

دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI)
ودورها في تحقيق سياسة السكن العمومي
الإيجاري (LPL) في الجزائر
-ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار-أنموذجاً-

من إعداد

السيد القطبي محمد

إطار مسير

بديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار

دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI) ودورها في تحقيق سياسة السكن العمومي الإيجاري (LPL) في الجزائر -ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار-نموذجاً-

من إعداد السيد القطبي محمد
إطار مسير
بديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار

ملخص :

تعتبر صيغة السكن الاجتماعي أو ما يعرف حالياً بالسكن العمومي الإيجاري من بين أهم المواضيع التي خصصت لها الدولة إمكانيات مالية هامة ضمن برامجها وخطتها التنموية الحاضرة والمستقبلية وذلك في سبيل تجسيد سياستها الرامية إلى القضاء على أزمة السكن بما يتناسب والدخل الفردي والقدرة الشرائية للطبقات الهشة من عديمي الدخل وذوي الدخل المحدود.

لذا كان لزاماً على الدولة أن تعهد بأمر تحقيق سياستها في هذا المجال إلى مؤسسات عمومية أثبتت نجاعتها في هذا الميدان ألا وهي دواوين الترقية والتسيير العقاري، هذه الأخيرة التي سنحاول من خلال هذه الورقة تسليط الضوء على المهمة الموكلة لها بهذا الخصوص، باعتبارها ابتداءً صاحب مشروع منتدب من قبل الدولة لإنجاز هذا النوع من الصيغ السكنية، وإنهاء فهي مفوضة لتسييرها.

ومن ثم فقد تولت المداخلة معالجة هذا الموضوع معالجة موضوعية واقعية تستمد مرجعيتها من مختلف القوانين والتنظيمات التي تحكم هذا المجال، وتستمد واقعيته من الممارسة العملية لأحد الإطارات المسيرة بديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار، وقف ميدانياً على كل المراحل التي يمر بها إنجاز ثم تسيير هذا النوع من الصيغ السكنية، وهو الأمر الذي نعول عليه للوقوف من خلال هذه الورقة على الدور الذي تلعبه دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI) في تحقيق سياسة السكن العمومي الإيجاري (LPL) في الجزائر.

Résumé :

Dans sa politique de l'éradication de la crise de logement, le gouvernement algérien c'est doté d'une politique qui favorise le logement public locatif (LPL) comme étant la solution adaptée aux revenu individuel, au pouvoir d'achat des citoyens les plus vulnérables et les sans revenus.

La mise en œuvre de cette politique c'est confié aux Offices de Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI) qui ont prouvé leur efficacité dans ce domaine. Notre recherche porte sur la mission des Offices de Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI) dans la réalisation et la délégation de gestion de ce parc immobilier.

L'étude se base sur une approche objective et surtout praticienne qui trouve son fondement dans l'expérience personnelle vécu dans la gestion de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de la Wilaya d'Adrar. Cela a permis dans notre étude de cas de définir le rôle stratégique des Offices de Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI) dans la réalisation de la politique du logement public locatif (LPL), en Algérie.

مقدمة :

يحتل السكن العمومي الإيجاري المكانة الأبرز ضمن مختلف الصيغ السكنية التي تطلقها الدولة في إطار تحقيق سياستها الاجتماعية الهادفة إلى ترقية الخدمة العمومية في مجال السكن الموجه إلى الفئات الاجتماعية الأكثر حرماناً، لتمكينها من الحصول على سكن لائق، يقع على عاتق خزينة الدولة تحمل تكلفة تمويله، ويعهد بأمر إنجازه وتسييره نيابة عنها إلى صاحب مشروع منتدب يدعى ديوان الترقية والتسيير العقاري، بإعتباره مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتولى تجسيد سياسة الدولة في هذا المجال، طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12 مايو 1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفية تنظيمها وعملها (المادة 5 و6 من المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12 مايو 1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفية تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 25 لسنة 1991، بتاريخ 29 مايو 1991، المطبوعة الرسمية، الجزائر، ص 883)⁽¹⁾.

وعليه نتطلع من خلال هذه المداخلة الإجابة عن التساؤل الجوهرى المتعلق بالدور الذي تلعبه دواوين الترقية والتسيير العقاري في تحقيق سياسة السكن العمومي الإيجاري في الجزائر؟، مستعينين في ذلك بتجربتنا العملية بدواوين الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار -كنموذج-، ومعتمدين على معالجة تحليلية وصفية كسبيل ومنهاج لإستخلاص النتائج المرجوة.

وفي سبيل تحقيق الأهداف المرجوة، وإلتزاما بالمنهجية المتبعة، فقد عمدنا إلى وضع خطة تتألف من مطلبين، على أساس أن إنتداب دواوين الترقية والتسيير العقاري للتكفل بتحقيق سياسة الدولة المتعلقة ببرامج السكن العمومي الإيجاري يمر عبر مرحلتين متتاليتين:

تشمل الأولى منهم التدخل في عملية إنجاز برامج السكنات العمومية الإيجارية، عبر مراحلها المختلفة وما تثيره من صعوبات متنوعة ونزاعات متعددة (المطلب الأول).

بينما تشمل الثانية التدخل في عملية تسيير السكنات العمومية الإيجارية وفقاً للإطار التنظيمي المعتمد بهذا الخصوص والذي تولى توضيح كيفية الاستفادة من هذا النوع من السكنات وكيفية شغلها، وما يترتب عن مخالفة ذلك من جزاء يتم توقيعه بمناسبة الفصل في المنازعات المثارة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تدخل الدواوين في عملية إنجاز السكنات العمومية الإيجارية

إن إنتداب الدولة لدواوين الترقية والتسيير العقاري للقيام بمهمة إنجاز صيغة السكن العمومي الإيجاري المموكلة كلياً من خزينتها، لا يعني إطلاق الحرية لهذه الدواوين في عمليات الإنجاز، بل إن هذه الأخيرة مقيدة بمطابقتها لنظام قانوني (المرسوم الرئاسي 15-247، المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 50 لسنة 2015، بتاريخ 20 سبتمبر 2015، المطبوعة الرسمية، الجزائر، ص 3)(2) تتنوع فيه الأحكام والمبادئ ويشمل مراحل مختلفة منها ما يتعلق بالدراسة وإعداد التصاميم، ومنها ما يتعلق بإختيار المتعامل المتعاقد وإبرام الصفقات العمومية وتنفيذها (الفرع الأول)، كما قد تواجه عمليات الإنجاز صعوبات عدّة منها ما هو متصل بالإدارة ومنها ما هو متصل بالمتعامل المتعاقد (الفرع الثاني)، وهو الأمر الذي قد يكون سبباً في إثارة جملة من المنازعات الموجبة لإتخاذ إجراءات إدارية أو قضائية (الفرع الثالث)، وذلك وفقاً لما سيتم التعرض له أدناه.

الفرع الأول: مراحل الإنجاز

يرتبط تمويل عمليات إنجاز السكنات العمومية الإيجارية بخزينة الدولة، وهو الأمر الذي من شأنه أن يخضع النفقات المتعلقة بتكلفة إنجاز تلك العمليات إلى نظام الصفقات العمومية، حتى ولو تعلق الأمر بتفويض مهمة الإنجاز إلى مؤسسة خاضعة للتشريع الذي يحكم النشاط التجاري كديوان الترقية والتسيير العقاري (المادة 6 من المرسوم الرئاسي 15-247، مرجع سابق، ص 5)(3)، هذه الأخيرة التي يتعين عليها إتمام عملية الإنجاز ضمن الإطار التنظيمي السالف الذكر وذلك بتجسيد المراحل التالية:

أولاً. تبليغ برنامج السكن العمومي الإيجاري : تتولى الدولة عن طريق وزارة السكن والعمران والمدينة تبليغ برنامج السكن العمومي الإيجاري إلى السيد الوالي قصد إتخاذ إجراءات الشروع في تنفيذه (مثلاً مراسلة وزير السكن والعمران والمدينة رقم 386/أ خ و/و س ع م/2015 بتاريخ 05 ماي 2015، إلى السيد والي ولاية أدرار المتضمنة تبليغ برنامج 250 مسكن عمومي إيجاري، وهي آخر مراسلة تم بموجبها تبليغ برنامج سكنات عمومية إيجارية لفائدة ولاية أدرار)⁽⁴⁾، ليقوم الوالي بدوره بتبليغ المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني، للقيام بالإجراءات الضرورية اللازمة للشروع في عملية الإنجاز (مراسلة والي ولاية أدرار رقم 703/د و/2015 بتاريخ 11 ماي 2015 إلى المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار المتضمنة تبليغ برنامج 250 وحدة سكنية عمومية إيجارية وهو آخر برنامج تم تبليغ ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار من أجل إنجازه)⁽⁵⁾.

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

ثالثاً. إعداد الدراسة : فور حصولها على محضر اختيار الأرضية، تشرع مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري في عملية إعداد دفتر الشروط الخاص بالدراسة والمتابعة وذلك بالإستعانة بدفتر الشروط النموذجي المعتمد من قبل مصالح الوزارة الوصية، مع ضرورة العمل على إثراءه ببعض الأحكام التي من شأنها أن تحافظ على خصوصية المنطقة المعنية وجمالها وتنسيقها المعماري، لاسيما تلك التي يتم إقرارها بموجب تنظيم (المرسوم التنفيذي رقم 14-27 المؤرخ في 01 فبراير 2014، يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 06 لسنة 2014، بتاريخ 12 فبراير 2014، المطبوعة الرسمية، الجزائر، ص3)⁽⁶⁾، حيث تعتبر ولاية أدرار من ضمن الولايات الجنوبية المعنية بالتنظيم المذكور والتي تشتهر بنمط معماري صحراوي خاص يجب مراعاته (طبقاً للمادة الأولى من

مقرر وزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 31 مارس 2014، المحدد لولايات الجنوب المعنية بتطبيق المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 44 لسنة 2014، بتاريخ 27 يوليو 2014، المطبوعة الرسمية، الجزائر، ص (13)(7)، ثم تقديمه للجنة الصفقات المختصة من أجل المصادقة (المادة 165 من المرسوم الرئاسي 15-247، مرجع سابق، ص (40)(8)، وهي لجنة الصفقات العمومية الخاصة بديوان الترقية والتسيير العقاري التي تحدد تشكيلتها من قبل وزير السكن والعمران والمدينة (مقرر وزير السكن والعمران والمدينة رقم 74 المؤرخ في 28 جوان 2014 المتضمن تحديد تشكيلة لجنة الصفقات العمومية لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار، غير منشور، ص(1)(9).

