

إستراتيجية التصدي للمضاربة بالسكن العمومي الايجاري في الجزائر: قراءة نقدية
**A strategy to address speculation in rental public housing in Algeria:
a critical reading**

أ.د شوقي قاسمي¹

Chaouki gasmi¹

¹ جامعة محمد خيضر، بسكرة، chaouki.gasmi@univ-biskra.dz

تاريخ النشر: 2023/01/01

تاريخ القبول: 2022/12/12

تاريخ الاستلام: 2022/11/20

ملخص:

تشكل أوراق هذا المقال، حلقة في سلسلة المقالات التي بادرنا بانجازها حول موضوع "المضاربة بالسكن العمومي الايجاري في المجتمع الجزائري"، حيث نستهدف من ورائه التعرف على جملة النصوص القانونية، والتدابير الإجرائية التي اتبعت في مجال التعاطي مع ظاهرة المتاجرة غير الشرعية بالمساكن العمومية الايجارية، والتي تعرف اصطلاحا في الأوساط الشعبية بمسمى "بيع المفتاح"، ومن ثمة تبين أوجه القصور والاختلال التي طبعها، ما جعلها شبه عاجزة عن وضع حد لمثل هذه الممارسة، بشكل أضحت معه اليوم أحد المعاملات الرائج تداولها في أسواق السكن في الجزائر بشكل جد عادي.

كلمات مفتاحية: المضاربة؛ العقار؛ السكن العمومي الايجاري؛ إستراتيجية؛ بيع المفتاح.

Abstract:

The papers of this article constitute a link in the series of articles that we initiated to complete on the subject of "speculation in rental public housing in Algerian society", where we aim to identify the whole legal texts, and the procedural measures that were followed in the field of dealing with the phenomenon of illegal trading in rental public housing, which is known idiomatically in popular circles as "selling the key", and from there the shortcomings and imbalances that characterized it were revealed, which made it almost incapable of putting an end to such a practice, in a way that it has become with it today one of the common transactions circulated in the housing markets in Algeria in a very normal way.

Keywords: speculation; real estate; public rental housing; strategy; key sale .

1. مقدمة:

شهد قطاع السكن في الجزائر منذ سنة 1994 تحديدا، تحولات عميقة حملتها الإستراتيجية الوطنية للسكن في نسختها الجديدة، بما أقرته من إصلاحات عميقة في نوع الصيغ السكنية المتاحة، وأشكال الاستفادة منها، وهوية المستفيدين.. إلخ، بما يسمح لها بضمان تسيير أكثر نجاعة للموارد المالية المخصصة لهذا القطاع، مع ضمان التكفل باحتياجات ومتطلبات الفئات الاجتماعية محدودة الدخل في هذا المجال، حيث تم في هذا الإطار توجيه فئتي متوسطي الدخل والميسورين ماديا، نحو صيغ أكثر تناسبا مع وضعهم المالي، مع ضمان توفير العرض المناسب لأوضاعهم، وذلك سواء عن طريق تمكينهم من الاستفادة من قروض بنكية، أو تقديم إعانات مالية لهم.. إلخ، في حين تم توجيه فئات محدودة الدخل، باتجاه ما بات يعرف اليوم اصطلاحا بالسكن العمومي الايجاري، وذلك في تأكيد صريح لالتزامها التام باستمرارها في أعمال مفهوم "الحق في السكن"، وتكريس قيم العدالة الاجتماعية.. إلخ.

هذا المكسب الاجتماعي المحقق على أرض الواقع، سرعان ما تحول إلى محل للمضاربة العقارية من قبل فاعلين مختلفين في هذا الحقل، وذلك عبر التنازل عنه وتحويل مجال الاستفادة منه، وذلك عن طريق عمليات بيعه بشكل غير قانوني. في ممارسة تضرب بعرض الحائط بكل اللوائح والتشريعات المعمول بها في هذا المجال، والقاضية بعدم جواز بيعه باعتباره ملكية عمومية. الأمر الذي عجل بإعادة النظر في فحوى التشريعات المعمول بها في هذا المجال، وذلك عبر تكييف نصوصها بما يتناسب مع مقتضيات الوضع الأخذ في التصاعد. إلا أن هذه التدابير والإجراءات، لم تفضي إلى التخلص من هذه الممارسات والتصدي كليا لها، حيث بقيت محدودة الأثر ضعيفة الفاعلية.

هذا الوضع غير المنتهي، أسترعى اهتمامنا الشخصي وحفزنا على النبش في خباياه، وذلك عبر استهداف الإجابة على التساؤل الآتي: ما هي الاختلالات التي اعترت إستراتيجية التصدي للمضاربة بالسكن العمومي الايجاري في الجزائر؟

وسعينا منا للإجابة على هذا التساؤل، انتهجنا في عملنا هذا مقاربة مزدوجة، زاوجنا فيها بين الاقتراب النظري، الساعي للإحاطة بالجوانب التأصيلية للإجراءات المنتهجة في التشريع الجزائري، وبين التحقيق الميداني القائم على المعايشة الفعلية للواقع، وذلك عبر إجراء مقابلات مع عدد من المطلعين بشكل مباشر بخبايا هذا الموضوع، والمقدر عددهم بسبعة (07) أفراد، منهم سمسارين (02)، ومحامين (02)، مضافا إليهما ثلاثة (03) أفراد آخرين من الذين سبق لهم الانخراط في مثل هذا النوع الممارسة. بشكل يسمح لنا بتحقيق رصد معمق لجوانب هذه

الممارسة، كما هي مجسمة في مختلف زوايا تجمعاتنا السكنية، وعدم الاكتفاء فقط بالملاحظة والرصد عن بعد.

