهيئة والتعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي) في المناطق التي يتم إختيارها لإقامة برنامج السكن العمومي الإيجاري، أو في حال وجود تلك الأدوات فإنه لا يتم تحيينها، مما سيؤدي إلى إستغلالها بشكل سيئ، كإختيار وعاء عقاري لإحتضان مشروعين عموميين في نفس الوقت.

إن مثل هذه المشاكل وغيرها تؤثر بشكل كبير في عملية تدخل ديوان الترقية والتسيير العقاري من أجل إنجاز برامج السكنات العمومية الإيجارية في وقتها لما لذلك من تداعيات على باقي مراحل إنجاز السكن العمومي الإيجاري المتميزة بإرتباطها وتسلسلها وتكاملها، فالمشاكل المتعلقة بالأوعية العقارية تؤثر بالأخص في مرحلة إعداد الدراسات التي تهتم في شق منها بالوعاء العقاري سواء من حيث موقعه (قرية من الأنظمة والطرق والشبكات الحضرية... الخ) أو من حيث نوعية أرضيته وترتيبه (عادية، طينية، حجرية... الخ)، وهو ما سيؤدي إلى عدم إعداد الدراسات في وقتها وبالتبعية عدم إمكانية الشروع في المراحل التي تليها وبالنتيجة تسجيل تأخر كبير في إنجاز السكنات العمومية الإيجارية .

#### ثانياً: الصعوبات المرتبطة بنوعية الدراسات المنجزة

إن عدم إمتلاك مكاتب الدراسات خصوصاً الناشطة على مستوى ولاية أدرار للكفاءات المتخصصة والمهارات المطلوبة، ستكون له تداعياته لا محالة على نوعية الدراسات المتعلقة ببرامج السكن العمومي الإيجاري، التي كثيراً ما تكون سبباً في :

- التزايد الهائل في عدد الملاحق المتعلقة بالأشغال التكميلية والإضافية نتيجة عدم التحكم الصحيح في تكلفة الإنجاز .
- تسجيل إرتفاع كبير في عمليات إعادة التقييم قصد توفير الأغلفة المالية المناسبة لتغطية الأشغال الإضافية المترتبة عن سوء التقدير في الدراسات، ناهيك عن الوقت الذي يستغرقه تسجيل مثل هذه العمليات.
- تزايد في حالات البناء غير الشرعي التي يقوم بها المستفيدين من السكنات العمومية الإيجارية خصوصاً ما تعلق برفع وتعليق الجدران الخاصة بالمسكن نتيجة عدم إحترام الدراسات لخصوصيات المنطقة وهو ما سيؤثر على النمط المعماري والجمالي لهذه السكنات، ناهيك عن تكبد الدواوين للمصاريف المترتبة عن المتابعات القضائية المترتبة تجاه المخالفين، والتي ما كانت لتكن لو أن الدراسات أخذت مثل هذا الجوانب بعين الإعتبار .
- إنعدام الإجتهد والإبداع في خلق تصاميم جديدة للسكنات العمومية الإيجارية وذلك بعد ما أصبحت مسابقات الهندسة المعمارية تسفر نتائجها عن ذات التصاميم السابقة رغم الوقت الكبير الذي تستغرقه إجراءاتها، الأمر الذي دفع ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار مثلاً، إلى محاولة ربح بعض الوقت من خلال طلب مطابقة الدراسة الخاصة ببرنامج 250 مسكن عمومي إيجاري المذكور أعلاه، بتلك المعتمدة من قبل الديوان بخصوص مشاريع السكنات ذات الثلاث غرف لصيغة البيع بالإيجار<sup>1</sup>.

1- مراسلة المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار رقم 1384/د ت ع/م ع/2015 بتاريخ 21 جوان 2015، الموجهة إلى المدير العام للسكن بوزارة السكن والعمران والمدينة.