بعد حصول دفتر الشروط المتعلق بالدراسة على تأشيرة لجنة الصفقات العمومية للديوان، وعندما تتجاوز الدراسة مبلغ 6 ملايين دينار جزائري (المادة 13 من المرسوم الرئاسي 15-247، مرجع سابق، ص(6)(10)، ويفوق عدد السكنات العمومية الإيجارية 50 وحدة سكنية (قرار وزاري رقم 4 مؤرخ في 13 جانفي 2011، يتضمن تحديد مشاريع السكنات العمومية الإيجارية التي تكون محل مسابقة الهندسة المعمارية، غير منشور، ص (2)(11) يعلن ديوان الترقية والتسيير العقاري عن مسابقة في الهندسة المعمارية، كإجراء يضع مكاتب الدراسات المختصة في منافسة من أجل إختيار المخططات والتصاميم التي تستجيب للمعايير المحددة بموجب دفتر الشروط المعد سلفاً، والذي علاوة على ما تم ذكره أعلاه يجب أن يبين برنامج ونظام المسابقة وكيفية الإنتقاء الأولي وتقديم التعهدات.

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

وفي خطوة ثانية وبعد إيداع المترشحين الذين جرى إنتقاؤهم الأولي لتعهداتهم، تقوم مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري بإغفال أظرفة خدمات المسابقة قبل إرسالها إلى لجنة التحكيم المتكونة من أعضاء مؤهلين في الميدان ومستقلين عن المترشحين، يتم تعيين تشكيلتها من قبل وزير السكن والعمران والمدينة (مقرر وزاري رقم 36 مؤرخ في 24 جانفي 2011، يحدد تشكيلة لجنة التحكيم

المكلفة بتقييم خدمات مسابقة الهندسة المعمارية لمشاريع السكنات العمومية الإيجارية، غير منشور⁽¹²⁾، لنقوم بتقييم خدمات المسابقة وإبراز الفائز أو الفائزين من خلال محضر جلستها الذي يتم إرساله من قبل رئيسها إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري.

رابعاً. إبرام صفقة الأشغال :

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

توضح دفاتر الشروط المصادق عليها، الشروط التي تبرم وتنفذ وفقها الصفقات العمومية من حيث طريقة الإبرام، كيفية الإعلان، معايير الاختيار، طريقة الدفع، مخططات الأشغال، الملاحق، الضمانات، حل النزاعات...الخ) وبصفة عامة فهي تتضمن دفاتر بنود إدارية عامة ودفاتر تعليمات تقنية مشتركة ودفاتر التعليمات الخاصة بكل صفقة.(المادة 26 من المرسوم الرئاسي 247-15، مرجع سابق، ص 8)⁽¹³⁾

2- الدعوة للمنافسة: نظراً لإرتباط عمليات إنجاز السكن العمومي الإيجاري بصفقات الأشغال، فإن تكلفة الإنجاز إذا تجاوزت مبلغ 12 مليون دينار جزائري (المادة 13 من المرسوم الرئاسي 247-15، مرجع سابق، ص6)⁽¹⁴⁾، فلا بد من إبرام صفقة وفقاً للترتيبات المحددة في دفتر الشروط المصادق عليه.

على إثرها يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري بإعلان الدعوة للمنافسة التي تأخذ أحد الأشكال التي تضمنها تنظيم الصفقات العمومية، حيث يمثل إجراء المناقصة والذي أصبح يسمى في التنظيم الجديد للصفقات العمومية 247-15 المذكور أعلاه، بـ "طلب العروض" وهو أكثر تناسبا مع المصطلح الفرنسي "Appel d'offres" (ناصر لباد، 2006، الأساسي في القانون الإداري، دار المجدد للنشر والتوزيع، الجزائر، ص 279)⁽¹⁵⁾ القاعدة العامة، على خلاف التراضي البسيط الذي يعد إجراء إستثنائيا يتم اللجوء إليه في حالات محددة (المادة 39 و 41 من المرسوم الرئاسي 247-15، مرجع سابق، ص 12)⁽¹⁶⁾،

حيث جرت العادة على الإعتماد غالباً على المناقصة الوطنية المفتوحة أو طلب العروض الوطني المفتوح كشكل لإبرام الصفقات العمومية المتعلقة بإنجاز السكنات العمومية الإيجارية المطلقة من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار.

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

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

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

العروض وتاريخ وساعة فتح الأظرفة في دفتر الشروط قبل تسليمه للمتعهدين (المادة 66 من المرسوم الرئاسي 15-247، مرجع سابق، ص 18)(17).

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

4- فتح الأظرفة: يتم فتح الأظرفة المتعلقة بملف الترشيح والعروض التقنية والمالية خلال نفس الجلسة لعننية التي يوافق تاريخ إنعقادها التاريخ المذكور أعلاه، من قبل لجنة فتح الأظرفة وتقييم العروض المنشأة بموجب أحكام المادة 160 من المرسوم الرئاسي 15-247، المذكور أعلاه، من أجل القيام بالمهام المحددة في المادة 71 من المرسوم الرئاسي 15-247 المذكور أعلاه. (مقرر رقم 267/م ب/2016 بتاريخ 22 مارس 2016 المتضمن إنشاء لجنة فتح الأظرفة وتقييم العروض الخاصة بديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار، غير منشور)(18).

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

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

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

- تقوم طبقاً لدفتر الشروط، بانتقاء أحسن عرض من حيث المزايا الاقتصادية والمتمثل في الأقل ثمناً من بين العروض المؤهلة تقنياً، لأن الأمر يتعلق بالتنافس حول تكلفة إنجاز وحدات سكنية متجانسة تم ضبط مخططاتها

ومواصفاتها بموجب دفتر الشروط المتعلق بالعملية، وبالنتيجة تقترح على إدارة الديوان قبول العرض المقدم من قبله.

6- تسجيل برنامج السكن العمومي الإيجاري: بناء على نتائج الدعوة للمنافسة المعبر عنها من خلال إجراء طلب العروض المفتوح، يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري بإعداد بطاقات تقنية وملفات للرسومات البيانية (fiches techniques et dossiers graphiques) الخاصة بالمشروع وإرسالها إلى المصالح المختصة على مستوى الوزارة الوصية من أجل تسجيل العملية، فعلى سبيل المثال فإن آخر طلب تسجيل تم رفعه إلى المصالح المختصة بالوزارة الوصية من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار متعلق بطلب تسجيل عملية إنجاز برنامج 250 مسكن عمومي إيجاري ببلدية برج باجي مختار، وذلك بتاريخ 11 جانفي 2016 (19): (l'envoi de DG OPGI Adrar n°: 084/DMO/DG/OPGI/2016 du 11 Janvier 2016) وهي العملية التي تتوج باتخاذ مقرر التسجيل ورصد الأغلفة المالية المناسبة لها ضمن رخصة البرنامج الممنوحة من قبل مصالح وزير المالية، (مقرر وزير السكن والعمران والمدينة رقم 781/أ.خ.و.م.ع.س.و.س.ع.م، بتاريخ 11 جوان 2016 المتضمن تسجيل برنامج 250 مسكن عمومي إيجاري ببلدية برج باجي مختار)(20) ثم إبرام اتفاقيات إطار للتمويل مع مصالح الصندوق الوطني للسكن (CNL)، هذا الأخير الذي ستتولى مصالحه مهمة تسوية فواتير الأشغال وتحويل المبالغ المالية إلى حسابات القائم بالإنجاز، بناء على أوامر بالدفع التي يتم تحريرها من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري. (CONVENTION CADRE N° PLS 010/81/01/2015 du 08 AOUT 2016, ENTRE (CNL) ET (OPGI D'ADRAR) RELATIVE AU FINANCEMENT DU PROGRAMME 250 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS WILAYA D'ADRAR)(21)DANS LA

7- المنح المؤقت: بعد تسجيل عمليات الإنجاز وضمن الغلاف المالي المناسب لها، تقوم مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري بإعلان المنح المؤقت للصفقة في نفس الجرائد التي نشر فيها إعلان طلب العروض، عندما يكون ذلك ممكناً، مع تحديد السعر وأجال الإنجاز وكل العناصر التي سمحت باختيار حائز الصفقة العمومية. (المادة 65 من المرسوم الرئاسي 15-247، مرجع سابق، ص 17)(22)

يُفتح أجلاً للمتعهدين للطعن في إعلان المنح المؤقت للصفقة، محدد بمدة (10) عشرة أيام ابتداء من تاريخ أول نشر لإعلان المنح المؤقت للصفقة في النشرة الرسمية لصفقات المتعامل العمومي، أو في الصحافة أو في بوابة الصفقات العمومية، يتم توجيهه (الطعن) إلى لجنة الصفقات المختصة بدراسته والتي يجب الإشارة إليها في إعلان المنح المؤقت. (المادة 82 من المرسوم الرئاسي 15-247، مرجع سابق، ص 23)⁽²³⁾

8- إعداد مشروع الصفقة وتقديمه المصادقة: بعد إنقضاء آجال الطعون ولم يتم تقديم أي طعن، أو في حال ما تقرر عدم جدوى الطعن من قبل لجنة الطعون، يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري بإعداد مشروع الصفقة المطابق لمحتوى دفتر الشروط المتعلق بالعملية وكذا ملف التعهد المقدم من قبل المتعهد الحائز على الصفقة، ثم إيداعها لدى لجنة الصفقات العمومية الخاصة بديوان الترقية والتسيير العقاري، بقصد الحصول على تأشيرتها، وذلك ضمن حدود المبالغ القصوى المحددة في المادة 184 من المرسوم الرئاسي 15-247 (المادة 172 من المرسوم الرئاسي 15-247، مرجع سابق، ص 40)⁽²⁴⁾.

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

ملاحظة: إذا تعلق الأمر بإبرام ديوان الترقية والتسيير العقاري للصفقات العمومية عن طريق إجراء التراضي البسيط فإن إختيار المتعامل المتعاقد (صاحب الصفقة) يكون دون الدعوة الشكلية للمنافسة وما يترتب عنها من تقديم للتعهدات وفتح للأطرفة وتقييم للعروض ومنح مؤقت (أي دون القيام بالخطوات 2، 3، 4، 5 و7 المذكورة أعلاه) وتستبدل بإجراء التفاوض (المادة 50 مطة 4 و5 والمادة 52 فقرة 6 من المرسوم الرئاسي 15-247، مرجع سابق، ص 15)⁽²⁵⁾، أما باقي الإجراءات السابقة واللاحقة فهي متشابهة مع إجراء الدعوة للمنافسة.

