



جامعة العربي التبسي - تبسة- الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص قانون إداري

النظام القانوني لمديرية السكن ومهامها في مجال السكن الاجتماعي الإيجاري

إشراف الأستاذ الدكتور:
سماعلي عواطف

إعداد الطالب:
عمراني عبد اللطيف

أعضاء لجنة المناقشة:

اللقب والاسم	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
بوديارنوال	أستاذ محاضر	رئيسا
سماعلي عواطف	أستاذ محاضر	مشرفا ومقررا
نويوة نوال	أستاذ محاضر	ممتحنا

السنة الجامعية: 2018/2019



تبسة- الجزائر- جامعة العربي التبسي

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص قانون إداري

النظام القانوني لمديرية السكن ومهامها في مجال السكن الاجتماعي الإيجاري

إشراف الأستاذ الدكتور:

سماعلي عواطف

إعداد الطالب:

عمراني عبد اللطيف

أعضاء لجنة المناقشة:

اللقب والاسم	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
بوديارنوال	أستاذ محاضر	رئيسا
سماعلي عواطف	أستاذ محاضر	مشرفا ومقررا
نويوة نوال	أستاذ محاضر	ممتحنا

السنة الجامعية: 2018/2019

الكلية لا تتحمل
مسؤولية ما يرد في
هذه المذكرة من آراء

"والله جعل
لكم من
بيوتكم سكناً"

سورة النحل، الآية 80

إهداء

باسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله بنعمه تتم الصالحات بعد مسيرة دراسية حملت في طياتها الكثير من

الصعوبات والمشقة والتعب اليوم نقطف ثمرها

والحمد لله أهدي تخرجي إلى أُملي في الحياة وقرّة عيني وسر نجاحي أُمي

الغالية أدامها الله وأطال في عمرها وإهداء إلى روح أبي الراحل الذي علمني

كيف أمسك بالقلم وكيف أخط الكلمات بلا ندم، رحمك الله أباي

وإلى كل من ساندني من اخوتي الذين وقفوت بجانبني، ثنائي لأستاذتي وصديقة

دربي ولجميع من ساندني طيلة هذه السنوات وما أنسى وقفتم حفظكم الله

الفضل لله ثم لكم جميعا من صميم القلب شكرا لكم ونسأل الله أن يتم فرحتنا

دائما، ألف مبروك للجميع مودعا للسنين التي مضت.

الشكر والتقدير

الشكر لله سبحانه وتعالى الذي وفقني لإكمال هذه الرسالة والصلاة والسلام على المبعوث رحمة للعالمين وعلى آله وصحبه أجمعين، أتقدم بجزيل الشكر وعظيم التقدير لإدارة كلية الحقوق التي منحتني هذه الفرصة، وأخص بالشكر استاذتي الفاضلة سماعلي عواطف التي تفضلت مشكورة بقبول الاشراف على هذه الرسالة وحرصها على اكتمالها، وفي سبيل ذلك زودتني بنصائحها ومنحتني وقتها الثمين وعلمها الغزير وكرمها الفياض، فأسأل الله تبارك وتعالى أن يبارك لها في وقتها وأن يمد لها في عمرها ويسهل لها الصعاب

كما أتقدم بالشكر والتقدير والاحترام للسادة الأفاضل في لجنة المناقشة العضو المقرر الدكتورة نويوة نوال ورئيس اللجنة الدكتورة بوديار نوال، يزيدني شرفا الوقوف أمامهم كما أتقدم بالشكر والتقدير لكل من ساهم ومد يد العون بشكل مباشر أو غير مباشر.

قائمة

العبرة	الاختصار
الجريدة الرسمية	ج ر
الصفحة	ص
من الصفحة __ إلى الصفحة	ص ص
الطبعة	ط
الجزء	ج
دون طبعة	د ط



مقدمة



يعتبر السكن ضرورة ملحة لحياة الانسان فقد كان تطوره تبعا للتغيرات التي عرفتها الحياة الاجتماعية وفقا لتراكم المعارف والتجارب، فالاكتشافات العلمية في مختلف الميادين أدت إلى ترقية الحياة الاجتماعية من المغارات والكهوف التي تقيه من الظروف الطبيعية القاسية إلى احتياج اجتماعي أساسي، حيث يرتبط السكن بالحي والحي بالمدينة وأصبح يشكل من خلالها المسكن اللبنة الأولى للحياة الاجتماعية الحضارية، أي أصبح السكن يتعدى مفهومه البسيط والذي يتألف عادة من الجدران والسقف ليصبح الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع المجالات الحياة، ومع مرور الوقت زاد الطلب على السكن في المدن نتيجة الزيادة الديمقراطية والهجرة الريفية في مختلف مدن العالم الأمر الذي استدعى من السلطات العمومية التدخل لاحتواء الأزمة عن طريق سياسة السكن الاجتماعي بمختلف أنواعه وخاصة السكن الاجتماعي الإيجاري، وبما أن الانسان مدني بطبيعته اجتماعي بفطرته يولد في الجماعة وبها يعيش ومن ثمة فهو يشارك بصورة أو بأخرى في النشاطات الجماعية ولو توت هذه النشاطات ثمارها إلا إذا تم تنظيمها على نحو يكلف بلوغ أهدافها.

ومن الطبيعي القول أن التنظيم الإداري يتأثر في كل مجتمع بالظروف السياسية والاجتماعية المحيطة به، وإذا كان ما يسر المجتمعات القديمة هو ظاهرة تركيز السلطة بجميع أنواعها وجوانبها في يد واحدة نتيجة معتقدات معينة كتألية الملك مثلا، ولضمان قوة الدولة في تأميمها من كل خطر قد يداهما فإن الصفة التي تميز الدولة الحديثة والمعاصرة هو اعترافها لبعض الهيئات الإدارية بالشخصية المعنوية أو بالتالي الاستقلال الإداري والمالي عن الدولة وهذا بهدف مساعدتها في أداء مهامها، غير أن هذه الوحدات الإدارية المستقلة تم ربطها بالأجهزة المركزية بتطبيق نظام الوصاية، وعليه فإن النظام الإداري في الدولة المعاصرة يأخذ وجهان هما المركزية الإدارية واللامركزية الإدارية، غير أنه يقصد بهذه الأخيرة في النظام الإداري الجزائري توزيع الوظائف الإدارية بين الحكومة المركزية في العاصمة وبين هيئات محلية أو مصلحة مستقلة ومن هنا فإن النظام المركزي يقابله النظام

اللامركزي إذ الأول يعتمد على ظاهرة تركيز الوظيفة الإدارية والثاني يقوم على توزيعها واللامركزية الإدارية جانب سياسي يتمثل في تمكين الأجهزة المحلية المنتجة من قبل النص وتسير شؤونها بيدها مما يحقق مبدأ الديمقراطية الإدارية، أما الجانب القانوني فيتجسد في توزيع الوظيفة الإدارية في الدولة بين الأجهزة بين الأجهزة المركزية والهيئات المستقلة ذات الطابع المرفقي أو المحلي من جهة ثانية وهو ما في شأنه أن يقرب الإدارة أكثر من الجمهور والمواطن وجعل الالتباس الذي يثور بين المركزية الإدارية وعدم التركيز الإداري خاصة وأن كلاهما يعد أسلوب من أساليب الوظيفة الإدارية باعتبار أن هذه الأخيرة فنية ومنطقية يمكن حصرها في صعوبة تحكم السلطة المركزية في كل صغيرة وكبيرة تحدث في كل جزء من أجزاء الإقليم، وعلى هذا الأساس فنظام اللامركزية يقوم على ثلاث أركان، فهو يعترف بوجود مصالح محلية ومتميزة ويعترف أيضا بوجود هيئات محلية أو مرفقية مستقلة ويربط هذه الأجهزة المستقلة بالسلطة المركزية بموجب الوصاية وقد تجسدت في الجماعات الإقليمية المعروفة بالبلدية والولاية.

وقد أخذت الجزائر بعد الاستقلال على غرار دول العالم حديثة العهد بالاستقلال لنظام اللامركزية الإدارية والذي يقوم على أساس توزيع الوظيفة الإدارية بين السلطات المركزية في العاصمة وهيئات إقليمية على المستوى المحلي مع خضوع هذه الأخيرة للرقابة والوصاية الإدارية ومن أهم وأبرز الأمثلة على هذا الأسلوب نذكر المديرية التنفيذية والتي تعتبر مظهر من مظاهر عدم التركيز الإداري في النظام الإداري الجزائري وهي امتداد للوزارات على المستوى المحلي وتمثيل للوحدة عن 24 مديرية فما أكثر، والمديرية التنفيذية هي عبارة عن سياسة الدولة فالقطاعات المختلفة فالقطاعات الوزارية باستثناء وزارة الخارجية ممثلة على المستوى المحلي وهي موضوع دراستنا في هذا البحث، وتكمن أهمية الدراسة لهذا الموضوع في التعرف على مديرية السكن ودورها في مجال السكن الاجتماعي الإيجاري وذلك من خلال دراسة نظامها القانوني وإزالة اللبس عن المديرية التنفيذية، ومن جهة أخرى التعرف على مديرية السكن ودورها في مجال السكن الاجتماعي الإيجاري وذلك من خلال دراسة نظامها القانوني وإزالة اللبس الذي تثيره المديرية التنفيذية لدى الباحث

وبالأخص مديرية السكن ومهمتها في تنفيذ السياسة المتعلقة بالسكن على المستوى المحلي،
ودوافع اختيار هذا الموضوع تتمثل في دوافع ذاتية وأخرى موضوعية.

أولا الدوافع الشخصية تتمثل في الاهتمام الشخصي بموضوع تنظيم الدولة للسكان
ومدى تدخلها فيه ودوافع موضوعية تتمثل في أهمية الموضوع وجدية وتحول الاهتمام أكثر
وأكثر من طرف باحثي القانون الإداري وباقي علم الاجتماع بموضوع السكن، ومنه نصل
إلى طرح الإشكالية التالية:

ما المقصود بمديرية السكن باعتبارها الآلية الأساسية التي تتدخل الدولة عن طريقها
في تمويل السكن في الجزائر؟ وكيف يتم ذلك؟ ويمكن التعبير عنها بالإشكاليات الفرعية
التالية:

- ماهي مديرية السكن؟
- ما موقعها ضمن الجهاز الإداري في الجزائر؟
- ما المهام المنوطة بها؟
- كيف تمارس مديرية السكن مهمتها في مجال السكن الاجتماعي الإجاري باعتباره
أهم نماذج السكن في الجزائر؟

وقد حاولنا الاجابة على هذا الاشكال من خلال اتباع المنهجين الوصفي والتحليلي بما
يحتويانه من أدوات تتماشى مع موضوع الدراسة.

وتهدف دراستنا لهذا الموضوع في التعرف على الآليات القانونية المعتمدة في تسيير
مديرية السكن بالإضافة إلى معرفة دورها أو كفاءات تدخلها في تنفيذ السياسة المتعلقة
بالسكن على المستوى المحلي والغاية من تقديمها كمديرية مستقلة بعدما كانت مديرية السكن
والتجهيز وكذلك ما يمكن التعبير عنه في النقاط التالية:

- معرفة كيفية مساهمة هذه المديرية في رفع التنمية المحلية
- مدى تأثيرها على النسيج العمراني

- ابراز أهم التعديلات التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 13-13
- معرفة كيفية تدخلها ودورها في السكن الاجتماعي والإيجاري والتطرق إلى المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الاجتماعية.

وقد واجهنا في هذا البحث صعوبة التحكم في الموضوع علما أن مديرية السكن تمر بمرحلة انتقالية من الأحادية مديرية السكن والتجهيز إلى الثنائية مديرية السمات ومديرية التجهيز العمومية خاصة وأن القانون مما أجبرنا على عدم ذكر الدراسات السابقة.

ويعود نقص المراجع أيضا إلى غلق المكاتب خلال توقيف الدراسة والأوضاع التي مرت بها البلاد على ذلك نقص الوقت الكافي لإنجاز المذكرة لأنني كنت متكفلا بمذكرة أنا وطالب آخر بعنوان آخر، وبعد العمل عليها أراد أن يستغني عني مما جبره على العمل والبحث بمفردي وبالعنوان آخر المتمثل في هذا العنوان.

حيث اعتمدنا في دراسة موضوعنا على **خطة** مكونة من فصلين، جاء الفصل الأول بعنوان النظام القانوني لمديرية السكن، أما الفصل الثاني فتطرقنا فيه إلى مهام مديرية السكن في مجال السكن الاجتماعي والإيجاري.



النظام القانوني لمديرية
السكن



إن القطاعات الوزارية باستثناء وزارة الخارجية ممثلة على مستوى كل ولاية عن طريق مصالحها التي تعتبر امتداد لها على المستوى المحلي وهذا ما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 94-215 في مادته الثالثة "يؤسس في الولاية مجلس ولاية يجتمع تحت سلطة الوالي مسؤولي المصالح الخارجية للدولة المكلفين بمختلف قطاعات النشاطات في مستوى الولاية كيفما كانت تسميتها"

وتعتبر المديرية التنفيذية امتداد للوزارات على مستوى الولاية فنجد مثلا وزارة الصحة تمثلها على المستوى المحلي مديرية الصحة ووزارة التربية على المستوى المركزي تمثلها مديرية التربية على المستوى المحلي.

والهدف الأساسي من وجود هذه المديرية هو تقريب الإدارة من المواطن وتسهيل مهمة الاتصال بها وتفاذي مشقة الذهاب للعاصمة (الوزارة) لطرح انشغالاتهم، ومن هذه المديرية التنفيذية المتواجدة على مستوى الولاية نذكر مديرية السكن وهي امتداد لوزارة السكن على المستوى المحلي تعمل على تلبية حاجات السكان في مجال السكن وغيرها من المهام الأخرى، ونظرا للأهمية التي تكتسبها هذه الإدارة فقد ارتأينا إلى تخصيص هذا الفصل لدراسة النظام القانوني لمديرية السكن وقد قسم هذا الفصل إلى مبحثين، المبحث الأول جاء بعنوان ماهية مديرية السكن والمبحث الثاني فتناولنا من خلاله صلاحيات وإجراءات عمل مديرية السكن.

وفي إطار انجاز المذكرة تم استقبالنا على مستوى مديرية السكن لولاية تبسة، ما ساعدنا في استخلاص جملة الصلاحيات والنظام القانوني لمديرية السكن.¹

¹ انظر الملحق 4.

المبحث الأول: ماهية مديرية السكن

تتميز مديرية الولاية المتميزة بكثرة السكان مما أدى إلى زيادة الاحتياجات والمتطلبات من سكنات وغيرها من المرافق فكان لزاما على السلطات المعنية ان تقوم بإنشاء مصالح وإدارات تعمل على تلبية متطلبات المواطنين في مجال السكن فتم إنشاء مديرية السكن والتجهيز العمومية وهو ما سيتم التطرق له من خلال هذا المبحث مبينين نشأة وتعريف وكذلك أهمية مديرية السكن وصلحياتها واجراءات عملها.

المطلب الأول: مفهوم مديرية السكن:

قبل التطرق لتعريف مديرية السكن والتجهيز لابد أولا ان نتطرق لتطور هذه المديرية وتبيان أهم المراحل التي مرت بها منذ نشأتها إلى غاية يومنا هذا.¹

الفرع الأول: تطور مديرية السكن

مرت مديرية السكن والتجهيز من حيث هيكلتها وتسميتها السابقة لوصولها إلى ما هي عليه حاليا بجملة من المراحل وهي:

1 - المرحلة:

في البداية كانت تسمى مديرية التعمير والبناء والسكن وذلك سنة 1998 طبقا للقرار الوزاري المشترك من المرسوم رقم 98-97 المؤرخ في 25 ذي الحجة 1418 الموافق لـ 22 مارس 1998 كانت تختص بالسهر على القيام بإعداد أدوات التعمير بجميع أنواعها كما لديها من أهمية في تطوير الأنسجة العمرانية للتجمعات السكنية.

2 - المرحلة:

وفي سنة 2001 وبالتحديد في 30 جانفي 2001 انقسمت هذه المديرية إلى مديرتين هما:

¹ حسام مرسي، أصول القانون الإداري، ط 1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2012، ص 89.

- مديرية التعمير والبناء DUC.: وكانت تختص بالنهوض بواقع التنمية المحلية ومتابعة نشاط نشاط القطاع العمراني الذي أدرجته الدولة في إطار فك الفوضى.

- مديرية السكن والتجهيز العمومية Dlep.: وكانت تختص بتوفير الاتصال مع الهيئات المعنية والجماعات المحلية الظروف الحيوية التي تخص انجاز عمليات السكن الاجتماعي، كذلك في المرحلة 3 تأتي:

- المرحلة: 3

ثم أنقسمت مرة أخرى سنة 2013 بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 13-13، إلى مديرتين هما:

- مديرية السكن: وتختص بتنفيذ السياسة السابقة المتعلقة بالسكن على المستوى المحلي.

- مديرية التجهيز العمومية¹: وتختص بإعداد وتنظيم وتنفيذ السياسة الوطنية في مجال التجهيزات العمومية بالإضافة في مجال تطور وإنجاز ومراقبة المشاريع.

إلا أنه وفي هذه المرحلة ولحد اليوم لا تزال مديرية السكن والتجهيز العمومية هي مديرية واحدة بالنظر إلى هيكلها، أي أن كل من المديرتين يتواجدان بنفس المقر أما عن الصلاحيات والمهام فقد قسمت فأصبحت لكل مديرية مدير وصلاحيات منوطة بها لوحدتها.

الفرع الثاني: تعريف مديرية السكن

تعتبر مديرية السكن مصلحة خارجية وهي تلك الفرع التابع للوزارة بعيدة عن المركز أي على مستوى الاقليم او بعبارة أخرى فهي تمثل الوزارة على مستوى الاقليم وحتى على مستوى المركز المهم أنها خارج الهيكل الداخلي للوزارة.

¹ حسام مرسي، أصول القانون الإداري، مرجع سابق، ص 102.

كما تعتبر أيضا مديرية تنفيذية تتواجد على مستوى إقليم الولاية وهي امتداد لوزارة السكن على مستوى الولاية تعمل هذه المديرية على تخفيف العبء على الإدارة المركزية¹ وذلك بإعداد مختلف الملفات التنظيمية اللازمة للدراسات والأشغال، وكذلك تسلم رخص البناء وتعمل على ضمان تسيير عمليات التجهيزات العمومية في إطار الصلاحيات المخولة لها، والقيام بالدراسات والسكن الريفي والسكن الترقوي الملائم للخصوصيات المحلية، وتشجيع المتاجرات في مجال البناء.

تتواجد أقسام فرعية لهذه المديرية موزعة في البلديات:

أولا: تعريف مديرية السكن بالنظر الى طبيعتها

وهي شخص من الأشخاص الاعتبارية² العامة وتشكل مظهرا من مظاهر عدم التركيز الإداري في النظام الإداري الجزائري، إذ تمارس عمليا دورا كبيرا في مجال التنمية المحلية وتمثيل الدولة في قطاع السكن والتجهيز والبناء.

وهي أيضا عبارة عن حكومة مصغرة تتشط في الحدود الجغرافية للولاية يوكل إليها تنفيذ سياسة الدولة في قطاع السكن والتجهيز.

ثانيا: تعريف مديرية السكن والتجهيز العمومية

بالرجوع للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1418 نجده نص على إنشاء مديرية السكن والتجهيزات العمومية مبينا لمختلف المصالح المكونة لها وهي مصلحة السكن، مصلحة التجهيزات العمومية، مصلحة الإدارة والوسائل.³

¹ محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، د ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2013، ص 115.

² عمار بوضياف، شرح قانون الولاية، ط 1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 247.

³ المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 90-328 المؤرخ في 8 ربيع الثاني عام 1711 الموافق لـ 27 أكتوبر لسنة 1990، المعدل والمتمم، يحدد أعمال المديرية الولائية التابعة لوزارة السكن والمصالح المكونة لها، ج ر المؤرخة في

9 رمضان عام 1419

من هنا نصل إلى تعريف مديرية السكن والتجهيز العمومية على أنها إمتداد لوزارة السكن على مستوى الولاية في شكل مديرية تنفيذية تتشكل من ثلاث مصالح وهي مصلحة السكن، مصلحة التجهيزات ومصلحة الإدارة والوسائل وكل مصلحة تضم ثلاث مكاتب وتعمل كل مصلحة من هذه المصالح في مجال معين ثم جاء المرسوم التنفيذي رقم 13-13 ليقسم مديرية السكن والتجهيز العمومية إلى مديريتين ولائيتين هما: مديرية السكن ومديرية التجهيزات العمومية

فارتأينا إلى تعريف كل مديرية على حدى حسب تشكيلها كالآتي:

1. مديرية السكن:

وهي المديرية التي تتولى تنفيذ سياسة السكن على المستوى المحلي من خلال مصالحها وهي مصلحة السكن العمومي الإيجاري، ومصلحة السكن الريفي وتأهيل الإطار المبني ومصلحة الترقية العقارية وإعانات الدولة¹، ومصلحة الإدارة والوسائل.

