



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

# النظام القانوني للسكن الترقوي العمومي بالجزائر

إشراف الدكتورة:

- بخوش الهام .

إعداد الطالب:

- عبيدات حسن .

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
الدكتورة حاجي نعيمة	أستاذ محاضر (أ)	رئيسا
الدكتورة بخوش الهام	أستاذ محاضر (ب)	مشرفا ومقررا
الدكتور مخلوف طارق	أستاذ محاضر (أ)	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2022/2021





جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

# النظام القانوني للسكن الترقوي العمومي بالجزائر

إشراف الدكتورة:

- بخوش الهام.

إعداد الطالب:

- عبيدات حسن.

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
الدكتورة حاجي نعيمة	أستاذ محاضر (أ)	رئيسا
الدكتورة بخوش الهام	أستاذ محاضر (ب)	مشرفا ومقررا
الدكتور مخلوف طارق	أستاذ محاضر (أ)	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2022/2021



الكلية

لا تتحمل أي مسؤولية

على ما يرد في هذه المذكرة من آراء





بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي  
خَلَقَ الْمَوَدَّعَةَ  
وَالْحَيَاةَ وَالْمَوْتَ  
وَالْحَيَاةَ وَالْمَوْتَ  
وَالْحَيَاةَ وَالْمَوْتَ





# شكر وعرفان

يشرفني أن أتقدم في اختتام هذا الجهد الى الاستاذة المشرفة الدكتورة

## بخوش الهام

على تفضلها وتواضعها للإشراف على هذه المذكرة وعلى تحملها عناء هذا البحث بقراءاته المركزة والمتكررة لفصوله، فضلا على ما وهبته من وقتها الثمين وإرشاداتها القيمة مما دُلل من أمامي الكثير من الصعوبات فلها مني كل التقدير والاحترام جزاها الله عني كل الخير.

كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر إلى كل الزملاء بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة العربي التبسي - تبسة.

# إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى روح من رأيته صابرا يكابد ويتحدى مصاعب الحياة،  
إلى الرجل الطموح إلى

**”أبي”**

**رحمه الله وطيب ثراه**

إلى أعز الناس على قلبي، إلى أروع مخلوق على وجه الأرض

إلى من مدنتني بالسعادة، وكانت لي عوناً طيلة حياتي،

إلى التي حملتني وهنا على وهن، إلى أجمل ما نطق به لساني

**”أمي”**

إلى كل العائلة إخوتي وأخواتي.

إلى زملاء العمل بالخزينة الاستشفائية بالشريرة

عبيدات حسن



# مقدمة



**مقدمة:**

يعد السكن حق اساسي وجوهري، للفرد والاسرة، لأنه يمثل الاستقرار و الامان لمواجهة تحديات الحياة، ويعتبر ملاذ للفرد والعيش بكرامة والسكن حق من حقوق الانسان بموجب القانون الدولي، وكذلك قانون حقوق الانسان لا سيما المادة 25 منه. وقد تكفل الدستور الجزائري بهذا الحق وكرسه منذ الميثاق الوطني لسنة 1964، الى غاية الدستور الحالي، وافر صراحة بأن حق السكن مضمون من قبل الدولة تجاه مواطنيها، وقد نصت المادة 63 من دستور 2020 على انه: " تسهر الدولة على تمكين المواطن من: ... الحصص على سكن لا سيما الفئات المحرومة"، وفقا لمبدأ " لا كرامة للمواطن بدون سكن لائق".

انتهجت الجزائر سياسة سكنية آخذة على عاتقها مسؤولية توفير السكن وتمويله مبدأيا وذلك من خلال تجنيد الوسائل المادية والبشرية المتاحة لتلبية الطلب المتزايد في هذا المجال، حيث كانت هي المتدخل الوحيد في السوق العقاري " السكنات " دون مشاركة جهات اخرى، الا ان النمو الديمغرافي المتزايد دفع بالمشروع الجزائري في ظل الازمات المتعددة والنقص الفادح للسكن الى البحث على انجع السبل للحد والتخفيف منها وإعطاء فرصة للمرققين العقاريين، سواء العامون او الخواص، واستحدثت الدولة ايضا طرق جديدة لتمويل السكن بإشراك البنوك في منح القروض العقارية، كما انها قامت بمنح المساعدات المالية لاقتناء السكنات من خلال مؤسسات مختصة في هذا المجال.

وقد جاء المشروع الجزائري من خلال السياسة السكنية المتبعة بعدة صيغ وبرامج وتبنت منظومة قانونية سكنية تهدف الى تجاوز التحديات الراهنة خاصة بعد ارتفاع اسعار البترول في سنة 2000 من خلال التوسع في حجم الانفاق الحكومي في مجال السكن، وعرفت مرحلة ما بعد سنة 2000 انماتا سكنية جديدة ابرزها سكنات البيع بالإيجار والسكن التساهمي الذي تحول فيما بعد الى السكن الترقوي المدعم وكذلك السكن الترقوي العمومي، وكل صيغة لها شروط خاصة، وشروط تمس مداخيل فئات معينة.

ويعتبر السكن الترقوي العمومي موجه الى فئات ميسورة الحال، بحكم مداخيل الافراد، وقد خصه المشروع الجزائري بمواصفات غير تلك الموجودة في بقية الصيغ مثل

المواصفات التقنية لهذا السكن، وقد حرم مستفيدي هذه الصيغة من الاعانة المباشرة للدولة.

#### - اهمية الدراسة:

يعتبر السكن ذوا اهمية بالغة حيث اصبح حديث العصر في الجزائر، نظرا لالزمة الحادة التي يعرفها المواطن خاصة في ظل النمو الديمغرافي المتزايد، وباعتبار ان العمل على ضمان الحق في السكن وتوفيره من اساسيات تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي كما يعتبر همزة وصل بين الدولة و المواطن، الذي يتوسم بمدى اهتمام الدولة بتوفير حق السكن وضمان هذا الحق.

ولهذا تكتسي هذه الدراسة قدر من الالهمية على عدة اصعدة، حيث تتجلى اهمية الدراسة على الصعيد القانوني في البحث على كيفية اهتمام المشرع بهذه الصيغة السكنية والليات القانونية لاقتناء سكن ترقوي عمومي والتي تعكس قدرة الدولة على تجسيد المبدأ الدستوري والاحكام القانونية لحق السكن وضمانه، ويتجلى ذلك في قانون السكن الترقوي العمومي وكذلك التعديلات الحاصلة لتدارك النقائص وغيرها من القرارات لسنتي 2015 و2016.

اما على الصعيد العملي فتتجلى من خلال تصدر موضوع الحصول على سكن مواضيع الساعة والازمة المعاشة حاليا وكون الدولة تعتبر مسألة توفيره مسؤولية تقع على عاتقها ويتضح ذلك في زيادة الانفاق الحكومي في مجال السكن وتجنيد كل الوسائل المادية والبشرية سواء في القطاع العام او الخاص، لتحقيق نقطة التوازن بين العرض والطلب على السكنات لكل الفئات وكذلك التوازن بين طالبي السكن الترقوي العمومي والعرض المتاح.

ان تفاقم ازمة السكن في الجزائر رغم الجهد المبذول من طرف الدولة وتدخل المشرع لتنظيم هذا القطاع وكذلك الغموض الذي يعتري الازهان وهذا ما يثير او يدفع الى طرح الاشكالية الاتية:

• ماهي الأطر القانونية التي وضعها المشرع الجزائري لضبط السكن الترقوي العمومي؟

- دوافع اختيار الموضوع:

تباينت دوافع اختيار الموضوع بين الذاتية والموضوعية وتتمثل في:

✓ دوافع ذاتية:

ان اي مواطن جزائري معني بمشكلة السكن ويسعى دون شك في مرحلة ما لتوفيره، فهو يضمن له الاستقرار، وقبل التفكير في الموضوع كبحث اكاديمي سوف يسبقه او يرافقه تفكير شخصي لموضوع السكن وكان هذا من الاسباب الرئيسية التي كانت دافعا لاختيار موضوع الدراسة وكون اغلب المواطنين يعيش هاجس على ارض الواقع، وبالتالي كان من الاجدر ان يكون محل للبحث لتوضيح كيفية اقتناء سكن ترقوي عمومي وما يميزه عن بقية الصيغ.

✓ دوافع موضوعية:

- ان معظم الدراسات القانونية التي تناولت موضوع السكن تعرضت له كسياسة سكنية شاملة نظم جميع الصيغ، اي عدم دراسة السكن الترقوي العمومي دراسة مفصلة والاحاطة بجميع جوانبه القانونية وهذا كان دافع موضوعي لبحثنا هذا.

- الصورة الضبابية المنعكسة بأذهان المواطنين حول صيغة السكن الترقوي العمومي وعدم تمييزها عن الصيغ الاخرى المشابهة وخاصة السكن الترقوي المدعم، لذلك كان دافع موضوعي للبحث في هذا المجال وازالة هذا الغموض.

- اهداف الدراسة: تهدف هذه الدراسة اساسا الى:

✓ محاولة ضبط المفاهيم الاولية للمصطلحات للسكن الترقوي العمومي.

✓ توضيح الاليات والاجراءات القانونية الواجب اتباعها من طرف المواطن لاقتناء سكن ترقوي عمومي.

✓ اثرات الدراسة القانونية وتدعيم المكتبة بدراسة لهذه الصيغة.

- المنهج المعتمد:

بغرض دراسة هذا الموضوع والتوصل الى الاجابة على الاشكالية المطروحة سابقا سنعتمد على منهجين:

✓ المنهج الوصفي: وذلك من خلال القام بوصف شامل للسكن الترقوي العمومي.

✓ المنهج التحليلي: من خلال مناقشة المواد القانونية المتعلقة بموضوع البحث قصد استخلاص الاحكام التي تنظم مختلف جوانبه.

## - الدراسات السابقة:

يمتاز العلم بخاصية تراكم المعارف والدراسات التي خلص اليها الباحثين الدارسين في مجال ما، وتكون نتائج البحث السابق بداية لطرح اشكالية جديدة والخوض فيها حيث اعتمدت على دراسات سابقة حتى ولو لم تكن شاملة بل على شكل جزئيات وقد تم ادراجها ضمن قائمة المراجع.

## - صعوبات الدراسة:

اما بالنسبة للصعوبات التي اعترضتني فتمثلت في صعوبة الحصول على الاحكام والاجتهادات القضائية التي تخص المنازعات بموضوع البحث وكذا الاحصائيات من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العارية خاصتا المديرية العامة وعدم تقديم اية وثيقة لنا او حتى اعلامنا بالمراسيم والقرارات التي تنظم السكن الترقوي العمومي، وكذلك عدم وجود دراسة سابقة معمقة بهذا الشأن، انما تمثلت في جزئيات بسيطة ليس إلا.

لضبط عناصر هاته الدراسة فقد اتبعت تقسيم ثنائي لموضوع البحث: حيث ستنم معالجة الاشكالية المطروحة وفقا للمناهج المتبعة في هذه المذكرة من خلال فصلين يتضمن الفصل الاول ماهية السكن الترقوي العمومي الذي قسمناه الى مبحثين وكانت عناوينهم كالآتي: المبحث الاول: مفهوم السكن الترقوي العمومي. المبحث الثاني: التمييز بين السكن الترقوي العمومي وغيره من الصيغ المشابهة.

اما فيما يخص الفصل الثاني فتطرقتنا فيه الى الآلية القانونية لاقتناء سكن ترقوي عمومي والذي قسمناه الى مبحثان تتسم بعناوين كالآتي: المبحث الاول المرحلة الاجرائية لاقتناء سكن ترقوي عمومي والمبحث الثاني: المرحلة التعاقدية لاقتناء سكن ترقوي عمومي.

ثم ابرزنا اهم النتائج والاقتراحات في خاتمة البحث.



# الفصل الأول

## ماهية السكن الترقوي العمومي



## الفصل الاول: ماهية السكن الترقوي العمومي

استحدثت الدولة في اطار تطبيق السياسة السكنية عدة صيغ والتي تتوافق مع كل الطبقات الاجتماعية تبعا لمداخلهم لتحقيق العدالة الاجتماعية حيث خصصت السكن الايجاري العمومي لذوي المداخل الضعيفة، اما المتوسطة فقد خصتهم بصيغتي البيع بالإيجار والترقوي المدعم، ولم تستثني الدولة الفئة الميسورة الحال فخصصت لهم السكن الترقوي العمومي، واستحدثته سنة 2014 لتضمه الى الصيغ السكنية ذات الطابع الاجتماعي.

وعلى هذا الاساس سنتطرق من خلال هذا الفصل الى مختلف الجوانب المتعلقة بصيغة السكن الترقوي العمومي وخصائصه.

## المبحث الأول: مفهوم السكن الترقوي العمومي

سننتظر من خلال هذا المبحث الى تعريف السكن الترقوي العمومي واهم الجوانب المتعلقة به.

### المطلب الاول : تعريف السكن الترقوي العمومي:

لقد جاء تعريف السكن الترقوي العمومي بالمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 مؤرخ في 17 رمضان عام 1435 الموافق 15 يوليو سنة 2014، يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي<sup>(1)</sup> المعدل والمتمم<sup>(2)</sup> بالمرسوم التنفيذي رقم 18-311 .

"السكن الترقوي العمومي هو مشروع عقاري ذو صالح عام ويستفيد من إعانة الدولة ويخصص للأشخاص الذين حدد دخلهم في المادة 08 أدناه"، وتتكفل الدولة بإنجازه وتتضمن الاستفادة من هذه الصيغة من السكن لكل طالب مؤهل.

وقد عرف بعض الباحثين القانونيين هذا السكن، نذكر منه تعريف الدكتورة حسبية

زغلامي:

" نلاحظ من نص المادة أعلاه، أن المشرع عرف السكن الترقوي في بادئ الأمر على أنه مشروع قار ذو صالح عام، ثم جاء في الفقرة الثانية من نفس المادة ليعلن على أن هذا المشروع كما عبر عنه بشكل صيغة سكنية ونفهم من ذلك أن السكن الترقوي العمومي هو عبارة على صيغة سكنية تدخل ضمن الصيغ ذات الطابع الاجتماعي الذي تعتمده الدولة، وهو ما أكد عليه المشرع عندما صرح من استفادة هذا السكن من إعانة الدولة"<sup>(3)</sup>

وقد عرفت أيضا الدكتورة الطيب عائشة السكن الترقوي العمومي على أنه: " السكن الترقوي العمومي هو مشروع عقاري ذو صالح عام، يستفيد من إعانة الدولة ويخصص للأشخاص الذين ليس لهم ملك عقاري ويفوق دخلهم ست مرات ويقل أو يساوي اثنا عشر

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 14-203، المؤرخ في 15 جويلية 2014، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية رقم 44، الصادرة بتاريخ 27 جويلية 2014.

<sup>2</sup> - تم تعديل المرسوم التنفيذي رقم 14-203 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي بالمرسوم التنفيذي رقم 18-311، المؤرخ في 10 ديسمبر 2018، الجريدة الرسمية رقم 74 الصادرة بتاريخ 12 ديسمبر 2018.

<sup>3</sup> - زغلامي حسبية، النظام القانوني لاقتناء السكن بالمنطقة الحضرية، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة ام البواقي، السنة الجامعية 2019 - 2020، ص 304.

الفصل الأول:..... ماهية السكن الترقوي العمومي

مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون، وتتميز صيغة السكن الترقوي العمومي عن باقي الصيغ بمجموعة من الخصوصيات التقنية التي اشترط المشرع ضرورة مراعاتها في إعداد الدراسات المتعلقة بالهندسة المعمارية وتهدف هذه الخصوصيات إلى إنتاج سكن ذي نوعية يحقق الراحة والرفاهية للمستفيد...<sup>(1)</sup>

ويجب التذكير أن هذا التعريف الأخير كان قبل تعديل المرسوم 14-211 بالمرسوم 18-311.

من خلال المرسوم 14-211 المعدل والمتمم لا سيما نص المادة 02 وكذلك من خلال هذه التعريفات نجد أن السكن الترقوي العمومي هو مشروع إعماري ذو صالح عام وهو صيغة سكنية جديدة ينجز من طرف مرقي عقاري خوله القانون وفق مواصفات تقنية وشروط مالية محددة مسبقا من خلال القوانين المعمول بها ويوجه إلى طالبي السكن المؤهلين ويستهدف فئة معينة و يتم الحصول عليه حسب تركيبة مالية تتضمن مساهمة ذاتية ومن الممكن تمويل بنكي عن طريق قرض عند الاقتضاء، وهذا وفق إجراءات قانونية سنراها لاحقا.

و حسب نص المادتين 02 و 06 من نفس المرسوم فإن السكن الترقوي العمومي يستفيد من إعانة الدولة ونفهم من خلال المادتين أن الدولة تقدم إعانة، ولكن ليست مباشرة إنما وفق آليات غير مباشرة سنراها لاحقا.

وهذا يدل على أن هذه الصيغة السكنية هي ذو طابع اجتماعي وتدخل ضمن الصيغ السكنية ذات الطابع الاجتماعي التي تعتمدها الدولة.

### المطلب الثاني: خصائص السكن الترقوي العمومي:

إن صيغة السكن الترقوي العمومي لها عدة خصائص التي تجعله تنفرد عن بقية الصيغ المتداولة والمشابهة لها.

<sup>1</sup> - طيب عائشة، السكن الترقوي العمومي، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 02، الجزائر، ص72.

## الفرع الأول: خصائص من حيث المواصفات التقنية:

يتميز السكن الترقوي العمومي بمجموعة من الخصائص التقنية ، التي تجعله ينفرد بهذه الخصائص عن باقي صيغ السكنات، و من خلال هذا سنحاول التطرق لأهم الخصائص التقنية التي تميز السكن الترقوي العمومي عن الصيغ الأخرى التي جعلت أسعار هذه السكنات جد مرتفعة مقارنة مع الصيغ الأخرى.

### 1- التنظيم الفضائي للسكن الترقوي العمومي

يتشكل نمط برامج السكنات الترقوية العمومية من سكن ذو ثلاث غرف ، بمساحة 80م<sup>2</sup>، وسكن ذو أربع غرف بمساحة 100م<sup>2</sup>، وسكن ذو خمس غرف بمساحة 120م<sup>2</sup> مع نسبة التفاوت المسموح بها الزيادة أو بالنقصان تقدر بـ(05%)، وذلك حسب نص المادة 30 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015، المحدد للخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي<sup>1</sup> وتختلف مكونات السكن حسب نوعه.

**أولاً: سكن ذو ثلاث غرف:** يتكون من قاعة جلوس، غرفتين، مطبخ، قاعة حمام مرحاض، ممر، مع تخصيص مساحة لوحداث التخزين والمنشر.

**ثانياً: سكن ذو أربع غرف:** يتكون هذا السكن من قاعة جلوس، ثلاث غرف، مطبخ قاعة حمام، المرحاض، مكان ممر، مساحة التخزين والمنشر.

**ثالثاً : سكن ذو خمس غرف:** يتكون من قاعة جلوس، أربع غرف، مطبخ، قاعة حمام المرحاض، مكان الممر ، مساحة التخزين ،المنشر وذلك طبقاً لنص المادة 32 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015.<sup>2</sup>

### 2- التنظيم الوظيفي للسكن الترقوي العمومي:

يجب أن يضمن توجيه السكنات دخول أشعة الشمس إلى قاعة الجلوس ،المطبخ وجانب من الغرف، بالإضافة إلى دخول أشعة الشمس المطلوب ، ويجب مراعاة المناخ شكل الأرضية، والرياح المسيطرة من أجل الاستفادة من عوامل الراحة التي توفرها الطبيعة.

<sup>1</sup> - المادة 30 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015، المحدد للخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي، الجريدة الرسمية رقم 61، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 2015.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 32 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015، المحدد للخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي ، السالف الذكر .

ويقدر الارتفاع الأدنى الصافي للسقف بـ 2.90م، وتقدر المساحة الدنيا لقاعة الجلوس بـ 22م<sup>2</sup> طبقا للمادة 35 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015<sup>1</sup> في حين تحدد المساحة الدنيا بالمرحاض بـ 1.5م<sup>2</sup>، ويجب أن يكون مصمما بحيث لا يشكل أي ضيق وظيفي.

وتحدد المساحة الدنيا للغرفة بـ 12م<sup>2</sup>، ويجب أن تسمح علاقة هذه الأبعاد بموضع الفتوحات بنسبة شغل سكن مثلي كما جاء في نص المادة 36 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015<sup>2</sup>

ويجب أن يوفر المطبخ زيادة على وظائفه المعتادة المتمثلة في إمكانية أخذ الوجبات، الراحة والرفاهية، وتكون مساحته الدنيا 12م<sup>2</sup> بالنسبة للسكن ذو ثلاث غرف، و 14م<sup>2</sup> بالنسبة للسكن ذو أربع غرف، و 16م<sup>2</sup> بالنسبة للسكن ذو خمس غرف المادة 37 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015<sup>3</sup>

أما المساحة الدنيا للحمام يجب أن تحدد بـ 04م<sup>2</sup> للسكن ذو 03 غرف، 05م<sup>2</sup> للسكن ذو 04 غرف، و 06م<sup>2</sup> للسكن ذو 05 غرف، ويجب أن تجهز بحوض ذي أبعاد قياسية. وهذا ما جاءت به المادة 38 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015<sup>4</sup>.

أما بالنسبة للمرحاض يجب أن تحدد بـ 1.5م<sup>2</sup>، كما يجب أن يكون مصمما بحيث لا يشكل أي ضيق وظيفي لا سيما عند فتح الباب والمدخل، كما يجب أن توفر قاعات الحمام على إضاءة وتهوية طبيعيتين، طبقا للمادة 39-40 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015<sup>5</sup>

وفي ما يخص مساحة الممر ( الحركة الداخلية، بهو وأروقة ) لا يجب أن تقل على نسبة 10% من المساحة القابلة للسكن، ويجب أن تلعب أماكن الممر دور التوزيع والمشاركة في أقصى حد من الحركة الداخلية للسكن، من خلال تفادي الأروقة الضيقة. طبقا لنص المادة 41 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015<sup>6</sup>

<sup>1</sup> - أنظر المادة 35 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015، المحدد للخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي ، السالف الذكر .