يذكر أن ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار ومنذ تاريخ تأسيسه لم يقم بإبرام صفقة لإنجاز سكنات عمومية إيجارية عن طريق إجراء

التراضي البسيط إلا مرة واحدة، وكان ذلك سنة 2013 عندما تمت الموافقة على طلب والي ولاية أدرار من قبل مجلس الحكومة المنعقد بتاريخ 23 جانفي 2013، المتعلق بإختيار مؤسسة عمومية إقتصادية ذات أسهم "شركة أشغال البناء بأدرار (SBTA EPE SPA)" للقيام بإنجاز 200 مسكن عمومي إيجاري ببلدية أدرار عن طريق إجراء التراضي البسيط (مراسلة التبليغ بالموافقة عن وزير السكن والعمران رقم 134/أ.خ.و.م.ع.س.ع.و.س.ع/2013، بتاريخ 23 جانفي 2013، والموجهة إلى والي ولاية أدرار)⁽²⁶⁾

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

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

2- متابعة التنفيذ: يتولى متابعة تنفيذ عملية إنجاز السكن العمومي الإيجاري عدة مصالح ممتثلة في:

- مكتب الدراسات الوصي على المشروع الذي تربطه بهذا الخصوص صفقة أو إتفاقية متابعة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري بموجبها يضمن متابعة دائمة ومرافقة للقائم بالتنفيذ على مستوى ورشة الإنجاز، يحرص من خلالها على مطابقة الأشغال المنجزة لبنود الصفقة وما تحتويه من شروط ومعايير ومواصفات، ويقوم بهذا الشأن بإطلاع ديوان الترقية والتسيير العقاري عن وضعية المشروع بواسطة مراسلات وتقارير ومحاضر زيارات، كما يقوم بالتأشير على وضعيات الأشغال وروابط الأشغال المتعلقة بها وإعداد الملاحق وغيرها، والمشاركة في عملية الإستلام المؤقت والنهائي للمشروع.

- يتولى الأعوان التقنيون التابعين لديوان الترقية والتسيير العقاري مهمة مراقبة ومتابعة الأشغال المنجزة من قبل المتعامل المتعاقد وذلك من خلال الزيارات الدورية للمشاريع والتي تتوج بتحرير محاضر زيارات ومعاينات

للأشغال المنجزة، بل وحتى من خلال تسجيل ملاحظات وقيدها في دفتر الورشة.

- كما تقوم مصالح هيئة المراقبة التقنية للبناء (CTC) بدورها بمراقبة الأشغال المرتبطة بنوعية الخرسانة في الأعمدة والمساحة وهيكل البناء... وغيرها من المهام التي تدخل ضمن إختصاصات هذه الهيئة والتي بدورها تربطها مع ديوان الترقية والتسيير العقاري إتفاقيات متابعة ومراقبة.

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

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

3- تسوية الفواتير: نظير قيامه بتنفيذ الأشغال يمكن للمتعاقل المتعاقد (حائز الصفقة) أن يقوم بإعداد فوترة شهرية للأشغال المنجزة (المادة 118 من المرسوم الرئاسي 15-247، مرجع سابق، ص 30)⁽²⁷⁾ يتم التأشير عليها وعلى رابطة الأشغال المتعلقة مكتب الدراسات الوصي على المشروع، ثم تتم إحالتها بواسطة جدول إرسال إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري، والذي بدوره يقوم بمراقبته والتأكد من صحة ما ورد فيها في أجل لا يمكن أن يتجاوز (30) ثلاثين يوماً من يوم إستلام الكشف او الفاتورة (المادة 122 من المرسوم الرئاسي 15-247، مرجع سابق، ص 30)⁽²⁸⁾، لتقوم بعدها مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري بإعداد الأمر بالتسديد وإرفاقه بالفاتورة ورابطة الأشغال (وبالصفقة إذا تعلق الأمر بأول فاتورة) وتوجيهه إلى مصالح الصندوق الوطني للسكن التي تتولى تسوية فواتير الأشغال المنجزة وتحويل المبالغ المتعلقة بها إلى الحساب المفتوح على مستوى البنك محل الوفاء المذكور في الصفقة.

4- الاستلام المؤقت والنهائي للمشروع: عند إنتهاء الأشغال موضوع الصفقة، يجب على المتعاقل المتعاقد (صاحب الصفقة) إعلام المصلحة المتعاقدة المتمثلة في ديوان الترقية والتسيير العقاري كتابياً بتاريخ إنتهاؤها (المادة 148 من المرسوم الرئاسي 15-247، مرجع سابق، ص 36)⁽²⁹⁾.

ونظراً لإرتباط الصفقات العمومية المتعلقة بإنجاز السكن العمومي الإيجاري عادة بمبلغ الضمان -كما هو جاري به العمل في ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار، فإن إستلام المشروع يتم على مرحلتين، يتم في المرحلة الأولى الإستلام المؤقت للمشروع وذلك وفقاً للترتيبات المحددة في دفتر الشروط والصفقة، حيث يتم دعوة بعض المصالح والأطراف المعنية بعملية الإستلام (ممثل المتعامل المتعاقد، مكتب الدراسات الوصي على المشروع، ممثل ديوان الترقية والتسيير العقاري، ممثل الحماية المدنية، ممثل البلدية المعنية، ممثل هيئة المراقبة التقنية للبناء) وتدون نتائج هذه العملية في محضر، وبناء على هذا المحضر يقرر ديوان الترقية والتسيير العقاري الإستلام المؤقت للمشروع بتحفظ أو بدونه، أما المرحلة الثانية فتكون بعد مرور سنة عن الإستلام المؤقت، حيث تتم مباشرة عملية الإستلام النهائي للمشروع بنفس الشروط وبحضور نفس الأطراف، لتنتهي العملية بتحرير محضر الإستلام النهائي للمشروع والذي على إثره يمكن تحرير مبلغ الضمان بعد إحضار الوثيقة التي تثبت القيام بالتأمين العشري للمشروع وفقاً لقوانين والتنظيمات السارية المفعول.

الفرع الثاني: الصعوبات المعترضة

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

أولاً. الصعوبات المرتبطة باختيار الوعاء العقاري : كثيرة هي المشاكل التي تواجه ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار بخصوص عمليات تعيين الأوعية العقارية التي ستحتضن برامج السكنات العمومية الإيجارية، يتمثل أهمها في:

- تغيير الوعاء العقاري بسبب عدم صلاحية الأرضية أو جزء من الأرضية (كأن تكون الأرضية غير مستقرة أو طينية أو سبق تخصيصها... الخ)، فمثلاً

في مشروع 250 مسكن عمومي إيجاري ببلدية برج باجي مختار (كدراسة حالة في هذه المداخلة)، تم تغيير محضر إختيار الأرضية المتعلقة به، بعد مرور قرابة السنة من الإختيار الأول وذلك بسبب تغيير موقع إقامة المشروع لسوء الأرضية الأولى وبعدها عن الشبكات المختلفة. (محضر إختيار الأرضية المعد من قبل مصالح مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية أدرار، المؤرخ في 02 أكتوبر 2016 والذي ألقى محضر إختيار الأرضية المؤرخ في 21 أكتوبر 2015)⁽³⁰⁾.

- إلغاء تعيين الوعاء العقاري بسبب التعدي على ملكية الغير، خاصة وأن إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لا يمكن تطبيقه بخصوص إنجاز السكنات العمومية الإيجارية (عدو عبد القادر، 2011، محاضرات في قانون التهيئة والتعمير، جامعة أدرار، ص 6)⁽³¹⁾، بل أن بعض الدواوين وبالأخص في المنطقة الشمالية للبلاد لا تجد أوعية عقارية لإحتضان برامج السكن العمومي الإيجاري، مما تسبب في إلغاء العديد من هذه البرامج كما هو الحال على سبيل المثال في ولاية تيزي وزو.

- إختيار وعاء عقاري واحد لإحتضان مشروعين عموميين في نفس الوقت، الأمر الذي قد يترتب عنه مشاكل بين أصحاب المشاريع ستنتهي بتغيير الوعاء العقاري لأحدهم.

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

- أن السكنات العمومية الإيجارية التي يتكفل ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار بعملية إنجازها هي سكنات أرضية فردية، تتطلب تخصيص وعاء عقاري ذو مساحة كبيرة لإحتضانها، وهو الأمر الذي سيؤدي إلى صعوبة تحكم الدراسات والمخابر في نوعية هذا الوعاء، بشكل قد يؤدي إلى تخصيص بعض الأوعية العقارية غير الصالحة للبناء، مما سيتطلب تغييرها فيما بعد نتيجة عدم صلاحيتها.

- عدم إتمام عملية المسح في أغلب مناطق ولاية أدرار وهو ما سيؤدي غالباً إلى عدم معرفة لمن تعود ملكية الأراضي المرشحة لإحتضان مشاريع السكن العمومي الإيجاري.

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

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

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

- التزايد الهائل في عدد الملاحق المتعلقة بالأشغال التكميلية والإضافية نتيجة عدم التحكم الصحيح في تكلفة الإنجاز.

- تسجيل إرتفاع كبير في عمليات إعادة التقييم قصد توفير الأغلفة المالية المناسبة لتغطية الأشغال الإضافية المترتبة عن سوء التقدير في الدراسات، ناهيك عن الوقت الذي يستغرقه تسجيل مثل هذه العمليات.

- تزايد في حالات البناء غير الشرعي التي يقوم بها المستفيدين من السكنات العمومية الإيجارية خصوصاً ما تعلق برفع وتعليق الجدران الخاصة بالمسكن نتيجة عدم إحترام الدراسات لخصوصيات المنطقة وهو ما سيؤثر على النمط المعماري والجمالي لهذه السكنات، ناهيك عن تكبد الدواوين للمصاريف

المرتبة عن المتابعات القضائية المترتبة تجاه المخالفين، والتي ما كانت لتكن لو أن الدراسات أخذت مثل هذا الجوانب بعين الاعتبار.

- إنعدام الإجتهد والإبداع في خلق تصاميم جديدة للسكنات العمومية الإيجارية وذلك بعد ما أصبحت مسابقات الهندسة المعمارية تسفر نتائجها عن ذات التصاميم السابقة رغم الوقت الكبير الذي تستغرقه إجراءاتها، الأمر الذي دفع ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار مثلاً، إلى محاولة ربح بعض الوقت من خلال طلب مطابقة الدراسة الخاصة ببرنامج 250 مسكن عمومي إيجاري المذكور أعلاه، بتلك المعتمدة من قبل الديوان بخصوص مشاريع السكنات ذات الثلاث غرف لصيغة البيع بالإيجار (مراسلة المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار رقم 1384/د ت ع/م ع/2015 بتاريخ 21 جوان 2015، الموجهة إلى المدير العام للسكن والعمران والمدينة)⁽³²⁾.

