

جامعة غرداية
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم حقوق



السياسة العقارية في مجال البناء و التعمير السكن نموذجاً

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي
في مسار الحقوق، تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذ:
محمد مصطفى زرباني

من إعداد الطالبة:
- مريم مصطفى

أعضاء لجنة المناقشة :

الرقم	اسم و لقب الأستاذ(ة)	الدرجة العلمية	الجامعة	الصفة
01	يوسف بابا واسماعيل	أستاذ مساعد - أ -	غرداية	رئيساً
02	محمد مصطفى زرباني	أستاذ محاضر - أ -	غرداية	مشرفاً و مقرراً
03	بشير الشيخ صالح	أستاذ مساعد - أ -	غرداية	عضواً مناقشاً

السنة الجامعية

1437هـ-1438هـ / 2016م-2017م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

((... و ما توفيقتي إلا بالله عليه توكلت و إليه

أنيب))

صدق الله العظيم

سورة هود

الآية 88

شكر و عرفان

أشكر الله عز و جل الذي أمانني و وفقني على إنجاز هذا العمل المتواضع يسرني و يشرفني أن أتقدم بالشكر و التقدير و العرفان و الوفاء للأستاذ " محمد مصطفى زرباني " على تفضيله بقبول الإشراف على هذه المذكرة و دعمه و توجيهه و نصائحه التي لم يبخل علينا بها .

و أسأل الله العظيم أن يجزيه خير الجزاء، و أن ينفع بعمله كل من احتاج إليه.

كما لا يفوتنا أن ننوه و نرسل شكرا خاصا لأساتذتنا الكرام طيلة المرحلة الجامعية على ما بذلوه لوضعنا على السكة الصحيحة شاكرين جهودهم و إخلاصهم في أعمالهم.

ملخص بالعربية:

السياسة العقارية في الجزائر لها دورا هاما في مجال البناء و التعمير لا سيما السكن، و لا يمكن نجاح أي عملية تنمية ما لم تصاحبها سياسة رشيدة في هذا المجال قصد ضمان الاستقرار الاجتماعي للمواطن. حيث يعتبر الحق في البناء أحد أهم أوجه ممارسة حق الملكية بأنواعه و أشكاله، و التعمير هو عملية إعداد التراب و تهيئة المجال بشكل دقيق و محكم، و لقد أقر المشرع الجزائري إستراتيجية تفعيل ذلك و ممارسته ضمن الأطر القانونية لتحقيق الأهداف المسطرة في قانون البناء و التعمير بالإضافة إلى المراسيم التطبيقية له، و ذلك من خلال تحديد طرق تنظيم عملية البناء و التعمير و رسم حدود ممارستها ضمن الوسائل التقنية للبناء و التعمير كالمخطط التوجيهي للبناء و التعمير و مخطط شغل الأراضي، بالإضافة إلى تقييدها بضرورة الحصول على الرخص و الشهادات الإدارية المتمثلة في رخصة البناء، التجزئة و الهدم، شهادة التعمير، التقسيم و المطابقة.

و من مشاريع مجال البناء و التعمير "السكن"، حيث تكمن الأهمية الكبرى لهذا القطاع في تحسين الإطار المعيشي للمواطن مهما اختلف مستواه الاجتماعي، و من أجل ذلك عملت الدولة الجزائرية على إطلاق سلسلة من الصيغ السكنية المختلفة، و طرق الاستفادة منها حسب الطبقات الاجتماعية و مستوى دخل كل مستفيد، كالسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار، السكن العمومي الإيجاري، السكن الترقوي العمومي، السكن التطوري، السكن الريفي، السكن عن طريق تجزئة الأراضي، و السكن الوظيفي الذي هو أيضا صيغة سكنية يمكن أن يسد ثغرة أزمة السكن، أضف إلى سياسة الترقية العقارية، و ذلك بموجب قوانين صارمة عملت على فتح المجال للمنافسة بين المتعاملين العموميين و الخواص، و كذا التحفيزات المدعمة للحصول على السكنات كالمؤسسات المالية المتدخللة في تمويلها.

Résumé

la politique immobilière en Algérie a un rôle très important dans le domaine d'aménagement, d'urbanisme, de construction et de logements en particulier, et ne peut pas être le succès de tout développement sans être accompagné d'un processus politique rationnel dans ce domaine afin d'assurer la stabilité sociale du citoyen, et le droit à construire l'un des aspects les plus importants de l'exercice des types et des formes de propriété. Et L'urbanisme c'est le processus d'élaboration et d'aménagement de sols.

le législateur algérien a approuvé une stratégie pour l'activation de cette pratique et dans le cadre juridique pour atteindre les objectifs soulignés dans la loi relative à l'aménagement et l'urbanisme et les décrets exécutifs appliqués, en identifiant les moyens visant à organiser le processus et la production du sol urbanisable, comme le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) et le plan d'occupation au sol (POS), en outre la nécessité d'obtenir les permis et les certificats administratifs comme le permis de construction, de lotir, et de démolir, en plus le certificat d'urbanisme, de morcellement, et de conformité.

Et parmi les projets supervisés dans ce domaine « logements » c'est la grande importance de ce secteur à pour améliorer le niveau de vie du citoyen, quelque soit le niveau social.

Et pour cela, l'Etat algérien a travaillé au lancement d'une série et diverses formules résidentielles selon les classes sociales et les revenus de chaque bénéficiaire comme AADL, LPL, LPP, LSE, ... et le logements de fonction qui est aussi une formule qui peut combler l'écart de la crise du logements, ajouter l'activité de promotion immobilière en vertu des lois strictes qui ont travaillé pour ouvrir la voie à la concurrence entre les promoteurs publiques et privés, et ainsi que des incitations subventionnées pour obtenir des logements comme les institutions financières intervenant dans le financement.

مقدمة

يعتبر العقار محور كل سياسة تنموية في الدولة، فهو أساس الاستقرار و التعامل و التصرفات بين الناس من جهة، و هو مصدر لصراعات كانت و لا تزال مستمرة بين البشر .

يسعى الإنسان دائما إلى تطوير نفسه و تحديث نظام معيشته، فيتبع في ذلك العديد من الأساليب، التي تعد مرآة عاكسة لجميع تطلعاته و احتياجاته في شتى الميادين المحيطة به، بما في ذلك مجال التشييد، البناء و التعمير الذي يعتبر على مر العصور جزء لا يتجزأ من نشاط الفرد في حياته.

فهو عبارة عن مجموعة من المعارف و المهارات و انبعاث لثقافة التمدن و الحضارة التي تعمل على تطوير الإنسان، و تنوير أفكاره و حياته الاجتماعية فتترجم من خلال فن تنظيم البناء و العمران.

لقد تطورت المفاهيم المتعلقة بالبناء و التعمير لتصبح قوانين قائمة بذاتها، لتشمل القواعد الرامية إلى كيفية تنظيم المدن، و إنجاز التجمعات السكنية العمرانية، و كذلك إنجاز و تطوير المباني حسب التسيير العقلاني للأرض، و الحفاظ على المحيط و البيئة و المنظر العام، و ذلك بموجب سياسة وإستراتيجية ممنهجة، تنظم من خلالها قوانين و تطبق عن طريق التهيئة و التعمير، و عليه فإن البناء المقصود به هنا المصطلح القانوني على أساس أن التعريفات هي من عمل الاجتهاد الفقهي و القضائي ، بحيث يعد أحد أهم المجالات الحيوية المرتبطة بنظام التهيئة و التعمير لماله من أهمية في قطاع الخدمات و المنشآت التي تضمن ترقية في إطار المعيشة و تحسين العمران الحضري.

الجزائر بلد فتي حديث العهد بالاستقلال له ميراث استعماري ثقيل، لم يعرف خلال بناء دولته المستقلة قواعد و مفاهيم واضحة للتعمير و لم تكن من الأولويات التي ينبغي أن تولي لها العناية الكاملة رغم أن حركية التعمير كانت سريعة بحكم الواقع و المتطلبات، لكن رغم ذلك فإن المشرع كان في كل مرة يحاول أن يجد تأطير قانوني مناسب و ملائم حسب الظروف و الأحوال¹.

و يعد العمران أحد المقومات الحضارية التي عرفتها البشرية عبر مختلف العصور و التي أدت إلى اهتمام مختلف المجتمعات بضرورة اعتماد سياسات عمرانية هادفة إلى تهيئة المدن في مختلف جوانبها أحذا في الاعتبار مظاهرها السياسية و الاجتماعية و الاقتصادية و الإدارية فالعمران يبقى مستمرا ما بقي الإنسان يعمر الأرض و سيكشف خباياها، فالمبدأ السائد في كل التشريعات هو مبدأ حرية الملكية العقارية و التي تعطي لصاحبها حق استعمال ملكيته و استغلالها و التصرف فيها، و بالتالي مزاوله كل نشاط عمراني من بناء أو تجزئة أو غيره يحقق له منفعة ذاتية فحق الملكية عبارة عن حق دستوري، غير أن المصلحة العامة، خاصة منها تلك القواعد المتعلقة بالتهيئة العمرانية التي حاول من

¹ - محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة و مالية، كلية الحقوق، الجزائر، دون سنة نشر، ص 5.

خلالها المشرع ضبط أحكام الأنشطة العمرانية المختلفة، والتي كان و سيكون لها الأثر المباشر على البيئة و المحيط، و بالتالي وجب إيجاد قواعد و أحكام تتماشى مع الأهداف المرجوة، هذا من جهة و من جهة ثانية إحكام الرقابة على الأنشطة العمرانية المختلفة من بناء و تشييد و هذا لضمان نجاعتها و تماشياً مع معايير الهندسة المعمارية الحديثة للحفاظ على المظهر الجمالي للمدينة.

بالرغم من المحاولات العديدة التي أخذ بها المشرع من أجل الحد من الفوضى في مجال العمران إلا أنه على المستوى الميداني لم تتوقف أزمة البناء في الجزائر بل عرفت تزايداً، و بالتالي أصبح تدخل السلطة الإدارية أمراً ضرورياً في ظل الدولة الحديثة مما فرض بعض الضوابط على الحقوق و الحريات العامة وفقاً لتشريعات الضبط القائمة، حيث يعتبر تدخل الدولة في تقييد حق الملكية لترخيص أعمال البناء هو أول الحقوق و الحريات الفردية التي تم تقييدها، لأن الضمان الأساسي لاحترام قواعد العمران أن تستند أعمال البناء إلى تراخيص إدارية: فهذه التراخيص لها دور فعال في المجال العمراني منذ زمن بعيد، فقد تخلت أغلب تشريعات العالم لفرض احترام قواعد العمران .

فقواعد العمران تعتبر قواعد رديئة كفيلاً بأن تحقق توازن بين المصالح الخاصة للأفراد من خلال مشاريع أعمال البناء، و بين المصلحة العامة العمرانية و هنا تعمل الإدارة لضمان تحقيق ذلك من خلال التراخيص الإدارية اللازمة لاحترام قواعد قانون العمران¹. و يعتبر القانون 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 أول نص قانوني يجسد إستراتيجية البناء و نظام تعمير المدن بمفهومه الحديث بما في ذلك التوسعات الحضرية حيث ينص على أن تجرى كل العمليات الحضرية في إطار أدوات التهيئة و التعمير التي جاء بها، و يكمل القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 بعدة مراسيم تنفيذية من أجل تنظيم عمليات البناء و التعمير.

إن التطور الذي عرفه مجال البناء و التعمير، يعتبر إحدى السمات الأساسية الهامة به، حيث ظهر هذا التطور عبر مراحل التاريخ و هو ينبع أصلاً من تطور الحاجة إليه.

إن ظهور العديد من الدراسات الحديثة و التي أخذ قطاع السكن نصيباً منها، أعطت دفعا قويا للإمام بالمشاكل التي عرفها هذا القطاع في حياة الأمم أثناء مختلف برامجها التنموية و بشأن سياسة الدولة في مجال السكن، يعد هذا الأخير من أهم أوجه التعمير التي يساهم فيها القطاع الخاص،

¹ - عبد الحكيم قواوة، رخصة البناء و منازعاتها، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2014/2015، ص 1 .

و كثيرا ما نقلل من دور و أهمية القطاع السكني في مختلف النشاطات الاقتصادية غير أنه في الواقع يعتبر من القطاعات الحساسة التي تستدعي الاهتمام و العناية و ذلك لأنه يمثل الدعامة الأساسية للسير الحسن لجميع القطاعات الأخرى و لو بطريقة غير مباشرة كقطاع الصناعة و الزراعة و التشغيل..... الخ، فهو و بهذا المنظور يعتبر مقياس لتطور الأمم في مجالات مختلفة، و الجزائر على غرار باقي دول العالم أعطت اهتمام لهذا القطاع من خلال توفير أكبر عدد من السكنات و التجهيزات الجماعية بغية الوصول إلى تلبية الطلبات المتزايدة لمختلف شرائح المجتمع و التي تزايدت بفضل التوسع العمراني الذي عرفته مدننا بالخصوص فالدولة دعمت أسعار السكنات و هذا كله من أجل تلبية الطلبات المتزايدة، و من جهة أخرى عرفت الجزائر ارتفاعا محسوسا في عدد السكان الذي أثر في المقابل على المستوى الاقتصادي و الاجتماعي و أصبح على الدولة إلزامية اتجاه المواطن من حيث تلبية الحاجات السكنية الحاضرة و المستقبلية بصفة عامة و السكن بصفة خاصة لكون السكن يشكل اهتمام بالغ الأهمية¹، و أحد الانشغالات الأساسية للدولة الجزائرية على غرار الدول الأخرى فأولت له اهتماما خاصا، لغرض تمكين كل مواطن من سكن لائق، و قد كرسته كحق دستوري في مرحلة سابقة من الاستقلال إلى غاية منتصف الثمانينات، على مبدأ "لا كرامة للمواطن بدون سكن لائق"، فأصبح قطاع السكن يحتل مكانة هامة ضمن إستراتيجية التنمية الاقتصادية للبلد، و ما زالت الدولة تولي اهتماما خاصا لهذا القطاع باعتباره مسألة جوهرية لعملية التنمية، و معيار لتحقيق التوازن الاجتماعي².

فالاهتمام الكبير للسكن بصفة عامة و بالسياسة السكنية بصفة خاصة من أجل معرفة التغيرات الجذرية و العميقة التي عرفتها مختلف الهياكل المشكلة لقطاع السكن، جعلت الكثير من المفكرين و على اختلاف تخصصاتهم الاقتصادية و التقنية يولون الأهمية القصوى لمعرفة الأسباب الحقيقية لهذه النقائص حتى يتسنى لهم في نهاية المطاف الخروج بالافتراحيات الكافية و الأزمنة لمعالجة هذا الموضوع³.

¹ - جمال الدين بوخاري، إصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر (2001-2015)، دراسة حالة (بلدية متليلي الشعبانية)، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، التخصص تنظيم إداري، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، السنة الجامعية 2014/2015، ص 4 .

² - حياة أومحمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04/11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، مدرسة الدكتوراه للقانون الأساسي و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، تاريخ المناقشة 2015/02/26، ص 6 .

³ - <http://research-ready.blogspot.com/2012/06/introduction-to-theory-of-housing.html> h: 12.06

إن تفاقم الطلب و احتياجات السكان للمسكن وكذا ظهور مختلف البناءات الفوضوية بمختلف أنماطها على أطراف المدن، دفع بالسياسة العمرانية الجزائرية إلى اتخاذ إجراءات من أجل التخفيف من حدة هذه الأزمة حيث تم فتح المجال لمختلف المؤسسات للمشاركة في تطوير الحظيرة السكنية كما و نوعا. غير أن المتصفح لما هو موجود في الواقع من مشاريع سكنية يلاحظ الغياب الفعلي للالتزام بمختلف الضوابط المؤسسة و المطابقة لقانون التهيئة العمرانية، إذ أنها لم تطبق بالشكل الذي كان مخططا له مما أدى إلى تدهور في نوعية السكن على الخصوص¹.

و من هذا المنطلق سنحاول دراسة السياسة العقارية في مجال البناء و التعمير و السكن كنموذج و كأهم وجه للتعمير.

أسباب اختيار الموضوع و دوافعه: يعود سبب اختياري لهذا الموضوع و التعمق فيه أساسا لعدة معايير ذاتية و عوامل موضوعية و تكمن في النقاط التالية:

الأسباب الذاتية: بحكم تخصصي في ميدان القانون العقاري ارتأيت بهذه المبادرة لمعالجة زوايا هذا الموضوع المتعددة و المتشابكة ليكون كمعين لطلاب و باحثي القانون و لأهل الاختصاص في الميدان العقاري، و رغبتني الشخصية في دراسة هذا الموضوع كوني أعيشه على أرض الواقع و اهتمامي به سيساعدني على فهم الواقع الذي أعيشه و يعيشه أغلب أفراد المجتمع .

الأسباب الموضوعية: هناك أسباب موضوعية حفزتني لهذا الاختيار أهمها قلة البحث القانوني و النقص الملحوظ في الدراسات و الأبحاث المختصة في هذا الموضوع بحيث أن هناك تباين واضح في ندرة الدراسة لهذا التخصص في الجزائر، و كذا محدودية الثقافة القانونية في هذا المجال لدى العديد من المتدخلين في الميدان العقاري لكيفية تطبيق إستراتيجية السياسة العقارية في مجال البناء و التعمير و مشاريع هذا القطاع المتمثل في السكن كنموذج وفق سياسات سكنية و مساهمتها في حل أزمة السكن في الجزائر، و عليه سأجتهد من خلال هذه الدراسة لإثراء المكتبة القانونية بدراسة تخص الجانب العقاري في هذا الموضوع .

أهمية الموضوع: تظهر أهمية دراسة هذا الموضوع من عدة جوانب:

تكمن أهمية الدراسة من حيث معرفة النظام القانوني للبناء و التعمير و ذلك من خلال الحالة التي يعرفها العمران في بلادنا من بنايات فوضوية و غير قانونية و ما ينتج من انعكاسات سلبية على

¹ - زينب قماش، المجمعات السكنية الحضرية بمدينة قسنطينة-واقعها و متطلبات تخطيطها- دراسة ميدانية للمنطقة السكنية الحضرية الجديدة سركينة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2005/2006، ص 10 .

الجانب العمراني، و من حيث تكفل الدولة بإيجاد الحلول المناسبة لأزمة السكن المستفحلة في المجتمع و يضاف إلى ذلك فإن البحث يستمد أهميته من خلال خلق نوع من الوعي لدى الأفراد بضرورة العيش في وسط عمراني منظم ومن خلال تمكين المواطنين و فسحهم المجال للاستفادة من مسكن.

أهداف الموضوع: تتمثل أهداف الدراسة في محاولة إعطاء مفهوم واضح للبناء و التعمير والسياسات السكنية المنتهجة في الجزائر و ذلك من حيث معرفة كل ما يدور في كنف ذلك، طبعاً من خلال المفاهيم المتعلقة بالبناء و التعمير و الوقوف على الوسائل القانونية و ذلك للحد من البناءات الفوضوية و التخطيط المثالي للبناء و التعمير وفق تنظيم عمراني في الجزائر، بالإضافة إلى الآليات التي تبنتها الجزائر للقضاء على أزمة السكن، و ذلك من خلال معرفة مدى تطبيق و نجاح الصيغة السكنية المنتهجة في الجزائر و مساهمتها في تنظيم القطاع السكني و ذلك لتخطي و حل أزمة السكن في ظل النمو السكاني المتزايد .

الدراسات السابقة: أما بخصوص الدراسات السابقة التي رجعنا إليها فهي قليلة كي لا نقول عنها منعدمة، و نظراً لحدثة البحث في موضوع البناء و التعمير و دمج مع السكن كنموذج من خلال الدراسة و البحث المعمق لم أجد دراسة مستقلة تجمع بين البناء، التعمير و السكن ماعدا بعض الإشارات الخفيفة حول هذا الموضوع، رغم أن هذا الموضوع قد أعطي كامل حقه من الدراسة و التحليل في بعض البلدان، و في المكتبة الجزائرية وجدت فقط مجموعة من رسائل الماجستير و الماستر التي تتحدث بصفة منفصلة عن البناء و التعمير و السكن، فقد حاولنا دراسة الموضوع بجمع تلك العناوين السابقة الذكر في عنوان واحد من خلال دراسة عامة لمجال البناء و التعمير من حيث المفاهيم و الوسائل القانونية، و نظراً للتعدلات المتكررة لقوانين التهيئة و التعمير و ضبط لعنصر الزمان لدراسة موضوع البحث اعتمدنا على آخر تعديل لنصوص التهيئة و التعمير، بالإضافة إلى التطرق لصيغ السكنات المتبعة و التقنيات القانونية التي تسمح لكل فئات المجتمع بالحصول على سكن و سد ثغرة هذه الأزمة و الحد منها .

صعوبات الدراسة: لكل دراسة مسار تنتهجه في سعيها للوصول إلى الحقيقة و إيجاد تفسير للظواهر التي تتناولها على ما يعترضها من عراقيل تحد من خيارتها و يكون للدور المؤثر المآل النهائي الذي تنتهي إليه و هذا هو حالنا مع هذه الدراسة و من ضمن هذه العراقيل و الصعوبات الكثيرة التي واجهتنا نذكر منها قلة المراجع و المؤلفات المتخصصة و شح الدراسات في هذا الموضوع جملة

واحدة، مما دفعنا في الغالب إلى الرجوع إلى النصوص القانونية والتنظيمية، بالإضافة إلى صعوبة الحصول على الوثائق الإدارية المتعلقة بالدراسة، قلة الأبحاث في هذا المجال المتخصص في القانون العقاري، و لعل المشكل الكبير يتمثل في قضية ضيق الوقت الممنوح لنا لإنجاز هذا العمل.

طرح الإشكالية: للبحث في الموضوع و من خلال ما سبق نصل إلى طرح الإشكالية التالية : ما مدى فعالية و نجاعة دور المشرع في تنظيم مجال البناء و التعمير في الساحة العقارية و ماهي صيغ السكنات المنتهجة في الجزائر للحد من أزمة السكن ؟

* و لمعالجة هذه الإشكالية فإننا نقف أمام مجموعة من التساؤلات الفرعية التالية:

-فيما تتمثل إستراتيجية البناء و التعمير وفق تنظيم قانوني ؟

-ماهي الوسائل القانونية الملزم إتباعها في مجال البناء و التعمير؟

-فيما تتمثل الصيغ القانونية للسكنات المنتهجة في الواقع وكذا التقنيات القانونية المتبعة لحل أزمة السكن في ظل الطلب المتزايد لذلك ؟

للإجابة عن هذه الإشكالية و تساؤلاتها الفرعية و للوصول إلى النتائج الصحيحة و التحليل القانوني السليم اعتمدنا و اتبعنا في دراستنا هذه على عدة مناهج نذكر منها:

المنهج التاريخي: في بعض جوانب الموضوع كالتطرق لتطور فلسفة التعمير من الناحية التاريخية.

المنهج التحليلي: باعتباره منهج يعتمد على التسلسل المنطقي في الأفكار، حيث نطلق من معطيات أولية لنصل إلى نتائج تستخلص عن طريق تحليل مجمل المواد القانونية المنظمة للبناء و التعمير و السكن، و تحليل كل جزئية من جزئيات المراسيم التنفيذية و التشريعية و تحليل الإجراءات المتبعة من خلال الحقوق و الالتزامات .

المنهج الوصفي: يظهر من خلال وصف السياسة العقارية المتبعة في مجال البناء و التعمير من كل جوانبها و كذا وصف صيغ السكنات المتبعة في تنظيم القطاع السكني و مدى تحقيقها للنتائج المرجوة منها .

بالإضافة إلى اعتمادنا في بعض الجوانب من الموضوع للمنهج المقارن بين النصوص القانونية المختلفة.

الخطوة المنتهجة: قصد الإلمام بحيثيات البحث و مضامينه و للإجابة عن الإشكالية السابقة قسمنا هذه الدراسة إلى فصلين :

حيث تناولنا في الفصل الأول إستراتيجية البناء و التعمير في التشريع الجزائري، الذي بدوره مقسم إلى مبحثين، المبحث الأول يعالج ماهية البناء و التعمير في التشريع الجزائري بتبيان مفهوم البناء و مفهوم التعمير، أما المبحث الثاني نتطرق فيه للوسائل القانونية للبناء و التعمير و ذلك من خلال التعرف على الوسائل الإدارية للبناء و التعمير المتمثلة في الرخص و الشهادات الإدارية، بالإضافة إلى الوسائل التقنية للبناء و التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي. أما بالنسبة للفصل الثاني تناولنا فيه صيغ السكنات و التقنيات القانونية المتبعة، و الذي بدوره كذلك قسمناه إلى مبحثين، المبحث الأول يعالج صيغ السكنات في الجزائر، أما المبحث الثاني يتكلم عن الهيئات المالية المتدخلة في تمويل السكنات .

الفصل الأول



تمهيد:

إن عملية البناء تعد أحد أهم المجالات الحيوية المرتبطة بنظام التهيئة و التعمير، و عملية التعمير هو عملية إعداد التراب و تهيئة المجال بشكل دقيق تشمل مختلف متطلبات السكان و حاجياتهم على صعيد إعداد البنايات بمختلف أنواعها.

صحيح أن الأصل العام، للمالك حريته الكاملة في استعمال ملكيته العقارية و استغلالها و التصرف فيها و ممارسة جميع الأنشطة العمرانية عليها بما يراه مناسباً طبقاً لمصلحته الخاصة، إلا أن التسليم بهذا المبدأ يؤدي إلى أن يجعل الفرد يتعسف بصورة أو بأخرى في القيام بمختلف عمليات البناء دون اعتبار لما يترتب على ذلك من أضرار للغير و للمحيط الخارجي بما ينعكس سلباً على شكل البنايات و مظهرها الخارجي مؤدية إلى تشويه النسيج العمراني و الخروج عن مقتضيات التنظيم العمراني، كما أن النمو السكاني في الجزائر، و النزوح الريفي دون ما ننسى العشرية السوداء التي عاشتها الجزائر في التسعينات شكل ضغطاً قوياً و مستمراً على المدن و أدى ذلك إلى انتشار البيوت الفوضوية و غير القانونية، لذا رسمت الدولة توجهات هاتين العمليتين في إطار إستراتيجية هادفة و سنعالج ذلك من خلال دراستنا لهذا الفصل المعنون بإستراتيجية البناء و التعمير في التشريع الجزائري المقسم بدوره إلى مبحثين، حيث نتناول في المبحث الأول ماهية البناء و التعمير في التشريع الجزائري، أما المبحث الثاني فنخصصه للوسائل القانونية للبناء و التعمير .

المبحث الأول: ماهية البناء و التعمير في التشريع الجزائري

من خلال هذا المبحث نحاول أن نتطرق إلى مفهوم البناء في القانون الجزائري و الذي نخصه للمطلب الأول، أما المطلب الثاني فنتناول فيه مفهوم التعمير .

المطلب الأول: مفهوم البناء

إن البناء حق يتولد عن حق الملكية للأرض و يرتب للمالك جميع عناصر حق الملكية و وجه لاستعمال هذا الحق قرينة - حق ملكية الأرض - فالقانون يقيم قرينة على أن مالك الأرض يملك ما فوقها و تحتها و له استغلالها وفق القانون، و لم يعكس هذه القرينة و لا خلاف أيضا في أن الحقوق و الحريات و على رأسها الملكية و حق البناء لم يبقيا مطلقين في القوانين الحديثة التي تقرر تقييد استعمال الحقوق بطبيعة و وظيفة محلها.

فليس استعمال حق ملكية الأرض في البناء أمرا مطلقا، و يتحدد هذا الإطلاق بضرورة التوفيق بين الكمية المعروضة و الكمية المطلوبة من الأراضي لأجل هذه الحاجات، و الموازنة بين مختلف الوظائف يفرض تنظيم حق البناء .

و رغم أن المشرع دائما يتجاوز مسألة التعريفات القانونية إلا أنه نظرا لخصوصيات عملية البناء تناول بالتعريف هذه العملية بموجب قوانين خاصة بالعمران، و لم ينص عليها في قانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن التهيئة و التعمير المعدل و المتمم، الذي أقره المشرع الجزائري من أجل ضبط سياسة التعمير و خاصة كل عملية تشييد البناء بملكية الأرض و احترام قواعد استعمالها، و فرض رخصة البناء قبل البناء¹ .

و عليه ستكون دراستي في هذا المطلب حول مفهوم البناء، بحيث أحدد تعريف البناء، أشكال البناء و أنواعه، و بعدها الأحكام المتعلقة بالشروط العامة للبناء.

الفرع الأول: تعريف البناء

يعد التشريع رقم 03/87 الصادر في 1987/01/27 أول نص قانوني يجسد نظام البناء وفق إستراتيجية منظمة أعطت في مطلع هذا القانون تصور آخر للبناء و للتهيئة العمرانية بصفة عامة،

¹ - باي يزيد عربي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2014/2015، ص 20 .

أين أخذ الوضع يتغير في سياسة التعمير تدريجيا و أصبح التحكم في عملية البناء منظم عما كان عليه، و أخذت السوق العقارية تعرف انتعاشا في المعاملات السكنية، و لكن سرعان ما تبين محدودية مجال تطبيق هذا القانون خاصة بدخول الدولة اقتصاد السوق الحر في المعاملات الأمر الذي تطلب إقرار نظام جديد لعملية التعمير و البناء بآليات و وسائل تمكن من مواكبة التوجه الاقتصادي المنتهج من أجل التكيف المثالي للساحة العقارية في مجال البناء و السكن، و تجلى هذا في صدور القانون رقم 29/90 بتاريخ 1990/12/01 الذي أعطى للبناء إستراتيجية جديدة تتناسب مع الإصلاحات التنموية في المجال العقاري.

غير أن هذا القانون لم يتناول بالتعريف العملية الأساسية و الأولية التي تقوم عليها أدوات التهيئة و التعمير و هي عملية البناء، رغم أنه وضع القواعد القانونية الجديدة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير و تكوين و تحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي و الموازنة بين وظائف السكن و الفلاحة و الصناعة، و أيضا وقاية المحيط و الأوساط الطبيعية و المساحات و المواقع المحمية على أساس احترام مبادئ أهداف السياسة الوطنية الجديدة للتهيئة و التعمير¹.

و رغم أن التعريفات هي ليست من اختصاص العمل التشريعي لأنها تدخل في نطاق العمل الفقهي و الاجتهاد القضائي إلا أنه ورد تعريف البناء بموجب نص المادة 02 من القانون رقم 15/08 "البناء هو كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي و التقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات"².

و لتحديد تعريف البناء بدقة جاء تعريفها في المادة 03 من القانون رقم 04/11 "البناء كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني"³.

و المقصود بالبناء أيضا: "كل شيء متماسك من صنع الإنسان أو اتصل بالأرض اتصال قرار و إنشاء المبنى هو استحداثه أو البدء في إقامته لأول مرة لذلك لا يعتبر بناء العقار بالتخصيص مثل المصاعد فهو يستثنى من هذا المفهوم"⁴.

¹ - باي يزيد عربي، نفس المرجع، ص 21-22 .

² - المادة 02 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44 صادر في 03/08/2008.

³ - المادة 03 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاطات الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، صادر في 06/03/2014.

⁴ - خالد عبد الفتاح، التعليق على قانون المباني، دون طبعة، دار الكتب القانونية، مصر، 2007، ص 35.

و لقد عرف البعض البناء بأنه هو: "كل مجموعة من المواد مهما كان نوعها من خشب أو جبر أو جبس أو حديد أو كل هذا أو شيئا غير هذا شيدتها يد الإنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار".

و في حين ذهب اتجاه آخر إلى أن البناء هو: "مجموعة من المواد قد تكون جبسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا شيدته يد الإنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار و ثبات بالأرض و يستوي أن يكون البناء معدا لسكن الإنسان أو لإيداع أشياء فالحائط المقام بين حدين بناء و العمود التذكارية و ما إليها من تماثيل مبنية و بناء و كذلك القناطر و الخزانات و السدود و الجسور و كل ما شيد في باطن الأرض بناء"¹.

و منه حتى يكون البناء بالمفهوم القانوني يجب أن ينشأ من مواد متماسكة مهما كان نوعها من الطوب أحمر أو حجارة بيضاء أو الإسمنت المسلح، و المواد المتماسكة الخاصة بالبناء تتشكل عن طريق خلط و مزج لمواد البناء من اسمنت و رمل و حصا و ماء و حديد بنسب معينة، كما ينشأ البناء من عرائض خشبية أو هياكل حديدية، و كل هذه المواد قبل إقامة البناء بها ما هي إلا منقولات و لا تصبح من العقارات إلا إذا شيدت بمواد البناء المتماسكة فاندجت في الأرض و أصبحت ثابتة مستقرة فلا يمكن تحريكها أو نقلها إلا إذا هدمت.

و من خلال ما سبق يمكننا أن نعرف البناء بأنه: "أحد أوجه حق الملكية العقارية يقوم به المالك أو من له حق قانوني في ذلك بالقيام بعملية تشييد بنائية أو مجموعة بنايات عن طريق استخدام مواد معينة سواء تم البناء على الأرض أو في باطنها".

و عليه فإن خصائص عملية البناء تظهر في أن يتم البناء بمواد معينة و أن تتدخل يد الإنسان في إنشائه و أن يكون البناء ثابت و مستقر على الأرض.

أولا/المواد المستعملة للبناء: تدخل في البناء مواد تكون عبارة عن منقولات و لا تصبح عقارات إلا إذا استخدمت في تشييد بنائية فتندمج في الأرض و تصبح ثابتة و مستقرة على الأرض و لا تنقل إلا بالهدم².

ثانيا/تدخل الإنسان في الإنشاء: يشترط أن يكون هذا البناء قد تم تشييده بشكل مادي غير طبيعي أو بصنع أي أن يكون للإنسان يد في تشييده حتى و إن استخدم تقنيات تكنولوجية جديدة فالإنسان هو الأيدي العاملة المستخدمة للآلات.

¹ - إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق قانون عقاري، جامعة الجزائر، يوسف بن خدة، 2012/2011، ص 10.

² - باي يزيد عربي، مرجع سابق، ص 24 .

ثالثا/ثبات البناء و استقراره: يجب أن يكون البناء مستقرا و ثابتا على الأرض متصل بها اتصال قرار لا يمكن عزله أو فصله أو نقله دون هدمه.

الفرع الثاني: أشكال البناء و أنواعه

من خلال المادة 02 من قانون 15/08 و المادة 03 من قانون 04/11 يظهر بأن البناء له أشكال متعددة من حيث الغرض المخصص له و عليه تتعدد أنواعه بين: البناء المعد للسكن، البناء المعد للنشاط التجاري أو الحرفي أو المهني، و البناء المخصص للغرض الفلاحي.

أولا/ البناء المعد للسكن: هو كل مبنى مشيد قائم بذاته مثبت على اليابسة أو الماء بصفة دائمة أو مؤقتة، مكون من أية مادة بناء كانت، يتكون من طابق واحد أو أكثر و له سقف يستخدم للسكن الفردي أو الجماعي، له مدخل أو أكثر يؤدي من طريق عام أو خاص إلى جميع أو غالبية مشتملاته مثل المنازل.

أ/ العمارة: هي المبنى الذي يتكون من طابق واحد فأكثر فيه درج داخلي أو خارجي يخدم جميع الطوابق في المبنى، و قد تستخدم للسكن فقط في حالة وجود شقق سكنية .

ب/ الشقة: هي جزء من مبنى تتألف من غرفة واحدة أو أكثر مع وجود المرافق الخاصة بها و لها مدخل واحد أو أكثر يؤدي إلى جميع مشتملاتها.

و العمارات نصت عليها المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء: "تعد عمارات سكنية، المحلات التي تستعمل للسكن ليل نهار ماعدا المساكن المعدة للحياة الجماعية مثل الفنادق، الإقامات الجامعية، المستشفيات، الملاجئ.....

و يمكن أن تشمل هذه العمارات السكنية على مايلي:

-غرف رئيسية مخصصة للاستراحة و للتسلية، و لإطعام مستعمليها و النشاط المنزلي المتواصل مثل غرف النوم و المطابخ .

-غرف ثانوية معدة لأعمال حفظ صحة السكان: مثل المغاسل، و المراحيض و مساحات المرور كبهو المدخل، و الأروقة الداخلية و الخارجية و السلام¹.

-ملاحق مثل: الدهاليز، العليات، مغاسل الثياب، المرائب".

¹ - باي يزيد عربي، نفس المرجع، ص 24-25، ص 28-29.

ثانيا/ البناء المعد للنشاط التجاري و الصناعي و الحرفي و المهني و الفلاحي: و هي البناءات المخصصة التي تكون معدة للقيام بالأعمال التجارية، مثل المحلات أو الأعمال الصناعية مثل المنشآت الصناعية و المعامل و المصانع أو الأعمال الحرفية كالمحلات و المكاتب المخصصة لممارسة نشاطات مهنية كمكاتب المحامين و العيادات الطبية و المستشفيات و غيرها .

