

تسيير السكن العمومي الايجاري في الجزائر

The Management of Public Rental Housing in Algeria

د/ القطبي محمد، جامعة أدرار

elketbi01med@gmail.com

تاريخ ارسال المقال: 2018/05/28

تاريخ قبول المقال للنشر: 2018/06/23

الملخص:

في إطار تحقيق سياستها الإجتماعية الهادفة إلى ترقية الخدمة العمومية في مجال السكن الموجه إلى الفئات الإجتماعية الأكثر حرماناً لتمكينها من الحصول على سكن لائق، يحتل السكن العمومي الإيجاري المكانة الأبرز ضمن مختلف الصيغ السكنية التي تطلقها الدولة، هذه الأخيرة التي تتولى إنجاز هذا النوع من السكنات ثم تسييرها ضمن الإطار القانوني المعتمد بهذا الخصوص.

لذا ستحاول هذه الدراسة تسليط الضوء على عملية تسيير السكن العمومي الإيجاري في الجزائر، وذلك باعتماد معالجة موضوعية واقعية، تستمد مرجعيتها من مختلف القوانين والتنظيمات التي تحكم هذا المجال، وتستمد واقعيتها من الممارسة العملية لمصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار كهيئة مؤجرة تتولى تسيير هذا النوع من السكنات.

الكلمات المفتاحية:

السكن العمومي الايجاري، الخدمة العمومية، ديوان الترقية والتسيير العقاري

Abstract:

As part 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, Public rental housing occupies the most important place in the various forms of housing launched by the State, The latter is responsible for the realization this type of housing and then managing it, Within the legal framework adopted in this regard.

This study will attempt to shed light on the process of managing the public rental housing in Algeria, by adopting a realistic objective approach that draws its reference from the various laws and regulations governing this sector and derives its practicality from the practical practice of the structures of the Office of Promotion and Real Estate Management of the Wilaya of Adrar, As an administration charged to manage this type of housing.

Keywords :

Public Rental Housing- public service - Office of Promotion and Real Estate.

علاوة على تدخل دواوين الترقية والتسيير العقاري¹ في عملية إنجاز السكنات العمومية الإيجارية²، تخول فضلاً عن ذلك ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو سوف تلحق بها، حسب شروط خاصة، في إطار وحدوية قواعد تسيير الممتلكات العقارية³، ولعلّ من ضمن أهم الصيغ السكنية المسند تسييرها حصراً إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري هي السكنات العمومية الإيجارية، وذلك حسب الشروط المحددة ضمن أحكام المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 11 مايو 2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري⁴، هذا الأخير الذي سنحاول من خلال هذه الدراسة تسليط الضوء على بعض أحكامه للإجابة عن التساؤل الجوهرى الذي يتمحور حول معرفة كيفية تسيير السكن العمومي الإيجاري في الجزائر؟ 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، والتزاماً بالمنهجية المتبعة فإنّ معالجتنا للموضوع محل الدراسة ستكون من خلال ما حملته احكام المرسوم التنفيذي السالف الذكر باعتباره الإطار التنظيمي الساري المفعول الذي تولى توضيح كيفية الإستفادة من هذا النوع من السكنات (المحور الأول)، وكيفية شغلها (المحور الثاني)، والتي قد تكون سبباً في إثارة جملة من المنازعات الموجبة لإتخاذ إجراءات إدارية أو قضائية (المحور الثالث).

-
- 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.
 - 2- تقتضي معالجة موضوع السكن العمومي الإيجاري التطرق إلى مرحلتي إنجازه وتسييره، بل إن الحديث عن موضوع تسيير السكن العمومي الإيجاري يأتي كنتيجة لمرحلة إنجاز هذا النوع من السكنات التي تسبقه، لذا فإنّ هذه الدراسة تأتي إستكمالاً لدراسة سابقة تطرقنا فيها لعملية إنجاز السكن العمومي الإيجاري، وفي ذلك إشارة إلى المقال التالي:
 - د/ القطبي محمد، إنجاز السكن العمومي الإيجاري في الجزائر (النهج المتبع، الصعوبات المعترضة والنزاعات المثارة)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون - تيارت-، الجزائر، العدد الرابع، ديسمبر 2017، ص 147 إلى ص 265.
 - 3- المادة 6 من المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12 مايو 1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفية تنظيمها وعملها، مرجع سابق.
 - 4- المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 11 مايو 2008، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج ر ج ج، عدد 24 لسنة 2008، الصادر بتاريخ 11 مايو 2008.

المحور الأول: كيفية الإستفادة من سكن عمومي إيجاري

عرفت المادة (2) الثانية من المرسوم التنفيذي 08-142، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، المذكور أعلاه، المقصود بالسكن العمومي الإيجاري بأنه "السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الإجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكناً أو تقطن في سكنات غير لائقة و/أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة. كما يمكن إستعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف إستثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة".

من هذا التعريف يظهر بأن الإستفادة من السكن العمومي الإيجاري تكون في شكل صورتين إحدهما عادية والثانية إستثنائية، وفقاً لما سيتم توضيحه أدناه:

أولاً: الاستفادة العادية من السكن العمومي الإيجاري

تطبيقاً لأحكام المادة (8) الثامنة من المرسوم التنفيذي 08-142، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، تقوم دواوين الترقية والتسيير العقاري بإعداد كشف يوضح فيه محتوى برنامج السكنات المعدة للإستغلال وموقعها وبرنامج تسليمها، وإرساله إلى كل من الوالي المختص إقليمياً وكذا المدير المكلف بالسكن على مستوى الولاية، (3) ثلاثة أشهر قبل التاريخ المتوقع لتسليم برامج السكن¹.

خلال مدة خمسة عشر يوماً التي تلي إستلام الكشف المذكور، يحدد الوالي بقرار تاريخ إنطلاق أشغال لجنة الدائرة وتاريخ إختتامها، بالإضافة إلى محتوى برنامج السكنات المقرر توزيعها. ويتم تبليغ هذا القرار إلى كل من رئيس الدائرة المعني وكذا المدير المكلف بالسكن في الولاية.

بما أن هذا النوع من السكنات موجه لفئات إجتماعية محددة فإن طلبات الإستفادة منها مقيدة بالشروط المحددة في المواد من (2 إلى 7) من المرسوم التنفيذي 08-142، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، المذكور أعلاه، وذلك على النحو التالي:

1- يجدر التنويه في هذا المقام إلى وجود تعليمة وزارية مشتركة رقم 001 (بين وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة السكن والعمران)، مؤرخة في 08 أبريل 2013، المتعلقة بتوزيع السكنات العمومية الإيجارية، والتي تنص على ضرورة تبليغ الوالي بعدد السكنات التي بلغت نسبت إنجازها نسبة 60 %، أين يمكن إن يتم توزيعها ضمن إطار ما يعرف بالتوزيع المسبق بحيث تسلم قرارات بذلك للمستفيدين (قرار التخصيص المسبق وفقاً للنموذج المرفق بالتعليمة المذكورة) التي تضمن لهم حياة في وقت لاحق السكنات موضوع القرارات المعنية، بمجرد الإنتهاء منها وتهيئة مواقع إقامتها.

1- شروط تقديم الطلب:

- لا يمكن لشخص التقدم بطلب للحصول على سكن عمومي إيجاري، إذا كان:
- يملك عقارا ذا إستعمال سكني ملكية تامة.
- يملك قطعة أرض صالحة للبناء.
- مستفيد من سكن عمومي إيجاري، أو سكن اجتماعي تساهمي، أو سكن ريفي أو سكن تم الحصول عليه بصيغة البيع بالإيجار.
- مستفيد من إعانة من طرف الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو توسيع سكن ريفي.
- وتخص هذه الشروط أيضا زوج أو زوجة صاحب الطلب.

