

وظيفة الترقية العقارية في تفعيل الحق الدستوري في السكن

The function of real estate promotion is to activate the constitutional right to housing¹ عبد الحليم صاولي* ، ² محمد بوكماش¹ جامعة خنشلة (الجزائر)، Saouli.abdelhalim@univ-khenchela.dz

مخبر البحوث القانونية والسياسية والشرعية

² جامعة باتنة 1 (الجزائر)، mohammed.boukemmache@univ-batna.dz

مخبر البحوث القانونية والسياسية والشرعية

تاريخ النشر: 2024/12/15

تاريخ القبول: 2024/12/08

تاريخ الاستلام: 2024/07/29

ملخص:

يعتبر الحق في السكن من أهم المبادئ التي تكفل كرامة الإنسان، وتضمن له الاستقرار، وهو السبب المباشر الذي جعل المشرعين على مستوى مختلف الدول يتدخلون بغية إضفاء صبغة دستورية عليه، للرفع من شأنه وليصبح ملزما لكافة السلطات، وهو ما ساهم في نقله من الإطار النظري إلى الفعلي من خلال مجموعة من الأطر المؤسسية والصيغ السكنية. ولذلك جاء هذا المقال ينشد بيان أهم المفاهيم المتعلقة بثنائية المقال المتمثلة في الترقية العقارية والحق في السكن، وبيان مختلف الصيغ السكنية التي جاءت لتطبيق هذا الحق في الجزائر، والذي توصلنا من خلاله إلى أهمية الحق في السكان باعتباره من الحقوق القاعدية للمواطن، كما بينا أهمية المرقى العقاري في ترقية هذا الحق من خلال تجسيد الصيغ السكنية المختلفة. كلمات مفتاحية: الحق في السكن؛ الترقية العقارية؛ المرقى العقاري؛ الصيغ السكنية.

Abstract:

The right to housing is considered one of the most important principles that guarantee human dignity and stability. Therefore, states have tried to activate this right through a group of stakeholders. Therefore, this article came to explain the concepts related to the right to housing, as well as the functionality of real estate promotion in achieving this by identifying the intervening factors and in applying this right, as well as the various housing formulas adopted in this context.

Keywords: right to housing; real estate promotion; real estate developer; residential formulas.

*المؤلف المراسل

مقدمة

يشكل حق السكن أحد القرائن الدالة على فعالية البعد التنموي للدول؛ إذ يعبر عن مركزية الحاجات الاجتماعية ضمن إستراتيجية الدولة والتزاماتها تجاه المجتمع الذي يسودها، وهو ما لا يمكن تحديده إلا من خلال إتحاد الفواعل المتدخلة في تحقيق السياسة السكنية الملبية لمتطلبات السكان، وهو الذي تساهم فيه كل من الدولة باعتبارها صاحب المبادرة الأصلي قبل أن ينتقل للمركبي العقاري في ظل التحول الاقتصادي الذي عرفته الجزائر، والذي يرمي لتشجيع مبادرات القطاع الخاص، وباستقراء السياق التاريخي للدساتير المتعاقبة نجد أن المادة 16 من دستور 1963 قد نص على حياة لائقة وبطبيعة الحال فإن السكن أحد مقوماتها، كما رمت المادة 20 من دستور 1976 تحقيق تطور للمدن والأرياف بشكل منسجم، وحتما لا يتحقق ذلك إلا من خلال زيادة السكنات، كما تحملت في المادة 33 المسؤولة عن ظروف حياة كل مواطن¹، ثم تم إغفال هذه الإشارات الضمنية إلى غاية التعديل الدستوري لسنة 2016 أين نصت المادة 67 على تشجيع الدولة على إنجاز المساكن، وتسهيل حصول الفئات المحرومة على سكن²، وهو نفس التوجه المكرس في المادة 63 الناصة على سهر الدولة على تمكين المواطنين من السكن لا سيما الفئات المحرومة³.

ولا بد من القول أن هذا الموضوع يكتسي أهمية قصوى نابعة من تأكيد المشرع من وجود أزمة السكن التي يعيشها المواطن في ظل أجور مرجعية لا تستطيع تلبية متطلباته المعيشية، كما أن السكن يشكل أحد الالتزامات التي تبنها رئيس الجمهورية، وتوعد بتحقيقها، وهو ما يستوجب تقييم الصيغ القديمة التي جاءت لتفعيل حق السكن للإبقاء على ما كان منها جيدا، والاستغناء عن ما كان رديئا، كما تنبع الأهمية العلمية من إمكانية تعديل قانون الترقية العقارية، وهو ما يستوجب التطرق لدور المرمقي ومحاولة بناء تصور لتعزيز دوره باعتباره أحد الفاعلين في تفعيل حق السكن.

وتأسيسا على ذلك كان لابد من بسط البحث هذا الموضوع باعتباره من المؤشرات التي يسمح من خلالها قياس فعالية النصوص، ومدى إنزالها على الواقع وليس بقائها مجرد حبر، ولذلك فإن الإشكالية المراد دراستها من الممكن صياغتها على النحو التالي:

لأي مدى يمكن للمرمقي العقاري أن يساهم في فعالية تحقيق الحق في السكن باعتباره أحد الحقوق المكفولة دستوريا؟

وعلى ضوء ذلك ترتسم معالم **الأهداف** المراد تحقيقها ضمن هذه الدراسة، وهي:

-التعريف بحق السكن، ومستنداته الدولية التي يركز عليها.

-بيان مختلف الفواعل المتدخلة في نقل حق السكن من منظوره المجرد إلى واقع معاش.

-تحديد مختلف الصيغ المتبناة تشريعا كآليات لتحقيق الحق في السكن فعليا.

-تحديد بعض النقائص المسجلة في الصيغ السكنية ومحاولة إيجاد حلول فعالية لها.

وبغية الإجابة عن الإشكالية المرسومة أعلاه سيتم تبني **المنهج الوصفي** لتحديد مختلف المفاهيم الأساسية في الموضوع، وكذا **المنهج التحليلي** الذي يسمح بتحليل مختلف المواد التي تناولت متغيرات الموضوع، كما سنعمل بخطة قوامها مبحثين نعالج في **الأول**: مفهوم الترقية العقارية والحق في السكن من خلال تخصيص مطلب لكل منهما، على أن نبين في

الثاني: آليات تفعيل الوظيفة العقارية من خلال جعل المطلب الأول منطلقاً لمختلف الفواعل المتدخلة في ذلك، أما المطلب الثاني فنكرسه لبيان مختلف الصيغ الموجودة ودراسة دورها في تجسيد الحق في السكن.

المحور الأول: مفهوم الترقية العقارية والحق في السكن

يعتبر حق السكن من أهم الحقوق التي يسعى الأفراد لتكريسها في حياتهم لكونها تضمن لهم الاستقرار والراحة، وهو ما جعل المشرع يسعى لتأطير هذا الحق وتوفير كل الأطر التي تسمح بتطبيقه على الميدان، وهو ما يستلزم منا بسط البحث في مفهوم الترقية العقارية (أولاً)، وبيان مفهوم حق السكن (ثانياً) ذلك أن بيان المفاهيم عمل ضروري يستهدف تنظيم المعارف الإنسانية وحسن استغلالها.

