



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة الشيخ العربي التبسي - تبسة



كلية العلوم والحقوق السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات شهادة الماستر (ل.م.د)

تخصص: قانون عقاري

بعنوان

## النظام القانوني للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية

إشراف الدكتورة:

بخوش إلهام

إعداد الطالبة:

أمينة سلامة

أعضاء لجنة المناقشة :

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
د.بن طيبة صونية	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
د.بخوش إلهام	أستاذ محاضر قسم - أ -	مشرفا ومقررا
د.حداد فاطمة	أستاذ محاضر - أ -	عضوا مناقشا

السنة الجامعية : 2023/2022





وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة الشيخ العربي التبسي - تبسة



كلية العلوم والحقوق السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات شهادة الماستر (ل.م.د.)

تخصص: قانون عقاري

بعنوان

النظام القانوني للأراضي الموجهة  
لإنجاز المشاريع السكنية

إشراف الدكتورة:

بخوش إلهام

إعداد الطالبة:

أمينة سلامة

أعضاء لجنة المناقشة :

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
د.بن طيبة صونية	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
د.بخوش إلهام	أستاذ محاضر قسم - أ -	مشرفا ومقررا
د.حداد فاطمة	أستاذ محاضر - أ -	عضوا مناقشا

السنة الجامعية : 2023/2022

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

سُبْحَانَ اللَّهِ عَمَّا يُشْرِكُونَ  
اللَّهُ أَحَدٌ  
لَمْ يَلِدْ وَلَمْ يُولَدْ  
لَهُ كُنُوزٌ غَيْرُ مَعْدُودٍ  
سُبْحَانَ اللَّهِ عَمَّا يُشْرِكُونَ

## الشكر والعرفان :

الحمد لله الذي لا يليق بالحمد سواه أن أنعم علي بنعمته و أكرمني بفضله وأمدني بالقوة و ألهمني الصبر لإنجاز هذا العمل المتواضع.

و إقتداء بقوله صلى الله عليه و سلم : من لا يشكر الناس لا يشكر الله

أتوجه بالشكر إلى أستاذتي المشرفة على هذه المذكرة بخوش إلهام التي أفادتني بتوجيهاتها الهادفة و نصائحها القيمة.

كما أتقدم بالشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم تقييم هذا العمل و مناقشته.

و لا يفوتني في هذا المقام أن أتوجه بخالص عبارات الشكر إلى كل من ساعدني في كتابة بحثي و هون علي المشقة ... إلى كل من ساهم برأيه و حاول تشجيعي و لو بكلمة طيبة... شكرا جزيلا.

## الإهداء :

إلى روح أجدادي الطاهرة أسكنكم الله فسيح جناته.

إلى من قال فيهما الله و أخفض لهما جناح الذل من الرحمة.

إلى من لا يملكن للكلمات أن توفي حقهما، إلى من لا يملكن للأرقام أن تحصي فضائلهما.

إلى عزيزي و عزي و عزتي و حبيبي الأول، ملجئي بعد الله، طاب بك العمر و طبت لي عمرا يا أبي.

إلى ملاكي في الحياة إلى معنى الحب، معنى الحنان و إتقاني إلى بسمة الحياة و سر الوجود، إلى من كان دعائها سر نجاحي أُمي الغالية.

إلى السند الذي لا يميل مصدر فخري و نعم الأخوة خيري، عبد الرحمان و ندى و زهراء. إلى كل عائلتي دتم السند الذي يجعلني لا أحتاج لغيركم.

إلى صديقاتي العزيزات رفيقاتي عمري سلمى رفيدة فاطمة وصال ريمة... إليكن يا أختا لم تُلدها أُمي.

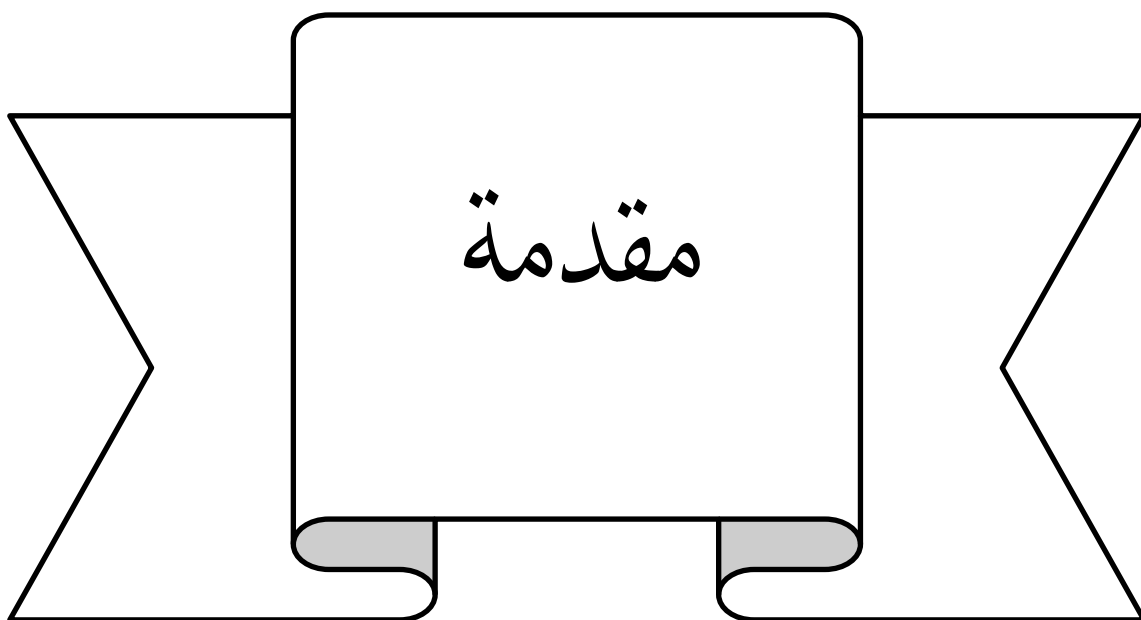
إلى الأخت التي رافقتني في هذا المشوار مروة معيفي

إلى زميلاتي و زملائي ... رفقاء الدراسة ... أساتذتي الأفاضل .

إلى كل هؤلاء بأسمى معاني الحب و الوفاء أهدي هذا العمل.







مقدمة

القانون ظاهرة مرتبطة بالمجتمع فأينما ما وجد المجتمع وجد القانون، ذلك لأنه يهدف إلى ضبط المعاملات التي تحدث داخل المجتمع، ومن ثم بيان الحقوق وحمايتها من التعدي عليها.

وسعى من الإنسان لتلبية حاجاته في هذا المجتمع بأشر في البحث عن أساليب معترف بها من أجل تلبيةها، وفق مجموعة من السياسات التي تبني نظام مترابطا فيما بينها.

أبرز هذه الحاجات السكن الذي أصبح ينظر إليه بشكل متزايد على أنه سلعة، ولكنه في الواقع وقبل كل شيء حق من حقوق الإنسان، وعلى المستوى المحلي فإن الحق في السكن لا يعتبر حق من حقوق الإنسان، ومن أجل تلبية هذا الحق بادرت كل الدول في العالم من خلال سياسات وبرامج حكومية ملائمة، من أجل ضمان استراتيجية وطنية للإسكان ناجعة الى استحداث آليات قانونية من أجل الحصول على سكن لائق في المجتمع.

غير أن ما يستلزم لإقامة هذه المشاريع السكنية وفق البرامج المسطرة من قبل الحكومة وجود أراضي تتلائم و طبيعتها، إذ قامت أغلب الدول بتكريس مجموعة من القواعد القانونية التي تنظم الأراضي المخصصة لإنجاز مشاريع سكنية.

لذا فإننا وبصدد دراسة هذا الموضوع الذي يعطي أهمية كبيرة من حيث القيمة العلمية في مجال العلوم القانونية ومن الناحية العملية في مجال السكن .

فالأولى تتجلى في مجمل المساعي التي يصبو إليها المشرع من خلال إحاطة الأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية بمجموعة من النصوص القانونية و كذا ابراز هيئات تسيورها و آليات تمويلها، ما يضمن الإلمام بجميع الإشكالات التي يطرحها الواقع العملي لهذا الموضوع.

إضافة الى أن الموضوع يستلزم الدراسة، من أجل اكتساب معرفة علمية لشروع في مجال إنجاز المشاريع السكنية.

أما الثانية فتعود إلى ابراز الأحكام القانونية والتنظيمية التي خص بها المشرع الجزائري مجموع الأراضي التي يمكن إقامة مشاريع سكنية عليها سواء من ناحية تعريفها

وأنواعها وكذا الهيئات التي تسيير انجاز هذه المشاريع باختلاف صيغها، إضافة الى طرق تمويلها و دعمها حتى تكون في المستوى الذي يتطلبه المشرع من وراء النظام القانوني المؤطر لهذا الموضوع.

إن أسباب اختياري لهذا الموضوع كان مبنيا على :

**دوافع ذاتية** برزت في ميولي لمعرفة نوع الأراضي التي يمكن إقامة مشاريع سكنية عليها، وكذا محاولة إكتساب معرفة حول مجمل النصوص ذات الصلة بالموضوع تسهيلا للقارئ حتى يتسنى له الرجوع اليها. وكذلك إثراء المكتبة القانونية بمرجع يمكن أن يفيد كل باحث فيه.

**دوافع موضوعية** كون الموضوع يسلط الضوء على مفهوم الأراضي التي يسهل إقامة مشاريع سكنية عليها وكذا التعرف إلى الهيئات التي تسيير وتمول هذه المشاريع. إن هذا الموضوع الذي يشكل الكثير من التساؤلات المختلفة يمكن حصرها في إشكالية علمية واضحة ودقيقة من خلال طرح تساؤل التالي:

**كيف نظم المشرع الجزائري الأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية؟**

لدراسة هذه الإشكالية اتبعنا المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، الأول من خلال بيان مختلف المفاهيم ذات الصلة بالموضوع لاسيما تعريفها وكذا أنواعها سواء كانت تابعة لأملك الدولة الخاصة أو تلك التابعة للخواص

أما الثاني تم اتباعه من أجل تحليل وشرح المواد القانونية المتعلقة بكل الأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية. وكذلك من أجل تحديد مجال الاستثمارات الخاصة بإنجاز المشاريع السكنية، بالإضافة تحديد النصوص القانونية لاستتباط الاحكام المتعلقة بتسيير وتمويل هذه المشاريع.

نهدف من خلال دراستنا هذه الى الوقوف على مدى نجاعة النصوص القانونية في الإحاطة بموضوع الأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية واثراء المكتبة القانونية حيث يعتبر هذا الموضوع إضافة جديدة ومساهمة بناءة لتخصص القانون العقاري خاصة مع النقص الملاحظ للمراجع ذات الصلة به.

خلال عملية البحث المتواضعة والاطلاع، وجدنا دراسات عالجت موضوع دراستنا بوجه عام، و لم يتم تناوله بصفة خاصة و لعل من بين الدراسات العامة التي اعتمدنا عليها كل :

مذكرة لنيل شهادة دكتوراه للباحث اعمار دروازي، تحت عنوان آليات توفير وتوزيع السكن الاجتماعي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة 1، الجزائر، 2018/2017 و كذا :

مذكرة لنيل شهادة ماجستير للباحث صلاح الدين عمراوي، بعنوان السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الديموغرافيا، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة 1، الجزائر، 2018/2017، تناول فيها الباحث كل ما يخص السياسة السكنية في الجزائر.

تعرضنا في بحثنا هذا صعوبات انحصرت في نقص المراجع المتخصصة وتشعب القوانين التي تضبط الموضوع، بالإضافة لقلّة المراجع المرتبطة بالقانون العقاري في مكتبة الحقوق بجامعة تبسة.

لدراسة موضوعنا هذا قسمنا المذكرة الى فصلين :

بحيث تناولنا في الفصل الأول الإطار المفاهيمي للأراضي الموجهة للإنجاز المشاريع السكنية الذي بدوره تم تقسيمه الى بحثين، المبحث الأول مفهوم الأراضي ذات الوجهة العمرانية، والمبحث الثاني خصصناه لأنواع الأراضي المخصصة لإنجاز المشاريع السكنية .

أما الفصل الثاني والذي سلطنا فيه الضوء على الإطار التطبيقي للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية، وقد تم تقسيمه الى بحثين حيث نتطرق في المبحث الأول الى مجالات استثمارات الأراضي العقارية السكنية، أما المبحث الثاني سنتناول فيه الهيئات المكلفة بإدارة وتمويل الاستثمارات العقارية السكنية.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للأراضي

الموجهة لإنجاز المشاريع

السكنية

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية

إن السياسة السكنية التي اعتمدها الجزائر على الرغم من التطورات التي طرأت على مختلف نصوصها التشريعية المنظمة لها، استوجب استحداث آليات عدة للإحاطة بجميع الإشكالات الحاضرة أو المستقبلية التي قد تطرحها، ومن بين هذه الإشكالات ما تعلق أولاً بالأدوات المتضمنة للآليات اللازمة للتدخل في حل الأزمة السكنية على العموم والقضاء على احتياجات المجتمع للسكن على اعتبار الحاجة الملحة له من قبل هذا الأخير لا سيما ما تعلق منها بالمخططات التي تضبط ذلك، إضافة إلى تلك الأراضي التي تخصص لإنجاز المشاريع السكنية مهما تعددت الصيغ السكنية المراد القيام بها سواء كانت هذه الأراضي تابعة للخوادم أين يتم نزعها من قبل الدولة تطبيقاً لمبدأ المصلحة العامة من خلال مجمل الإجراءات التي تنطبق على نزع الملكية وكذا الانقياد بمجموعة التصنيفات الواردة على الأراضي الفلاحية والتي قيدها المشرع بإجراءات معينة، حتى يتسنى استعمالها في غير الجانب المخصص لها وهو تحقيق الاكتفاء الذاتي وهذا ما سنفصل فيه فيما يلي :

**المبحث الأول : مفهوم الأراضي ذات الوجهة العمرانية.**

**المبحث الثاني : أنواع الأراضي المخصصة لاستقبال المشاريع السكنية.**

### المبحث الأول: مفهوم الأراضي ذات الواجهة العمرانية

إن إخضاع التخطيط العمراني لقواعد تنظيمية يشكل عبء كبير على المشرع، ذلك لتعلقه بالسياسة السكنية العمرانية للمدينة والتي من المألوف أن الزحف عليها في الآونة الأخيرة أصبح عائقا أمامه، مما استوجب عليه سن قواعد تحقيق التسيير العقلاني والاقتصادي للأراضي المخول لها حق البناء والتعمير كما يضع حدودا للتصرفات العشوائية من قبل الغير، ولعل أبرز التخطيطات التي جاء بها المشرع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي خصص له ضبط جميع الأحكام المتعلقة به، لذلك سنتعرض من خلال هذا المبحث الى بيان مفهوم السياسة السكنية من خلال (المطلب الاول) ،ثم التطرق إلى الأراضي القابلة لحق البناء و التعمير من خلال (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: مفهوم السياسة السكنية

اعتمدت الدولة الجزائرية على سياسة سكنية من شأنها تحقيق التوازن بين العرض والطلب وضبط السوق السكنية مهما اختلفت الصيغ المنتهجة من قبلها لتضمن بذلك مظهر من مظاهر المدينة الجديدة، و هذا ما سنتطرق اليه من خلال الفرعين التاليين :

### الفرع الأول: تعريف السياسة السكنية

يعتبر قطاع السكن من أهم المجالات التي يركز عليها اقتصاد الدولة، وبالتالي سنوضح من خلال هذا الفرع أهم السياسات المتبعة في مجال منح الصيغ السكنية .

**أولا/ المقصود بالسياسة السكنية :** السياسة السكنية هي مجموعة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة بهدف وضع وسائل وآليات التدخل في السوق السكني وضمان التوازن العام بين العرض والطلب، وذلك في احترام مقاييس السعر والكمية المحددة

1

<sup>1</sup> أحمد درديش، السياسة السكنية في الجزائر، مجلة آفاق لعلم الاجتماع، العدد 1، 2013/07/01، صفحة 11.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية

تعتبر السياسة السكنية من الجوانب الهامة التي تؤخذ بالحسبان لتقييم النتائج المحققة من طرف قطاع السكن، نظرا للدور الكبير الذي تلعبه في التوجيه، وتحديد النتائج التي يجب أن يتوصل إليها هذا القطاع الحساس، فكثيرا ما نسمع بعبارة "نجاح السياسة السكنية لبلد معين" وعبارة "فشل السياسة السكنية لبلد معين"<sup>1</sup>

نستطيع أن نعرف السياسة السكنية على أنها عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة، والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل والآليات في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في احترام السعر والكمية المحددة<sup>2</sup>

**ثانيا/ خصائص السياسة السكنية:** للسياسة السكنية خصائص يمكن أن نستخلص أهمها فيما يلي:

- إن السياسة السكنية تكتسي طابع هام واستراتيجي لنمو وتطوير بلد ما، حيث أنها ترتبط وفي نفس الوقت تواكب هذا التطور سواء أكان على الصعيد الاقتصادي وحتى الاجتماعي<sup>3</sup>
- توجه السياسة السكنية لمحاربة الفوارق الاجتماعية حيث أنها تحترم في الواقع مبدأ حق الحصول على سكن وذلك عن طريق تصحيح الاختلافات بين الأفراد من أجل تحقيق عدالة اجتماعية<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> دليلة زرقة، سياسة السكن والإسكان بين الخطاب والواقع-دراسة ميدانية بمدينة وهران، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في علم الاجتماع، جامعة وهران 2، كلية العلوم الاجتماعية، قسم علم الاجتماع، 2016، صفحة 62.

<sup>2</sup> عبد الكريم مومن، برامج السياسة السكنية ودورها في معالجة أزمة السكن بالجزائر، دفاثر اقتصادية، العدد 1، 2013، صفحة 19.

<sup>3</sup> دليلة زرقة، المرجع السابق، صفحة 63.

<sup>4</sup> أحمد درديش، المرجع السابق، صفحة 11.



- توجه السياسة السكنية من أجل الحد من سوء توزيع السكن عن طريق تشجيع السكن الريفي باعتبار معظم السكان يتمركزون في المناطق الصناعية والمدن الكبرى مما خلق ظاهرة النزوح الريفي.
- تأخذ السياسة السكنية بعين الاعتبار مشكل الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة وزيادة الموارد الطبيعية من جهة أخرى، حيث أنها تحارب ظاهرة سوء استغلال الموارد المالية<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: أدوات وأهداف السياسة السكنية

لا يمكن أن تكون السياسة السكنية بالضرورة سياسة بناء بل يمكن أن تكون سياسة توقع وتقدير للطلب والحاجة إلى السكن والذي يعتمد أساسا على معرفة الأهداف والسياسة السكنية، وهذا ما سنتطرق إليه فيما يلي:

**أولا/ أدوات السياسة السكنية:** تعتمد الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الأدوات أو وسائل التدخل في السوق السكني، غير أن هذه الوسائل تختلف من دولة إلى أخرى وذلك حسب طبيعة النظام المتبع من جهة وإلى درجة نمو أو تطور الدول (بمعنى دولة متطورة أو متخلفة) من جهة أخرى بالإضافة إلى سبب هام يكمن في مدى تحكم وتوجيه سياستها السكنية على حسب الأهداف المسطرة، غير أننا وفي الغالب يمكننا أن نميز بين ثلاث آليات أو وسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية وهي<sup>2</sup> :

#### 1- القوانين والمراسيم المتعلقة بالسكن:

تحدد القوانين والمراسيم المتعلقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحيازة، تنظيم سوق السكن... إلخ، وعليه تعتبر القوانين والمراسيم المتعلقة بالسكن أداة توجيه هامة للسياسة السكنية خاصة إذا أخذت بعين الاعتبار وراعت الوضعية

<sup>1</sup> ، أحمد درديش، المرجع السابق ، صفحة 11-12.

<sup>2</sup> صلاح الدين عماروي، السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة متممة لنيل شهادة الماجستير في الديموغرافيا، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية العلوم الاجتماعية والاسلامية، قسم علم الاجتماع والديموغرافيا، باتنة، الجزائر، 2009، صفحة 15.

الاقتصادية والاجتماعية للبلد المعني، وكذا مدى تطوره ومدى توفره للإمكانيات اللازمة لإنجاز السكنات، حتى تصل في الأخير إلى نتيجة مرضية وهي القضاء حتى وإن لم يكن بصفة مطلقة على أزمة السكن<sup>1</sup>

### 2- خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي:

يعد خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي كوسيلة اخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية كمؤسسات البناء، الوكالات السكنية، الدواوين العقارية وغيرها، وتتكفل هذه المؤسسات بجميع الإجراءات المتعلقة بإنجاز السكنات وتوزيعها وبيعها وتمويلها، ومن ثم تخفف العبء على الدولة من جهة وتنظم سوق السكن من جهة أخرى. ومن أهم المؤسسات الموجودة في الجزائر نجد ديوان الترقية والتسيير العقاري، وكالة تطوير وتحسين السكن، مؤسسة ترقية السكن العائلي وغيرها<sup>2</sup>

### 3- الضرائب والإعانات المفروضة والمقدمة من طرف الدولة:

#### أ- الضرائب:

من المتعارف عليه أن الدولة تستعمل الضرائب كأداة للتحكم وتوجيه الاقتصاد من جهة، وكمورد لخزينتها من أخرى، تستعمل هذه الأخيرة كأداة من أدوات السياسة السكنية، حيث أن تخفيض نسبة الضرائب على العقارات يقلل من تكلفة الإنجاز وبالتالي زيادة العرض عليها في السوق السكني ومنه نجد أن سياسة السكن توجه من أجل تلبية حاجيات الأفراد وحل مشكلة السكن<sup>3</sup>

<sup>1</sup> عبد الكريم مومن، المرجع السابق، صفحة 20.

<sup>2</sup> أحمد درديش، المرجع السابق، صفحة 12.

<sup>3</sup> عبد الكريم مومن، المرجع السابق، صفحة 20.

### ب- الإعانات:

تعد الإعانات أو المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل الحيازة على السكن من إحدى الطرق أو وسائل السياسة السكنية للدخل في السوق السكنية، وذلك بما يتماشى مع متطلبات الأفراد، وقد تكون هذه الإعانات مباشرة أو غير مباشرة كآتي<sup>1</sup> :

#### إعانة مالية مباشرة:

المقصود بالمباشرة أي أنها تقدم لغرض الحيازة على السكن حيث أنها تقدر على أساس نسبة من مبلغ شراء المسكن، وتقدم للفرد المعني بعملية الشراء وما عليه إلا أن يكمل ما تبقى من باقي المبلغ للحصول على ملكية السكن، ففي الجزائر مثلا نجد هيئة تابعة للدولة متخصصة في هذا النوع من الإعانات (أي الإعانات المباشرة) والمتمثلة في الصندوق الوطني للسكن الذي يقدم الإعانات المالية للفرد بغرض شراء سكن معين وذلك وفق شروط موضوعة.

#### إعانة مالية غير مباشرة:

ونقصد بها أن الإعانة ليست موجهة بصفة مباشرة من أجل الحيازة على سكن كالحالة الأولى بل هي موجهة للأفراد خاصة ذوي الدخل الضعيف وذلك من أجل الرفع من قدراتها الشرائية، ومن شأن هؤلاء أن يخصصوا هذه الإعانة من أجل الحيازة على سكنات بصفة الملكية أو الكراء وتجدر الإشارة هنا أنه من الناحية الاقتصادية، هذه الوسائل أو الآليات تؤدي دائما إلى نفس النتائج<sup>2</sup>

<sup>1</sup> أحمد درديش، المرجع السابق، صفحة 12 .

<sup>2</sup> صلاح الدين عمراوي، المرجع السابق، صفحة 18.

ثانياً/ أهداف السياسة السكنية: تكتسي السياسة السكنية صفتها الأساسية من خلال أهدافها المسطرة، إذ أنها تهدف في الأساس إلى إرضاء الطلبات والحاجات مع رفع النشاط الخاص بمجال السكن من جهة والقضاء على ظاهرة البطالة من جهة أخرى، والملاحظ أن هذه الأهداف تندرج في الأهمية التي يكتسبها قطاع السكن وآثاره على الحياة الاقتصادية والاجتماعية، غير أننا يمكن أن نميز ثلاث أهداف رئيسية للسياسة السكنية والمتمثلة في<sup>1</sup> :

### 1-الأهداف الأساسية للسياسة السكنية:

نظراً للأهمية الكبيرة التي يكتسبها السكن، يعتبر هذا الأخير حاجة أساسية وملك مغير للشروط التي يفترض أن تتوفر فيه سواء أكانت تتعلق بجودته أو تكلفته اللذان من الممكن أن يساء تقديرها من طرف المستهلك، وعليه فإن من بين الأهداف الأساسية للسياسة السكنية هو أن توفر لكل فرد مسكن، مع مراعاة القدرة الشرائية للفرد، وتكون شروط الحياة على ملكية السكن واضحة ومبسطة في نظر المستهلك<sup>2</sup> وعليه فعلى السياسة السكنية أن تحدد جميع المعايير والمقاييس المتعلقة بالسكن وأن تأخذ بعين الاعتبار مستوى نمو البلد المعني وما مدى توفره للإمكانيات المتعلقة بإنجاز السكنات، كما أنها تأخذ بالحسبان طبيعة النظام المتبع من طرف الدولة سواء أكان نظام اشتراكي أو نظام اقتصاد السوق<sup>3</sup>

### 2-الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية:

قطاع السكن يرتبط بعدة نشاطات اقتصادية، قطاع المالية والقطاع الضريبي، لارتباط هذه الأخيرة بتمويل عملية الإنجاز عن طريق البناء، وعملية شراء السكن وكذا شراء التجهيزات المرتبطة إضافة إلى العلاقة بين هذا القطاع وقطاع الضرائب من خلال الضرائب المفروضة على السكن والإعفاءات الضريبية من جهة أخرى والعمل على تشجيع

<sup>1</sup> محمد يعقوبي وخليدة حابدي، الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية لمشكل السكن، مجلة الدراسات الاقتصادية والمالية، العدد الأول، 2008، صفحة 49.