2. بيع المفتاح في الجزائر: الظاهرة المسكوت عنها:

شهدت أسواق السكن في الجزائر خلال العقود القليلة الماضية، تصاعد مذهل لنوع خاص من المعاملات العقارية، شاع انتشارها في الأوساط الشعبية وعرفت بمسمى: "بيع المفتاح"، والذي يقصد به اصطلاحا، عملية بيع لنوع معين من المساكن غير المسموح به قانونا، وذلك من خلال تحويل حق الاستفادة والاستغلال الممنوحين لها، بموجب عقود ايجارية، كما هو عليه الحال بالنسبة للمساكن العمومية ايجارية، بفعل تنافي ذلك مع طبيعة الاستغلال المرخص بها للسكان المستفيدين من هذه الصيغة، وذلك عبر إتباع طرق ومسالك تحايلية متعددة، بغرض الالتفاف على التشريعات السارية المفعول في هذا الإطار.

وهذا النوع من المعاملات، غير معترف بها رسميا وقانونيا من قبل المشرع الجزائري، كونها تقوم على إبرام عقود عقارية غير نظامية، يتم بموجبها بيع وحدات سكنية عمومية غير مرخصة للبيع، من طرف من يشغلونها ولا يملكون حق التصرف فيها، كونهم مجرد مؤجرين لها فقط، إلى أشخاص يرتضون شراء ما لا يباع بمبالغ مرتفعة نسبيا، وذلك بموجب اتفاق عرفي وتدابير احترازية، تحمي حق الطرفين في حالة قرر أحدهما (أو كلاهما) التراجع عن مقصد البيع، وهي المعاملة التي يشبه البعض تفاصيلها ببيع الخلو .

وتكشف عمليات التتبع الدقيق لتفاصيل هذه المعاملات اليوم، في مختلف أسواق السكن عبر مختلف ربوع التراب الوطني، على تفشي هذا النوع من البيوع وسريانها على نطاق واسع، حيث يتم طرحها عبر صفحات الكثير من المواقع الإلكترونية، إلى جانب عشرات عروض البيع المعلن عنها في الوكالات العقارية الخاصة ولدى السماسرة، دون نسيان لافتات البيع المعلقة في واجهات هذه المساكن في مختلف التجمعات السكنية، رغم التداعيات الكثيرة والمعقدة التي تنجر عن ذلك لاحقا لا سيما بالنسبة للمشتري.

هذا النوع من البيوع، يمكنه أن يسري أيضا على صيغة السكن الاجتماعي التساهمي سابقا، والترقوي المدعم حاليا. ولكن بشكل ظرفي، كونه يستوجب على أصحابه الانتظار لمدة عشر (10) سنوات على الأقل، قبل امتلاك الحق في بيعه، أو إرجاع الإعانة المالية المقدمة من قبل الصندوق الوطني للسكن (CNL). وهو ما لا يتم احترامه غالبا من قبل المستفيدين منه، والذين يسارع الكثيرون منهم إلى إعادة بيعه إذا ما اقتضت الضرورة منهم ذلك (شوقي قاسمي، 2019، صص. 4-5).

3. الموقف القانوني من عملية بيع السكن العمومي الإيجاري قبل سنة 1998:

يشغل السكن الاجتماعي، حيز معتبر من حجم حظيرة السكن في الجزائر، وهو الذي سجل حضور بارز في مختلف أطوار سياسة هذا القطاع، رغم اختلاف الظروف السياسية والاقتصادية التي عرفها البلاد، والتي قادتها للتحوّل من الفلسفة الاشتراكية إلى اقتصد السوق.

هذا التحوّل، جعل هذه الصيغة تشهد نسخ متعددة بمسميات متقاربة، معبرة بشكل ما عن مسار تطورها، ومواكبتها لمستجدات الواقع السياسي والاقتصادي الذي كانت تشهده البلاد في كل مرحلة. كما جعلتها تحفل أيضا، بالعديد من النصوص القانونية التي سعت إلى ضبط كل جوانب استغلالها، وكيفية الاستفادة منه.. إلخ، كما هو عليه الحال بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم: 89-35، المؤرخ في 21 مارس 1989، والمحدد لشروط تخصيص المساكن الاجتماعية الحضرية الجديدة وكيفياته، والذي نصت المادة (13) منه على أنه: "يعتبر باطلا وبدون مفعول كل تخصيص لمسكن اجتماعي حضري جديدة يتم بما يخالف أحكام هذا المرسوم، وكل متلمس يتعمد تقديم بيانات خاطئة تسقط حقوقه كمستفيد دون المساس بالمتابعات التي تباشر ضده من جهة أخرى" (الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، 1989، ص. 331).

فالموقف القانوني إذن، جاء ليس رافضا فقط لكل أشكال تحويل الاستفادة السكنية الممنوحة لفائدة أشخاص معينين، أو فئات محددة باسمها الشخصي، لصالح فئات أو جهات أخرى، بصرف النظر عن استحقاقهم الحصول عليه من عدمه. بل يتعدى ذلك، إلى حد سحب الوحدة السكنية المتحصل عليها من الأشخاص المتلاعبين، وصولا إلى المتابعة الجزائية ضدهم. هذا النص، لا يعد الوحيد أو الاستثناء، فتأكيدا للموقف السالف الذكر، تنص المادة (19) من المرسوم التنفيذي رقم 93-84 المؤرخ في: 23 مارس 1993، والمحدد لشروط تخصيص المساكن التي تمولها الخزينة العمومية بمواردها أو تضمها، على أنه: "يعاقب على كل تخصيص واحتلال مسكن اجتماعي حضري إيجاري تم بما يخالف أحكام هذا المرسوم بإلغاء مقرر التخصيص واسترجاع الملك المعني بمبادرة من مكتب الترقية والتسيير العقاري"، وذلك دون المساس بالمتابعات الجنائية ضد المخالف (الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، 1993، ص. 11).

