

القيود القانونية الواردة على حق التصرف في السكنات المدعمة في التشريع الجزائري Legal restrictions on the right to dispose of subsidized housing in Algerian legislation

موشارة حنان*

جامعة 8 ماي 1945 قالمة (الجزائر)، mouchara.hanane@gmail.com

مخبر الدراسات القانونية البيئية

تاريخ النشر: 2021 / 12 / 20

تاريخ القبول: 2021 / 10 / 21

تاريخ الاستلام: 2021 / 07 / 05

ملخص:

كرس الدستور الجزائري مبدأ حماية الملكية الخاصة، إلا أنه بالمقابل نص على أن إستغلال الخصائص المرتبطة بحق الملكية يجب أن يتوافق مع المصلحة العامة التي أقرها القانون، وهو ما يجعل من حق الملكية الخاصة حق نسبي يجد من إطلاقه القيود القانونية المقررة للمصلحة العامة أو الخاصة، والتي تمثل مبرر شرعي للمساس بهذا الحق. ففي إطار السياسة المتبعة في مجال الإسكان، بذلت الدولة مجهودات معتبرة لإنجاز السكنات بمختلف صيغها. ولوضع حد لعمليات المضاربة المحتملة على حساب الدعامة الوطنية، تم تقييد تصرف المستفيدين من هذه السكنات خلال مدة معينة وفقا لضوابط محددة حتى لا يُفرض حق الملكية من جوهره كلمات مفتاحية: ملكية عقارية، صيغ سكنية، سكن مدعم، قيود قانونية، قيد عدم التنازل.

Abstract:

The Algerian constitution enshrined the principle of the protection of private property, but on the other hand it stipulated that the exploitation of the properties associated with the right of ownership must comply with the public interest approved by the law, which makes the right to private property a relative right that limits its release from legal restrictions established for the public or private interest, which It represents a legitimate justification for violating this right.

Within the framework of the policy adopted in the field of housing, the state has made considerable efforts to implement housing in all its forms. In order to put an end to the potential speculative operations at the expense of the national pillar, the disposal of the beneficiaries of these housing units was restricted during a certain period in accordance with specific controls so as not to empty the right of ownership of its essence.

Keywords: Real estate ownership, housing formulas, subsidized housing, legal restrictions, non-assignment restriction.

* المؤلف المرسل.

مقدمة:

تعتبر الملكية الخاصة من الثروات الأساسية التي يعتمد عليها أي نظام إقتصادي، وقد إعتبرت الدساتير والأنظمة القانونية المقارنة حق الملكية أحد الحقوق الطبيعية للإنسان التي لا تسقط بالتقادم، فلا يجوز حرمان أحد منه إلا لضرورة تقتضيها المصلحة العامة التي يحددها القانون.

ويكاد يجمع الفقه على أن الملكية لها خصائص تميزها عن غيرها من الحقوق، فهي حق جامع مانع ودائم، في حين يضيف جانب من الفقه خاصية أخرى هي الصفة المطلقة لحق الملكية، إلا أن الفقه الحديث عارض هذه الصفة إذ أصبح من المسلم به أن الملكية حق مقيد.

حيث نص الدستور الجزائري لسنة 2020 في المادة 60¹ منه على مبدأ دستوري مهم جدا وهو مبدأ حماية الملكية الخاصة، ولا يتم نزعها إلا في إطار القانون مقابل تعويض عادل ومنصف. إلا أنه على الرغم من إقرار المشرع الجزائري بأن الملكية الخاصة مضمونة فلم يجعلها مطلقة. حيث نصت المادة 674 من القانون المدني الجزائري² بأن الملكية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل إستعمالا تحرمه القوانين والأنظمة. فاستغلال الخصائص المرتبطة بحق الملكية يجب أن يوافق الفائدة العامة التي أقرها القانون، أي أن حق الملكية الخاصة حق نسبي يحد من إطلاقه القيود القانونية التي تمثل مبرر شرعي للمساس بهذا الحق المضمون دستوريا.

ففي إطار السياسة المتبعة في مجال الإسكان، بذلت الدولة مجهودات معتبرة لإنجاز السكنات بمختلف صيغها، سواء كانت سكنات إجتماعية منجزة بمساهمة نهائية للدولة أو سكنات مستفيدة من إعانات عمومية لاسيما السكن الإجتماعي التساهمي (حاليا الترقوي المدعم)، البيع بالإيجار (عدل)، أو السكن الريفي المدعم. فمن أجل وضع حد لعمليات المضاربة المحتملة على حساب الدماعة الوطنية، قررت السلطات العمومية تقييد تصرف المستفيدين من هذه السكنات خلال مدة معينة.

فما هي طبيعة القيود الواردة على حق التصرف في السكنات المدعمة (المستفيدة من إعانة

الدولة) في التشريع الجزائري؟

للإجابة على هذه الاشكالية سيتم الإعتماد على المنهج الوصفي التحليلي للنصوص القانونية المترتبة بالصيغ السكنية المدعمة في الجزائر. لذلك سيتم تقسيم هذا البحث إلى محورين، يتضمن الأول بيان خصوصية القيود الواردة على حق التصرف في العقارات السكنية المستفيدة من دعم الدولة من خلال تعريف حق الملكية العقارية الخاصة ثم التطرق لمضمون القيود الواردة على حق التصرف في العقارات السكنية المدعمة. أما المحور الثاني فقد خصص لتحديد التكييف القانوني للقيود الواردة على حق التصرف في العقارات السكنية المدعمة في

التشريع الجزائري من خلال التعرض لطبيعة هذه القيود المنصوص عليها في العقارات السكنية المدعمة وموقف
المشرع الجزائري من ذلك ثم بيان مشروعية هذه القيود.

المحور الأول: خصوصية القيود الواردة على حق التصرف في العقارات السكنية المدعمة في التشريع الجزائري

يعتبر السكن من أهم إحتياجات الفرد، إلا أنه مع تفاقم أزمة السكن في الجزائر بسبب إرتفاع أسعاره
وتراجع دخل المواطن، سعت الدولة إلى إيجاد حلول لذلك من خلال تقديم إعانات للمواطنين، سواء كانت
سكنات إجتماعية منجزة بمساهمة نهائية للدولة أو سكنات مستفيدة من إعانات عمومية، إلا أن ذلك الدعم
يكون وفقا لشروط خاصة تتعلق بكل صيغة سكنية موجهة لفئة محددة من المواطنين بما يتناسب مع مداخلهم.
وفي المقابل قامت الدولة بوضع ضوابط ملكية هذه السكنات المدعمة بتقييد حق التصرف فيها، حيث تعتبر هذه
القيود من أهم الإشكالات القانونية المطروحة عمليا لمساسها بأهم عناصر حق الملكية وهو حق التصرف.

لذلك سيتم التطرق بداية إلى مفهوم حق الملكية العقارية الخاصة (أولا)، ثم تحديد مضمون القيود الواردة
على حق التصرف في العقارات السكنية المدعمة (ثانيا).

أولا: تعريف حق الملكية العقارية الخاصة.

تنص المادة 674 من القانون المدني الجزائري على: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط
ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والانظمة".