و نفس الأمر ينطبق على البنايات المخصصة للنشاط الفلاحي كالمرباب المخصص لتربية الماشية و الدواجن و السكنات الريفية و غيرها .

من خلال استقراء قوانين التهيئة و التعمير يتبين أن هناك نوعين من البناءات حسب مدى مطابقتها و مخالفتها للقانون و هي:

أ-البناء القانوني أو الشرعي: و هو البناء أو السكن الذي يحتوي على جميع التراخيص الإدارية وفق قوانين التهيئة و التعمير حسب التشريع الجزائري و خاصة الحصول على عقد الملكية، رخصة البناء و شهادة المطابقة .

ب-البناء غير القانوني: أعتد هذا المصطلح على اعتبار القانون كمييار لتحديد طبيعة البناء، و يقصد بالقانون في هذا الإطار جملة القوانين المتصلة بالبناء و التعمير، التي تفرض شروطا يجب مراعاتها أو الإجراءات التي يتحتم إتباعها بموجب القانون 29/90 المعدل و المتمم الذي نظم بشكل تام و شامل مجال التهيئة و التعمير، الذي ركز على أن كل تشييد لبناية أو تحويل يتطلب الحصول على رخصة طبقا للمواد 49،52 و 55 منه. و في هذا الإطار جاء المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 ليحدد كيفية تحضير رخصة البناء و تسليمها¹. و المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها².

و البناء غير الشرعي هو كل بناء إقليم دون الحصول على رخصة مسبقة أو على التراخيص القانونية و يترتب عن عدم احترام أحكام القانون اعتبار البناء الذي تم مخالفته "بناء غير قانوني"، و هو ما لوحظ على أرض الواقع بالعديد من التجاوزات في أعمال البناء و ظهرت البناءات العشوائية التي لا تستجيب لمختلف مخططات التهيئة و التعمير و شغل الأراضي و لا تحترم أدوات و وسائل المراقبة

¹ - باي يزيد عربي، نفس المرجع، ص 30-32 .

² - المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد

القبليّة المتمثلة في الرخص العمرانية (رخصة البناء، التجزئة و الهدم) و عليه فلا يمكن الحصول على شهادة المطابقة .

الفرع الثالث: الأحكام المتعلقة بالشروط العامة للبناء

إن عملية البناء خارج نطاق أدوات التهيئة و التعمير تحكمها ضوابط منها ما يتعلق بموقع البناءات من حيث تقييد سلطات الباني و أخرى تفرضها ارتفاعات الملكية على البناء، و ضوابط أخرى تكمن في وجود قيود على عملية البناء من حيث حجم البناءات و مظهرها . و ليس الغرض من ذلك هو تقييد الحق في البناء بصفة مطلقة و إنما تنظيم استعماله بما لا يضر بالصالح العام بأن تثبت الإدارة و تتيقن من أن مشروع أو أشغال البناء و التشييد موضوع طلب الرخصة لا تخالف الأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة بالتهيئة و التعمير و باستعمال الأرض و ما تقتضيه من صرامة و حزم في ذلك¹.

أولا/القيود الواردة على عاتق الباني:

إن الإنسان حر في التصرف في ملكيته العقارية و من ثم فالمالك حر في البناء و الانتفاع بأرضه التي يجوزها و البناء عليها على أساس أن الحق في البناء من أوجه ممارسة حق الملكية العقارية إلا أن هذا الحق غير مطلق فهو مقيد يحده القانون بضوابط أساسية تضمن احترام حقوق الغير و عدم التعسف في استعمال هذا الحق، لتشكل بذلك قيود على الباني أثناء البدء بعملية البناء و هذا ما أكدته قانون 05/04 بموجب المادة 02 منه²، و كذا القوانين الأخرى التنظيمية في مجال التهيئة و التعمير.

و هذه القيود هي قيود تتعلق بـ:

أ/عدم المساس بالسلامة و الأمن العمومي:

في خارج نطاق أدوات التعمير يستوجب على الباني أن يحترم شروط الأمن العمومي و السلامة، فإذا كانت البناءات المزمع إنجازها، من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها قد تشكل مساس بالأمن العمومي و السلامة يمكن رفض تسليم رخصة البناء أو منحها شريطة احترام القوانين

¹ - باي يزيد عربي، مرجع سابق، ص 30-33 .

² - أنظر المادة 02 من القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل و المتمم للقانون رقم 29/90، المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 51 .

التنظيمية في ذلك حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء¹.

ب/ أن لا يكون البناء المراد انجازه معرض للأخطار

إن مناطق الأخطار الطبيعية مثل الفيضانات و الزلازل و انحرافات التربة و غيرها مناطق يمنع على الباني إقامة بناء عليها نظرا لخطورتها و هذا القيد أكدته المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 و نظرا لخطورة هذه الظواهر الطبيعية على البناءات أكد عليها القانون رقم 20/04 المؤرخ في 2004/12/25، ذلك أن نصوص التهيئة و التعمير تحاول ضمان سلامة البناءات على المدى الطويل.

و تفعيلًا لذلك أقر القانون الجزائري تأمين ضد الكوارث الطبيعية خاصة الزلازل و الفيضانات و العواصف و الرياح القوية و انحراف التربة و غيرها بموجب الأمر رقم 12/03، و أكد ذلك في قانون التعمير حيث نصت المادة 02 من قانون 05/04 على أن: "لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية و التكنولوجية".

ج/عدم المساس بالبيئة و بالمعالم الأثرية و الثقافية و السياحية و ضرورة احترام القواعد الدنيا للتهيئة

يرى البعض أن موضوع البناء و البيئة موضوعان متناقضان كون أن قانون العمران يستغل المجالات الطبيعية بينما قانون البيئة يهدف إلى حماية الوسط الطبيعي، إلا أنه في السنوات الأخيرة أصبح قانون العمران يهتم بحماية المجالات الطبيعية التي لم تصبح تقتصر على قانون البيئة².

و نظرا للأهمية الإيكولوجية و الطبيعية لبعض المناطق أولى قانون التهيئة و التعمير الأهمية البالغة لهذه المناطق نظرا لأهميتها في التنمية الاقتصادية، و تجسدت علاقة قانون العمران بحماية البيئة بموجب قانون رقم 05/04 المعدل و المتمم لقانون التهيئة و التعمير الذي وضح كيف أن قانون العمران ملزم في إطار ما يتضمنه من قواعد و أحكام ضرورة احترام البيئة و حماية و محاربة كل أشكال التلوث بهدف تحسين إطار و نوعية الحياة وفق ما نصت عليه المادة 02 من القانون رقم 05/04.

¹ - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، الجريدة الرسمية عدد 26.

² - باي يزيد عربي، مرجع سابق، ص 33-35.

و تتجسد أحكام حماية البيئة من خلال تقييد الباني في عملية البناء بموجب قانون التهيئة و التعمير في ضرورة احترام مقاييس متعلقة بموقع البناية، فيمنع منح رخصة البناء إذا كانت المساحات الخضراء الموجودة في الموقع المراد البناء عليه تمثل أهمية أكيدة و لم يتم ضمانها أو من شأن إنجاز المشروع الإضرار بالنباتات خاصة هدم عدد كبير من الأشجار .

و وضع المشرع الجزائري شروط أساسية تتعلق بالبناية نفسها و يمنع منح رخصة البناء إذا كانت البنايات أو التهيئات بفعل موضعها و مآلها أو حجمها لها عواقب ضارة بالبيئة أو تتعارض مع الأحكام الواردة في مخططات التهيئة العمرانية و ذلك بالمحافظة على الأماكن و الآثار التاريخية¹، و بالنسبة لبناء المؤسسات الصناعية فرخصة البناء فيها تتوقف على حتمية معالجة ملائمة لتصفية كل أنواع الدخان المضر بالصحة العمومية و على اشتراط تدابير ترمي إلى التقليل من مستوى الضجيج حسب المواد 04، 05، 06، 07 من المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 1991/05/28.

فقد نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 على أنه: "إذا كانت البنايات من طبيعتها من جراء موقعها أن تخل بالمحافظة على المكان أو بإصلاحه أو كذا بالآثار التاريخية يمكن رفض رخصة البناء أو تقييد منحها باحترام الأحكام الخاصة حسب الشروط التي نص عليها التشريع و التنظيم المطبقين"².

و أكدت المادة 02 من القانون 05/04 على أنه: "لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية و الثقافية"³.

كما أنه يمكن للمشرع الجزائري أن يعلق تسليم رخصة البناء على احترام شروط نص عليها القانون رقم 04/98 المؤرخ في 05 جوان 1998. الذي اشترط الحصول على رخصة من الوزارة المكلفة من الثقافة قبل البدء بأشغال البناء في المناطق المصنفة كمعالم أثرية أو ثقافية و هذه الأعمال تكون خاضعة لرقابة تقنية من الوزارة المكلفة بالثقافة . و أهم قانون يتصل بالتهيئة و التعمير في جانب تقييد سلطات الباني في عملية البناء في الأماكن السياحية هو القانون رقم 03/03 المؤرخ في

¹ - باي يزيد عربي، نفس المرجع، ص 35-37 .

² - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، الجريدة الرسمية عدد 26.

³ - المادة 02 من القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 يعدل و يتمم القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 51 .

2003/02/17، الذي ضبط شروط حماية المناطق السياحية و مناطق التوسع السياحي، و فرض قيودا على استغلال الأراضي في هذه المناطق.

مما سبق يتبين أن سلطات الباني تتقيد وفقا لأحكام قواعد احترام تنظيمات التهيئة و التعمير.

ثانيا/ ضوابط عملية البناء المتعلقة بموقع البناءات:

نقصد بذلك مجموعة الشروط الواجب توفرها في البناء نفسه و حجمه و كذا الارتفاقات المقيدة للبناء، و ارتفاعات أخرى لعدم البناء لوجود أسباب قانونية تمنع البناء مثل الارتفاقات الخاصة التي نصت عليها المواد 867 إلى غاية 881 من القانون المدني الجزائري، و المنصوص عليها في المواد 690 إلى 712 من القانون المدني .

أ/ ارتفاعات التعمير المقيدة للبناء:

تحدد أدوات التعمير من خلال معرفة الارتفاقات التي تحد الملكية، و من أهم ارتفاعات التعمير المتعلقة بتقييد الباني قبل البدء في البناء و التي يمنع بسببها منح رخصة البناء مايلي:

* ارتفاعات متعلقة بالصحة و الأمن العموميين التي تفرض احترام تموضع البناء على مسافة معينة من الطريق العمومي فقد حددتها المادة 03 من القانون 29/90 المعدل و المتمم .

* رغم أن حق الملكية العقارية يمنح للباني حق التعليق في عقاره إلا أن قانون التهيئة و التعمير أقر بموجب المادة 06 من القانون 29/90 أنه لا يمكن أن يتجاوز علو بنايات في الأجزاء المعمرة من البلدية متوسط علو بنايات المجاورة.

* ألزم القانون على الباني أن تشيد البناءات في ملكية واحدة بكيفية لا تحجب الفتحات التي تنير غرف المساكن بأي جزء من العمارة عند رؤية تحت زاوية تفوق 45 درجة فوق مستوى الأفقي المعتبر اعتمادا على هذه الفتحات، و قد تصل الزاوية إلى 60 درجة في الغرف التي تقل الإنارة فيها¹.

* و حدد القانون عدد العمارات التي يجوز بنائها عند تشييد مجموعة من العمارات ذات الاستعمال السكني التي يجب أن تشتمل على عشرين مسكنا على الأقل، و التي يجب أن تتوافر على شروط أساسية تتعلق بالإنارة في المسكن.

¹ - باي يزيد عربي، مرجع سابق، ص 38-41.

و إذا كانت هذه الارتفاقات مقيدة للباقي في تشييد البناء فهناك ارتفاعات تبعا لخطورتها يمنع القانون البناء بجانبها نهائيا و تعرف بارتفاعات عدم البناء.

ب/ ارتفاعات عدم البناء:

هي من ارتفاعات التعمير التي تمثل وجود مانع قانوني يمنع بمقتضاه إنجاز أشغال في بعض المناطق نظرا للخطر الذي قد ينجر عن ذلك مثل الارتفاعات التي نصت عليها المادة 164 من القانون رقم 01/02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بتوزيع الكهرباء و الغاز، فلا تمنح رخصة البناء في الأماكن التي تمر منها خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي مهما كان نوع هاته البناءات سواء مراكز مدرسية أو مراكز رياضية و كذا المباني السكنية و الأماكن الثقافية و المقابر.

و من أهم هذه الارتفاعات نذكر مايلي:

-الارتفاعات العسكرية، الارتفاعات المرتبطة بنقل الطاقة، الارتفاعات المرتبطة بالإستغلال الخاصة، الارتفاعات الخاصة بحماية المواقع الأثرية و الطبيعية، الارتفاعات المرتبطة بحماية الساحل، الارتفاعات المرتبطة بالموارد بهدف ضمان سلامة الصحة و النظافة¹.

و على أساس أن عملية البناء تمس بحق الملكية فإن المشرع الجزائري وضع للباقي ضوابط حددت في قواعد و أحكام لضبط عملية البناء و أعمال التهيئة و التعمير.

المطلب الثاني: مفهوم التعمير

يعد قطاع التعمير من المجالات الحيوية التي تتقاطع فيها العديد من الدراسات العلمية سواء من الجانب الاجتماعي أو الاقتصادي أو التقني أو القانوني.

و بالرغم من أن الطابع التقني يغلب على قضايا التعمير فإن ضبطها يقتضي صدور نصوص قانونية و تنظيمية مما يضمن على هذا المجال طبيعة قانونية لا تخلو من الأهمية².

تكتسي سياسة إعداد التراب الأهمية البالغة، بل و الدعامة الأساسية لتحقيق التنمية المستدامة و الشاملة بمختلف مكوناتها و مرتكزاتها، من خلال الاستغلال العقلاني للمجال.

¹ - باي يزيد عربي، نفس المرجع، ص 44-46 .

² - زهرة أبرياش، دور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع الإدارة و المالية، كلية الحقوق بن يوسف بن خدة، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2010/2011، ص 5 .

و التعمير هنا له ارتباطه القوي بإعداد التراب¹، و التعمير هو عملية إعداد التراب و تهيئة المجال بشكل دقيق تشمل مختلف متطلبات السكان و حاجياتهم على صعيد إعداد البنايات السكنية و كذلك ما يتعلق بالمرافق الخدمائية و الإدارية و الرياضية و الثقافية و المساحات الخضراء و كل ما يتعلق بالبنايات التحتية الحيوية من طرق و شبكات للتطهير و ربط كهربائي و مائي و شبكة للنقل الحضري.

من خلال هذا الفرع نحاول أن نتطرق إلى أهم التطورات التي عرفها هذا الميدان انطلاقا من أهم المفاهيم التي عرفها هذا المجال.

الفرع الأول: تطور مفهوم فلسفة التعمير

يعتبر مصطلح العمران أي urbanisme ابتكارا حديثا فقد ظهر في اللغة الفرنسية خلال سنوات 1910 ليبدل على حقل عملي جديد متعدد المجالات ناتج عن المقتضيات الخاصة بالمجتمع الصناعي كونه يطور فكرة و منهجية "تطور المدينة".

فالعمران هو علم تنظيم الفضاء يشمل جانبين نظري و تطبيقي فهو فن تهيئة و تنظيم التجمعات الحضرية .

و بمعنى أدق هو فن ترتيب الفضاء الحضري أو الريفي (بناءات سكنية، أماكن العمل، أماكن الترفيه، شبكات النقل، و حركة المرور) من أجل ضمان السير الحسن لهذا الفضاء و تحسين العلاقات الاجتماعية و هذا التخصص فرض نفسه تدريجيا في العالم بأكمله.

و كانت الدولة في المجتمعات الليبرالية إلى غاية الحرب العالمية الأولى لا تتدخل في المجالات الاقتصادية و التجارية احتراماً منها للمبادرات الخاصة، و للمبادئ التي يقوم عليها المذهب الليبرالي (حرية الملكية و التجارة و المنافسة الحرة) .

و كان دورها يقتصر بصفة عامة على خلق المناخ المناسب لازدهار النظام الليبرالي، و مباشرة بعد الحربين العالميتين عرف انشغال الدولة بمشاكل و حاجيات الجماعة تطورا ملحوظا و ذلك نتيجة تأثير مجموعة من العوامل مثل ظهور الأفكار الاشتراكية و الأزمة الاقتصادية و غيرها².

¹ - محمد الكونني، الوكالات الحضرية و تدابير ميدان التعمير - حالة الوكالة الحضرية لسلطات - رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون العام، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية - سلطات - وحدة التكوين و البحث، جامعة الحسن الأول، السنة الجامعية 2007-2008، ص 2 .

² - زهرة أبرياش، مرجع سابق، ص 5 .

و زاد اهتمام الدولة بمشاكل التعمير بتوجهات جديدة عكست تزايد دور الدولة في المجالات الاقتصادية والاجتماعية و ظهور نظريات و قواعد جديدة في المجال العمراني، فشهدت فلسفة التعمير تطورا ملحوظا، كما وردت مختلف التعريفات.

عرف التعمير على أنه "فن تهيئة المدن" أو علم المدينة و التجمعات المخصصة أساسا للسكن و العمل و الأنشطة الاجتماعية الأخرى"¹.

حسب J.M.Auby&R.Ducos-Ader " مجموعة من الإجراءات التقنية و القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية التي يجب أن تعمل على تحقيق نمو متناسق و منسجم، عقلاي و إنساني للكتل العمرانية"، كما يعرفه Jaquignon أيضا بأنه "فن تهيئة المدن أو بالأحرى علم المدن أو علم الكتل العمرانية التي تظهر تكاملا و استمرارية، و المعدة إما للسكن أو للعمل أو التبادل الاجتماعي"، أما Gaston فقد اعتبره "علما و فنا و فلسفة أيضا"، و يعرفه معجم Larousse بأنه "مجموع القواعد القانونية التي تسمح للسلطات العمومية بمراقبة و استعمال المجال في الوسط الحضري"².

و هناك من يعرفه بأنه "يتكون من مجموعة التدخلات و الإجراءات التي تمس الأراضي المجهزة أو القابلة للتجهيز بهدف استعمالها لصالح الجماعة".

يرى بعض الباحثين أن هذه التعاريف تصلح بالأساس للتجارب الغربية نظرا لاعتمادها على التخطيط و الرؤية المستقبلية. و عكس تجارب الدول النامية التي تفتقر إلى الترقب و المخططات التقديرية فإن أحسن تعريف يمكن أن ينطبق على هذه الدول:

" أن التعمير هو علم أو فن التطبيق العملي للوقاية و مراقبة كل ما يدخل في إطار التنظيم المادي للتجمع البشري و ما يحيط به، و هذا يتضمن تصحيح أخطاء الماضي بواسطة إعادة البناء و التهيئة المناسبة، كما يتضمن أيضا استغلال تجارب الماضي لوضع مشاريع توسعية جديدة"³.

و لعل ما يمكن استنتاجه من هذه التعريفات هو أن مشاكل التعمير ترتبط بمسألتين :

1- تنمية المجتمع عن طريق تنظيم الحياة الجماعية للمواطنين .

2- تدبير المجال بهدف تخطيط التوسع العمراني .

¹ - زهرة أبرياش، نفس المرجع، ص 5، ص 11 .

² - محمد الكونوي، مرجع سابق، ص 2-3.

³ - عبد الرحمان البكريوي، التعمير بين المركزية و اللامركزية، دون طبعة، الشركة المغربية للطباعة و النشر، الرباط، سنة 1993، ص 11.

و هاتين المسألتين تؤديان لا محالة إلى توسيع رقعة المناطق الحضرية و إلى تزايد الطلب على الأراضي مما ينتج عنه تزايد انشغالات السلطات العمومية المختصة .

و لا شك أن تطور المجتمع و ارتفاع معدل النمو الاقتصادي يؤدي إلى التمرکز داخل المدن، و بالتالي يؤدي إلى الزيادة السكنية بالمناطق الحضرية نتيجة تركز النشاطات الاقتصادية بالمدن الكبرى، و ينجر عنه تزايد الطلب على الأراضي المتواجدة بالمناطق الإستراتيجية بهدف خلق المناطق الصناعية و التجارية و السكنية ...

و هنا يصطدم المتدخلون في مجال البناء و التهيئة العمرانية بعرض محدود للأراضي إما بسبب قلة الاحتياط العقاري، أو نتيجة للمضاربات العقارية التي تحدث بفعل ندرة الأراضي و ارتفاع الطلب عليها.

لذلك قلنا أن التعمير هو مجموعة العمليات و التدخلات التي تقوم عليها الدولة بهدف تنظيم هذا المجال و حل المشاكل الواردة في هذا الميدان .

لقد كان دورها يقتصر على تنظيم و مراقبة عمليات تقسيم الأراضي، و بنائها بشكل لا يخل بتوازن أحياء المدينة، تارة تعمل على تشجيع المبادرات الخاصة لتنمية قطاعي السكن و التهيئة العمرانية و تارة أخرى يمتد إلى أبعد من ذلك ليشمل أنجاز المرافق و التجهيزات بواسطة المؤسسات و الهيئات المتخصصة في مجال التهيئة و التعمير و الإسكان .

إذ في البداية كانت تدخلات الدولة في المجال العقاري تقوم على قانون البناء، و لكن بتطور سياسة البناء و التجهيز و تعدد اهتمامات السلطات العمومية في مجال التعمير، أصبحت تركز على قانون التعمير الذي عرف مجموعة من التطورات، و أصبح قانونا عمليا. و في غياب سياسة التعمير عملت الدولة على وضع مجموعة من القيود على حق الملكية من أجل تحقيق المنفعة العامة و تجاوز الحواجز التي تعوق التهيئة العمرانية. كما عملت على خلق بعض الأدوات التي تساعدها في مجال التخطيط لتوسيع و تنمية المناطق الحضرية¹.

الفرع الثاني: الإطار القانوني للتعمير في الجزائر في ظل القانون 29/90

يرى باحث لدى مخبر الجغرافيا و التهيئة بجامعة هواري بومدين بالجزائر أن " خطة التنمية العمرانية تأثرت بخطة التنمية الاقتصادية التي عرفتها البلاد منذ أواخر الستينيات و عشرية السبعينيات على

¹ - زهرة أبرياش، مرجع سابق، ص 11 - 12.

وجه التحديد يأتي ذلك على عكس أدبيات التعمير المعروفة و التي تقضي بأن تكون خطة التنمية العمرانية سابقة على خطة التنمية الاقتصادية ".¹

وكما سبق أن ذكرنا أنه لا يمكن التحكم في عمليات التعمير دون التحكم في الأراضي لأن توسع رقعة المناطق الحضرية يؤدي إلى تزايد الطلب على الأراضي، فالعقار يعتبر أساس كل عملية من عمليات التعمير، و هو الذي يتحكم عمليا في التعمير لكونه يعتبر بمثابة مادته الأولية و تبين مختلف التجارب أن الجانب العقاري يعتبر حيز الزاوية بالنسبة للمشاكل المتعددة التي تثيرها مختلف تدخلات الدولة في مجال التوسع العمراني و التخطيط الحضري.

إن جوهر السياسة العقارية يرتكز أساسا على وضع إستراتيجية مستقبلية موازية لسياسة التعمير تحدد من خلالها السلطات العمومية كيفية التعامل بطريقة عقلانية تتماشى مع الأولويات التي تضعها سياسة التعمير لتحقيق مصلحة الجماعة.

فالسطة المختصة تظل مطالبة في هذا القطاع لماله من أبعاد تمس المجال الحضري (التقدمي)، إلا أنها تجد نفسها في هذا الإطار أمام إشكالية معقدة و متداخلة. لذا نجد أن سياسة التعمير تكمن في تحديد توجهات الدولة من حيث تحديد معالم المدينة و رسم خريطة النسيج الحضري¹.

و بالرجوع إلى القانون الجزائري و بالضبط إلى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير نجد أن المشرع لم يتطرق إلى تعريف مصطلح التعمير بل اكتفى بذكر الهدف من هذا القانون أي قانون التعمير من خلال مادته الأولى و التي تنص " يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير و تكوين و تحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة، و كذا وقاية المحيط و الأوساط الطبيعية و المناظر و التراث الثقافي و التاريخي على أساس احترام مبادئ و أهداف السياسة الوطنية للتهيئة الوطنية"².

بمعنى هذه المادة أن استغلال و تسيير الأراضي القابلة للتعمير و تحويل المبنى يكون في إطار القواعد العامة و أدوات التهيئة و التعمير المحددة في هذا القانون.

¹ - زهرة أبرياش، نفس المرجع، ص 12-13.

² - المادة 01 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، صادر في 1990/12/02 معدل و متمم.

تحددت أدوات التهيئة و التعمير قوام الأراضي العمرانية العامة و القابلة للتعمير عن طريق إيجاد التوازن بين مختلف وظائف الأراضي و أنماط البناء و الأنشطة المتنوعة من خلال المادة 11 التي تقول أن أدوات التهيئة و التعمير تحدد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي التي تسمح من خلالها استعمال المساحات و وقاية النشاطات الفلاحية و حماية المناظر و المواقع الأثرية و الطبيعية، هذا من جهة.

و من جهة أخرى، تعين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة، و البناءات المنحزة للاحتياجات الحالية و المستقبلية.

كما تحدد أيضا شروط التهيئة و البناء للوقاية من الأخطار الطبيعية باعتبار البيئة عنصر من العناصر التي تشكل التهيئة العمرانية و هذه الأخير تعمل على محافظة المواقع الطبيعية و الآثار التاريخية¹.

¹ - زهرة أبرياش، مرجع سابق، ص 13 - 16.

المبحث الثاني: الوسائل القانونية للبناء والتعمير

يعتبر العقار الفلاحي و العقار المبني من أولى الاهتمامات في مجال الملكية سواء الخاصة أو العامة و نظرا للقيمة الكبيرة للعقار المبني و تأثيره على العقار الفلاحي فإن المشرع أولى به اهتماما كبيرا خاصة مع زيادة المخاطر الكبرى كالزلازل، الفيضانات و التغيرات الجيولوجية و من جهة أخرى تسهر الدولة من أجل حماية النسيج السياحي من الشواطئ و الغابات و كذا الاهتمام بالمناطق الجبلية و البيئة في إطار التنمية المستدامة، و من جانب آخر فإن العمران هو وجه الدولة و الحضارة، و عليه فإن أي بناء في محيط عمراني و أي منطقة عمرانية يجب أن يستجيب لمجموعة من المقاييس و القواعد التقنية المحددة مسبقا من قبل المشرع و ضبطتها قواعد تنظيمية، إلى جانب ذلك فإن أي توسع مدن جديدة أو تجمعات سكانية يجب أن تكون وفقا لمخططات تقنية قانونية معدة من قبل الهيئات الإدارية و هي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذا مخطط شغل الأراضي، و كل بناء لا يتم إلا بعد الموافقة من السلطات المختصة و الذي يتوج برخصة البناء بعد الحصول على شهادة تعمير، و أي تجزئة في قطعة أرض معدة للبناء يجب أن يتم وفقا لشهادة إدارية معدة من قبل مصالح تقنية متخصصة، و كل مبنى يشكل خطرا على المالك و على الغير، فإنه يهدم من قبل الإدارة أو من قبل المالك لكن بعد ترخيص من الجهات المختصة. و نظرا للاهتمام البالغ من المشرع لهذه المسائل سن مجموعة من القواعد الخاصة، منها قانون التوجيه العقاري 25/90 الذي ضبط الأسس العامة للملكية العقارية، و بعدها قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير و كذا المراسيم التطبيقية له و النصوص المعدلة .

رغم هذه النصوص فإن مشكلة البناء الفوضوي و عدم احترام المعايير القانونية أدى إلى ظهور عدة مشاكل و منازعات عديدة. في هذه الحالة و انطلاقا مما سبق ذكره سوف نتطرق في هذا المبحث المعنون بالوسائل القانونية للبناء و التعمير و الذي يندرج تحته مطلبين، المطلب الأول (الوسائل الإدارية للبناء و التعمير) و يتفرع إلى الرخص و الشهادات الإدارية أما المطلب الثاني (الوسائل التقنية للبناء و التعمير) و يتفرع إلى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي.

المطلب الأول: الوسائل الإدارية للبناء و التعمير

نظرا لأهمية أدوات البناء و التعمير باعتبارها ميكانيزمات للتنظيم و الرقابة ، نظمها المشرع في شكل رخص إدارية منها رخصة البناء، رخصة الهدم و رخصة التجزئة، و في شكل شهادات منها شهادة التعمير، شهادة القسمة و شهادة المطابقة.

الفرع الأول: الرخص الإدارية للبناء و التعمير

اولا/رخصة البناء

1/تعريف رخصة البناء:

إن القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، لم يعرف رخصة البناء و اكتفى بذكر أنها ترخيص تسلمه السلطة المختصة، و حدد أعمال البناء التي يمكن أن تخضع لذلك، مما يتوجب علينا الرجوع إلى الفقهاء لإعطاء تعريف جامع لرخصة البناء.

فهناك من عرفها على أنها " ترخيص المباني عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه".

و عرفت كذلك " رخصة البناء هي الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة بناء جديد مهما كانت أهميته حتى و لو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز على الساحة أو الطريق العمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم".

و هناك من عرفها على أنها " قرار إداري ترخص بموجبه السلطة الإدارية المختصة بالبناء بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية"¹.

تعتبر رخصة البناء شرطا أساسيا قبل الشروع في البناء الجديدة أو تمديد بنايات موجودة أو لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المطلية على الساحات العمومية و لإنجاز جدار صلب للدعم أو التسييج يتضح إذا أن رخصة البناء تعتبر من الآليات الأكثر فعالية ميدانيا فهي الوسيلة القانونية التي بموجبها يتمكن الشخص من مباشرة عملية البناء، إلى جانب أنها آلية تعتمد عليها كل من الإدارة و السلطات القضائية لسيطرتها².

¹ - نور الهدى الذيب، النظام القانوني لرخصة البناء في قانون التهيئة و التعمير، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، سنة 2014/2015، ص 13 .

² - صافية اقلولي ولد رابح، قانون العمران الجزائري، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، تاريخ الطبعة 2014، ص 133 .

جعل المشرع رخصة البناء أداة للرقابة و التنظيم حيث اشترط القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 الحصول مسبقا على رخصة البناء من الإدارة قبل القيام بإنجاز بناء جديد بما فيها جدران الإحاطة أو ترميم و تعديل يدخل على بناء موجود يمس بالمظهر الخارجي أو المحيطان الصلبة و استثنى الحصول على هذه الرخصة البنائة و المشاريع المتعلقة بسرية الدفاع الوطني¹. و هذا حسب المادة 52 و 53 من القانون وهو المحتوى الذي نصت عليه المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 التي جاء فيها "يشترط كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء....." فمن خلال محتوى المادتين يتبين لنا أن رخصة البناء وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية أرض يريد إنجاز بناء جديد أو تغيير بناء موجود شريطة تقديم ملف كامل مدعم بكل النسخ التي تثبت الصفة². و الذي نصت عليه المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها³.

فرخصة البناء هي وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري، يمنح بمقتضاه الإدارة لطالبتها الحق في إنجاز مشروعه، بعدما أن تتأكد من عدم خرقه للإحكام المتعلقة بالتهيئة و التعمير المترجمة في مخطط شغل الأراضي، و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و كذلك المخططات الخاصة، و البيئة و المناطق المحمية و هكذا تكون رخصة البناء، من القيد على حق البناء، الذي يتمتع به المالك طبقا لإحكام القانون المدني كمايلي:

-رخصة البناء و مبدأ البناء: يعتبر حق البناء من الحقوق المرتبطة بحق الملكية فمالك الأرض يظهر صفته كمالك باستعماله حقه في البناء الذي هو من أدوات استغلال الأرض من جهة و من جهة أخرى أدت لتغيير وجهتها، و نظرا لأهمية و خطورة هذا الحق نظرا للآثار التي تترتب عنه⁴، خاصة بالنسبة لأراضي ذات الطبيعة الفلاحية، فإن حرية البناء لم يتركها المشرع على إطلاقها، بل وضع له قيود وفق نظام قانوني صارم. فقيود المشرع حق البناء عن طريق قواعد التعمير و التي تترجم

¹ - نورة منصور، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، سنة الطبع 2010، ص 38.

² - صافية اقلولي ولد رابح، مرجع سابق، ص 133.

³ - أنظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 .

⁴ - نورة منصور، مرجع سابق، ص 39.

عن طريق رخصة البناء التي تحدد شرط و قيود البناء ، و التي منها احترام المخططات المتعلقة بالتهيئة ، و بشغل الأرض. إضافة إلى وجود ارتفاعات قانونية لعدم البناء المنصوص عليها في بعض القوانين الخاصة و يعود أصل تقييد حرية البناء إلى وجود سلطة الضبط الإداري التي تسعى إلى الحفاظ على تهيئة الإقليم و كذا البيئة . و عليه فإن رخصة البناء لا تلغي حق البناء بل تقيده لضمان احترام قواعد البناء و عدم الإضرار بحق الغير¹.

في الحقيقة تعتبر رخصة البناء من أكثر الوسائل الفنية فعالة لتنظيم البناء، فهي وسيلة استحدثها المشرع لسيط رقابة الإدارة على المجال العمراني و ذلك بإلزام كل من يريد إقامة بناء جديد أو تعديله أو تعليته أو إعادة البناء... الخ أن يتحصل من الإدارة المختصة على رخصة تسمح له بذلك²، و هو ما حددته المادة 06 من القانون رقم 15/08 التي جاء فيها ما يلي: " يمنع القيام تشييد أي بناية، مهما تكن طبيعتها، دون الحصول المسبق على رخصة البناء مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحددة قانونا"³. و الغاية من هذه الرخصة هو ضمان الرقابة على مدى مطابقة أعمال البناء لما ينص عليه قانون التهيئة و التعمير أو ما يتطلبه السير الحسن لانجاز المباني و حركة البناء و التوسع العمراني.

2/ خصائص رخصة البناء:

- تتميز رخصة البناء ببعض الخصوصيات التي تميزها على الوثائق الأخرى و هي:
- مسبق، بمعنى أنها إجراء ضروري و تسلم لتشييد بناء، فبدونه لا يمكن البناء.
- رخصة البناء قرار إداري إنفرادي يصدر من جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير .
- رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار و هو ما أكدته المادة 50 من القانون 29/90، التي جاء فيها " حق البناء مرتبط بملكية الأرض... و يخضع لرخصة البناء ... " .

¹ - نورة منصور، نفس المرجع، ص 39-40.

² - صافية إقلولي ولد رابح، مرجع سابق، ص 135 .

³ - المادة 06 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44، صادر في

-رخصة البناء وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة محددة قانونا، بالتالي فهي عبارة عن عمل إداري يخضع للأحكام و قواعد القانون الإداري.

-يترتب على الصفة الإدارية لرخصة البناء، أن المتضرر من هذا القرار له الحق في الطعن فيه لدى القضاء الإداري.

3/ أهداف رخصة البناء:

أهداف رخصة البناء متعددة و أهمها:

-أداة لمراقبة احترام القواعد أو المبادئ العامة للتهيئة و التعمير .

-تتضمن رخصة البناء احترام و ضمان ترتيبات المخطط العمران¹، و هو ما نستخلصه من نص المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، التي جاء فيها: "لا يمكن ان يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه..."².

-تسمح بإجراء عملية الرقابة على إنشاء البنايات و تشييدها .

-تساهم في الحفاظ على جمال الطبيعة و تنسيق المباني.

4/ إجراءات الحصول على رخصة البناء:

تعتبر الإجراءات القانونية لطلب رخصة البناء الخطوة الأساسية التي يجب مراعاتها، لأن إتباع إجراءات معينة تضمن الرقابة الفعالة على حركة البناء، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى الجهة المختصة أولا التي تقوم بفحص الطلب و التحقيق فيه ثانيا و التي تقوم فيما بعد بإصدار قرار بشأن الطلب ثالثا³.

تتمثل شروط الحصول على رخصة البناء في شروط تتعلق بطالها و شروط متعلقة بنوع ووضعية البناء⁴.

¹ - صافية اقلولي ولد رابح، مرجع سابق، ص 135-137.

² - المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 .

³ - صافية اقلولي ولد رابح، مرجع سابق، ص 137-138.

⁴ - نورة منصور، مرجع سابق، ص 40.

أ/ الشروط المتعلقة بطالب الرخصة:

يقدم طلب رخصة البناء من قبل المالك أو الوكيل أو المستأجر لديه الذي يجب أن تتوفر لديه شروط خاصة، و ضرورة تحضير ملف يحتوي على بعض المستندات و البيانات.