التعديل اللاحق الذي مس شكل ومسمى الصيغة السكنية السابقة، والذي جعلها تتحوّل إلى مسمى السكن العمومي الإيجاري، لم يطل فحوى الموقف القانوني من عمليات البيع من الباطن التي تشهدها عادة هذه الصيغة السكنية. حيث يوصي المرسوم التنفيذي رقم: 08-142 المؤرخ في: 11 مايو 2008، والمحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، في الفقرة 04 من مادته

44، بوجوب أن ينص عقد الإيجار المبرم ما بين مصالح دواوين الترقية والتسيير العقاري والمستأجرين، صراحة على منع أي إيجار من الباطن، أو أي نقل لحق الإيجار مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 98-42 المؤرخ في أول فبراير 1998، وكذا العقوبات التي يتعرض لها المخالفون.

واستكمالا لهذا الموقف، توسع المادتين (45) و(46) منه، من دائرة التدابير المتبعة ضد المنغمسين في مثل هذه الممارسات، حيث نصت الأولى على أنه لا يمكن للمستأجرين الذين يخالفون القواعد المحددة في هذا المرسوم، وكذا الشروط المحددة في عقد الإيجار وفي دفتر الشروط المتعلق به أن يطالبوا بتجديد عقد الإيجار. أما الثانية، فتتوسع في تدابير الأحكام العقابية الواجب الأخذ بها في هذا المجال، وذلك عبر القيام بإخبار الوالي بفسخ العقد، ليقوم بإجبار المستأجر على إخلاء المسكن بالطرق القانونية.

بل أكثر من ذلك، فإن حرص السلطات العمومية على حسن استغلال هذه الحظيرة السكنية، دفعها إلى التدخل في مجال سرعة استغلال هذه المساكن وعدم تركها شاغرة، كما هو وارد في دفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات المستأجر للسكن العمومي الإيجاري، والذي تضمنه الملحق الثاني من المرسوم 08-142، حيث ينبغي على المستأجر أن يتعهد بشغل مسكنه بصفة مستمرة ودائمة، وفي حالة عدم الشغل الفعلي للسكن لأسباب غير مبررة لمدة ستة 06 أشهر دون انقطاع، فإنه يترتب عليه حسب بنود هذا النص القانوني، فسخ عقد الإيجار وإعادة منح السكن من جديد.

إلا أن ما ينبغي التأكيد عليه، هو أن الأحكام التي أقرها هذا المرسوم التنفيذي، لم تغلق الباب تماما أمام إمكانية تغيير محل الإقامة من طرف المستأجرين، حيث خولهم المشرع فرصة تبديل سكناتهم العمومية الإيجارية التي يشغلونها، متى كانوا يقيمون في نفس المنطقة، إذا كان ذلك لغرض تمكين العائلة من استعمال أفضل له. شريطة أن يخضع هذا التبادل للضوابط المعمول بها، والمتعلقة بواجب إخطار المصلحة المؤجرة، فضلا عن الحصول على موافقتها (عبد القادر منهوج، 2021، ص. 09).

4. مكامن قصور إستراتيجية التصدي للمضاربة بالسكن العمومي الإيجاري:

توفر الإطار القانوني الناظم لشكل الاستغلال المسموح به لهذه الصيغة السكنية، من قبل المستفيدين منها والمستغلين لها من ناحية، والمحدد لجملة التدابير الراعية الواجب إتباعها لمجابهة مثل هذه الممارسات من ناحية أخرى، شكل الملمح الوحيد الذي طبع الإستراتيجية الوطنية للتصدي للمضاربة بالسكن العمومي الإيجاري، حيث بقي الأمر محصورا عند حدود

الأحكام والنصوص القانونية التي جرى استصدارها، والتي تجعل هذا الشكل من عمليات البيع باطلة قانونا، دون أن تقابل ذلك أي تفعيل لباقي التدابير الأخرى المعمول بها في هذا المجال، والتي تستهدف المشاركين فيها على وجه التحديد، خاصة ما تعلق منها بسحب مساكن المنخرطين في هذه الممارسات، من طرف مصالح دواوين الترقية والتسيير العقاري، كونها تعد تعبير صريح عن عدم حاجتهم لها فعليا. أضف إلى ذلك، تعطيل التدابير الجزائية -العقابية- والتي تطالهم كأشخاص، استهدفوا التلاعب بالأموال العمومية غير القابلة للتحويل لأغراض أخرى، غير تلك التي وجدت من أجلها. حيث ظل التعاطي مع هذه الظاهرة يتسم بميزة التجاهل من قبل المصالح والدوائر الحكومية المعنية بهذا القطاع الحساس لوجود مثل هكذا إشكال مطروح، الأمر الذي تسبب فيما بعد في تضخم حجمه في الواقع الفعلي يوميا.