<sup>2</sup> - أنظر المادة 36 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015، القرار نفسه.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 37 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015، القرار نفسه.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 38 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015، المحدد للخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي ، السالف الذكر .

<sup>5</sup> - أنظر المادة 39 و 40 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015، القرار نفسه.

<sup>6</sup> - أنظر المادة 41 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015، القرار نفسه.

وتقدر المساحات المبرمجة للتخزين ما عدا دواليب المطبخ بـ:

- 2م<sup>2</sup> بالنسبة للسكن ذو ثلاث غرف.

- 3م<sup>2</sup> بالنسبة للسكن ذو أربع غرف.

- 4م<sup>2</sup> بالنسبة للسكن ذو خمسة غرف.

وهذا ما أتت به المادة 42 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015<sup>1</sup>

وتقدر المساحة الكلية للشرفات ، والسطوح ، والبهو لكل نوع من أنواع السكنات ما بين 12 و 15% من المساحة الكلية القابلة للسكن ، أما المنشور يجب أن لا يقل عرضه عن 1.40م<sup>2</sup>، ويجب أن يكون امتدادا للمطبخ ، وحفاظا على المنظر الجمالي للعمارات يجب حجب الملابس عن المنظر الخارجي مع التمتع بأشعة الشمس، ويمكن استغلال هذه المساحة عند الحاجة كمكان وظيفي مرفق للمطبخ.

ويجب أن يخصص مكانين للمكيفات وتجهيزاتهم الكهربائية، يحجبان عن المنظر

الخارجي. طبقا للمادة 43 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015.<sup>2</sup>

### 3- الخصوصية من حيث تجهيزات المسكن:

إن أهم ميزة لصيغة السكن الترقوي العمومي هي تسليم السكن من طرف المرفقي العقاري كامل التجهيز، ما على المستفيد سوى إحضار أثاثه والسكن فقط، وهذا ما لا يوجد في الصيغ الأخرى، ولعل هذه التجهيزات لعبت دورا كبيرا في تحديد ثمن المسكن الذي يقدر بأثمان باهضة مقارنة بالسكنات الأخرى، وهذه التجهيزات منها ما يتعلق بالمطبخ والحمام، وكذا تجهيزات المسكن ككل.

أ : **تجهيزات المطبخ:** يزود المطبخ بأثاث خاص بالمطابخ ويجب أن يوضع هذا الأثاث على أرجل مكونة من هياكل ذات صلابة كافية وطبقات مصفحة ووطيدات من PVC ملونة ومشكلة حسب النموذج المختار من طرف المهندس المعماري.

وتحدد أبعاد هذا الأثاث من طرف المهندس المعماري حسب نوعية المسكن، فإذا كان المسكن من ثلاث غرف فإن الأبعاد تحدد كالاتي ( 0.60x2.70)م<sup>2</sup>، أما إذا كان

<sup>1</sup> - أنظر المادة 42 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015، المحدد للخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي ، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 43 من القرار فسه.

الفصل الأول:..... ماهية السكن الترقوي العمومي

المسكن من أربع غرف فإن الأبعاد تحدد بنسبة (0.6x3.00)م<sup>2</sup>، في حين تحدد الأبعاد المسكن ذي خمس غرف بـ(0.60x3.50)م<sup>2</sup>.

ويوضع على الأثاث السفلي قطعة من الرخام عالي الجودة، يحتوي على كل الحجوزات الخاصة بالبالوعة، وخلط الصنوبر.

وتتكون بالوعة المطبخ من حوضين من السيراميك عالية الجودة ، وصنوبر مخلط أحادي التحكم بمنقار قابل للتوجيه من النوع الرفيع.

كما يجب أن يحتوي أثاث المطبخ على أثاث سفلي للتخزين مجهز بأبواب قابلة للفتح ومفصلة قابلة للتعديل غير مرئية ومرافع ، وأدراج مجهزة بمقلص للصدمات .  
يحتوي أثاث المطبخ على أثاث علوي للترتيب مزود بأبواب قابلة للفتح، ومفصلة قابلة للتعديل غير مرئية ومرافع.

وذلك حسب ما جاء بالمادة 50 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015<sup>1</sup>

#### ب : تجهيزات الحمام والمرحاض:

يشمل الحمام على مجموعة من الأثاث ، والذي يتكون من أثاث على أرجل مكونة من الخشب المصفح (MDF) عالي الجودة، سمكه 18مم مع الاحتفاظ بفراغات لحوض الغسيل والحفريات حسب النموذج الملون والمختار من طرف المهندس المعماري ذي أبعاد (0.9x0.6)م ويضم الآتي :

1- مستوى عمل منجز من الغرانيت والرخام عالي الجودة تكون حوافه منحنية ومزودة بحوض غارق من السيراميك الأبيض ، وصنوبر مخلط أحادي التحكم عالي الجودة مركب بطريقة غير مرئية.

2- الجزء العلوي مجهز بمرآة عرضها (0.9x0.8)LED، مع إضاءة ومنشب كهربائي غارق .

الجزء السفلي مزود بدرجين بمقلصات للصدمات وأبواب بمفصلات قابلة للتعديل ، وغير مرئية. وذلك طبقا للمادة 51 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - أنظر المادة 50 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015، المحدد للخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي ، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 51 ، القرار نفسه.

كما يشترط تنظيم المطبخ بحوض طوله 1.70م من الفولاذ مطلي ، أو من الأكريليك مع أرجل قابلة للتعديل ومنفصلة عن جسم الحمام، وتتكون مجموعة من العناصر المتمثلة في صنوبر خلاط من حلق نوع رفيع مجهز بأنبوب مطلي بالكروم طوله 1.60م ، ومرش ودعامة مطلية بالكروم.

وذلك حسب ما جاء بالمادة 52 لا سيما الفقرة الأولى والثانية منه من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015<sup>1</sup>

أما المرحاض يشترط أن يكون مجهز بمقعدين من الصنف الانجليزي من السيراميك الأبيض، ومجهز بدفاقة ماء، وحوض غسل لليدين طبقا للمادة 52 الفقرة الثالثة من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015<sup>2</sup>

### ج- الخصوصية من حيث عناصر التجهيز

يحتوي السكن على مجموعة من عناصر التجهيز، منها ما يتعلق بالغاز أو الكهرباء أو التدفئة أو التبريد ...إلخ، ويمكن تحديد الشروط الخاصة بكل عنصر في الآتي :

#### 1- بالنسبة للتدفئة : يتم تحديد التدفئة داخل السكنات عن طريق مراجل الغاز المكثف

التي تحدد قدرتها على أساس الحصيلة الطاقوية للسكن المعني في الغالب بين 15 و30 كيلو واط ، وسعة خاصة أدناها 12ل/د على الأقل للماء الساخن الصحي مع تراكم مجهري متصل بدارة أنابيب متعددة الطبقات ، ويجب أن يتوافق المرجل مع المعايير والتنظيم المعمول به ، لا سيما :

- **EN13203**، بالنسبة لنوعية الماء الساخن و**EN 625** بالنسبة لراحة الماء الساخن.

- معيار **NBN B 61- 002** "مراجل التدفئة المركزية ذات قدرة إسمية أقل من 70 كيلو واط".

وتنتشر الحرارة عبر مشعات تثبت على الحائط بواسطة خطاف أو حامل مزود بحنفية تفريغ لكل مشعاع، ويجب أن تكون المشعات مشكلة من عناصر من الفولاذ

<sup>1</sup> - أنظر المادة 52 الفقرة 1 و 2 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015، المحدد للخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي ، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 52 الفقرة 3 من القرار نفسه.

الفصل الأول:..... ماهية السكن الترقوي العمومي

أو الألمنيوم، ذات ارتفاع أكثر أو يساوي 600 مم ، كما يجب أن تكون هذه المشعات من النوع الرفيع وتطابق المقاييس والتنظيم المعمول بها ، كما يجب أن تتوافق المشعات مع معيار EN442 ، ولا يتم تحديد نوع المشعات وعددها إلا بعد تحديد قدرة التدفئة اللازمة.

وهذا ما جاء في المادة 53 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015<sup>1</sup>

**2- التبريد :** يتم التبريد الداخلي للمساكن عن طريق مكيفات فردية من نوع نظام سبلايت لفضاءات وغرفة الجلوس والسير، وتحدد قدرتها على أساس الحصيلة الطاقوية للسكن طبقا للتنظيم الحراري الجزائري DTR C3.4 المتعلق بقواعد حساب الإسهامات الحرارية في المباني. ويجب أن يكون تصميم وانجاز الأجزاء الخارجية للمكيفات في أماكن تجعلها غير مرئية من الخارج وذلك بتهيئة رؤوس وترجععات على مستوى الواجهات لإيوائها أو وضعها على مستوى المقصورات. ويجب أن تكون هذه المكيفات المستعلة في كل مسكن من صنف "أ" حسب التنظيم الجزائري المعمول به والخاص بالتصنيف الطاقوي بالأجهزة العاملة بالطاقة الكهربائية.

طبقا للمادة 54 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015<sup>2</sup>

**3- الكهرباء:** يجب تركيب الكهرباء تبعا للقواعد الفنية ذات جودة معترف بها، ويجب أن يزود كل مكان بالتجهيزات الآتية: إضاءة، منشب هوائي جماعي للتلفاز ، منشب هاتف، منشب كهربائي لمكيف الهواء، منشب الأنترنت.

حسب ما ورد في المادة 59 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015<sup>3</sup>

ما نلاحظه من خلال هذه الخصوصيات التقنية، هو أن السكن الترقوي العمومي ينفرد بميزات تجعله يحقق كل الراحة والرفاهية للمستفيدين منه.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 53 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015، المحدد للخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي ، السالف الذكر .

<sup>2</sup> - أنظر المادة 54 من القرار نفسه.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 59 من القرار نفسه.

## الفرع الثاني : خصائص من حيث الاستفادة والفئات والجهة المخول لها بإنجازه

### 1- من حيث الاستفادة من إعانة الدولة:

لقد صرحت المادة 02 أعلاه على أن هذا النمط السكني يستفيد بدوره من إعانة الدولة، وبالرجوع إلى نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، نجدها توضح الإعانة الممنوحة من قبل الدولة في هذا الشأن، حيث تشمل هذه الإعانة ثلاث مسائل:

\* تخفيضات في نسبة الفائدة على القروض، حيث نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 13-389، المؤرخ في 24 نوفمبر 2013 الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا<sup>(1)</sup>، على أنه، يحدد معدلات التخفيض المطبقة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي، عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر بستة مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل من 12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها، بنسبة فائدة قدرها 3% في السنة.

\* تخفيضات في قيمة الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والموجهة لإقامة السكنات التابعة لهذه الصيغة.

\* تتكفل ميزانية الدولة بأشغال الطرق والشبكات المختلفة الأولية والثانوية.

انطلاقا مما سبق بيانه، نلاحظ أن السكن الترقوي العمومي يستفيد فقط من إعانات غير مباشرة، على عكس بيع سكنات البيع بالإيجار والسكن الترقوي المدعم كما سبقت الإشارة، فهذه الصيغة السكنية تخرج عن نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المعدل والمتمم، المتعلق بالمساعدة المباشرة الممنوحة من قبل الدولة للمستفيدين من الطبقة المتوسطة، باعتبار أن السكن الترقوي العمومي موجه لفئة المجتمع الميسورة نوعا ما.

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 13-389 المؤرخ في 24 نوفمبر 2013 ، يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي، وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا، الجريدة الرسمية رقم 61 الصادرة تاريخ 08 ديسمبر 2013.

## 02- من حيث الجهة المخول لها عملية انجازه:

هذا النوع من السكن تقوم على عملية انجازه الدولة بنفسها، ممثلة في مؤسسات الترقية العقارية العمومية، أي لا مجال للحديث عن المبادرة الخاصة في تشييد السكن الترقوي العمومي، حيث يحدد الوزير المكلف للسكن ، المرقى العقاري المكلف بإنجازه وهو ما قضت به المادة 04 من المرسوم 14-203<sup>1</sup>

## 03- من حيث الفئات التي يمكنها الاستفادة من السكن محل الصيغة:

حدد المرسوم التنفيذي رقم 14-203، المعدل والمتمم، الفئات التي يمكنها الاستفادة من صيغة السكن الترقوي المدعم كآآتي:

### 1- الطالبون الجزائريون المقيمون في الجزائر :حيث ميز بين فئتين:

أ - الطالبون الذين يفوق دخلهم 06 مرات ويقل عن 30 مرة من الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويه. (2)

ب- الطالبون الذين تقل مداخيلهم عن 06 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، شرط أن يكفلهم ماليا شخص له صفة قرابة من الدرجة الأولى، وإن تعذر الأمر، فمن الدرجة الثانية أو الثالثة. (3)

2- الطالبون الجزائريون المقيمون بالخارج: وهم الطالبون المسجلون بصفة قانونية لدى الممثلات الدبلوماسية والقنصلية الذين تفوق مداخيلهم 30 مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون. (4)

## المطلب الثالث: الجهة المخولة قانونا بالسكن الترقوي العمومي :

تسعى معظم الدول إلى التحكم في تسيير مؤسساتها قصد بلوغ درجة النجاح، كما تعمل أيضا على العديد من الخدمات في مجالات مختلفة مثل المواصلات والسكن ، هذا الأخير منحت له الدولة اهتماما خاصا نظرا لما يتميز به من أهمية، وللوصول إلى هذه

<sup>1</sup> - أنظر المادة 04 من المرسوم 14-203، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، السالف الذكر .

<sup>2</sup> - أنظر المادة 08 فقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي المعدلة بالمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-113. السالف لذكر .

<sup>3</sup> - أنظر المادة 08 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 18-113، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 14-203. المرسوم نفسه.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 08 مكرر من نفس المرسوم التنفيذي رقم 18-113، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 14-203. المرسوم نفسه.

الغاية أنشأت الدولة مؤسسات عمومية واقتصاديا للسهر على متطلبات الأفراد وذلك من خلال متابعة ومراقبة وتنفيذ المشاريع بشكل عقلاي وفق أساليب مختلفة، ومن ضمن هذه المؤسسات والمنظمات مؤسسة ترقية السكن العائلي ( سابقا) المؤسسة الوطنية للترقية العقارية وسنتطرق إلى التعريف بهذه المؤسسات وكيفية إنشائها و قبل ذلك وجب علينا التعريف بالمرقي العقاري و أنواعه.

## الفرع الأول: تعريف المرقي العقاري و أنواعه

### أولا: تعريف المرقي العقاري

**تعريف المرقي العقاري :** وتعد هذه التسمية جديدة مقارنة بالقوانين السابقة للقانون: 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية<sup>1</sup> حيث كان يدعو في صلب النص القانوني رقم 86-07<sup>2</sup> المتعلق بالترقية العقارية " تسمية مكتتب" أما وفق المرسوم التشريعي 93-03<sup>3</sup> أطلق عليه المشروع الجزائري تسمية "متعامل في الترقية العقارية" وذلك بموجب المادة الثالثة 03 من المرسوم وكذلك في ظل المرسوم التنفيذي 01-105<sup>4</sup> الذي يحدد شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، أطلق عليه المشروع تسمية " متعهد في الترقية العقارية"، ورغم الاختلاف في وضع تعريف موحد وشامل للمرقي العقاري في النصوص المتعاقبة إلا أن المشرع جاء بتعريف وتدارك بعض النقائص السابقة وذلك من خلال القانون 11/04 في مادته الثالثة وهو القانون ساري المفعول حاليا الذي جاء بتسمية "المرقي العقاري" حيث عرفه " يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد

<sup>1</sup>- القانون رقم 11-04 مؤرخ في 17/02/2011 ، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية رقم: 14، الصادرة بتاريخ 06 مارس 2011.

<sup>2</sup>- القانون رقم 86-07 مؤرخ في 04/03/1986، يتعلق بالترقية العقارية ، الجريدة الرسمية عدد رقم 10، الصادرة بتاريخ: 05 مارس 1986.

<sup>3</sup>- المرسوم التشريعي 93-03 مؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، الجريدة الرسمية رقم 14، الصادرة بتاريخ 03 مارس 1993، والملغى بموجب القانون 11-04.

<sup>4</sup>- المرسوم التنفيذي 01-105، مؤرخ في 23/04/2001 المحدد لكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية العدد 25، الصادرة بتاريخ 29 افريل 2001.

بيعها أو تأجيرها"<sup>1</sup> ويعد المرقي العقاري تاجرا أي يكتسب صفة التاجر وذلك من خلال المادة 04 من القانون رقم 11-04 في فقرتها الأولى حيث جاء فيها ما يلي: "يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية"<sup>2</sup> وبالتالي إضفاء الطابع التجاري على الأعمال المتعلقة بالترقية العقارية وقد اشترط المشرع الجزائري لمنح الاعتماد بالنسبة للأشخاص الطبيعيين أن يكون سنه 25 سنة على الأقل وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 84/12<sup>3</sup> الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد للممارسة مهنة مرقي عقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ويكون بهذا الشرط قد خرج على القواعد العامة ولعل الهدف من ذلك هو ضمان السير الحسن للمشاريع العقارية التي تتطلب وعي كبير وخبرة عالية وهناك عدة شروط لمنح الاعتماد وتسليمه للمرقي العقاري من بينها أن يكون مسجلا في الجدول الوطني للمرقين والتمتع بالحقوق المدنية كاملة.

#### ثانيا: أنواع المرقي العقاري:

للإشارة فإن المرقي العقاري نوعان يطلق على النوع الأول بالمرقي العقاري العام وعلى الثاني المرقي العقاري الخاص وهذا بالنسبة إلى طبيعة الأحكام والقواعد التي تنظم عملهم<sup>4</sup>

**01- المرقي العقاري العام:** كانت الدولة في ظل النظام الاشتراكي هي المهيمنة في مجال الترقية العقارية وبعد التحول إلى الرأسمالية فتحت الباب أمام الخواص لخوض غمار الترقية العقارية لكن لم تنسحب كليا بل نجد أن الدولة قامت بإنشاء دواوين خاصة بالترقية العقارية وهم أشخاص تحكمهم قواعد القانون العام.

**أ- دور الجماعات المحلية في الترقية العقارية:** حيث لعبت دورا هاما في ميدان الترقية العقارية إضافة إلى إشرافها من الناحية التقنية على تحضير دفتر الشروط ويصدر القانون 11-04 الذي أضاف الطابع التجاري على نشاطات الترقية العقارية

<sup>1</sup> - أنظر المادة 03 من القانون 11-04 ، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، القانون نفسه.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 04 من القانون 11-04 ، القانون نفسه.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 84-12 مؤرخ في 20/02/2012 المحدد لكيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين الجريدة الرسمية العدد 11، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 13-96 الجريدة الرسمية العدد 13 مؤرخ في 20-2013.

<sup>4</sup> - بخوش الهام، المرقي العقاري في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة باجي مختار، عنابة العدد 13.

أدى ذلك إلى تراجع دورها إلا أن ذلك لم يمنع من أنها تقوم ببعض النشاطات كالتسيق مع الوكالات المحلية فيما يخص السكنات الاجتماعية دون السكنات الترقية وكذلك المساهمة ومتابعة تسيير ملفات السكن الريفي المدعم من طرف الصندوق الوطني للسكن<sup>1</sup>

ب- ديوان الترقية والتسيير العقاري: وهي مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري وهذا ما نصت عليه المادة 01 من المرسوم 91-147<sup>2</sup> وتتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي وتخضع للقانون التجاري حسب المادة 02 من المرسوم ذاته (91-147).

من حيث القيد في السجل التجاري وحرية الإثبات وشهر الإفلاس ويمارس نشاطها في كامل التراب الوطني.

ج- الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره: (AADL) تم استحداثها بموجب المرسوم رقم 91-148<sup>3</sup> كمؤسسة وطنية عمومية ذات طابع تجاري صناعي حيث تخضع في علاقاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري طبقا للمادة 05 من نفس المرسوم وتكمن مهامها بموجب المادة 02 منه إلى إنجاز عمليات الترقية العقارية وإنجاز السكنات والقضاء على البنايات العشوائية وإنشاء مدن جديدة وتجديد ترميم الأنسجة العمرانية القديمة وغيرها من المهام .

د- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (ENPI):

و سنتطرق إليها لاحقا بالتفصيل و قد تم الإشارة إليها فقط ضمن أصناف المرقى العقاري العام.

<sup>1</sup> - أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 11-04 ، مذكرة ماجستير ، تخصص قانون العقود ،

كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، ص33.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12/05/1991 ، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية العقارية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات ذلك وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية العدد 25، الصادرة بتاريخ 25 ماي 1991.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91-148 مؤرخ في 12/05/1991 ، والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية العدد25، الصادرة بتاريخ 25 ماي 1991.

## هـ- المرقى العقاري الخاص:

وقد تم استحداثه بموجب الأمر 76-92<sup>1</sup> والمتعلق بتنظيم التعاون العقاري في صورة تعاونيات عقارية وهي عبارة عن شركات مدنية هدفها الأساسي الحصول على ملكية السكن العائلي وهذا حسب المادة 02 من هذا المرسوم. وجاء القانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية وأعتبر مرقيا عقاريا سواء شخص طبيعي أو معنوي الذي يساهم في انجاز وتحديد الأملاك العقارية الموجهة للبيع وللإيجار أو لتلبية حاجاته الخاصة.

## الفرع الثاني: الجهة القائمة على انجاز السكن الترقوي:

بعد حل الديوان الوطني للسكن العائلي، بمقتضى المرسوم رقم 84-177، المؤرخ في 21 جويلية 1984، المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أعماله وأملكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه<sup>(2)</sup> تم استحداث ترقية السكن العائلي EPLF خلفا له، في إطار تطبيق المرسوم رقم 83-201 المؤرخ في 19 مارس 1983<sup>(3)</sup> المحدد لشروط تأسيس وتنظيم وتسيير المؤسسات العمومية المحلية، وعلى هذا الأساس اعتبرت مؤسسة ترقية السكن العائلي مؤسسة محلية تنشأ على مستوى الولاية في صورة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي<sup>(4)</sup> وكلفت بإنجاز سكنات توجه للحصول على الملكية في ظل الأمر رقم 86-07، باعتبارها مرقى عقاري عمومي.