إن المشرع الجزائري من خلال هذه المادة لم يعرف حق الملكية وإنما إكتفى ببيان السلطات التي يمنحها
هذا الحق لصاحبه. حيث إقتصر المشرع في هذه المادة على بيان سلطتين فقط هما التمتع والتصرف دون الإشارة
إلى سلطة الاستعمال التي تضمنتها المادة 27 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري والتي نصت على:
"الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك
وفق طبيعتها أو غرضها".

فحق الملكية العقارية الخاصة يتكون من عناصر تتمثل في السلطات الثلاث التي يمنحها القانون لصاحب
الحق وهي: الاستعمال³، الاستغلال⁴ والتصرف. وتعد سلطة التصرف من أهم عناصر الملكية باعتبار أنها تميزها
عن بقية الحقوق العينية. ويقصد بها إستخدام الشيء إستخداما يستنفذ السلطة المقررة عليه كلها أو بعضها.
ويمكن أن يكون التصرف ماديا أو قانونيا. حيث يمثل الأول في القيام بأي عمل مادي يؤدي إلى القضاء على
مادة الشيء كلياً أو جزئياً. أما التصرف القانوني فهو إتجاه إرادة المالك إلى إحداث أثر قانوني سواء بالقيام بعمل
من أعمال التصرف كبيع أو القيام بعمل من أعمال الإدارة كالإيجار مثلا⁵.

كما بين المشرع من خلال المادة 674 من القانون المدني الجزائري حدود استعمال هذه السلطات حيث لم يجعل من حق الملكية حقا مطلقا وإنما مقيدا بما يفرضه القانون⁶، فحق الملكية لا ينف ضرورة تقييد المالك أثناء ممارسة سلطاته بالنصوص القانونية تحقيقا للمصلحة العامة والخاصة⁷. مساييرا بذلك بقية التشريعات الأخرى. في حين لم تقييد المادة 27 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري استعمال هذا الحق وإنما إكتفت بالنص بضرورة إستعمالها وفق طبيعة الشيء أو غرضه⁸.

أما الفقه فقد تعددت تعاريفه بشأن حق الملكية، فمنهم من عرفه بأنه: "ذلك الحق الذي يرد على شيء من الأشياء ويحول لصاحبه الاستئثار بسلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف في هذا الشيء وذلك في حدود القانون"⁹. وآخرون عرفوا حق الملكية بأنه: "حق إستئثار المالك باستعمال الشيء الذي يرد عليه والتصرف فيه في حدود القانون"¹⁰.

ثانيا: مضمون القيود الواردة على حق التصرف في العقارات السكنية المدعمة

خص المشرع الجزائري القيود الواردة على حق التصرف في العقارات السكنية المدعمة (المستفيدة من إعانة الدولة) بشروط خاصة ترتبط بأصناف السكنات الخاضعة لهذه القيود وكذا خصائصها. فالأصل أنه لا يمكن التصرف في هذه السكنات إذا كانت متضمنة لهذه القيود، إلا أنه إستثناء من ذلك يمكن التصرف في السكن المدعم بضوابط محددة.

لذلك سيتم تحديد الشروط المتعلقة بالقيود الواردة على حق التصرف في العقارات السكنية المدعمة ثم بيان الاستثناءات الواردة على هذه القيود التي أقرها مؤخرا المشرع الجزائري.

1- شروط القيود الواردة على حق التصرف في العقارات السكنية المدعمة.

تحدد القيود الواردة في صيغ السكنات المستفيدة من إعانة الدولة من خلال أصناف هذه السكنات وكذا موضوع القيد الوارد على التصرف فيها (المدة الزمنية).

1-1- من حيث أصناف السكنات الخاضعة لقيود عدم التنازل.

حددها المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019¹¹ كما يلي:

-السكنات الإجتماعية التساهمية (LSP) المسماة حاليا السكنات الترقية المدعمة (LPA) وكذا السكنات المستفيدة من إعانة الدولة. فالسكن الترقوي المدعم ينجز من طرف مرقى عقاري موجه لذوي الدخل المتوسط، ويتم الإستفادة من هذا النوع من السكن عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لصاحب الطلب وقرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة ومساعدة مباشرة من الصندوق الوطني للسكن¹².

-السكنات في إطار البيع بالإيجار التي قام ملاكها بتسديد مسبق لكل سعر التنازل. فسكنات البيع بالإيجار موجهة للأشخاص الذين يتراوح دخلهم بين ميلغ يفوق 24 ألف دينار ويساوي 06 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون¹³.

-السكنات العمومية الإيجارية القابلة للتنازل، التي قام المستفيدون منها بدفع ما تبقى من المبلغ الناتج عن التسديد بالتقسيم لسعر التنازل. فالسكن العمومي الإيجاري يتم إنجازه على أساس ميزانية خاصة من قبل مقاولين يتم تكليفهم بذلك من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، وهو موجه فقط للأشخاص أصحاب الدخل الذين يتم تصنيفهم في خانة الطبقة الاجتماعية الأكثر حرمانا أو الذين يقطنون في ظروف هشة و/أو غير صحية. وقد حدد المشروع بدقة شروط الاستفادة من هذا السكن خاصة مسألتي الدخل الذي يجب أن لا يتجاوز 24 ألف دينار جزائري وسن طالب الاستفادة الذي يجب أن يكون 21 سنة عند إيداع ملف طلب الاستفادة¹⁴.

وبالتالي فإن قيد عدم التنازل يخص فقط السكنات المستفيدة من دعم الدولة والتي عرفتها المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 08-196 المحدد لشروط إعادة التنازل عن المساكن الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيدة من إعانات الدولة لإكتساب الملكية¹⁵ بأنها: "يقصد بالسكنات المستفيدة من إعانات عمومية كل محل ذي استعمال سكني إستفاد من إعانة لاكتساب الملكية، لاسيما المساكن الاجتماعية التساهمية والمساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار وكذا السكن الربفي المدعم".

1-2- من حيث خصائص القيد الوارد على حق التصرف في العقارات السكنية المدعمة.

تطرق المشرع لمسألة القيود الواردة على السكنات المدعمة من قبل الدولة سنة 2007 بموجب المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008، حيث قيد حق التصرف في هذه العقارات وفقا لأحكام خاصة. إلا أن هذه المادة طالتها العديد من التعديلات بموجب قانون المالية لسنة 2017¹⁶، قانون المالية لسنة 2018¹⁷ وكان آخرها قانون المالية لسنة 2019 الساري المفعول حاليا.

لذلك سيتم التطرق إلى القيود الواردة على حق التصرف في العقارات السكنية المدعمة من قبل الدولة في الفترة التي تسبق صدور قانون المالية لسنة 2019، ثم بيان أحكامها وفقا للتشريع الساري المفعول.

1-2-1- القواعد السارية على العقارات السكنية المدعمة من سنة 2008 إلى سنة 2018.

نص المشرع على القيود الواردة على حق التصرف في العقارات السكنية المدعمة من قبل الدولة بداية من سنة 2008 بموجب المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008، حيث أشارت هذه المادة إلى أن العقارات السكنية المستفيدة من دعم الدولة لا يمكن التنازل عنها من طرف مالكيها لمدة 10 سنوات باستثناء حالة وفاة المالك وضرورة توزيع التركة. غير أن هذه المادة بقيت مبهمه لأنها لم تحدد تاريخ بداية احتساب مدة 10 سنوات

وقد أحالت ذلك إلى التنظيم الذي لم يصدر إلى غاية سنة 2013 حيث صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 002 المؤرخة في 24 فيفري 2013¹⁸ والتي تم بناء عليها احتساب المدة كالاتي:

-السكنات الاجتماعية المنحزة بمساهمة نهائية للدولة، غير قابلة للتنازل 10 سنوات من تاريخ العقد الإداري المعد من طرف مصالح أملاك الدولة.