أولاً: مفهوم الترقية العقارية

تمثل الترقية العقارية وسيلة تنبأها التشريع لتحقيق الأهداف المتعلقة بال عمران سواء من الناحية الإنشائية أو التنظيمية، وهو ما يستوجب منا تعريفها (الفرع الأول)، ثم التطرق لأهميتها لاسيما ما تعلق منها بتفعيل حق السكن (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف الترقية العقارية

على خلاف المسلك الذي يتبناه المشرع عادة من خلال تجنب إيراد تعريفات ضمن النصوص القانونية لكون ذلك من الاختصاص الأصيل للفقهاء نجد قد عرف الترقية العقارية في موضعين من القانون 11-04⁴، فقد نص في المادة 10/03 منه على أنها: "مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية، وكذا إدارة المشاريع العقارية"⁵، كما بينت المادة 14 نطاقه؛ إذ "يشمل مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو حاجات خاصة" لبيان في الفقرة الموالية نوعية هذه المشاريع، والتي قد تكون ذات استعمال حربي أو تجاري. ومن خلال استقراء هذه التعريفات يمكن القول أن الترقية العقارية ذات هدف مزدوج⁶، فمن جهة تركز هدفا اقتصاديا من خلال حشد الموارد العقارية والمالية لتسهيل تحقيق الأهداف المرتبطة به، وهدف آخر اجتماعي من خلال المساهمة في إنجاز المحلات السكنية والتجارية.

أما على المستوى الفقهي فهي: "مجموع العمليات السابقة واللاحقة لإنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة"⁷، وتشمل تعبئة للموارد من خلال توفير العقار محل الإنجاز واختيار المتدخلين وكذا إدارة المشروع العقاري من خلال البناء وتوفير الضمانات واحترام الآجال وغيرها من العمليات.

الفرع الثاني: أهميتها

تكتسي الترقية العقارية فائدة حيوية في تجسيد السياسات السكنية، ويمكن تلخيص ذلك في النقاط التالية:
(أولاً) تحقيق الأمن السكني: وهو أحد تطبيقات الأمن الإنساني بشكل عام؛ إذ أنها تساهم من خلال حشد جميع الموارد في توفير السكن من خلال المساهمة في تجهيز السكنات بمختلف الصيغ الآتي بيان أهمها، وهو الذي جعل الدولة تحقيقاً لذلك تنشأ مؤسسة واحدة هي المؤسسة الوطنية للترقية العقارية⁸، واستفادتها من كل الأصول العقارية التابعة

لها مما يضمن تسهيل تحقيق الأهداف المرتبطة بها⁹، وكذلك جعلها محل متابعات دائمة وإحصائيات دورية للوقوف على مدى تجسيد هذه الأهداف¹⁰.

(ثانيا) **الأهمية الإجرائية:** كما تكتسي الترقية العقارية أهمية بالغة على مستوى التنفيذ من خلال أنها تعتمد نظام الشهر العيني، وهو المكرس وفق تعليمات للمصالح المختصة نصت خصوصا على ضرورة منح عقود الملكية للمواطنين المستفيدين من التجزئات أو السكنات بمختلف الصيغ¹¹، وهو ما يسمح بتكريس بطاقة عامة للسكن تركز المساواة والعدالة في التوزيع من خلال توجيهها حصرا لمستحقيها، كما أنها تمثل أداة ائتمان عقاري من خلال إمكانية تسهيل التنفيذ عليها في حال إحلال أصحابها بتصرفات ترم مع الغير، وهو ما يسمح باستقرار المراكز القانونية وحفظ الحقوق.

(ثالثا) **تنوع الحلول:** إن الترقية العقارية تشكل منطلقا حيويا لتنوع مصادر السكن، والمساهمة في تنفيذ السياسة العقارية، ونقلها من البعد النظري والتجريدي إلى البعد الملموس؛ إذ أن أهم مميزات السياسات أن تكون قابلة للتنفيذ لا مجرد حبر على ورق، لاسيما في ظل التحول الذي تبنته الدولة من خلال هجر التوجه الاشتراكي الذي كان يقصرها على الدولة فقط وسمح بتولي المرفقين الخاصين المبادرة في هذا الميدان¹².

(رابعا) **تحقيق التنمية المستدامة:** والتي تعرف بأنها: "التوفيق بين التنمية الاجتماعية والاقتصادية لتكون قابلة للاستمرار في إطار يسمح بتلبية حاجيات الأجيال الحاضرة والأجيال المستقبلية"¹³، وذلك يتبين من خلال تنوع نشاطات الترقية العقارية، وهو الذي تبينه المادة 15 من القانون 04-11 التي تحدد النشاطات العقارية¹⁴، والمتمثلة في:

— إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات.

— اقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء.

— تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات.

ورغم الطابع الواسع لهذه الأشغال إلا أنها تبقى في أشغال المادية للبناء سواء بشكل كلي أو جزئي دونما التفكير الحقيقي في توسيعه من خلال التأسيس للترقية الفلاحية القائمة على التصميم والبناء في مجال الأراضي الفلاحية بطريقة تراعي القواعد الوظيفية والجمالية في هذا الصدد.

ثانيا: مفهوم الحق في السكن

تعتبر الحقوق أحد أهم المميزات التي تكرسها دولة القانون¹⁵، والتي تتنوع وتختلف تبعا للموضوع الذي تعالجه، ومنها الحق في السكن مما يستوجب الاحاطة به (الفرع الأول)، وتحديد طبيعته القانونية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف الحق في السكن

يمثل الحق في السكن مصطلحا مركبا مما يستلزم تفكيكه لعوامله الأولية بغية الوقوف على معناه فأما على **المستوى اللغوي** فالحق فهو الثابت الذي لا يسوغ إنكاره، ويقال حق الشيء أي وجب وثبت¹⁶، وهو النصيب الواجب، ومنهم قولهم حق فلان في التركة أي نصيبه منها وأما السكن فهو مكان الإقامة¹⁷، تبعا لذلك يمكن رسم التعريف اللغوي بأنه: "وجوب توفير مكان للإقامة" أو هو "ثبوت الاستفادة من الإقامة"، ومادام الحق يترتب عليه وجود واجب فإنه واجب يستلزم على الدولة توفيره لمواطنيها.

أما على المستوى القانوني فنجد المفوضية السامية لحقوق الإنسان تؤسس لتعريف السكن: بأنه "المكان الذي يمكن للمرء أن يعيش فيه بأمان وسلام وكرامة بشرط أن يوفر الخصوصية الكافية والمساحة والإضاءة والتهوية المناسبة وفق تكلفة معقولة"¹⁸ ، أما المشرع الجزائري فقد عرف المسكن ضمن المادة 355 من قانون العقوبات التي تنص على: "يُعد منزلا مسكونا كل مبنى أو دار أو غرفة أو خيمة أو كشك ولو متنقل متى كان معدا للسكن وإن لم يكن مسكونا وقتذاك وكافة توابعه ..."¹⁹.

وهو التعريف الذي تبناه جانب من الفقه فنجد من يعرفه بأنه: "المكان المعد للسكنى والإقامة فيه سواء بشكل دائم أو مؤقت، وهو يشمل كل الملحقات المتعلقة به"، وهناك من يعرفه بأنه "كل مكان يتخذ الشخص لنفسه على وجه التوقيت أو الدوام حيث يكون حرما آمنا لا يُباح لغيره دخوله إلا بإذن منه"²⁰، وتبعاً لذلك نجد Tribillon يعرف الحق في السكن بأنه: "الحق في الحصول على سكن لائق، في موقع مناسب، وتخدمه مرافق عامة وخاصة بشكل كاف"، وهو ما يعني ارتباطه بمجموعة من الحقوق الأخرى كالحق في التنقل، والوصول للخدمات العامة²¹...، كما تعرفه الأستاذة لخضر حورية ابتسام بأنه: "الحق في السكن (حق مؤقت) أو الحق في الحصول على سكن جيد"²².