2- شروط الإستفادة:

- للإستفادة من سكن عمومي إيجاري، يجب:
- أن يكون سن الطالب (21) إحدى وعشرين سنة على الأقل، عند تاريخ إيداع الطلب.
- أن يقيم منذ (5) خمس سنوات على الأقل ببلدية إقامته الإعتيادية.
- أن لا يتجاوز دخل الطالب العائلي الشهري (24000 دج) أربعة وعشرين ألف دينار جزائري.

3- محتوى الطلب:

- يحرر طلب السكن العمومي الإيجاري في مطبوع يحدد نمودجه بقرار من الوزير المكلف بالسكن، ويجب أن يرفق بملف يتضمن الوثائق التالية:
- نسخة من شهادة الميلاد (رقم 12).
- شهادة عائلية بالنسبة لطالبي السكن المتزوجين.
- شهادة الإقامة أو أي وثيقة إدارية أخرى تثبت الإقامة.
- شهادة الأجرة أو أي شهادة أخرى تثبت المداخيل أو عدم وجودها.
- شهادة تثبت عدم إمتلاك عقار لطالبي السكن أو زوجه، مسلمة من المحافظة العقارية.
- تصريح شرفي يقر من خلاله طال السكن أنه إطلع على شروط منح السكنات العمومية الإيجارية ويتقيد بها وأنه لم يتقدم بطلب سكن عمومي إيجاري في دائرة أخرى. وفي حالة ثبوت أي تصريحات كاذبة بهذا الخصوص فسوف يتم إقصاء الطالب من قائمة الإستفادة، علاوة على متابعتة قضائياً.

4- إيداع الطلب:

- يودع طلب السكن العمومي الإيجاري لدى لجنة الدائرة المعنية مقابل تسليم وصل يحمل رقم وتاريخ التسجيل، ويقيّد حسب النظام التسلسلي لتاريخ إستلامه في سجل خاص يرقمه رئيس المحكمة المختص إقليمياً ويؤشر عليه.

تتم معالجة الطلبات في إطار أحكام المواد من (13 إلى 33) من المرسوم التنفيذي 08-142 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، المذكور أعلاه. من قبل لجنة الدائرة المؤسسة لهذا الغرض بقرار من الوالي المختص إقليمياً، طبقاً لنص المادة 13 من هذا المرسوم. والتي تعقد جلساتها بمقر الدائرة المعنية، وتدون مداولاتها في سجل خاص يرقمه ويؤشره رئيس المحكمة المختصة إقليمياً، وتتولى مصالح الدائرة أمانة هذه اللجنة.

يقوم رئيس لجنة الدائرة عند إستلامه قرار الوالي المشار إليه في المادة الثامنة المذكورة أعلاه، بإستدعاء أعضاء لجنة الدائرة من أجل إعلامهم بتاريخ إنطلاق تنفيذ عمليات منح السكنات المستلمة واختتامها وكذا تحديد عدد فرق التحقيق المكلفة بالتحقيق لدى طالبي السكنات، ثم ضبط رزنامة أشغال لجنة الدائرة وفرق التحقيق حسب الآجال المحددة في قرار الوالي. من أجل القيام بالمهام التالية:

- البت في كل طلب، وذلك بالتأكد من تطابقه مع الأحكام المذكورة أعلاه.
- الفصل في صحة الطابع الإجتماعي للطلبات على أساس نتائج التحقيقات التي تقوم بها فرق التحقيق المعينة بهذا الخصوص من قبل رئيس الدائرة المعنية، والتي يتعين على أعضاءها تأدية اليمين المنصوص عليها في المادة 19 من المرسوم التنفيذي 08-142، المذكور أعلاه، أمام رئيس المحكمة المختصة إقليمياً.
- الترتيب حسب الأولوية، للطلبات الواردة من طالبي السكنات الذين تبلغ أعمارهم (35) خمسة وثلاثين سنة فأكثر وتلك الواردة من الذين تقل أعمارهم عن (35) خمسة وثلاثين سنة والذين تخصص لهم نسبة 40% من البرنامج المقرر توزيعه على أساس المقاييس وسلم التقيط الذي يشمل أربعة معايير تتعلق بمستوى مداخل طالب السكن وزوجه، وظروف سكنه، والوضعية العائلية والشخصية، وكذا أقدمية الطلب، وتم تفصيل محتوى تلك المعايير في المواد من (35 إلى 38) من المرسوم التنفيذي 08-142 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، المذكور أعلاه.
- يتعين على لجنة الدائرة في إطار عملها الإطلاع على البطاقة الوطنية للسكن، المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن والتي تدون فيها كل قرارات منح السكنات العمومية الإيجارية والسكنات الإجتماعية التساهمية والسكنات التي تم إقتناؤها في إطار البيع بالإيجار والأراضي ذات الطابع الإجتماعي وإعانات الدولة الممنوحة لشراء أو بناء سكن، ويتم تزويدها من بطاقة الولايات التي تدون فيها جميع القرارات المذكورة سلفاً، وكذا البطاقات المسوكة من قبل الهيئات المؤهلة قانوناً التابعة للدولة والجماعات المحلية¹.

تقوم لجنة الدائرة كمرحلة أولى بإعداد ملفات الطلبات المقبولة للتحقيق والدراسة على أساس كشفين متباينين يؤشر عليهما من قبل رئيس اللجنة يخص أحدهما فئة طالبي السكنات الذين تفوق أعمارهم (35) خمسة وثلاثين سنة وأما الآخر

1- المادة 16 و 59 من المرسوم التنفيذي 08-142، المذكور أعلاه، مرجع سابق.

فيخص فئة طالبي السكنات التي تقل أعمارهم عن (35) خمسة وثلاثين سنة عند تاريخ إستلام الطلب. أما الطلبات التي يتبين عدم قبولها، فيجب أن تكون محل رفض كتابي يبلغ لطالبي السكن المعنيين مع تبرير أسباب الرفض.

وكمرحلة ثانية يسلم رئيس لجنة الدائرة قوائم طالبي السكنات المذكورة أعلاه، لفرق التحقيق للقيام بالمراقبة والتحقق في ظروف سكن طالبي السكنات في أماكن إقامتهم، ضمن الأجال المحددة في رزنامة لجنة الدائرة المعنية حسب أهمية البلديات وعدد طلبات السكنات المقدمة، على أنه وفي كل الحالات يجب أن لا يتعدى الأجل الممنوح لفرق التحقيق مدة (3) ثلاثة أشهر إبتداء من تاريخ تسليم القوائم من طرف رئيس لجنة الدائرة المعنية، حيث تقوم بتسجيل ملاحظاتها على الوثيقة التقنية للتحقيق التي يحدد نموذجها بموجب قرار من طرف الوزير المكلف بالسكن¹.

وفي المرحلة الثالثة والأخيرة تقوم لجنة الدائرة بتتقيط الطلبات طبقا لمعايير وسلم التتقيط المحدد في المواد من (34) إلى (38) من المرسوم التنفيذي 08-142 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإجاري، المذكور أعلاه، وعلى أساس الملاحظات المسجلة على الوثيقة التقنية للتحقيق وكذا الوثائق المتعلقة بالوضعية الشخصية والعائلية لطالبي السكنات المرفقة بالملفات، حيث تسجل النقاط الممنوحة لكل طلب في بطاقة التلخيص التي ترفق بملف طالب السكن بعد توقيعها من قبل جميع أعضاء لجنة الدائرة.

تجتمع لجنة الدائرة في نهاية عملية التتقيط بحضور جميع أعضائها من أجل التداول حول ترتيب طالبي السكنات وفق نظام تنازلي حسب عدد النقاط المتحصل عليها، ويكون ذلك في قائمتين تخص أحدهما فئة طالبي السكنات الذين تفوق أعمارهم (35) خمسة وثلاثين سنة وأما الأخرى فتخص فئة طالبي السكنات التي تقل أعمارهم عن (35) خمسة وثلاثين سنة، يتم تعليقهما كقوائم مؤقتة تشتمل على البيانات المحددة في المادة 30 من المرسوم التنفيذي 08-142 السالف الذكر، خلال (48) الثماني والأربعين ساعة التي تلي مداوات لجنة الدائرة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، وعند الضرورة في أماكن عمومية أخرى خلال مدة (8) ثمانية أيام².