ثم جاء بعد ذلك قانون المالية لسنة 1993<sup>(5)</sup> في مادته 108 فقرة 01 التي نصت على أنه: "تعتبر المؤسسات العمومية المحلية ملكا للدولة وعلى إثر ذلك تطبق عليها جميع الأحكام القانونية والتنظيمية التي تحكم المؤسسات العمومية كما هو معرف

<sup>1</sup> - الأمر رقم 76-92 مؤرخ في 23/10/1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري الجريدة الرسمية العدد 12.

<sup>2</sup> - المرسوم رقم 84-177، المؤرخ في 21 جويلية 1984، المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي و تحويل أعماله و أملاكه و حقوقه و التزاماته و مستخدميه .الجريدة الرسمية رقم 15، الصادرة بتاريخ 24 جوان 1984.

<sup>3</sup> - نصيرة ربيع، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2005-2006، ص 25.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 01 من المرسوم رقم 84-177، المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي و تحويل أعماله و أملاكه و حقوقه

و التزاماته و مستخدميه، المرسوم نفسه.

<sup>5</sup> - مرسوم تشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 جانفي 1993 يتضمن قانون المالية 1993، الجريدة الرسمية رقم 04، الصادرة بتاريخ 20 جانفي 1993.

بموجب المواد 02 إلى 04 من القانون رقم 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية..."، وعلى هذا الأساس تم تحويل ملكية مؤسسة ترقية السكن العائلي للدولة، وأصبحت عبارة على مؤسسات عمومية اقتصادية، تابعة لصناديق المساهمة المحلية (1)

تختص هذه المؤسسة ب:

1- اقتناء أراضي الوعاء بغرض الشروع في أي عملية بناء، من شأنها المساهمة في تمويل وإنجاز مجموعات عقارية مثل عقارات للسكن الجماعي أو الفردي، أو المحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري.

2- اقتناء أراضي الوعاء، بغرض إنجاز برامج تخصيص مجهزة بالمنافع العامة وتخصيص قطع للبيع، إضافة إلى اقتنائها قصد إعادة تأهيلها وهيكلتها، على أن تكون مخصصة للبيع، ناهيك عن تسيير مجموعات عقارية، وتقديم الاستشارة والمساعدة في الميدان.

3- تسيير الأملاك العقارية وذلك بصفة مباشرة، سواء لصالحها أو لصالح الغير. تم بعد ذلك حل مؤسسة ترقية السكن العائلي، بعد أن سجلت عدة اختلالات في أدائها(2) لتحل محلها المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI ، التي أنشأت من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة ، حيث أصبحت تأخذ على عاتقها، عمليات إنجاز السكن للفئات الاجتماعية التي لا تتوفر فيهم شروط الاستفادة من الصيغ السكنية الأخرى الموجهة للتملك، والمتمثلة في صيغة البيع بالإيجار وصيغة السكن الترقوي .

وستتعرف أيضا على المؤسسة الوطنية للترقية العقارية على مستوى ولاية تبسة.

**أولا : نشأة ترقية السكن العائلي (المؤسسة الوطنية للترقية العقارية تبسة):**

بموجب القرار الوزاري المشترك رقم 1262 بتاريخ 13/05/1986 أنشأت مؤسسة ترقية السكن العائلي تبسة (سابقا) حيث تم تطبيق هذا القانون من 07 جويلية 1986 تحصلت المؤسسة على مقر إداري وذلك في جانفي 1997 حيث أن هذا المقرر هو

<sup>1</sup> - أنظر نصيرة ربيع، تمويل الترقية العقارية العمومية، المرجع السابق، ص 25.

<sup>2</sup> - حياة أومحمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 11-04 ، المرجع السابق ، ص 40.

عبارة عن 03 سكنات تم تهيئتها إلى مكاتب كائنة بحي 580 سكن بالمنطقة الحضرية الجديدة رقم 01 مقابل نزل المالية في الشارع الجديد تبسة.

حيث كانت تابعة للولاية سنة 1986 إلى سنة 1997، وبعد ذلك أصبحت المؤسسة مستقلة عن الولاية منذ إصدار الدولة قانون يمنح الاستقلالية للمؤسسات، وفي سنة 1997 أصبحت تابعة للشركة القابضة الجهوية شرق - غرب - جنوب - (HOLDING). بقرار مجلس مساهمات الدولة بسنة 2009، الخاص بإعادة تنظيم مؤسسات ترقية السكن العائلي والتعليم رقم ن/173 المؤرخة في افريل 2008 الصادرة عن رئيس مجلس الإدارة لمؤسسة ترقية السكن العائلي مشروع الدمج وملحقته الذي وقعته شركة تسيير المساهمات وشركة تسيير المساهمات للوسط بتاريخ 24 ماي 2009 قدمت مؤسسة ترقية السكن العائلي تبسة لكل أصولها وخصومها المكونة لأموالها الذاتية بمفعول يسري رجوعا ابتداء من تاريخ 01 ماي 2009 للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية بعنوان دمجها في هذه الأخيرة عن طريق استيعاب وصادقت على جميع أحكام مشاريع الاندماج والتي أمضتها الأطراف.

أما الوضعية القانونية للمؤسسة فهي شركة تعد شركة ذات شخص واحد بمسؤولية محدودة برأس مال اجتماعي قدره 1.000.000.000.00 دج أي 100 مليار سنتيم ويعتبر القرض الشعبي الجزائري هو الممول الوحيد للمؤسسة حاليا<sup>1</sup>

والمؤسسة الوطنية للترقية العقارية هي مؤسسة عمومية اقتصادية ذات طابع تجاري وصناعي تختص في النشاط العقاري وهذا من أجل تقديم خدمات في الترقية العقارية والمساهمة في التنمية الاقتصادية وهذا عن طريق المشاركة في إنجاز السكن (سكنات جماعية - سكنات نصف جماعية- سكنات فردية- فيلات) ومن خلال البرامج السكنية المحددة من طرف الدولة (سكنات اجتماعية-LSP-سكنات ترقية مدعمة LPA سكنات ترقية عمومية LPP-سكنات فردية LI)<sup>2</sup> يقع المقر الاجتماعي للمؤسسة في المنطقة الحضرية الجديدة رقم واحد تبسة.

<sup>1</sup> - الموقع الإلكتروني <http://www.enpi.dz> ، الموقع الرسمي للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية، تاريخ التصفح 23 مارس 2022.  
<sup>2</sup> - الموقع الإلكتروني <http://www.enpi.dz> ، الموقع الرسمي للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية، تاريخ التصفح 23 مارس 2022.

## ثانيا : الهيكل التنظيمي للمؤسسة وأهميته

أ- الهيكل التنظيمي للمؤسسة على مستوى ولاية بتبسة: وهو البناء والإطار الذي يحدد التركيب الداخلي للمؤسسة ، أي يوضح الوحدات الإدارية الأساسية والوحدات الإدارية الفرعية التي تهتم بتأدية مختلف الأنشطة لتحقيق الأهداف المسطرة، فالهيكل التنظيمي هو شكل يوضح مختلف الإدارات والأقسام والوحدات وتوزيع المهام والمسؤوليات في المؤسسة بالإضافة إلى مراكز السلطة والعلاقات الرسمية بين الإدارة والخلايا المختلفة<sup>1</sup>

ب- أهميته : من خلال الهيكل التنظيمي يتم تقسيم الوظائف والمسؤوليات والمهام في التنظيم وكذا تقييم العمل التقني، وبالتالي تحليل الوظائف المختلفة في المؤسسة ووضع الأشخاص المناسبين في المناصب المالية من أجل تنفيذ إستراتيجية المؤسسة المرتبطة بأهدافها وبالتالي يمكن تلخيص أهداف وأهمية الهيكل التنظيمي بالنسبة للمؤسسة في النقاط الآتية:

- تقسيم العمل والمسؤوليات والسلطات في المؤسسة .
- تنفيذ استراتيجية وبرامج المؤسسة للوصول للأهداف المسطرة بأقل تكلفة.
- الوصول إلى توازن أمثل بين السياسات وأهداف المؤسسة من جهة والتكاليف الاقتصادية والوسائل المتاحة من جهة أخرى.

<sup>1</sup> - انظر الملحق رقم 07.

## المبحث الثاني: التمييز بين السكن الترقوي العمومي وغيره من الصيغ المشابهة

### المطلب الاول: السكن الترقوي المدعم

ظهرت تسمية السكن الترقوي تزامنا مع صدور المرسوم 86-07، المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، حيث يتميز هذا النوع من السكنات، بارتفاع اسعارها نتيجة لارتفاع تكاليف انجازها، بإعتبار ان هذا النمط السكني ذو طابع اجتماعي ولا يستفيد من دعم الدولة، وانما يتكفل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويله عن طريق موارده الخاصة بصفة مطلقة، كما يوجه هذا السكن عادة الى الطبقة الاجتماعية الميسورة ماديا<sup>1</sup> وهو ما جعل المشرع يضيف عبارة "المدعم" بالنسبة للصيغ السكنية الحالية - صيغة السكن الترقوي المدعم - حتى يفهم الجمهور، ان هذه الصيغ ذات طابع اجتماعي وتستفيد من دعم الدولة.

### الفرع الاول: تعريف السكن الترقوي المدعم

لقد تم تعريف السكن الترقوي المدعم في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 18-06، في 20 جانفي 2018، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 10-235 اعلاه، حيث نصت على انه: "السكن الترقوي المدعم سكن جديد ينجزه مرقي عقاري معتمد، جماعي او فردي في شكل مجمع، موجه للطلابين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة، التي تمنح في اطار احكام هذا المرسوم. لا يمكن انجاز السكن الفردي في شكل مجمع الا في مناطق بولايات الجنوب والهضاب العليا، كما هي محددة من الوزير المكلف بالسكن. يخضع انجاز السكن الترقوي المدعم لخصائص تقنية تحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن.

تحدد الشروط والكيفيات لمالية وكذا آليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم بموجب قرار مشترك بين وزير المالية والوزير المكلف بالسكن."

<sup>1</sup> - ابتسام حوشين، السياسة السكنية في الجزائر، مقارنة بحالتى تونس والمغرب، المرجع السابق ص 89 - 90.

وبالرجوع الى نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم:10-235، التي تنص على انه: " يمكن المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة في اطار احكام هذا المرسوم، والاستفادة ايضا من تخفيض نسبة الفائدة الممنوحة من البنوك او مؤسسات القرض، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 10-78 المؤرخ في: 10 مارس 2010...".  
وباستقراء نص المادة: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-235 والتي جاء فيها ما يلي  
« لا يمكن للشخص ان يطلب المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة اذا كان:

- يملك عقار ذا استعمال سكني ملكية تامة.
- يملك قطعة ارضية صالحة للبناء الا اذا كانت هذه القطعة لبناء سكن موضوع المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة في اطار السكن الريفي.
- استفاد من سكن عمومي ايجاري او سكن تم اقتنائه في اطار البيع بالإيجار او سكن اجتماعي تساهمي او اعانة عمومية في اطار اقتناء او بناء او تهيئة سكن.
- وفي حالة ما اذا كان الطالب مستأجر لسكن عمومي ايجاري فإنه لا يمكنه الاستفادة من المساعدة المباشرة الا بشرط ارجاع سكنه خاليا الى الهيئة المؤجرة.  
كما تخص هذه الشروط زوج الطالب»<sup>1</sup>

وكل ما تم ذكره في صلب المادة يعد شرطا اساسيا للاستفادة من السكن الترقوي المدعم.

وتدفع اقساط السكن الترقوي العمومي موازاة مع نسبة تقدم الاشغال وهو عكس صيغة البيع بالإيجار وتكون اقساطه على مدة 25 سنة<sup>2</sup> في صورة بدل ايجار عن مدة الانتفاع بالسكن.

وقد جاء النص عاما فيما يخص الجهة القائمة على انجاز السكن الترقوي المدعم اي لم يحدد جهة معينة بذاتها تسند اليها هذه المهمة ولكن اكتفى بالقول ان هذا النمط

<sup>1</sup> - انظر المادة 04 من المرسوم، 10-235 ، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي او بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، جريدة رسمية رقم 58 الصادرة بتاريخ 07 اكتوبر 2010 المعدل والمتتم.

<sup>2</sup> - زكرياء شيخ محمد، التزامات المتعهد بالترقية العقارية في عقد البيع بالإيجار ، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد الثالث، العدد الخامس، جامعة مستغانم، جوان 2015، ص:109.

من السكن يتولى انجازه مرقي عقاري<sup>1</sup> مستوفي الشروط المنصوص عليها في القانون 04-11 المؤرخ في: 17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية اي ان النص لم يشترط ان يكون هذا المرقي العقاري من اشخاص القانون العام و الخاص، وانما نلاحظ انه في ظل هذه الصيغة بالذات فتح المجال امام المبادرة الخاصة على عكس ما فعل في الصيغ الاخرى.

من هنا يتضح ان السكن الترقوي المدعم، هو ذلك النوع من السكن الموجه لذوي الدخل المتوسط، يتم تمويل عملية اقتنائه عن طيق تركيب مالي ، يتكون من المساهمة الشخصية لطالب السكن، بالإضافة الى القرض البنكي بنسبة فائدة مدعمة، هذا من ناحية، ومن ناحية اخرى مساعدة مباشرة يتحصل عليها من قبل القرض البنكي بنسبة فائدة مدعمة، هذا من ناحية، ومن ناحية اخرى مساعدة مباشرة يتحصل عليها من قبل الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن.

### الفرع الثاني: خصائص السكن الترقوي المدعم

تتمثل اهم الخصائص المميزة لصيغة السكن الترقوي المدعم في ما يلي:

#### 1- صيغة السكن الترقوي المدعم امتداد لصيغة السكن الاجتماعي التساهمي:

لقد اتجهت السياسة الاسكانية للدولة بعد الاصلاحات الاقتصادية، وتحديدًا ضمن استراتيجية 1995-2000<sup>2</sup> الى تبني صيغة اسكانية ذات طابع اجتماعي تملكي، تم توجيهها الى الفئة الاجتماعية متوسطة الدخل، سميت بصيغة السكن الاجتماعي التساهمي.

ظهرت صيغة السكن التساهمي التي تجمع بين امكانية تملك مسكن بمشاركة من القطاع الخاص فيما يخص عملية التشييد<sup>3</sup> موازاة مع انسحاب الدولة التدريجي من عملية انجاز السكن، وذلك بعد فتح المجال امام المبادرة الخاصة، التي تجسد فعليًا

<sup>1</sup> - انظر المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في، 14 مارس 2018 الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا اليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم بالجريدة الرسمية رقم: 23 الصادرة بتاريخ: 22 افريل 2018.

<sup>2</sup> - حاوشي ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر، مقارنة بحالتى تونس والمغرب، المرجع السابق، ص: 94-95.

<sup>3</sup> - لمياء بلجمر، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية علوم الارض الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية: 2005-2006، ص: 08.

بموجب المرسوم التشريعي رقم: 93-03، المؤرخ في: 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، حيث نصت المادة:07 منه على انه: " يمكن ان ترشح لمساعدة الدولة حسب الاشكال والشروط القانونية المعمول بها او التي ستحدد نشاط الترقية العقارية التي تستهدف انجاز مساكن ذات طابع اجتماعي مخصصة للبيع او الايجار".

لقد سمي السكن محل هذه الصيغة بالسكن التساهمي، نظرا لمساهمة ثلاث اطراف في تمويل عملية انجازه<sup>1</sup> حيث يساهم المستفيد بدفع مبلغ مالي يمثل نسبة 20% او 30% من قيمة المسكن، وتساهم الدولة بتقديم مساعدة مالية للمستفيد، لا يكون ملزم بإرجاعها من اجل اقتناء هذا النوع من السكن وفقا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 94-308، المؤرخ في 04 اكتوبر 1994، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن بالإضافة الى مساهمة البنوك بمنح قرض عقاري للمستفيد، لتكملة ما تبقى من ثمن المسكن، في حالة عدم توفره على الامكانيات المادية.

قام المشرع باستبدال تسمية السكن الاجتماعي التساهمي، بتسمية السكن الترقوي المدعم سنة 2010، بصدور المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المعدل والمتمم، ولعل المشرع اطلق هذه التسمية على اساس ان هذا النمط السكني يقوم على انجازه مرقي عقاري، بالإضافة الى استفادته من الدعم المالي للدولة.

## 2- صيغة السكن الترقوي المدعم موجه للطبقة الاجتماعية المتوسطة:

بالرجوع الى نص المادة 02 والمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008، الذي يحدد قواعد منح السكن الايجاري العمومي، بالرجوع الى نص المادة 03 المعدلة<sup>2</sup> من المرسوم التنفيذي 10-235، المعدل والمتمم، نستنتج ان المشرع قد اعتمد على قيمة دخل الفرد، وجعله كمييار للتمييز بين ما اذا الشخص ينتمي الى الطبقة المعوزة او المتوسطة من المجتمع او الى تلك الميسورة.

وعليه يصنف الشخص ضمن الطبقة المعوزة اذا كان لا يتجاوز 24.000 دج ويصنف ضمن الطبقة المتوسطة اذا كان دخله الشهري اكثر من 24.000 دج واول او يساوي 10.8000 دج، وما زاد على ذلك فهو يصنف ضمن الطبقة الميسورة، وعليه

<sup>1</sup> - حاوشي ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر، مقارنة بحالتى تونس والمغرب، المرجع السابق، ص: 99.

<sup>2</sup> - انظر نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي او بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة ، المعدل والمتمم، السالف ذكره.

نجد ان صيغة السكن الترقوي المدعم موجهة الى الافراد من الطبقة الاجتماعية المتوسطة.

### 3- صيغة السكن الترقوي المدعم تستفيد من الدعم المالي للدولة:

نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 على انه: " تحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة بالاستناد الى مداخيل الطالبين كما يلي:  
بالنسبة للسكن الترقوي المدعم:

✓ 700.000 دج اذا كان الدخل اقل من 04 مرات الاجر الوطني الادنى المضمون او يساويها.

✓ 400.000 دج اذا كان الدخل يتجاوز اربع مرات الاجر الوطني الادنى المضمون واقل من ست مرات الاجر الادنى المضمون او يساويها...."

نستنتج من نص المادة اعلاه ان قيمة المساعدة المالية تختلف باختلاف دخل الفرد، حيث تقدر قيمة المساعدة بـ 700.000 دج في حالة ما اذا كان دخل الفرد اقل او يساوي 72.000 دج، اما اذا دخله يفوق قيمة 72.000 دج او يساوي 10.800 دج ففي هذه الحالة يقدر مبلغ المساهمة المالية بـ 400.000 دج<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: صيغة البيع بالإيجار

لقد تبنت الدولة صيغة البيع بالإيجار ، في اطار سياستها السكنية المنتهجة بعد الاصلاحات الاقتصادية الجديدة التي باشرتها الدولة<sup>2</sup> ضمن استراتيجية 2001-2004 ولد درج الكثير على تسميتها بصيغة سكنات "عدل"، ارتباطا بالجهة القائمة على انجاز وتسيير السكنات محل هذه الصيغة.

ان لهذه الصيغة السكنية ذات التركيبة العقدية المزدوجة - عقد ايجار وعقد بيع - العديد من الميزات، كونها تمكن كل مواطن ليس باستطاعته شراء مسكن بدفع ثمنه مرة واحدة، من الحصول على هذا المبتغى مع امكانية تسديد ثمنه على دفعات، خلال فترة محددة من الايجار، بحث اذا وفي المستفيد بجميع الاقساط التي تشكل في مجموعها ثمن

<sup>1</sup> - نبيل دريس ، السياسة السكنية في الجزائر بين الاهداف والصيغ السكنية المعتمدة، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 06، العدد 02، جامعة البليدة 02، جوان 2017 ، ص 631.

<sup>2</sup> - نبيل دريس، المرجع نفسه، ص 633.

المسكن محل الصيغة، خلال مدة الايجار المتفق عليها، تنتقل اليه ملكية هذا الاخير ويصبح ملكا له.

## الفرع الاول: مفهوم صيغة البيع بالإيجار

### اولا: تعريف صيغة البيع بالإيجار :

عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المؤرخ في 23 افريل 2001، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية، او مصادر بنكية او اي تمويلات اخرى في اطار البيع بالإيجار<sup>1</sup> المعدل والمتمم، صيغة البيع بالإيجار على انها : " البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مساكن بعد اقرار شرائها بملكية تامة بعد انقضاء مدة الايجار المحددة في اطار عقد مكتوب".

نلاحظ من خلال التعريف اعلاه، ان المشرع عندما اكتفى باستعمال كلمة "صيغة"، تكون بذلك في اضى غموضها على هذا التعريف من ناحية، كما يكون قد فتح المجال لتأويل المقصود من هذا المصطلح من ناحية اخرى، فقد يتباين تفسيره عند البعض، من حيث اعتبار البيع بالإيجار صيغة سكنية جديدة تمت اضافتها الى مجموع الصيغ الموجودة، ام صيغة عقدية يتم بموجبها الحصول على سكن، خاصتا وان الالة القانونية التي يتم بموجبها اقتناء السكنات محل هذه الصيغة السكنية، تأخذ نفس تسمية الصيغة، وتتمثل في عقد البيع بالإيجار ، كما نتبين من هذا التعريف، اشتمال صيغة البيع بالإيجار على مرحلتين، مرحلة من الانتفاع المسبق بالمسكن بعنوان الايجار، ثم تليها مرحلة انتقال الملكية بعد انقضاء مدة الايجار المحدد في العقد.

الا ان المشرع قام بعد ذلك بتدارك الوضع، وتم توضيح ما سبق بيانه، حيث صرح واكد في نفس الوقت، على ان السكنات بعنوان البيع بالإيجار ، عبارة على صيغة سكنية جديدة، حدد اطارها القانوني بالمرسوم التنفيذي رقم 10-105 المعدل والمتمم وذلك من خلال نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-06، المؤرخ في 20

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 01-105، المتعلق بشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة السالف الذكر.