ف نجد مصلحة السكن العمومي الإيجاري تختص بالسكنات العمومية المخصصة للإيجار فقط، بينما تختص مصلحة السكن الريفي بكل ما يتعلق بالسكنات الريفية والمتمثلة أساسا في تدعيم الفلاحين بالبناء الريفي وفق ما تقتضيه القوانين من شروط، أما عن مصلحة الإدارة والوسائل فتتولى القيام بكل ما يتعلق بالإدارة من وسائل وخدمات.

2. مديرية التجهيزات العمومية:

وهي المديرية التي تنفذ سياسة الدولة في مجال إنجاز التجهيزات العمومية المستوى المحلي بالاستعانة بمصالحها التالية: مصلحة الدراسات والتقويم، مصلحة التسيير ومتابعة العمليات المنجزة، مصلحة الصفقات العمومية، ومصلحة الإدارة والوسائل²، تعمل مصالح

¹ المواد 5 و7 من المرسوم التنفيذي رقم 13-13 المؤرخ في 3 ربيع الأول عام 1434 الموافق لـ 15 فبراير 2013

يحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران ج ر عدد 3 المؤرخة في 4 ربيع الأول عام 1434 الموافق لـ 16 يباير سنة 2013

² المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 23 جمادى الأولى عام 1419.

هذه المديرية بالإشتراك فيما بينها على تلبية مختلف المتطلبات داخل إقليم الولاية من تجهيزات ومعدات ولوازم.

الفرع الثالث: أهمية مديرية السكن وأساسها القانوني

تعتبر مديرية السكن من أهم المديريات داخل الولاية نظرا لما تقدم من خدمات وما تقوم به من إنجازات.

حيث تتدخل هذه المديرية في حياة المواطن من عدة جوانب اقتصادية واجتماعية ومن هنا يمكن لنا توضيح أهميتها من عدة جوانب:

- من الناحية الاقتصادية
- من الناحية الاجتماعية
- من الناحية الإدارية

أولاً: من الناحية الاقتصادية

تعمل مديرية السكن على بعث ودعم التنمية الاقتصادية من خلال إنشاء السكنات والهياكل، كما تعمل على تلبية مختلف الحاجيات المحلية من منشآت ومصانع ومطاعم ودور ثقافة وملاعب وغيرها من التجهيزات التي من خلالها تساهم في النهوض بالبلاد اقتصاديا ورفع مستوى التنمية والتطوير.

كما توفر شروط بعث إنجاز عمليات السكن الاجتماعي وتشجيع الاستثمار الخاص في مجال الترقية العقارية، بالتعاون مع الجماعات المحلية بالإضافة إلى أنها تشارك في تطوير وتنفيذ التنظيم التقني في مجال البناء، وتبرز أهميتها من الناحية الاقتصادية أيضا من خلال متابعة عمليات ترقية النشاطات الهيكلية.¹

¹ المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 90-328، السابق الذكر.

ثانيا: من الناحية الاجتماعية

نستنتج أهمية مديرية السكن من الناحية الاجتماعية من خلال نشاطاتها وإنجازاتها وما تقدمها للجمهور فنجد أن مديرية السكن تعمل على إنجاز السكنات، إذ يعتبر السكن من أهم وأكثر الضروريات لحياة الفرد فالسكن يعتبر أداة الاستقرار الاجتماعي وأهم عامل لتطوير المجتمع.

ومن ناحية أخرى فإن أهمية السكنات تكمن في مدى تشغيل أكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة والتي تساهم في امتصاص البطالة، كما تساهم مديرية السكن والتجهيز في توفير حاجيات المواطنين وضروريات حياتهم من خلال إنشائها للمطاعم والملاعب والمدارس والمساجد وغيرها وكذلك تعمل على متابعة عمليات الإعانات العمومية للسكن.¹

ثالثا: من الناحية الإدارية

إذا كانت مديرية السكن تمثل مظهرا من مظاهر تجسيد اللامركزية الإدارية فيمكن من هذا المنطلق تبيان أهميتها من الناحية الإدارية في النقاط التالية:

- تعمل مديرية السكن على تخفيف العبء على الإدارة المركزية
- كما تساعد على تقريب الإدارة من المواطن.
- كذلك تسهل مهمة المسؤول الإداري نظرا لكونه الأقرب من المواطنين والعالم بشؤونهم ومتطلباتهم.
- تقنيت ظاهرة التركيز في ممارسة السلطات العامة في الدولة الحديثة لاسيما الوظيفة الإدارية
- إن المشرع هو الذي يحدد اختصاصات الهيئات اللامركزية على نحو محدد كأن

¹ غواص حسينة ا، الآليات القانونية لـ _____ العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة للقانون وتسيير الإقليم، جامعة منتوري، قسنطينة، الحقوق، 2012/2011، ص 11-12.

- يورد هذه الاختصاصات على سبيل الحصر، فمثلا يحدد ويحصر مجال اختصاص مديرية السكن والتجهيز، فلا يمكن لهذه الأخيرة أن تمارس أي اختصاص أو نشاط آخر غير الذي أورده المشرع.

كما تظهر أهمية مديرية السكن من خلال ما تقدمه من خدمات للجمهور وما تقوم به من مشاريع وإنجازات إذ تتولى توفير شروط إنجاز عمليات السكن الاجتماعي، وتشجيع الاستثمار الخاص في مجال الترقية العقارية بالتعاون مع المصالح المعنية والجماعات المحلية، كذلك تسهر على تطبيق النصوص التشريعية والتنظيمية في مجال المحاسبة العمومية والصفقات العمومية والتحكم في تقنيات البناء والاستشارة الفنية.

- الأساس القانوني لمديرية السكن:

سبق القول بأن مديرية السكن والتجهيز العمومية أنشأت سنة 1998 وكانت تابعة لمديرية التعمير والبناء.

وقد جاء في نص المادة الأولى من القرار الوزاري المشترك ما يلي:

"تنشأ في إطار أحكام المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 90-328 المؤرخ في 27 أكتوبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، لدى ولايات: أدرار، الأغواط، أم البواقي، تبسة، مديرية التعمير والبناء¹، خلال هذه الفترة كانت مديرية السكن والتجهيز العمومية عبارة عن مكاتب ضمن مصلحة البناء وهما: مكتب التجهيزات العمومية ومكتب الإسكان.

ثم توالت القوانين المنظمة لعمل مديرية السكن والتجهيز العمومية نذكر منها:

- المرسوم التنفيذي رقم 97-98 المؤرخ في 19 ذي القعدة عام 1418
والموافق لـ 18 مارس سنة 1998.¹

المطلب الثاني: موقع مديرية السكن بين الإدارة المحلية والإدارة المركزية

إذا تفحصنا القوانين المتعلقة بالتعمير نجد ان المشرع الجزائري نوع من الهيئات الادارية التي تقوم بتنفيذ هذا القانون بحيث اعتمد على هيئات مركزية تشمل كامل التراب الوطني واعتمد على هيئات محلية لتقريب الادارة من المواطن وتسهيل تنفيذ قانون التعمير.

الفرع الأول: علاقة مديرية السكن بالهيئات الإدارية المركزية

نتيجة للأهمية الكبيرة التي يكتسها قانون التعمير، تعددت الهيئات الإدارية المركزية المكلفة بتنفيذه، والبرغم أن هذا المجال تختص به أصلا وزارة السكن والعمران إلا أنه يمثل في الوقت نفسه مجال مشترك بين عدة وزارات على رأسها وزارة السكن والعمران (أولا) ووزارة البيئة والموارد المائية (ثانيا)، ووزارة الداخلية والجماعات المحلية (ثالثا) ووزارة الثقافة (رابعا)، ووزارة السياحة (خامسا).

أولا: علاقة مديرية السكن بوزارة السكن والعمران

عمدت السلطات العمومية إلى إنشاء هيئات إدارية تتولى مراقبة مدى تنفيذ النصوص التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير لتجسيد البرامج العمرانية ومنها وزارة السكن² في سنة 1962 والتي عرفت بعدة تسميات، إلا أن استقر إسمها على وزارة السكن والعمران، وهي تتكون من عدة مديريات وأهمها مديرية الهندسة المعمارية والتعمير والتي بدورها تتكون من عدة مديريات فرعية.

- المديرية الفرعية للهندسة المعمارية

¹ Bernard Dnobenko, Droit de l'urbanisme, 9ème édition, Paris, 2013, p 24.

² إقلولي ولد رابح صافية، العمران في الجزائر، (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 17.

- المديرية الفرعية لأدوات التعمير
- المديرية الفرعية للترقية العقارية والتهيئة
- المديرية الفرعية للتطبيق والرقابة

وتمارس هذه الأخيرة مهامها واختصاصاتها في مجال التعمير حسب نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 92-177¹، ورغم أن تنفيذ قانون التعمير تختص به عدة وزارات إلا أن السلطات العامة أعطت لوزارة السكن والعمران والنصيب الأوفر بغية القضاء على مشكل السكن في الجزائر وهذا ما يظهر في المرسوم التنفيذي رقم 92-176 الذي يحدد صلاحيات وزير السكن والعمران، والذي يعتبر المسؤول الأول على هذا القطاع وله عدة اختصاصات حولها له القانون المتمثلة فيما يلي:

- المبادرة بالاجراءات التشريعية والتنظيمية ويقترحها ويسهر على تطبيقها.
 - يقترح مخططات التنمية على المدى الطويل والمتوسط والقصير في مجال التهيئة،
 - يحدد قواعد إستعمال الرشيد للأضي وضبطها لإقامة المنشآت الأساسية ذات الإستعمال السكني.
 - إعداد القواعد والتعليمات التقنية التي تطابق مختلف أشكال البناء وينفذها ويرقب تطبيقها.
 - يحدد أدوات التخطيط الحضري في جميع المستويات بالتناسق مع التصميم الوطني والتصاميم الجهوية للتهيئة العمرانية ومخططات التنمية ويسهر على إستعمالها.²
- من خلال هذه الصلاحيات المنوطة بالوزارة ممثلة في وزيرها نستخلص أنها تسهر على تنفيذ أي اجراءات لضمان التنمية المتوازنة في المناطق الحضرية.

¹ المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 6 محرم عام 1438 الموافق لـ 6 أكتوبر لسنة 2016 يتضمن

تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السكن والعمران والمبينة في مكانها.

² المادة 7 من نفس المرجع.

ثانيا: علاقة مديرية السكن بوزارة الموارد المائية

إن المشرع الجزائري حاول التوفيق بين النمو الديمغرافي والمحافظة على الجانب البيئي، ويظهر ذلك من خلال إهتمامه بمشاكل العمران والبيئة، فإذا كانت أدوات التهيئة تهتم بالمشاكل المتعلقة بالإستعمال العقلاني للمجال البيئي ومراقبة التوسع العمراني على حسابه، فقد فرض المشرع الجزائري ادراج البعد البيئي في أدوات التهيئة والتعمير. والدولة بهذا التقييد والعلاقة الموجودة بين المجال البيئي والعمراني أعطت دور لوزارة الموارد المائية في مجال قانون التعمير، وأنشئت هذه الوزارة في الجزائر سنة 2000 بعدما كان موضوع البيئة وتهيئة الإقليم متفرعا على عدة وزارات.

كما يظهر دور وزارة الموارد المائية والبيئة من خلال إستشارة الجهات المكلفة بشكل وجوبي عند إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.¹

ثالثا: علاقة مديرية السكن بوزارة الداخلية والجماعات المحلية

تسعى وزارة الداخلية والجماعات المحلية دائما إلى تنفيذ قواعد قانون التعمير التي تختص بها حيث تشارك في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق وزيرها عندما يتعلق بإقليم تابع لولايتين مختلفتين، كما يشارك الوزير في إعداد مخطط شغل الأراضي إذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة،² إضافة إلى مشاركة الوزير في إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير، يشارك كذلك في المصادقة على المخطط إذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة، وتتشكل الوزارة من لجنة مختصة بدراسة طلبات التنازل عن الأراضي التابعة لدولة تحت مسؤولية وزير الداخلية والجماعات المحلية.

¹ انظر المادة 3 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 43 صادر في 20 جويلية 2003.

² المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 12-165 المؤرخ في 5 أفريل 2012، ج ر عدد 21 الصادر في 11 أفريل 2012.

رابعاً: علاقة مديرية السكن بوزارة الثقافة

بما أن المعالم الثقافية من متاحف ومناطق أثرية متعلقة بمجال العمران فإن وزارة الثقافة تختص بتنفيذ قواعد قوانين التعمير وهذا ما نص عليه القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي فالمشّرع الجزائري وسعياً منه لحماية الممتلكات الثقافية العقارية قام بإنشاء عدة أليات لتحقيق ذلك والمتمثلة في:

- مخطط حماية وإستصلاح المواقع الأثرية،
- المخطط العام لهيئة الحظيرة الثقافية،
- المخطط الدائم للمحافظة على المناطق الثقافية العمرانية والريفية¹.

يظهر كذلك دور وزارة الثقافة في تطبيق قواعد قانون التعمير من خلال منح رخص التعمير فالبناء على المعالم التاريخية والمواقع الأثرية المجموعات الحضرية أو الريفية يشترط الحصول على رخصة البناء والتجزئة بعد الموافقة المسبقة لمصالح الوزارة المكلفة بالثقافة.

خامساً: علاقة مديرية السكن بوزارة السياحة

إن تطوير السياحة يقتضي إنشاء عدة معالم سياحية تخضع لقانون التعمير وهكذا يظهر تدخل وزارة السياحة في تطبيق قانون التعمير وقد تم تكريس هذا التدخل بموجب القانون 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، كما تقوم بإنشاء مناطق التوسع السياحي التي عرفت المادة 03 من القانون 03-01 على أنها: " كل منطقة أو إمتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة،

¹ ADJA Djilali et DROBENKO Bernard, op. cit. , p. 53.

مؤهلة للإقامة أو تنمية منشأة سياحية ويمكن إستغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية¹.

الفرع الثاني: علاقة مديرية السكن بالهيئات الإدارية المحلية

نتيجة أزمة السكن التي عانت وتعاني منها الج ازنر وانتشار البناء الفوضوي والنزوح الريفي إلى المناطق الحضرية إضافة إلى كثرة المخالفات العمراني، فالدولة وسعيا منها لحل هذه المشاكل وإضفاء ديناميكية في المجال العمراني لتلبية حاجيات الحاضر والمستقبل لجأت إلى إحداث عدة هيئات محلية تمارس إختصاصاتها ومهامها في المجال العمراني². لذا سنقوم بدراسة تعداد الهيئات المتدخلة على المستوى المحلي للأهميتها التي ودورها كفاعل أساسي في تفعيل قواعد قانون التعمير لتمتعها بإختصاص أصيل في إتخاذ القرارات المطبقة لأحكام التعمير وتمتعها بالرقابة في مجال التعمير، نظرا لقربها واحتكاكها الدائم بالمواطنين والعلم بإنشغالاتهم مما يوضفي ليونة في تسيير وتطبيق القواعد العمرانية بحيث سنحاول بسط الضوء على إدارات عدم التركيز (أولا)، والإدارات اللامركزية (ثانيا).

أولا: علاقة مديرية السكن ببقية المصالح الخارجية للدولة على مستوى الولاية

تتمثل إدارات عدم التركيز في المصالح الخارجية للدولة على المستوى الوطني في مجال التعمير وهي مفتشية البيئة ومديرية السياحة والثقافة³ والمصالح التابعة لوزارة السكن، وهذه

¹ قانون رقم 03-01 مؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بتنمية المستدامة للسياحة، ج ر عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003.

² مصباحي مقداد، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف، 2016، ص.100.

³ شرقي بسمة وحمي ربيحة، دور الجماعات المحلية في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013-2014، ص.20.

الأخيرة هي التي تدخل في مجال دراستنا بحيث سنتطرق إلى كل من مديرية التعمير والهندسة المعمارية ومديرية السكن ومديرية التجهيزات العمومية وهذا ما نصت عليه المادة 03 من المرسوم رقم 13-13.

1. علاقة مديرية السكن بمديرية التعمير والهندسة المعمارية للبناء:

أنشئت مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-13 المؤرخ في 15 جانفي 2013 الذي يحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران بحيث تتولى مهمة تنفيذ السياسة المتعلقة بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء على المستوى المحلي كما يأتي:

أ. في مجال التعمير:

- السهر على إحداث أرم القواعد في مجال التعمير،
- تنظيم تدخلات إعادة تنشيط الأنسجة الحضرية الموجودة،
- برمجة وضمان توفر العقار القابل للتعمير على المدى القريب والمتوسط والبعيد،
- دراسة طلبات عقود التعمير وإبداء الآراء التقنية الضرورية لإعداد مختلف المستندات المتعلقة بها.¹

ب. في مجال الهندسة المعمارية:

تختص مديرية التعمير والهندسة المعمارية في إطار صلاحيتها المنصوص عليها في القانون بما يلي:

¹ مصباحي مقداد، مرجع سابق، ص 127.

- تفضيل الإبداع المعماري وتقنيات البناء الملائمة للمواقع وترقية إطار مبني متناسق وجميل حسب الخصائص الجغرافية والمناخية والاجتماعية المحلية،
- ضمان التناسق في تطوير السكن والتجهيزات العمومية والخدمات والنشاطات،
- ضمان التحكم في الأشغال بصفة صاحب المشروع مفوض لبرامج التهيئة الحضرية والإعداد الدوري لحالة تقدمها.¹
-

ج. في مجال البناء:

خول المشرع الجزائري لمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء صلاحيات إقترح التدابير الضرورية لإعداد أليات الضبط والسهر على تجسيد التنظيم في مجال البناء² إضافة إلى:

- التأكد من تطبيق الوثائق التقنية والتنظيمية ومقاييس البناء المعمول بها.
- إحصاء قدرات إنتاج المحاجر وتحديد مواقع المواد الطبيعية المستعملة في البناء.
- المبادرة بكل نشاط يتعلق بالبحث ويهدف إلى ترقية وتطوير أنظمة البناء ومواد البناء.

- السهر على رقابة التنظيم في مجال البناء.

بالإضافة إلى المهام الموكلة لمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء نجدها هي المشرفة على برامج التنمية المحلية التي تمس المواطن بصفة مباشرة بحيث تنعكس هذه البرامج المنجزة - تطوير المدن وتسهيل حياة المواطن - من طرف مصالحها المنصوص عليها قانونا.

¹ أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13-13 مؤرخ في 15 جانفي 2013، يحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح

الخارجية لوزارة السكن والعمران، ج ر عدد 03، صادر في 16 جانفي 2013.

² مصباحي مقداد، مرجع سابق، ص.106.

2. علاقة مديرية السكن بمديرية السكن والتجهيز:

تتكفل مديرية التجهيزات العمومية بتنفيذ سياسة الدولة على المستوى المحلي في مجال إنجاز التجهيزات العمومية وهذا ماحدده المادة 07 من المرسوم التنفيذي 13-13 وتتمثل مهامها في:¹

- ضمان التحكم في الأشغال بصفة صاحب مشروع مفوض لبرامج التجهيزات العمومية.
- المشاركة في تحديد الإحتياجات من التجهيزات العمومية.
- المساهمة في تحديد إجراءات حماية الإطار المبني.
- المشاركة في تحضير الملفات التنظيمية المتعلقة بصفقات الأشغال والدراسات.
- ضمان جمع وإستغلال المعطيات المتعلقة بالدراسات والإنجازات في مجال التجهيزات العمومية.
- ضمان تسليم المشاريع المنجزة لأصحاب المشاريع.
- القيام بتحديد النسيج الحضري الموجود وإقتراح عمليات لتكييفه بالإتصال مع الهياكل المعنية.²

ثانيا: علاقة مديرية السكن بالهيئات الإدارة اللامركزية

أدت مختلف الخروقات المرتكبة في مجال العمران، كالإعتداء على الأراضي الفلاحية والبناءات الفوضوية والكوارث الطبيعية إلى إنهاء عدة بنايات وحدوث خسائر فادحة لعدم إحترام مقاييس البناء المنصوص عليها في القانون، وجراء عدم قدرة السلطة المركزية التصدي لكل هذه المشاكل والصعوبات إضطرت إلى منح إختصاص واسع للجماعات المحلية في ميدان التعمير.