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

- نظراً لإرتباط تقديم التعهدات بتاريخ أول نشر لإعلان الدعوة للمنافسة في النشرة الرسمية لصفقات المتعامل العمومي أو الصحف الوطنية أو بوابة الصفقات العمومية، فكثيراً ما يقع إلتباس حول هذا الموضوع، فقد يعتمد الديوان تاريخ أول نشر بالإستناد إلى وسيلة نشر ما، في حين أن وسيلة أخرى سبقها لنشر الإعلان، أو العكس، الأمر الذي سيؤثر حتماً على مدة تحضير العروض، بل وعلى تاريخ وساعة فتح الأظرفة، وهو ما يعني إمكانية ورود بعض التعهدات التي يستند المعنيين بها إلى تاريخ النشر اللاحق، بعد عملية فتح الأظرفة وبالتالي ستعتبر كأن لم تكن، ليس هذا فحسب بل إنه عند تقديم الصفقة للمصادقة عليها من قبل لجنة الصفقات المختصة، فإن بعض المقررين يطلبون الإطلاع على قصاصات النشر الخاصة بجميع وسائل النشر (النشرة الرسمية لصفقات المتعامل العمومي والصحف الوطنية اليومية)، ويستندون على أول نشر في حساب أجل تحضير العروض وتاريخ وساعة فتح الأظرفة، هذا الأخير قد يكون مخالف للتاريخ المعتمد من قبل المصلحة المتعاقدة (ديوان

الترقية والتسيير العقاري المعني)، من أجل ذلك يتم تقديم تقرير سلبي عن المصادقة وقد ترفض لجنة الصفقات منح التأشير بسبب مخالفة الإجراءات، وهو ما يعني إعادة أو تصحيح الإجراءات أو الطعن في قرار اللجنة، وكلها إجراءات تستغرق وقت كبيراً من شأنه أن يؤثر على آجال تجسيد برامج السكنات العمومية الإيجارية.

هذا بالرغم من أن التنظيم الجديد للصفقات العمومية (المرسوم الرئاسي 15-247 المذكور أعلاه) حاول إيجاد حل لهذه المشكلة، حين إشتراط إدراج تاريخ وآخر ساعة لفتح الأظرفة في دفتر الشروط قبل تسليمه للمتعهدين). المادة 66 من المرسوم الرئاسي 15-247، مرجع سابق، ص 18(33).

- إستغراق إجراءات تسجيل عمليات الإنجاز وقتاً طويلاً قد يفوق آجال صلاحية العروض، وهو الأمر الذي غالباً ما يكون سبباً في مطالبة المتعهدين بتحيين الأسعار، أو تخليهم عن الصفقة في حال ما إذا تضمنت بنداً يقضي بأن أسعارها غير قابلة للتحيين والمراجعة، (كما هو حال الصفقات التي يبرمها ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار) وهو ما يعني في كل الحالات اللجوء إلى إعادة إجراءات الدعوة للمنافسة التي قد تسفر نتائجها في أغلب الأحيان عن الإستقرار على متعهد ين يعرضون القيام بنفس الأشغال بمبالغ تفوق بكثير المبالغ التي تم بها تسجيل العملية الأولى، مما يقود حتماً إلى مباشرة عمليات إعادة التقييم التي بدورها تؤدي إلى إستغراق وقت معتبر، وربما سيكون سبباً في نفس الوضعية المترتبة عن تسجيل العمليات، فعلى سبيل المثال تم طلب تسجيل مشروع 250 مسكن عمومي إيجاري ببلدية برج باجي مختار بتاريخ 11 جانفي 2016 (34): (l'envoi de DG OPGI Adrar n°: 084/DMO/DG/OPGI/2016 du 11 Janvier 2016, op cit, p 1/1) بينما لم يتم تسجيل العملية إلا بعد مرور قرابة 06 أشهر عن ذلك، وبالضبط بتاريخ 11 جوان 2016 (مقرر وزير السكن والعمران والمدينة رقم 781/NF/أ.خ.و.م.ع.س/و.س.ع.م، بتاريخ 11 جوان 2016 ، مرجع سابق، ص 3/1(35)، أي بعد إنتهاء مدة صلاحية العروض المحددة بـ 90 يوماً ابتداء من يوم فتح الأظرفة.

بل إن الأمور قد تتعقد أكثر في حال تجاوز المبالغ المطلوب تسجيلها للغلاف المالي المرصود بموجب رخصة البرنامج التي تمنحها وزارة المالية،

حيث يمكن أن يصل الأمر إلى حد إلغاء البرنامج المعني، ولعل هذا ما أشارت إليه مراسلة المدير العام للسكن بوزارة السكن والعمران والمدينة بخصوص تسجيل برنامج 250 مسكن عمومي إيجاري ببلدية برج باجي مختار، المذكور أعلاه، عندما لاحظ أن طلب التسجيل المرفوع من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار يفوق المبالغ المرصودة في رخصة البرنامج الممنوحة من قبل مصالح وزارة المالية، وهو ما دفعه إلى المطالبة بمراجعة تكلفة إنجاز هذا المشروع حتى تكون في حدود رخصة البرنامج (36) / (l'envoi de DGL / (36) .MHUV n°: 42/SDEF/DLPL/DGL/MHUV/2016 du 20 Janvier 2016) لكن مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار ردت على هذه المراسلة موضحة أن المبالغ المطلوب تسجيلها تم تحديدها بناء على نتائج الدعوة للمنافسة عن طريق مناقصة وطنية مفتوحة وفقاً لمقتضيات تنظيم الصفقات العمومية المعمول به بهذا الخصوص وهو يتماشى (المبلغ المالي المطلوب تسجيله) مع الغلاف المالي الذي تم تسجيله في آخر برنامج سكني تم إنجازه بمنطقة برج باجي مختار، وهو ما يعني أن المتعهدين قد ترسخت في أذهانهم صورة عن حدود و/أو عتبة التعهدات المالية التي سيتم قبولها حالياً لإنجاز المشاريع السكنية بهذه المنطقة، -ليذهب الرد إلى أبعد من ذلك- عندما بيّن أن ما يطلبه المدير العام للسكن في مراسلته سيؤدي لا محالة إلى إلغاء نتائج المناقصة الوطنية المفتوحة التي تم إطلاقها لعدم كفاية الغلاف المالي المرصود لإنجاز البرنامج المذكور وفي المقابل فإن من شأن إطلاق أي دعوى مستقبلية للمنافسة سواء بإعادة إجراء المناقصة أو بغيره، سوف يؤول إلى نفس نتائج المناقصة السابقة أو ربما ستسفر نتائج الإجراء الأخير عن تكلفة إنجاز أكبر من تلك التي طلب تسجيلها، وهو الأمر الذي لن يحل المشكلة بل سيساهم في تعقيدها، وذلك بالتأخر أكثر في إطلاق هذا البرنامج، ناهيك عن تأثيره سلباً على الأهداف المسطرة من قبل إدارة الديوان في مجال إطلاق وإستلام البرامج السكنية، كما أن مراسلة الرد أشارت أمر مهم يتعلق بأجال صلاحية العروض المقدمة من قبل المتعهدين في إطار المناقصة الأولى التي تم إطلاقها توشك على الإقضاء (مراسلة المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار رقم 374/د ت ت ع/م ع/2016 المؤرخة في 07 فيفري 2016، الموجهة إلى المدير العام للسكن بوزارة السكن والعمران والمدينة- كرد على مراسلته السابقة)(37) .

- تنازل المتعهد حائز الصفقة بعد إتمام إجراءات التسجيل وقبل تبليغه بالصفقة (المادة 74 من المرسوم الرئاسي 15-247، مرجع سابق ص 21)⁽³⁸⁾، الأمر الذي سيضع دواوين الترقية والتسيير العقاري في ورطة حقيقية خاصة في حال إنقضاء آجال صلاحية العروض، أين لا تتييسر مهمة اللجوء إلى مواصلة تقييم العروض الباقية، وحتى وإن تيسرت فقد تتضمن مبالغ أكبر من تلك التي تم تسجيلها بناء على العرض المقدم من قبل المتعهد المتنازل، مما سيعيد نفس السيناريو المذكور في المطة الثانية أعلاه، بخصوص إعادة التسجيل وإعادة التقييم.

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

وخير مثال على ما تم ذكره هو قيام ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار بفسخ الصفقة التي تم عقدها بناء على إجراء التراضي البسيط مع شركة أشغال البناء بأدرار (SBTA EPE SPA) المتعلق بإنجاز 200 مسكن عمومي إيجاري ببلدية أدرار، وذلك بعد عجز هذه المؤسسة العمومية عن الوفاء بالتزاماتها بالرغم من إعدارها عدة مرات آخرها كان بجريدة المحرر اليومي ليوم 13 ديسمبر 2014 (الإعذار المنشور في جريدة المحرر اليومي ليوم 13-12-2014 تحت رقم المرجع ANEP: 161 930)⁽³⁹⁾ ، وذلك قصد تدارك الوضعية المسجلة والرفع من وتيرة الإنجاز لكن الأمر بقي بدون جدوى، بل ان الأمر تطلب تدخل مراسلة والي ولاية أدرار لمسؤول هذه الشركة بخصوص الوضعية السيئة للمشروع (مراسلة والي ولاية أدرار رقم 731/د- و/2015 بتاريخ 14 ماي 2015)⁽⁴⁰⁾، ثم مراسلة المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار الموجهة إلى المدير العام للبناء ووسائل الإنجاز بوزارة السكن والعمران والمدينة لإطلاعه على الوضعية الكارثية التي يتخبط فيها مشروع 200 مسكن عمومي إيجاري المعهود به للمؤسسة المذكورة،

(المراسلة رقم 1835/د ت ت ع/م ع/2015 بتاريخ 23 أوت 2015)⁽⁴¹⁾. ليتم بعدها عقد إجتماعين بين طرفي الصفقة لدراسة وضعية المشروع، الأول تم عقده ببشار بتاريخ 26 أكتوبر 2015، تحت إشراف الوزارة الوصية، والثاني بمقر المديرية العامة لديوان الترقية والتسيير العقاري بأدرار بتاريخ 04 نوفمبر 2015، حيث كانت النتيجة المتوصل إليها من خلالهما هي إستكمال إجراءات فسخ الصفقة على عاتق المتعامل المتعاقد شركة أشغال البناء بأدرار " SBTA EPE SPA"، وتم توجيه مراسلة إلى والي ولاية أدرار من قبل المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار لإعلامه بذلك (المراسلة رقم 2368/د ت ت ع/م ع/د م ب و ع/2015 بتاريخ 04 نوفمبر 2015)⁽⁴²⁾. هذا وتجدر الإشارة إلى أن الأشغال المنجزة حين إتخاذ مقرر الفسخ بلغت نسبة 32% فقط، بالرغم من إنقضاء مدة إنجاز المشروع ككل، المحددة بـ 24 شهراً ابتداء من تبليغ الأمر بالإنجاز بتاريخ 16 أفريل 2013، بالإضافة إلى مدة تفوق 06 أشهر قبل إتخاذ مقرر الفسخ، وهو ما يعني أن النسبة المتبقية من مشروع 200 مسكن عمومي إيجاري بعد إتخاذ مقرر الفسخ مقدر بـ 68%، أي 136 وحدة سكنية سجلت تأخراً يفوق 30 شهراً، وبذلك فإن إعادة إطلاق هذا المشروع ستكون لها تداعيتها على مدة وخاصة كلفة الإنجاز، هذه الأخيرة التي ستكون حتماً أكبر بكثير مما كانت عليه قبل 30 شهراً (أي قبل عامين ونصف) بالنظر إلى واقع إنخفاض قيمة الدينار وإرتفاع أسعار مواد ولوازم البناء كحقيقة يتم التمسك بها من قبل المتعهدين الجدد في عملية إعادة إطلاق المشروع، وهو ما سيدخل الديوان في مآهات عمليات إعادة التقييم والتسجيل السابق ذكرها، والتي لا زالت متواصلة إلى غاية يومنا هذا، في حين أنه كان من المفترض أن يتم تسليم هذا المشروع قبل 16 أفريل 2015.