الفرع الثاني: طبيعة الحق في السكن

تم التنصيص عليه في المادة 63 من التعديل الدستوري لسنة 2020²³ من خلال سهر الدولة على تمكين المواطن من الحصول على سكن لا سيما الفئات المحرومة"، ومن خلال تحليل الخطاب القانوني لهذه المادة يتضح منها أن الدولة لم تلزم نفسها بتوفير السكن إنما (تسهر) على ذلك، وهي عبارة فضفاضة لا يمكن أن تكون فيما بعد منطلقاً لإعمال الرقابة البرلمانية على مدى تجسيد هذه الحق سواء من خلال لجان التحقيق أو من خلال الأسئلة الكتابية والشفوية لأعضاء البرلمان.

كما تم التنصيص عليه المادة 01/25 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان لسنة 1948؛ إذ استوجبت مستوى معيناً من المعيشة اللائقة للشخص وأسرته، وجعلت السكن أحد المعايير الضرورية لذلك²⁴، كما تم تبنيه في المادة 11 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، ومفادها اعتراف الدول بمستوى كريم من العيش للفرد خاصة ما تعلق بالسكن مع عمل الدول على تكريس ذلك فعليا²⁵.

وتجسيدا لذلك فقد قامت لجنة الأمم المتحدة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية بصياغة التعليق العام رقم 4 بشأن الحق في السكن الملائم، على النحو المنصوص عليه في المادة 11 الفقرة 1، وقد سعى هذا التقرير إلى رسم "عناصر سياسات الإسكان التي يجب على الدول أن تعمل على توفير ظروف سكن مقبولة لمواطنيها"²⁶.

وتكريسا لحق السكن فقد تبنت الدولة²⁷ فلسفة عامة تقوم على عدم قابلية هذه السكنات للتنازل لما في ذلك من خطر لإفشال سياسة السلطات العمومية في ميدان امتصاص مشكل السكن²⁸، وكذلك تسهيل إعداد العقود المتعلقة بها وإشهارها في أسرع الآجال²⁹ لحفظ حقوق جميع الأطراف.

غير أن تفعيل هذا الحق يعترضه مجموعة من **المعوقات** لاسيما المتعلقة بتوفير الوعاء العقاري، حيث زادت طلبيات الحصول على السكن بنسب كبيرة، نتيجة العديد من الأسباب، كالنزوح من الأرياف إلى المدن والابتعاد عن العيش في الأسرة الكبيرة كما كان في السابق، وهذا ما دفع بالدولة إلى البحث عن كيفية توفير الأراضيات المناسبة لبناء المجمعات السكنية لهذا الكم الهائل من طالبي السكن، فمن بين الحلول التي استعملتها الدولة الاتجاه إلى التوسع على حساب الأراضي الفلاحية وهذا أمر خطير باعتبار العقار الفلاحي ثروة لا يمكن الاستغناء عنها أو التقليل منها لارتباطها بتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية وتحقيق الاكتفاء الذاتي.

بالإضافة إلى هاته المعوقات نجد معوقات مرتبطة بعملية إنجاز السكنات من حيث عدم مطابقتها للمواصفات المطلوبة إن لم نقل العالمية كبناء سكنات ضيقة تتكون من غرفتين أو ثلاث فقط وغياب المرافق الضرورية التي يحتاجها كل مجمع سكني كتوفير المساحات الخضراء مثلا.

كما أن الأزمة السكنية ترجع في الأساس إلى الأزمة التكنولوجية من عدم تنظيم الإنتاج الخاص بالبناء ونقص الأكفاء المختصين في مجال الهندسة المعمارية وان توفروا في السنوات الأخيرة يطرح مشكل آخر وهو ارتفاع أسعار أتعايم وبالتالي يلجأ إليهم أصحاب المال فقط ويكتفي المواطن البسيط بالبنائين الذين تكونت لديه الخبرة في المجال دون التكوين، زيادة على ارتفاع أسعار مواد البناء وهذا ما انعكس سلبا على تكلفة المشاريع السكنية، كذلك من بين المشاكل الأخرى ضعف تنظيم الحضر والتخطيط حيث أن الدولة وللتخفيف من حدة السكن تقوم بمخطط إنمائي في ظل غياب التسيير والرقابة الجدية للمشاريع السكنية وهو ما دفع بأصحاب الأطماع إلى السرقة والاحتيال وهو ما يؤدي إلى الفوضى وتفاقم أزمة السكن³⁰.

وتأسيسا على ذلك يتضح من خلال استقراء ما ورد في الدستور على أن الجزائر، وإن جعلت الحق في السكن ضمن الحقوق المنصوص عليها دستوريا غير أنها أوردته بصيغة الالتزام الأدبي أكثر منه قانوني، فمصطلح تسهر الدولة يعنفها من التزام حقيقي بتجسيد هذه الحقوق، وحتى على المستوى الدولي فهي عبارة عن توصيات ترسم معايير السكن اللائق دونما إلزام حقيقي بتجسيد هذا الأمر.

المحور الثاني: آليات تفعيل وظيفة الترقية العقارية

وفقا لما بيناه فإن الجزائر اعتمدت على مقارنة تجعل من السكن إحدى الحقوق المكرسة دستوريا، وهو ما يستوجب إيجاد آليات تسمح بنقل هذا الحق من إطاره النظري إلى إطاره الملموس، ولا يتأتى ذلك إلا من خلال توفير الموارد المختلفة (أولا) التي تسمح بتجسيد مختلف صيغ السكن (ثانيا).

أولا: الفواعل المتدخللة في الترقية العقارية

من أجل تفعيل دور الترقية العقارية في المساهمة في تحقيق السكن فإن ذلك يقتضي مقارنة تقوم على توظيف العنصر التنفيذي القائم بالعمل وهو المرفق العقاري (الفرع الأول)، وكذا العنصر التمويلي الذي أنشئ له بنك لتجويد دوره وهو البنك الوطني للسكن (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المرفق العقاري

لقد عرف المشرع المرقى العقاري بموجب المادة 14/3 من القانون رقم 04/11 بأنه 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 أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها، ومن خلال الممارسة الواقعية فيمكن تصنيفه لنوعين، أحدهما عام، والآخر خاص.

ويلعب المرقى العقاري بشكل عام دوراً محورياً في إنجاح السياسات السكنية، ولذلك فقد حددت وزارة المالية طريقة ناجعة تتمثل في مراقبتهم وفرض عقوبات معينة، ومنها العمل على إسقاط حقوق الملكية عن الأراضي التي استفادوا منها لانجاز مشاريع سكنية لكنهم عجزوا عن تنفيذها، وذلك بغية الاستفادة من هذه الأراضي لمواصلة الانجاز على سطحها من طرف المرقين العقاريين العموميين لمعالجة التأخر الكبير في هذا المجال، ولتيسر للمواطنين الاستفادة من سكناتهم في أحسن الآجال³¹، ورغم هذه الخطوة الإيجابية لكنها تعالج مسألة المرقين العقاريين الخواص دون العموميين رغم أن لهم كذلك تأخيرات في هذا المجال.

