

قراءة في التعديلات القانونية الواردة على شروط الاستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار

Reading on the Legal changes Contained in the Conditions of Benefiting from a Dwelling in the Context of the Rental Sale

د. شيخ محمد زكرياء

معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي مغنية (الجزائر)، zakaria.chikh@yahoo.com

تاريخ الاستلام: 2022/03/13 تاريخ القبول: 2022/05/25 تاريخ النشر: 2022/06/16

ملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى إلقاء الضوء على أهم التعديلات القانونية الواردة على شروط الاستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار منذ صدور المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار إلى غاية يومنا هذا. إنّ المشرع الجزائري ورغبة منه في سد بعض النقائص التي تضمنها المرسوم التنفيذي 01-105 عمد لإجراء العديد من التعديلات على البنود التعاقدية الخاصة بأطراف عقد البيع بالإيجار لاسيما تلك المتعلقة بشروط الاستفادة وهو ما سأحاول توضيحه في هاته الدراسة. كلمات مفتاحية: البيع بالإيجار، شروط الاستفادة، التعديلات القانونية.

Abstract:

The objective of this study is to highlight the most important legal changes made to the conditions for the acquisition of a dwelling in the context of rental sale since the issue of Decree 01-105 to date.

In order to remedy certain shortcomings contained in Executive Decree 01-105, the Algerian legislator made several amendments to the contractual clauses of the parties to the lease agreement, in particular those relating to the acquisition, conditions, that I will try to clarify in this study.

Keywords: rental sale; conditions for the acquisition; legal amendments.

1. مقدمة:

إن كل شخص يرغب في الاستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار عليه أن يقوم بمجموعة من الإجراءات من أجل الاستفادة من المسكن، إذ يجب عليه أن يقدم طلبا إلى المتعهد بالترقية العقارية يبين فيه رغبته بالشراء، على أن تتم معالجة هذا الطلب وفقا لمعيار شروط الاستفادة الواجب توافرها في المستفيدين.

إنّ هذه الدراسة تهدف إلى إلقاء الضوء على أهم التعديلات الواردة على شروط الاستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار منذ تاريخ صدور المرسوم التنفيذي رقم 01-105¹ إلى غاية تاريخ صدور القرار المؤرخ في 2021/08/30 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار².

وبناء على ما سبق تنحصر إشكالية الدراسة في التساؤل عن طبيعة التعديلات القانونية الواردة على شروط الاستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار ومدى فعاليتها في سد النقائص والثغرات التي تضمنها المرسوم التنفيذي 01-105 والقرار الصادر سنة 2001 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار³.

للإجابة على هذه الإشكالية ارتأيت تقسيم الدراسة إلى محورين، إذ أتطرق في المحور الأول إلى الإجراءات الخاصة بتقديم طلب الشراء مع ما تضمنه من تعديلات طيلة الفترة الممتدة من 2001 إلى غاية 2021 أما المحور الثاني فأخصصه للإجراءات الخاصة بمعالجة الطلب وما تضمنه كذلك من

¹ المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2001، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 25، الصادرة بتاريخ 29 ابريل 2001.

² القرار المؤرخ في 30 غشت سنة 2021، المعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 73، الصادرة بتاريخ 26 سبتمبر 2021.

³ القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001، المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة بتاريخ 16 سبتمبر 2001.

إجراءات جديدة أوردتها المشرع الجزائري بموجب التعديلات اللاحقة لتاريخ صدور المرسوم التنفيذي 105-01 والقرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار الصادر سنة 2001.

2. التعديلات الواردة على الإجراءات الخاصة بتقديم طلب الشراء

حتى يستفيد الشخص من مسكن في إطار عقد البيع بالإيجار لابد على هذا الأخير أن يقدم طلب الاستفادة، لكن قبل ذلك لابد أن تتوافر في هذا الأخير الشروط التي نص عليها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المعدل والمتمم والمحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، وكذا القرار المؤرخ في 2001/06/23 الملغى بموجب القرار الصادر في 2021/08/30 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

1.2 شروط الاستفادة من مسكن عمومي في إطار البيع بالإيجار:

نص المشرع الجزائري في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 12-432¹ المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 105-01 سالف ذكره على ما يلي: " تعدل المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 وتحرر كما يأتي: "يتاح البيع بالإيجار لكل طالب، يتراوح دخله بين مبلغ يفوق 24 ألف دينار جزائري ويساوي ستة مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، لا يملك أو لم يسبق له أن تملك هو أو زوجه ملكية كاملة، قطعة أرض صالحة للبناء أو عقارا ذا استعمال سكني، ولم يستفد مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه، ولا تتاح الاستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه بموجب أحكام هذا المرسوم إلا مرة واحدة لذات الشخص".