ثالثاً: الصعوبات المرتبطة بإبرام الصفقات وتنفيذها

نظراً لأهمية هذه المرحلة في عملية تجسيد برامج السكنات العمومية الإيجارية فإن الصعوبات المرتبطة بها والتي تواجه تدخل دواوين الترقية والتسيير العقاري كذلك لها وقع كبير على عملية الإنجاز، وهو ما سنحاول الوقوف عليه من خلال الإشارة لأهم تلك الصعوبات وفقاً لما سيأتي:

- نظراً لإرتباط تقديم التعهدات بتاريخ أول نشر لإعلان الدعوة للمنافسة في النشرة الرسمية لصفقات المتعامل العمومي أو الصحف الوطنية أو بوابة الصفقات العمومية، فكثيراً ما يقع إلتباس حول هذا الموضوع، فقد يعتمد الديوان تاريخ أول نشر بالإستناد إلى وسيلة نشر ما، في حين أن وسيلة أخرى سبقها لنشر الإعلان، أو العكس، الأمر الذي سيؤثر حتماً على مدة تحضير العروض، بل وعلى تاريخ وساعة فتح الأظرفة، وهو ما يعني إمكانية ورود بعض التعهدات التي يستند المعنيين بها إلى تاريخ النشر اللاحق، بعد عملية فتح الأظرفة وبالتالي ستعتبر كأن لم تكن، ليس هذا فحسب بل إنه عند تقديم الصفقة للمصادقة عليها من قبل لجنة الصفقات المختصة، فإن بعض المقررين يطلبون الإطلاع على قصاصات النشر الخاصة بجميع وسائل النشر (النشرة الرسمية لصفقات المتعامل العمومي والصحف الوطنية اليومية)، ويستندون على أول نشر في حساب أجل تحضير العروض وتاريخ وساعة فتح الأظرفة، هذا الأخير قد يكون مخالف للتاريخ المعتمد من قبل المصلحة المتعاقدة (ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني)، من أجل ذلك يتم تقديم تقرير سلبي عن المصادقة وقد ترفض لجنة الصفقات منح التأشير بسبب مخالفة الإجراءات، وهو ما يعني إعادة أو تصحيح الإجراء أو الطعن في قرار اللجنة، وكلها إجراءات تستغرق وقت كبيراً من شأنه أن يؤثر على آجال تجسيد برامج السكنات العمومية الإيجارية. هذا بالرغم من أن التنظيم الجديد للصفقات العمومية (المرسوم الرئاسي 15-247 المذكور أعلاه) حاول إيجاد حل لهذه المشكلة، حين إشتراط إدراج تاريخ وآخر ساعة لفتح الأظرفة في دفتر الشروط قبل تسليمه للمتعهدين<sup>1</sup>.

- إستغراق إجراءات تسجيل عمليات الإنجاز وقتاً طويلاً قد يفوق آجال صلاحية العروض، وهو الأمر الذي غالباً ما يكون سبباً في مطالبة المتعهدين بتحسين الأسعار، أو تخليهم عن الصفقة في حال ما إذا تضمنت بنداً يقضي بأن أسعارها غير قابلة للتحيين والمراجعة، (كما هو حال الصفقات التي يبرمها ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار) وهو ما يعني في كل الحالات اللجوء إلى إعادة إجراءات الدعوة للمنافسة التي قد تسفر نتائجها في أغلب الأحيان عن الإستقرار على متعهد ين يعرضون القيام بنفس الأشغال بمبالغ تفوق بكثير المبالغ التي تم بها تسجيل العملية الأولى، مما يقود حتماً إلى مباشرة عمليات إعادة التقييم التي بدورها تؤدي إلى إستغراق وقت معتبر، وربما سيكون سبباً في نفس الوضعية المترتبة عن تسجيل العمليات، فعلى سبيل المثال تم طلب تسجيل مشروع 250 مسكن عمومي إيجاري ببلدية برج باجي مختار بتاريخ 11 جانفي 2016<sup>2</sup>، في حين أنه لم يتم تسجيل العملية إلا بعد مرور قرابة 06 أشهر عن ذلك، وبالضبط بتاريخ 11 جوان 2016<sup>3</sup>، أي بعد إنتهاء مدة صلاحية العروض المحددة بـ 90 يوماً ابتداء من يوم فتح الأظرفة.

1- المادة 66 من المرسوم الرئاسي 15-247، مرجع سابق، ص 18.

2- l'envoi de DG OPGI Adrar n°: 084/DMO/DG/OPGI/2016 du 11 Janvier 2016,op cit, p 1/1.

3- مقرر وزير السكن والعمران والمدينة رقم NF/781/أ.خ.و.م.ع.س.و.س.ع.م، بتاريخ 11 جوان 2016، مرجع سابق.