<sup>2</sup> عبد الكريم مومن، المرجع السابق، صفحة 21.

<sup>3</sup> محمد يعقوبي وخليدة عابدي، المرجع السابق، صفحة 50.

الاستثمارات العمومية بهدف زيادة النمو الاقتصادي والتخفيض من البطالة ورفع نسبة الدخل الوطني وغيره من دفع التطور نحو الجانب الاقتصادي والاجتماعي مما يشجع حتما على تطوير قطاع السكن وانعاشه بطريقة مباشرة وغير مباشرة،<sup>1</sup> وانتعاش هذا الأخير يجذب وراءه كل القطاعات الأخرى، ومن ثم زيادة النمو الاقتصادي والتخفيض من البطالة والارتفاع في الدخل القومي<sup>2</sup>

### 3- الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية:

نظرا للأهمية الاجتماعية الكبيرة التي يكتسبها السكن والتي سبق الإشارة إليها فحرمان الفرد منه يجعله يسلك سلوك يومي يؤثر سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها بما في ذلك ضعف مردودية العمل الذي يقوم به. وعليه فعلى السياسة السكنية أن تراعي الجانب الاجتماعي للفرد وأن تأخذه بالحسبان من خلال الوسائل والأليات المتعلقة بها وما مدى توفره لإمكانيات المادية<sup>3</sup> والمالية من أجل الحصول على ملكية سكن وكدليل على ذلك الإعانات المباشرة وغير المباشرة التي تقدم للمستهلك كدعم لتكلفة السكن أو عن طريق تمويل الدولة لمشاريع السكن الاجتماعي وتقديمها بصفة مجانية للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف أو المنعدم والتي من المستحيل أن تسمح لها إمكانياتها من الحيازة على ملكية سكن، فالدولة تهدف إلى الحد من الفوارق الاجتماعية والعمل على تحقيق الرفاهية للجميع وتقادي مخاطر الآفات الاجتماعية والاستقرار الاجتماعي<sup>4</sup>

<sup>1</sup> نبيل دريس، السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ المعتمدة، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثاني عشر، 01-06-2017، صفحة 629.

<sup>2</sup> عبد الكريم مومن، المرجع السابق، صفحة 22.

<sup>3</sup> محمد يعقوبي وخليدة عابدي، المرجع السابق، صفحة 50.

<sup>4</sup> نبيل دريس، المرجع السابق، صفحة 629.

### المطلب الثاني: الأراضي القابلة لحق البناء والتعمير

إن الأهداف المسطرة من قبل المشرع في إعداد المخططات ذات الصلة بالقطاع العمراني لا سيما المخطط التوجيهي للتنمية والتعمير حقق من خلالها عدة مساعي كللت بضبط جميع الإشكالات المتعلقة بالموضوع، إذ من خلالها تحدد قواعد التهيئة والتعمير وكذا القطاعات التي على أساسها يتم تقسيم كل منطقة كانت بصدد الدراسة وعليه فإن ما سنفصل فيه يبرز جليا فيما يلي :

### الفرع الأول: مفهوم البناء والتعمير

نص المشرع العقاري الحضري أو العمراني بترسانة قانونية تشتمل على نصوص حق البناء والتعمير على مستوى هذا القطاع ضمانا لحسن استغلالها والتعمير عليها بطريقة مثلى، وهذا ما سنوضحه فيما يلي:

#### أولا/ تعريف البناء :

#### 1-التعريف اللغوي:

البناء: بنى، بينى، بنيا، وبناء الدار: أقام جدارها وشيدها.

وهو بناء الشيء بضم بعضه إلى بعض<sup>1</sup>

#### 2-التعريف الاصطلاحي:

#### أ- التعريف القانوني:

ورد تعريف البناء في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 325/06 المحدد لقواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها، حيث جاء نصها كالآتي: "البناء هو كل عملية تشييد لمؤسسة فندقية"<sup>2</sup>

<sup>1</sup> مريم لوشني، ادماج الاراضي الفلاحية الواقعة قرب المحيط العمراني، مجلة الدراسات القانونية، العدد 2، جوان 2021، صفحة 472.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 325-06 المؤرخ في 18 سبتمبر 2006 المحدد لقواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها، الجريدة الرسمية، العدد 58، المؤرخة في 20 سبتمبر 2006.

كما عرف أيضا في المادة 02 من القسم الأول من الفصل الأول من القانون 15/08 بأنه: "كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو النشاط الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات، تدخل البنايات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة"<sup>1</sup>

في هذا التعريف أخلط المشرع بين إقامة البناء الذي يتم خلال عملية البناء وبين البناية أو المنشأة، وبالتالي فإن تعريف البناء بدقة جاء في المادة 03 من الفرع الأول من الفصل الأول من القانون 11/04 التي تقضي أنه: "البناء هو كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني" ومنه فإن المشرع ضبط في هذه المادة مصطلح البناء حيث اعتبره عملية تشييد بناية أو بنايات.

### 2-التعريف الفقهي:

عرف على أنه: "كل مجموعة من المواد مهما كان نوعها، خشب أو جبس أو حديد أو إسمنت أو حجارة أو كلها معا، شيدتها يد الإنسان، وتتصل بالأرض اتصال قرار، ويستوي أن يكون البناء معد لسكن الإنسان أو إيداع أشياء، فالحائط المقام بين حدين بناء والعمد ما إليها من تماثيل مبنية بناء، وكذلك القناطير والخزانات والسدود والجسور وكل ما شيد في باطن الأرض بناء"، ومنه حتى نكون أمام مفهوم قانوني للبناء يجب أن ينشأ من مواد متماسكة مهما كان نوعها سواء من طوب أو حجر أبيض أو إسمنت مسلح كما ينشأ البناء من عرائض خشبية أو هياكل حديدية، وكل هذه المواد قبل إقامة البناء بها ما هي إلا منقولات ولا تصبح من العقارات إلا إذا شيدت بمواد بناء"<sup>2</sup>

<sup>1</sup> القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 03 أوت 2008.

<sup>2</sup> مريم لواشني، المرجع السابق، صفحة 472-473.

**ثانيا/ تعريف التعمير:** يقصد بالتعمير أداة لتحسين الشكل العمراني وعملية تخطيط وتنظيم تندرج في هذا الإطار، وهو يركز على التنبؤات والتقديرية المبنية على الأساس الديموغرافي والسياسيولوجي، حيث أن هذا الأساس مرتبط بتلبية الحاجات المتزايدة للسكان نتيجة النمو الديموغرافي هذا من جهة، ومن جهة أخرى يبنى على الأساس الاقتصادي لارتباط النشاطات الاقتصادية بالأساس الأول ولارتفاع معدل العمالة ومجالية خطوط التوسع الجغرافية للمدينة وإشكال شغل الأراضي.

فالتعمير هو علم يهتم بتنظيم الفضاء ويظهر بوجه مزدوج نظري وتطبيقي، فهو عملية إدارية تقوم بها السلطات العمومية التي تفترض تخطيط المجال وتعبئة الفواعل<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: أقسام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وطبقا لما اشتمل عليه يتضمن أقسام كل منطقة إلى أربعة قطاعات وهي:

**أولا/ القطاع المعمر:** قد نص عليه المشرع في المادة 20 من قانون التهيئة والتعمير، ويشمل هذا القطاع على كل الأراضي التي تشغلها البنايات المتجمعة وكذا المساحات الفاصلة بين هذه البنايات، كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية.

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يقترح في هذا النوع من القطاعات التعمير القائم على التوسع وإنجاز بناءات جديدة فهي قطاعات مشبعة، ولكن بحسب الظروف الخاصة والمعطيات التي يفرضها الواقع الميداني وتبعاً للبرنامج البلدي المسطر، فإنه قد يفرض المخطط إجراء تحويلات في خصائص النسيج العمراني في صورة تكثيف للمحيط أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تأهيل أو صيانة ترميم لبعض البنايات القائمة<sup>2</sup>

<sup>1</sup> يزيد عربي باي، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2015/2014، صفحة 26.

<sup>2</sup> جميلة فسيح، حماية الأراضي الفلاحية في قانون التهيئة والتعمير، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد 08، العدد 01، ماي 2022، صفحة 415.



**ثانيا/ القطاع المبرمج للتعمير:** يشمل هذا القطاع الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات، حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حيث يشهد في هذا القطاع بخلاف القطاعات المعمرة ضغط التعمير والمضاربة، ويظهر دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تسيير التعمير بإعطاء إطار تنظيمي محدد، المناطق المبرمجة للتعمير عند إعداد المخطط يمكن أن تكون أراضي فلاحية أين يسمح مستوى التجهيز بتحويلها إلى الاستقبال التمديد العمراني<sup>1</sup>

**ثالثا/ قطاع التعمير المستقبلي:** نص عليه المشرع في المادة 22 من قانون التهيئة والتعمير ويشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة حيث يحدث من وراء تخصيص هذه الأراضي هو الحفاظ لتوسع عمراني صحيح لمستقبل المدينة والتجمعات السكانية، وبالتالي فمن الضروري تطبيق إجراءات صارمة على كل الأراضي المتواجدة في هذه القطاعات والتي يجب أن تخضع من حيث المبدأ إلى ارتفاع عدم البناء<sup>2</sup>

**رابعا/ القطاع غير قابل للتعمير:** هو القطاع الذي يمنع فيه كأصل عام أي شكل من أشكال البناء، سواء كان بناء جديد أو تعديل أو تغيير في بناية قائمة، إلا في حالة ضرورة يمكن أن تمنح رخصة البناء، حيث ( تكون حقوق البناء منصوص عليها ومحددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العم لمناطق هذه القطاعات)، ويرجع السبب في ذلك إلى وجود معوقات خاصة والتي قد تكون مناطق محمية في صورة أراضي ذات خصوبة عالية جدا، أو محاجر ذات الاستعمال المنجمي أو مناطق تحتوي على مناظر طبيعية ذات قيمة عالية أو مناطق أثرية والسياحية والغابية أو قد تكون هذه القطاعات في صورة مناطق ذات خطورة بسبب تعرضها للفيضانات أو بسبب عدم استقرارها نتيجة تعرضها لانجراف التربة<sup>3</sup>

<sup>1</sup> وهيبه بن ناصر، أدوات تحديد قابلية الأرض للبناء والتعمير في التشريع الجزائري، مجلة البحوث الدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 2، 2015/06/01، صفحة 19.

<sup>2</sup> جميلة فسيح، المرجع السابق، صفحة 415.

<sup>3</sup> محمد سالم، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بين التشريع الجزائري والواقع العملي، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 01، 2020، صفحة : 684-685.

### المبحث الثاني: أنواع الأراضي المخصصة لاستقبال المشاريع السكنية

إن الرفع من مدخول الاقتصاد الوطني حتم على الدولة الجزائرية استحداث آليات تضمن من خلالها تحقيق متطلبات محلية دون الحاجة إلى التبعية الاقتصادية الغربية، ولعل أبرز هذه الآليات التوجيه إلى فكرة الاستثمار في العقار الفلاحي لا سيما تلك التي عمل على تخصيصها من أجل استقبال المشاريع السكنية لمختلف صيغها، فهذه الأراضي سواء كانت تابعة لأمولاك الدولة الخاصة أو الملكية الخاصة أو حتى أراضي وقفية، فإنها تساهم بشكل فعال في نجاعة المبادئ المكرسة ذات الصلة السكنية بالجزائر، وهذا ما سنتطرق إليه من خلال هذا المبحث، و ذلك ببيان الاراضي التابعة لأمولاك الدولة الخاصة (المطلب الأول) ثم الأراضي التابعة للخواص (المطلب الثاني) ، وكذلك الاراضي الوقفية (المطلب الثالث) .

### المطلب الأول: الأراضي التابعة لأمولاك الدولة الخاصة

حتى تنجح الدولة في إنجاز مشاريع سكنية تغطي من خلالها حاجيات المجتمع ذات أهمية بالغة لهذا سعت إلى إحداث آليات عدة من أجل ذلك، لكن واجهتها عدة إشكالات لا سيما ما تعلق منها بالعقار الفلاحي بوجه عام والأراضي الفلاحية بوجه خاص، ما دعا المشرع إلى إلغاء تصنيفها إذا كانت بورا غير صالحة للاستغلال الفلاحي الأمثل لتتحول بذلك إلى ما يعرف بالمدن الجديدة.

### الفرع الأول: تعريف الأراضي الفلاحية

سنتطرق في هذا الفرع لبيان تعريف الأراضي الفلاحية التي جاء بها فقهاء القانون (أولاً) ، لنبين فيما بعد التعريف القانوني (ثانياً) ، وبيان خصائص الأراضي الفلاحية (ثالثاً)

**أولا/التعريف الفقهي:** عرف الأستاذ حمدي عبد الرحمن الأراضي الفلاحية على أنها: "الأراضي القابلة للزراعة بحالتها أي الصالحة للإنبات دون استصلاح يستوي في ذلك أن تكون مزروعة بالفعل أو ليست كذلك، فما دامت الأرض قابلة للزراعة دون استصلاح فهي أرض مزروعة، ولو لم تكن تزرع فعلا"<sup>1</sup>

عرف الفقهاء بصفة عامة بأنها الأرض القابلة للزراعة دون الحاجة إلى استصلاح سواء اكتسبت هذه الصفة بفعل الطبيعة أم بفعل الانسان، أي استصلحت فعلا أي أصبحت بذلك قابلة للزراعة، وتعتبر الأرض قابلة للزراعة بهذا المعنى إذا كانت تربتها تصلح للإنبات ووجد مصدر مائي لريها وتظل الأرض زراعية حتى ولو لم يتم زراعتها بالفعل.

كما أضاف تعريف آخر أن الأراضي الزراعية هي الأراضي المنزوعة فعلا وتشمل أيضا أراضي طرح النهر. ما يلاحظ أنه على الرغم من تنوع التعاريف إلا أنها تنصب في معنى واحد فالأرض الزراعية هي الأرض التي يمكن زراعتها سواء أكان ذلك ممكن بطبيعتها أو بتدخل الإنسان، ولم تشترط التعاريف أعلاه معيار الاستغلال الذي يعتبر شرطا أساسيا للفرقة ما بين الأراضي الفلاحية الصالحة للاستغلال والأراضي البور، فالأراضي الفلاحية هي كل الأراضي التي بها طاقات طبيعية ومناخية والتي تم تخصيصها لإنتاج فلاحي أو غابي، أو كل الأراضي التي يمكن أن تكون أرضية للإنتاج الفلاحي أو الغابي، كما تشمل أيضا الأراضي الفلاحية التي تتدرج ضمن أمثلة التهيئة العمرانية<sup>2</sup>

**ثانيا/التعريف القانوني:** عرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية من خلال المادة 4 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 29/09/1995 المتضمن قانون التوجيه العقاري الأراضي الفلاحية أنها: "الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو

<sup>1</sup> مريم لواشني، المرجع السابق، صفحة 467.

<sup>2</sup> آسيا أوزاغ، استغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة 1، باتنة، الجزائر، 2020/2021، صفحة 119.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية

خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله<sup>1</sup>

هذا التعريف منتقد من حيث كونه أهمل الجانب القانوني للأراضي الفلاحية والذي يتمحور أساساً حول حق الملكية إذا ورد بمصطلحات تقنية تميل إلى علم الاقتصاد الزراعي أكثر من تفسير العلاقة التي تتألف منها الأراضي الفلاحية<sup>2</sup>

كما نصت المادة 18 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية في الفقرة 11 على أنه: تشمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة خصوصاً على ما يأتي: "الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية"<sup>3</sup>

تضمن دستور 2020 النص على حماية الدولة بموجب نص المادة 20 من المرسوم الرئاسي رقم 20-251.

كما صنفت المادة 23 من التوجيه العقاري للأملاك العقارية ثلاث أصناف قانونية تتدرج ضمنها، فيمكن أن تكون الأراضي الفلاحية ملكاً للخواص أو أراضي وقفية أو أملاك وطنية، وحسب قانون الأملاك الوطنية فإن الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية هي ملك للدولة دون سواها وصنفت ضمن أحكام المادة 18 منه ضمن أملاكها الخاصة.

من خلال التعريفات الواردة أعلاه يمكننا الركن إلى تعريف التالي:

الأراضي الفلاحية أو الأراضي ذات الوجهة الفلاحية هي الأراضي الصالحة للزراعة والفلاحة والاستغلال من قبل الإنسان، وتبقى صالحة للزراعة حتى ولو لم يتم استغلالها إلا

---

<sup>1</sup> المادة 4 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية، العدد، 55 لسنة 1995.

<sup>2</sup> مريم لوشني، المرجع السابق، صفحة 466.

<sup>3</sup> المادة 18 الفقرة 11 من القانون 90-30، المؤرخ 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل و المتمم بموجب القانون 08-14 المؤرخ في 13 جويلية 2008، الجريدة الرسمية، عدد 44، لسنة 2008.

أن المشرع الجزائري وتماشيا مع التشريعات الحديثة التي اتجهت إلى إعمال الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية فإن عنصر الاستغلال يجب أن يقوم به المالك أو المستغل فعلا وإلا تعرض لإجراءات ردية قد تصل إلى حد حرمان المالك من ملكيته.

فنظرا للأهمية الاقتصادية والاجتماعية للأراضي الفلاحية، فإن المشرع وبغض النظر عن صنفها القانوني أعطى للدولة صلاحيات واسعة للتدخل لضمان استغلالها وعدم تركها بورا أو التعامل فيها بشكل يقلص من إنتاجها وذلك تحت طائلة توقيع جزاءات تصل إلى حد تجريد من الملكية حسب ما جاء في قانون التوجيه العقاري، كما منع عن تحويلها عن وجهتها الفلاحية خارج الحالات التي يطلبها قانون التهيئة والتعمير<sup>1</sup>

**ثالثا/ خصائص الأراضي الفلاحية:** بالرجوع إلى نص المادة 4 من قانون التوجه العقاري السابق الذكر نستخلص خصائص الأراضي الفلاحية:

### 1-أراضي منتجة:

يجب أن تكون الأراضي الفلاحية منتجة بتدخل الانسان عن طريق الحرث والغرس والزرع والسقي وغيرها من الظروف الملائمة للإنتاج الفلاحي كالبيوت البلاستيكية والآبار، أما إذا كانت الأراضي تنتج طبيعيا دون تدخل الانسان فقد لا تعد أراضي فلاحية، بل تعد أراضي رعوية أو غابية باعتبارها ذات غطاء نباتي نتيجة الطبيعة<sup>2</sup>

### 2- إنتاجها يكون سنويا أو خلال عدة سنوات:

إذ قد يكون الإنتاج دوريا مثل إنتاج الحبوب والبقول، أو خلال عدة سنوات كالأشجار المثمرة حيث تم جني الثمار خلال عدة سنوات، ثم تتحول بصفة دورية عندما تصبح مثمرة.

<sup>1</sup> آسيا أوزاغ، المرجع السابق، صفحة 121- 122.

<sup>2</sup> مريم لوشني، المرجع السابق، صفحة 467.

### 3- للأراضي الفلاحية دور اقتصادي:

يتمثل في إشباع حاجيات الإنسان والحيوان، سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة كتوفير الخضر والفواكه وكذا الأعلاف .... إلخ، أو بطريقة غير مباشرة وذلك باستغلال منتوجها الزراعي فالصناعة، أي بعد تحويله إلى منتج صناعي كتعليب الطماطم وتصبير الخضر والفواكه ... إلخ<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية

عرفت الأراضي الفلاحية ضغطا فالطلب عليها من أجل تلبية طلبات التعمير المتزايدة، الأمر الذي استوجب على المشرع إيجاد نظام مراقبة صارم فيما يتعلق بعمليات تحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها، وهذا عن طريق اشتراط الحصول على ترخيص مسبق قبل الشروع في أي أشغال لا تمت بصلة للميدان الفلاحي مع الإلزام قانونا كل مرشح لامتلاك أرض فلاحية باستغلالها في النشاط الفلاحي وإلا سقط حقه في ذلك.

يأخذ المشرع طبيعة التربة لتحديد الإجراءات القانونية للتحويل وعليه يميز بين الأراضي الخصبة جدا والأراضي الخصبة والأراضي ذات الخصوبة المتوسطة والضعيفة<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> فيصل الوافي، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة 1، باتنة، الجزائر، 2016/2015، صفحة 16.

<sup>2</sup> آسيا أوزاغ و علاوة هوام، صور حماية الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 01، السنة 2020، صفحة 332.

أولاً/ تحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة: نصت المادة 36 من القانون رقم 25/90 المعدل والمتمم على أنه: "القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير". كما تحدد ذلك المادة 21 من نفس القانون: "الأرض القابلة للتعمير في مفهوم هذا القانون هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير". ويحدد هذا القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل حتما وتحدد كميّات التحويل وإجراءاته عن طريق التنظيم طبقاً للتشريع المعمول به في الإطار نفسه وفي الأصناف الأخرى.

من خلال استقراء نص هذه المادة نستخلص أن تحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير يتطلب استصدار نص تشريعي لتحديد الأرض المعنية بعملية التحويل، ويحدد هذا النص التشريعي القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل وكذا قيمة التعويض المترتب عن نقص القيمة لفائدة الدولة والجماعات المحلية، الأمر الذي يعكس حرص المشرع في تكريس مبادئ السياسة العقارية الجديدة، وبالأخص منها الحفاظ على الأراضي الفلاحية.

ثانياً/ تحويل الأراضي الفلاحية ذات الخصوبة المتوسطة والضعيفة: نصت المادة 15 من التوجيه الفلاحي على: "دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بتحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة المنصوص عليها في المادة 36 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمذكور أعلاه، لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الأخرى إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء"<sup>1</sup>

من خلال استقراء هذه المادة نجد أن المشرع بعدما اشترط وجوب استصدار نص تشريعي لتحويل الأراضي الخصبة جدا والخصبة أقر بشرط آخر يتعلق بالأراضي الفلاحية

---

<sup>1</sup> آسيا هتشان، استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية التابعة لها وإدماجها في القطاع العمراني، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 01، جانفي 2017، صفحة 249.

ذات الخصوبة المتوسطة والضعيفة، والمتمثل في وجوب استصدار مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء والمثال على ذلك المرسوم التنفيذي رقم 370/12 المؤرخ في 24 أكتوبر 2012 المتضمن إلغاء تصنيف قطع أراضي فلاحية وتخصيصها لإنجاز مشاريع عمومية للتنمية<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: المدن الجديدة

تبنى المشرع الجزائري مصطلح المدن الجديدة وخصه بنظام قانوني متميز، لهذا سنحاول من خلال هذا الفرع التطرق إلى التعريف بهذا المصطلح ثم تبيان أهدافه وخصائصه.

**أولا/ مفهوم المدن الجديدة :** تستخدم اصطلاحات عديدة لوصف المجتمعات العمرانية الجديدة مثل المجتمع الجديد أو المدن الجديدة ويستعمل هذا الأخير في تسمية العديد من المجتمعات التي تختلف عن بعضها البعض من ناحية الأهداف الوظيفية والحجم وتؤثر بالطبع على الظروف السياسية والاقتصادية والاجتماعية للدولة أو الأقاليم الموجودة فيه والمدن الجديدة هي أجزاء من مدن قائمة بالفعل أشمل وأكبر له عاداته وتقاليده وأعرافه وبنائه الاجتماعي والثقافي والاقتصادي والمحددة والمعروفة، فهي جماعات متكاملة تتم إقامتها من خلال خطط وبرامج لمقابلة مشكلات المجتمع الريفي أو الحضري، حيث تعد المشكلات السكانية وزيادة الضغط على الموارد والخدمات من أخطر المشاكل التي يواجهها المجتمع، كما عرفت المدن الجديدة على أنها قاعدة اقتصادية لمجموعة من الأنشطة التي تقوم عليها الحياة في مجتمع معين، وتعد هذه الأنشطة مصدر فرص العمل، وبالتالي مصدر توليد الدخل للسكان، وتمثل القاعدة الاقتصادية المحور الأساسي<sup>2</sup> لحركة السكان والتجارة من بعد وإلى هذه المدينة الجديدة وتتكون هذه القاعدة الاقتصادية في المدينة الجديدة من الأنشطة الاقتصادية الأساسية والأنشطة الأساسية الخادمة.

<sup>1</sup> آسيا هتشان، المرجع السابق، صفحة 250.

<sup>2</sup> مصطفى عوفي وأسماء رواجي، المدن الجديدة حلم الأمس وأزمة المستقبل، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 11، 2019، صفحة 71.