¹ المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 25 ديسمبر سنة 2012، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 105-01 والمحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 71، الصادرة بتاريخ 26 ديسمبر 2012.

ونص المشرع الجزائري في المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 340-104 المؤرخ في 2004/11/02 والمعدل للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 السالف ذكره على أنه: "يجب على المستفيد أن يسدد في كل الحالات وقبل أن يتجاوز عمره 70 سنة مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن كما هو منصوص عليه في المادة 8 أعلاه".

يتبين من هاتين المادتين أنّ الشخص لا يمكنه الحصول على مسكن في إطار البيع بالإيجار إلا إذا توافرت فيه مجموعة من الشروط أجملها تباعا فيما يلي:

1.1.2 ألا يكون الشخص مالكا لعقار ذي استعمال سكني أو سبق له تملكه

إنّ الجزائر ومنذ سنة 2001 وهي تشهد حركة إصلاحية واسعة في مختلف القطاعات لاسيما في قطاع السكن، وما اعتمدت الدولة على صيغة البيع بالإيجار إلا وسيلة لتسهيل عملية إنشاء المساكن وتوزيعها على مستحقيها. لذا فقد أوجب المشرع الجزائري للاستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار ألا يكون الشخص مالكا لعقار ذا طابع سكني أو سبق له أن تملك مسكنا وتصرف فيه بأي تصرف ناقل للملكية، وذلك منعا للمضاربة ولتمكين المحتاجين الحقيقيين من الاستفادة من هذا النوع من السكنات، وبالتالي تخفيف أزمة السكن.

والملاحظ أن نص المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 جاء عاما، إذ نص المشرع حينئذ على أن البيع بالإيجار يتاح لكل شخص لا يملك أو لم يسبق له أن تملك عقارا ذا استعمال سكني، ومن ثم فهو لم يبين لنا موقفه من الحالة التي يكون فيها أحد الزوجين مالكا لسكن أو سبق له تملكه وتقدم الزوج الآخر بطلب الاستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار؟.

إنّ هذا التساؤل لم يجد الإجابة إلا بصدور المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المعدل للمرسوم التنفيذي 01-105 سالف ذكره، حين أورد المشرع الجزائري جوابا صريحا على هذا التساؤل بمناسبة

¹ المرسوم التنفيذي رقم 04-340 المؤرخ في 2 نوفمبر سنة 2004، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 69، الصادرة بتاريخ 03 نوفمبر 2004.

تعديله للمادة السادسة من المرسوم التنفيذي 01-105 سالف ذكره، فنص على أن الاستفادة من سكنات البيع بالإيجار تشمل كل شخص لا يملك أو لم يسبق أن تملك هو أو زوجه عقارا ذا استعمال سكني، مما يفهم منه صراحة بأن تملك أحد الزوجين لسكن خاص أو سبق لأحدهما تملك مسكن وتصرف فيه بأي تصرف ناقل للملكية يحرم الزوج الآخر من إمكانية تقديم طلب الاستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار، لان الغرض من سكنات البيع بالإيجار جاء لهدف التخفيف من أزمة السكن واستفادة أكبر عدد ممكن من محتاجي هذه السكنات.

2.1.2 ألا يكون الشخص قد استفاد من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شرائه

بالإضافة إلى الشرط السابق أوجب المشرع الجزائري للاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار ألا يكون الشخص قد تحصل على مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شرائه، وذلك تلبية للحاجة الاجتماعية للمستفيدين الحقيقيين ذوي الدخل الضعيف، ذلك أنّ الشخص الذي تحصل على سكن سواء قام بتشييده أو بشرائه بإعانة مالية من الدولة لا يمكنه أن يستفيد من مساعدة مالية أخرى للحصول على مسكن في إطار البيع بالإيجار¹.

وفي هذا الصدد يثور تساؤل مفاده هل يمكن للأشخاص الذين سبق لهم الحصول على مساعدة مالية من الدولة لاكتساب محلات ذات استعمال تجاري أو مهني الاستفادة من مساعدة الدولة للحصول على سكن؟.

بالرجوع إلى نص المادة السادسة المعدلة من المرسوم التنفيذي 01-105 المنوه عنه أعلاه، والمادة الثانية من ذات المرسوم، يتبين أنّه يمكن لهذه الفئة من الأشخاص متى توافرت فيهم الشروط

¹ يستفيد المسكن الموجه للبيع بالإيجار من المساعدة المالية الممنوحة من الدولة والمحددة بـ 700000 دج لفائدة كل مستفيد من السكن وهو ما أكدته المادة الرابعة من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 يونيو سنة 2017 والمحدد لعناصر حساب كلفة البناء وثمان المسكن الموجه للبيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 55، الصادرة بتاريخ 26 سبتمبر 2017.