جانف 2018<sup>1</sup> المعدل للمادة 02 من المرسوم 10-235، المؤرخ في 05 اكتوبر 2010، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة، لاقتناء سكن جماعي او بناء سكن ريفي، ومستويات دخل طالبي هذه السكنات، وكذا كفيات منح هذه المساعدة، حيث نصت في الفقرة 03 على انه: " لسكن الموجه للبيع بالإيجار هو سكن جديد ينجز في اطار احكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 افريل 2001 الذي يحدد شروط وفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية او مصادر بنكية او اي تمويلات اخرى في اطار البيع بالإيجار المعدل والمتمم".

لقد استعمل المشرع مصطلح البيع بالإيجار لأول مرة سنة 1997، ضمن المرسوم التنفيذي رقم 97-35<sup>2</sup> المؤرخ في 14 جانفي 1997، الذي يحدد شروط وفيات بيع الاملاك ذات الاستعمال السكني وبيعها بالإيجار وشروط بيع الاملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها، التي انجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري، بتمويل قابل لتسديد من حسابات الخزينة العامة او بتمويل مضمون منها، والمسلمة بعد شهر اكتوبر من سنة 1992، ومن هنا قد يطرح التساؤل حول الفرق بين البيع بالإيجار الذي جاء ضمن المرسوم سالف الذكر والبيع بالإيجار الذي تناوله المشرع ضمن المرسوم 01-105 المعدل والمتمم.

تجدر الاشارة في هذا الصدد الى ان البيع بالإيجار المنضم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل والمتمم يعتبر صيغة سكنية، كما تم توضيحه، اما بالنسبة للبيع بالإيجار الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 97-35 ما هو الا صيغة عقدية جاءت ضمن صيغ عقدية اخرى، حيث تدخل في اطار التنازل عن املاك الدولة، كونها تمكن كل شاغل لمسكن عن طريق عقد ايجار تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري، من اختيار هذه الصيغة العقدية عن طريق تقديم طلب بذلك، فاذا تم قبول الطلب يلغى عقد الايجار ويتم استبداله بعقد بيع بالإيجار ، تبعا للتنظيم المعمول به.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 18-06 المؤرخ في 20 جانفي 2018 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 10-235 ، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي او بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية رقم 02، الصادر بتاريخ 21 جانفي 2018.

<sup>2</sup> - مرسوم تنفيذي 97-35 المؤرخ في 14 جانفي 1997 يحدد شروط وفيات بيع الاملاك ذات الاستعمال السكني وبيعها بالإيجار وشروط بيع الاملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي انجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة او بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر اكتوبر 1992، الجريدة الرسمية رقم 04، الصادرة بتاريخ 15 جانفي 1997.

## ثانيا: الجهة القائمة على انجاز و تسيير السكنات محل صيغة البيع الايجار

تتمثل الجهة القائمة على عملية انجاز و تسيير السكنات محل صيغة البيع بالإيجار، في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، وسنتعرض في الاتي الى مفهومها وتحديد مهامها.

### أ- مفهوم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره:

تقوم على انجاز المحلات السكنية في اطار صيغة البيع بالإيجار ، لوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، المعروفة بوكالة " عدل" وهذا نسبة الى مختصر تسمية الوكالة باللغة الفرنسية ( AADL: agence de l'amélioration et du développement du logement ).

تعتبر الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وهو ما قضت به المادة الاولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن احداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره<sup>1</sup> والتي جاء في صلب المادة رقم 01: « تنشأ في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وفقا للتشريع المعمول به، وكالة لتحسين السكن وتطويره وتدعى في صلب النص " الوكالة " ».

كما تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، وذلك طبقا لما جاء في نص المادة 05 فقرة 01<sup>2</sup> من نفس المرسوم " تعد الوكالة تاجرة في علاقاتها مع الغير " اي ان الوكالة لديها صفة التاجر.

### ب- المهام المنوطة بالوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

باستقراء نص المادة 02 من المرسوم رقم 91-148 التي تقضي بانه: " يتمثل هدف الوكالة على مجموع التراب الوطني فيما يلي:

- ✓ ترويج السوق العقاري وتطويره.
- ✓ تأطير الاعمال الاتية وتنشيطها.
- ✓ القضاء على السكن غير الصحي.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن احداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، السالف ذكره.

<sup>2</sup> - انظر المادة 05، المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن احداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، السالف ذكره

✓ تحديث الانسجة القديمة واصلاحها.

✓ تغيير البنية الحضرية.

✓ انشاء مدن جديدة.

✓ اعداد اساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عملها وتعميمها قصد تطويرها.

✓ تصور الاعلام ونشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الاسواق العقارية

(المقاولين، المواطنين، المؤسسات المالية، السلطة العمومية المحلية، منتجي مواد

البناء، مكاتب الدراسات، مؤسسات الانجاز، مسيري العمارات والجمعيات...).

وبإسقاط مضمون نص المادة 02 اعلاه، على نصوص المواد 15،14،16 من

القانون رقم 11-04، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، نجد ان الوكالة

الوطنية لتحسين السكن وتطويره، عبارة على مؤسسة عمومية تنشط في مجال الترقية

العقارية<sup>1</sup> في صورة مقي عقاري عمومي، وهو ما وضحه المقرر الوزاري رقم 08 المؤرخ

في 01 يوليو 2001 الصادر عن وزارة السكن، المتضمن تعيين الوكالة الوطنية لتحسين

السكن وتطويره كمركبي عقاري مكلف بإنجاز واقتناء برامج المساكن في اطار البيع

بالإيجار<sup>2</sup>

وعليه تتولى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، عملية انجاز سكنات محل

صيغة البيع بالإيجار ، ودراسة ومتابعة اشغال الانجاز، وكذا تلقي طلبات الاستفادة

ودراستها، وابرام العقود مع المستفيدين والتكفل بشؤون الملكية المشتركة<sup>3</sup>

**الفرع الثاني: شروط الاستفادة وخصائص السكن في اطار البيع بالإيجار .**

**اولا: شروط الاستفادة من سكن في اطار البيع بالإيجار .**

لقد تم تحديد شروط الاستفادة من سكن في اطار البيع بالإيجار في الفصل

الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل والمتمم والمتمثلة في الاتي:

<sup>1</sup> - عربي باي يزد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2009-2010، ص 33-34.

<sup>2</sup> - مقرر وزاري غير منشور بالجريدة الرسمية.

<sup>3</sup> - طاوس زنوش، البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2010-2011، ص 60-61.

**1- الا يكون طالب الاستفادة من سكن في اطار البيع بالإيجار مالكا لعقار ذي استعمال سكني او متحصل على مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن او لشرائه:**

لقد نصت على هذا الشرط صراحة المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المعدل والمتمم بموجب المادة الاولى من المرسوم التنفيذي رقم 12-432<sup>1</sup> المؤرخ في 25 ديسمبر 2012، حيث يكون من حق كل شخص لم يملك او لا يملك سكن، ولم يتلقى مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن او لشرائه، ان يتقدم بطلب للاستفادة من سكن في اطار البيع بالإيجار .

كما نصت المادة 14 من نفس المرسوم التنفيذي، على امكانية حصول الشخص الذي يشغل سكن في اطار صيغة السكن الايجاري العمومي، ذي الطابع غير القابل للتنازل، على سكن في اطار صيغة البيع بالإيجار متى توافرت فيه الشروط المحددة قانونا شريطة ان يلتزم بإعادة السكن ذوا الايجار العمومي الى الهيئة المؤجرة المتمثلة في ديوان الترقية و التسيير العقاري، بمجرد استلامه للسكن محل البيع بالإيجار .

**2- ان يتراوح دخل الشخص الذي يطلب الاستفادة من سكن في اطار البيع بالإيجار بين مبلغ يفوق 24.000 دج ويساوي 06 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون:**

لقد ربط المشرع امر الاستفادة من سكن في اطار البيع بالإيجار بمعيار مالي يرتبط اساسا بمستوى مداخيل الشخص، حيث نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 01-105 المعدلة المذكورة آنفا على انه: "يتاح البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق اربعة وعشرين الف دج ويساوي ست مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون...".

بالاطلاع على المادة الاولى من المرسوم الرئاسي رقم: 21-137 المؤرخ في 07 افريل 2021 الذي يحدد الاجر الوطني الأدنى المضمون<sup>2</sup> نجد انه قد تم تحديد مبلغ 20.000 دج، وعلى هذا الاساس نستنتج ان المشرع قد حدد الحد الاقصى لراتب الاستفادة من سكن في اطار البيع بالإيجار على ان لا يتعدى مبلغ 80.000 دج.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 12-432 ، المؤرخ في 25 ديسمبر 2012، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 01-105 السالف الذكر، جريدة رسمية 71 الصادرة بتاريخ 26 ديسمبر 2012.

<sup>2</sup> - مرسوم رئاسي رقم 21-137 المؤرخ في 07 افريل 2021 ، الذي يحدد الاجر الوطني المضمون، جريدة رسمية رقم 28، الصادرة بتاريخ 14 افريل 2021.

3- ان لا يكون طالب الاستفادة من سكن في اطار البيع بالإيجار قد سبق له الاستفادة من سكن في اطار هذه الصيغة:

لقد نصت على هذا الشرط الفقرة 02 من المادة 06 المعدلة من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، حيث نصت على ما يلي: "... لا تتاح الاستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه بموجب احكام هذا المرسوم إلا مرة واحدة لذات الشخص".  
وعليه فان فرصة الحصول على سكن في اطار البيع بالإيجار ، تتاح لمرة واحدة فقط لذات الشخص، وهو ما يدل على نية المشرع في تحقيق العدالة الاجتماعية، بتوسيع نطاق الاستفادة من السكنات محل هذه الصيغة، اذا ما توفرت في الشخص المعني الشروط القانونية لإمكانية الاستفادة.

4- الا يتجاوز سن طالب الاستفادة من سكن في اطار البيع بالإيجار 70 سنة عند تاريخ حلول تسديد آخر قسط من ثمن السكن:

لقد تناولت هذا الشرط المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04-340<sup>1</sup> حيث نصت على انه: " يجب على المستفيد ان يسدد في كل الحالات وقبل ان يتجاوز عمره سبعين سنة مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن كما هو منصوص عليه في المادة 08 اعلاه".  
ونصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 01-105، المتعلقة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16-2079، المؤرخ في 02 نوفمبر 2016 على انه: " في جميع الحالات يجب ان يدفع المستفيد مبلغ ثمن المسكن بعد خصم مبلغ الدفعة الاولى على مدة لا تتجاوز خمسا وعشرين سنة"

باستقراء نصي المادتين اعلاه، نستنتج ان المشرع اراد بطريقة غير مباشرة تحديد حد اقصى لسن الاستفادة، وهو عدم تجاوز سن المستفيد يوم قبول طلبه خمس واربعين سنة (45 سنة)، ومادام انه سيدفع الاقساط المتبقية على فترة زمنية قدرها 25 سنة، فانه يوم تسديده لآخر قسط يكون قد بلغ حتما سن السبعين سنة.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 04-340 مؤرخ في 02 نوفمبر 2004 يعدل المرسوم التنفيذي 01-105 السالف الذكر، الجريدة الرسمية رقم 69، الصادرة بتاريخ 03 نوفمبر 2004.

5- ان يكون طالب الاستفادة من سكن في اطار البيع بالإيجار قادرا على تسديد  
الدفعة الاولى المقدرة بـ 25% من ثمن السكن:

تنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المعدلة بموجب المادة  
الاولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-328<sup>1</sup> المؤرخ في 22 ديسمبر 2015 على انه:"  
يجب على كل من يطلب شراء مسكن في اطار البيع بالإيجار ان يسدد دفعة اولى لا  
تقل عن 25% من ثمن المسكن...".

نفهم من نص المادة اعلاه، ان كل من يرغب في تقديم طلب للاستفادة من سكن  
في اطار البيع بالإيجار، يجب ان يكون مستعدا لدفع نسبة 25% من ثمن المسكن، كما  
نصت المادة اعلاه على الكيفيات الخاصة بتسديد هذه الدفعة.

### ثانيا: خصائص صيغة البيع بالإيجار

يمكن حصر اهم الخصائص المميزة لصيغة البيع بالإيجار في الاتي:

#### 1- صيغة البيع بالإيجار صيغة سكنية مستحدثة:

تعتبر صيغة البيع بالإيجار كما سبقه الاشارة صيغة سكنية مستحدثة، تجد اطارها  
القانوني ضمن المرسوم التنفيذي رقم 01-105 والمراسيم التنفيذية المعدلة له، الا ان  
الفكرة التي تقوم عليها هذه الصيغة ليست بحدیثة، حيث اننا نجد لها جذور تاريخية في  
نصوص قانونية سابقة والدليل على ذلك ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 73-82  
المؤرخ في 05 جوان 1973، المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة، من قبل الهيئات  
العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية<sup>2</sup> الذي حملت نصوصه  
تقريبا نفس الشروط والاجراءات الخاصة بعقد البيع بالإيجار، و اصطلح على التصرف  
القانوني الذي يتم بموجبه اكتساب السكنات موضوع هذا المرسوم، بالإيجار المُمَلَك<sup>3</sup>  
كما ان عملية التنازل علي املاك الدولة التي جاء بها القانون رقم 81-01  
المؤرخ في 07 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 15-328 المؤرخ في 22 ديسمبر 2015 يعدل المرسوم التنفيذي 01-105، الجريدة الرسمية رقم 68، الصادرة بتاريخ 27 ديسمبر 2015.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 73-82، المؤرخ في 05 جوان 1973، المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة، من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية، جريدة رسمية رقم 47، بتاريخ 12 جوان 1973.

<sup>3</sup> - طاووس زنوش، البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية، مرجع سابق، ص 02.

المهني او السكني او التجاري او الحرفي، التابعة للدولة والجماعات المحلية، ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية، اعتمدت تقريبا على نفس الفكرة، اذ سمحت لمستأجري الاملاك سابقة الذكر بتملك محلاتهم السكنية المستأجرة وفق صيغتنا التنازل، حيث تم التنازل على عدد كبير من الاملاك، خاصتا ما تعلق منها بالأماكن المعدة للسكن والمبنية في شكل عمارات ومن هنا نجد ان هذه العملية مكنت كل مواطن من امتلاك المسجد الذي يستأجره

## 2- صيغة البيع بالإيجار ذات التركيبة العقدية المزدوجة:

تعتبر صيغة البيع بالإيجار صيغة سكنية ذات تركيبة عقدية مزدوجة، وهو ما نلاحظه من خلال تسميتها، حيث تم الجمع بين عقدين مختلفين، من حيث الطبيعة والاحكام، الا وهما عقد البيع الناقل للملكية وعقد الايجار الذي يرد على الانتفاع بالشيء وهذا ان دل على شيء فإنه يدل على الحاجة الى مثل هذه المعاملة المركبة، التي كونت في مجملها صيغة سكنية، قصدت من خلالها الدولة التخفيف عن عبئ ازمة السكن.

## 3- صيغة البيع بالإيجار تمكن المستفيد من التملك على المدى الطويل:

يتم انتقال ملكية السكن محل البيع الى المستفيد بعد انقضاء مدة الايجار المحددة في العقد، التي يفترض ان يقوم المستفيد من خلالها بسداد جميع الاقساط التي تكون في مجموعها ثمن المسكن الذي يشغله، ولقد تم تحديد مدة الايجار بـ 25 سنة وفقا لما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16-279<sup>1</sup> المؤرخ في 02 نوفمبر 2016 المعدلة للمادة 08 من المرسوم 01-105 حيث قضت المادة بأنه: "في جميع الحالات يجب دفع المستفيد ثمن المسكن بعد خصم مبلغ الدفعة الاولى على مدى لا يتجاوز 25 سنة"

## 4- صيغة البيع بالإيجار تستفيد من الاعانة المباشرة التي تمنحها الدولة:

لقد نصت المادة 04 من القرار الوزاري المشترك 19 جويلية 2017، الذي يحدد عناصر حساب كلفة البناء و ثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار<sup>2</sup> الذي يحدد عناصر

<sup>1</sup> - انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16-279 المؤرخ في 02 نوفمبر 2016 المعدلة للمادة 08 من المرسوم 01-105، السالف الذكر، الجريدة الرسمية رقم 65، الصادرة بتاريخ 06 نوفمبر 2016.

<sup>2</sup> - انظر المادة 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 جويلية 2017 الذي يحدد عناصر حساب كلفة البناء و ثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار، الجريدة الرسمية رقم 25، الصادرة بتاريخ 26 سبتمبر 2017.

الفصل الأول:..... ماهية السكن الترقوي العمومي

حساب كلفة البناء وثمان المسكن الموجه للبيع بالإيجار، على انه " يستفيد المسكن الموجه للبيع بالإيجار من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة والمحددة بـ 700.000 دج لكل مستفيد من السكن".

وهو ما نصت عليه كذلك المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-06 السالف الذكر، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة، لاقتناء سكن جماعي او بناء سكن ريفي، ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة، حيث قضت بانه: " لتطبيق احكام هذا المرسوم يقصد بالسكن الجماعي او الفردي المنجز في شكل مجمع السكنات الاتية:  
...-

- السكن الموجه للبيع بالإيجار..."

#### 5- صيغة البيع بالإيجار ذات مصادر تمويل متنوعة:

بصدور المرسوم التنفيذي رقم 01-105، كانت السكنات التي تتجز في اطار البيع بالإيجار، يتم تمويلها عن طريق ميزانية الدولة او الجماعات المحلية، وهو ما نصت عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، وبعد صدور المرسوم التنفيذي 03-35 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 01-105 قام المشرع بتوسيع نطاق مصادر تمويل انجاز المشاريع السكنية التي تدخل في اطار البيع بالإيجار بعد ان كانت محصورة في ميزانية الدولة والجماعات المحلية لتصبح عملية تمويلها تتم عن طريق مصادر بنكية او اي تمويلات اخرى، وهو ما نصت عليه المادة 05<sup>1</sup> من المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 13 جانفي 2003 المعدلة لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 " تطبق هذه الاحكام على المساكن المنجزة بواسطة ميزانية الدولة والجماعات المحلية او بواسطة مصادر بنكية او اي تمويلات اخرى وفق لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفا" ولقد ساهم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في

<sup>1</sup> انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 03-35 المؤرخ في 13 جانفي 2003 المعدل لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 01-105 السالف الذكر، الجريدة الرسمية رقم 04 الصادرة بتاريخ 24 جانفي 2003.

عمليات تمويل انجاز المشاريع السكنية التي تدخل في اطار البيع بالإيجار<sup>1</sup> خاصة برنامج سكنات عدل 2002.

### المطلب الثالث: التمييز بين صيغة السكن الترقوي العمومي والصيغ السكنية الأخرى في اطار التملك

لقد تطرقنا فيما سبق الى التعريف بالصيغ المشابهة للسكن الترقوي العمومي في اطار التملك والمتمثلة في السكن الترقوي المدعم وكذلك صيغة البيع بالإيجار وهذا لمعرفة الفروقات وما يميز كل صيغة من خصائص تتفرد بها عن شبيهاتها، وسنتطرق في هذا المطلب الى التمييز بين صيغة السكن الترقوي العمومي وكل من الصيغتين المذكورتين.

#### اولا: من حيث طبيعة الاعانة الممنوحة من قبل الدولة:

يستفيد مقتني السكن في اطار صيغتي البيع بالإيجار والسكن الترقوي المدعم من الاعانة المباشرة للدولة، والتي تتمثل في المساعدات المالية التي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05 اكتوبر 2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة، لاقتناء سكن جماعي او بناء سكن ريفي، ومستويات دخل طالبي هذه السكنات، وكذا كفيات منح هذه المساعدة المعدل والمتمم، والتي يتكفل بمنحها الصندوق الوطني للسكن.

في حين لا يستفيد مقتني السكن الترقوي العمومي من الاعانة المباشرة للدولة، وانما تتمثل الاعانة الممنوحة المخصصة لهذه الصيغة في تخفيضات في نسبة الفائدة على القروض بنسبة 03 % في السنة بالإضافة الى تخفيضات في قيمة الاراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإقامة السكنات التابعة لهذه الصيغة، كما تتكفل ميزانية الدولة بأشغال الطرقات والشبكات المختلفة الاولية والثانوية<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة عنابة، السنة الجامعية 2004-2005، ص119-120.

<sup>2</sup> - انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 14-203 المعدل والمتمم، سالف الذكر.

### ثانيا- من حيث الفئات التي تستفيد من الصيغ السكنية في اطار التملك:

يوجه السكن الترقوي المدعم وكذا سكن البيع بالإيجار للفئات الاجتماعية متوسطة الدخل، والتي لا يفوق دخلها 120.000 دج، بينما يوجه السكن الترقوي العمومي للفئات الاجتماعية الميسورة، والتي يفوق دخلها 120.000 دج ويقل عن 600.000 دج اي ما يعادل 30 مرة من الدخل الوطني الأدنى المضمون، مع امكانية تدخل الاقارب من الدرجة الاولى او الثانية او حتى الثالثة لكفالة طالب السكن في اطار هذه الصيغة اذا قل دخله عن 120.000 دج.

كما ان كل من صيغتي البيع بالإيجار والسكن الترقوي المدعم تقتصر عن المواطنين الجزائريين المقيمين في الجزائر، على عكس صيغة السكن الترقوي العمومي التي تشمل كل من المواطنين الجزائريين المقيمين داخل الوطن او خارجه.

### ثالثا- من حيث المرفي العقاري القائم بالإنجاز:

يتكفل بإنجاز المشاريع السكنية في اطار البيع بالإيجار الوكالة الوطنية لتطوير السكن وتحسينه، بينما يقوم على انجاز السكن الترقوي المدعم مرقبين عقاريين عموميين او خواص، لا على التحديد.

اما بالنسبة للسكن الترقوي العمومي فيتمثل المرفي العقاري القائم على انجازه في المؤسسة الوطنية للترقية العقارية لا غير.

### رابعا- من حيث الآلية القانونية لاقتناء السكنات في اطار صيغ التملك:

يتم اقتناء السكن في اطار صيغة البيع بالإيجار عن طريق عقد البيع بالإيجار المبرم بين المتعهد بالترقية العقارية الممثل في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، والمستفيد المتوفر على الشروط المحددة قانونا، اما بالنسبة للسكن الترقوي المدعم فيتم اقتناء السكن فيه عن طريق عقد البيع على التصاميم، الذي يبرم بين المرفي العقاري المعني سواء كان عموميا او خاصا وبين المكتب المتوفر على الشروط المحددة قانونا.