الفرع الثاني: الصندوق الوطني للسكن (بنك السكن)

ويمكن بسط البحث فيه من خلال بيان إنشائه، وتحديد وظيفته، وذلك على النحو التالي:

(أولاً) إنشاءه:

أُنشأ هذا الصندوق بعد هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 145/91 في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري³²، ثم تم تحويله بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 357/22 من مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري إلى مؤسسة عمومية اقتصادية، دون إنشاء شخصية معنوية جديدة، حيث تدعى في صلب النص المؤسسة العمومية الاقتصادية³³.

(ثانياً) وظيفته:

حافظت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 357/22 على نفس مهام ووظيفة الصندوق القديمة إلى غاية إعداد قوانينها الأساسية وفقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما³⁴، ومنه نرجع إلى نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 145/91 الملغى والتي حددت وظيفته كالتالي:

. المشاركة في رسم السياسة السكنية.

. الإدارة المالية لمساهمات الدولة في هذا المجال، وابتكار موارد جديدة لذلك.

. إنابة الخزينة في بعض المسائل المرتبطة بهذا الميدان، وإمكانية إصدار قروض باسمها، وكذا تسيير سنداها.

. تسهيل تحقيق الأهداف من خلال إنشاء مؤسسات فرعية تتولى ذلك.

. تفعيل دور البحثي لتطوير عمل هذه المؤسسة مالياً وتقنياً.

وقد جاء في المحضر الخاص باجتماع اللجنة المكلفة بملف إنشاء بنك السكن المؤرخ في 30 أوت 2021 على أنه

قريباً سيتحول الصندوق الوطني للسكن الذي أصبح عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية إلى مؤسسة بنكية ذات طابع

خاص لا تخضع للقواعد الاحترازية لبنك الجزائر، حيث يقوم بتسييره مدير عام يعينه مجلس إدارة الشركة وبعد هذا التحويل يصبح البنك يكون رأسماله من الصندوق الوطني للسكن بدلا من أموال الخزينة العمومية وسيحمل اسم "البنك الوطني للسكن" ويتولى مهمة استقطاب وتجميع الموارد المالية الجديدة الناتجة أساسا من التوفير لدى المؤسسات كل البنوك والمؤسسات المالية الأخرى المساهمة في الشركة، وذلك بغرض تمويل البرامج السكنية العمومية بمختلف صيغها، حيث تصبح الخزينة العمومية هي الضامن عن الأموال الموفرة من المواطنين لدى البنك الجديد وتقوم بمنح إعانات بالأولوية للمواطنين الموفرين بصيغة الادخار، تحقيقا لمعادلة "التوفير . الحصول على السكن" مع احتفاظ الصندوق بمهامه الأساسية³⁵.

ومع تعدد مهام وصلاحيات هذه المؤسسة تبقى مهمتها الأساسية تقدمت للإعانات للأسر من أجل مساعدتهم في الحصول على سكن، وذلك عن طريق التمويل الكلي لبعض أنواع المشاريع السكنية على غرار السكن العمومي الإيجاري أو التمويل الجزئي لصيغ أخرى³⁶، حيث سيتم تناول هاته الصيغ السكنية في المطلب الموالي.

ثانيا: الصيغ السكنية

تمثل الصيغ السكنية المعتمدة من طرف الدولة تطبيقا فعليا لسياساتها في مجال السكن، وبالتالي وفاء بالتعهدات المسطرة في هذا المجال، ولذلك سنركز على ثلاثة منها على أن نخصص لكل واحدة فرعا مستقلا.

الفرع الأول: صيغة الإيجار العمومي

وهو نسخة مُحيّنة للسكن العمومي الإيجاري ذو الطابع الاجتماعي، والذي أعطى المرسوم التنفيذي رقم 98-42 إشارة انطلاق العمل بما قبل أن يتم إدخال بعض التعديلات عليها لاحقا لتواكب جملة المستجدات السوسيو-اقتصادية التي عرفها الواقع الجزائري آنذاك، والغاية الأبرز من تعديل التسمية المستخدمة استظهار ملكية الدولة لهذه السكنات، والتأكد على عدم قابليتها للتنازل أو البيع وهي التسمية التي أقرها المرسوم التنفيذي 08-142 الذي يحدد قواعد هذا النوع³⁷، ولذلك كان لا بد من بيان هذه الصيغة وتحديد القائمين عليه.

أولا: تعريفها

تعرف وفقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 بأنها: " السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية والموجهة فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة"³⁸.

وتأسيسا عليه يتضح أنه تم تمييز هذا النوع من السكن وفقا لمجموعة من المعايير، والتي تركز على فئة المستفيدين وكذلك طريقة التمويل، حيث تقوم الدولة بتمويل بناء هذا النوع من الوحدات السكنية، سواء من خلال ميزانيتها والدعم هنا ليس مقتصرًا على عمليات الإنشاء فحسب، بل يشمل أيضًا تخفيضات في قيمة الإيجارات، والتي لا تعكس حقيقة التكلفة الفعلية.

كما بمواصفات فنية واقتصادية أقل، وهو عادة ما يكون ذو مستوى منخفض فيما يتعلق بالمواصفات مقارنة بالوحدات السكنية الأخرى المنشأة بمبادرات خاصة، وتعمل الدولة على وضع شروط مقبولة لتوزيع السكنات الاجتماعية، بهدف تحقيق مبدأ العدالة الاجتماعية في توزيع هذه الوحدات السكنية.

وتكرس هذه الصيغة في وجودها وتفصيلها جانب من التحول الذي طرأ على الإستراتيجية الوطنية للسكن التي جرى إقرارها والقاضية بإعادة النظر في أحقية استفادة الكثير من الفئات الاجتماعية من الإعانة المباشرة للسلطات العمومية، وذلك تكيفا مع متطلبات الوضع السياسي والاقتصادي الجديد الذي اضطرت الجزائر إلى خوض غماره³⁹.

ثانيا: الجهة القائمة على الإنجاز.

تمثل الهيئة المكلفة بالإنجاز في ديوان الترقية والتسيير العقاري بصفتها صاحبة المشروع، بحيث ينحصر دورها في مراقبة وتسيير إنجاز المشاريع السكنية، والتي تعهدا هي 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 الدولة⁴⁰، مع العلم أن هذا الديوان (OPGI) طبقا لأحكام المادتين 05 و06 من المرسوم التنفيذي 91-147 هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، بحيث يتولى تجسيد سياسة الدولة في مجال السكن⁴¹.

وبغية فعالية تجسيد دور هذا الديوان فقد أنيط به مهمة البحث عن مصادر جديدة للتمويل مما يخرجها من رتبة الدور الكلاسيكي للمؤسسات التي تعتمد على التمويل الحصري للدولة مما يطرح أسئلة عن جدواها الاقتصادية، غير أن تحركه لا يتم إلا بعد حصوله على رخصة البرنامج السكني من قبل وزارة المالية، وله في سبيل ذلك أن يبرم اتفاقيات في إطار التمويل مع مصالح الصندوق الوطني للسكن، وكذا إعداد جميع الفواتير ذات الصلة⁴²، ولا بد من التنويه أن صلاحيته لا تمتد إلى تقرير المستفيدين من هذه الصيغة أو توزيعها، بل يسند ذلك إلى لجنة الدائرة الإدارية بعد عملية الانتقاء بين الطالبين الذين تتوفر فيهم الشروط⁴³.

