



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



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص : قانون عقاري
بعنوان:

السكنات الترقية المدعمة

إشراف الأستاذة:
بن طيبة صونية

إعداد الطالبة:
طاهري فاطمة

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الاسم واللقب
رئيسا	أستاذ محاضر - ب -	ريم مراحي
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر - أ -	صونية بن طيبة
ممتحنا	أستاذ مساعد - أ -	مراد عزاز

السنة الجامعية: 2017 - 2018

الملخص :

تسعى السلطات العمومية للتخفيف من أزمة السكن من خلال توفير التحفيزات المالية والجبائية للمستثمر وتنويع صيغ الحصول على السكن ، ودعمه من قبل الدولة، وتسهيل عملية القروض المسيرة للمستفيدين من السكنات بتخفيض في نسب دخل الفرد، بهدف تجسيد التطور الاقتصادي والاجتماعي .

Le Résumé :

L'autorité publique insiste pour alléger la crise de logement et ce par la mise en place de plusieurs avantages financiers, et fiscaux aux profit des investisseurs, diversification de type de logement ,tout en mettant en ouvre les aides de 1er état telle que laide CNL , et la facilité du crédits aux logement pour les acquéreurs, et les dispositifs sont mis en œuvre pour concrétiser le développement économique et sociale

الكلية لا تتحمل
أي مسؤولية على ما يرد
في هذه المذكرة من أراء

قال الله تعالى :

((وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا

وَجَعَلَ لَكُمْ مِنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا

بِئُورِهَا وَيُؤْتِكُمْ عَلَيْهَا إِقَامَتِكُمْ ۖ وَمِنْ أَضْوَافِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا

أَثْقَابًا وَمَتَانًا إِلَىٰ حِينٍ))

سورة النحل - الآية 80

الآية القرآنية

شكر و تحرفان

أشكر الله عز وجل أحمدته على إتمام هذا البحث العلمي المتواضع .

كما أتوجه بشكر خاص جدا للدكتورة بن طهيرة صونية لقبولها الإشراف على

هذا

العمل و لكل نصائحها و توجيهاتها القيمة .

كما أتوجه بالشكر إلى أعضاء اللجنة ، الأساتذة الأفاضل وأخص بالذكر :

الدكتورة / مرامي ريمو الأستاذة / عزاز مراد

و كل الأساتذة الكرام خلال سنوات الدراسة الجامعية جميعها على كل الجهود المبذولة من طرفهم سواء فيما يخص المعلومات أو التوجيه.

وكل من ساعدني من بعيد أو من قريب في إنجاز هذا العمل المتواضع.

الإهداء

إلى أمي الحبيبة الغالية حفظها الله عز وجل و أدام عليها الصحة و العافية.

إلى روح والدي الغالي رحمه الله و أسكنه فسيح جناته.

إلى أسرتي الكريمة من أخي الكبير إلى حمودة الصغير و كل الأهل

و الأصدقاء و الأقارب و المقربين .

إلى كل شخص مجد و طموح يبحث عن مستقبل مشرق.

العلماء

إن السكن بوجه عام كان ولا يزال يلعب دورا حيويا و إستراتيجيا في كل دول العالم ، كما له دور أساسي وفعال في تحقيق الرقي والتنمية الشاملة للدول خاصة في عصرنا الحالي الذي أصبح فيه العقار مرتبط وبشكل كبير بالحاجات الأساسية للفرد ، ولكن مع الغلاء الذي تعرفه سوق العقارات في بلادنا ، أصبح أمر الحصول على سكن للمواطن البسيط صعب ، و لأجل ذلك عمدت الجزائر إلى انتهاج سياسة راشدة قد نتجت عنها تغييرات جذرية استهدفت رفع مستوى معيشة الأفراد ، وتحسين ظروف السكن ، ومن ثم إيجاد حلول لأزمة السكن والتي تفاقمت أكثر بعد فترة الاستقلال ، وذلك عن طريق تخفيف العبء على الدولة من خلال فتح المجال للمبادرة الخاصة تطبيقا للقانون رقم 07-86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية ، والذي جاء أساسا لسد الحاجيات الاجتماعية في مجال السكن ، حيث حدد هذا القانون الإطار العام للترقية العقارية ، وضبط القواعد الخاصة ببعض عملياتها ، إلا أن سلبيات هذا القانون أكثر من إيجابياته ، لأنه إمتاز بأحكام صارمة والعديد من الإجراءات الشكلية التي شكلت فيما بعد عقبات وقيود ، حالت دون تطور الترقية العقارية وهو ما أدى إلى إلغاء القانون رقم 07-86 بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري ، الذي قام بتوسيع مجال الترقية العقارية ليشمل النشاط العقاري مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز ، أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة ، كما أقر هذا المرسوم نوع جديد من الصيغ وهو البيع على التصاميم ، و لكن وبالرغم من ذلك لم تستطع الدولة إنهاء مشكلة السكن ، نتيجة النقائص والعيوب التي تميزت بها أحكام هذا المرسوم.

و أمام هذا الوضع ، قام المشرع الجزائري بإصدار القانون رقم 11-04 المتعلق بتجديد قواعد نشاط الترقية العقارية و الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 93-03 ، حيث عمل هذا القانون على تنظيم نشاط الترقية العقارية ، وتحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع العقارية ، ووضع نظام قانوني خاص للمرقي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقي العقاري والمقتني ، الذي يعد المشرف الرئيسي والمعول عليه للقضاء على أزمة السكن ، باعتبار هذه الفئة تقوم بإنجاز السكنات بدعم الدولة ، محاولة من هذه الأخيرة تخفيف الضغط عليها في هذا الجانب.

وبما أن أزمة السكن في الجزائر هي في تزايد مستمر الأمر الذي نتج عنه عدم تكافؤ بين العرض والطلب في هذا المجال ، أصبحت غير قادرة على تحقيق اكتفاء بالنسبة للسكن ، ورغم الصيغ العديدة التي تم انتهاجها منذ الاستقلال والى غاية الوقت الراهن ، من صيغة البيع بالإيجار إلى صيغة السكن التساهمي ثم السكن الترقوي المدعم هذا الأخير الذي يعتبر صيغة جديدة استحدثت منذ سنة 2010 من طرف السلطات العمومية موجه لطوي الدخل المتوسط ، وتتم الاستفادة بتركيبة مالية تتكون من المساهمة الشخصية للفرد ومساعدة من الدولة ، مع إمكانية لجوء المستفيد إلى الاستفادة بقرض بنكي.

وتكمن أهمية الموضوع من خلال ضبط المفاهيم الأولى المتعلقة بالسكن الترقوي المدعم ، ومعرفة مدى نجاح السياسة المتبناة من طرف المشرع الجزائري من أجل السكن ، كما تبرز الأهمية كذلك من خلال معرفة نجاعة هذا البرنامج السكني، ومدى تحقيقه لحاجات المجتمع الجزائري في موضوع السكن والتطرق لاجابياته وسلبياته أيضا .

أما عن أسباب اختيار الموضوع فيمكن إبرازها فيما يلي :

- أسباب ذاتية : وتتمثل في مدى ارتباطه بالواقع المعاش ، حيث يمثل العقار محور الحياة إذ يعد ضمانا للفرد، إضافة إلى أن طبيعة التخصص فرضت دراستنا هذا الموضوع على اعتبار أنه من المواضيع الهامة والحساسة.

- أسباب موضوعية: ومن الأسباب التي حفزتنا لاختيار هذا الموضوع هو مدى كثرة الحديث حول هذا النوع من السكنات ، واستقطاب اهتمام العديد من الأشخاص سواء أكانوا مواطنين أو متعاملين عقاريين ، ولأجل تمكين الراغبين بالحصول على مسكن ترقوي مدعم، تعمل السلطات المختصة على منح هذه الصيغ من السكنات كل التحفيزات المالية و الجبائية ، لتخفيف من الأزمة الخانقة التي يشكو منها المواطن.

و تطرح هذه الدراسة إشكالية أزمة السكن في الجزائر ومحاولتها إيجاد حل لهذه الأزمة من خلال مجموعة من المشاريع والبرامج السكنية المتبناة والمتضمنة لبرنامج السكنات الترقوية المدعمة الذي يسعى إلى تحقيق وتلبية حاجات الأفراد للسكن .

و هذا ما جعلنا نطرح الإشكالية التالية :

ما مدى نجاعة برنامج السكنات الترقوية في الحد من أزمة السكن في الجزائر ؟

و للإجابة على الإشكالية المطروحة اعتمدنا المنهج المتعارف عليه في دراسة البحوث الأكاديمية القانونية وهو **المنهج الوصفي التحليلي**. وذلك من خلال وصفنا للموضوع عن طريق التطرق للتعريفات، والخصائص المتعلقة بهذا النمط أو الصيغة السكنية من جهة ، وتحليلنا للمواد القانونية المتضمنة الأحكام والإجراءات المحددة لإنجاز هذه المشاريع السكنية ،وكذا الشروط المنقح عليها قانونا.

إضافة إلى **المنهج الإحصائي** ،من خلال توظيفنا لمجموعة من الجداول والتي من خلالها حاولنا إبراز بعض الأرقام، والنسب المئوية المتعلقة بدفتر الشروط المحدد لكيفيات إنجاز هذه الصيغة (**صيغة السكنات الترقية المدعمة**) من المشاريع السكنية .

و عن أهمية الدراسة ، ونظرا لتزايد الاهتمام بموضوع السكن والذي أصبح هاجس كل مواطن كونه من الحاجات الأساسية له في الحياة ، ومحاولات الدولة من خلال تبنيها مجموعة من البرامج السكنية ساعية لتحقيق الاكتفاء الذاتي فيما يخص السكن .

ومن هذا المنطلق قمنا بهذه الدراسة التي بين أيديك لمعرفة مدى نجاعة السياسة السكنية للجزائر من خلال هذا النمط الجديد من السكنات. والتعرف أكثر على الإجراءات الإدارية المتبعة من قبل المرقي العقاري ،وكيفية حصول المقتني على إعانات مالية.

و فيما يخص الدراسات السابقة ، فإنه و بالنسبة لموضوع : " **السكنات الترقية المدعمة**" ، فإننا نلاحظ انه لم تكن هناك دراسة متخصصة في الموضوع، ولكن نجد هناك بعض الدراسات الأكاديمية التي قد تطرقت له في بعض الجزئيات :

-دراسة للباحثة مسكر سهام، بعنوان : "عقد البيع على التصاميم في الترقية العقارية"، جامعة البليدة.

_دراسة للباحث عمران محمد، بعنوان: "سياسة السكن ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن"، جامعة الجزائر.

و من الصعوبات التي واجهتني هو نقص المراجع المتعلقة بدراسة موضوع السكنات الترقية المدعمة و أيضا لحدثة هذا الموضوع من الناحية العلمية.

و للإجابة عن الإشكالية اعتمدنا التقسيم الثنائي المعمول في الدراسات الأكاديمية القانونية، حيث تطرقنا في الفصل الأول لماهية السكن الترقوي المدعم ومن خلاله تناولنا مفهوم السكن الترقوي المدعم ومواصفاته ، أما في الفصل الثاني فاستعرضنا فيه الأحكام

القانونية للحصول على السكن الترقوي المدعم ، وذلك من خلال الشروط المتبعة للحصول على السكن الترقوي المدعم والإجراءات القانونية له.

الفصل الأول

تعمل الحكومات جاهدة في وقتنا الحاضر على توفير احتياجات الأفراد ، والتي من أهمها المأوى أو ما يعرف بالسكن ، وذلك لمدى أهميته في حياة الإنسان خصوصا في وقتنا الحالي ، إذ نجد أن السكن في الجزائر قد عرف عدة صيغ تنوعت استنادا بحسب الظروف الاقتصادية والاجتماعية والسياسية المعاشة ، فنجد من بينها السكن الاجتماعي الذي يسير من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري ، ويعد هذا النوع من أولى الخطوات الأساسية لبناء المساكن في الجزائر ، إضافة إلى نوع آخر وهو البيع الإيجاري ، وهو صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شراؤه بملكية ثابتة، وذلك بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في العقد ، كما نجد السكن التساهمي الذي تطور إلى السكن الترقوي المدعم وهو موضوع دراستنا.

فكل هذه الأنواع من السكنات إنما جاءت إلى تسهيل الحياة على المواطنين بالحصول على سكنات خاصة ، إما بدعم من الدولة أو بمساهمة شخصية من الفرد ، و ذلك محاولة من الدولة للقضاء على أزمة السكن التي هي في تزايد مستمر ، وبالتالي أصبح الفرد يلجأ إلى أي طريقة قد تتيح الحصول على مسكن خاص لائق به.

ومن بين أهم هذه الطرق السكن الترقوي المدعم الذي يعتبر أحدث نوع في سوق العقارات السكنية، وحتى نتبين لنا ماهية هذا النمط من السكنات ، فإننا سنتناول مفهوم السكن الترقوي المدعم في المبحث الأول ، ومواصفات هذا الأخير في المبحث الثاني.

المبحث الأول: مفهوم السكن الترقوي المدعم

لقد واجهت الدولة مشاكل عويصة في قطاع السكن، فانتهجت عدة طرق للتخلص من هذه العراقيل التي فيها خلال فترات سابقة، إذ قامت بإنشاء سكنات من نوع اجتماعي، تساهمي وكثير من أمثلة ذلك، حتى تساعد الفئات الضعيفة وحتى المتوسطة منها، ونظرا للطلب المتزايد أصبحت الدولة عاجزة عن تلبية حاجات الأفراد في الحصول على سكن لائق.

ولذلك عمدت السلطات إلى منح تسهيلات وامتيازات خاصة تهدف من خلالها لتشجيع المقيمين العقاريين على رفع إنتاج السكنات من أجل تغطية العجز، وإعفاء الدولة أو الإنقاص من المسؤولية، ويتجلى هذا في صيغة السكن الترقوي المدعم، والذي يقوم على اقتناء سكن في ظل النمط الجماعي أي ملكية مشتركة وبمساهمة من المستفيد ذاته ومدعم من الدولة.¹

ولكي نتعرف أكثر على هذه الطريقة يجب التطرق إلى مفهوم السكن الترقوي المدعم في المطلب الأول. ومواصفات هذا الأخير في المطلب الثاني

المطلب الأول: تعريف السكن الترقوي المدعم وتمييزه عما يشابهه من صيغ.

يقوم السكن الترقوي المدعم على عدة عناصر وشروط، وقبل التطرق إليها لابد لنا من التعرف على مفهوم السكن الترقوي المدعم، في الفرع الأول تعريف السكن الترقوي المدعم، ثم إلى خصائصه في الفرع الثاني، يلي ذلك تمييز بين السكن الترقوي المدعم وما يشابهه من صيغ.

1

المرسوم التنفيذي 10-235 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن فردي¹ ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية رقم: 58، المؤرخ في 2011/10/05

الفرع الأول: التعريف بالسكن الترقوي المدعم.

أولاً/ التعريف اللغوي:

قبل الخوض في تعريف السكن الترقوي المدعم لابد من البحث في معنى السكن أو المسكن حتى يتعين لنا معنى السكن الترقوي المدعم.

فأصل كلمة مسكن في اللغة العربية تعود إلى فعل "سكن" وهي الإقامة في المكان ولها عدة مرادفات ، كما أنها ذكرت في القرآن الكريم¹.

كما أن كلمة سكن في اللغة الفرنسية والمعبر عنها بمصطلح: habiter و أيضا loger تقدم دلالات محدودة بالمقارنة مع اللغة العربية لفعل سكن².

ثانياً/ التعريف الاصطلاحي:

كما يعرف يوسف شحادة المسكن بأنه : "المكان الذي يأوي إليه الإنسان ويتخذ مقر له ، ويدخل في ذلك المكان الذي يقيم فيه فعلاً ، كما يدخل المكان الذي يعده لسكناه (وأن كان يتغيب عنه لفترات معينة)" ، و بعبارة أخرى فهو يشمل المكان المسكون فعلاً أو المعد للسكن . وبالتالي فالسكن هو المحيط الذي تتوفر فيه شروط الحياة بصفة عامة أو هو نوع من تجمع المؤسسات الإنسانية في المجال الحضري عن طريق نسيج عمراني الذي يشكل بصفة أساسية الوظيفة العامة للمدينة³ .

¹ قال الله تعالى : "فالق الإصباح وجعل الليل سكنا والشمس والقمر حسبانا ذلك تقدير العزيز العليم"، الآية 96 ،سورة الأنعام.

² Le petit Larousse , Furmind-DIDOSTA ,Paris , 22 ed ,1976 ; p :280

³ يوسف شحادة ، الضابطة العدلية علاقتها بالقضاء ودورها في سير العدالة الجزائرية ، دراسة مقارنة ، مؤسسة بحوث للنشر والتوزيع ، بيروت ، 1999 ، ص : 280.