نصت المادة 50 من القانون 29/90 المتعلقة بالتهيئة و التعمير على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض و يمارس في ظل احترام الأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض¹، وحسب المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها التي تنص على مايلي:

- يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق بنموذج منه في هذا المرسوم و التوقيع عليه.

يجب أن يقدم صاحب الطلب، لدعم طلبه:

* إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 25/90 المؤرخ في 15 نوفمبر 1990 .

* أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 .

* أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

* أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص، و في هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة و البيانية التي تبين القوام².

و أجاز قانون التوجيه العقاري لصاحب شهادة الحيازة الممنوحة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يحصل على رخصة البناء و هذا طبقا لأحكام المادتين 39 و 40 منه.

كما أجاز القانون رقم 02/97 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 لصاحب حق الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة الحصول على رخصة البناء.

¹ - أنظر المادة 50 من القانون 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 52.

² - المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 .

و نص قانون المالية لسنة 2004 على أن شهادة الترخيم المؤقت ترتب الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة المنصوص عليها في المواد 42 و43 و44 و45 و46 من قانون التوجيه العقاري و بالتالي يملك صاحبها طلب الحصول على رخصة البناء¹.

هذا و قد اشترطت بعض النصوص الخاصة على قيود تخص بعض البناءات نظرا لموقعها منها :

البناءات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الخصبية :اشترطت المادة 35 من القانون 29/90 لإنجاز سكنات في الأراضي الخصبية الحصول على رخصة صريحة، و لا تسلم إلا للملاك الحائزين أو الشاغلين و في نطاق احتياجاتهم الذاتية².

ب/الشروط المتعلقة بمحتويات الملف و إجراءات الإعداد و التسليم :

يرفق طلب رخصة البناء بالملفات التالية:

-محتوى الملف : اشترط المرسوم التنفيذي 19/15 أن يحتوي ملف طلب رخصة البناء على :

***الملف الإداري:** و يحتوي على:

-مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبناءات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.

-قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية و تجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة و غير الصحية و المزعجة.

-شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة للبناءات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة التجزئة.

يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص .

في هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه، بتقديم كل الوثائق المكتوبة و البيانية التي تبين القوام.

***الملف المتعلق بالهندسة المعمارية :** يحتوي على :

-مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع .

¹ - صافية اقلولي ولد رابح، مرجع سابق، ص 140.

² - نورة منصور، مرجع سابق، ص 42-44.

-مخطط الكتلة على سلم 1/200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م مربع، أو على سلم 1/500 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م مربع و تتعدى 500 م مربع، و على سلم 1/1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م مربع.

-التصاميم المختلفة .

-مذكرة تتضمن الكشف الوصفي و التقديري للأشغال و آجال إنجاز ذلك.

-الوثائق المكتوبة و البيانية التي تدل على البناء بحرص عند الاقتضاء.

*بالإضافة إلى الملف التقني المشار إليه في نفس المرسوم¹.

-إجراء دراسة الطلب و كيفية تسليم الرخصة: حدد المشرع الجزائري في المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليم ذلك، الهيئة الإدارية المختصة بتسلم طلب رخصة البناء و المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض، و هو ما نصت عليه المادة 61 من القانون رقم 90-29 التي جاء فيها :

"يودع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني"².

يرسل طلب رخصة البناء و الملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ، بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، و في ثماني (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض .

و يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه³.

¹ - أنظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 .

² - المادة 61 من القانون 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 52 .

³ - أنظر المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 .

يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة عدم وجوده، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و /أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير.

كما تنص المادة 47 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنه تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل، باسم السلطة المختصة، الموافقات و الآراء تطبيقاً للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول به لدى الأشخاص العموميين أو المصالح أو عند الاقتضاء لدى الجمعيات المعنية بالمشروع.

يعد الأشخاص العموميون أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء، الذين تمت استشارتهم و لم يصدر رد في أجل ثمانية (8) أيام، ابتداءً من تاريخ استلام طلب الرأي، كأنهم أصدروا رأياً بالموافقة، بعد تذكير مدته ثمان و أربعون (48) ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور و المشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات .

-إذا كان إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، حيث يتم تحديد تشكيلته و كفاءات سيره بموجب أحكام المادة 58 من هذا المرسوم.

في هذه الحالة، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، في أجل الثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل خمسة عشر (15) يوماً التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

و يبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي¹.

-إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير: في هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقاً برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية، في سبع (7) نسخ،

¹ - أنظر المادة 47 و 48 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 .

إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق و ذلك في أجل الثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب¹.

إن الهيئة المكلفة بمنح رخصة البناء بعد الانتهاء من دراسة الملف إلى الاحتمالات الآتية:

1- تسليم الرخصة: يتم تسليم الرخصة بموجب قرار إداري مكتوب و صريح². أي يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية، في جميع الحالات، خلال العشرين (20) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب³، عند سكوت الإدارة فإن ذلك يعد قبول ضمني لمنح الرخصة، حسب ما ذهب إليه القضاء الإداري، في قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا رقم 52573 المؤرخ في 1983/01/08* إن السكوت الذي تلتزم به السلطات البلدية اتجاه البث في طلب تسليم رخصة البناء يعد قرار ضمينا بالقبول، إن الرخصة الضمنية المستحقة من سكوت الإدارة نتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصة الصريحة*.

2- رفض تسليم الرخصة: و يكون الرفض بموجب قرار مسبب، و يتمحور التسبب عادة في عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه و كذلك أيضا :

* المساس بالسلامة و الأمن العمومي .

* المساس بالبيئة .

* مخالفة أحكام مخطط شغل الأراضي .

* المساس بالمناطق المحمية.

هذا ما ذهب إليه القضاء في القرار رقم 22236 ل 1981/07/11 و الذي جاء فيه* انه بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء أو منحها مع التحفظ بخصوص وجوب مراعاة مقتضيات خاصة وذلك في صورة ما إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن تمس من حيث موقعها بالصحة العامة و الأمن العام*⁴.

¹ - أنظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 .

² - نورة منصور، مرجع سابق، ص 47.

³ - أنظر المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 .

⁴ - نورة منصور، مرجع سابق، ص 47.

حيث من المقرر قانوناً أنه بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء أو منحها مع التحفظ بخصوص وجوب مراعاة مقتضيات خاصة و ذلك في صورة ما إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن تمس من حيث موقعها و أبعادها بالصحة العامة و الأمن العام.

فإنه يتعين على الإدارة معاينة و فحص كل حالة على انفراد للتوصل و على ضوء خطورة المساس الذي يلحقه البناء بالصحة العامة أو بالأمن العام إلى ما إذا كان من الملائم رفض إعطاء رخصة البناء أو الاكتفاء بالنص على وجوب إتباع هذا أو ذاك الشرط الخاص.

قرار رقم 22236، مؤرخ في 11/07/1981، م إ ق 1987، عدد خاص، ص 196.

من المقرر قانوناً أن دراسة الملف الكامل لطلب رخصة البناء تتم في أربعة أشهر على الأكثر ابتداءً من التاريخ الذي تتسلم فيه الإدارة المعنية الملف المذكور، و تعطي الإدارة لصاحب الطلب وصلاً بذلك و تمنح رخصة البناء أو ترفض صراحة خلال المهلة المحددة أعلاه. و من ثم فإن رسالة الوالي المتضمنة الرفض لأسباب غير ثابتة بعد مضي الفترة المحددة قانوناً يعد تجاوزاً للسلطة، و متى كان الأمر كذلك استوجب إبطال مقرر الرفض¹.

و تنص المادة 52 من المرسوم رقم 19/15 على انه:

" لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقاً لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليها و الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقاً لوثيقة تحل محل ذلك.

يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبينة، إذا كان مشروع البناء غير

مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة و التعمير و /أو للتوجيهات المنصوص عليها طبقاً للأحكام المحددة

في القواعد العامة للتهيئة و التعمير"². وإذا لم تتوفر الإجراءات و الشروط الخاصة بطلب الرخصة

يمكن للإدارة أن ترفض منح رخصة البناء، إذ لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أرض مجزأة

إذا كان غير مطابق لتوجيهات رخصة التجزئة و الأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة³.

¹ - عمر حمدي باشا، القضاء العقاري (في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة التنازع)، الطبعة الثالثة عشر، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 212-213.

² - المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015، يحدد كليات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07.

³ - صافية اقلولي ولد رابح، مرجع سابق، ص 151.

3- تأجيل الفصل في الطلب: و يكون التأجيل بموجب قرار إداري مبين على أساس أن القطعة الأرضية المعنية بالبناء محل دراسة التهيئة و التعمير أو في مرحلة إعداد مخططات التهيئة و التعمير.

4- المنازعات المتعلقة بهذه الرخصة:

تشير رخصة البناء عدة منازعات منها ما يختص بها القاضي العادي، و منها ما يختص بها القاضي الإداري.

* المنازعات التي يختص بها القضاء العادي:

يختص القضاء العادي في المنازعات التي تنشأ بين أشخاص القانون الخاص، دون أن يتعدى ذلك إلى المنازعة في شرعية الرخصة، و هذه المنازعات منها ما يختص بها القاضي الجزائي، و منها ما يختص بها القاضي المدني .

* **بالنسبة لاختصاص القضاء الجزائي:** إذا لم يحترم صاحب الرخصة، قواعد البناء، و من قانون أحكام الرخصة و تعدى على الملكية العقارية، طبقاً للمادة 386 من قانون العقوبات و في حالة البناء دون رخصة فإن المادة 77 من قانون 29/90، تسمح للإدارة رفع شكوى ضد الباني كما لها الحق في القيام بالهدم دون اللجوء إلى القضاء بعد إثبات المخالفة من طرف شرطة التعمير.

* **بالنسبة لاختصاص القاضي المدني:** مادام البناء على ملك الغير أو حالة المساس بحق الجار (كالمطل....) فإنه بذلك يعتبر تعدي على الحيابة من جهة، و مساس بحق الملكية يمكن للغير المتضرر رفع دعوى لإزالة الضرر أمام المحكمة التابع لها موقع العقار. سواء دعوى منع التعرض، دعوى استرداد الحياة، أو دعوى الملكية، كما يختص القضاء الإستعجالي في دعوى وفق أعمال البناء إلى غاية الفصل دعوى الإلغاء المرفوعة ضد رخصة البناء.

- المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري: رخصة البناء تمنح بموجب قرار إداري قابل لأن يكون محل دعوى إلغاء كما يمكن للمتضرر منه رفع دعوى التعويض¹.

* **منازعات الإلغاء:** تمنح رخصة البناء لصاحبها الحق في البناء لكن دون المساس بحقوق الغير و لضمان ذلك تعلق الرخصة في مقر البلدية و يكون للغير خلال سنة و شهر، من أجل الإطلاع على الملف، و خلالها يكون للغير الحق في الطعن ضد قرار منح الرخصة كذلك في حالة رفض منحها.

¹ - نورة منصور، مرجع سابق، ص 47-53.

*منازعات التعويض: بإمكان طالب الرخصة و في حالة تعسف الإدارة برفضها دون مبرر لمنح رخصة البناء، رغم إلغاء قرار الرفض، اللجوء إلى القضاء الإداري الغرفة الإدارية المحلية و مطالبتها بالتعويض¹.

ثانيا/ رخصة التجزئة :

1/تعريف رخصة التجزئة:

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة التجزئة في قانون التهيئة و التعمير و لا في المرسوم التنفيذي رقم 91-176، ولكنه عرفها في المادة 24 من القانون رقم 82-02 الملغى بموجب القانون رقم 90-29 الذي ألغى جميع أحكامه بموجب المادة 79 منه والتي جاء فيها " تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها"، نستخلص من هذه المادة أن التجزئة لا تكون إلا لغرض واحد و هو البناء، إذ يقوم مالك العقار بتقسيم ملكه إلى عدة أقسام بهدف إنشاء بناية.

أما المادة 57 من القانون رقم 90-29 فقد اكتفت بالنص على أنها رخصة تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة ملكيات مهما يكن موقعها²، و هو المحتوى الذي نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 و التي جاء فيها :

.....تشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية³.

فمن خلال هذه المواد يتبين أن رخصة التجزئة هي وثيقة إدارية، تسلم على شكل طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية أرض، يريد القيام بعملية تقسيم عقارية واحدة أو عدة ملكيات إلى اثنتين أو عدة قطع من أجل إقامة بنايات سكنية و هذا مهما يكن موقعها⁴.

و هي تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص للإدارة بمقتضاها مالكا وحدة عقارية -غير مبنية- ترخص عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في

¹ - نورة منصوري، نفس المرجع، ص 53.

² - صافية إقلولي ولد رابح، مرجع سابق، ص 155-157.

³ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 .

⁴ - صافية إقلولي ولد رابح، مرجع سابق، ص 157.

تشديد بناية، فبهذا فهي تمكن من إنجاز بناء جديد أو إدخال تعديلات على بناية قديمة طبقا لقواعد و أدوات التعمير، تطلب عند إنجاز أي بناء بما فيها بناء الأسوار و الترميمات ما عدا تلك المحمية بسرية الدفاع الوطني .

فهذه الرخصة تتميز عن شهادة التقسيم و يظهر ذلك من خلال ما يأتي:

- أن شهادة التقسيم تخص الملكية العقارية المبنية، بينما رخصة التجزئة تخص عملية تجزئة قطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات.

- أن شهادة التقسيم لا تغير من حقوق البناء أو الارتفاقات المرتبطة بالعقار، بينما رخصة التجزئة تهدف إلى تجزئة ملكية إلى جزئين أو أكثر و ينتج عنها أجزاء تتمتع بحقوق البناء¹.

2/ خصائص رخصة التجزئة :

من خلال ما سبق ذكره نستخلص خصائص رخصة التجزئة و هي كالتالي:

- تعتبر رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري إنفرادي، و هذا بالنظر للجهات التي تصدره، و هي جهة إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه، فلقد ألزم المشرع الإدارة على أن يصدر هذا القرار الإداري في شكل معين و إجراءات محددة ضمانا لحقوق الأفراد و احتراماً لمبدأ المشروعية، و إذا خرجت الإدارة عن ذلك فقرارها غير مشروع.

- رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار، وكما أكدته المادة 50 من القانون رقم 29/90، فإن حق البناء مرتبط بملكية الأرض و يمارس باحترام تام للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، كما يخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم.

فرخصة التجزئة لا تسلم إلا للشخص الطبيعي أو المعنوي المتحصل على ملكية الأرض.

- رخصة التجزئة وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام و قواعد القانون الإداري.

- يترتب على اعتبار رخصة التجزئة قرار إداري و في حالة نزاع فالقضاء الإداري هو المختص بالنظر فيه.

- تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام، فلا يجوز للإدارة مخالفتها².

¹ - نورة منصوري، مرجع سابق، ص 58-59.

² - صافية إقلولي ولد رابح، مرجع سابق، ص 157.

-رخصة التجزئة تصدر في شكل قرار إداري الذي يجب أن يكون نهائياً أي محدثاً للأثر القانوني المتمثل في منح من المستفيد منه الحق في تقسيم ملكيته العقارية إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية.

3/ هدف رخصة التجزئة:

إن الهدف من الحصول على رخصة التجزئة و القيام بعملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات بهدف إقامة بناية¹ و هو ما نستخلصه من محتوى المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، و تضيف المادة 09 من هذا المرسوم بأن طلب رخصة التجزئة يجب أن يكون مصحوباً بتصاميم، تصميم للموقع و التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تتضمن إشارات خاصة بالإيجاز و طبيعة و الشكل الحضري للبنائيات، حتى تلك المتعلقة بالتجهيزات الجماعية.

4/ إجراءات الحصول على رخصة التجزئة :

يتعين على من يرغب الحصول على رخصة التجزئة أن يقدم طلب و يثبت معه صفته كمالك بتقديم نسخة من عقد الملكية، أو تقديم الطلب من موكله، و يرفق هذا الطلب بملف يحتوي على تصاميم تبين موقع القطعة الأرضية المعنية بالتجزئة و تصاميم ترشيدية تسمح ببيان القطعة، و تعيين مساحتها و المواصفات الظاهرية و التقنية لها.

كما يرفق بمذكرة توضح مدى احتمال التأثير على البيئة، و هل من شأن التجزئة التأثير على الملكيات المجاورة.

يقدم الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، و يكلف رئيس المصلحة المكلفة بالتعمير من أجل التحقيق في الملف، و البحث في مدى مطابقة مشروع التجزئة مع مخطط شغل الأراضي و في حالة غيابه يكون المطابقة مع التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة و التعمير، و تدرس مدى تأثير التجزئة على البيئة و على المصالح ذات المنفعة العمومية، و في نهاية تحقيقها يمكن لهذه المصلحة أن تشفع رأياً بالتماس إجراء تحقيق عمومي²، و عند الانتهاء من دراسة الملف نميز بين الحالات التالية:

¹ - صافية إقلولي ولد رابح، نفس المرجع، ص 157-158.

² - نورة منصور، مرجع سابق، ص 59-61.

أ- إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للبلدية أو الدولة: في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.

ب- إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران: في هذه الحالة تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.

و في هذه الحالة، يرسل الشباك الوحيد المكلف بدراسة الملف أربع (4) نسخ من الملف إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد (1)، ابتداءً من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية¹.

كما تنص المادة 16 من المرسوم 19/15 الذي يحدد تحضير عقود التعمير و تسليمها على مايلي: " يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين (2) المواليين لتاريخ إيداع الطلب، و ذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة، و في غضون ثلاثة (3) أشهر في جميع الحالات الأخرى"².

5- منازعات رخصة التجزئة :

تنشأ عن رخصة التجزئة منازعات منها ما يختص بها القضاء العادي و منها ما يختص بها القضاء الإداري.

أ- المنازعات التي يختص بها القضاء العادي: تنشأ هذه المنازعات لما يتنازل صاحب الأرض المجزأة لجزء منها للغير بعد الحصول على شهادة إدارية ترخص بذلك و يثبت التنازل أن المالك لم يتم بتنفيذ الالتزامات المترتبة عن الرخصة³.

حسب ما جاء في المادة 25 من المرسوم التنفيذي 176/91 فإن القرار الإداري المتضمن منح رخصة التجزئة، قد يفوق الرخصة ببعض الالتزامات على صاحبها أين يكون ملزم بتنفيذها، و نتيجة لذلك يكون المتنازل له المتضرر أن يرفع دعوى عقد التنازل مع التعويض وفقاً للمسؤولية المدنية .

¹ - أنظر المادة 14 و 15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 .

² - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 .

³ - نورة منصور، مرجع سابق، ص 54-56.

ب- المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري: في حالة صدور قرار رفض منح رخصة التجزئة فإن الرفض يتم بموجب قرار إداري سواء صريح أو في حالة سكوت الإدارة و عدم الرد على الطلب خلال الأجل المحدد لها القانون في هذه الحالة بإمكان الطالب رفع دعوى إلغاء ضد هذا القرار (القرار الصريح بالرفض أو القرار الضمني بالرفض في حالة السكوت).

و في حالة إلغاء قرار القضاء لا يحل محل رخصة التجزئة، بل إنه يكون فقط بإمكان المعني إعادة طلبه من جديد.

ثالثا / رخصة الهدم :

1/ تعريف رخصة الهدم:

هي من بين أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه فلا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئي أو كلي لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، و ذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو لما تكون البناية الآيلة للهدم سند لبنايات مجاورة¹، هذا ما نصت عليه المادة 60 من القانون 90-29 التي جاء فيها: " يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية و الأمنية .

تحضر رخصة الهدم و تسلم في الأشكال و بالشروط و الآجال التي يحددها التنظيم"² .

هذا إن كانت رخصة الهدم تتم بالدرجة الأولى ميدان العقار المبني غير أنها تكون لها أهمية خاصة في ميدان العقار الفضاء، لما يكون للعقار المعني بالهدم أهمية إستراتيجية أكيدة كان يكون في وسط المدينة بحي تجاري فهدم البناية يكون له أثر إيجابي على القيمة التجارية للعقار.

2/ دوافع إيجاد رخصة الهدم:

لهذه الرخصة أهمية كبيرة جدا خاصة و أن لها آثار بالغة يصعب تداركها لما يتعلق الأمر بالعقارات المحمية كالمصنفة ضمن المناطق الأثرية، و احتمال إلحاقها أضرار في أملاك الغير³، و عليه فإن المشرع بإقراره هذه الرخصة كانت له دوافع منها ما جاء في المادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15

¹ - نورة منصور، نفس المرجع، ص 56 ، ص 61.

² - المادة 60 من القانون 90-29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 52.

³ - نورة منصور، مرجع سابق، ص 54 .

"تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم و ذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون 04/98 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998".

أ- حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية، أو السياحية، أو الثقافية، أو الطبيعية.

ب- حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سند لهذه الأخيرة .

كما تنص المادة 78 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنه تطبيقا لأحكام المادة 68 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية، و يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم إلى صاحب الطلب. في حالة الإقرار بالرفض أو إبداء رأي بموافقة مع تحفظات خاصة، يجب تبليغ القرار و الرأي معللين إلى صاحب الطلب، هذا ما نصت عليه المادة 79 من المرسوم التنفيذي 19/15.

و يتخذ هذا القرار في كل الحالات خلال أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تقديم الطلب، و يمكن لصاحب الطلب إذا لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل باستلام لدى الولاية. في هذه الحالة، يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر بخمسة عشر (15) يوما، هذا ما نصت عليه المادة 82 من المرسوم التنفيذي 19/15.

أما في حالة حصول المعني على رخصة الهدم، فإنه لا يمكنه الشروع في الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة، كما يضع المستفيد من الأشغال خلال مدة عمل الورشة، لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سم و مرئية من الخارج توضح مراجع رخصة الهدم الممنوحة و مساحة البناية أو البنايات التي ينبغي هدمها¹، كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة و التاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال و إن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع و مكتب الدراسات، و أخيرا اسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 .

3/ انقضاء رخصة الهدم: تنقضي رخصة الهدم حسب المادة 85 من المرسوم التنفيذي 19/15 في ثلاث حالات:

- إذا لم تنجز عملية الهدم خلال خمس سنوات.
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.
- إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار قضائي.

4/ إجراءات إعداد و منح رخصة الهدم :

تسليم رخصة الهدم لصاحب البناية الآيلة للسقوط - الانهيار - بعدما يقدم طلب باسمه أو من طرف موكله، كما يمكن أن يقدم الطلب من الهيئة العمومية المختصة التي تعين البناءات المهتدة بالانهيار¹، و يرفق الطلب بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة، أو توكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 58-75 أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً. هذا حسب نص المادة 72 من المرسوم 19/15 .

يرسل الطلب و الملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية، مقابل وصل إيداع.

و يحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية، طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء، هذا حسب المادة 73 و 74 من المرسوم التنفيذي 19/15. و يحدد أجل التحضير بشهر واحد، ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب.

و تقوم مصالح العمران للبلدية المعنية بتحضير الرخصة بجمع الآراء أو الموافقات أو القرارات المنصوص عليها في القوانين و التنظيمات المعمول بها لدى الأشخاص العموميين و المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم و ذلك بإبداء رأيهم في أجل خمسة عشر (15) يوماً ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي . يجب أن يكون الرأي معللاً قانوناً في حالة الرفض²، و ذلك حسب نص المادة 77 من المرسوم التنفيذي 19/15 .

و لما يكون الأمر يتعلق بمبنى يقع في منطقة التوسع السياحي فان إخطار وزارة السياحة أمر إلزامي.

¹ - نورة منصور، مرجع سابق، ص 56 .

² - أنظر المادة 72، 74، 73، 77 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 .

و بعد الانتهاء من دراسة الطلب يقوم رئيس البلدية بإعلان طلب الرخصة على مستوى البلدية للسماح للغير تقديم اعتراضاتهم¹، حسب ما تنص عليه المادة 80 من المرسوم التنفيذي 19/15، التي جاء فيها: "ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بإصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم"².

و عند عدم تقديم اعتراض يسلم رئيس البلدية الرخصة للمعني في شكل قرار إداري بعد استشارة مصالح التعمير على مستوى الولاية.

5/ المنازعات المترتبة عن هذه الرخصة:

تترتب عن هذه الرخصة منازعات منها ما يختص بها القضاء العادي و منها ما يختص بها القضاء الإداري.

أ- المنازعات التي يختص بها القضاء العادي: و يتعلق الأمر بالنزاع الذي يثار بين صاحب الرخصة و أشخاص تابعين للقانون الخاص أي مع الذي يرى نفسه يلحق به ضرر من القيام بعملية الهدم، كمالك البناية المجاورة للبناية محل الهدم في هذه الحالة المنازعة يختص بها القضاء العادي شرط عدم مناقشة شرعية الرخصة ذاتها.

ب- المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري: يكون أمام الطالب و الغير إمكانية رفع دعوى الإلغاء، و دعوى التعويض في حالة رفض منح الرخصة دون مبرر³.

الفرع الثاني: الشهادات الإدارية للبناء و التعمير

أولا / شهادة التعمير

1/ أصل نشأة الشهادة :

تعود أصل هذه الشهادة إلى القانون الفرنسي، أين كانت كل الشهادات المتعلقة بالتعمير تدخل ضمن الممارسات الإدارية.

فبعد الحرب العالمية الثانية أدت الحاجة في فرنسا إلى إعادة البناء، و مع الأزمة العقارية أدت بالمهنيين إلى طلب معلومات إدارية كاملة و وافية حول العقارات و ما كان سائدا، هو أن كل إدارة

¹ - نورة منصور، مرجع سابق، ص 57.

² - المادة 80 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 .

³ - نورة منصور، مرجع سابق، ص 57-59.

محلية إجراءات خاصة بما تمنح بمقتضاها المعلومات المطلوبة، و في سنة 1950 حدد منشور وزاري جاء بتعليمات دقيقة لمختلف المصالح غير الممركزة للدولة حول المعلومات الواجب تضمينها في هذه الوثيقة، كما جاء المنشور الصادر سنة 1968 بتوحيد جميع الممارسات المحلية و بين طريقة إعداد هذه الشهادة و محتواها، لكن دون أن ترقى هذه الشهادة إلى مرتبة القرار، كونها لا تتمتع بالطابع الشكلي، فلا يجوز في كل الحالات الطعن فيها لتجاوز السلطة، أو لدعوى المسؤولية الإدارية إلا في مجال ضيق حسب الدعوى المكرسة في الاجتهاد القضائي.

و بموجب القانون الصادر سنة 1971 أعطى لهذه الشهادة القاعدة الشرعية و جعل منها قرار إداري منشأ للحقوق، و في القانون الجزائري فإن هذه الشهادة لم تنظم إلا بعد صدور قانون التوجيه العقاري و كذا قانون التهيئة و التعمير و كرسست إجراءاتها و محتواها بموجب المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك¹.

و بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها².

نصت المادة 51 من القانون 90-29 "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية"³.

شهادة التعمير هي الوثيقة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني، تبين فيه حقوق البناء و الارتفاقات التي تقع على العقار. و هذا ما نصت عليه المادة 2 من المرسوم التنفيذي 19/15 "في إطار أحكام المادة 51 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، فإن شهادة التعمير هي

¹ - نورة منصور، نفس المرجع، ص 59-63.

² - المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 .

³ - المادة 51 من القانون رقم 90/29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52.

الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعينة¹.

2/ إجراءات إعدادها و محتواها:

-الطلب: يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات المتعلقة بمشروع البناء أن يطلب شهادة التعمير باسمه، و يبين فيه هويته الكاملة و كذا كل البيانات المتعلقة بالأرض المراد إنجاز المشروع عليها، مع تقديم تصميم حول الوضعية .

أما عن صفة طالب الشهادة، فيجب أن يكون مالك الأرض موضوع الطلب، تقدم عقد الملكية أو شهادة الحيازة².

-إجراءات الإعداد و التسليم: يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني، متضمنا البيانات المتعلقة بالأرض مع تقديم تصميم حول الوضعية، و يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات و الوثائق المرفقة به في نسختين (2) بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته، هذا ما جاءت به المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 .

و عند الانتهاء من دراسة الملف تسلم شهادة التعمير خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية لإيداع الطلب بموجب قرار إداري يبين فيه كل المعلومات المطلوبة³، وترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي و تحدد صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة (3) أشهر حسب ما جاء في المادة 04 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

و تسلم هذه الشهادة و بطاقة المعلومات من طرف رئيس البلدية المعني، هذا ما جاء في المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15.

-محتوى الشهادة: تحتوي شهادة التعمير على مختلف المعلومات الإدارية المتعلقة بالأرض المراد إنجاز البناء عليها، و تبين مدى قابليتها لاستقبال المشروع، كما تشمل على الخصوص:

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015، يحدد كفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 .

² - نورة منصوري، مرجع سابق، ص 65 .

³ -أنظر المادة 5،3،4 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015، يحدد كفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 .

- أنظمة تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية.

- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية، و المتعلقة بالقيود التي ترد على البناء المنصوص عليها في بعض النصوص القانونية الخاصة .

- خدمة القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة و المتوقعة .

ثانيا / شهادة القسمة :

نصت المادة 59 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 و المتعلق بالتهيئة و التعمير على أن "تسلم ماللك عقار مبني و بطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام"¹.

1/ تعريف شهادة القسمة:

شهادة القسمة هي وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام²، و هذا ما نصت عليه كذلك المادة 33 من المرسوم 19/15 " في إطار أحكام المادة 59 من القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام"³.

إذن هي شهادة تخص فقط العقارات المبنية و لا يمكن أن تقع على العقارات غير مبنية - أرضا - فهي ليست بشهادة التجزئة، فلا تخلق حقوق بناء جديدة كما أنها ليست بشهادة التعمير فهي لا تبين حقوق البناء و لا وضعية العقار تجاه أدوات التعمير .

2/ إجراءات إعداد و تسليم هذه الشهادة :

- **تحضير شهادة القسمة:** و تسلم حسب نفس الأشكال المتبعة بخصوص رخصة البناء، فالطلب يقدم من المالك و يبين هذه الصفة بنسخة من عقد الملكية أو من الوكيل عن المالك الذي يرفق الطلب بنسخة من عقد الوكالة و يرفق الطلب بملف يحتوي على تصاميم و مخططات، تسمح بالتعرف على العقار و تحديد موقعها للتعرف على قواعد التهيئة الخاصة به، و بعدها يرسل الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية موقع العقار، و تقوم مصلحة التعمير بدراسة

¹ - المادة 59 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 52.

² - نورة منصور، مرجع سابق، ص 66 .

³ - المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015، يحدد كليات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 .

الملف و التأكد من أن العقار المبني يدخل ضمن المحيط المشمول لمخطط شغل الأراضي و كذلك المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير¹، و يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها بخصوص رخصة البناء، كما تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب، و تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها. يمكن صاحب طلب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، و في هذه الحالة، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب خمسة عشر (15) يوما²، هذا حسب ما جاء في المواد 36، 37، 38، 39 و 40 من المرسوم التنفيذي 19/15.

ثالثا / شهادة المطابقة:

نصت المادة 75 من قانون 90-29 " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي"³.

كما نصت المادة 63 من المرسوم التنفيذي 19/15 "تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 و المذكور أعلاه، يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وعند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر ذلك، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء"⁴.

1/ تعريف شهادة المطابقة:

هذه الشهادة هي وسيلة للرقابة البعدية للتعمير، تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود وأحكام رخصة البناء، وتعتبر هذه الشهادة أداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيد لمحتوى

¹ - نورة منصور، مرجع سابق، ص 69-70.

² - المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07.

³ - المادة 75 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 52.

⁴ - المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07.

رخصة البناء وتأكيد على احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير ولمخططات التهيئة و التعمير وترخيص للباقي باستغلال المشروع المنجز وفقا لرخصة البناء، والتزم عليه بالمطابقة.

2/ إجراءات إعداد و تسليم هذه الشهادة:

يقوم المستفيد من رخصة البناء خلال ثلاثون (30) يوم من انتهاء الأشغال بتقديم تصريح في نسختين، يشهد بمقتضاه على انتهاء أشغاله الموصفة في رخصة البناء، و يودع التصريح بمقر البلدية لمكان البناء مقابل وصل و بعدها يرسل رئيس البلدية نسخة من التصريح إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية.

و تشكل لجنة لدراسة مطابقة الأشغال لرخصة البناء و يحضر رئيس البلدية المستفيدين من الرخصة عن تاريخ فحص المطابقة قبل 08 أيام من المراقبة و يتم ذلك بموجب إشعار، تثبت هذه اللجنة عملها بموجب محضر تبدي فيه رأيها حول المطابقة، هذا الرأي مطابق و ليس إلزامي فعلى أساسه يتخذ رئيس البلدية قراره.

فإذا كان رأي اللجنة هو الموافقة على المطابقة يسلم رئيس البلدية الشهادة للمعني بموجب قرار إداري.

أما إذا كان رأي اللجنة هو عدم المطابقة يصدر رئيس البلدية قرار رفض منح الشهادة، و يبين للمعني أنه عليه القيام بإجراء المطابقة حسب الرخصة .

و إلا سيتعرض للعقوبات المنصوص عليها في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و إذا كانت رخصة البناء مسلمة من قبل الوالي، فإن شهادة المطابقة تسلم من الوالي¹ .

و يكون أجل تسليم هذه الشهادة على مراحل حسب الآجال المذكورة في قرار رخصة البناء هذا حسب نص المادة 68 من المرسوم 19/15²، و في حالة عدم الرد، يقدم المعني تظلم بواسطة رسالة موصى عليها مع وصل استلام إلى الوالي إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس البلدية، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، إذا كان الوالي هو المختص بإصدار الشهادة³ .

¹ - نورة منصور، مرجع سابق، ص 71.

² - أنظر المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 .

³ - نورة منصور، مرجع سابق، ص 71-72.

في هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوما¹.

المطلب الثاني: الوسائل التقنية للبناء و التعمير

يعرف و يحدد المشرع أدوات التهيئة و التعمير كما يلي: " يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي ببرامج الدولة و الجماعات الإقليمية و المؤسسات و المصالح العمومية، و تفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و على مخطط الأراضي"².

الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

أولاً/ تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU و هي اختصار بالفرنسية le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme

رغم النص عليه سنة 1990 بموجب القانون 29/90 إلا أن التطبيق العملي له لم يبدأ إلا سنة 1995 و استمر تمديده لسنة 1997.

و عرفه المشرع الجزائري بموجب المادة 16 من قانون التهيئة و التعمير 29/90 على أنه أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية المعنية أو البلديات المعنية آخذين بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية، و يضبط الصيغ المرجعية لمخططات شغل الأراضي³.

يعتبر هذا المخطط أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري، و يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية يأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي نص عليه القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 الذي يبين محتواه، و المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 08 ماي 1991 الذي يضبط كفاءات إعداد و المصادقة عليه⁴.

ثانياً/ محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU

¹ - المادة 2/69 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07.

² - أنظر المادة 13 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 15.

³ - باي يزيد عربي، مرجع سابق، ص 75-76.

⁴ - نورة منصور، مرجع سابق، ص 23.

من أهم أهداف و مميزات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هي نظرتة المستقبلية للمجال الذي يتم إدراجه عن طريق تقسيمه إلى قطاعات للتعمير و بالتالي يحدد آلية التوسع العمراني في المجال الحضري للحد من التباير و الإهدار المفرط للعقار و يحدد طبيعة استغلاله حسب الزمان و المكان، و لتحقيق هذه الأهداف وفق إستراتيجية التهيئة و التعمير يجب أن تتوفر مجموعة من الوثائق الضرورية و هي وثائق كتابية و أخرى بيانية لإعداد هذا المخطط، و يمر المخطط على عدة مراحل لإعداده و المصادقة عليه.

-محتوى المخطط:

طبقا لنص المادة 17 من القانون 29/90 يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي و مستندات بيانية مرجعية، وفصلت المادة 17 و 17 مكرر من المرسوم التنفيذي 177/91 المعدل و المتمم حول هذا التقرير التوجيهي و المستندات البيانية أما المادة 17 من المرسوم 177/91 أضافت أيضا التقنين المحدد لكل منطقة باعتباره لائحة تنظيم¹.

يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على تقرير توجيهي مرفق بمستندات بيانية مرجعية و يبين:

أ- أحكام تتعلق بتحديد التخصيص العام للأراضي: على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات، كما تبين طريقة توسع المباني السكنية و تمركز المصالح و النشاطات و طبيعة موقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية، كما يبين إلزاميا أيضا مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها قد تكون بيان مناطق التدخل، بالتناسق مع بعض المخططات الخاصة بالوقاية والتدخل كمخطط الوقاية من الأخطار الكبرى.