المحددة قانونا الحصول على سكن في إطار البيع بالإيجار على أساس أنّ المحال التجارية يكون الهدف منها مزاولة النشاط التجاري أو المهني وليس السكن.

ويجدر التنويه إلى أن التساؤل الذي كان يثار في ظل المرسوم التنفيذي 01-105 الخاص بمدى إمكانية الاستفادة كلا الزوجين، كل منهما على انفراد من إعانة مالية لتملك مسكن في إطار البيع بالإيجار، لم يعد مطروحا في الوقت الحالي ذلك أن الاستفادة أحد الطرفين من إعانة مالية تحرم الطرف الآخر في الحصول على الإعانة لأن الهدف من صيغة البيع بالإيجار هي القضاء على أزمة السكن من جهة وتوزيع السكنات على مستحقيها من جهة ثانية وهو ما يتعارض مع حصول الزوجين على إعانتين ماليتين لهدف اقتناء مسكنين مستقلين.

3.1.2 ألا يتجاوز مستوى مداخيل الشخص ست مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون

بالإضافة إلى الشرطين السابقين يتبين أنّ المشرع الجزائري استلزم في المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 01-105 قبل التعديل ألا يتجاوز دخل المستفيد خمس مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون¹، وهو بذلك عمل على توسيع دائرة المستفيدين من السكنات الممنوحة في إطار البيع بالإيجار، لتشمل إلى جانب الطبقات الضعيفة ذات الدخل المحدود، الطبقات المتوسطة في المجتمع .

غير أنه وبسبب نقص القدرة الشرائية للأفراد وتدني مستويات الدينار الجزائري آنذاك، قام المشرع الجزائري بتعديل المادة السادسة ورفع بذلك مستوى المداخيل المقررة للاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار من خمسة إلى ست مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

¹ تنص المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 01-105 سالف ذكره على أنه يتاح البيع بالإيجار لكل شخص لا يملك أو لم يسبق له أن تملك عقارا ذا استعمال سكني، ملكية كاملة ولم يستفد مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شرائه ولا يتجاوز مستوى مداخيله خمس مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

وبالرجوع إلى المرسوم الرئاسي رقم 21-137 المحدد للأجر الوطني الأدنى المضمون¹ والمقدر ب 20000 دج يتبين أن كل شخص ولأجل الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار يتعين عليه متى كان عازبا أو عليهما متى كان متزوجا ألا يتجاوز دخله الشهري أو دخلهما الشهري ما مقداره 120000 دج وذلك تحت طائلة عدم إمكانية الاستفادة من صيغة البيع بالإيجار.

ويجدر التنويه في الأخير إلى أنه يتعين على طالب السكن أن يقدم إما قسيمة أجرة متى كان أجيورا أو موظفا، أو شهادة المداخل أو تصريح المداخل متى كان يزاول نشاطا تجاريا أو مهنيا يثبت بها مستوى مداخله حتى يستفيد من السكن، على أن العبرة في تحديد مستوى الدخل يكون من تاريخ تقديم الطلب، فإذا حدث وأن تجاوز راتب المستفيد الأجر المحدد في الشرط بعد تقديمه للطلب فلا يجوز رفض طلبه على اعتبار أنه لا عبرة بزيادة الأجر بعد تقديم الطلب.

4.1.2 ألا يكون قد سبق له الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار

يستفاد من نص الفقرة الثانية من المادة السادسة المعدلة من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 السالف الذكر أن كل شخص سبق له الاستفادة من سكن في إطار عقد البيع بالإيجار لا يمكنه الاستفادة مرة ثانية، وهذا تحقيقا لمبدأ العدالة الاجتماعية ومبدأ المساواة بين الأطراف، وكذلك تجنب العامل المضاربة والذي قد يلجأ إليه المستفيد حال حصوله على أكثر من استفادة.

5.1.2 ألا يتجاوز سن المترشح 70 سنة عند حلول تاريخ الوفاء بآخر قسط

زيادة على الشروط السابقة الذكر والواجب توافرها في المترشح للحصول على مسكن في إطار البيع بالإيجار، نص المشرع الجزائري في المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 04-340 المشار إليه سابقا على أنه: " يجب على المستفيد أن يسدد في كل الحالات وقبل أن يتجاوز عمره 70 سنة مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن كما هو منصوص عليه في المادة الثامنة أعلاه."