-سكنات البيع بالإيجار، غير قابلة للتنازل 10 سنوات من تاريخ إعداد العقد التوثيقي.

-السكن الترقوي المدعم (التساهمي سابقا)، 5 سنوات ابتداء من تاريخ إعداد محضر دخول حيز الاستغلال وليس من تاريخ العقد.

وبتعديل المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008 بالمادة 81 من قانون المالية لسنة 2017،

أضاف المشرع فقرة جديدة للمادة 57 تشير إلى إمكانية تخفيض مدة 10 سنوات إلى سنتين فقط بالنسبة لسكنات البيع بالإيجار إذا دفع مالكوها هذه السكنات كامل الثمن المتبقى مسبقا، أما بقية أنواع السكنات فتبقى خاضعة للتعليمات الوزارية المشتركة رقم 002 لسنة 2013 -سالف الذكر-

ومع صدور قانون المالية لسنة 2018، عدلت مرة أخرى المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008

بالمادة 91 ليصبح التنازل عن السكنات المدعمة كما يلي:

-السكنات الاجتماعية التساهمية (الترقوي المدعم حاليا) وكل السكنات التي إستفادت من الدعم، يمكن التنازل عنها من تاريخ إعداد عقود التنازل لصالح مالكيها بشرط تسديد كامل الإعانة لفائدة الخزينة العمومية، باستثناء إنتقال الملكية بسبب الوفاة. أي أن قيد التنازل لم يعد مرتبطا بمدة زمنية محددة وإنما مقترن بإرجاع مبلغ إعانة الدولة فقط. إلا أن هذا الإجراء لم يدخل حيز التطبيق من الناحية العملية لغياب النصوص التنظيمية التي تحدد آليات إرجاع إعانة الدولة وإلى أي حساب يتم ذلك.

-السكنات في إطار صيغة البيع بالإيجار، يمكن التنازل عنها من تاريخ إعداد عقود التنازل لصالح مالكيها الذين دفعوا مسبقا كامل الثمن المتبقى. أي أن المشرع ألغى القيد المرتبط بالزمن فيكفي تسديد كامل المبلغ المتبقى لإمكانية التنازل.

-أما السكنات العمومية الإيجارية فقد أبقى المشرع على معيار المدة الزمنية كقيد على التنازل عن هذه السكنات مع تعديل مدته. فبالنسبة للحضيرة المستغلة قبل 1 جانفي 2004 يمكن التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية المرتبطة بها بمرور سنة واحدة من الاستغلال. أما الحضيرة المستغلة من 1 جانفي 2004 إلى 31 ديسمبر 2009 فيمكن التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية المرتبطة بها بمرور سنتين من الاستغلال، وأخيرا الحضيرة

المستغلة بعد 31 ديسمبر 2009 يمكن التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية المرتبطة بها بمرور 3 سنوات من الاستغلال.

1-2-2- القواعد السارية على العقارات السكنية المدعمة من سنة 2019 إلى اليوم.

بصدور قانون المالية لسنة 2019 عدل المشرع مرة أخرى المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008 بالمادة 36، حيث ربط المشرع قيد عدم التنازل في السكنات المدعمة بمعيار الزمن، حيث لا يمكن التنازل عن هذه السكنات لمدة سنتين يتم احتسابها كما يلي:

- بالنسبة للسكنات الإجتماعية التساهمية (LSP) المسماة حاليا السكنات الترقية المدعمة (LPA) فإن عقد البيع على التصاميم يتم بحضور يعد حضوريا أمام نفس مكتب التوثيق الذي أعد عقد البيع على التصاميم قصد معاينة الحيابة الفعلية من طرف المكتب وتسليمه البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري، ومنه تنتقل الملكية نهائيا إلى المكتب. إلا أن إعداد المحضر مرتبط بالحصول المسبق من طرف المرقي العقاري على شهادة المطابقة. وبالتالي فإن المكتب الحاصل على عقد بيع على التصاميم متعلق بسكن ترقوي مدعم، لا يمكنه مبدئيا إستغلال سكنه إلا بعد إتمام عقد بحضور معاينة الحيابة الفعلية وتسليم البناية المنجزة، تكملة لعملية البيع على التصاميم.

وعليه فإن مدة احتساب السنتين تكون من تاريخ إعداد محضر معاينة الحيابة الفعلية وتسليم البناية وليس من يوم إعداد عقد البيع على التصاميم¹⁹.

- بالنسبة لسكنات البيع بالإيجار، تحتسب مدة السنتين من تاريخ إعداد العقود التوثيقية الخاصة بها²⁰.

- بالنسبة للسكنات العمومية الإيجارية، التي تشكل إحدى أصناف السكنات الإجتماعية التي إستفادت من إعانة الدولة لإنجازها، القابلة للتنازل طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 7 أوت 2003، الملغى حاليا بالمرسوم 18-153 المؤرخ في 4 جوان 2018، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك العقارية المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI). فهذه السكنات تخضع لبند عدم التنازل عنها لمدة سنتين من تاريخ إعداد العقد الإداري من مصالح أملاك الدولة، بغض النظر عن نمط تسديد سعر التنازل سواء كلي أو بالتقسيت²¹.

علما أنه بالنسبة للسكنات المنجزة قبل صدور قانون المالية لسنة 2019 والمتضمنة عقودها قيد عدم التنازل، فإن بند عدم إعادة التنازل لمدة 10 سنوات أو 5 سنوات الذي أقرته المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008، المعدلة والمتممة. المدرج في عقود التنازل التي تم إعدادها وتسييمها لفائدة الملاك سواء تعلق الأمر بالسكنات الإجتماعية التساهمية المسماة حاليا السكنات الترقية المدعمة وسكنات البيع بالإيجار وكذا السكنات

العمومية الإيجابية. يقلص إلى سنتين من دون الحاجة إلى تعديل العقود المعنية، ويجب على المحافظين العقاريين عدم الاعتراض²².

2-الإستثناءات الواردة على قيود حق التصرف في العقارات السكنية المدعمة.

لم تكن المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008 تنص على إمكانية التنازل عن السكنات المدعمة من قبل الدولة قبل إنقضاء مدة القيد المحددة قانوناً، لذلك كان يلجأ العديد من الأشخاص أصحاب هذه السكنات إلى بيعها بموجب عقد إقرار بدين الذي لا يعتبر ناقلاً للملكية ولا يضمن حقوق المشتري في مواجهة البائع وإنما هو عبارة فقط عن عقد يتم إبرامه أمام موثق يثبت فيه أن الطرف الأول دائن للطرف الثاني بمبلغ مالي معين الذي يشكل في حقيقة الأمر ثمن البيع، ليتم تسليم السكن للطرف الأول للسكن فيه ظناً منه أنه إشتري السكن بموجب عقد ليتفاجأ فيما بعد في حالة النزاع أن هذا العقد لا يقوم مقام عقد البيع وإنما هو يثبت علاقة دائنية فقط.