ثالثا /التعريف القانوني:

و لقد ورد في التشريع الجزائري من خلال المواثيق الوطنية و النصوص القانونية و التنظيمية حق المواطن الجزائري في الحصول على مسكن و التمتع به باعتباره حق مقدس و محمي دستوريا ، فقد ورد في الميثاق الوطني لسنة 1976، في الباب السابع منه و المتعلق بالأهداف الكبرى للتنمية في فصله السادس المعنون : **بالاستمرار في سياسة التقدم الاجتماعي مع تشييد القاعدة المادية للاشتراكية** و ما تتضمنه **الفقرة هـ** بنصها التالي : "توفير سكن محترم و مريح وفقا للحد الأدنى من شروط السكن العصري ، و يعتبر عاملا أساسيا لتحسين المستوى المعيشي للجماهير".

أما الميثاق الوطني لسنة 1989، فقد أورد في الفصل الرابع منه المتعلق بالتنمية الثقافية و الاجتماعية ضمن فرعه العاشر و خصوصا الفقرة الأخيرة منه التي تنص : " مهما يكن فان السكن يضل قضية الجميع سواء في ذلك تنميته و المحافظة على صيانتته و نظافته ، و على هذا يجب أن تنظافر جهود جميع المواطنين فردية كانت أم جماعية و جهود الدولة والمؤسسات التابعة لها"¹ .

كما أن قانون رقم 01-16 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري الجزائري فيما يخص بعض المواد المتعلقة بدستور 1996 ، فقد أشار إلى حق المواطن في المسكن ، وحرمته في المادة 67 منه ، في الباب الأول والمتضمن : **"المبادئ العامة التي تحكم المجتمع الجزائري"** ، في الفصل الرابع بعنوان : **"الحقوق والواجبات"**

¹ محمد عمران ، سياسة السكن في الجزائر وتغيراتها الحديثة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية ، قسم التنظيم السياسي والإداري ، جامعة الجزائر ، ص : 11 و 12.

و عليه و من خلال هذا نتضح لنا معالم الأسس التي تقوم عليها سياسة السكن بأهدافها و وسائلها ، بإشراك القطاع الخاص في عملية مساعدة المواطنين و تشجيع التوفير إلى جانب جهود الدولة في توفير المسكن و لكن هذا لا يعني تكفل الدولة وحدها بتوفير المسكن بل لا بد من تضافر جهود المواطنين فردية كانت ام جماعية مع جهود الدولة و مؤسساتها¹.

أما بالنسبة للسكن الترقوي المدعم فقد ارتبط مفهومه بمفهوم الترقية العقارية التي تهدف بدورها إلى تطوير الح ظيرة العقارية الوطنية التي تتمثل في بناء مجتمعات عقارية للاستعمال السكني أساسا ، بغرض تلبية حاجيات العائلات من السكن سواء عن طريق البيع أو الإيجار . و عليه تتمثل الترقية العقارية بنوعيتها في البناء او تهيئة الأراضي للبناء من احد نشاطات تنمية إنتاج السكن من جهة و إنتاج عقار المؤسسات من مكاتب و محلات ذات استعمال مهني من جهة أخرى².

حيث أن تركيز الدولة على السكن الترقوي المدعم الذي حاول المشرع الجزائري أن يعرفه من خلال المادة 2 من المرسوم التنفيذي 10-235³ بأنه : "السكن الترقوي المدعم : سكن جديد ينجزه متعهد الترقية العقارية و موجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم" .

¹ أحمد خيرات ، الصيغ الحديثة لعرض السكن واحتواء أزمة السكن في الجزائر ، مداخلة ضمن الملتقى الدولي الأول حول : أزمة قطاع السكن في الدول العربية - واقع و آفاق - معهد العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير ، جامعة د/يحي فارس ، المدينة 09 و 10 ماي 2012 ، ص : 09.

² المرسوم التنفيذي رقم 10-235 الم حدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن فردي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية رقم : 58. المؤرخ في

2011/10/05

³ المرسوم التنفيذي رقم 10-235 ، نفس المرسوم.

يجب أن ينجز المتعهد الترقية العقارية السكن الترقوي المدعم طبقا لخصائص تقنية و شروط موالية تحد بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن و المالية .

من هذه المادة نستنتج أن السكن الترقوي المدعم هو ذلك السكن المنجز من طرف شخص يسمى المرقى العقاري ، حيث يبادر هذا الأخير لبناء مشاريع عقارية تتضمن سكنات بصفة أصلية أو ترميم أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات فردية أو جماعية ، تتطلب احد هذه التدخلات قصد بيعها أو تأجيرها .

و يتم الاستفادة من هذه الصيغة وفق المواصفات الفنية و الشروط المالية ، المحددة سلفا من طرف الدولة و الموجه لمقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدولة بحيث تستهدف هذه الصيغة الأفراد ذوي الدخل المتوسط ، التي تركز أساسا على مساهمة شخصية للمستفيد ، و قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة و مساعدة مباشرة من الصندوق الوطني للسكن ، تصب مباشرة في فائدة المرقى العقاري ، وتتراوح المساحة السكنية ما بين 50 الى 100 متر (بمعدل 70 متر مربع) ويتكون من غرفتين فأكثر ، لا يتجاوز تكلفته أربع مرات المبلغ الأقصى للمساعدة.

الفرع الثاني : تمييز السكن الترقوي المدعم عن بعض الصيغ المشابهة له

بما إن السكن الترقوي المدعم هو نوع من السكنات الموجهة للأفراد من اجل الحصول على سكن ذاتي و مستقل و بمساهمة شخصية و مالية من المستفيد و لكن يختلف في بعض الجزئيات عن باقي أنواع السكنات الأخرى و لكن سوف نركز في هذا المقام على تمييزه عن السكن التساهمي و عن البيع بالإيجار باعتبار إنهما الصيغتان الأكثر طلبا و أكثر انتشارا على المستوى الوطني.

أولاً / تمييزه عن السكن التساهمي:

السكن التسهلي هو سكن ترقوي ذو طابع اجتماعي موجه للتمليك ، مدعم بإعانة مالية تمنحها الدولة للفئة المتوسطة للمجتمع التي لا يمكنها الحصول على ملكية مسكن بدون مساعدة ، تتراوح بين 50 إلى 100 متر مربع (بمعدل 70 مترمربع) ويتكون من غرفتين فأكثر ، لا تتجاوز تكلفته أربع مرات المبلغ الأقصى للمساعدة المالية المحددة بما فيها العقار و أشغال التهيئة يتم انجازه في شكل برامج سكن جماعي ونصف جماعي وفردى و يقتصر الانجاز في حدود الجدران والسقف مع استكمال كل المظاهر الخارجية للبناءة في النمط النصف جماعي والفردى¹.

كما تتميز صيغة السكن التسهلي بـ :

- 1 دعم متنوع بين إعانات مالية لصالح المستفيد ، دعم في عمليات التهيئة ، تخفيض في سعر الأرض والضرائب.
- 2 تستفيد منه الأسر التي تثبت دخلا لا يتجاوز خمس مرات الدخل الوطني المضمون الأدنى ، أي أنه يمكن أن يستفيد منه حتى من لهم دخل أقل من الدخل الوطني المضمون الأدنى.
- 3 إنجاز سكنات ترقوية جاهزة بمختلف الأنماط ، عكس ما كانت عليه السكنات التطورية التي ظلت ورشات مفتوحة ، بكلفة تتناسب مع الإمكانيات المالية للمستفيد بحيث لا تتجاوز أربع مرات القيمة القصوى للإعانة المالية ، عن طريق مرقى عقاري عمومي أو

¹ لمياء بولجر ، السكن الاجتماعي التسهلي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة و تفعيل للترقية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية ، كلية علوم الأرض ، الجغرافيا والتهيئة العمرانية ، جامعة منتوري قسنطينة ، ص:15.

خاص بحيث يكون صاحب المشروع ومالك الأرض يعمل على اختيار زبائن تتوفر فيهم الشروط المحددة في القانون.

4 تركيبة مالية مشتركة بهدف تنويع مصادر تمويل قطاع السكن يساهم فيها كل من :
أ -الدولة : يمنح إعانات للمركبي العقاري باسم المستفيد.

ب-البنوك : عن طريق قروض عقارية طويلة المدى تستفيد منها هذه الفئة من المجتمع إن كانت تقتصر على ذوي الدخل المرتفع.

ج-المستفيد : بالمشاركة في تمويل مسكنه بنسبة 20 % على الأقل من تكلفته¹.

ولا يوجد اختلاف بين السكن التساهمي والسكن الترقوي المدعم باعتبار أن السكن الترقوي المدعم هو امتداد السكن التساهمي ، ولكن هناك اختلاف وحيد يتمثل في ان المركبي العقاري يختار الأرضية المراد إنجاز المشروع عليها في السكن التساهمي أما في السكن الترقوي المدعم تكون الأرضية معينة مسبقا من طرف مصالح أملاك الدولة و إبلاغها لدى المرقيين العقاريين.

ثانيا / تمييزه عن البيع بالإيجار:

لقد ظهرت صيغة البيع بالإيجار كتجسيد لسياسة سكنية جديدة بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 01-105² ، بحيث تسمح هذه الصيغة بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية ثابتة بعد انقضاء مدة الإيجار المحدد في إطار عقد مكتوب و أصبح للمستفيد من هذه الصيغة دور هام وكبير وذلك من خلال المساهمة النسبية الأولية في تمويل هذا المشروع والمقدرة ب 140000 دج لسكن من نوع ثلاث غرف و 170000 دج لسكن من نوع أربع غرف ولقد

¹ لمياء بولجر ، مرجع سابق ، ص : 40.

² المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، الجريدة الرسمية العدد 04.

نالت هذه العملية إعجاب المواطنين كما أنها تسهل لهم الاستفادة من السكنات في أجال قصيرة وبمبالغ معقولة.

ويستهدف هذا النوع من المسكن الطبقات المتوسطة والضعيفة من المواطنين الذين لا يتعدى مستوى مدخولهم خمس مرات الأجر الأدنى المضمون.

ويتم تحديد مساحة الشقة ب 70 متر مربع فيما الشقق 03 غرف و 85 متر مربع فيما يخص الشقق ذات 04 غرف كما حددت كلفة المتر الواحد ب 20000 دج وبناء على ذلك قدر سعر البيع لشقة ذات 03 غرف ب 1400000 دج و أما سعر البيع لشقة ذات أربع غرف ب 1700000 دج كما قدرت مدة الإنجاز لهذا النوع من السكنات لمدة قصيرة تتراوح بين 18 إلى 24 شهر.

يتم تقديم طلب شراء سكن وفق صيغة البيع بالإيجار بطريقة فردية لدى وكالة تحسين السكن وتطويره وذلك بملاً استثماراً نموذجية.

وعلى الطالب أن يقدم دفعة مالية أولية ب 10% على الأقل في البداية من ثمن السكن ، ثم 5 % كل سنة من السنوات الثلاث الأولى من الاستفادة ، أما الباقي فسيتم تسديده عن طريق دفعات شهرية لا تتعدى 20 سنة¹ .

من خلال تحديدنا لمفهوم عقد البيع بالإيجار ، يتضح أن هناك اختلاف شاسع بين العقدين ، فعقد السكن الترقوي عقد تام منتج لأثاره يقوم على البيع ، بخلاف عقد البيع بالإيجار الذي يقوم على البيع والإيجار .

¹ أحمد خيرات ، مرجع سابق ، ص :13.

في عقد الاستفادة من السكن الترقوي المدعم تنتقل ملكية البناء في حالة إنجاز من لحظة تسجيل العقد الرسمي وشهره ، فهو ينقل ملكية لعقار لم يشيد بعد ، أما البيع بالإيجار فإنه يقوم على إنجاز المساكن ثم إيجارها وتأجيل بيعها إلى حين الوفاء بكامل الأقساط.

الأقساط التي تدفع في عقد السكن الترقوي المدعم تعتبر جزء من الثمن ، أما في عقد البيع بالإيجار فتعتبر أجرة غن الانتفاع بالعين المبيعة فإذا تخلف عن دفع أي مبلغ دوري عند استحقاقه وجب رد العين المبيعة ويعتبر ما دفع من أجرة مقابل للانتفاع طوال المدة التي بقي فيها المبيع تحت يده¹.

المطلب الثاني : خصائص السكن الترقوي و المدعم

باعتبار أن عقد السكن الترقوي المدعم هو نوع من عقود البيع لذلك فهو يمتاز بنفس صفات عقد البيع التي نستشفها من القواعد العامة عملاً بالأمر 75-58² كما ان له خصائص تميزه باعتباره سكن.

الفرع الأول : خصائص عقد الاستفادة من السكن الترقوي المدعم طبقاً للقواعد العامة:

1 - من العقود المسماة وهي تلك العقود التي نضمها المشرع بتشريع خاص به و قد نظم المشرع السكن الترقوي المدعم بالمرسوم التنفيذي 10-235 السابق الذكر³.

¹ سهام مسكر ، بيع العقار على التصاميم في الترقية العقارية ، دراسة تحليلية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص قانون عقاري و زراعي ، جامعة سعد دحلب ص : 22.

² الأمر 75-78 المؤرخ في 26/09/1975 ، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية العدد 78.

³ علال قاشي ، التزامات المرفي العقاري وجزاء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم ، مداخلة ضمن الملتقى الوطني حول الترقية العقارية -الواقع والأفاق- جامعة قاصدي مرباح بورقلة ، فيفري 2012 ، ص : 277.

2- من العقود البسيطة و ليس من العقود المركبة او المختلطة كونه يشمل أحكام عقد واحد عقد منظمة في المرسوم التنفيذي 10/235 السابق الذكر ، إلى انه يجب الإشارة إلى انه هناك من يعتبره عقد مختلط ، فهو عقد مقاوله من فترة ما بين إبرام العقد إلى غاية تسليم العقار تنطبق عليه أحكام عقد المقاوله . أما بعد التسليم فهو عقد بيع تنطبق عليه أحكام عقد البيع ، كونه يقوم على الانجاز و في نفس الوقت على البيع . و هناك من يرى انه يندرج تحت عقد البيع فقط.

3- من عقود المعارضة طبقا للمادة 58 من الأمر 75/58 السابق الذكر، فهو العقد الذي يأخذ فيه كل متعاقد مقابل لما يعطيه ، فالبايع يأخذ ثمن بيع العقار ، و المشتري يستفيد من العقار المنجز .

4- من العقود الملزمة لجانبين ، فهو يرتب التزامات متقابلة بين الطرفين حيث يلتزم البائع بالقيام بما هو لازم لكتابة العقد و شهره و الالتزام بحسن الانجاز و مطابقته ، و بالضمان و تسليم المبيع محل الانجاز للمشتري و يلتزم هذا الأخير بدفع الثمن و تسلم العقار محل الانجاز في حالة الإخلال بالالتزام يتحمل البائع تبعه هلاك باعتباره الملزم بالانجاز ، لان العقد الملزم لجانبين يطبق مبدأ أن الطرف الذي أخلى بالالتزام هو الذي يتحمل تبعه الهلاك.

5- من العقود التي يحدد فيها كلا المتعاقدين ما له من حقوق و ما عليه من التزامات حيث يلتزم البائع ببناء البناية وفق الآجال المواصفات المحددة في العقد الذي يقابله حقه في قبض الثمن من المشتري¹.

¹ علي علي سليمان ، النظرية العامة للالتزام ، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري ، بدون رقم طبعة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون ، الجزائر ، ص : 21.

كما يحدد البائع الثمن التقديري مع إمكانية تحديد نسبة الزيادة في حالة مراجعة الثمن و على أساسها يعرف المشتري مسبقاً أقصى قيمة يمكن إضافتها للثمن التقديري إلى أن عدم تحديدها يعرضه لزيادة مبالغ فيها.

6- من العقود الزمنية ،لأن الزمن عنصر جوهري بحيث يعد معيار لتنفيذ الالتزامات الأطراف المتعاقدة ،لأجل هذا يلتزم البائع بإتمام انجاز العقار في الآجال المحددة في العقد ،وبتسليمه في المدة المتفق عليها، كما يجب على المشتري ان يلتزم بدفع أقساط الثمن من كل جزء مم البناء الذي تم انجازه¹.

الفرع الثاني : خصائص عقد الاستفادة من السكن الترقوي المدعم باعتباره سكن:

هو سكن يستهدف أساساً طبقة ذات الدخل المتوسط و التي لا يمكنها الحصول على ملكية المسكن دون إعانة من الدولة

- يستفيد المرقي العقاري من مساعدة تتمثل في تخفيض نسبة الفائدة للقرض البنكي الذي يمكن منحه للمرقي العقاري قصد تمويل انجاز المشروع.

- تحدد مساحة السكن الترقوي المدعم ب 70 متر مربع قابل للسكن.