¹ المرسوم الرئاسي رقم 21-137 المؤرخ في 17 أبريل سنة 2021، المحدد للأجر الوطني الأدنى المضمون، الجريدة الرسمية، العدد 28، الصادرة بتاريخ 18 أبريل 2021.

ونص في المادة الثانية من نفس المرسوم على ما يلي: " يجب أن يسدد المستفيد مبلغ ثمن السكن في كل الحالات بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى فترة لا تتجاوز 25 سنة ". يستخلص من المادتين سالفتي الذكر أنه يشترط كأصل عام في كل مترشح يتقدم بطلب الحصول على سكن في إطار البيع بالإيجار ألا يفوق سنه 45 سنة على اعتبار أنّ المدة القصوى لدفع الأقساط هي 25 سنة، وأن السن الأقصى لدفع آخر قسط شهري هو 70 سنة فأقل. غير أنه يمكن للمترشح الذي يفوق سنه 45 سنة أن يستفيد من سكن في إطار البيع بالإيجار طالما أنّ المقرر قانوناً أنه يسوغ لكل مستفيد أن يسدد عدة أقساط قبل حلول موعد استحقاقها، غاية ما في الأمر وهو أنه يتعين على المترشح الذي يفوق سنه 45 سنة أن يسدد كل الأقساط المستحقة والمترتبة في ذمته قبل أن يتجاوز سنه 70 سنة.

هذا ويجدر التنويه إلى أن المشرع الجزائري أضاف حالة خاصة بموجب المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 14-288¹ المعدل للمرسوم التنفيذي 01-105 سالف ذكره حينما أشار إلى أنه يمكن عدم الأخذ بعين الاعتبار هذا الحد الأقصى للسن في حال ما ان التزم المستفيد عند تسديد الدفعة الأولى من ثمن المسكن، التسديد المسبق لسعر المسكن بكامله، الأمر الذي يؤكد لنا بأن سن المترشح لا يهم متى كان موسراً وقادراً على دفع كل قيمة المسكن بعد تسديد الدفعة الأولى من قيمة المسكن.

2.2 تحرير طلب الاستفادة

نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي 01-105 على ما يلي: " يقدم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى المتعهد بالترقية العقارية المعني بعد تحريره على مطبوع يحدد نموذج الوزير المكلف بالسكن ".

¹ المرسوم التنفيذي رقم 14-288 المؤرخ في 15 أكتوبر سنة 2014 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 والمحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 61، الصادرة بتاريخ 16 أكتوبر 2014.

ولقد صدر هذا النموذج بموجب القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، غير أن المشرع الجزائري قام بإلغاء النموذج القديم وأصدر نموذجا جديدا بموجب القرار الصادر في 2021/08/30.

وبالرجوع إلى نموذج عقد البيع بالإيجار الصادر سنة 2021 يتبين أنه يتضمن بيانات عامة خاصة بهوية المتعاقدين وبصفتهم وبيانات خاصة تتعلق بتعيين الملك وأصل الملكية وكذا شروط الاتفاق التي يتضمنها عقد البيع بالإيجار، وهي تقريبا نفس البيانات الواردة في النموذج السابق إلا انها تتضمن تفصيلات أدق لا سيما في المسائل المتعلقة بأصل الملكية والتمن.

بالإضافة إلى ذلك فإن المستفيد يرفق الطلب بتصريح شرفي يؤكد فيه صحة المعلومات التي قدمها بشأن عدم تملكه لأي عقار أو قطعة أرض للبناء وعدم استفادته مسبقا من أي مساعدة مالية من الدولة لاقتناء أو بناء مسكن، على أن أي تصريح كاذب أو تزوير في محررات عرفية أو شروع في ذلك يعرض المستفيد للعقوبات المنصوص عليها في المادتين 220 و 221 من قانون العقوبات الجزائري¹.

ويرفق الطلب مع التصريح الشرفي بالوثائق التالية: شهادة الإقامة أو الإيواء لا تقل عن ثلاثة أشهر، كشف الراتب أو شهادة المداخيل أو تصريح المداخيل بالنسبة لأصحاب المهن الحرة، مستخرج شهادة الميلاد، نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية.

3. التعديلات الواردة على الإجراءات الخاصة بدراسة الطلب

بعد استكمال الملف يقوم المستفيد بتقديمه إلى المتعهد بالترقية العقارية ممثلا في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، هذه الأخيرة تقوم بمعالجة الطلب وتقييم الملفات وكذا إعداد قائمة بأسماء المستفيدين الذين قبلت ملفاتهم. ولأجل أن نعرف بصورة موسعة كيفية معالجة الطلب لابد من التطرق إلى المسائل المتعلقة بتكوين لجنة معالجة الطلبات والطبيعة القانونية لقرار اللجنة ومدى إمكانية الطعن فيه.