أما القانون الجزائري فقد عرف المدن الجديدة في نص المادة 3 الفقرة 4 من القانون المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 بتهيئة الاقليم وتتميته المستدامة بأنها: "تجمع حضري مبرمج بكامله في موقع خال أو انطلاق من خلية أو خلايا سكنية موجودة من أجل إعادة توازن البيئة العمرانية من جهة وإعادة توزيع السكان من جهة أخرى مع مراعاة الخصوصية الثقافية والاجتماعية لكل منطقة<sup>1</sup>

**ثانيا/ أهداف المدن الجديدة وخصائصها :** لما كانت سياسة المدن الجديدة تستهدف في المقام الأول جذب الأنشطة الاقتصادية المتمركزة في المراكز الحضرية الكبرى، وتوفير فرص العمل فإنها تعتبر اتجاها هاما لتنظيم التنمية الاقتصادية والاجتماعية والطبيعية فلا يمكن أن تقتصر المدن الجديدة على وظيفة معينة فهي وإن أنشأت للقيام بوظيفة معينة فإنها على المدى البعيد ستتوسع أنشطتها وتوسع أهدافها، ومنه فالأبعاد التي تبين لنا طبيعة نشأة ونمو المدن الجديدة هي<sup>2</sup> :

- بعد ديمغرافي: يهدف إلى إعادة توزيع السكان والتقليل من تركيزهم في المراكز الحضرية الرئيسية.
- بعد اقتصادي: يهدف إلى استغلال الموارد البيئية اقتصاديا وإعادة توزيع الصناعات الصغيرة والمتوسطة على خريطة الدولة.
- بعد اجتماعي: هدفه إشباع الحاجات الأساسية للأعداد المتزايدة من السكان.

في ضوء ما سبق يمكن أن تستخلص أهداف إنشاء المدن كما يلي:

---

<sup>1</sup> دنيا زاد لحرش، الآليات القانونية لتسيير العقار الحضري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص قانون عقاري، جامعة الجزائر 1، 2021، صفحة 277.

<sup>2</sup> مصطفى عوفي وأسماء روابحي، المرجع السابق، صفحة 72.

- أهداف عمرانية: تتمثل في تخفيض التركيز الحضري على المدن الكبرى خاصة العواصم وخلق بعض التوازن وتوفير السكن اللائق<sup>1</sup>
- أهداف اجتماعية: تتمثل في توفير فرص السكن التي تتلاءم واحتياجات كل فئات المجتمع وتوفير فرص العمل بالمدن الجديدة في جميع القطاعات الاقتصادية من خلال توظيف الصناعة وورشات الإنجاز الكبرى، وتوفير السكن توفر معه كافة الخدمات التي تلبي كافة احتياجات السكان من الناحية الكمية والنوعية تماشياً مع خصائصهم الاجتماعية والاقتصادية<sup>2</sup>
- أهداف اقتصادية: إقامة مدن صناعية تستقطب الصناعات الكبيرة والمتوسطة بدلاً من تمركزها في المدن الكبرى وخلق فرص عمل جديدة عن طريق تنوع الوظائف والنشاطات الاقتصادية وبرمجة التجهيزات الضرورية للسكن<sup>3</sup>
- أهداف بيئية: تهوية مراكز المدن الكبرى عن طريق تخفيض عدد السكان وزيادة المساحات الخضراء مما يساعد على التقليل من التلوث الهوائي والضجيج<sup>4</sup>

### المطلب الثاني: الأراضي التابعة للخواص

طبقاً لمبدأ الأرض لمن يخدمها سعى المشرع الجزائري إلى إحاطة الأراضي التي تكون تحت سلطة مالكيها بحماية كاملة من شأنها أن تضمن استثمارها على الوجه الأمثل، إلا أنه في حالات خاصة يعتمد المشرع على اتخاذ إجراءات من شأنها أن تضمن المصلحة العامة للمجتمع، وفيما يلي سنفصل في ذلك:

<sup>1</sup> بدر الدين بورنون، واقع الانتاج السكني في المدينة الجديدة ماسينيسا الخروب، ولاية قسنطينة، مجلة علوم وتكنولوجيا، عدد 44، ديسمبر 2016، صفحة 19.

<sup>2</sup> دنيا زاد لحرش، المرجع السابق، صفحة 280.

<sup>3</sup> مصطفى عوني وأسماء روابحي، المرجع السابق، صفحة 72.

<sup>4</sup> بدر الدين بورنون، المرجع السابق، صفحة 19.

### الفرع الأول: مفهوم الملكية العقارية الخاصة

نظرا للأهمية البالغة التي تكتسبها الملكية العقارية التابعة للخواص، كفل المشرع هذه الأخيرة بترسانة قانونية من شأنها أن تضمن الحماية اللازمة لها، وهذا ما سنفصل فيه فيما يلي:

#### أولا/تعريف الملكية العقارية الخاصة :

##### 1. الملكية لغة:

في لسان العرب الملك: ما ملكت اليد من مال، وأورد أيضا الملك احتواء الشيء والقدرة على الاستبداد به، وجاء في قاموس المحيط ملكه بملكه ملكا وملكة: احتواء قادرا على الاستبداد به، أما "الملكية" فهي مصدر صناعي صيغ من المادة منسوباً من الملك. ومما سبق نستنتج أن معاني الملك أو الملكية تدور حول احتواء الشيء والقدرة على الاستبداد به، أو حيازة الشيء والقدرة على الاستبداد به<sup>1</sup>

##### 2. الملكية فقهيا:

اختلف فيها الفقهاء كل حسب مذهبه، عرفها الفقهاء المسلمون من الحنابلة على أنها: القدرة الشرعية على التصرف في الرقبة.

أما عند الحنفية فإن الملكية تعني: اتصال شرعي بين الإنسان وبين شيء يكون مطلقا لتصرفه فيه وحاجزا عن تصرف الغير. وقد عرفها كمال الدين بن محمد عبد الواحد المعروف بابن الهمام بقوله: الملك هو قدرة يثبتها الشارع ابتداء على التصرف، وقد أضاف ابن نجيم لهذا التعريف قيد إلا المانع، وقد عرفه آخرون بنفس التعريفات السابقة<sup>2</sup>

<sup>1</sup> ربيحة إغانت، الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، العدد 05، 2013/05/06، صفحة 182.

<sup>2</sup> محمد يوسف موسى، مدخل لدراسة نظام المعاملات فيه، الطبعة 3، دار الكتاب العربي، مصر، 1958، صفحة 165.

### 3. الملكية قانونا:

المشرع الجزائري عرف الملكية بوجه عام على أنها حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة<sup>1</sup>

أما المشرع الفرنسي فقد عرفها بموجب المادة 802 من القانون المدني بأنها: "مالك الشيء وحده في حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه".

وعليه فالملكية تعني حق ممارسة المالك لسلطة الاستعمال والاستغلال (التمتع) وسلطة التصرف سواء كان التصرف ماديا أو قانونيا، على أن يتم ذلك في إطار مراعاة ما تقتضي القوانين والأنظمة. ويستنتج من ذلك أن للمالك وحده دون سواه حق ممارسة هذه السلطات، فهو يستأثر بها دون غيره، لذلك فهو يمنع أي شخص يريد مزاحمته في هذه السلطات بغير وجه حق، وله أن يرد أي اعتداء على ملكيته من أي طرف كان.

إن الملكية العقارية الخاصة تحديدا جاء تعريفها بموجب المادة 27 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المعدل والمتمم جاء نصه: الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية العقارية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها<sup>2</sup>

وقد أكدت المادة 27 من قانون التوجيه العقاري ما جاءت به المادة 674 من القانون المدني في تعريفها للملكية على أن الملكية تعني حق الاستعمال والاستغلال والتصرف إلا أن الفارق يكمن في المادة 674 قيدت المالك بوجوب ممارسة سلطاته في إطار احترام القوانين والأنظمة بصريح النص، بينما المادة 27 سألقة الذكر اكتفت بأن يتمتع بالملكية وفق لطبيعتها والغرض منها، فمثلا إن قامت أرض فلاحية التزم المالك باستعمالها لأغراض

<sup>1</sup> انظر المادة 674 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم بموجب القانون 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2006، الجريدة الرسمية، العدد 78، سنة 1975 .

<sup>2</sup> محمد لعشاش، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تيزي وزو، الجزائر، 2016، صفحة 17.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية

الفلاحة وعدم تحويلها عن طبيعتها الفلاحية وإن كانت حضرية استعمالها واستغلالها للغرض منها حسب طبيعتها<sup>1</sup>

ثانيا/ تعريف العقار: تصنف الأشياء المادية بحكم وظيفة ثباتها وقابليتها إلى عقارات ومنقولات.

العقار لغة: كل ملك ثابت له أصل، الأرض والدار<sup>2</sup>

العقار فقها: هو الشيء الثابت المستقر في مكانه بوضعية تجعله غير قابل للتنقل منه إلى مكان آخر دون تلف، والذي يهمننا هو العقار بطبيعته المتمثل في العقار الغير مبني كالأرض والعقار المبني كالمنشآت والمباني<sup>3</sup>

العقار قانونا: نصت المادة 683 من القانون المدني الجزائري على أنه: كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو منقول. تختلف القواعد الإجرائية التي تخضع لها المنقول والعقار. فولاية النظر في مختلف القضايا المتعلقة بالعقارات تخضع للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، أما في مواد المنقول فيؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه، ذلك أن المنقول ليس موقع ثابت. إذا كان فيصل التفرقة بين المنقول والعقار هو طبيعة الشيء فإنه يمكن للمنقول أن يتحول إلى عقار إذا رصد لخدمته هذا الأخير لذلك لا بد أن نتطرق لأنواع العقار لمعرفة تخصيصه<sup>4</sup>

<sup>1</sup> انظر المادة 683، من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني السالف الذكر.

<sup>2</sup> عبد الرحمان نعي، قيود الملكية العقارية في التشريع الجزائري وموقف الشريعة منها "دراسة مقارنة"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 01، 08/06/2017، صفحة 221.

<sup>3</sup> سميحة حنان خوادجية، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2008/2007، صفحة 23.

<sup>4</sup> راضية بن زكري، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير علوم قانونية، تخصص قانون عقاري، باتنة، الجزائر، 2010، صفحة 18.

ثانياً/خصائص الملكية العقارية الخاصة: تمتاز الملكية التابعة للخواص بجملة من الخصائص، تمكنها من بناء إطار قانوني يضمن حمايتها من الانتهاكات الممارسة عليها وتتمثل في:

### 1- الملكية العقارية الخاصة حق جامع:

الملكية العقارية الخاصة هي حق عيني يشتمل على أوسع السلطات التي يمكن أن تكون للشخص على عقاره، فهي تخول له الانتفاع به واستغلاله والتصرف فيه ولا يمكن لصاحب أي حق عيني آخر على العقار، كل هذه السلطات جميعها والمالك له أن يصنع بملكه ما يرغب به إلا ما هو مخالف للقانون. ويترتب على هذا الحق الجامع أمران:

الأصل في حق المالك أن يكون جامع لكل السلطات ولا يكلف إلا بإثبات ملكه تبعاً للطرق المقررة قانوناً، ومن يدعي أن له حق في ملك الغير كحق انتفاع أو حق ارتفاق أو يدعي بوجود قيد تقرر لمصلحته على ملك الغير كقيام شرط مانع من التصرف، فعلى المدعي بذلك يقع عبء الإثبات<sup>1</sup>

أي حق يتفرع عن الملكية يكون عادة مؤقتاً فحق الانتفاع وما يلحقه من حق الاستعمال هي حقوق مؤقتة ولا تجوز أن تتجاوز مدتها حياة أصحابها، لذلك فهذه الحقوق التبعية تعود حتماً إلى الملكية لتصبح كاملة وشاملة.

### 2- الملكية العقارية الخاصة حق مانع:

الملكية العقارية الخاصة هي حق مقصور على المالك دون غيره، فللمالك وحده الحق في الانتفاع بملكه من عقارات والتصرف فيه وله منع الغير من الاعتداء عليه، وله كذلك تأجير عقاره، والمستأجر ينتفع بالعقار نيابة عن المالك لقاء البذل، وإذا كان للغير حقوق عينية على العقار موضوع الملكية كحق انتفاع وحق ارتفاق فله أن ينتفع بحقوقه وليس للمالك منعه، الحق المانع له قيود قانونية كثيرة تحد من سلطة المالك على العقار، وتجزئ تدخل الغير في ملكيته، ومثال على ذلك ما يقره القانون على المالك من حقوق الجيران كحق

<sup>1</sup> سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، صفحة 24.

المرور وما يفرض على الجار أن لا يتجاوز المسافة المعينة قانونا وحتى أن المالك في قانون البناء فهو غير حر لأنه مجبر على الحصول أولا على رخصة بناء لملكه تحت طائلة عقوبات جزائية إذا خالف ذلك<sup>1</sup>

### 3- الملكية العقارية الخاصة حق دائم:

الأصل يدوم حق الملكية ما دام العقار ولا ينقضي الحق إلا بهلاكه، وتعاقب الملك على العقار لا يترتب عليه انقضاء حق الملكية وإنما انتقال نفس الحق مع تغيير شخص صاحبه، إلا أنه توجد حالات تحد من هذا الدوام وإن لم يهلك العقار، كنزع العقار من صاحبه للمنفعة العامة<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: مفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة

إن الأملاك العقارية التابعة للخواص تخضع لإجراء نزع الملكية هذا الإجراء يسري على أشخاص الخواص الطبيعيين أو المعنويين بغض النظر عن الوضعية القانونية لهم، وهذا ما سنوجزه فيما يلي:

**أولا/تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة:** لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف<sup>3</sup>

يلاحظ على هذا التعريف أن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هي طريقة استثنائية لاكتساب أموال أو حقوق عقارية لتحقيق النفع العام لا تتم إلا إذا أدى انتهاج الوسائل والطرق الودية إلى نتائج سلبية مقابل تعويض قبلي عادل ومنصف<sup>4</sup> والجدير بالذكر

<sup>1</sup> راضية بن زكري، المرجع السابق، صفحة 19.

<sup>2</sup> سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، صفحة 26.

<sup>3</sup> سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية دار هوما للنشر والطباعة والتوزيع، الجزائر، 2004، صفحة 229.

<sup>4</sup> مختاري طفيانية، نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري ، مجلة التشريعات للتعمير والبناء، العدد 04، ديسمبر 2017، صفحة 275 .

على هذا الإجراء بموجب المادة 1/677 ق.م "لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل"<sup>1</sup>

ثانيا/ خصائص نزع الملكية للمنفعة العامة :

### 1-طريقة استثنائية:

ترجع الطبيعة الاستثنائية لعملية النزع إلى درجة الخطورة التي تشكلها على الملكية الخاصة، ولذلك أحاطها المشرع بقيود يجب احترامها قبل الشروع فيها، أي أن الإدارة لا تلجأ إليها إلا بعد استنفاد الطرق الودية القانونية طبقا للمادة الثانية من القانون 11/91 وكذا المادة 26 من قانون 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالأموال الوطنية، ويجب على الإدارة إثبات قيامها بالمحاولات الودية وذلك بتقديم تقرير يبرر اللجوء إلى نزع الملكية ويبرز النتائج السلبية التي تمخضت عن محاولة الاقتناء بالتراضي وعلى كل فإن تقديم تقرير عن استنفاد الإدارة لكل الطرق الودية تعتبر مسألة جوهرية ومتعلقة بالنظام العام يمكن للقاضي إثارتها تلقائيا وغيابه يلغي قرار النزع.

### 2-طريقة جبرية:

يقصد إجراء نزع الملكية على امتيازات السلطة العامة المعهودة للإدارة ونتيجتها المساس الشرعي بالملكية الخاصة، ولذلك يستوجب إخضاعه إلى قواعد قانونية يحددها كل من الدستور والتشريع قصد حماية الأفراد ضد التصرفات غير الشرعية والإساءة في استعمال السلطة مع العلم أن القانون الجديد يراعي أكثر هذا الجانب قياسا بأمر 25 ماي 1976 الذي أدى إلى إهمال حقوق الأفراد في التعويض والذي يولي أكثر اهتماما لإنجاز المشاريع العمومية والاقتصادية على حساب الملكية الفردية كما أن القاضي يبقى مقيدا بقاعدة عدم

<sup>1</sup> محمد المهدي بكاروي، الآليات القانونية لحماية الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر من خلال القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 02، 2020، صفحة 150.



جواز تهديم المنشآت العمومية ولو تم إنشائها بطريقة غير شرعية. يشكل إجراء نزع الملكية إحدى الآليات المعتمدة من طرف الدولة لتكوين رصيد عقاري مهم للقيام بالمشاريع الاقتصادية والاجتماعية المختلفة.

### 3-يراد من نزع الملكية تحقيق المنفعة العامة:

نزع الملكية يكون لدواعي تتعلق أساسا بإنجاز مشاريع ذات مصلحة عامة وبالتالي لا يجوز النزع من أجل أسباب تتعلق بالمضاربة في المجال العقاري مثلا عرفت المادة 2 من قانون النزع المنفعة العمومية بأنها كل العمليات الناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية.

### 4-مبلغ التعويض عادل ومنصف:

تتجلى إلزامية التعويض في منع الإدارة من وضع اليد على الأموال الخاصة ما لا تتم إحدى الشروط التالية:

- قبول مبلغ التعويض من طرف المالك بصورة صريحة أو ضمنية (إن لم يرفع المالك المعني دعوى ضد قابلية التنازل المحدد لمبلغ التعويض المقترح<sup>1</sup>)
- إيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية والحصول على رخصة قضائية لنقل الملكية، تجدر الإشارة إلى أن المحكمة العليا قد استقرت على اعتبارها أنها مخالفة لهذا الإجراء تشكل اعتداء ماديا يترتب مسؤولية ويتمكن القاضي طرد الإدارة من العقارات المستولى عليها إلا أن قضية التعويض غالبا ما تؤدي إلى منازعات لأنه يحدد من جانب واحد، والشيء الذي يقتضي عند الضرورة اللجوء إلى الخبرة لكون

<sup>1</sup> أحمد رحمانى، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة علمية ميدانية متخصصة، المجلد 28، العدد 54، 2021، صفحة 9.

القاضي المختص في مجال نزع الملكية لم يتلقى تكويننا خاصا في المادة العقارية وتقنيات التقييم العقاري<sup>1</sup>

- ثالثا/ إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة: تتطلب العملية اتخاذ بعض الإجراءات القانونية التي تركز العديد من الضمانات لحماية حقوق الملكية العقارية، وهذه الإجراءات تتلخص فيما يلي حسب نص المادة 3 من القانون 11/91<sup>2</sup> :

### 1-التصريح بالمنفعة العمومية:

تعتبر هذه المرحلة هي الخطوة الأولى التي تقوم بها الإدارة قصد إنجاز عملية الملكية وتتطلب هذه المرحلة تحضير ملف عن العملية من قبل الجهة المستفيدة يحتوي على:

- طلب نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بتقديم تقرير يبرر فيه أن الاقتناء بالتراضي لم يأتي بنتيجة.
- تصريح يحدد الهدف من العملية لا يخرج عن إطار التعمير والتهيئة العمرانية.
- مخطط عن الأشغال من حيث موقعها وأهميتها.
- تقرير عن تمويل المشروع الذي يراد إنجازه.

يرسل هذا الملف إلى الوالي المختص الذي يمكنه أن يطلب جميع المعلومات والوثائق التي يراها مفيدة في دراسة الملف<sup>3</sup>، فإن كان طلب المستفيد من نزع الملكية مستوفيا للشروط سابقة الذكر، قام الوالي بإصدار قرار إداري لتعيين لجنة تحقيق لإثبات مدى فعالية المنفعة

<sup>1</sup> أحمد رحمانى، المرجع السابق، صفحة 10.

<sup>2</sup> مريم لواشني، المرجع السابق، صفحة 481.

<sup>3</sup> انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 21 لسنة 1991، المعدل و المتمم بالقانون 04-21 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية، العدد 85، لسنة 2004 و بالقانون 13-08 المؤرخ في 30/12/2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، الجريدة الرسمية، عدد 68، لسنة 2013.

العمومية، وبعد إجراء التحقيق المسبق يصدر الوالي قرار التصريح بالمنفعة العمومية حسب الحالة<sup>1</sup>

### 2- تحديد كامل للأمالك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها وهوية مالكيها:

يتم هذا الإجراء عن طريق عملية التحقيق الجزئي، وقد أسند المشرع هذه المهمة إلى خبير عقاري معتمد يعين بموجب قرار الوالي خلال 15 يوما الموالية لتاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية، يعمل هذا الخبير على تحديد الممتلكات والحقوق العقارية تحديدا دقيقا وبكل الوسائل وتوضيح هوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم، بعد قيام الخبير بهذه العملية يقوم بتحرير محضر يقيد فيه جميع البيانات التي حصل عليها، ثم يقوم بإشهار نسخ من هذا المحضر المؤقت<sup>2</sup> وبعد انقضاء مدة 15 يوما .

### 3- تقرير عن تقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها:

الهدف من هذا الإجراء هو تحديد قيمة التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة<sup>3</sup> حيث يرسل الوالي المختص إقليميا إلى مصالح إدارة الأملاك الوطنية ملف هذه العملية، والذي يحتوي على القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية. وكذا المخطط الجزئي المحوب بقائمة المالكين، وأصحاب الحقوق العينية لتصدير التعويضات المستحقة عن هذه العملية، حيث يجب أن تغطي هذه التعويضات كافة الأضرار المترتبة عن هذه العملية وتعكس القيمة الحقيقية للعقارات والحقوق<sup>4</sup>

<sup>1</sup> مريم لوشني، المرجع السابق، صفحة 482.

<sup>2</sup> انظر المادتين 24 و25 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 السابق الذكر.

<sup>3</sup> انظر المادتين 20 و21 من القانون 11/91 السابق الذكر.

<sup>4</sup> مريم لوشني، المرجع السابق، صفحة: 482.

#### 4- التصريح بقابلية التنازل عن الأملاك:

يتم صدور قرار القاضي بقابلية التنازل عن الأملاك من طرف الوالي استنادا على تقدير التعويض الذي أعدته مصالح إدارة الأملاك الوطنية، يبلغ هذا القرار إلى المعنيين بعملية نزع الملكية، في حالة قبول مبلغ التعويض تتم باقي الإجراءات إما في حالة رفض مبلغ التعويض يحق للمعنيين اللجوء إلى القضاء إذا تعذر الاتفاق مع الإدارة حول المبلغ<sup>1</sup>

صدور القرار النهائي بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة: يعد هذا الإجراء الأخير الذي يختم الإجراءات الطويلة لنزع الملكية يحذر الوالي هذا القرار في الحالات التي أوردتها المادة 29 من قانون 11/91 المعدل والمتمم والمادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93. ويبلغ القرار الإداري بنزع الملكية إلى المنزوع منه، وإلى المستفيد من هذه العملية، بعد إتمام الشكليات القانونية المطلوبة في مجال الملكية العقارية، وعندئذ يلتزم المعنيون بإخلاء الأماكن العملية، بعد إتمام الشكليات القانونية المطلوبة في مجال الملكية العقارية، وعندئذ يلتزم المعنيون بإخلاء الأماكن<sup>2</sup>

رابع/ آثار نزع الملكية للمنفعة العامة: يمكن حصر آثار نزع الملكية للمنفعة العامة كما يلي:

#### 1- آثار قرار نزع الملكية على نازع الملكية:

إن أهم أثر يترتب على قرار نزع الملكية هو تحويل ملكية العقار أو الحق العيني من الناحية القانونية من ذمة صاحبها إلى ذمة نازع الملكية أو المستفيد بتاريخ صدور قرار نزع الملكية، وينتج عن ذلك :

أن نازع الملكية الذي أصبح مالكا من الناحية القانونية لا يمكنه التراجع عن عملية نزع الملكية، أي أن النزع يصبح نهائيا مع مراعاة أحكام طلب استعادة الأملاك إذا توفرت

<sup>1</sup> انظر المادتين 38 و39 من من القانون 11/91 السابق الذكر.

<sup>2</sup> مريم لواشني، المرجع السابق، صفحة 483 .

شروطها القانونية، أي أنه وحتى يكون لنزع الملكية مبرر قانوني يجب أن يستند إلى سند قانوني شرعي يتمثل في المنفعة العامة التي تحدد قانونا بالتخصيص الوارد في قرار إعلان المنفعة العامة غير أن قيام المنفعة العامة وحدها لا يكفي للاستيلاء وبصفة مؤبدة على ملكية الغير بل لا بد حتى تؤدي إلى ذلك أن تكون مقرونة بتنفيذ الأشغال المعلن عنها بقرار إعلان المنفعة العامة بصفة فعلية<sup>1</sup>

### 2- آثار قرار نزع الملكية على المنزوعة ملكيته:

بمجرد صدور قرار نقل الملكية يفقد صاحب العقار الأصلي صفته كمالك للعقار ومن ثمة منها للآخرين حق الارتفاق أو الرهن، فإنه لا يمكنه أن يباشر أية دعوى تستند إلى حق الملكية الرامية أساسا إلى طلب رخصة حق البناء مثلا، كما يفقد أيضا الصفة القانونية بخصوص المنازعات المتعلقة بحق البقاء بالأمكنة أو الطرد منها حتى ولو تمت إجراءات التنبيه بالإخلاء قبل صدور قرار نزع الملكية يفقد أيضا المالك حقه في تغيير الوضعية المادية للعقار سواء بالإضافة أو النقصان، إلا أنه ومع ذلك يبقى المالك الأصلي للعقار ورغم صدور قرار نقل الملكية :

يحتفظ بحق الاستغلال للعقار مع تحمله لكل النتائج المترتبة عن هذا الاستغلال فيبقى يستمر في:

- الانتفاع بالعقار في التحصيل أو جني الثمار.
- تحصيل مقابل الإيجار من المؤجرين السابقين على قرار نزع الملكية<sup>2</sup>

<sup>11</sup> عقيلة وناس، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري، باتنة، الجزائر، 2006، صفحة 55.

<sup>2</sup> عقيلة وناس، المرجع السابق، صفحة 56.

### المطلب الثالث: الأراضي الوقفية

خول المشرع إلى الأشخاص الحق في وقف ممتلكاتهم بموجب القانون 10/91 مضمنا إياه جميع النصوص التشريعية التي تكفل التصرف في وقفهم على الوجه المبتغى.