اما بالنسبة لصيغة السكن الترقوي العمومي فتنتمثل الآلية القانونية لاقتنائه في عقود البيوع المحددة وفق القانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية وذلك بعد التعديل الذي مس المرسوم التنفيذي 14-203 وهو ما سوف نتطرق اليه لاحقا.

## خلاصة الفصل

تعتبر صيغة السكن الترقوي العمومي كما سبقه الإشارة صيغة سكنية مستحدثة خصصتها الدولة في اطار سياستها السكنية للقضاء على ازمة السكن وهي مشروع عقاري نو صالح عام وتعد صيغة اجتماعية لها ما يميزها عن غيرها من الصيغ الاخرى من مواصفات تقنية وقانونية.



# الفصل الثاني

## الآلية القانونية لاقتناء سكن

### ترقوي عمومي



## الفصل الثاني: الآلية القانونية لاقتناء سكن ترقوي عمومي.

سندرس من خلال هذا الفصل مراحل اقتناء سكن ترقوي عمومي، والتي تمر بمرحلتين، حيث تناولنا في المبحث الاول المرحلة الاجرائية التي تسبق مرحلة ابرام العقد، الذي يتم بموجبه اقتناء السكن محل الصيغة والمرحلة التعاقدية كآخر اجراءات للحصول على هذا السكن.

## المبحث الاول: المرحلة الاجرائية لاقتناء سكن ترقوي عمومي:

نستهل هذا المبحث بالتعرض الى اهم الشروط القانونية الواجب توفرها في المترشح للحصول على سكن ترقوي عمومي، سواء كان مقيم بالجزائر او من الجالية المتواجدة في الخارج، ثم نعرض على مختلف الاجراءات التي يجب اتباعها لإبرام العقد .

### المطلب الاول: شروط الاستفادة من السكن الترقوي العمومي

للاستفادة من السكن الترقوي العمومي لابد من توفر جملة من الشروط في المترشح حددتها المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 السابق الاشارة اليه، كما يجب ان يتوفر ملف الاككتاب على مجموعة من الوثائق الادارية، وهذا ما سنحاول التطرق اليه من خلال الفروع التالية:

### الفرع الاول: الشروط الواجب توفرها في المترشح لاقتناء سكن ترقوي عمومي

يشترك الاشخاص من المواطنين الجزائريين المقيمين وغير المقيمين بالوطن في الشرطين التاليين<sup>1</sup>

1- ألا يملكوا، او لم يسبق لهم ان تملكوا هم، او ازواجهم، ملكية تامة لعقار سكني، او قطعة ارض صالحة للبناء.

2- ألا يكونوا قد استفادوا هم، او ازواجهم، من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن او لشرائه.

يمكن لمستأجري السكن الايجاري العمومي، ان يتقدم بطلب الحصول على سكن في اطار صيغة السكن الترقوي العمومي، شرط تعهده بإرجاع السكن الى الهيئة المؤجرة، وفسخ عقد الاجار المبرم معها في حالة قبول طلبه، وذلك قبل تسليم مفاتيح السكن الترقوي العمومي<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المعدل والمتمم السالف الذكر .

<sup>2</sup> - انظر المادة 09 من القرار الوزاري المؤرخ في 26 سبتمبر 2015، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المسكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية رقم 63، الصادرة بتاريخ 29 نوفمبر 2015.

الفصل الثاني:.....الآلية القانونية لاقتناء سكن ترقوي عمومي

اما الشروط المختلف فيها فترتبط بالمداخل الخاصة بالفئتين:

- 1- المواطنون المقيمون بالجزائر: يجب ان تفوق مداخيل الشخص 120.000 دج وتقل عن 600.000 دج، بالنسبة للأشخاص غير المكفولين ماليا، اما بالنسبة المكفولين ماليا فيمكن ان نقل مداخيلهم عن 120.000 دج.
- 2- المواطنون المقيمون بالخارج: بالنسبة لهؤلاء يجب ان تفوق مداخيلهم 600.000 دج.

### الفرع الثاني: ملف الاككتاب لسكن ترقوي عمومي وجهات الايداع

يختلف تكوين ملف طلب الاككتاب في اطار الحصول على سكن ترقوي عمومي بين المواطنين المقيمين بالجزائر والمقيمين بالخارج، كما تختلف طرق ايداع الملفات ووجهتها كالتالي:

1- ملف الاككتاب : نميز بين نوعين مكن الفئات لطالبي السكن الترقوي العمومي

أ - ملف الاككتاب الخاص بالجزائريين المتواجدين بالجزائر<sup>1</sup>:

- ✓ طلب شراء السكن الترقوي العمومي مصادق عليه يسلم من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.
- ✓ نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية.
- ✓ مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12 صالحة للاستعمال.
- ✓ شهادة عائلية للحالة المدنية.
- ✓ شهادة اقامة.
- ✓ شهادة عمل بالنسبة للإجراء، او شهادة تثبت مزاوله مهنة لغير الاجراء.
- ✓ الكشف السنوي للأجور بالنسبة للإجراء، او التصريح بالدخل C20، بالنسبة لغير الاجراء، يحدد نمودجه المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.
- ✓ تصريح شرفي موقع من قبل الطالب ومصادق عليه من طرف مصالح المجلس الشعبي البلدي، يقر فيه المترشح انه لم يستفد هو او زوجه من سكن عمومي، او قطعة ارض، او مساعدة مالية من الدولة لاقتناء سكن، او للبناء الذاتي.

<sup>1</sup> - انظر موقع وزارة السكن والعمران والمدينة <http://www.mhuv.gov.dz>، تاريخ التصفح 2022/04/15.

الفصل الثاني:.....الآلية القانونية لاقتناء سكن ترقوي عمومي

كما ان المؤسسة الوطنية للترقية العقارية اضافت من خلال موقعها الرسمي تصريحان منفردان للزوجين، يتعهدان من خلاله بعدم الاستفادة من اي مساعدة مالية من الدولة لغرض السكن. وكذلك ما يسمى باتفاقية الاكتتاب والتي تحوي اثنا عشرة مادة كما يجب قراءتها بتمعن والمصادقة عليها<sup>1</sup> ويتم التسجيل الاولي الكترونيا ،ويسلم وصل ايداع للمترشحين يتضمن رقم التسجيل حسب الترتيب الزمني للايداع وكلمة المرور لمتابعة نتيجة طلب المكتتب و ملفه حتى بعد القبول الى غاية تحصله على السكن محل الصيغة.

تودع ملفات الاكتتاب من طرف المترشحين ،لدى الهياكل الجهوية التابعة للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية ،او لدى الوكالة الوطنية لتطوير السكن و تحسينه عندما تكون المؤسسة الوطنية للترقية العقارية غير ممثلة ،او على مستوى المديرية الولائية للسكن ،في الولايات التي تكون فيها المؤسسة الوطنية للترقية العقارية و كذا الوكالة الوطنية لتطوير السكن و تحسينه غير ممثلة كذلك<sup>2</sup>

**ب- ملف الاكتتاب الخاص بالجزائريين المتواجدين بالخارج<sup>3</sup> حيث يتكون من مجموعة الوثائق التالية :**

- ✓ طلب شراء سكن ترقوي مصادق عليه تسلمه المؤسسة الوطنية للترقية العقارية .
- ✓ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية .
- ✓ شهادة اقامة بالخارج تسلم من طرف مصالح القنصلية .
- ✓ تصريح شرفي موقع من طرف الطالب ، و مصادق عليه من طرف مصالح القنصلية يقر فيه المترشح للشراء بعدم استفادته هو او زوجه من سكن عمومي ، او من قطعة ارض او من مساعدة مالية من الدولة في اطار اقتناء سكن، او في اطار البناء الذاتي وفقا للنموذج المعد من المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.

<sup>1</sup> - انظر الموقع الالكتروني المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، <http://WWW.enpi.dz> ، تاريخ التصفح 17 افريل 2022.

<sup>2</sup> - انظر الموقع الالكتروني المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، <http://WWW.enpi.dz> ، تاريخ التصفح 17 افريل 2022.

<sup>3</sup> -انظر المذكرة الصادرة عن وزارة السكن و العمران و المدينة، بتاريخ ديسمبر 2017،على مستوى موقع وزارة السكن و العمران و المدينة، <http://WWW.mhuv.gov.dz> ، تاريخ التصفح 11 مارس 2022.

يتم التسجيل الاولي الكترونيا ،ويسلم وصل ايداع للمترشحين يتضمن رقم التسجيل حسب الترتيب الزمني للايداع ،وكلمة المرور لمتابعة نتيجة طلب المكتب و ملفه حتى بعد القبول الى غاية تحصله على السكن محل الصيغة .ثم يتم ايداع الملف لدى القنصليات المعنية.

### المطلب الثاني :اجراءات معالجة طلبات الحصول على سكن ترقوي عمومي

بعد مرحلة التسجيل الالكتروني ،تتم معالجة ملفات الاكتتاب التي تم ايداعها بعد اعلان فتح الاكتتاب من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ويكون ذلك على مستوى الشبائيك المفتوحة لهذا الغرض و يجب ان يكون الطلب كامل المعلومات و في حالة اي نقص يرفض الملف<sup>1</sup> و يتم تسجيل طلبات الشراء وفق ترتيب زمني فور استلامها ،في سجل ممضي و مرقم لدى المؤسسة الوطنية للترقية العقارية<sup>2</sup> و تتم معالجة هذه الملفات من طرف لجنة يراسها ممثل عن المؤسسة الوطنية للترقية العقارية باعتبارها المرقى العقاري الذي اسندت له مهمة انجاز السكن الترقوي العمومي و تتكون هذه اللجنة من :

\* المسؤول التجاري ،او من يعادله .

\* مسؤول الادارة العامة ، او من يعادله.

\* مسؤول القضايا القانونية ، او من يعادله.

كما يمكن ان توسع هذه اللجنة عند الضرورة لتشمل اعضاء اخرين مختصين في هياكل ادارة المرقى العقاري اي المؤسسة الوطنية للترقية العقارية<sup>3</sup>.

ما يلاحظ على تشكيلة اللجنة انها تابعة لإدارة المرقى العقاري القائم بعملية انجاز مشرع السكن الترقوي العمومي، وهذا يختلف عن تشكيلة اللجنة المسؤولة عن اعداد قائمة المستفيدين من السكن الترقوي المدعم، وصيغ السكنات الاخرى التي تتشكل من اعضاء مختلفين منهم اعضاء من البلدية والدائرة.

<sup>1</sup> - انظر المادة 02 من القرار المؤرخ 26 سبتمبر 2015 ،الذي يحدد معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي و كفيات ذلك، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - انظر المادة 03 من القرار نفسه.

<sup>3</sup> - انظر المادة 05 من القرار نفسه.

الفصل الثاني: .....الآلية القانونية لاقتناء سكن ترقوي عمومي

وبعد اعداد قائمة المستفيدين، يجب على المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ان تقوم بتسجيل المستفيدين الذين تم قبولهم في بطاقة وطنية مفتوحة على مستوى مصالحه<sup>1</sup> وبعدها تقوم المؤسسة الوطنية للترقية العقارية بإعلام المستفيدين الذين تم قبولهم بموجب رسالة موصى عليها، كما يجب ايضا اعلام طالبي شراء السكن الترقوي العمومي المرفوضين بنفس الطريقة لإبلاغهم برفض طلبهم، على ان يكون لهم حق الطعن في القرار خلال اجل 30 يوماً ابتداء من تاريخ استلامه تبليغ الرفض، شريطة ان يرفق الطعن ببراهين وتبريرات جديدة لإقناع اللجنة بأحقيتهم في الاستفادة، ويتم دراسة هذه الطلبات السابق الاشارة اليها في اجل 60 يوماً<sup>2</sup> وفي حالة ما اذا كان احد اسباب رفض الطالب هو استفادته من سكن عمومي ايجاري، يمكن له ان يودع طعنا يركز على التزامه المسبق بإرجاع السكن الى الهيئة المؤجرة، وفي هذه الحالة يجب ان يتم فسخ عقد الايجار والارجاع الفعلي للسكن العمومي الايجاري قبل تسليم مفاتيح السكن الترقوي العمومي<sup>3</sup>

### المطلب الثالث: اتفاقية الاككتاب

استحدثت المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ضمن الملف المطلوب للترشح بغرض اقتناء وتملك سكن بصيغة السكن الترقوي العمومي وثيقة اتفاقية الاككتاب، وقد تضمنت 12 مادة للاطلاع عليها من طرف المعني والمصادقة عليها، وذكرت هذه الاتفاقية النصوص القانونية المرجعية وهوية المرقي المتعاقد اي المؤسسة الوطنية للترقية العقارية وهوية المكتتب بكل دقة ومعلوماته من الاسم واللقب، تاريخ ومكان الميلاد، العنوان، البريد الالكتروني، الهاتف ورقم الحساب البنكي. وكذلك تضمنت تحديد شروط وكيفيات الاككتاب فضلا عن المراحل والخطوات الواجب اتباعها من الطرفين لغاية ابرام العقد النهائي وتسليم السكن، كما تضمنت كيفيات

<sup>1</sup> - انظر المادة 06 من القرار المؤرخ 26-09-2015، الذي يحدد معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - انظر المادة 08 من القرار نفسه.

<sup>3</sup> - انظر المادة 09 من القرار نفسه.

الفصل الثاني:.....الآلية القانونية لاقتناء سكن ترقوي عمومي

تسديد الدفعات وأجالها والالتزامات الواجب احترامها وتنفيذها من طرف المكنتب وما يترتب عن ذلك من آثار وهو ما سنراه في الفرعين المواليين.

### الفرع الاول: شروط وكيفيات الاكتتاب حسب الاتفاقية

نصت المادة 02<sup>1</sup> من الاتفاقية على التزامات الطرفين حيث يلتزم المرقي العقاري بتخصيص الملك العقاري المقرر انجازه او في طور الانجاز الذي سيتم وصفه فيما بعد ويلتزم المكنتب بدفع الاقساط.

اما المادة 03<sup>2</sup> جاءت بشروط الحصول على سكن ترقوي عمومي والتي ذكرناها سابقا.

وبينت المادة 04<sup>3</sup> مراحل الاكتتاب بشكل عام كما بينت انه في حالة التمويل البنكي لعملية الاقتناء يلتزم المعني بالتوقيع على التعهد بالرهن الرسمي من الدرجة الاولى ضمن الآجال المحددة وكذلك عدم اجراء اي تغيير للسكن، ثم جاءت المادة 06<sup>4</sup> لتحدد كيفيات وآجال التسديد ليلتزم المكنتب فور التوقيع على هذه الاتفاقية وتأكيد الاكتتاب بأن يسدد الاقساط المستحقة على مرحلتين، في المرحلة الاولى يسدد مبلغ 500.000 دج (مليون وخمسمائة الف دج)<sup>5</sup> وذلك في مدة لا تتعدى اجل اقصاه 30 يوم ابتداء من تاريخ تبليغه عن طريق الواب والرسائل القصيرة وخلافا لذلك يلغى الاكتتاب، اما الشرط الثاني يكون بمبلغ: 1.000.000 دج ( مليون دج)<sup>6</sup> في اجل اقصاه 30 يوم من تاريخ تبليغه بنفس الطريقة الاولى، ويمكن تجديد هذه المهلة مرة واحدة.

اما المرحلة الثانية تتمثل في تسديد الباقي من الثمن وتكون بأحد الاشكال الاتية:

- اما عن طريق دفعة واحدة بـ 95% نقدا او عن طريق قرض بنكي.

<sup>1</sup> - انظر المادة رقم 02 اتفاقية الاكتتاب، الموقع الرسمي للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية <http://www.ENPI.DZ>، تاريخ التصفح: 2022/05/20.

<sup>2</sup> - انظر المادة رقم 03 اتفاقية الاكتتاب، الموقع نفسه، تاريخ التصفح 2022/05/20.

<sup>3</sup> - انظر المادة رقم 04 اتفاقية الاكتتاب، الموقع نفسه، تاريخ التصفح 2022/05/20.

<sup>4</sup> - انظر المادة رقم 06 اتفاقية الاكتتاب، الموقع نفسه، تاريخ التصفح 2022/05/20.

<sup>5</sup> - انظر الملحق رقم 01.

<sup>6</sup> - انظر الملحق رقم 02.

الفصل الثاني:.....الآلية القانونية لاقتناء سكن ترقوي عمومي

- اما عن طريق تمويل مزدوج ( تمويل شخصي + قرض بنكي ).

- او عن طريق دفعات بطلب من المكتب ( مدتها تحدد بأمر بالدفع ).

وفي حالة القرض البنكي تحرر وثيقة من طرف المرقي العقاري تسمى شهادة

توجيه بغرض قرض بنكي (ATTESTATION D'AFFECTATION POUR CREDIT BANCAIRE)<sup>1</sup>

لتسديده لاحقا عن طريق القرض، وتسلم للمقتني من اجل القيام بإجراءات القرض البنكي

مع البنك المعني، ثم يحرر البنك وثيقة تسمى المقاربة البنكية ( SIMULATION

BANCAIRE)<sup>2</sup> تتضمن المبلغ الذي سيمنح للمعني ومبلغ الاقتطاع الشهري مع معدل

الفائدة بنسبة 03% وكذلك الملف المطلوب، وتعد تقدير اولي فقط، وان لم يستوفي

القرض العقاري كل الثمن المتبقي فيجب على المقتني تسديده نقدا او عن طريق دفعات

بعد موافقة المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، حيث يتم دفعها عن طريق حساب بنكي

مفتوح باسم المرقي العقاري لدى البنك المحدد من طرفه، ويجب ان تودع وصولات الدفع

لمختلف الاقساط خلال فترة اقصاها 15 يوم اللاحقة لتاريخ التسديد لدى مصالح

المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، وتسلم للمقتني شهادة التسديد الكلي<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: نقل الملكية والمنازعات بين طرفي العقد:

جاءت المادة 07 من اتفاقية الاكتتاب بشروط فسخ الاتفاقية والاثار المترتبة عنه

حيث حددت هذه الشروط وفق المادة 120 من القانون المدني بالحالات التالية:

- يتم الغاء الاكتتاب تلقائيا اذا تبين انه اثناء عملية التسجيل او الاكتتاب وقبل امضاء

العقد الموثق، ان المكتب او زوجه يملك ملكية تامة او سبق له ان تملك عقار ذو

استعمال سكني او قطعت ارض صالحة للبناء او سبق له ان استفاد من اعانة مالية من

الدولة موجهة لبناء او اقتناء سكن.

<sup>1</sup> - انظر الملحق رقم 03.

<sup>2</sup> - انظر الملحق رقم 04.

<sup>3</sup> - انظر الملحق رقم 05.

الفصل الثاني:.....الآلية القانونية لاقتناء سكن ترقوي عمومي

- يتم الغاء الاككتاب تلقائيا في حالة عدم دفع المکتتب للقسطين في اجالهما المحددين والمذكورة في الامر بالدفع الخاص بكل واحد منهما، وذلك بعد آخر اعدار<sup>1</sup>
- يتم الغاء الاككتاب تلقائيا في حالة عدم دفع المکتتب مبالغ الشطر الثالث وبعد توجيه اعدارين متتاليين يبلغان له عن طريق محضر قضائي وتكون مدة كل واحد منهما شهر واحد.
- يتم الغاء الاككتاب تلقائيا بطلب كتابي صريح بذلك من المکتتب يؤشر عليه من طرف المؤسسة.
- في كل حالات الالغاء يتم ارجاع المبالغ المودعة لدى المؤسسة للمکتتب بعد خصم نسبة 05% من مبالغ الشطرين الاول والثاني خلال مدة 60 يوم من تاريخ ايداع طلب الاسترداد المقدم من طرف المکتتب.
- وجاءت المادة 08 من اتفاقية الاككتاب بنقل ملكية السكن بعد التوقيع على عقد البيع النهائي بين الطرفين لدى الموثق وينقضي اثر الاتفاقية بعد دخول عقد البيع حيز التنفيذ.
- وفي حالة وجود اي نزاع بخصوص تنفيذ او تفسير هذه الاتفاقية يتعين عرضه على مديرية الشؤون القانونية والمنازعات على مستوى المديرية العامة للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية كإجراء اولي لإيجاد حل ودي ، وفي حال عدم التوصل الى حل ودي يعرض النزاع على الجهة القضائية المختصة وهذا ما نصت عليه المادة 11 من اتفاقية الاككتاب.

---

<sup>1</sup> - ملحق رقم 06.

## المبحث الثاني: المرحلة التعاقدية لاقتناء سكن ترقوي عمومي

لقد نصت المادة 02 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي 14-203 قبل الغاء هذه الفقرة بموجب المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 18-113 على انه: " لا يخضع السكن الترقوي العمومي لكيفيات البيع كما هو منصوص عليها في احكام المادتين 27 و 28 من القانون 11-04".

نستنتج من نص المادة اعلاه، ان السكن الترقوي العمومي لا يتم بيعه عن طريق عقد البيع على التصاميم او عن طريق عقد حفظ الحق، اي بمعنى آخر لا يتم البيع وفقا لصيغة بيع العقار المقرر بنائه او في طور البناء<sup>1</sup> وانما يتم بيعه وفقا لكيفية بيع عقار مبني بموجب عقد بيع تام، وفقا لما تنص عليه القواعد العامة في عقد البيع المقرر في القانون المدني، ووفقا لما تتطلبه عقود البيع الترقوية.

اما بعد التعديل الذي ادخل على المرسوم التنفيذي رقم 14-203 وتحديدا على نص المادة 12 منه التي أضيفه لها فقرة ثانية عن طريق المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 18-113 فقد نصت على انه: "... غير انه يمكن يتم منح السكنات الترقوية العمومية عند تاريخ نشر هذا المرسوم، على اساس عقد البيع الذي يجب اعداده لدى موثق حسب كيفيات بيع الاملاك العقارية طبقا لأحكام القانون رقم 11-04 ...". وبالرجوع الى نص المادة 12 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 نجدها تنص على انه: " يحرر عقد البيع عند تاريخ اتمام اشغال البناء ودفع المبالغ المستحقة من المستفيد طبقا للتشريع المعمول به...".