الفرع الثاني: صيغة البيع بالإيجار

إن هذا العقد الشامل لعديد من الميزات والإيجابيات التي تُمكن كل مواطن الذي لا يملك القدرة على شراء منزل بمبلغ كامل في مرة واحدة من الحصول على المسكن المطلوب يتيح العقد أيضاً للمستأجر تسديد ثمن المنزل على دفعات خلال فترة محددة من الإيجار في حال استيفاء المستأجر لجميع الأقساط، التي تشكل في مجموعتها ثمن المسكن محل هذا العقد خلال مدة الإيجار المتفق عليها هذا الأخير يتحول ملكية المنزل إليه ويصبح مالكاً له، وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105⁴⁴.

سنتناول في هذا الفرع تعريفها (أولاً) مروراً إلى الجهة القائمة على إنجازها (ثانياً).

أولاً: تعريفها

عرف بأنه: "عقد البيع بالإيجار هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره مالك المؤجر أن يحول ملكاً عقارياً ذا استعمال سكني لأي مشترٍ إثر فترة تحدد باتفاق مشترك⁴⁵، كما يمكن تعريفها أنها: "صيغة تتضمن عقداً مركباً ومكتوباً يسمح بالتملك التام بعد انتهاء مدة الإيجار"⁴⁶.

وهو ما يَحْتَمِنُ للرجوع للنظرية العامة للعقد لا سيما في مجالات تقسيمات العقود أين سنجد أن هذا العقد هو عقد مركب باعتباره يجمع بين نوعين من العقود، وهما عقد الإيجار مما يستلزم حينها تطبيق قواعد الإيجار المنصوص عليها في القانون المدني، وكذلك قواعد عقد البيع في حال انتقال الملكية لا سيما من خلال مراعاة قواعد الشهر العقاري.

كما يمكن تعريفه وفقا للقانون 04/11 عقد يقوم ببناء عليه المتعامل في الترقية العقاري (بصفته بائعا) مع المستفيد من السكن (بصفته المشتري)، والذي يجب أن يصطبغ بالشروط القانونية المرسومة سلفا من قبل المشرع، كما يقع على عاتقه وجوب دفع الأقساط الشهرية خلال الأجل المضروب على أن تنقل له ملكية السكن عند تمام الدفع، أما في حالة الإخلال فإن ذلك يرتب فسخ العقد، والعودة للحالة الابتدائية⁴⁷.

ثانيا : الجهة المكلفة بالإنجاز

أسند تجسيد هذه الصيغة للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، المعروفة بوكالة عدل، لذلك درج على تسمية السكنات محل هذه الصيغة بسكنات عدل وهذا نسبة إلى مختصر الوكالة باللغة الفرنسية AADL ، وقد أناطها المشرع بذلك لما لها من شخصية قانونية تؤهلها لذلك⁴⁸.

ولكن وجب التنويه في هذا المقام أن الوكالة ليست مالكة للسكنات؛ إذ أن التمويل يقع على كاهل الدولة، وهو ما يجعلها مجرد مسيرة لها فقط، لذلك يصطاح عليها باسم المتعهد⁴⁹، وهو ما يجعلها غير مختصة في توزيع هذه السكنات تحت طائلة البطلان لما في ذلك من تصرف في ملك الغير.

الفرع الثالث: السكن الترقوي المدعم.

وهو من الصيغ المهمة والحديثة في السكن، لذا لا بد من تعريفه وتبيان المكلف بتنفيذه.

أولا: تعريفه

يعرف بأنه: " هو كل سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية، وموجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم، والذي ينجز وفقا لمتطلبات تقنية ومالية تكون موضوع قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن والمالية"⁵⁰،

كما يمكن تعريفه بأنه سكن جديد ينجزه مرق 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؛ يخضع إنجاز السكن الترقوي المدعم لخصائص تقنية تحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن؛⁵¹.

ثانيا:الجهة القائمة على الإنجاز

يكون من اختصاص مرق عقاري معتمد، ويستوي أن يكون المتعامل في الترقية العقارية تابع للقطاع العام أو القطاع الخاص؛ إذ ما دام الخطاب عاما فلا يمكن تخصيصه، أما بشأن الاعتماد فحتى يكون المرق العقاري معتمدا وجب عليه أن يكون مسجلا في جدول وطني للمرقين العقاريين وهو ما قضت به المادة 2/04 من القانون 11-04⁵².

الفرع الرابع : السكن الترقوي العمومي

ويمكن معالجة هذا الفرع من خلال تعريف هذا الصيغة، وبيان المكلف بتجسيدها.

أولاً: تعريفه

يراد به ذلك المشروع عقاري المصطبغ بالمصلحة العامة، والذي يخضع لتمويل الدولة وفقاً لشروط مرسومة قبلاً⁵³، وبتفكيك هذا المفهوم نجد أنه مشروع يقوم على جهتين الأولى هي الدولة يقع عليها الإعانة والتنفيذ كمساهمة منها في فعالية الحق في السكن، ومن صور الإعانة المنصوص عليها في المادة 06 من المرسوم 14-203 نجد: تخفيضات في نسبة الفائدة على القروض، وكذلك تخفيض في قيمة الأراضي التابعة لأراضي الدولة الخاصة التي ستحتضن هذه المشاريع، مع تكفل ميزانية الدولة بأشغال الطرق والشبكات المختلفة، أما الجهة الثانية فهي المواطن، وبالرجوع لنص المادة 08 من المرسوم المنظم له نجد أنه قد ضرب شروطاً للاستفادة، وهي كالتالي⁵⁴ :

- عدم تملكه أو زوجه عقار سكني أو صالح للسكن.
- عدم الاستفادة السابقة من إعانات لبناء سكن أو شراؤه.
- أن يكون نطاق الأجر بين أكثر من ستة أضعاف وأقل من اثنا عشر ضعف للحد الأدنى من الدخل الوطني أي بين 120.000 دج و 240.000 دج.

ثانياً: الجهة القائمة على التنفيذ

بعد حل الديوان الوطني للسكن العائلي⁵⁵ تم تأسيس لخيار بديل سُمي ب مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF، والتي ضبطت نطاق تخصصها وفقاً لطابع ولائي فقط، وتسهيلاً لعملها فقد أقرت لها المشرع بالشخصية المعنوية، وهو ما أتاح لها الاستقلال المالي بالبحاز سكنات توجه للحصول على الملكية في ظل القانون رقم 86-07، باعتبارها مرفقي عقاري عمومي⁵⁶.

وتسهيلاً لتكيز المراقبة، وفعالية التنفيذ فقد تم تحويل ملكية مؤسسة ترقية السكن العائلي للدولة⁵⁷، وأصبحت عبارة على مؤسسات عمومية اقتصادية، تابعة لصناديق المساهمة المحلية، وأنيطت بالصلاحيات التالية⁵⁸:

- شراء أراضي الوعاء بغية الشروع في أي عملية بناء، كما يمكنه بيعها جرداء.
- تقديم الاستشارات اللازمة لتحقيق الأهداف المبرمجة.
- تسيير الأملاك العقارية وذلك بصفة مباشرة، سواء لصالحها أو لصالح الغير.

خاتمة:

وانطلاقاً مما قد تم بيانه في متن هذا المقال يتضح لنا أن الحق في السكن من الحقوق المقررة دستورياً، والمصانة ضمن الاتفاقيات الدولية التي تعد الجزائر أحد أطرافها، وهو ما حتم عليها أن ترسم معالم لنقل هذه التعهدات من الورق إلى الواقع من خلال تسخير جميع الجهود وتوحيدها لا سيما ضمن الترتيبات العقارية التي لها مساهمات كبيرة في ذلك. وتبعاً لذلك فقد خلصنا إلى مجموعة من النتائج (أولاً) والتوصيات التي يمكن صياغتها على النحو التالي:

(أولا) النتائج:

01* الحق في السكن لاسيما للفئات المحرومة حق ذو طبيعة دستورية تعمل الدولة على توفيره تجسيدا لذلك، وامتنالا لالتزاماتها الدولية في هذا المجال.