### الفرع الأول: مفهوم الوقف

نتناول في هذا الفرع التعريفات ذات الصلة بالوقف لنوضح من خلالها خصائصه التي تجعل منه تصرف قانوني قائم بذاته.

**أولا/ تعرف الوقف:** لتحديد مفهوم الوقف فإنه يقتضي علينا تعريفه من الجانب اللغوي، الفقهي وكذا في القانون الجزائري، ومن ثم إبراز خصائصه، وعلى هذا الأساس سنتناول تعريف الوقف (أولا) ، ثم خصائصه (ثانيا) .

#### 1- الوقف لغة:

إن الوقف من الناحية اللغوية يطلق على معان متعددة منها: الحبس، أو التسييل أو المنع والإمساك، فيقال وقفت الدابة وقفا حبستها في سبيل الله. كما يأتي بمعنى الاطلاع فيقال وقفت على معنى بمعنى اطلعت عليه<sup>1</sup>

#### أ- الوقف عند فقهاء الشريعة الإسلامية:

اختلفت التعريفات التي أعطيت في إطار الفقه الإسلامي للوقف، فقد عرفه الإمام ابن حنيفة بأنه: "حبس العين على ملك الواقف والتصدق بمنفعتها على جهة من جهات البر في الحال أو المال". أما جمهور الفقهاء فقد عرفوا الوقف على أنه: "حبس العين على أن تكون مملوكة لأحد من الناس وجعلها على حكم الله تعالى، والتصدق بالمنفعة على جهة من

<sup>1</sup> ربيعة أنجشايري، استثمار العقار الوقفي بين الضوابط الشرعية والضرورة الاقتصادية ، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 01، جانفي 2017، صفحة 145.

جهات البر ابتداء وانتهاء". أما المالكية فيعرفون الوقف بأنه: "حبس العين عن التصرفات التملكية مع بقائها على ملك الواقف والتبرع اللازم بربيعها على جهات البر"<sup>1</sup>

### ب- تعريف الوقف في القانون الجزائري:

عرف المشرع الجزائري الوقف في أكثر من قانون وفي مراحل زمنية مختلفة. فقد عرف المشرع الوقف من خلال المادة 213 من قانون الأسرة والتي نصت على: "أن الوقف هو حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق".

كما عرف العرف القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري الوقف في المادة 31 منه التي نصت على: "الأملك الوقفية هي الأملك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء كان هذا التمتع فوراً أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذي يعينهم المالك المذكور"<sup>2</sup>

ثم عرفها ثالثاً في قانون الأوقاف رقم 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 في المادة 3 منه: "الوقف هو حبس عيني عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجوه البر والخير". من خلال المواد المذكورة نلاحظ أن قانون الأسرة خص الوقف بحبس المال عامة سواء كان منقولاً أو عقاراً، أما قانون التوجيه فإنه حدد الوقف في حبس الأملك العقارية عن التملك دون الأملك المذكورة، أما قانون الأوقاف فحسره في حبس العين عن التملك، هذا مع العلم بأن المال أوسع من العين<sup>3</sup>

<sup>1</sup> سناء شيخ، الطبيعة القانونية للوقف في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري للبيئة، العدد 01، 2014/01/03، صفحة 02.

<sup>2</sup> صورية زردوم بن عمار، النظام القانوني للأملك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري، جامعة الحاج لحظر باتنة، باتنة، الجزائر، 2010/2009، صفحة 09.

<sup>3</sup> ربيعة أنجشايري، المرجع السابق، صفحة 146.

ثانياً/ خصائص الوقف: يتميز الوقف بمجموعة من الخصائص نذكر منها:

### 1-الوقف حق عيني:

يرى الفقهاء الوقف حق عيني لكونه تصرف يرد على حق الملكية، ويعتبر من طبيعته إسقاطاً لملكية الواقف، وجعل المال الموقوف غير مملوك لأحد مع ثبوت التصرف في المنفعة على الموقوف عليهم، أي أنه ينشئ لهم حقوق عينية. والقول بذلك ينجز معه انتقال هذا الحق العيني إلى ورثة الموقوف عليهم، في حين أن الموقوف عليه الذي يتقرر له الانتفاع بالوقف (ريع الوقف) باسمه وصفته وهو محل اعتبار، فإن مات انتقل حق الانتفاع إلى الموقوف عليهم من العقب أو الجهة الموقوف عليها مباشرة والتي حددها الواقف في عقد الوقف، وهو ما دفع ببعض الفقهاء إلى القول بأن الوقف حق شخصي<sup>1</sup>

غير أن استحقاق ورثة الموقوف عليه لحق الانتفاع بالوقف خاضع لإرادة الواقف وليس للقواعد العامة للمواريث، فاستحقاق ورثة الموقوف عليه لحق الانتفاع يثبت إذا نص عليه الواقف في عقد الوقف، فالوقف حق عيني ذو طبيعة خاصة ومتميزة.

### 2-الوقف عقد تبرعي:

الوقف التزام تبرعي صادر بإرادة منفردة للواقف ينتقل فيه حق الانتفاع بالعين الموقوفة إلى الموقف عليهم دون مقابل، وبراً بهم أو ابتغاء لوجه الله وهذا ما نصت عليه المادة 17 من قانون الأوقاف 10/91: "إذا صح الوقف زال حق ملكية الواقف ويؤول حق الانتفاع إلى الموقوف عليه في حدود أحكام الوقف وشروطه"<sup>2</sup>

### 3-الوقف شخصية معنوية:

تنص المادة 5 من قانون 10/91 على أن: "الوقف ليس ملك للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية، وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف على

<sup>1</sup> صورية زردوم بن عمار، المرجع السابق، صفحة 12.

<sup>2</sup> ربيعة أنجشايري، المرجع السابق، صفحة 152.



احترامها وتنفيذها". مستقلة تمام الاستقلال على الشخصية المستحقة لها، لها ممثل قانوني يتصرف باسمها ويمثلها أمام القضاء وهو ناظر الوقف<sup>1</sup>

### 4-الوقف يتمتع بحماية قانونية متميزة:

يملك الوقف العام أهمية ومكانة خاصة وذلك نظرا لطبيعته الدينية والتعبدية والذي يحتل مكانة مهمة في مجتمعنا الإسلامي تكاد تعلق فيها عن الأملاك العامة وهو ما جعل المشرع الجزائري يولي أهمية خاصة من خلال حمايته بنصوص قانونية. فقد نصت المادة 52 من التعديل الدستوري سنة 1996 على أن "الأملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية معترف بها ويحمي القانون تخصيصها" وهي مادة تعتبر سقفا للحماية القانونية للأملاك الوقفية وترك المؤسس الدستوري أمر تفصيل تلك الحماية للقواعد القانونية<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: استثمار الأوقاف المبينة أو القابلة للبناء

نوع الوقف المقصود به هنا هو الأملاك العقارية الوقفية ذات الطابع العمراني سواء منها المبنية أو المعدة والقابلة للبناء والتعمير.

ولقد أوجد المشرع وبصدد استثمار هذا النوع من الأوقاف عدة أساليب سنتناولها بالدراسة كما يلي:

**أولا/عقد المرصد:** وهو العقد الذي يسمح بموجبه لمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء، وله حق التنازل عنه باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار، مع مراعاة المادة 25 من قانون الأوقاف التي تنص على أنه كل تغيير يحدث

<sup>1</sup> محفوظ بن صغير، نظام الوقف في الفقه الإسلامي والتشريع الجزائري "المفهوم والخصائص"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 03، 2019/09/05، صفحة 92 .

<sup>2</sup> سعيدة العايبي، الاستثمار العقاري في الأملاك الوقفية بالجزائر «دراسة تطبيقية حول الوقف في ولاية وادي سوف» ، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، العدد 03، ديسمبر 2022، صفحة 82.

بناء كان أو غرسا، يلحق بالعين الموقوفة ويبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع ذلك التغيير<sup>1</sup>

**ثانيا/ عقد المقاولة:** عرفت المادة 549 من قانون المدني الجزائري عقد المقاولة بأنه: "عقد يتعهد بمقتضاه المتعاقد أن يضع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر بتعهد به المتعاقد الآخر"، وبمقتضى عقد المقاولة يتعهد المقاول بإنجاز عمل معين لفائدة الجهة المكلفة بالأوقاف مقابل اجر معين يتم الاتفاق عليه بين المتعاقدين سواء كان هذا الثمن حاضرا كليا أو مجزأ، وهذا ما نصت عليه المادة 26 مكرر 6 في فقرتها 1 من قانون الأوقاف التي تنص على أنه يمكن أن تستغل وتستثمر وتتمى الأملاك الوقفية حسب ما يأتي: ... بعقد المقاولة سواء كان الثمن حاضرا كلي أو مجزأ...، ونشير إلى أن عقد المقاولة من العقود الرضائية لا يشترط في انعقاده شكل معين، وهو عقد ملزم لجانبين، وينبني عقد المقاولة على التراضي القائم<sup>2</sup> على عنصرين:

- الشيء المطلوب صنعه أو العمل المطلوب تأديته من المقاول.
- الأجر الذي يتعهد به رب العمل<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> عايدة مصطفاوي ومنصور مجاجي، شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، مجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد 02، 2019، صفحة 108.

<sup>2</sup> ابراهيم بن داود وأحمد طعيبة، إدارة الأملاك الوقفية بالجزائر وسبل استثمارها، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، العدد 04، جوان 2016، صفحة 17.

<sup>3</sup> ابراهيم بن داود وأحمد طعيبة، المرجع السابق، صفحة 17.

ثالثاً/ عقد المقايضة: المقايضة هي من عقود المعاوضة ويطلق عليها كذلك لفظ الاستبدال، وهي: "تصرف يقصد به بيع ما قل أو انعدم ريعه من الوقف بغرض شراء ما هو أفضل منه وجعله وقفا مكانه." وعرف بأنه: "بيع عين موقوفة أو شراء أخرى وقد تكون من جنسها أو لا تكون"<sup>1</sup> والمقايضة كأسلوب من أساليب استثمار الأوقاف المبنية أو القابلة للبناء، قد نص عليها المشرع في المادة 26 مكرر 06/2 من القانون 07/01 والتي نصت على: "عقد المقايضة الذي بمقتضاه استبدال جزء من البناء بجزء من الأرض مع مراعاة أحكام المادة 24 من القانون 91-10 المؤرخ في 27 أفريل سنة 1991"<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> ربيعة أنجشايري، المرجع السابق، صفحة 159.

<sup>2</sup> سورية زردوم بن عمار، المرجع السابق، صفحة 147.

### خلاصة الفصل الأول:

بغية إنجاز مشاريع سكنية طبقا للبرامج المسطرة من قبل الحكومة الجزائرية تتماشى مع أهداف السياسة السكنية ضمانا للتوازن العام بين العرض و الطلب، عمدت الدولة على إحاطة الأراضي الموجهة لإقامة تلك المشاريع بترسانة قانونية تتناول في مضمونها نوع ملكية الأرض فيما إذا كانت مملوكة ملكية خاصة، إذ يعهد إليها في هذه الحالة نزع ملكيتها لتحقيق المصلحة العامة ، وفقا لإجراءات تبتدأ بالتصريح للمنفعة العمومية و تختتم بمنح الإدارة تعويض عادل و منصف لمن نزعت ملكيته، أو كانت الأراضي تابعة لأملاك الدولة الخاصة و التي حددت إجراءات إقامة سكنات عليها بترسانة قانونية.

الفصل الثاني: الإطار  
التطبيقي للأراضي الموجهة  
لإنجاز المشاريع السكنية

## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية

إن إنجاز المشاريع السكنية حسب ما تتطلب حاجيات الدولة يستوجب الوقوف على مختلف المجالات التي تجيزها الدولة من أجل استثمار أمثل لهذا القطاع العمراني، إذ أنها باستطاعتها منح سكنات على الرغم من اختلاف صيغتها، إلى أنها تسعى إلى هدف واحد وحيد من خلالها وهو تقديم الإعانة اللازمة والنهوض بالترقية السكنية للبلاد، إضافة إلى ذلك فإنه وحتى يتم الاستثمار في هذه المشاريع ذات الصلة بالسكن فإنه يستوجب على المشرع استحداث هيئات بعضها يعمل على إدارة الاستثمارات العقارية وأخرى متعلقة بتمويل هذه المشاريع، وهذا ما سنفصل فيه فيما يلي :

**المبحث الأول : مجالات استثمارات الأراضي العقارية السكنية.**

**المبحث الثاني : الهيئات المكلفة بإدارة و تمويل الاستثمارات العقارية السكنية .**

### المبحث الأول: مجالات استثمارات الأراضي العقارية السكنية

منذ الاستقلال إلى غاية يومنا هذا عملت الحكومة الجزائرية إلى تنويع في مجال السكنات كل حسب قدرة كل مواطن من حيث الثمن ونوعية السكن فهناك من استفاد من إعانات مباشرة والتي تتمثل في السكن الاجتماعي والسكن الريفي والبعض الآخر استفاد من إعانات غير مباشرة تتمثل في السكنات الترقية المدعمة وفئة أخرى ليس لها الحق في السكن الترقوي غير المدعم أو الشراء عن طريق الإيجار (البيع بالإيجار) .

فمن هذا المنطلق سوف يتم على سيتم مستوى مضمون هذا المبحث الدراسة و التعرف على كل من السكنات المدعمة (المطلب الأول) و كذلك السكنات الترقية (المطلب الثاني) .

### المطلب الأول: السكنات المدعمة

تعود تسمية السكنات المدعمة إلى ارتباطها بالدعم والفائدة التي تعود مباشرة إلى المستفيد وهذا عن طريق المرقى العقاري كأصل عام ما عدا السكنات الريفية والتي قسمت إلى قسمين الإيجار العمومي الموجه إلى الفئة الاجتماعية المعوزة والسكن الريفي الذي يخص الفئة التي ترغب في البناء في منطقة ريفية بناء فردي أو سكن جماعي، وعلى هذا الأساس سيتم التطرق من خلال هذا المطلب إلى السكن العمومي الإيجاري (الفرع الأول) ثم إلى السكن الريفي (الفرع الثاني) .

### الفرع الأول: السكن العمومي الإيجاري

يعتبر السكن العمومي الإيجاري أحد أهم الصيغ السكنية التي تستعملها الدولة في إطار تحقيق سياستها الاجتماعية الهادفة إلى تعزيز الخدمة العمومية في مجال السكن المخصص إلى الفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا من أجل توفير سكن لائق لهم ونظرا لأهميتها فإنه سنتطرق في دراستنا إلى تعريف السكن العمومي الإيجاري ثم بيان الجهة القائمة على إنجاز وتسيير هذا السكن وأخيرا الشروط الواجب توفرها للاستفادة منه.

أولاً/ تعريف السكن العمومي الإيجاري: عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 السكن العمومي الإيجاري على أنه: يقصد بالسكن العمومي الإيجاري في مفهوم هذا المرسوم السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكناً أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة<sup>1</sup>

كما يمكن استعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة<sup>2</sup>

يتضح من نص المادة أعلاه أن السكن الإيجاري العمومي يتم تمييزه من خلال ثلاثة معايير تتمثل أساساً في فئة المستفيدين منه وطريقة التمويل خصوصاً حيث تتولى الدولة تمويل إنجاز هذا النوع من الصيغ السكنية سواء من أموال ميزانيتها أو خزينتها ولا يقف دعمها على التشييد فقط وإنما يتعداه إلى التخفيض في قيمة بدل الإيجار الذي لا يطابق في الواقع التكلفة الحقيقية ثم هو درجة أقل في المواصفات التقنية والاقتصادية له كون أن مواصفات السكنات الاجتماعية في العادة ضعيفة مقارنة مع الصيغ السكنية الأخرى المنجزة بمبادرات خاصة كما تعتمد الدولة إلى وضع شروط مقبولة لتوزيع السكنات الاجتماعية في ظل مبدأ العدالة الاجتماعية<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 08-142 مؤرخ في 11/05/2008 المحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية لسنة 2008، عدد 24، الصادر بتاريخ 2008.

<sup>2</sup> آسيا دوة، تملك السكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 13، 2018، صفحة 324.

<sup>3</sup> حسيبة زغلامي، الإطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 15، جامعة العربي التبسي، 2018، صفحة 134.



ثانيا/ الجهة القائمة على إنجاز وتسيير السكن الإيجاري العمومي: تتمثل الهيئة المكلفة بإنجاز السكن العمومي الإيجاري وتسييره في ديوان الترقية والتسيير العقاري بصفتها صاحبة المشروع، بحيث ينحصر دورها في مراقبة وتسيير إنجاز المشاريع السكنية، والتي تعهد بها بدورها إلى مقاولات خاصة أو عمومية تقوم بالإنجاز بصفتها المكلفة بالإنجاز عن طريق إبرام عقود الصفقات العمومية وذلك نظرا لارتباط تمويل عمليات إنجاز هذا النوع من السكنات بخزينة الدولة، مع العلم أن ديوان الترقية والتسيير العقاري<sup>1</sup> هو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، بحيث يتولى تجسيد سياسة الدولة في مجال السكن وهو ما جاء في المرسوم رقم 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها<sup>2</sup>

حيث يتمحور دور دواوين الترقية والتسيير العقاري في تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة وذلك بالاهتمام بالفئات الاجتماعية خاصة الأكثر حرمانا وذلك عن طريق ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن، كما تقوم كذلك بمهمة تسيير المحلات العدة للاستعمال السكني إضافة إلى تحصيل مبالغ الإيجار والأعباء المرتبطة بها، كما تسهر على المحافظة على العمارات وملحقاتها باستمرار قصد الإبقاء عليها في حالة صالحة للسكن<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> سهام بخيتي، تفعيل دور السكن العمومي الإيجاري في حل أزمة السكن في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 59، العدد 03، 2022، صفحة 675.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءة تنظيمها وعملها المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08/93 المؤرخ في 02/01/1993، الجريدة الرسمية، العدد 02 الصادر بتاريخ 27/04/1993.

<sup>3</sup> حسبية زغلامي، المرجع السابق، صفحة 135.

ثالثاً/ شروط الاستفادة من السكن العمومي الإجاري: حدد المرسوم التنفيذي رقم 142/08 في مواده من 03 إلى 07 شروط الاستفادة من السكن العمومي الإجاري، والتي سوف نفضلها من حيث شروط قابلية الاستفادة، وموانع الاستفادة من السكن العمومي الإجاري، ومن جهة أخرى كيفية تنظيم برامج السكن العمومي الإجاري.

### 1- فيما يخص شروط قابلية الاستفادة من السكن العمومي الإجاري:

هناك عدة شروط يجب توفرها في طالب السكن من أجل تصنيفهم والنظر في قابلية استفادتهم من السكن العمومي الإجاري منها ما تعلق بالسن والإقامة ومنها ما يخص المدخول الشهري للفرد<sup>1</sup>

#### أ- شرط الإقامة:

وفقاً للمادة 4 من المرسوم التنفيذي 142-08 يتوجب على طالب السكن أن يكون مقيماً بالبلدية 5 سنوات على الأقل إقامة عادية لكي يستفيد من السكن العمومي الإجاري<sup>2</sup> والملاحظ في هذا الشأن أن هذه المدة لم يكن معمول بها قبل صدور هذا المرسوم التنفيذي وكان يكفي الإقامة على الأقل، والغرض من تمديد هذه المدة هو التقليل من المضاربين والانتهازيين الوافدين من خارج تراب البلدية الذين كانوا ما يلجئون إلى التحايل للظفر بسكن وبالتالي إقصاء العديد من طالبي السكن المقيمين لمدة طويلة الأمر الذي نجم عنه العديد من عمليات الإنتاج.

#### ب- شرط السن والدخل:

يجب على طالب السكن ألا يقل عن 21 سنة عند تاريخ إيداع الطلب<sup>3</sup> كما ينبغي ألا يتجاوز دخله أربعة وعشرين ألف دينار.

<sup>1</sup> سهام بخيتي، المرجع السابق، صفحة 676.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المحدد قواعد منح السكن العمومي الإجاري، المرسوم نفسه.

<sup>3</sup> عبد القادر منهوج، الحق في السكن للفئات ذات الدخل المحدود في إطار السكن العمومي الإجاري، المجلة نظرة على القانون الاجتماعي، المجلد 01، عدد: خاص، 2021، صفحة 03.

إن اشتراط سن 21 سنة قد يكون أثر إيجابي في إعطاء فئة الشباب الفرصة للاستفادة من السكن متى توافرت باقي الشروط الأخرى إلا أنه في الواقع جعل نسبة الطلبات ترتفع أمام لجان لدوائر في كثير من الأحيان مقارنة مع المقررة للتوزيع، وهذا ما أدى إلى طول مدة معالجة الملفات ونشر القوائم، أما في ما يتعلق بتجديد سقف الدخل الشهري بأربعة وعشرين ألف دينار، يمكن القول أنه كان مناسباً حين أصدر هذا المرسوم التنفيذي سنة 2008، إلا أنه في الوقت الحالي أصبح يشكل سبباً لإقصاء العديد من طالبي السكن رغم حاجتهم الماسة في السكن، لذلك لا بد من مراجعة هذا السقف بما يتناسب والأجر الوطني الأدنى المضمون، وهذا لإعطاء فرصة وتمكين فئة المواطنين الذين يتقاضون أكثر بقليل من هذا السقف المعمول به، والذين لا يمكنهم دخلهم المحدود الاستفادة من باقي الصيغ<sup>1</sup>

### 2- فيما يخص موانع الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري:

بالإضافة إلى الشروط التي يجب توفرها في طالبي السكن لقبولية استفادتهم من السكن العمومي الإيجاري، تتعلق خاصة بسبق الاستفادة من أحد صور مساعدة الدولة .

- عدم ملكية الطالب لعقار ذو استعمال سكني ملكية تامة أو قطعة أرض موجهة للبناء
- عدم استفادة الطالب المسبق من سكن عمومي إيجاري، أو سكن اجتماعي تساهمي، أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار.
- عدم استفادة الطالب من قبل إعانة مالية من طرف الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي. وتطبق هذه الشروط أيضاً على زوجة أو زوج طالب السكن العمومي الإيجاري<sup>2</sup>

<sup>1</sup> عبد القادر منهوج، المرجع السابق، صفحة 04.

<sup>2</sup> سهام بخيتي، المرجع السابق، صفحة 676.

### 3- كيفية تنظيم السكن العمومي الإيجاري:

تطبيقا لأحكام المادة 8 من المرسوم التنفيذي 08-142 فإن دواوين الترقية والتسيير العقاري تقوم بإعداد كشف يوضح فيه محتوى برنامج السكنات المعدة للاستغلال وموقعها ووزناتها تسليمها، وإرساله إلى كل من الوالي المختص إقليميا وكذا المدير المكلف بالسكن على مستوى الولاية 3 أشهر قبل التاريخ المتوقع لتسليم برامج السكن خلال مدة 15 يوما التي استلام الكشف المذكور يحدد الوالي بقرار انطلاق أشغال لجنة الدائرة وتاريخ انتهائها بالإضافة إلى محتوى برنامج السكنات المقررة توزيعها، ويتم تبليغ هذا القرار إلى كل من رئيس الدائرة المعني وكذا المدير المكلف بالسكن في الولاية<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: السكن الريفي

يعتبر السكن الريفي من أهم الصيغ السكنية وأقدمها التي انطلقت الدولة الجزائرية في إنجازها منذ الاستقلال، حيث سعى المشرع إلى تقديم كل تحفيزات وإعانات التنمية الريفية من أجل تشجيع سكان الريف على هذه الصيغة وهذا من أجل المساهمة في فك أزمة سكنية، لهذا سناحاول دراسة هذه الصيغة السكنية من خلال هذا الفرع وذلك بالتطرق أولا إلى مفهوم السكن الريفي، ثم معرفة شروط الاستفادة منه وأخيرا إلى إجراءات التي تمكنا من الاستفادة منه.

### أولا/ مفهوم السكن الريفي

#### 1- تعريف السكن الريفي:

الوسط الريفي بشكل عام وحسب المشرع الجزائري هو جزء من الإقليم يكون أقل بناء ويتكون من مساحات مخصصة للنشاط الفلاحي كنشاط اقتصادي أساسي وكذا المناطق الطبيعية والغابات والقرى<sup>2</sup> وبالنظر إلى هذه الخصوصية التي يتمتع بها هذا

<sup>1</sup> محمد القطبي، تسيير السكن العمومي الإيجاري في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السادس، 2018، صفحة 51.

<sup>2</sup> نجيبة بوشكريط وفاتح خلاف، الاستثمار في مجال الترقية العقارية وأثره في تنمية مناطق الظل بالجزائر - السكن الريفي المجمع نموذجا، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 01، 2020، صفحة 795.

## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية

الوسط تم استحداث صيغة سكنية تتماشى، وهذه الخصوصية تتعلق بالسكن الريفي، وهو ما نصت عليه المادة 2 من المرسوم التنفيذي 10-235 الفقرة 3 أنها: كل سن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي<sup>1</sup> وعليه تتمثل هذه الصيغة في إنجاز سكن لائق في المحيط الريفي عبر البناء الذاتي وذلك في إطار سياسة الدولة الرامية إلى تطوير الفضاءات الريفية وإلى استقرار السكان تحقيقا لمطلب التنمية الريفية الشاملة التي اتخذتها الدولة ابتداء من سنة 2002 بصور التعليمات الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 1 جويلية 2002 المتعلقة بكيفيات إنجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية<sup>2</sup>

### 2-أنواع السكن الريفي:

هو عبارة عن نوعين :

#### أ- السكن الريفي الفردي أو الذاتي:

وهو الذي يتم إنجازه من طرف الأفراد أنفسهم دون تدخل المرق العقاري في أي مرحلة من مراحل الإنجاز، وبالتالي هو مستثنى من عمليات الترقية العقارية<sup>3</sup> والذي عرفته المادة الفقرة 1/3 من المرسوم 13/325 على أنه: هو سكن جديد ينجزه في وسط ريفي في إطار البناء الذاتي أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 10-235 مؤرخ في 05 أكتوبر 2010 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفية منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية، العدد 58، مؤرخ في 07 أكتوبر 2010 المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> حسيبة زغلامي، المرجع السابق، صفحة 141.