ب -تقسيم الأراضي الداخلة فيها إلى قطاعات: محددة كمايلي:

-القطاعات المعمرة: تشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي و إن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة و مساحات فاصلة ما بينها و مساحات التجهيزات و النشاطات و لو غير مبنية كالمساحات الخضراء و الحدائق و المساحات الحرة و الغابات و القطاعات الحضرية الموجهة لخدمة هذه البنايات، ويدخل ضمنها أيضا الأجزاء من المنطقة الواجب تجديدها و إصلاحها و حمايتها.

¹ - باي يزيد عربي، مرجع سابق، ص 85- 86 .

-**القطاعات المبرمجة للتعمير:** تشمل هذه القطاعات الأراضي المخصصة للتعمير على المدى القصير و المتوسط في أفق عشر سنوات حسب الأولويات المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (المادة 21 من القانون 90-29).

-**قطاعات التعمير المستقبلية:** تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في أفق عشرين سنة حسب الآجال المحددة في المخطط التوجيهي الذي يبين قواعد وشروط التوسع العمراني لكل سنة.

و تكون هذه القطاعات خاضعة مؤقتا لارتفاع عدم البناء و لا يرفع هذا الارتفاع إلى ضمن أحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه (المادة 22 من القانون 90-29).

و في غياب هذا المخطط تمنع الاستثمارات التي يتجاوز أجلها مدة الارتفاع عدم البناء¹.
يرفع ارتفاع البناء في هذه المناطق بترخيص في الحالات الآتية:

*تجديد و توسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.

*التجهيزات و المنشآت ذات الاحتياجات الفلاحية.

*البناءات التي تبررها مصلحة البلدية بترخيص من الوالي.

-**القطاعات غير قابلة للتعمير:** هي القطاعات التي تكون فيها حقوق البناء المحددة كيفية و بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لهذه المناطق هذا يعني أن هذه المناطق يشملها ارتفاع عدم البناء كقاعدة، لكن إن وجدت حقوق البناء فيها تكون مقيدة، و مبنية بدقة.

ثالثا / إجراءات إعداد و تحضير المخطط:

كل بلدية يجب أن تغطي بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير حسب المادة 26 من القانون 90-29 يتم الإعداد بمبادرة من رئيس المجلس البلدي و تحت مسؤوليته.

يشرع في إعداد المخطط بموجب قرار رئيس المجلس الشعبي للبلدية بعد مداولة من المجلس الشعبي أو من المجالس الشعبية المعنية و تبين المداولة :

*التوجيهات الأساسية التي تحدها الصورة الإجمالية للتهيئة و مخطط التنمية للبلدية المعنية، و قيمة التجهيزات ذات الفائدة العامة.

¹ - نورة منصوري، مرجع سابق، ص 24 .

*كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات المعنية بإعداد هذا المخطط.

و تبلغ المداولة التي ترخص انطلاق إعداد المخطط إلى الوالي المختص إقليميا، و نشرة مدة شهر بمقر البلدية المعنية و بعدها يصدر القرار الذي يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط و المداولة المتعلقة به من:

*الوالي إذا كان التراب تابع للولاية واحدة.

*الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة .

و إذا كان التراب واقع بين بلدين فإنه يمكن نشاء مؤسسة ما بين البلديات تكلف بإعداد هذا المخطط، و في كل الحالات يتم إعداد المخطط و التقرير المرفق به عن طريق الدراسات و جمع الآراء و التشاور مع مختلف الهيئات و المصالح العمومية و الإدارات و الهيئات التي تهمها العملية. يرأسل رئيس البلدية المعني بالعملية غرفة التجارة، غرفة الفلاحة، المنظمات المهنية بموجب قرار كتابي لإبداء رأيهم و معلوماتهم حول عملية إعداد المخطط.

و يكون لهؤلاء إبداء رأيهم خلال آجال 15 يوم من توصلهم بالقرار. كما يكون رئيس البلدية ملزم باستشارة هيئات على مستوى الولاية و أخرى على مستوى المحلي.

الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي POS

هذا المخطط هو أداة من أدوات التعمير، و نظرا لأهميته لا بد من التعريف به و بيان مكوناته و إجراءات إعداده.

أولا/ تعريف مخطط شغل الأراضي: هو من أدوات التعمير المنصوص عليه في المواد 31 إلى 36 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و يبين أحكامه المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 8 ماي 1991 المحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة به¹.

¹ - نورة منصور، نفس المرجع، ص 25-29 .

يعرف مخطط شغل الأراضي على أنه المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي و البناء عليها وفقا لإطار التوجيهات المحدد و المنظم من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير¹.

يتكون من الاستخدامات الدقيقة و المعنية في طريقة و كيفية استخدام الأرض، حيث أنه يعطي خطة واضحة لكيفية هذا الاستخدام لأنه يعتبر وسيلة أساسية من وسائل التخطيط العمراني الحديث².

عبارة عن وثيقة شاملة تتضمن المبادئ و الأدوات المحلية للتخطيط الحضري المهمة تضبط القواعد العامة و الصالح لاستعمال الأراضي، يتميز بكونه عمل جماعي بين عدة مصالح للدولة على المستوى المحلي، و يشكل الأداة الثانية للتعمير، يحدد بصفة دقيقة حدود استعمال الأرض و البناء، و يشمل في أغلب الأحيان تراب بلدية كاملة في إطار احترام القواعد التي ضبطها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير³.

هذا المخطط هو من ملفات التخطيط المحلي للأراضي - المساحات - و الذي بواسطته يحدد المناطق العمرانية و تلك الموجهة للتعمير، و الطبيعة منها.

كما يعتبر وسيلك قانونية ضبط استعمال الأرض، عن طريق بيان تخصيصها حسب وجهة استعمالها الرئيسي و يقسمها إلى مناطق، كما يبين حسب المناطق، القواعد المتعلقة بحقوق البناء، و كذا وجهة و طبيعة المباني و كيفية إنجازها و مساحتها، توسعها، و مظهرها الخارجي، و مدى تأثيرها على البيئة، و يبين بالتدقيق حقوق.

استعمال و شغل الأرض عن طريق توضيح القواعد العامة و الارتفاقات التي من شأنها تحديد و تقييد إمكانيات البناء و أحيانا منعها هذا في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و يجب أن يغطي هذا المخطط كل البلدية أو جزء منها⁴.

و عليه يحدد مخطط شغل الأراضي :

¹ - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية و تحليلية، دون طبعة، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، سنة الطبع 2004، ص 176.

² - سعاد مقلد، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الموسم الجامعي 2013/2014، ص 18.

³ - بلخير حللمي، دور قواعد التهيئة و التعمير في حماية البيئة، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة ماستر أكاديمي، الشعبة حقوق، تخصص قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، السنة الجامعية 2012/2013، ص 23.

⁴ - نورة منصوري، مرجع سابق، ص 29.

- 1- بصفة مفصلة الشكل الحضري و كذا حقوق البناء، استعمال الأراضي لكل قطاع من القطاعات المحددة وفقا للمادة 19 و ما يليها من قانون 90-29.
 - 2- الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح و المعبر عنها بالمتر المربع من الأراضي المبنية خارج البناء أو المتر المكعب من الأحجام، و كذا أنماط البناء المسموح بها و استعمالها .
 - 3- القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات .
 - 4- يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة، و كذا تخطيطات و مميزات طرق المرور.
 - 5- الارتفاعات المحتملة، المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
 - 6- الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية أو المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و إصلاحها .
 - 7- مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها .
- هذا على أن يتم توزيع مختلف المواضيع المذكورة أعلاه وفق القواعد المحدد لتشكيلة مخطط شغل الأراضي¹.
- ثانيا/مكونات المخطط :** يتكون مخطط شغل الأراضي حسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة بها، يتكون من نوعين من الوثائق.
- وثائق مكتوبة :** وهي عبارة عن لائحة تنظيم.
- وثائق بيانية :** و هي عبارة عن مخططات بيانية و تصاميم.
- 1- **الوثائق المكتوبة :** و تسمى لائحة تنظيم و يشمل على الخصوص على تقرير تقديمي أو ما يسمى بمذكرة تقديم - أ - التنظيم أي مجموعة القواعد - ب -
 - أ- **التقرير التقديمي - مذكرة تقديم:** يثبت في هذه المذكرة تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و كذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية، تبعا لأفاق تنميتها الذي يترجم بمخطط التهيئة العمرانية .

¹ - سماعتين شامة، مرجع سابق، ص 176-177 .

ب-التنظيم-أي مجموعة القواعد -:تبين بكل دقة طبيعة، شروط و إمكانات استعمال الأرض، كما نحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص بها أو المحظورة و وجهتها و حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي، و معامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاعات المحتملة.

تعد هذه القواعد مع مراعاة الأحكام الخاصة ببعض المناطق أجزاء تراب البلدية و يتعلق الأمر بالساحل، و الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية و الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد.

فبالنسبة للساحل فتم تنظيمه بموجب القانون رقم 02/02 لـ 05 فبراير 2002 الذي ضبط قواعد الحماية الخاصة به و شروط القيود التي نضبط أي بناء فيه .

أما المناطق ذات الميزة الثقافية فحظيت بقانون خاص لها و وضع قواعد الحماية فيها، و هذا بموجب القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي.

و يعبر عن حقوق البناء و القواعد المتصلة بها بمعامل شغل الأرض و معامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاعات المرتبطة بها و يبين معامل شغل الأراضي العلاقة القائمة بين مساحة أرضية و ما يتصل بها من بناء، و بيان المساحات المهيأة و غير المهيأة و كذا تخصيصها.

كما تبين هذه القواعد التي تأتي في شكل تقنين، شروط شغل الأراضي عن طريق توضيح المنافذ و طرق وصول الشبكات إليها، و خصائص القطع الأرضية،

و موقع البناية بالنسبة إلى الطرق العمومية، و مع البنايات المجاورة لها و ارتفاع المباني و مظهرها الخارجي، و موقف السيارات، المساحات الفارغة و المغارس.

إضافة إلى ذلك تبين هذه اللائحة نوع المنشآت و التجهيزات العمومية و مواقعها، الطرق المؤدية لها و مختلف الشبكات التي تتحمل نفقاتها الدولة، و التي تتحملها الجماعات المحلية، و توضح آجال إنجازها¹.

2- الوثائق البيانية: تتمثل في المخططات البيانية المرفقة لمخطط شغل الأراضي، تتمثل في:

*مخطط بيان الموقع:فيبين هذا المخطط بيان كل موقع حسب طبيعته، سواء منطقة عمرانية، الموجهة للتعمير، طبيعية، و يكون المخطط بمقياس (1/2000 أو 1/5000).

¹ - نورة منصور، مرجع سابق، ص 30.

*مخطط الواقع القائم: يبين فيه الطرق و الشبكات المختلفة و الارتفاعات الموجودة بمقياس (1/500 أو 1/1000).

*مخطط تهيئة عامة: يحدد هذا المخطط الذي يعد بمقياس 1/500 أو 1/1000 المناطق القانونية المتجانسة، موقع إقامة المنشآت ذات المصلحة العامة و المنفعة العمومية، المساحات الواجب احترامها لخصوصيتها، و كذا خط مرور الطرق و الشبكات المختلفة.

*مخطط التركيب العمراني: يعد بمقياس 1/500 أو 1/1000 يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم و يبين الأشكال العمرانية و المعمارية لكل قطاع.

*مخطط طبوغرافي (1/2000 أو 1/5000).

*خارطة بمقياس 1/500، 1/1000 تحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية مصحوبة بالتقارير و المتصلة بذلك و كذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية، تعد هذه الوثائق البيانية بالتنسيق مع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

ثالثا/ إجراءات تحضير و إعداد المخطط: يقرر مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني بالمخطط أو المجلس الشعبية المعنية، و تتضمن هذه المداولة تذكير بالحدود المرجعية للمخطط الواجب إعداده وفقا لما هو مبين في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كما يبين كفاءات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداده.

و بعد المداولة، يصدر القرار المتضمن رسم حدود المحيط الذي يدخل فيه المخطط من قبل:

-الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

-الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني يدخل ضمن تراب ولايتين.

و يتم إعداد مشروع المخطط بمبادرة من رؤساء المجالس الشعبية أو إذا كانت الأراضي تدخل في تراب بلديتين فيمكن لهم إسناد المهمة إلى مؤسسة عمومية مشتركة ما بين البلديات¹.

بعدها يقوم المكلف بتحضير المخطط باطلاع كل من: رؤساء غرفة التجارة و رؤساء غرفة الفلاحة و رؤساء المنظمات المهنية، و رؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بمقرر التحضير، و يكون لهؤلاء أجل يوم من تبليغهم لاطلاع إرادتهم عن المشاركة في تحضير الملف عند انتهاء مدة 15 يوم

¹ - نورة منصور، نفس المرجع، ص 30-31.

يصدر رئيس البلدية قرار يتضمن تعيين قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط. و يكون رئيس البلدية ملزم باستشارة الهيئات الإدارية الآتية:

أ-المصالح و الإدارات التابعة للدولة على مستوى الولاية و المكلفة بـ :

*التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني و المواقع الأثرية، البريد و المواصلات¹.

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر سنة 2005 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في: 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة بها، أضاف إلزامية استشارة مصالح البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة².

ب-الهيآت و المصالح على المستوى المحلي و المكلفة بـ: توزيع الطاقة، النقل، المياه.

ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو البلديات المعنية، و تبلغ الإدارات و المصالح المعنية بمشروع المخطط المصادق عليه، و يكون لها 60 يوم لإبداء آرائها أو ملاحظاتها و إذا لم ترد يعتبر ذلك قبول منها بالمشروع.

و بعدما يعرض المشروع للتحقيق العمومي لمدة 60 يوم، و يحدد مكان إجراء التحقيق و التاريخ، و الطريقة، و ينشر قرار التحقيق طوال مدة الاستقصاء، و يبلغ الوالي بنسخة من القرار تدون كل المعلومات التحقيق في سجل خاص يفتح لهذا الغرض و ينتهي التحقيق بمحضر يوقع عليه المحقق، و يرسلونه رفقة التقرير إلى رئيس البلدية المعني، خلال 15 يوم من الانتهاء منه، مصحوبا بكامل الملف و الاستنتاجات المتوصل إليها³.

و بعدها يرسل مشروع المخطط و سجل الاستقصاء، و الاستنتاجات المتوصل إليها إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه و ملاحظاته خلال 30 يوم ابتداء من تاريخ استلام الملف، و عند عدم الرد بعد انتهاء هذه المدة يعد رأي الوالي موافقة.

¹ - نورة منصوري، نفس المرجع، ص 32-33 .

² - المرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28 مايو 1991، الجريدة الرسمية عدد 2005/62 .

³ - نورة منصوري، مرجع سابق، ص 33 .

و إذا تم تعديل مشروع المخطط بعد التحقيق يصادق المجلس الشعبي البلدي بموجب المداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل و يبلغ المخطط لكل من: الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا، و المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية، الغرفة الفلاحية. و بعدها يوضح المخطط تحت تصرف الجمهور بموجب قرار بين تاريخ وضعه و المكان، و قائمة الوثائق الكتابية و البيانية التي يتكون منها الملف¹.

رابعا/مراجعة المخطط: لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأرض إلا وفق الشروط المنصوص عليه في المادة 37 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و هي:

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى 3/1 من حجم البناءات المسموح بها.
- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- إذا استدعى ذلك إنجاز مشروع ذي مصلحة وطنية.
- إذا طلب ذلك الملاك الحائزين لنصف حقوق البناء².

و تتم المراجعة بنفس طريقة الإعداد حسب المادة 19 من المرسوم التنفيذي 178/91³.

¹ - نورة منصوري، نفس المرجع، ص 33 .

² - المادة 37 من القانون 29/90 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، المعدل و المتمم.

³ - نورة منصوري، مرجع سابق، ص 35.

كخلاصة لهذا الفصل الذي تضمن إستراتيجية البناء و التعمير في التشريع الجزائري يتضح لنا أنه إذا كان الأصل العام للمالك حريته الكاملة في استعمال ملكيته العقارية و التصرف فيها بما يراه مناسباً طبقاً لمصلحته الخاصة، فإن ذلك يجعل الفرد يتعسف بصورة أو بأخرى و ذلك بسبب القيام بمختلف البناءات و الأنشطة العمرانية، و مما يؤدي إلى تشويه النسيج العمراني و الخروج عن مقتضيات التنظيم العمراني. و عليه فإن عملية البناء و التعمير تعد أحد أهم المجالات الحيوية المرتبطة بنظام التهيئة و التعمير التي تضمن ترقية إطار المعيشة و تحسين العمران الحضري. و من خلال دراستنا لهذا الفصل نتوصل إلى القول بأن القوانين الحديثة اهتمت بالنظر إلى عوامل النمو البشري في البحث عن وضع إطار قانوني يحمي الأراضي في مواجهة تزايد وتيرة البناءات و الإنشاءات في مختلف القطاعات، و ذلك في إطار إستراتيجية هادفة من خلال الوسائل القانونية للبناء و التعمير المتمثلة في الرخص الإدارية (رخصة البناء، رخصة التجزئة و رخصة الهدم) بالإضافة إلى الوسائل التقنية المتمثلة في المخطط التوجيهي للبناء و التعمير PDAU و مخطط شغل الأراضي POS .

كما يعتبر القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 أول نص قانوني يجسد إستراتيجية البناء و نظام التعمير، و يكمل هذا القانون المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 عدة مراسيم تنفيذية من أجل تنظيم عمليات البناء و التعمير، كما نرى أن القانون رقم 29/90 و النصوص التطبيقية له منظومة متكاملة للبناء و التعمير في الجزائر، و يعد قفزة نوعية في ميدان النظام العقاري من حيث بناء الأراضي و تعميمها .

الفصل الثاني



تمهيد:

يعتبر السكن حقاً عالمياً و جزءاً أساسياً من القانون الدولي لحقوق الإنسان فمن هذا المنطلق تهتم المنظمات الدولية و خاصة منظمة الأمم المتحدة و هيئتها الصحية العالمية بإلقاء محاضرات و إصدار بحوث حول السكن الصحي للأفراد.

إن للسكن أهمية بالغة بالنسبة للعنصر البشري منذ القدم، فهو الملجأ الآمن من جميع المخاطر و المتغيرات المناخية من برد و حر و أمطار و الاعتداءات الجسدية التي قد يتعرض لها من قبل الحيوانات المفترسة أو حتى من طرف قطاع الطرق و القبائل الأخرى المعادية في حالة الإغارات و الإغارات المضادة.

و قد عرف السكن تغيرات جذرية على مر العصور لكنه لم يفقد الغرض الأساسي الذي أنشئ من أجله¹.

لقد أصبحت مشكلة الإسكان من أكثر المشكلات، شأنها شأن قضية توفير فرص العمل لها عواملها الاجتماعية و الاقتصادية و السياسية²،

يعتبر السكن أهم المطالب الأساسية في حياة الإنسان و الذي يسعى من خلاله لتوفير الراحة و الاستقرار، حيث يعكس السكن الإطار العام للحياة الاقتصادية و الاجتماعية كما أنه يحدد الخصائص الثقافية التي تعبر عن هوية المجتمع. و السكن في الجزائر منذ الاستقلال إلى اليوم مر بعدة سياسات و برامج تنموية سعت جاهدة لتغطية العجز في العرض السكني أمام الطلب المستمر و المتزايد و محاولة لعقلنه و تحقيق الاكتفاء بنوعية و كمية تلي الحاجة الاجتماعية و تحافظ على الثقافة و التراث كما قامت الدولة بسن بعض القوانين أثرت و انعكست على النمط السكني و العمراني و نوعية الحياة الحضرية.

لطالما مثل القطاع السكني بالجزائر رهاناً من بين الرهانات الاقتصادية و الاجتماعية للبلاد باعتبارها قطاعاً مهماً بالنسبة للاقتصاد الوطني و جزءاً لا يتجزأ من السياسة الاجتماعية، ف ضمان استقرار هو تحقيق الاكتفاء الفعلي به ضمان لحل مشاكل عدة تعاني منها البلاد. و نظراً لهذه الأهمية البالغة التي يكتسبها السكن، سعت الدولة الجزائرية جاهدة لتطويره و ترقيته زماناً و مكاناً من خلال

¹ - نور الدين عمار حوجة، الترقية العقارية و اقتصاديات تصميم المباني السكنية، الطبعة الأولى، دار علي بن زيد للطباعة و النشر، بسكرة، الجزائر، سنة 1437هـ-2016م، ص 61، ص 67.

² - حمدي علي أحمد، المجتمعات الجديدة بين سياسة الانتشار الحضري و التنمية المتوازنة، الطبعة الأولى، دار المعرفة الجامعية، سوتير، الإسكندرية، سنة 1430هـ-2009م، ص 55.

تطبيق عدة سياسات سكنية مختلفة المحاور مشتركة من حيث مبدئها الأساسي و هدفها الأول المتمثل في الحد و التخفيف من الأزمة السكنية المتفاقمة بصورة مخيفة و مهددة لاستقرار البلد بالإضافة إلى محاولة ترقية الفرد بحصوله على سكن لائق يستجيب لشروط الحياة الصحية¹. و بعد أن كانت الدولة منذ الاستقلال، المتعامل الوحيد منتجا و موزعا، في قطاعات اقتصادية و إنتاجية عديدة، بما في ذلك قطاع السكن، و في منتصف التسعينيات جرى تحولا جذريا في سياسة البلاد، بالانتقال من مركزة الاقتصاد إلى اقتصاد السوق. فالسكن يشكل أحد الانشغالات الأساسية للسكان و للدولة أيضا، باعتباره أحد عوامل الاستقرار الاجتماعي و السياسي، و تجنب احتجاجات السكان طالي السكن. و كمحاولة منها لإحراز تقدم في الإنتاج، و التخفيف من حدة أزمة السكن المتراكمة، رغم الجهود المتعبة التي وظفتها الدولة، فلقد أعيد النظر في سياسة السكن السابقة، بفتح الباب أمام تعدد المتعاملين، و إشراك السكان، و وضع آلية جديدة تتمثل في توسيع و تنوع صيغ عرض السكن، رفع وتيرة إنتاج السكن، تشجيع البناء الذاتي الحضري و الريفي بتسهيل منح حصص الأراضي².

و سنعالج ذلك من خلال دراستنا لهذا الفصل الذي سنتناول فيه صيغ السكنات و التقنيات القانونية المتبعة، و الذي يقسم بدوره كذلك إلى مبحثين بحيث نتطرق في المبحث الأول إلى صيغ السكنات في الجزائر، أما المبحث الثاني فقد خصصناه للهيئات المالية المتدخلة في تمويل السكنات .

¹ - جمال الدين بوخاري، مرجع سابق، ص 11 ، ص 22 .

² - فوزي بودقة، التخطيط العمراني لمدينة الجزائر، تحديات و بدائل، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2015، ص 161-162.

المبحث الأول: صيغ السكنات في الجزائر

نتناول في هذا المبحث الصيغ القانونية للسكنات و الذي نخصه للمطلب الأول بينما المطلب الثاني نتناول فيه سياسة الترقية العقارية .

المطلب الأول: الصيغ القانونية للسكنات

الفرع الأول: السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار (AADL)

أمام الحاجة الملحة للسكن التي فرضها الواقع الاجتماعي و الاقتصادي، كان لزاما على الدولة استحداث أنماط سائدة للتملك، و ذلك من خلال إحداث آليات قانونية تشجع المواطنين على اقتناء مساكن.

و من بين أهم هذه الصيغ السكنية و أحدثها صيغة البيع بالإيجار، الذي يعتبر عقدا حديث النشأة في القانون الجزائري¹، يعتبر السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار نوعا جديدا من السكنات تم تأسيسه عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23-04-2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك، الذي عدل و تم ثلاث مرات في فترات وجيزة جدا: المرة الأولى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 13-01-2003، و المرة الثانية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-137 المؤرخ في 21-04-2004، أما المرة الثالثة فكانت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-340 المؤرخ في 02-11-2004، و قد صدرت العديد من القرارات الوزارية تنفيذا للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل و المتمم، و عملية البيع بالإيجار طريقة للحصول على السكن مع اختيار مسبق لامتلاكه عند انقضاء مدة الإيجار المحدد في إطار عقد مكتوب، و هذا السكن موجه إلى فئات المجتمع متوسطة الدخل الذين لا يمكنهم الحصول على سكن عمومي إيجاري باعتباره مخصص للفئات المعوزة، و لا على سكن ترقوي لارتفاع سعره، لذا سنتطرق في هذا الفرع إلى مفهوم عقد البيع بالإيجار، و أثار عقد البيع بالإيجار.

أولا / مفهوم عقد البيع بالإيجار

نتناول التعريف بعقد البيع بالإيجار، شروطه و أخيرا إجراءات إبرامه كما يلي²:

أ- تعريف عقد البيع بالإيجار:

لم يتناول المشرع الجزائري عقد البيع بالإيجار في نصوص القانون المدني صراحة، بل أشار إليه فقط في الفقرة الأخيرة من نص المادة 363 منه، و التي يفهم منها أن المشرع أراد إضفاء أحكام البيع

¹ - كمال بوداحرة، النظام القانوني لعقد البيع بالإيجار للسكنات في إطار المرسوم التنفيذي 01-105، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في مسار الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة غارداية، سنة 2015/2016، ص 7.

² - إيمان بوستة، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دون طبعة، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، عين مليلة، الجزائر، سنة الطبع 2011، ص 30-31، ص 125-126 .

بالتقسيط على البيع بالإيجار¹، حيث تنص المادة 363 من القانون المدني الجزائري على: "إذا كان البيع مؤجلا جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفا على دفع الثمن كله و لم يتم تسليم الشيء المبيع.

فإذا كان الثمن يدفع أقساطا جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستبقي البائع جزء منه على سبيل التعويض، في حالة ما إذا وقع فسخ البيع بسبب عدم استيفاء جميع الأقساط. و مع ذلك يجوز للقاضي تبعا للظروف أن يخفض التعويض المتفق عليه وفقا للفقرة الثانية من المادة 224.

و إذا وفي المشتري جميع الأقساط يعتبر أنه تملك الشيء المبيع من يوم البيع.

تسري أحكام الفقرات الثلاثة السابقة حتى لو أعطى المتعاقدان للبيع صفة الإيجار².

و قد عرف الفقه عقد البيع بالإيجار بعدة تعريفات، منها تعريف "محمد حسنين" الذي يعرفه بأنه: *العقد الذي يريد فيه المتعاقدان الإيجار و البيع معا، فهو إيجار إلى أن يتم الوفاء بالثمن كاملا و يبيع حين يتم الوفاء*، و الغرض من ذلك هو ضمان عدم التصرف في العقار قبل الوفاء بكافة الأقساط، باعتبار الإيجار من عقود الأمانة، و يعرض المستأجر لعقوبة خيانة الأمانة إن هو تصرف في الشيء قبل الوفاء بكامل الثمن³.

أما في المنظومة القانونية الجزائرية فإن البيع بالإيجار هي صيغة جديدة تطرق المشرع إليها لأول مرة سنة 1997، من خلال المرسوم التنفيذي 97-35 المؤرخ في 14/01/1997 الذي يحدد شروط و كفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني و إيجارها و بيعها بالإيجار و شروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري و المهني و غيرها التي أُنجزتها دواوين الترقية و التسيير العقاري، و الذي جاء تطبيقا لأحكام المادتين 169-170 من الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 30/12/1995 و المتضمن قانون المالية لسنة 1996.

كما تطرق لها من خلال المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23/04/2001 المعدل و المتمم، المحدد لشروط المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك⁴، نجد المادة 02 منه تنص على "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه

¹ - إيمان بوستة، نفس المرجع، ص 126 .

² - المادة 363 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري معدل و متمم، الجريدة الرسمية، عدد 78، صادر في 30/09/1975.

³ - إيمان بوستة، مرجع سابق، ص 127.

⁴ - كمال بوداحرة، مرجع سابق، ص 10.

بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب¹، و يلاحظ أن نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 لا يعرف عقد البيع بالإيجار كتصرف قانوني منتجا لآثار قانونية معينة، بل يعرفه كصيغة قانونية من صيغ شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية.

و لعقد البيع بالإيجار نفس أركان عقد البيع المنصوص عليها في القانون المدني باعتباره من التصرفات الواردة على عقار، إلا أن عقد البيع بالإيجار الذي يبرم في إطار المرسوم التنفيذي رقم 97-35، يختلف عن ذلك الذي يبرم في إطار المرسوم التنفيذي رقم 01-105 في الجوانب التالية :

01-عقد البيع بالإيجار المبرم وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 لا يكون مسبوقا بعقد إيجار بل يجرر عقد بيع بالإيجار مباشرة، لأن تلك المساكن منجزة أساسا في إطار البيع بالإيجار.

02-فمن حيث الأطراف، يتمثل أطراف عقد البيع بالإيجار المبرم في إطار المرسوم التنفيذي رقم 97-35، في البائع و هو دائما ديوان الترقية و التسيير العقاري بصفته متعاملا في الترقية العقارية، و الطرف الثاني هو المستأجر أو المشتري المستأجر، إذ أن عقد البيع بالإيجار يجب أن يسبقه عقد إيجار يبرم بين ديوان الترقية و التسيير العقاري و المستفيد و بعدها يجرر عقد البيع بالإيجار، و يشترط في الشخص المستفيد من عقد البيع بالإيجار إضافة إلى كونه مستأجرا الشروط الواجب توافرها في المستفيد من عقد الإيجار.

أما أطراف عقد البيع بالإيجار المبرم وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 فهنا نميز بين حالتين:

أ- قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 03-35 الذي يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 01-105، يتمثل أطراف عقد البيع بالإيجار في البائع و هو الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره AADL، و المستفيد الذي لا يشترط أن يكون مستأجرا بل يشترط فيه بعض الشروط المحددة في نفس المرسوم.

و للإشارة فإن المرسوم التنفيذي رقم 01-105 لم يذكر صراحة أن البائع دائما هو الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره. غير أن نصوصه تحيل تحديد كفاءات تطبيقه إلى الوزير المكلف بالسكن، و بناءا عليه صدر القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك²، و في نفس التاريخ أيضا صدر قرار يتضمن نموذج عقد البيع

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23/04/2001 المعدل و المتمم، المحدد لشروط المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 25 بتاريخ 29 أبريل 2001.

² - إيمان بوستة، مرجع سابق، ص 129-130.

بالإيجار. حيث ظهر بشكل واضح أن عقد البيع بالإيجار وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 105-01 هو تقنية قانونية مقتصرة على الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره خاصة و أن نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار يتضمن العبارة التالية: من جهة :

1-الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره المسماة في صلب النص "المتعهد بالترقية " ممثلة من طرف مديرها العام.

من جهة أخرى:

2-و السيد(ة) (الآنسة):.....

المسمى (ة) في صلب النص "المستأجر المستفيد".و الملاحظ من خلال المرسومين التنفيذي رقم 35-97 و رقم 105-01 قبل تعديله بالمرسوم التنفيذي رقم 35-03 هو أن تقنية البيع بالإيجار في الترقية العقارية مقتصرة على دواوين الترقية و التسيير العقاري و الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره، و هما من المتعاملين في الترقية العقارية العموميين، و اعتقد أن سبب ذلك هو أن صيغة البيع بالإيجار لن تستقطب الكثير من المتعاملين الخواص على غرار البيع بناء على التصاميم نظرا للطابع الاجتماعي الذي يغلب على هذا النوع من التصرفات.

ب-بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 35-03 الذي يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 105-01، حيث تم تغيير اسم المرسوم التنفيذي رقم 105-01 ليصبح كما يلي:"المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 23-04-2001 يحدد شروط و كيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار" و بناء عليه صدر القرار المؤرخ في 04-05-2004 يعدل القرار المؤرخ في 23-07-2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، حيث أصبح الطرف الأول في عقد البيع بالإيجار هو متعهد في الترقية العقارية كما ورد في النموذج الملحق بالقرار السابق، أي متعامل في الترقية العقارية، و لم يعد النموذج مقتصرا على الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره و الطرف الثاني هو المستفيد و بنفس الشروط السابقة في المرسوم التنفيذي رقم 105-01.

و تجدر الإشارة إلى أن العنوان بعدما تم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي رقم 35-03 قد وسع من دائرة المساكن التي يتم اكتسابها في إطار البيع بالإيجار، فبعدها كانت مقتصرة على تلك المنجزة بأموال عمومية، أصبحت تشمل أيضا تلك المنجزة من مصادر بنكية أي تمويلات أخرى، و بالنظر إلى هذا العنوان المعدل يتبادر إلينا أن المشرع بتعديله قصد فتح المجال أمام المتعاملين في الترقية

العقارية الخواص، غير أنه بتصفح النصوص التي تم تعديلها و التي تم إبقاؤها يتضح لنا عكس ذلك. و السؤال المطروح هو: لماذا تم حذف الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره من نموذج عقد البيع بالإيجار؟ و هل هذا النوع من العقود تطبقه فقط الوكالة لتحسين السكن و تطويره؟ و تعديل العنوان هل يقصد به مصادر بنكية و تمويلات أخرى للوكالة فقط أم بالنسبة لمعاملين آخرين، خاصة و أن الواقع العملي أثبت عدم إقدام المتعاملين الخواص على مثل هذه العمليات؟.

و الجواب على هذه الأسئلة هو دخول جهات أخرى مجال إنجاز السكنات في إطار البيع بالإيجار، كالصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط. و بالتالي فغرض المشرع من ذلك هو إدخال متعاملين آخرين إلى جانب الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره. و إمكانية أن تكون المشاريع ممولة بتمويلات بنكية أو أي تمويلات أخرى الهدف منه تخفيف العبء على ميزانية الدولة.

ب- شروط عقد البيع بالإيجار:

لعقد البيع بالإيجار نوعين أساسيين من الشروط، تتمثل في الشروط المتعلقة بالسكن، و الشروط المتعلقة بالمستفيد من السكن¹، نتناولها فيما يلي:

1- الشروط المتعلقة بالمسكن المبيع:

يشترط في المحل لعقد البيع بالإيجار و ذلك وفقا للقواعد العامة في القانون المدني و هي أن يكون ممكنا و معينا و قابلا للتعامل فيه، و أن يكون مشروعاً أي غير مخالف للنظام العام و الآداب العامة².

* أن يكون المحل موجوداً أو قابلاً للوجود: قد يوجد المبيع بصفة عامة قبل العقد و يستمر وجوده إلى حين إبرام العقد، و قد يكون غير موجود قبل العقد، و طبقاً للمادة 92 من القانون المدني الجزائري، التي تقابل المادة 1/131 التقنين المدني المصري، الذي يشترط في المحل أن يكون موجوداً في الحال أو في المستقبل³، و بخصوص البيع بالإيجار فبالرجوع إلى نص المادة العاشرة من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 و التي نصت على: "قبل تسليم مفاتيح المسكن للمستفيد، يجب إعداد عقد البيع بالإيجار بين هذا الأخير و بين الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره....."، و نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 04-137 على انه: "يترب"

¹ - إيمان بوسته، نفس المرجع، ص 131-132 .

² - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 04، الطبعة 03، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص 191.

³ - أنظر المادة 92 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري معدل و متمم، الجريدة الرسمية عدد 78، صادر في 1975/09/30.

على تسديد المستفيد نسبة 5% من ثمن المسكن قبل استلامه هذا المسكن طبقاً لأحكام المادة 07 أعلاه..... إعداد الهيئة المتعهددة بالترقية العقارية عقداً للبيع بالإيجار. يستخلص من هاتين المادتين، أن المحل في عقد البيع بالإيجار المتمثل في المسكن يجب أن يكون محقق الوجود، على أساس أن المشرع الجزائري اشترط إعداد عقد البيع بالإيجار قبل تسليم مفاتيح المسكن.

*أن يكون المحل معيناً أو قابل للتعيين: وفقاً للقواعد العامة يجب أن يكون المبيع معيناً حتى يرد عليه الاتفاق، لأنه إذا كان غير معين استحال ورود الاتفاق عليه إلا إذا كان قابلاً للتعيين، أما بالنسبة لعقد البيع بالإيجار فقد نص المشرع في ملحق القرار المؤرخ في 04 مايو 2004 المعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 و المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار على وجوب المسكن محل التعاقد المنجز وفقاً لدفتر الشروط.