02* تنوع المتدخلين في عملية تفعيل الحق في السكن، ويعتبر المرقى العقاري أبرزهم نتيجة للإمكانيات التي يملكها، مع وجود دور بارز للبنك الوطني للإسكان، وهو ما يستلزم التعاون بينهم لتحقيق التزاماتها للجمهور بصيغة سريعة وفعالة.

03* تنوع الصيغ السكنية دليل على جدية الدولة الجزائرية في تبنيها للحق في السكن.

(ثانيا) التوصيات:

01* تأسيس البنك المعلوماتي العقاري وفق نسق إحصائي يسمح بمراقبة مدى تجسيد الحق في السكن.

02* رسم سياسات سكنية وفق مبادئ المعقولة والإنصاف تسمح بتفعيل الحق في السكن.

03* تجويد دور المرقين العقاريين في مجال السياسات السكنية من خلال إشراكهم في عملية التصميم والتنفيذ، وهو ما يسمح بجعل الحق في السكن حقيقة فعلية لا مجرد شعارات.

04* تشجيع توجيه الترقية نحو أصناف أخرى تسمح بالتنمية المستدامة لاسيما من خلال تشجيع الترقية الفلاحية والوقفية.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا/ الكتب :

1. بناسي شوقي: عقد الترقية العقارية (عقد حفظ الحق، عقد البيع على التصاميم) في ضوء القانون رقم 11-04 المحدث للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، دار الخلدونية، الجزائر، 2019.
2. بوسته إيمان: الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، دار ابن النديم للنشر والتوزيع ومؤسسة الكتاب القانوني، الجزائر، ط: 01، 2024.
3. عبد الحميد صالح حمدان: التوقيف على مهمات التعريف، عالم الكتب، القاهرة، ط: 01، 1990.
4. محمد رواس قلجعي حامد صادق قنبي: معجم لغة الفقهاء، دار النفائس للطباعة والنشر والتوزيع، لبنان، 1988.

ثانيا/ المقالات :

1. حدة مبروك، الإطار القانوني لسكن الترقوي العمومي على ضوء أحكام المرسوم التنفيذي 14-203، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الحلفة، المجلد 15، العدد 02، 2022.
2. حسينة زعلامي، الإطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة العربي تبسي تبسة المجلد 11، العدد 01، 2018.
3. سهام بختي، تفعيل دور السكن العمومي التجاري في حل أزمة السكن في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، المجلد 59، العدد 03، 2022.
4. شوقي قاسمي: صباح سليمان، إشكالية توزيع السكن العمومي التجاري في الجزائر قراءة في عوامل التأزم وتداعياته السيوسيو مجالية، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، المجلد 11، العدد 04، 2019.

5. صور لطفي: الحق في السكن اللائق: مقاربات دولية مقارنة، المجلة نظرة على القانون الاجتماعي، المجلد 01، العدد 01، عدد خاص: الحق في السكن، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد، وهران، 2021.
6. عبادة أحمد: الحق في السكن اللائق: قراءة في ضوء أحكام العهد الدولي بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس المدية، المجلد: 03، العدد: 02، 2017.
7. هند رم: أزمة السكن في المدينة الجزائرية بين الواقع والمأمول . مقارنة سوسيولوجية . مجلة روافد للدراسات والأبحاث العلمية في العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة عين تيموشنت، المجلد 06، العدد 03، 2022.

ثالثا/ أعمال ملتقى أو مؤتمر:

1. العربي بومعراف: مهام الصندوق الوطني للسكن في ظل تحوله إلى بنك للإسكان، مقدمة في الملتقى الدولي الموسوم ب: آفاق الترقية العقارية في ظل التشريعات العربية ودورها في دعم التنمية والاستثمار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة 1، يوم 08 نوفمبر 2023.

2. موهوبي محفوظ: الترقية العقارية في ظل أحكام القانون 04/11: تشجيع أم تثبيط، مداخلة في إطار الملتقى الوطني الموسوم ب: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق بجامعة بسكرة، المنعقد بتاريخ: 17، 18 فيفري 2013.

رابعا/ الوثائق القانونية :

أ) الدساتير:

1. الأمر رقم 76-97 المؤرخ 1976/11/22 المتضمن إصدار دستورية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر عدد: 94، الصادر 1976/11/24.
- 02- القانون رقم 16-01 المؤرخ 2014/03/06، المتضمن التعديل الدستوري، ج ر عدد: 14، الصادر 2014/03/07.
- 03- المرسوم الرئاسي رقم 20_442 المؤرخ 30 ديسمبر 2020، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر عدد: 82 لسنة 2020.

ب) الاتفاقيات الدولية:

1. الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، متاح على الرابط التالي: <http://hrlibrary.umn.edu/arab/b001.html> تم الإطلاع بتاريخ: 2023/11/06.
2. المرسوم الرئاسي رقم 89_67 المؤرخ 16 ماي 1989 المتضمن الانضمام إلى العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، والعهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية والبروتوكول الاختياري المتعلق بالعهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية الموافق عليها من طرف الجمعية العامة للأمم المتحدة يوم 16 ديسمبر 1966، ج ر عدد 20، الصادر 17 ماي 1989.

ج) القوانين:

1. المرسوم التشريعي رقم: 145/91، المؤرخ في 12 مايو 1991، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 25، المؤرخة في 29 مايو 1991 (الملغى).

2. المرسوم التشريعي 03/93، المؤرخ: 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد: 14، الصادرة: 1993/03/03.
3. القانون رقم 03_10 المؤرخ 19 يوليو 2003، والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد: 43، الصادر 20 يوليو 2003.
4. القانون رقم 11-04 المؤرخ: 2011/02/17، المتضمن لتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد: 14، الصادرة: 2011/03/06.
5. القانون رقم 86-07 المؤرخ 1986/03/04، المتعلق بالترقية العقارية، ج ر عدد: 10، الصادر في: 1986/03/03 (ملغى).
- 06_ الأمر رقم 66-156 المؤرخ 1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات، ج ر عدد 49، الصادر : 1966 /06/11.

(د) المراسيم التنظيمية:

1. المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12 مايو 1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفية عملها، الجريدة الرسمية عدد 25، الصادرة: 1991/05/29.
2. المرسوم التنفيذي 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ج ر عدد 25، الصادرة 29 ماي 1991.
3. المرسوم رقم 97-35 المؤرخ في 14-01-1997 والمحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيع بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني والمهني وغيرها والتي أنجزتها ديوان الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، ج ر عدد: 04، المؤرخة 1997/01/15.
4. المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ 2001/04/23 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية، أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار المعدل والمتمم صيغة البيع، الجريدة الرسمية العدد 25، الصادرة: 2001/04/29.
5. المرسوم رقم 08-142 المؤرخ في 11/05/2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي بالإيجار، ج ر عدد 24، الصادرة 11 ماي 2008.
6. المرسوم تنفيذي رقم 10-235 ماضي في 05 أكتوبر 2010، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية عدد 58 مؤرخة في 07 أكتوبر 2010 للمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-325 ماضي في 26 سبتمبر 2013، الجريدة الرسمية عدد 48 المؤرخة في 29 سبتمبر 2013.
7. المرسوم تنفيذي رقم 14-203 ماضي في 15 يوليو 2014، يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، ج ر عدد 44، الصادر : 2014/07/27.