¹ انظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 13-13، السابق الذكر.

² أنظر المواد 3. 4. 5. 6. 7 و 10 من المرسوم التنفيذي رقم 13-13 يحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران، مرجع سابق.

بحيث نجد أن الدولة أعطت لهذه الجماعات عدة وسائل وآليات لتجسيد الضبط العمراني، ومن هنا سوف نقوم بدراسة الصلاحيات الممنوحة لكل من البلدية بالخصوص رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا صلاحيات الولاية ممثلة في الوالي والمجلس الشعبي الولائي.

1. علاقة مديرية السكن بالولاية:

تعتبر الولاية إحدى الجماعات الإقليمية للدولة تتمتع بشخصية معنوية وذمة مالية مستقلة ولها إختصاصات إجتماعية وإقتصادية وثقافية وسياسية، بحيث تساهم في إدارة وتهيئة الإقليم والتنمية وحماية وترقية الإطار المعيشي للمواطنين وهذا لا يتحقق إلا بتنظيم النشاط العمراني على مستوى إقليمها من خلال هيئاتها.¹

أ. المجلس الشعبي الولائي: منح المشرع الجزائري في ظل المادة 77 من القانون 07-12 المتعلق بالولاية، صلاحية المداولة في مسائل العمران بحيث تنص المادة على ما يلي: "يمارس المجلس الشعبي الولائي إختصاصات في إطار الصلاحيات المخولة للولاية بموجب القوانين والتنظيمات ويتداول في مجال... السكن والتعمير وتهيئة الإقليم..."²

ب. الوالي: يعتبر الوالي عضوا في المجلس الشعبي الولائي وسلطة من السلطات الإدارية المركزية ويعد أحد المشتغلين في مجال العمران ويتمتع بصلاحيات في مجال التهيئة والتعمير المخولة له بموجب القانون والتنظيم المعمول بهما.³

بحيث نجد أن إختصاصاته في منح رخصة البناء والتجزئة عندما يتعلق الأمر بالبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية، من منشآت إنتاج

¹ القانون رقم 07-12 مؤرخ في 21 فيفري 2012، يتعلق بالولاية، ج ر عدد 12، صادر في 22 فيفري 2012.

² بعلي محمد الصغير، الولاية في القانون الإداري الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص. 85.

³ شرقي بسمة وحيمي ربيحة، مرجع سابق، ص. 19.

ونقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية، إقتطاعات الأرض والبنيات الواقعة في المناطق التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.¹

كما يتولى الوالي إصدار القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إذا كان التراب المعني تابع لولاية واحدة.²

ومن إختصاصات الوالي في مجال التعمير أنه يقوم بإصدار القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي إن كان التراب المعني تابع لولاية واحدة.

2. علاقة مديرية السكن بالبلدية:

أصبحت للبلدية مكانة مرموقة في أجهزة التنظيم الإداري وذلك بعد أن أسندت لها عدة صلاحيات متنوعة لمواكبة التطور الإقتصادي والإجتماعي والسياسي بحيث تعتبر البلدية شريان الحياة الإقليمية في مجال التعمير.³ وهذا نتيجة تزويدها بكل وسائل التعمير التي نص القانون عليها التنظيم والتشريع الجزائري،⁴ فهي تختص بإعداد مخططات التهيئة والتعمير بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته ويقوم كذلك هذا الأخير بمنح جملة من الرخص.

¹ أنظر المادة 66 من القانون رقم 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

² أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 الصادر بتاريخ 28/05/1991 المعدل والمتمم بنص المرسوم رقم 05-317 الصادر بتاريخ 10/09/2005، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به،

³ أرباش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع إدارة ومالية كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011، ص. 6.

⁴ مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص. 64.

كما تقوم البلدية بالسهر على إحترام المقاييس والتعليمات في مجال العمران،¹ومن خلال ما سبق سنتطرق في هذه الدراسة لصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال إعداد المخططات وصلاحياته في مجال منح الرخص.

أ. صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال إعداد المخططات:

تتمثل صلاحيات ر.م.ش.ب فيما يتعلق بالمخططات - م.و.ل.ت.ت، م.ش.أ - في تحضيرها وإعدادها وهذا تحت مسؤوليته وذلك بإعداد مذكرة أولية ترتبط بتحضير مشروع المخططات ثم يقدمها للمجلس للمصادقة عليها.

وبعد المداولة يصدر ر.م.ش.ب قرار يتضمن هذه المداولة ثم يقوم بإرساله إلى الوالي المختص إقليميا، وكذا نشره في مقر البلدية، كما يقوم بتبليغ² هذا القرار إلى رؤساء الغرف التجارية والفلاحية، والمنظمات المهنية، رؤساء الجمعيات المحلية والمرتقين للتعبير عن إرادتهم، كما يصدر ر.م.ش.ب قرار آخر يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي ستشارك في إعداد هذه المخططات، وعلى المستوى الرسمي تمثله قطاعات حكومية إلى جانب اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني وعلى المستوى الغير رسمي يمثلها الفاعلون الإقتصاديون والجمعيات، مع نشر هذا القرار في مقر المجلس البلدي وتبليغه لكل الجهات المدرجة فيه لإبداء آرائها.

ثم يقوم ر.م.ش.ب بإصدار القرار الذي يتضمن عرض مشروع المخططات على التحقيق العمومي ويجب عليه نشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي ويبلغ نسخة منه هذا إلى الوالي المختص إقليميا.

وفي حالة تعديل مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يقوم ر.م.ش.ب بإعداد ملف المخططات للمداولة أمام المجلس.ش.ب ثم يرسله إلى الوالي

¹ لباد ناصر، الوجيز في القانون الإداري، ط ال اربعة، دار المجدد للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص. 169.

² مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 73.

المختص إقليميا من أجل المصادقة عليه ويجب أن يشتمل على المداولة وسجل الإستقصاء العمومي والوثائق البيانية والمخططات المتعلقة بها.

كما منح المشرع الجزائري لرئيس م.ش.ب سلطة مراجعة هذه المخططات ولكن بشروط مضبوطة قانونا كما يتمتع ر.م.ش.ب بصلاحيات المصادقة على مخطط شغل الأراضي.

ب. صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال منح الرخص والشهادات:

يقوم ر.م.ش.ب في مجال الضبط الإداري العمراني بإصدار قرارات إدارية تتعلق بالهدم المستعجل حفاظا على النظام العام العمراني، وهذا بإتخاذ إجراءات وقائية تتمثل في إصدار قرار يقضي بهدم البنايات القديمة المتداعية¹.

يتمتع ر.م.ش.ب بصلاحيات منح أو رفض العديد من الرخص والشهادات لغرض فرض إحترام قواعد التعمير وهو إختصاص حصري²، وبهذا يتمتع بصلاحيات تقييد حق الملكية بتراخيص التعمير.

¹ عشي علاء الدين، شرح قانون البلدية (القانون 10-11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص. 14.

² عليان بوزيان، " النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04-11، مداخلة بالملتقى الوطني، لترقية العقارية في الجزائر واقع وأفاق"، يومي 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2011، ص. 14.

المبحث الثاني: صلاحيات مديرية السكن وإجراءات عملها

يعتبر القانون المصدر الأساسي لأي جهاز تنظيمي في الدول فبمقتضى القانون نشأ الإدارات وبه تزول، ومما لا شك فيه أن مديرية السكن تمارس مهامها تنفيذًا لما جاء في القوانين والتنظيمات وقد خصصنا هذا المبحث لدراسة صلاحيات مديرية السكن وإجراءات عملها معتمدين في ذلك على جملة من النصوص القانونية كالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 23 جمادى الأولى 1419 الموافق لـ 14 سبتمبر 1998 الذي يحدد الأعمال المنوطة بالمديريات الولائية التابعة لوزارة السكن والمصالح المكونة لها وسنتناول في المطلب الأول صلاحيات مديرية السكن بالتفصيل، مع ذكر صلاحيات كل مكتب، أما المطلب الثاني فتناولنا من خلاله إجراءات عمل مديرية السكن.

المطلب الأول: صلاحيات مديرية السكن

تكفل مديرية السكن بمهمة تنفيذ السياسة المتعلقة بالسكن على المستوى المحلي ومن الصلاحيات المنوطة لهذه المديرية فهي تقوم باقتراح برامج السكن المبادر بها من الدولة والجماعات المحلية ومتابعة حالة تقدمها، بالاتصال مع السلطات المحلية والهيئات المعنية بالإضافة إلى مشاركتها في مراقبة النشاط العقاري الممارس من طرف الوكلاء العقاريين وهنا يبرز دورها الرقابي في هذا المجال.

كما تعمل على متابعة ومراقبة النشاط العقاري الصادر من طرف (المراقبين العقاريين والمقاولين العقاريين) والسهر على تنفيذ ومراقبة الإعانات العمومية وضمن متابعة الإنجازات المتعلقة بها، كذلك التعريف بالسياسة الوطنية من خلال الأهداف والنشاطات ومتابعة تنفيذها في إطار البرنامج السنوي والمتعددة السنوات، تقوم أيضا مديرية السكن بتحديد حجم البرامج السكنية بالاتصال مع القطاعات المعنية كذلك تحديد وضمن تغطية احتياجات التمويل وإعداد مؤشرات تقييم إثر تنفيذ سياسة السكن على المستوى الوطني ومن صلاحيات مديرية السكن كذلك السهر على وضع القواعد والمواصفات التقنية وكذا

معايير البناء والسهر على تنفيذها، اقتراح النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة باختصاص السكن الهش واقتراح أنظمة الإعانات العمومية والتدابير المتعلقة بالجباية على السكن والمساهمة في تنفيذ أحكام الإعانة الخاصة للحصول على الملكية وتطور الآليات المتعلقة بها.

أما فيما يخص الأشغال المنجزة فإنها تعمل على ضمان التحكم في الأشغال بصفة صاحب مشروع مفوض لبرامج السكن التي بادرت بها الدولة والجماعات المحلية وضمان متابعة وتقييم إنجاز برامج السكنات¹، وللتوضيح أكثر نحاول تحديد صلاحيات كل مكتب من مكاتب مديرية السكن وهي مكتب السكن الاجتماعي، مكتب الإعانات العمومية، مكتب تطوير الترقية العقارية.

الفرع الأول: صلاحيات مكتب السكن الاجتماعي

وهو المكتب الذي يتولى متابعة برامج تنفيذ عمليات إنشاء السكنات الاجتماعية إذ يعمل على التقييم الدائم لشروط السكن وإعداد احتمالات الاحتياجات في مختلف المراحل، كما يسهر على تنفيذ المشاريع والبرامج المخططة من أجل إنجاز السكنات الاجتماعية.

الفرع الثاني: صلاحيات مكتب الإعانات العمومية

يوجد هذا المكتب ضمن مصلحة السكن داخل مديرية السكن والتجهيز العمومية، ويتولى هذا المكتب كل عمليات وتفاصيل الإعانات العمومية للسكن، وكذلك مشاريع السكن الريفي التي تعدها السلطات العمومية كما يشجع المبادرات في مجال البناء الذاتي.²

¹ المادة 3 مكن المرسوم التنفيذي 13-13، السابق الذكر.

² المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 13-13.

الفرع الثالث: صلاحيات مكتب تطوير الترقية العقارية

ويعتبر من بين أهم المكاتب ضمن مصلحة السكن إذ يعمل على اقتراح عمليات تطويرية في مجال الترقية حسب الظروف الاجتماعية والاقتصادية للولاية كذلك يعمل على القيام بكل الإجراءات بالتعاون مع المصالح المعنية والجماعات المحلية لتعبئة الأراضي القابلة للتعمير وغيرها من العمليات.

المطلب الثاني: اجراءات عمل مديرية السكن

من أجل السير الحسن لمديرية السكن لابد من وجود¹ جملة من القوانين والتنظيمات التي تنظم هذه المديرية سواء في علاقاتها ومعاملاتها مع الجهات والمديريات الأخرى أو في نظامها الداخلي كالقوانين التي تتضمن علاقة الموظفين فيما بينهم أو القواعد المتعلقة بسير العمل داخل هذا الجهاز الإداري.

وقد خصصنا هذا المطلب لدراسة القواعد الإجرائية المتعلقة بميزانية المديرية وتبيان كيفية تمويلها، كذلك بالنسبة للقواعد المتعلقة بالصفقات بالنظر إلى أهميتها بالنسبة لمديرية السكن وهو جوهر عمل هذه الإدارة، وفي الأخير سنتطرق في هذا المطلب إلى أثر عقد الأشغال العامة على مديرية السكن والمتعامل المتعاقد.

الفرع الأول: الإجراءات المتعلقة بالميزانية

كغيرها من المرافق تملك مديرية السكن ميزانية لتسيير شؤونها وتمويل مشاريعها وانجازاتها، إذ تعرف الميزانية بأنها توقع للنفقات العامة والإيرادات عن مدة مقبلة غالبا ما

¹ المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 23 جمادى الأولى، عام 1419.

تكون سنة¹ هذه الميزانية مقسمة إلى ميزانيتين وهما ميزانية التسيير والتي يتم من خلالها توفير مختلف متطلبات هذه المديرية من أجهزة ومعدات وكل ما تحتاجه الإدارة ضمانا للسير الحسن للعملية الادارية، أما ميزانية التجهيز وهي التي تهتمنا أكثر فتسجل فيها العمليات من المشاريع والإنجازات المتعلقة بتجهيز مختلف القطاعات وهي:

- قطاع التربية ممثل في مديرية التربية.
- قطاع العدالة.
- إدارة السجون.
- الأمن الوطني.
- الشؤون الدينية.
- المالية.
- المجاهدين.

هذه الميزانية تمول من قبل الخزينة العمومية للدولة وتسجل باسم الوالي.

اولا: تسجيل الميزانية

خلال شهر ماي من كل سنة² يحدد مسؤول كل قطاع احتياجاتهم المالية للسنة المقبلة، ثم يجتمع مسؤولوا القطاعات في وزارة المالية في المديرية العامة للميزانية وخلال هذه الجلسة، تتم مناقشة انشغالاتهم المالية، حيث يلزم كل مسؤول بتقديم مبررات عن المبلغ المستحق وكذلك كيفية صرفه.

ثانيا: المصادقة على الميزانية

ينتج عن هذا الاجتماع إما القبول والمصادقة على الميزانية أو الرفض.

¹ محمد بعلي الصغير، القانون الإداري، المرجع السابق، ص 86.

² نفس المرجع، ص 87.

ففي حالة الرفض لا يملك مسؤول القطاع حق الطعن وله أن يعبد الطلب في السنة المقبلة، وفي حالة القبول يتم تسجيل العمليات في ميزانية التجهيز بمقرر وزاري يرسل على مستوى الولايات وهو ما يسمى بالتسجيل المركزي "أو تقرير العملية".

ويجب الإشارة إلى أنه وبعد الحصول على الإذن بالنفاق تأتي مرحلة التنفيذ فلا يعني فتح الاعتماد في الميزانية تنفيذ النفقات العامة مباشرة فلا بد من التقيد والالتزام بإجراءات وقواعد تؤدي الهدف الرقابي على المال العام تجنباً لأي تبذير.

الفرع الثاني: الاجراءات المتعلقة بالصفقات

من أجل إنجاز المشاريع وتحقيق البرنامج المسطر تعمل مديرية السكن والتجهيز العمومية على إبرام صفقات عمومية، حيث تعرف الصفقة العمومية على أنه "الصفقات العمومية عقود مكتوبة في مفهوم التشريع المعمول به، تبرم وفق الشروط المنصوص عليها في هذا المرسوم قصد إنجاز الأشغال واقتناء المواد والخدمات والدراسات لحساب مصلحة متعاقدة"¹ فبالنسبة لمديرية السكن والتجهيز العمومية فإن الصفقات التي تبرمها هي عقود إدارية مكتوبة تبرمها مع المقاولين من أجل إنجاز أشغال (صفقة أشغال).

أما قانون الصفقات الجديد رقم 15-247 فقد جاء بمفهوم جديد للصفقة العمومية وهو: "الصفقات العمومية عقود مكتوبة في مفهوم التشريع المعمول به، تبرم بمقابل مع متعاملين اقتصاديين وفق الشروط المنصوص عليها في هذا المرسوم لتلبية حاجات المصلحة المتعاقدة في مجال الأشغال واللوازم والخدمات والدراسات"²

¹ انظر المادة 3 من المرسوم الرئاسي رقم 02-230 المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1423، الموافق لـ 24 يوليو 2002، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية، معدل ومتمم بالمرسوم الرئاسي رقم 08-338 المؤرخ في 26 أكتوبر 2008 ص 02.

² المادة 2 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المؤرخ في ذي الحجة عام 1436 الموافق لـ 16 سبتمبر سنة 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، ج ر العدد 5 مؤرخة في 6 ذي الحجة عام 1436 الموافق لـ 20 سبتمبر سنة 2015، ص 05

إن التعديل الذي طرأ على قانون الصفقات العمومية الجديد قد ركز في تعريف الصفقة العمومية على المقابل المالي وكذلك موضوع الصفقة، كما مس التغيير كل من لجنة فتح الاضرفة ولجنة تقييم العروض فاصبحت لجنة واحدة تسمى لجنة فتح الاضرفة وتقييم العروض (المادة 161)

كما غير تسمية المناقصة إلى طلب عروض مفتوح وهو ما جاء في نص المادة 39 بقولها: (تبرم الصفقات العمومية وفقا لإجراء طلب العروض الذي يشكل القاعدة العامة أو وفق إجراء التراضي).¹

فبعد تمويل مديرية السكن والتجهيز العمومية من قبل وزارة المالية كما سبق البيان تقوم المديرية بعقد صفقات الإنجاز أشغال عمومية مع المقاولين تمر هذه العملية بجملة من الخطوات وهي كالآتي:

أولاً: في مرحلة الدراسة

في هذه المرحلة يتم الإعلان عن مسابقة معمارية في جريدة يومية على الأقل تجري هذه المسابقة من أجل تعيين مكتب دراسات لإنجاز الدراسة وتختلف الشروط حسب نوع كل دراسة، أي حسب المشروع المراد إنجازه.

من خلال هذه المسابقة (إعلان عن إستشارة) سيتم تعيين مكتب دراسات هذا الأخير يقوم بدراسة المشروع ودراسة نوعية التربة ثم يعد دفتر شروط الإنجاز.

ولقد اختلف الفقه حول الطبيعة القانونية لدفاتر الشروط الإدارية، وإلى يومنا هذا لم يتوصل الفقه الإداري إلى إعطاء التوضيحات الكافية حول هذه الفكرة وإن الجدل قائم حول معرفة ما إذا كانت الشروط التي تحتويها هذه الدفاتر تزداد طابع تنظيمي لها نفس

¹ انظر المادة 39 من نفس المرسوم الرئاسي رقم 15-247.

الآثار التي تترتب عن القانون تلبى هذه المرحلة مرحلة الإعلان عن المناقصة لإنجاز المشروع بناء على ما جاء في دفتر الشروط

ثانيا: في مرحلة الانجاز

إذا كانت المناقصة إجراء يستهدف الحصول على عدة عروض من متعهدين متنافسين، فإن وجود التنافس يقضي إعلام الإدارة جميع المتنافسين وكذلك الجمهور عن رغبتها في التعاقد وفتح المجال أمامهم لتقديم عروضهم.¹

وبعد استيفاء كل شروط وإجراءات المناقصة يتم اختيار متعامل متعاقد (المقاول) الكفء لإنجاز المشروع، من بين قائمة المقاولات الحاضرة في لجنة فتح الأضرفة فيقوم هذا الأخير بعقد صفقة تقدم على مستوى لجنة الصفقات العمومية للولاية للمصادقة عليها، ولجنة الصفقات العمومية للولاية تقدمها للمراقب المالي للمصادقة عليها، ويعتبر المراقب المالي عون من أعوان المحاسبة العمومية تتحصر صلاحياته في مجال المراقبة القبلية لتنفيذ النفقات العمومية حيث يقوم بالتحقق من مشروعياته العمليات التي يقوم بها الأمر بالصرف قبل عقد الصفقة بصفة نهائية،² وبعد أن يصادق عليها الأمر بالصرف يرسلها المديرية السكن والتجهير العمومية ليصادق عليها المدير باسم الوالي، وهنا يقدم المدير أم بداية الأشغال للمقاول فيبدأ بإنجاز المشروع.