- كما يتميز السكن الترقوي المدعم من تخفيضات في سعر العقار المخصص تصل إلى:

80 % بالنسبة لولايات الشمال.

90 % بالنسبة لولايات الهضاب.

95 % بالنسبة لولايات الجنوب.

¹ علي علي سليمان ، مرجع سابق ، ص :21.

المبحث الثاني : مواصفات السكن الترقوي المدعم.

إن صيغة السكن الترقوي المدعم الذي عرفه وحدده المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي 235/10، قد أوجب على المرقبين العقاريين المكلفين ببرامج السكنات الترقوية المدعمة، التصرف تحت ظل أحكام المرسوم التنفيذي 235/10 السالف الذكر، وكذا مجمل النصوص و الإجراءات المتخذة لتطبيقه والمواصفات التقنية المنصوص عليها.

ولتوضيح ذلك أكثر ،قمنا بالتطرق للمواصفات العامة المحددة للسكن الترقوي المدعم وفقا للشروط المالية المحددة في دفتر الشروط،وللمواصفات الخاصة به في المطلب الثاني.

المطلب الأول : المواصفات العامة.

لقد حدد المرسوم التنفيذي 235/10 المواصفات العامة لسكن الترقوي المدعم ،وذلك إستنادا للأحكام والشروط المالية المذكورة في دفتر الشروط المتعلق بهذه البرامج السكنية.

الفرع الأول : التركيب العمراني و التصميم المعماري

أولاً: التركيب العمراني.

أ -التوجهات العامة

يجب أن تقام المشاريع المتعلقة بالسكنات الترقوية المدعمة طبقا للمواصفات المحددة في مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية ، وكذا مخططات شغل الاراضي السارية المفعول ، وعليه وجب قبل الشروع في هذا النوع من المشاريع أخذ بعين الاعتبار الدراسات الأولية للبيئة المحيطة بالمشروع ، إضافة الى تقييم الظروف المتعلقة بالطبيعة وتأثير العراقيل والخصوصيات مع أخذ بعين الاعتبار الجزء المعتمد في التصميم العام للمشروع.

كما يجب أن توفر الهندسة المعمارية المعتمدة الثراء والتنوع الذي يحقق المتطلبات الأفضل للمستفيدين من حيث الجمال والراحة وكل ما له علاقة بالحي.

ب- التوجيهات الخاصة

هذا ما نستخلصه من المادة 08 من المرسوم التنفيذي 235/10 حيث نجد أنه أثناء تصميم المشروع وجب على المرقى العقاري أن يحرص على مفهوم الحي بتعزيز اندماج فضائه الخاصة من حيث الجماليات المتعلقة بالمحيط العمراني¹، إضافة إلى تشجيع إنشاء فضاءات سهلة الاستخدام داخل مجموعة الملكية في شكل عناصر مرافقة بجوار السكنات، والسعي نحو هندسة معمارية تامة تعبر عن استجابة فعلية مرافقة لطلب محدد ومعين، والسعي وراء تصميم ملائم يحقق تناسق يجمع بين الاستغلال الأفضل للمساحات العقارية و مواقع المشاريع من ناحية، وبين الانسجام في الأشكال والأحجام من ناحية أخرى، والعمل على توفير الحاجات الوظيفية بالتنسيق مع المشروع .

ثانيا : التصميم المعماري.

أ - التوجيهات العامة :

حيث نصت عليها المواد 09-10-11 من المرسوم التنفيذي 235/10 ، والتي من خلالها نجد ان المشرع قد حرص على أن يكون التنظيم القضائي للمساكن متماشي مع المتطلبات والمواصفات المحلية والثقافية لمنطقة موقع المشروع مع تجنب التكرار إن لم تستدعي الضرورة ذلك باحثا عن الأصالة والابتكار في ظل احترام دائما عناصر موقع المشروع.

¹ - أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 235/ 10

ب- التوجيهات الخاصة :

إذ نجد أن المرسوم التنفيذي 235/10 من خلال جملة من المواد القانونية والتي تبدأ بالمادة 12 إلى غاية المادة 30 من نفس المرسوم والتي قد أشارت في مضمونها إلى التوجيهات الخاصة . بحيث يأخذ بعين الاعتبار الوحدات المشكلة من مجموعات الملكية والمهياة بشوارع مع ضمان إحترام شروط وكيفيات إدارتها من طرف المستعملين ، إلى جانب أن تكون البيانات وكافة المعطيات متطابقة مع الأحكام المنصوص عليها في أدوات التعمير ، مع مراعاة توفير شبابيك تهوية بقدر كافي وعالية بصفة تمنع تسرب الماء المتسلل من الخارج ، و إنجاز توصيلات المياه القذرة عن طريق فتحات على ارتفاع يتراوح بين سطح الأرض ، وبلاطة المبنى بحسب ماورد في المادة 14 من نفس المرسوم التنفيذي.

كما ينبغي حماية المساحة المرفقة للسكن عن طريق سور به فتحات لا يتعدى جزءه الصلب ارتفاع 60 سم .

كما نجد أن المرسوم التنفيذي 235/10 قد تناول موضوع زينة باب مدخل البناية من خلال المادة 20 منه، وأيضا مراعاة اللون والشكل ومواد البناء المستخدمة ... الخ ، فيما يتعلق بالهندسة المعمارية في المادة 23 من نفس المرسوم.

إلى جانب الأخذ بعين الاعتبار الجزء السفلي والطابق الأرضي للمبنى مكان اجتماعي مندمج ، عن طريق الأروقة الكبيرة ، الانفتاح ، أما فيما يخص الجزء العلوي أو جسم المبنى ، المكون للسكنات ، فضاءات مستقلة ، مشمسة وآمنة إلى جانب مراعاة الأجزاء المتعلقة بالحركة المشتركة في السكن الترقوي المدعم¹.

¹ أنظر الملحق رقم 01.

إضافة إلى انه في المادة 29 من نفس المرسوم جاء فيها "يجب ان يضمن توجه السكنات دخول أشعة الشمس الى قاعة الجلوس ، المطبخ وجزء من الغرف".

ومن اجل مشروع منتهي مكتمل ومنسجم لايد من :

- توفير تهيئة خارجية ذات نوعية ، مع أثاث عراني مناسب ومساحات خضراء مع الأخذ بعين الاعتبار أثناء تركيبها المواصفات المناخية المحلية.
 - توفير طرق الدخول والطرق الميكانيكية ، تلبسات مختلفة .
 - توفير مساحات خضراء وفضاءات اجتماعية ومساحات لعب.
- توفير أماكن وقوف السيارات بقدر كاف والتأكد من الإنارة الخارجية ، قد صممت بشكل يضمن الإضاءة الكافية وغير ذلك¹.

الفرع الثاني : التنظيم المكاني للسكن

إذ نجد ان المرسوم التنفيذي 235/10 قد أشار إليها من خلال المواد من 31 الى 36 ، فقد عمد الى تحديد المساحة لسكن الترقوي المدعم والتي تقدر ب 70 م² مع نسبة المسموحة أكثر او أقل من 3% في المادة 31 من نفس المرسوم التنفيذي .

كما أشار أن لا يتعدى مجموع المساحات القابلة للسكن بالنسبة للسكنات 70 م² . فالمساحة القابلة للسكن تحسب داخل الغرف ، المطبخ ، الحمام ، باستثناء الشرفات والمناشير ، أما المساحة المبنية فتحسب من خارج المبنى وتمثل مجموع المساحات داخل الجدران لكل طابق باستثناء مساحة السطح ودرج المدخل.

و عليه فإن تصميم المسكن حسب نص المادة 33 يجب أن يكون من العناصر التالية :

¹ أنظر المادة 30 من المرسوم التنفيذي 10 / 235، السابق ذكره.

1 قاعة الجلوس.

2 غرفتين (02) اثنتين.

3 مطبخ.

4 قاعة حمام.

5 قاعة مرحاض.

6 مكان مرحاض.

7 وحدات التخزين¹.

تعتبر المادة 34 المساحات الداخلية للعناصر (من 1 إلى 7) من المادة 33 أعلاه هي المساحة القابلة للسكن.

وكما نصت المادة 35 على التنظيم الوظيفي للسكن يجب أن تكون الفضاءات غير مستقلة تماما ولها اتصال مباشر مع ردهة التوزيع.

كما يجب أن يهدف التصميم الاستعمال الأفضل للأماكن عن طريق الترتيب الحكم بتعزيز الفضاءات المشتركة ، وتقليل مساحات الحركة وكذا تجنب الفضاءات غير الصالحة للاستعمال.

ومن الضروري التمكن من عزل الجزء المؤهل لاستقبال الزوار عن الجزء المخصص بالحياة الخاصة بالعائلة.

¹ المرسوم التنفيذي 10-235، السابق ذكره.

ويجب أيضا تصميم فضاءات خاصة حسب متطلبات وعادات المجتمع المحلي بالحفاظ على المهمة الوظيفية للاماكن واتصالاتها ، وقصد نصت على هذا التنظيم المادة 36 من المرسوم التنفيذي 235/10 .

ومن الضروري التمكن من عزل الجزء المؤهل لاستقبال الزوار عن الجزء المخصص بالحياة الخاصة بالعائلة.

ويجب أيضا تصميم فضاءات خاصة حسب متطلبات وعادات المجتمع المحلي بالحفاظ على المهمة الوظيفية للاماكن واتصالاتها ، وقصد نصت على هذا التنظيم المادة 36 من المرسوم التنفيذي 235/10 .

و يتم الاستفادة من هذه الصيغة وفقا للمواصفات الفنية و الشروط المالية , المحددة سلفا من طرف الدولة و يتجه لمقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدولة بحيث تستهدف هذه الصيغة الأفراد ذوي الدخل المتوسط ، و تركز أساسا على مساهمة شخصية للمستفيد ، و قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة و مساعدة مباشرة من الصندوق الوطني للسكن ، تصب مباشرة في فائدة المرقى العقاري ، و تتراوح المساحة السكنية ما بين 50 إلى 100 متر مربع (بمعدل 70 متر مربع) ويتكون من غرفتين فأكثر ، لا تتجاوز تكلفته أربع مرات المبلغ الأقصى للمساعدة

الفرع الثالث : تجهيزات السكنات

تنص المواد من 51 إلى 64 من المرسوم التنفيذي 235/10 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010 على كيفية تجهيز السكن الترقوي المدعم.

فالمادة 52 : تنص على انه يجب تجهيز المطبخ :

- سطح (0.60x2.50) م² وارتفاع 0.9 م² ، يكون الحجر يهيئ له دولاب يفتح للخارج.

- حوض المطبخ يضم طاولة للعمل ، حنفية مزدوجة ، تجهيز خاص بسخان الماء.

والمادة 53 : تنص على أنه يجب تجهيز الحمام بطاولة 1م وعلى الأقل بحنفية واحدة

مزدوجة و مرش ومغسل بحنفية مزدوجة.

- كما يجب تركيب مقعد مرحاض إنجليزي أو تركي حسب نمط معيشة المنطقة، ومغسل اليدين بحنفية مزدوجة داخل غرفة المرحاض .

- كما يجب تجهيز مكان الحمام بمدفئة الغاز مع تصريف الغازات المحترقة وتهوية على مستوى الممرات.

- ويجب تجهيز مكان الغسالة الكهربائية بجهاز التصريف موصولين على مستوى المنشور ، ويجب تركيب عداد تقسيم على مستوى كل مسكن طبقا لنص المواد 54 و 55 و 56 من المرسوم 235/10.

- كما يجب التمييز بين قنوات الصرف الصحي والمياه القذرة ومياه الأمطار يمكن أن تؤدي إلى مجاري واحد عند تصريفها وذلك حسب نص المادة 57 من المرسوم 235/10.

المطلب الثاني : المواصفات الخاصة

سنستعرض فيه كل ما يتعلق بالمشروع من مكونات ، والعناصر المرتبطة بجوهر

مشروع هذه السكنات ،إلى جانب المواصفات والخصائص التقنية التي قد أشار إليها

المرسوم 235/10 السالف الذكر في الفرع الثاني.

الفرع الأول : المكونات

عندما نتكلم عن المشروع المتضمن لبرنامج السكنات الترقوية المدعمة فلا بد لنا من الإشارة مكونات هذا المشروع ، حيث نلاحظ أن لكل مشروع مكونات خاصة به ، سواء إن تعلق الأمر بعدد المساكن المراد إنجازها و/أو بالمساحة المخصصة لذلك ، إلى جانب المحلات التجارية و/أو الخدماتية والتي تمثل نسبة ما من المساحة الإجمالية القابلة للسكن من السكنات المكونة للمشروع.

إذ لا بد من أن يكون تصميم المشروع وكل البيانات المتعلقة به مطابقة للأحكام المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 235/10 ، حيث يجب على المرقى العقاري أن يتضمن مشروعه كافة المعايير والخصائص التقنية الواجب إتباعها فيما يتعلق بالسكنات المنجزة أو القابلة للإنجاز ضمن الجزء المعتمد في المشروع .

كما يجب أن يأخذ بعين الاعتبار الواجهات من حيث ملمسها و ألوانها و أبعادها ومعالجة الفتحات، إلى جانب البعد الجمالي بالنسبة للمظهر الخارجي للسكنات المكونة للمشروع ومستوى الارتفاع الخاصة بالبنائيات ، عدد المحلات التجارية و/أو الخدماتية ، وأيضا المساحات المخصصة لموقف السيارات بالنسبة لكل بناية، مساحات اللعب والترفيه...

الفرع الثاني :المواصفات والخصائص التقنية للسكنات

تعتبر المواصفات التقنية بمثابة المعايير المرجعية التي يجب أن يعتمدها المرقى العقاري الحائز على مشروع انجاز السكنات الترقوية المدعمة في إعداد الدراسات الهندسية للمشروع .

بحيث الهدف من هذه المواصفات توفير سكن ذو نوعية جيدة وكذا انجاز سكنات تلبية المتطلبات المحلية وتشمل عناصر راحة، كما عليها أن تسمح بتوفير إطار بيئي متناسق ومندمج مع الموقع المختار، كما تسمح بتحسين النوعية المعمارية والعمرانية. أخذاً بعين الإعتبار المحلات التجارية، الخدمات وكذا التجهيزات المرافقة .

يجب أن تقام مشاريع السكنات الترقوية المدعمة طبقاً للمواصفات المحددة في المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير وكذا مخططات شغل الأراضي السارية المفعول. وفي هذا الإطار يجب الشروع أثناء الدراسات الأولية، في تحليل مفصل للبيئة المحيطة بالمشروع، من أجل تقييم طبيعة وتأثير العراقيل والخصوصيات وهذا لاتخاذها بعين الاعتبار عند تبرير الجزء المعتمد في التصميم العام للمشروع¹.

وعلى المرقى العقاري أن يحرص أثناء تصميم المشروع وبالتنسيق مع المهندس المعماري على العناصر الآتية:

- 1 للبحث على مفهوم الحي، بتعزيز اندماجه وفضاءاته الخاصة وتزويده بالحدود الخاصة به .
- 2 الأخذ بعين الاعتبار نوعية الإطار المبني المتواجد، فيما يخص فنه المعماري وتركيبته وتكييفه مع السياق العام (تباين - اندماج).
- 3 تثمين الفضاء الخارجي بإنشاء علاقة بين المباني والبيئة المحيطة .
- 4 يجب ان تجسد هذه العلاقة بوضوح عن طريق فضاءات متسلسلة .

¹ القرار الوزاري المشترك رقم 03، المؤرخ في 14/05/2011، المحدد للمواصفات التقنية و الشروط المالية المطبقة على برامج السكن المدعم، الجريدة الرسمية، العدد 51، لسنة 2011.

يجب على المرمي العقاري أن يبحث ويعطي لمشروعه طابعا خاصا ويجب ان يوفر فضاءات انتقالية تضمن العبور التدريجي من الاستعمال العمومي الى الاستعمال الخاص .

5 حسب حجم المشروع ، الى التنوع والإثراء عن طريق الهندسة المعمارية ، المعالجات والتركيبات المختلفة لكل مجموعة ملكية أو وحدة مبنية .

6 على المصمم أن يستهدف تحقيق هندسة معمارية تامة تعبر عن استجابة فعالية لطلب محدد ومبين بوضوح .

7-السهر على استغلال الحكيم العقلاني لشكل وتضاريس أرضية من اجل أفضل تركيبية عمرانية ومعمارية .

8-إيجاد سبل لتقليص لاحتياجات الطاقوية .

9-توفير الحاجات الوظيفية من محلات تجارية وخدمات ومختلف المرافق.

كما بإمكانه برمجة مواقف السيارات ،وقاعات الرياضة ،ونشاطات أخرى في الطابق السفلي للمباني .