8 . المرسوم التنفيذي رقم: 357/22 المؤرخ في 20 أكتوبر 2022 ، المتضمن تحويل "الصندوق الوطني للسكن" من مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري إلى مؤسسة عمومية اقتصادية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 70، الصادرة في 23 أكتوبر 2022.

(هـ) منشورات وتعليمات:

- 1 . وزارة المالية، وزارة السكن والعمران، منشور وزاري مشترك يتعلق بعدم قابلية التنازل عن السكنات الاجتماعية والسكنات المستفيدة من الإعانات العمومية، مجموعة النصوص الخاصة بأمالك الدولة والحفظ العقاري لسنة 2013.
- 2 . وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، مديرية تشمين الأملاك التابعة للدولة، مراسلة رقم: 01782 و م/م ع أ و/م ت أ د/ م ف ع ع، المؤرخة 2010/02/24، مجموعة النصوص الخاصة بأمالك الدولة والحفظ العقاري لسنة 2010،
- 3 . وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، مديرية تشمين الأملاك التابعة للدولة، مراسلة رقم: 02440 و م/م ع أ و/م ت أ د/ م ف ع ع، المؤرخة 2010/03/16، مجموعة النصوص الخاصة بأمالك الدولة والحفظ العقاري لسنة 2010.
- 4 . وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، مديرية تشمين الأملاك التابعة للدولة، مراسلة رقم: 2050 و م/م ع أ و/م ت أ د/ م ف ع ع، المؤرخة 2013/03/03، مجموعة النصوص الخاصة بأمالك الدولة والحفظ العقاري لسنة 2013.
- 5 . وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، مديرية تشمين الأملاك التابعة للدولة، مراسلة رقم: 8641 و م/م ع أ و/م ت أ د/ م ف ع ع، المؤرخة 2016/08/23، مجموعة النصوص الخاصة بأمالك الدولة والحفظ العقاري لسنة 2016.
- 6 . وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، مديرية تشمين الأملاك التابعة للدولة، مراسلة رقم: 11869 و م/م ع أ و/م ت أ د/ م ف ع ع، المؤرخة 2019/12/04، مجموعة النصوص الخاصة بأمالك الدولة والحفظ العقاري لسنة 2019.

(ثانيا) باللغة الأجنبية:

Les articles :

- 1- Philippe Hérion, Aperçu du droit au logement à travers le droit international et européen, Pensée plurielle, V: 2, N: 12, 2006,
- 2 - LAKHDAR Houaria Ibtissem, L'approche internationale du droit au logement, La Revue Regards sur le droit social, V: 11 / N°: 02, 2021.

* المؤلف المرسل.

¹ الأمر رقم 76-97 المؤرخ 1976/11/22 المتضمن إصدار دستورية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر عدد: 94، الصادر 1976/11/24.

² القانون رقم 16-01 المؤرخ 2014/03/06، المتضمن التعديل الدستوري، ج ر عدد: 14، الصادر 2014/03/07.

³ المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ 2020/12/30، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر عدد 82، الصادر: 2020/12/30.

⁴ وقد سبقه في تعريفه من خلال المادة 02 من المرسوم 03/93، المؤرخ: 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد: 14، الصادرة: 1993/03/03 (ملغى).

⁵ القانون رقم 11-04 المؤرخ: 2011/02/17، المتضمن لتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد: 14، الصادر في: 2011/03/06.

⁶ بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، ط: 01، دار ابن النديم للنشر والتوزيع ومؤسسة الكتاب القانوني، الجزائر، 2024، ص 19

⁷ بناسي شوقي، عقد الترقية العقارية (عقد حفظ الحق، عقد البيع على التصاميم) في ضوء القانون رقم 11-04 المحدث للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، دار الخلدونية، الجزائر، 2019، ص 38.

⁸ وزارة المالية، المديرية العامة للأمولاك الوطنية، مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة، مراسلة رقم: 01782 و م/م ع أ و/م ت أ د/م ف ع ع، المؤرخة 2010/02/24، مجموعة النصوص الخاصة بأمولاك الدولة والحفظ العقاري لسنة 2010، ص 66.

⁹ وزارة المالية، المديرية العامة للأمولاك الوطنية، مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة، مراسلة رقم: 02440 و م/م ع أ و/م ت أ د/م ف ع ع، المؤرخة 2010/03/16، مجموعة النصوص الخاصة بأمولاك الدولة والحفظ العقاري لسنة 2010، ص 69.

¹⁰ وزارة المالية، المديرية العامة للأمولاك الوطنية، مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة، مراسلة رقم: 2050 و م/م ع أ و/م ت أ د/م ف ع ع، المؤرخة 2013/03/03، مجموعة النصوص الخاصة بأمولاك الدولة والحفظ العقاري لسنة 2013، ص 100-101.

¹¹ وزارة المالية، المديرية العامة للأمولاك الوطنية، مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة، مراسلة رقم: 11869 و م/م ع أ و/م ت أ د/م ف ع ع، المؤرخة 2019/12/04، مجموعة النصوص الخاصة بأمولاك الدولة والحفظ العقاري لسنة 2019، ص 71-72.

¹² موهوبي محفوظ، الترقية العقارية في ظل أحكام القانون 04/11: تشجيع أم تهييط، مداخلة في إطار الملتقى الوطني الموسوم ب: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد بتاريخ: 17، 18 فيفري 2013، كلية الحقوق بجامعة بسكرة، ص 12، 13.

¹³ انظر المادة 04 من القانون رقم 03_10 المؤرخ 19 يوليو 2003، والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد: 43، الصادر 20 يوليو 2003.

¹⁴ القانون رقم 11-04، المصدر السابق.

¹⁵ لدرجة تشير فيها إحصائيات الأمم المتحدة أن 40 من دساتير الدول تشير إلى السكن أو الحق في السكن، ينظر في ذلك:

Philippe Héron, *Aperçu du droit au logement à travers le droit international et européen*, Pensée plurielle, V: 2, N: 12, 2006, pp 21_33.