بل إن الأمور قد تتعقد أكثر في حال تجاوز المبالغ المطلوب تسجيلها للغلاف المالي المرصود بموجب رخصة البرنامج التي تمنحها وزارة المالية، حيث يمكن أن يصل الأمر إلى حد إلغاء البرنامج المعني، ولعل هذا ما أشارت إليه مراسلة المدير العام للسكن بوزارة السكن والعمران والمدينة بخصوص تسجيل برنامج 250 مسكن عمومي إيجاري ببلدية برج باجي مختار، المذكور أعلاه، عندما لاحظ أن طلب التسجيل المرفوع من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار يفوق المبالغ المرصودة في رخصة البرنامج الممنوحة من قبل مصالح وزارة المالية، وهو ما دفعه إلى المطالبة بمراجعة تكلفة إنجاز هذا المشروع حتى تكون في حدود رخصة البرنامج<sup>1</sup>.

لكن مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار ردت على هذه المراسلة موضحة أن المبالغ المطلوب تسجيلها تم تحديدها بناء على نتائج الدعوة للمنافسة عن طريق مناقصة وطنية مفتوحة وفقاً لمقتضيات تنظيم الصفقات العمومية المعمول به بهذا الخصوص وهو يتماشى (المبلغ المالي المطلوب تسجيله) مع الغلاف المالي الذي تم تسجيله في آخر برنامج سكني تم إنجازه بمنطقة برج باجي مختار، وهو ما يعني أن المتعهدين قد ترسخت في أذهانهم صورة عن حدود و/أو عتبة التعهدات المالية التي سيتم قبولها حالياً لإنجاز المشاريع السكنية بهذه المنطقة، -ليذهب الرد إلى أبعد من ذلك- عندما بين أن ما يطلبه المدير العام للسكن في مراسلته سيؤدي لا محالة إلى إلغاء نتائج المناقصة الوطنية المفتوحة التي تم إطلاقها لعدم كفاية الغلاف المالي المرصود لإنجاز البرنامج المذكور وفي المقابل فإن من شأن إطلاق أي دعوى مستقبلية للمنافسة سواء بإعادة إجراء المناقصة أو بغيره، سوف يؤول إلى نفس نتائج المناقصة السابقة أو ربما ستسفر نتائج الإجراء الأخير عن تكلفة إنجاز أكبر من تلك التي طلب تسجيلها، وهو الأمر الذي لن يحل المشكلة بل سيساهم في تعقيدها، وذلك بالتأخر أكثر في إطلاق هذا البرنامج، ناهيك عن تأثيره سلباً على الأهداف المسطرة من قبل إدارة الديوان في مجال إطلاق وإستلام البرامج السكنية، كما أن مراسلة الرد أشارت إلى أمر مهم يتعلق بأجال صلاحية العروض المقدمة من قبل المتعهدين في إطار المناقصة الأولى التي تم إطلاقها، والتي توشك على الإنقضاء<sup>2</sup>.

- كما أن تنازل المتعهد حائز الصفقة بعد إتمام إجراءات التسجيل وقبل تبليغه بالصفقة<sup>3</sup>، يعتبر من قبيل الصعوبات المرتبطة بإبرام الصفقات وتنفيذها، كونه سيضع دواوين الترقية والتسيير العقاري في ورطة حقيقية خاصة في حال إنقضاء آجال صلاحية العروض، أين لا تتيسر مهمة اللجوء إلى مواصلة تقييم العروض الباقية، وحتى وإن تيسرت فقد تتضمن مبالغ أكبر من تلك التي تم تسجيلها بناء على العرض المقدم من قبل المتعهد المتنازل، مما سيعيد نفس السيناريو المذكور في المطة الثانية أعلاه، بخصوص إعادة التسجيل وإعادة التقييم.

- ونفس ما قيل بشأن تنازل حائز الصفقة قد يعاد بشأن فسخ الصفقة وربما تبعات فسخ الصفقة تكون أكبر نظراً لما قد يترتب عن تغير ظروف إنقضاء الصفقة، حيث تتطلب إعادة إطلاق البرامج إتخاذ إجراءات جديدة في إطار الدعوة للمنافسة، وستكون نتائج هذه الأخيرة مخالفة للإجراء الأول، بل حتما ستكون المبالغ المقترحة لإعادة إطلاق البرنامج الذي كان محلاً أكبر من تلك المرصودة سابقاً، وهو الأمر الذي سيدخلنا من جديد في دوامة عمليات إعادة التقييم والتسجيل.

1- l'envoi de DGL / MHUV n°: 42/SDEF/DLPL/DGL/MHUV/2016 du 20 Janvier 2016.

2- مراسلة المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار رقم 374/د ت ت ع/م ع/2016 المؤرخة في 07 فيفري 2016، الموجهة إلى المدير العام للسكن بوزارة السكن والعمران والمدينة- كرد على مراسلته السابقة.