المحدد في القرار المؤرخ في 31 ديسمبر 2012 الذي ألغى القرار المؤرخ في 17 أكتوبر 2004، تعييناً دقيقاً نافياً للجهالة و ذلك بتبيان صنفه و رقم المسكن و الطابق المتواجد و كذا رقم العمارة و موقعها و تحديد البلدية و الولاية الكائن بها المسكن، و كذا جميع مشتملاتها من تحديد لعدد الغرف و كذا المساحة الكلية و نسبة الأجزاء المشتركة.

*أن يكون المحل مشروعاً: الأصل في الأشياء هو جواز التعامل فيها و الاستثناء هو عدم جوازه، ويرجع عدم جواز التعامل فيها إما لطبيعتها أو وجود نص قانوني أو لمخالفتها الآداب العامة، إذا فلا يقوم الالتزام في عقد البيع بالإيجار إل إذا كان محله مشروعاً، و عليه فإن كل مستفيد من سكنات البيع بالإيجار ملزم باستغلالها وفقاً لما أعدت له و لا يحق له استعمالها لغرض الدعارة مثلاً على اعتبار أن هذا الأمر مخالف للأسس و القيم، إلى جانب هذا فإنه يعتبر محلاً للبيع بالإيجار كل مسكن منجز عن طريق ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية أو عن طريق المصادر البنكية أو التمويلات الأخرى و هو ما بينته المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي 03-35¹.

أما الشروط الخاصة المتعلقة بالمسكن محل عقد البيع بالإيجار المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل و المتمم، و هي تتمثل في: أن يكون المسكن منجزاً بأموال عمومية، و أن يكون منجزاً في إطار البيع بالإيجار :

* أن يكون المسكن منجزاً بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى :

¹ - كمال بوداحرة، مرجع سابق، ص 28-30.

سابقا كان يشترط في المسكن أن يكون منجزا بأموال عمومية أي من ميزانية الدولة و الجماعات المحلية، غير أنه تم تعديل ذلك بغرض فسخ المجال أمام البنوك لاقتحام تمويل المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار، و هذا ما نصت عليه المادة 1/4 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدلة بموجب المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 03-35، و حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، فإنه بالنسبة لبرامج المساكن المنجزة بأموال عمومية، يحدد الوزير المكلف بالسكن موقع المساكن المخصصة للبيع بالإيجار و عددها. أما بالنسبة لبرامج المساكن المنجزة بمصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، يكون بالتشاور بين الوزير المكلف بالسكن و الهيئة الحائزة على الأموال.

*أن يكون المسكن منجزا في إطار البيع بالإيجار:

و هو ما يميز عقد البيع بالإيجار المبرم وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل و المتمم، عن ذلك الذي تبرمه دواوين الترقية و التسيير العقاري وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 97-35، فبالنسبة لأول يتم شراء المساكن المنجزة في إطار عقد البيع بالإيجار، خلافا لأحكام المرسوم التنفيذي 97-35 أين يجب أن تكون المساكن محلا لعقد إيجار قبل أن تكون محلا لعقد البيع بالإيجار¹.

2-الشروط المتعلقة بالمستفيد من المسكن :

لقد اشترط المشرع بعض الشروط في الشخص حتى يمكنه الاستفادة من هذه السكنات، و قد نص على تلك الشروط في نصوص المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك المعدل و المتمم، و تتمثل هذه الشروط فيما يلي:

❖ ألا يكون طالب الاستفادة مالكا أو سبق له أن امتلك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة.

❖ ألا يكون طالب الاستفادة قد استفاد من مساعدة مالية من طرف الدولة لبناء مسكن أو شرائه.

¹ - إيمان بوستة، مرجع سابق، ص 133 - 134 .

❖ ألا يتجاوز مستوى مدا خيل طالب الاستفادة خمسة (05) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون كحد أقصى.

❖ ألا يكون قد سبق له الاستفادة من المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار.

❖ يجب على طالب الاستفادة من عقد بيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى، لا تقل على 25 من ثمن المسكن، و هذا ما نصت عليه المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدلة و المتممة بموجب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04-137.

ج- إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار

تتمثل إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار في تقديم الطلب و معالجته و تحرير عقد البيع بالإيجار في الشكل الرسمي، نتطرق إليها فيما يلي¹:

1- تقديم الطلب و معالجته

- تقديم الطلب:

بالنسبة لتقديم طلب الاستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار فإننا نميز بين مرحلتين هامتين:

- في برنامج عدل 2001، 2002

نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي 01-105 على مايلي: " يقدم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى المعهد بالترقية العقارية المعني بعد تحريره على مطبوع يحدد نموذجة الوزير المكلف بالسكن"

و قد صدر هذا النموذج بموجب القرار المؤرخ في 04 مايو سنة 2004 و المعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 و المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار².

كما تنص المادة 05 من القرار المؤرخ في 13 رمضان عام 1434 الموافق 22 يوليو سنة 2013 على أنه " يعدل و يعوض نموذج طلب شراء سكن في إطار البيع بالإيجار المرفق بالقرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001، بنموذج الطلب المرفق بهذا القرار"³.

حيث نصت المادة الثانية من القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفايات ذلك، نجد أن تقديم الطلب و خصوصا في عدل 1

¹ - إيمان بوستة، نفس المرجع، ص 134 - 136 .

² - كمال بوداحرة، مرجع سابق، ص 45 .

³ - المادة 5 من القرار المؤرخ في 13 رمضان عام 1434 الموافق 22 يوليو سنة 2013، يعدل و يتمم القرار المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1422 الموافق 23 يوليو سنة 2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفايات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 49.

و 2 يكون بمجرد الإعلان عن افتتاح الاكتتاب لدى وكالة عدل مع عدم إغفال أهمية احترام الشروط و المراحل التي تحددها الوكالة، هذه المراحل تتمثل في:

سحب استمارة طلب الاستفادة من مسكن عمومي في إطار البيع بالإيجار، و ذلك على مستوى الهيئات اللامركزية التابعة لوزارة السكن و العمران في الولايات المعنية بعد إظهار بطاقة التعريف الوطنية، و بالرجوع إلى نموذج عقد البيع بالإيجار يتبين أنه يتضمن بيانات عامة تتعلق بهوية المتعاقدين و بصفتهم، و بيانات خاصة تتعلق بتعيين الملك و أصل الملكية و كذا شروط الاتفاق التي يتضمنها عقد البيع بالإيجار¹.

يودع هذا النموذج بعد ملئ الفراغات المتواجدة فيه لدى نفس الهيئات التي سحب منها، بالإضافة إلى ذلك فإن المستفيد يرفق الطلب بتصريح شرقي، يؤكد فيه صحة المعلومات التي قدمها بشأن عدم تملكه لأي عقار أو قطعة أرض للبناء و عدم استفادته مسبقا من أي مساعدة مالية من الدولة لاقتناء أو بناء مسكن، على أن أي تصريح كاذب أو تزوير في محررات عرفية أو شروع في ذلك يعرض المستفيد للعقوبات المنصوص عليها في المادتين 220 و 221 من ق.ع.ج.

- في البرامج الحديثة لوكالة عدل

نظرا للتزاحم الكبير للمواطنين و لتجنبهم عناء المشقة و السفر، رأت وكالة عدل أن تواكب التطور التكنولوجي و تحديث طريقة تعاملها مع الزبائن و لكسب الوقت و السرعة في الإجراءات، فقررت فتح موقع إلكتروني على شبكة الانترنت تحت مسمى (inscription.aadl.com) لتسمح لطالب هاته الصيغة من تسجيل طلبه بأسهل و أسرع طريقة.

-الدخول إلى موقع التسجيل في شبكة الانترنت حيث يكون التسجيل من خلال ملأ المعلومات المتواجدة في ثلاث صفحات:

-معلومات شخصية خاصة بالمستفيد.

-معلومات خاصة بمهنة المعني.

- معلومات خاصة بالزوجة أو الزوج.

¹ - كمال بوداحرة، مرجع سابق، ص 45 .

بعد ملئ المعلومات يقوم المسجل بإدخال مجموعة من الرموز كما يجدها على الصفحة ثم يتأكد من المعلومات جيدا و في الأخير يقوم بالضغط على كلمة (valider) لتنتهي مرحلة التسجيل الأولي في موقع وكالة عدل، و يعطي طالب السكن رقم سري بعد التسجيل للإطلاع في نفس الموقع على القرار الذي ستخذه الوكالة بعد دراسة ملفه¹.

- معالجة الطلبات المقدمة:

حسب نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 105-01 فإن الطلبات المقدمة تعالج حسب الشروط و الكيفيات المحددة بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن².

و قد صدر القرار بتاريخ 23 جويلية 2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك، المعدل بالقرار المؤرخ في 14 مايو 2002 .

بالنسبة لمعالجة الطلبات تشكل لجنة يرأسها المدير العام للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره، أو ممثله الموكل قانونا، تقوم اللجنة بمعالجة الطلبات، و في حالة ما إذا فاق عدد الطلبات المستوفية للشروط التأهيلية التي تم قبولها من طرف لجنة معالجة الطلبات عدد مساكن البرنامج المقرر، يبلغ المترشحون غير المقبولين كتابيا مع توضيح رتبة طلباتهم وعلى الراغب أن يؤكد طلبه الأول على البرامج السكنية المستقبلية المنجزة من طرف الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره برسالة موصى عليها³. أما بالنسبة للبرامج الحديثة التي يقوم أصحابها بالتسجيل في الموقع الإلكتروني فإن قرار الرفض يبلغ له في الموقع عن طريق رقم سري يمنح للطلاب عند التسجيل⁴.

و يجب أن تتوج أشغال لجنة معالجة الطلبات بمحضر يوقعه جميع أعضائها، و ترسل نسخة منه إلى الوزير المكلف بالسكن.

أما بالنسبة للمستفيدين المقبولين من طرف اللجنة فيتم تبليغهم برسالة موصى عليها، مع إعلامهم بضرورة دفع نسبة 10 % من ثمن المسكن كالتزام نهائي بالشراء، و يودع الوصل لدى مصالح الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره، لترفق بملف المستفيد من السكن.

¹ - كمال بوداحرة، نفس المرجع، ص 46-48 .

² - أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 المعدل و المتمم، المحدد لشروط المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 25 بتاريخ 29 أبريل 2001.

³ - إيمان بوسنة، مرجع سابق، ص 138.

⁴ - كمال بوداحرة، مرجع سابق، ص 50.

و بعد ثلاثة أشهر من الدفع يسحب المستفيد شهادة اكتتابه، التي تشمل على تعيين مواصفات السكن، المساحة، و الولاية. و بعد ذلك بثلاثة أشهر أخرى يتقدم المستفيد إلى الوكالة الوطنية لتحسن السكن و تطويره من أجل ملئ مطبوع مرتبط بتعيين السكن. و بعد ستة أشهر من ذلك يقوم المستفيد بسحب تعيين سكنه النهائي. بعدها يتم تحرير عقد البيع بالإيجار في الشكل الموحد، و لكن ذلك لا يتم إلا بعد دفع المستفيد لنسبة 15% من ثمن المسكن، المتبقية من المساهمة الأولية المقدرة ب 25% من ثمن المسكن كأصل عام، أو بدفع نسبة 15% من ثمن المسكن في الحالة الاستثنائية¹، حسب نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدلة بالمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 04-137.

و الجدير بالذكر أن التعديل الذي حصل على المرسوم 01-105، فإن المرسوم التنفيذي 15-328 المؤرخ في 2015/12/22 الذي عدل هذا الأخير فبعد دفع 10% كإقرار ثابت بالشراء فإن نسبة 15% المتبقية يتم دفعها كمايلي:

-5% من ثمن المسكن عند انطلاق الأشغال.

-5% من ثمن المسكن عند التخصيص.

-5% من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن.

-الطعن في قرارات اللجنة:

يمكن الاعتراض على قرارات لجنة معالجة الطلبات، و يتم ذلك أمام اللجنة الخاصة المنشأة بموجب مقرر صادر عن الوزير المكلف بالسكن و هو ما نصت عليه المادة 12 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 و المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار. تدرس هاته اللجنة الطعون المقدمة، و تكون قراراتها نهائية غير قابلة لأي طعن.

2-تحرير عقد البيع بالإيجار في الشكل الرسمي

حيث نجد المشرع الجزائري نص في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 01-105 على ما يلي:
" البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب"².

¹ - إيمان بوسته، مرجع سابق، ص 139.

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 2001/04/23 المعدل و المتمم، المحدد لشروط المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 25 بتاريخ 29 أبريل 2001.

كما نص في المادة العاشرة من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 و المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفييات ذلك على مايلي: " قبل تسليم مفاتيح المسكن للمستفيد، يجب إعداد عقد البيع بالإيجار بين هذا الأخير و بين الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره لدى مكتب موثق وفق النموذج المعد".

كما أن المشرع الجزائري حدد في القرار المؤرخ في 2004/05/04 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، البيانات اللازمة التي يجب أن ترد في عقد البيع بالإيجار¹.

و بما أن عقد البيع بالإيجار من التصرفات الواقعة على عقار، فهو يخضع لإجراءات التسجيل و الإشهار العقاري.

-البيانات الواردة في نموذج عقد البيع بالإيجار:

أهم البيانات الواردة في النموذج الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 الذي يعدل القرار المؤرخ في 2001/07/23 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، و تتمثل البيانات فيما يلي:

-تحديد الأطراف بدقة.

-تعيين الملك، أي صنف المسكن و موقعه من حيث العنوان، العمارة، الطابق، تعيين ما يحتوي عليه من غرف و غيرها، و مساحته، إضافة إلى تحديد الأجزاء المشتركة.

شروط البيع بالإيجار، خاصة تحديد ثمن المسكن، و موضوع العقد، و يعتبر الثمن في عقد البيع بالإيجار نهائيا، أي غير قابل للمراجعة خلافا لعقد البيع بناء على التصاميم. إضافة إلى ذكر النسب التي دفعها المستفيد من ثمن المسكن، و تحديد رزنامة دقيقة لتسديد النسب الباقية من الـ 25% الأولية. كما يجب تحديد أجل دفع المبلغ المتبقي من ثمن السكن، و كذا غرامات التأخير، و جزاء عدم التسديد.

-تضمن العقد بند ينص على منع المستفيد منعا باتا من تأجير المسكن كلياً أو جزئياً أو استعماله في أي نشاط حر أو تجاري.

-ضرورة الإشارة في عقد البيع بالإيجار إلى طابعه الموقوف، و أنه لا تنتقل ملكية المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار إلى المستفيد.

-الوثائق المرجعية لعقد البيع بالإيجار:

¹ - كمال بوداحرة، مرجع سابق، ص 54.

هناك العديد من الوثائق الواجب إرفاقها بعقد البيع بالإيجار، غير أننا نكتفي بذكر الوثائق التي حددها المشرع في نموذج عقد البيع بالإيجار، الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04، و هي:

-عقد رسمي يثبت ملكية الأرض الأساس.

-رخصة البناء و التصاميم الملحقة بها .

-شهادة المطابقة.

-نظام الملكية المشتركة مطابق للقوانين المعمول بها، و للقواعد المطبقة في هذا المجال.

-نسخة مصادق عليها من وثيقة هوية كل من المستأجر المستفيد، و ممثل الهيئة المتعهددة بالترقية العقارية.

-وصل دفع يثبت تسديد الدفع الأولي، من طرف المستأجر المستفيد(بما في ذلك وصل الاكتتاب).

-و يمكن استكمال عقد البيع بالإيجار بأي وثيقة مرجعية محتملة.

-تسجيل و إشهار عقد البيع بالإيجار:

رغم أن المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل و المتمم، و كذا في القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، اكتفى بالنص على أن هذا العقد هو عقد توثيقي، و لم يتطرق إلى ضرورة تسجيله و إشهاره، إلا أنه يخضع لإجراءات التسجيل، و قانون التسجيل، و القانون المتضمن إعداد المسح و الإشهار العقاري، استنادا إلى القواعد العامة الواردة في القانون المدني و قانون التوثيق، الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

و على غرار عقد البيع بناء على التصاميم، فإن تسجيل و إشهار عقد البيع بالإيجار يكون مجانا، و هذا ما نصت عليه المادة 20 من قانون المالية لسنة 2005.

إلا أن عقد البيع بالإيجار يختلف عن باقي البيوع العقارية، من حيث الآثار الناتجة عن الشهر، فبالرغم من خضوعه لإجراء الشهر إلا أنه لا يؤدي إلى انتقال ملكية المسكن إلى المستفيد، و هذا ما نصت عليه المادة 2/17 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 و المادة 16 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004-05-04، أي أن انتقال الملكية في عقد البيع بالإيجار موقوف على دفع كل الأقساط المحددة في رزنامة استحقاق الأقساط¹.

¹ - إيمان بوستة، مرجع سابق، ص 140 - 142 .

ثانيا/ آثار عقد البيع بالإيجار

بما أن عقد البيع بالإيجار يعتبر من العقود الملزمة لجانبين، فإنه يرتب التزامات بالنسبة لطرفيه، أي المتعامل في الترقية العقارية و المستفيد، و أغلب النصوص القانونية الخاصة في إطار البيع بالإيجار تركز أكثر على التزامات المستفيد، لذلك فإن أغلب التزامات المتعامل في الترقية العقارية تخضع للقواعد العامة.

أ-التزامات المتعامل في الترقية العقارية: لم يتناول المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل و المتمم و مجموع القرارات التطبيقية له، التزامات المتعامل في الترقية العقارية بأحكام خاصة، و بذلك فهي ترجع للقواعد العامة في القانون المدني التي تحدد التزامات البائع في عقد البيع، و هي تتمثل في: الالتزام بنقل الملكية و الالتزام بالتسليم، و الالتزام بضمان التعرض و الاستحقاق و ضمان العيوب الخفية. غير أننا في هذا الصدد لن نتطرق إلى تفصيل ما جاء في القواعد العامة بل نحيل إلى المراجع المتخصصة لأنها الأحق و الأقدر على الإحاطة بكل التفاصيل الضرورية، و سنقتصر على دراسة المسائل التي تتميز بها التزامات المتعامل في الترقية العقارية في عقد البيع بالإيجار، و هي تتعلق بالالتزام بالتسليم و الالتزام بنقل الملكية، و هي كمايلي:

-الالتزام بالتسليم

يلتزم المتعامل في الترقية العقارية بتسليم المسكن في المكان و الزمان المتفق عليه، و يتم إثبات التسليم بمحضر تسليم يوقعه الطرفان، أما **مكان التسليم** فيخضع تحديده لاتفاق الطرفين، و من الناحية المنطقية يكون التسليم في مقر الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره، أو إحدى الوكالات التابعة لها، أو في مكان وجود السكن¹.

أما عن زمان التسليم، فإنه حسب نص المادة 3/9 من القرار المؤرخ في 23-07-2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك²، المعدلة بموجب المادة 2 من القرار المؤرخ في 14-05-2002، فإن تسليم المفاتيح يكون بعد تسديد 15% من المساهمة الأولية المقدرة ب 25% من ثمن المسكن. و حسب المادة 10 المعدلة بموجب المادة 3 من نفس القرار السابق، فإن إعداد عقد البيع بالإيجار يكون بعد دفع القسط الأخير من المساهمة الأولية. و الملاحظ أن المدة بين التسليم و إعداد عقد البيع بالإيجار قد تكون طويلة(قد تصل إلى

¹ - إيمان بوسنة، نفس المرجع، ص 142 - 143 .

² - القرار المؤرخ في 2001/07/23 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 52، بتاريخ 2001/09/16.

سنتين)، مما يشير إشكالية في كيفية معاملة المستفيد إن كان يعتبر مستأجرا أم مستفيدا من سكن في إطار البيع بالإيجار، خاصة و كما ذكرنا سابقا أن عقد البيع بالإيجار، يكون أول عقد يبرم بين الوكالة الوطنية لتحسن السكن و تطويره و المستفيد، و لا يكون مسبقا بعقد إيجار. إلا أنه بعد تعديل المرسوم التنفيذي رقم 01-105 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-137، تغير الأمر حيث أصبح يترتب على تسديد نسبة الخمسة بالمائة من ثمن السكن عند التسليم، إلزامية إعداد عقد البيع بالإيجار، و هذا ما نصت عليه المادة 11 المعدلة، فالمرشح ألزم الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره بإعداد عقد البيع بالإيجار بعد تسليم المسكن، إلا أنه من الناحية القانونية كان من الأفضل على المرشح أن يفرض ضرورة إعداد عقد البيع بالإيجار قبل التسليم، لأن عكس ذلك قد يؤدي إلى تماطل الوكالة الوطنية في إبرام عقد البيع بالإيجار، أو التأخر نظرا للإجراءات التي يتطلبها العقد، فحرصا من المرشح على مصلحة المستفيد الذي يكون في حاجة إلى هذا المسكن جعل التسليم يكون قبل إعداد عقد البيع بالإيجار.

و يتم إثبات التسليم بمحضر تسليم، و هذا ما نصت عليه المادة 11 من نفس القرار السابق، و لتحديد المحضر أهمية مزدوجة سواء بالنسبة للمتعاين في الترقية العقارية أو المستفيد.

-الالتزام بنقل الملكية

ذكرنا سابقا أن انتقال الملكية في عقد البيع بالإيجار موقوف على دفع كامل الأقساط المحددة في رزنامة استحقاق الأقساط، هذا ما نصت عليه المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، غير أن الإشكال يثور بصدد كيفية انتقال الملكية؟ فقد نص المرشح في السابق على إجراء يتم به نقل الملكية إلى المستفيد، و ذلك ما نصت عليه المادة 11 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 23-07-2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار

ب-التزامات المستفيد: يلتزم المستفيد في عقد البيع بالإيجار بتسديد أقساط الثمن، و شغل المسكن و عدم التعامل فيه، و أخيرا يلتزم بأحكام الملكية المشتركة¹.

-الالتزام بدفع أقساط الثمن:

يجب على المستفيد أن يدفع ثمن المسكن كاملا خلال المدة و بالطريقة المتفق عليهما.

-الالتزام بأحكام الملكية المشتركة:

¹ - إيمان بوسنة، مرجع سابق، ص 144 - 145.

يخضع المستفيد من مسكن في إطار البيع بالإيجار لقواعد الملكية المشتركة، كما هي محددة في التشريع و التنظيم المعمول بهما، حيث يتعين عليه بموجب المادة 10 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 04-05-2004، أن يسدد مبلغ التكاليف مثلما هي محددة في نظام الملكية المشتركة، هذا الأخير الذي يجب أن يرفق بالعقد.

-الجزاء المترتبة عن إخلال المستفيد بالتزاماته:

ركزت النصوص القانونية على الجزاءات المترتبة عن إخلال المستفيد بالتزاماته، دون تلك المترتبة عن إخلال المتعامل في الترقية العقارية بالتزاماته، فهي تتمثل أساسا في الفسخ باعتباره أكبر الجزاءات، إلى جانب جزاءات أخرى، لذلك نكتفي بالتطرق إلى الفسخ كجزاء لإخلال المستفيد بالتزاماته، و يمكن القول أن الجزاءات لا تتوقف على عقد البيع بالإيجار و إنما تتعدى إلى الآثار الناتجة عن هذا الفسخ.

-حالات الفسخ:

01-عدم دفع المستفيد لثلاثة أقساط شهرية لمدة ثلاثة (03) أشهر متتالية، بعد تبليغ إعدارين للمستفيد، مدة كل منهما خمسة عشر أشهر (15) يوما.

02-عدم شغل المستفيد للمسكن، مدة أكثر من ثلاثة أشهر متتالية من تاريخ تسليم المفاتيح، و في هذه الحالة يخضع استخدام حق الفسخ للسلطة التقديرية للمتعامل في الترقية العقارية لأن نص المادة 13 استخدم عبارة "يمكن". هذا ما نصت عليه النصوص القانونية، المادة 2/12 من المرسوم التنفيذي 01-105 المعدلة بموجب نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 03-35، و المادة 1/9 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 04-05-2004، و المادة 1/97 من قانون المالية لسنة 2003. و كذا المادة 13 من القرار المؤرخ في 23-07-2001.

-آثار الفسخ:

يترتب على فسخ عقد البيع بالإيجار آثار تتمثل في:

-طرد المستفيد و استرجاع السكن محل العقد: نص المشرع على هذه الحالة في نص المادة 3/12 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك¹، المعدلة بموجب نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي

¹ - إيمان بوستة، نفس المرجع، ص 146-151.

رقم 03-35، وكذلك في نص المادة 2/9 و 3 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 04-05-2004، و من خلال هذه النصوص القانونية يتضح أن للمتعاقل في الترقية العقارية حق طرد المستفيد و استرجاع السكن، و ذلك عن طريق دعوى قضائية يقيمها امام القضاء العادي، يكون موضوعها طرد المستفيد من السكن موضوع عقد البيع بالإيجار، و للإشارة فإن المشرع مكن المتعاقل في الترقية العقارية من اللجوء إلى القضاء المستعجل لطلب طرد المستفيد من السكن، هذا من جهة. و من جهة أخرى، فإن المتعاقل في الترقية العقارية ملزم بإرجاع مبلغ الدفعة الأولية التي دفعها المستفيد، بعد أن يخصم منها مبالغ الأقساط الشهرية المستحقة على المستفيد التي لم يدفعها و غيرها و أخيرا يخصم من الدفعة الأولية تكاليف القضاء.

- احتفاظ المتعاقل في الترقية العقارية بالأقساط الشهرية المدفوعة: لم يذكر احتفاظ المتعاقل في الترقية العقارية صراحة في النصوص القانونية السابقة، و لكن ذلك يستشف ضمناً من خلالها، فمن جهة لم يذكر المشرع ضرورة إرجاع الأقساط الشهرية، و من جهة أخرى نص على ضرورة خصم مبالغ الأقساط الشهرية من الدفعة الأولية الواجب إرجاعها للمستفيد، و هو ما يدل قطعاً على حق المتعاقل في الترقية العقارية في الاحتفاظ بمبالغ الأقساط الشهرية المستحقة، سواء تلك التي دفعها أو التي لم يدفعها المستفيد.

الفرع الثاني: السكن العمومي الإيجاري LPL

من بين السكنات أيضاً، السكن العمومي الإيجاري، يعرف بأنه السكن الذي يوجه إلى فئة الأشخاص الذين لا تسمح لهم مواردهم بالحصول على سكن سواء عن طريق الإيجار أو التملك¹. فالسكن العمومي الإيجاري حسب المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو 2008، هو السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، و الموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة و المحرومة التي لا تملك سكناً أو تقطن في سكنات غير لائقة و/أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة. كما يمكن استعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة، هذا حسب نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 08/142 السالف الذكر²، و يمول هذا النوع من السكن

¹ - إيمان بوستة، نفس المرجع، ص 29، ص 151-152.

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08/142 المؤرخ في 05 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو سنة 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية عدد 24.

كليا من ميزانية الدولة، و ينجز على أرضيات عمومية تخصص لصالح مديريات السكن و التجهيزات العمومية، و تسند إدارة المشاريع لدواوين الترقية و التسيير العقاري، و هو ينجز بمواصفات تقنية و اقتصادية تميزه عن غيره من السكنات المنجزة بمبادرات خاصة، كما تعتمد الدولة إلى وضع شروط مقبولة لتوزيع السكنات العمومية الإيجارية في ظل مبدأ العدالة الاجتماعية¹، و يحدد شروط الاستفادة من هذا النوع حسب المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 11 مايو 2008.

لا يمكن الشخص أن يطلب منحة سكنة عمومية إيجارية في مفهوم هذا المرسوم إذا كان:

- يملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة.
 - يملك قطعة أرض صالحة للبناء .
 - استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار.
 - استفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء مسكن أو تهيئة سكن ريفي.
- تعني هذه الشروط أيضا زوج طالب السكن.

كما لا يستفيد من السكن العمومي الإيجاري إلا الشخص الذي يقيم منذ خمس (5) سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية و لا يتجاوز دخله العائلي الشهري أربعة و عشرين ألف دينار 24.000 دج.

و يجب أن يكون سن طالب السكن إحدى و عشرين (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه.

يجر طلب السكن العمومي الإيجاري في مطبوع يحدد نموذجيه بقرار من الوزير المكلف بالسكن، و يجب أن يرفق بملف يتضمن الوثائق الثبوتية المنصوص عليها في المادة 6 من المرسوم.

يودع طلب السكن لدى لجنة الدائرة المعنية مقابل تسليم وصل يحمل رقم و تاريخ التسجيل، و يسجل الطلب حسب النظام التسلسلي لتاريخ استلامه في سجل خاص يرقمه رئيس المحكمة المختص إقليميا و يؤشر عليه، هذا حسب ما نصت عليه المادة 7 من المرسوم.

بعد معالجة الطلبات من قبل لجنة، التي تنشأ على مستوى كل دائرة لمنح السكنات تدعى في صلب النص "لجنة الدائرة" التي تحدد القائمة الاسمية لأعضاء هذه اللجنة بقرار من الوالي، تقوم لجنة الدائرة

¹ - إيمان بوستة، مرجع سابق، ص 29.

بتنقيط الطلبات طبقا لمعايير و سلم التنقيط المحدد في المادة 34 من المرسوم التي تنص على أن يمنح السكن العمومي الإجاري حسب مجموع النقاط التي يتحصل عليها طالب السكن، بتطبيق سلم التنقيط مع الأخذ بعين الاعتبار المعايير المرتبطة بما يأتي:

- مستوى مداخيل طالب السكن و زوجه.

- ظروف السكن.

- الوضعية العائلية و الشخصية.

- أقدميه طلب السكن¹.

الفرع الثالث: السكن الترقوي المدعم (الترقوي العمومي حاليا) LPP

1/ تعريفه:

السكن الترقوي المدعم هو سكن جديد منح من طرف مرقبي عقاري وفق مواصفات تقنية و شروط مالية محددة مسبقا.

يوجه إلى طالي السكن المؤهلين قانونا للاستفادة من إعانة الدولة و يخص متوسطي الدخل، حيث يتم الحصول عليه حسب تركيبة مالية تتضمن المساهمة المالية الذاتية، قرض ميسر عند الاقتضاء و إعانة مالية مباشرة ممنوحة من طرف الدولة².

هذه الصيغة الجديدة من السكن الترقوي العمومي تم إدراجها مؤخرا ضمن برنامج حكومة "سلال"، و عليه فإن السكن العمومي الترقوي موجه للمواطنين غير المؤهلين لاقتناء سكن اجتماعي (دخلهم يزيد عن 24.000 دينار جزائريا) و لا من السكن الترقوي المدعم و لا من سكن عدل البيع بالإيجار، المخصصين للمواطنين الذين يتراوح دخلهم الشهري بين 24.000 دينار و 108.000 دينار في الشهر.

يجب التنويه بأن السكن الترقوي العمومي لا يستفيد من أي إعانة من قبل الصندوق الوطني للسكن كما هو الحال بالنسبة للسكن التساهمي و سكنات عدل و لكن يستفيد من تخفيضات في ثمن قطعة الأرض³.

¹ - المادة 34، 6، 7، 5، 4، 3 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 05 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو سنة 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإجاري، الجريدة الرسمية عدد 24.

² - <http://www.elmouatin.dz/20-03-2017> h19:41

³ - جمال الدين بوخاري، مرجع سابق، ص 27.

كما تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 17 رمضان عام 1435 الموافق 15 يوليو سنة 2014، يحدد شروط و كفاءات شراء السكن الترقوي العمومي على أنه " السكن الترقوي العمومي هو مشروع عقاري ذو صالح عام و يستفيد من إعانة الدولة و يخص للأشخاص الذين حدد دخلهم في المادة 8 من المرسوم .

و تتكفل الدولة بإيجازه و تضمن الاستفادة من هذه الصيغة من السكن لكل طالب مؤهل.

و بهذه الصفة، لا يخضع السكن لكيفيات البيع كما هو منصوص عليها في أحكام المادتين 27 و 28 من القانون 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011¹.

-تمنح إعانة الدولة المذكورة في المادة 2 من المرسوم، طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما في شكل:

* تخفيضات في نسبة الفائدة على القروض.

* تخفيضات في قيمة الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة، و الموجهة لإقامة السكنات التابعة لهذه الصيغة .

* تكفل ميزانية الدولة بأشغال الطرق و الشبكات المختلفة الأولية و الثانوية².

يمكن منح الإعانة المالية المذكورة في المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 2008 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994، المحدد

لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر على شكل:

-إعانة شخصية لفائدة المستفيدين من مسكن جديد أمام متعهد بالترقية العقارية.

-إعانة شخصية، متبوعة إذا اقتضى الأمر بتخفيض نسبة الفوائد، لفائدة المستفيدين من البناء الذاتي في الوسط الريفي³.

2/ شروط الحصول على سكن ترقوي عمومي:

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 17 رمضان عام 1435 الموافق 15 يوليو سنة 2014، يحدد شروط و كفاءات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية عدد 44.

² - المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 17 رمضان عام 1435 الموافق 15 يوليو سنة 2014، يحدد شروط و كفاءات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية عدد 44.

³ - انظر المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 2008، يحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.

تنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 على أنه " يتاح السكن الترقوي العمومي لكل طالب:

- لا يملك أو لم يسبق له أن ملك، هو أو زوجته ملكية تامة، عقارا ذا استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء.

- لم يستفد، هو أو زوجته من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شرائه.

- يفوق دخله ست (6) مرات و يقل أو يساوي اثني عشر (12) مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون¹.

3/ مستويات الإعانة الممنوحة للحصول على ملكية السكن الترقوي المدعم:

إذا السكن الترقوي العمومي المدعم هو صيغة سكنية جديدة استحدثت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 15 أكتوبر 2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء مسكن جماعي أو بناء مسكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذلك كيفية منح هذه المساعدة².

- **الإعانة المباشرة:** إن مستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية السكن الترقوي المدعم تحدد كمايلي:

- 700.000 دج عندما يتجاوز الدخل مرة واحدة (01) الأجر الوطني الأدنى المضمون و يكون أقل أو يساوي أربع (4) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون .

- 400.000 دج عندما يتجاوز الدخل أربع (4) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون و يكون أقل أو يساوي ست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون .

يتضمن الدخل راتب طالب السكن يضاف إليه راتب الزوج عند الاقتضاء.

يمكن أن يرافق الإعانة المالية قرض بنكي بنسبة فائدة ميسرة من طرف الخزينة العمومية، تحدد هذه النسبة قانونيا بواحد (01) بالمائة بالنسبة لهذه الفئة من طالبي السكن .

- **الإعانة غير المباشرة:** يستفيد من السكن الترقوي المدعم من عدة مزايا أهمها:

- الأوعية العقارية التابعة للدولة بتخفيض في السعر قد يصل إلى:

¹ - المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 17 رمضان عام 1435 الموافق 15 يوليو سنة 2014، يحدد شروط و كفاءات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية عدد 44.

² - بوخاري جمال الدين، مرجع سابق، ص 27.

-80 بالمائة لفائدة ولايات الشمال .

-90 بالمائة لفائدة ولايات الهضاب العليا.

-95 بالمائة لفائدة ولايات الجنوب .

-قرض ميسر لفائدة المرفقي العقاري (04 بالمائة على عاتق المرفقي)¹.

الفرع الرابع: السكن الاجتماعي التطوري LSE

جاء هذا النوع من البناء استجابة لأزمة سكن الخانقة².

هو سكن موجه لطبقات ذوي الدخل المحدود، حيث تقوم الدولة بإعطاء إعانة مالية موجهة لتهيئة الأرضية و ربطها بمختلف الشبكات، في حين المستفيد يتكفل بدفع ثمن الخلية القاعدية، و تحدد شروط الاستفادة منه وفق الأمر الوزاري المؤرخ في 15 مارس 1998³.

السكن التطوري هو جزء من العرض السكني و نوع من أنواع السكن الاجتماعي يستلزم هذا المسكن تطورا في الزمان و المكان، الموجه للفئات الاجتماعية المحدودة الدخل انطلاقا من نواة ابتدائية تتماشى و احتياجات المستفيد على قطعة أرضية بمساحة كافية لاستقبال سكن عائلي حيث تحقق هاته الخلية الابتدائية القابلة للتوسع الأفقي و العمودي وحدة مجالية و تجانسا في المظهر مع مختلف الأنوية المجاورة.

فكرة السكن التطوري مبنية على أساس ضرورة عقلنه المصاريف المالية الداخلة في انجاز التخصيص و المساكن التطورية و كذا في الإعانة المخصصة للأسر، هذه الأخيرة مدعوة إلى تطويره فيما بعد وفقا لتوجيهات دفتر الشروط.

عرف ظهور هذا النمط من البناء في الجزائر إضافات و تحسينات في جانبه القانوني حيث عدلت الخصائص المتعلقة بالمواصفات التقنية، التمويلية و هذه التعديلات ناتجة عن :

-تقييم التجربة الأولى التي بعثت سنة 1995 .