6- كيفية الطعن:

يمكن كل طالب سكن عمومي إجاري يرى بعد نشر القوائم المؤقتة أنه أجحف في حقه أن يقدم طعناً كتابياً مدعماً بالوثائق التي يراها ضرورية خلال أجل الطعن المحدد بـ (8) ثمانية أيام إبتداء من تاريخ نشر القوائم المؤقتة، مقابل وصل إستلام لدى لجنة الطعن المنشأة لهذا الغرض برئاسة الوالي وحسب التشكيلة المحددة في المادة 39 من المرسوم التنفيذي 08-142 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإجاري، المذكور أعلاه.

1- المادتين 24 و25 من المرسوم 08-142، المذكور أعلاه، مرجع سابق.

2- المواد من 26 إلى 30 من المرسوم التنفيذي 08-142، المذكور أعلاه، مرجع سابق.

تقوم لجنة الطعون بالفصل في الطعون المرفوعة إليها في أجل لا يتعدى (30) ثلاثين¹، يتم خلال هذه المدة مباشرة كل التحقيقات التي تراها مفيدة لإتخاذ القرارات النهائية التي تؤيد أو تعدل قرارات لجنة الدائرة.

وعند الإنتهاء من عملية دراسة الطعون والمعلومات والوثائق المقدمة فيها، تبلغ لجنة الطعن القرارات التي إتخذتها إلى لجنة الدائرة التي تقوم بإجراء التعديلات المطلوبة على أساس قوائم الإنتظار أو الإحتياط المعدة مسبقاً.

على إثر ذلك تقوم لجنة الدائرة بضبط القائمة النهائية للمستفيدين وتبلغها مرفقة بمحضر أشغالها إلى الوالي، هذا الأخير الذي يقوم بدوره بإرسال القائمة إلى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد نشرها خلال (48) ثمان وأربعين ساعة بمقر البلدية وكذا إلى الهيئة المؤجرة (ديوان الترقية والتسيير العقاري) للتنفيذ²، وهو الأمر الذي تم بشأن القائمة النهائية المتعلقة بآخر عملية توزيع للسكنات العمومية الإيجارية ببلدية أدرار بتاريخ 30 جوان 2016³.

علاوة على ما تم ذكره أعلاه، قد يتم إلغاء إستفادة بعض الأشخاص حتى ولو بعد ضبط القائمة النهائية للمستفيدين، وذلك في حال ثبوت إدلائهم بتصريحات كاذبة⁴، أو في حال كانت نتائج عرض معلوماتهم على البطاقة الوطنية للسكن إيجابية، فيتم عندئذ إقصائهم من قائمة المستفيدين بموجب قرار يتخذ مباشرة من قبل السيد الوالي، ويبلغ للهيئة المؤجرة (ديوان الترقية والتسيير العقاري) للتنفيذ، وذلك ما حدث بشأن إلغاء إستفادة المدعو (ز.أ) الذي تم إكتشاف إستفادته من سكن ريفي بعد إرسال القائمة النهائية لديوان الترقية والتسيير العقاري للتنفيذ، وتم تدارك الأمر بقرار من السيد الوالي⁵.

ثانياً: الطريق الإستثنائي للإستفادة من السكن العمومي الإيجاري

بغض النظر عن الإجراءات السابقة الذكر التي جاء بها المرسوم التنفيذي 08-142، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، المذكور أعلاه، يمكن الاستفادة استثنائياً من السكن العمومي الإيجاري في حالتين:

- الحالة الأولى: جاء بها نص المادة (9) التاسعة من المرسوم التنفيذي 08-142، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، المذكور أعلاه، وذلك عندما يتعلق الأمر بضرورة التكفل بطلب محلي ذي منفعة عامة أو ناتج عن وضعية استثنائية أو في حال القضاء على المساكن الهشة، يقوم الوالي أو السلطة المركزية بتقديم طلب تخصيص السكن على سبيل الترخيص، بإرسال تقرير بهذا الشأن إلى الحكومة للفصل في الطلب.

1- ولم يذكر المرسوم التنفيذي السالف الذكر تاريخ بدايتها، وفي إعتقادنا أنه من تاريخ إنتهاء مدة إيداعها.

2- المواد من 39 إلى 43 من المرسوم التنفيذي 08-142، المذكور أعلاه، مرجع سابق.

3- مراسلة والي ولاية أدرار رقم 2016/AC3/BD/596، بتاريخ 30 جوان 2016 المرفقة بالقائمة النهائية قصد التنفيذ.

4- المادة 6 من المرسوم التنفيذي 08-142، المذكور أعلاه، مرجع سابق.

5- قرار والي ولاية أدرار المؤرخ في 09 أكتوبر 2016 القاضي بإلغاء إستفادة من سكن عمومي إيجاري.

وفي حال موافقة الحكومة، يرخّص الوزير المكلف بالسكن بتخصيص المساكن المطلوبة، بغض النظر عن الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 08-142، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإجباري، المذكور أعلاه.

ولقد سبق لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار أن تعامل مع هذه الحالة في عديد المناسبات، آخرها كان بمناسبة الطلب المرفوع من قبل والي ولاية أدرار إلى الوزير الأول¹، الذي يلتزم من خلاله ترخيص إستثنائي لتخصيص (30) ثلاثون مسكن عمومي إجباري، كسكنات وظيفية للضرورة الملحة للخدمة، موجهة للتكفل بطلب محلي ذي منفعة عامة، معبر عنه في مناسبات عديدة من قبل مسؤولي ثلاث قطاعات مهمة، ويتعلق الأمر ب:

- 12 مسكن لفائدة جامعة أحمد دراية بأدرار.

- 03 مساكن لفائدة وحدة البحث في الطاقات المتجددة في الوسط الصحراوي بأدرار.

- 15 مسكن لفائدة مديرية الصحة بأدرار (10 ببلدية رقان و 05 ببلدية تيميمون).

وتمت موافقة الحكومة على الطلب وتم تخصيص المساكن المطلوبة بموجب قرار وزير السكن والعمران والمدينة، الذي تم تبليغه لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار (كهيئة مؤجرة) للتنفيذ².

وقبله وفي ذات الإطار وبناء على طلب وزير الداخلية والجماعات المحلية (كسلطة مركزية) الذي حظي بموافقة الوزير الأول تم تخصيص 30 مسكناً عمومياً إجبارياً على سبيل الإستثناء في إطار أحكام المادة 9 المذكورة أعلاه، لإستعمالها كسكنات وظيفية غير قابلة للتنازل، لفائدة المستخدمين المعيّنين في الولاية المنتدبة الجديدة لتيميمون بولاية أدرار³.

- الحالة الثانية: جاء بها نص المادة (12) الثاني عشر من المرسوم التنفيذي 08-142، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإجباري، المذكور أعلاه، وذلك عندما يتعلق الأمر بتخصيص سكن في كل عمارة أو مجموعة عمارات حسب الحالة، تحدد مواصفاته بقرار من الوزير المكلف بالسكن، موجه للإستعمال الحصري للبوابة.

علماً أنه لم يسبق لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار وأن تعامل مع مثل هذه الحالة الأخيرة، وذلك بالنظر للمواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية الخاصة بمنطقة أدرار والتي تتميز بإقامة سكنات عمومية إجبارية ذات طابع فردي، ولا توجد بها عمارة أو مجموعة عمارات، ومن ثم فإنه لا يمكن إعمال أو تجسيد هذه الحالة الأخيرة على مستوى برامج السكن العمومي الإجباري التي يتم إنجازها من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار.

1- الطلب رقم 174/د و/2016 بتاريخ 06 نوفمبر 2016.

2- مقرر وزير السكن والعمران والمدينة رقم 186/أ خ و/76/و س ع م/م ع س/م ت ع/2016 بتاريخ 28 نوفمبر 2016 المبلغ لكل من والي ولاية أدرار والمدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري بأدرار من أجل التنفيذ.