¹الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966، المتضمن قانون العقوبات الجزائري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 49، الصادرة بتاريخ 21 يونيو 1966.

1.3 تكوين لجنة معالجة الطلبات:

لقد بين المشرع الجزائري اللجنة المختصة بمعالجة طلبات البيع بالإيجار في المادة الخامسة من القرار المؤرخ في 2001/06/23 والمحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، والتي جاء نصها كالتالي: "تتشكل لجنة معالجة الطلبات التي يرأسها المدير العام للوكالة أو ممثلة الموكل قانونا من:

- مدير السكن والتجهيزات العمومية بالولاية المعنية ببرنامج السكنات الموجهة للبيع بالإيجار.
- ممثل موكل قانونا من طرف المدير العام للصندوق الوطني للسكن.
- يمكن زيادة على ذلك توسيع هذه اللجنة عند الضرورة إلى أعضاء آخرين لاسيما ممثل الوزير المكلف بالسكن.

تضبط تشكيلة هذه اللجنة بمقرر من الوزير المكلف بالسكن".

غير أن المشرع الجزائري قام بتعديل المادة المنوه عنها أعلاه في المادة الثانية من القرار المؤرخ في 2013/06/22¹ المعدل للقرار المؤرخ في 2001/06/23 سالف ذكره والتي جاء نصها كالتالي: "تتشكل لجنة معالجة الطلبات التي يرأسها المدير العام للوكالة أو ممثلة الموكل قانونا من:

- ممثل موكل قانونا من طرف المدير المكلف بالسكن في الولاية المعنية ببرنامج السكنات الموجهة للبيع بالإيجار.

- ممثل موكل قانونا من طرف المدير العام للصندوق الوطني للسكن.
- يمكن زيادة على ذلك توسيع هذه اللجنة عند الضرورة إلى أعضاء آخرين لاسيما ممثل الوزير المكلف بالسكن.

تضبط تشكيلة هذه اللجنة بمقرر من الوزير المكلف بالسكن".

¹ القرار المؤرخ في 22 يوليو 2013 المعدل والمتمم للقرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 والمحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية لعدد 49 الصادرة بتاريخ 02 أكتوبر 2013.

وباستقراء المادتين السابقتين يظهر جليا أن المشرع الجزائري أعفى مدير السكن الولائي المعني ببرامج سكنات البيع بالإيجار من معالجة الطلبات واستبدله بممثل موكل قانونيا يعينه مدير السكن، ليتولى مهمة الإشراف والسهر على معالجة الطلبات الخاصة بسكنات البيع بالإيجار المسجلة باسم الولاية. وحسب رأبي أرى بأن المشرع الجزائري أحسن التصرف عند استبداله مدير السكن بممثل موكل قانونا عنه نظرا للانشغالات المتعددة والمهام الواسعة التي يحوزها من جهة ولتسيير الإجراءات الإدارية وسرعة دراسة ومعالجة الطلبات من جهة ثانية.

2.3 إعداد قرار البيع بالإيجار:

تعلم مصالح الوكالة المستفيدين الذين قبلتهم اللجنة بقرار القبول برسالة موصى عليها مع دعوتهم إلى دفع 10% من ثمن المسكن كالتزام نهائي بالشراء، لكن كيف يتم إعداد قرار اللجنة المذكورة؟ وما هي الطبيعة القانونية للقرار الصادر عن اللجنة؟ وهل يمكن الطعن فيه؟ إن الإجابة على كل هذه التساؤلات تتطلب مني التعرض بشيء من التفصيل إلى كيفية إعداد قرار البيع بالإيجار ثم إلى الطبيعة القانونية لهذا القرار وإمكانية الطعن فيه وذلك تباعا فيما يلي:

1.2.3 كيفية إعداد قرار البيع بالإيجار

بعد الإعلان عن افتتاح الاكتتاب لدى الهياكل التي تعينها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره من أجل شراء مسكن في إطار صيغة البيع بالإيجار وفق الشروط المحددة قانونا، وبعد تقديم الطلب المحرر من طرف المستفيد في مطبوع طبقا للنموذج المعد مسبقا والمرفق بالوثائق الضرورية، يتم تسجيل هذه الطلبات وفق ترتيب زمني فور استلامها في سجل يرقمه ويوقعه المدير العام للوكالة أو ممثلة المعين قانونا لهذا الغرض.