بمعنى آخر، أن هذه النصوص بقيت حبر على ورق، ولم يتم إعمالها على أرض الواقع، وذلك رغم جملة التهديدات التي سبق وأن أطلقتها الحكومات المتعاقبة في الجزائر حيال هذا الملف في مناسبات متعددة، باتخاذ الإجراءات القانونية ومتابعة المتورطين في التلاعب بهذه الصيغة السكنية الموجهة لفائدة محدودي الدخل، كما سبق وأن ورد في أحد المرات على لسان المدير العام لدواوين الترقية والتسيير العقاري OPGI، على هامش اللقاء التقييمي حول المشاريع السكنية. إلا أن الواقع المعاش في الجزائر، لم يكشف في يوم من الأيام عن أية عمليات تمت في هذا الإطار، من قبل المصالح المعنية بذلك، وانتهت بطرد المتلاعبين من سكناتهم ومتابعتهم قضائيا، كما تنص على ذلك التشريعات المعمول بها في هذا الإطار. ومرد ذلك في تقديرنا لعاملين أساسيين:

- أولهما، متعلقة بصعوبة إثبات وجود مثل هذا النوع من البيوع فعليا، باستثناء تلك الحالات التي تصل إلى أروقة المحاكم

- والثانية، اتساع نطاق هذه المعاملات، جعل السلطات العمومية تتحاشى تفجر أية عمليات احتجاجية، من جراء التدابير التي قد تتخذ في هذا الصدد.

إضافة إلى ما تقدم، فإن التفاصيل السابقة على أهميتها، حتى في حالة مباشرتها بشكل فعال، إلا أنه لا يمكن أن تشكل لوحدها إطار ناجع وكافي، يسمح بالتحكم كليا ونهائيا في مفاصل عمليات بيع المفتاح التي تتم، كونها تركز مبدأ التعامل مع النتائج التي أفضى إليها تفشي هذا النوع من المعاملات في أوساط الساكنة. فما الذي أغفله المشرع الجزائري والهيئات الوصية في إجراءاتهم؟

في تقديرنا الخاص، ومن واقع عملية الرصد والتحليل لنتائج المقابلات التي أجريناها في هذا الإطار، خلصنا إلى استنتاج مفاده أنه كان من الأجدى للسلطات العمومية، العمل على التصدي للإجراءات المتبعة في إبرام عقود هذه المعاملات، وذلك عبر تبني جملة من التدابير التكميلية، التي تستهدف التصدي لمثل هذه الممارسات قبل أن تتم فتعوق إنجازها، سواء ما تعلق منها بالجانب التنظيمي المتبع، والمراعى في كيفية إبرام العقود العرفية المعمول بها في هذا الشأن، أو التدابير الوقائية التي تستهدف تجنيب الباعة والمشتريين الانخراط في مثل هذه الممارسات، والتي من أهمها يمكننا أن نذكر ما يلي:

■ **تحرير العقد:** تعد كتابة وتحرير عقد البيع، مسألة محورية في معاملات البيع والشراء التي تتم في أسواق السكن، وهنا لا يختلف الحال أيضا مع ذلك، إلا أنها تتخذ شكل مغاير للمعاملات العادية التي تتم في هذا الشأن. حيث لا يمكن إبرام وتحرير هذا النوع من عقود البيع عند " موثقين عقاريين"، كما هو جاري العمل به في باقي المعاملات، والذين يرفضون المضي في هذه المساعي، انطلاقا من كونها عمليات غير قانونية..

هذا المعطى، يجعل طرفا عملية البيع (البائع والشاري) يلجأ إلى التحايل، حيث تقوم تفاصيل عمليات "البيع بالمفتاح" حسب ما تذهب إليه الدكتورة: حورية تاغلايت في دراستها في هذا المجال، على إبرام عقد تنازل بين المالك الصوري (المؤجر) والمتنازل له، يجري تحريره من طرف كاتب عمومي معتمد من البلدية، ويتضمن ثمن المبايعة وبحضور شاهدين (حورية تاغلايت، 2016، ص. 233).

هذه المشاركة للكتاب العموميين في إبرام العقود، تعتبر إسهام مباشر في تفشي وتشجيع ممارسة عمليات غير قانونية. فالتصدي لمثل هذه السلوكيات وجعلها محل مسألة قانونية، ومتابعة ما ينجر عنها، كسحب الاعتماد وإلغاء النشاط.. إلخ. سوف يجعل من مثل عمليات الاكتتاب هذه أمر أكثر تعقيدا، كونه غير متاح إن لم يكن شبه مستحيل.

■ **مصادقة البلدية:** اكتمال أركان عملية البيع العرفي للمساكن العمومية الإيجارية، مسألة مقرونة في تفاصيلها بأمر آخر، وهو مصادقة المتنازل له على العقد المبرم لدى مصالح البلدية (حورية تاغلايت، 2016، ص. 233)، وذلك في محاولة لإضفاء الشكل الرسمي عليها، ما يعني إقحام -توريط- هيئة محلية رسمية في عملية غير قانونية من ألفها إلى يائها.

وهذا الأمر يطرح جملة من التساؤلات غاية في الأهمية، وهو كيف يتم السماح بمساهمة هذه المصالح في المصادقة على مثل هذا النوع من البيوع؟ وكيف تأخر تفعيل إجراءات التصدي ووقف هذا النوع من المعاملات.