الفرع الثالث: أثر عقد الأشغال العامة على مديرية السكن والمتعامل المتعاقد

إن جوهر وجود مديرية السكن هو الإشراف على إنجاز الأشغال العمومية وفقا لما تقتضيه القوانين والتنظيمات المعمول بها ولما كان هذا الهدف هو الأساس بالإضافة إلى

¹ عمار بوضياف، الصفقات العمومية في الجزائر، ط 1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 112.

² شلال زهير، آفاق اصلاح نظام المحاسبة العمومية الجزائري الخاص بتنفيذ العمليات المالية لدولة، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير، بومرداس، ص 113.

المهام الأخرى كان لابد أن تقوم هذه الأخيرة بعقد صفقات إنجاز أشغال عمومية مع المتعامل المتعاقد ويعرف عقد الأشغال العامة بأنه العقد الذي يقوم المتعهدون بموجبه بالالتزام اتجاه الإدارة بتنفيذ أشغال ذات مصلحة عامة خاصة بالأبنية، وبالمقابل تلتزم الإدارة بدفع الثمن المتفق عليه وغيره من الالتزامات لذا فعقد الأشغال العامة يرتب عدة آثار والتزامات بين الطرفين.

- سلطات المصلحة المتعاقدة.
- حقوق والتزامات المتعامل المتعاقد

أولاً: سلطات مديرية السكن

إن أبرز مظهر تتميز به الصفقات العمومية عن غيرها من العقود أنها تخول جهة الإدارة ممارسة جملة من السلطات تتمثل في سلطة الإشراف والرقابة وسلطة التعديل وتوقيع الجزاءات وسلطة إنهاء الصفقة، نفصل هذه السلطات فيما يلي:¹

ثانياً: سلطة الرقابة والتوجيه

للإدارة مديريةية السكن سلطة الإشراف والرقابة على تنفيذ العقد من قبل المتعامل المتعاقد معها وتختص الإدارة فهذه السلطة سواء تم تقريرها لها صراحة في دفتر الشروط أو دون ذلك، وتباشر الإدارة هذه السلطة عن طريق الأعمال المادية التي تباشرها لزيارة وإثبات العمل والتحقق من سلامة المواد المستعملة وجودتها أو عن طريق أعمال قانونية وذلك بإصدار أوامر تنفيذية للمتعاقد معها تلزمه بتحديد أوضاع التنفيذ والتعديل وتأخذ هذه الأوامر شكل القرار الإداري، وتستمد هذه السلطة شرعيتها من الأسلوب اللامركزي المتبع والذي يقوم أساساً على توزيع مهام الوظيفة الإدارية في الدولة بين الحكومة المركزية في

¹ عادل بوعمران، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، د ط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،

العاصمة وهيئات أخرى تتمتع بنوع من الاستغلال وتمارس هذه الهيئات وظيفتها تحت رقابة الحكومة المركزية.

ثالثا: سلطة التعديل

لما كانت الإدارة تمثل جهة الطرف الذي يسعى إلى تحقيق المصلحة العامة وجب أن تتمتع بامتياز تجاه المتعاقد تمثل في أحقيتها في تعديل العقد بإرادتها المنفردة دون أن تكون للمتعاقد معها حق الاحتجاج أو الاعتراض طالما كان التعديل مضمّن الإطار العام للصفقة واستوجبه المصلحة العامة وحسن سير المرفق،¹ ولهذه السلطة ضوابط وقيود تتمثل فيما يلي:

- أن لا يتعدى التعديل موضوع العقد.
- أن يكون للتعديل أسباب موضوعية.
- أن يكون قرار التعديل مشروعا.

رابعا: سلطة توقيع الجزاء

تتمتع الإدارة المتعاقدة مديرية السكن صاحبة المشروع بحق توقيع الجزاءات على المقاول المتعاقد معها، إذ أخذ بأي وجه في تنفيذ التزاماته أو تأخذ في ذلك.

وتتنوع الجزاءات التي تملك الإدارة توقيعها على المقاولين المتعاقدين معها بمقتضى عقود الأشغال العامة إذا أخلوا بالتزاماتهم المنصوص عليها في العقد، كالامتناع عن التنفيذ أو مخالفة المواصفات، أو التأخير عن الموعد المقرر في العقد أو عدم الاحترام للتوجيهات والتعليمات التي تصدرها وتتمثل هذه الجزاءات خاصة:

- الجزاءات المالية: وتتمثل في التعويضات، غرامة التأخير.²

¹ عمار بوضياف، الصفقات العمومية في الجزائر، المرجع السابق، ص 146.

² عادل بوعمران، المرجع السابق، ص 126.

• وسائل الضغط أو إكراه

خامسا: سلطة إنهاء العقد

للإدارة مديريةية السكن سلطة إنهاء العقد الإداري (عقد الأشغال العامة المبرم مع المقاول) بإرادتها المنفردة وفقا لما يعرف بآلية الفسخ الإداري ويكون تحركها بأعمال تلك السلطة نتيجة خطأ بدر عن المتعاقد بتقصير منه أو إخلال منه بالالتزامات العقدية المقررة على عاتقه أو استدع الصالح العام ذلك.

خلاصة الفصل الأول:

مديرية السكن للولاية هي إمتداد لوزارة السكن على مستوى الولاية نشأت سنة 1998 طبقا للقرار الوزاري المشترك من المرسوم رقم 97-98 المؤرخ في 25 ذي الحجة 1418 الموافق لـ 22 مارس 1998.

تعمل على تخفيف العبء على الإدارة المركزية من جهة ومن جهة أخرى تساعد على خدمة المواطنين وتقريب الإدارة منهم، وغيرها من المهام.

كما تظهر أهمية مديرية السكن من خلال ما تقدمه من خدمات للجمهور وما تقوم به من مشاريع وإنجازات وحتى تكون سياسة وزارة السكن أكثر نجاعة وملائمة في تجسيد المشاريع والسيطرة على قطاع السكن كامل والوقوف عند المشاكل تقطة بنقطة وكذلك السرعة في التدخل لسد النقائص كان لابد من ميلاد هيكل جديد يعنى بمشاريع السكن فقط لذا جاء المرسوم التنفيذي 13-13 ليقسم مديرية السكن والتجهيز العمومية إلى مديرتين هما: مديرية السكن ومديرية التجهيزات العمومية وكل مديرية من هذه المديريات تضم من (3) إلى (4) مصالح موزعة حسب المهام الموكلة لها، هذا التعديل لم يغير كثيرا في الصلاحيات وإنما ركز على التغيير في التشكيلة فنتج عنه ميلاد هيكلين هما مديرية السكن ومديرية التجهيزات العمومية.

كذلك تحدثنا في هذا الفصل عن موقع مديرية السكن من الإدارة المحلية والإدارة المركزية حيث نجد علاقة مديرية السكن بالهيئات الإدارية المركزية متمثلة في علاقاتها مع كل من وزارة السكن والعمران ووزارة الموارد المائية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية كذلك علاقاتها مع وزارة الثقافة ووزارة السياحة وعندما ننظر لعلاقة مديرية السكن بالهيئات الإدارية المحلية نجدها أولا تربطها علاقة بنفس المصالح الخارجية للدولة على مستوى الولاية كعلاقتها بمديرية التجهيز العمومية، أما بالنسبة لعلاقة مديرية السكن بالهيئات الإدارية المركزية، هنا سنتحدث عن علاقتها بالولاية والبلديات كما تحدثنا في الفصل على صلاحيات

مديرية السكن وإجراءات عملها حيث تحدثنا عن صلاحيات تشكيلتها أو مكانتها كصلاحيات مكتب السكن الاجتماعي ومكتب الإعانات العمومية ومكتب تطوير الترقية العقارية وعند التطرق إلى إجراءات عمل مديرية السكن سنتحدث عن الإجراءات المتعلقة بالصفقات والإجراءات المتعلقة بالميزانية وأثر عقد الأشغال العامة على مديرية السكن والمتعامل المتعاقد معها.



السكن الاجتماعي الإيجاري
ودور مديرية السكن فيه



بعد التطرق لماهية مديرية السكن ونظامها القانوني وصلاحياتها ارتأينا أحد أهم هاته المهام وهي مهام مديرية السكن في مجال السكن الاجتماعي الإيجاري باعتباره نموذجا غالبا ومهما على الصعيد العملي فأنماط السكن تختلف وتتفرق في التشريع الجزائري، إذ نجد بالإضافة للسكن الاجتماعي الإيجاري عدة صيغ أخرى تتمثل في سكن بالبيع بالإيجار والترقيات العقارية العامة والخاصة، والاعتماد على التجزئات الخاصة بالترقية الخاصة والعمومية وسنحاول من خلال هذا الفصل عرض ماهية السكن الاجتماعي الإيجاري ودور مديرية السكن فيه وصولا إلى المنازعات الناشئة بين أطرافه وذلك في المبحث الثاني.

وفي مجال دراسة السكن الاجتماعي الإيجاري والهيئة الرئيسية المتدخلة فيه وهي الديوان الوطني للترقية والتسيير تم استقبالنا على مستوى الديوان وإيضاح مفاهيم مهمة بالأخص في مجال المنازعات.¹

¹ انظر الملحق 5.

المبحث الأول: ماهية مديرية السكن وآليات تدخلها في مجال السكن الاجتماعي الإيجاري

كما تحدثنا على النظام القانوني لمديرية السكن وكونها مصلحة خارجية وهي تلك الفرع التابع لوزارة السكن على مستوى الإقليم وبعبارة أخرى عرفناها على أنها توضح الوزارة على مستوى الإقليم، لنأتي في هذا المبحث ونحدث عن دورها أي دور مديرية السكن في صيغة السكن الاجتماعي الإيجاري وطرق تدخلها في تنفيذ وتسيير وإنجاز هذه الصيغة المهمة من الصيغ السكنية وكذلك وضحا المؤسسات المالية المنوطة لها تمويل السكن الاجتماعي الإيجاري، إلى أن وصلنا إلى المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الاجتماعية، وهذا ما سنوضحه في المبحث الثاني.

المطلب الأول: ماهية مديرية السكن

الفرع الأول: مفهوم السكن الاجتماعي الإيجاري¹

يقصد بالسكن الاجتماعي الإيجاري في مفهوم المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في مايو سنة 2008، وهو السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكونا أو تقطن في سكنات غير لائقة، أو لا تتوفر على أدنى شروط الحياة، كما يمكن استعمال السكن الاجتماعي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة.² ومن خلال هذا التعريف يتضح أن السكن الاجتماعي الإيجاري يتميز بجملة من الخصائص تتمثل في:

- التمويل من طرف الدولة.

¹ انظر الملحق 1، يبين أنواع السكنات.

² المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

- دخل المواطن محدود
 - يخضع إلى نمطية معينة فيما يخص المساحة المسكونة.
- وضعت بعض الشروط في المرسوم التنفيذي رقم 08 - 142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008، حتى يكون المواطن مؤهل للحصول على السكن الاجتماعي الإيجاري وتتمثل فيما يلي:

1. لا يملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة.
2. لا يملك قطعة أرض صالحة للبناء¹
3. لم يستفد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار.
4. لم يستفد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي
5. يجب ان يكون المستفيد مقيم منذ خمس (5) سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية.
6. يجب أن يكون سن طالب السكن إحدى وعشرين (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه

ويوجه السكن الاجتماعي الإيجاري فقط إلى الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر على أدنى شروط النظافة، ويتكون ملف طلب الاستفادة من السكن الاجتماعي الإيجاري من:

- نسخة من شهادة الميلاد رقم 2 لصاحب الطلب وزوجه.
- شهادة عائلية بالنسبة لطالبي السكن المتروجين.
- شهادة الإقامة أو أي وثيقة إدارية أخرى تثبت الإقامة.

¹ انظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 الذي يحدد قواعد منح السكن الاجتماعي الإيجاري.

- صورتان شمسيتان.
 - حكم الطلاق + عدم تكرار الزواج للمطلقات.
 - شهادة وفاة الزوج + شهادة عدم تكرار الزواج للأرامل.
 - شهادة المعاينة التقنية للمساكن المهدة بالانهيار.
 - شهادة مجاهد أو ذوي الحقوق.
 - نسخة من بطاقة الإعاقة للمعوقين.
 - كشف الراتب للزوجين أو شهادة البطالة + شهادة عدم الانتساب لـ CNAC و CASNOS و CNR.
 - شهادة السلبية للزوجين تثبت عدم امتلاك عقار لطالب السكن أو زوجه، مسلمة من المحافظة العقارية.
 - نسخة من بطاقة التعريف الوطنية + شهادة ميلاد 12 + 500 دج.
 - تصريح شرفي يعرض خلاله طالب السكن أنه اطلع على شروط منح هذا النوع من السكنات، وأنه لم يتقدم بطلب سكن اجتماعي إيجاري من دائرة أخرى.
 - تحميل نموذج التصريح الشرفي.
- يودع الملف لدى لجنة الدائرة محل الإقامة مقابل تسليم وصل يحمل رقم وتاريخ التسجيل.

الفرع الثاني: المؤسسات المالية المنوطة لها تمويل السكن الاجتماعي الإيجاري

بعد الاستقلال مباشرة تمت اتفاقية بين الجزائر وفرنسا بغية تمويل البرامج السكنية التي تركتها فرنسا في طور الإنجاز.

- في سنة 1965 أوكلت مهمة تمويل برنامج السكن للخرينة العمومية الذي حدد في 1969 للخرينة العمومية بمعدل فائدة يساوي 1 % لكل سنة لمدة - المخطط الثلاثي 1967 لـ 40 سنة.

- في 1970 ساهم الصندوق للتوفير والاحتياط في تمويل المشاريع السكنية وكانت طريقة التمويل كالتالي¹:

- 50 % من قيمة البرنامج تتحملها خزينة الدولة، تعوض في مدة قدرها 30 سنة بمعدل فائدة تقدر ب 4.75 % لكل سنة.

- وفي سنة 1974 غيرت طريقة التمويل وأصبحت كالتالي:

- 75% من قيمة البرنامج تتكفل بها الخزينة العامة تعوض في مدة قدرها 40 سنة بمعدل فائدة يقدر ب 1% لكل سنة.

- 25% من قيمة البرنامج بتكفل بها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تعوض في مدة قدرها 20 سنة وبمعدل فائدة يقدر ب 4.75 % لكل سنة.

- في سنة 1979 أصبحت الخزينة العامة تتكفل ب 100 % لتمويل البرامج السكنية مع مدة تعويض مقدرة ب 01 % لكل سنة للخرينة العمومية.

ودامت هذه الكيفية مدة 10 سنوات أي حتى نهاية 1990 أين دخلت الجزائر مرحلة اقتصاد السوق والتي كان لها اثر على تكلفة السكن وارتفاعها.

ونظرا لضخامة المبالغ اللازمة لتمويل قطاع السكن، وأمام عجز الخزينة العامة أصدر قرار جديد حيث ابتداء من 01 يناير 1991 اصبح تمويل السكنات الاجتماعية يتكفل بها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تحت الشروط الآتية:

- مدة التعويض 25 سنة.

¹ قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 14 مارس 2018 يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم.

- نسبة الفائدة % 06 تتكفل الخزينة العمومية ب % 2 منها على شكل فائدة على القرض.

- ضمان القرض من طرف الخزينة العمومية.

ابتداء من سنة 1991 تكفل للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بالتمويل.¹

أولاً: تمويل السكن الاجتماعي الإيجاري

1. تعريف التمويل :

يمكن أن نعرف التمويل على أنه عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة، وتكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن.

ونظراً لأهمية السكن في التنمية الاقتصادية والاجتماعية نجد الجزائر ومنذ الاستقلال تسعى لإيجاد مؤسسات مالية متخصصة تتبنى تمويل هذا القطاع ومن بين هذه المؤسسات ما يلي:

أ. الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط :

في البداية اتجه الصندوق الوطني مباشرة إلى جمع الادخار على أساس دفتر التوفير من جهة وبواسطة شبكات البريد من جهة أخرى وكان ذلك من سنة 1969 إلى غاية سنة 1970 معتمداً في المرحلة على جمع الادخار على الدفتر والذي شهد تزايد ضعيفا وكذا في منح القروض لفائدة الجماعات المحلية، وحسب المشروع الأول لسنة 1970² تم تعليق كل القروض التي منحت للأفراد، وهذا من اجل تطبيق سياسة توفير خاصة بالمسكن

¹ انظر المادة 4 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 14 مارس 2018، مرجع سابق.

² نوال زيتوني، انتج السكن في ظل اقتصاد السوق والآليات، الفاعلون والتكاليف حالة جنوب غرب مدينة قسنطينة، 2003، ص 24.

وفي 17 ماي 1971 منح حق آخر للصندوق وهو حساب توفير جديد بالعملية الصعبة والذي والذي يخص الزبائن المقيمين بالخارج وبعد هذه التطورات أقدمت عشرية الثمانينات بدناميكية جديدة للصندوق وذلك بتوجهه نحو مهام جديد والذي جعله في خدمة الافراد وتشجيع المبادرة الفردية في بناء السكنات.

في سنة 1988 اختار الصندوق الوطني منح القروض خارج مجال السكن حتى ظهور¹ قانون النقد والقروض لسنة 1990، والذي جاء بإصلاحات علي مستوى القطاع البنكي الذي أصبح منافسا للصندوق في مجال القروض العقارية ومنذ هذه السنة أخذ الصندوق على عاتقه تمويل مباشر للسكن وهذا دون دعم من الخزينة العمومية وذلك بنسبة 100%، وهكذا من خلال تطور الصندوق عبر السنوات جاء المنظوم رقم 97/01 لمجلس النقد والقرض لسنة 1997 يقوم باعتماد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك وبما انه كان محتكرا لتمويل قطاع السكن إلا انه لم يتمكن من تغطية جميع الطلبات على القروض ونجد ذلك في سنة 1999 حيث بلغ 5% من مجموع الطلب المغطي المعبر عنه من طرف المواطنين

ب. الصندوق الوطني للسكن

- حدد هياكل الصندوق الوطني للسكن عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 والمعدل والمكمل عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 ماي 1994، يقوم الصندوق الوطني للسكن بتقديم إعانات تستفيد منها العائلات داخل المحدود المتوسط عن طريق²:

- إعانات مالية.

¹ نوال زيتوني، المرجع السابق، ص 37.

² مرسوم تنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 30 صفر عام 1438 الموافق لـ 3. نوفمبر سنة 2016، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية.

- تمديد فترة تسديد الدين (القرض)
- طبيعة وقيمة الامتيازات المقدمة من طرف الصندوق لها علاقة مباشرة مع نسب دخل العائلات.

المطلب الثاني: آليات تدخل مديرية السكن في السكن الاجتماعي الإيجاري

قد عرفت المجهودات الجبارة في مجال السكن دفعا حاسما، مع البرنامج الخماسي من خلال انجاز مشروع المليون سكن الذي أطلقه رئيس الجمهورية، فقد سلم إجمالي 1.5 مليون سكن في العشرية الماضية، مما سمح لأكثر من 8 ملايين من الاستفادة من السكن، وتجاوز المبلغ المالي المخصص للإنجاز 1700 مليار دينار¹.

وينبغي التذكير بأن التزام الدولة المالي لفائدة قطاع السكن تميز بطابع اجتماعي، إذ أن صيغ السكن الاجتماعي الإيجاري والسكن الريفي هي التي استفادت من حصة الأسد² من التمويل بنحو 75% من المساعدات، وهذا يعني أن دعم الدولة موجه أساسا للفئة ذات الدخل الضعيف.³

وقد بذلت الدولة مجهودا كبيرا في مجال الإسكان، وهذا ما تبينه الملحق الثاني (2).

¹ انظر الملحق رقم 2.

² انظر المواد 9 و10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-112 المؤرخ في 11 ماي 2008، مرجع سابق.

³ حاج موسى سليم، السكن الجماعي الاجتماعي الإيجاري من القانون والتطبيق، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، قسم تسيير المدينة، شعبة تسيير التقنيات الحضرية، مذكرة تخرج ماجستير 2015-2016، ص 28.