إلا أنه وبعد تعديل المادة 57 سالفه الذكر بموجب قوانين المالية 2017، 2018، 2019 نص المشرع الجزائري على إمكانية التنازل عن السكنات المتضمنة قيد عدم التنازل حتى قبل إنقضاء مدة القيد بهدف تدعيم الخزينة العمومية بمورد مالي جديد خاصة في ظل الأزمة المالية التي تمر بها الجزائر.

إلا أنه وكما سبق الإشارة إليه لم تبين قوانين المالية الثلاث السابقة آليات إرجاع مبلغ الإعانة المقدمة من قبل الدولة وهو ما بقي عائقاً أمام تطبيق هذه التعديلات خاصة في ظل غياب التنظيم، إلى غاية 2020 أين صدر التنظيم المرتبط بقانون المالية لسنة 2019 ليقين آليات ذلك كما يلي:

- بالنسبة للسكنات الإجتماعية التساهمية (LSP) المسماة حالياً السكنات الترقية المدعمة (LPA)

وكذا سكنات البيع بالإيجار التي سدد ملاكها كامل سعر التنازل مسبقاً، مقابل إرجاع إلى الخزينة العمومية الإعانة المالية المباشرة الممنوحة من طرف الدولة بعنوان حساب التخصيص الخاص رقم 050-302 الذي عنوانه "الصندوق الوطني للسكن"²³.

إلا أنه لم يتم تفعيل ذلك على أرض الواقع لغياب الإجراءات المتبعة في إرجاع إعانة الدولة إلى صندوق السكن إلى غاية شهر نوفمبر 2020 - أي بعد مرور سنتين تقريباً من صدور قانون المالية لسنة 2019- أين صدرت مذكرة عن مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي بوزارة المالية تحدد إجراءات تنفيذ ذلك.

وبناء على محتوى هذه المذكرة يجب على الشخص الذي يرغب في التصرف (إعادة التنازل) قبل إنتهاء مدة السنتين، أن يتحصل لدى مصالح الصندوق الوطني للسكن على شهادة التأكيد من الإستفادة من إعانة الدولة، قصد تمكينه من تسديد -على سبيل الإرجاع- لفائدة الخزينة العمومية المبلغ المتضمن إعانة الدولة. وعليه

فإن العقود التوثيقية المتعلقة بإعادة التنازل عن السكنات المستفيدة من إعانة الدولة يجب أن تتضمن فقرة تشير إلى الشهادة المسلمة من طرف الصندوق الوطني للسكن وكذا وصل الدفع للمبلغ المتضمن الإعانة المباشرة لفائدة الخزانة العمومية، أو إلحاقها بصلب عقد إعادة التنازل²⁴.

-أما السكنات العمومية الإيجارية فالمستفيدون منها ليسوا معينين بإمكانية إرجاع إعانة الدولة وإعادة التنازل قبل أجل سنتين²⁵.

علما أنه في حالة وفاة الملاك قبل إنقضاء مدة القيد، يمكن للورثة التصرف في هذه الأملاك قبل نهاية مدة عدم التنازل المحددة في عقد الملكية وذلك قصد تمكينهم من تصفية التركة شرط تسديد ما تبقى من المبالغ الناتجة عن جدول الدفع بالتقسيط إذا لم يتم سدادها كاملة من قبل مورثهم²⁶.

المحور الثاني: التكييف القانوني للقيود الواردة على حق التصرف في العقارات السكنية المدعمة في التشريع الجزائري.

على الرغم من تكريس المشرع الجزائري لمبدأ حماية الملكية الخاصة إلا أنه أقر بالمقابل إمكانية تحميل هذا بقيود قانونية تبررها المصلحة العامة والخاصة. فلم يعد حق الملكية حقا مطلقا وإنما يمكن تقييده دون إفراغه من محتواه أو تعطيله عن أداء وظائفه. لذلك تم إقرار جملة من المعايير للتمييز بين القيود التي تمس بحق الملكية والتي لا تمس به.

لذلك سيتم التطرق إلى طبيعة القيود الواردة على حق التصرف في العقارات السكنية المدعمة (أولا) نظرا لأهمية ذلك في تحديد مدى مشروعية تلك القيود لمساسها بحق دستوري مهم (ثانيا).

أولا: طبيعة القيود الواردة على حق التصرف في العقارات السكنية المدعمة.

لتحديد التكييف القانوني للقيود الواردة على حق التصرف في السكنات المدعمة من قبل الدولة لابد أولا من معرفة أنواع القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والتمييز بينها بصفة عامة، للتوصل لتحديد الطبيعة القانونية للقيود المتعلقة بالسكنات المدعمة هل يمكن اعتبارها قانونية أم إتفاقية وما يترتب على ذلك من فروقات بين النوعين.

1-تقسيمات القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة

سيتم تحديد القيود الواردة على حق الملكية العقارية ببيان أنواع هذه القيود وتمييزها عن بعضها نظرا لإختلاف الآثار القانونية المترتبة عن كل نوع.

1-1-أنواع القيود الواردة على حق الملكية.

تنقسم القيود التي يمكن أن ترد على الملكية العقارية إلى قيود قانونية وأخرى إتفاقية (الشرط المانع من التصرف)، حيث يمتاز كل نوع منها بخصائص تختلف عن الثاني.

1-1-1-القيود القانونية الواردة على حق الملكية.

تنقسم القيود القانونية إلى قيود مقررّة للمصلحة العامة وأخرى مقررّة للمصلحة الخاصة. فالقيود القانونية المقررّة للمصلحة الخاصة، هدفها تنظيم الحقوق المتنافرة للملاك المتجاورين، كعدم الإضرار بالمالك المجاور وعدم التعسف في استعمال الحق²⁷. وهي قيود نظمها المشرع من خلال المادة 691 وما يليها من القانون المدني الجزائري، فهي قيود تمنع المالك من القيام بعمل ما أو أداء شيء ما، مراعاة لحقوق الملاك المجاورين²⁸.

أما القيود القانونية المقررّة للمصلحة العامة، قد تتقرر على مبدأ الحق في التملك ذاته أي عدم جواز تملك العقار من حيث المبدأ، أو وضع حد أقصى للملكية العقارية سواء للأجانب أو الوطنيين. كما قد تتقرر هذه القيود على حق الملكية بعد توافره كتنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة والإستيلاء المؤقت.

ويمكن أن تكون هذه القيود المقررّة للمصلحة العامة سلبية، تمنع المالك من القيام بعمل معين أو أداء عمل معين كتلك المفروضة من قبل قوانين العمران التي تمنع المالك من البناء بدون رخصة قانونية، أو المالك المصنف عقاره كمعلم تاريخي وتراثي يمنع من القيام بأي أشغال دون رخصة مسبقة من الوزير المكلف بالثقافة. أما القيود الإيجابية فهي التي تلزم المالك بالقيام بعمل معين مثل إلزام المالك بوجود إستغلال الأرض الفلاحية، أو التي تجبر الملاك المجاورين لبعض الأملاك العامة ذات الأهمية بالقيام بإزالة المنشآت والأسوار التي تحيد بالمناطق العسكرية²⁹.