أما بالنسبة للتصميم المعماري يجب تكييف التنظيم الفضائي للسكن بقدر الإمكان لنمط العيش المحلي، وتلبية المتطلبات التنظيمية التقنية للبناء، كما يجب أن يلبي البعد الوظيفي حسب المتطلبات والمواصفات المحلية والثقافية لمنطقة موقع المشروع من حيث نمط العيش وكذا الراحة من الضجيج¹.

وعلى مستوى التصميم يجب تجنب التكرار إذ لم يكن مبررا فيكون منبثق عن بحث حقيقي يجمع بين الأصالة والابتكار في ظل احترام عناصر موقع المشروع.

¹القرار الوزاري المشترك رقم 03 ، السابق ذكره.

ويجب أن تكون كثافة بنايات مطابقة للأحكام المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 91-175¹ في المادة 26 من "على أن الكثافة القصوى للبناءات في أجزاء البلدية الحضرية أي المعمورة بالتعبير عنها بالتناسب بين المساحة الأرضية خارج البناء الصافي ومساحة قطعة الأرض (أو معامل شغل الأرضيات) ، تساوي واحدا وتحدد تنظيمات خاصة الكثافة المقبولة تبعا لمختلف أنواع الأراضي التي تقع خارج الأجزاء الحضرية من البلدية".

ويجب تجنب التصميم فوق الفراغ الصحي ، وعندما يكون الخيار ضروريا ينبغي :

1- أن توفر بوابات تفتيش في الأماكن الملائمة².

2- أن توفر شبابيك تهوية بقدر كاف وعالية بصفة تمنع تسرب الماء المتسلل من الخارج.

3- إنجاز توصيلات المياه القذرة وسكرات عن طريق فتحات المشعبات على ارتفاع يتراوح بين سطح الأرض وبلاطة المبنى.

وفي حالة المداخل المرتفعة بالنسبة للرصيف ، يجب أن يوفر المبنى منحدر دخول لا يتعدى انحداره نسبة 4 % وعرضه 0.70 متر على الأقل موجه للأشخاص ذوي الحركة المحدودة.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 أوت 1991 ، يحدد القواعد العامة لتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية العدد 26 ، لسنة 1991.

² القرار الوزاري المشترك رقم 03 ، السابق ذكره.

كما تقدم فإن صيغة السكن الترقوي المدعم هي صيغة حديثة استحدثت من أجل المساهمة في تمويل قطاع السكن ، وهو سكن يتم إنجازه أو شراؤه عن طريق إعانة الدولة ، وتختلف نسبة هذه الإعانة باختلاف المدخول الشهري للفرد ، وهذه الصيغة وجهت إلى العائلات ذوي الدخل المتوسط ، وبما أن عقد السكن الترقوي المدعم هو نوع من عقود البيع يمتاز بجملة من خصائص الاستفادة سواء إن تعلقت بالقواعد العامة المعمول به قانونا ، أو باعتباره سكن .

كما نجد أن المرقى العقاري يقوم بإنجاز المشروع المتعلق بإنجاز السكنات من برنامج السكنات الترقوية المدعمة طبقا للمواصفات المعمول بها قانونا والتي قد حدد المشرع الجزائري بالمرسوم التنفيذي 235/10 والمتضمن المواصفات العامة والخاصة للسكن الترقوي المدعم ، الأمر الذي يدفعنا لتساؤل عن الأحكام القانونية المتعلقة بكيفية الحصول على السكن الترقوي المدعم ؟

والذي سوف نجيب عليها في الفصل الثاني .

الفصل الثاني

بعد أن تعرفنا على مفهوم السكن الترقوي المدعم وخصائصه فيما يتعلق بالاستفادة به والمواصفات التي حدد المرسوم التنفيذي 235/10 المتعلقة بالسكن الترقوي المدعم سواء إن كانت مواصفات عامة أو مواصفات خاصة ، كان لابد لنا من التطرق الى الأحكام القانونية التي تتحدث عن طريقة الحصول على السكن الترقوي المدعم ، والتي تكمن في استخراج مختلف الوثائق الإدارية وإتباع الإجراءات والشروط القانونية حتى يتمكن طالبي هذا النمط من السكنات من الحصول عليه والاستفادة به.

ولذلك وجب على كل من طالبي السكن والمرقي العقاري الالتزام بالشروط القانونية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 235/10 ، ووفقا لدفتر الشروط المنصوص عليه في التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 الصادرة سنة 2011 ، خاصة فيما يتعلق بموقع القطعة الأرضية للمشروع والمعلومات المتعلقة بالمرقي العقاري المختار لمباشرة مشروع السكنات الترقوية المدعمة .

وعليه قمنا بالتعرض للشروط المتبعة للحصول على السكن الترقوي المدعم وفقا لما في الأحكام المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 235/10، وإلى الإجراءات القانونية المتبعة للحصول على هذا الأخير في المبحث الثاني.

المبحث الأول: الشروط المتبعة للحصول على السكن الترقوي المدعم.

من خلال المرسوم التنفيذي رقم 235/10 ، الذي يحدد مستويات دخل طالبي هذه السكنات ، وكذا كفاءات منح هذه المساعدة ، يمكن أن نستخلص منه ، عدة أو مجموعة شروط قانونية التي نظمها هذا المرسوم التنفيذي ، لحصول طالبي السكن ، إذ أنه ليس لكل طالب السكن يمكن أن يستفيد منه على أساس هذا النوع من السكن الترقوي المدعم فكما سبق الذكر أن هذا النوع من السكن الترقوي المدعم موجه للفئات ذات الدخل المتوسط والتي خصصتها الدولة بمجموعة من المزايا المالية والجبائية .

ولأجل ذلك تطرقنا إلى الشروط العامة في المطلب الأول ، وللشروط الخاصة كمطلب ثاني .

المطلب الأول : الشروط العامة

حيث تناولنا في هذا المطلب الشروط العامة لمنح الدولة لطالبي السكن وذلك في فرعين حيث جاء في الفرع الأول الشروط الإجرائية للمشروع أما الفرع الثاني فتناولنا فيه شروط تنفيذ المشروع.

الفرع الأول : الشروط الإجرائية للمشروع

إذ يتميز هذا النوع من السكن على الشروط العامة لمنح الدولة لطالبي إذ ما توفرت هذه الشروط والمتمثلة في ما يأتي :

- 1 يجب أن يعبر عن سعر التنازل عن السكن الترقوي المدعم بالمتر المربع إذ نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 10/235 على مايلي : يجب أن يعبر عن سعر التنازل

عن السكن الترقوي المدعم باحتساب جميع الرسوم باستثناء استحقاقات الموثق ، كما يجب أن يطابق هذا السعر مسكن متاهيا تماما مع مفهوم التشريع والتنظيم الساري المفعول¹.

يشمل سعر التنازل كافة الخدمات وأعباء مسكن منتهي تماما بما في ذلك مجمل أشغال الطرقات والشبكات المختلفة الثلاثية ، ويضاف لهذا السعر العبء المالي للمتر المربع بسبب سعر اقتناء العقار بعد تخفيض السعر القانوني.

_ يظل من المتفق عليه أن المساحة القابلة لسكن المسكن أي مساحة الأبعاد الداخلية الصافية وكذا الأجزاء المشتركة والسلالم².

_ إضافة إلى هذا يجب أن يقترح المرقى العقاري سعر التنازل في إطار الدعوى للمشاركة لاستخدام في تقويم العروض³.

ويعبر عن سعر التنازل بالمتر المربع قابل للسكن ويقترح المرقى العقاري ثم يكمل سعر التنازل بتكلفة مالية المتعلقة باستثناء الأرضية العقارية إذ نصت المادة 69 من المرسوم التنفيذي 235/10 يجب أن يعبر عن سعر التنازل عن السكن الترقوي المدعم بالمتر المربع القابل للسكن باحتساب جميع الرسوم ، دون تكلفة أرضية ، و يشمل مجمل الخدمات ، أعباء المرقى العقاري لتسليم المسكن منتهي تماما ، في حالة جيدة للسكن ، وكذا مجمل أشغال الطرقات ، والشبكات المختلفة من الصنف الثالث ، يجب أن يقترح المرقى العقاري سعر التنازل في إطار الدعوة للمشاركة لاستخدامه في تقويم العروض.

¹ أنظر المرسوم التنفيذي 235/10 ، السابق ذكره.

² القرار الوزاري المشترك رقم 03 ، السابق ذكره.

³ القرار الوزاري المشترك رقم 03 ، نفس القرار .

- يكمل سعر التنازل بالتكلفة المالية المتعلقة باقتناء الأرضية العقارية، بعد تحديدها من طرف إدارة أملاك الدولة .

أما بالنسبة لتسويق هذه السكنات يكون حسب نموذج لعقد البيع بناء على التصاميم الذي ينصب على بناية مقرر بنائها أو طور البناء ، يكون من طرف المرقي العقاري بحيث يلتزم المرقي العقاري بتحويل الملكية بالموازاة مع تقدم الأشغال حسب نص المادة 34 من القانون 4/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية¹.

كما يجب أن يكون العقد أمام الموثق لمدة ثلاثة أشهر كحد أقصى باعتبار تبليغه بقائمة الممقتنين كما نصت فيه المادة 71 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 غل مايلي : "يتم تسويق السكنات حسب صيغة البيع على التصاميم ". ينبغي على المرقي العقاري قبل بدأ الأشغال الحصول على شهادة الضمان الصادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لترقية العقارية .

ينبغي عليه أيضا إعداد عقود البيع على التصاميم أمام الموثق طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية سارية المفعول ، لفائدة المقتنين في أجل ثلاثة (03) أشهر كحد أقصى باعتبار تاريخ تبليغه بقائمة المقتنين من طرف السلطات المختصة.

2 يجب على المدير الولائي المكلف بالسكن بتبليغ المرقي قائمة المستفيدين فيتعين على المرقي العقاري أن يقدم للصندوق الوطني للسكن نسخة عن مجمل عقود البيع على التصاميم في مدى أو أجل (04) أشهر .

¹ أنظر المرسوم التنفيذي 235/10 السابق ذكره

إذ أنه يمنع على المرقي العقاري من استلام تسبيق أو الدفع من قبل الطرف المكتتب قبل إبرام عقد البيع على التصاميم ، إذ تنص المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 على مايلي : "يتعين على المرقي العقاري أن يقدم للصندوق الوطني للسكن نسخة عن مجمل عقود البيع على التصاميم في أجل أربعة (04) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ قائمة المستفيدين".

يمنع المرقي العقاري منعا باتا استلام أي تسبيق أو دفع من طرف المكتتبين قبل إبرام عقود البيع بناء على التصميم¹.

3 كما يدفع مبلغ الإعانة المباشرة على أربع (04) دفعات من طرف الصندوق الوطني للسكن المكلف بها كلما تقدمت الأشغال بحسب الكيفيات كما تقوم مصالح المديرية الولائية المكلفة بالسكن برصد تقدم الأشغال لتسوية دفعات إعانة الدولة.

أولها تكون نسبة التقدم العام للمبنى أو المشروع	حسب عند الإنتهاء	دفعات الإعانة
تصل 10 %	الأسس والأشغال السفلية	35 %
تصل 60 %	الأشغال الكبرى	50 %
تصل 100 %	الأشغال الثانوية والطرق والشيكات المختلفة	10 %
	عند استلام المقتنين سكاناتهم	05 %

¹ أنظر المرسوم التنفيذي 235/10 ، السابق ذكره.

4 توضح هذه المراقبة حقيقة الأشغال ومطابقتها مع رخصة البناء على حد سواء ، وتتوج بمحفز تقدم الأشغال.

5 كما يعد محفز تقدم الأشغال في أربع (4) نسخ ويمضي من طرف الموظف المؤهل من المديرية الولائية المكلفة بالسكن.

6 يجب تسليمه في الآجال القصوى لزيادة الموقع للمرقي العقاري لدعم ملفهم المتعلق بطلب تسوية إعانات الدولة لدى الصندوق الوطني للسكن

كما يعتبر هذا المحفز أيضا بمثابة مبرر للمرقي العقاري لمطالبة المقتنين للدفعات.

7 كما يجب إبرام اتفاقية بين المرقي العقاري والصندوق للسكن والتي تحدد لاسيما الكيفيات لأدراج ملفات المستفيدين ، بتبليغ البناء ويتم إنجاز المشروع في الآجال المرتقبة عند انطلاق الأشغال يتم إعداد محضر مع ممثل المديرية الولائية المكلفة بالسكن.

8 للتعقود والدراسات ، أشغال مراقبة البناية :

يتعهد المرقي العقاري على حسابه بإبرام صفقته أو عدة صفقات دراسة أشغال متابعة ومراقبة تقنية البناية مع شركاء أكفاء وتبليغ نسخة للمدير الولائي المكلفة بالسكن والى الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن¹.

تتكلف هيئة المراقبة التقنية (CTC) بالخدمة المتعلقة بالمراقبة التقنية للبناية ويجب ان تنص الاتفاقية الخاصة بها زيادة عن الجانب المتعلق بالمصادقة على المخططات، ومتابعه

¹ أنظر المرسوم التنفيذي 235/10 ، السابق ذكره.

الورشة بتسليم كل ثلاث أشهر تقريراً يشهد ان الأشغال، أنجزت وفق المعايير المضادة للزلازل السارية المفعول ، يقوم المرقى العقاري بإرسال نسخة من هذا التقرير الى الولائي المكلف بالسكن.

ينبغي أيضاً على المرقى العقاري طول فترة المشروع ، أبرام اتفاقية مراقبة خاصة مع مكتب دراسات معين مسبقاً من طرف مدير السكن والتجهيزات العمومية، يقوم المرقى العقاري بتسديد الاستحقاقات المتعلقة بهذه الخدمة على أساس موافقة مسبقة يصدرها المدير الولائي المكلف بالسكن .

9 متابعة ومرافقة الورشة :

طوال مدة الورشة ، ينبغي على المرقى العقاري ، وضع تحت تصرف المصالح التقنية المؤهلة ، كافة المعلومات للتمكن من متابعة ومراقبة المشروع.

وفي هذا الإطار يضع تحت تصرفهم كافة دفاتر الورشة بما في ذلك مقررات المنح وطلبات الدفع وتحديد إعانات الدولة.

الفرع الثاني: شروط تنفيذ المشروع

1 أجال تنفيذ المشروع :

تحدد أجال مشروع ب..... شهرا ، ابتداء من تاريخ صدور رخصة البناء¹ .

1

¹ أنظرالقرار الوزاري المشتك رقم03، السابق ذكره .

ويؤكد المرقى العقاري الموقع على هذا التعهد صحة المعلومات المقدمة ويتعهد باحترام كافة المواصفات والتعهدات .

2 تنفيذ الأشغال ونوعية مواد البناء:

يتم تنفيذ أشغال إنجاز المشروع وفقا لقواعد المهنة وطبقا للمواصفات والوثائق البيانية المصادق عليها، كما يجب أن تخضع المواد والمنتجات للمعايير والشروط المحددة في الدليل (catalogue) الوطنية الموافق عليها عن طريق التنظيم.

-يمكن أن يشكل أي تغيير في الحي السكني أن يسبب قي إنقاص من إحدى نوعيات المساكن وعليه يكون سبب قي الفسخ ماعدا في حالة موافقة مكتوبة من طرف المدير الولائي للسكن ، وإعلام الصندوق الوطني للسكن .

3 انطلاق الأشغال :

تنتقل أشغال المشروع في أجل شهر ، كأقصى حد بعد الحصول على الرخصة بما في ذلك دفتر المراقبة التقنية لنتائج وكذا ملفات التنفيذ¹.

- بالإضافة إلى ذلك ، يتعهد المرقى العقاري بإرسال تقرير مرحلي كل ثلاثة أشهر للمدير الولائي المكلف بالسكن والى الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن ، بإعداد التقرير حسب النموذج المسلم من طرف الصندوق الوطني للسكن .

¹ أنظر القرار الوزاري المشدّد رقم 03، السابق ذكره

ينص هذا التقرير الذي يجب أن يصل قبل نهاية العقد لشهر الموالي للثلاثي الخاص به على حالة تقدم المشروع ، الأحداث المهمة التي طرأت أو المتوقعة والقرارات اللازم اتخاذها للتمكن من متابعة المشروع للشروط الجديدة¹.

4 احترام المتعهدات:

ترفق المواصفات التقنية والشروط المالية للمشروع ك ما هي مبنية بدفتر الشروط الموافق لعقد البيع الأرضية المعد من طرف إدارة أملاك الدولة وتشكل جزء لا يتجزأ منه ، طبقاً لأحكام القرار الوزاري المشترك رقم 04 المؤرخ في 2011/05/14 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن القطع الأرضية التابعة لأملاك الدولة الخاصة ، والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة .

محررب، يوم

تمت المطالعة والمصادقة ، المرقى العقاري

(اللقب ، الاسم ، الصفة ، إمضاء مصادق عليه).