3- مقرر وزير السكن والعمران والمدينة رقم 906/أ خ و/110/و س ع م/م ع س/م ت ع/2015 بتاريخ 30 أوت 2015 المبلغ لكل من والي ولاية أدرار والمدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري بأدرار من أجل التنفيذ.

المحور الثاني: كيفية شغل السكنات العمومية الإجارية

بعد إستلام القائمة النهائية للمستفيدين المرسله من قبل الوالي للتنفيذ طبقاً لأحكام المادة 43 من المرسوم التنفيذي 142-08 السالف الذكر، تقوم الهيئة المؤجرة (ديوان الترقية والتسيير العقاري) بدعوة المعنيين عبر كافة الوسائط للتقرب من مصالحها لإعلامهم بالملف المطلوب توفيره وكذا بتاريخ ومكان إجراء القرعة العلنية التي على أساسها يتم تحديد موقع المستفيدين من السكنات¹، حيث تم في هذا الإطار إجراء آخر عملية قرعة من قبل مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار - بمناسبة توزيع حصة 944 مسكن ببلدية أدرار - بتاريخ الجمعة الفاتح جويلية 2016 الموافق ليلة السابع والعشرين من رمضان، إبتداء من الساعة التاسعة ليلاً بمسرح الهواء الطلق لمدينة أدرار، وهي العملية التي كللت بنجاح كبير وفق ما جاء في تقرير موجه لوالي ولاية أدرار بهذا الخصوص².

على إثر ذلك يتقدم كل مستفيد بإحضار الملف المطلوب من أجل إرتباطه بديوان الترقية والتسيير العقاري بموجب علاقة إجارية مضبوطة بأحكام تنظيمية خاصة، سواء تعلق الأمر بنشأتها أو نهايتها وفقاً لما سيتم توضيحه أدناه:

أولاً: نشأة العلاقة الإجارية

ينظم شغل السكنات العمومية الإجارية بموجب عقود إيجار تختلف عن عقود الإيجار العادية التي تقوم على القواعد العامة في العلاقة بين المؤجر والمستأجر، بحيث تتسم بقواعد استثنائية تتماشى وسياسة الدولة الرامية إلى توفير السكن للفئات الإجتماعية المعنية بهذا النوع من السكنات، لذا فالعلاقة الإجارية الناشئة عن هذه العقود تولى المشرع ضبطها بموجب إجراءات ونظم خاصة ضمن سياق قواعد القانون العام، طبقاً لنص المادة 90 من القانون 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم والتي جاء فيها "تقوم مصالح أملاك الدولة والهيئات العمومية المخصصة المؤهلة في هذا المجال بتأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة وذلك وفق الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما"³، وكذا نص المادة 100 من المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، والتي نصت في فقرتها الثانية على "...طبقاً لأحكام المادة 90 من القانون 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المذكور أعلاه، تقوم الهيئات المعنية بتأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ذات الإستعمال السكني أساساً والمسيرة بتفويض في إطار تعاقدية من طرف الهيئات العمومية أو الخاصة المختصة طبقاً

1- المادة 31 من المرسوم التنفيذي 142-08، المذكور أعلاه، مرجع سابق.

2- تقرير المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار رقم 1446/م/ع/د ت ص ح/2016 بتاريخ 04 جويلية 2016، حول عملية القرعة لحصة 944 مسكن ببلدية أدرار.

3- القانون 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ج ج، عدد 52 لسنة 1990 بتاريخ 02 ديسمبر 1990.

للتشريع والتنظيم المعمول بهما في هذا المجال¹. وبالنتيجة فإن من شأن إمتزاج قواعد القانون العام (باعتبار أن السكنات عمومية تابعة للملكية الخاصة للدولة) وقواعد القانون الخاص (باعتبار أن أطراف العلاقة خاضعة للقانون الخاص)، أن يفرز علاقة إيجارية ذات طابع خاص تولى المشرع ضبط قواعدها وميزها عن غيرها بمجموعة من الخصائص التي تم فرضها على طرفي العقد، يمكن حصرها فيما يلي:

1- إشتراط وجود عقد إيجار خاص:

نصت المادة 44 من المرسوم التنفيذي 08-142 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، المذكور أعلاه، أن السكنات العمومية الإيجارية تخضع لعقد إيجار مقيد بدفتر شروط، يبرم بين الهيئة المؤجرة (ديوان الترقية والتسيير العقاري) والمستفيد لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية. وذلك إعتقاداً على نموذج عقد الإيجار ودفتر الشروط المتعلق به، الذي تم إرفاقه بذات المرسوم في الملحق الأول والثاني.

كما بيّنت ذات المادة بأن عقد إيجار المساكن العمومية الإيجارية يجب أن يحدد تاريخ سريانه الذي يجب أن يتطابق مع تاريخ الإستفادة وتعيين وإستعمال العين المؤجرة ومبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية وكيفية تسديدها وقواعد مراجعتها المحتملة وكذا مبلغ الضمان.

إضافة إلى ذلك يجب أن ينص عقد الإيجار، صراحة على منع أي إيجار من الباطن أو أي نقل لحق الإيجار مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي 98-43 المؤرخ في أول فبراير 1998، المذكور أدناه، وكذا العقوبات التي يتعرض لها المخالفون².

1- المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر ج ج، عدد 69 لسنة 2012، بتاريخ 19 ديسمبر 2012.

2- الملاحظ أن المادة 44 من المرسوم التنفيذي 08-142 المحدد لقواعد السكن العمومي الإيجاري المذكور أعلاه، أشارت إلى أحكام المرسوم التنفيذي 98-43 المؤرخ في أول فبراير 1998 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الإجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، ج ر ج ج، عدد 05 لسنة 1998، بتاريخ 04 فبراير 1998 (الملغى) وهو المرسوم التنفيذي الذي تم إلغاءه بالمرسوم التنفيذي 16-310 المؤرخ في 30 نوفمبر 2016 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، ج ر ج ج، عدد 70 لسنة 2016، بتاريخ 08 ديسمبر 2016، والمعدل بالمرسوم التنفيذي 18-01 المؤرخ 04 يناير 2018، ج ر ج ج، العدد الأول لسنة 2018، بتاريخ 07 يناير 2018. و بالنتيجة يجب تعديل أحكام هذه المادة لتكون إحالتها على المرسوم التنفيذي 16-310 بدلا من المرسوم التنفيذي 98-43 الملغى، هذا من جهة.

ومن جهة أخرى فإن أحكام المادة 44 من المرسوم التنفيذي 08-142 المذكورة أعلاه، منعت كل إيجار من الباطن للعين المؤجرة ولو بدون مقابل ... لكن بعد صدور المرسوم التنفيذي 16-310 المعدل بالمرسوم التنفيذي 18-01، والذي قضى بتسوية بعض الحالات المتعلقة في أصلها بالإيجار من الباطن، فإنه يتعين تبعا لذلك استثناء أحكامه عند تطبيق أحكام هذه المادة.

2- حق التبادل:

يمكن للمستأجرين الذين يشغلون السكنات التابعة لديوان الترقية، بموجب عقود قانونية، القيام بتبادل سكناتهم، على أن يكون هذا التبادل بمعرفة من المؤجر وبعد ترخيص منه، ويبقى طرفا التبادل مسؤولين بما عليهم من إلتزامات إتجاه المؤجر بالنسبة للسكن الذين كانوا يحتلونه فنصت المادة 15 من المرسوم 76-147 المذكور أعلاه، والمتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، على ما يلي « يستطيع المستأجرون المقيمون في نفس المنطقة والمستفيدون بحق البقاء بالعين المؤجرة أن يتبادلوا محال السكنى التي كانوا يشغلونها من أجل إستعمال أفضل للعائلة وعلى كل مبادل أن يخطر المصلحة المؤجرة التابعة لها، وعلى هذه الجهة أن تعرض طلب التبدل على اللجنة المختصة إقليميا بتوزيع السكن، ولا تقبل المصلحة المؤجرة بهذا التبدل إلا بعد صدور ترخيص صريح من اللجنة المذكورة، ويظل المستأجر الذي قام بالتبدل، ملزما اتجاه المصلحة المؤجرة بجميع الإلتزامات المترتبة على إستأجاره لمنزل كان يشغله قبل التبدل»¹.