1-1-2-القيود الإتفاقية الواردة على حق الملكية (الشرط المانع من التصرف)

لم يرد في التقنين المدني الجزائري نص يتعلق بالقيود الإتفاقية (الشرط المانع من التصرف)، إلا أن القاعدة المكرسة في المادة 106 قانون مدني جزائري التي تقتضي أن العقد شريعة المتعاقدين تكريسا لمبدأ سلطان الإرادة، يمكن إعتبارها مصدرا قانونيا للشرط المانع من التصرف، فللمتعاقدين إدراج أي شرط في العقد طالما أنه غير مخالف لنص قانوني ولقواعد النام العام والآداب العامة.

كما يمكن استنتاج أخذ المشرع بالشرط المانع من التصرف بالرجوع إلى المرسوم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري³⁰، حيث نصت المادة 104 منه على: "يحقق المحافظ العقاري بأن البطاقة العقارية غير مؤشر عليها بأي سبب يقيد حرية التصرف في الحق من صاحبه الأخير"³¹.

على عكس المشرع المصري الذي أشار صراحة إلى القيد الإتفاقي (الشرط المانع من التصرف) في المادة 823 قانون مدني مصري والتي تنص على: " 1- إذا تضمن العقد أو الوصية شرطا يقضي بمنع التصرف في مال، فلا يصح هذا الشرط ما لم يكن مبنيا على باعث مشروع، ومقصورا على مدة محددة.
2- ويكون الباعث مشروعا متى كان المراد بالمنع من التصرف حماية مصلحة مشروعة للمتصرف أو المتصرف إليه أو الغير.

3- والمدة المعقولة يجوز أن تستغرق مدى حياة المتصرف إليه أو الغير".

حيث حددت هذه المادة شروط صحة الشرط المانع من التصرف وتتمثل إجمالاً في: مجال الشرط المانع من التصرف فالشرط مقيد بنوعين من التصرفات هما العقد والوصية. الشرط الثاني يتمثل في أن يكون الباعث مشروعاً، فإذا كان الباعث غير مشروع يبطل الشرط ويظل العقد صحيحاً. أما الشرط الأخير فهو أن تكون مدة المنع من التصرف معقولة³².

وتمتاز هذه القيود بالإتفاقية بالخصائص التالية:

- يلزم بها المالك نفسه مختاراً في مواجهة الغير بعوض أو بدونه.
- يضمن البائع للمشتري خلو المبيع من هذه القيود، إن إتفق على ذلك.
- ليست محددة على سبيل الحصر، بل يجوز للأشخاص إنشاء ما يشاؤون من قيود على ملكياتهم ولا يحد من حريتهم سوى القيد العام بعدم مخالفة النظام العام والآداب العامة.
- تخضع للتقادم المسقط بعدم استعمالها.
- تخضع لقواعد الشهر العقاري، لأنها تنشأ باتفاقات خاصة.

1-2- تمييز القيود القانونية عن القيود الإتفاقية

لم يعد حق الملكية حقاً مطلقاً يمنح سلطات غير محدودة للمالك على محل ملكيته، بل نجد أن المشرع إعتاد التدخل لتحقيق الوظيفة الإجتماعية للملكية دون إفراغ حق الملكية من محتواه أو تعطيله عن أداء وظائفه وهو ما يطلق عليه القيود القانونية التي تمتاز بالخصائص التالية³³:

- هي عامة التطبيق والنفذ تسري على كل الملكيات مهما تغير المالك، فالعبرة بالملكية وليس بالمالك.
- لا يضمن البائع للمشتري خلو المبيع من القيود القانونية، فيفترض علم الكافة بهذه القيود فلا عذر بجهل القانون.

- هذه القيود تعد خروجاً عن الأصل العام، لذلك لا يجب التوسع فيها ولا القياس، فهي محددة على سبيل الحصر بالنص القانوني الخاص بها.

- لا يسري بشأنها التقادم المسقط، حيث يستطيع المالك المطالبة بتطبيق القيد (كالمطل مثلًا) في أي وقت وإن مضى على تملكه العقار أكثر من 15 سنة، متى تحققت شروط المطالبة بالتطبيق. ولا يحتج عليه بالتقادم المسقط طبقًا للمادة 308 قانون مدني جزائري.

- لا تخضع القيود القانونية لقواعد الشهر العقاري، فهي منصوص عليها في القانون.

أما القيود الإتفاقية على حق الملكية (الشرط المانع من التصرف)، فتجد أساسها في الإرادة القانونية التي قد تجرد من المبررات ما يدفعها لتقييد تصرفها فيما تملكه، فيتفق الأشخاص على نقل ملكية مال معين مع تضمين عقد البيع شرطًا يقضي بعدم قدرة المشتري على التصرف في المال لفترة معينة، ولم يرحب الفقه والقضاء في البداية بهذه القيود، إلا أنه مع تطور الفكر القانوني وزيادة الحاجة لهذه الإتفاقات لما تحققه من أغراض مشروعة بدأ القضاء في الإقرار بصحتها في حدود ضيقة وبشروط خاصة³⁴.

2- موقف المشرع الجزائري بالنسبة لطبيعة القيود الواردة على حق التصرف في العقارات السكنية المدعمة.

سيتم تحديد طبيعة القيود الواردة على حق التصرف في العقارات السكنية المدعمة، ببيان أي نوع تنتمي إليه من القيود المعروفة، فهل هي قيد قانوني أم إتفاقي؟ ذلك أن مسألة تحديد تلك الطبيعة تعتبر مهمة جدا نظرا لإختلاف الآثار المترتبة على كل نوع.

فبتصفح المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008 بتعديلاتها الثلاث (سنة 2017، 2018، 2019) لا نجد أنها تنص على ضرورة تضمين عقود السكنات المدعمة من قبل الدولة والخاضعة لقيد عدم التنازل بندا ينص على هذا القيد، مما يجعل من هذه القيود تأخذ وصف القيد القانوني ولا حاجة لتضمين العقود المرتبطة بها هذا القيد وبالتالي يمكن الإحتجاج به في مواجهة طرفي العقد دون الحاجة إلى النص عليه. عكس ما ذهب إليه البعض من إعتبار هذه القيود الواردة على حق التصرف في السكنات المدعمة هي شرط مانع من التصرف أي أنها قيد إتفاقي (شرط مانع من التصرف) وليس قانوني³⁵. وهو أمر مردود عليه ذلك أن الشرط المانع من التصرف يتم إدراجه في العقد بمحض إرادة الطرف في العقد، كما أن هذه الشرط يخضع لإجراء الشهر العقاري وإلا لا يمكن الإحتجاج به، كما أنه تزول بزوال الباعث من إدراجها في العقد. عكس طبيعة القيود الواردة في السكنات المدعمة من قبل الدولة التي تعتبر نافذة بقوة القانون ولا تخضع لإرادة الأطراف كما أنه لا حاجة لشهرها.

ثانيا: مشروعية القيود الواردة على حق التصرف في العقارات السكنية المدعمة

من أجل وضع حد لعمليات المضاربة المحتملة على حساب الدعامة الوطنية، قررت السلطات العمومية تقييد تصرف المستفيدين من هذه السكنات خلال مدة معينة. وهو ما إعتبره البعض من القيود غير المشروعة

لمساسها بحق دستوري مهم وهو حق الملكية الذي يعتبر حق التصرف من أهم عناصره وبغيابه يفقد هذا الحق قيمته.