المطلب الثاني : الشروط الخاصة

وسنتناول في هذا المطلب فرعين حيث جاء في الفرع الأول موقع القطعة الأرضية والفرع الثاني معايير وجدول الأولى للمرقين العقاريين.

¹ انظر التعليمات الوزارية رقم 01 المؤرخة في 30 /05/ 2011، المتعلقة بكيفيات تنفيذ برنامج السكنات الترقوية المدعمة.

الفرع الأول : موقع القطعة الأرضية

تقع الأرضية في تراب بلدي.....،المكان المسمى.....،دائرة..... ،ولاية.....،ويحدها:

-شمالا.....

- جنوبا.....

-شرقا.....

-غربا.....¹

1- قوام القطعة الأرضية:

مساحة القطعة الأرضية.....السعة المذكورة في العقد هي القطعة الأرضية التي قيست بقصد بيعها والناجمة عن الإسقاط الأفقي وهذه المساحة إذا وافق الطرفان على صحتها فلا تقبل بأي طعن أو تكرار من أي طرف كان .

2- التراخيص بالبيع:

يحدد سعر البيع الذي يطابق القيمة التجارية للقطعة الأرضية (مع التطابق ، عند الاقتضاء التخفيض المحدد طبقا للتنظيم الساري المفعول) بمبلغ قدره ويجب على المشتري دفعه مع إضافة الحقوق والرسوم المستحقة لدى مفتشية الأملاك الوطنية ل.....

¹ أنظر المرسوم التنفيذي رقم 94-218 المؤرخ في 23 يوليو 1994 المعدل ،، يحدد كفيات سير حساب التخصيص الخاص رقم 050-302 الذي عنوانه "الصندوق الوطني للسكن"

عندما يتضمن المشروع جزئياً لانجاز محلات ذات طابع غير سكني ، فإن التخفيض المذكور لا يطبق إلا على الحصة من القطعة الأرضية العائدة للمحلات ذات الطابع السكني .

عندما يتم التنازل بسعر مخفض كلياً ، ويتبين في محلات ذات الطابع غير سكني أنه يستلزم على المرقي المستفيد استرجاع لفائدة إدارة أملاك الدولة مبلغ تخفيض الخاص بالحصة العائد لها هذه المحلات (غير السكنية) في أجل لا يتعدى تاريخ بيع أول محل للاستعمال غير السكني.

3- الانتفاع بالعمار وملكيته:

يحدد الانتفاع بالقطع الأرضية في عقد البيع ، ويتمتع المشتري بالملكية التامة للقطع الأرضية.

4- عقد البيع:

يتولى تحرير العقد الإداري المتضمن بيع القطع الأرضية لفائدة المشتري ، مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً .

5- أحكام ختامية :

يعلن المشتري في العقد المبرم بأنه أطلع مقدماً على دفتر الشروط أنه يتخذه مرجعاً ل

الفرع الثاني : معايير وجدول الاختيار الأول للمرقين العقاريين.

1- المال والأموال الخاصة (c1)¹.

¹ أنظر المرسوم التنفيذي 235/10، السابق ذكره.

مبلغ رأس المال و/أو موارد خاصة-التنقيط 10 نقاط			
أقل من 1000000 دج	يتراوح بين 1000000 دج و 5000000 دج	يتراوح بين 5000000 دج و 10000000 دج	يفوق 10000000 دج
2	4	8	10

2- رقم الأعمال (c2).

معدل رقم الأعمال للممارسات الثلاثة الأخيرة - التنقيط : 10 نقاط					
أقل من 40000000 دج	يتراوح بين 100000000 دج و 200000000 دج	يتراوح بين 100000000 دج و 200000000 دج	يتراوح بين 200000000 دج و 500000000 دج	يتراوح بين 500000000 دج و 1000000000 دج	يفوق 1000000000 دج
1	2	4	6	8	10

3- مراجع /السوابق المهنية للمرقي (c3)¹.

تسليم هذه السكنات (المجموع) خلال العشر (10) سنوات الأخيرة - التنقيط : 10 نقاط					
يتراوح بين	يتراوح بين	يتراوح بين	يتراوح بين	يتراوح بين	يفوق

¹ أنظر المرسوم التنفيذي 235/10، السابق ذكره.

1 و 50	50 و 250	250 و 500	500 و 1000	1000 و 2000	2000
2	6	8	10	12	15

4 الوسائل التقنية والبشرية (الإشراف) (c4).

الوسائل التقنية والبشرية - التنقيط : 10 نقاط تمنح النقاط المذكورة أدناه لكل منصب ، في حدود (10) نقاط.		
تقني أو عون	جامعي بكالوريا + 4 سنوات	جامعي بكالوريا + 5 سنوات
1	1.5	2

يجب عل المتعهد أن يثبت وجود هؤلاء الموظفين منذ على الأقل ، بتقديم قائمة أسمية من الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي ، وكذا السير الذاتية ونسخة من الشهادات بالنسبة لكل مشروع.

5 الملف الشخصي للإطار المسير الرئيسي (c5).

الملف الشخصي للإطار المسير الرئيسي - التنقيط :			
أخرى	تقني سام بكالوريا + سنتين	جامعي بكالوريا + 4 سنوات	جامعي بكالوريا + 5 سنوات (أو أكثر)
1	3	4	5

6 المقر الاجتماعي (c6)¹.

المقر الاجتماعي التقيط :10		
مقر اجتماعي في أخرى	مقر الاجتماعي في ولاية مجاورة	مقر الاجتماعي داخل الولاية
0	5	10

7 سعر التنازل عن السكن (c7).

سعر التنازل عن السكن - التقيط 30 نقطة
ينتج تنقيط كل مشروع من حاصل التقيط الأقصى " 30 نقطة" ضرب النسبة المتحصل عليها عن قسمة أدنى سعر مقترح على السعر المقترح للمشروع المعني. تنقيط المشروع = (أدنى سعر مقترح/سعر المشروع) X 30.

8 أجال إنجاز المشروع (C8)².

أجال إنجاز المشروع التقيط : 10 نقاط
ينتج تنقيط كل مشروع من حاصل التقيط الأقصى " 10 نقاط" ضرب النسبة المتحصل عليها عن قسمة أدنى سعر مقترح على السعر المقترح للمشروع المعني. 44تنقيط المشروع = (أدنى سعر مقترح/سعر المشروع) X 30.

¹ أنظر المرسوم التنفيذي 235/10 ،السابق ذكره.

² أنظر المرسوم التنفيذي 235/10 نفس المرسوم.

المبحث الثاني : الإجراءات القانونية المتبعة للحصول على السكن الترقوي المدعم

بعد أن تعرفنا على عقد السكن الترقوي المدعم ، الذي ينحدر تحت عقد البيع على التصاميم والذي يتميز بخصائص تميزه عن باقي عقود البيع الأخرى ، والذي هو مخالف للقواعد العامة ، وجب علينا من خلال هذا المبحث أن نتطرق الى أحكام المتعلقة بكيفية الحصول على هذا السكن والتي تكمن في استخراج مختلف الوثائق الإدارية وإتباع الإجراءات والشروط القانونية حتى يتمكن طالبي السكن من الاستفادة به ، وبالتالي سوف نتطرق في هذا المبحث إلى الإجراءات الإدارية المتبعة للحصول على السكن الترقوي المدعم في المطلب الأول ، والى الاجراءات المالية المتبعة للحصول على السكن الترقوي المدعم في المطلب الثاني .

المطلب الأول : الإجراءات الإدارية المتبعة من الأطراف المتعاقدة.

يتطلب أي عقد مجموعة من الإجراءات حتى ينعقد صحيحا ، ومنها ما يتعلق بالوثائق الإدارية التي يجب استخراجها من قبل المرقي العقاري المتمثلة في مختلف الرخص والشهادات المستخرجة من البلدية ، كما يقوم المستفيد بدوره باستخراج بعض الوثائق من أجل تحضير ملف الاستفادة من السكن الترقوي المدعم ، وعلى ذلك سوف نتطرق في هذا المطلب الى الوثائق الإدارية المستخرجة من قبل المرقي العقاري في الفرع الأول ، والى الوثائق الإدارية المستخرجة من قبل المستفيد في الفرع الثاني .

الفرع الأول : الوثائق الإدارية المستخرجة من قبل المرقي العقاري

يشرع المدير الولائي المكلف بالسكن بدعوة للمشاركة قصد تعيين المرقيين العقاريين على أساس ملف يتضمن مايلي:

أولاً - بطاقة مشروع يعدها المدير الولائي المكلف بالتسيير والبناء تبين التعيين الدقيق للأرضية و مجمل المؤشرات والمواصفات المدرجة عادة في شهادة التعمير وكذا عدد السكنات والمحلات التجارية أو للخدمات ، الممكن إنجازها¹.

ثانياً - دفتر الشروط الخاص² بالمشروع المنصوص عليه في القرار الوزاري المشترك رقم 03 المؤرخ في 2011/05/14 الذي يحدد المواصفات التقنية والشروط المالية المطبقة في إنجاز السكن الترقوي المدعم على أن يتم نشر الدعوة للمشاركة على الأقل في جريدتين يوميتين محليتين أو وطنيتين ، وكذا عرض على مستوى الإدارات التابعة للجماعات المحلية وقطاع السكن وال عمران للولاية المعنية.

كما ينبغي على المرقين العقاريين سحب الملف المتعلق بالدعوة للمشاركة و المودع لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن ، مقابل مبلغ جزافي غير مسترد يمثل تكاليف الإعلان والاستنساخ يدفع لدى الصندوق الوطني للسكن³.

يودع المرقين ملفاتهم في عشر (10) نسخ على مستوى المديرية الولائية المكلفة بالسكن في أجل شهر ابتداء من تاريخ نشر الدعوة للمشاركة .
يجب أن يتضمن كل ملف على :

1 طلب اقتناء أرضية معينة تابعو لأمالك الدولة ، يوجه الوالي المختص إقليمياً.

¹ التعليمات الوزارية رقم 01 المؤرخة في 2011/05/30 ، المتعلقة بكيفيات تنفيذ برنامج السكنات الترقوية المدعمة.

² القرار الوزاري المشترك رقم 03 المؤرخ في 2011/05/14 ، المحدد للمواصفات التقنية والشروط المالية المطبقة في إنجاز السكن الترقوي المدعم.

³ التعليمات الوزارية رقم 01 المؤرخة في 2011/05/30 ، المتعلقة بكيفيات تنفيذ برنامج السكنات الترقوية المدعمة.

- 2 دفتر الشروط المتعلقة بالمشروع يحمل كافة المعلومات وممضى عليه طبقا للنموذج المنصوص عليه في القرار الوزاري المشترك رقم 03 المؤرخ في 2011/05/14 السالف الذكر ويجب أن يتضمن دفتر الشروط هذا تحت طائلة الرفض ، سعر التنازل عن السكنات المتوقع ، أجل الإنجاز ، مخطط التمويل ، الوصف الدقيق للسكنات والمحلات الأخرى المبرمجة وكذا تفصيل مجمل المواصفات المتوقعة.
 - 3 تصميم إجمالي للمشروع مرفق بوصف السكن.
 - 4 للسجل التجاري ، القانون الأساسي للمركبي وكذا حصيلة وجدول الحسابات لنتائج السنوات الثلاث الأخيرة.
 - 5 تصريح يبين مراجع المرقبي العقاري في مجال الدراسات و إنجاز المشاريع العقارية.
 - 6 شهادة صادرة من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية إذا اقتضى الأمر يبين تعهدات المرقبي العقاري الجارية فيما يتعلق بالبيع على التصاميم.
- وفي أجل خمسة عشرة (15) يوما ابتداء من تاريخ إيداع ملف الترشيح يجب أن تجتمع اللجنة التقنية الولائية وكذا التصميم الإجمالي للمشروع.
- 7 إرسال جواب للمرقبين العقاريين في أجل ثلاثين (30) يوما على الأكثر ابتداء من تاريخ إيداع الملف طبقا للمادة 09 من القرار الوزاري المشترك رقم 04 السالف الذكر.
 - 8 تبليغ في أجل (15) خمسة عشرة يوما ، المرقبين العقاريين الذي تم اختيارهم وكذا المصالح المعنية ، بقرار يرخص التنازل مع توضيح لاسيما:
 - عدد السكنات الترقوية المدعمة التي يلتزم إنشاؤها فوق الوعاء العقاري.
 - سعر التنازل عن الوعاء العقاري بعد تطبيق التخفيض المنصوص عليه.

- المساحات التجارية والخدمات في الحدود المسموحة ، التي يلتبس منها المرقى العقاري في إطار إنجاز المشروع¹.

عل أساس قرار الوالي المرخص للتنازل عن الوعاء العقاري ، يجب على المرقى العقاري أن يسلم ، في أجل تحدده اللجنة التقنية الولائية حسب أهمية المشروع دون أن يتعدى خمسة (05) أشهر للمدير الولائي المكلف بالتعمير وكذا توقيع هيئة المراقبة التقنية للبناء.

بعد ذلك تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد وتسليم عقد التنازل في أجل ثلاثين يوما (30).

يجب أن يرفق هذا العقد بدفتر الشروط² المطابق للنموذج المرفق بالقرار الوزاري المشترك رقم 03 المؤرخ في 2011/05/14 وكذا الدفتر المتعلق بالمواصفات التقنية والشروط المالية الخاص بالمشروع.

وبعد الحصول على أحسن عرض من المنافسين يتم بعد ذلك اختيار مقابلة البناء المناسبة لإبرام عقد المقابلة معها وهذه الأخيرة تلتزم بإتمام عملية إنجاز العقار المبرمج من طرف المهندس المعماري.

تقوم مقاولات البناء المتنافسة بعد ذلك الاتصال بالمرقى العقاري من أجل الحصول على دفتر الشروط وتعطي لها أجل كاف للإطلاع على هذه الصفحة* ونظامها لتحديد كخطوة أولى المعلومات الكافية حول الأسعار المبدئية للانجاز والمواد الأولية المستخدمة ومدة الانجاز.

ويجب على المقاول ان يقدم تقرير عند نهاية كل مرحلة من أشغال البناء للمرقى العقاري الذي يعتبر المسؤول الأول عن ضمان حسن سير المشروع وتطوره او على التأخر في الانجاز

¹ التعليمات الوزارية رقم 01 المؤرخة في 2011/05/30 ،السابق ذكرها.

² أنظر القرار الوزاري المشترك رقم 03،السابق ذكره.

بصفته مسير الصفقة ومتولي الرقابة والإشراف ، و الملزم بالضمان وفقا لالتزاماته التعاقدية مع المشتري في إطار الاستفادة من السكن الترقوي المدعم.

وبما إن العقد يقوم على الانجاز فانه يستوجب استخراج الرخص والشهادات قبل الشروع في عملية البناء وتتمثل في :

أولاً: شهادة التعمير :

بإمكان المرقي العقاري ان يستخرج شهادة التعمير طبقا للمادة 51 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم، التي تنص في الفقرة الأولى : " يمكن لكل شخص طبيعي او معنوي معنى ،قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية."

كما عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176¹ التي تنص : "...شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض ."

عادة ما يلجا البائع لاستخراج شهادة التعمير ، كون الأرض محل الانجاز يشملها مخطط شغل الأراضي الذي يحدد بصفة دقيقة حقوق استخدام الأرض والبناء والمظهر الخارجي للبنائية والارتفاقات ، لاسيما في المناطق الحضرية لكنها قد يحتاج لاستخراجها في المناطق غير

• الصفقة هي عقود مكتوبة في مفهوم التشريع المعمول به ، وتبرم وفق الشروط المنصوص عليها في المرسوم قصد انجاز الأشغال واقتناء اللوازم والخدمات و الدراسات لحساب المصلحة المتعاقدة ، وهذا حسب المادة 04 من المرسوم الرئاسي رقم 10-236 المؤرخ في 2010/10/07 ، المتضمن قانون الصفقات العمومية المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية عدد 58 لسنة 2010.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 1991/05/28 ، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك ، الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 1991

الموضحة في مخطط شغل الأراضي¹. قبل استخراج رخصة البناء ، والمهندس المكلف بإعداد التصميم يراعي هذه الحقوق.

يودع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة به بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص مقابل وصل الإيداع ، ويشمل البيانات المتمثلة في موضوع الطلب اسم مالك الأرض ، العنوان ، المساحة ، والمراجع المساحية ان وجدت ، تصميم حول الوضعية ، تصميم الأرض.