■ غياب التنسيق بين مصالح العدالة والمالك الأصلي للعقار: الإشكال الثالث الذي غفل

المشرع الجزائري عن مراعاته في إستراتيجية التصدي المنتهجة، هو المتعلق بالتقاضي. حيث أن تفجر الكثير من المنازعات بين مشتري هذه المساكن، وبين الباعة أو ورثتهم فيما بعد الراغبين في استرجاع مساكنهم، والتي تنتهي غالبا في أروقة المحاكم، والتي يفصل فيها لصالح المستأجرين الأصليين عبر تمكينهم من استرداد ما باعوه لقاء إرجاعهم للمبلغ الذي تحصلوا عليه مقابل ذلك. وذلك كله بعيدا عن علم المالك الأصلي، ممثلا في مصالح دواوين الترقية والتسيير العقاري، والذي يحق له التأسس كطرف أصيل في الموضوع، كونه المالك الحقيقي للملك المباع، إلى جانب كونه المتضرر الفعلي من عمليات بيع ملك الغير، حيث يحق له طلب إبطال العقد المبرم، واسترداد السكن المباع برفع دعوى استحقاق.

■ الجانب التوعوي: ويشكل هو الآخر أحد الأركان التي غاب حضورها في تفاصيل

الإستراتيجية الوطنية للتصدي لعمليات "بيع المفتاح" في الجزائر، حيث كان يمكن أن يشكل الخطاب المسجدي، عامل فعال في صرف اهتمام وإقبال الكثير من الساكنة على هذا النوع من المعاملات، وذلك كونه يعد شرعا أحد أنواع البيوع الفاسدة، حيث يتم عقد صفقات البيع دون أن يكون المضارب مالكا للسلعة، فالعملية تتضمن ما ليس بيعا حقيقيا ولا شراء حقيقيا، لأنه لا يجري فيها تسليم أو تسلم حقيقيان، وإنما المسألة كلها تنحصر في قبض أو دفع فروق السعر، فمن أركان عقد البيع في الإسلام، هو تملك السلعة من طرف البائع، وذلك مصداقا لقول الرسول الأكرم صلى الله عليه وسلم قال: "ولا تبع ما ليس عندك" (الأمين حسن، 1993، ص.20).

وهنا نجد أن موقف الفرد الجزائري إزاء هذه النقطة، ينقسم إلى شقين رئيسيين. أولهما، لا يعلم بصفة وطبيعة هذا النوع من البيوع، أو لا يستحضرها من أساسها في تفكيره. والثاني، أن البعض يعتقد يقينا أن هذا الملك ملكه رغم أنه لا يمتلكه فعليا، أو أن فكرة الحرام لا تنطبق عليه فهو ملك الحكومة

➤ إشراك جمعيات ولجان الأحياء في التبليغ عن حالات المضاربة: تشكل لجان الأحياء

ومنظمات المجتمع المدني، أحد الفواعل الغائب حضورها في مشهد التصدي للمضاربة بالسكن العمومي الايجاري، فهذه المنظمات تعد أقرب إلى واقع المعاشية والاحتكاك بواقع المضاربة من أية هيئة رسمية أخرى. وذلك على غرار جمعية "حماية المستهلك"، والتي كان يمكن لها أن تلعب دور أكثر ايجابية في هذا المجال.

فقياسا بالتجربة الغربية، يظل حضور منظمات المجتمع المدني في الجزائر غير مؤثر في هذا المجال، وهي التي يمكنها أن تضطلع بالتدخل، وتتأسس كطرف مدني يرافع لصالح صون الأملاك العامة من التصرف فيها والعبث بها، من طرف فئات من السماسرة والانتهازيين، والتي تتلاعب بمعايير الاستفادة والإشغال من جهة، وتستثمر في حاجة الآخر لتحويل شكل الاستغلال عن مقاصده الحقيقية من جهة أخرى.

هذا الضعف والقصور في أداء هذا الدور، هو امتداد للدور المسجل على صعيد الكثير من المجالات الأخرى في الجزائر، والذي مرده بحسب ما تؤكدته نتائج العديد من التحليلات والدراسات المختصة التي تمت في هذا الإطار، إلى كون الظاهرة الجموعية ظاهرة غير مكتملة وغير ناضجة، مازالت في مرحلة جنينية، تتأرجح بين النزعة النفعية الضيقة، والرغبة في استعمال العمل الجموعي كأداة للترقية الاجتماعية، أو المهنية وما شابه ذلك من اعتبارات (عمردارس، 2004، ص. 47).

➤ لجان تفتيش دورية: الاستفادة من مساكن في إطار صيغة العمومي الإيجاري، هو في نهاية المطاف استجابة لحاجة الكثير من الفئات المعدمة ومحدودة الدخل، العاجزة عن الوصول إلى إشباع غايتها وحاجتها لمأوى تركز إليه، ومستقر إنساني لائق، يكفيها الكثير من التعقيدات الاجتماعية الطارئة، والناجمة عن عدم تلبية هذه الغاية. إلا أن الملاحظ والمعاش عبر ربوع الكثير من أقاليم التراب الوطني، هو أن الاستفادة من هذا النوع من المساكن، لا يقابله بالمطلق استغلال حقيقي لها من قبل المستفيدين، وذلك عن طريق إشغالها فعليا، حيث تظل الكثير من هذه الوحدات السكنية شاغرة لا تطأها قدم إنسان (عبد القادر منهوج، 2021، ص. 09).

هذه الوضعية، بقدر ما تترجم عدم استحقاق الكثير من المستفيدين منه إليه، بقدر ما تسهم في استمرار أزمة السكن التي يتكبدها القطاع. وهنا نجد بأن عملية المراقبة والمتابعة لسير عمليات الإشغال بعد الاستفادة، تعد أحد الآليات التدخل المتغاضي عن أعمالها من طرف القائمين على شؤون هذا القطاع، كونها تسمح برصد أي شكل من أشكال التغير الطارئ على صعيد وضعية إشغال المساكن العمومية الإيجارية، وبالتالي إمكانية اتخاذ التدابير القانونية التي أقرها المشرع في مختلف النصوص الناظمة لهذه الصيغة السكنية.