نستنتج من نصوص المواد اعلاه ان السكن الترقوي العمومي يتم اقتنائه اما عن طريق بيع عقار مبني وفقا لما نصت عليه المادة 26 من القانون 11-04 او عن طريق كيفية بيع العقار المقرر بنائه او في طور البناء، وتحديدا وفقا لصيغة عقد حفظ الحق المنصوص عليه في المادة 27 من نفس القانون باعتبار ان في كل منهما يتم ابرام العقد النهائي عند اتمام انجاز المشروع السكني، اما بالنسبة لعقد البيع على التصاميم فيخرج عن دائرة اقتناء السكن الترقوي العمومي، باعتبار ان العقد فيه يتم ابرامه قبل البدء في

<sup>1</sup> - انظر المادة 25 من القانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية، السالف الذكر.

الفصل الثاني: ..... الآلية القانونية لاقتناء سكن ترقوي عمومي

اشغال البناء او عند البدء فيها، وتنتقل الملكية فيه تزامنا مع تقدم اشغال الانجاز، وهو ما يتعارض مع ما قضت به المادة 12 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 14-203. وعليه نرى ان المشرع قد اعطى للمرقي العقاري في اطار بيع السكن الترقوي العمومي مجالا واسعا للتعاقد، سواء بمقتضى عقد بيع عقار مبني او عقار مقرر بنائه او عن طريق عقد حفظ الحق.

### المطلب الاول: التعاقد في اطار عقد بيع عقار مبني

إن عقد بيع عقار مبني المنصوص عليه في المادة 26 من القانون رقم 11-04 وهو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري في اطار ممارسته لنشاط الترقية العقارية بنقل ملكية عقار منجز مخصص للسكن الى المقتني مقابل دفع هذا الاخير لثمن محدد لقيمة هذا العقار.

وعليه وجب ان يتوفر على جميع الاركان الرئيسية لقيام عقد البيع العقاري، من تراضٍ، محل، سبب وشكلية كبقية العقود، ناهيك عن ترتيب نفس الآثار التي يرتبها عقد البيع العادي الى جانب الضمانات الخاصة المتعلقة بعقد البيع الترقوي. والتي نصت عليها المادة 26 الفقرة 03 من القانون 11-04.

وتلتزم المؤسسة الوطنية للترقية العقارية بنقل ملكية السكن للمستفيد، حيث يعد هذا احد اهم الالتزامات التي تقع على عاتقه، وهذا ما سنراه في الفرع الاول.

### الفرع الاول: الالتزام بنقل ملكية السكن الترقوي العمومي

يعد هذا الالتزام من اهم الالتزامات التي تقع على عاتق المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، لذا فهو مجبر على اتخاذ الاجراءات الكفيلة بتحقيق هذا الالتزام، واهم اجراء يستلزم القيام به هو تحرير عقد البيع المتضمن نقل ملكية السكن الترقوي العمومي، عند تاريخ اتمام اشغال البناء، وفي مقابل ذلك يلتزم المستفيد بدفع المبالغ الواجبة عليه<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 14-203 المتعلق بشروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، السالف الذكر.

الفصل الثاني:.....الآلية القانونية لاقتناء سكن ترقوي عمومي

وبيع السكنات الترقية العمومية تسري عليه احكام نقل الملكية العقارية الواردة في القانون المدني، المتمثلة في نص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني الجزائري والمادة 739 منه، والقوانين الخاصة المتمثلة في المرسوم التنفيذي رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري المتعلقة بإجراء الشهر العقاري وكذا المواد من 13 الى 16 من المرسوم التنفيذي 14-203 المؤرخ في 15 جويلية 2014 المحدد لشروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي.

وباستقراءنا لهذه النصوص نستخلص بان انتقال ملكية السكن الترقوي العمومي تتم بإتباع الاجراءات القانونية المقررة وفقا للقواعد العامة في نقل ملكية العقارات، المتمثلة في اجراء التوثيق والتسجيل والشهر العقاري.

وستنتظر لهذه الاجراءات من خلال ما يلي:

1- **اجراء التوثيق:** عمل المشرع الجزائري على تنظيم الملكية العقارية لما تكتسبه من اهمية بالغة في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية لذا كان من الواجب اضافة حماية صارمة على الملكية العقارية واحاطتها بجملة من الضمانات وفي سبيل تحقيق هذا الغرض اعتمد المشرع على مبدأ الرسمية في العقود الواردة على العقار انطلاقا من نص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني والتي تقتضي بضرورة تحرير اي عقد يتضمن نقل ملكية عقار او حقوق عقارية او محلات تجارية او صناعية في قالب رسمي، والا عُدَّ العقد باطلا بطلان مطلقا، وهذا ما قضت به المادة 324 من القانون المدني.

2- **التسجيل:** بعد ما يقوم الموثق بتحرير عقد بيع السكن الترقوي العمومي، يلزم بتسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع التابع لها مكتب التوثيق اقليميا طبقا لنص المادة 01-75 من الامر رقم 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل التي نصت على ما يلي: " لا يمكن للموثقين ان يسجلوا عقودهم الا في مكتب التسجيل التابع للدائرة او عند الاقتضاء في مكتب الولاية التي يوجد بها مكتبهم"

الفصل الثاني:.....الآلية القانونية لاقتناء سكن ترقوي عمومي

ويتم تسجيل العقد في اجل لا يتجاوز شهر من تاريخ ابرام عقد البيع، وفي حالة تأخر الموثق في عملية التسجيل يتعرض الى عقوبات جبائية وتأديبية حسب نص المادة 58 و 93 من الامر رقم 76-105<sup>1</sup>

**3- الشهر العقاري:** نظرا لأهمية حق الملكية وسائر الحقوق العينية سواء كانت اصلية او تبعية، باعتبارها من الحقوق التي يحتج بها على الكافة، لذا كان من اللازم اعلام الغير بها، وبما ان تحرير العقود لدى الموثق لا يكفي لتحقيق هذا الغرض، ومن اجل حماية المتعامل مع هذا العقار وحماية الملكية العقارية وضمان استمراريتها، فقد عمل المشرع الجزائري على اصدار العديد من التشريعات التي تهدف الى تنظيم وسير الشهر العقاري بداية من الماد 793 من القانون المدني الجزائري والمادة 15 و 16 من الامر رقم 74-75 المتضمن تأسيس السجل العقاري واعداد مسح الاراضي العام.

ويقصد بالشهر العقاري بانه: " نظام قانوني له مجموعة من القواعد والاجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية الاخرى وجميع العمليات القانونية الواردة على العقارات"<sup>2</sup>

ويهدف الشهر العقاري الى تحقيق اهم اثر يتمثل في انتقال الملكية العقارية، وهذا ما اقره المشرع الجزائري من خلال العديد من النصوص القانونية من بينها نص المادة 793 من القانون المدني الجزائري التي نصت على انه: " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الاخرى في العقار، سواء كان ذلك بين المتعاقدين ام في حق الغير الا اذا روعيت الاجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري".

واكدة هذا الغرض المادة 15 من الامر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري بقولها: " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير الا من تاريخ يوم اشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية"

<sup>1</sup> - المادة 58 و 93 من الامر رقم 76-105 المؤرخ في 09/12/1976، المتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية

عدد 81 لسنة 1976

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطبع والنشر، الجزائر، 2001، ص 12.

الفصل الثاني:.....الآلية القانونية لاقتناء سكن ترقوي عمومي

بناء على هذه النصوص القانونية يلزم الموثق بالقيام بإجراء الشهر لجميع العقود المحررة من قبله، المتضمنة نقل الملكية العقارية او حق عيني عقاري خلال الآجال القانونية المحددة، ويتم شهر هذه العقود خلال شهران ابتداء من اليوم الذي تم تحريرها لدى الموثق حسب ما جاء في المادة 90 و 99 من المرسوم رقم 63-76<sup>1</sup> وفي حالة ما اذا اخل الموثق بالتزاماته بالقيام بعملية الشهر تتحقق مسؤوليته المهنية بحسب ما جاء في المادة 10 من القانون 06-02 المؤرخ في 20/02/2006<sup>2</sup> وبعد القيام بعملية الشهر يصبح عقد البيع المتضمن نقل ملكية السكن الترقوي العمومي تصرفا قانونيا يمكن ان يحتج به سواء بين المتعاقدين او تجاه الغير، كما ان عملية الشهر تهدف الى تحقيق الاستقرار في التعاملات العقارية واعلام الغير حول الوضعية القانونية للعقار، كما يدفع الى دعم الائتمان العقاري، اي على الاقتراض بضمان الحقوق العقارية.

### الفرع الثاني: حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي

يتم حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي حسب المؤثرات المرجعية الآتية<sup>3</sup>

1- تكلفة انجاز جميع الاشغال بما في ذلك دراسات التصميم، ومتابعة الاشغال وخدمات المراقبة التقنية والمخبرية، ودراسة التربة، واشغال الطرقات والشبكات المختلفة وكذا التهيئة الخارجية.

2- المصاريف المالية المترتبة على تمويل المشروع.

3- تكلفة الارض بعد تطبيق التخفيضات المنصوص عليها والتي تم ذكرها سابقا.

<sup>1</sup> - انظر المادة 90 و 99 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 13 افريل 1976.

<sup>2</sup> - انظر المادة 10 من القانون 06-02 المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن مهنة الموثق، جريدة رسمية عدد رقم 14، سنة 2006.

<sup>3</sup> - انظر المادة 02 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 11 سبتمبر 2016، المتضمن كيفيات حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي، جريدة رسمية رقم 62 الصادرة بتاريخ 23 اكتوبر 2016.

### المطلب الثاني: التعاقد في اطار البيع عن طريق عقد حفظ الحق

قد عرف المشرع الجزائري في نص المادة 27 من القانون 11-04 على انه :  
عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بنائه او في طور البناء، لصاحب حفظ الحق فور انهائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الاخير"  
يعتبر عقد حفظ الحق آلية جديدة من آليات التعاقد التي جاء بها المشرع من خلال القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، حيث يهدف من خلاله الى تنظيم العلاقة بين المرقي العقاري ومقتني السكن في اطار الترقية العقارية الى غاية الانتهاء من اشغال البناء<sup>1</sup>

كما يمكن تعريف عقد حفظ الحق على انه العقد الذي يلتزم فيه المرقي العقاري بحجز العقار المزمع انجازه، او في طور الانجاز على ذمة صاحب حفظ الحق الى غاية تسليمه اياه عند الانتهاء من بنائه مقابل تسبيق يدفعه هذا الاخير مقابل حفظ حقه في اقتناء العقار، فهو عبارة على عقد ابتدائي يمهد الى ابرام عقد نهائي، الذي بموجبه تنتقل ملكية العقار ويكون ذلك بعد الانتهاء من اشغال البناء.

وستنطبق الى مراحل اقتناء المستفيد من سكن ترقوي عمومي في اطار البيع عن طريق حفظ الحق باعتبار ان هذا البيع ينطوي على مرحلتين، مرحلة ابرام العقد الابتدائي (عقد حفظ الحق) ومرحلة ابرام العقد النهائي والاثار المترتبة عنهما.

#### الفرع الاول: مرحلة ابرام العقد الابتدائي و الاثار المترتبة عنه:

اولا : ابرام العقد الابتدائي: يتم ابرام عقد حفظ الحق بتوفر الاركان الموضوعية لقيام العقود، من تراض و محل و سبب، بالإضافة الى الاركان الشكلية، باعتباره عقدا يرد على عقار و سنذكرها في ما يلي :

أ-الاركان الموضوعية لقيام عقد حفظ الحق: و هي الاركان التي يجب توافرها لقيام عقد حفظ الحق من تراض و محل و سبب :

<sup>1</sup> - وليد تركي، عقد حفظ الحق، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، المجلد 11، العدد 01، جامعة الجلفة، جانفي

✓ **التراضي:** يتم ابرام عقد حفظ الحق، بتطابق ارادتي طرفيه، وهما المرقي العقاري المتمثل في المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، وصاحب حفظ الحق المتمثل في المستفيد، و ذلك بعد دراسة طلب الاستفاة من قبل اللجنة، و صدور قرار يقضي بقبول الطلب لتوفر المستفيد على الشروط المنصوص عليها قانونا ،كما سبقت الاشارة.

✓ **المحل:** يتمثل محل عقد حفظ الحق المبرم في اطار السكن الترقوي العمومي في التسبيق الذي يلتزم صاحب حفظ الحق بدفعه الى المرقي العقاري، بإيداعه لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة<sup>1</sup> وحجز العقار على دمة المستفيد من طرف المرقي العقاري، المتمثل في المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.

ويجب ان يتم تحديد العقار المحفوظ تعيينا كافيا نافيا للجهالة<sup>2</sup> من حيث العناصر الخاصة و المساحات، بتحديد المساحة القابلة للسكن ،المساحات الصافية خارج الاشغال بالإضافة الى تحديد المواصفات التقنية و المساحية للبناءية ، بتحديد مكونات السكن ،هذا الى جانب تحديد الاجزاء المشتركة من حيث العناصر المكونة لها ، و التجهيزات و المنشآت التي تشملها الملكية المشتركة، والحصص النسبية للأجزاء المشتركة<sup>3</sup>

✓ **السبب:** هو الغرض الذي يقصد المتعاقد الى تحقيقه ،او هو الباعث الذي حمل المتعاقد على ابرام العقد ويجب ان يكون غير مخالف للأداب العامة و يكون مشروعاً، والدافع الاساسي هنا هو الاقتناء بغرض السكن.

**ب- الاركان الشكلية لقيام عقد حفظ الحق:** نصت المادة 25 من القانون رقم 04-11 على وجوب افراغ عقد بيع العقارات المبنية او العقارات المقرر بناؤها او في طور البناء في القالب الرسمي ،وعليه وجب ان يتم تحرير عقد حفظ الحق امام موثق ،كما تم تحديده

<sup>1</sup> -انظر المادة 27 الفقرة 02 من القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

<sup>2</sup> -انظر القرار المؤرخ في 24 جانفي 2015 ،الذي يحدد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي ،الجريدة الرسمية رقم 61،الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 2015

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، الذي يحدد نموذجي عقد البيع على التصاميم و عقد حفظ الحق للأملك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات تحديدها، جريدة رسمية رقم 66، الصادرة بتاريخ 25 ديسمبر 2013.

الفصل الثاني:.....الآلية القانونية لاقتناء سكن ترقوي عمومي

في المرسوم 13-431، الذي يحدد نموذجي عقد البيع على التصاميم و عقد حفظ الحق، رغم انه لا يتضمن نقل ملكية العقار المحفوظ، كما لم يخضعه المشرع الى اجراءات الشهر العقاري<sup>1</sup>

و من هنا يمكن طرح السؤال حول الطبيعة القانونية للشكلية المقصودة في عقد حفظ الحق، هل هي شكلية للانعقاد ام هي شكلية للإثبات؟

بالرجوع الى نص المادة 25 من القانون 11-04، نجدها نصت على وجوب افراغ عقود البيع التي تتم بين المرقي العقاري و المقتني، في اطار عقار مبني او مقرر بناؤه او في طور البناء، في الشكل الرسمي حسب ما يقضي به القانون بالنسبة للعقود الناقلة للملكية .

اما بالنسبة لعقد حفظ الحق، فهو ليس بعقد ناقل للملكية، قياسا لما تقتضيه المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني، و من هنا يتضح ان الكتابة المطلوبة في عقد حفظ الحق ليست بكتابة لانعقاد، و انما شكلية للإثبات، نظرا للنزاعات القائمة بين المرقي العقاري و المقتني خاصة بالنسبة للمرقيين العقاريين الخواص، حيث يتم الزامهم بدفع الاقساط دون القيام بتوثيق هذا التصرف و دون الحصول على سندات او عقود تثبت حجزهم لعقاراتهم السكنية<sup>2</sup>

يجب ان يتضمن عقد حفظ الحق مجموعة من بيانات المتمثلة في<sup>3</sup>

✓ اصل ملكية الارض و رقم السند العقاري.

✓ مرجعيات رخصة التجزئة.

✓ شهادة التهيئة والشبكات.

✓ رقم وتاريخ رخصة البناء.

<sup>1</sup> -ايمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 377.

<sup>2</sup> -الشريف بحماوي، مدى فعالية عقد حفظ الحق في تطوير الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، العدد 04، جامعة البليدة 02، مارس 2017، ص43.

<sup>3</sup> - انظر المادة 30 من القانون 11-04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

## ثانيا: آثار عقد حفظ الحق:

يترتب على ابرام عقد حفظ الحق، ترتيب التزامات متبادلة في ذمة طرفيه سنوضحها في ما يلي:

### ✓ التزامات صاحب حفظ الحق:

يقع على صاحب حفظ الحق دفع مبلغ التسبيق، الذي لا يمكن ان يتجاوز قيمة 20% من قيمة العقار المحفوظ، حيث يتم دفعه بناءا على امر بالدفع معد من قبل المرقي العقاري المعني، على ان يسلم لصاحب حفظ الحق وصل من طرف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة<sup>1</sup>، ويثبت فيه تنفيذه لالتزامه، حيث يتم ايداع مبلغ التسبيق في حساب مفتوح باسم صاحب حفظ الحق لدى هيئة ضمان الترقية العقارية<sup>2</sup>، وعلى هذا الاساس لا يجوز للمرقي العقاري التصرف فيه<sup>3</sup>، او اعتماد هاته التسبيقات في تمويل مشروعه العقاري، ولهذا السبب سمح له المشرع طلب الحصول على قروض عقارية من اجل تمويل مشروعه السكني.

وفي حالة فسخ عقد حفظ الحق بطلب من صاحب حفظ الحق يستفيد في هذه الحالة المرقي العقاري من اقتطاع نسبة 15% من مبلغ التسبيق المدفوع<sup>4</sup>

### ✓ التزامات المرقي العقاري:

تتمثل اهم التزامات المرقي العقاري المترتبة عن ابرام عقد حفظ الحق في ما يلي:  
- التزام المرقي العقاري بتخصيص العقار لصاحب حفظ الحق: يلتزم المرقي العقاري في اطار عقد حفظ الحق مقابل التسبيق الذي يدفعه صاحب حفظ الحق بإكساب هذا الاخير حق حجز العقار لفائدته<sup>5</sup> الا غاية استكمال عملية البناء، الا ان الملاحظ ان المشرع لم

1 - انظر المرسوم التنفيذي رقم 13-431 الذي يحدد نموذجي عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، السالف الذكر.

2 - انظر المادة 27 الفقرة 02 من القانون 11-04، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

3 - سامية خواثر، التزامات المكتب وصاحب حفظ الحق في القانون 11-04، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 06، جامعة تيارت، جوان 2018، ص 104.

4 - انظر المادة 32 من القانون رقم 11-04، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

5 - كمال فتحي ادريس، خصوصية عقد حفظ الحق في نشاط الترقية العقارية وفق التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 03، جامعة الوادي، ديسمبر 2019، ص 570.

الفصل الثاني:.....الآلية القانونية لاقتناء سكن ترقوي عمومي

ينص على جزاء اخلال المرقى العقارى بهذا الالتزام، فقد نص فقط على الجزاءات المترتبة على اخلال صاحب حفظ الحق لالتزاماته، بينما لم يتم بتحديد ذلك بالنسبة للمرقى العقارى، باعتباره الطرف القوي في الرابطة التعاقدية.

- التزام المرقى العقارى بإبرام عقد البيع النهائي عند اتمام اشغال البناء: ان الهدف الاساسي من ابرام عقد حفظ الحق هو حجز حق صاحب حفظ الحق على السكن المراد اقتنائه، وعلى هذا الاساس يقع على المرقى العقارى التزام ابرام العقد النهائي الذي بموجبه تنتقل ملكية السكن الى صاحب حفظ الحق ليتحول مركزه القانوني من صاحب حفظ حق الى مقتني ومالك للعقار السكني المنجز.

### الفرع الثاني: مرحلة ابرام العقد النهائي والاثار المترتبة عنه

اولا: ابرام العقد النهائي :

بعد اكمال اشغال الانجاز يصبح السكن المحفوظ محل عقد حفظ الحق جاهزا لتنتقل ملكيته الى المقتني ويتم ذلك عن طريق عقد نهائي يبرم بين المرقى العقارى المتمثل في المؤسسة الوطنية للترقية العقارية والمقتني، حيث نصت المادة 33 من القانون 04-11 على انه: " يتعين على المرقى العقارى بعد 03 اشهر كحد اقصى على اثر الاستلام المؤقت للبناء، او لجزء منها بإعداد عقد بيع البناء او جزء من البناء المحفوظة امام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق " .

ان العقد النهائي الذي يتم ابرامه بين المرقى العقارى والمقتني ما هو الا عقد بيع لعقار مبني وفقا لما نصت عليه المادة 26 الفقرة 01 من القانون 04-11 الا ان الاختلاف الوحيد يكمن في الثمن المجزأ بين مبلغ التسبيق الذي سبق للمقتني دفعه عند ابرام عقد حفظ الحق، وما يتبقى من الثمن الذي يلتزم بدفعه عند ابرام عقد البيع النهائي مقابل انتقال ملكية السكن اليه<sup>1</sup> ويخضع عقد البيع النهائي المبرم بين المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ومقتني السكن الترقوي العمومي الى القواعد العامة في مجال ابرام العقود حيث يجب ان تتوفر فيه الارقان والمتمثلة في التراضي، المحل، السبب والشكلية، حيث ان الشكلية تتمثل في العقد النهائي الذي يعتبر عقدا ناقلا للملكية على عكس حفظ الحق

<sup>1</sup> - انظر المادة 31 من القانون 04-11، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

الفصل الثاني:.....الآلية القانونية لاقتناء سكن ترقوي عمومي

وعلى هذا الاساس وجب افراغه في الشكل الرسمي امام الموثق وفقا لما نصت عليه المادة 33 و 26 الفقرة 01 من القانون 04-11، بالإضافة الى اجراءات التسجيل والشهر لدى المحافظة العقارية حتى يرتب العقد اثره العيني الناقل لملكية العقار السكني.