وفي حالة القيام بالتبادل دون إذن صريح من قبل الجهة المختصة، فإن موقف المحكمة العليا من مثل هذه التصرفات جاء واضحا في القرار رقم 54853 بتاريخ 04 ديسمبر 1989، الذي جاء فيه «من المقرر قانونا استنادا إلى أحكام المرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تنظيم علاقات الإيجار بين ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجرين أن التبادل أو التخلي عن المساكن المملوكة للدولة يخضع للموافقة الصريحة للهيئة المسيرة، ومن ثم فإن الأخذ عن القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير مؤسس، ولما كان من الثابت في قضية الحال أن عملية التبادل للسكنين المملوكين للدولة تمت بدون الموافقة الصريحة للهيئة المسيرة فان قضاة الموضوع بقرارهم الراض لهذه العملية أصابوا في تطبيق القانون»².

3- القيود:

أن العلاقة الإيجارية التي تحكم السكن العمومي الإيجاري تضمنت قيودا على طرفيها (المؤجر والمستأجر) تضمنها نموذج عقد الإيجار ودفتر الشروط المتعلق به، حسب الملحقين الأول والثاني المرفقين بالمرسوم التنفيذي 08-142، المذكور أعلاه.

1- المرسوم 76-147، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 والمتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر ج ج، عدد 12 لسنة 1977، بتاريخ 09 فبراير 1977.

2- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط2002، ص 26، 27.

4- حق البقاء:

يستفيد المستأجر الذي يقوم عادة بتنفيذ كافة الإلتزامات الملقاة على عاتقه من حق البقاء بالأمكنة، كما يمكن أن يؤول هذا الحق لجميع أعضاء عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقف منزله في حالة وفاته أو غيابه أو إختفائه أو لأي سبب آخر معترف به قانوناً¹. أما الأشخاص الذين لا ينتمون لعائلة المستأجر فليس لهم الحق في ذلك، وهذا ما أكدته قرار المحكمة العليا رقم 83438 والذي جاء فيه «.....إن المسكن محل النزاع كان مؤجر من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري للمرحوم (م . م) الذي ترك بعد وفاته زوجته التي أسكنت معها المدعي، و الذي تكلف بها و تحمل دفع الإيجار... إن القضاة الموضوع لما اعتبروا أن المدعي الذي لم يثبت بأنه من عائلة المستأجر الشرعي، لا يستفيد بحق البقاء، إنهم طبقوا أحكام المادة 12 من المرسوم 147-76»².

5- نقل حق الإيجار:

تم الإستفادة من نقل حق الإيجار طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 98-43، المؤرخ في أول فبراير 1998، المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الإجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية، والتي أعطت حق الإستفادة من نقل حق الإيجار فقط للأشخاص الذين لهم علاقة قرابة من الدرجة الأولى (الفروع) وبشروط³.

هذا قبل صدور المرسوم التنفيذي 16-310 المؤرخ في 30 نوفمبر 2016 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية،⁴ الذي ألغت مادته (10) أحكام المرسوم التنفيذي 98-43 المذكور أعلاه، بحيث أقرّ شروطاً جديدة لنقل حق الإيجار، مفرقا بين حالتين:

الحالة الأولى: نقل حق الإيجار بين الأشخاص لهم صلة قرابة (الفروع والأصول) مع المستأجر والذين يجب أن يستوفو شروط الإستفادة من السكن العمومي الإيجاري⁵.

1- المادة 11 و12 من المرسوم 147-76، المذكور أعلاه، مرجع سابق.

2- قرار رقم 83438 المؤرخ في 26-09-1993، الغرفة الإدارية، المجلة القضائية، العدد 2 لسنة 1994، ص 184.

3- المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 98-43 المؤرخ في أول فبراير 1998 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الإجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية، ج ر ج ج، عدد 05 لسنة 1998، بتاريخ 04 فبراير 1998 (الملغى).

4- المرسوم التنفيذي 16-310 المؤرخ في 30 نوفمبر 2016 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية، ج ر ج ج، عدد 70 لسنة 2016، بتاريخ 08 ديسمبر 2016، والمعدل بالمرسوم التنفيذي 18-01 المؤرخ 04 يناير 2018، ج ر ج ج، العدد الأول لسنة 2018، بتاريخ 07 يناير 2018.

5- المطة الأولى من المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 16-310 المؤرخ في 30 نوفمبر 2016 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية، مرجع سابق.

كما يعاب على نص هذه المادة (المطة الأولى من المادة الثانية) أنها لم تبين درجة الفروع أو الأصول المعنية، ما يجعل الأمر واسعاً بحيث سيُناط بكل الفروع مهما نزلوا وبكل الأصول مهما علو.

الحالة الثانية: بصفة إستثنائية¹ يمكن نقل حق الإيجار للشاغول سواء تربطهم أو لا تربطهم صلة قرابة أو مصاهرة مع المستأجر بالنسبة للسكنات العمومية الإيجارية التي تسييرها دواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 يناير 2004.² مقابل دفع غرامة مالية للخرينة العمومية يتم حسابها على أساس ثمن التنازل، لذا فإن الأشخاص المستفيدون من نقل حق الإيجار تبعا لمقتضيات الحالة الثانية لا يخضعون لشروط الإستفادة من السكن العمومي الإيجاري المعمول بها.³

6- تحديد بدل الإيجار: لا تملك الهيئة المؤجرة تحديد أو مناقشة بدل الإيجار، وإنما يتم تحديده ضمن الأحكام الواردة في المواد (من 48 إلى 58) من المرسوم التنفيذي 08-142، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، المذكور أعلاه.

7- تقرير عقوبات خاصة: كفسخ عقد الإيجار نظير عدم الشغل الفعلي للسكن العمومي الإيجاري المثبت قانوناً ولأسباب غير مبررة لمدة (6) سنة أشهر دون إنقطاع.⁴

8- دفع كفالة محددة: على المستأجر قبل شغله المسكن دفع كفالة يحدد مبلغها من قبل الوزير المكلف بالسكن، طبقاً لنص المادة 54 من المرسوم التنفيذي 08-142، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري المذكور أعلاه، وتبلغ حالياً (10.000 دج) عشرة آلاف دينار جزائري عن كل غرفة، إذ لم يتم تغييرها منذ 1998.⁵

1- أعطى المشرع لنقل حق الإيجار الذي يتم وفقاً لمقتضيات هذه الحالة وصف (إستثنائي) وفي ذلك إشارة إلى أحكام المادة (08) الثامنة من المرسوم التنفيذي 16-310 المذكور أعلاه والتي حددت تاريخ 31 ديسمبر 2017 لنهاية سريان نقل حق الإيجار بالنسبة للحالات الإستثنائية، ثم تمديد العمل بالحالات الإستثنائية إلى تاريخ 31 ديسمبر 2019 بموجب المرسوم التنفيذي 18-01 المؤرخ في 04 يناير 2018 الذي عدل المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي 16-310 المؤرخ في 30 نوفمبر 2016 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، ج ر ج ج، العدد الأول لسنة 2018، بتاريخ 07 يناير 2018.

2- المطة الثانية والثالثة من المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 16-310 المؤرخ في 30 نوفمبر 2016 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، مرجع سابق. ونفس ما عيب على المطة الأولى من المادة الثانية فإنه ينطبق على المطة الثانية منها بحيث كذلك لم تحدد درجة القرابة المعنية ولا نوع ودرجة المصاهرة المقصودة، ناهيك عن مسألة بيان كيفية إثباتهما.