وقبل التطرق لمسألة مشروعية القيود الواردة على حق التصرف في العقارات السكنية المدعمة (أي المستفيدة من إعانة الدولة)، لا بد من بيان طبيعة القيود التي تفرغ حق الملكية من قيمته وبين تلك التي تعتبر مجرد تنظيم لهذا الحق وفقا لاعتبارات تقتضيها مصلحة مشروعة.

فبالنسبة لقيود المصلحة الخاصة، فإنها لا تفرغ حق الملكية من جوهره لأن المالك له أن يتمتع بمزايا عقاره بشرط عدم الإضرار بالغير. لكن قيود المصلحة العامة قد تصل لحد الإعتداء على حق الملكية بتغيير مضمونه وشل سلطات المال بشكل دائم مما يجعلها شبيهة بنزع الملكية. لذلك وضع الفقه والإجتهد الفرنسي جملة من المعايير للتمييز بين القيود التي تمس بحق الملكية والتي لا تمس به، وتمثل هذه المعايير في³⁶:

- سلب سلطات المالك وأهمها التصرف والاستعمال.

- مدة القيد وخاصيته.

- الضرر الخاص الذي يتسبب فيه القيد.

- آثار القيد.

- إنقطاع صلة الإستئثار بين الملك وعقاره بصفة جسيمة في المدى القريب أو البعيد.

وبالتالي فإن القيود التي تمس بجوهر حق الملكية، تستوجب التعويض لأنها بمثابة نزع للملكية.

وعلى اعتبار أن المشرع الجزائري فيما يتعلق بمسألة عدم التنازل عن السكنات المدعمة من طرف الدولة قد جعل القيد محدد بمدة زمنية معقولة وهي سنتين مع إمكانية التنازل حتى قبل إنقضاء المدة - كما سبق بيانه - فإن ذلك لا يعتبر إعتداء صارخ على حق الملكية باعتباره من الحقوق الدستورية المكفولة قانونا وإنما هو إجراء كانت الغاية منه الحد من عمليات المضاربة على العقارات فقط خاصة وأن الهدف الأساسي لدعم الدولة لهذه الصيغ السكنية كان الغرض منه إجتماعي بهدف توفير السكن لمستحقيه.

وهو عكس ما كان متبني سابقا أين كانت مدة قيد عدم التنازل تتراوح بين 5 و 10 سنوات وهي مدة طويلة جدا خاصة وأن المشرع لم يكن ينص على إمكانية التصرف في السكن قبل إنقضاء المدة بشرط إعادة دعم الدولة، وهو ما أعتبر سابقا إعتداء صارخ على الحق الدستوري.

خاتمة:

مما سبق يتضح أن القيد القانوني المرتبط بالسكنات المدعمة يتمثل في عدم قدرة المالك على التنازل عنها خلال مدة معينة حددها المشرع بسنتين بموجب قانون المالية لسنة 2019. علما أن هذه المدة كانت سابقا تتراوح بين 5 و 10 سنوات وهي مدة طويلة جدا من شأنها إفراغ حق الملكية من محتواها، لذلك تدارك المشرع الأمر بتقليص هذه المدة إلى الحد الأدنى المعقول.

إضافة إلى ذلك سمح المشرع بإمكانية التنازل عن السكنات المدعمة حتى قبل إنقضاء مدة المنع من التنازل بشرط إرجاع قيمة الإعانة المقدمة من قبل الدولة إلى الخزينة العمومية، وهو ما يعد إصلاح تشريعي مهم يكرس بصفة أساسية الضمانة الدستورية لحق الملكية، هذا من جهة. ومن جهة أخرى فإن إستعادة الدولة لقيمة الإعانة يعد مصدر تمويلي مهم للخزينة العمومية في ظل العجز الذي تعاني منه بسبب تراجع أسعار البترول.

التوصيات:

- يجب على المشرع التقييد بالضمان الدستوري لحق الملكية بتحديد القيود القانونية الواردة عليه بدقة، بحيث يجب أن يكون الأشخاص على دراية كاملة بنوعية القيود التي تحد من ملكيتهم بشكل مسبق وكذا مدتها.
- يعاب على المشرع الجزائري التأخر من معظم الحالات في إصدار التنظيم الخاص بالنصوص القانونية المتضمنة قيود التصرف في الملكية الخاصة وهو ما يعيق تطبيق هذه النصوص ويفتح المجال أمام تعدد تفسيراتها.
- لذلك يجب على المشرع الحرص دائما على إصدار النصوص التنظيمية في أسرع وقت ممكن ونشرها ليتمكن كافة الأشخاص من الإطلاع عليها.
- باعتبار الملكية العقارية محرك أساسي للتنمية، لا بد من تقليص القيود القانونية الواردة في الصيغ السكنية المدعمة لتحقيق التوازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة.

قائمة المراجع:

الكتب:

- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2004.
- زهدي يكن، شرح مفصل لجديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية الغير منقولة، الجزء الأول، الطبعة 3، بدون سنة نشر، بدون بلد نشر.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 8، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1967.
- محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام (الأشخاص والأموال والإثبات في القانون المدني الجزائري)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985.

- نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها)، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2001.
- رضا عبد الرحيم عبد المجيد عبد الباري، الوجيز في الملكية والحقوق العينية التبعية، مركز التعليم المفتوح، كلية الحقوق، جامعة بنها، مصر، بدون سنة نشر.
- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية (الملكية والحقوق المتفرعة عنها، أسباب الملكية)، دار الجامعة الجديدة، الأزاريطة، مصر، 2007.

الرسائل والأطروحات الجامعية

- ببيع إلهام، حماية الملكية العقارية، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2007.
- زرارة عواطف، عدم التعسف في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة في النظام القانوني الجزائري، رسالة ماجستير غير منشورة، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2007-2008.

المقالات :

- جمال بوشنافة، "الشرط المانع من التصرف في السكنات المستفيدة من إعانة الدولة"، حوليات جامعة بشار، العدد 11، 2011.
- خوادجية سميحة حنان، "قيود الملكية العقارية الخاصة في الجزائر"، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة-الجزائر، المجلد 4، العدد 04، أبريل 2009.
- سعيدان أسماء، "القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري"، مجلة حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 33، الجزء 4، ديسمبر 2019.
- عهود أحمد حسين خليفات، "أثر التصرف المخالف للشرط المانع من التصرف في القانون المدني الأردني"، مجلة أفاق للعلوم، المجلد 06، العدد 1، 2021.
- محمود كربوب وعدة عليان، "شرط المنع من التصرف دراسة مقارنة"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 07، العدد 01، 2021.
- نبيل دريس، "السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ المعتمدة"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 12.

الوثائق القانونية:

- مرسوم رئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 المتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في إستفتاء 1 نوفمبر 2020، جريدة رسمية عدد 82 بتاريخ 30 ديسمبر 2020.
- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78 بتاريخ 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.
- القانون رقم 07-12 المؤرخ في 21 ذي الحجة 1428 الموافق 30 ديسمبر 2007 يتضمن قانون المالية لسنة 2008، جريدة رسمية عدد 82 بتاريخ 31 ديسمبر 2007.
- قانون رقم 16-14 مؤرخ في 28 ربيع الأول 1438 الموافق 28 ديسمبر 2016 يتضمن قانون المالية لسنة 2017، جريدة رسمية عدد 77 بتاريخ 29 ديسمبر 2016.