**ثاني: الآثار المترتبة على ابرام عقد البيع النهائي :**

يرتب عقد البيع النهائي التزامات متقابلة، في ذمة كل من المرقي العقاري ( المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ) وقتي السكن، وهي نفسها الالتزامات التي يربتها عقد البيع العادي الى جانب الضمانات المقررة بشأن بيع السكن الترقوي العمومي والمتمثلة في:

✓ **التزامات المؤسسة الوطني للترقية العقارية:**

- **التزام المرقي العقاري بمطابقة اشغال البناء وفقا لما تم الاتفاق عليه:** يتعين على المرقي العقاري المتحصل على رخصة البناء الالتزام بأحكام الرخصة الممنوحة له بغرض الحفاظ على البنايات المجاورة و الجيران وارواح القاطنين بالسكن لذا وجب عليه احترام المواصفات والعمل على مطابقة البناء للأصول الفنية، والرسومات التي منح على اساسها الترخيص<sup>1</sup> وقد نصت المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على انه: " يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء اشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها ان اقتضى الامر، استخراج شهادة مطابقة الاشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء"، كما نصت المادة 65 من نفس المرسوم التنفيذي على ان شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن اذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية.

- **التزام المؤسسة الوطنية للترقية العقارية بنقل ملكية السكن الترقوي العمومي:** ان نقل ملكية العقار السكني محل صيغة السكن الترقوي العمومي ، يعد الالتزام الجوهرى الذي يقع على المرقي العقاري ،حيث تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 على انه : "يرتبط تحويل ملكية السكن الممنوح في اطار السكن الترقوي العمومي بتسديد

<sup>1</sup> - اسية ارواغ، مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 01، جامعة تيارت، مارس 2019، ص 37-38.

الفصل الثاني:.....الآلية القانونية لاقتناء سكن ترقوي عمومي

الثلث بكامله"، و في حالة وفاة المستفيد يحل محله الورثة بشأن اجراءات انتقال الملكية وفقا لقواعد المحددة في القانون<sup>1</sup>

- التزام المؤسسة الوطنية للترقية العقارية بتسليم السكن للمقتني: حيث يتزامن تسليم السكن الترقوي العمومي مع تسديد الثمن الكامل ، الذي يتم امام الموثق و على هذا الاساس يلتزم المرقي العقاري بتمكين المقتني من حيازة السكن و الانتفاع به ،على الوجه الذي يقره القانون و يتم ذلك خلال 03 اشهر كحد اقصى بعد الاستلام المؤقت للمشروع الذي يتم بين المرقي العقاري و المقاول بعد الانتهاء من الاشغال<sup>2</sup>

اما بالنسبة للضمانات الخاصة التي قررتها نص المادة 26 فقرة 03 من القانون 04-11 ، المتعلقة بضمان الانهاء الكامل للأشغال و ضمان المسؤولية العشرية .

✓ التزامات مقتني السكن :تتمثل التزامات هذا الاخير في ما يلي :

- التزام المقتني بدفع الجزء المتبقي من ثمن السكن :ان تسليم السكن الترقوي العمومي و انتقال الملكية فيه الى المقتني موقوفة على التزام هذا الاخير بدفع ما تبقى من قيمة الثمن، بعد خصم قيمة التسبيق التي تكون في مجملها الثمن الكلي المتفق عليه للعقار السكني و المقررة قانونا ،حيث نصت المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 سبتمبر 2016 ، المتضمن كفيات حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي<sup>3</sup> و الذي اشرنا اليها سابقا. بالإضافة الى هامش الربح الخاص بالمرقي العقاري يضل متغيرا بحيث لا يمكن ان يتجاوز نسبة 05% من سعر تكلفة السكن<sup>4</sup>

-التزام المقتني بقواعد الملكية المشتركة :نصت المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 على انه : "يخضع المستفيدون من السكن الترقوي العمومي لقواعد الملكية المشتركة كما هي محددة في التشريع و التنظيم المعمول بهما " .

1 -انظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 203/14، يحدد شروط وكفيات شراء السكن الترقوي العمومي، السالف الذكر .

2 -انظر المادة 03 الفقرة 15 من القانون 04-11، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر .

3 - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 سبتمبر 2016 ، المتضمن كفيات حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي، جريدة رسمية رقم 62،الصادرة بتاريخ 23 اكتوبر 2016

4 -انظر المادة 03 من القرار الوزاري نفسه.

الفصل الثاني:.....الآلية القانونية لاقتناء سكن ترقيوي عمومي

و نصت المادة 62 من القانون رقم 11-04 على انه : " يلتزم المرقي العقاري بضمان او الامر بضمان ادارة الاملاك لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الاخير من البناية المعنية. و يعمل المرقي العقاري خلال المدة المذكورة اعلاه على تنظيم تحويل هذه الادارة الى الاجهزة المنبثقة عن المقتنين او الاشخاص المعنيين من طرفهم ".

وعليه يلتزم مقتني السكن الترقيوي العمومي بعد تحويل الادارة الى الاجهزة المنبثقة عن المقتنين او الاشخاص المعنيين من طرفهم ، بأعباء صيانة الاجزاء المشتركة سواء تلك الاعباء من الصنف الاول ، المرتبطة بالتسيير العادي و الترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة ، او تلك الاعباء من الصنف الثاني المرتبطة بالترميمات الكبرى للبنائة و صيانتها و امن الشركاء في الملك او الشاغلين ، وفقا لما جاء ضمن الباب الاول من الجزء الثالث المتعلق بالأعباء التي تقع على عاتق جماعة الشركاء للملك او الشاغلين له من المرسوم التنفيذي رقم 14-99.

- التزام المقتني بعدم التنازل عن السكن وفقا للقواعد المحددة قانونا : نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 على انه : "لا يمكن للمستفيد من السكن الترقيوي العمومي تحت طائلة البطلان التنازل عن سكنه قبل الوفاء بجميع الالتزامات و الشروط المطلوبة المتعلقة بنقل الملكية بصفة شرعية لفائدته ".

ونصت المادة 13 من نفس المرسوم على انه: " يخضع السكن موضوع البيع لقواعد عدم قابلية التوازن المنصوص عليها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، لا سيما تلك المحددة في المادة 57 من القانون رقم 07-12...".

وبالرجوع الى نص المادة 57 من القانون 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 المتضمن لقانون المالية لسنة 2008، المعدلة بموجب المادة 36 من القانون 18-18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 المتضمن لقانون المالية لسنة 2019 نجدها تنص على انه: " تعد قابلة للتنازل من قبل المستفيدين منها بعد سنتين من تاريخ اعداد العقود التي تخصها، باستثناء انتقال الملكية بسبب الوفاة، اصناف السكنات المذكورة ادناه الممولة من طرف الدولة، او التي استفادت من اعانات الدولة لاكتساب الملكية:

- السكنات الاجتماعية التساهمية المسماة حاليا السكنات الترقيوية المدعمة وايضا السكنات التي استفادت من دعم الدولة ... ".

الفصل الثاني:.....الآلية القانونية لاقتناء سكن ترقوي عمومي

نستنتج من نصوص المواد اعلاه ان مقتني السكن الترقوي العمومي لا يجوز له التنازل عن سكنه خلال سنتين من تاريخ انتقال الملكية ، بمعنى ان المشرع ضمن هذا العقد بالشرط المانع من التصرف، وحدد مدته بـ 02 سنة ( سنتين)، وعلى هذال الاساس يجب على مقتني السكن الالتزام بهذا الشرط وعدم مخالفته تحت طائلة بطلان العقد.

### المطلب الثالث: القيود الواردة على ملكية السكن الترقوي العمومي

اولا: من القيود الواردة على نقل ملكية السكن الترقوي العمومي للمستفيد هو ضرورة تسديد ثمن السكن بكامله عند تحرير عقد البيع بعد انتهاء الاشغال<sup>1</sup> ، وعدم قابلية التنازل على هذا السكن قبل الوفاء بجميع الالتزامات، والشروط المطلوبة المتعلقة بنقل الملكية العقارية بصفة شرعية لفائدته، واذا تم التنازل قبل ذلك يعد هذا التنازل باطل<sup>2</sup>.

ثانيا: كما قيد المشرع حق ملكية المستفيد من السكن الترقوي العمومي بإخضاعها الى قواعد عدم قابلية التنازل المعمول به في المادة 57 من القانون 07-12 المعدلة بموجب المادة 36 من القانون رقم 18-18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 السالف الذكر، والتي حددت بمدة سنتين (02 سنة) كما اشرنا سابقا. ان قيد عدم قابلية التنازل عن السكن الترقوي العمومي لمدة سنتين (02 سنة) يتعارض مبدئيا مع مفهوم الملكية، وللإجابة عن هذا التساؤل سنحاول في البداية تحديد مفهوم الملكية بصفة عامة:

ان حق الملكية كما ورد في نص المادة 674 من القانون المدني الجزائري هو: " ... حق التمتع والتصرف في الاشياء بشرطك ان لا يستعمل استعمال تحرمه القوانين والانظمة... " اما المادة 27 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري فقد عرفت الملكية العقارية الخاصة بأنها: " ... حق التمتع والتصرف في المال العقاري او الحقوق العينية من اجل استعمال الاملاك وفقا لطبيعتها او غرضها".

<sup>1</sup> - انظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، سالف الذكر.

<sup>2</sup> - انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 ، المرسوم نفسه.

الفصل الثاني:.....الآلية القانونية لاقتناء سكن ترقوي عمومي

يتضح من هذين النصين ان حق الملكية العقارية يشمل الشيء وما يتفرع عنه من ثمار ومنتجات وملحقات، والحقوق العينية، اذ لم يبقى حق الملكية مقتصر على المال العقاري فقط، بل تعداه ليشمل الحقوق العينية الواردة على العقار.

وبموجب حق الملكية يتمتع الملك بحق التصرف في هذا المال بأي طريقة، سواء كان بمقابل او تبرع، كما يتمتع بحق الاستغلال حسب الوجهة التي يراها مناسبة الى جانب حق الاستعمال<sup>1</sup>

لذا عد حق الملكية من اوسع الحقوق العينية نطاقا لأنه يضم كل السلطات التي يعطيها القانون للمالك كما ان للشخص صاحب حق الملكية ان يستعمل ملكه كما يشاء، بنفسه او بواسطة غيره، كما له ان لا يستعمله إلا إذا تدخل القانون ومنع استعماله بطريقة معينة اذا كانت مخالفة للقانون<sup>2</sup>

وهذا ما اكده المشرع الجزائري في الفقرة الاخيرة من المادة 674 من القانون المدني الجزائري التي قضت بما يلي: "... بشرط ان لا يستعمل استعمال تحرمه القوانين والانظمة".

ان السلطات الثلاث الممنوحة للمالك له ان يستعملها او يتنازل عنها كلها، وذلك بنقل ملكية الشيء الى الغير بالبيع او الهبة، كما يمكن للمالك ان يتنازل عن عنصر او اكثر من عناصر الملكية، كأن يتنازل عن الاستغلال او الاستعمال للغير ويحتفظ بملكية الرقبة، اي حق التصرف فيها بينما يتمتع الغير بحق الانتفاع<sup>3</sup>

من خلال هذه المفاهيم نجد ان عدم قابلية التنازل عن السكن الترقوي العمومي يعد قيد على حق التصرف الذي يعد عنصر من عناصر الملكية، والذي اقره المشرع لأسباب غير واضحة، كون ان المستفيد من السكن الترقوي العمومي يدفع الثمن كاملا عند تحرير عقد البيع، سواء من طرفه هو او عن طريق الاقتراض من البنك، مقابل دفع اقساط شهرية لها الاخير خلال مدة معينة لذا لا ندري لما منع المستفيد من السكن

<sup>1</sup> - محمد الصغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية - نظرية القانون والحق -، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، ص 104.

<sup>2</sup> - انظر المادة 677 من الامر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني.

<sup>3</sup> - احمد عبد الرزاق احمد السنهوري، 1998، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، ص 401-402.

الفصل الثاني:.....الآلية القانونية لاقتناء سكن ترقوي عمومي

الترقوي العمومي من التنازل على ملكية السكن الا بعد مرور 5 سنوات، لعل المشرع قام بإخضاع هذه الصيغة لهذا القيد نظرا لتطبيقه على الصيغ الأخرى، الا اننا نقول لا مجال للمقارنة نظرا لاستفادة المستفيدين من الصيغ الأخرى من اعانات مالية مباشرة من طرف الدولة، اما المستفيد من صيغة السكن الترقوي العمومي لا يستفيد من هذه الاعانة.

### خلاصة الفصل

ان اقتناء السكن الترقوي العمومي يمر بعدة اجراءات قانونية وهي التسجيل في الموقع مع دفع المبلغ المطلوب والمحدد سابقا ليأتي دور دفع الاقساط المستحقة وابرام عقد حفظ الحق لتخصيص العقار المراد بناءه للمستفيد وتأتي مرحلة ابرام عقد البيع النهائي لانتقال الملكية عند انتهاء الاشغال مقابل دفع الثمن المتبقي عن طريق قرض عقاري او نقدا.



# خاتمة



## خاتمة

بذلت الدولة جهودا جبارة من اجل تكريس حق سكن لائق لمواطنيها ومحاولة ايجاد الحلول المثلى للقضاء على هذه الازمة، حيث سعت من خلال سلطتها التشريعية الى تنظيم قطاع السكن، وسنت ترسانة قانونية لاستحداث الصيغ المتداولة حاليا لكل الفئات بغية الوصول الى سياسة سكنية ناجحة وناجعة، وذلك لتخطي هاجس السكن بالنسبة للمواطن.

حيث اعتمدت الدولة صيغة السكن الترقوي العمومي للفئة ميسورة الحال نوعا ما، وقد خصه المشرع بعدة خصائص منها القانونية والتقنية التي جعلته يتميز على باقي الصيغ سواء من حيث شروط الاستفادة او الدعم الموجه وغير المباشر لهذه الصيغة السكنية.

وقد تم التوصل من خلال هذه الدراسة الى جملة من النتائج والاقتراحات تتمثل في

ما يلي:

### اولا : النتائج:

✓ تدارك المشرع الجزائري للنقص الذي كان في المرسوم 14-203 حيث لاحظنا بهذا المرسوم تأجيل المشرع لتحرير عقد البيع الى غاية اتمام الاشغال، اما قبل ذلك فلا يتحصل المستفيد سواء على مقرر الاستفادة من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية دون ان يكون له سند يحمي حقوقه قبل ابرام عقد البيع النهائي او عقد حفظ حق المقتني.

✓ من حيث الخصائص التقنية نجد أن السكن الترقوي العمومي يحقق فعلا الراحة والرفاهية من خلال الشروط التقنية التي فرض المشرع ضرورة مراعاتها في تصميم هذا النوع من السكنات وايضا من حيث التجهيز بأثاث المطبخ والحمام والى خير ذلك من الخصائص التي جعلته فعلا سكنا مميزا عن بقية الصيغ.

✓ المقتني يدفع مبالغ مالية على قسطين او ثلاث تمثل جزءا من المبلغ الاجمالي الذي لا يعلمه الا عند نهاية الاشغال حسب التكلفة النهائية للمشروع وهذا عكس الصيغ الاخرى كصيغة الترقوي المدعم اين حدد فيها الثمن مسبقا وحدد المشرع نسبة مراجعته وفقا لنص قانوني ولم يتركها لإرادة المرقي العقاري.

✓ الدعم المقدم من طرف الدولة في اطار السكن الترقوي العمومي يقدم للمركبي العقاري عند اقتنائه لقطعة الارض المقام عليها المشروع، بينما المقتني يتحصل على الاعانة في شكل تخفيض لنسبة الفائدة للقرض العقاري.

✓ معيار الاجر الذي يعتمد عليه في تحديد الفئات التي لها الحق في الاستفادة من عدمها هو مجموع اجر الزوجين دون مراعات النفقات الواجبة عليها وهذا ما يدخله في صيغة سكن آخر كالبيع بالإيجار.

### ثانيا: الاقتراحات

وبناء على ما سبق ذكره يمكن تقديم التوصيات والاقتراحات الآتية:

- ✓ ان يعتمد في تحديد الاجر الاساسي لطالب السكن دون النظر الى اجر الزوج.
- ✓ تحديد الثمن مسبقا ليكون معلومة واضحة وترك الحرية لطالب السكن في اختياراته قبل وضع ملف الترشيح والتسجيل.
- ✓ تفسير معدل الفائدة في القرض العقاري وذلك تفاديا لشبهة الربا بحكم الطابع الديني للدولة المقرر دستورا وتخفيفا للعبء المالي الواقع على عاتق المواطن.
- ✓ من خلال تقربنا الى مصالح المؤسسة الوطنية للترقية العقارية بالمديرية العامة وجدنا بأن تطبيق الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون لا يزال وفقا للمرسوم الرئاسي 11-407 المؤرخ في 29 نوفمبر 2011 والذي تم الغائه بموجب المرسوم الرئاسي 21-137 المؤرخ في 07 افريل 2021 والذي حدده بـ 20.000 دج بدل 18.000 دج لذلك نقترح تحيين هذا المبلغ قبل اجراء اي دراسة لطالبي السكن.



# قائمة الملاحق



République Algérienne Démocratique et Populaire  
Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville



ENTREPRISE NATIONALE DE PROMOTION IMMOBILIÈRE  
E P E / E N P I  
Capital : 1 000 000 000, 00 DA

CODE : 000 000

PROGRAMME : LOGEMENT PROMOTIONNEL PUBLIC "LPP"

## ORDRE DE VERSEMENT

Monsieur/Madame ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Né(e) : ~~03/11/1974~~

Demeurant à : Cité ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Tébessa

Doit effectuer le versement de la somme de :

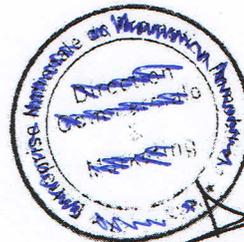
En Chiffres : **500 000,00 DA** , En Lettres : **CINQ CENT MILLE DINARS ALGERIENS (\*)**

au compte N° ~~00400-XXXX-XXXX-00-XXXXXXX~~ , de l'Entreprise Nationale de la Promotion Immobilière ,

Ouvert auprès du **Crédit Populaire d'Algérie "CPA" Agence 174 Val d'Hydra - Alger.**

Fait à Alger, Le **19 AOUT 2014**

**LA DIRECTION COMMERCIALE ET MARKETING**



**Le / Directeur Commercial  
& Marketing**

### N.B

- **DELAI DE PAIEMENT : 60 (soixante jours) à compter de la date indiquée ci dessus;**
  - **Passé ce délai, l'ordre de versement est nul et de nul effet, et la réservation sera annulée.**
- **(\*) Représentant le premier versement pour l'obtention d'un Logement Promotionnel Public "LPP"**
- **L'original du reçu de versement bancaire et une copie du présent ordre de versement (OV), devront être retournés au siège de souscription, sis à la Cité 2038 Logts Bloc 107 Bab Ezzouar Alger pour les Souscripteurs de la Wilaya d'Alger; et à l'ENPI (Direction régionale et / ou Filiale) pour les souscripteurs hors Wilaya d'Alger, selon la région de souscription.**





وزارة السكن والعمران والمدينة  
المؤسسة الوطنية للترقية العقارية

Réf : .....



TEBESSA

**ATTESTATION D'AFFECTION  
POUR CREDIT BANCAIRE**

Nous soussignés, Entreprise Nationale de Promotion Immobilière ( **E.N.P.I** ), atteste par la présente que :

Nom : **BRAMM**

Prénom : **ELHADDI**

Date de naissance : 26/01/1974

Code souscripteur : **1200020213**

est acquéreur d'un Logement Promotionel Public ( L.P.P) de Type : **F4** sis à :

**SITE :** \_\_\_\_\_

50 LPP ZHUN III POS 10

Bâtiment : **203**

Etage : **9**

Appartement N° : 4

Superficie : **10000** m<sup>2</sup>

Prix de vente du logement en T.T.C : 10067540.35 DA

Montant déjà payé : versé : 1500000.00 DA

Montant reste à payer : 8567540.35 DA

Fait à : TEBESSA , le : 24/10/2021 10:53:37

Signature

La présente attestation est délivrée uniquement pour l'octroi d'un crédit bancaire, sa durée de validité est de Soixante (60) jours à compter de la signature de cette attestation.

Utilisateur : **KEFACOT12**

ملحق رقم 03

Structure : 306 Tebessa

Objet : Simulation de crédit.

Madame / Monsieur ; ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~

Suite à votre demande de financement de votre projet " Acquisition d'un logement "LPP" (Prêt bonifié)

la CNEP Banque pourra vous octroyer un crédit en qualité de :

- Bonifié

9 170 000,00 DA su 28 ans à, 3 % avec un différé de remboursement de 6 mois.



Ceci vous engage à rembourser une mensualité d'un montant de : 44 234,00 DA .

Nous tenons à vous rappeler que ceci n'est qu'une SIMULATION à base des informations que vous avez fourni et ne représente aucun engagement de la banque.

Au cas où notre proposition vous agréée, nous vous invitons à vous présenter auprès de notre agence pour formaliser votre demande de prêt, muni d'un dossier constitué des pièces justificatives suivantes :

- 1- Une demande de crédit signée par le postulant ;
- 2- Deux extraits de naissance (validité moins de 12 mois) ;
- 3- Deux certificats de résidence (validité moins de 12 mois) ;
- 4- Une quittance d'électricité ;
- 5- Une fiche familiale, pour les postulants mariés ;
- 6- Deux photocopies légalisées de la CNI ou du permis de conduire en cours de validité ;
- 7- Un relevé des émoluments et attestation de travail (moins de trois mois) ;
- 8- Trois fiches de paie récentes ;
- 9- Une déclaration annuelle des salaires CNAS pour les postulants exerçants dans des entreprises privés ;
- 10- Un registre du commerce, la carte fiscale et un avertissement fiscal récent pour les postulants commerçants ;
- 11- Une attestation de retraite pour les postulants retraités ;
- 12- Un relevé des intérêts des livrets épargne logement, d'un plan épargne, de bons d'épargne, faire valoir sur CPT ou DAT du postulant et de ceux des cédants s'il y a lieu, ouverts auprès des agences CNEP Banque et du réseau postal ;
- 13- Une autorisation de prélèvement signée et légalisée par le postulant ;
- 14- Un chèque barré ;
- 15- Contrat de réservation notarié accompagné de l'attestation de réception du logement avec indication du type de logement, de sa consistance, du lieu d'implantation ;
- 16- Une attestation de remise de clés du logement mentionnant la date de livraison et le prix définitif de cession ;
- 17- Pour les programmes financés par la CNEP Banque, une attestation ou une décision d'attribution, délivrée par le promoteur et précisant la consistance et la typologie du logement ainsi que le prix de cession.