3- المادة (04) الرابعة و (06) والسادسة من المرسوم التنفيذي 16-310 المؤرخ في 30 نوفمبر 2016 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، مرجع سابق.

4- المادتين 46 و 47 من المرسوم التنفيذي 08-142، المذكور أعلاه، مرجع سابق.

5- يتم الإعتماد بهذا الخصوص على قرار وزير السكن المؤرخ 28 يناير 1998 المحدد لقيمة الضمان الواجب تقديمه لشغل السكن الإيجاري التابع لأملاك دواوين الترقية والتسيير العقاري، ج ر ج ج، عدد 19 لعام 1998 بتاريخ أول أبريل 1998، وهو القرار المتخذ تجسيدا لأحكام المادة 12 من المرسوم التنفيذي 97-506 المؤرخ في 29 ديسمبر 1997 الذي يحدد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأمالك الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للاستغلال ابتداء من أول يناير 1998. هذا الأخير (أي المرسوم 97-506) الذي تم إلغاؤه بموجب المادة 64 من المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 11 مايو 2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري والمذكور أعلاه، وبالنتيجة فإن الأمر يقتضي إتخاذ قرار وزاري جديد ينظم قيمة الضمان يحل محل القرار السابق ويستند في ذلك على أحكام المادة 54 من المرسوم التنفيذي 08-142 المذكور أعلاه والساري المفعول.

ثانياً: نهاية العلاقة الإيجارية

تنتهي العلاقة الإيجارية بتحقق أحد الأسباب القانونية أو الإتفاقية التي يترتب عنها ذلك، سواء كانت أسباب طبيعية أو غير ذلك، على صلة بطرفي العقد أو خارجة عن نطاقهما، يمكن حصرها في:

1- الفسخ: طبقاً لنص المادة 56 من المرسوم التنفيذي 08-142 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري المذمور أعلاه، يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون في حال عدم دفع المستأجر لمبالغ الإيجار (06) ستة أشهر بعد حلول أجل الاستحقاق وبعد (03) ثلاث إشارات بالوفاء، وهو الأمر الذي أكدته المادة 15 من عقد الإيجار النموذجي، يتم فسخ عقد الإيجار في حال إخلال المستأجر بإحدى الإلتزامات المفروضة عليه بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 08-142، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، المذكور أعلاه، (كعدم دفعه لإيجار (6) ستة أشهر بعد إذاره، أو عدم شغله للعين المؤجرة لمدة تفوق (6) ستة أشهر بدون مبرر، أو الإيجار من الباطن... الخ) ونفس الحكم يترتب في حال مخالفته لأحد بنود دفتر الشروط الوارد في الملحق الثاني المرفق بذات المرسوم التنفيذي. كما يمكن للمستأجر أن يطلب الفسخ المسبق للعقد.

2- وفاة المستأجر: ينتهي عقد الإيجار بوفاة المستأجر، مع مراعاة الأحكام المتعلقة بحق البقاء الذي ينصرف إلى عائلته طبقاً لنص المادة 12 من المرسوم 76-147، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 والمتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، المذكور أعلاه.

3- هلاك العين المؤجرة: يعد هلاك العين المؤجرة سبباً من أسباب انقضاء عقد الإيجار، و الهلاك الكلي للعين المؤجرة يؤدي لفسخ عقد الإيجار بقوة القانون، أما إذا كان الهلاك جزئياً، فللمستأجر طلب إما انتقاص ثمن الإيجار أو فسخ عقد الإيجار و له طلب التعويض إذا كان الهلاك أو التغيير بسبب المؤجر¹.

4- عدم تجديد العقد: كنتيجة لمخالفتهم للقواعد المحددة في المرسوم التنفيذي 08-142، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، المذكور أعلاه، أو للشروط المحددة في عقد الإيجار وفي دفتر الشروط المتعلق به، يحرم المستأجرون من تجديد عقد الإيجار، ويتعين عليهم إذاك إخلاء العين المؤجرة². فعلى سبيل المثال فقد سبق لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار أن رفع دعوى قضائية حول موضوع إنتهاء عقد الإيجار لعدم دفع مستحقات الإيجار، وتم الفصل

1- المادة 481 من الأمر 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر ج ج، عدد 78 لسنة 1975، بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

2- المادة 45 من المرسوم التنفيذي 08-142، المذكور أعلاه، مرجع سابق.

بإنتهاء عقد الإيجار التي يربط المستأجرة (ر.ع) بديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار، والحكم بإخلاءها للعين المؤجرة وكل شغل بإذنها¹.

6- إنتقال الملكية للمستأجر:

يمكن أن تنتهي العلاقة الإيجارية في حالة ما إذا أبدى المستأجر رغبته من الإستفادة من أحكام التنظيم المحدد لكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير سنة 2004، المعدل والمتمم، والتي بموجبها سيرتبط الراغب بعلاقة جديدة تربطه بمديرية أملاك الدولة، تنتهي بإنتقال ملكية العين المؤجرة لفائدته².

المحور الثالث: المنازعات الناجمة عن تسيير السكنات العمومية الإيجارية

بمناسبة تسييرها للسكنات العمومية الإيجارية، تتصدى دواوين الترقية والتسيير العقاري لعديد المشاكل -منها ما هو مرتبط بالعلاقة الإيجارية ومنها ما يقع خارجها-، والتي في غالب الأحيان تصبح منازعات يتم عرضها على القضاء للفصل فيها، لذا حري بنا بيان أطراف هذه المنازعات والجهة القضائية المختصة للفصل فيها وكذا موضوع الدعاوى المطروحة بصدها أمام القضاء. وذلك وفقاً لما يأتي:

أولاً: أطراف الدعوى

1- الهيئة المسيرة: يعتبر ديوان الترقية والتسيير العقاري الهيئة المسيرة المفوضة من قبل الدولة لتسيير السكنات العمومية الإيجارية، -كما سبقت الإشارة- باعتباره مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي وحق النقاضي طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12 مايو 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها، المذكور أعلاه، لاسيما المادة 16 منه التي أعطت للمدير العام حق القيام بـ«... يقوم بالأعمال التحفظية ويمارس الدعاوى القضائية...».

وقد صدر عن المحكمة العليا قرار رقم 204932 المؤرخ في 09 مارس 1999 (غير منشور) يؤكد أن رفع الدعاوى القضائية المتعلقة بالمنازعات الخاصة بالمساكن المسيرة من قبل دواوين الترقية من صلاحيات هذه الدواوين لا الوالي حيث جاء فيه: «...حيث أن الطاعن يعيب على القرار المطعون فيه قبول الدعوى المقامة من طرف والي الولاية رغم أنه لم يكن طرفاً في عقد الإيجار المبرم بينه وبين ديوان الترقية والتسيير العقاري... حيث أنه تبيين فعلاً من

1- حكم محكمة أدرار الذي يحمل رقم فهرس 07/26 بتاريخ 2016/01/27 الممهور بالصيغة التنفيذية بتاريخ 08 جويلية 2007، غير منشور.
2- المرسوم التنفيذي 03-269 المؤرخ في 07 غشت 2003، المحدد لكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير سنة 2004، المعدل والمتمم، ج ر ج ج، عدد 48 لسنة 2003، بتاريخ 13 غشت 2003 (الذي إنتهت صلاحياته في 31-12-2017 ونحن في انتظار نشر المرسوم التنفيذي المعدل والمتمم له في قادم الأيام، إذ تم إيداعه لدى مصالح الامانة العامة للحكومة حسب ما تم ابلاغنا به من قبل مدير التسيير العقاري بوزارة السكن والعمران والمدينة).

الإطلاع على عقد الإيجار الذي استفاد بموجبه الطاعن بالسكن المتنازع حوله أنه أبرم بينه وبين ديوان الترقية وعلى هذا الأساس فإن الوالي يعتبر خارج عن العقد المذكور ولا يمكنه التقاضي بشأنه، وعليه فهذا الوجه مؤسس و يترتب عنه النقض»¹.