- قانون رقم 17-11 مؤرخ في 8 ربيع الثاني 1439 الموافق 27 ديسمبر 2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية عدد 76 بتاريخ 28 ديسمبر 2017.
- القانون رقم 18-18 المؤرخ في 19 ربيع الثاني 1440 الموافق 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، جريدة رسمية عدد 79 بتاريخ 30 ديسمبر 2018. تعدل وتمم المادة 57 من القانون 07-12 المؤرخ في 21 ذي الحجة 1428 الموافق 30 ديسمبر 2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008.
- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30 بتاريخ 1976/04/13. المعدل والمتمم.
- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم 1422 الموافق 23 أبريل 2001 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، جريدة رسمية عدد 25 بتاريخ 29 أبريل 2001.
- المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 5 جمادى الأولى 1429 الموافق 11 مايو 2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، جريدة رسمية عدد 24 بتاريخ 11 مايو 2008.
- المرسوم التنفيذي رقم 08-196 مؤرخ في 3 رجب 1429 الموافق 6 يوليو 2008 يحدد شروط إعادة التنازل عن المساكن الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيدة من من إعانات الدولة لاكتساب الملكية، جريدة رسمية عدد 38 بتاريخ 9 يوليو 2008.
- المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 26 شوال 1431 الموافق 5 أكتوبر 2010 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو سكن ريفي ومستويات دخل طالب هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المستويات، جريدة رسمية عدد 58 بتاريخ 07 أكتوبر 2010.
- المذكرة رقم 1651 المؤرخة في 5 فيفري 2019 المتعلقة بتطبيق المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019 المتعلقة بإعادة التنازل عن السكنات المستفيدة من إعانة الدولة، صادرة عن مديرية تميمين الأملاك التابعة للدول، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية. موجهة إلى المفتشين الجهويين للأملاك الدولة والحفظ العقاري (كل النواحي) ومديري الحفظ العقاري (كل الولايات)، غير منشورة.
- المذكرة رقم 3560 المؤرخة في 31 مارس 2019 المتعلقة بتاريخ إحتساب مدة عدم قابلية التنازل عن السكنات الترقية المدعمة (LPA) محل عقد بيع على التصاميم، صادرة عن مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية. موجهة إلى المفتشين الجهويين للأملاك الدولة والحفظ العقاري (كل النواحي) ومديري الحفظ العقاري (كل الولايات)، غير منشورة.
- المذكرة رقم 9255 المؤرخة في 24 نوفمبر 2020 المتضمنة تنازل ملاك السكنات المدعمة من طرف الدولة قبل إنتضاء مدة عدم التنازل-إجراءات إرجاع إعانة الدولة-، صادرة عن مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية. موجهة إلى المفتشين الجهويين للأملاك الدولة والحفظ العقاري (كل النواحي) ومديري الحفظ العقاري (كل الولايات)، غير منشورة.

¹ مرسوم رئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 المتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في إستفتاء 1 نوفمبر 2020، جريدة رسمية عدد 82 بتاريخ 30 ديسمبر 2020
² الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78 بتاريخ 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم

³ يقصد بسلطة الاستعمال: إستخدام الشيء فيما أعد له وبما يتلاءم مع طبيعته للحصول على منافعه فيما عدا الثمار، مع الإبقاء على جوهر الشيء نفسه. واستعمال الشيء قد يصل إلى حد إتلافه كهدم المباني، بشرط أن لا يكون في ذلك ضرر غير مألوف للغير، فلا يجب التعسف في استعمال الحق.

والاستعمال يمكن أن يكون مباشرا من طرف المالك فيستعمله شخصيا، كما قد يستعمل المالك ملكه بطريق غير مباشر بأن يرخص للغير استعمال هذا الحق بمقابل أو بدون مقابل. فالأصل أن إستعمال حق الملكية بالنسبة للمالك مباح إلا ما يحرمه القانون، أما غير المالك فالأصل أن كل استعمال محرم إلا إذا أباحه القانون.

راجع في تفصيل ذلك:

عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 8، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1967، ص 497 وما يليها.

⁴ يقصد بسلطة الاستغلال القيام بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار ومنتجات الشيء واستعمالها حسب إرادة المالك. فالثمار هي ما يتولد عن الشيء بصفة دورية من فوائد ومنافع، فقد تكون ربحا أو دخلا منتظما دون الإنقاص من قيمة الشيء. بخلاف الحاصلات التي تتولد عن الشيء دون تجديد دوري، وهي تنقص من مادة الشيء. راجع في تفصيل ذلك: زهدي يكن، شرح مفصل لجديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية الغير منقولة، الجزء الأول، الطبعة 3، بدون سنة نشر، بدون بلد نشر، ص 288.

والاستغلال يمكن أن يكون مباشرا من المالك بنفسه أو غير مباشر عن طريق إعطاء الشيء لشخص آخر عن طريق أعمال الإدارة. أي يكون غير مباشر عن طريق جعل الغير يجني ثمار الشيء ويدفع مقابل الثمار للمالك، ويمتد الاستعمال إلى جميع ما يمتد إليه نطاق الملكية فيشمل الثمار والمنتجات. راجع في تفصيل ذلك:

عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 499-500.

⁵ زهدي يكن، المرجع السابق، ص 232.

⁶ علما أنه إضافة إلى خاصية جامع ومانع التي تميز حق الملكية عن بقية الحقوق نجد خاصية:

- **حق الملكية حق عيني**، حيث يعرف الحق العيني بأنه سلطة مباشرة يقرها القانون لصاحب الحق على شيء معين، وتتمثل عناصر الحق العيني في: الشخص صاحب الحق، الشيء موضوع الحق والسلطة مضمون الحق والتي يجب أن يقرها القانون. راجع في تفصيل ذلك:

محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام (الأشخاص والأموال والإثبات في القانون المدني الجزائري)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985، ص 21

-حق الملكية حق دائم، فالقول أن حق الملكية حق دائم المقصود منه الحق وليس المالك الذي يمكن أن يتغير بالبيع أو الهبة أو الوفاة. فدوام حق الملكية يقصد به أن الملكية بطبيعتها غير مؤقتة، فلا يمكن ربط الملكية بوقت تنقضي به نهائيا دون أن تثبت لشخص آخر، كما لا يمكن لحق الملكية أن يسقط بعدم الاستعمال. راجع في تفصيل ذلك:
نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها)، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2001، ص 25 وما يليها.
7 راجع في تفصيل ذلك:

رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2004، ص 28.

8 وزارة عواطف، عدم التعسف في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة في النظام القانوني الجزائري، رسالة ماجستير غير منشورة، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2007-2008، ص 7.
9 رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 22.