وبعد معالجة الطلبات من طرف اللجنة على أساس الترتيب المسجل قانونا تعاد الطلبات التي تنقصها معلومات، أو تلك التي لم ترفق بالوثائق المطلوبة إلى أصحابها خلال 8 أيام التي تلي استلامها مع الإشارة لسبب إعادتها.

وفي حالة ما إذا فاق عدد الطلبات التي تستوفي الشروط التأهيلية والتي تم قبولها من طرف اللجنة عدد مساكن البرنامج المقرر، يبلغ المترشحون الغير مقبولين كتابيا مع توضيح رتبة طلباتهم ودعوتهم إن رغبوا في ذلك إلى التمسك باختيارهم في البرامج السكنية المستقبلية المخصصة للبيع بالإيجار. وفي هذه الحالة يتعين على صاحب الطلب تأكيد طلبه الأول على البرامج السكنية المستقبلية المنجزة من طرف الوكالة برسالة موصى عليها.

إن جميع الإجراءات المنوه عنها أعلاه والمتخذة في ظل القرار الصادر في 2001/06/23 سالف ذكره، أصبحت محل تعديل، ذلك أن المشرع الجزائري عمد سنة 2013 وفي خطوة سابقة من نوعها نحو العصرية وتقريب الإدارة الجزائرية من المواطن إلى إنشاء موقع الكتروني على شبكة الانترنت لتسهيل عملية الاكتتاب في برنامج سكنات عدل بهدف تفادي طواير الازدحام لجميع الراغبين في التسجيل بهدف الحصول على سكن بصيغة البيع بالإيجار عبر جميع الولايات الجزائرية.

ومن ثم فان جميع الأشخاص الذين تتوافر فيهم شروط الترشح يمكنهم الولوج إلى صفحة الاستقبال الخاصة بالموقع الرسمي للتسجيل في سكنات البيع بالإيجار وملء الاستمارات الخاصة بالتسجيل مع إدخال جميع البيانات الشخصية والنقر على زر التأكيد.

وباستكمال جميع الإجراءات السابقة، يتحصل كل طالب للسكن على وصل الاستلام يتم تحميله من الموقع الرسمي للتسجيل¹ مرفقا برقم التسجيل وكلمة السر الخاصة بكل مكتب، بالإضافة إلى نموذج التصريح الشرفي والوثائق التي يتعين تقديمها للجهة المختصة.

وبعد انتهاء عملية التسجيل، تتولى الجهة المختصة بمعالجة الطلبات دراسة جميع الطلبات المقيدة والمستوفية للشروط وفقا للترتيب الزمني الوارد، وعند الانتهاء من عملية معالجة الطلبات تقوم بتحديد

¹ تنص الفقرة الثالثة من المادة الثانية من القرار المؤرخ في 30 غشت 2021 المعدل والمتمم للقرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك على ما يلي: "تثبت الوثائق المرسله بالطرق الالكترونية تلقائيا بوصول استلام الكتروني أثناء تفحص الموقع الالكتروني أو تحمليها من طرف المرسل إليه يبين تاريخ وتوقيت الاستلام وكذا الأجل النهائية".

الطلبات المقبولة والمستوفية للشروط التأهيلية في محضر يوقعه جميع أعضاء اللجنة على أن يتبين المحضر أسماء وألقاب المترشحين الذين عولجت ملفاتهم ولا يتأتى ذلك إلا بتوضيح البيانات الآتية:

- تاريخ التسجيل عند قبول طلبه

- أجل تسديد القيمة المتبقية من ثمن المسكن

- نوعية المسكن المخصص وموقعه على الخصوص في العمارة.¹

أما في حال ما إن فاق عدد الطلبات المستوفية للشروط التأهيلية والتي تم قبولها من طرف اللجنة، عدد مساكن البرنامج المقرر، يبلغ المترشحون غير المقبولين كتابيا مع توضيح رتبة طلباتهم ودعوتهم إن رغبوا في ذلك إلى التمسك باختيارهم في البرامج السكنية المستقبلية المخصصة للبيع بالإيجار.² ومتى انتهت اللجنة من القيام بكل هذه الإجراءات، تبلغ الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره المكتتبين بالطرق الالكترونية أو برسالة موصى عليها، قرار القبول أو الرفض المعلن من قبلها مع دعوتهم لدفع 25% من ثمن المسكن كالتزام نهائي بالشراء³، على أن يودع وصل الدفع لدى مصالح الوكالة ليرفق

¹ يراجع نص المادة السابعة من القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك سالف ذكره.