لكن المادة 46 من المرسوم التنفيذي 08-142، المحدد لقواعد منح السكنات العمومية الإيجارية، أعطت للوالي دوراً فيما يتعلق بقضايا إيجار المساكن العمومية الإيجارية يتمثل في قيامه -بعد إخباره بفسخ العقد من قبل الهيئة المؤجرة- بكل الطرق القانونية بإخلاء المستأجر للسكن، ليبقى السؤال مطروحاً كيف تتم ممارسة هذا الدور؟ وما هي الطرق القانونية المتاحة للوالي في هذه الحالة؟ وهل الأمر يتعلق بالفسخ الإداري لعقد الإيجار من قبل الهيئة المؤجرة؟ أم بالفسخ القضائي؟ فإذا تعلق الأمر بهذا الأخير فإن قوة تنفيذه يستمدّها من الحكم الذي أقره.... كل هاته التساؤلات لم نجد لها جواباً في ظل الإفتقار لأي ممارسة عملية بهذا الخصوص، الأمر الذي يدفعنا إلى مطالبة المشرع إلى توضيح الدور المنوط بالوالي بموجب أحكام هذه المادة.

2-الطرف الآخر: قد يكون مشتكى منه في حالة إرتكابه لأفعال مجرمة (السرقه، التحطيم، التعدي...) وقد يكون مدعى عليه مستأجر سواء شخصاً معنوياً أو طبيعياً يتقاضى بصفته مستأجراً أصلياً أو شاغلاً للأمكنة أو مستفيد من نقل حق الإيجار أو مستفيد من انتقال حق البقاء، ويثبت المستأجر صفته في التقاضي لحماية حقوقه المترتبة عن عقد الإيجار بوسيلة وحيدة وهي نسخة من عقد الإيجار، طبقاً لنص المادة 44 من المرسوم التنفيذي 08-142، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، المذكور أعلاه.

ثانياً: الجهة القضائية المختصة

1- الإختصاص المحلي:

طبقاً لنص المادة 40 و518 من القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يؤول الإختصاص المحلي في المنازعات التي تنور بمناسبة تسيير السكنات العمومية الإيجارية إلى المحكمة التي يقع العقار بدائرة إختصاصها دون سواها.

2- الإختصاص النوعي:

الأصل أن القاضي المختص نوعياً للفصل في القضايا الناجمة عن تسيير السكنات العمومية الإيجارية هو قاضي الموضوع سواء على مستوى القسم العقاري، إذ يتولى النظر في مجمل المسائل المترتبة عن تنفيذ عقد الإيجار وإثباته وفسخه وإنهائه، المنازعة في أحقية الإستفادة وحول مواصفات العين المؤجرة...الخ وهي من الدعاوى التي تمس بأصل

1- نقلاً عن كتاب ديب عبد السلام، 2001، عقد الإيجار المدني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، ص 204.

الحق ويرجع فيها الاختصاص لقاضي الموضوع. أو على مستوى القسم الجزائي الذي تولى الفصل في الجرح والمخالفات التي تكون السكنات العمومية الإيجارية محلاً لها.

واستثناءً يمكن اللجوء إلى القاضي الإستعجالي من قبل دواوين الترقية والتسيير العقاري وذلك من أجل الحصول على أوامر بالطرد بالنسبة للشاغلين بدون سند، أو أولئك الذين إنتهت مدة صلاحية سنداتهم، أو ما تعلق بطرد المقتحمين للسكنات العمومية الإيجارية، طبقاً لنص المادة 17 من المرسوم 76-147، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 والمتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، المذكور أعلاه.

ثانياً: موضوع الدعاوى المطروحة على القضاء

تختلف موضوعات الدعاوى القضائية المطروحة على القضاء من قبل دواوين الترقية والتسيير العقاري بمناسبة تسيير السكنات العمومية الإيجارية، وذلك باختلاف الجهة القضائية المرفوعة أمامها نوعياً، فإذا تعلق الأمر بالقسم العقاري فعادة يتولى النظر في النزاعات المترتبة عن العلاقة الإيجارية (دفع بدل الإيجار، إنتهاء العقد، فسخ العلاقة الإيجارية، حق البقاء، نقل حق الإيجار، التأجير من الباطن، إزالة ما تم إحداثه بالعين المؤجرة بدون رخصة، إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية...)، أما إذا تعلق الأمر بالقضاء الإستعجالي فيتولى عادة الفصل في القضايا أو دعاوى الطرد المرتبطة بإحتلال الأمكنة بدون سند، بينما يتولى القاضي الجزائي النظر في الشكاوى المرفوعة من قبل دواوين الترقية والتسيير العقاري بشأن الجرائم والجرح والمخالفات التي تكون السكنات العمومية الإيجارية محلاً لها (كتعرضها تجهيزاتها للسرقة أو التحطيم، أو التعدي...)

ونظراً لأن المقام لا يتسع لذكر وإعطاء أمثلة عن موضوع كل دعاوى المباشرة من قبل دواوين الترقية والتسيير العقاري بمناسبة تسييرها للسكنات العمومية الإيجارية، فإننا سنكتفي بالإشارة على سبيل المثال إلى ما حملته حصيلة نشاط ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار لعام 2015، الموجهة إلى والي ولاية أدرار بتاريخ 15 ديسمبر 2015، خصوصاً ما تعلق بنشاط خلية الشؤون القانونية والمنازعات خلال عام 2015¹ والذي جاء فيه:

1- قضايا تحصيل الإيجار: لقد باشر الديوان خلال العام الجاري بهذا الخصوص 18 قضية أمام القسم العقاري لمحكمة أدرار، تمت تسوية (9) تسعة منهم بطرق ودية، بينما صدرت أحكام لصالح الديوان بشأن البقية.

2- قضية التعدي على الملكية العقارية: تم التقدم بشكوى أمام مصالح وكيل الجمهورية لدى محكمة أدرار بخصوص رجوع أحد المقتحمين إلى المسكن الذي تم طرده منه جراء تنفيذ أمر إستعجالي بإستعمال القوة العمومية، أين تمت متابعتة

1- مراسلة المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار رقم 2738/ت ت ع/م ع/2015 بتاريخ 15 ديسمبر 2015، الموجهة إلى والي ولاية أدرار، ص 7/7.

بجناحة التعدي على الملكية العقارية طبقاً لنص المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري، وتمت إدانته بالحكم عليه بـ (2) عامين حبس نافذة.

3- **تحويل حق الإيجار:** تم مباشرة دعوى قضائية بهذا الخصوص أمام القسم العقاري لمحكمة تيميمون، وصدر بشأن ذلك حكماً لصالح الديوان.

4- **التنازل عن السكنات:** تم رفع دعوى قضائية بخصوص التنازل عن السكنات الوظيفية أمام القسم العقاري لمحكمة أدرار، ولم يتم الفصل فيها بعد.

5- **إنهاء العلاقة الإيجارية:** تم مباشرة دعويين قضائيين ضد مستأجرين إنتهت عقود إيجارهم، وتم ترك الخصومة في إحداهما بعد أن قام المعني بتسوية وضعيته الإيجارية، بينما تم الفصل في الأخرى بإنهاء عقد الإيجار التي يربط المستأجرة بديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار.

6- **قضايا المتعلقة بإقتحام السكنات:** هذه القضايا التي إستفحلت في مدينة أدرار بشكل حتم على ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار مباشرة العديد من الدعاوى القضائية ضد المقتحمين للسكنات العمومية الإيجارية بلغت سنة 2015 على سبيل المثال 53 قضية، صدرت بشأنها أوامر إستعجالية لصالح الديوان وقام الديوان بتنفيذ 34 منها.