3- المادة 74 من المرسوم الرئاسي 15-247، مرجع سابق ص 21.

وخير مثال على ما تم ذكره هو قيام ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار بفسخ الصفقة التي تم عقدها بناء على إجراء التراضي البسيط مع شركة البناء والأشغال بأدرار (SBTA EPE SPA) المتعلق بإنجاز 200 مسكن عمومي إيجاري ببلدية أدرار، وذلك بعد عجز هذه المؤسسة العمومية عن الوفاء بالتزاماتها بالرغم من إعادتها عدة مرات آخرها كان بجريدة المحرر اليومي ليوم 13 ديسمبر 2014<sup>1</sup>، وذلك قصد تدارك الوضعية المسجلة والرفع من وتيرة الإنجاز لكن الأمر بقي بدون جدوى، بل ان الأمر تطلب مراسلة والي ولاية أدرار لمسؤول هذه الشركة بخصوص الوضعية السيئة للمشروع<sup>2</sup>، ثم مراسلة المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار الموجهة إلى المدير العام للبناء ووسائل الإنجاز بوزارة السكن والعمران والمدينة لإطلاعها على الوضعية الكارثية التي يتخبط فيها مشروع 200 مسكن عمومي إيجاري المعهود به للمؤسسة المذكورة<sup>3</sup>، ليتم بعدها عقد إجتماعين بين طرفي الصفقة لدراسة وضعية المشروع، الأول تم عقده ببشار بتاريخ 26 أكتوبر 2015، تحت إشراف الوزارة الوصية، والثاني بمقر المديرية العامة لديوان الترقية والتسيير العقاري بأدرار بتاريخ 04 نوفمبر 2015، حيث كانت النتيجة المتوصل إليها من خلالهما هي إستكمال إجراءات فسخ الصفقة على عاتق المتعامل المتعاقد شركة البناء والأشغال بأدرار "SBTA EPE SPA"، وتم توجيه مراسلة إلى والي ولاية أدرار من قبل المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار لإعلامه بذلك<sup>4</sup>.

هذا وتجدر الإشارة إلى أن الأشغال المنجزة حين إتخاذ مقرر الفسخ بلغت نسبة 32% فقط، بالرغم من إنقضاء مدة إنجاز المشروع ككل، المحددة بـ 24 شهراً ابتداء من تبليغ الأمر بإنجاز بتاريخ 16 أبريل 2013، بالإضافة إلى مدة تفوق 06 أشهر قبل إتخاذ مقرر الفسخ، وهو ما يعني أن النسبة المتبقية من مشروع 200 مسكن عمومي إيجاري بعد إتخاذ مقرر الفسخ مقدرة بـ 68%، أي 136 وحدة سكنية سجلت تأخراً يفوق 30 شهراً، وبذلك فإن إعادة إطلاق هذا المشروع ستكون لها تداعيتها على مدة وخاصة كلفة الإنجاز، هذه الأخيرة التي ستكون حتماً أكبر بكثير مما كانت عليه قبل 30 شهراً (أي قبل عامين ونصف) بالنظر إلى واقع إنخفاض قيمة الدينار وإرتفاع أسعار مواد ولوازم البناء كحقيقة يتم التمسك بها من قبل المتعهدين الجدد في عملية إعادة إطلاق المشروع، وهو ما سيدخل الديوان في متاهات عمليات إعادة التقييم والتسجيل السابق ذكرها، والتي لا زالت متواصلة إلى غاية يومنا هذا، في حين أنه كان من المفترض أن يتم تسليم هذا المشروع قبل 16 أبريل 2015.

- تزامناً مع الوضعية المالية الحرجة التي تعيشها البلاد بعد تدهور أسعار البترول، ظهرت مؤخراً بعض الصعوبات المتعلقة بالجانب المالي في تنفيذ صفقات إنجاز السكن العمومي الإيجاري، بحيث أصبحنا نسجل العديد من الإحتجاجات من قبل المؤسسات والمقاولات القائمة بالإنجاز عن عدم تسوية فواتير الأشغال المنجزة من قبلهم، سببها عدم وجود مبالغ مالية على مستوى الصندوق الوطني للسكن، وهو الأمر الذي من شأنه أن يؤثر على وتيرة إنجاز السكن العمومي الإيجاري التي ترتبط إرتباطاً وثيقاً بوجود السيولة المالية لدى تلك المؤسسات والمقاولات والتي بفضلها يمكنهم تزويد ورشات الأشغال

1- الإصدار المنشور في جريدة المحرر اليومي ليوم 13-12-2014 تحت رقم المرجع ANEP: 161 930.