الفرع الأول: تدخل مديرية السكن في تنفيذ السياسة المتعلقة بالسكن الاجتماعي الإيجاري

المديرية حديثة النشأة بعدما كانت تابعة لمديرية السكن والتجهيزات العمومية لتصبح مديرية السكن نهاية سنة 2014 وتتولى مهمة تنفيذ السياسة المتعلقة بالسكن على المستوى المحلي وتكلف بهذه الصفة، بما يأتي:

1. اقتراح برامج السكن المبادر بها من الدولة والجماعات المحلية ومتابعة حالة تقدمها،

بالاتصال مع السلطات المحلية والهيئات المعنية

2. المشاركة في مراقبة النوعية التقنية الخاصة بإنجازات القطاع وتنسيق النشاطات من

أجل تطوير برامج الترقية العقارية.¹

3. متابعة ومراقبة النشاط العقاري، الممارس من طرف الوكلاء العقاريين

4. متابعة ومراقبة النشاط العقاري الممارس من طرف المرقين العقاريين والمقاولين

العقاريين

5. السهر على تنفيذ ومراقبة الإعانات العمومية وضمن متابعة الإنجازات المتعلقة بها

6. ضمان التحكم في الأشغال بصفة صاحب مشروع مفوض لبرامج السكن التي بادرت

بها الدولة والجماعات المحلية

7. ضمان متابعة البطاقة المحلية في مجال توزيع السكن بالاتصال مع الجماعات

المحلية والهيئات المعنية

وتكلف بما يأتي:.

• تعريف واقتراح السياسة الوطنية في مجال إنجاز السكنات العمومية الإيجارية.

¹ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 4 محرم 1438 الموافق لـ 16 أكتوبر 2015، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السكن والعمران.

- تحديد معايير توزيع وتثبيت برامج السكنات العمومية الإيجارية على كامل التراب الوطني.
- المبادرة والمتابعة ومراقبة برامج السكنات العمومية الإيجارية وتقييم إنجازها وتطويرها ومدى انسجامها مع برامج التهيئة والتجهيزات في إطار المجمعات السكنية المدمجة.¹
- المبادرة بدراسات ضبط واختيار النموذج في مجال السكنات العمومية الإيجارية.
- التعريف والتقييم والتكفل باحتياجات تمويل برامج السكنات العمومية الإيجارية.
- المبادرة بالنصوص التشريعية والتنظيمية في مجال السكن العمومي الإيجاري
- المبادرة بكل النصوص ذات الطابع التشريعي والتنظيمي في إطار توحيد تقنيات البناء.
- متابعة تطبيق التشريع والتنظيم والمعايير المرتبطة ببرامج السكنات العمومية الإيجارية.
- إعداد ومراقبة ومتابعة تطور التخطيط الفضائي للبرامج السكنية المحددة.
- المشاركة في تحديد القواعد المسيرة لإدارة المشروع.

الفرع الثاني: تدخل مديرية السكن في إنجاز السكن الاجتماعي الإيجاري

يتعدد المتدخلون في إنجاز السكن الاجتماعي الإيجاري كما هو موضح في الملحق رقم 3، ويخضع هذا النوع من السكنات إلى المعايير المحددة في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي.

¹ غواص حنيفة، مرجع سابق، ص 73.

احترام معطيات وطبيعة الموقع أثناء عملية التصميم، توجيه الواجهات يخضع إلى نوع الرياح السائدة وحركة الضوء.

باب مدخل العمارة يكون عنصر جمالي لواجهاتها بحيث يحمل نوع من الديكور الذي يزيد من جمال العمارة.

تخضع المساحات الخضراء في تصميمها إلى الخصائص المناخية وذلك للاختيار الأمثل.¹

تصميم المساحات الخضراء والساحات وفضاءات اللعب يجب أن يلبي مختلف حاجيات الفئات العمرانية، ونلاحظ أن مراقبة السكنات الاجتماعية الإيجارية من طرف كل من ديوان الترقية والتسيير العقاري عن طريق دائرة تسيير وصيانة الحاضرة والبلدية من خلال مكتب البناء والتصميم من هنا نستنتج أن المتدخلين في انجاز السكن الاجتماعي الإيجاري بالدرجة الأولى هي مديرية السكن والبلدية وديوان الترقية والتسيير العقاري حيث يتكفل أيضا هذا الأخير بالتنظيف والصيانة داخل الحي من خلال مصلحة الصيانة والترميم، أما البلدية من خلال فرع النظافة والمساحات الخضراء، ويعتمد في تصميم السكن الاجتماعي الإيجاري دفتر شروط يضبط عملية التصميم ولا يوجد أي قوانين تضبط هذه المعايير، كما يعتبر تدخل مديرية السكن بالمهم حيث تقوم باقتراح السياسة الوطنية في مجال انجاز سكنات اجتماعية إيجارية والمبادرة بدراسات ضبط واحتيار النموذج في مجال السكنات الاجتماعية الإيجارية، كذلك هناك عدة متدخلين في انجاز السكن الاجتماعي الإيجاري وهو ما وضعناه في الملحق رقم 3.²

¹ نوال زيتوني، انتاج السكن في ظل اقتصاد السوق والآليات الفاعلون والتكاليف، حالة جنوب غرب مدينة قسنطينة، 2003، ص 24.

² انظر الملحق رقم 3.

الفرع الثالث: تدخل مديرية السكن في تسيير السكن الاجتماعي الإيجاري¹

في سنة 1976 صدر مرسومين في 23 أكتوبر من نفس السنة الأول يتضمن ديوان HLM والثاني يتضمن خلق 32 ديوان للترقية والتسيير العقاري لغرض تحمل مسؤولية تسيير وبناء السكن الاجتماعي الإيجاري ولأجل فهم وظيفة O P G I صدرت التعليمات الوزارية رقم 93/67 بتاريخ 1967/10/23 تبين ذلك كما يلي:

يتكفل ديوان الترقية والتسيير العقاري بكل العمليات المتعلقة بتسيير البرامج السكنية التي² ينجزها الديوان، بالإضافة إلى ذلك يستطيع الديوان تسيير السكنات التابعة للدولة وفي هذه الحالة يكون مكلف ب:

- إنجاز السكنات والمحلات التجارية.
- التكفل بعائدات الإنجاز.
- يقوم بإحصاء السكن الذي يسيره كل سنة كما يقوم بمراقبة لحالة القانونية للمستأجرين في السكنات والمحلات التجارية، وفي نهاية 1982 وبظهور المرسوم رقم 502/82 الصادر في 1982/12/25 الذي غير وعدل التعليمات رقم 93/79 الصادر في 1976/10/23 ومضمونه كالآتي: " الديوان مكلف أساساً بتمية البرامج السكنية، كما يمكنه أن يكون صاحب المشروع فيما يخص السكن، وله الحق في الحصول على الأراضي اللازمة للمشاريع السكنية في إطار القانون المعمول به."

الديوان يمكنه الإشراف على مهمة تمرير العقود والصفقات لإنجاز المشاريع أي التسيير الإداري.

¹ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 24 رمضان 1438 الموافق لـ 19 يونيو 2017، يحدد عناصر حساب كلفة البناء وثمان السكن الموجه للبيع بالإيجار.

² المادة 7 و 10 من المرسوم التنفيذي رقم 90-326 الذي يحدد أعمال المديرية الولائية التابعة لوزارة السكن والمصالح المكونة لها، مرجع سابق،

- خلال المرحلة ما بين (1990/1976) OPGI كانت ذات طابع اقتصادي واجتماعي وهذا لأنها كانت تتكفل بتهيئة المشاريع التي تدخل في إطار السكن الاجتماعي، منذ سنة 1990 دخلت الجزائر مرحلة جديدة (اقتصاد السوق) الذي كان سببا في التغيير الاقتصادي، وبظهور سياسة استقلالية المؤسسات سنة 1991 والذي ينص على تحويل الطبيعة العقارية القانونية، وحدد كيفية تنظيمها.

حولت الطبيعة القانونية OPGI إلى مؤسسات عمومية ذات طابع تجاري وصناعي وزيادة على مهام الدواوين التي أسندت لها سابقا فإنها مرغمة بموجب هذا المرسوم على دفع ثمن العقار.

حضور مدير السكن مع اللجنة كعنصر مهم من مراحل انجاز السكن الاجتماعي الايجاري تشكل لجنة مكونة من الوالي وأعضاء آخرين، نذكر منهم مدير الديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI ومدير السكن والتجهيزات العمومية DLEP ومدير البناء او مدير البناء والتعمير DUC وذلك لإختيار المكان الذي ينجز فيه المشروع.

كما يتم تبليغ هذه الجهات بالقروض الخاصة بتمويل هذه المخططات للتنمية بموجب قرار تشكل الإدارة ملف قصد تسجيل البرنامج المستوفي للشروط القانونية ويحتوي على:

- عرض للأسباب.
- بطاقة تقنية (تحدد بها محتوى المشروع السعر أجال التنفيذ)
- دراسة النجاعة والملائمة
- استراتيجية الانجاز طبقا للمخطط الوطني
- الت ا ربط بين القطاعات (التنسيق القطاعي الضروري)
- تقرير تقييمي لمختلف المتغيرات.

• التقرير المالي للمشروع بالدينار الجزائري

أولاً: اختيار المكلف بالدراسات

يتعين على صاحب المشروع اختيار المكلف بالدراسات والذي إما أن يكون شخص طبيعى (مهندس) أو معنوي (مكتب الدراسات)، ويتم هذا الاختيار وفقاً لتوجيهات قانون الصفقات العمومية بالنسبة للمشاريع العمومية يقوم المكلف بالدراسات في مرحلة أولى بمراجعة البرنامج الموضوع من طرف صاحب المشروع لمعرفة مختلف مكونات المشروع وأهميتها وكذلك الغلاف المالي المرصود له كما يقوم ببرمجة الزيارة الميدانية للموقع للاطلاع عليه ثم يجب عليه مراجعة النصوص القانونية المتعلقة بالعمران والتي تمس المشروع وابدأ أي ملاحظات ومناقشات مع مالك المشروع للتنقل بعدها إلى إنجاز دراسات التصميم وإعداد الملفات التقنية الخاصة باستخراج ملف مختلف الرخص الإدارية ويقوم¹:

ثانياً: دراسات التصميم

وتشمل على الرسومات المبدئية ما قبل المشروع المختصر ما قبل المشروع النهائي والتصميم العام للمشروع.

1. الرسومات المبدئية

تسمح باقتراح حلول لترجمة للبرنامج إلى خطة فضائية (مخططات مبدئية عامة وهي²: مخطط بمقياس 1/500 وتحديد التفاصيل المهمة بمقياس 1/200

2. ما قبل المشروع المختصر ويشملها:

- تدقيق ومراجعة انسجام الرسومات المبدئية مع البرنامج والقوانين
- مراقبة ومراجعة العلاقات الوظيفية بين مختلف عناصر المشروع ومساحاتها

¹ مجلة السكن، العدد 3 مارس 2009.

² انظر المواد 3، 3، 4 و5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24 رمضان عام 1438 المرجع السابق.

- تحديد الاجراءات التقنية التي يتطلبها المشروع
- وضع تصميم عام في مخطط ومجسم
- تحديد رزنامة الأشغال
- تقرير مبدئية الأشغال

3. ما قبل المشروع النهائي:

دراسة ما قبل المشروع النهائي المبنية على مرحلة ما قبل المشروع المختصر تشمل:

- مراجعة مدى احترام البرنامج ومختلف القوانين والتنظيمات
- التثبيت النهائي للمخطط: المقاطع الواجبات ومختلف إبعاد المشروع
- تقديم عرض وصفي موجز للمواد المستخدمة
- تبرير الحلول التقنية المعتمدة
- المخطط يكون بمقياس 100/1 إما التفاصيل المهمة فتوضح بمقياس 50/1

4. التصميم العام للمشروع:

استنادا إلى المراحل السابقة يتم اعتماد التصميم العام النهائي للمشروع والذي يشمل على المخطط النهائي، المقاطع، الواجبات، أشكال مختلف العناصر، طبيعة وخصائص المواد

بالإضافة إلى:

- أسس تنظيم الأشغال
 - تحديد تكلفة الأشغال النهائية
 - تحديد مادة الانجاز الإجمالية للمشروع
 - المخطط ب 50 /1 أما تفاصيل المهمة في التصميم تصمم بمقياس مناسب
- خلال كل مرحلة من المراحل السابقة يتعين على المكلف بالدراسات مناقشة الحلول

والأفكار مع صاحب المشروع قصد تذليل العقبات وادخال تعديلات على البرنامج إن لزم الأمر.

ثالثا: الرخص الإدارية

يتعين على المكلف بالدراسات إعداد الملفات التقنية الخاصة باستصدار رخصة البناء.

ثم تقدم هذه التصاميم على شكل ملف على مستوى ديوان الترقية والتسيير العقاري والذي يشكل لجنة تقوم بدراسة كل الملفات المطروحة لاختيار مكتب الدراسات الذي سيشرف على المشروع.

وذلك بإجراء مناقصة وطنية وفق دفتر الشروط وبتابع إجراءات قانون الصفقات العمومية. ويقوم بوضع إعلان في الجريدة مع ذكر كل الشروط المتمثلة في دفتر الشروط، كلفة المشروع ومدة الإنجاز.. الخ ويقوم المقاولين الراضين في إنجاز هذا المشروع بتقديم الطلبات الى OPGI يكون متبوعا بملف خاص بالمشروع يضم دفتر الشروط، عدد المساكن المراد إنجازها حيث هناك لجنة متمثلة في OPGI و DUC و DLEP تقوم بتحليل الملفات أين يتم مناقشة الأسعار بعناية تامة لضمان السير الحسن للمشروع مع احترام الأجال المفروضة لإنجاز المشروع، على مستوى مكتب الدراسات المقترح يتم ترتيب الملفات كي تسلم إلى OPGI حيث يتم توزيع البرنامج السكني على المقاولين حسب طلباتهم على مستوى مصلحة الصفقات ب OPGI يتم دراسة ملف المشروع. والتقدير النهائي للأشغال والمصاريف العامة للموافقة عليها إداريا. كما يتم توزيعه على مختلف المصالح التابعة ل OPGI كما يسلم للصندوق الوطني للسكن CNL المكلف بتمويل المشاريع السكنية، ومن أجل استكمال مسار إنجاز المشروع يقوم صاحب المشروع بالمتابعة عن طريق مختلف وكلائه (المكلف بالإنجاز. مكتب الدراسات، أعوان الاتصال، مراقبي

الأشغال... الخ) وهذا قصد التأكيد من احترام بنود الصفقة وتشمل المراقبة ناحيتين التقنية والإدارية، وهناك وثائق تعكس عمليات المراقبة هي:

مخطط التهيئة الشامل، البرنامج، جدول المنجزات اليومية، أوراق ملاحظة الأشغال
الوضعية الشهرية. مخططات التنفيذ... الخ

هناك مراقبة أخرى تتم بعد مرور سنة من استلام المستفيد للسكن، كما انه يتم خصم مبلغ مالي من المقاولين في حالة وجود مشاكل تلقها المستفيد تتم عملية الصيانة بهذا المبلغ وفي حالة عدم وجود أي مشاكل ترد هذه المبالغ للمقاولين.

المبحث الثاني: المنازعات الناشئة على إيجار السكن الاجتماعي الإيجاري

حتى نتطرق للمنازعات الناشئة حول السكن الاجتماعي الإيجاري، لا بد أن نذكر بأن أطراف النزاع هما:

- الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري من جهة، والمستفيدين من السكن الاجتماعي الإيجاري من جهة أخرى، وفي إطار دراسة السكنات الاجتماعية الإيجارية كنموذج عن مهام مديرية السكن لا بد من توضيح علاقة ديوان الترقية والتسيير العقاري بمديرية السكن وهو ما يتضح من خلال تصفح مهام الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري الواردة في كل من:

○ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 4 مارس 2018 المحدد لشروط وكيفيات المالية وكذا آليات تمويل السكنات.

○ التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 6 فيفري 2018 المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج سكنات ما يبين أن ديوان الترقية والتسيير العقاري يتولى تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة وترقية الخدمات العمومية في ميدان الإسكان لا سيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا، وهو ما يوضح أن الديوان يعمل على تجسيد الخطط الوطنية التي تنفذها وزارة السكن عن طريق مديرياتها التنفيذية على مستوى 48 ولاية، وفي سبيل ذلك يعمل الديوان على إنجاز السكنات التي تسهر المديرية التنفيذية على إنجازها، فالديوان الوطني للترقية والتسيير هو الذي يشرف على عملية إيجار السكنات ويحصل مبالغ الإيجار ويتولى الأعباء المترتبة به، ويحافظ على السكنات الاجتماعية الإيجارية ويعمل على تسييرها لكونه مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي فهو يتقاضى باسمه ولحسابه الخاص وفقا للقانون التجاري بدلا من الوزارة أو المديرية التنفيذية وذلك لتسيير المعاملات والقواعد الواجب تطبيقها.

ولقد أبعء المشرع الجزائري الفصل في منازعات السكنات الاجتماعية الإيجارية عن صلاحيات القضاء الإداري رغم أن أحد أطرافها مرفق عمومي وإحالتها إلى القضاء العادي ولعل مبرر ذلك ببساطة الفصل في مثل هذه المنازعات وتشابهها بمنازعات القضاء المدني وبالتالي يمكن للقاضي العادي الفصل فيها، إذ لا يتطلب الدقة والنوعية التي يتميز بهما القضاء الإداري، ومن جهة أخرى كثرة عدد هذه المنازعات ما يمكنه أن يعيق عمل القاضي الإداري النوعي والمتخصص المبني على الاجتهاد.

المطلب الأول: المنازعات المعروضة أمام قاضي الموضوع

يختص قاضي الموضوع بالبث في المنازعة المتعلقة بوجود العقد أو شروط صحته كما يختص بمجمل المسائل المترتبة عن تنفيذه وعن فسخه وإنهائه، فالمنازعة حول طبيعة عقد الإيجار ومحلّه وسببه وإثباته، وحول مواصفات العين المؤجرة هي من الدعاوى التي تمس بأصل الحق ويرجع فيها¹ الاختصاص لقاضي الموضوع وفي ذلك صدر قرار عن المحكمة العليا القرار رقم 227213 المؤرخ في 16/05/2000 جاء فيه: " حيث أنه لا يمكن لقاضي الاستعجال أن يبت في دعوى الحال ذلك أن الأمر أصبح بعد استفادة الطاعن من عقد إيجار مقابل عقد الإيجار الذي يتمتع به المطعون ضده، فضلا على صدور قرار قضائي يقضي على الطاعن بالطرد من هذا المسكن، يتعلق بموضوع الدعوى، إذ يتعين² على القاضي أن يحسم بين سنيين اثنين ليبين من له الأحقية في الإيجار "...

¹ عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء "الإيجار، العارية،

المجلد الأول، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 289

² المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 21 ماي 1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كفيات تنظيمها و عملها، ج ر ، العدد 52.

أما عن الفرع المختص بالنظر في مثل هذه الدعاوى، فإنه بالرجوع إلى المادة 02 من المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 12/05/1991 فإننا نجد أنها تنص على أن دواوين الترقية والتسيير العقاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري، وطبقاً لذلك فإن تحديد القسم المختص بنظر الدعوى، ينظر له من جهة المدعى عليه في النزاع فإذا كان المستأجر من يرفع الدعوى فالقسم المختص هو القسم التجاري باعتبار أن ديوان الترقية والتسيير العقاري هي المدعى عليها أما إذا كان المدعي هو ديوان الترقية والتسيير العقاري فإن القسم المختص هو القسم المدني لكن من الناحية العملية فإن القسم المختص بنظر مثل هذه المنازعات هو قسم الإيجار المدني، وقد حدث في السابق أن تمسك القاضي الإداري بالبت في المنازعة الإيجارية عندما يكون منح السكن قد تم بموجب مقرر إداري، لأن ديوان الترقية والتسيير العقاري بعد إنشائه بموجب الأمر رقم 63/74 المؤرخ في 10 يونيو 1974 اعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع إداري وذلك بموجب الأمر 93/76 المؤرخ في 1976/10/23 وخضع لوصاية الوالي تحت إشراف وزارة الأشغال العمومية والبناء ومن البديهي أن مراقبة شرعية هذه القرارات لا يمكن أن تخول للقاضي العادي، مع العلم أن هذا التشريع لم يبق ساري المفعول.