5. بيع المفتاح في التشريع الجزائري من المنع إلى الإجازة والتقنين: الدواعي والتداعيات:

بعدما كان منطق التعامل مع ظاهرة بيع المفتاح كما رأينا في التفاصيل السابقة، محكوم بمبدأ الرفض وعدم الاعتراف بمثل هذا النوع من البيوع، المفضي إلى تغيير هوية المستفيدين من

هذه الصيغة السكنية، بأشخاص وفئات من غير مستحقه الحقيقيين كما ينص عليه القانون الناظم لهذه الصيغة.

عرف الموقف الرسمي للسلطات العمومية إزائه تحول جوهري، تجلى في استصدار المرسوم التنفيذي رقم: 98-43، المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي. والذي قضى بوجوب التعاطي الإيجابي مع إفرازات الواقع القائم، وعدم الاستمرار في إنكاره والتهرب من الإقرار به، رغم شيوعه واتساع نطاقه. حيث اختصرت المادة الأولى (01) منه، قائمة المعنيين بإعمال هذا الحق في صنفين فقط من الأشخاص، وهما كالآتي:

■ الأشخاص الذين لهم علاقة قرابة من الدرجة الأولى (الفروع)، وتتوفر فيهم شروط الحصول على السكن الاجتماعي المنصوص عليها قانونا.

■ والأشخاص الذين يتوفر فيهم شروط حق البقاء في مساكنهم كما هو منصوص عليه في الأحكام التشريعية المعمول بها.

ولكي يكون هذا الحق مجسد فعليا على أرض الواقع، فإن المادة الثانية (02) من هذا المرسوم، حددت جملة التدابير والإجراءات الواجب التقيد بها في نقل هذا الحق، وعلى رأسها تعبير المؤجر الصريح عن إرادته تلك، وذلك عبر تقديم طلب قبول صريح وكتابي، يرسله إلى مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري، مرفقا بكل الوثائق التي تثبت أن طالب حق نقل الإيجار يستوفي الشروط المنصوص عليها في هذا المجال.

كما أجاز هذا المرسوم أيضا من خلال نص المادة الرابعة (04) منه، لشاغلي هذه الصيغة من المساكن دون سند قانوني، والذين قدموا طلبات تسوية وضعيتهم لدى مصالح دواوين الترقية والتسيير العقاري قبل تاريخ استصدار هذا المرسوم، أن يستفيدوا أيضا وبصفة استثنائية من نقل حق الإيجار، وذلك حسب الشروط والكيفيات التي تحدد بقرار من الوزير المكلف بالجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، (1998، ص. 17).

إلا أن المرسوم السابق، لم يكن هو النص القانوني الوحيد الذي شرعن لهذا التحول في إستراتيجية التعاطي مع عمليات "بيع المفتاح"، بل تلاه أيضا مرسوم تنفيذي آخر بعد مضي حوالي ثمانية عشرة (18) سنة من بعد، وهو المرسوم رقم: 16-310 المؤرخ في: 30 نوفمبر 2016، والمحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري، الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري. والذي سعى إلى تسوية وضعيات الكثير من عمليات "بيع المفتاح" المتعلقة في هذا المجال. حيث وبخلاف المرسوم السابق، وسعت المادة الثانية (02) منه، من صنوف الأشخاص والحالات التي يجوز لها الاستفادة من هذا الحق، وهم كالآتي:

■ **الفئة الأولى:** وتتضمن الأشخاص الذين لهم صلة قرابة مع المستأجر، سواء كانوا من الأصول أو الفروع، شريطة استيفائهم محددات الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري المنصوص عليها في هذا الإطار. وفي ذلك توسعة لدائرة الأشخاص المستفيدين من نقل حق الإيجار، بأن أضاف المشرع إلى قائمة المعنيين بهذا الحق الأصول أيضا، إلا أنه أغفل في المقابل، أو تجاهل تحديد درجة الفروع المعنية بذلك، وهذا بخلاف نص المرسوم التنفيذي 98-43 الملغى، والذي كان يمنح إمكانية الاستفادة من نقل حق الإيجار للفروع من الدرجة الأولى فقط.

■ **الفئة الثانية:** وهي بخلاف الأولى تكون بصفة استثنائية، وتضم صنفين من المستفيدين المعنيين بنقل حق الإيجار، رغم عدم استيفائهم للشروط القانونية التي تخولهم الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري، وهما:

أ. الشاغلون الذين لهم صلة قرابة أو مصاهرة مع المستأجر، بالنسبة للسكنات العمومية الإيجارية التي دخلت حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004.