<sup>3</sup> محمد يوسف، خيرة لعدي، السكن الريفي كضمانة للعقار الفلاحي في الجزائر، مجلة الحقيقة للعلوم الاجتماعية والانسانية، المجلد 19، العدد 01، 2020، صفحة 05.

### ب- السكن الريفي الجماعي أو المجمع:

وهو الذي يقوم المرقى العقاري بالإشراف على إنجازهِ وهذا بعد أن يقوم بإجراء دراسة شاملة للمشروع خاصة من الناحية التقنية وهو ما يتعلق بموضوعنا أين نجد أن المادة 4 الفقرة 2/3 من المرسوم رقم 325/13 قد عرفت على أنه: سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية معتمدة في تجمعات ريفية يقل عدد سكانها عن 5000 نسمة موجه للأشخاص المؤهلين للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي، وكان الهدف من هذه الصيغ هو تنمية المناطق الريفية تثبيت السكان في مناطقهم.

نجد أن هناك اختلاف بين السكن الريفي الفردي والجماعي كون أن السكن الفردي ينجز في شكل متفرق ويتم إنجازهِ من طرف الأفراد أنفسهم في الوسط الريفي وهو ما يعرف بالبناء الذاتي وهذا بعد استفادتهم من إعانات تقدمها الدولة لهم عن طريق الصندوق الوطني للسكن إذا توفرت فيهم شروط الاستفادة، أما السكن الريفي الجماعي فهو يتم إنجازهِ من طرف مرقى عقاري سواء كان عمومي أو خاص في وسط ريفي لكن في شكل تجمع سكني يستفيد منه الأشخاص التي تتوفر فيهم شروط الاستفادة، وعليه فإن الاختلاف الجوهرى هو الشخص القائم بالإنجاز وموقع البناء الريفي<sup>1</sup>

### 3- خصائص السكن الريفي:

نذكر منها :

- يتم بناء هذه الصيغ من السكنات في المناطق الريفية فقط.
- يستفيد من هذه الصيغة أشخاص محددین على أساس النشاط والمناطق التي يقطنون فيها.
- يتميز هذا النوع من الصيغ السكنية بمحدودية المساحة.
- إمكانية التنازل عن الوعاء العقاري المشيد عليه المسكن للمستفيد.

<sup>1</sup> محمد يوسفى وخيرة لعیدی، المرجع السابق، صفحة 05.

## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية

- الاستفادة من مساعدات مالية معتبرة بالنسبة لهذا النوع من السكنات<sup>1</sup>

**ثانيا/ شروط الاستفادة من سكن ريفي:** بغية ترشيد النفقات المصروفة كإعانة موجهة من الصندوق الوطني لسكن الريفي الخاصة بعمليات التهيئة أو توسيع سكن موجود أو بناء سكنات جديدة تم إقرار جملة من الشروط الواجب توافرها في أشخاص المستفيدين<sup>2</sup> والتي حددها القانون كما يلي:

- إثبات أن دخل الزوجين يقل أو يساوي 06 مرات الدخل الأدنى الوطني المضمون.
- إثبات عدم الاستفادة من قبل من التنازل عن مسكن مملوك الدولة.
- إثبات عدم الاستفادة من قبل أي سكن اجتماعي ممنوح من قبل الدولة .
- عدم امتلاك المستفيد أو زوجه ملكية تامة أي سكن ذو استعمال سكني.
- عدم امتلاكه أرض للبناء إلا إذا كان الغرض منها إقامة المسكن الريفي.
- يجب أن يتحصل على موافقة من قبل الصندوق الوطني للسكن<sup>3</sup>

**ثالثا/ إجراءات الاستفادة من سكن ريفي:** حدد القرار الوزاري المؤرخ في 19-06-2013 المعدل والمتمم بالقرار المؤرخ في 18-06-2014 كليات الحصول المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي<sup>4</sup> وذلك من خلال إتباع الإجراءات التالية:

### 1- ملف المساعدة:

وفقا للمادة 4 المعدلة والمتممة بالمادة 2 فإن الملف يحتوي على<sup>5</sup> :

<sup>1</sup> محمد يوسف وخيرة لعيدي، المرجع السابق، صفحة 05.

<sup>2</sup> آسيا هتشان، المرجع السابق، صفحة 08.

<sup>3</sup> محمد يوسف وخيرة لعيدي، المرجع السابق، صفحة 07.

<sup>4</sup> قرار مؤرخ في 18 جوان 2014 يعدل ويتمم قرار مؤرخ في 19 جوان 2013 يحدد كليات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، الجريدة الرسمية، عدد 52.

<sup>5</sup> عمار دروازي، آليات توفير وتوزيع السكن الاجتماعي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة 1، باتنة، الجزائر، 2018/2017، صفحة 409.

## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية

- طلب الإعانة موجه لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً.
- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12 لطلب المساعدة وزوجه أو أزواجه فيما يخص الأشخاص المتزوجين.

كل وثيقة إدارية تثبت المداخل (كشوف الراتب، كشوف الراتب السنوي، وثائق مسلمة من إدارة الضرائب أو إذا تعذر ذلك شهادة موفقة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً).

- الوثيقة التي تثبت الإقامة.
- الوثيقة التي تثبت حيازة قطعة أرضية مخصصة للبناء.
- الوثيقة التي تثبت ممارسة النشاط في الوسط الريفي.
- ويسلم وصل استلام لصاحب الطلب<sup>1</sup>

### 2-دراسة الملف والمصادقة عليه:

بينت المادة 5 المعدلة والمتممة بالمادة 3 كيفية معالجة الملف، فيعد إيداع الطالب ملف الاستفادة لدى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، يقوم هذا الأخير على أساس عدد المساعدات المبلغ من الولاية بإعداد قائمة طالبي المساعدة المباشرة المستوفين شروط الحصول عليها، وذلك لأجل لا يتعدى عشرون يوماً ابتداء من تاريخ تبليغ برنامج المساعدة<sup>2</sup> ثم تودع القائمة الإسمية المقبولة مرفقة بملفات أصحابها لدى مديرية السكن بالولاية في أجل الثمانية أيام الموالية، وتتولي هذه الأخيرة عرضها للمراقبة على مستوى البطاقية لدى مصالح وزارة السكن والعمران للتأكد من أن هؤلاء الطالبين لم يسبق لهم الاستفادة من أي تنازلات أو إعانات من الدولة في مجال السكن ويتعين على هذه المصالح الرد في أجل لا يتعدى 8 أيام، وبعدها يقوم الوالي المختص إقليمياً

<sup>1</sup> عمار دروازي، المرجع السابق، صفحة 409.

<sup>2</sup> قرار مؤرخ في 18 جوان 2014 يحدد كيفية الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، الأمر نفسه.



## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية

بالمصادقة على القائمة النهائية لطالبي المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي وترسل مرفقة بالملفات الموافقة لها إلى مدير الوكالة التابعة للصندوق الوطني للسكن لإعداد مقررات منح المساعدة المباشرة، وبعد الانتهاء من إعدادها ترسل إلى مدير السكن بالولاية الذي يقوم بتسليمها لمصالح المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً قصد تبليغها للمستفيدين المعنيين مرفقة بدفاتر الشروط المتعلقة بها والتي يتعين على المستفيدين اكتتابها، كما يتم تسجيل المستفيدين من المساعدة المباشرة من الدولة للسكن الريفي في البطاقة الوطنية للسكن من القيام بإعلام المجلس الشعبي البلدي المعني بقائمة الطالبين غير المؤهلين للاستفادة<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: السكنات الترقية

تسعى الترقية العقارية إلى تطوير الحضيرة العقارية الوطنية، حيث يكمن هذا التطوير في تشييد وبناء عمارات أو مجمعات عقارية للاستعمال السكني. أيضاً يمكن أن توجه هذه العمارات أو هذه المجمعات العقارية إلى تلبية احتياجات العائلات أو إلى البيع أو الإيجار. وتتمثل أنواع السكنات الترقية في السكن الترقوي العمومي، والسكن الترقوي المدعم، السكن الترقوي البيع بالإيجار، وكل هذه الأنواع سيتم التطرق لها من خلال الفرعين التاليين:

### الفرع الأول: السكن الترقوي العمومي والسكن الترقوي المدعم

تميز هذا النوع من السكنات بارتفاع أسعاره وهذا راجع لارتفاع تكاليف إنجازها، يتكفل بتمويله الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وعلى هذا الأساس سيتم التطرق من خلال هذا الفرع إلى صيغة السكن الترقوي العمومي (أولاً) وصيغة السكن الترقوي المدعم (ثانياً) .

<sup>1</sup> نادية بوخرص، الإطار القانوني لتمويل السكن الريفي، مجلة القانون العقاري، المجلد 04، العدد 01، 2017، صفحة 111.

أولا/السكن الترقوي العمومي :

### 1-تعريف السكن الترقوي العمومي:

تم التعريف السكن الترقوي العمومي من خلال المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 على أنه: "مشروع عقاري ذو صالح عام ويستفيد من إعانة الدولة ويخص للأشخاص الذين حدد دخلهم في المادة 8 أدناه وتتكفل الدولة بإنجازه وتضمن الاستفادة هذه الصيغة من السكن لكل طالب مؤهل"<sup>1</sup>

يتبن من نص المادة أعلاه: أن المشرع عرف السكن الترقوي في بادئ الأمر أنه مشروع عقاري ذو صالح عام، ثم جاء في الفقرة الثانية من نفس المادة ليعلن على أن هذا المشروع كما عبر عنه بشكل صيغة سكنية. هذا النوع من السكن يقوم على عملية إنجازه الدولة بنفسها ممثلة في مؤسسات الترقية العقارية العمومية أي لا مجال للحديث عن المبادرة الخاصة في تشييد السكن الترقوي العمومي، حيث يحدد الوزير المكلف، لسكن المرقى العقاري المكلف بإنجازه وهو ما قضت به المادة 4 من نفس المرسوم<sup>2</sup>

### 2-الجهة القائمة على إنجاز السكن الترقوي العمومي:

بعد حل الديوان الوطني للسكن العائلي بمقتضى المرسوم رقم 84-177 المؤرخ في 21 جويلية 1984 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أعماله وأملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه<sup>3</sup> تم استحداث مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF خلفا له، في إطار تطبيق المرسوم رقم 83-201 المؤرخ في 19 مارس 1983 المحدد لشروط تأسيس وتنظيم وتسيير المؤسسات العمومية المحلية، وعلى هذا الأساس اعتبرت مؤسسة ترقية السكن العائلي مؤسسة محلية تنشأ على مستوى الولاية في صورة مؤسسة عمومية

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

<sup>2</sup> حسبية زغلامي، المرجع السابق، صفحة 139 .

<sup>3</sup> الجريدة الرسمية رقم 15 الصادرة بتاريخ 24 جوان 1984.

## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية

ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وكلفت بإنجاز سكنات توجه للحصول على الملكية في ظل الأمر رقم 86-07 باعتبارها مرقى عقاري عمومي.

جاء قانون المالية لسنة 1993 في المادة 108 في فقرتها الأولى ما يلي: تعتبر المؤسسات العمومية المحلية ملكا للدولة وعلى أثر ذلك تطبق عليها جميع الأحكام القانونية والتنظيمية التي تحكم المؤسسات العمومية كما هو معرف بموجب المواد 2 إلى 4 من القانون 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، على هذا الأساس تم تحويل ملكية مؤسسة ترقية السكن العائلي للدولة وأصبحت عبارة على مؤسسات اقتصادية تابعة لصناديق المساهمة المحلية.

بعد ذلك تم حل مؤسسة ترقية السكن العائلي، بعد أن سجلت عدة اختلالات في الأداء لتحل محلها المؤسسة الوطنية للترقية العقارية التي أنشأت من طرف شركة تسييرها مساهمات الدولة حيث أصبحت تأخذ على عاتقها عمليات إنجاز السكن للفئات الاجتماعية التي لا تتوفر فيهم شروط الاستفادة من الصيغ السكنية الأخرى الموجهة للتملك والمتمثلة في صيغة البيع بالإيجار وصيغة السكن الترقوي المدعم<sup>1</sup>

### 3- شروط الحصول على السكن الترقوي العمومي:

جاء بنص المادة 8 من المرسوم 14-203 على أنه يتاح السكن الترقوي العمومي لكل طالب:

- لا يملك أو لم يسبق له أن ملك هو أو زوجه ملكية تامة عقار ذات استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء.
- لم يستند هو أو زوجه من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شرائه.

<sup>1</sup> حدة مبروك، الإطار القانوني لصيغة السكن الترقوي العمومي على ضوء أحكام المرسوم التنفيذي 14-203، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 15، العدد 02، 2022، صفحة 202.

- يفوق دخله 6 مرات ويقل أو يساوي 12 مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون<sup>1</sup>

ثانيا/ السكن الترقوي المدعم :

### 1-تعريف السكن الترقوي المدعم

تم تعريف السكن الترقوي المدعم في نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 18-06 في 20 جانفي 2018 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235 أعلاه على أنه: السكن الترقوي المدعم سكن جديد ينجزه مرقي عقاري معتمد جماعي أو فردي في شكل مجمع، موجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم.

لا يمكن إنجاز السكن الفردي في شكل مجمع إلا في مناطق بولايات الجنوب والهضاب العليا كما هي محددة من الوزير المكلف بالسكن، تحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم بموجب قرار مشترك بين وزير المالية والوزير المكلف بالسكن<sup>2</sup>

وبتطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-235 التي تنص على أنه: يمكن المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة إطار أحكام هذا المرسوم والاستفادة أيضا من تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة من البنوك ومؤسسات القرض طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010 المذكور أعلاه.

يتضح من هنا أن السكن الترقوي المدعم موجه فقط لذوي الدخل المتوسط وتتم الاستفادة من هذا النوع من السكنات عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة

<sup>1</sup> عمار دروازي، المرجع السابق، صفحة 391.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفية منح هذه المساعدة، المرسوم نفسه.

## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية

الشخصية لصاحب الطلب قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة ومساعدة مباشرة من الصندوق الوطني للسكن تصب مباشرة لفائدة المرقى<sup>1</sup>

### 2- خصائص السكن الترقوي المدعم:

يتميز السكن الترقوي المدعم بما يلي:

- تعتبر العمليات الترقية الخاصة بالسكن عمليات تجارية.
- تدعيم الدولة لهذا السكن عن طريق الصندوق الوطني للسكن .
- يتم إنجاز هذا السكن عن طريق مرقى عقاري<sup>2</sup>

### 3- الجهة القائمة على إنجاز السكن الترقوي المدعم:

نصت الفقرة الثالثة من المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 18-06 في 20 جانفي 2018 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235 أعلاه على أنه: السكن الترقوي المدعم سكن جديد ينجزه مرقى عقاري معتمد جماعي أو فردي في شكل مجمع، موجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم<sup>3</sup>

أما المرقى العقاري فقد عرفته المادة 3 من القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد التدخلات أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها"، ويستوي أن يكون

<sup>1</sup> عمار دروازي، المرجع السابق، صفحة 393.

<sup>2</sup> زكرياء زيتوني، النظام السكني الترقوي المدعم، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 07، 2015، صفحة 325.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفية منح هذه المساعدة، المرسوم نفسه.

## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية

المتعامل في الترقية العقارية تابع للقطاع العام أو القطاع الخاص، أما بشأن الاعتماد فحتى يكون المرقي العقاري معتمداً وجب عليه أن يكون مسجلاً وجدول وطني للمرقيين العقاريين وهو ما قضت به المادة 2/04 من القانون 04-11 سابق ذكره<sup>1</sup>

### 4- شروط الاستفادة من السكن الترقوي المدعم:

يجب على من يريد الاستفادة من السكن الترقوي المدعم مالكا ل:

- سكن أو عقار سكني ملكية تامة.
- أرض موجهة للبناء.
- يجب ألا يكون طالب السكن قد:
- استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن مكتسب بصيغة البيع بالإيجار.
- استفاد من مساعدة الدولة في إطار شراء أو بناء أو حتى تهيئة مسكن.
- يجب الإشارة أن الشروط المذكور سابقا يجب أن تنطبق أيضا على زوج مقدم للطلب .
- للاستفادة من سكن مدعم ترقوي يجب ألا يتجاوز دخل الزوج والزوجة معا ستة أضعاف الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون الذي يقدر ابتداء من جانفي 2012 ب 18,000 دج<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: سكن البيع بالإيجار

اعتمدت الدولة الجزائرية صيغة سكنية تعرف بالبيع بالإيجار كتقنية قانونية تعد هذه الصيغة من أحسن الصيغ نظرا لما حققته من فوائد واستجابة فئة كبيرة له بسبب حرمانه من سكنات لائقة لهذا سوف نتطرق من خلال هذا الفرع إلى دراسة هذه الصيغة

<sup>1</sup> حسيبة زغلامي، المرجع السابق، صفحة 138.

<sup>2</sup> عمار دروازي، المرجع السابق، صفحة 369.

## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية

وذلك بتعريف سكن البيع بالإيجار (أولا) ثم تبيان الجهة القائمة على إنجازها (ثانيا) وأخيرا شروط الاستفادة منه (ثالثا) .

**أولا/ تعريف سكن البيع بالإيجار:** عرف المشرع الجزائري عقد البيع بالإيجار في نص المادة 1/07 من المرسوم التنفيذي 35/97 أن: "عقد البيع بالإيجار هو العقد الذي يلزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر أن يحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكن لأي مشتري إثر فترة تحدد باتفاق مشترك وحسب شروط هذا المرسوم يحرر العقد حسب الشكل الرسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما وخلال الفترة المنقق عليها يحتفظ ديوان الترقية والتسيير العقاري، بصفته مالك العقار، بكل حقوقه والتزاماته، أما المستأجر المشتري فيحتفظ بكل الالتزامات المرتبطة بالمستأجرين لا سيما في مجال الأعباء المشتركة"<sup>1</sup>

كما نصت المادة 02 من مرسوم رقم 105/01 بأن: "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار بشرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب"<sup>2</sup> ومن ثم عقد البيع بالإيجار هو عبارة عن صيغة قانونية تسمح للأفراد من اقتناء سكن بعد أن يتم دفع الأقساط المحددة في العقد في شكل إيجارات لمدة محددة<sup>3</sup>

**ثانيا/ الجهة القائمة على إنجاز السكنات في إطار عقد البيع بالإيجار :** تقوم على إنجاز السكنات في إطار صيغة البيع بالإيجار الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره وهو ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 184/91 المؤرخ في 12

---

<sup>1</sup> محمد يوسف، (عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري) ، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 04، 2019، صفحة 97.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 105-01 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 04.

<sup>3</sup> محمد يوسف، المرجع السابق، صفحة 97.

## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية

1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره<sup>1</sup> حيث تعتبر هذه الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. بالرغم من أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره تتولى ملية إنجاز سكنات محل عقد البيع بالإيجار ودراسة ومتابعة أشغال الإنجاز وكذا تلقي طلبات الاستفادة ودراستها وإبرام العقود مع المستفيدين والتكفل بشؤون الملكية المشتركة إلا أنها لا تعتبر مالكة لهاته السكنات بل مسيرة فقط أو صاحبة مشروع باعتبار أن التمويل يقع على عاتق الدولة أو الجمعات المحلية أو أي مصادر بنكية أخرى، إلا أن المشرع اكتفى في نصوص المرسوم التنفيذي رقم 105/01 السالف الذكر باستعمال مصطلح المتعهد بالترقية وليس المالك المؤجر<sup>2</sup>

**ثالثا/شروط الاستفادة من سكن البيع بالإيجار:** نص المشرع الجزائري في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم والمحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك على ما يلي: تعدل المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 وتحذر كما يأتي: "يتاح البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق 24 ألف دينار ويساوي ستة مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، لا يملك أو لم يسبق له تملك هو أو زوجه ملكية كاملة، قطعة أرض صالحة للبناء أو عقار ذا استعمال سكني، ولم يستفد من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شرائه، ولا تتاح الاستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليها بموجب أحكام هذا المرسوم إلا مرة واحدة لذات الشخص"<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 91-184 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره الجريدة الرسمية رقم 25 مؤرخة في 29 ماي 1991.

<sup>2</sup> حسبية زغلامي، المرجع السابق، صفحة 137.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 25 ديسمبر 2012 المعدل للمرسوم التنفيذي 01-105 المعدل لشروط كيفيات وشراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بإيجار، جريدة رسمية، العدد 71، الصادرة بتاريخ 26 ديسمبر 2012.



## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية

ونص المشرع الجزائري في المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 04/340 المؤرخ في 2004/11/02 والمعدل للمرسوم التنفيذي 01-105 السالف ذكره على أنه: "يجب على المستفيد في كل الحالات وقبل أن يتجاوز عمره 70 سنة مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن كما هو منصوص عليه في المادة 08 أعلاه"<sup>1</sup>

يتبين من هاتين المادتين أن الشخص لا يمكنه الحصول على سكن في إطار البيع بالإيجار إلا إذا توافرت فيه مجموعة من الشروط أجمالها تباعا فيما يلي:

- ألا يكون الشخص مالكا لعقار ذو استعمال سكني أو سبق له تملكه.
- ألا يكون الشخص قد استفاد من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شراءه.
- ألا يتجاوز مستوى مداخيل الشخص ستة مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.
- ألا يكون قد سبق له الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار.
- ألا يتجاوز سن المترشح 70 سنة عند حلول تاريخ الوفاء بآخر قسط<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 04-340 المؤرخ في 02 نوفمبر 2004 المعدل للمرسوم 01-105 المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، جريدة رسمية، العدد 69، الصادر بتاريخ 3 نوفمبر 2004.

<sup>2</sup> محمد زكريا شيخ، قراءة في التعديلات القانونية الواردة على شروط الاستفادة من السكن في إطار البيع بالإيجار ، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 02، 2020، صفحة 58.

## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية

**المبحث الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة وتمويل الاستثمارات العقارية السكنية**  
قام المشرع الجزائري بتوفير مؤسسات ذات طابع اجتماعي واقتصادي، كلفت هذه الأخيرة بإدارة وتسيير الاستثمارات العقارية السكنية، ويعد توفر هذه المؤسسات كطريقة أخرى تستعملها الدولة من أجل المساهمة في إنجاز مشاريع البناء من جهة، ومن جهة أخرى تخفيف الحمل على الدولة وتنظيم سوق العقار والسكن.

أسندت مهمة إدارة وتسيير الاستثمارات العقارية السكنية لأشخاص طبيعيين ومعنويين نظرا للتكلفة الضخمة لمشاريع السكن، فالمشرع أشرك المستفيدين من عملية إنجاز البناء في تمويل هذه المشاريع سواء كانوا اعتباريين أو طبيعيين، لذلك سنتعرض من خلال هذا المبحث إلى معرفة المؤسسات المكلفة بإدارة الاستثمارات العقارية (المطلب الأول) ، ثم التطرق إلى معرفة المؤسسات المكلفة بتمويل الاستثمارات العقارية (المطلب الثاني) .

### المطلب الأول: المؤسسات المكلفة بإدارة الاستثمارات العقارية

إن اقتناء الأراضي المخصصة للسكنات تستوجب على المشرع وضع آليات وصيغ قانونية نجدها تتمثل في عقود البيع بالإيجار السكني والسكنات الترقية التي ذكرناها سابقا وللمساهمة في بناء أو صيانة هذه الهياكل وجب وجود مؤسسات وهيئات مكلفة بهذه العملية منها المرقى العقاري بنوعيه العام والخاص وهذا ما سيتم التطرق إليه في هذا المطلب.

### الفرع الأول: المرقى العقاري

سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف وخصائص المرقى العقاري وكذا معرفة الشروط الواجب توفرها لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا معرفة مهامه وطبيعته القانونية وأخيرا التزاماته.

## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية

أولاً/ تعريف المرقى العقاري : بموجب القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في المادة 03 منه في الفقرة 14 يتم تعريف المرقى العقاري على أنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها"<sup>1</sup>

وكذلك بموجب القانون رقم 84/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 المتعلق بكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 96/13 المؤرخ في 26 فيفري 2013 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين في المادة 02 منه يعرف المرقى العقاري على أنه: "كل شخص طبيعي يحوز اعتماد ويمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون 04/11"<sup>2</sup>

يتضح من التعاريف السابقة أن المشرع الجزائري اعتبر المرقى العقاري كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بإنجاز المشاريع المتنوعة التي حددها المشرع الجزائري في القانون رقم 04/11.

وبناء على ذلك ينفرد المرقى العقاري عن غيره من المتدخلين في المشروع العقاري بجملة من الخصائص كالآتي<sup>3</sup> :

---

<sup>1</sup> القانون 04-11، المؤرخ في 17 فيفري 2011، المحرر للقواعد التي تتضمن نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادر 06 مارس 2011.

<sup>2</sup> القانون 04/11، المتعلق بالقواعد التي تتضمن نشاط الترقية العقارية، القانون نفسه.

<sup>3</sup> فايزة جروني، ونجاة بوساحة، المركز القانوني في التشريع الجزائري، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 01، 2021، صفحة 274.

## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية

- أن المرقي العقاري شخص مهني يمارس مهنة منظمة تشريعية، تقوم خاصة على جواز الجمع بينهما وبين أي نشاط آخر مدفوع الأجر، إعمالا بالمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 196/13<sup>1</sup>
- أن المرقي العقاري هو من يتولى المبادرة بعمليات إنجاز مشاريع البناء الجديدة وغيرها من أعمال البناء المحددة في القانون رقم 04/11 فهو صاحب المشروع العقاري.
- أن المرقي العقاري وبحسب أهمية مشروعته العقاري ملزم بالاستعانة بمقاول مؤهل قانونا بناء على عقد مقاوله إعمالا بالمادة 16 من نفس القانون مما يبني عليه تولى المقاول لعملية تنفيذ المشروع العقاري ومن ثم إرساء المسؤولية المهنية للمتدخلين في المشروع العقاري .
- أن غاية المرقي العقاري من هذه الممارسة المهنية تكمن في بيع وإيجار العمل الذي تولى المبادرة بإنجازه مما يضيفي الصفة التجارية على النشاطات التي يمارسها إلا أن يكون قد قصد من مبادرته تلبية الحاجات الخاصة<sup>2</sup>

**ثانيا/ شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري :** اشترط المشرع الجزائري لاكتساب صفة المرقي العقاري سواء كان المرقي شخصا طبيعيا أو كان معنويا توافر مجموعة من الشروط لتتم التحكم في عملية الترقية العقارية وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

### 1- الأهلية التجارية:

أوجب المشرع الجزائري على المرقي العقاري ضرورة توفره على صفة التاجر من خلال نص المادة 19 من القانون رقم 04/11 بقولها: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بالأعمال التجارية بممارسة نشاط الترقية العقارية..."، ويتضح مما

---

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012، المتعلق بكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 96/13 المؤرخ في 26 فيفري 2013 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

<sup>2</sup>فايزة جروني ونجاة بوساحة، المرجع السابق، صفحة 274.

## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية

سبق أن المرقي العقاري باعتباره يمارس نشاط عقاري ذو طابع تجاري فإنه لا يسمح له بمزاويلته إلا إذا توفرت فيه صلاحية معينة تجعله قادر على مواجهة أعباء النشاط التجاري تعرف بالأهلية التجارية، فإذا كان المرقي العقاري شخص طبيعي فإنه يشترط طبقاً لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 96/13 بلوغه 25 سنة على الأقل لممارسة هذه المهنة، ولعل سبب في اشتراط المشرع لهذا السن هو محاولته تقريب المرقي الخاص من بعض المهن الحرة التي عادة ما يشترط فيها بلوغ هذا السن كمهنة الموثق مثلاً، خاصة أن المشرع الجزائري قد اعتبر مهنة المرقي الخاص مهنة حرة، كما أنه قد يكون قادراً على إدارة وتسيير الموارد المالية. أما إذا ان المرقي العقاري شخصاً معنوياً فلا بد أن يكون ممثلاً القانوني متمتعاً بالأهلية القانونية وقادر على تحمل المسؤولية القانونية في حالة الإخلال بالالتزامات التي تفرضها ممارسة نشاط الترقية العقارية<sup>1</sup>

### 2- الجنسية الجزائرية:

يشترط في المترشح للاعتماد إذا كان شخصاً طبيعياً أن يكون من جنسية جزائرية وإذا كان شخصاً معنوياً أن يكون خاضعاً للقانون الجزائري وذلك بموجب المادة 06 من المرسوم رقم 84/12، وبهذا يكون حصر الاستثمار في نشاط الترقية العقارية على المستثمر الوطني دون الأجنبي الذي يدخل فيه عن طريق المناوبة أو المقاوله مطبقاً ذهنية قانون 1986 الذي صدر في ظل الاقتصاد الاشتراكي إلا إذا أنشأ المستثمر الأجنبي شخصاً معنوياً وفقاً للقانون الجزائري<sup>2</sup>

### 3- التمتع بالكفاءة المهنية:

يجب أن يثبت المرقي العقاري كفاءة سواء كان شخصاً طبيعياً أو المسير للشخص المعنوي أن له كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط العقاري ويقصد بالكفاءة المهنية طبقاً لنص

<sup>1</sup>فايزة جروني ونجاة بوساحة، المرجع السابق، صفحة 277.

<sup>2</sup> نوارة حمليل، دراسة تحليلية للمسؤولية المهنية للمرقي العقاري على ضوء المرسوم التنفيذي 19-24 المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 59، العدد 01، 2023، صفحة 06.

المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 96/13 بأنها: "حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو في أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقي العقاري"، ويمكن للمرقي العقاري الذي لا يستوفي شرط الكفاءة المهنية أن يثبت الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه شروط الكفاءة المهنية، لكن ما يجب الإشارة إليه أن المشرع في إطار المرسوم التنفيذي رقم 96/13 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 84/12 لم يشترط حيازة المرقي العقاري حيازة شهادة جامعية بل يكفي تبرير الكفاءة المهنية المرتبطة بالنشاط المتوفرة لديه، لكن التساؤل الذي يطرح كيف تثبت الكفاءة المهنية دون حيازة المرقي العقاري لشهادة جامعية.

#### 4- القدرة المالية الكافية:

اشترط المشرع الجزائري في إطار القانون رقم 04/11 أن يكون للمرقي العقاري قدرات مالية كافية حتى يمكنه المبادرة بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار، وحرص المشرع على تجسيد هذا الشرط من خلال المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 96/13 التي أكدت على ضرورة أن يثبت المرقي العقاري امتلاكه لموارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه<sup>1</sup>

#### 5- الحصول على الاعتماد:

لا يمكن لأي كان أن يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلًا على اعتماد ويتوقف الحصول على هذا الاعتماد على تمتع المرقي العقاري بكامل حقوقه المدنية، أما إجراءات الحصول على الاعتماد فمحددة بموجب نص تنظيمي لكن لا يمكن للمرقي العقاري التنازل عن الاعتماد أو تحويله، كما يؤدي كل تغيير في

<sup>1</sup> فائزة جروني ونجاة بوساحة، المرجع السابق، صفحة 278.

الشكل والتسمية وعنوان الشركة خلال نشاطه وكذا تغيير المسير إلى بطلان الاعتماد بحكم القانون<sup>1</sup>

### 6- التسجيل في السجل التجاري:

نصت المادة 04 من القانون 11/04 في فقرتها الأولى على أنه: لا يمكن الترخيص إلا للمرقين العقاريين المسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية، ولذا فحتى يمارس المرقى العقاري نشاطه لا بد له من التسجيل في السجل التجاري، الذي يمسكه المركز الوطني للسجل التجاري، وما دام لهذا الإجراء أثر لاكتساب صفة التاجر طبقا لما تنص عليه المادة 21 من القانون التجاري، فإنه يجب أن يكتسب هذه الصفة قبل ممارسته لنشاطات الترقية العقارية<sup>2</sup>

### 7- عدم التعرض لعقوبة تتعارض مع هذه المهنة

طبقا لنص المادة 20 من القانون 11/04 فقد منع المشرع الأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات محددة من ممارسة مهنة المرقى العقاري بسبب إحدى الجرائم التالية :

- التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية.
- السرقة وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة وابتزاز الأموال أو القيم أو التوقيعات.
- النصب وإصدار شيك بدون رصيد.
- رشوة موظفين عموميين.
- شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي.
- الجنح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية.

<sup>1</sup> جبيقة سعيداني لونساي، النظام القانوني للمرقى العقاري في التشريع الجزائري، المجلة النقدية، المجلد 06، العدد 02، 2011، صفحة 59.

<sup>2</sup> لمين لعريط، قراءة في شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري وفقا للتشريع الجزائري، مجلة دراسات وأبحاث، المجلد 11، العدد 02، 2019، صفحة 81.

- كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبين تأديبيا وبصفة نهائية بسبب الإخلال بنزاهة المشكلة في نقابات<sup>1</sup>

### 8-إلزامية التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين:

اشترطت الفقرة الثانية من المادة 4 من القانون 11/04 أنه: يكتسب الشخص صفة المرقي العقاري ويستطيع ممارسة المهنة ضرورة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن بنصها على أنه: لا يمكن أيا كان يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط مالم يكن حاصلًا على اعتماد ومسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة في هذا القانون. وأكدته كذلك المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 96/13.

والجدير بالذكر أن المادتين المذكورتين أعلاه قد اعتبرت أن التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين آخر إجراء يقوم به المرقي العقاري لممارسة المهنة، وهذا خلافا لما تضمنته المادة 23 من الفقرة الأولى من القانون رقم: 04/11 الذي اعتبرته إجراء قبليا يقوم به المرقي العقاري لممارسة المهنة، وهذا خلافا لما تضمنته المادة 23 الفقرة الأولى من القانون رقم 04/11: التي اعتبرته إجراء قبليا يقوم به المرقي قبل تقديم طلب منح الاعتماد وهو الأمر الذي يقتضي تعديل هذا النص بما يتوافق مع النصوص الأخرى خاصة وأن هذا التسجيل لا يعتبر من الشروط المنصوص عليها منح الاعتماد، ويترتب عن هذا التسجيل تسليم شهادة التسجيل والتي تعد ترخيصا لممارسة المهنة كما يترتب عليه الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية<sup>2</sup>

<sup>1</sup> القانون 04-11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، القانون نفسه.

<sup>2</sup>فايزة جروني ونجاة بوساحة، المرجع السابق، صفحة 281.



ثالثا/ مهام المرقى العقاري: إن مهام المرقى العقاري في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 تتمثل في عملية البناء والتجديد إذ نصت المادة الثانية منه على أنه: يشمل نشاط الترقية العقارية على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة.

من نص المادة يتضح بأن مهام المرقى العقاري تتمثل في عملية البناء وكذا التجديد غير أن ما يلاحظ على تعريف المشرع لمهام المرقى العقاري كلمة المساهمة التي توحى بأن المرقى يساهم في عملية البناء أو التجديد للأملاك العقارية، إلا أن المرقى هو من يبادر بعملية البناء أو التجديد لهذه الأملاك ولذلك لغرض إما البيع أو الإيجار، كما يلاحظ أن المشرع أسند أيضا للمرقى العقاري عملية بناء العقار لتلبية الحاجات الخاصة. في حين أن عملية البناء أو التجديد لأجل تلبية حاجيات خاصة تخرج عن نطاق المرقى العقاري الذي يعبر عمله عملا تجاريا يهدف من ورائه إلى تحقيق الربح وقد وسع المشرع الجزائري من مهام المرقى العقاري بموجب القانون رقم 04/11 من البناء والتجديد إلى مجموعة النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة العمرانية والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات لاستقبال البنايات أي كل عمليات الإنجاز أو البناء أو التشييد ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي والمعدة للبيع أو الإيجار وكذا الاستعمال الشخصي. لذلك اشترط القانون في القائمتين بهذه الأعمال أن يكونوا محترفين يملكون مهارات في هذا المجال إضافة إلى الإمكانية المالية التي تمكنهم من ممارسة مهامهم ويتولى المرقى العقاري في هذا الإطار مهمة تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل وكذا تنفيذ إنجاز المشروع العقاري وفقا للتشريع المعمول به<sup>1</sup>

رابعا/ الطبيعة القانونية للمرقى العقاري: عرف نشاط الترقية العقارية تطورا عبر النصوص القانونية المنظمة لها حيث تغيرت معه الصفة القانونية للمرقى العقاري بين

<sup>1</sup> [https://dspace.univ-ouargla.dz/jspui/handle/123456789/2510\\_05/05/2023/10;55](https://dspace.univ-ouargla.dz/jspui/handle/123456789/2510_05/05/2023/10;55)

الصفة المدنية والتجارية باختلاف النصوص والقوانين المنظمة لهذه المهنة ففي إطار القانون 07-86 أعطى الطابع المدني لهذا النشاط بحيث كان يخضع لأحكام القانون المدني أي حكمها الطابع المدني، لكن بصدور القانون 03-93 المتعلق بنشاط الترقية العقارية أصبحت أعمال الحرفي العقاري طابع تجاري وأيضا كل التعديلات التي جاء بها القانون الجديد 04-11 المتعلق بالترقية العقارية إلا أنه أبقى الصفة التجارية للمرقي العقاري ونشاط الترقية العقارية<sup>1</sup>

### 1- الطابع المدني للترقية العقارية:

أعطى المشرع الجزائري في ظل القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية الصفة المدنية لجميع المشاريع المنجزة خلال هذه الفترة ويظهر ذلك جليا في كل من المادتين 14 و 15 كونه أراح الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، كذلك فإن القائم بعمليات الترقية العقارية لا يمكن أن يكون تاجرا حيث جاء في نص المادة 14 من القانون 86-07 على أن الأشخاص القائمة بنشاط الترقية العقارية يخضعون لأحكام القانون المدني بموجب المادة 416 من القانون المدني حيث كان الهدف هذه الفترة في ظل النظام الاشتراكي القائم هو الحد من أزمة السكن فكان المغزى اجتماعي لا اقتصادي أي القيام بعمليات تجارية من أجل تحقيق الربح<sup>2</sup>

وبصدور المرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري أضفى الصفة المدنية على أعمال الترقية العقارية المخصصة لتلبية الحاجات الخاصة أو حاجة المشاركين في الترقية العقارية حيث أن المضاربة من أجل الربح غير متوفرة فأضفى هذا المرسوم التشريعي الصفة المدنية على المتعامل في الترقية العقارية.

<sup>1</sup> لامية خلوفي، شروط اكتساب صفة المرقي العقاري ، مجلة الحكومة والقانون الاقتصادي، المجلد 02، العدد 01، 2020، صفحة 13.

<sup>2</sup> القانون رقم 07-86 المؤرخ في 09/12/1986 المتضمن للترقية العقارية، ملحق جريدة رسمية، عدد 510، صفحة 06.

## 2- الطابع التجاري للترقية العقارية:

أعطى المشرع الجزائري لأول مرة الطابع التجاري لنشاط الترقية العقارية من خلال المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، فمنح إطار قانوني جديد للترقية العقارية كإضفاء صبغة تجارية حيث نص على أن المتعامل في الترقية العقارية سواء كان شخص طبيعي أو معنوي.

فأخضع شرط أن يتمتع بالأهلية القانونية اللازمة للممارسة نشاط الأعمال التجارية، وحدد هذه النشاطات واستثنى منها العمليات العقارية التي تهدف إلى تلبية الحاجات الخاصة، وبالرجوع إلى المادة 3 من المرسوم 93-03 نجد أنها تنص على أنه: يعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا.

فمن خلال هذه المادة نجد أن المتعامل يكتسب الصفة التجارية بحكم ارتباطه بالترقية العقارية التي تعد عملا تجاريا ونجد أن المشرع قد تبني النظرية الموضوعية.

وبصدور القانون 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية حافظ المشرع الجزائري على الطابع التجاري لنشاط العقارات حيث يلزم توفر الأهلية التجارية للمرقي العقاري لممارسة هذا النشاط سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا<sup>1</sup>

فقد نصت المادة 4 من القانون 11-04 في فقرتها الأولى على أنه: يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري على الأعمال المتعلقة بنشاط الترقية العقارية لتصنيف المادة 25 من القانون رقم 04-08 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية المعدل بموجب القانون رقم 01-08 المؤرخ في 10 جوان 2018 على أنه: يتم التسجيل في السجل التجاري لممارسة نشاط أو مهنة مقدمة مالم ينص التشريع على خلاف ذلك غير أن المشروع الفعلي في ممارسة الأنشطة أو المهن المقدمة الخاصة للتسجيل في السجل التجاري.

<sup>1</sup> لامية خلوفي، المرجع السابق، صفحة 13.

## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية

خامسا/التزامات المرقى العقاري: تناول القانون رقم 04/11 والنصوص التطبيقية له المرقى العقاري جملة من الالتزامات التي يجب على المرقى العقاري أن يمثل لها ولعل أهمها<sup>1</sup>:

1-الإلتزام بإثراء أخلاقيات المهنة من خلال العلاقة الوطيدة بين كل من العقارين والمقتنين في كل مراحل التعاقد وحتى مرحلة التسليم أن يوفى المرقى العقاري في النهاية بأثقل التزام له ليكون بذلك قد حقق أهداف المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري.

2-الإلتزام بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري وهذا للأهمية البالغة لهذا الإجراء الذي فيه دليل على الدعم المالي الكافي للمشروع من جهة والخضوع إلى الرقابة من الجهات المختصة من جهة أخرى كما يعد الإعلام دعوة إلى الاكتتاب في الآجال المحددة.

3-الإلتزام بإعداد العقود المتطلبة في كل العمليات التي تشملها الترقية العقارية) عقد البيع، عقد البيع بناء على التصاميم، عقد الإيجار) حسب الأحكام التشريعية المعمول بها.

4-ضرورة إعداد عقد بيع البناية أمام الموثق بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى إثر الاستلام المؤقت وهذا منعا لكل التلاعبات التي قد تحدث ثم إن هذه العملية مهمة للغاية نظرا للطابع القانوني الذي تكتسيه من حيث الآثار حيث ستنتقل الملكية من المرقى العقاري إلى المكتب بشكل نهائي ورسمي وفق الإجراءات المنصوص عليها.

5-الإلتزام بتسليم العقار لصاحب حفظ الحق فور إنجائه.

6-الإلتزام بالضمان الكامل للأشغال.

---

<sup>1</sup> إلهام بخوش، المرقى العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، المجلد 10، العدد 02، 2017، صفحة 259.

## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية

وعليه فمن خلال هذه الالتزامات التي نص عليها المشرع يكون قد أرسى قواعد وأحكام تسيير عملية التعامل في العقار الحضري وتلبية عديد الاحتياجات السكنية للمواطنين<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: أنواع المرقى العقاري

مهمة إنجاز السكنات الترقية هي مهمة موكلة لعدة مرقين عقاريين يمكن أن يكون المرقين العقاريين تابعين للقطاع العام كما يمكن أن يكونوا تابعين للقطاع الخاص، ولهذا سنحاول التطرق لكليهما كما يلي:

**أولا/ المرقى العقاري العام:** يمارس المرقى العام مهام الترقية العقارية العامة أو الترقية العقارية العمومية وهي أسبق في الوجود من المرقى العقاري الخاص، حيث يعتبر أشخاص القانون العام القائمين بعملية الترقية العقارية في البداية والأصل في الجزائر وذكرهم المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري حيث كانت الدولة تحتكر القطاع ولم تفتح المجال للمبادرات الخاصة في ميدان الترقية العقارية وبصدور القانون 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية الذي يحدد القواعد العامة للترقية العقارية ظهرت تنظيمات جديدة أكثر فعالية ولهذا ما سنحاول التطرق إلى المتعاملين في القطاع العام.

الجماعات المحلية: أعطى المشرع الجزائري للجماعات المحلية دورا كبيرا في مجال الترقية العقارية فكانت تساهم البلدية في التعاونيات العقارية بالإضافة إلى إثرائها من الناحية التقنية على تحضير دفتر الشروط وتلقى تدعيما من المجلس الولائي لغرض تنفيذ مخططات سكنية<sup>2</sup>

<sup>1</sup> إلهام بخوش، المرجع السابق، صفحة 291-292.

<sup>2</sup> لامية خلوفي، المرجع السابق، صفحة 10.

كما لعبت المجالس دورا مهما في مجال الترقية العقارية عن طريق المساهمة في إنشاء مؤسسات وشركات البناء وتم إنشاء الوكالات العقارية المحلية للتسيير العقاري والحضري بموجب المادة 40 من قانون التهيئة والتعمير<sup>1</sup>

أما عن مصدر الأموال الموجهة لعمليات بناء سكن فقد تكون إما من ميزانيات الجماعات المحلية أو من الصناديق المشتركة من الجماعات المحلية.

### 1- ديوان الترقية والتسيير العقاري:

مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تخضع لإدارة الوصاية المالية، وتتكفل بكل نشاط يشمل الترقية العقارية<sup>2</sup>

### 2- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية:

#### أ- تعريف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية :

تعد المؤسسة الوطنية للترقية العقارية مؤسسة عمومية تابعة للدولة ذات طابع تجاري كونها شركة مساهمة تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة مما يعطيها الحق في التصرف والتمثيل أمام الجهات القضائية من طرف ممثلها القانوني المتمثل في شخص مديرها العام.

#### ب- مهام المؤسسة الوطنية للترقية العقارية:

تقوم هذه المؤسسة بالتكفل بطلبات السكن المقدمة من طرف الفئات من المواطنين الذي لم يسبق لهم اقتناء مسكن خاص أو استفادوا من الدعم المالي للدولة والذين يتراوح دخلهم الشهري بين 108.000 دج و 216.000 دج في إطار إنجاز المشاريع السكنية الترقية غير مدعمة سواء كان طابع جماعي أو شبه جماعي أو سكنات ترقويه فردية،

<sup>1</sup> لامية خلوفي، المرجع السابق، صفحة 10.

<sup>2</sup> راجع، جمال بعليل، سياسة توزيع الصيغ السكنية هل يحل أزمة الإسكان في الجزائر؟، مجلة الاقتصاد الصناعي، العدد 07، 2014، صفحة 102.

## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية

ومن أجل تحقيق مهامها تقوم المؤسسة العمومية بشراء الأراضي الصالحة للبناء لبعث كل العمليات العقارية التي تساهم في إنجاز المجمعات العقارية وإنجاز برامج التخصيص التي توجه للبيع.

وكذلك اقتناء عقارات مبنية من أجل ترميمها تجديدها وإعادة هيكلتها بشرط أن تكون مخصصة للبيع مع تقديم الاستثمارات والمساعدة فيها يخص تسيير الممتلكات العقارية<sup>1</sup>

### 3-الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره:

تم استحداث الوكالة الوطنية بموجب المرسوم رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991 كمؤسسة وطنية مكلفة بإنجاز عمليات السكن في إطار الترقية حيث تخضع في علاقاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري طبقا للمادة 5 من المرسوم التنفيذي 91-148<sup>2</sup> التي تنص على ما يلي: تعد الوكالة تاجرة في علاقاتها مع الغير<sup>3</sup>

### 4-مؤسسة ترقية السكن العائلي :

أنشأت مؤسسة ترقية السكن العائلي في سنة 1984 بصدور المرسوم رقم 84-177 المؤرخ في 21-07-1984 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه ومؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير وتكون المحاسبة بأشكال تجارية وتجدر الإشارة إلى أن مؤسسات ترقية السكن العائلي في نهاية التسعينات أصبحت عبارة عن مؤسسة عمومية ومن حيث الشكل القانوني شركة مساهمة

<sup>1</sup> سهام بختي ومحمد أميدان، دور المؤسسات العمومية في مساعدة المواطنين على السكن، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 02، 2020، صفحة 325.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 91-148 مؤرخ في 12/05/1991 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 25، مؤرخة في 29/05/1991.

<sup>3</sup> سفيان ذبيح، النظام القانوني للمركب العقاري في التشريع الجزائري ، مجلة الدراسات القانونية، العدد 01، 2020، صفحة 194.

## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية

وأصبحت تابعة لشركات تسيير المساهمات الجهوية<sup>1</sup> وتتولى المؤسسات العمومية لترقية السكن العائلي في إطار إنجاز جميع العمليات الرامية إلى الحصول على مسكن فردي عائلي بتنظيم كل إجراء ذات الصلة بذلك<sup>2</sup>

### 5-الوكالة العقارية:

تعتبر هذه الوكالات بمثابة مؤسسات من إنشاء المجالس الشعبية البلدية أو الولائية وحدها أو بالتعاون فيما بينها فليس لها الطابع الإداري (تخضع للقضاء العادي في تصرفاتها) (المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المنظم للوكالة العقارية المحلية ج ر العدد 56 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 5 نوفمبر 2003) وتتمثل مهمة الوكالات العقارية في حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق كما أن لها شخصية معنوية مستقلة عن الإدارة المنشئة لها:

- الاستقلالية الإدارية ومعناها تسيير في شكل مجلس الإدارة ولها مدير يتأسسه، والاستقلالية المالية والمقصود منها أن للوكالة ميزانية خاصة بها ويتداول في إعداد الجداول التقديرية والنفقات.
- استقلالية الذمة المالية ومفادها أنها تهتم بالقروض وعائد الخدمات والإعانات المخصصة طبقا لدفتر الأعباء<sup>3</sup>
- ثانيا/ المرقى العقاري الخاص : انتهجت الجزائر في نهاية الثمانينات انسجاما كبيرا مع التوجيه الاقتصادي سمحت للخواص بالمساهمة في عمليات الترقية العقارية وذلك بمشاركتها في المشاريع الاقتصادية الكبرى، ففي إطار المرسوم التشريعي 93-03

<sup>1</sup> إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير تخصص قانون أعمال، جامعة محمد لخضر بسكرة، الجزائر، 2009/2088، صفحة 60.

<sup>2</sup> راجع، إيمان بوسنة، المرجع نفسه .

<sup>3</sup> زكرياء زيتوني، المرجع السابق، صفحة 335.



المتعلق بالنشاط العقاري فقد ظهر المتعامل الخاص على أنه شخص طبيعي كان أو معنوي يساهم في إنجاز أو تحديد الأملاك العقارية الموجهة للبيع أو الإيجار أو لتلبية الحاجات الخاصة، فالمركبي العقاري الخاص يمكن أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص إما في شكل شركة أو مؤسسة تقوم بنشاطات الترقية العقارية مثل شركة البناء وشركة بيع فهي تخضع إلى قواعد تنظيم الشركات التجارية في الشكل والموضوع، وقد تأخذ شكل تعاونية عقارية خاصة تهدف إلى تحقيق الربح وتعتبر من أبرز الصور المتعارف عليها كمتعامل خاص في الترقية العقارية (وهذا ما يدل على أهمية الدور في مجال السكن)، فالتعاونيات العقارية تتمركز أعمالها في إطار الترقية العقارية تخصص لتلبية حاجاتها مما يجعلها تخضع للقانون المدني.