² تنص المادة الثالثة من القرار المؤرخ في 22 يوليو 2013 سالف ذكره على ما يلي: "تتم أحكام المادة السادسة من القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 بفقرة تحرر كما يأتي: "..... وبمجرد تسجيل برامج سكنية جديدة في إطار البيع بالإيجار تقوم اللجنة المنصوص عليها في المادة 5 أعلاه في حدود عدد السكنات المسجلة، بترتيب هذه الطلبات حسب الترتيب الزمني الأولي للإيداع وبالتحقق من شروط قابلية الترشيح للطلاب كما هو محدد في التشريع والتنظيم المعمول بهما".

³ تنص المادة الثانية من شروط البيع بالإيجار المدرجة في القرار المؤرخ في 30 غشت سنة 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار سالف ذكره على ما يلي: "يصح المستأجر الاستفادة بأنه سدد دفعا يقدر ب وذلك حسب الكيفيات التالية:

10% عند الإقرار الثابت بالشراء.

5% عند الانطلاق في الأشغال لموقع تواجد السكن

بملف المستفيد، وبعد إيداع هذا الأخير النسبة السالفة الذكر مقابل وصل يسلم له، يتم إبرام عقد البيع بالإيجار بينه وبين الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لدى مكتب توثيق وفق النموذج المقرر قانوناً. هذا ويجدر التنويه إلى أن جميع الوثائق المرسلة يتم إثباتها بالطرق الالكترونية تلقائياً، بوصل استلام الكتروني أثناء تفحص الموقع الالكتروني أو تحميلها من طرف المرسل إليه مع تبين تاريخ وتوقيت الاستلام وكذا الأجل النهائية.

2.2.3 الطبيعة القانونية للقرار الصادر عن اللجنة

لتحديد الطبيعة القانونية لهذا القرار، لابد من تحديد الطبيعة القانونية للهيئة التي قامت بإصداره، وكأصل عام متى كانت الهيئة المصدرة للقرار إدارة، فإن القرار الصادر عنها يكون إدارياً ومن ثم فإن أي نزاع بشأنه يخضع للقضاء الإداري. وتكون بذلك المحاكم الإدارية هي المختصة بالنظر في هذا النزاع، أما إذا كانت الهيئة المصدرة للقرار لا تعد إدارة بمفهوم القانون، فإن القرار الصادر عنها لا يعد إدارياً ومن هنا وجب التساؤل عن الطبيعة القانونية للقرار الصادر عن اللجنة؟.

من المعلوم أنّ المشرع الجزائري اعتمد على المعيار الموضوعي كمعيار أساسي لتحديد الهيئات الإدارية وحددها على سبيل الحصر في الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، وبالرجوع إلى المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 148-91¹ نجد أنها تنص على أنه: "تنشأ الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي".

وعليه فإن قرار البيع بالإيجار المتخذ من طرف اللجنة لا يعد قراراً إدارياً ولا تخضع المنازعات بشأنه للمحاكم الإدارية، على اعتبار أنّ اللجنة تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير وكل نزاع فيه يكون من

⁵% عند تخصيص المسكن

⁵% عند استلام المستأجر المستفيد مفاتيح المسكن".

¹ المرسوم التنفيذي رقم 148-91 المؤرخ في 12 مايو سنة 1991، المتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية، العدد 28، الصادرة بتاريخ 29 مايو 1991.

اختصاص القضاء العادي. وترتبطا على ما سبق فإن القرار الصادر عن اللجنة والمتضمن قرار البيع بالإيجار يعد قرارا مدنيا لا إداريا.

3.2.3 الطعن في قرار اللجنة

إن قرارات البيع بالإيجار التي تصدرها لجنة معالجة الطلبات يمكن الاعتراض عليها بطريق الطعن، ويتم ذلك أمام اللجنة الخاصة المنشأة بموجب مقرر صادر عن الوزير المكلف بالسكن وهو ما نصت عليه المادة 12 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 والمحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار المشار إليه سابقا.

وتتكون لجنة الطعن بموجب المادة الأولى من المقرر الوزاري رقم 85¹ من:

- مدير الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن رئيسا.

- مدير الصندوق الوطني للسكن عضوا.

- مفتش من المفتشية العامة بوزارة السكن والعمران عضوا.

- مدير السكن والتجهيزات العمومية للولاية المعنية بالطعون عضوا.

- المدير الجهوي للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره للولاية المعنية بالطعون عضوا.

- محضر قضائي مقرر لهذه اللجنة.