-تحديد فئات اجتماعية معينة لهذا النمط.

-تمهيد الدولة لانسحابها من الإنتاج السكني في إطار إقتصاد السوق و دعمها للأسر الضعيفة المدخول.

¹ -<http://www.elmouatin.dz/20-03-2017> 19:41

² -عبد الحميد دليمي، دراسة في العمران، السكن و الإسكان، دون طبعة، دار الهدى للطباعة و التوزيع، عين مليلة، 1427هـ/2007م، ص 196 .

³ - جمال الدين بوخاري، مرجع سابق، ص 26 -27.

- البحث عن ميكانيزمات جديدة لتمويل السكن الاجتماعي.

-وضع شبكة دعم للأسر الضعيفة و المتوسطة المدخول وفقا لمدخول المستفيد و مشاركة الأسر ماليا في البناء و التهيئة.

ظهر هذا النوع من السكن في إطار التعليمات الوزارية المؤرخة في 01 أوت 1995 و المتعلقة بكيفيات تحسين ظروف الحياة عبر مختلف مناطق السكن غير اللائق، حيث تم مناقشة موضوع السكن غير اللائق في 27 سبتمبر 1994 من طرف الحكومة و تم تقييم حجم هذه الظاهرة في المناطق الحضرية في إطار المخطط المحلي للسكن لكل الولايات.

- كيفية الاستفادة:

تخصص الدولة دعما ماليا للأسر ذات الدخل الضعيف التي سيتم تهادم مبانيها و تعويضها حيث تستفيد من 2000.00 دج كإعانة مجسدة في إنجاز بداية مسكن أو في مواد بناء و على المستفيد في هذه الحالة أن يساهم كيد عاملة. و لما يكون في متناول الأسر الحصول على قروض من CNEP و تكملة دعم الدولة يتم إنجاز المسكن من طرف المستفيد نفسه أو من طرف صاحب المشروع الذي يؤمن التركيبة المالية للعملية .

فبمشاركة الأسر تحت مختلف هاته الأشكال يساهم في توسيع دائرة تدخل الدولة إلى أكبر عدد ممكن من المواطنين، أما الأسر التي لا تملك أموالا و موارد مالية لإكمال أشغال البناية فيتم توجيههم إلى مساكن اجتماعية منجزة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري OPGI.

تعتبر تجربة السكن التطوري تجربة جديدة للجماعات المحلية في التصرف بكامل الحرية في تلبية متطلبات السكان، بالإضافة إلى أنها تهدف إلى استعمال الموارد الموجودة و التحكم في التكلفة الوحديّة "coutunitaire" إلا أن تقييم العمليات القائمة في عدد من الولايات يبين أن هناك عجز في تحقيق الأهداف المسطرة خاصة فيما يتعلق بنضج عمليات الإنجاز في جانبها الهندسي و عدم تطابق المظهر التقني و الهندسي للمقاييس اللازمة لذلك " المساحة المسكونة، الكلفة....." ¹، بالإضافة إلى ضعف في التركيبة المالية للمشاريع و عدم توافقها مع القدرات

¹ - لمياء فالق، السكن التطوري في مدينة خنشلة، الانعكاس على المجال و على الإنتاج السكني، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض و الجغرافيا و التهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2006، دون صفحة .

المالية للمستفيدين و بالتالي ضعف مشاركتهم بسبب غياب المقاييس و المعايير المحددة للسكان المعنيين بالمساعدة .

بالإضافة إلى التباطؤ في الحصول على العقار و تحويل ملكيته لصالح المشروع و عدم التحكم في الكلفة، كل هذه النتائج دفعت بالدولة إلى التفكير بجدية في تحسين الخدمة و تطوير ميكانيزمات جديدة لتحسين نوعية هذا السكن .

-الفئات المستفيدة:

يمثل السكن التطوري شكل من العرض السكني المتأقلم و المتقارب مع عمليات القضاء على السكن القصديري و غير اللائق، موجه للفئات الاجتماعية المتوسطة و ضعيفة الدخل .

يتم اختيار و إعداد قائمة المستفيدين انطلاقا من ملفات الطلب على هذا الشكل من العرض السكني أو مباشرة دون شروط في حالة سكان البيوت القصديرية.

و تخضع العملية لتحقيق ميداني و تحقيق اجتماعي اقتصادي تقوم به المصالح المعتمدة من طرف الجماعات المحلية لكي تعد في الأخير التقرير النهائي للتحقيق و يتم وضع قائمة المستفيدين على أساس الشروط التالية:

-عدم الاستفادة المسبقة من سكن اجتماعي في الحظيرة السكنية .

-مدخول الأسرة (الزوج و الزوجة) و الحالة الاجتماعية .

-قدرة المستفيد في المساهمة و الالتزام بتعهده في المشاركة في البناء و التهيئة .

- الحالة العامة للسكن الذي يقيم فيه .

بالنسبة للأسر التي ليس لديها موارد كافية للحصول على ملكية المسكن فيتم توجيهها إلى مساكن اجتماعية إيجارية منجزة من طرف "OPGI"¹.

الفرع الخامس: السكن الريفي

يهدف السكن الريفي إلى تشجيع الأسر على إنجاز سكنات لائقة في المحيط الريفي في إطار البناء الذاتي، و هو يخضع إلى منح إعانات عمومية تمنح من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب تقدم الأشغال²، بعد أن يقدم المستفيد مساهمته الشخصية، و هذا النوع من السكنات موجه أيضا إلى فئات المجتمع المتوسطة.

¹ - لمياء فالق، نفس المرجع، دون ص.

² - إيمان بوستة، مرجع سابق، ص 30 .

يشمل فئة الفلاحين الذين يقطنون خارج النسيج العمراني قصد تسييرهم بالقرب من أراضيهم و مزارعهم، و يأتي مشروع السكن الريفي بعد عملية النزوح الريفي التي شهدتها البلاد جراء الأزمة الأمنية، إذ أدى غياب الأمن و شعور الآلاف من العائلات بأنها مهددة في أرواحها إلى خلق وضع من الفوضى تمثل في ظهور بناءات الصفيح على مشارف المدن و بروز تجمعات سكنية انعدمت فيها أدنى ضروريات الحياة، و قد أدى ذلك كله إلى خلق وضع اجتماعي مزري زاد من المتاعب الاجتماعية و الصحية للسكان، و في بعض الأحيان تسبب في تداعيات أمنية حيث خلقت هذه التجمعات السكنية الفوضوية وضعيات استحالة التحكم فيها أمنيا بسبب انتشار الجريمة بأنواعها نظرا لتراكمات عدة حيث كانت طبيعة السكن المهش ما لا إذا آمنا لمروجي المخدرات، و قد عجلت هذه الأوضاع إلى دفع السلطات العمومية بالتفكير جليا في خلق مشروع السكن الريفي، هذا البرنامج السكني ازدواجي التسيير، إذ تشرف عليه وزارتا الفلاحة و السكن و العمران اللتان تعملان على إعطاء الأولوية لسكان الأرياف لوضع حد لظاهرة النزوح الريفي أين توفر لهم كل ضروريات الحياة خاصة التغطية الصحية و الصرف الصحي و الماء و الكهرباء إضافة إلى المرافق الاجتماعية الترفيهية المتنوعة و فضلا عن ذلك يوفر لهم الأمن بمنح حصة لأفراد القوات النظامية المختلفة ممن يرغبون في السكن بالريف و المنحدرين عادة من أوساط ريفية¹.

جاء هذا النوع لتدعيم إتمام المخطط الوطني للتنمية الفلاحية، و يهدف إلى تثبيت سكان الريف و تنمية المجالات الفلاحية و الريفية، و تشجع السكان النازحين إلى العودة إلى الريف، و يتعلق بتهيئة أو توسيع سكن موجود أو بناء سكنات جديدة، و تحدد التعليمات الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 31 جويلية 2002 كيفية الدعم.

- شروط الاستفادة من السكن الريفي:

- * إثبات أن دخل الزوجين يقل أو يساوي ست (06) مرات الدخل الأدنى الوطني المضمون .
- * لم يستفيد من قبل من التنازل عن مسكن مملوك للدولة أو من دعم الدولة للإسكان.
- * لا يمتلك ملكية تامة أي سكن ذو استعمال سكني.
- * لا يملك أرض للبناء ما عدا إذا كان الغرض منه استيعاب البناء الريفي موضوع المساعدة.

¹ بن زين نوري، السكن بالجزائر عامل للتنمية و مؤشر للسلم الاجتماعي، مداخلة، جمعية العربي بن مهدي ذات طابع اجتماعي، الجزائر يوم الجمعة 29 أوت 2008 الموافق ل 27 شعبان 1429، ص 4-5.

-من يحق له الاستفادة من إعانة الدولة لبناء السكن الريفي؟

كل شخص طبيعي يقيم منذ خمس سنوات في البلدية، أو يزاول نشاط في الوسط الريفي، يمكن أن يستفيد من دعم الدولة للسكن الريفي.

يقدر مبلغ الإعانة ب:

1000.000 دج بالنسبة لولايات الجنوب الكبير الأربعة (أدرار، تمنراست، إيزي، تندوف).

800.000 دج بالنسبة للولايات الستة (الأغواط، بسكرة، بشار، ورقلة، الوادي و غرداية).

700.000 دج بالنسبة للولايات المتبقية.

الفرع السادس: السكن عن طريق تجزئة الأراضي

أعلن وزير السكن و العمران و المدينة بالجزائر عن استحداث صيغة سكنية جديدة تتعلق بالبناء الذاتي عن طريق تجزئة الأراضي سيتم إدراجها في البرنامج الخماسي للقطاع 2019/2015، و أوضح الوزير خلال اجتماعه مع مديري التعمير و البناء أن الصيغة الجديدة تهدف إلى تخفيف الضغط على وسائل الإنجاز من خلال تكفل المواطن بمفرده بعملية البناء بعد الاستفادة من قطعة أرض و مساعدة مالية من الدولة لكن مع احترام مخطط عمراني. و ستشمل عملية تجزئة الأراضي في مرحلة أولى ولايات الجنوب و الهضاب العليا على أن تمتد لاحقا إلى ولايات الشمال. و تشير أرقام وزارة السكن إلى أنه تم إلى غاية مطلع فبراير تحديد 1.098 موقع في 425 بلدية بالهضاب العليا و الجنوب ستتم فيها عملية التجزئة¹.

الفرع السابع: السكن الوظيفي

و من صيغ السكنات أيضا نجد السكن الوظيفي الذي هو كذلك صيغة سكنية قادر على سد ثغرة من ثغرات السكن و مشاكله التي لا تزال قائمة على أرض الواقع، و الذي يشكل الشغل الشاغل لمحتاجي السكن من موظفي القطاع العمومي في وقت صعب فيه الحصول على سكن شخصي لأسباب كثيرة بداية من عدم مقدرة الموظف مزاحمة أصحاب الجاه و النفوذ .

و السكن الوظيفي هو سكن جعلته الدولة مقابل أداء الخدمة سواء كانت لضرورة ملحة أو للخدمة، و قد نص المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في أول رجب عام 1409 الموافق ل 7 فبراير سنة 1989، يحدد كفاءات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة و شروط قابلية منح هذه المساكن.

¹ - جمال الدين بوخاري، مرجع سابق، ص 28-29.

بحيث لا يمكن أحدا أن يشغل مسكنا ممنوحا تملكه أو تحوزه الدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات العمومية التي تنتفع بها، بأي صفة من الصفات باستثناء المساكن المسيرة لحساب الغير أو التابعة للممتلكات المصادرة أو المباعة على سبيل التصفية، ما لم يستفد من سند الامتياز.

تبين أسناد الامتياز موقع المحال الموضوعة تحت تصرف المعنيين و مشتملاتها و تشكل السند القانوني لشغل المسكن، كما تعد امتيازات المساكن مؤقتة و قابلة للفسخ في أي وقت، و مدتها محدودة بالمدة التي يشغل فيها المعنيون المناصب التي تبررها، و يجب على المعنيين، في حالة فسخ الامتياز أن يخلو الأماكن في أجل قدره ثلاثة أشهر تحت طائلة التعرض للعقوبات المنصوص عليها في المادة 10 من المرسوم .

كما يتعرض شاغلو المساكن الذين لا يثبتون حيازتهم سند امتياز اتخذ لفائدتهم، لإجراء الطرد بناء على طلب المصلحة أو السلطة المعنيةين و يلزم الشاغلون فضلا عن ذلك بدفع الإيجار المنصوص عليه في التنظيم المعمول به، عن كل المدة التي استمروا خلالها في شغل المساكن، مزيدا بنسبة 50 % بالنسبة إلى الشهور الستة الأولى، و بنسبة 100 % فيما زاد على ذلك.

و القصد من الامتياز هو شغل مسكن يمكن أن يستجيب لضرورة الخدمة الملحة أو يتسم بمنفعة لصالح الخدمة، و تكون هناك ضرورة الخدمة الملحة في الحالتين الآتيتين:

-إذا كان العون لا يستطيع أداء خدمته دون أن يكون ساكنا في العمارة التي يمارس فيها وظائفه، و كان حضوره مطلوبا ليلا و نهارا.

-إذا كان العون يشغل منصب سلطة يقتضي تبعيات خاصة و يترتب عليه استعداد دائم دون أن يكون مع ذلك ساكنا في أماكن عمله¹.

تحدد قائمة الوظائف و المناصب التي تخول الحق في امتياز السكن لضرورة الخدمة الملحة بقرار وزاري مشترك بين وزير المالية و الوزير المكلف بالإسكان و وزير الداخلية و البيئة، بعد استشارة السلطات و الهيئات المعنية.

-التنازل عن السكن الوظيفي

كما تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في أول رجب عام 1409 الموافق ل 7 فبراير سنة 1989، يحدد كفايات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في أول رجب عام 1409 الموافق 7 فبراير سنة 1989، يحدد كفايات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة و شروط قابلية منح هذه المساكن، الجريدة الرسمية عدد 6 .

أو لصالح الخدمة و شروط قابلية منح هذه المساكن على مايلي: " لا تكون المساكن الممنوحة لضرورة الخدمة الملحة بموجب المادة 3-الفقرات 3 و 5 و 11 من القانون رقم 81-01 المؤرخ في 70 فبراير 1981، قابلة لأن تباع لمن يسكنها"¹.

متى كان من المقرر قانوناً أنه لا يجوز التنازل عن مساكن الخدمة التي هي جزء من البنايات التي تستعملها الدولة و الجماعات المحلية و الهيئات و الأجهزة العمومية، و كذلك المساكن الضرورية لممارسة الوظائف.

و من ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مخالفاً للقانون.

و لما كان الثابت - في قضية الحال- أن البنك المركزي يطعن في صحة عقد بيع انصب على شقة وظيفية ضرورية لأعمال المرفق العام، و أن هذا البيع جاء مخالفاً للفقرة 5 من المادة 03 من القانون رقم 81/01 المؤرخ في 1981/02/07 و متى كان كذلك استوجب إبطال عقد البيع.

-قرار رقم 55826، مؤرخ في 1988/07/16، م ق 1991، عدد 02، 152. من المستقر عليه قضاء أن التنازل عن السكن ينزع عنه الطابع الوظيفي و بذلك تصبح المؤسسة صاحبة العمل غير مسؤولة عن إدارته.

و من ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بانعدام الأساس غير مؤسس.

و لما كان من الثابت - في قضية الحال- أن الطاعنة تنازلت للمطعون ضده عن المسكن الوظيفي المتنازع عليه، و بالتالي يكون قد أفلت عن مراقبتها و لا يبقى لها سوى المطالبة ببدل الإيجار كما هو مذكور بمقرر التنازل. و أن قضاة الاستئناف برفضهم طلبها الرامي إلى طرده من هذا السكن طبقوا صحيح القانون و ما استقر عليه القضاء الجاري به العمل.

-قرار رقم 76978 مؤرخ في 1992/01/13، م ق 1993، عدد 01، ص 125. حيث يستفاد من عناصر الدعوى بأن السكن موضوع التنازل- يعد سكناً وظيفياً. و يدخل في نطاق المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المؤرخ في 1989/02/07 المتضمن تحديد و ضبط كفايات التنازل عن السكنات الوظيفية و كذا المنشور الولائي الصادر في 1990/11/26 و الذي يبين الحالات الخمسة التي لا يمكن التنازل عنها و منها وجود السكن الحالي بمدرسة ريفية.

¹ - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في أول رجب عام 1409 الموافق 7 فبراير سنة 1989، يحدد كفايات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة و شروط قابلية منح هذه المساكن، الجريدة الرسمية، عدد 6.

-قرار رقم 144629 مؤرخ في 1999/02/22، مجلس الدولة، "غير منشور"¹.

المطلب الثاني: سياسة الترقية العقارية

أصبح قطاع السكن يحتل مكانة هامة ضمن إستراتيجية التنمية الاقتصادية للبلد، و مازالت الدولة تولي اهتماما خاصا لهذا القطاع باعتباره مسألة جوهرية لعملية التنمية، و معيار لتحقيق التوازن الاجتماعي.

رغم جهود الدولة في هذا المجال، إلا أنها لم تتوصل إلى تلبية حاجات المواطنين في السكن، نتيجة محدودية مواردها المالية من جهة خاصة في سنوات الأزمة، و عدم الدقة في إنجاز القرارات و سوء التسيير من جهة أخرى، و أمام زيادة الطلب على السكن تماشيا مع النمو الديموغرافي، و زيادة الوعي لدى المواطن و رغبته في امتلاك سكن لائق يضمن له الحياة الكريمة، بالإضافة إلى انهيار المباني الناجم عن الكوارث الطبيعية أو السرعة في الإنجاز دون احترام و مراعاة المقاييس و المواصفات المطلوبة، أثرت هذه العوامل مجتمعة سلبا على القطاع، فخلف أزمة سكن حادة و أصبح العرض أقل بكثير من الطلب.

في سبيل الحد من هذه الأزمة، أو التخفيف منها على الأقل، بات من الضروري إيجاد سياسة كفيلة للنهوض بقطاع السكن، فلجأ المشرع الجزائري إلى الترقية العقارية كحل أمثل نظرا لأهميتها من الجانبين النظري و العملي.

يؤدي اعتماد نشاط الترقية العقارية من الناحية النظرية، إلى رفع احتكار السلطات العمومية للسوق العقارية، و تحريرها بشكل منظم، ليقى للدولة سلطة الرقابة و التنظيم، و تبدو أهمية الترقية العقارية في كونها تفتح النشاط العقاري أمام جميع المتدخلين العموميين و الخواص لانجاز السكن و تمويله.

أما من الناحية العملية فإن نشاط الترقية العقارية يؤدي إلى التنويع في صيغ عروض السكنات، لتستهدف كل فئات المجتمع باختلاف مستوياتها، كما أنه ينوع من مصادر التمويل من خلال مساهمة المتعاملين في الترقية العقارية و المستفيدين على تمويل المشاريع السكنية.

أول قانون متعلق بالترقية العقارية هو قانون 07/86 الصادر في 1986/03/04، و هو يجسد نظام الإسكان وفق إستراتيجية جديدة أطلق عليها بمصطلح الترقية العقارية، فتح القانون المتقدم ذكره المجال أمام المبادرات الخاصة لانجاز برامج سكنية موجهة للبيع، و حصر هذا القانون اتجاه

¹ - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 86-87.

الدولة إلى مهمة واحدة، التي هي " البناء من أجل السكن"، و نظرا لصدور هذا القانون في ظل نظام سياسي و اقتصادي اشتراكي، نتج عنه احتكار المؤسسات العمومية لمختلف نشاطات الترقية العقارية، الأمر الذي تطلب إقرار نظام جديد لها بآليات و وسائل تمكن من مواكبة التوجه الاقتصادي الجديد من أجل التكيف المثالي للساحة العقارية في مجال البناء و السكن، و تجلّى هذا في صدور المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، الذي أعطى للترقية العقارية مفهوما آخر يتناسب مع الإصلاحات التنموية في المجال العقاري، و ألغى هذا المرسوم بصدور قانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، و الذي جاء ليدعم النصوص التشريعية الخاصة بقطاع البناء و التعمير، و من شأن الآثار المترتبة على تطبيقه، المساهمة في حماية حقوق المواطن و تعزيز دور المرقى العقاري¹.

طبقا للمادة 03 من قانون رقم 04/11 المحدد لقواعد تنظيم الترقية العقارية، قد يكون المرقى العقاري شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا، هذا الأخير الذي يمكن أن يكون شخصا معنويا عاما أو خاصا². لذلك فالمرقى العقاري قد يكون شخصا معنويا عاما تابعا للدولة، و يسمى المرقى العقاري العام أو العمومي، و قد يكون من أشخاص القانون الخاص، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، و يسمى المرقى العقاري الخاص³.

الفرع الأول: المرقى العقاري العام

الترقية العقارية العامة و العمومية هي التي يتولى فيها زمام المبادرة الرئيسية أشخاص معنوية عامة، هذا النوع من الترقية العقارية يعتبر هو الأصل في الجزائر، لأنه في السابق لم يفتح المجال للمبادرات الخاصة في ميدان الترقية العقارية، بل كانت الدولة تحتكر زمام المبادرة و التنفيذ⁴.

لقد ذكر القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية أشخاص القانون العام القائم بالترقية العقارية في الجماعات المحلية، و كذا المؤسسات و الهيئات العمومية التي يخولها لذلك القانون الأساسي، و رغم العدد المعتبر لهذه الهيئات العمومية التي كانت متواجدة في ذلك الوقت بصفة قائمة بكل عمليات الترقية العقارية إلا أن ما يعرف منها اليوم أكثر خاصة بعد صدور المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط

¹ - حياة أو محمد، مرجع سابق، ص 6-9

² - أنظر المادة 03 من القانون 04/11 المؤرخ في 04/11/2011 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، صادر في 06/03/2014 .

³ - حياة أو محمد، مرجع سابق، ص 37 .

⁴ - فتحي ويس، المسؤولية المدنية و الضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، دون سنة، ص 38 .

العقاري الذي شجع بقوة عمليات الترقية العقارية ليزداد تطور هذه المؤسسات و بتنظيمات جديدة أكثر فعالية من سابقتها في ميدان التطور العقاري و التي تعتبر بمثابة المتعامل العام في الترقية العقارية وفقا للمفهوم الذي جاء به مرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري¹.

يتمثل المتعاملون في الترقية العقارية العموميون بصفة أساسية فيمايلي:

أولا/الجماعات المحلية: الجماعات المحلية حسب دستور سنة 1996 هي البلدية و الولاية، و تنص المادة 01 من القانون رقم 90-08 المؤرخ في 07-04-1990 المتضمن قانون البلدية على: " البلدية هي الجماعة الإقليمية الأساسية و تتمتع بالشخصية المعنوية و بالاستقلال المالي و تحدث بموجب قانون "، أما المادة 01 من القانون رقم 90-09 المؤرخ في 07-04-1990 المتضمن قانون الولاية فتعرف الولاية كمايلي: " الولاية هي جماعة إقليمية تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي "، و قد منح المشرع الجماعات المحلية الحق في القيام بعمليات الترقية العقارية، و هذا بموجب نص المادة 06 من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية كمايلي: " تتولى إنجاز عمليات الترقية العقارية الهيئات و الأشخاص الآتية:

-الجماعات المحلية، طبقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها،....".

كانت البلديات تمارس احتكار على الأراضي الموجودة داخل المحيط العمراني، و هذا بموجب الأمر رقم 74-26 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، الشيء الذي جعلها المتعامل الوحيد في مجال الترقية العقارية².

لعبت الجماعات المحلية دورا كبيرا في ميدان الترقية العقارية حيث كانت البلدية تشارك بأسهم لإنشاء التعاونيات العقارية، بالإضافة إلى إشرافها من الناحية التقنية بتحضير دفتر الشروط و التي تحدد فيه تركيبة المشروع من النواحي التقنية³ غير أنه بصدور دستور سنة 1989 الذي كرس مبدأ الحرية الاقتصادية، بدأ تقليص دور البلديات، و نلمس هذا التقليص من خلال إصدار القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري الذي جاء لتحرير المعاملات العقارية، و ألغى أحكام الأمر رقم 74-26، و بتحرير السوق العقارية لم تعد للبلديات القدرة الكاملة على تنظيم و تأطير عمليات الترقية العقارية بعدما كانت تمارس الاحتكار على القطع الأرضية في إطار الاحتياطات العقارية،

¹ - جمال الدين بوخاري، مرجع سابق، ص 34 .

² - إيمان بوستة، مرجع سابق، ص 59-60 .

³ - جمال الدين بوخاري، مرجع سابق، ص 34 .

كما نلمس تقليص دور الجماعات المحلية من خلال المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي أدمج نشاط الترقية العقارية في التنظيم العام للاقتصاد¹، و في ظل قانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي أضفى الطابع التجاري على نشاطات الترقية العقارية، أدى إلى تراجع دور الجماعات المحلية في هذا المجال، و ذلك ببرز المهنيين في الميدان².

و بالرغم من تراجع دور الجماعات المحلية في مجال الترقية العقارية إلا أنها لا تزال تقوم ببعض العمليات، فالبلديات مثلا تقوم بعمليات الترقية العقارية، بالتنسيق مع الوكالات المحلية فيما يخص السكنات الاجتماعية التساهمية LSP دون السكنات الترقية. كما أن الولايات يمكنها القيام بعمليات إنجاز مساكن في إطار البيع بالإيجار³، حيث تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك على: "تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقا لمعايير المساحة و الرفاهية المحددة سلفا.

توضح أحكام هذه المادة بقرار من الوزير المكلف بالسكن⁴.

و أيضا بالمساهمة في متابعة و تسيير ملفات السكن الريفي المدعم من طرف الصندوق الوطني للسكن.

ثانيا/ دواوين الترقية و التسيير العقاري (OPGI):

اختلفت الطبيعة القانونية لدواوين الترقية و التسيير العقاري باختلاف القوانين التي نظمتها، في ظل الأمر رقم 63-74 المؤرخ في 10-06-1974 المتضمن إحداث و تحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية و التسيير العقاري. اعتبر المشرع دواوين الترقية و التسيير العقاري مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري لها شخصية معنوية و استقلال مالي، و تمارس نشاطاتها تحت وصاية الوالي. غير أنه سرعان ما ألغي الأمر رقم 63-74 بموجب الأمر رقم 93-76 المؤرخ في 23-10-1976 المتضمن شروط إحداث و تنظيم و سير مكاتب الترقية و التسيير العقاري للولاية،

¹ - إيمان بوستة، مرجع سابق، ص 60 .

² - حياة أومحمد، مرجع سابق، ص 38 .

³ - إيمان بوستة، مرجع سابق، ص 60 .

⁴ - المادة 2 من المرسوم التنفيذي من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 المعدل و المتمم، المحدد لشروط المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 25 بتاريخ 29 أبريل 2001.

هذا الأخير الذي اعتبر دواوين الترقية و التسيير العقاري مؤسسات عمومية ذات طابع إداري تمتع بالشخصية القانونية و بالاستقلال المالي. بعدها صدر المرسوم رقم 85-270 المؤرخ في 05-11-1985 الذي يغير تنظيم دواوين الترقية و تسييرها في الولاية و عملها، و قد اعتبر المشرع دواوين الترقية و التسيير العقاري مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، أما النص القانوني الساري المفعول حالياً، فهو المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12-05-1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية العقارية، و تحديد كفاءات تنظيمها و عملها، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-08 المؤرخ في 02-01-1992. و تعتبر دواوين الترقية و التسيير العقاري مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي و تجاري¹، حيث تنص المادة 1/1 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147 على: "تغير دواوين الترقية و التسيير العقاري القائمة عند تاريخ سريان مفعول هذا المرسوم و المدرجة في القائمة الملحقه، في طبيعتها القانونية إلى مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي و تجاري". و تنص المادة 02 من نفس المرسوم على: "تتمتع دواوين الترقية و التسيير العقاري بالشخصية القانونية و الاستقلال المالي.

و تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير و تخضع لقواعد القانون التجاري². و تمارس دواوين الترقية و التسيير العقاري مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن.

حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كفاءات تنظيمها و عملها، فإن دواوين الترقية و التسيير العقاري تقوم بترقية و تسيير الأملاك العقارية المسندة إليها:

- **مهمة الترقية:** فيما يتعلق بمهمة الترقية فإن دواوين الترقية و التسيير العقاري في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة، تتولى ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن لا سيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا، و تكلف على سبيل التبعية بمايلي:

- ترقية البناءات.

- الإنابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليها.

¹ - إيمان بوسنة، مرجع سابق، ص 61-62.

² - المادة 1/1 و المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق 12 مايو سنة 1991 يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري، و تحديد كفاءات تنظيمها و عملها، الجريدة الرسمية عدد 25.

-الترقية العقارية.

-عمليات تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية و إعادة الاعتبار إليها و صيانتها.

-كل عملية تتوخى تحقيق مهامها.

-مهمة التسيير: تكلف دواوين الترقية و التسيير العقاري في إطار مهمة التسيير.

ثالثا/ الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره(AADL):

أنشئت الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (AADL) في سنة 1991، و ذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12-05-1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره. حيث تنص المادة الأولى منه على: " تنشأ في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري وفقا للتشريع المعمول به، وكالة لتحسين السكن و تطويره و تدعى في صلب النص "الوكالة".

تقوم الوكالة بمهمة المرفق العمومي و تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي". و من نص المادة يتضح أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، تتمتع بالشخصية القانونية و الاستقلال المالي. يوجد مقر الوكالة في مدينة الجزائر، و تمارس الوكالة مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن، و تعدد الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره تاجرة في علاقاتها مع الغير و تحدد اتفاقية شروط التدخل و كفاءاته، و أجرة الوكالة فيما يخص الخدمات التي تقدمها لفائدة الدولة و الجماعات المحلية كلما استدعت الضرورة ذلك. و قد بدأت الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره في العمل في شهر جويلية من سنة 1992¹.

و ما يفسر و يؤكد أهمية هذه الوكالة في مجال الترقية العقارية هو نص المادة 2 من المرسوم 148/91 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره، التي حددت مهامها في هذا المجال²، و هذا من خلال إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية بالإضافة إلى مهام أخرى و منها:

-ترويج و تطوير السوق العقارية في الجزائر و ترقيتها .

-تأطير و تنشيط الأعمال التالية:

-القضاء على السكن غير الصحي .

-تجديد و ترميم الأنسجة العمرانية القديمة .

¹ - إيمان بوستة، مرجع سابق، ص 63- 65 .

² - جمال الدين بوخاري، مرجع سابق، ص 37 .

- تغيير البيعة الحضرية.

- إنشاء مدن جديدة .

- إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عملها و تعميمها قصد تطويرها.

- تصور المعلومات و نشرها على نطاق واسع باتجاه العاملين في السوق العقارية (المقاولين، المواطنين، المؤسسات المالية، السلطات العمومية، منتجي مواد البناء، مكاتب الدراسات، مؤسسات الإنجاز، مسيري العمارات و الجمعيات.....).

رابعا/ المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (ENPI):

المؤسسة الوطنية للترقية العقارية عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية، أنشأت من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة خلفا لمؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF التي تم حلها، و تأخذ على عاتقها طلبات السكن للمواطنين ذوي الدخل المتوسط أقل أو يساوي 80 ألف دينار، الذين لا تتوفر فيهم شروط السكن الاجتماعي التساهمي.

و تختص هذه المؤسسة في:

- اقتناء أراضي الوعاء بغرض الشروع في أي عملية من شأنها المساهمة في تصميم، تمويل و إنجاز مجموعات عقارية، مثل عقارات للسكن الجماعي، الفردي أو محلات ذات الاستعمال المهني و التجاري.

- اقتناء أراضي الوعاء بغرض إنجاز برامج تخصيص مجهزة بالمنافع العامة، و تخصيص قطع للبيع إضافة إلى اقتنائها قصد إعادة تأهيلها و ترميمها، و إعادة هيكلتها، على أن تكون مخصصة للبيع، ناهيك عن تسيير مجموعات عقارية و تقديم الاستشارة و المساعدة في ميدان تسيير الأملاك العقارية، و ذلك بصفة مباشرة أو غير مباشرة، سواء كان ذلك لصالحها أو لصالح الغير¹.

و لقد تم إنشاء المؤسسة الوطنية للترقية العقارية على خلفية حل مؤسسات ترقية السكن العائلي F.L.D.E و التي تعتبر هي الأخرى مؤسسات عمومية محلية أنشأت بموجب كل من المرسومين 83-200 المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية، و طبقا للمادة 3 من المرسوم رقم 177/84 فهي تهدف إلى تحقيق مهامها المتمثلة فيمايلي:

- جمع الأعمال اللازمة لتنفيذ العمليات الجاري القيام بها في إطار هدفها.

- التكفل ببرنامج السكن و صيغ بيع المساكن حسب شروط تمويلها .

¹ - حياة أو محمد، مرجع سابق، ص 40-42.

-اقتناء الأراضي الضرورية و تهيئتها لتحقيق أهدافها.

-تنفيذ برنامج تجهيز الأراضي المخصصة لبناء المساكن و تجزئتها بالتعاون مع الجماعات المحلية .

-تكوين جمعيات و تعاونيات عقارية و مساعدتها تقنيا و إداريا كما تتنازل عند الحاجة عما أنجز من السكنات لتعاونيات و هذه المشاريع التي تقوم بها مؤسسات ترقية السكن العائلي في ميدان الترقية العقارية تخضع للمراقبة التقنية من قبل مصالح مختصة تابعة للجماعات المحلية المعنية¹.

الفرع الثاني: المرقى العقاري الخاص

الترقية العقارية الخاصة هي التي يتولى فيها زمام المبادرة و العناية الرئيسية أشخاص معنوية خاصة - المتعاملون في الترقية العقارية الخواص- الذين يعملون لحسابهم الخاص سواء كانوا فرادى أو في شكل شركات خاصة².

ظهر المرقى الخاص لأول مرة في الجزائر بصدور الأمر 92/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري و هذا في صورة تعاونيات عقارية، و التي هي عبارة عن شركات مدنية هدفها الأساسي الحصول على ملكية السكن العائلي، و بصدور قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، و جب في ظله على المكتب (المرقى العقاري) بالقيام بإنجاز عمليات الترقية العقارية، سواء كان شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص.

أما في إطار المرسوم التشريعي 03/93 الملغى بموجب قانون 04/11، فظهر المرقى العقاري الخاص و اعتبره المشرع في ظل هذا القانون أنه شخص طبيعي كان 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 و تأهيل الشبكات الموجهة للبيع أو الإيجار، و على هذا المرقى العقاري الخاص أن يكون:

-شخص طبيعي أو معنوي يبادر بنشاطات الترقية العقارية المنصوص عليها في هذا القانون.

-شخص معنوي يخضع للقانون الخاص كما هو الحال في التعاونيات العقارية المنصوص عليها في الأمر 92/76 و القائمة بعمليات الترقية العقارية.

¹ - جمال الدين بوخاري، مرجع سابق، ص 36-37.

² - فتحي ويس، مرجع سابق، ص 38.

-أو الشخص المعنوي الخاضع للقانون الذي هو عبارة عن شركة أو مؤسسة تقوم بأعمال نشاطات الترقية العقارية، و يكون المرقي العقاري على رأس هذه الشركة التي تظهر في آن واحد كشركة بناء و شركة بيع، و شركة تجديد و إنجاز طبقا للقانون 04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية.

فالمرقي العقاري المعنوي الخاص يكون إما في شكل شخص واحد في إطار شركة ذات الشخص الوحيد (EURL)، أو في شكل أشخاص متعددة في إطار شركة ذات مسؤولية محدودة (SARL) أو في شكل شركة توصية أو شركة مساهمة (SPA)، و هي تأخذ شكل شركات تجارية منشأة بموجب عقد توثيقي وفقا للمادة 324 مكرر 1 الفقرة الثانية من القانون المدني.

أما الأشخاص الطبيعيين فإن أعمالهم في إطار الترقية العقارية تخصص لتلبية حاجاتهم الخاصة بما يجعلهم يخضعون للقانون المدني¹.

و هم الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعون للقانون الخاص، و لقد حدد المشرع في المادة 8 من قانون 86-07 المؤرخ في 4 مارس 1986: "يفتح الاكتتاب، قصد إنجاز عمليات الترقية العقارية، لأي شخص طبيعي أو معنوي، ذي جنسية جزائرية، قادرا على التفاوض و التعاقد بالتزام و إبرام الاتفاقية، و يستثنى من ذلك الأشخاص و الهيئات العمومية التي يخولها قانونها الأساسي ذلك، و كذلك المستفيدون في البناء الذاتي و المنتظمون في تعاونيات عقارية، الذين يقعون خاضعين للإجراءات المطبقة عليهم...."².