وأهم نقطة ميز فيها القانون بين المرقبي العقاري العام والخاص هي فكرة الترخيص والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين والتي لا يلزم بها المرقبي العام<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: المؤسسات المكلفة بتمويل الاستثمارات العقارية

بعد أن يتم تقديم الصيغ القانونية لاقتناء الأراضي وجب وضع مخطط تمويلي للاستثمار في هذه المشاريع السكنية وذلك لتجسيدها في أرض الواقع.

لهذه المشاريع أهمية بالغة من ناحية تنمية الاستثمار العقاري وكذلك لتحقيق وتنمية المشاريع الكبيرة، وعليه سيتم التطرق من خلال هذا المطلب إلى هذه المؤسسات المكلفة بالتمويل كما يلي:

### الفرع الأول: المؤسسات المانحة لتمويل الاستثمارات العقارية السكنية

سنقتصر بالدراسة في هذا الفرع المعنون بالمؤسسات المانحة لتمويل الاستثمارات العقارية السكنية على أهم البنوك والهيئات المالية الناشطة في مجال التمويل العقاري والمتمثلة في:

<sup>1</sup> لامية خلوفي، المرجع السابق، صفحة 12.

أولا/ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والصندوق الوطني للسكن :

### 1- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط :

#### أ- تعريف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

يعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من أهم الممولين لمشاريع الترقية العقارية بحيث يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ويعتبر تاجرا في علاقته مع الغير وقد اهتم هذا الصندوق منذ تأسيسه بنشاطات السكن وخاصة بتمويل المساكن الذاتية أو البنائيات التي تشرف على تنفيذها الجماعات المحلية، وبحلول سنة 1997 أصبح مجال تدخل هذا الصندوق واسعا في مجال الاستثمار العقاري وخاصة في قطاع الترقية العقارية، أين حصل على ترخيص كبنك وبتحويله إلى بنك تركز أكثر في تمويل البنائيات والنشاطات المرتبطة بها لا سيما إنجاز الأملاك العقارية أو تجديدها، ويصل تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في حدود 80% من القيمة الإجمالية لمشروع الترقية العقارية ويمكن أن يصل إلى 90% كما يساهم هذا الصندوق أو البنك في تمويل شراء أراضي للترقية العقارية وما يقال عن البنوك بصفة عامة يقال عن هذا الصندوق أيضا باعتباره هو الآخر بنك وهذا من حيث الضمانات التي يوفرها في منحه القروض أو تمويله للمشاريع عن طريق التأمين أو الضمان الرهني محل التمويل<sup>1</sup>

#### ب- مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

يلعب الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط دور الممول بطريقة مباشرة لنشاطات الترقية العقارية عن طريق تمويل المرقين العقاريين العموميين والخواص لإنجاز مشاريع السكنات أو لشراء الأراضي الموجهة لذلك أو تمويل شراء أملاك عقارية من أجل إتمامها أو تجديدها.

---

<sup>1</sup> محمد أمين و نجيب بوراس، آليات التمويل العقاري ودور المؤسسات المالية في دعم نشاط الترقية العقارية ، الحوار المتوسطي، المجلد 10، العدد 03، 2020، صفحة 10.

## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية

- يقوم بمنح قروض لتمويل المستثمرين لشراء مسكن ترقوي أو ترقوي مدعم أو مسكن في إطار البيع على التصاميم.
- يقوم بدور الممول والمنجز للمشاريع العقارية من خلال شركة الترقية العقارية التي أنشأها بهدف إنجاز السكنات وبيعها لمدخري الصندوق والذي يملك القدرات المالية لتغطية مشاريعه وهو ما يؤدي إلى انخفاض تكاليف إنجاز المسكن الواحد ويقلص من المشاكل والعراقيل التي تعترض المشاريع<sup>1</sup>

### 2- بنك السكن:

#### أ- تعريف بنك السكن:

يعتبر بنك السكن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ويتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة، مما يعطيه الحق في التصرف والتقاضي من طرف مسيره المتمثل في شخص مديره العام كما تخضع المؤسسة المالية للقوانين والتنظيمات المعمول بها في القانون التجاري بحيث يتصرف الصندوق بصفته تاجرا في علاقاته مع الغير ويعمل تحت وصاية وزارة السكن والعمران ابتداء من سنة 1994<sup>2</sup> وتتكون موارد بنك السكن حسب المادة 16 من المرسوم التنفيذي 144/91 المعدلة والمتممة بالمادة 08 من المرسوم التنفيذي 111/94 من مساهمات الميزانية العامة الأموال المرتبطة بأعمال إعانات المالية والتي أسندت الدولة جمعها إلى البنك، عائدات الأموال المستعملة، الهبات والوصايا .

ويتمثل الدور الأساسي لبنك السكن في تسيير المساهمات والمساعدات المقدمة من قبل الدولة في صالح السكن بما في ذلك الإيجار والقضاء على السكن الهش للنهوض بالسكن الاجتماعي وتدعيمه كما أنه يساهم في تمويل الترقية العقارية العمومية أو

<sup>1</sup>خولة عواد، عقد البيع بالإيجار للسكنات في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس ،مستغانم، الجزائر، 2021/2020، صفحة 210.

<sup>2</sup>سهام بختي، المرجع السابق، صفحة 320.

## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية

الخاصة، ويتم ذلك إما بتقديم مساعدات مالية لطالبي السكن الذين تتوفر فيهم الشروط المحددة مسبقا أو تخفيض في نسب القروض البنكية أو التدخل أمام المؤسسات المالية من أجل تمديد مدة القرض السكني<sup>1</sup>

(1) ب- مهام بنك السكن: قد نصت على مهامه نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 111/94.<sup>2</sup>

ثانيا/ القرض الشعبي الجزائري وبنك التنمية المحلية :

### 1- القرض الشعبي الجزائري:

تم تأسيس القرض الشعبي الجزائري بموجب المرسوم رقم 78/67 الصادر في 11 ماي 1967 برأسمال قدره 150 مليون دينار، وهو ثاني بنك تجاري يتم تأسيسه في الجزائر، وقد تأسس على أنقاض القرض الجزائري، وهران، قسنطينة، عنابة، والصندوق المركزي للجزائر للقرض الشعبي ثم اندمجت فيه بعد ذلك ثلاث بنوك أجنبية أخرى هي شركة مارسيليا للقرض والبنك، والبنك المختلط، الجزائر مصر، والقرض الشعبي الجزائري باعتبارها بنكا تجاريا يقوم بالوظائف التالية<sup>3</sup>

- إقراض الحرفيين والفنادق وقطاعات السياحة والصيد والتعاونيات غير الزراعية في ميادين الإنتاج والتوزيع والتجارة وللمنشآت الصغيرة والمتوسطة أيا كان نوعها، وكذا إقراض أصحاب المهن الحرة وكذا إقراض قطاع الري والمياه.

<sup>1</sup> سهام بختي، المرجع السابق، صفحة 320.

<sup>2</sup> راجع، كريمة شايب باشا، الصندوق الوطني للسكن كهيئة ممولة للترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، المجلد 04، العدد 02، 2017، صفحة 110.

<sup>3</sup> الياقوت عرعار، التمويل العقاري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2009/2008، صفحة 97.

## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية

• دور الوسيط للعمليات المالية للإدارات الحكومية إصدار السندات العامة وتقديم قروض لقاء السندات العامة إلى الإدارات المحلية وتمويل مشتريات الدولة والولاية والبلدية والشركات الوطنية.

• البناء والتشييد وذلك بتقديم قروض متوسطة وطويلة الأجل.

والقرض الشعبي يقبل الودائع كأى بنك ودائع ويقوم بمنح كذلك قروض تجهيز، قروض متوسطة لأجل أو توقيع ضمان. وأعلنت وزارة المالية عن خصومة القرض الشعبي الجزائري إذ تنوي الدولة التخلي عن 51% من رأسمال المصرف<sup>1</sup>

### 2- بنك التنمية المحلية:

بنك التنمية المحلية هو بنك عمومي تأسس سنة 1985 إثر عملية إعادة هيكلة القرض الشعبي الجزائري.

يملك بينك التنمية المحلية شبكة مكونة من 155 وكالة منتشرة بإحكام على مستوى التراب الوطني بما في ذلك 147 وكالة مكلفة بتسيير العمليات البنكية التي وضعت تحت مسؤوليتها 06 وكالات مختصة في منح قروض على الرهن، وهو نشاط ينفرد به بنك التنمية المحلية ويميزه عن باقي البنوك.

بنك التنمية المحلية هو أولا بنك المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، الصناعات الصغيرة والمتوسطة والتجارة في أوسع معانيها، ثم بنك المهن الحرة والأفراد والعائلات. يسعى بنك التنمية المحلية إلى المشاركة الفعالة في تطوير الاقتصاد الوطني وعلى وجه الخصوص تعزيز الاستثمار بتشجيع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، الصناعات الصغيرة والمتوسطة في جميع القطاعات، بحيث أن بنك التنمية المحلية على استعداد لتلبية الاحتياجات التمويلية للأفراد، من جهة أخرى لبنك التنمية المحلية دور رئيسي في تمويل المشاريع السكنية وذلك عن طريق دعم ومرافقة أصحاب مشاريع الترقية العقارية، كما

<sup>1</sup> الياقوت عرعار، المرجع السابق، صفحة 97.

## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية

لينك التنمية المحلية رؤية أنه يسعى جاهدا لتقديم جميع منتجاته وخدماته لعملائه مع يتماشى مع التطورات التكنولوجية والمعايير الدولية<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: المؤسسات الضمنية للاستثمارات العقارية السكنية

هناك مجموعة من المؤسسات المالية المختصة بتدعيم ورعاية القروض البنكية السكنية والتي تتمثل في شركة إعادة التمويل الرهنى (أولا) شركة ضمان القروض العقارية (ثانيا) وكذلك صندوق الضمان والكفالة المتبادلة (ثالثا) .

### أولا/ شركة إعادة التمويل الرهنى :

#### 1-تعريف شركة إعادة التمويل الرهنى:

أنشأت شركة إعادة التمويل الرهنى بموجب القانون التأسيسي المحرر من طرف موثق عمومي وهذا بتاريخ 14/10/1997 والتي تم الاعتماد عليها كمؤسسة من طرف مجلس النقد والقروض وهذا تطبيقا لأحكام المقرر رقم 01/98 المتضمن اعتماد مؤسسة مالية. نظرا لكون هذه الشركة مؤسسة اقتصادية عمومية فإنها تشمل مجلس إدارة أو مجلس مراقبة يحتوي على مقعدين لصالح العمال الاجراء حسب قواعد قانون علاقات العمل، كما أنها تخضع لرقابة مجلس مساهمات الدولة لكونها مؤسسة عمومية.

وتخضع شرك إعادة المويل الرهنى لأحكام القانون التجاري، وكذا الأمر 11/03 المتعلق بالنقد والقروض ولقرارات بنك الجزائر. كما أنها تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة مما يعطيها الحق في التصرف والتقاضي من طرف مسيرها المتمثل في شخص مديرها العام. ويتم تمويل هذه الشركة من خلال إصدار السندات المالية على مستوى السوق المالية الوطنية، وأيضا بواسطة إعادة التمويل من طرف بنك الجزائر، وتقوم أيضا بالاقتراض من السوق المالية الدولية المتمثلة خاصة في البنوك العالمية وصندوق النقد الدولي وغيرهم.

<sup>1</sup> محمد خاوي، المسؤولية الاجتماعية في البنوك التجارية في الجزائر دراسة حالة بنك التنمية المحلية -2019- 2021، مجلة التنمية والاقتصاد التطبيقي، المجلد 06، العدد 01، 2022، صفحة 06.

## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية

وتهدف شركة إعادة التمويل المهني إلى ترقية نظام تمويل السكن على المدى المتوسط والطويل، بحيث تشجع المنافسة بين المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية من خلال تمديد آجال الاستحقاقات المتعلقة باسترداد القروض المالية الممنوحة والفوائد المترتبة عليها<sup>1</sup>

### 2. مهام شركة إعادة التمويل الرهني:

تتلخص فيما يلي:

- تدعيم استراتيجية الحكومة الرامية إلى تنمية التدعيم المالي عن طريق منح قروض سكنية وتخفيف العبء المالي على ميزانية الدولة فيما يتعلق بتمويل السكن.
- المساهمة في تطوير السوق المالي وسوق الرهن العقاري في ظل منافسة السوق الحرة بتشجيع منح القروض السكنية من خلال إعطاء فرص أكبر للمؤسسات المالية والمصرفية المعتمدة.
- إصدار سندات وقيم عقارية بغرض إعادة تمويلها في إطار قدرة الشركة على تمويل السكن بصفة مستقلة قصد ضمان موارد مالية في الأسواق المحلية والخارجية.
- العمل على تشجيع الوسطاء الماليين المعتمدين على منح قروض سكنية<sup>2</sup>

### ثانيا/ شركة ضمان القروض العقارية :

#### 1-تعريف شركة ضمان القروض العقارية:

تطبقا لأحكام الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمين وكذلك المرسوم رقم 267/96 المحدد لشروط منح شركات التأمين وإعادة الاعتماد وكيفية منحه ثم إنشاء شركة ضمان

<sup>1</sup> سهام بختي و محمد أحميداتو، المرجع السابق، صفحة 331.

<sup>2</sup> أمينة عبدلي، الإطار القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني في التشريع الجزائري، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، 2020، صفحة 95.

## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية

القرض العقاري والتي تم اعتمادها من طرف وزير المالية وهذا بموجب القرار الصادر في 18/05/1999، المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري<sup>1</sup>

تعتبر شركة ضمان القرض العقاري مؤسسة عمومية اقتصادية، والمساهمون في شركة ضمان القرض العقاري هو مجموعة من البنوك التجارية وشركات التأمين العمومية وهي شركة مساهمة وشركة تأمين والمساهمون في هذه الشركة هم مجموعة من البنوك التجارية وشركات التأمين العمومية. كما تتمتع هذه الشركة بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة مما يسمح لها التمثيل القضائي أمام المحاكم بواسطة مديرها العام، ويتم تمويل هذه الشركة من أقساط التأمين واستثمار الشركة لأموالها في مجالات مربحة خاصة في المجال العقاري إلى رأسمالها التأسيسي المقدم من طرف المساهمين.

وتهدف شركة ضمان القرض العقاري إلى ضمان القروض العقارية المقدمة من طرف البنوك التجارية لفائدة الأفراد والعائلات في إطار شراء أو ترميم أو بناء الأملاك العقارية وخاصة منها الأملاك السكنية وأيضاً ضمان القروض الممنوحة للمقرنين العقاريين في إطار تمويل إنجاز السكنات في مجال الترقية العقارية، في حالة عجز المقرض عن السداد بحيث تكون علاقة الشركة مع البنوك وليس مع الأفراد<sup>2</sup>

### 2- مهام شركة ضمان القروض العقارية:

فيما يخص صلاحيات الشركة فتتمثل خاصة في حماية المؤسسات المقرضة المساهمة في التمويل ضد الأخطار المحتملة منها خطر عدم تسديد القرض العقاري أو إعسار المقرض، وتمتد تغطية الضمان المقدم فيما يخص القروض العقارية مدة لا تتجاوز 20 سنة، ويتم إبرام اتفاقيات ضمان مع البنوك تتضمن عقد رهن رسمي من الدرجة الأولى، بحيث لا تقل المساهمة الشخصية للمقرض عن نسبة 20% من المبلغ

<sup>1</sup> سهام بختي، محمد أميداتو، المرجع السابق 332.

<sup>2</sup> ، محمد خاوي، المرجع السابق صفحة 9.



الإجمالي للقرض، مع عدم تجاوز القرض الذي منح نسبة 80% من القيمة الإجمالية للسكن محل الشراء أو البناء أو الترميم. ويبقى عقد التأمين المبرم بين شركة ضمان القرض العقاري والبنك المانح للقرض خاضعا لمقتضيات قانون التأمين<sup>1</sup>

ثالثا/صندوق الضمان والكفالة المتبادلة :

### 1-تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة:

هو هيئة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي موضوعة تحت وصاية السكن والعمران أنشئ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406-97 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 له طابع تعاوني لا يسعى إلى تحقيق الربح إذ يتمثل دوره في ضمان الدفعات المقدمة في شكل تسبيقات على الطلب من طرف المشتريين المستفيدين من السكنات التساهمية أو بنايات ذات استعمال غير سكني في إطار عقد البيع على التصاميم.

وبما أن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لا يهدف إلى تحقيق الربح فإنه يختلف عن شركات التأمين التي هي مؤسسات تهدف إلى تحقيق الربح<sup>2</sup>

تم تنصيب صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية فعليا في بداية سنة 2000 بحيث تتولى شركات التأمين المصرفية مهمته قبل تنصيبه.

### 2-مهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة:

تتمثل مهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان التسبيقات التي يدفعها المشترون إلى المرقيين العقاريين في إطار إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنجائه، عقد حفظ البيع وعقد البيع على التصاميم.

<sup>1</sup> سهام بختي، محمد أحمدياتو، المرجع السابق، صفحة 332.

<sup>2</sup> عائشة الطيب، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 48، العدد 04، 2011، صفحة 466-467.

## الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية

قيام الصندوق بالإجراءات اللازمة لاسترداد الأموال التي دفعها للمشتريين من المرقي العقاري ونجد ذلك في نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 حيث يحل الصندوق محل المشتريين وبالتالي يمكنه المطالبة بالديون المترتبة على عاتق المرقي ويستوفيهما وفقا للإجراءات القانونية ولكن بعد أن يقوم بتنفيذ الضمان أي بعد تسديد المبالغ للمشتريين وهذا ما نصت عليه المادتين 57 و58 من قانون رقم 04/11 والمادة 07 من المرسوم التنفيذي 406/97.

كما نشير إلى التأمين أمر إلزامي وعلى الموثق احترام ذلك وعدم إبرام عقود البيع على التصميم أو عقود حفظ الحق في حالة عدم وجود هذا التأمين التزاما بنص المادة 54 من القانون 04/11، وبالتالي لا يمكن للموثق تحرير عقد بيع بناء على التصاميم بدون وجودهما، في المقابل على المشتري أن يعلم أن غياب شهادة الضمان يعني المخاطرة الحقيقية فقد يخسر أمواله ولا يحصل على ملكية السكن.

يمكن صندوق الضمان أن يكلف أيضا بأنشطة إضافية عن طريق التنظيم في إطار المهام المنصوص عليها في هذا القانون طبقا لنص المادة 156<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> سعية فني، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 01، العدد 01، 2013، صفحة 117.

### خلاصة الفصل الثاني:

إن إنجاز المشاريع السكنية يتطلب جملة من العناصر الضرورية تتعلق احدهما بالمجالات التي تتيح من خلالها إنجاز هذه المشاريع، والتي تشمل على سكنات كل من المدعمة والترقوية والأخرى تتعلق بإدارة هذه الأراضي والمتمثلة في كل من المرقى العقاري بنوعيه العام والخاص، أما بالنسبة للمؤسسات المخول لها تمويل هذه المشاريع فتتمثل في المؤسسات المانحة لتمويل هذه المشاريع وأخرى مؤسسات ضمنية للاستثمارات العقارية السكنية.

الخاتمة

## الخاتمة:

إن الأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية تعد أهم الأولويات التي سعى المشرع الى احاطتها بمجموعة من النصوص القانونية التي تضمن اجراءات سير انجازها و كذا تمويلها اضافة الى الهيئات التي تدير مثل هذه المشاريع ، و بالتالي فإن النتائج المتوصل اليها كانت كالاتي :

-السياسة السكنية مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة و الموضوعة من طرف الدولة ، إذ يهدف من خلالها الى وضع الوسائل و الآليات في السوق السكنية و ضمان التوازن بين العرض و الطلب ، كما تختص السياسة السكنية بجملة من الخصائص نظرا لاكتسابها طابع هام و استراتيجي لنمو و تطوير بلد ما ، إضافة في كونها تعمل على الحد من سوء توزيع السكن و محاربة الفوارق الاجتماعية .

-إن الأراضي القابلة لحق البناء و التعمير تحكمها مخططات مسطرة وفقا للأطر القانونية لاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الذي يقسم كل منطقة الى قطاعات معمرة ، مبرمجة للتعمير ، مستقبلية أو قطاعات غير قابلة للتعمير البتة.

-إن الأراضي المخصصة لاستقبال المشاريع السكنية ، اما قد تكون تابعة لأملاك الدولة الخاصة التي يتم الغاء تصنيفها طبقا لما نص عليه القانون، لتندرج ضمن ما يطلق عليه بالمدن الجديدة أو أراضي مملوكة ملكية خاصة يتم نزعها بهدف تحقيق المنفعة العامة مستعينا بإجراءات نزعها مرتبة بذلك اثار يعود بعضها الى شخص نازع المالك أو المنزوع ملكيته .

-تتمحور مجالات استثمارات الأراضي الموجهة للمشاريع الاستثمارية في سكنات مدعمة ،تتضمن سكن عمومي إيجاري و السكنات الريفية ، أو سكنات ترقيوية عمومية أو مدعمة على أن يتم تسييرها من قبل المرقي العقاري سواء كان عاما أو خاصا.

-يتم تمويل الأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية من قبل هيئات مانحة متمثلة في الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و بنك السكن، أو القرض الشعبي الجزائري و بنك التنمية المحلية.

-تعدد الآليات القانونية اتاح لنا الفرص من أجل تلبية حاجات السكن .

و من خلال ما سبق بيانه أود أن أختتم هذه الدراسة بمجموعة من الإقتراحات يمكن بلورتها فيما يلي :

أولا من ناحية الإجراءات :

نقترح اعادة النظر في الأليات القانونية للرقابة الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية، ذلك لما لاقته من اشكالات في الواقع العملي.

ثانيا من ناحية الأشخاص المخول لهم إنجاز المشاريع الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية :

نقترح إقامة التوازن بين التمويل المقدم لكل من المرقى العقاري العام و المرقى العقاري الخاص لما لهما من دور فعال على المستوى الاستثماري في هذا المجال.  
ثالثا من الناحية القانونية :

نقترح المحافظة على الأمن القانوني للقواعد القانونية المنظمة للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية قصد تفادي الوقوع في الإشكالات التي تمليها هذه المشاريع.  
رابعا من ناحية التمويل :

تقديم الدعم اللازم الى المؤسسات التي تمول المشاريع الموجهة للسكن بغية توفيرها المتطلبات السكنية اللازمة.

خامسا من الناحية العملية لإنجاز المشاريع السكنية :

التسريع من وتيرة إنجاز المشاريع السكنية التي عرفت ركودا واضحا خلال الآونة الأخيرة من خلال إنشاء شباك واحد موحد بين المؤسسات العمومية المسيرة و الممولة لتلك المشاريع.

## قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

### 1/القوانين :

- 1) القانون رقم 86-07 المؤرخ في 09/12/1986 المتضمن للترقية العقارية، ملحق جريدة رسمية، عدد 510.
- 2) القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية، العدد 55 لسنة 1995.
- 3) القانون 90-30، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل و المتمم بموجب القانون 08-14 المؤرخ في 13 جويلية 2008، الجريدة الرسمية، عدد 44، لسنة 2008 .
- 4) القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر، العدد 44، المؤرخة في 03 أوت 2008.
- 5) القانون 11-04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، المحرر للقواعد التي تنضم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادر ب 06 مارس 2011.

### 2/الأوامر :

- الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم بموجب القانون 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2006، الجريدة الرسمية، العدد 78، سنة 1975 .

### 3/المراسيم :

- 1) المرسوم التنفيذي رقم 91-148 مؤرخ في 12/05/1991 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 25، مؤرخة في 29/05/1991.
- 2) المرسوم التنفيذي رقم 91/147 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفية تنظيمها وعملها المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93/08 المؤرخ في 02/01/1993، الجريدة الرسمية، العدد 02 الصادر بتاريخ 27/04/1993.
- 3) المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 الذي يحدد كفايات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- 4) المرسوم التنفيذي رقم 04-340 المؤرخ في 02 نوفمبر 2004 المعدل للمرسوم 01-105 المحدد لشروط وكفايات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، جريدة رسمية، العدد 69، الصادر بتاريخ 3 نوفمبر 2004.
- 5) المرسوم التنفيذي رقم 06-325 المؤرخ في 18 سبتمبر 2006 المحدد لقواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها، الجريدة الرسمية، العدد 58، المؤرخة في 20 سبتمبر 2006.
- 6) المرسوم التنفيذي رقم 08-142 مؤرخ في 11/05/2008 المحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية لسنة 2008، عدد 24، الصادر بتاريخ 2008.
- 7) المرسوم التنفيذي رقم 10-235 مؤرخ في 05 أكتوبر 2010 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفية منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية، العدد 58، مؤرخ في 07 أكتوبر 2010 المعدل والمتمم.



8) المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012، المتعلق بكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 96/13 المؤرخ في 26 فيفري 2013 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

9) المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 25 ديسمبر 2012 المعدل للمرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط كيفيات وشراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بإيجار، جريدة رسمية، العدد 71، الصادرة بتاريخ 26 ديسمبر 2012.

10) المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15 جويلية 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي، الجريدة الرسمية رقم 44، المؤرخة في 27 جويلية 2014.