2- مراسلة والي ولاية أدرار رقم 731/د و/2015 بتاريخ 14 ماي 2015.

3- المراسلة رقم 1835/د ت ت ع/م ع/2015 بتاريخ 23 أوت 2015.

4- المراسلة رقم 2368/د ت ت ع/م ع/د م ب و ع/2015 بتاريخ 04 نوفمبر 2015.

بالوسائل المادية والبشرية اللازمة، وإلا فإن عدم حصولهم على مستحقاتهم المالية يدفعهم إلى هجران وإهمال الورشات وتوقف الأشغال، وربما ترك المشروع بصفة نهائية، لاسيما في ظل تسلسل الأفكار المشككة في قدرة الدولة على الوفاء بتعهداتها المالية، وبالنتيجة تغليبهم للمقولة الشعبية "نصف خسارة، اليوم، خير من خسارة كاملة في الغد".

إن الخوف من الوصول إلى النتيجة الأخيرة، كثيراً ما دفع ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار، إلى مراسلة المصالح المختصة بوزارة السكن والعمران والمدينة وإخطارها عن وضعيات أشغال المؤسسات والمقاولات المكلفة بالإنتاج العالقة على مستوى مصالح الصندوق الوطني للسكن نظراً لعدم تغذية الحساب المخصص للسكن العمومي الإيجاري المفتوح على مستواه، والتتبيه من خلال ذات المراسلات على تباطؤ وتيرة الأنتاج بشكل لافت وقد تتوقف في حال مواصلة وتكرار هذه الوضعية، مما سيؤثر على توقعات الإستلام السنوية الخاصة ببرنامج السكن العمومي الإيجاري<sup>1</sup>.

### المحور الثالث: النزاعات المثارة بمناسبة عمليات إنجاز برامج السكن العمومي الإيجاري

إن عدم التوصل إلى حل للصعوبات المذكورة أعلاه في الوقت المناسب قد يحولها إلى نزاعات، يتم الفصل في بعضها ودياً خارج أروقة العدالة أما البعض الآخر فيتم تحويله إلى الجهات القضائية المختصة.

### أولاً: المعالجة الودية للنزاعات

لقد أفرد المرسوم الرئاسي 15-247 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتقويضات المرفق العام، المذكور أعلاه، أحكام القسم الحادي عشر (المادة 153 إلى المادة 155) من الفصل الرابع إلى الأحكام المتعلقة بالتسوية الودية للنزاعات، حيث أُلزم كل المتعاملين بهذا التنظيم البحث عن حل ودي للنزاعات التي تطرأ عند تنفيذ الصفقات العمومية كل ما سمح هذا الحل بما يأتي:

- إيجاد التوازن للتكاليف المترتبة على كل طرف من الطرفين.

- التوصل إلى أسرع إنجاز لموضوع الصفقة.

- الحصول على تسوية أسرع وبأقل تكلفة.

وفي حالة عدم إتفاق الطرفين، يعرض النزاع أمام لجنة التسوية الودية للنزاعات المختصة، المنشأة بموجب أحكام المادة 154 من المرسوم الرئاسي 15-247، المذكور أعلاه، وحسب الشروط المنصوص عليها في المادة 155 من ذات المرسوم، أين يجب على هذه اللجنة البحث على العناصر المتعلقة بالقانون أو الوقائع لإيجاد حل ودي ومنصف، حسب الشروط المذكورة أعلاه، للنزاعات الناجمة عن تنفيذ الصفقات والمطروحة أمامها.

ولإضفاء الطابع الإلزامي على إجراء التسوية الودية بين أطراف الصفقة العمومية فإن المادة 153 من المرسوم الرئاسي 15-247، المذكور أعلاه، أوجبت على المصلحة المتعاقدة (كديوان الترقية والتسيير العقاري) أن تدرج في دفاتر الشروط إلزامية إجراء التسوية الودية للنزاعات قبل كل مقاضاة أمام العدالة.

1- مراسلة المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري رقم 2429/د ت ع/م ع/د م ب و ع/2015 بتاريخ 2015/11/10.