وطبقا للمادة 02 من المرسوم 03-06²، فان شهادة التعمير يجب أن تسلم خلال شهرين من إيداع الطلب ، وعليها أن تبين أحكام التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية والارتفاعات المدخلة عليها و الأحكام التقنية الخاصة ، وإيصال هذه القطعة بشبكات من الهياكل الموجودة أو المتوقعة ، مع إظهار الأخطار الطبيعية التي يمكن ان تمس الموقع المعني، وكذا الأخطار التي يتم التعرف عليها أو الموضوعة على الخرائط والتي تؤدي إلى تحديد او إقصاء قابلية إقامة المشروع على القطعة الأرضية ، وفي حالة عدم اقتناع صاحب الشهادة بالرد الذي يبلغ له ، أو حالة سكوت الإدارة المختصة عن الرد لأجل المحدد ، فله ان يرفع دعوة إلغاء القرار الصادر بالرفض امام المحاكم الإدارية المختصة طبقا للمادة 80 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³ وعملا بنص الماد 79 من المرسوم التنفيذي 03-06 المذكور أعلاه فانه تم إنشاء لجنة مراقبة على مستوى كل وزارة وولاية وبلدية مكلفة بالدراسة طلبات عقود التعمير ولأشرف على الأشغال طبقا لرخص المسلمة ومتابعة العرائض المقدمة

¹ سهام مسكر ، بيع العقار بناء على التصاميم رسالة ماجستير في القانون العقاري والزراعي ، كلية سعد دحلب ، كلية الحقوق سعد دحلب البلدة، 2007 ، ص : 54.

² المرسوم التنفيذي رقم 03-06 المؤرخ في 2006/01/07 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 1991/05/28 ، يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك ، الجريدة الرسمية العدد 01 لسنة 2006

³ القانون 08-09 المؤرخ في 2008/08/25 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية العدد 21.

لدى السلطة المختصة في ميدان تسليم رخص التعمير ، تحدد صلاحية شهادة التعمير بسنة ابتداء من تاريخ التبليغ¹

ثانيا: رخصة التجزئة:

إن هذه الرخصة تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع أرضية ناجمة عن هذا تقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد البناية.

وعليه فإن رخصة التجزئة تطلب عندما يريد المالك أو موكله تجزئة الأرض غير المبنية إلى قطعتين أو أكثر قصد تشييد البناية² ، ورخصة التجزئة مثلها مثل رخصة البناء تحتوي على ملف يغلب عليه الطابع التقني الذي يرسل في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.المختص إقليميا حسب المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-716 السالف الذكر، وذلك بعد التحقق من الوثائق المطلوبة في الملف ويكون ذلك موضحا في الوصل الذي يقدم لطالب الرخصة عند إرسال طلبه ويتم دراسة طلب رخصة التجزئة ومدى مطابقته لمخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير او قواعد العامة للتهيئة و حسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي 91-176 السالف الذكر بحيث تفصل في طلب اما مصلحة التعمير التابعة للبلدية la such أو مديرية التعمير والبناء بالولاية la duc ، وذلك بعد عرض الملف على المهندسين التابعين لمصلحة مراقبة المواصفات و الشروط ،ثم تعيد الملف إلى البلدية مرفقة برأيها خلال الآجال المحددة قانونا³. وبعد الانتهاء من كل هذه الإجراءات تصدر الهيئة

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ، السابق ذكره

² عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية بدون طبعة ، دار هومة ، بوزريعة ، الجزائر ، 2009- ، ص : 91.

³ المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 25/05/1991 ، يحدد كليات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك ،الجريدة الرسمية العدد 01 لسنة 2006 .

المختصة القرار المتعلق برخصة التجزئة، فيسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية في حالة ما إذا كان العقار في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ، ويرسل نسخة من الملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في اجل ثمانية (08) أيام من تاريخ الإيداع ويكون تحضير الملف هنا من قبل المصلحة المختصة بالتعمير بالبلدية ، أما إذا كان العقار لا يغطيه مخطط شغل الأراضي يسلم الترخيص من طرف رئيس البلدية بصفته ممثلاً للدولة بعد الاطلاع على رأي الوالي ويرسل ملف الطلب في أربع (04) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء رأي بالموافقة في اجل 08 أيام موائية لتاريخ إيداع الملف ، ويجب على رئيس المجلس البلدي في هذه الحالة تحضير ملف لها اجل مدته شهرين (02) لإعادة ثلاث نسخ من الملف مرفقة برأيها من تاريخ استلام هذا الملف ، وهذا حسب نص المادتين 14 و 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السابق الذكر .

أما في حالة اختصاص الوالي او الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة التجزئة فان تحضير الطلب يتم بنفس الأشكال السابقة، حيث ترسل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير بالولاية ، وفي هذه الحالة عقب تحضير الملف حسب الشروط والآجال المنصوص عليها في المادة 14 في أربع نسخ من ملف الطلب مرفقة برأيها إلى السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة وهذا ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السابق الذكر .

وقد حصر المشروع اختصاص الوالي بمنح رخصة التجزئة في الحالات الآتية:

1)البنائات والمنشات المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.

2)منشات الإنتاج والنقل وتوزيع الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية .

3) اقتطاعات الأرض والبنائيات الواقعة في المناطق المذكورة في المادة 45 و 46 و 48 و 49 من القانون رقم 90-29 المذكورة سابقاً¹ ، والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.

أما حالات اختصاص الوزير المكلف بالتعمير حددتها المادة 67 من القانون رقم 90-29 المذكور سابقاً ، بالنسبة للمشاريع ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية وذلك بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين.

ويختلف إصدار قرار التجزئة بحسب اختصاص كل جهة بذلك ، فإذا كان تسلم قرار التجزئة من اختصاص رئيس المجلس البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية ، يبلغ قرار صاحب الطلب خلال ثلاثة (03) أشهر موائية لتاريخ إيداع الطلب ، أما إذا كان اختصاصه باعتباره ممثلاً للدولة او كان اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فان تسليم القرار يكون خلال أربعة أشهر من تاريخ إيداع الطلب ، غير ان هذا الأجل لا يسري إذا كان ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات على صاحب الطلب أن يقدمها ، أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي فيتوقف الأجل المحدد ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق او تلك المعلومات او بعد إجراء تحقيق عمومي.²

وحسب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السابق الذكر ، فان القرار المتضمن لرخصة التجزئة ينقضي إذا لم يشرع في إشغال التهيئة خلال اجل ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ الإعلان عن هذا القرار ، وتعتبر رخصة التجزئة لاغية إذا لم تكتمل أشغال التهيئة المقررة خلال الأجل المحدد في قرار ، والذي يجب ان يتجاوز 03 سنوات كحد أقصى.

¹ أنظر المواد من 45 إلى 49 من القانون 90-29 ، السابق ذكره .

² كلثوم حجوج ، النظام القانوني لرخصة التجزئة والتقسيم العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون عقاري وزراعي ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، 2010 ، ص : 54 .

ثالثا: رخصة البناء:

نصت المادة 05 من القانون 11-04 السابق الذكر ، على انه كل عملية بناء تخضع الى القواعد العامة للتهيئة والتعمير ولا يمكن تشديد اي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة والتعمير .

وبالتالي ومن اجل انجاز أي مشروع عقاري يستوجب استخراج رخصة البناء والتي لم يعطي لها المشروع أي تعرف ، لا في قانون التهيئة والتعمير ولا في اي قوانين أخرى بل اكتفى في نص المادة 52 من القانون 90-29 السابق الذكر ،بالنص على إنها رخصة تشترط في حالة تشييد البنايات الجديدة مهما يكن استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة وتغير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضلة على الساحة العمومية وانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج وهو نفس ما ذهبت إليه المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السابق الذكر ،التي نصت:"يشترط كل تشييد لبناية او تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء..."

وبالتالي يتبين لنا أن رخصة البناء وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي او معنوي متحصل على ملكية ارض يريد انجاز بناء جديد او تغير موجود شريطة تقديم ملف كامل مدعم بكل النسخ التي تثبت الصفة يودع المالك او وكيله ملف رخصة البناء ، المؤشر من طرف المهندس المعماري المعتمد علي مستوي المصالح المعنية للبلدية التي تشيد فيها البناية أو تقام بها الشغال ،وبعد إيداع ملف طلب الرخصة يجب تسليم وصل وذلك

حتى تبين تاريخ الإيداع . كما يمثل يوم تسليمه تاريخ انطلاق الآجال القانونية للبت في الطلب¹.

وحدد قانون التهيئة والتعمير الجهات المختصة بإصدار قرار رخصة البناء وذلك في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي فهو يفصل في طلبات رخصة البناء أما بصفته ممثل للبلدية حسب المادة 65 من قانون 90-29 عندما تكون البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الراضي ، وفي هذه الحالة يجب البت في الطلب وتبليغ القرار المتضمن رخصة البناء في غضون ثلاثة(03) أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب .

وإما باعتباره ممثلا لدولة ويكون ذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي ، ويجب البت في الطلب وتبليغ القرار إلى صاحب الطلب في غضون أربعة أشهر الموالية من تقديم الطلب .

أو في شخص الوالي ويختص هذا الأخير بمنح رخصة البناء في الحالات الآتية:

- 4-البناءات والمنشات المنشآت لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.
- 5-منشات الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية .
- 6-اقتطاعات الأرض والبناءات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية، والثقافية البارزة، والأراضي الفلاحية ذات الردود العالي و الجيد.

¹ محمد سبتي ، رخصة البناء في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع : إدارة ومالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، ص : 35

أما بالنسبة لصلاحيات الوزير المكلف بالتعمير في منح الرخصة فيكون في حالة ما إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية ويكون ذلك بعد اخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين حسب المادة 67 من قانون رقم 90-29 السابق كما يجب ان يتم التحقيق قبل تسليم رخصة البناء ويلزم ان يشمل مدى احترام مشاريع الأمن والنظافة والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد و الفلاحة.

وحتى تتمكن الجهة المختصة من رصد المعلومات الكافية،ينبغي عليها أن تستشير بعض المصالح والهيئات التي ينبغي ان تبدي رأيها خلال شهر واحد من تاريخ استلام الطلب¹، وفي حالة عدم الرد في المدة المحددة يعتبر سكوتها من قبيل الموافقة² وبعد التحقيق في الطلب تأتي مسألة البت فيه ويكون ذلك أما بالموافقة وهذا يكون متى كان طلب الرخصة مستوفيا لكافة المستندات والبنائيات اللازمة وكانت الأعمال المراد استصدار الرخصة لها مطابقة للقواعد المعمول بها فتمنح رخصة البناء لكي يقوم المستفيد من مباشرة أشغال البناء.

كما يمكن للإدارة أن ترفض منح الرخصة حسب المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السابق الذكر، وذلك بسبب عدم وجود مخطط شغل لأراضي المصادق عليه او وثيقة تحل محله أو في حالة انعدامه³، أو كان يكون موقع البناء معرض للضجيج او ويكون له عواقب ضارة بالبيئة أو انه يخل بالمحافظة على الآثار التاريخية.

كما تستطيع الإدارة إن تؤجل البت في الطلب المقدم لها في حالة ما إذا كانت أداة التعمير في طور الإعداد شريطة ألا يتجاوز هذا التأجيل سنة واحدة ، و هذا تجنباً لمنح رخصة

¹ ياسمين شريدي ، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع : قانون الأعمال ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2007/2008 ، ص : 41

² محمد سبتي ، مرجع سابق ص : 40

³ محمد سبتي ، المرجع نفسه ص : 49

البناء مخالفة لما تضمنته هذه الأدوات طبقا لنص المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السابق الذكر ، والمادة 64 من القانون 90-29 السابق الذكر¹ .

الفرع الثاني : الوثائق الإدارية المستخرجة من قبل المستفيد.

يجب على من يريد الحصول على السكن الترقوي المدعم حسب المادة 77 من القانون المالية 2010 والمرسوم التنفيذي 10-87 الموافق 10 مارس 2010 ، أن يقوم بإيداع ملف ترقوي مدعم على مستوى البلدية أو دائرة الإقامة "الولاية المنتدبة بعاصمتها ويتكون هذا الملف من²:

1- طلب خطي

2- صورتين شمسييتين

3- نسختين من بطاقة التعريف الوطني أو رخصة القيادة مصادق عليها.

4- نسختين من شهادة الميلاد الأصلية (رقم 12)

5- نسختين من الشهادة العائلية او الفردية لغير المتزوجين

6- نسختين من شهادة الإقامة أو الإيواء

7- آخر ثلاث قسائم الأجرة الشهرية أو بيان سنوي للداخل

8- نسختين من شهادة العمل

¹ أنظر المادة 71 من قانون المالية 2010 والمادة 109 من قانون المالية التكميلي 2009

² المرسوم التنفيذي 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010 المحدد لمستويات و إجراءات منح القروض ودعم معدلات الفائدة للقروض الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء مسكن جماعي وبناء مسكت ريفي من طرف المستفيد.

9-نسختين من الشهادة السلبية الصادرة عن ال محافظة العقارية وللحصول عليها يجب تقدم نسخة من بطاقة التعريف وشهادة الميلاد رقم (12) مبلغ 500 دج وتصدر في غضون 48 ساعة إلى 15 يوم .

10-استمارة الصندوق الوطني للسكن مصادق عليها في نسختين

وإذا كان الشخص متزوج يجب عليه إن يودع ملف خاص بزوجة يتكون هذا الملف من:

1-نسختين من بطاقة التعريف الوطني أو رخصة السياقة المصادق عليها.

2- نسختين من شهادة الميلاد الأصلية (12) .

3- نسختين من شهادة الإقامة أو الإيواء.

4-آخر ثلاث أقسام للأجرة الشهرية أو البيان السنوي للدخل

5-نسختين من شهادة العمل

6-نسختين من الشهادة السلبية الصادرة عن المحافظة العقارية .للحصول عليها يجب تقديم نسخة من بطاقة التعريف الوطني وشهادة الميلاد رقم (12) ومبلغ 500دج، إلا أنها تصدر في غضون 48 ساعة إلى 15 يوما.

كما يجب على المستفيد أن يصرح بأنه لا يملك أي عقار، سواء باسمه أو باسم زوجته

ويتعهد:

-بدفع الشطر الأول من الثمن المحدد من طرف المرقي العقاري

- احترام القرار الصادر تجاهه المتعلق بأبعاده من المشروع في حالة استقالة أو العزل من الوظيفة وهذا بالرغم من دفع الشرط الأول من المعنوية الممنوحة من طرف الدولة.¹

- استغلال المسكن وعدم الإيجار أو بيع، تطبيقاً المادة 01 من الجريدة الرسمية رقم 38 المؤرخ في 9-7-2008 المتعلقة بعدم التنازل مدة 10 سنوات للسكنات المستفيدة من إعانات الدولة.²

المطلب الثاني: الإجراءات المالية المتبعة من قبل الأطراف المتعاقدة.

الفرع الأول : الإجراءات المالية المتبعة من قبل المرقي العقاري.

يتبع المرقي العام العديد من الإجراءات أن يقوم بإجراءات تمويل أشغال البناء للمشروع في عملية الإنجاز كما يجب عليه اكتتاب عقود تأمين.

1) إجراءات تمويل أشغال البناء للمشروع في عملية الإنجاز:

بالنظر إلى أن مرحلة إنجاز المشروع هي مهمة صعبة فإن المرقي العقاري يحتاج إلى أموال ضخمة من أجل تمويل مشروعه و لأجل ذلك قد يستغل أمواله الخاصة أو الأرباح المحققة من هذه النشاطات لتمويل العملية أو قد يلجأ لإبرام عقود صفقات عمومية مع مقاولات البناء عن طريق مناقصة ليختار أحسن عرض بأقل تكلفة و بعد دراسة متطلبات المشروع فقد يكون للبايع المبلغ الكافي للمشروع في عملية الإنجاز أو يحتاج للمزيد كي يغطي ما يستلزم لتنفيذ أشغال البناء فيلجأ لطلب قرض عقاري كما يستفيد من الثمن الجزأ على شكل دفعات أو

¹ أنظر إلى القرار الوزاري المشترك رقم 03، السابق ذكره.

² أنظر المادة 01 من الصحيفة الرسمية رقم 38 المؤرخ في 2008/07/09.

أقساط و التي تساهم في تمويل المشروع و التي تقدم من قِبل المشتري أو يستفيد من القروض الممنوحة لهذا الأخير باعتباره دائنا بهذا المبلغ الذي يعتبر جزء من الثمن لهذا فإن البنك غالبا ما يدفع مبالغ القرض المخصصة لفائدة كل مشتري مقترض في حساب المرقى العقاري¹.

(2) وجوب اكتتاب عقود التأمين:

ينبغي على المرقى العقاري قبل بدء الأشغال الحصول على شهادة الضمان الصادرة من صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية الذي نشأ في إطار المرسوم التشريعي رقم 03-93 السابق الذكر و زاد التأكيد عليه من خلال القانون رقم 04-11 السابق الذكر و ذلك في المادة 55 منه التي تنص "يجب أن ينتسب كل المرقين العقاريين المعتمدين و المسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية المنشأة بموجب أحكام المرسوم رقم 01-93 المؤرخ في 19/01/1993 الذي يدعى في صلب النص (صندوق الضمان) توكل لصندوق الضمان مهمة السهر على وضع الضمانات و التأمينات التي يلتزم بها المرقون العقاريين عند الاكتتاب.