و قد عدل المرسوم التشريعي الصادر بتاريخ 03 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري الإطار العام للترقية العقارية و عرف المتعامل العقاري في المادة 3 منه على أنه: "يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 2 السابقة، متعاملا في الترقية العقارية"³.

أما القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية فنص في مادته الثالثة على أن المرقي العقاري: "يعد مرقيًا عقاريًا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر

¹ - حياة أو محمد، مرجع سابق، ص 42 - 43 .

² - المادة 6 و 8 من القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 10.

³ - المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14.

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"¹.

فحسب المشرع الجزائري أن كل شخص يقوم بالنشاطات التجارية المحددة قانونا في الميدان العقاري يعد متعاملا في الترقية العقارية أي إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة. لا يطلق فقط على القائم promoteur لكن حسب المشرع الفرنسي لفظ promoteur بالتبادلات التجارية بل على القائم بنشاط معين و خاصة ترقيته يعني القائم بالترقية العقارية.

أ- الطبيعة القانونية للمرقي العقاري:

تختلف الطبيعة القانونية للمرقي العقاري بين الصفة المدنية و الصفة التجارية كمايلي:

حسب نصوص المواد 13، 14، و 15 من القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية فإن المشرع الجزائري أضفى الصفة المدنية على المكتتب في إحدى عمليات الترقية العقارية، لأنه يزيح الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص و الموصوفين بأنهم تجارا من تلك العمليات لذلك فإن القائم بعمليات الترقية العقارية لا يمكن أن يكون تاجرا.

و بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري أضفى المشرع الجزائري الطابع التجاري على عمليات الترقية العقارية، و هو الأصل، باستثناء الذين يقومون بعمليات الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك، و هذا ما نصت عليه المادة 03 و 04 من المرسوم التشريعي رقم 93-03.

و بصدور قانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية نجد المشرع الجزائري قد أضفى الصفة التجارية على المرقي العقاري و اعتبره تاجرا في كل عملياته في الترقية العقارية، و هذا ما نصت عليه المادة 19 منه.

و كذلك المادة 05 من المرسوم التنفيذي 12-85 المؤرخ في 20/02/2012 التي تنص على: " يتعين على المرقي العقاري ممارسة مهنته في ظل الاحترام الصارم للقوانين و التنظيمات التي تنظم النشاط التجاري".

ب- شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري:

¹ - المادة 3 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، صادر في 2014/03/06.

تنقسم هذه الشروط إلى شروط عامة و مستمدة من الصفة التجارية للمرقي العقاري، و كذلك هناك شروط خاصة المتعلقة بمزاولة مهنة المرقي العقاري:

1-الشروط العامة لممارسة مهنة المرقي العقاري:

-الأهلية التجارية:

القانون التجاري الجزائري و قانون 04-11 لم يتطرقا إلى أهلية التاجر أو المرقي العقاري و بالرجوع إلى القواعد العامة للأهلية ذلك حسب نص المادة 40 من القانون المدني الجزائري التي تنص على "كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية، و لم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية و سن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة"¹.

و أكدت المادة 19 من القانون 04-11 على: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية..."².

لكن بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، و كذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، نجد أن المشرع اشترط لمنح الاعتماد بالنسبة للشخص الطبيعي أن يكون عمره 25 سنة على الأقل³.

-القيود في السجل التجاري:

يقيّد المرقي العقاري في السجل التجاري الذي يمسكه المركز الوطني للسجل التجاري، كما نصت المادة 04 من قانون 04-11 على أنه لا يمكن الترخيص إلا للمرقيين العقاريين المعتمدين و المسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشروع العقارية⁴.

-إلزامية مسك دفاتر تجارية:

¹ - المادة 40 من الأمر 58/75 المعدل و المتمم 05/07، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78 بتاريخ 1975/09/30

² - المادة 19 من القانون 04-11 المؤرخ في 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، صادر في 2014/03/06.

³ - حياة أو محمد، مرجع سابق، ص 33 .

⁴ - أنظر المادة 04 من القانون 04-11 المؤرخ في 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، صادر في 2014/03/06.

و هي دفتر اليومية و دفتر الجرد مع إمكانية مسك دفاتر أخرى متى استدعت الضرورة إلى ذلك غير أن هذه الأخيرة خاضعة لحرية التاجر، و تكمن أهمية ذلك في بيان المركز المالي للتاجر و كذا حقوقه و ديونه المترتبة على تجارته، و تحفظ هذه الدفاتر لمدة عشر سنوات¹.

2-الشروط الخاصة لممارسة مهنة المرقى العقاري:

-إلزامية الحصول على اعتماد مسبق:

إن شرط الحصول على اعتماد مسبق لممارسة مهنة المرقى العقاري جاء به المشرع الجزائري من أجل تضيق الخناق على الذين يمارسون النصب و الاحتيال بانتحالهم صفة المرقى العقاري و قد أورد المشرع عقوبات جزائية على ذلك و هذا ما جاء به المادة 77 من القانون 04-11، و نص المادة 2/04 من نفس القانون، و عليه فإن الاعتماد إجراء إجباري لممارسة مهنة المرقى العقاري و لا يمكن للمرقى العقاري التنازل عنه، و بما أن الاعتماد شرط لممارسة مهنة المرقى العقاري فلا يمكن لأي كان على هذا الاعتماد إلا إذا توفرت فيه شروط جاء بها المرسوم التنفيذي 84-12 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري و بالتحديد نص المادة 6 منه.

-إلزامية التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين:

أحدث المشرع الجزائري في القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الجدول الوطني للمرقين العقاريين و ذلك في المادة 23 منه، و كذلك المرسوم التنفيذي 84-12 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري و كذا مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين لتوضيح مهام هذا الجدول في المادة 24 منه.

ج-حقوق و التزامات المرقى العقاري في إنجاز مشاريع الترقية العقارية:

يعتبر مجال الترقية العقارية من النشاطات التي كثرت احتيالات المتدخلين في ممارسته، لذا يجب على القانون تنظيم هذا المجال و ضبطه لكي لا يتعرض المقتنين من احتيالات في إنجاز مشاريع الترقية العقارية، فجاء القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة للترقية العقارية و القانون الأساسي للمرقى العقاري، أساساً لتنظيم العلاقات بين المرقين العقاريين و المقتنين، و ذلك بتحديد حقوق و التزامات الطرفين، و وضع ضمانات لحماية الراغبين في اقتناء السكنات و فرض عقوبات على المرقين المخالفين للتنظيم الخاص بهذا المجال.

¹ - عثمان عبيكشي، الآليات القانونية للترقية العقارية في ظل القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، السنة الجامعية 2011/2012، ص 26 .

1/ حقوق المرقي العقاري:

-الحق في الحصول على المستحقات المالية: هو حق للمرقي العقاري في الترقية العقارية و في المقابل يعد من أهم التزامات المكتتب و صاحب الحق، حيث يقوم بتسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقه بعنوان التسيير و الحفاظ على العقار، حيث يتعين في عقد حفظ الحق على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي العقاري، لا يتجاوز عشرون بالمائة من السعر التقديري للعقار¹، و قد نصت الفقرة الثانية من المادة 27 من القانون رقم 04-11 " يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون"².

-الحق في فسخ العقد: إذا لم يحتم صاحب الحق التزاماته فإن القانون أعطى للمرقي العقاري الحق في طلب فسخ العقد في أي وقت خلال انجاز المشروع العقاري، و ذلك بعد اعدارين متتاليين مدة كل واحد منهما شهر واحد، حيث يبلغان عن طريق محضر قضائي. و في حالة عدم الرد فإنه يتم فسخ عقد حفظ الحق، أما في عقد البيع على التصاميم فإنه في حالة عدم دفع المكتتب للتسديدات المستحقة عليه في الآجال المنصوص عليها، جاز للمرقي استعمال حقه في توقيع عقوبة على المبلغ المستحق، و إذا لم يسدد المكتتب دفعتين متتاليين، فإن العقد يفسخ بحكم القانون و ذلك بعد إعدارين مدة كل واحد منهما خمسة عشر (15) يوما يبلغان عن طريق محضر قضائي.

2/ التزامات المرقي العقاري:

تنقسم هذه الالتزامات إلى نوعين: التزامات يجب على المرقي العقاري احترامها للحصول على الموافقة لانجاز المشروع أو أثناء انجاز المشروع، و التزامات تعتبر كضمانات يوفرها المرقي الهدف منها حماية المقتني³.

-الحصول على التراخيص و الشهادات الإدارية اللازمة:

ورد في نص المادة 6 من قانون رقم 04/11 خضوع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراي أو إعادة هيكلة إلى ترخيص إداري مسبق، و منع الشروع في أي من الأشغال

¹ - نورهان حويشيتي، مرجع سابق، ص 22، ص 41.

² - المادة 2/27 من القانون 04-11 المؤرخ في 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، صادر في 2014/03/06.

³ - نورهان حويشيتي، مرجع سابق، ص 42-43.

المذكورة دون الحصول على هذه التراخيص¹، و معنى ذلك التزام المرقي العقاري بالحصول على التراخيص الإدارية بالإضافة إلى الشهادات الإدارية الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 176/91، (رخصة البناء، رخصة التجزئة، شهادة التعمير، شهادة المطابقة).

-احترام مخططات التهيئة و العمران:

نظرا لتفشي البناء الفوضوي الذي يعتبر ظاهرة أساسية في الجزائر، لعدم احترام الهيئات المختصة بالمخططات العمرانية و القائمين بالمشاريع العقارية لقواعد البناء و التهيئة و التعمير²، تنص المادة 05 من قانون 04/11 على " يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم و التهيئة و البناء إلى القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء المحددة في التشريع المعمول به و كذا أحكام هذا القانون " و تنص المادة 09 من قانون 04/11 على " يجب أن تنجز عمليات الترميم العقاري و التجديد العمراني و إعادة التأهيل و إعادة الهيكلة و كذا التدعيم ضمن احترام المخططات الموافق عليها من طرف السلطات المؤهلة"³.

لقد أقر المشرع أدوات التهيئة و التعمير في قانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و تشكل هذه الأدوات من نوعين من المخططات و هما المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير PDAU و مخططات شغل الأراضي POS، و هذا ما نصت عليه المادة 10 من قانون 29/90 المعدل و المتمم بموجب قانون رقم 05/04 التي جاء فيها " تشكل أدوات التهيئة و التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الأراضي...."⁴.

-التزام المرقي العقاري بالإشهار عن مشروعه في الأماكن المخصصة للإشهار:

أوجب المشرع المرقي العقاري بإعلام المتعاقد الآخر بالمعلومات المتعلقة بالعقد المزمع إبرامه، في المادة 41 من القانون 04/11 على: " يلتزم المرقي العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا، و ذلك قبل أي عرض للبيع"، و عليه فإن الالتزام بهذا الواجب يعود لسببين أساسيين هما معرفة البائع و جهل المشتري، و طبقا للمادة 19 من قانون 04/11 يعتبر المرقي العقاري عون اقتصادي مؤهل لممارسة أعمال التجارة المرتبطة بالترقية العقارية، و معلوم أن القواعد المطبقة على الممارسات التجارية تفرض عليه الممارسة في إطار

¹ - حياة او محمد، مرجع سابق، ص 102 .

² - نورهان حويشيتي، مرجع سابق، ص 43 .

³ - المادة 5، 9 من القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، صادر في 2014/03/06 .

⁴ - المادة 10 من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، صادر في 1990/12/02 معدل و متمم .

الشفافية و تتطلب منه واجب إعلام المقتني بالأسعار و التعريفات و شروط البيع، و هذا يساعد المقتني على اختيار البناية بحسب الغرض المخصص لها و المقصود، فيمتنع المرقى العقاري من اللجوء إلى الإشهار الكاذب و استغلال حسن نية أو ثقة المقتني، و هذا حسب ما تنص عليه المادة 3/47 من قانون رقم 04/11، و يوفر الإعلام الحقيقي و الكامل حماية لرضا المقتني.

-يلتزم المرقى العقاري طبقاً للمادة 61 من قانون رقم 04/11 بإعداد نظام الملكية المشتركة و كل البيانات القانونية و التقنية و المالية الخاصة به، و كذا الأعمال التي يلتزم بها المقتنون مع تبليغها لهذا الأخير قبل تسليم البناية.

-أوجب المشرع المرقى العقاري بتوفير محلات كافية و ملائمة لاستقبال و إعلام زبائنه، و هذا بموجب نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 58/12 المتضمن الدفتر النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، كما أنه ملزم باستعمال وسائل تكنولوجيايات الإعلام و الاتصال في علاقاته مع شركائه، هذا ما نصت عليه المادة 23 من نفس المرسوم .

-الالتزام بالبناء خلال الآجال المحددة في عقد بيع بناء على التصاميم:

يلتزم المرقى العقاري في حالة بيع عقار بناء على التصاميم، بالبناء و إتمام العقار محل البيع في الآجال المتفق عليها العقد حرصاً على تنفيذ التزامه بالبناء الذي يتضمنه العقد نفسه، فبناء العقار شرط أساسي للقيام بتسليمه العقار للمشتري .

و يقصد بالبناء القيام بكل الأعمال التي تؤدي إلى اكتمال وجود العقار وجوداً فعلياً، و قد عرفته المادة 03 من قانون 04/11 .

و قد عرفت المادة 3 من قانون 04/11 الإتمام الكامل للأشغال " رفع التحفظات التي تم إبدائها على إثر الاستلام المؤقت للأشغال و إصلاح عيوب البناء الملاحظة و ذلك قبل الاستلام النهائي للمشروع العقاري".

و يعتبر التزام البائع (المرقى العقاري) بالبناء وفقاً للمواصفات المتفق عليها في العقد التزام بتحقيق نتيجة، و لا تبرأ ذمته من هذا الالتزام إلا إذا تحققت الغاية و أنجز العمل المطلوب، طبقاً لنص المادة 39 من قانون رقم 04/11 باستخراج شهادة المطابقة المسلمة من مصالح التعمير و البناء¹.

- الإلتزام بنقل الملكية و التسليم :

* الإلتزام بنقل الملكية:

¹ - حياة أو محمد، مرجع سابق، ص 109 - 112.

إن عقد البيع يرتب بصفة عامة التزاما على عاتق البائع، و هو نقل الملكية إلى المشتري وفقا للمادة 351 من القانون المدني الجزائري، و بالرجوع إلى المادة 34 من القانون رقم 04/11 التي تنص: " يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي و يخص في نفس الوقت البناء و الأرضية التي شيد عليها البناء"¹، يتضح لنا أنه انتقال الملكية في عقد البيع بناء على التصاميم يكون بإبرام العقد في الشكل الرسمي و تسجيله و شهره.

*الالتزام بالتسليم:

يعد التزام البائع بتسليم المبيع من مقتضيات عقد البيع، و هو أهم التزامات البائع التي تترتب بمجرد وجود العقد و لو لم ينص عليه فيه.

لذا فإن عملية التسليم لبناية محل عقد بيع بناء على التصاميم من قبل المرقبي العقاري في الترقية العقارية تتم بحضور يحضره نفس الموثق الذي حرر عقد البيع ذاته و يوقعه الطرفين، و هذا ما أكده المشرع من خلال المادة 2/34 من قانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

لا يمكن إعداد محضر مثبت للتسليم و تسلم عقد البيع بناء على التصاميم إلا بعد تقديم المرقبي العقاري شهادة المطابقة، هذا ما جاءت به المادة 39 من قانون 04/11.

يتم تسليم العقار محل البيع بناء على التصاميم في الزمان و المكان المحددين في العقد، حيث يؤدي كل تأخير في التسليم الفعلي لتوقيع عقوبة التأخير²، ما نصت عليه المادة 43 من القانون 04/11

-الالتزام بتسيير المشاريع العقارية :

تنص المادة 62 من القانون 04/11 على أنه " يلتزم المرقبي العقاري بضمان إدارة أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية، فيعمل المرقبي العقاري خلال المدة المذكورة أعلاه على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعينين من طرفهم"³، و مفاد هذا الإلتزام قيام المرقبي العقاري بتحمل مسؤوليته القانونية في الإلتزام بحسن التنظيم و تسيير الأدوات و الأجهزة لإدارة الأملاك العقارية، و تحمل عبء و نفقات صيانة

¹ - المادة 34 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، صادر في 2014/03/06 .

² - حياة أو محمد، مرجع سابق، ص 113 - 116 .

³ - المادة 62 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، صادر في 2014/03/06 .

أي عنصر من عناصر تجهيزات تلك الأملاك و المنشآت العقارية، لا سيما تغطية الأضرار التي تمس بالعناصر التجهيزية التي تقبل الانفصال على البناء

-الالتزام بالضمان:

تكمن أهمية الالتزام بالضمان المعماري في تأمين السلامة العامة، حيث يقوم المعمارين على بذل أقصى درجة ممكنة من العناية في تأدية عملهم حتى يبقى البناء سليماً و خالياً من العيوب، و ذلك لتفادي المخاطر المترتبة عن حوادث سقوطها، و التي تلحق الكثير من الأضرار في الأرواح و الأموال و هذا ما جعل المشرع الجزائري حريصاً على توفير حماية قوية للمشاريع العقارية نظراً للأهمية الاجتماعية و الاقتصادية البالغة لثانة المباني و سلامتها، و هذا يتجلى من خلال نص المادة 554 من القانون المدني الجزائري التي أكدت على مبدأ الضمان، و نص القانون رقم 04/11 على وجوب الضمان، حيث يتعين على المرقى العقاري الذي يضرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنجائه، اكتتاب ضمان الترقية العقارية .

د/ المسؤولية المترتبة عن إخلال المرقى العقاري بالالتزامات:

يراد بالمسؤولية القانونية عموماً، الجزء الذي يترتب على الشخص عند إخلاله بقاعدة من قواعد السلوك. و بما أن المرقى العقاري هو المسؤول الأول و الأخير عن مشاريعه في إطار الترقية العقارية فهو يتولى مسؤولية جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات و الأبحاث و تعبئة التمويل و كذا تنفيذ أشغال الإنجاز للمشروع العقاري.

-المسؤولية المدنية المقررة على المرقى العقاري:

في القانون الجزائري نص المشرع على هذه المسؤولية لأول مرة في المادة 554 من القانون المدني، و مضمونها أن يكون المهندسين المعمارين و المقاولين مسؤولين مسؤولية تضامنية عما يحدث للبناء المشهد من طرفهم خلال عشر سنوات، من تهدم كلي أو جزئي¹.

*المسؤولية المدنية العشرية:

تنص المادة 26 من القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، على مايلي: " غير أن الحيازة و شهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية المدنية العشرية التي يتعرض لها المرقى العقاري"².

¹ - نورهان حويشيتي، مرجع سابق، ص 45-47.

² - المادة 26 من القانون 04/11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، صادر في 2014/03/06.

كما تنص المادة 02/08 من نموذج عقد لبيع بناء على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي 58-94 على ما يلي: "التأمين العشري يكفل المرقى العقاري بمراقبة الضمان و متابعتة عن طريق التأمين العشري لكل المهندسين المعماريين و المقاولين و العمال القطعيين المدعويين للمشاركة في إنجاز البناية و يصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن من معهم إزاء المشترك و الأطراف الأخرى إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه"¹.

ويترتب على هذا أن المسؤولية العشرية أحد أنواع المسؤولية العقدية، فهي مسؤولية تقوم على خطأ مفترض أي مسؤولية مفترضة يتعرض لها كل المتدخلين في إنجاز المشروع العقاري، المرقى العقاري و المقاول، المهندس المعماري بصفة تضامنية، كما أن تنظيمها جاء بصفة أمرة، ما نصت عليه المادة 45 من القانون 04/11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

-المسؤولية الإدارية المقررة على المرقى العقاري:

يعتبر المرقى العقاري أهم متدخل في عملية الإنتاج العقاري، حيث توكل له مهمة تحقيق المشاريع العقارية، كما يقوم بجمع الأموال اللازمة و تنظيم و تنسيق الأعمال و تحويلها إلى عمليات تجارية، و قد منحه القانون رقم 04/11 صلاحيات متعددة في مجال السكن لذلك يتحمل مسؤولية التنسيق في جميع العمليات المرتبطة بالدراسات و الأبحاث و تعبئة التمويل و تنفيذ أشغال إنجاز المشاريع العقارية، مما نتج عنه أعباء و مسؤولية مدنية مقيدة بعدة شروط، لذلك في حالة عدم امتثاله لالتزامات فإنه يترتب عنه مخالفات ذات طابع إداري تجسد جزاء مدني أولا قبل المتابعة الجزائية.

*السحب المؤقت للاعتماد:

حيث قرر المشرع طبقا للمادة 64 من القانون 04/11، عقوبات مؤقتة تخص سحب اعتماد المرقى لمدة لا تتجاوز 6 أشهر، و ذلك في حالة ارتكاب للمخالفات المنصوص عليها في المادة 64 المذكورة أعلاه².

¹ - المادة 02/08 من المرسوم التنفيذي رقم 58-94 المؤرخ في 07-03-1994 المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم المطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 13، صادر في 09/03/1994 .

² - نورهان حويشيتي، مرجع سابق، ص 49-50 .

***السحب النهائي للاعتماد:**

يعد السحب النهائي لاعتماد المرقى العقاري من أخطر العقوبات الإدارية و ذلك في حالة ارتكاب المخالفات التالية :

- عدم استيفاء المرقى العقاري للشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد.
- مخالفة المرقى العقاري للالتزامات الملقاة على عاتقه و ذلك بسوء نية بصفة جسيمة و متكررة.
- تقصير المرقى العقاري في التزاماته كما تم الاتفاق عليها اتجاه الدولة و المقتني و شركائه.
- إنهاء نشاط المرقى العقاري دون مبرر و دون إخطار مسبق للسلطات التي سلمته الاعتماد.

***السحب التلقائي للاعتماد:**

- في حالة وفاة المرقى العقاري.
- إذا كان المرقى العقاري موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته.
- إذا كان المرقى العقاري موضوع تصفية قضائية¹.
- المسؤولية الجزائية المقررة على المرقى العقاري:

تقام المسؤولية الجزائية بغية إنزال على من يقدم على ارتكاب فعل معاقب عليه قانوناً²، تنص المادة 69 من القانون 04/11 على أنه: "كل شروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراي أو إعادة هيكلة أو تدعيم يخالف أحكام المادة 6 من هذا القانون يعرض الفاعل لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2000.000 دج)"، كما نصت المادة 70 من نفس القانون على "كل عرض لبيع أملاك عقارية، في إطار مشروع عقاري أنجز مخالفة لأحكام المواد من 27 إلى 29 من نفس القانون، يعرض الفاعل لعقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) و غرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2000.000 دج)"³.

تنص المادة 372 من القانون 01/14: "من توصل إلى استلام أو تلقي أموال أو سندات أو تصرفات أو أوراق مالية أو وعود أو مخالفات أو إبراء من التزامه، أو إلى الحصول على أي منها

¹ - أنظر المادة 64 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 .

² - نورهان حويشيتي، مرجع سابق، ص 54 .

³ - المادة 69 ، 70 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 .

أو شرع في ذلك بالاحتيال لسلب كل ثروة الغير أو بعضها، أو الشرع فيه إما باستعمال أسماء أو صفات كاذبة أو سلطة خيالية أو اعتماد مالي خيالي أو بإحداث الأمل في الفوز بأي شيء، أو في وقوع حادث أو أية واقعة أخرى وهمية أو الخشية من وقوع شيء منها يعاقب بالحبس سنة على الأقل إلى 5 سنوات على الأكثر، و بغرامة من (500 دج إلى 20.000 دج).

إذا وقعت الجنحة من شخص لجأ إلى الجمهور بقصد إصدار أسهم أو سندات أو حصص أو أية سندات مالية لشركات أو مشروعات تجارية و صناعية، فيجوز أن تصل لمدة الحبس إلى 10 سنوات و الغرامة إلى 200.000 دج¹.

¹ - المادة 372 من القانون رقم 01/14 المؤرخ في 2014/02/04، يتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم بالقانون رقم 156/66 المؤرخ في 13 يونيو 1966، الجريدة الرسمية عدد 07 .

المبحث الثاني: الهيئات المالية المتدخلة في تمويل السكنات

بدأت آفاق السكن في الجزائر تتطور ببطء أمام أخطر أزمة سكن عرفتھا البلاد خلال الثلاثين سنة الأخيرة، أزمة متولدة في واقع الحال من تداخل جملة من الأسباب المؤثرة في آن واحد على المجتمع و الاقتصاد الوطني و على رأسها :

-النمو الديمغرافي الذي يعتبر معطى قاعدي تسبب في تسارع وتيرة العمران و التمدن كما أن آثاره الأخرى على التنمية متعددة و معقدة .

لا سيما على مستوى النفقات الاجتماعية كالسكن و التشغيل.

التمويل السكني، حيث تجمع الكثير من الدراسات على أنه ساهم بشكل كبير فيما بلغته الأزمة السكنية في الجزائر من تعقيد بسبب غياب المرونة و التخصص في سلوك و تصرف مختلف الهيئات و المؤسسات المالية، و بسبب اقتصر التمويل في كثير من الأحيان على المساعدات الحكومية خاصة للأصناف السكنية الاجتماعية سواء الموجهة منها للبيع أو الموجهة للكراء. باختصار، فإن الأزمة كانت نتيجة لضعف القراءة للظرف الاقتصادي و الاجتماعي للبلاد¹.

نحاول معرفة القدرات الوطنية و الشروط و الميكانيزمات المرنة للتمويل و الأنماط التمويلية الجديدة، من خلال هذا المبحث الذي سوف نتناول فيه الهيئات المالية الممولة للسكنات الذي نخصه للمطلب الأول، أما المطلب الثاني نتناول فيه الهيئات المدعمة لتمويل السكنات .

المطلب الأول: الهيئات المالية الممولة للسكنات

كانت الدولة هي الممول الوحيد للسكن باعتبارها العون الوحيد في المجال، و كان التمويل يتم بطريقة غير مدروسة مما أدى أحيانا إلى تبديد أموال الخزينة العمومية، و في أغلب الأحيان إلى تهميش بعض الفئات التي تستحق الحصول على سكن لائق، مما ولد شعورا بالإقصاء لدى فئات المجتمع المحرومة. كما أن السكنات التي تم إنجازها كانت توجه في معظمها إلى الفئات الأكثر حرمانا، مع استبعاد الفئات المتوسطة الدخل من الاستفادة من أي نوع من السكنات، و هو ما سبب اختلالا في توزيع السكنات إلى جانب العجز المالي الذي عرفته ميزانية الدولة، الشيء الذي أدى إل فشل السياسة التمويلية التي اتبعتها الجزائر في السابق.

¹ - محمد أعرمان، إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و الإنسانية، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدينة، عدد 6، 2011،

و بصدر المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، الذي فرض ضرورة مراجعة مصادر تمويل الترقية العقارية و آلياتها بما يتفق و المرحلة الحالية، بخلق توازن بين عرض السكن و الطلب عليه دون إحداث اختلال في ميزانية الدولة. و فتح مجال الترقية العقارية أمام الخواص أصبح من الضروري إشراك البنوك و المؤسسات المالية في تمويل نشاط الترقية العقارية، باعتباره من بين النشاطات الاقتصادية الحيوية في البلاد.

و من بين الإجراءات إحداث مؤسسات مالية جديدة تتدخل في دعم مصادر تمويل الترقية العقارية، و تساهم في تمويل النشاط بطريقة غير مباشرة، و هي تعمل بتقنيات حديثة و تحقق أكثر مرونة في التعامل بين البنوك و المؤسسات المالية من جهة، و الأفراد و المتعاملين في الترقية العقارية من جهة أخرى¹.

نعني بالتمويل وضع إطار قانوني و واقعي لعملية إقراض الأموال الاستثمارية في المساكن، و يكون هذا التمويل في بناء أو تحسين أو ترميم أو شراء المساكن و المنشآت الخدمية و مباني مخصصة للنشاط التجاري، و أمام عجز الخزينة العمومية و فتح المجال أمام الخواص، أصبح من الضروري إشراك البنوك و المؤسسات المالية في تمويل نشاط الترقية العقارية².

تتمثل الهيئات المالية الممولة للترقية العقارية في البنوك و المؤسسات المالية، و تجدر بنا الإشارة إلى الفرق بين كل من البنوك و المؤسسات المالية استنادا إلى الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26-08-2003 المتعلق بالنقد و القرض، الذي يحدد مفهومها وفقا لمفاهيم جديدة لأنه من قبل كانت تستخدم عبارة "مؤسسات القرض"، و ابتداء من سنة 1990 لم تعد تستخدم هذه التسمية أي بعد صدور القانون رقم 90-10 المتعلق - بالنقد و القرض الذي أصبح يتكلم عن البنوك و المؤسسات المالية، و كذلك الأمر رقم 03-11 الساري المفعول حاليا³، الذي تنص المادة 70 منه في إطار التعريف بالبنوك على: "البنوك مخلوقة دون سواها بالقيام بجميع العمليات المبينة في المواد من 66 إلى 68 أعلاه، بصفة مهنتها العادية" و تنص المادة 66 من نفس الأمر على: "تتضمن العمليات المصرفية تلقي الأموال من الجمهور و عمليات القرض، و كذا وضع وسائل الدفع تحت تصرف الزبائن و إدارة هذه الوسائل".

¹ - إيمان بوستة، مرجع سابق، ص 157 .

² - حياة أو محمد، مرجع سابق، ص 79 .

³ - إيمان بوستة، مرجع سابق، ص 157 .

أما المادة 71 من الأمر رقم 03-11 السابق و في إطار التعريف بالمؤسسات المالية تنص على: " لا يمكن المؤسسات المالية تلقي الأموال من العموم، و لا إدارة وسائل الدفع أو وضعها تحت تصرف زبائنها، و بإمكانها القيام بسائر العمليات الأخرى".

و بناءً على ذلك سوف نتطرق إلى الهيئات المتدخلة في تمويل الترقية العقارية من خلال التقسيم التالي:

الفرع الأول: البنوك

تلعب البنوك دوراً هاماً في تمويل الترقية العقارية، فهناك بنوك متخصصة في مجال العقار أهمها الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، كما أن هناك بنوك أخرى غير متخصصة في مجال العقار إلا أنها تلعب دورها في تمويل الترقية العقارية، و من أهمها القرض الشعبي الجزائري، و بنك التنمية المحلية¹.

أولاً: الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط: CNEP

تتخصص إحدى الخصائص الأساسية للتطور الاقتصادي في المحاولات السياسية الراكدة لتحقيق نمو قوي و تحسين نوعية الحياة مع تجنب الجمود الاقتصادي. و تتمثل تلك المحاولات في القرارات المتخذة لتعبئة و تنظيم الموارد الداخلة للوطن و لتمويل المشاريع الاستثمارية، ففي هذه الظروف و في إطار تخصيص المهام، كان لابد من إيجاد مؤسسة مالية تعمل على جمع الأموال و توظيفها، خاصة في مجال السكن، و عليه تم إنشاء الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، و لقد كان هدف الدولة من إنشاء هذه المؤسسة هو حل أزمة السكن².

-التعريف بالصندوق:

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط "مؤسسة مالية متخصصة في المجال العقاري لا سيما جمع الادخار في هذا المجال و تمويل السكن و كذلك بيعه"، و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط يعرف نفسه بأنه بنك يتخصص في جمع التوفير و منح القروض العقارية للخواص و تمويل المقاولين و الخواص.

¹ - إيمان بوسته، نفس المرجع، ص 158 .

² - مفيدة قسبية، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن-دراسة حالة-(الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط) وكالة سيدي عقبة، مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماستر في (المسار)، تخصص مالية و نقود، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2012/2013، ص 72 .

يعد الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط من أهم الممولين لنشاطات الترقية العقارية منذ تأسيسه بموجب قانون رقم 227/64، و يطبق عليه القانون التجاري، و قد تغيرت الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط من صندوق إلى بنك، حيث تخصص أكثر في تمويل البناء لاسيما انجاز الأملاك العقارية و تجديدها. و يصل تمويل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط -بنك- في حدود 80% من القيمة الإجمالية للمشروع، و يمكن أن يصل إلى 90% أيضا.

و تتمثل صلاحيات الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط كمول لنشاطات الترقية العقارية و المحددة في قانون 277/64 المتعلق بتأسيسه، بموجب المادة 08 منه الوارد تحت عنوان نشاطات الصندوق¹.

و بعد صدور المقرر رقم 01-97 و اعتماد الصندوق بصفة بنك، حددت المادة 2 منه صلاحيات أخرى للصندوق، إلى جانب الصلاحيات المنصوص عليها في القانون رقم 227-64 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، حيث أخضعت لنصوص المواد 110 إلى 113 من القانون رقم 90-10 المتضمن قانون النقد و القرض، غير أنه تجدر الإشارة إلى أن القانون الأخير تم إلغاؤه بموجب الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26-08-2003 المتعلق بالنقد و القرض، و بناء عليه فإن صلاحيات الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط إلى جانب تلك المحددة في القانون رقم 227-64 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، تتحدد بموجب المواد 66 إلى 69 من الأمر رقم 03-11، غير أن ما يهمننا من صلاحيات الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط هو صلاحياته و دوره كمول للسكن و لنشاط الترقية العقارية بصفة خاصة، و هو ما سنتناوله فيما يلي:

-تمويل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط للسكن قبل صدور القانون رقم 86-07:

كان الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط يمول قطاع السكن بطرق مختلفة في كل مرحلة كمايلي:

-بين سنتي 1964 و 1971 كان الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط يمنح قروضا لأجل إنجاز سكنات جماعية للبلديات، كما كان يقدم قروضا فردية لصالح الأفراد متوسطة و طويلة المدة لأجل بناء سكنات جديدة، أو توسيع و إتمام بناء شرع فيه أو لتعليق بناء. و قد كانت هذه القروض تمنح للمدخرين في الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط فقط. لكن في بداية الثمانينات تم توسيع دائرة

¹ - حياة أو محمد، مرجع سابق، ص 80.

المستفيدين منها إلى غير المدخرين، غير أن القروض الفردية كانت مبالغها ضئيلة و نسب الفوائد المطبقة عليها مرتفعة تصل إلى 5.75 بالمائة في بعض الحالات.

- بين سنتي 1971 و 1986 فكما سبق و أن ذكرنا تميزت بالتمويل المزدوج من طرف الخزينة العمومية و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط للسكنات المنجزة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري، مع التركيز على السكن الاجتماعي¹.

- تمويل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط للترقية العقارية بعد صدور القانون رقم 07-86 و إنشاء شركة الترقية العقارية:

بعد صدور القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية الذي فتح مجال الترقية العقارية و نظم كفاءات تمويل هذا النشاط سواء منها العمومية أو الخاصة، أصبح الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط يتدخل كمولم لنشاط الترقية العقارية . هذا ما نصت عليه المادة 6 من القانون رقم 07-86 المتعلق بالنشاط العقاري².

و يتدخل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط في تمويل الترقية العقارية بطريقتين: إما غير مباشرة و إما مباشرة، من خلال إنشاء شركة الترقية العقارية.

- تمويل الصندوق الوطني للترقية العقارية بطريقة غير مباشرة: يكون عندما يلعب الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط دور الممول فقط للمشاريع المنجزة في إطار الترقية العقارية العمومية أو الخاصة، و الملاحظ أن تدخل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط في تمويل السكن الاجتماعي أكبر من تدخله في مجال السكن الترقوي حتى بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي فتح مجال النشاط العقاري بشكل أكبر و أكثر حرية و أكثر مرونة من السابق.

ثانيا/ القرض الشعبي الجزائري (CPA):

تم إنشاء القرض الشعبي الجزائري بتاريخ 29-12-1966 بموجب الأمر رقم 66-366 المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، و قد كان القرض الشعبي الجزائري عند إنشائه شركة وطنية مصرفية، إلا أنه أصبح شركة مساهمة سنة 1997 عندما أعيد اعتماده بصفة بنك بموجب المقرر رقم 97-02 المؤرخ في 26-04-1997 المتضمن اعتماد بنك، و في سنة 1967 صدر الأمر رقم 67-78 المؤرخ في 11-05-1967 المتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري،

¹ - إيمان بوستة، مرجع سابق، ص 166 - 168 .

² - المادة 6 من القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 10، صادر في 05/03/1986.