10 محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية (الملكية والحقوق المتفرعة عنها، أسباب الملكية)، دار الجامعة الجديدة، الأزارطة، مصر، 2007، ص 15

11 المادة 36 من القانون رقم 18-18 المؤرخ في 19 ربيع الثاني 1440 الموافق 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، جريدة رسمية عدد 79 بتاريخ 30 ديسمبر 2018. تعدل وتتم المادة 57 من القانون 07-12 المؤرخ في 21 ذي الحجة 1428 الموافق 30 ديسمبر 2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008.
راجع في تفصيل هذه الصيغ السكنية:

نبيل دريس، "السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ المعتمدة"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 12.
12 راجع في شروط الاستفادة من السكن الترقوي المدعم والسكن الريفي:

المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 26 شوال 1431 الموافق 5 أكتوبر 2010 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو سكن ريفي ومستويات دخل طالب هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المستويات، جريدة رسمية عدد 58 بتاريخ 07 أكتوبر 2010.

13 راجع في شروط الاستفادة من سكن البيع بالإيجار:

المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم 1422 الموافق 23 أبريل 2001 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكفاءات ذلك، جريدة رسمية عدد 25 بتاريخ 29 أبريل 2001.

14 راجع في تفصيل شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري:

المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 5 جمادى الأولى 1429 الموافق 11 مايو 2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، جريدة رسمية عدد 24 بتاريخ 11 مايو 2008.

15 مرسوم تنفيذي رقم 08-196 مؤرخ في 3 رجب 1429 الموافق 6 يوليو 2008 يحدد شروط إعادة التنازل عن المساكن الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيضة من من إعانات الدولة لاكتساب الملكية، جريدة رسمية عدد 38 بتاريخ 9 يوليو 2008.

- ¹⁶ قانون رقم 16-14 مؤرخ في 28 ربيع الأول 1438 الموافق 28 ديسمبر 2016 يتضمن قانون المالية لسنة 2017، جريدة رسمية عدد 77 بتاريخ 29 ديسمبر 2016.
- ¹⁷ قانون رقم 17-11 مؤرخ في 8 ربيع الثاني 1439 الموافق 27 ديسمبر 2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية عدد 76 بتاريخ 28 ديسمبر 2017.
- ¹⁸ التعليمات الوزارية المشتركة رقم 002 المؤرخة في 24 فيفري 2013 المتعلقة بعدم قابلية التنازل عن السكنات الاجتماعية المنجزة بمساهمة نهائية للدولة والسكنات المستفيدة من إعانات الدولة، غير منشورة.
- ¹⁹ المذكرة رقم 3560 المؤرخة في 31 مارس 2019 المتعلقة بتاريخ احتساب مدة عدم قابلية التنازل عن السكنات الترقية المدعمة (LPA) محل عقد بيع على التصاميم، صادرة عن مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية. موجهة إلى المفتشين الجهويين لأموال الدولة والحفظ العقاري (كل النواحي) ومديري الحفظ العقاري (كل الولايات)، غير منشورة.
- ²⁰ الفقرة 1 من المذكرة رقم 1651 المؤرخة في 5 فيفري 2019 المتعلقة بتطبيق المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019 المتعلقة بإعادة التنازل عن السكنات المستفيدة من إعانة الدولة، صادرة عن مديرية تامين الأملاك التابعة للدول، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية. موجهة إلى المفتشين الجهويين لأموال الدولة والحفظ العقاري (كل النواحي) ومديري الحفظ العقاري (كل الولايات)، غير منشورة.
- ²¹ الفقرة 2 من المذكرة رقم 1651 المؤرخة في 5 فيفري 2019 المتعلقة بتطبيق المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019 المتعلقة بإعادة التنازل عن السكنات المستفيدة من إعانة الدولة، مرجع سابق.
- ²² الفقرة 3 من المادة 57 المعدلة بالمادة 36 من القانون رقم 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، مرجع سابق.
- والفقرة 3 من المذكرة رقم 1651 المؤرخة في 5 فيفري 2019 المتعلقة بتطبيق المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019 المتعلقة بإعادة التنازل عن السكنات المستفيدة من إعانة الدولة، مرجع سابق.
- ²³ الفقرة 2 من المادة 57 المعدلة بالمادة 36 من القانون رقم 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، مرجع سابق.
- والفقرة 5 من المذكرة رقم 1651 المؤرخة في 5 فيفري 2019 المتعلقة بتطبيق المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019 المتعلقة بإعادة التنازل عن السكنات المستفيدة من إعانة الدولة، مرجع سابق.
- ²⁴ المذكرة رقم 9255 المؤرخة في 24 نوفمبر 2020 المتضمنة تنازل ملاك السكنات المدعمة من طرف الدولة قبل إنتضاء مدة عدم التنازل-إجراءات إرجاع إعانة الدولة-، صادرة عن مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية. موجهة إلى المفتشين الجهويين لأموال الدولة والحفظ العقاري (كل النواحي) ومديري الحفظ العقاري (كل الولايات)، غير منشورة.
- ²⁵ الفقرة 2 من المذكرة رقم 1651 المؤرخة في 5 فيفري 2019 المتعلقة بتطبيق المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019 المتعلقة بإعادة التنازل عن السكنات المستفيدة من إعانة الدولة، مرجع سابق.
- ²⁶ الفقرة 4 من المذكرة رقم 1651 المؤرخة في 5 فيفري 2019 المتعلقة بتطبيق المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019 المتعلقة بإعادة التنازل عن السكنات المستفيدة من إعانة الدولة، مرجع سابق.

²⁷ راجع في تفصيل ذلك:

-زراعة عواطف، المرجع السابق، ص 39 وما يليها.
-سعيدان أسماء، "القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري"، مجلة حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 33، الجزء 4، ديسمبر 2019، ص 65 وما يليها.

²⁸ خوادجية سميحة حنان، "قيود الملكية العقارية الخاصة في الجزائر"، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة-الجزائر، المجلد 4، العدد 04، أبريل 2009، ص 235.
²⁹ راجع في تفصيل ذلك:

رضا عبد الرحيم عبد المجيد عبد الباري، الوجيز في الملكية والحقوق العينية التبعية، مركز التعليم المفتوح، كلية الحقوق، جامعة بنها، مصر بدون سنة نشر، ص 42 وما يليها
³⁰ المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30 بتاريخ 1976/04/13. المعدل والمتمم.

³¹ راجع في تفصيل ذلك:

-بعبع إلهام، حماية الملكية العقارية، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2007، ص 78.
- محمود كربوب وعدة عليان، "شرط المنع من التصرف دراسة مقارنة"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 07، العدد 01، 2021، ص 664 وما يليها.

³² رضا عبد الرحيم عبد المجيد عبد الباري، المرجع السابق، ص 73
راجع في تفصيل هذه الشروط:

-محمود كربوب وعدة عليان، المرجع السابق، ص 656 وما يليها.
- عهدود أحمد حسين خليفات، "أثر التصرف المخالف للشرط المانع من التصرف في القانون المدني الأردني"، مجلة أفاق للعلوم، المجلد 06، العدد 1، 2021، ص 143.

³³ رضا عبد الرحيم عبد المجيد عبد الباري، المرجع السابق، ص 34.

³⁴ زراعة عواطف، المرجع السابق، ص 9.

³⁵ راجع في تفصيل هذا الرأي:

-جمال بوشنافة، "الشرط المانع من التصرف في السكنات المستفيدة من إعانة الدولة"، حوليات جامعة بشار، العدد 11، 2011، ص 134 وما يليها.

- محمود كربوب و عدة عليان، المرجع السابق، ص 668.

³⁶ راجع في تفصيل ذلك:

خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 239.