و بالتالي أصبح على كل مرقى عقاري متحصل على اعتماد و مسجل لدى الصندوق الوطني للمرقين العقاريين لا بد أن ينتسب إلى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية و هذا يعتبر ضمانا كبيرة للمستفيدين أو المقتنين في إطار نشاط الترقية العقارية بعد أن كان اختياريا في ظل المرسوم التشريعي رقم 03-93 كما رتب المشرع الجزائري أيضا في

¹ سهرام مسكر ، مرجع سابق ، ص : 61 و 62

ظل القانون 04-11 السابق الذكر عقوبات جزائية يتعرض لها المرقي العقاري إذا لم يسجل في الصندوق و ذلك حسب المادة 74 من القانون 04-11 السابق الذكر¹.

و بالتالي إلزامية التأمين لدى الصندوق الوطني و الضمان الكفالة المتبادلة يعتبر ضمان للمقتنين ويمكنهم عدم اكتتاب المرقي من استرجاع ما دفعوه من أقساط الثمن.

و أيضا في حالة ما إذا سحب الاعتماد من المرقي العقاري للأسباب المحددة في المادة 64 من القانون 04-11 السابق الذكر يحل صندوق الضمان قانونا محل المقتنين و يكون له حق متابعة عمليات إتمام إنجاز البناءات من قبل المرقي العقاري آخر على حساب المرقي الأصلي في حدود الأموال المدفوعة عليه.

وإذا حكم بالإفلاس على المرقي العقاري قام بمشروع بيع فإن القانون جعل حقوق المقتنين تتمتع بامتياز و يتم تحصيلها بتدخل صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة الذي يحل محلهم و يستفيد بامتياز الصنف الأول في حدود ما دفعه المقتنون للمرقي العقاري محل التصفية القضائية².

و بعد اختيار المرقي العقاري الذي سوف يتولى مشروع إنجاز السكن الترقوي المدعم و كذلك بعد تحويل القطعة الأرضية لصالحه يستوجب على هذا الأخير أيضا أن يودع ملف لدى صندوق الوطني للسكن يحتوي على الوثائق التالية:

(1) نسخة من السجل التجاري.

¹ آسيا دوة ، صندوق الضمانة والكفالة المتبادلة ، مرجع سابق ، ص : 95 و 75

² ربيعة صباحي ، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء و أحكام القانون 04-110 ، محاضرة ألقيت ضمن الملتقى الوطني لترقية العقارية في الجزائر-الواقع و الأفق- المنظم بجامعة قاصدي مرياح ، ورقلة ، يومي 27 و

28 فيفري 2012 ، ص 75

- (2) نسخة من عقد الملكية وفي حالة غيابها موافقة اللجنة الولائية الخاصة.
 - (3) نسخة من شهادة التعمير ورخصة التجزئة ورخصة البناء.
 - (4) البطاقة التقنية للمشروع المصادق عليها من طرف مديرية السكن والتجهيزات العمومية.
 - (5) طلب بعد قبول الملف يتم إمضاء اتفاقية المشروع التي تبين حقوق وواجبات المرقى العقاري إلى جانب المبلغ الإجمالي للإعانة وكيفية دفعها.
- كما عليه أيضا إيداع ملف تسخير المساعدة أمام الصندوق الوطني للسكن والذي يحتوي على:

(أ) القائمة الجزئية أو الشاملة لأسماء المرشحين مؤثر عليها من طرف رئيس الدائرة أو ممثله.

(ب) طلب تسخير المساعدة من أجل الحصول على سكن.

(ج) بالإضافة إلى الملفات الفردية للمرشحين.

الفرع الثاني: الإجراءات المالية المتبعة من قبل المستفيد من السكن الترقوي المدعم

إذا ما لجأ المشتري إلى التعاقد للحصول على ملكية سكن ترقوي مدعم الذي هو موجه بصفة خاصة إلى ذوي الدخل المحدود مما يضطره إلى اللجوء للاستفادة من الإعانة المالية التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن وقد يحتاج أيضا إلى طلب قرض عقاري

1) طلب الإعانة من الصندوق الوطني للسكن:

والصندوق الوطني للسكن هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت وصاية وزارة السكن أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي 91-144 المؤرخ في 12/05/1991 الخاص بإعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط و تحويل أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن و الذي تتمثل مهامه الرئيسية في :

أ) تطبيق سياسة المساهمة المالية للدولة في ما يخص السكن الموجه للعائلة ذات الدخل الضعيف

ب) يساهم في تحسين الوظيفة العمومية في مجال السكن¹

ج) التحقق من عدم استفادة طالب الإعانة من قبل بمسكن أو ملكية عقارية عامة أو دعم من طرف الدولة لأجل شراء السكن

د) أن لا يملك الطالب أي ملكية ذات استعمال سكني² .

هـ) أن لا يتجاوز دخل الزوج و الزوجة معا ستة (6) أضعاف الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون .

وعلى من تتوفر فيه الشروط المذكورة أنفا تقديم طلبه بواسطة المرقى العقاري ، الذي يجمع طلبات جماعة المالكين ليقدمها للصندوق الوطني للسكن مرفقا بالملف الآتي :

طلب الإعانة محرر وفق نموذج من صندوق الوطني للسكن.

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية او رخصة السياقة مصادق عليها.

-شهادة ميلاد رقم 12مستخرجة من مصالح بلدية مكان الازدياد.

-شهادة عمل لا تفوق مدتها 6 أشهر

-شهادة اقامة أو ابواء للمرشح

-شهادة عائلية او شخصية للحالة المدنية.

-شهادة سلبية مسلمة من طرف المحافظة العقارية لمكان الميلاد

¹ لمياء بولجر ، مرجع سابق ، ص :24

²سها مسكر ، مرجع سابق ، ص : 65

- ظرفين بطوابع بريدية مع عنوان المرشح
- وثائق إثبات الدخل الشهري حسب الحالة التالية :
- كشف الراتب لستة 6 أشهر الأخيرة
- بيان كشف الراتب (لإجراء القطاع العام ، يحتوي إجباريا على مبالغ الأجرة الخاضعة للضريبة)
- آخر تصريح ضريبي على الدخل
- أو شهادة إعفاء من الضريبة
- و في حالة زواج المرشح ، يستكمل ملفه بوثائق المتعلقة بالزوج :
- شهادة ميلاد أصلية رقم 12
- شهادة عمل لا تفوق الستة 6 أشهر (في حالة العمل)
- وثائق إثبات الدخل (المبينة أعلاه)
- و في حالة التصريح بعدم تقاضي دخل شهري سواء بالنسبة للمرشح او الزوجة ، يرفق الملف بشهادة عدم الانضمام إلى الصندوق الوطني للسكن للعمال إجراء.
- و عند إيداع الملفات يقوم الصندوق بدراستها ، و تقدير الدعم المستحق لكل مشتري من قائمة جماعة المالكين للعقار ، مع إمضاء اتفاقية مع البائع حول المبلغ المقدر دفعه على شكل دعم مالي¹ ، و يقسم إلى أربع 4 دفعات ، كلما تقدمت الأشغال كالاتي

¹ Guide de l'urbanisme de la construction et la promotion immobilière , édition G A I ,2004 , p ;

- عندما تكون نسبة التقدم العام للمبنى او المشروع تصل إلى 10 بالمئة أي الأسس و الأشغال السفلية ، تقدر نسبة الإعانة ب 35 بالمئة.
 - عندما تكون نسبة تقدم العام للمبنى او المشروع تصل الى 60 بالمئة أي الأشغال الثانوية الكبرى ، تقدر نسبة الإعانة ب 50 بالمئة.
 - عندما تكون نسبة التقدم العام للمبنى او المشروع تصل إلى 100 بالمئة أي أشغال الثانوية و الطرقات و الشبكات المختلفة ، تقدر نسبة الإعانة ب 10 بالمئة.
 - و عند استلام المقتنين لسكناتهم تقدم إلى 5 بالمئة الأخيرة من المبلغ الإعانة.
- كما تقوم مصالح المديرية الولائية المكلفة بالسكن برصد الأشغال لتسوية دفعات إعانة الدولة ، و توضح هذه المراقبة حقيقة الأشغال و مطابقتها مع رخصة البناء على حد سواء ، و تتوج بمحضر رصد تقدم الأشغال.
- كما يعد هذا المحضر في أربع نسخ و يمضي من طرف الموظف المؤهل من المديرية الولائية المكلفة بالسكن و يجب تسليمه في الآجال القصوى لزيارة الموقع للمرقي العقاري لدعم ملفه المتعلق بطلب تسوية إعانات الدولة لدى الصندوق الوطني للسكن.
- كما يعتبر هذا المحضر أيضا بمثابة مبرر للمرقي العقاري لمطالبة المقتنين بالدفعات¹ ، و يختلف مبلغ الدعم المنوح لجماعة المالكين للعقار حسب دخلهم الشهري بعد مقارنته بالحد الأدنى للأجر الذي أصبح يقدر ب 18.000 دج ابتداء من جانفي 2012 فإذا تجاوز الدخل ضعف الحد الأدنى للأجور و يكون اقل او يساوي أربعة مرات الحد الأدنى للأجر الوطني فتكون إعانة الدولة ب 700.000 دج.

¹ القرار الوزاري المشترك رقم 03، السابق ذكره.

و عندما يتجاوز الدخل أربعة مرات الحد الأدنى للأجور و اقل من أو يساوي ستة مرات الحد الأدنى للأجر الوطني فتكون في هذه الحالة إعانة الدولة ب 400.000 دج تساهم هذه المبالغ المدفوعة في شكل دعم مقدم من الدولة غير مستورد في تغطية جزء من الثمن العقار المباع . كما يسمح لذوي الدخل المحدود بالحصول على مساعدة مالية يضيفها لمدخراته لشراء مسكن يلبي حاجاته و متطلباته.

و لكن هناك حالات لا تكفي فيها إعانة الدولة من تغطية ثمن السكن لهذا غالبا ما يلجأ المشتري لطلب قرض عقاري.

2) لجوء المقتني إلى القروض العقارية :

استحدث المشرع الجزائري ، لدعم الأمر في إطار النشاطات الترقية و السكنات المدعمة ، تطبيقا لأحكام المادة 109 من الأمر 09-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 و المتممة بالمادة 75 من القانون 09-09 المؤرخ في 30/12/2009 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2010 ، و المرسوم التنفيذي رقم 10-87¹ ، بحيث تتكفل الدولة بدفع فارق القيمة في نسبة الفوائد لهذه المؤسسات ، الأمر الذي يشجع المواطن على الإقبال على هذا النوع من السكنات مقارنة بشراء مسكن من السوق الموازية لارتفاع تكاليف الشراء و الدفع المباشر للثمن.

تم تحديد شروط الاستفادة من هذا القرض ، بموجب التعليم رقم 01 المؤرخة في 28/04/2010 للمديرية العامة للخزينة العمومية التي صدرت تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 10-87 السابق الذكر ، بحيث :

¹ المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010 ، يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض في نسبة الفوائد والقروض التي تمنحها البنوك العمومية والمؤسسات المالية لاقتناء سكن ريفي من قبل المستخدمين ، الجريدة الرسمية العدد 17 لسنة 2010

أ- اذا كان القرض لتمويل سكن ترقوي مدعم فيجب أن يكون جماعيا و أن يكون جديد اي منجز عن طريق البيع على التصاميم من طرف مرقي عقاري معتمد.

ب- عدم الاستفادة من مختلف أشكال وضع الدعم المقدمة من قبل الدولة سابقا بالنسبة للحالتين مع عدم تطبيق هذا المرسوم بأثر رجعي بالنسبة للأشخاص الذين سبق لهم حصول على قرض.

ج- القروض المسيرة لاقتناء سكن ترقوي جماعي يمتلكه المرقي بشرط ان لا يتعدى سقف القرض 12 مليون دينار ، اي مليار و 200 مليون سنتيم ، و شقة بمساحة لا تزيد عن 120 متر مربع ، مع إمكانية وصول القرض إلى مليار سنتيم ، إذا توفر عاملي السن المبكر و الدخل المنتظم.

د- تحدد معدلات نسبة الفوائد في القروض المسيرة ، بالنسبة للسكن الترقوي الجماعي حسب دخل الفرد :

- بنسبة 1% في السنة ، إذا كان دخل الفرد أكثر بمرة واحدة الأجر الوطني المضمون 18.00 دج و اقل او يساوي ستة 6 مرات الأجر الوطني المضمون ، أي أكثر من 18 ألف دينار جزائري أو اقل او يساوي 108 ألف دينار جزائري.

- بنسبة 3% في السنة اذا كان دخل الفرد اكثر 6 مرات الأجر الوطني المضمون الادنى و اقل من 12 مرة الاجر الوطني المضمون او تساوي ، اي أكثر من 108 الف دينار و اقل من 216 الف دينار جزائري¹.

¹ سهام مسكر ،مرجع سابق ، ص : 95

و من أهم الخطوات التي ينتهجها البنك في توجه القروض العقارية من قبل البنك إلى تمويل ما يلي :

- شراء سكن جديد لدى مقاول عقاري (سكن جماعي ، سكن نصف جماعي ، سكن فردي)
- شراء سكن قديم لدى الخواص
- بناء ذاتي
- توسيع السكن
- إعادة الترميم و التهيئة

وهناك معايير لتأهيل المستفيدين للحصول على قرض عقاري و ذلك بتوفر شروط منها:

- أن يحمل الجنسية الجزائرية
- أن يكون قد بلغ سن الرشد 19 سنة
- أن لا يتجاوز 70 سنة
- أن يكون مقيما إقامة مستقرة بالجزائر
- إن يكون دخله ثابتا و منتظما على شكل اجر يساوي أو يفوق ضعف الأجر الوطني الأدنى المضمون

و يقوم المستفيد بتكوين ملف بالقرض العقاري و فيه الوثائق التالية :

- استمارة طلب قرض عقاري يسلمها من قبل الوكالة القريبة من مكان إقامته ، يقوم بملئها بمساعدة الوكالة.

- شهادة عمل سارية المفعول بالنسبة للأجراء

- شهادة ضريبة تثبت النشاط التجاري أو الحر لغير الجراء

- كشف الرواتب الثلاثة الأخيرة

- شهادة الدخل السنوي بالنسبة لغير الأجراء من مصالح الضرائب

- إحضار شهادة الإقامة

- تصريح ضريبي

- إحضار شهادة الميلاد

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية¹.

مع منح رخصة سحب من الرصيد بواسطة فتح حساب بنكي لدى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط إضافة إلى الوثائق الخاصة المتمثلة في نسخة من عقد البيع موثق ، مع تبيان شروط دفع الثمن و في حالة عدم إتمام إجراءات اكتتاب العقد ، يقدم من مقرر الاستفادة من السكن المحرر من طرف المرقي العقاري ، مع الحرص على إلزام الأطراف لاكتتاب العقد و تسجيله و شهره ، و كذا إرفاق شهادة الضمان المسجلة لدى صندوق الضمان و الكفالة ال متبادلة ، مع وجوب اكتتاب عقد التامين على الحياة و الكوارث الطبيعية لدى إحدى شركات التامين كما يرفق بشهادة تثبت عدم وجود أي قيد أو رهن على العقار ، لإمكانية رهن هذا العقار لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط²

¹ اليأس بوزيدي ، حتمية الإلية المصرفية في القروض العقارية، محاضرة أقيمت ضمن المتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر -الواقع و الأفاق- ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، المنظم يومي 27 و28 فيفري 2012 ، ص : 187

² فقد أجاز المشرع الجزائري رهن العقار محل الانجاز في عقد الاستفادة من السكن الترقوي المدعم بالرغم من وجوده ، وبالرجوع إلى نص المادة 92 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، فإنها تستثني رهن الأشياء المستقبلية ، غير أن نص المادة 884 من نفس الأمر ، تشترط في الراهن ان يكون مالكا للعقار المرهون فيه و أهلا للتصرف فيه .

و في هذه الحالة اتخاذ القرار سواء بالموافقة أو الرفض فان مدير الصندوق يبلغه للمرقي العقاري ، فإذا كان بالموافقة يتسلم هذا الأخير عقد القرض لصالح المستفيدين ، ليتم دفع القرض طبقا لما هو في عقد البيع ، و حسب مراحل تقدم الانجاز مباشرة في حساب المرقي العقاري لفائدة مالكين العقار بناء على التصاميم بصفتهم مدينين له بهذا المبلغ ، على أن يتم ككل نفترض تسديد مستحقات القرض و الفوائد لصالح الصندوق كل ثلاثة أشهر ، أو كل تسعة أشهر ، أو كل سنة.