و بموجبه اعتبر القرض الشعبي الجزائري تاجرا في معاملاته مع الغير و يخضع لقواعد القانون التجاري إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك. و قد حدد المشرع الصلاحيات الأساسية للقرض الشعبي الجزائري في نص المادة 7 و 8 من نفس الأمر السابق، و يتضح أن صلاحيات القرض الشعبي الجزائري في المجال العقاري تعتبر محدودة إذا ما قارناها بصلاحيات الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، و ذلك إلى غاية شهر فيفري من سنة 1999، أين دخل القرض الشعبي الجزائري المجال العقاري من خلال القروض العقارية، و يعتبر أول بنك في الجزائر وضع القرض العقاري حيز التنفيذ، و قد اعتمد عدة صيغ لتمويل السكن، إلى غاية سنة 2002 أين أصبح يمنح القروض العقارية بكل أنواعها. و للملاحظة فإن القرض الشعبي الجزائري دخل مجال العقار و لا سيما مجال السكن منه، إلا أن دوره يقتصر على تمويل السكن، فهو لا يقوم ببيع العقار سواء كان سكنا أو محلا معدا لأغراض صناعية و تجارية و حرفية، فتدخله في مجال تمويل السكن هو عن طريق منح القروض العقارية فقط. إلا أنه بتاريخ 10-04-2003 تم إنشاء شركة للترقية العقارية بين القرض الشعبي الجزائري و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنسبة تساهمية متساوية، سميت هذه الشركة بـ "GEPIM" تتكفل بالنشاطات العقارية¹.

ثالثا/ بنك التنمية المحلية (BDL):

أنشأ بنك التنمية المحلية بموجب المرسوم رقم 85-85 المؤرخ في 30-04-1985 المتضمن إنشاء بنك للتنمية المحلية و تحديد قانونه الأساسي، حيث تنص المادة 1/1 منه على: "ينشأ بنك للإيداع و الاستثمار يسمى " بنك التنمية المحلية " و يشار إليه في صلب النص بـ "البنك"²".

و يتمتع بنك التنمية المحلية بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، كما يعد تاجرا في علاقاته مع الغير، و يخضع لكل من القواعد العامة المتعلقة بنظام البنوك و القروض و الأحكام التشريعية المعمول بها المطبقة على عقود و أهدافه و وسائله و هياكله و أعماله إلى جانب أحكام القانون الأساسي الذي ينظمه (أحكام المرسوم رقم 85-85 السابق).

و قد حدد المشرع مهام بنك التنمية المحلية (BDL) في نصي المادتين 4 و 5 من المرسوم رقم 85-85 المتضمن إنشاء بنك للتنمية المحلية و تحديد قانونه الأساسي، حيث تنص المادة 4

¹ إيمان بوسته، مرجع سابق، ص 168-169، ص 174-175.

² المادة 1/1 من المرسوم التنفيذي رقم 85-85 المؤرخ في 30/04/1985 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية و تحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية عدد 19، صادر في 01/05/1985.

على: " تتمثل مهمة البنك خاصة عن طريق تنفيذ جميع العمليات المصرفية، طبقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها، في منح سلفيات و قروض بجميع أشكالها، و المساهمة في تنمية الجماعات المحلية تنمية اقتصادية و اجتماعية، وفقا لسياسة الحكومة، و في حدود مخططات الجماعات المحلية المعتمدة في إطار المخططات الوطنية للتنمية.....".

و من خلال الصلاحيات السابق ذكرها، يتضح لنا أن بنك التنمية المحلية غير مختص في مجال العقار، إلا أنه في سنة 2000 دخل مجال تمويل السكن متخذًا تدخل القرض الشعبي الجزائري في مجال تمويل السكن نموذجًا مرجعيًا.

و في الأخير يمكن القول أن دخول القرض الشعبي الجزائري و بنك التنمية المحلية في مجال تمويل الترقية العقارية و تحديداً مجال تمويل السكن أدى إلى تنوع مصادر تمويل الترقية العقارية، و بالتالي جلب عصر المنافسة إلى سوق القروض العقارية، خاصة بعد دخول القرض الشعبي الجزائري الذي شكل نموذجًا مرجعيًا لباقي البنوك، و قد تبعه بعد ذلك بنك التنمية المحلية، و البنك الخارجي الجزائري (BEA) و البنك الوطني الجزائري (BNA) و أخيرا بنك الفلاحة و التنمية الريفية الذي حسب بعض المصادر يستعد لدخول مجال القروض العقارية السكنية.

الفرع الثاني: المؤسسات المالية

تتمثل المؤسسات المالية التي تتدخل في مجال تمويل السكن في:

أولا/الصندوق الوطني للسكن(CNL)

يعتبر الصندوق الوطني للسكن أول مؤسسة متخصصة في الجزائر تم إنشاؤها من أجل تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل إعانتهم ماليا للحصول على ملكية مسكن.

و تم إنشاء الصندوق الوطني للسكن عند إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و أيلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن.

و الصندوق الوطني للسكن عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي. و يعتبر الصندوق تاجرا في علاقاته مع الغير و يخضع للقوانين و التنظيمات المعمول بها و لقانونه الأساسي¹.

¹ - إيمان بوستة، مرجع سابق، ص 176 - 180 .

تخلت الدولة عن التدخل في تمويل مشاريع السكن، مع استمرارها في تقديم الدعم اللازم للعائلات في بناء سكن، رغبة في تحسين القدرة على الدفع لطالبي الحصول على ملكية سكن عائلي جديد و قد استفادت العائلات ذات الدخل الضعيف و المتوسط من المزايا التالية التي يتكفل بها الصندوق الوطني للسكن: مساعدة مالية-تمديد مدة إعادة تسديد القرض-تخفيض نسبة الفائدة-تنوع طبيعة و مبلغ المزايا الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب مداخيل العائلات و مبلغ القرض¹.

و لقد حددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 مهام هذا الصندوق و المتمثلة في:

-تسيير المساهمات و المساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، لاسيما في مجال الكراء و امتصاص السكن غير اللائق و إعادة الهيكلة العمرانية و إعادة تأهيل الإطار المبني و صيانتها و ترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي.

-ترقية أشكال تمويل الإسكان.

-المساهمة في تحديد سياسة الدولة في تمويل السكن، خاصة السكن الاجتماعي.

-إنجاز الدراسات و الخبرات المرتبطة بالسكن.

يتولى أيضا هذا الصندوق ضمان تنفيذ و متابعة و مراقبة العمليات اللازمة لإنجاز المشاريع، فالوظيفة الأساسية للصندوق هو تقديم الدعم باسم الدولة في مجال السكن خاصة الاجتماعي و الريفي منه (habitat rural) و تحديد سياسة تمويله و الذي يعد هو الآخر من بين نشاطات الترقية العقارية. فهو يعني بالفئات ذي الدخل المحدود من أجل الحصول على سكن عن طريق مساعدات مالية و تخفيض نسب فوائد القروض، و تمديد مدة التسديد².

ثانيا/ الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS)

يلعب الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية دورا مهما في تمويل الترقية العقارية، غير أن دوره موجه لفئة معينة هي العمال، فمساهمة هذا الصندوق في تمويل الترقية العقارية غير موجهة لكافة المجتمع بل فقط لفئة العمال.

¹ -نعناعة بوحفص جلاب، القروض العقارية و أثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر، الملتقى الوطني حول، إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في

الجزائر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 18/17 فيفري 2013، ص 129 .

² - حياة أومحمد، مرجع سابق، ص 83 .

يعتبر الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، إلا أن طبيعته القانونية لم يتم تحديدها عند إنشائه إلى غاية سنة 1998.

تم إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بموجب القانون رقم 83-16 المؤرخ في 02-07-1983 الذي يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، حيث تنص المادة 1 منه على: " يهدف القانون إلى إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و تحديد أهدافه و كفاءات تسييره و تمويله"¹.

و بموجب نص المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 96-74 الذي يتم المرسوم رقم 82-179 الذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية و كيفية تمويلها، تم نص المادة 2/3 من هذا الأخير بفقرة جديدة نصها كالآتي: " تمويل الأعمال الرامية إلى ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء".

يمكننا تبيان صلاحيات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، التي حددها المشرع في نص المادة الخامسة (05) من المرسوم التنفيذي رقم 96-74 الذي يتم المرسوم رقم 82-179 الذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية و كيفية تمويلها، كما يلي:

- العمل على ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء ووفقا لمبادئ التوزيع المنصف و التضامن بين العمال الأجراء في جميع قطاعات النشاط.

- المساهمة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات و المؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء و التأكد من الإنجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار.

- تعبئة كل موارد التمويل من أجل ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء

- القيام بكل الدراسات الرامية إلى تحسين ظروف سكن العمال الأجراء.

- القيام بكل الدراسات الرامية إلى تحسين النشاطات التي تستهدف تطوير السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء.

يتضح أن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية يلعب دورا مهما في مجال الترقية العقارية، و ذلك نظرا للأموال الكبير الموجودة على مستواه خاصة الناتجة عن استثمار الصندوق لأمواله لدى البنوك و شركات التأمين².

¹ - المادة 1 من القانون رقم 83/16 المؤرخ في 02/07/1983 الذي يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، الجريدة الرسمية عدد 12.

² - إيمان بوستة، مرجع سابق، ص 187 - 189 .

المطلب الثاني: الهيئات المالية المدعومة لتمويل السكنات

نظرا لعجز الدولة على مسايرة الطلب المتزايد للسكن و إرادتها القضاء على أزمة السكن، قامت باستحداث مؤسسات مالية مختصة في تمويل القروض العقارية كحل لهذه الأزمة، أهمها:

الفرع الأول: صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية:

أنشأ هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي 406/97 المؤرخ في 03/11/1997، و ذلك عملا بأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي 01/93 المؤرخ في 19 جانفي 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993 .

كانت الانطلاقة الفعلية لهذا الصندوق في سنة 2000، و قبل هذا التاريخ قامت شركات التأمين و المصرفية مكانة المتعامل في الترقية العقارية طبقا لنص المادة 138 من قانون المالية لسنة 1994 التي رخصت لشركات التأمين و البنوك التدخل مكان صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة، و هذا ما أكدته المذكرة رقم 700 الصادرة عن وزارة المالية بتاريخ 08/02/1999 و الموجهة لمديري الحفظ العقاري.

يعتبر هذا الصندوق هيئة تتمتع بالشخصية المعنوية موضوعة تحت وصاية وزارة السكن و العمران، له طابع تعاوي 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 بناء على التصاميم¹.

و اعتبر هذا الصندوق كآلية ضمان في نشاط الترقية العقارية في كل من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري و قانون 04/11 السالف ذكره، أما قانون 07/86 لم ينظمه إذ ارتبط ظهور هذا الضمان بتنظيم المشرع الجزائري لعقد البيع بناء على التصاميم بموجب المرسوم التشريعي 03/93 الذي اعتبره كضمان خاص بمشترى العقار بناء على التصاميم، نظمته أيضا قانون 04/11 كضمان مقترن بنشاط الترقية العقارية الذي أعطى له أهمية كبيرة مقارنة بالضمانات الأخرى.

ألزم المشرع المرقي العقاري من خلال المادة 55 من قانون 04/11 اكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة، كما يلتزم المرقيين العقاريين المعتمدين و المسجلين في الجدول الوطني

¹ - حياة أو محمد، مرجع سابق، ص 82 ، ص 85 - 86.

للمرقيين العقاريين، الانضمام لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة الذي سيحل قانونا محل المقتنين عند سحب الاعتماد من المرقي العقاري، و قد وسع المشرع من مهام الصندوق:

- ضمان تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات، و هذا هو الضمان الوحيد الذي كان يهدف إليه الصندوق في ظل المرسوم التشريعي 03/93.

- إتمام الأشغال، مما يضمن للمشترى الحصول على مسكنه في النهاية، و بهذا تفادى المشرع الجزائري المشكل الذي طرحه المرسوم 03/93، الذي منح مهمة إكمال المشروع لجماعة المالكين الذين لا تربطهم أي علاقة مع البناء.

- تغطية أوسع للالتزامات المهنية التقنية.

- كما يمكن أن يكلف الصندوق أيضا بأنشطة إضافية عن طريق التنظيم في إطار قانون 04/11، و ذلك حسب المادة 56 منه¹.

الفرع الثاني: شركة إعادة التمويل الرهني (SRH):

لقد تم إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) (la société de Refinancement Hypothécaire) عام 1997، في إطار إستراتيجية حكومية واسعة تهدف لتحريك الاستثمار العقاري عن طريق السوق المالية و جعلها آلية أساسية لمعالجة أزمة السكن بغية تخفيف العبء المالي على ميزانية الدولة فيما يخص عملية تمويل هذا المجال .

حيث تعد هذه المؤسسة من بين الآليات و الأساليب الحديثة التي تم التوصل إليها في البلدان المتطورة كحل لمشكلة التمويل الطويل الأجل بصفة عامة و تمويل قطاع السكن بصفة خاصة، على نحو يعد هذا الأخير قطاعا إستراتيجيا ذا أهمية قصوى في تنشيط و تفعيل حركة الاقتصاد الوطني و كذا لعجز المصاريف عن تلبية طلبات تمويل السكن المرتفعة نظرا لطبيعة الموارد المالية التي يغلب عليها الطابع قصير الأمد².

تأسست هذه الشركة بترخيص من مجلس النقد و القرض في نوفمبر من سنة 1997، و تعتبر مؤسسة مالية ذات طابع اقتصادي عمومي، فهي شركة ذات أسهم تهدف إلى تمويل القروض العقارية الممنوحة من قبل الوسطاء الماليين المعتمدين، إلى جانب الأهداف التالية:

¹ - حياة أو محمد، نفس المرجع، ص 87 .

² - حنان موشارة، دور شركة إعادة التمويل الرهني في تمويل عمليات الترقية العقارية، ملتقى حول، إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17/18 فيفري 2013، ص 190 .

*تشجيع المنافسة بين المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية .

*ترقية نظام تمويل السكن على المدى المتوسط و البعيد.

*تمديد الاستحقاقات المتعلقة باسترداد الفوائد و المبالغ الأصلية للقروض الممنوحة.

و من مهام الشركة مساعدة البنوك لتقديم قروض في هذا المجال، فليس لها علاقة بالمواطنين، بل تدخلها يكون على مستوى البنوك، لذا فهي تعمل على توفير السيولة المالية للبنوك و المؤسسات المالية الممولة للمشاريع عن طريق إعادة تمويل القروض الممنوحة للمتعاملين في الترقية العقارية، و بالتالي تحفيز البنوك و المؤسسات المالية و تشجيع المنافسة بينهما لترقية نظام تمويل السكن و تطوير سوق الرهون .

و لا تقوم الشركة بإعادة تمويل البنوك إلا بعد تقديمها القروض للمواطنين، لذلك يجب على البنوك تقديم أدلة على ذلك لا سيما من خلال وجود عقد رهن حقيقي للعقار الذي يعتبر ضمانا يمكن البنك من الحصول على إعادة التمويل.

الفرع الثالث: القرض العقاري :

هي مؤسسة عمومية اقتصادية، أنشئت في 05 أكتوبر 1997 مساهمة بين البنوك و شركات التأمين، و تعتبر شركة تأمين تم اعتمادها من طرف وزارة المالية بموجب قرار وزاري مؤرخ في 18 ماي 1999 يتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري.

تتولى شركة ضمان القرض العقاري ضمان القروض الرهنية الممنوحة من قبل البنوك و المؤسسات المالية و تضمن التمويلات الرهنية المقدمة في إطار الترقية العقارية و مشاريع السكن بصفة عامة. و تعتبر شركة ضمان القرض العقاري المؤسسة العمومية المخول لها مراقبة مدى صحة العقود التي تبرمها البنوك مع الأشخاص من حيث إمكانية تسديد الدين، حتى تقوم الشركة بضمان القرض الممنوح، و من بين أهم الضمانات التي تحرص الشركة على توفيرها هي عقد الرهن¹.

ما يمكن استخلاصه أن عملية التمويل فقد ظلت إلى غاية 1990، تتم عن طريق الخزينة العمومية في شكل مساعدات غير نهائية بفائدة منخفضة جدا (1 بالمائة) لمدة 40 سنة، و هو تمويل غير مرن كونه لا يستجيب إلا لمنتوج واحد و هو المسمى السكن الاجتماعي .

في بداية مرحلة الإصلاحات و انسحاب الدولة عن تمويل المشاريع السكنية عوضها الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، في هذه المهمة في شكل احتكار (مجبور)، و بسبب فقدانه المصادقية

¹ - حياة أو محمد، مرجع سابق، ص 84 - 85 .

و نقص التخصص في سلوكه المالي التجاري فاشلة في أداء مهامه مما أدى بالحكومة للقيام بمراجعة كلية لطرق التمويل بغية إنعاش نشاط الترقية العقارية، حيث بدأ منذ 1995 في عملية إصلاح متأنية و مدروسة لمنظومة التمويل استندت على مبادئ أساسيين:

- التمييز بين قناتين للتمويل، واحدة خاصة موجهة للفئة المعوزة، و الأخرى في ظل نظام تنافسي يتوجه أساسا للأشكال الأخرى من السكن و التي ظهرت في مرحلة الإصلاحات، على غرار السكنات التساهمية، أو لسكنات البيع عن طريق الإيجار، أو السكنات الترقية.

و يتمحور الإصلاح الذي اقترحه الإستراتيجية الجديدة حول:

- تحويل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط إلى بنك للسكن.

- مشاركة البنوك التجارية الموجودة و بشكل تدريجي تمويل السكن .

- إنشاء صندوق للضمانات في شكل تعاضديه، و ذلك بمشاركة جميع المؤسسات المالية بغية تشجيع تمويل العقار .

- القرض العقاري الذي يجب أن يوجه للعاملين في ميدان الترقية و المدخرين المشترين.

- التجسيد الفعلي للصندوق الوطني للسكن، مما يسمح بإحياء و تحديد سياسة مساعدة وطنية، و استهداف صغار المدخرين، و توفير الإمكانيات المالية اللازمة لتجسيد هذه السياسة¹.

¹ - محمد أعرمان، مرجع سابق، ص 10 .

كخلاصة لهذا الفصل الثاني الذي تضمن صيغ السكنات و التقنيات القانونية المتبعة في ذلك، لاحظنا أن السكن يعتبر مقياس لتطور الأمم في مجالات مختلفة، و الجزائر على غرار باقي دول العالم أعطت اهتمام لهذا القطاع من خلال توفير أكبر عدد من السكنات و ظهور أنواع و صيغ سكنية مختلفة، و يعتبر ذلك من الإصلاحات التي عرفتها الجزائر في قطاع السكن بالأخص و من بين هذه الصيغ نجد من جهة، السكن الريفي، السكن الترقوي العمومي، السكن التطوري، السكن عن طريق تجزئة الأراضي، و صيغة السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار، أضف إلى ذلك نجد أيضا من الصيغ السكنية التي يمكن أن تحد من أزمة السكن ألا و هو السكن الوظيفي. و السياسة السكنية في الجزائر التي كانت تعتمد في مجملها على الدور الأساسي للدولة في الإنجاز و التسيير بما في ذلك التمويل و التوزيع بل تعدى ذلك إلى ظهور أيضا سياسة أخرى لفتح المبادرة للمساهمة في هذا القطاع و المتمثلة في سياسة الترقية العقارية التي تنقسم بدورها إلى مرقي عقار عام (أشخاص القانون العام) و مرقي عقاري خاص (أشخاص القانون الخاص) كما عرفنا في هذا الفصل أنه بعدما كانت الدولة هي الممول الوحيد لمجال السكن إلا أنه بصدور المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، الذي فرض ضرورة مراجعة مصادر تمويل السكنات و ذلك بتنويعها من خلال تجنيد و مساهمة الهيئات المالية لتقديم قروض عقارية لتمويل السكن مقابل ضمانات قانونية كافية .

خاتمة

و في ختام ذلك ، و من خلال ما سبق ظهر أن السياسة العقارية اعتمدت استراتيجية في مجال البناء و التعمير بدءا بالقضاء على الفوضى التي عمت البلاد خلال التسعينيات و التي أثرت سلبا على المظهر الجمالي لها، بالإضافة إلى أن التعمير يبقى من القطاعات التي لها أهمية قصوى على التنمية الاقتصادية و الاجتماعية لأي بلد، و لهذا فإن تم تدبير ذلك بطريقة عقلانية و مرنة و فاعلة كانت له آثار إيجابية بمفهومها الشامل، و إذا ما اتسم تدبيره بجوانب القصور و الخلل كانت له انعكاسات سلبية في ذلك، و على ضوء السياسة العقارية المتبعة في هذا المجال طبعاً من خلال الوسائل القانونية للبناء و التعمير، و هي الوسائل الإدارية المتمثلة في الرخص (رخصة البناء، التجزئة و الهدم)، و الشهادات (شهادة التعمير، المطابقة و التقسيم) و الوسائل التقنية المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي، و التي تهدف كلها إلى تسوية الوضعية العمرانية التي اتخذت كحلول للأوضاع التي مرت عبر فترة الاستعمار للجزائر، لذا نجد المشرع الجزائري اجتهد من حيث النصوص القانونية و التنظيمات التي صاغها و طورها بشكل يتماشى و مقتضيات السياسة العقارية.

إن ضرورة الاهتمام بالسكن بهدف تخفيف الأزمة التي كانت تزداد خطورة باستمرار، من هنا ظهر التفكير بقطاع البناء و السكن كدفاع للتنمية و التطور من ناحية و كعامل لعرقلتها من ناحية أخرى، و قد أصبح الضغط المتزايد في ميدان السكن، يشكل مضايقة بسبب عدم تلاؤم بين القوى الصناعية التي لم تظهر بعد آثارها و المحيط الذي لا بد منه لإيجاد السكن اللائق، فأصبح من واجب الدولة أن توحى كل الأهمية لقطاع السكن، حتى تتمكن من محاولة حل مشاكله، و لهذه الأسباب ظهرت سياسات و صيغ سكنية في الجزائر بأنواعها و التي كانت و ما تزال تعتمد في مجملها على الدور الأساسي للدولة في الإنجاز و التسيير بما في ذلك التمويل و التوزيع، بل تعدى ذلك في بعض الأحيان حسب دراستنا للموضوع إلى التدخل حتى في البناء الذاتي و سياسة الترقية العقارية، و تقديم تمويلات و قروض عقارية لذلك.

و يقودنا هذا البحث إلى جملة من النتائج التي توصلنا إليها تتمثل فيما يلي:

- بالرغم من تقييد المشرع الجزائري البنائيات بالتراخيص و الشهادات الإدارية نظراً لما لها من أهمية في المحافظة على الجانب الجمالي العمراني إلا أن هذه التراخيص و الشهادات لا تقوم بدورها على أرض الواقع، و هذا راجع كذلك إلى ضعف الجهات الإدارية المحلية المختصة بإعداد و تسليم هذه الشهادات و عدم كفاءتها.

- بالرغم من أن المشرع الجزائري عند إصداره للقواعد المتعلقة بمجال البناء و التعمير وضع لها ضوابط و ميكانيزمات لضمان شغل العقار و حماية الجانب العمراني الجمالي و توقيع جزاءات على مخالفيها، إلا أن الواقع أثبت عدم فعالية هذه القواعد لأن الهيئات الإدارية لم تثبت كفاءتها و لا تتوفر على الوسائل المادية و التقنية، أو لأنها لا تتدخل بالسرعة المطلوبة .

أما بالنسبة لمشكلة السكن في الجزائر ارتبطت بسياسات سكنية ظرفية، حيث أنها لم تراعي القدرة الشرائية للمواطن الجزائري البسيط و لا حتى للإمكانيات المعيشية القادرة على استيعاب و توزيع السكان حسب مصادر الثروة الوطنية المتاحة، مما جعل في الأخير مشكل السكن لا يزال قائما .

و على الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة لإنعاش قطاع السكن و الذي لمسناه من خلال تتبعنا لمسار الصيغ السكنية، إلا أن الواقع أثبت عكس ما سطر له، حيث مازال معظم الجزائريين يتخبطون في أزمة السكن .

و في نهاية هذا البحث نتوصل إلى جملة من التوصيات المتمثلة في:

- يجب الأخذ بعين الاعتبار جمع و تدوين القوانين و التنظيمات المتعلقة بالميدان العقاري في مرجع واحد من أجل تسهيلها على الباحثين و رجال القانون للإستعانة أكثر في المادة القانونية .

- من أجل نجاح المشروع لا بد من التشارك و التشاور بين السلطات العمومية المكلفة بالتعمير و ملاك الأراضي في ميدان التعمير لمواجهة الصعوبات سواء بصفة عامة أو خاصة .

- تسهيل و تخفيف الإجراءات الإدارية بمنح الرخص الإدارية و الشهادات للمواطن من أجل إستيعاب مضمون هذه الإجراءات و تسهيل الأخذ بها و الإلمام بمختلف جوانبها المتشعبة .

- مسايرة ثقافة و عقلنة المواطن في بعض الصعوبات التي يواجهها في مجال البناء و التعمير .

- ضرورة تشديد العقوبات و وسائل الردع بالنسبة للمخالفين لقواعد البناء و التعمير .

- ضرورة توعية المجتمع بكيفية اتباع الإجراءات الخاصة بالبناء و التعمير لتفادي البناءات الفوضوية و غير القانونية و المنازعات المتعلقة بها و ذلك عن طريق فتح مكاتب خاصة من طرف مختصين و مؤهلين في مجال البناء و التعمير .

- لا بد من إعادة التنظيم القانوني لقواعد التهيئة و التعمير في الجزائر على غرار الترقية العقارية بما يستجيب للتغيرات الحديثة في مجال البناء و التعمير مع واقع التوسع العمراني .

- مراعاة القدرة الشرائية للمواطن الجزائري البسيط و الإمكانيات المعيشية القادرة على استيعاب الحصول على السكن .

-لابد من تكوين كل الفئات التي يمكن أن تتدخل في نشاط الترقية العقارية، حول التقنيات و الآليات المتوفرة سوف يعطي قفزة نوعية في التعاملات، كما يجب توسيع المفاهيم القانونية في مجال الترقية العقارية إلى عامة الناس باستعمال كل وسائل الإعلام و خصوصا عنصر الضمانات الذي يكون حافزا فعليا للإرتقاء بالترقية العقارية.

و في الأخير إن دراستنا لموضوع السياسة العقارية في مجال البناء و التعمير السكن نموذجاً لا تعدو في الحقيقة إلا محاولة متواضعة للبحث في ذلك، من خلال توظيف و استخدام المعلومات و المعطيات المتوفرة، لذلك فإن الدراسة لا يمكن أن تلم بكل زوايا الموضوع واسعة النطاق، لهذا فقد حاولنا الإجابة عن بعض الإشكاليات أو التساؤلات بما هو متوفر من معطيات.

قائمة المراجع

أ/ المصادر:**1- النصوص القانونية:**

- 1- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية عدد 78، المعدل و المتمم بالأمر 10/05 المؤرخ في 20/06/2005، الجريدة الرسمية عدد 44، المعدل و المتمم بالأمر 05/07 المؤرخ في 13/05/2007، الجريدة الرسمية عدد 31.
- 2- القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 10، صادر في 05/03/1986.
- 3- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، صادر في 02/12/1990، المعدل و المتمم.
- 4- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/04/2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، صادر في 06/03/2014.
- 5- القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، يعدل و يتمم القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 51.
- 6- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44، صادر في 03/08/2008.
- 7- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 15 .
- 8- القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 10.
- 9- القانون رقم 01/14 المؤرخ في 04/02/2014، يتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم بالقانون 156/66 المؤرخ في 13 يونيو 1966، الجريدة الرسمية عدد 07.
- 10- القانون رقم 16/83 المؤرخ في 02/07/1983 الذي يتضمن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعي، الجريدة الرسمية عدد 12 .

2- النصوص التنظيمية:

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كفاءات تنظيمها و عملها، الجريدة الرسمية عدد 25، صادر في 29/05/1991.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28/05/1990 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 26 .
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 يناير 2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 .
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 مايو 1991، الجريدة الرسمية عدد 2005/62.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23/04/2001 المعدل و المتمم، المحدد لشروط المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 25، بتاريخ 29 أبريل 2001.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المؤرخ في أول رجب عام 1409 الموافق 7 فبراير 1989، يحدد كفاءات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة و شروط قابلية منح هذه المساكن، الجريدة الرسمية عدد 6.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 58-94 المؤرخ في 07/03/1994 المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم المطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 13، صادر في 09/03/1994.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 85/85 المؤرخ في 30/04/1985 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية و تحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية عدد 19، صادر في 01/05/1985.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 20/02/2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي لمهنة المرقي العقاري، الجريدة الرسمية عدد 11، صادر في 26/02/2012 .
- 10- المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 05 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 24.

- 12- المرسوم التنفيذي رقم 203/14 المؤرخ في 17 رمضان عام 1435 الموافق 15 يوليو سنة 2014، يحدد شروط و كفاءات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية عدد 44.
- 13- القرار المؤرخ في 2001/07/23 المتضمن نموذج من عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 52، بتاريخ 2001/09/16.
- 14- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 2008، يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.
- 15- قرار مؤرخ في 13 رمضان عام 1434 الموافق 22 يوليو سنة 2013، يعدل و يتمم القرار المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1422 الموافق 23 يوليو سنة 2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 49.

ب/ المراجع

1- المؤلفات العامة:

- 1- إقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، تاريخ الطبعة 2014.
- 2- البكريوي عبد الرحمان، التعمير بين المركزية و اللامركزية، دون طبعة، الشركة المغربية للطباعة و النشر، الرباط، سنة 1993.
- 3- السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء 04، الطبعة 03، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.
- 4- بودقة فوزي، التخطيط العمراني لمدينة الجزائر، تحديات و بدائل، بدون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2015.
- 5- بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دون طبعة، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، سنة الطبع 2011.
- 6- حمدي علي أحمد، المجتمعات الجديدة بين سياسة الانتشار الحضري و التنمية المتوازنة، الطبعة الأولى، دار المعرفة الجامعية، سوتير، الإسكندرية، سنة 1430هـ-2009.
- 7- خوجة نور الدين عمار، الترقية العقارية و اقتصاديات تصميم المباني السكنية، الطبعة الأولى، دار علي بن زيد للطباعة و النشر، بسكرة، الجزائر، سنة 1437هـ-2016م.

- 8- دليمي عبد الحميد، دراسة في العمران، السكن و الإسكان، دار الهدى للطباعة و التوزيع، عين مليلة، 1427هـ.-2007.
- 9- شامة اسماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية و تحليلية، دون طبعة، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، سنة الطبع 2004.
- 10- عبد الفتاح خالد، التعليق على قانون المباني، دون طبعة، دار الكتب القانونية، مصر، 2007.
- 11- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري (في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة التنازع)، الطبعة الثالثة عشر، دار هومة، الجزائر، 2014.
- 12- منصور نور، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، سنة الطبع 2010.

2- الأطروحات:

- 1- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2014/2015 .

3- المذكرات:

- 1- أو محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04/11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق و العلوم السياسية، مدرسة الدكتوراه للقانون الأساسي و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، تاريخ المناقشة 2015/02/26 .
- 2- أبراش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع الإدارة و المالية، كلية الحقوق بن يوسف بن خدة، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2010./2011
- 3- الذيب نور الهدى، النظام القانوني لرخصة البناء في قانون التهيئة و التعمير، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمدة لخضر، الوادي، السنة الجامعية 2014/2015.

- 4- الكنوني محمد، الوكالة الحضرية و تدابير ميدان التعمير-حالة الوكالة الحضرية لسلطات- رسالة ديلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون العام، كلية العلوم القانونية و الإقتصادية و الإجتماعية، سطات، وحدة التكوين و البحث، جامعة الحسن الأول، السنة الجامعية 2007./2008.
- 5- بوخاري جمال الدين، إصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر (2001-2015)، دراسة حالة (بلدية متليلي الشعابنة)، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، تخصص تنظيم إداري، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، السنة الجامعية 2014./2015.
- 6- جبيري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة و مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.
- 7- حلومي بلخير، دور قواعد التهيئة و التعمير في حماية البيئة، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة ماستر أكاديمي، الشعبة حقوق تخصص قانون عقاري، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، السنة الجامعية 2012./2013.
- 8- حويشي نورهان، إلتزامات المرقبي العقاري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في مسار الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة غرداية، السنة الجامعية 2015./2016.
- 9- عبيكشي عثمان، الآليات القانونية للترقية العقارية في ظل القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، السنة الجامعية 2011./2012.
- 10- غربي ابراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق قانون عقاري، جامعة الجزائر، يوسف بن خدة، 2011./2012.
- 11- قسمية مفيدة، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن-دراسة حالة- (الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط)، وكالة سيدي عقبة، مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماستر في (المسار)، تخصص مالية و نقود، كلية العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير، قسم العلوم الإقتصادية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2012./2013.

- 12- قماس زينب، المجتمعات السكنية الحضرية بمدينة قسنطينة- واقعها و متطلبات تخطيطها - دراسة ميدانية للمنطقة السكنية الحضرية الجديدة سركينة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2005./2006.
- 13- قواوة عبد الحكيم، رخصة البناء و منازلها، مذكرة مكتملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2014./2015.
- 14- مقلبد سعاد، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكتملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الموسم الجامعي 2013./2014.
- 15- ويس فتححي، المسؤولية المدنية و الضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، دون سنة.

3-المقالات:

- 1-أعمران محمد، إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر، مجلة الأكاديمية للدراسات الإجتماعية و الإنسانية، عدد 6، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، سنة 2016.
- 2-بوحفص جلاب نعناعة، القروض العقارية و أثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17/18 فيفري 2013.
- 3-موشارة حنان، دور شركة إعادة التمويل الرهني في تمويل عمليات الترقية العقارية، ملتقى حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17/18 فيفري 2013.

4-المصادر الإلكترونية:

- 1- <http://research-ready.blogspot.com/2012/06/introduction-to-theory-of-housing.html> h: 12.06 11/04/2017
- 2- <http://www.elmouatin.dz/20-03-2017h19:41>

الفهرس العام

الصفحة	الفهرس العام	
/	.....	شكر و عرفان
/	.....	الإهداء
/	.....	ملخص
أ-ز	.....	مقدمة
8	إستراتيجية البناء و التعمير في التشريع الجزائري.....	الفصل الأول
9	.....	تمهيد
10	ماهية البناء و التعمير في التشريع الجزائري.....	المبحث الأول
10	مفهوم البناء.....	المطلب الأول
13-10	تعريف البناء.....	الفرع الأول
15-13	أشكال البناء و أنواعه.....	الفرع الثاني
19-15	الأحكام المتعلقة بالشروط العامة للبناء.....	الفرع الثالث
20-19	مفهوم التعمير.....	المطلب الثاني
22-20	تطور مفهوم فلسفة التعمير.....	الفرع الأول
24-22	الإطار القانوني للتعمير في الجزائر في ظل القانون 29/90.....	الفرع الثاني
25	الوسائل القانونية للبناء و التعمير.....	المبحث الثاني
26	الوسائل الإدارية للبناء و التعمير.....	المطلب الأول
44-26	الرخص الإدارية للبناء و التعمير.....	الفرع الأول
50-44	الشهادات الإدارية للبناء و التعمير.....	الفرع الثاني
50	الوسائل التقنية للبناء و التعمير.....	المطلب الثاني
53-50	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU).....	الفرع الأول
59-53	مخطط شغل الأراضي (POS).....	الفرع الثاني
60	.....	خلاصة الفصل
61	صيغ السكنات و التقنيات القانونية المتبعة.....	الفصل الثاني
63-62	.....	تمهيد
64	صيغ السكنات في الجزائر.....	المبحث الأول
64	الصيغ القانونية للسكنات.....	المطلب الأول
80-64	السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار (AADL).....	الفرع الأول

82-80	السكن العمومي الإيجاري (LPL).....	الفرع الثاني
85-82	السكن الترقوي المدعم (الترقوي العمومي حاليا LPP).....	الفرع الثالث
87-85	السكن الاجتماعي التطوري (LSE).....	الفرع الرابع
89-87	السكن الريفي.....	الفرع الخامس
89	السكن عن طريق تجزئة الأراضي.....	الفرع السادس
92-89	السكن الوظيفي.....	الفرع السابع
93-92	سياسة الترقية العقارية.....	المطلب الثاني
99-93	المرفي العقاري العام.....	الفرع الأول
111-99	المرفي العقاري الخاص.....	الفرع الثاني
112	الهيئات المالية المتدخلة في تمويل السكنات.....	المبحث الثاني
114-112	الهيئات المالية الممولة للسكنات.....	المطلب الأول
118-114	البنوك.....	الفرع الأول
120-118	المؤسسات المالية.....	الفرع الثاني
121	الهيئات المالية المدعمة لتمويل السكنات.....	المطلب الثاني
122-121	صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.....	الفرع الأول
123-122	شركة إعادة التمويل الرهني (SRH).....	الفرع الثاني
124-123	القرض العقاري.....	الفرع الثالث
125	.....	خلاصة الفصل
129-126	.....	خاتمة
136-130	.....	قائمة المراجع
139-137	.....	الفهرس العام