إن معظم المنازعات الناتجة عن عقد الإيجار يختص بها قاضي الموضوع؛ خاصة في حالة الإخلال بالالتزامات المفروضة على كلا المتعاقدين، فيكون القاضي ملزم بإجراء تحقيق سواء بالمعاينة أو الخبرة وله سلطة تقدير الأدلة من أجل إصدار أحكامه، بناء على ما سبق قسمت هذا المبحث إلى مطلبين تناولت في المطلب الأول الدعاوى التي يرفعها ديوان الترقية والتسيير العقاري وفي المطلب الثاني الدعاوى التي يرفعها المستأجر.

الفرع الأول: الدعاوي التي ترفعها الإدارة (ديوان الترقية والتسيير العقاري)

إن ديوان الترقية والتسيير العقاري وباعتباره المصلحة المؤجرة للمحلات السكنية التابعة له، أجاز له المشرع وعند إخلال المستأجر بالتزاماته أن يبادر برفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة، من أبرزها الدعاوي المتعلقة بالأجرة، دعوى تحصيل الأعباء المشتركة دعوى عدم التأجير من الباطن، دعوى إثبات عقد الإيجار، دعوى إعادة الأمكنة إلى حالتها الأصلية¹.

أولاً: الدعاوي المتعلقة بالأجرة

تتمثل الدعاوي المتعلقة بالأجرة في دعوى تسديد بدل الإيجار ودعوى م ا رجعة بدل الإيجار.

1. دعوى التسديد بدل الإيجار

يستحق دفع بدل الإيجار والأعباء الإيجارية في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي، وكل تأخير في الوفاء بالإيجارات التي تتجاوز ثلاثة أشهر يعرض المخالف للعقوبات المنصوص عليها في المادة 17 من المرسوم 147/76 وهذا ما أكدته المادة 29 من ملحق نفس المرسوم، والمتمثلة في فسخ عقد الإيجار والذي يجب أن يتم أمام القضاء وليس تلقائياً كما هو منصوص عليه في المواد المذكورة أعلاه، بالنسبة للسكنات الاجتماعية، ويمكن تصور الفسخ التلقائي في السكنات الترقية. تستحق الأجرة بمجرد انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، فيقع عليه إلزام بدفع مبلغ مالي شهرياً، ولقد نظم المشرع الأحكام الخاصة بالوفاء بالأجرة بالنسبة للسكنات التابعة² لديوان الترقية والتسيير العقاري بموجب نصوص

¹ المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 23/10/1976، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل

معد للسكن والتابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، ج ر، العدد 21 المؤرخة في سنة 1977

² المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994، المتضمن بمصادقة على نموذج عقد الإيجار،

المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 ج ر، عدد 17.

قانونية خاصة، لا يمكن التفاوض بشأنها كما هو الحال بالنسبة لعقود الإيجار الأخرى، ويعتبر هذا الالتزام من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر لأنه يجسد خاصية عقد الإيجار المتمثلة في كونه عقد معاوضة، ينتفع المستأجر بالعين المؤجرة مقابل دفعه مبلغ مالي شهري وحدد المرسوم التنفيذي 147/49 المذكور أعلاه ميعاد دفع الأجرة في المادة 08 منه، حيث جاء فيها ما يلي " يستحق دفع قيمة الإيجار والأعباء الإيجارية في اجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي، وتسدّد مقابل القسيمة المرسلّة من المصلحة المسيرة" ، أما عن طريقة تسديدها فنصت المادة 08 في فقرتها الأخيرة على ما يلي "... ويقوم المستأجر بسداد الإيجارات إما نقداً أو بأية كيفية قانونية أخرى للدفع، لدى الصناديق أو المكاتب المتخصصة المفتوحة لهذا الغرض."

وقد صدرت عدة أحكام بخصوص طلب تسديد بدلات الإيجار وذلك عند إخلال المستأجر بالتزامه في الوفاء بالأجرة في الميعاد المحدد لها من بينها الحكم الصادر عن محكمة غليزان، قسم الإيجار في القضية رقم 05/10 المؤرخة في 13/03/2005، حيث أنه تبين للمحكمة وبعد تفحص كل الوثائق أن المدعى عليه خالف التزامه المحدد ضمن عقد الإيجار والمتمثل في تسديد بدل الإيجار عند كل شهر رغم إعداره، حيث أن المدعى عليه (المستأجر) التمس استعداده للتسديد بالتقسيط وعملا بالمادة 119، الفقرة الثانية من القانون المدني فإنه يجوز للقاضي منح أجل للمدين من أجل التسديد مما يتعين الاستجابة له وإلزامه بالتسديد للمبلغ المستحق في أجل سنة واحدة....¹

و تجدر الإشارة إلى أن المادة 30 من المرسوم 76.. المذكور أعلاه تنص على ما يلي "يكون لبدل الإيجار والأعباء وكل ما هو مستحق للمصلحة المؤجرة بموجب أحكام

¹ الأمر رقم 76-93 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن تحديد شروط أحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، ج ر عدد 12، 1977.

هذا العقد؛ امتياز على كلما يوجد بالإمكانة المؤجرة من أموال منقولة طبقاً لأحكام المادة 995 من القانون المدني"

2. دعوى تحصيل الاعباء المشتركة:

ترفع هذه الدعوى في حالة الإخلال بالالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للعمارات الجماعية التي نظمها المرسوم التنفيذي 666/83 المؤرخ في 12/11/1983 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 59/94 المؤرخ في 07/03/1994 وفي حالة رفض الشركاء تسديد الأعباء؛ يمكن رفع 59/03/1994 ، دعوى قضائية لإلزامهم بالتنفيذ العيني، وقد صدرت بهذا الشأن عدة أحكام قضائية أبرزها الحكم رقم 03/187 المؤرخ في 17/02/2003 الصادر عن قسم الإيجار بمحكمة وهران.

ثانياً: دعوى عدم التأجير من الباطن

بموجب المادة 04 الفقرة 05 من المرسوم رقم 147/76 المذكور أعلاه منع المشرع كل أصناف التأجير من الباطن للسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، وفي حالة قيام المستأجر بتأجير المحل السكني من الباطن، جاز للمؤجر رفع دعوى فسخ¹ عقد الإيجار طبقاً لنص المادة 17 من نفس المرسوم المذكور أعلاه، ويترتب على المؤجر إثبات التأجير من الباطن باستظهار عقد الإيجار بينه وبين المستأجر الأصلي وفي حالة إثبات المخالفة وفسخ العقد يجوز للمؤجر اللجوء إلى القاضي الاستعجالي مستظهاً نسخة من الحكم لطرده المستأجر وكافة الشاغلين بإذنه، كما يجوز له طلب التعويض عن الضرر الذي أصابه جراء إخلال المستأجر بالتزاماته، حيث أن المحكمة العليا قضت في قرارها رقم 41228 المؤرخ في 16/03/1987 بأن تخلي المستأجر الأصلي عن سكن في عمارة هي ملك للدولة لا يشكل سند إيجار لصالح المستفيد من هذا التخلي ولا يخوله حق البقاء

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 73.

في الأمكنة، لكن بصدر المرسوم التنفيذي 43/98 (نجده قد سمح بنقل حق الإيجار بشروط معينة وحددها في نص المادة الأولى منه).

ثالثا: دعوى اثبات عقد الإيجار

بالرجوع للقواعد العامة، نجد أن عقد الإيجار كان عقدا رضائيا، يتم بمجرد تبادل الطرفان التعبير¹ عن إرادتهما المتطابقتين، ولا يحتاج إلى أي إجراء شكلي باستثناء الإيجار التجاري وإيجار الأراضي الفلاحية، وإذا كان الأصل في الإيجار أنه عقد رضائي؛ فإن المرسوم التشريعي المتعلق بالنشاط العقاري قد أوجب في المادة 20 منه على ضرورة أن يكون عقد الإيجار مكتوب وفقا للنموذج المنصوص عليه 69، وقد تم تأكيد ذلك بصدر التعديل الذي مس القانون المدني في الأحكام المتعلقة بالإيجار للإيجار طبقا للقواعد العامة في القانون المدني، إلا أن ما يميز إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري هو أن المشرع أخضعها منذ البداية إلى وجوب تحرير عقد إيجار طبقا للمرسوم التنفيذي² 147/76، وهذه القاعدة في آن واحد شكلية لصحة العقد، ووسيلة وحيدة لإثباته، ولا يمكن إثباته لا بوصولات دفع الإيجار ولا بالقرارات الولائية ذلك أن الوالي لا يدخل في اختصاصه إبرام عقد إيجار هذه السكنات (12) وتتص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76 على ما يلي: " تبرم إجارة المنازل المشار إليها في المادة السابقة بموجب عقد طبقا للأحكام المنصوص عليها فيما بعد، وحسب النموذج المرفق بالملحق "، نستنتج من ذلك أن علاقة الإيجار لا تثبت إلا بموجب عقد مكتوب مبرم بين مدير ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجر، ولا يمكن إثباته بوصول إيجار أو بقرار صادر من الوالي كما يجري في بعض الحالات وهذا ما أكده القضاء في قرار صادر عن المحكمة العليا جاء فيه "إن عقد الإيجار

¹ القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج ر العدد 21 المؤرخة في 23 أبريل 2008.

² المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 1976/10/23، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن و التابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، ج ر العدد 12.

المبرم بين المستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري، لا يثبت إلا بموجب عقد مكتوب محرر حسب نموذج معين عملا بما جاء في المادة 02 من المرسوم 147/76 وأن الاحتجاج بوصولات الإيجار في هذا المجال، غير ممكن في غياب عقد الإيجار وبصدور المرسوم التنفيذي 35/97 والمطبق على السكنات المؤجرة والمسلمة بعد أكتوبر 1992 عقد الإيجار وفقا للنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 1994/03/19.

مما سبق نستنتج أن المشرع أوجب ضرورة إفراغ عقد الإيجار في سند مكتوب، كما يجب تسجيله على مستوى مفتشيه التسجيل بالمصالح المالية حتى يكون العقد صحيحا وهذا ما نصت عليه المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري (15) حتى يكون حجة على الغير، ويحرر العقد في أربعة نسخ تسلّم نسخة واحدة منه للمستأجر، ويتحمل هذا الأخير حقوق الطابع والتسجيل.

وقد صدرت عدة قرارات من المحكمة العليا تؤكد ضرورة إعداد عقد الإيجار وفقا للنموذج¹ المنصوص عليه في المرسوم 14/76 بالنسبة للإيجارات المسلمة قبل شهر أكتوبر 1992 وطبقا لعقد الإيجار المنصوص عليه في المرسوم 96/94 بالنسبة للإيجارات المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، وهذا ما أكدته القرارات جاء فيه ... " :حيث أن على من يدعي الإيجار أن يثبته، وأنه فيما يتعلق بالمساكن التابعة لدي وان الترقية والتسيير العقاري فإن صفة المستأجر بقرار منح إذا تعلق الأمر بسكن تابع لأملك الدولة سابقا أو بعقد إيجار مبرم مع المؤجر عملا بالمادة 02 من المرسوم 147/76 المؤرخ في 1676/10/23، ولا يمكن الاحتجاج بأية وثيقة أخرى مهما كانت طبيعتها..."

¹ حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، (عقد الإيجار، ملاحظات تطبيقية حول العقود التطبيقية، نظريات حول عدم استقرار المحكمة العليا بخصوص بعض القضايا)، دارهما، لسنة 2002، ص 48.

ولقد وضع المشرع نموذجا للعقد طبقا للمرسوم التنفيذي 96/94 أوضح فيه هوية أطراف العقد، وتحديد محل العقد، والأعباء التي يتحملها الطرفين، والضمانات الواجب تقديمها، ثم تطرق في المادتين السادسة والسابعة منه إلى تحديد التزامات الطرفين وتطرق في المادتين العاشرة والحادية عشر إلى حالات انفصام العلاقة بين الطرفين ونص أخيرا على وجوب إخضاع هذا العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة، مع ضرورة توقيع العقد من طرف كل من المصلحة المؤجرة والمستأجر.

وتجدر الإشارة إلى أن عقد الإيجار المبرم وفقا للنموذج المرفق بالمرسوم 147/76 هو عقد مكتوب ورسمي باعتبار أن ديوان الترقية كان ذو طابع إداري وبتغيير طبيعته القانونية بموجب المرسوم 147/91 أصبح ذو طابع صناعي وتجاري وبالتالي فالعقد الذي يبرمه ديوان الترقية لا يمكن إضفاء صفة الرسمية اعليه فهو عقد عرفي خاضع لنموذج معين، ثم جاء المرسوم التنفيذي 96/94 المذكور أعلاه واشترط في المادة 11 منه على وجوب إخضاع العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة لذلك¹.

فإثبات عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية، لا يكون إلا بالكتابة حسب النموذجين المحددين بالمرسوم التشريعي 147/76 المرسوم التنفيذي 35/97 المذكور أعلاه ويترتب عنه أنه من يملك وسيلة أخرى مهما كان نوعها يعتبر شاغل بدون سند قانوني وللمؤجر استصدار حكم بطرده.

رابعا: دعوى إعادة الأمانة إلى حالتها الأصلية.

ترفع هذه الدعوى في حالة رفض المستأجر القيام بها رغم إنذاره وبغض النظر عن دعوى الطرد التي تترتب عن ذلك، وقد صدر بهذا الشأن حكم عن محكمة تيارت قسم الإيجار، قضية رقم 50/171 المؤرخة في 2005/60/92 وجاء فيها: "...حيث أن

¹ المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994، المتضمن بمصادقة على نموذج عقد الإيجار، المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 ج ر، عدد 17.

موضوع الدعوى يتعلق بإرجاع العين المؤجرة إلى الحالة التي أعدت لها وحيث أن طرفي الدعوى مرتبطين بموجب عقد إيجار... وحيث جاء في هذا العقد أن المستأجر لا يمكنه تغيير العين المؤجرة... وحيث أن المدعي أعذر المدعى عليه بهذا التغيير وطالبه بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليها... حيث أن تصرف المدعى عليه يسبب مما لا شك فيه أضرار بالعين المؤجرة مما يتعين إلزامه بالتعويض مع إرجاع العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها".

خامسا: دعوى منع التبادل دون الموافقة الصريحة لديوان الترقية والتسيير العقاري

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 التزامات اتجاه المؤجر بالنسبة للسكن الذين كانوا يحتلونه حيث نصت المادة 51 من المرسوم 147/76 على ما يلي " يستطيع المستأجرون المقيمون في نفس المنطقة والمستفيدون بحق البقاء بالعين المؤجرة أن يبادلوا محال السكنى¹ التي كانوا يشغلونها من أجل استعمال أفضل للعائلة وعلى كل مبادل أن يخطر المصلحة المؤجرة التابعة لها، وعلى هذه الجهة أن تعرض طلب التبدل على اللجنة المختصة إقليميا بتوزيع السكن، ولا تقبل المصلحة المؤجرة بهذا التبدل إلا بعد صدور ترخيص صريح من اللجنة المذكورة، ويضل المستأجر الذي قام بالتبدل، ملزما اتجاه المصلحة المؤجرة بجميع الالتزامات المترتبة على استئجاره لمنزل كان يشغله قبل التبدل " وبعض الأفراد المتحصلين بموجب عقود إيجار على سكنات تابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري يقومون بعملية تبادل بهذه المساكن دون الحصول على إذن صريح من لجنة منح السكن، وكان موقف المحكمة العليا من هذه التصرفات في القرار الذي جاء فيه " من المقرر قانونيا من المرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 1976/01/32 المتضمن تنظيم

¹ المرسوم 147/76 مرجع سابق.

علاقات الإيجار من ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجرين 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 الرفض لهذه العملية أصابوا في تطبيق القانون سادسا: دعوى استعمال السكن فيما لم يعد له.

إذا أخل المستأجر بالتزامه في استعمال الشيء¹ المؤجر فيما أعد له، فللمؤجر أن يطالب بتنفيذ هذا الالتزام عينا وذلك باستعمال السكن وفق الغرض الذي أجر من أجله ويمكن للقاضي تضمين الحكم بالغرامة التهديدية إذا طلب ذلك المؤجر وتوافرت شروطها طبقا لنص المادة 147 من القانون المدني.

الفرع الثاني: الدعاوى التي يرفعها المستأجر

قد يقوم المستأجر برفع دعاوى ضد ديوان الترقية عند إخلال هذا الأخير بالتزاماته والتي من بينها دعوى تسليم العين المؤجرة، دعوى عدم التعرض، دعوى القيام بأعمال الترميم والصيانة، دعوى تسليم وصل دفع بدل الإيجار.

أولا: دعوى تسليم العين المؤجرة

نص المشرع على ضرورة تسليم المصلحة المؤجرة للعين المؤجرة في المرسومين التنفيذيين 147/67 و69/49، لكنه لم يتناول مضمون الالتزام بالتسليم، مما يجعلنا نعود إلى القواعد العامة في القانون المدني لتحديد ذلك، ويكون تسليم العين المؤجرة؛ بوضعها تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ولو لم يستولي

¹ (16) أنظر القرار رقم 54853 المؤرخ في 04/12/1989 المجلة القضائية العدد 20 لسنة 1991 ص131

عليها استيلاء مادياً ما دام المؤجر أعلمه بذلك فالغرض من التأجير يكون محدد في عقد الإيجار، على أنه معد للسكن، ويشترط في التسليم أن تكون العين المؤجرة صالحة للسكن ومحل الالتزام بالتسليم هو العين المؤجرة وملحقاتها ويتم التسليم بتحرير محضر بذلك، وبالنسبة لمضمون الالتزام بالتسليم فتتص المادة 476 القانون المدني على ما يلي " يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعاً لاتفاق الطرفين ".

هذا بالنسبة للعين المؤجرة، أما ملحقاتها فتحددها يختلف باختلاف الظروف يترك لتقدير قاضي الموضوع يستهدي فيه بما أعد بصفة دائمة لاستعمال العين المؤجرة، وبالغرض المقصود منها وبطبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين.¹

أما عن كيفية تسليم العين المؤجرة، فإنه وبالرجوع إلى نص المادة 367 من قانون المدني نستخلص منها أن التسليم يكون بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر أو بإخلائه من المستأجر السابق، في حالة وجوده، أما عن وقت تسليم العين المؤجرة فديون الترقية لا يسلم المسكن إلى بعد إبرام عقد الإيجار، ويتم تسليم المسكن بإعطاء مفاتيح السكن للمستأجر، وقد أكدت المادة 61 من المرسوم 147/67 على ضرورة تسليم العين المؤجرة في حالة جيدة قابلة للسكنى وذلك بان تكون الجدران نظيفة والأبواب والنوافذ والأقفال محكمة، وإذا سلمت المصلحة المؤجرة الشيء المؤجر في حالة لا يكون فيه صالحاً للانتفاع المعد له أو طراً على هذا الانتفاع نقص كبير لا يمكن التسامح فيه بحسب العرف كانت المصلحة المؤجرة مسؤولة في إجراء الإصلاحات اللازمة، وفي حالة إخلال المصلحة المؤجرة بالتزاماتها السابقة يكون للمستأجر الحق في التعويض، وقد يكون ذلك بإنقاص الأجر بما يقابل النقص في مقدار العين المؤجرة وقد يكون التعويض أكثر من

¹ عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 289.

ذلك، إذا ما أصاب المستأجر ضرر أكثر بكثير من نسبة النقص، كما يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار إذا كان النقص جسيماً.¹

وتسقط دعوى إنقاص الأجرة أو فسخ العقد، بمضي سنة، تبدأ من وقت التسليم الفعلي للعين المؤجرة ومدة سنة هاته هي مدة تقادم وليست مدة سقوط، وإذا امتنع المؤجر عن تنفيذ التزامه فإن المستأجر يستطيع أن يطالب بالتنفيذ العيني طالما كان ذلك ممكناً كما له الحق في أن يطالب بالفسخ مع التعويض في الحالتين إذا كان المؤجر هو المتسبب في عدم التنفيذ، أما إذا كان هناك سبب أجنبي فإن المستأجر لا يطالب إلا بالفسخ مع رد ما سبق أن قدمه من أجرة.