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

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

إن الخوف من الوصول إلى النتيجة الأخيرة، كثيراً ما دفع ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار، إلى مراسلة المصالح المختصة بوزارة السكن والعمران والمدينة وإخطارها عن وضعيات أشغال المؤسسات والمقاولات المكلفة بالإنجاز العالقة على مستوى مصالح الصندوق الوطني للسكن نظراً لعدم تغذية الحساب المخصص للسكن العمومي الإيجاري المفتوح على مستواه، والتنبيه من خلال ذات المراسلات على تباطؤ وتيرة الأنجاز بشكل لافت وقد تتوقف في حال مواصلة وتكرار هذه الوضعية، مما سيؤثر على توقعات الإستلام السنوية الخاصة ببرنامج السكن العمومي الإيجاري. (مراسلة المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري رقم 2429/د ت ع/م ع/د م ب و ع/2015 بتاريخ 10 نوفمبر 2015) (43).

الفرع الثالث: النزاعات المثارة

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

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

- إيجاد التوازن للتكاليف المترتبة على كل طرف من الطرفين.

- التوصل إلى أسرع إنجاز لموضوع الصفقة.

- الحصول على تسوية أسرع وبأقل تكلفة.

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

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

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

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

رقم 2370/ع.2016 بتاريخ 02 نوفمبر 2016 والموجهة إلى المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار)⁽⁴⁴⁾.

ثانياً. المعالجة القضائية للنزاعات : كثيرة هي النزاعات التي ينتهي الفصل فيها إلى المحاكم الإدارية بإعتبارها الجهات القضائية المختصة في الفصل في النزاعات الناجمة عن تنفيذ الصفقات العمومية التي تبرمها دواوين الترقية والتسيير العقاري طبقاً لنص المادة 800 و804 المطءة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 21، لسنة 2008، بتاريخ 23 أبريل 2008، المطبعة الرسمية، الجزائر، ص 75 و76)⁽⁴⁵⁾. نجد من ذلك:

1- المتابعات القضائية التي تباشرها الدواوين ضد المقاولات التي كانت محل قرار بفسخ الصفقة على عاتقها نتيجة الإخلال بالتزاماتها التعاقدية وذلك بغرض رد التسبيقات غير المسترجعة أو بمطالبتها بإصلاح الأضرار التي لحقتها بسبب خطأ التعاقد معها، بما في ذلك التكاليف الإضافية التي تنجم عن الصفقة الجديدة (المادة 152 من المرسوم الرئاسي 15-247، مرجع سابق، ص 37)⁽⁴⁶⁾.

وفي هذا الإطار قام ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار-على سبيل المثال-، بمباشرة دعوى قضائية ضد مقاوله (ك. ق) المكلفة بإنجاز 10 مساكن عمومية إيجارية ببلدية أدرار، لمطالبتها بإصلاح الأضرار الناجمة عن عدم إتمامها المشروع وكذا التكاليف الإضافية المترتبة عن التعاقد مع متعامل متعاقد جديد لإتمام نفس المشروع، وصدر بشأن ذلك قرار المحكمة الإدارية بأدرار القاضي قبل الفصل في الموضوع بتعيين خبير قصد إجراء خبرة وفقاً للمهام المحددة في القرار. (القرار غير المنشور الصادر عن المحكمة الإدارية بأدرار والذي يحمل رقم فهرس 15/00036 بتاريخ 25 مارس 2015)⁽⁴⁷⁾. تجدر الإشارة إلى أن مثل هذه القرارات يتم الإستعانة بها من قبل دواوين الترقية والتسيير العقاري حين إعدادها لملفات إعادة التقييم الخاصة بمختلف المشاريع التي كانت محل فسخ على عاتق المقاولات المكلفة بالإنجاز، تبعاً للشروط المحددة من قبل وزارة السكن والعمران والمدينة بهذا الخصوص.

2- كما أنه بإمكان المقاولات المكلفة بالإنتاج بدورها، أن تلجأ إلى الجهات القضائية المختصة، وذلك بمباشرة دعاوى قضائية يتمحور موضوعها حول أحقية الفوز بالصفقة أو الطعن في إحدى قرارات المصلحة المتعاقدة أو بغرض إستفاء حقوقها المترتبة عن تنفيذ الصفقات العمومية التي تبرمها مع دواوين الترقية والتسيير العقاري، وخير مثال عن هذه الأخيرة هو قيام مؤسسة (م.ع) للأشغال الكبرى والري بأدرار بمباشرة دعوى قضائية ضد ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار أمام المحكمة الإدارية بأدرار، تلتبس من خلالها إلزامه بتسديد مبلغ الفاتورة رقم 7 ورقم 8 وكذا المبالغ المترتبة عن الملحق رقم 3، وصدر بشأن ذلك قرار قضى برفض الدوى لعدم التأسيس. (القرار غير المنشور الصادر عن المحكمة الإدارية بأدرار تحت رقم فهرس 16/00103 بتاريخ 26 أكتوبر 2016)⁽⁴⁸⁾.

المطلب الثاني: تدخل الدواوين في عملية تسيير السكنات العمومية الإجبارية

علاوة على تدخل دواوين الترقية والتسيير العقاري في عملية إنجاز السكنات العمومية الإجبارية، تخول فضلاً عن ذلك ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو سوف تلحق بها، حسب شروط خاصة، في إطار وحدوية قواعد تسيير الممتلكات العقارية (المادة 6 من المرسوم 91-147، مرجع سابق، ص 884)⁽⁴⁹⁾، ولعلّ من ضمن أهم الصيغ السكنية المسند تسييرها حصراً إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري هي السكنات العمومية الإجبارية، وذلك حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به بهذا الخصوص (المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 11 مايو 2008، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإجباري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 24 لسنة 2008، الصادر بتاريخ 11 مايو 2008، المطبوعة الرسمية، الجزائر، ص 17)⁽⁵⁰⁾، هذا الأخير الذي سنحاول من خلال هذا المطلب تسليط الضوء على بعض أحكامه المتعلقة بكيفية تنظيمه للإستفادة من هذا النوع من السكنات (الفرع الأول) وكذا الأدوات المقررة لتسييرها (الفرع الثاني)، وفي الأخير التطرق إلى مختلف النزاعات الناجمة عن عملية التسيير تلك (الفرع الثالث).

الفرع الأول: كيفية الاستفادة 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 الاستفادة 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 ورزنامة تسليمها، وإرساله إلى كل من الوالي المختص إقليمياً وكذا المدير المكلف بالسكن على مستوى الولاية، (3) ثلاثة أشهر قبل التاريخ المتوقع لتسليم برامج السكن.

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 الاستفادة 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- شروط تقديم الطلب: لا يمكن لشخص التقدم بطلب للحصول على سكن عمومي إيجاري، إذا كان:

- يملك عقاراً 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 نموذجه 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، ويقيد حسب النظام التسلسلي لتاريخ إستلامه في سجل خاص يرقمه رئيس المحكمة المختص إقليمياً ويؤشر عليه.

5- معالجة الطلبات: تتم معالجة الطلبات في إطار أحكام المواد من (13 إلى 33) من المرسوم التنفيذي 142-08 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 الأجل 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 المعنية بهذا الخصوص من قبل رئيس الدائرة المعنية، والتي يتعين على أعضاءها تأدية اليمين المنصوص عليها في المادة 19 من المرسوم التنفيذي 142-08، 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 التنقيط 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 142-08 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 سلفا، وكذا البطاقات الممسوكة من قبل الهيئات المؤهلة قانونا التابعة للدولة والجماعات المحلية. (المادة 16 و59 من المرسوم التنفيذي 142-08، المذكور أعلاه، مرجع سابق ص 19)⁽⁵¹⁾.

كمرحلة أولى تقوم لجنة الدائرة بإعداد ملفات الطلبات المقبولة للتحقيق والدراسة على أساس كشافين متباينين يؤشر عليهما من قبل رئيس اللجنة يخص أحدهما فئة طالبي السكنات الذين تفوق أعمارهم (35) خمسة وثلاثين سنة وأما الآخر فيخصص 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 والتحقيق 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 بالسكن (المادتين 24 و25 من المرسوم 142-08، المذكور أعلاه، مرجع سابق، ص20)⁽⁵²⁾.

وفي المرحلة الثالثة والأخيرة تقوم لجنة الدائرة بتنقيط الطلبات طبقا لمعايير وسلم التنقيط المحدد في المواد من (34 إلى 38) من المرسوم التنفيذي

142-08 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 التنقيط 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 142-08 السالف الذكر، خلال (48) الثماني والأربعين ساعة التي تلي مداورات لجنة الدائرة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، وعند الضرورة في أماكن عمومية أخرى خلال مدة (8) ثمانية أيام. (المواد من 26 إلى 30 من المرسوم التنفيذي 142-08، المذكور أعلاه، مرجع سابق، ص 20 و21)(53).

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 ابتداء 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 142-08 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإجاري، المذكور أعلاه.

تقوم لجنة الطعون بالفصل في الطعون المرفوعة إليها في أجل لا يتعدى (30) ثلاثين (ولم يذكر المرسوم التنفيذي السالف الذكر تاريخ بدايتها، وفي إعتقادنا أنه من تاريخ إنتهاء مدة إيداعها)، 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) للتنفيذ. (المواد من 39 إلى 43 من المرسوم التنفيذي 08-142، المذكور أعلاه، مرجع سابق، ص 22)⁽⁵⁴⁾، وهو الأمر الذي تم بشأن القائمة النهائية المتعلقة بأخر عملية توزيع للسكنات العمومية الإيجارية ببلدية أدرار بتاريخ 30 جوان 2016. (مراسلة والي ولاية أدرار رقم 2016/AC3/BD/596، بتاريخ 30 جوان 2016 المرفقة بالقائمة النهائية قصد التنفيذ)⁽⁵⁵⁾

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 كاذبة (المادة 6 من المرسوم التنفيذي 08-142، المذكور أعلاه، مرجع سابق، ص 18)⁽⁵⁶⁾، 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 الوالي (قرار والي ولاية أدرار المؤرخ في 09 أكتوبر 2016 القاضي بإلغاء إستفادة من سكن عمومي إيجاري)⁽⁵⁷⁾.

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، والك

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.