- ¹⁶ عبد الحميد صالح حمدان، التوقيف على مهمات التعاريف، ط: 01، عالم الكتب، القاهرة، 1990، ص 143-144.
- ¹⁷ محمد رواس قلعجي حامد صادق قنبي، دار النفائس للطباعة والنشر والتوزيع، لبنان، 1988، معجم لغة الفقهاء، ص221.
- ¹⁸ Bureau du haut commissaire des droits de l'homme, Le droit à un logement suffisant (art. 11, para 1 du Pacte), Observation générale n° 4, sixième session, U.N. Doc. E/CN.4/1991/4, 13 décembre 1991 (www.onu.org).
- ¹⁹ الأمر رقم 66-156 المؤرخ 1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات، ج ر عدد 49، الصادر: 11/06/1966، وهو نفس الذي تبنته المحكمة العليا في قرار لها في الملف رقم 78566 المؤرخ: 26/01/1991، المجلة القضائية، عدد 01 لسنة 1996 ص 205.
- ²⁰ عبادة أحمد، الحق في السكن اللائق: قراءة في ضوء أحكام العهد الدولي بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، مجلة الدراسات القانونية، المجلد: 03، العدد: 02، 2017، ص 23.
- ²¹ LAKHDAR Houaria Ibtissem, L'approche internationale du droit au logement, *La Revue Regards sur le droit social*, V: 11 / N°: 02, 2021, pp 202-213.
- ²² Ibid, p 203.
- ²³ المرسوم الرئاسي رقم 20_442 المؤرخ 30 ديسمبر 2020، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر عدد: 82 لسنة 2020.
- ²⁴ الإعلان العالمي لحقوق الانسان، متاح على الرابط التالي: <http://hrlibrary.umn.edu/arab/b001.html> تم الإطلاع بتاريخ: 2023/11/06.
- ²⁵ المرسوم الرئاسي رقم 89_67 المؤرخ 16 ماي 1989 المتضمن الانضمام إلى العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، والعهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية والبروتوكول الاختياري المتعلق بالعهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية الموافق عليها من طرف الجمعية العامة للأمم المتحدة يوم 16 ديسمبر 1966، ج ر عدد 20، الصادر 17 ماي 1989.
- ²⁶ Philippe Héron, op.cit, p23.
- ²⁷ ولكل دولة من دول العالم مقارنتها المعتمدة في هذا المجال، وبغية الإطلاع على بعض النماذج المقارنة يرجى الإطلاع على مقال: صور لطفي، الحق في السكن اللائق: مقاربات دولية مقارنة، المجلة نظرة على القانون الاجتماعي، المجلد رقم: 01، عدد خاص: الحق في السكن، 2021، ص 01-17.
- ²⁸ وزارة المالية، وزارة السكن والعمران، منشور وزاري مشترك يتعلق بعدم قابلية التنازل عن السكنات الاجتماعية والسكنات المستفيدة من الاعانات العمومية، مجموعة النصوص الخاصة بأماكن الدولة والحفظ العقاري لسنة 2013، ص 97-99.
- ²⁹ وزارة المالية، المديرية العامة للأماكن الوطنية، مديرية تميمين الأماكن التابعة للدولة، مراسلة رقم: 8641 و م/م ع أ و/م ت أ د/م ف ع ع، المؤرخة 2016/08/23، مجموعة النصوص الخاصة بأماكن الدولة والحفظ العقاري لسنة 2016، ص 89.
- ³⁰ هند ريم، أزمة السكن في المدينة الجزائرية بين الواقع والمأمول. مقارنة سوسيوولوجية. مجلة روافد للدراسات والأبحاث العلمية في العلوم الاجتماعية والإنسانية، المجلد 06، العدد 03، ديسمبر 2022، ص.759.
- ³¹ وزارة المالية، المديرية العامة للأماكن الوطنية، مديرية تميمين الأماكن التابعة للدولة، مراسلة رقم: 6185 و م/م ع أ و/م ت أ د/م ف ع ع، المؤرخة 2016/05/25، مجموعة النصوص الخاصة بأماكن الدولة والحفظ العقاري لسنة 2016، ص 77-78.

- ³² المادة الأولى من المرسوم التشريعي رقم: 145/91، المؤرخ في 12 مايو 1991، المتضمن القانون الأساسي الخاص بال صندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 25، المؤرخة في 29 مايو 1991 (الملغى).
- ³³ المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 357/22 المؤرخ في 20 أكتوبر 2022، المتضمن تحويل "الصندوق الوطني للسكن" من مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري إلى مؤسسة عمومية اقتصادية، ج ر عدد، عدد 70، الصادر في 23 أكتوبر 2022،
- ³⁴ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم: 357/22، مصدر سابق.
- ³⁵ العربي بومعروف، مهام الصندوق الوطني للسكن في ظل تحوله إلى بنك للإسكان، مقدمة في الملتقى الدولي الموسوم ب: آفاق الترقية العقارية في ظل التشريعات العربية ودورها في دعم التنمية والاستثمار، يوم 08 نوفمبر 2023، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة 1.
- ³⁶ العربي بومعروف، المرجع السابق.
- ³⁷ شوقي قاسمي، صباح سليمان، إشكالية توزيع السكن العمومي الإيجاري في الجزائر قراءة في عوامل التأزم وتداعياته السيوسيو مجالية، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد 11، العدد 04، جامعة ورقلة، 2019، ص 136.
- ³⁸ المادة 02 من المرسوم رقم 08-142 المؤرخ في 11/05/2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج ر عدد 24 الصادر 11 ماي 2008.
- ³⁹ شوقي قاسمي، السكن العمومي الإيجاري في الجزائر من إشكالية التوزيع إلى المضاربة العقارية، مجلة متون الصادرة عن جامعة مولاي الطاهر سعيدة، المجلد 15، العدد 04، 15-09-2022، ص 229.
- ⁴⁰ سهام بختي، تفعيل دور السكن العمومي الإيجاري في حل أزمة السكن في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 59، العدد 03، جامعة الجزائر، 2022، ص 675.
- ⁴¹ المادتين 05 و 06 من المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12 مايو 1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفية عملها، ج ر عدد: 25، الصادرة: 1991/05/29.
- ⁴² سهام بختي، المرجع السابق، ص 675.
- ⁴³ راجع المواد 05 إلى 07 من المرسوم رقم 08-142، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، مصدر سابق.
- ⁴⁴ المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ 23/04/2001 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنحزة بأموال عمومية، أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار المعدل والمتمم صيغة البيع، ج ر عدد: 25، الصادر: 2001/04/29.
- ⁴⁵ المادة 07 من المرسوم رقم 97-35 المؤرخ في 14-01-1997 والمحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيع بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني والمهني وغيرها والتي أنجزتها ديوان الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، ج ر عدد: 04، الصادر في: 1997/01/15.
- ⁴⁶ المادة 02 من المرسوم التنفيذي 01-105، مصدر سابق.
- ⁴⁷ انظر القانون 11-04.

- ⁴⁸ المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ج ر عدد: 25 ، الصادرة في: 29 ماي 1991.
- ⁴⁹ حسينة زعلامي ، الإطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد15، جامعة تبسة ، 2018، ص 137.
- ⁵⁰ المادة 02 من المرسوم تنفيذي رقم 10-235 ماضي في 05 أكتوبر2010، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، ج ر عدد: 58، الصادر في 07 أكتوبر 2010 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-325، ج ر عدد: 48 الصادر في 29 سبتمبر 2013.
- ⁵¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-06 ماضي في 20 يناير 2018، ج ر عدد 2 الصادر في 21 يناير 2018 المعدل بالمرسوم تنفيذي رقم 19-259 ماضي في 28 سبتمبر 2019، ج ر عدد: 60 الصادر في 29 سبتمبر 2019.
- ⁵² حسينة زعلامي ، المرجع السابق، ص 138.
- ⁵³ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 الصادر في 15 يوليو 2014، يحدد شروط وكفاءات شراء السكن الترقوي العمومي، ج ر عدد 44، الصادر في : 2014/07/27.
- ⁵⁴ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 ، يحدد شروط وكفاءات شراء السكن الترقوي العمومي ،مصدر سابق.
- ⁵⁵ المرسوم رقم 84-177، المؤرخ في جويلية 1984، المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أعماله وأملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه، ج ر عدد: 15، الصادر في 2-06-1984.
- ⁵⁶ القانون رقم 86-07 المؤرخ 04/03/1986، المتعلق بالترقية العقارية، ج ر عدد: 10، الصادر في: 03/03/1986 (ملغى).
- ⁵⁷ المادة 108 ف01 من قانون المالية 1993، ج ر عدد: 04، الصادر في: 20-01-1993.
- ⁵⁸ حدة مبروك، الإطار القانوني لسكن الترقوي العمومي على ضوء أحكام المرسوم التنفيذي 14-203، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد15، العدد02، 2022، ص202.