أما إذا تعلق الأمر بالنزاعات التي تطرأ عند تنفيذ الصفقات العمومية المبرمة مع متعاملين متعاقدين أجنب فيخضع لجوء المصالح المتعاقدة في إطار التسوية الودية لتلك النزاعات أمام هيئات تحكيم دولية، إلى إجراء مسبق، يتمثل في الحصول على الموافقة المسبقة أثناء إجتماع الحكومة على الإقتراح المرفوع بهذا الخصوص من قبل الوزير المعني. علماً أنه لحد الساعة لم يسبق لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار أن أبرام صفقة عمومية مع متعاملين متعاقدين أجنب.

إضافة إلى إجراءات التسوية الودية المذكورة أعلاه، هناك آلية أثبتت فعاليتها في إيجاد حلول ودية للنزاعات الناجمة عن تنفيذ الصفقات العمومية، وذلك عن طريق تدخل السلطات المحلية والمركزية من خلال طلب توضيحات من الطرفين وتقريب وجهات النظر وتصويبها، ولديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار في ذلك تجارب عديدة، آخرها كان بمناسبة النزاع الذي ثار حول تسوية وضعية ملحقين مترتبين عن تنفيذ صفقة إنجاز مشروع 1100/70 مسكن عمومي إيجاري ببلدية أدرار، وتم تسويته ودياً بعد تدخل والي ولاية أدرار بناء على طلب مقابلة أشغال البناء (ي.م)<sup>1</sup>.

#### ثانياً: المعالجة القضائية للنزاعات

كثيرة هي النزاعات التي ينتهي الفصل فيها إلى المحاكم الإدارية بإعتبارها الجهات القضائية المختصة في الفصل في النزاعات الناجمة عن تنفيذ الصفقات العمومية التي تبرمها دواوين الترقية والتسيير العقاري طبقاً لنص المادة 800 و804 المطعة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup>، نجد من ذلك:

1- المتابعات القضائية التي تباشرها الدواوين ضد المقاولات التي كانت محل قرار بفسخ الصفقة على عاتقها نتيجة الإخلال بالتزاماتها التعاقدية وذلك بغرض رد التسييفات غير المسترجعة أو بمطالبتها بإصلاح الأضرار التي لحقتها بسبب خطأ التعاقد معها، بما في ذلك التكاليف الإضافية التي تتجم عن الصفقة الجديدة<sup>3</sup>.

وفي هذا الإطار قام ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار -على سبيل المثال-، بمباشرة دعوى قضائية ضد مقولة (ك. ق) المكلفة بإنجاز 10 مساكن عمومية إيجارية ببلدية أدرار، لمطالبتها بإصلاح الأضرار الناجمة عن عدم إتمامها المشروع وكذا التكاليف الإضافية المترتبة عن التعاقد مع متعامل متعاقد جديد لإتمام نفس المشروع، وصدر بشأن ذلك قرار المحكمة الإدارية بأدرار القاضي قبل الفصل في الموضوع بتعيين خبير قصد إجراء خبرة وفقاً للمهام المحددة في القرار<sup>4</sup>.

تجد الإشارة إلى أن مثل هذه القرارات يتم الإستعانة بها من قبل دواوين الترقية والتسيير العقاري حين إعدادها لملفات إعادة التقييم المالي الخاصة بمختلف المشاريع التي كانت محل فسخ على عاتق المقاولات المكلفة بالإنجاز، تبعاً للشروط المحددة من قبل وزارة السكن والعمران والمدينة بهذا الخصوص.

1- مراسلة رقم 2370/أ.ع/2016 بتاريخ 02/11/2016 والموجهة إلى المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار.

2- القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 21، لسنة 2008، بتاريخ 23 أبريل 2008، المطبعة الرسمية، الجزائر، ص 75 و76.

3- المادة 152 من المرسوم الرئاسي 15-247، مرجع سابق، ص 37.

4- حكم غير منشور صادر عن المحكمة الإدارية بأدرار والذي يحمل رقم فهرس 15/00036 بتاريخ 25 مارس 2015.



2- كما أنه بإمكان المقاولات المكلفة بالإنجاز بدورها، أن تلجأ إلى الجهات القضائية المختصة، وذلك بمباشرة دعاوى قضائية يتمحور موضوعها حول أحقية الفوز بالصفقة أو الطعن في إحدى قرارات المصلحة المتعاقدة أو بغرض إستقاء حقوقها المترتبة عن تنفيذ الصفقات العمومية التي تبرمها مع دواوين الترقية والتسيير العقاري، وخير مثال عن هذه الأخيرة هو قيام مؤسسة (م.ع) للأشغال الكبرى والري بأدرار بمباشرة دعوى قضائية ضد ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار أمام المحكمة الإدارية بأدرار، تلتبس من خلالها إلزامه بتسديد مبلغ الفاتورة رقم 7 ورقم 8 وكذا المبالغ المترتبة عن الملحق رقم 3، وصدر بشأن ذلك قرار قضى برفض الدعوى لعدم التأسيس<sup>1</sup>.