ثانياً: دعوى عدم التعرض

يضمن المؤجر التعرض الصادر منه شخصياً؛ سواء كان تعرضاً مادياً أو تعرضاً مبنياً على سبب قانوني وكذلك يضمن التعرض الصادر من الغير إذا كان مبنياً على سبب قانوني، ولا يضمن التعرض المادي الصادر من الغير، وحتى يتمكن المستأجر من التمتع بالعين المؤجرة، تمتعاً هادئاً، فقد ألزم المشرع المؤجر بضمان التعرض حيث نصت المادة 61 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 147/76 على ما يلي "... يضمن المؤجر للمستأجر، جميع الأضرار أو التعرضات في الانتفاع بالعين الناجمة عن أعمال مندوبيه أو الغير" ونصت المادة 70 الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي 96/94 على ما يلي "... الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعاً ارتياحياً".²

¹ أنظر ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية و تطبيقية من خلال الفقه و اجتهاد المحكمة العليا، ط الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، سنة 2001، ص 204.

² القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج ر العدد 21 المؤرخة في 23 أفريل 2008.

نستنتج مما سبق أن المستأجر يقوم برفع هذه الدعوى في حالة التعرض المادي أو القانوني الصادر من طرف المؤجر وحيلولته دون انتفاعه بالعين المؤجرة، حيث كثيـر ما يحدث بفعل سوء تصرف الإدارة؛ أن يستفيد شخصان أو أكثر بنفس السكن التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري، في هذه الحالة إذا كانت الاستفادة بالنسبة للجميع مؤسسة على مقرر إداري؛ بقي المؤجر حراً في التعامل مع من يريد بالنسبة للسكن موضوع النزاع أي أنه يتعاقد مع أحد المستفيدين أو مع غيرهم دون أي مانع قانوني أما إذا كان أحدهم أبرم العقد مع المؤجر والباقيون مستفيدين بمقررات إدارية يؤخذ بالعقد دون المقررات الإدارية وفي حالة استفادة عدة أشخاص بعقود حول نفس السكن يؤخذ بأقدم عقد ذلك أن وضع اليد الذي تنص عليه المادة 485 من القانون المدني لا يمكن أن يتحقق بالنسبة لمثل هذه المساكن إلا في حالة إبرام العقد.

و لقد صدرت عدة قرارات بهذا الشأن عن المحكمة العليا منها القرار الذي جاء فيه ما يلي: " حيث فعلاً يتبين من الأوراق المودعة بالملف أن عقد الإيجار الأقدم هو الذي انعقد لصالح السيدة (ب.م) وأن المجلس أخطأ لما أسس تصريحه بصحة العقد لفائدة السيدة (ب.م) الثانية وذلك على أساس المادة 485 من قانون المدني وأن المجلس أساء تطبيق القانون .. ".¹

ثالثاً: دعوى القيام بأعمال الترميم والصيانة.

إن أعمال الترميم والصيانة قد على سبيل المثال لا على سبيل الحصر وتنقسم أعمال الترميم والصيانة إلى نوعين، أولهما ترميمات ضرورية تؤثر في الانتفاع بالمحل السكني المؤجر، لا في سلامته، مثل تبييض الأسطح أو تنظيف المراحيض وتصريف المياه وتدخل هذه الأعمال ضمن الصيانة العادية، ولذا لا تتطلب إعدار المؤجر للقيام بها، بينما الأفعال الطارئة التي تحدث نتيجة قوة قاهرة فعلى المستأجر أن يخبر بها

¹ ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 205.

المؤجر وإذا تأخر بعد اعذاره عن القيام بهذه الترميمات؛ فللمستأجر أن يحصل على ترخيص من المحكمة يسمح له بإجراء ذلك بنفسه وباقتطاع ما أنفقه من ثمن الإيجار، كما له الحق في طلب إنقاص الأجرة، أو فسخ العقد ولقد صدر قرار¹ عن المحكمة العليا في هذا الشأن جاء فيه "من المقرر قانوناً أنه يتعين على المؤجر أن يتعهد بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها، وقت التسليم، ويجب عليه أن يقوم بجميع الترميمات الضرورية ولما ثبت في قضية الحال أن ديوان الترقية والتسيير العقاري هو مالك البناية الموجودة بها السقف المتنازع على ترميمه، فإن تلك الترميمات اللازمة لصيانة العين المؤجرة لكي تبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم تقع على عاتق المؤجر، وعليه فإن قضاة الموضوع بتحميلهم للمستأجر عبء الترميمات المذكورة يكونوا قد خالفوا القانون وعرضوا قرارهم للنقض".²

وثانيهما ترميمات ضرورية مستعجلة، وهي تلك الترميمات التي تؤثر في سلامة المحل السكني كترميم الأسقف إذ كانت موشكة على الانهيار أو إصلاح الحائط إذ كان مهدداً بالسقوط، ويجب على المؤجر القيام بها، حتى يحافظ على العين المؤجرة من الهلاك ولا يجوز للمستأجر أن يمنعه من القيام بها كما يمكن للمستأجر أن يقوم بها دون حاجة إلى ترخيص من القضاء، وعليه عند تأخر المؤجر رغم إعذاره عن القيام بالزاماته المنصوص عنها في المادة 479 من القانون المدني، جاز للمستأجر طبقاً لنص المادة 480 من القانون المدني الحصول على ترخيص من المحكمة لإجراء هذه الترميمات بنفسه ثم يقوم باقتطاع ما أنفقه من ثمن الإيجار، مع حقه في طلب فسخ الإيجار أو إنقاص ثمنه ويجوز للمستأجر دون حاجة لترخيص من القضاء القيام بالترميمات المستعجلة

¹ الأمر رقم 93/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، ج ر، العدد 12، لسنة 1977.

² القرار الصادر بتاريخ 1993/21/12 عن الغرفة الاجتماعية رقم 101953، لمجلة القضائية، العدد 20 لسنة 1994، ص 117.

وينقص ما أنفقه من ثمن الإيجار إذا لم يتم المؤجر بتنفيذها في الوقت المناسب بعد اعداره.

ولقد ألزم المشرع ديوان الترقية والتسيير العقاري، في حالة استرجاعه للسكن من أجل القيام بترميمات التعلية أو التحسين وتتطلب الإخلاء المسبق للأمكنة المشغولة طبقاً لنص المادة 41 من المرسوم 147/67 بأن توفر للمستأجر حق شغل منزل آخر صالح للسكن لغاية انتهاء الترميمات، ولا يعتبر شغل المستأجر للسكن الجديد عقد إيجار؛ بل هو اربطة ايجارية قامت بقوة القانون لحين زوال وجودها والتمثل في إنهاء الترميمات والعودة للسكن القديم، وفيما يخص التكاليف المقررة على المحل السكني فيتحملها المؤجر؛ من ضرائب ورسوم مقررة على العين المؤجرة، كما يتحمل ثمن المياه إذا قدر جزافاً فإذا قدر بالعداد فيكون على المستأجر، أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصي فيتحملة المستأجر، والالتزام بالقيام بالترميمات الضرورية بنوعيتها وتسيير التكاليف المقررة على العين المؤجرة ليست من النظام العام، إذ يجوز الاتفاق على خلاف ذلك طبقاً لنص المادة 479 الفقرة الثالثة من القانون المدني.

رابعاً: دعوى تسليم وصل دفع الإيجار¹

تستحق الأجرة بمجرد انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، فيقع عليه التزام بدفع مبلغ مالي شهرياً، ولقد نظم المشرع الأحكام الخاصة بالوفاء بالأجرة بالنسبة للسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري بموجب نصوص قانونية خاصة، لا يمكن التفاوض بشأنها كما هو الحال بالنسبة لعقود الإيجار الأخرى، و يعتبر هذا الالتزام من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر لأنه يجسد خاصية عقد الإيجار المتمثلة في كونه عقد معاوضة، ينتفع المستأجر بالعين المؤجرة مقابل دفعه مبلغ مالي شهري، وحدد المرسوم التنفيذي 147/67 ميعاد دفع الأجرة في المادة 80 منه " يستحق دفع قيمة الإيجار

¹ القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر

والأعباء الإيجارية في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي، وتسدّد مقابل القسيمة المرسلّة من المصلحة المسيرة"، أما عن طريقة تسديدها فنصت المادة 08 في فقرتها الأخيرة على ما يلي: "... ويقوم المستأجر بسداد الإيجارات إما نقداً أو بأية كيفية قانونية أخرى للدفع، لدى الصناديق أو المكاتب المتخصصة المفتوحة لهذا الغرض".¹

و قد جاء القرار المؤرخ في 72 يناير 1998 متضمناً المصادقة على نموذج وصل الإيجار الذي يعتبر وسيلة إثبات ووفاء المستأجر للأجرة، وإن إظهار الوصل الأخير من قبل المستأجر يعد قرينة لوفائه بالإقساط السابقة، حتى يقوم دليل على خلاف ذلك طبقاً لنص المادة 499 من القانون المدني، مع الإشارة إلى أن تحديد مبلغ الإيجار يخضع لنصوص قانونية لا لإرادة ديوان الترقية والتسيير العقاري، وإذا لم تقم هذه الأخيرة بتسليم وصل إيجار للمستأجر جاز له أن يرفع دعوى قضائية ضدها من أجل أن تسلمه ذلك لاستعماله كدليل إثبات دفع بدل الإيجار في حالة مطالبته بذلك .

المطلب الثاني: المنازعات المرفوعة أمام القاضي الاستعجالي.

يختص قاضي الاستعجال بالبت في دعاوى الإيجار حسب المادتين 300 و303 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بتوافر عناصر الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق، وبالرجوع لنص المادة 71 من المرسوم 147/76 المذكور أعلاه نجد أنها تنص على اختصاص القاضي الاستعجالي بطرد المستأجر عند إخلاله بالتزاماته الواردة في هذا المرسوم كما يحق للمستأجر اللجوء إلى القاضي الاستعجالي لرد الاعتداء الواقع من طرف الغير أو من طرف ديوان الترقية، وذلك بموجب أمر مستعجل، إلا أننا نرى أنه وعند الإخلال بالتزامات التعاقدية، على القاضي إجراء تحقيق في الموضوع عن طريق المعاينة

¹ ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، المرجع السابق، ص211.

أو الخبرة، وله في ذلك تقدير الأدلة حتى يتأكد من وجود الإخلال بالالتزام فعلا وهذا من اختصاص القاضي العادي أي قاضي الموضوع باعتبار أن القضاء الاستعجالي يقوم بتدابير مؤقتة لا تمس بأصل الحق ولقد كرس اجتهاد المحكمة العليا بعض المبادئ لتحديد الحالات التي يكون فيها قاضي الاستعجال مختصاً للبت في دعاوى الإيجار.

الفرع الأول: الدعاوى التي يرفعها ديوان الترقية والتسيير العقاري.

بالرجوع للمادة 71 من المرسوم التنفيذي 147/76 نجدها تنص على أن مخالفة أحكام هذا المرسوم تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار فوراً، وتعرض المتسبب للطرد الفوري بموجب أمر مستعجل، وقد توجه اجتهاد المحكمة العليا إلى منح المستأجر حماية القضاء؛ عند زعم المؤجر ارتكاب هذا الأخير مخالفة لمقتضيات المرسوم المذكور والتمسك بفسخ العقد، وذلك بالتأكيد على ضرورة اللجوء للقضاء في هذه الحالة، لأن القاضي لو حده يستطيع البت في توافر شروط الفسخ من عدم توافرها ولو كان ذلك عن طريق الاستعجال وقد صدر في هذا الشأن قرار عن المحكمة العليا جاء فيه " ولكن حيث أن القرار المطعون فيه أسس وجود الاستعجال على المادة 71 من المرسوم 147/67 المؤرخ في 1976/01/32، تلك المادة التي تمنح صراحة الاختصاص لقاضي الاستعجال في الدعاوى المتعلقة بالطرد من السكنات التابعة لديوان الترقية عند مخالفة المرسوم المذكور وأن احتلال السكن التابع لديوان الترقية بدون إبرام عقد إيجار يعتبر مخالفة للمرسوم السالف الذكر، وعليه فإن الاختصاص يكون لقاضي الاستعجال مهما طال الاحتلال غير المشروع...".¹

¹ القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007، ج ر عدد 13.

وهناك قرار آخر عن المحكمة العليا جاء فيه " ولكن يتعين فيما يتعلق بأمالك دواوين الترقية الرجوع إلى المرسوم 147/76 الذي نص من ضمن ما نص عليه على القاضي المختص في النزاعات المتعلقة بها وذكر في المادة 71 منه أن القاضي المختص للفصل في المخالفات المرتكبة من طرف المستأجر هو قاضي الاستعجال وحيث أن التصرف في السكن دون علم المؤجر هو مخالفة لعقد الإيجار بمعنى هذا المرسوم وعليه فقاضي الاستعجال مختص بقوة القانون بغض النظر عما جاء في المادة 186 من قانون الإجراءات المدنية...".

وبالرجوع إلى الاجتهاد القضائي نجد العديد من الدعاوى المرفوعة أمام القضاء الاستعجالي نتناول منها بالدراسة دعويين هما دعوى الطرد بسبب التأجير من الباطن ودعوى الطرد لانعدام سند الإيجار وذلك من خلال فرعين على التوالي.

أولاً: دعوى الطرد بسبب التأجير من الباطن.

و ذلك في حالة إثبات المخالفة من طرف المؤجر وتم فسخ عقد الإيجار يجوز له اللجوء إلى القاضي الاستعجالي مستظهاً نسخة من الحكم لطرده المستأجر وكافة الشاغلين طبقاً لنص المادة 71 من المرسوم 147/67 وقد صدر عن محكمة تيارت القسم الاستعجالي القرار رقم 2005/356 المؤرخ في 2005/11/92، الذي قضى بـ: "...حيث أنه يتجلى من خلال ملف التداعي أن فحوى هذه المنازعة يتمحور حول طرد المدعي من السكن الواقع في... وكل من يحل محله... حيث أنه وبعد تمحيص مذكرة الطرفين ادعاءات ودفوعاً وتطبيقاً لأحكام المادة 183 من ق. إ. م. والتي يستشف من خلالها أن عناصر الاستعجال قائمة... لاسيما عنصر الإخلال بالالتزام التعاقدية الذي مبناه عقد الإيجار والمفرغ فيه الشرط الفاسخ مفروض قيامها قانوناً..."، وهذا ما أكده موقف المحكمة العليا في العديد من قراراتها.

ثانيا: دعوى الطرد لانعدام سند الإيجار

إن الأشخاص الذين لا يحملون سند الإيجار ورفضوا إخلاء الأمكنة فهم بمثابة معتدين على الأمكنة، يجعل من القاضي الاستعجالي مختصا ليحل حد له وفي ذلك صدر قرار عن المحكمة العليا جاء فيه " حيث أن اختصاص قاضي الاستعجال لا ينحصر في وجود خطر ومرور زمن قصير على واقعة المنازعة بل يتوفر الركن الاستعجالي من خلال طبيعة الاحتلال للمحلات المعدة للسكن مثل الاحتلال بدون حق ولا سند لما يترتب عن ذلك من ضرر لا يعوض وحيث أن في دعوى الحال أثبت قاضي الاستئناف بأن الطاعنة شاغلة بدون سند، وهذا يكفي لمنح الاختصاص لقاضي الاستعجال "كذلك الحكم الصادر عن محكمة البلدية، القسم العقاري في القضية رقم 20/211 المؤرخة في 2002/60/80 الذي جاء فيه ما يلي " ... حيث أن المدعي (ديوان الترقية والتسيير العقاري) يلتمس الحكم بفسخ عقد الإيجار المبرم ما بين الطرفين وطرد المدعى عليه وكل شاغل بإذنه من السكن الموجود ب... وإلزامه بتسديد مؤخرات الإيجار ابتداء من 1991/01/01 إلى غاية صدور الحكم وتنفيذه على أساس مبلغ شهري قدره 203000 دج والزامه بتعويض قدره 20000 دج حيث أن المدعى عليه قد أخلى بالتزاماته رغم اعذاره من طرف المدعي مما يتعين معه الاستجابة لطلب المدعي والمتعلق بفسخ عقد الإيجار ما بين الطرفين..."، و صدر عن المحكمة العليا القرار رقم 101918 المؤرخ في 1993/01/62 ليؤكد ذلك.

وغيرها من الالتزامات الأخرى التي نصت عليها المادة 02 من عقد الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم 147/67 المؤرخ في 1976/01/32 وكل مخالفة لهذه الالتزامات، تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار فوار، وتعرض المتسبب للطرد الفوري بموجب

أمر مستعجل، مع عدم الإخلال بالإجراءات الأخرى المناسبة، التي ترى المصلحة المؤجرة لزوماً في اتخاذها.¹

وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الذي جاء فيه " عن الوجه المثار تلقائياً من طرف المحكمة العليا حيث أن القرار المطعون فيه أسس قضاءه على إلغاء قرار منح السكن للطاعن من طرف الولاية، معتبراً أن لهذه الأخيرة الحق في جعل حد للعلاقة الإيجارية دون اللجوء إلى الطرق القانونية، حيث أن المرسوم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 المنظم للعلاقة الإيجارية بين المستأجر لمحل سكني وديوان الترقية والتسيير العقاري ينص في المادة 71 على أن كل مخالفة لمقتضيات هذا المرسوم تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار فوراً ويعرض المتسبب للطرد الفوري بموجب أمر مستعجل.

حيث انه تبين من قراءة هذا النص حتمية لجوء المؤجر إلى القضاء لطلب طرد المستأجر، دون استعمال الطرد الإداري.

حيث انه بتأسيس الطرد على إلغاء قرار الاستقادة من السكن من طرف الإدارة يكون المجلس القضائي قد خالف القانون "،

الفرع الثاني: حق المستأجر في اللجوء إلى القضاء الاستعجالي

يجوز للمستأجر بالموازاة لحق المؤجر في اللجوء للقاضي الاستعجالي، أن يستعمل حقه هذا وذلك عند إخلال المؤجر بالتزاماته، فالمؤجر عليه التزم بتمكين المستأجر من الانتقال بالشيء المؤجر طيلة مدة عقد الإيجار، فإذا اعتدى على هذا الحق جاز للمستأجر اللجوء إلى القضاء الاستعجالي لرد الاعتداء. وذلك لإعادة الحالة إلى ما كانت

¹ المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 1679 مرجع سابق.

عليها أو يأمر بوقف الأشغال وهو إجراء استعجالي لا يمس بأصل الحق طبقاً لنص المادة 303 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

إن موضوع إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري موضوع مرتبط بالسياسة، حيث أصدرت الدولة في هذا المجال عدة مراسيم لتنظيمه وجعله يتماشى مع الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية فيها، ورغم ذلك فإن المنازعات التي تثار بشأن هذا العقد تعد كثيرة ومتنوعة وهنا يبرز دور القاضي باعتباره الحَكَم الذي يفصل في الخصومات الناشئة عن مثل هذا النوع من الإيجارات لذلك على القاضي أن يدرك جيداً الخصائص التي يتميز بها هذا العقد عن غيره من عقود الإيجار الأخرى.

خلاصة الفصل الثاني:

عرف قطاع البناء والأشغال العمومية اهتماما متزايدا في الجزائر من خلال مختلف البرامج المسطرة والمشاريع المنجزة خصوصا في مجال السكن الاجتماعي الإيجاري، فمع تزايد النمو الديمغرافي وزيادة الطلبات على السكن الاجتماعي الإيجاري واعتبار هذا الأخير أحد الاهتمامات الكبرى للدولة وقد تم ادراجه ضمن برامج الحكومة من خلال تنشيط الأعمال المخصصة لتدعيم قطاع البناء والأشغال العمومية، ولقد أصبحت الجزائر عبارة عن ورشة كبيرة بسبب العدد الكبير والمتنوع من المشاريع السكنية وهنا نلاحظ الدور الكبير الذي تلعبه مديرية السكن باعتبارها تتولى تنفيذ سياسة السكن على المستوى المحلي من خلال مصالحها وتعاونها مع الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري، وتدخلها في انجاز وتنفيذ وتسيير السكن الاجتماعي الإيجاري، حيث تبذل مديرية السكن والدولة بصفة عامة مجهودات كبيرة في مجال السكن الاجتماعي الإيجاري، وهذا ما تطرقنا له في هذا الفصل وصولا إلى المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الاجتماعية، حيث نجد منازعات تعرض أمام قاضي الموضوع (القضاء التجاري) ونجد فيها عدة دعاوى تم نكرها ومنازعات أخرى تعرض أمام القضاء الاستعجالي لنجد فيها كذلك عدة دعاوى تم عرضها تفصيلا.