ب. كل شاغل آخر ليس له صلة قرابة أو مصاهرة مع المستأجر، بالنسبة للسكنات العمومية الإيجارية المستلمة قبل أول يناير 2004 (الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، 2016، ص. 20). أما مسار الانخراط في هذه العملية، فهو مسألة مرهونة في شقها الأول، بالاستجابة لكافة الشروط الإدارية التي جرى التنصيص عليها في هذا الإطار، وعلى رأسها أن يكون طلب نقل حق الإيجار صريحا ومكتوبا من قبل المؤجر. كما يجب على طالب نقل حق الإيجار للفئة الثانية سالفه الذكر، أن يتعهد مسبقا باقتناء السكن المشغول، وهي نفسها الحاليتين الثانية والثالثة المحددتين في المادة الثانية (02) من المرسوم التنفيذي رقم: 08-142 (عبد القادر منهوج، 2021، ص. 09). أما شقها الثاني، فهو مقرون بمدى القدرة على الالتزام بالتدابير المالية المقررة. والتمثلة في تصفية جميع مبالغ الإيجار غير المدفوعة، والتي يجب على الشاغل سدادها عند الاقتضاء، بالإضافة إلى تسديد غرامة مالية للخزينة العمومية، والتي تقدر ب: 10% من ثمن التنازل بالنسبة لأصحاب الصنف الأول من الفئة الثانية من شاغلي هذه المحلات السكنية، و20% بالنسبة لمنتسبي الصنف الثانية من ذات الفئة. على أن ينتهي سريان نقل حق الإيجار خاصة بالنسبة للحالات الاستثنائية، ابتداء من 31 ديسمبر 2017. كما نصت على ذلك أحكام المادة (02) منه، حيث لا يمكن بعد انقضاء هذا الأجل، لشاغلي السكنات العمومية الإيجارية، أن يطلبوا أي نقل بعد ذلك، وسيتم طردهم بصفة تلقائية من هذه السكنات طبقا

للتشريع والتنظيم المعمول بهما (الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، 2016، صص. 20-21).

إلا أن الإجراءات المقررة لعملية التسوية ونقل الملكية، لم تنقضي بانقضاء آجال السنة التي حددها المشرع في صلب النص السابق، بعد أن تراجعت السلطات العمومية سريعا عن قرارها السابق، ولجأت إلى تمديد آجال سريان نقل حق الإيجار بالنسبة للحالات الاستثنائية إلى سنتين إضافيتين، وذلك بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 01-18 المؤرخ في: 04 جانفي 2018، المعدل لنص المرسوم التنفيذي 16-310، وهو ما جعل سريان نقل حق الإيجار بالنسبة للحالات الاستثنائية يمتد إلى غاية 31 ديسمبر 2019 (الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، 2018، ص. 3).

هذا التمديد الذي لجأت إليه السلطات العمومية لأكثر من مرة، هو تأكيد ضمني منها على عمق تقشي هذه الممارسة في الأوساط الاجتماعية، وسعي السلطات العمومية لاحتوائها قدر الإمكان، هذا من ناحية. ومن ناحية أخرى، فهي تصرح ضمني على أن العملية لم تنته بعد، وأن دواوين الترقية والتسيير العقاري لم تتم بعد عمليات التنازل التي باشرتها (ناجية بن عودة & نضرة قماري، 2019، ص. 430).

6. هل توقفت المضاربة بالسكن العمومي الإيجاري في الجزائر؟:

إجراء "نقل حق الإيجار" على قدر أهميته، في إيجاد مخرج قانوني للكثير من عمليات البيع غير الرسمي وغير القانوني للمساكن العمومية الإيجارية، إلا أنه لم يحقق العائد الإيجابي الذي كان يفترض أن يترتب عنه، بل أفرز المزيد من التعقيد في الكثير من وضعيات "بيع المفتاح" المطروحة في الساحة، على غرار اشتراط المستأجرين الأصليين من شاغلي هذه المساكن، مقابل مالي إضافي مرتفع، يعادل في بعض الأحيان حسب نتائج الدراسة الاستطلاعية التي قمنا بها في هذا المجال، قيمة المبلغ المستحق في عملية البيع الأولى التي تمت، وذلك من أجل المضي معهم في مسعى التسوية، ونقل حقل الإيجار لهم.

وهنا نسجل، بأن المشرع الجزائري أغفل في جملة المواد التي سنها لإضفاء صفة الشرعية على عمليات بيع المفتاح التي تمت، ونقل حق الإيجار بشكل قانوني، توقع حدوث مثل هذه الممارسات، وبالتالي التصدي سلفا لها، وذلك مثلا عبر إجبار المستفيدين من هذه الصيغة والذين باعوا مساكنهم عرفيا، بإتمام إجراءات التسوية جراء انخراطهم في ممارسة غير قانونية، أو بنقل الحق في الإيجار أليا إلى المشتريين في حالة التعنت. تاركا بذلك المشتريين المحتملين تحت رحمة ابتزاز الباعة، الساعين إلى تحقيق المزيد من المكاسب المالية من وراء هذه التسوية، بشكل ينتهي

غالبا برفض الكثير منهم لهذه الممارسة، ومن ثمة إبقاء الأوضاع على حالها. هذا دون إغفال أن الكثير من المساكن الإيجارية تجاوزت عملية بيعها عرفيا عدة مرات، من قبل الشاري في كل مرة. هذا المعطى، يضطر الراغب في التملك إلى العودة للمؤجر الأول، أو المستفيد الأصلي من هذه الصيغة والتواصل معه.

أضف إلى ذلك، أن جملة التدابير التي تم إقرارها من أجل إعمال الحق في "نقل الإيجار"، زادت في تعقيد الوضعية أكثر مما هي عليه، والتي من جملتها نذكر ما يلي:

- أن اشتراط تصفية جميع مستحقات الإيجار غير المسددة، والتي تمثل ناتج استغلال هذه المساكن طيلة الأشهر والسنون الماضية، من قبل المستفيدين الأصليين، أو الذين اقتنوا هذه المساكن عن طريق "بيع المفتاح"، والتي على شاغلي السكنات دفعها. هي في الغالب مبالغ ضخمة، تراكمت تدريجيا حتى باتت مرهقة للراغب في السداد.