Dans l'attente de vous lire, nous vous assurons de notre entière disposition pour tout renseignement complémentaire.

Le Directeur d'agence.

NB : Les paramètres de calcul ou autres règles de gestion peuvent être revus suivant les conditions de banque entre le moment de cette simulation et le résultat de l'étude du dossier de crédit.

تبسة في

المديرية الجهوية شرق - قسنطينة  
مديرية المشاريع تبسة  
المرجع رقم :

شهادة التسديد الكلي

المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، مديرية المشاريع تبسة تشهد بأن :

السيد (ة) : ابن (ت) : و

المولود(ة) في

مستفيد (ة) من سكن ضمن مشروع المنطقة الحضرية رقم تبسة محدد كما يلي :

رقم الحصة	رقم السكن	نوع	العمارة	المدخل	الطابق	المساحة
/				/		

المبلغ الإجمالي للسكن المقدر بـ :

شامل الرسوم وقد تم دفعه كالتالي :

الدفعة	التاريخ	المبلغ	رقم الوصل	ملاحظة
المجموع	/	-	الباقي	

الخلية التجارية	خلية المحاسبة	ختم و إمضاء مدير المشاريع

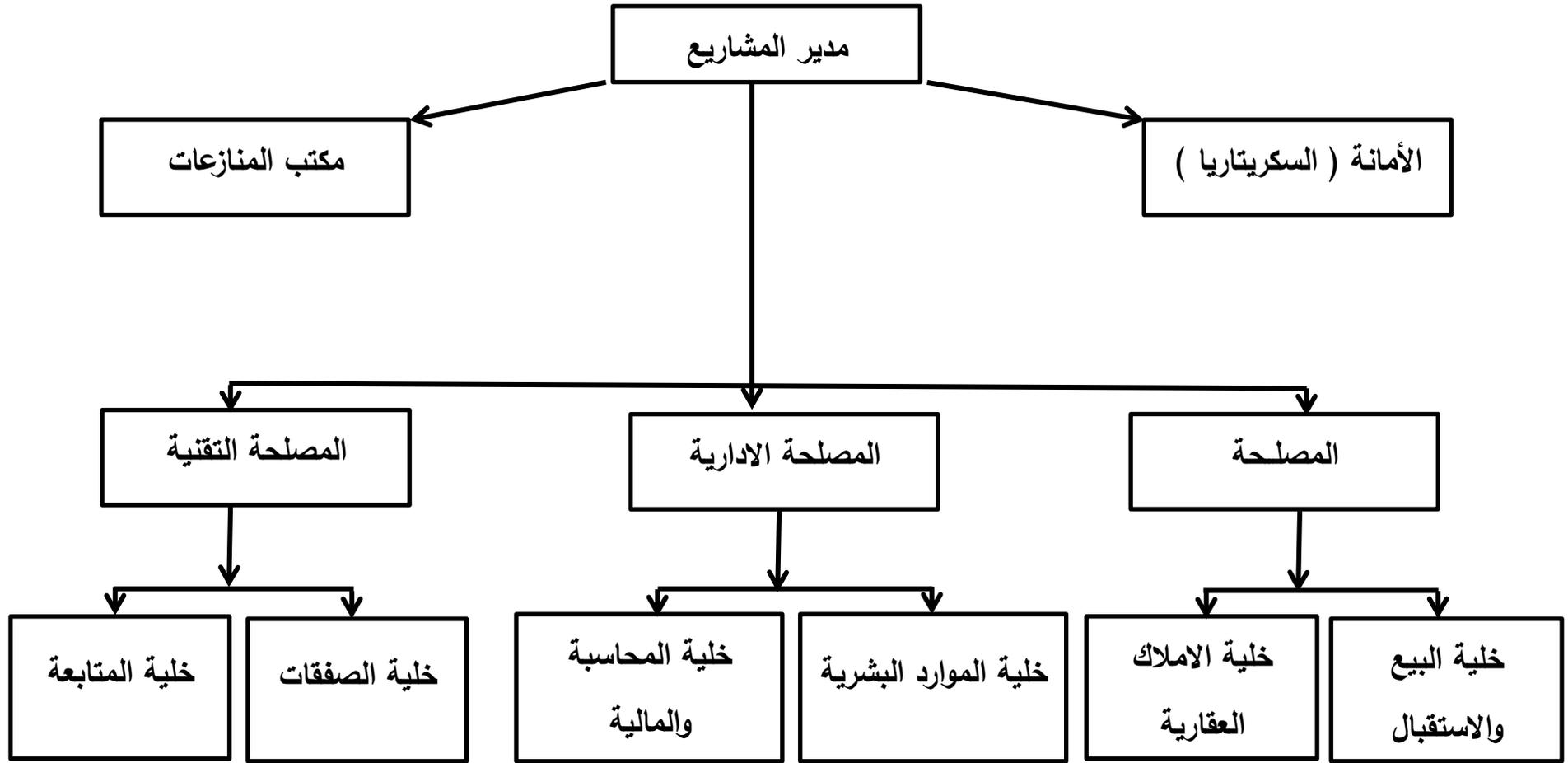
# آخر اعدار

إلى السيد /السيدة.....

سيدي، سيدتي

- باعتبار أنكم مكتتبين للاستفادة من سكن بصيغة الترقوي العمومي لدى المؤسسة الوطنية للترقية العقارية وتم منحكم التخصيص لمسكنكم المنتهية الأشغال به والذي يحمل المواصفات التالية:
- المشروع:
- العمارة رقم:
- نوع الشقة:
- رقم الشقة:
- الطابق:
- علما انكم قمتم بتسديد الشطر الأول والشطر الثاني فقط وان الثمن المتبقي للمسكن يقدر ب.....
- حيث أن مصاريف الحراسة والتسيير العقاري لمسكنكم المذكور أعلاه والمقدرة ب.....
- حيث ان مصالحنا قامت بتاريخ ..... بأخطاركم عن طريق المحضر القضائي عبر اعدار اول من اجل تسوية وضعيتكم المالية تجاه مؤسستنا.
- حيث ان مصالحنا قامت بتاريخ ..... بأخطاركم عن طريق المحضر القضائي عبر اعدار ثاني من اجل تسوية وضعيتكم المالية تجاه مؤسستنا.
- حيث انكم لم تمتثلوا الى يومنا هذا للإعدارين السابقين المذكورين لم تقوموا بتسوية وضعيتكم المالية تجاه مؤسستنا.
- بناء المادة 32 من احكام القانون 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432م الموافق ل 17 فيفري 2011 المحدد لقواعد تنظيم الترقية العقارية.
- نعدركم انه يتوجب عليكم تسوية وضعيتكم المالية للمسكن المخصص لكم في غضون (30) يوم، كما نلفت انتباهكم أنه في حالة عدم استجابتكم ضمن الحدود الزمنية المحددة ابتداء من تاريخ استلامكم الإعدار، فسوف نضطر إلى إلغاء التخصيص وتحويلكم نحو برنامج سكني في طور الانجاز دون اخطاركم و كل طعن يعتبر مرفوض مسبقا.

مدير المشاريع



الملحق رقم 07: الهيكل التنظيمي للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية<sup>1</sup>



# قائمة المراجع



## \* القوانين والاورامر :

- ✓ الامر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني.
- ✓ الأمر رقم 76-92 مؤرخ في 23/10/1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري الجريدة الرسمية العدد12.
- ✓ الامر رقم 76-105 المؤرخ في 09/12/1976، المتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية عدد 81 لسنة 1976
- ✓ القانون رقم 86-07 مؤرخ في 04/03/1986، يتعلق بالترقية العقارية ، الجريدة الرسمية عدد رقم 10، الصادرة بتاريخ: 05 مارس 1986.
- ✓ القانون 06-02 المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن مهنة الموثق، جريدة رسمية عدد رقم 14، سنة 2006.
- ✓ القانون رقم 11-04 مؤرخ في 17/02/2011 ، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية جريدة رسمية رقم: 14، الصادرة بتاريخ 06 مارس 2011.

## \* المراسيم :

- ✓ مرسوم رئاسي رقم 21-137 المؤرخ في 07 افريل 2021 ، الذي يحدد الاجر الوطني المضمون، جريدة رسمية رقم 28، الصادرة بتاريخ 14 افريل 2021.
- ✓ مرسوم تشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 جانفي 1993 يتضمن قانون المالية 1993، الجريدة الرسمية رقم 04، الصادرة بتاريخ 20 جانفي 1993.
- ✓ المرسوم التشريعي 93-03 مؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، الجريدة الرسمية رقم 14، الصادرة بتاريخ 03 مارس 1993، والملغى بموجب القانون 11-04.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 73-82، المؤرخ في 05 جوان 1973، المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة، من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية، جريدة رسمية رقم 47، بتاريخ 12 جوان 1973.
- ✓ المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 13 افريل 1976.
- ✓ المرسوم رقم 84-177، المؤرخ في 21 جويلية 1984 ، المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي و تحويل أعماله و أملاكه و حقوقه و التزاماته و مستخدميه .الجريدة الرسمية رقم 15 الصادرة بتاريخ 24 جوان 1984.

- ✓ المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12/05/1991 ، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية العقارية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات ذلك وتنظيمها وعملها الجريدة الرسمية العدد 25، الصادرة بتاريخ 25 ماي 1991.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 91-148 مؤرخ في 12/05/1991 ، والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية العدد 25، الصادرة بتاريخ 25 ماي 1991.
- ✓ المرسوم التنفيذي: 01-105، مؤرخ في 23/04/2001 المحدد لكفاءات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية العدد 25، الصادرة بتاريخ 29 افريل 2001.
- ✓ المرسوم التنفيذي 03-35 المؤرخ في 13 جانفي 2003 المعدل لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 01-105 السالف الذكر، الجريدة الرسمية رقم 04 الصادرة بتاريخ 24 جانفي 2003.
- ✓ المرسوم التنفيذي 04-340 مؤرخ في 02 نوفمبر 2004 يعدل المرسوم التنفيذي 01-105 الجريدة الرسمية رقم 69، الصادرة بتاريخ 03 نوفمبر 2004.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 18-06 المؤرخ في 20 جانفي 2018 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 10-235 ، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي او بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة ،الجريدة الرسمية رقم 02، الصادر بتاريخ 21 جانفي 2018.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 12-84 مؤرخ في 20/02/2012 المحدد لكيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين الجريدة الرسمية العدد 11 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 13-96 الجريدة الرسمية العدد 13 مؤرخ في 26-20-2013.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 12-432 ، المؤرخ في 25 ديسمبر 2012، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 01-105 ، جريدة رسمية 71 الصادرة بتاريخ 26 ديسمبر 2012.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، الذي يحدد نموذجي عقد البيع على التصاميم و عقد حفظ الحق للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكفاءات تحديدها، جريدة رسمية رقم 66، الصادرة بتاريخ 25 ديسمبر 2013.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 14-203 الذي يحدد شروط وكفاءات شراء السكن الترقوي العمومي بالمرسوم التنفيذي رقم 18-311، المؤرخ في 10 ديسمبر 2018، الجريدة الرسمية رقم 74 الصادرة بتاريخ 12 ديسمبر 2018.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 15-328 المؤرخ في 22 ديسمبر 2015 يعدل المرسوم التنفيذي 01-105، الجريدة الرسمية رقم 68، الصادرة بتاريخ 27 ديسمبر 2015.

- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 16-279 المؤرخ في 02 نوفمبر 2016 المعدلة للمادة 08 من المرسوم 01-105، السالف الذكر، الجريدة الرسمية رقم 65، الصادرة بتاريخ 06 نوفمبر 2016.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 14-203، المؤرخ في 15 جويلية 2014، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية رقم 44، الصادرة بتاريخ 27 جويلية 2014.
- ✓ مرسوم تنفيذي 97-35 المؤرخ في 14 جانفي 1997 يحدد شروط وكيفيات بيع الاملاك ذات الاستعمال السكني وايجارها وبيعها بالإيجار وشرو بيع الاملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي انجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة او بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر اكتوبر 1992، الجريدة الرسمية رقم 04، الصادرة بتاريخ 15 جانفي 1997.
- ✓ مرسوم تنفيذي رقم 13-389 المؤرخ في 24 نوفمبر 2013 ، يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي، وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا، الجريدة الرسمية رقم 61 الصادرة تاريخ 08 ديسمبر 2013.

#### \* قرارات الوزارية:

- ✓ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 سبتمبر 2016 ، المتضمن كيفيات حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي، جريدة رسمية رقم 62، الصادرة و بتاريخ 23 اكتوبر 2016.
- ✓ انظر القرار المؤرخ في 24 جانفي 2015 ،الذي يحدد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي ،الجريدة الرسمية رقم 61،الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 2015.
- ✓ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 14 مارس 2018 الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا اليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم بالجريدة الرسمية رقم:23 الصادرة بتاريخ: 22 افريل 2018.
- ✓ القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 11 سبتمبر 2016، المتضمن كيفيات حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي، جريدة رسمية رقم 62 الصادرة بتاريخ 23 اكتوبر 2016.
- ✓ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 جويلية 2017 الذي يحدد عناصر حساب كلفة البناء و ثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار، الجريدة الرسمية رقم 25، الصادرة بتاريخ 26 سبتمبر 2017.
- ✓ القرار الوزاري المؤرخ في 26 سبتمبر 2015، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المسكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية رقم 63، الصادرة بتاريخ 29 نوفمبر 2015.

## \* المذكرات الوزارية:

✓ انظر المذكرة الصادرة عن وزارة السكن و العمران و المدينة، بتاريخ ديسمبر 2017، على مستوى موقع وزارة السكن و العمران و المدينة .

## \* المؤلفات:

### ✓ كتب:

✓ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطبع والنشر، الجزائر، 2001.  
✓ محمد الصغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية - نظرية القانون والحق -، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر.

## \* الاطروحات والمذكرات:

### 1- الاطروحات:

✓ ابتسام حاوشين، السياسة السكنية في الجزائر، مقارنة بحالتي تونس والمغرب ، اطروحة دكتوراه كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير جامعة الجزائر 03 السنة الجامعية 2011-2012  
✓ زغلامي حسيبة، النظام القانوني لاقتناء السكن بالمنطقة الحضرية، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة ام البواقي، السنة الجامعية 2019 - 2020.  
✓ ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة عنابة، السنة الجامعية 2004-2005.

### 2- المذكرات:

✓ أومحمد حياة النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 11-04 مذكرة ماجستير ، تخصص قانون العقود ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو .  
✓ طاوس زنوش، البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2010-2011.  
✓ عربي باي يزد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2009-2010.  
✓ لمياء بلجمر، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية علوم الارض الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية: 2005-2006.

✓ نصيرة ربيع، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2005-2006.

#### \* مقالات :

✓ احمد عبد الرزاق احمد السنهوري، 1998 ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية الجزء الثامن، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان.

✓ اسية ارواغ، مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 01، جامعت تيارت، مارس 2019.

✓ الشريف بحماوي، مدى فعالية عقد حفظ الحق في تطوير الترقية العقارية ، مجلة القانون العقاري، العدد 04، جامعة البليلة 02، مارس 2017.

✓ بخوش الهام، المرقى العقاري في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة باجي مختار، عنابة العدد 13.

✓ زكرياء شيخ محمد: التزامات المتعهد بالترقية العقارية في عقد البيع بالإيجار ، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد الثالث، العدد الخامس، جامعة مستغانم، جوان 2015، ص:109.

✓ سامية خواثره، التزامات المكتتب وصاحب حفظ الحق في القانون 11-04، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 06، جامعة تيارت، جوان 2018، ص 104.

✓ طيب عائشة، السكن الترقوي العمومي، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليلة 02، الجزائر، ص72.

✓ كمال فتحي ادريس، خصوصية عقد حفظ الحق في نشاط الترقية العقارية وفق التشريع الجزائري مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 03، جامعة الوادي، ديسمبر 2019، ص 570.

✓ نبيل دريس: ، السياسة السكنية في الجزائر بين الاهداف والصيغ السكنية المعتمدة، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 06، العدد 02، جامعة البليلة 02، جوان 2017 ، ص 631.

✓ وليد تركي، عقد حفظ الحق، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، المجلد 11، العدد 01، جامعة الجلفة، جانفي 2018، ص 754.

#### \* المواقع الالكترونية:

1. الموقع الالكتروني <http://www.enpi.dz> ، الموقع الرسمي للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية.

2. انظر موقع وزارة السكن والعمران والمدينة <http://www.mhuv.gov.dz>



# الفهرس



.....	المقدمة
5	الفصل الاول: ماهية السكن الترقوي العمومي
6	مقدمة الفصل
6	المبحث الاول: مفهوم السكن الترقوي العمومي
6	المطلب الاول : تعريف السكن الترقوي العمومي
7	المطلب الثاني: خصائص السكن الترقوي العمومي
8	الفرع الأول: خصائص من حيث المواصفات التقنية
14	الفرع الثاني : خصائص من حيث الاستفادة والفئات والجهة المخول لها بإنجازه
15	المطلب الثالث: الجهة المخولة قانونا بالسكن الترقوي العمومي
16	الفرع الأول: تعريف المرقى العقاري و أنواعه
19	الفرع الثاني: الجهة القائمة على انجاز السكن الترقوي
22	المبحث الثاني: التمييز بين السكن الترقوي العمومي وغيره من الصيغ المشابهة
22	المطلب الاول: السكن الترقوي المدعم
23	الفرع الاول: تعريف السكن الترقوي المدعم
25	الفرع الثاني: خصائص السكن الترقوي المدعم
26	المطلب الثاني: صيغة البيع بالإيجار
27	الفرع الاول: مفهوم صيغة البيع بالإيجار
31	الفرع الثاني: شروط الاستفادة وخصائص السكن في اطار البيع بالإيجار
36	المطلب الثالث: التمييز بين صيغة السكن الترقوي العمومي والصيغ السكنية الاخرى في اطار التملك
39	خلاصة الفصل
.....	الفصل الثاني: الآلية القانونية لاقتناء سكن ترقوي عمومي
.....	مقدمة الفصل
41	المبحث الاول: المرحلة الاجرائية لاقتناء سكن ترقوي عمومي
41	المطلب الاول: شروط الاستفادة من السكن الترقوي العمومي
41	الفرع الاول: الشروط الواجب توفرها في المترشح لاقتناء سكن ترقوي عمومي
42	الفرع الثاني: ملف الاكتتاب لسكن ترقوي عمومي وجهات الايداع
44	المطلب الثاني: اجراءات معالجة طلبات الحصول على سكن ترقوي عمومي
45	المطلب الثالث: اتفاقية الاكتتاب

- 46 ..... الفرع الاول: شروط وكيفيات الاكتتاب حسب الاتفاقية
- 47 ..... الفرع الثاني: نقل الملكية والمنازعات بين طرفي العقد:
- 48 ..... المبحث الثاني: المرحلة التعاقدية لاقتناء سكن ترقوي عمومي
- 49 ..... المطلب الاول: التعاقد في اطار عقد بيع عقار مبني
- 50 ..... الفرع الاول: الالتزام بنقل ملكية السكن الترقوي العمومي
- 53 ..... الفرع الثاني: حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي
- 53 ..... المطلب الثاني: التعاقد في اطار البيع عن طريق عقد حفظ الحق
- 54 ..... الفرع الاول: مرحلة ابرام العقد الابتدائي و الاثار المترتبة عنه
- 57 ..... الفرع الثاني: مرحلة ابرام العقد النهائي والاثار المترتبة عنه
- 62 ..... المطلب الثالث: القيود الواردة على ملكية السكن الترقوي العمومي
- 65 ..... خلاصة الفصل

الملاحق

قائمة المصادر والمراجع

الملخص

الفهرس

## ملخص

تتمثل الصيغ السكنية في اطار التملك في سكن البيع بالإيجار، الذي يجعل الفرد يمتلك مسكنه بعد مدة من الايجار ، مقابل دفع اقساط شهرية ، يكون مجموعها ثمن السكن ، و تتمثل الالية القانونية لاقتناؤه في عقد البيع بالإيجار ، و توجه هذه الصيغة السكنية الى الطبقة الاجتماعية المتوسطة ، شأنها في ذلك شان صيغة السكن الترقوي المدعم ، حيث يتم اقتناء سكن في اطار هذه الصيغة عن طريق عقد البيع على التصاميم دون سواه ، اما بالنسبة للطبقة الميسورة الحال نوعا ما ، فقد خصها المشرع هي الاخرى في اطار تحقيق العدالة الاجتماعية ، بصيغة سكنية لا تستفيد من الاعانة المباشرة التي تمنحها الدولة ، لكن تستفيد من اعانات غير مباشرة ، كالتخفيض في قيمة الوعاء العقاري الذي سيقام عليه المشروع ، وتتكفل الدولة بأشغال الطرقات و الشبكات ، ناهيك عن تمكين المواطن من الحصول على قرض عقاري مخفض القيمة.

## ABSTRACT

Résidential formulas within the framework of ownership are represented in sale by lease housing ,which makes the individual own her home after a period of rent , in return for paying monthly installments ,the total of which in the price of the house.

The legal mechanism for its acquisition is the lease-sale contract , and this housing formula is directed to the middle social class , just like the subsidized promotional housing formula , thence a housing is acquired withing the framework of this formula through a sales contract based on designs only .

As for the somewhat affluent class the legislator also singled dit out in the context of achieving social justice with a housing formula that does benefit from subsidy granted by the state . Rather it benefits from cross-subsidies .

Such as a reduction in the value of the real estate container on wich the project will be built . routes and networking orogects guaranteed by the state .not to mention enabling the citizen to obtain a low – value real astate loan.