خاتمة:

بعد تعرض الدراسة لموضوع تسيير السكن العمومي الإيجاري الذي وقفنا من خلاله على النهج المتبع من قبل الدولة الجزائرية في تسيير 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 الإجتماعية الأكثر حرماناً أو لتلبية حاجيات محلية إستثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة، لذا فإنه علاوة على ضمانه لعملية إنجازها فقد تم ضبط عملية تسييرها التي أوكلت 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 منها، من قبيل:

- إتخاذ إجراءات تكملية تدعوما للإجراءات التي اتخذها المشرع من خلال التنظيم الساري المفعول، لمواجهة المشاكل التي تعترض توزيع السكنات العمومية الإيجارية وذلك بضرورة التنسيق بين عملية إنهاء إنجازها وبين عملية إرسال القائمة النهائية للمستفيدين، حتى لا تبقى المساكن مغلقة وتتعرض للتعدي والتحطيم والسرقة وترتفع بذلك تكاليف المحافظة عليها.

- وضع ميكانيزمات مناسبة تسمح بتعزيز مبدأ المساواة والشفافية في إعداد القائمة النهائية للمستفيدين، من شأنها القضاء على ظاهرة التآجير من الباطن (بيع المفتاح)، بضمان منح هذا النوع من السكنات لمستحقيها الحقيقيين، الذين سيشغلونها ولا يؤجرنها من الباطن.

- اعتماد آليات فعالة لتيسير تحصيل أتاوى الإيجار العالقة في ذمة المستأجرين (فعلى سبيل المثال إلى غاية 30 سبتمبر 2016، بلغت مؤخرات الإيجار العالقة في ذمة المستأجرين التابعين لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار، ما يفوق 54 مليار سنتيم)، وذلك من خلال وضع تسهيلات قانونية أو إتفاقية تربط الهيئات المؤجرة بالمؤسسات المالية (البنوك، مؤسسات البريد، الخزينة العمومية...) يتسنى من خلالها معرفة الحسابات الخاصة بالمستأجرين الممتنعين عن التسديد، وبالتالي إمكانية ضرب حجز عليها على غرار ما هو متاح لبعض مؤسسات الدولة كمديرية أملاك الدولة ومديرية الضرائب، لاسيما وأن الأمر يتعلق بتأجير سكنات عمومية وبمقابل إيجار يعود للخزينة العامة.

- ضمان تناسق الإطار التنظيمي الخاص بتسيير السكن العمومي الإيجار من خلال العمل على جمع كافة الأحكام المنظمة للعلاقة الإيجارية والمبعثرة عبر عدد من النصوص القانونية والتنظيمية من قبيل (الأمر 75-58، القانون 90-30، المرسوم 76-147، المرسوم التنفيذي، المرسوم التنفيذي 08-142، المرسوم التنفيذي 06-208، المرسوم التنفيذي 07-10، المرسوم التنفيذي 12-427، المرسوم التنفيذي 16-310، المرسوم التنفيذي 18-01، المرسوم التنفيذي 03-269 في حال تقرير تمديد أحكامه... الخ).

- تعزيز الجانب الردعي في عقد الإيجار قصد جعله أداة أكثر فعالية في حل النزاعات المترتبة عن العلاقة الإيجارية دون اللجوء إلى القضاء، وذلك بإلحاقه بالسندات التنفيذية المذكورة في المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أو بإفراجه بنص خاص في قانون المالية، على غرار نص المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003، الذي أعطى للرهن القانوني المحرر على أساس إتفاقية القرض من قبل ممثل البنك المؤهل أو المؤسسة المالية، نفس قيمة الحكم النهائي.

قائمة المصادر والمراجع:

الكتب:

- 01-** حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط2002.
- 02-** ديب عبد السلام، 2001، عقد الإيجار المدني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر.

المجلات:

- 03-** القطبي محمد، إنجاز السكن العمومي الإيجاري في الجزائر (النهج المتبع، الصعوبات المعترضة والنزاعات المثارة)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون - تيارت-، الجزائر، العدد الرابع، ديسمبر 2017، ص 147 إلى ص 265.
- 04-** المجلة القضائية، قرار رقم 83438 المؤرخ في 26-09-1993، الغرفة الإدارية، العدد 2 لسنة 1994.

التشريعات:

- 05-** الأمر 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر ج ج، عدد 78 لسنة 1975، بتاريخ 30 سبتمبر 1975.
- 06-** القانون 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ج ج، عدد 52 لسنة 1990 بتاريخ 02 ديسمبر 1990.

النتظيمات:

- 07-** المرسوم 76-147، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 والمتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر ج ج، عدد 12 لسنة 1977، بتاريخ 09 فبراير 1977.
- 08-** 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.
- 09-** المرسوم التنفيذي 98-43 المؤرخ في أول فبراير 1998 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية، ج ر ج ج، عدد 05 لسنة 1998، بتاريخ 04 فبراير 1998.
- 10-** المرسوم التنفيذي 03-269 المؤرخ في 07 غشت 2003، المحدد لكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير سنة 2004، المعدل والمتمم، ج ر ج ج، عدد 48 لسنة 2003، بتاريخ 13 غشت 2003.

- 11-** المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 11 مايو 2008، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج ر ج ج، عدد 24 لسنة 2008، الصادر بتاريخ 11 مايو 2008.
- 12-** المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر ج ج، عدد 69 لسنة 2012، بتاريخ 19 ديسمبر 2012.
- 13-** المرسوم التنفيذي 16-310 المؤرخ في 30 نوفمبر 2016 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، ج ر ج ج، عدد 70 لسنة 2016، بتاريخ 08 ديسمبر 2016.
- 14-** المرسوم التنفيذي 18-01 المؤرخ 04 يناير 2018، يعدل المرسوم التنفيذي 16-310 المؤرخ في 30 نوفمبر 2016 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، ج ر ج ج، العدد الأول لسنة 2018، بتاريخ 07 يناير 2018.
- 15-** تعليمية وزارية مشتركة رقم 001 (بين وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة السكن والعمران)، مؤرخة في 08 أبريل 2013، المتعلقة بتوزيع السكنات العمومية الإيجارية.
- 16-** قرار وزير السكن المؤرخ 28 يناير 1998 المحدد لقيمة الضمان الواجب تقديمه لشغل السكن الإيجاري التابع لأملك دواوين الترقية والتسيير العقاري، ج ر ج ج، عدد 19 لعام 1998 بتاريخ أول أبريل 1998.
- 17-** مقرر وزير السكن والعمران والمدينة رقم 906/أ خ و/110/و س ع م/م ع س/م ت ع/2015 بتاريخ 30 أوت 2015 المبلغ لكل من والي ولاية أدرار والمدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري بأدرار من أجل التنفيذ.
- 18-** مقرر وزير السكن والعمران والمدينة رقم 186/أ خ و/76/و س ع م/م ع س/م ت ع/2016 بتاريخ 28 نوفمبر 2016 المبلغ لكل من والي ولاية أدرار والمدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري بأدرار من أجل التنفيذ.
- 19-** قرار والي ولاية أدرار المؤرخ في 09 أكتوبر 2016 القاضي بإلغاء إستفادة من سكن عمومي إيجاري.

أحكام وقرارات قضائية

- 20-** حكم محكمة أدرار الذي يحمل رقم فهرس 07/26 بتاريخ 2016/01/27 الممهور بالصيغة التنفيذية بتاريخ 08 جويلية 2007، غير منشور.

أعمال إدارية

- 21-** مراسلة والي ولاية أدرار رقم 2016/AC3/BD/596، بتاريخ 30 جوان 2016 المرفقة بالقائمة النهائية قصد التنفيذ.
- 22-** الطلب رقم 174/د و/2016 بتاريخ 06 نوفمبر 2016.
- 23-** تقرير المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار رقم 1446/م ع/د ت ص ح/2016 بتاريخ 04 جويلية 2016، حول عملية القرعة لحصة 944 مسكن ببلدية أدرار.

24- مراسلة المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار رقم 2738/د ت ت ع/م ع/2015 بتاريخ 15 ديسمبر 2015، الموجهة إلى والي ولاية أدرار .