مع إمكانية تقليص مدة التسديد مسبقا بدفع اثنا عشر (12) دفعة على الأقل للحصول على تأجيل قد يصل إلى أربعة وعشرون شهر (24).

خلاصة لما تقدم فإن صيغة الترقوي المدعم هي صيغة حديثة ، استحدثت من أجل المساهمة في تمويل قطاع السكن ، وهو سكن يتم إنجازه أو شراؤه عن طريق إعانة الدولة ، وتختلف نسبة الإعانة باختلاف الدخل الشهري للفرد ، وهذه الصيغة وجهت إلى العائلات ذوي الدخل المتوسط ، كما بإمكانهم الحصول على إعانة مالية من الصندوق الوطني للسكن ، وتبلغ قيمة هذه الإعانة المالية ب 700000 دج كحد أقصى .

كما يستفيد المرقي العقاري من تخفيض في سعر العقار بنسبة تتراوح من 80% إلى 95%، وكذا تخفيض في نسبة الفائدة للقرض البنكي الذي يمكن منحه للمرقي العقاري بقصد تمويل إنجاز المشروع.

والمرقي العقاري يقوم بإنجاز هذا المشروع بإتباع شروط تقنية ومالية هامة لا بد من الالتزام بها ، كاستخراج الرخص والشهادات حتى يكون بناءه مطابقا لقواعد التهيئة والتعمير . إضافة إلى أن على طالب السكن الإلتزام باستخراج ملف من أجل الاستفادة من السكن الترقوي المدعم ، وكأي مشروع لا بد من أن يقوم على مبالغ مالية من اجل تمويله ولأجل ذلك يلتزم المرقي العقاري بالاكنتاب لدى صندوق الضمان والكفالة ، حتى يحل محله في حال وقوع أي مشكل ، كما يقوم بإنجاز المشروع على الدعم الشخصي للمستفيد والإعانة المتحصل عليها من طرف الصندوق الوطني للسكن أو اللجوء إلى الحصول على قرض بنكي.

الكتابة

الخاتمة :

بعد استرجاع السيادة الوطنية أصبح قطاع السكن يحتل مكانة معتبرة ضمن إستراتيجية التنمية الاقتصادية والاجتماعية، إذ يعتبر الموضوع الحساسة للسلطات التي تعمل على التقليل من نسبة العوائق الناتجة عن أزمة العرض والطلب والعرض، التي أخذت تتفاقم من سنة إلى أخرى، نتيجة التزايد السريع في النمو الديمغرافي و اعتماد الدولة على السياسة الأحادية، و احتكارها للقطاع من خلال الانجاز والتمويل والتوزيع .

مما أستوجب ضرورة انتهاج سياسة سكنية راشدة تساعد في تحقيق وتلبية حاجات المجتمع الجزائري من خلال تبني نظام السكن الترقوي المدعم الذي يقوم أساسا على الترقية العقارية من إنجاز مرقي عقاري، وهذا ما أشار إليه المرسوم التنفيذي رقم 10-235 الذي قد ورد في مضمونه المواصفات والخصائص التقنية لهذا النوع من الأنماط السكنية، كما ان المرقي العقاري في ظل إنجازه لهذا المشروع يلزم بإتباع جملة من القواعد والأحكام القانونية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 10-235 السالف الذكر.

والملاحظ أن هذا النظام قد جاء بوجه للفئات ذوي المتوسط ، حتى تتمكن هذه الفئات من اقتضاء سكن لائق بها ، وذلك عن طريق اقتطاع نسبة معينة من الدخل الشهري ، الى جانب الإعانات المباشرة والغير المباشرة التي تقدمها الدولة.

و لأجل ذلك نجد أن الدولة قد وضعت تسهيلات كثيرة وقفت من خلالها بين مصلحة الفرد من جهة وهي الحصول على سكن، ومن جهة أخرى مصلحة الدولة في أن تمنح قروضا للمستفيدين بشكل يجذب المقتني بتحفيظها له،إلي جانب منح إمتيازات جبائية ومالية، وتخفيضات في نسبة الفوائد و غير ذلك. إضافة للأحكام القانونية والشروط التقنية المنصوص عليها في دفتر الشروط الخاص ببرنامج السكن الترقوي المدعم. حيث يجب على هذا الأخير الالتزام بها، واتباع كافة الإجراءات المتعلقة بإنجاز مشروع السكن الترقوي

المدعم وفقا لأحكام القرار الوزاري المشترك المحدد للخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم.

ومما تقدم عرضه في هذه الدراسة الأكاديمية القانونية، نستخلص جملة من النتائج التي سوف نشير إليها في النقاط التالية:

_ منح الدولة امتيازات وتسهيلات للمرقين العقاريين ،خاصة فيما يتعلق بنسبة فوائد القروض.

_ إستفادة الأفراد من قروض ممنوحة من قبل المؤسسات المالية بغرض اقتناء أو بناء سكنات فردية.

_ إعفاء عقود سكنات في إطار نشاطات الترقية العقارية من حقوق نقل الملكية عند بيعها.

_ الاستفادة من إعانات مالية مباشرة وغير مباشرة.

_ الاستفادة من الإعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات الناتجة عن نشاطات إنجاز مساكن الإيجار العمومي و الترقية المدعمة.

_ الإعفاء من رسم الإشهار العقاري للعقود المتضمنة اقتناء عن طريق وكالة الترقية العقارية

أو الخواص أراضي موجهة لإنجاز برامج السكن للمستفيد من الدعم المالي من الخزينة العمومية ولاسيما منها السكن الترقوي المدعم.

_ تحديد معدلات نسبة الفوائد في القروض الميسرة بالنسبة للسكن الترقوي المدعم حسب دخل الفرد.

و بناء على النتائج المتوصل إليها من خلال الدراسة، يمكن تقديم بعض التوصيات والاقتراحات التكميلية التالية:

- 1_ نقتراح فرض قيود على المستفيدين وذلك للمحافظة على الواجهات الخارجية للأبنية خاصة، وأن الجزائر تشهد تشوها معماريا.
- 2_ على الدولة فتح المجال أمام الاستثمار الأجنبي بتمويل مثل هذه المشاريع حتى يكون سرعة أكثر في تلبية حاجيات الأفراد فيما يتعلق بموضوع السكن .
- 3_ إلزامية التنسيق بين الإدارات حتى يكون هناك تسيير أمثل للمشاريع السكنية المبرمجة للانجاز.
- 4_ التقليل من عدد الطوابق و بناء شقق بمساحة وعدد غرف يتناسب مع عدد أفراد الأسرة، و المحافظة على الطراز الجميل للمدن الجزائرية.
- 5_ إعطاء الأولوية في مساحة المشروع العقاري للسكن على حساب المحلات المهنية والتجارية، والحرفية.
- 6_ ضرورة إنشاء لجنة مراقبة، تحرص على إنجاز المرقبين العقاريين مشروع السكن الترقوي المدعم وفقا للأحكام و المعايير المنصوص عليها قانونا.

جامعة القاهرة
المعهد العالي
للتربية والتعليم

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر:

- القرآن الكريم.

أولا/ الموثيق والدساتير:

_ الميثاق الوطني 1976

_ الميثاق الوطني 1989

_ دستور

ثانيا/ النصوص التشريعية:

أ/ القوانين والأوامر:

1 - القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 ، المتعلق بالتهيئة العمرانية

الجريدة الرسمية 26 لسنة.

2 - القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات

المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 2008.

3 - القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011، الذي يحدد القواعد العامة التي

تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14 لسنة 2011.

4 - الأمر 75-78 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة

الرسمية العدد 78 لسنة 1975.

5 - المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 14 لسنة 1993.

ب/النصوص التنفيذية:

1 - المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12/05/1991، يتضمن إعادة

هيكلية الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط وأيلولة وإنشاء الصندوق الوطني للسكن .

2 - المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 ، يحدد كفايات

تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة

المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 1991.

3 - المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23/04/2001، الذي يحدد شراء

المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفايات ذلك، الجريدة

الرسمية العدد 04 لسنة 2001.

4 - المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07/01/2006، المعدل و المتمم

التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة

و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم، الجريدة الرسمية العدد

01 لسنة 2006.

5 - المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10/03/2010 ، يحدد مستويات

وكفايات منح تخفيض في نسبة الفوائد و القروض التي تمنحها البنوك العمومية

و المؤسسات المالية لاقتناء سكن ريفي من قبل المستخدمين، الجريدة الرسمية العدد 17 لسنة 2010.

6- المرسوم التنفيذي 235/10 المؤرخ في 2011/10/05، الم حدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن فردي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية رقم 51.

7 - المرسوم التنفيذي رقم 12-86 المؤرخ في 2012/02/20، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية العدد 11 لسنة 2012.

8 - المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 2012 /02/20، يحدد كفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين ، الجريدة الرسمية 11 لسنة 2012.

ج/ القرارات الوزارية:

1- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14، المحدد للمواصفات التقنية و الشروط المالية المطبقة على برامج السكن الترقوي المدعم ، الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 2011.

د/ التعليمات الوزارية:

1- التعليمات الوزارية رقم 01 المؤرخة في 2011/05/30، المتعلقة بكفيات تنفيذ برنامج السكنات الترقوية المدعمة، الصادرة عن وزارة السكن و العمران.

قائمة المراجع :

أولا/ المؤلفات:

- 1- شحادة يوسف، الضابطة العدلية علاقتها بالقضاء ودورها في سير العدالة الجزائية، دراسة مقارنة، مؤسسة بحوث للنشر و التوزيع، بيروت، لبنان، 1999.
- 2- سليمان علي علي، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، بدون رقم طبعة، ديوان المطبوعات الجامعي، بن عكنون، الجزائر، 1998.
- 3- حسنين محمد، عقد البيع في القانون المدني الجزائري طبعة 2010، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر.
- 4- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، بدون رقم طبعة، دار هومة، بوزريعة الجزائر، 2009.

ثانيا/ المذكرات:

- 1- عمران محمد، سياسة السكن و دور مؤسساتها في حل أزمة السكن، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية، قسم التنظيم السياسي والإداري، جامعة الجزائر، 2001.
- 2- بولجر لأمياء، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة، دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة، 2005- 2006.
- 3- مسكر سهام ، بيع العقار على التصاميم في الترقية العقارية ، دراسة تحليلية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2007.
- 4- حجوج كلثوم، النظام القانوني لرخصة التجزئة و التقسيم للعقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد

دحلب، البلدية، 2010.

5- سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع الإدارة و المالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.

6- شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007-2008.

7- دوة أسيا، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، جامعة سعد دحلب، البلدية 2012.

ثالثا / الملتقيات:

1- خيرات احمد، الصيغ الحديثة لعرض السكن واحتواء أزمة السكن في الجزائر، مداخلة أقيمت ضمن الملتقى الدولي الأول حول أزمة السكن في الدول العربية -واقع آفاق-، معهد العلوم الاقتصادية و التجارية وعلوم التسيير، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، يومي 09 و 10 ماي 2012.

2- مسكر سهام، دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، مداخلة أقيمت ضمن الملتقى الوطني حول الترقية العقارية -الواقع والآفاق- جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012.

3- قاشي علال، التزامات المرقى العقاري وجزء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم، مداخلة ضمن الملتقى الوطني حول الترقية العقارية - الواقع والآفاق-، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012.

4- صبايحي ربيعة، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء وأحكام

القانون 04-11، مداخلة أقيت الملتقى الوطني حول الترقية العقارية - الواقع و الأفاق -

جامعة قاصدي مباح، ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012.

5- بوزيدي الياس، حتمية الألية المصرفية في القروض العقارية، مداخلة أقيت ضمن

الملتقى الوطني حول الترقية العقارية - الواقع و الأفاق - جامعة قاصدي مباح، ورقلة،

يومي 27 و 28 فيفري 2012.

رابعا / المعاجم :

- Le petite larousse ,frumind,didosta,paris,22ed,1976

- Guide de lurbanisme et de la construction et de lapromotion

Immobilier,édition G.A.L(EX.M.LP) ,2004

العلم حقيقة

01.....	المقدمة.....
05.....	الفصل الأول/ ماهية السكن الترقوي المدعم.....
06.....	المبحث الأول : مفهوم السكن الترقوي المدعم.....
06.....	المطلب الأول : تعريف السكن الترقوي وتمييزه عما يشابهه من صيغ.....
07.....	الفرع الأول : التعريف بالسكن الترقوي المدعم.....
07.....	أولا : التعريف اللغوي.....
07.....	ثانيا : التعريف الاصطلاحي.....
08.....	ثالثا: التعريف القانوني.....
10.....	الفرع الثاني: تمييز السكن الترقوي المدعم عن بعض الصيغ المشابهة له.....
11.....	أولا: تمييزه عن السكن التساهمي.....
13.....	ثانيا: تمييزه عن البيع بالايجار.....
14.....	المطلب الثاني : خصائص السكن الترقوي و المدعم.....
14.....	الفرع الأول : خصائص عقد الاستفادة من السكن الترقوي المدعم طبقا للقواعد العامة...14.....
16.....	الفرع الثاني : خصائص عقد الاستفادة من السكن الترقوي المدعم باعتباره سلكن16.....
17.....	المبحث الثاني : مواصفات السكن الترقوي المدعم.....17.....
17.....	المطلب الأول : المواصفات العامة.....17.....
17.....	الفرع الأول : التركيب العمراني و التصميم المعماري.....17.....
17.....	أولا: التركيب العمراني.....17.....
17.....	أ-التوجهات العامة.....17.....
18.....	ب-التوجهات الخاصة.....18.....
18.....	ثانيا : التصميم المعماري.....18.....
18.....	أ-التوجهات العامة.....18.....
19.....	ب-التوجهات الخاصة.....19.....
20.....	الفرع الثاني : التنظيم المكاني للمسكن.....20.....

22.....	الفرع الثالث : تجهيزات السكنات
23.....	المطلب الثاني : المواصفات الخاصة
24.....	الفرع الأول : المكونات
24.....	الفرع الثاني :المواصفات والخصائص التقنية للسكنات
30.....	الفصل الثاني/ الأحكام القانونية للحصول على السكن الترقوي المدعم
31.....	المبحث الأول: الشروط المتبعة للحصول على السكن الترقوي المدعم
31.....	المطلب الأول : الشروط العامة
31.....	الفرع الأول : الشروط الإجرائية للمشروع
36.....	الفرع الثاني: شروط تنفيذ المشروع
36.....	1-أجال تنفيذ المشروع
37.....	2- تنفيذ الأشغال ونوعية مواد البناء
37.....	3-انطلاق الأشغال
38.....	4-احترام المتعهدات
38.....	المطلب الثاني : الشروط الخاصة
39.....	الفرع الأول : موقع القطعة الأرضية
39.....	1-قوام القطعة الأرضية
39.....	2-التراخيص بالبيع
40.....	3-الانتفاع بالعقار وملكيته
40.....	4-عقد البيع
40.....	5-أحكام ختامية
40.....	الفرع الثاني : معايير وجدول الاختيار الأول للمرقحين العقاريين
40.....	1-المال والأموال الخاصة
41.....	2- رقم الأعمال
41.....	3-مراجع /السوابق المهنية للمرقحي

- 42.....4-الوسائل التقنية والبشرية (الإشراف).....
- 42.....5-الملف الشخصي للإطار المسير الرئيسي.....
- 43.....6-المقر الاجتماعي.....
- 43.....7-سعر التنازل عن السكن.....
- 43.....8-أجال إنجاز المشروع.....
- 44.....المبحث الثاني : الإجراءات القانونية المتبعة للحصول على السكن الترقوي المدعم.....
- 44.....المطلب الأول : الإجراءات الإدارية المتبعة من الأطراف المتعاقدة.....
- 44.....الفرع الأول : الوثائق الإدارية المستخرجة من قبل المرقي العقاري.....
- 48.....أولاً:شهادة التعمير.....
- 50.....ثانياً:رخصة التجزئة.....
- 53.....ثالثاً:رخصة البناء.....
- 56.....الفرع الثاني : الوثائق الإدارية المستخرجة من قبل المستفيد.....
- 58.....المطلب الثاني: الإجراءات المالية المتبعة من قبل الأطراف المتعاقدة.....
- 58.....الفرع الأول : الإجراءات المالية المتبعة من قبل المرقي العقاري.....
- 58.....1-إجراءات تمويل أشغال البناء للشروع في عملية الإنجاز.....
- 59.....2-وجوب اكتتاب عقود التأمين.....
- 61.....الفرع الثاني: الإجراءات المالية المتبعة من قبل المستفيد من السكن الترقوي المدعم.....
- 61.....(1) طلب الإعانة من الصندوق الوطني للسكن.....
- 65.....(2) لجوء المقتني إلى القروض العقارية.....
- 72.....الخاتمة.....
- 76.....قائمة المصادر و المراجع.....

الملاحق

الفهرس