- كما أن إقران نقل الملكية، بتسديد المبلغ النهائي لسعر التملك، حيث حدد سعر المتر المربع ب: 30 ألف دينار جزائري، باستثناء السكنات التي بيعت قبل 2004. وهو مبلغ غالبا ما يكون كبير نوعا ما.

- الغرامة المالية الواجبة الدفع للخزينة العمومية (عبد القادر منهوج، 2021، ص.11)، تعد هي الأخرى أعباء مالية إضافية، تضاف إلى الأعباء سالفة الذكر، وتجعل الطامحين لتسوية وضعية سكناتهم في وضعية متعسرة.

- وأخيرا، لا بد من انتظار مهلة قدرها سنتين على تملكها (إبرام العقد الإداري مع مديرية أملاك الدولة) حتى يتمكن المستفيد من إعادة بيعها

هذه التفاصيل، جعلت الكثير من الراغبين في تسوية وضعيتهم العالقة، والانتقال من حالة اللاشرعية التي يقعون فيها إلى الشرعية، يقفون شبه عاجزين على استكمال خطوات ومراحل هذا المسار، وهو ما يبرر لنا لاحقا انصرافهم عن الانخراط في هذه المساعي، وبتالي بقاء الأوضاع على ما كانت عليه أول الأمر.

7. خاتمة:

ما يمكن قوله في ختام هذا العمل، هو أن التعاطي مع معضلة "بيع المفتاح" في الجزائر، يبقى حتى الآن مجانباً للصواب، كون كل التدابير والإجراءات المتخذة على مدار أكثر من ثلاثة (03) عقود متتالية، لم تأتي أكلها، ولم تنجح في ردع مثل هذه المعاملات أن تتم، ما جعلها تخرج اليوم من طور الكتمان إلى المجاهرة بها، عبر المواقع الإلكترونية وواجهات الوكالات العقارية الخاصة.. إلخ، ومرد ذلك في تقديرنا، هو أن كيفية التشخيص لم تنبع من قراءة وفهم صحيحين

وكافيين للواقع الاجتماعي الذي تتم فيه، هذا من ناحية، لذا جاءت في شكل استجابة أو معالجة إدارية لممارسة اجتماعية، وبمنطق رد الفعل المتسرع، ومن ناحية أخرى، ألا يمكن أن تشكل هذه التفاصيل والمعاملات اليوم، قاعدة مرجعية لإعادة التفكير في مستقبل هذه الصيغة وجدواها في واقعنا الاجتماعي، طالما أنها حادت عن مقاصدها والغايات المرجوة منها، من دون المساس بحق الفئات الاجتماعية المحرومة، عبر فتح باب النقاش مع كافة الشركاء والفاعلين في هذا الميدان، وليس مجرد الاكتفاء بتعديل التشريعات الناظمة لها، كحلول ترقيعية سرعان ما يتكشف قصورها وعجزها المبين.

8. قائمة المراجع:

- بن عودة ناجية & قماري نضرة ، (2019)، الإيجارات المبرمة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري ونقل حقها في ظل آخر التعقييدات، مجلة الحوار المتوسطي، المجلد 09 (03)، 419-434.
- تاغلايت حورية، (2016)، بيع المفتاح في ضوء قانون الترقية والتسيير العقاري وأحكام الفقه الإسلامي، مجلة الإحياء، العدد 19، 229-242.
- حسن الأمين، (1993)، المضاربة الشرعية وتطبيقاتها الحديثة، الطبعة الثانية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، السعودية.
- قاسمي شوقي، (2019)، المضاربة بالسكن العمومي الايجاري في الجزائر: مقارنة تشخيصية لواقع الممارسة ومبررات فاعليها، مجلة الإناسة وعلوم المجتمع، المجلد 05 (05)، 122-138.
- دارس عمر ، (2004)، الحدث الجمعي في الجزائر: دراسة حالة ولاية وهران، دفاتر مجلة إنسانيات، العدد 01، 45-47.
- منهوج عبد القادر، (2021)، الحق في السكن للفئات ذات الدخل المحدود في إطار السكن العمومي الايجاري، مجلة: نظرة على القانون الاجتماعي، المجلد 11 (01)، 2021، 74-98.
- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم: 89-35، المؤرخ في 13 شعبان 1409 الموافق 21 مارس 1989، يحدد شروط تخصيص المساكن الاجتماعية الحضرية الجديدة وكيفياته، الجريدة الرسمية، العدد 12.
- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم: 93-84 المؤرخ في: 29 رمضان 1413 الموافق 23 مارس 1993، يحدد شروط تخصيص المساكن التي تمولها الخزينة العمومية بمواردها أو تضمناها، الجريدة الرسمية، العدد 20.

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم: 98-43 المؤرخ في 04 شوال 1418 الموافق لأول فبراير 1998، يحدد شروط نقل حق الايجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، الجريدة الرسمية، العدد 05.

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم: 16-310 مؤرخ في 30 صفر عام 1438 الموافق 30 نوفمبر 2016، يحدد شروط نقل حق الايجار المتعلق بالسكن العمومي الايجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، الجريدة الرسمية، العدد 70.

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم: 18-01 المؤرخ في: 04 جانفي 2018، يعدل المرسوم التنفيذي رقم: 16-310، المؤرخ في: 30 نوفمبر 2016، الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الايجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، الجريدة الرسمية، العدد 01.