وفي حال موافقة الحكومة، يرخص الوزير المكلف بالسكن بتخصيص المساكن المطلوبة، بغض النظر عن الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 142-08، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، 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 الحالي إلى الوزير الأول (الطلب رقم 174/د و/2016 بتاريخ 06 نوفمبر 2016)⁽⁵⁸⁾، الذي يلتزم من خلاله ترخيص إستثنائي لتخصيص (30) ثلاثون مسكن عمومي إيجاري، 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 بـ:

- 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 و05 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) للتنفيذ.

وقبله وفي ذات الإطار وبناء على طلب وزير الداخلية والجماعات المحلية (كسلطة مركزية) الذي حظي بموافقة الوزير الأول تم تخصيص 30 مسكناً عمومياً إيجارياً على سبيل الإستثناء في أحكام المادة 9 المذكورة أعلاه، لإستعمالها كسكنات وظيفية غير قابلة للتنازل، لفائدة المستخدمين المعنيين في

الولاية المنتدبة الجديدة لتييمون بولاية أدرار. (مقرر وزير السكن والعمران والمدينة رقم 906/أخ و110/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)⁽⁵⁹⁾

- الحالة الثانية: جاء بها نص المادة (12) الثاني عشر من المرسوم التنفيذي 142-08، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإجاري، 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 إيجارية 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 الإجاري التي يتم إنجازها من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار.

الفرع 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 السكنات. (المادة 31 من المرسوم التنفيذي 142-08، المذكور أعلاه، مرجع سابق، ص 21)⁽⁶⁰⁾، 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 الخصوص (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⁽⁶¹⁾.

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

أولاً. نشأة العلاقة الإيجارية : ينظم شغل السكنات العمومية الإيجارية 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 الإيجارية 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" (القانون 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 52 لسنة 1990 بتاريخ 02 ديسمبر 1990، المطبوعة الرسمية، الجزائر، ص 1661)⁽⁶²⁾، 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 بتقويض في إطار تعاقد من طرف الهيئات العمومية أو الخاصة المختصة طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما في هذا المجال." (المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 69 لسنة 2012، بتاريخ 19 ديسمبر 2012، المطبوعة الرسمية، الجزائر، ص 14)⁽⁶³⁾. 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 اعتماداً على نموذج عقد الإيجار ودفتر الشروط المتعلقة 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 المخالفون.

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 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 والمتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، على ما يلي « يستطيع المستأجرون المقيمون في نفس المنطقة و المستفيدون 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 التبديل على اللجنة المختصة إقليمياً بتوزيع السكن، ولا تقبل المصلحة المؤجرة بهذا التبديل إلا بعد صدور ترخيص صريح من اللجنة المذكورة، ويضل المستأجر الذي قام بالتبديل، ملزماً اتجاه المصلحة المؤجرة بجميع الإلتزامات المترتبة على إستأجاره لمنزل كان يشغله قبل التبديل « (المرسوم 76-147، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 والمتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 12 لسنة 1977، بتاريخ 09 فبراير 1977، المطبعة الرسمية، الجزائر، ص 251) (64). وفي حالة القيام بالتبادل دون إذن صريح من قبل الجهة المختصة، فإن موقف المحكمة العليا من مثل هذه التصرفات جاء واضحاً في القرار رقم 54853 بتاريخ 04 ديسمبر 1989، الذي جاء فيه «من المقرر قانونياً من المرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تنظيم علاقات الإيجار من ديوان الترقية والتسيير العقاري و المستأجرين أن التبادل أو التخلي عن المساكن المملوكة للدولة يخضع للموافقة الصريحة للهيئة المسيرة، ومن ثم فإن التخلي 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 وان قضاة الموضوع بقرارهم الراض لهذه العملية أصابوا في تطبيق القانون» (حمدي باشا عمر، 2002، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ص 26، (27) (65).

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

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 قانوناً (المادة 11 و12 من المرسوم 76-147، المذكور أعلاه، مرجع سابق، ص 257) (66). أما الأشخاص الذين لا ينتمون

لعائلة المستأجر فليس لهم الحق في ذلك، وهذا ما أكده 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 76-147» (قرار رقم 83438 المؤرخ في 1993/09/26، الغرفة الإدارية، المجلة القضائية، العدد 2 لسنة 1994، ص 184)⁽⁶⁷⁾.

5- نقل حق الإيجار: تتم الاستفادة من نقل حق الإيجار طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 43-98، المؤرخ في أول فبراير 1998، المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية، والتي أعطت حق الاستفادة من نقل حق الإيجار فقط للأشخاص الذين لهم علاقة قرابة من الدرجة الأولى (الفروع) وبشروط.(المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 43-98 المؤرخ في أول فبراير 1998 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 05 لسنة 1998، بتاريخ 04 فبراير 1998، المطبعة الرسمية/ الجزائر، ص16)⁽⁶⁸⁾.

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 142-08، 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) ستة أشهر دون إنقطاع.(المادة 47 من المرسوم التنفيذي 142-08، المذكور أعلاه، مرجع سابق، ص 22)⁽⁶⁹⁾

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 142-08، 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 (Arrêté ministériel N°05/SPM/M.HAB du 28 jan 1998 occupation de logement ⁽⁷⁰⁾fixant le montant de la caution exigible a toute locatif relevant du patrimoine des offices de promotion et gestion immobilière.)

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 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 إعداره، 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 سببا 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 المؤجر. (المادة 481 من الأمر 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 78 لسنة 1975، بتاريخ 30 سبتمبر 1975، المطبعة الرسمية، الجزائر، ص (1019)⁽⁷¹⁾.

4- عدم تجديد العقد: كنتيجة لمخالفاتهم للقواعد المحددة في المرسوم التنفيذي 142-08، 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 المؤجرة. (المادة 45 من المرسوم التنفيذي 142-08، المذكور أعلاه، مرجع سابق، ص 22)(72) ، 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 بإنهاء عقد الإيجار التي يربط المستأجرة (ر.ع) بديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار، والحكم بإخلاءها للعين المؤجرة وكل شغل بإذنها (حكم محكمة أدرار الذي يحمل رقم فهرس 07/26 بتاريخ 2016/01/27 للممهور بالصيغة التنفيذية بتاريخ 08 جويلية 2007، غير منشور)(73)

5- 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 لفائدته. (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، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 48 لسنة 2003، بتاريخ 13 غشت 2003، المطبعة الرسمية، الجزائر، ص 18)(74).

الفرع الثالث: المنازعات الناجمة عن تسيير السكنات العمومية الإيجارية.

بمناسبة تسييرها للسكنات العمومية الإيجارية، تتصدى دواوين الترقية والتسيير العقاري لعدد من 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 ببيان 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 و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي وحق التقاضي طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12 مايو 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، المذكور أعلاه، لاسيما المادة 16 منه التي أعطت للمدير العام حق القيام بـ«... يقوم بالأعمال التحفظية ويمارس الدعوى القضائية...».

وقد صدر عن المحكمة العليا قرار رقم 204932 المؤرخ في 09 مارس 1999 (غير منشور) يؤكد أن رفع الدعوى 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 و بين ديوان الترقية والتسيير العقاري... حيث أنه تبين فعلاً من الاطلاع على عقد الإيجار الذي استناد 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 ويترتب عنه النقض». (نقلاً عن كتاب ديب عبد السلام، 2001، عقد الإيجار المدني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، ص 204)⁽⁷⁵⁾. 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 مستأجرا سواء شخصا معنويا أو طبيعيا يتقاضى بصفته مستأجرا أصليا أو شاعلا 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 تثور 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 الحق ويرجع فيها الإختصاص 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 المقترحين 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 والجنح 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 الدعاوى 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 2015 (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، ص (7/7)(76) 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 متابعته بجنحة التعدي على الملكية العقارية طبقاً لنص المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري، وتمت إدانته بالحكم عليه ب (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- إنتهاء 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 تعرضنا لموضوع هذه المداخلة المذكور أعلاه، ووقوفنا من خلاله على الدور الذي تلعبه دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI) في تحقيق سياسة السكن العمومي الإيجاري (LPL) في الجزائر- سواء بتدخلها في مراحل الإنجاز أو التسيير، 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 فقد عمل إبتداء على ضمان

عملية تمويلها من طرف خزينة الدولة أو الجماعات المحلية، وهو ما يعني إخضاع نفقات إنجازها إلى الضوابط المحكمة التي جاء بها تنظيم الصفقات العمومية هذا من جهة.

ومن جهة أخرى فقد أوكلت مهمة إنجاز ثم تسيير البرامج المتعلقة بهذه الصيغة السكنية إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري أثبتت نجاعتها في هذا المجال، بالرغم من الصعوبات وكثرة المنازعات التي تعتري تدخلها، إن في مرحلة الإنجاز أو التسيير على حد سواء، والتي تتطلب إتخاذ تدابير صارمة لمعالجتها والحد من كل ما من شأنه أن يقلل من كفاءة وفعالية الدواوين في تحقيق الأهداف المنشود في الآجال المحددة، وهو الأمر الذي لن يتسنى تحقيقه إلا من خلال:

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

- اتخاذ إجراءات تكميلية تدعيما 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 والسرقه 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.

- إعتقاد آليات فعالة لتيسير تحصيل أتاوى الإيجار العالقة فى ذمة المستأجرين (فعلى سبيل المثال إلى غاية 30 سبتمبر 2016، بلغت مؤخرات الإيجار العالقة فى ذمة المستأجرين التابعين لديوان الترقية والتسيير العقارى 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 الإيجاري، من خلال العمل على جمع كافة الأحكام المنظمة للعلاقة الإيجارية (نقصد بذلك الأحكام التي تضمنها كل من المرسوم 147-76، المرسوم التنفيذي 98-43 والمرسوم التنفيذي 142-08)، وتعزيز الجانب الردعي فى عقد الإيجار قصد جعله أداة أكثر فعالية فى حل النزاعات المترتبة عن العلاقة الإيجارية دون اللجوء إلى القضاء، وذلك بإلحاقه بالسندات التنفيذية المذكورة فى المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أو بإفراده بنص خاص فى 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.

الهوامش :

- 1- الأمانة العامة للحكومة، المرسوم التنفيذي 147-91 المؤرخ فى 12 مايو 1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقارى وتحديد كيفية تنظيمها وعملها (الجزائر: المطبعة الرسمية، 1991)، ص 883.
- 2- الأمانة العامة للحكومة، المرسوم الرئاسي 247-15، المؤرخ فى 16 سبتمبر 2015، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام (الجزائر: المطبعة الرسمية، 2015)، ص 3.
- 3- المرجع السابق، ص 5.
- 4- وزارة السكن العمران والمدينة، مراسلة وزير السكن والعمران والمدينة رقم 386/أخ و/و س ع م/2015 بتاريخ 05 ماي 2015، المتضمنة تبليغ والى ولاية أدرار ببرنامج 250 مسكن عمومي إيجاري، غير منشورة، ص 1/1.