الخاتمة



في ختام موضوعنا هذا يمكننا القول بأن مديرية السكن على المستوى المحلي و هي امتداد للوزارة على مستوى الولاية مهمتها اقتراح عناصر سياسة السكن المطابقة مع شروط وخصوصيات الولاية بالإضافة الى توفير شروط بعث عمليات انجاز السكن الاجتماعي الايجاري وتشجيع الاستثمار الخاص في مجال الترقية العقارية بالتعاون مع المصالح المعنية اذ يتمثل نظامها القانوني في كل ما يتعلق بهذه المديرية من تعريف وأهمية بالإضافة الى الصلاحيات والتشكيلة واجراءات عملها في القواعد المتعلقة بالميزانية من كيفية تمويلها والقطاعات التابعة لها كذلك موقعها بين الادارة المحلية والادارة المركزية اضافة الى القواعد المتعلقة بالصفقات وهي اساس عمل مديرية السكن بدا بمرحلة اعلان عن مسابقة معمارية ثم اختيار المتعامل المتعاقد وصولا الى تنفيذ الصفقة وفق دفتر شروط متفق عليه وفي الاخير تدخلها في السكن الاجتماعي الايجاري من خلال التمويل والمراقبة ففي السابق كانت مديرية السكن والتجهيز مديرية واحدة تتشكل من مصلحتين هما مصلحة السكن ومصلحة التجهيزات العمومية وهما اثقل كاهلها وحال دون السير الحسن للعملية التنموية وكون مديرية السكن والتجهيزات العمومية من اهم الاليات القانونية التي كرسها المشرع لمعالجة ازمة السكن خاصة بعد مرور المرسوم التنفيذي رقم 13-13 والذي غير من تشكيلتها وقسمها الى مديريتين هما مديرية السكن ومديرية التجهيز العمومي وذلك حتى تكون سياسة وزارة السكن اكثر نجاح وملائمة في تجسيد المشاريع والسيطرة على قطاع السكن والوقوف عند النقائص نقطة بنقطة لسيرها.

كل ذلك يؤثر في النسيج العمراني فمتى حددت المهام المنوطة بمديرية ما تحديدا دقيقا بات من السهل عليها تنفيذها بدقة وفق ما نص عليه القانون وفي الوقت المحدد.

ومن النتائج المتوصل اليها من خلال هذا البحث هي:

1. مديرية السكن تمثل مظهر من مظاهر عدم التركيز الاداري وهو امتداد لوزارة السكن على مستوى الولاية تعمل مديرية السكن على رفع التنمية المحلية وتطوير النسيج العمراني.
2. مديرية السكن هي من احدى اهم المؤسسات الادارية في التنظيم الاداري نظرا لما تقدمه من خدمات تعمل مديرية السكن على تمويل وتبير وانجاز ومراقبة السكنات الاجتماعية
3. اعمال مديرية السكن تخضع لرقابة سابقة ولاحقة بل حتى اثناء التنفيذ

اما التوصيات المقترحة في هذا الموضوع نذكر منها :

1. وضع المزيد من القوانين المتعلقة بمديرية السكن ومديرية التجهيز كل على حدى
2. تبيان تشكيلة المكاتب المتواجدة ضمن كل مصلحة وصلاحيات ومهام كل مكتب
3. لابد من فصل الإطار الهيكلي لمديرية السكن عن مديرية التجهيز
4. استدراك النقائص الذي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 13-13
5. توظيف الاطارات اللازمة وهو المشكل التي تعاني منه المديرية خاصة بعد التقسيم

وفي الختام يمكن القول وكإجابة على الاشكال الذي تم طرحه في المقدمة ان مديرية السكن هي مديرية تنفيذية تعمل على سياسة الدولة في مجال السكن على المستوى المحلي وهي امتداد للوزارة على مستوى الولاية مهمتها اقتراح عناصر سياسة السكن المطابقة وشروط بعث عمليات انجاز السكنات الاجتماعية وتشجيع الاستثمار الخاص في مجال الترقية العقارية بالتعاون مع المصالح المعنية وتقع بين الادارة المحلية والادارة المركزية وتمارس مهمتها في مجال السكن الاجتماعي الإيجاري من خلال التمويل والمراقبة والتدخل في انجاز وتسيير السكنات الاجتماعية



قائمة المراجع



أولاً: قائمة المصادر

- دستور:

1. دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1963
2. دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1976
3. دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1989
4. دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996

- الأوامر والقوانين:

1. الأمر رقم 93/76 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، ج ر، العدد 12، لسنة 1977.
2. القانون رقم 03-01 مؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج ر عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003.
3. القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 43 صادر في 20 جويلية 2003.
4. القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، ج ر عدد 13.
5. القانون رقم 07-12 مؤرخ في 21 فيفري 2012، يتعلق بالولاية، ج ر عدد 12، صادر في 22 فيفري 2012.
6. القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج ر العدد 21 المؤرخة في 23 أفريل 2008.

- المراسيم

1. المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 23/10/1976، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن والتابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، ج ر، العدد 21 المؤرخة في سنة 1977

2. المرسوم التنفيذي رقم 90-328 المؤرخ في 8 ربيع الثاني عام 1711 الموافق لـ 27 أكتوبر لسنة 1990، المعدل والمتمم، يحدد أعمال المديرية الولائية التابعة لوزارة السكن والمصالح المكونة لها، ج ر المؤرخة في 9 رمضان عام 1419
3. المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 21 ماي 1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كفاءات تنظيمها و عملها، ج ر ، العدد 52.
4. المرسوم التنفيذي رقم 91-177 الصادر بتاريخ 28/05/1991 المعدل والمتمم بنص المرسوم رقم 05-317 الصادر بتاريخ 10/09/2005، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به،
5. المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 21 ماي 1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كفاءات تنظيمها و عملها، ج ر ، العدد 52.
6. المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994، المتضمن بمصادقة على نموذج عقد الإيجار، المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 ج ر، عدد 17.
7. المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.
8. المرسوم التنفيذي رقم 12-165 المؤرخ في 5 أبريل 2012، ج ر عدد 21 الصادر في 11 أبريل 2012.
9. المرسوم التنفيذي رقم 13-13 المؤرخ في 3 ربيع الأول عام 1434 الموافق لـ 15 فبراير 2013 يحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمارة ج ر عدد 3 المؤرخة في 4 ربيع الأول عام 1434 الموافق لـ 16 يباير سنة 2013
10. المرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 30 صفر عام 1438 الموافق لـ 3. نوفمبر سنة 2016، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلقة بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكفاءاته.
11. المرسوم الرئاسي رقم 02-230 المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1423، الموافق لـ 24 يوليو 2002، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية، معدل ومتمم بالمرسوم الرئاسي رقم 08-338 المؤرخ في 26 أكتوبر 2008

12. المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المؤرخ في ذي الحجة عام 1436 الموافق لـ 16 سبتمبر سنة 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، ج ر العدد 5 مؤرخة في 6 ذي الحجة عام 1436 الموافق لـ 20 سبتمبر سنة 2015

- القرارات:

1. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 23 جمادى الأولى عام 1419.
2. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 6 محرم عام 1438 الموافق لـ 6 أكتوبر لسنة 2016 يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السكن والعمران والمبينة في مكانها.
3. القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 24 رمضان 1438 الموافق لـ 19 يونيو 2017، يحدد عناصر حساب كلفة البناء وثمان السكن الموجه للبيع بالإيجار.
4. القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 4 محرم 1438 الموافق لـ 16 أكتوبر 2015، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السكن والعمران.
5. القرار الوزاري المشترك، مؤرخ في 14 مارس 2018 يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم.
6. القرار رقم 54853 المؤرخ في 04/12/1989 المجلة القضائية العدد 20 لسنة 1991
7. القرار الصادر بتاريخ 12/21/1993 عن الغرفة الاجتماعية رقم 101953، لمجلة القضائية، العدد 20 لسنة 1994

ثانيا: المؤلفات

- المؤلفات:

1. إقلولي ولد رابح صافية، العمران في الجزائر، (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014
2. بعلي محمد الصغير، الولاية في القانون الإداري الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014
3. حسام مرسي، أصول القانون الإداري، ط 1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2012
4. حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، (عقد الإيجار ، ملاحظات تطبيقية حول العقود التطبيقية، نظريات حول عدم استقرار المحكمة العليا بخصوص بعض القضايا)، دار هومة، لسنة 2002
5. ذيب عبد السلام ، عقد الإيجار المدني ، دراسة نظرية و تطبيقية من خلال الفقه و اجتهاد المحكمة العليا ، ط الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، سنة 2001
6. عادل بوعمران، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، د ط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010
7. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء "الإيجار، العارية، المجلد الأول، دار النهضة العربية، القاهرة
8. عشي علاء الدين، شرح قانون البلدية (القانون 10-11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011
9. عمار بوضياف، الصفقات العمومية في الجزائر، ط 1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007
10. عمار بوضياف، شرح قانون الولاية، ط 1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
11. لباد ناصر، الوجيز في القانون الإداري، ط ال اربعة، دار المجدد للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010
12. محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، د ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2013
13. مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014
14. نوال زيتوني، انتاج السكن في ظل اقتصاد السوق والآليات الفاعلون والتكاليف، حالة جنوب غرب مدينة قسنطينة، 2003

15. نوال زيتوني، انتج السكن في ظل اقتصاد السوق والآليات، الفاعلون والتكاليف حالة جنوب غرب مدينة قسنطينة، 2003

- **مذكرات الماجستير والدكتوراه:**

1. شلال زهير، آفاق اصلاح نظام المحاسبة العمومية الجزائري الخاص بتنفيذ العمليات المالية لدولة، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير، بومرداس
2. أبرباش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع إدارة ومالية كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011
3. حاج موسى سليم، السكن الجماعي الاجتماعي الإيجاري من القانون والتطبيق، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، قسم تسيير المدينة، شعبة تسيير التقنيات الحضرية، مذكرة تخرج ماجستير 2015-2016
4. شرقي بسمة وحمي ربيعة، دور الجماعات المحلية في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013-2014
5. غواص حسينة، الآليات القانونية لل عمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة للقانون وتسيير الإقليم، جامعة منتوري، قسنطينة، الحقوق، 2011/2012
6. مصباحي مقداد، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف، 2016

- **المداخلات:**

1. عليان بوزيان، " النظام العام العم ارني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04-11، مداخلات بالملتقى الوطني لترقية العقارية في الجزائر واقع وأفاق"، يومي 27 و28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2011، ص.14.

- **المؤلفات الأجنبية:**

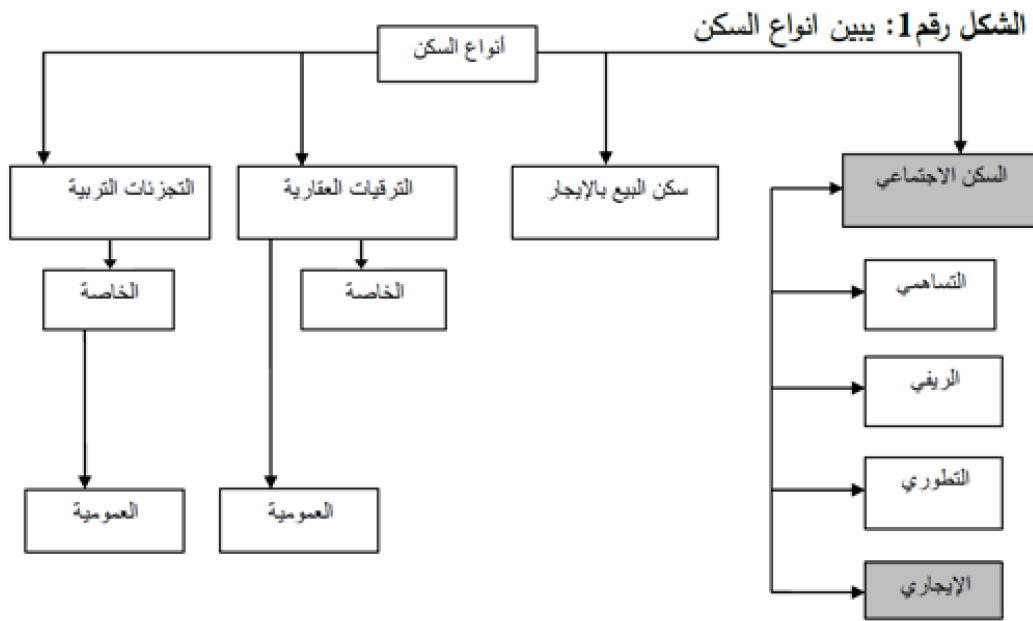
1. Bernard Dnobenko, Droit de l'urbanisme, 9ème édition, Paris, 2013



قائمة الملاحق



الملحق الأول



المصدر: وزارة السكن والعمارة

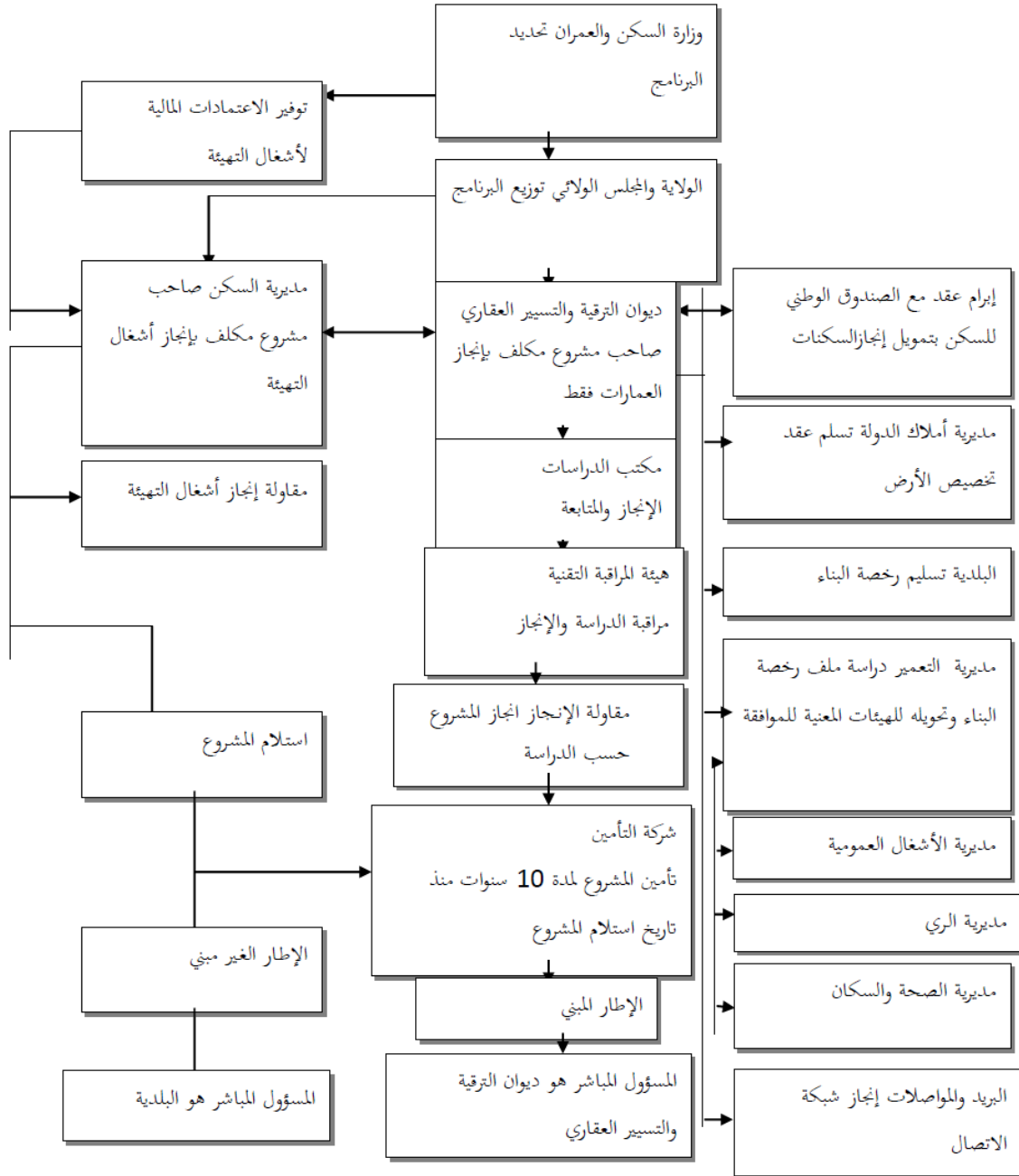
الملحق الثاني

جدول رقم (3): يبين انجاز السكن الاجتماعي في الجزائر من 1999-2010

الفترة 2006-2010	الفترة 2004-2006	الفترة 1999-2003	نوعية المساكن
120000	88310		-السكن الاجتماعي الاجاري
215000	200112	2334594	-السكن الاجتماعي التساهمي
275000	5719	246772	حضري-ريفي
80000	25363	13513	-مساكن البيع
310000	25738	40287	-مساكن الترقيات
	345242	535157	المجموع
	81497	158692	سكنات فردية البناء الذاتي
1000000	426739	693849	المجموع الكلي

المصدر : وزارة السكن والعمران

الملحق الثالث



المصدر: وزارة السكن والعمران

الملحق الرابع

الملحق الخامس



الفهرس



اهداء

شكر وتقدير

مقدمة

الفصل الأول: النظام القانوني لمديرية السكن

المبحث الأول: ماهية مديرية السكن 7

المطلب الأول: مفهوم مديرية السكن: 7

الفرع الأول: تطور مديرية السكن 7

الفرع الثاني: تعريف مديرية السكن 8

الفرع الثالث: أهمية مديرية السكن وأساسها القانوني 11

المطلب الثاني: موقع مديرية السكن بين الإدارة المحلية والإدارة المركزية 14

الفرع الأول: علاقة مديرية السكن بالهيئات الإدارية المركزية 14

الفرع الثاني: علاقة مديرية السكن بالهيئات الإدارية المحلية 18

المبحث الثاني: صلاحيات مديرية السكن وإجراءات عملها 26

المطلب الأول: صلاحيات مديرية السكن 26

الفرع الأول: صلاحيات مكتب السكن الاجتماعي 27

الفرع الثاني: صلاحيات مكتب الاعانات العمومية 27

الفرع الثالث: صلاحيات مكتب تطوير الترقية العقارية 28

المطلب الثاني: اجراءات عمل مديرية السكن 28

الفرع الأول: الإجراءات المتعلقة بالميزانية 28

الفرع الثاني: الاجراءات المتعلقة بالصفقات 30

الفرع الثالث: أثر عقد الاشغال العامة على مديرية السكن والمتعامل المتعاقد 32

الفصل الثاني: السكن الاجتماعي والإيجاري ودور مديرية السكن فيه

المبحث الأول: ماهية مديرية السكن وآليات تدخلها في مجال السكن الاجتماعي الإيجاري 40

المطلب الأول: ماهية مديرية السكن 40

- 40..... الفرع الأول: مفهوم السكن الاجتماعي الإيجاري
- 42..... الفرع الثاني: المؤسسات المالية المنوطة لها تمويل السكن الاجتماعي الإيجاري
- 46..... المطلب الثاني: آليات تدخل مديرية السكن في السكن الاجتماعي الإيجاري
- الفرع الأول: تدخل مديرية السكن في تنفيذ السياسة المتعلقة بالسكن الاجتماعي الإيجاري
- 47.....
- 48..... الفرع الثاني: تدخل مديرية السكن في انجاز السكن الاجتماعي الإيجاري
- 50..... الفرع الثالث: تدخل مديرية السكن في تسيير السكن الاجتماعي الإيجاري
- 56..... المبحث الثاني: المنازعات الناشئة على إيجار السكن الاجتماعي الإيجاري
- 57..... المطلب الأول: المنازعات المعروضة أمام قاضي الموضوع
- 59..... الفرع الأول: الدعاوى التي ترفعها الإدارة (ديوان الترقية والتسيير العقاري)
- 66..... الفرع الثاني: الدعاوى التي يرفعها المستأجر
- 72..... المطلب الثاني: المنازعات المرفوعة أمام القاضي الاستعجالي
- 73..... الفرع الأول: الدعاوى التي يرفعها ديوان الترقية والتسيير العقاري
- 76..... الفرع الثاني: حق المستأجر في اللجوء إلى القضاء الاستعجالي

الخاتمة

الملاحق

قائمة المصادر والمراجع

الفهرس