تقوم هذه اللجنة الخاصة بدراسة الطعون المقدمة وتكون قراراتها نهائية غير قابلة لأي طعن، ويلاحظ أنّ المقرر الوزاري المنشئ للجنة معالجة الطعون ينظم قواعد الطعن، وإجراءاته، وكيفية الفصل فيه، وإمكانية مراجعة البيع بالإيجار، غير أنّه لم يحدد تاريخا للطعن ولا مواعيد الفصل فيه، ومن ثم فلا يعقل أن يظل الطعن موقوفا على إرادة اللجنة وحدها، الأمر الذي يؤدي إلى تشجيع البيروقراطية.

¹ المقرر الوزاري رقم 85 الصادر عن وزارة السكن بتاريخ 01 أوت 2001 والمحدد لتشكيلة لجنة الطعن الخاصة بطلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار، غير منشور.

4. خاتمة:

إنّ هذه الدراسة استهدفت إلقاء الضوء على أهم التعديلات الواردة على شروط الاستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار منذ تاريخ صدور المرسوم رقم 01-105 إلى غاية يومنا هذا، ولقد توصلت من خلال هذه الدراسة إلى النتائج الآتية:

- تنظيم المشرع الجزائري بعض النقاط القانونية التي لم ينظمها المرسوم التنفيذي رقم 01-105 لا سيما ما تعلق منها بإمكانية الاستفادة كلا الزوجين من مسكن أو استفادتهما معا من إعانة مالية لهدف الحصول على مسكن في إطار البيع بالإيجار.
- عدم الأخذ بعين الاعتبار الحد الأقصى للسن القانوني من أجل الاستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار متى كان بالإمكان دفع قيمة المسكن دفعة واحدة.
- تسهيل عملية الاكتتاب في برامج السكنات الخاصة بالبيع بالإيجار وذلك بالتخلي عن نظام الاكتتاب الحضورى واستبداله بنظام الاكتتاب الإلكتروني القائم على مبدأ تقريب الإدارة من المواطن.
- توسيع دائرة المستفيدين من سكنات البيع بالإيجار من خلال الرفع من شرط الاستفادة إلى حدود ست مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون بدل خمس مرات المعمول به سابقا بالإضافة إلى الرفع من قيمة الأجر الوطني الأدنى المضمون إلى حدود 20000 دج.
- أما عن التوصيات فأجملها فيما يلي:
- توسيع دائرة المستفيدين من برامج سكنات البيع بالإيجار بشكل أكبر خصوصا مع انخفاض القدرة الشرائية للمواطنين.

- العمل على توفير صيغ سكنية للمواطنين مشابهة لصيغة البيع بالإيجار قصد تخفيف الضغط على الدولة سيما إذا ما علمنا بأن مدة انجاز هذه السكنات قد يصل إلى 15 سنة مثلما حدث مع مالكي سكنات عدل لسنتي 2001 و 2002.

5. قائمة المراجع:

- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966، المتضمن قانون العقوبات الجزائري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 49، الصادرة بتاريخ 21 يونيو 1966.
- المرسوم الرئاسي رقم 21-137 المؤرخ في 17 أبريل سنة 2021، المحدد للأجر الوطني الأدنى المضمون، الجريدة الرسمية، العدد 28، الصادرة بتاريخ 18 ابريل 2021.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 مايو سنة 1991، المتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية، العدد 28، الصادرة بتاريخ 29 مايو 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2001، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 25، الصادرة بتاريخ 29 ابريل 2001.
- المرسوم التنفيذي رقم 04-340 المؤرخ في 2 نوفمبر سنة 2004، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 69، الصادرة بتاريخ 03 نوفمبر 2004.
- المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 25 ديسمبر سنة 2012، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 والمحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 71، الصادرة بتاريخ 26 ديسمبر 2012.

- المرسوم التنفيذي رقم 14-288 المؤرخ في 15 أكتوبر سنة 2014 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 والمحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 61، الصادرة بتاريخ 16 أكتوبر 2014.
- القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001، المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة بتاريخ 16 سبتمبر 2001.
- القرار المؤرخ في 22 يوليو 2013 المعدل والمتمم للقرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 والمحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 02 أكتوبر 2013.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 يونيو سنة 2017 والمحدد لعناصر حساب كلفة البناء وثمان المسكن الموجه للبيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 55، الصادرة بتاريخ 26 سبتمبر 2017.
- القرار المؤرخ في 30 غشت سنة 2021، المعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 73، الصادرة بتاريخ 26 سبتمبر 2021.
- المقرر الوزاري رقم 85 الصادر عن وزارة السكن بتاريخ 01 أوت 2001 والمحدد لتشكيلة لجنة الطعن الخاصة بطلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار، غير منشور.