- 5-** ولاية أدرار، مراسلة والي ولاية أدرار رقم 703/د و/2015 بتاريخ 11 ماي 2015 المتضمنة تبليغ المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري ببرنامج 250 وحدة سكنية عمومية إيجارية، غير منشورة، ص 1/1 .
- 6-** الأمانة العامة للحكومة، المرسوم التنفيذي رقم 14-27 المؤرخ في 01 فبراير 2014، يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب، (الجزائر: المطبعة الرسمية، 2014)، ص3.
- 7-** الأمانة العامة للحكومة، مقرر وزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 31 مارس 2014، المحدد لولايات الجنوب المعنية بتطبيق المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات، (الجزائر: المطبعة الرسمية، 2014)، ص 13.
- 8-** الأمانة العامة للحكومة، المرسوم الرئاسي 15-247، المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، مرجع سابق، ص 40.
- 9-** وزارة السكن والعمران والمدينة، مقرر وزير السكن والعمران والمدينة رقم 74 المؤرخ في 28 جوان 2014 المتضمن تحديد تشكيلة لجنة الصفقات العمومية لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار، غير منشور، ص1.
- 10-** الأمانة العامة للحكومة، المرسوم الرئاسي 15-247، المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، مرجع سابق، ص 6.
- 11-** وزارة السكن والعمران والمدينة، قرار وزاري رقم 4 مؤرخ في 13 جانفي 2011، يتضمن تحديد مشاريع السكنات العمومية الإيجارية التي تكون محل مسابقة الهندسة المعمارية، غير منشور، ص 2.
- 12-** وزارة السكن والعمران والمدينة، مقرر وزاري رقم 36 مؤرخ في 24 جانفي 2011، يحدد تشكيلة لجنة التحكيم المكلفة بتقييم خدمات مسابقة الهندسة المعمارية لمشاريع السكنات العمومية الإيجارية، غير منشور، ص 2.
- 13-** الأمانة العامة للحكومة، المرسوم الرئاسي 15-247، المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، مرجع سابق، ص 8.
- 14-** المرجع السابق، ص6.
- 15-** ناصر لباد، الأساسي في القانون الإداري(الجزائر: دار المجدد للنشر والتوزيع، 2006)، ص 279.
- 16-** الأمانة العامة للحكومة، المرسوم الرئاسي 15-247، المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، مرجع سابق، ص 12.
- 17-** المرجع السابق، ص 18.

- 18-** ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار، مقرر رقم 267/م م ب/2016 بتاريخ 22 مارس 2016 المتضمن إنشاء لجنة فتح الأطراف وتقييم العروض الخاصة بديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار، غير منشور، ص 1/1
- 19-** l'envoi de DG OPGI Adrar n°: 084/DMO/DG/OPGI/2016 du 11 Janvier 2016
- 20-** وزارة السكن والعمران والمدينة، مقرر وزير السكن والعمران والمدينة رقم 781/NF/أ.خ.و.م.ع.س.و.س.ع.م، بتاريخ 11 جوان 2016 المتضمن تسجيل برنامج 250 مسكن عمومي إيجاري ببلدية برج باجي مختار، غير منشور، ص 3/1.
- 21-** CONVENTION CADRE N° PLS 010/81/01/2015 du 08 AOUT 2016, ENTRE (CNL) ET (OPGI D'ADRAR) RELATIVE AU FINANCEMENT DU PROGRAMME 250 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS DANS LA WILAYA D'ADRAR)
- 22-** الأمانة العامة للحكومة، المرسوم الرئاسي 15-247، المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، مرجع سابق، ص 17.
- 23-** المرجع السابق، ص 23.
- 24-** المرجع السابق، ص 40.
- 25-** المرجع السابق، ص 15.
- 26-** وزارة السكن والعمران والمدينة، مراسلة التبليغ بالموافقة على طلب التخصيص الإستثنائي، عن وزير السكن والعمران رقم 134/أ.خ.و.م.ع.س.و.س.ع.م/2013، بتاريخ 23 جانفي 2013، والموجهة إلى والي ولاية أدرار، غير منشور، ص 1/1.
- 27-** الأمانة العامة للحكومة، المرسوم الرئاسي 15-247، المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، مرجع سابق، ص 30.
- 28-** المرجع السابق، ص 30.
- 29-** المرجع السابق، ص 36.
- 30-** محضر إختيار الأرضية المعد من قبل مصالح مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية أدرار، المؤرخ في 02 أكتوبر 2016 والذي ألغى محضر إختيار الأرضية المؤرخ في 21 أكتوبر 2015.
- 31-** عبد القادر عدو، محاضرات في قانون التهيئة والتعمير (الجزائر: جامعة أدرار، 2011)، ص 6.
- 32-** ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار، مراسلة المدير العام رقم 1384/د ت ع/م ع/2015 بتاريخ 21 جوان 2015، الموجهة إلى المدير العام للسكن بوزارة السكن والعمران والمدينة، غير منشورة، ص 1/1

- 33-** الأمانة العامة للحكومة، المرسوم الرئاسي 15-247، المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، مرجع سابق، ص 18.
- 34-** l'envoi de DG OPGI Adrar n°: 084/DMO/DG/OPGI/2016 du 11 Janvier 2016, op cit, p 1/1
- 35-** مقرر وزير السكن والعمران والمدينة رقم NF/781/أ.خ.و.م.ع.س/و.س.ع.م، بتاريخ 11 جوان 2016، مرجع سابق، ص 3/1
- 36-** l'envoi de DGL / MHUV n°: 42/SDEF/DLPL/DGL/MHUV/2016 du 20 Janvier 2016
- 37-** ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار، مراسلة المدير العام رقم 374/د ت ع/م ع/2016 المؤرخة في 07 فيفري 2016، الموجهة إلى المدير العام للسكن بوزارة السكن والعمران والمدينة- غير منشورة، ص 1/1.
- 38-** الأمانة العامة للحكومة، المرسوم الرئاسي 15-247، المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، مرجع سابق، ص 21.
- 39-** جريدة المحرر اليومي، الإصدار المنشور يوم 13-12-2014 تحت رقم المرجع .ANEP: 161 930
- 40-** ولاية أدرار، مراسلة الوالي رقم 731/د و/2015 بتاريخ 14 ماي 2015، غير منشورة، ص 1/1.
- 41-** ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار، مراسلة المدير العام رقم 1835/د ت ع/م ع/2015 بتاريخ 23 أوت 2015، غير منشورة، ص 1/1.
- 42-** ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار، مراسلة المدير العام رقم 2368/د ت ع/م ع/د م ب و ع/2015 بتاريخ 04 نوفمبر 2015، غير منشورة، ص 1/1.
- 43-** ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار، مراسلة المدير العام رقم 2429/د ت ع/م ع/د م ب و ع/2015 بتاريخ 10 نوفمبر 2015، غير منشورة، ص 1/1.
- 44-** ولاية أدرار، مراسلة الوالي، رقم 2370/أ.ع/2016 بتاريخ 02 نوفمبر 2016، غير منشورة، ص 1/1.
- 45-** الأمانة العامة للحكومة، القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية (الجزائر: المطبعة الرسمية، 2008)، ص 75 و 76.
- 46-** الأمانة العامة للحكومة، المرسوم الرئاسي 15-247، المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، مرجع سابق، ص 37.
- 47-** المحكمة الإدارية بأدرار، قرار يحمل رقم فهرس 15/00036، صادر بتاريخ 25 مارس 2015، غير منشور، ص 3/3.

- 48-** المحكمة الإدارية بأدرار، قرار يحمل رقم فهرس 16/00103، صادر بتاريخ 26 أكتوبر 2016، غير منشور، ص 2/2.
- 49-** الأمانة العامة للحكومة، 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، ص 884.
- 50-** الأمانة العامة للحكومة، المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 11 مايو 2008، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري (الجزائر: المطبعة الرسمية، 2008)، ص 17.
- 51-** المرجع السابق، ص 19.
- 52-** المرجع السابق، ص 20.
- 53-** المرجع السابق، ص 20 و 21.
- 54-** المرجع السابق، ص 22.
- 55-** ولاية أدرار، مراسلة والي ولاية أدرار رقم 2016/AC3/BD/596، بتاريخ 30 جوان 2016 المرفقة بالقائمة النهائية قصد التنفيذ.
- 56-** الأمانة العامة للحكومة، المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 11 مايو 2008، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، مرجع سابق، ص 18.
- 57-** ولاية أدرار، قرار والي ولاية أدرار المؤرخ في 09 أكتوبر 2016 القاضي بإلغاء إستفادة من سكن عمومي إيجاري، غير منشور.
- 58-** ولاية أدرار، الطلب المقدم من الوالي، الذي يحمل رقم 174/د و/2016 بتاريخ 06 نوفمبر 2016.
- 59-** وزارة السكن والعمران والمدينة، 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، غير منشور.
- 60-** الأمانة العامة للحكومة، المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 11 مايو 2008، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، مرجع سابق، ص 21.
- 61-** ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار، تقرير المدير العام رقم 1446/م ع/د ت ص ح/2016 بتاريخ 04 جويلية 2016، حول عملية القرعة لحصة 944 مسكن ببلدية أدرار، غير منشور، ص 1/1.
- 62-** الأمانة العامة للحكومة، القانون 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم (الجزائر: المطبعة الرسمية، 1990)، ص 1661.
- 63-** الأمانة العامة للحكومة، المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة (الجزائر، المطبعة الرسمية، 2012)، ص 14.

- 64-** الأمانة العامة للحكومة، المرسوم 147-76، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 والمتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري (الجزائر: المطبعة الرسمية، 1977)، ص 251.
- 65-** حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام (الجزائر: دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2002) ص 26، 27.
- 66-** الأمانة العامة للحكومة، المرسوم 147-76، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 والمتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، مرجع سابق، ص 257.
- 67-** المجلة القضائية، قرار رقم 83438 صادر عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا بتاريخ 1993/09/26 (الجزائر: الديوان الوطني للأشغال التربوية، المجلة القضائية، 1994)، ص 184.
- 68-** الأمانة العامة للحكومة، المرسوم التنفيذي 43-98 المؤرخ في أول فبراير 1998 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية، (الجزائر: المطبعة الرسمية، 1998)، ص 16.
- 69-** الأمانة العامة للحكومة، المرسوم التنفيذي 142-08 المؤرخ في 11 مايو 2008، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، مرجع سابق، ص 22.
- 70-** Arrêté ministériel N°05/SPM/M.HAB du 28 jan 1998 fixant le montant de la caution exigible a toute occupation de logement locatif relevant du patrimoine des offices de promotion et gestion immobilière.
- 71-** الأمانة العامة للحكومة، الأمر 58-75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، (الجزائر: المطبعة الرسمية، 1975)، ص 1019.
- 72-** الأمانة العامة للحكومة، المرسوم التنفيذي 142-08 المؤرخ في 11 مايو 2008، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، مرجع سابق، ص 22.
- 73-** محكمة أدرار، حكم القسم المدني الذي يحمل رقم فهرس 07/26 بتاريخ 2016/01/27 الممهور بالصيغة التنفيذية بتاريخ 08 جويلية 2007، غير منشور.
- 74-** الأمانة العامة للحكومة، المرسوم التنفيذي 269-03 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 (الجزائر: المطبعة الرسمية، 2003)، ص 18.
- 75-** ديب عبد السلام، عقد الإيجار المدني (الجزائر: الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001)، ص 204.

76- ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار، حصيلة النشاط السنوي 2015، موجه إلى والي ولاية أدرار بموجب مراسلة المدير العام رقم 2738/د ت ت ع/م ع/2015 بتاريخ 15 ديسمبر 2015، ص 7/7.

المراجع :

- الكتب :

01- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام (الجزائر: دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2002).

02- عبد القادر عدو، محاضرات في قانون التهيئة والتعمير (الجزائر: جامعة أدرار، 2011).

03- عبد السلام ديب، عقد الإيجار المدني (الجزائر: الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001).

04- ناصر لباد، الأساس في القانون الإداري (الجزائر: دار المجدد للنشر والتوزيع، 2006).

- المجالات :

05- المجلة القضائية، قرار رقم 83438 صادر عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا بتاريخ 1993/09/26 (الجزائر: الديوان الوطني للأشغال التربوية، المجلة القضائية، 1994).

- الجرائد :

06- جريدة المحرر اليومي، الإصدار المنشور يوم 2014-12-13 تحت رقم المرجع .ANEP: 161 930.

- القوانين :

07- الأمانة العامة للحكومة، الأمر 58-75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 78 لسنة 1975، بتاريخ 30 سبتمبر 1975 (الجزائر: المطبعة الرسمية، 1975).

08- الأمانة العامة للحكومة، القانون 30-90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 52 لسنة 1990 بتاريخ 02 ديسمبر 1990 (الجزائر: المطبعة الرسمية، 1990).

09- الأمانة العامة للحكومة، القانون 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 21، لسنة 2008، بتاريخ 23 أبريل 2008 (الجزائر: المطبعة الرسمية، 2008).

- التنظيمات :

10- الأمانة العامة للحكومة، المرسوم الرئاسي 15-247، المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 50 لسنة 2015، بتاريخ 20 سبتمبر 2015 (الجزائر: المطبعة الرسمية، 2015).

11- الأمانة العامة للحكومة، المرسوم 76-147، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 والمتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 12 لسنة 1977، بتاريخ 09 فبراير 1977 (الجزائر: المطبعة الرسمية، 1977).

12- الأمانة العامة للحكومة، 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 (الجزائر: المطبعة الرسمية، 1991).

13- الأمانة العامة للحكومة، المرسوم التنفيذي 98-43 المؤرخ في أول فبراير 1998 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 05 لسنة 1998، بتاريخ 04 فبراير 1998 (الجزائر: المطبعة الرسمية، 1998).

14- الأمانة العامة للحكومة، 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، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 48 لسنة 2003، بتاريخ 13 غشت 2003 (الجزائر: المطبعة الرسمية، 2003).

15- الأمانة العامة للحكومة، المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 11 مايو 2008، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 24 لسنة 2008، الصادر بتاريخ 11 مايو 2008 (الجزائر: المطبعة الرسمية، 2008).

16- الأمانة العامة للحكومة، المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 69 لسنة 2012، بتاريخ 19 ديسمبر (الجزائر، المطبعة الرسمية، 2012).

17- الأمانة العامة للحكومة، المرسوم التنفيذي رقم 14-27 المؤرخ في 01 فبراير 2014، يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 06 لسنة 2014، بتاريخ 12 فبراير 2014 (الجزائر: المطبعة الرسمية، 2014).

- 18-** الأمانة العامة للحكومة، مقرر وزير السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 31 مارس 2014، المحدد لولايات الجنوب المعنية بتطبيق المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 44 لسنة 2014، بتاريخ 27 يوليو 2014 (الجزائر: المطبعة الرسمية، 2014).
- 19-** وزارة السكن والعمران والمدينة، قرار وزاري رقم 4 مؤرخ في 13 جانفي 2011، يتضمن تحديد مشاريع السكنات العمومية الإيجارية التي تكون محل مسابقة الهندسة المعمارية، غير منشور.
- 20-** وزارة السكن والعمران والمدينة، مقرر وزاري رقم 36 مؤرخ في 24 جانفي 2011، يحدد تشكيلة لجنة التحكم المكلفة بتقييم خدمات مسابقة الهندسة المعمارية لمشاريع السكنات العمومية الإيجارية، غير منشور.
- 21-** وزارة السكن والعمران والمدينة، مقرر وزير السكن والعمران والمدينة رقم 74 المؤرخ في 28 جوان 2014 المتضمن تحديد تشكيلة لجنة الصفقات العمومية لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار، غير منشور.
- 22-** وزارة السكن والعمران والمدينة، مقرر وزير السكن والعمران والمدينة رقم 906/أخ و110/و س ع 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، غير منشور.
- 23-** وزارة السكن والعمران والمدينة، مقرر وزير السكن والعمران والمدينة رقم 781/أخ.و.م.ع.س/و.س.ع.م، بتاريخ 11 جوان 2016 المتضمن تسجيل برنامج 250 مسكن عمومي إيجاري ببلدية برج باجي مختار، غير منشور.
- 24-** ولاية أدرار، قرار والي ولاية أدرار المؤرخ في 09 أكتوبر 2016 القاضي بإلغاء إستفادة من سكن عمومي إيجاري، غير منشور.

- باللغة الفرنسية :

Arrêté ministériel N°05/SPM/M.HAB du 28 jan 1998 fixant le montant **25** - de la caution exigible a toute occupation de logement locatif relevant du patrimoine des offices de promotion et gestion immobilière.

CONVENTION CADRE N° PLS 010/81/01/2015 du 08 AOUT 2016, **26** - ENTRE (CNL) ET (OPGI D'ADRAR) RELATIVE AU FINANCEMENT DU PROGRAMME 250 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS DANS LA WILAYA D'ADRAR)

- أحكام وقرارات قضائية :

- 27-** محكمة أدرار، حكم القسم المدني الذي يحمل رقم فهرس 07/26 بتاريخ 2016/01/27 الممهور بالصيغة التنفيذية بتاريخ 08 جويلية 2007، غير منشور.
- 28-** المحكمة الإدارية بأدرار، قرار يحمل رقم فهرس 15/00036، صادر بتاريخ 25 مارس 2015، غير منشور.
- 29-** المحكمة الإدارية بأدرار، قرار يحمل رقم فهرس 16/00103، صادر بتاريخ 26 أكتوبر 2016، غير منشور.

- أعمال إدارية :

- 30-** ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار، مراسلة المدير العام رقم 1384/د ت ع/م ع/2015 بتاريخ 21 جوان 2015، الموجهة إلى المدير العام للسكن بوزارة السكن والعمران والمدينة، غير منشورة.
- 31-** ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار، مراسلة المدير العام رقم 1835/د ت ع/م ع/2015 بتاريخ 23 أوت 2015، غير منشورة.
- 32-** ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار، مراسلة المدير العام رقم 2368/د ت ع/م ع/د م ب و ع/2015 بتاريخ 04 نوفمبر 2015، غير منشورة.
- 33-** ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار، مراسلة المدير العام رقم 2429/د ت ع/م ع/د م ب و ع/2015 بتاريخ 10 نوفمبر 2015، غير منشورة.
- 34-** ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار، حصيلة النشاط السنوي 2015، موجه إلى والي ولاية أدرار بموجب مراسلة المدير العام رقم 2738/د ت ع/م ع/2015 بتاريخ 15 ديسمبر 2015.
- 35-** ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار، مراسلة المدير العام رقم 374/د ت ع/م ع/2016 المؤرخة في 07 فيفري 2016، الموجهة إلى المدير العام للسكن بوزارة السكن والعمران والمدينة- غير منشورة.
- 36-** ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار، مقرر رقم 267/م م ب/2016 بتاريخ 22 مارس 2016 المتضمن إنشاء لجنة فتح الأطراف وتقييم العروض الخاصة بديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار، غير منشور.
- 37-** ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار، تقرير المدير العام رقم 1446/م ع/د ت ص ح/2016 بتاريخ 04 جويلية 2016، حول عملية القرعة لحصة 944 مسكن ببلدية أدرار، غير منشور.
- 38-** مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، محضر إختيار الأرضية المؤرخ في 02 أكتوبر 2016 والذي ألقى محضر إختيار الأرضية المؤرخ في 21 أكتوبر 2015.

- 39-** وزارة السكن والعمران والمدينة، مراسلة التبليغ بالموافقة على طلب التخصيص الإستثنائي، عن وزير السكن والعمران رقم 134/أ.خ.و.م.ع.س.ع.و.س.ع/2013، بتاريخ 23 جانفي 2013، والموجهة إلى والي ولاية أدرار، غير منشور.
- 40-** وزارة السكن والعمران والمدينة، مراسلة وزير السكن والعمران والمدينة رقم 386/أ.خ.و.س.ع.م/2015 بتاريخ 05 ماي 2015، المتضمنة تبليغ والي ولاية أدرار ببرنامج 250 مسكن عمومي إيجاري، غير منشور.
- 41-** ولاية أدرار، مراسلة والي ولاية أدرار رقم 703/د و/2015 بتاريخ 11 ماي 2015 المتضمنة تبليغ المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري ببرنامج 250 وحدة سكنية عمومية إيجارية، غير منشورة .
- 42-** ولاية أدرار، مراسلة الوالي رقم 731/د و/2015 بتاريخ 14 ماي 2015، الموجهة لمسير شركة أشغال البناء بأدرار بخصوص مشروع 200 مسكن عمومي إيجاري ببلدية أدرار، غير منشورة.
- 43-** ولاية أدرار، مراسلة والي ولاية أدرار رقم 596/AC3/BD/2016، بتاريخ 30 جوان 2016 المرفقة بالقائمة النهائية قصد التنفيذ.
- 44-** ولاية أدرار، مراسلة الوالي، رقم 2370/أ.ع/2016 بتاريخ 02 نوفمبر 2016، بخصوص الشكوى المقدمة من قبل مقاوله أشغال البناء (ي.م)، غير منشورة.
- 45-** ولاية أدرار، الطلب المقدم من الوالي، الذي يحمل رقم 174/د و/2016 بتاريخ 06 نوفمبر 2016.
باللغة الفرنسية :

- l'envoi de DG OPGI Adrar n°: 084/DMO/DG/OPGI/2016 du 11 **46** -
Janvier 2016

- l'envoi de DGL / MHUV n°: 42/SDEF/DLPL/DGL/MHUV/2016 du 20 **47** -
Janvier 2016