## ثانيا: قائمة المراجع

### 1/الكتب

- 1) سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هوما للنشر والطباعة والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 2) ليلي زريقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هوما، الجزائر، 2003.
- 3) محمد يوسف موسى، مدخل لدراسة نظام المعاملات فيه، الطبعة 3، دار الكتاب العربي، مصر، 1958.

## 2/ الأطروحات و المذكرات

### 2-1/ أطروحات الدكتوراه

- 1) آسيا أوزاغ، استغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة1، باتنة، الجزائر، 2021/2020.
- 2) خولة عواد، عقد البيع بالإيجار للسكنات في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، 2021/2020.
- 3) دليلة زرقة، سياسة السكن والإسكان بين الخطاب والواقع -دراسة ميدانية بمدينة وهران-، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في علم الاجتماع، جامعة وهران 2، الجزائر، كلية العلوم الاجتماعية، قسم علم الاجتماع، 2016.
- 4) دنيا زاد لحرش، الآليات القانونية لتسيير العقاري الحضري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، علوم، تخصص قانون عقاري، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2021.
- 5) عمار دروازي، آليات توفير وتوزيع السكن الاجتماعي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة 1، باتنة، الجزائر، 2018/2017.
- 6) فيصل الوافي، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، العلوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة 1، باتنة، الجزائر، 2016/2015.
- 7) محمد لعشاش، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تيزي وزو، الجزائر، 2016.
- 8) يزيد عربي باي، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2015/2014.

## 2-2/مذكرات الماجستير

- 1) إيمان بوسته، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد لخضر بسكرة، الجزائر، 2009/2008.
- 2) راضية بن زكري، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير علوم قانونية، باتنة، الجزائر، 2010.
- 3) سميحة حنان خوادجية، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2008/2007.
- 4) صلاح الدين عمراوي، السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الديموغرافيا، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية العلوم الاجتماعية والاسلامية، قسم علم الاجتماع والديموغرافيا، باتنة، الجزائر، 2009.
- 5) صورية زردوم بن عمار، النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، باتنة، الجزائر، 2010/2009.
- 6) عقيلة وناس، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري، باتنة، الجزائر، 2006.
- 7) الياقوت عرعار، التمويل العقاري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2009/2008.

## 3/المجلات القانونية:

- 1) ابراهيم بن داود وأحمد طعيبة، إدارة الأملاك الوقفية بالجزائر وسبل استثمارها، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، العدد 4، جوان، 2016.
- 2) أحمد درديش، السياسة السكنية، مجلة آفاق لعلم الاجتماع، العدد 1، 2013/07/01.

- (3) آسيا أوزاغ وعلاوة هوام، صور حماية الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 1، 2020.
- (4) آسيا دوة، تملك السكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 13، 2018.
- (5) آسيا هتشان، استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية التابعة لها وإدماجها في القطاع العمراني، مجلة دائرية البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 1، جانفي 2017.
- (6) إلهام بخوش، المرقى العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، المجلد 10، العدد 2، 2017.
- (7) أمينة عبدلي، الإطار القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني في التشريع الجزائري، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 4، العدد 2، 2020.
- (8) بدر الدين بورنون، واقع الإنتاج السكني في المدينة الجديدة ماسينيسا الخروب، قسنطينة، مجلة علوم وتكنولوجيا، العدد 44، ديسمبر 2016.
- (9) ججيفة سعيداني لوناسي، النظام القانوني للمرقى العقاري في التشريع الجزائري، المجلة النقدية، المجلد 6، العدد 2، 2011.
- (10) جمال بعليل، سياسة توزيع الصيغ السكنية هل يحل أزمة الإسكان في الجزائر؟، مجلة الاقتصاد الصناعي، العدد 7، 2014.
- (11) جميلة فسيح، حماية الأراضي الفلاحية في قانون التهيئة والتعمير، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد 8، العدد 1، ماي 2022.
- (12) حدة مبروك، الإطار القانوني لصيغة السكن الترقوي العمومي على ضوء أحكام المرسوم التنفيذي 14-2003، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 15، العدد 2، 2022.
- (13) حسيبة زغلامي، الإطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، العدد 15، جامعة العربي التبسي، 2018.

- 14) ربيحة إغاث، الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، العدد 5، 2013/05/06.
- 15) ربيعة أنجشايري، استثمار العقار الوقفي بين الضوابط الشرعية والضرورة الاقتصادية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 1، جانفي 2017.
- 16) زكرياء زيتوني، النظام السكني الترقوي المدعم، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 7، 2015.
- 17) سعدية قني، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 1، العدد 1، 2013.
- 18) سعيدة العايبي، الاستثمار العقاري في الأملاك الوقفية بالجزائر، "دراسة تطبيقية حول الوقف في ولاية وادي سوف"، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، العدد 3، ديسمبر 2022.
- 19) سفيان ذبيح، النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، العدد 1، 2020.
- 20) سناء شيخ، الطبيعة القانونية للوقف في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري للبيئة، العدد 1، 2014/01/03.
- 21) سهام بخيتي ومحمد أحمدياتو، دور المؤسسات العمومية في مساعدة المواطنين على السكن، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 2، 2022.
- 22) سهام، بخيتي، تفعيل دور السكن العمومي الإيجاري في حل أزمة السكن في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 59، العدد 3، 2022.
- 23) عايدة مصطفىاوي ومنصور مجاجي، شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، مجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد 2، 2019.
- 24) عائشة الطيب، السكن الترقوي العمومي، مجلة القانون العقاري، المجلد 4، العدد 2، 2017.

- 25) عائشة الطيب، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 48، العدد 4، 2011.
- 26) عبد الرحمان نعيبي، قيود الملكية العقارية في التشريع الجزائري وموقف الشريعة منها، دراسة مقارنة، العدد 1، 08/06/2017.
- 27) عبد القادر منهوج، الحق في السكن للفئات ذات الدخل المحدود في إطار السكن العمومي الإيجاري، المجلة نظرة على القانون الاجتماعي، المجلد 1، عدد: خاص، 2021.
- 28) عبد الكريم مومن، برامج السياسة السكنية ودورها في معالجة أزمة السكن بالجزائر، دفاقر اقتصادية، العدد 1، 2013.
- 29) فايزة جروني ونجاة بوساحة المركز القانوني في التشريع الجزائري، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 5، العدد 1، 2021.
- 30) كريمة شايب باشا، الصندوق الوطني للسكن كهيئة ممولة للترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، المجلد 4، العدد 2، 2017.
- 31) لامية خلوفي، شروط اكتساب صفة المرقى العقاري، مجلة الحكومة والقانون الاقتصادي، المجلد 2، العدد 1، 2020.
- 32) لمين لعريط، قراءة في شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري وفقا للتشريع الجزائري، مجلة دراسات وأبحاث، المجلد 11، العدد 2، 2019.
- 33) محفوظ بن صغير، نظام الوقف في الفقه الإسلامي والتشريع الجزائري "المفهوم والخصائص"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 3، 05/09/2019.
- 34) محمد القطبي، تسيير السكن العمومي في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 6، 2018.
- 35) محمد المهدي بكرابي، الآليات القانونية لحماية الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر من خلال القانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 2، 2020.

- 36) محمد أمين، نجيبة بوراس، آليات التمويل العقاري ودور المؤسسات المالية في دعم نشاط الترقية العقارية، الحوار المتوسطي، المجلد 10، العدد 3، 2020.
- 37) محمد خاوي، المسؤولية الاجتماعية في البنوك التجارية في الجزائر دراسة حالة بنك التنمية المحلية -2019-2020، مجلة التنمية والاقتصاد التطبيقي، المجلد 6، العدد 1، 2022.
- 38) محمد زكرياء شيخ، قراءة في التعديلات القانونية الواردة على شروط الاستفادة من السكن في إطار البيع بالإيجار، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 2، 2020.
- 39) محمد سالم، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بين التشريع الجزائري والواقع العملي، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 1، 2020.
- 40) محمد يعقوبي وخليدة عابدي، الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية لمشكل السكن، مجلة الدراسات الاقتصادية والمالية، العدد 1، 2008.
- 41) محمد يوسف وخيرة العيدي، السكن الريفي كضمانة للعقار الفلاحي في الجزائر، مجلة الحقيقة للعلوم الاجتماعية والانسانية، المجلد 19، العدد 1، 2020.
- 42) محمد يوسف، عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد 3، العدد 4، 2019.
- 43) مختاري طفيانية، نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة التشريعات للتعمير والبناء، العدد 4، ديسمبر 2017.
- 44) مريم لواشني، إدماج الأراضي الفلاحية الواقعة قرب المحيط العمراني، مجلة الدراسات القانونية، العدد 2، جوان 2021.
- 45) مصطفى عوفي وأسماء رواجي، المدن الجديدة حلم الأمس وأزمة المستقبل، مجلة الباحث في العلوم الانسانية والاجتماعية، العدد 11، 2019.
- 46) نادية بخرص، الإطار القانوني لتمويل السكن الريفي، مجلة القانون العقاري، المجلد 4، العدد 1، 2017.

- 47) نبيل دريسي، السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ المعتمدة، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 12، 2017/06/01.
- 48) نجيبة بوشكريط وفاتح خلاف، الاستثمار في مجال الترقية العقارية وأثره في تنمية مناطق الظل بالجزائر، السكن الريفي نموذجا، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 1، 2020.
- 49) نوارة حمليل، دراسة تحليلية المسؤولية المهنية للمرقي العقاري على ضوء المرسوم التنفيذي 19-243، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 59، العدد 1، 2023.
- 50) وهيبة بن ناصر، أدوات تحديد قابلية الأرض للبناء والتعمير في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 4، العدد 2، 2015/06/01.

4/المواقع الالكترونية :

<https://dspace.univ->

[ouargla.dz/jspui/handle/123456789/2510](https://dspace.univ-ouargla.dz/jspui/handle/123456789/2510)



4\_\_\_\_\_ الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية

5\_\_\_\_\_ المبحث الأول: مفهوم الأراضي ذات الوجهة العمرانية

5\_\_\_\_\_ المطلب الأول: مفهوم السياسة السكنية

5\_\_\_\_\_ الفرع الأول: تعريف السياسة السكنية

5\_\_\_\_\_ أولاً: المقصود بالسياسة السكنية

5\_\_\_\_\_ ثانياً: خصائص السياسة السكنية

6\_\_\_\_\_ الفرع الثاني: أدوات وأهداف السياسة السكنية

6\_\_\_\_\_ أولاً: أدوات السياسة السكنية

6\_\_\_\_\_ 1. القوانين والمراسيم المتعلقة بالسكن:

7\_\_\_\_\_ 2. خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي:

7\_\_\_\_\_ 3. الضرائب والإعانات المفروضة والمقدمة من طرف الدولة:

7\_\_\_\_\_ أ. الضرائب:

8\_\_\_\_\_ ب. الإعانات:

8\_\_\_\_\_ إعانة مالية مباشرة:

8\_\_\_\_\_ إعانة مالية غير مباشرة:

9\_\_\_\_\_ ثانياً: أهداف السياسة السكنية

9\_\_\_\_\_ 1. الأهداف الأساسية للسياسة السكنية:

9\_\_\_\_\_ 2. الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية:

10\_\_\_\_\_ 3. الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية:

11\_\_\_\_\_ المطلب الثاني: الأراضي القابلة لحق البناء والتعمير

11\_\_\_\_\_ الفرع الأول: مفهوم البناء والتعمير

11\_\_\_\_\_ أولاً: تعريف البناء

11\_\_\_\_\_ 1. التعريف اللغوي:

11\_\_\_\_\_ 2. التعريف الاصطلاحي:

11. أ. التعريف القانوني: \_\_\_\_\_

12. 2. التعريف الفقهي: \_\_\_\_\_

13. ثانيا: تعريف التعمير \_\_\_\_\_

13. الفرع الثاني: أقسام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير \_\_\_\_\_

13. أولا: القطاع المعمر \_\_\_\_\_

14. ثانيا: القطاع المبرمج للتعمير \_\_\_\_\_

14. ثالثا: قطاع التعمير المستقبلي \_\_\_\_\_

14. رابعا: القطاع غير قابل للتعمير \_\_\_\_\_

15. المبحث الثاني: أنواع الأراضي المخصصة لاستقبال المشاريع السكنية \_\_\_\_\_

15. المطلب الأول: الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة \_\_\_\_\_

15. الفرع الأول: تعريف الأراضي الفلاحية \_\_\_\_\_

16. أولا: التعريف الفقهي \_\_\_\_\_

ثانيا: التعريف القانوني. **Erreur ! Signet non défini.** \_\_\_\_\_

18. ثالثا: خصائص الأراضي الفلاحية \_\_\_\_\_

18. 1. أراضي منتجة: \_\_\_\_\_

18. 2. إنتاجها يكون سنويا أو خلال عدة سنوات: \_\_\_\_\_

19. 3. للأراضي الفلاحية دور اقتصادي: \_\_\_\_\_

19. الفرع الثاني: إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية \_\_\_\_\_

20. أولا: تحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة \_\_\_\_\_

ثانيا: تحويل الأراضي الفلاحية ذات الخصوبة المتوسطة والضعيفة **Erreur ! Signet** \_\_\_\_\_

**non défini.**

21. الفرع الثالث: المدن الجديدة \_\_\_\_\_

21. أولا: مفهوم المدن الجديدة \_\_\_\_\_

22. ثانيا: أهداف المدن الجديدة وخصائصها \_\_\_\_\_

23. المطلب الثاني: الأراضي التابعة للخواص \_\_\_\_\_

- 24 \_\_\_\_\_ الفرع الأول: مفهوم الملكية العقارية الخاصة
- 24 \_\_\_\_\_ أولاً: تعريف الملكية العقارية الخاصة
- 24 \_\_\_\_\_ 1. الملكية لغة:
- 24 \_\_\_\_\_ 2. الملكية فقها:
- 25 \_\_\_\_\_ 3. الملكية قانونا:
- 26 \_\_\_\_\_ ثانيا: تعريف العقار
- 27 \_\_\_\_\_ ثانيا: خصائص الملكية العقارية الخاصة
- 27 \_\_\_\_\_ 1. الملكية العقارية الخاصة حق جامع:
- 27 \_\_\_\_\_ 2. الملكية العقارية الخاصة حق مانع:
- 28 \_\_\_\_\_ 3. الملكية العقارية الخاصة حق دائم:
- 28 \_\_\_\_\_ الفرع الثاني: مفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة
- 28 \_\_\_\_\_ أولاً: تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة
- 29 \_\_\_\_\_ ثانيا: خصائص نزع الملكية للمنفعة العامة
- 29 \_\_\_\_\_ 1. طريقة استثنائية:
- 29 \_\_\_\_\_ 2. طريقة جبرية:
- 30 \_\_\_\_\_ 3. يراد من نزع الملكية تحقيق المنفعة العامة:
- 30 \_\_\_\_\_ 4. مبلغ التعويض عادل ومنصف:
- 31 \_\_\_\_\_ ثالثا: إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة
- 31 \_\_\_\_\_ 1. التصريح بالمنفعة العمومية:
- 32 \_\_\_\_\_ 2. تحديد كامل للأماكن والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها وهوية مالكيها:
- 32 \_\_\_\_\_ 3. تقرير عن تقييم الأماكن والحقوق المطلوب نزعها:
- 33 \_\_\_\_\_ 4. التصريح بقبالية التنازل عن الأماكن:
- 33 \_\_\_\_\_ رابع: آثار نزع الملكية للمنفعة العامة
- 33 \_\_\_\_\_ 1. آثار قرار نزع الملكية على نازع الملكية:
- 34 \_\_\_\_\_ 2. آثار قرار نزع الملكية على المنزوعة ملكيته:

- 35 \_\_\_\_\_ المطلب الثالث: الأراضي الوقفية
- 35 \_\_\_\_\_ الفرع الأول: مفهوم الوقف
- 35 \_\_\_\_\_ أولاً: تعرف الوقف
- 35 \_\_\_\_\_ 1. الوقف لغة:
- 35 \_\_\_\_\_ أ. الوقف عند فقهاء الشريعة الإسلامية:
- 36 \_\_\_\_\_ ب. تعريف الوقف في القانون الجزائري:
- 37 \_\_\_\_\_ ثانياً: خصائص الوقف
- 37 \_\_\_\_\_ 1. الوقف حق عيني:
- 37 \_\_\_\_\_ 2. الوقف عقد تبرعي:
- 37 \_\_\_\_\_ 3. الوقف شخصية معنوية:
- 38 \_\_\_\_\_ 4. الوقف يتمتع بحماية قانونية متميزة:
- 38 \_\_\_\_\_ الفرع الثاني: استثمار الأوقاف الميينة أو القابلة للبناء
- 38 \_\_\_\_\_ أولاً: عقد المرصد:
- 39 \_\_\_\_\_ ثانياً: عقد المقاوله:
- 40 \_\_\_\_\_ ثالثاً: عقد المقايضة
- 44 \_\_\_\_\_ الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع السكنية
- 45 \_\_\_\_\_ المبحث الأول: مجالات استثمارات الأراضي العقارية السكنية
- 45 \_\_\_\_\_ المطلب الأول: السكنات المدعمة
- 45 \_\_\_\_\_ الفرع الأول: السكن العمومي الإيجاري
- 46 \_\_\_\_\_ أولاً: تعريف السكن العمومي الإيجاري
- 47 \_\_\_\_\_ ثانياً: الجهة القائمة على إنجاز وتسيير السكن الإيجاري العمومي
- 48 \_\_\_\_\_ ثالثاً: شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري
- 48 \_\_\_\_\_ 1. فيما يخص شروط قابلية الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري:

- أ. شرط الإقامة: \_\_\_\_\_ 48
- ب. شرط السن والدخل: \_\_\_\_\_ 48
2. فيما يخص موانع الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري: \_\_\_\_\_ 49
3. كيفية تنظيم السكن العمومي الإيجاري: \_\_\_\_\_ 50
- الفرع الثاني: السكن الريفي \_\_\_\_\_ 50
- أولاً: مفهوم السكن الريفي \_\_\_\_\_ 50
1. تعريف السكن الريفي: \_\_\_\_\_ 50
2. أنواع السكن الريفي: \_\_\_\_\_ 51
- أ. السكن الريفي الفردي أو الذاتي: \_\_\_\_\_ 51
- ب. السكن الريفي الجماعي أو المجمع: \_\_\_\_\_ 52
3. خصائص السكن الريفي: \_\_\_\_\_ 52
- ثانياً: شروط الاستفادة من سكن ريفي \_\_\_\_\_ 53
- ثالثاً: إجراءات الاستفادة من سكن ريفي \_\_\_\_\_ 53
1. ملف المساعدة: \_\_\_\_\_ 53
- 2- دراسة الملف والمصادقة عليه: \_\_\_\_\_ 54
- المطلب الثاني: السكنات الترقية \_\_\_\_\_ 55
- الفرع الأول: السكن الترقوي العمومي والسكن الترقوي المدعم \_\_\_\_\_ 55
- أولاً: السكن الترقوي العمومي \_\_\_\_\_ 56
1. تعريف السكن الترقوي العمومي: \_\_\_\_\_ 56
2. الجهة القائمة على إنجاز السكن الترقوي العمومي: \_\_\_\_\_ 56
3. شروط الحصول على السكن الترقوي العمومي: \_\_\_\_\_ 57
- ثانياً: السكن الترقوي المدعم \_\_\_\_\_ 58
1. تعريف السكن الترقوي المدعم \_\_\_\_\_ 58
2. خصائص السكن الترقوي المدعم: \_\_\_\_\_ 59
3. الجهة القائمة على إنجاز السكن الترقوي المدعم: \_\_\_\_\_ 59

4. شروط الاستفادة من السكن الترقوي المدعم: \_\_\_\_\_ 60

الفرع الثاني: سكن البيع بالإيجار \_\_\_\_\_ 60

أولا: تعريف سكن البيع بالإيجار \_\_\_\_\_ 61

ثانيا: الجهة القائمة على إنجاز السكنات في إطار عقد البيع بالإيجار \_\_\_\_\_ **Erreur !**

### **Signet non défini.**

ثالثا: شروط الاستفادة من سكن البيع بالإيجار \_\_\_\_\_ 62

المبحث الثاني: الهيئات المكلفة بإدارة وتمويل الاستثمارات العقارية السكنية \_\_\_\_\_ 63

المطلب الأول: المؤسسات المكلفة بإدارة الاستثمارات العقارية \_\_\_\_\_ 64

الفرع الأول: المرقي العقاري \_\_\_\_\_ 64

أولا: تعريف المرقي العقاري \_\_\_\_\_ 65

ثانيا: شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري \_\_\_\_\_ 66

1. الأهلية التجارية: \_\_\_\_\_ 66

2. الجنسية الجزائرية: \_\_\_\_\_ 67

3. التمتع بالكفاءة المهنية: \_\_\_\_\_ 67

4. القدرة المالية الكافية: \_\_\_\_\_ 68

5. الحصول على الاعتماد: \_\_\_\_\_ 68

6. التسجيل في السجل التجاري: \_\_\_\_\_ 69

7. عدم التعرض لعقوبة تتعارض مع هذه المهنة \_\_\_\_\_ 69

8. إلزامية التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين: \_\_\_\_\_ 70

ثالثا: مهام المرقي العقاري \_\_\_\_\_ 71

رابعا: الطبيعة القانونية للمرقي العقاري \_\_\_\_\_ 71

1. الطابع المدني للترقية العقارية: \_\_\_\_\_ 72

2. الطابع التجاري للترقية العقارية: \_\_\_\_\_ 73

خامسا: التزامات المرقي العقاري \_\_\_\_\_ 74

الفرع الثاني: أنواع المرقي العقاري \_\_\_\_\_ 75

- 75 \_\_\_\_\_ أولاً: المرقى العقارى العام
- 76 \_\_\_\_\_ 1. ديوان الترقية والتسيير العقارى:
- 76 \_\_\_\_\_ 2. المؤسسة الوطنية للترقية العقارية:
- 76 \_\_\_\_\_ أ. تعريف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية
- 76 \_\_\_\_\_ ب. مهام المؤسسة الوطنية للترقية العقارية:
- 77 \_\_\_\_\_ 3. الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره:
- 77 \_\_\_\_\_ 4. مؤسسة ترقية السكن العائلى
- 78 \_\_\_\_\_ 5. الوكالة العقارية:
- 78 \_\_\_\_\_ ثانياً: المرقى العقارى الخاص
- 79 \_\_\_\_\_ المطلب الثانى: المؤسسات المكلفة بتمويل الاستثمارات العقارية
- 79 \_\_\_\_\_ الفرع الأول: المؤسسات المانحة لتمويل الاستثمارات العقارية السكنية
- 80 \_\_\_\_\_ أولاً: الصندوق الوطنى للتوفير والاحتياط والصندوق الوطنى للسكن
- 80 \_\_\_\_\_ 1. الصندوق الوطنى للتوفير والاحتياط
- 80 \_\_\_\_\_ أ. تعريف الصندوق الوطنى للتوفير والاحتياط:
- 80 \_\_\_\_\_ ب. مهام الصندوق الوطنى للتوفير والاحتياط:
- 81 \_\_\_\_\_ أ. تعريف بنك السكن:
- 82 \_\_\_\_\_ ثانياً: القرض الشعبى الجزائرى وبنك التنمية المحلية
- 82 \_\_\_\_\_ 1. القرض الشعبى الجزائرى:
- 83 \_\_\_\_\_ 2. بنك التنمية المحلية:
- 84 \_\_\_\_\_ الفرع الثانى: المؤسسات الضمنية للاستثمارات العقارية السكنية
- 84 \_\_\_\_\_ أولاً: شركة إعادة التمويل الرهنى
- 84 \_\_\_\_\_ 1. تعريف شركة إعادة التمويل الرهنى:
- 85 \_\_\_\_\_ 2. مهام شركة إعادة التمويل الرهنى:
- 85 \_\_\_\_\_ ثانياً: شركة ضمان القروض العقارية
- 85 \_\_\_\_\_ 1. تعريف شركة ضمان القروض العقارية:

- 86 \_\_\_\_\_ 2. مهام شركة ضمان القروض العقارية:
- 87 \_\_\_\_\_ ثالثاً: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة
- 87 \_\_\_\_\_ 1. تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة:
- 87 \_\_\_\_\_ 2. مهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة:
- 94 \_\_\_\_\_ قائمة المصادر والمراجع



## الملخص:

حتى يتم انجاز مشاريع سكنية تتماشى و مقتضيات السياسة السكنية المسطرة من قبل الحكومة الجزائرية يتطلب تحديد نوع الأراضي التي يسمح فيها إقامة مثل هذه السكنات فيها اذا كانت ذات ملكية خاصة أو تابعة للأملاك الخاصة الدولة، إضافة الى بيان مجالات الاستثمار فيها و التي تتضمن سكنات مدعمة و أخرى ترقية ليسند مهام إنجازها الى المرقي العقاري سواء كان عاما أو خاصا، كما يعهد بتمويلها كل من الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، بنك السكن و كذا بنك التنمية المحلية و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط.

## الكلمات المفتاحية:

انجاز المشاريع، المشاريع السكنية، السياسة السكنية، الأراضي الفلاحية.

## abstract:

in order for housing projects to be completed in line with the requirements of the housing policy governed by the Algerian government, it is necessary to determinate the type of land in which such housing is allowed to be established if it is privately owned or belonging to the private property of the state, in addition to indicting the areas of investment in it, which include subsidized housing and another promotional one to entrust the tasks of aligning it with the real estate promoter, whether it is public or private . it is also entrusted to be funded by the national fund for

saving and reserve, the housing bank, as well as the local development bank, the national fund for saving and reserve

**key words**

projects completion, residential projects, housing policy, agricultural lands.