#### خاتمة:

بعد تعرض الدراسة لموضوع إنجاز السكن العمومي الإيجاري الذي وقفنا من خلاله على النهج المتبع من قبل الدولة الجزائرية في تجسيد هذا النوع من السكنات، يمكن أن نخلص إلى نتيجة هامة مفادها، أن المشرع الجزائري يسعى وبإهتمام بالغ إلى توفير السبل الكفيلة بالقضاء أو التخفيف من أزمة السكن في الجزائر بما يتماشى والقدرة الشرائية لمختلف شرائح المجتمع، ويظهر ذلك من خلال تبنيه لصيغة السكن العمومي الإيجاري كصيغة سكنية موجهة فقط للفئات الاجتماعية الأكثر حرماناً أو لتلبية حاجيات محلية إستثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة، لذا فقد عمل إبتداء على ضمان عملية تمويلها من طرف خزينة الدولة أو الجماعات المحلية، وهو ما يعني إخضاع نفقات إنجازها إلى الضوابط المحكمة التي جاء بها تنظيم الصفقات العمومية هذا من جهة.

ومن جهة أخرى فقد أوكلت مهمة إنجاز البرامج المتعلقة بهذه الصيغة السكنية إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري أثبتت نجاعتها في هذا المجال، بالرغم من الصعوبات وكثرة المنازعات التي تعترى تدخلها بهذا الخصوص، والتي تتطلب إتخاذ تدابير صارمة لمعالجتها والحد من كل ما من شأنه أن يقلل من كفاءة وفعالية الدواوين في تحقيق الأهداف المنشودة في الآجال المحددة.

مع ضرورة إيلاء عناية كافية لمختلف المراحل التي يمر بها إنجاز برامج السكن العمومي الإيجاري، وذلك بالعمل على إختيار الأرضية المناسبة والدراسات المنسجمة والدقيقة، وتقليص آجال تسجيل البرامج وتوفير الأغلفة المالية المناسبة من البداية، بما يساعد على تنفيذ الصفقات العمومية في أحسن الأحوال وبيعث على إرتياح المتعاملين المتعاقدين ووفائهم بالإلتزامات التعاقدية في وقتها، من دون التعرض لأي عقوبات إدارية أو قضائية، وبالنتيجة ضمان التوصل إلى أسرع إنجاز للصفقات العمومية المتعلقة بالسكن العمومي الإيجاري وبأقل تكلفة.

1- حكم غير منشور صادر عن المحكمة الإدارية بأدرار تحت رقم فهرس 16/00103 بتاريخ 26 أكتوبر 2016.

قائمة المصادر والمراجع:

- 1- المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12 مايو 1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفية تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 25 لسنة 1991، بتاريخ 29 مايو 1991، المطبعة الرسمية، الجزائر.
- 2- المرسوم الرئاسي 15-247، المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 50 لسنة 2015، بتاريخ 20 سبتمبر 2015، المطبعة الرسمية، الجزائر.
- 3- مراسلة وزير السكن والعمران والمدينة رقم 386/أ خ و/س ع م/2015 بتاريخ 05 ماي 2015، إلى السيد والي ولاية أدرار المتضمنة تبليغ برنامج 250 مسكن عمومي إيجاري، وهي آخر مراسلة تم بموجبها تبليغ برنامج سكنات عمومية إيجارية لفائدة ولاية أدرار.
- 4- مراسلة والي ولاية أدرار رقم 703/د و/2015 بتاريخ 11 ماي 2015 إلى المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار المتضمنة تبليغ برنامج 250 وحدة سكنية عمومية إيجارية وهو آخر برنامج تم تبليغ ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار من أجل إنجازه.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 14-27 المؤرخ في 01 فبراير 2014، يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 06 لسنة 2014، بتاريخ 12 فبراير 2014، المطبعة الرسمية، الجزائر.
- 6- مقرر وزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 31 مارس 2014، المحدد لولايات الجنوب المعنية بتطبيق المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 44 لسنة 2014، بتاريخ 27 يوليو 2014، المطبعة الرسمية، الجزائر.
- 7- مقرر وزير السكن والعمران والمدينة رقم 74 المؤرخ في 28 جوان 2014 المتضمن تحديد تشكيلة لجنة الصفقات العمومية لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار، غير منشور.
- 8- قرار وزاري رقم 4 مؤرخ في 13 جانفي 2011، يتضمن تحديد مشاريع السكنات العمومية الإيجارية التي تكون محل مسابقة الهندسة المعمارية، غير منشور.
- 9- مقرر وزاري رقم 36 مؤرخ في 24 جانفي 2011، يحدد تشكيلة لجنة التحكيم المكلفة بتقييم خدمات مسابقة الهندسة المعمارية لمشاريع السكنات العمومية الإيجارية، غير منشور.
- 10- ناصر لباد، 2006، الأساسي في القانون الإداري، دار المجدد للنشر والتوزيع، الجزائر، ص 279.
- 12- مقرر رقم 267/م ب/2016 بتاريخ 22 مارس 2016 المتضمن إنشاء لجنة فتح الأطراف وتقييم العروض الخاصة بديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار، غير منشور.
- 13- l'envoi de DG OPGI Adrar n°: 084/DMO/DG/OPGI/2016 du 11 Janvier 2016.
- 14- مقرر وزير السكن والعمران والمدينة رقم 781/NF/أ.خ.و.م.ع.س.و.س.ع.م، بتاريخ 11 جوان 2016 المتضمن تسجيل برنامج 250 مسكن عمومي إيجاري ببلدية برج باجي مختار.
- 15- CONVENTION CADRE N° PLS 010/81/01/2015 du 08 AOUT 2016, ENTRE (CNL) ET (OPGI D'ADRAR) RELATIVE AU FINANCEMENT DU PROGRAMME 250 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS DANS LA WILAYA D'ADRAR.
- 16- مراسلة التبليغ بالموافقة عن وزير السكن والعمران رقم 134/أ.خ.و.م.ع.س.و.س.ع.م، بتاريخ 23 جانفي 2013، والموجهة إلى والي ولاية أدرار.

- 17- محضر إختيار الأرضية المعد من قبل مصالح مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية أدرار، المؤرخ في 02 أكتوبر 2016 والذي ألغى محضر إختيار الأرضية المؤرخ في 21 أكتوبر 2015.
- 18- عدو عبد القادر، محاضرات في قانون التهيئة والتعمير، مقدمة لطلبة ماستر القانون العقاري، جامعة أدرار، 2011.
- 19- مراسلة المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار رقم 1384/د ت ت ع/م ع/2015 بتاريخ 21 جوان 2015، الموجهة إلى المدير العام للسكن بوزارة السكن والعمران والمدينة.
- 20- l'envoi de DG OPGI Adrar n°: 084/DMO/DG/OPGI/2016 du 11 Janvier 2016, op cit, p 1/1.
- 21- l'envoi de DGL / MHUV n°: 42/SDEF/DLPL/DGL/MHUV/2016 du 20 Janvier 2016.
- 22- مراسلة المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار رقم 374/د ت ت ع/م ع/2016 المؤرخة في 07 فيفري 2016، الموجهة إلى المدير العام للسكن بوزارة السكن والعمران والمدينة.
- 23- الإعذار المنشور في جريدة المحرر اليومي ليوم 13-12-2014 تحت رقم المرجع ANEP: 161 930.
- 24- مراسلة والي ولاية أدرار رقم 731/د و/2015 بتاريخ 14 ماي 2015.
- 25- المراسلة رقم 1835/د ت ت ع/م ع/2015 بتاريخ 23 أوت 2015.
- 26- المراسلة رقم 2368/د ت ت ع/م ع/د م ب و ع/2015 بتاريخ 04 نوفمبر 2015.
- 27- مراسلة المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري رقم 2429/د ت ت ع/م ع/د م ب و ع/2015 بتاريخ 2015/11/10.
- 28-مراسلة رقم 2370/أ.ع/2016 بتاريخ 2016/11/02 والموجهة إلى المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار .
- 29- القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 21، لسنة 2008، بتاريخ 23 أبريل 2008، المطبعة الرسمية، الجزائر .
- 30- حكم غير منشور صادر عن المحكمة الإدارية بأدرار والذي يحمل رقم فهرس 15/00036 بتاريخ 25 مارس 2015.
- 31- حكم غير منشور صادر عن المحكمة الإدارية بأدرار تحت رقم فهرس 16/00103 بتاريخ 26 أكتوبر 2016.