

السكن الترقوي العمومي

من إعداد

الدكتورة طيب عائشة

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة02- البليدة

السكن الترقوي العمومي

من إعداد الدكتورة طيب عائشة

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة02- البليدة

ملخص:

السكن الترقوي العمومي هو مشروع عقاري ذو صالح عام، يستفيد من إعانة الدولة، ويخصص للأشخاص الذين ليس لهم ملك عقاري، ويفوق دخلهم ست مرات ويقل أو يساوي اثني عشر مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون.

وتتميز صيغة السكن الترقوي العمومي عن باقي الصيغ بمجموعة من الخصائص التقنية، التي اشترط المشرع ضرورة مراعاتها في إعداد الدراسات المتعلقة بالهندسة المعمارية، وتهدف هذه الخصائص إلى إنتاج سكن ذي نوعية يحقق الراحة والرفاهية للمستفيد.

كما أن السكنات الترقوية العمومية تتميز بخصوصية عدم إمكانية إبرام عقد البيع إلا عند إتمام أشغال البناء، ويحدد ثمن التنازل عن هذه السكنات على أساس الكلفة النهائية لإنجازه.

Résumé:

Le logement promotionnel public (LPP) est un projet immobilier à intérêt général, qui bénéficie d'une aide étatique, destiné aux personnes n'ayant pas de propriété immobilière, et dont le revenu est supérieur à 6 fois et moins ou égale 12 fois le revenu national garanti.

La formule LPP se distingue des autres formules par un ensemble de caractéristiques techniques que le législateur a exigé de prendre en considération dans les études en rapport avec l'architecture.

Ces caractéristiques ont pour but de construire un logement de qualité qui réalise le confort et le bien-être du bénéficiaire.

Aussi, le LPP se caractérise par la spécificité de la non possibilité de contracté l'acte de vente que lorsque les travaux sont achevés, et le prix de cession de ce type de logement est défini sur le base du coût final du projet.

مقدمة

أولت الجزائر في السنوات الأخيرة اهتماما كبيرا لقطاع السكن، وهذا ما تبيين من خلال المخططات التي برمجتها وزارة السكن، من اجل تلبية حاجة المواطنين للسكن من جهة، والقضاء على السكنات القصديرية والهشة لإعطاء منظر جمالي للمدن من جهة أخرى.

ومن بين الطرق المتخذة لتحقيق هذه الأهداف، تم تنويع صيغ السكنات، إذ لم تعد السكنات العمومية الإيجارية كافية لتغطية العجز الذي شهده قطاع السكن، لذا وسع المشرع الجزائري صيغ السكنات إلى عدة صيغ تتناسب ومدخول المواطن. وبذلك أصبح المواطن ذو الدخل الضعيف يستفيد من السكنات الإيجارية العمومية، وخصت لذوي الدخل المتوسط صيغة السكن الترقوي المدعم، الذي يستفيد من خلاله على إعانة مالية من طرف الدولة، وموازة مع هذه الصيغة قدم أيضا صيغة البيع بالإيجار، وهي أكثر الصيغ المنفذة على أرض الميدان، لكونها صيغة تسمح بالاستفادة من سكن مقابل دفع مبالغ مالية على دفعات، والباقي يدفع في شكل أقساط شهرية.

ولم يقتصر المشرع في تنويعه لصيغ السكنات على أساس شرط المدخول فقط، بل تعداه إلى معيار آخر وهو الأخذ بعين الاعتبار المناطق الحضرية والريفية، لذا أخضع السكن الريفي إلى أحكام خاصة تختلف عن الصيغ الأخرى.

وبما أن هذه الصيغ لا تستفيد منها طائفة من المواطنين، لعدم استفائهم للشروط القانونية، أوجد المشرع الجزائري صيغا أخرى تمثلت في السكن الترقوي العمومي، وهو مشروع عقاري ذو صالح عام، يستفيد من إعانة الدولة، ويخصص للأشخاص الذين حدد دخلهم ست مرات، ويقل أو يساوي اثني عشر مرة الدخل الوطني المضمون. (المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 2014/07/15 المحدد لشروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية العدد 44 الصادرة في 2014/07/27)⁽¹⁾

ومن هذه الصيغ اخترت صيغة السكن الترقوي العمومي، ليكون موضوع مداخلة الملتقى، نظرا لعدم وضوحه، لأنه في بداية التطبيق مقارنة مع الصيغ الأخرى، التي تم الاستفادة منها خلال السنوات الماضية، خاصة و أن المستفيد من هذا السكن يلزم بدفع أقساط مالية من ثمن السكن على دفعتين، ثم يلزم بدفع الثمن المتبقي كاملا عند تحرير عقد البيع بعد إتمام الإنجاز، و للمستفيد في هذه الحالة إما أن يدفع المبلغ كاملا إذا توفرت لديه القدرة على ذلك، و إلا يوجه للاقتراض لدفع المبلغ المتبقي عند نهاية الإنجاز، أي الحصول على قرض بنكي، وذلك بتولي البنك دفع المبلغ الواجب على المستفيد لمؤسسة الترقية على أن يلتزم المستفيد دفع أقساط شهرية للبنك خلال آجال معينة.

وبما أن كل هذه الصيغ تهدف إلى تحقيق هدف واحد، ألا وهو توفير السكن لكل مواطن، تملكا أو إيجارا، ما هي الميزة التي تجعل صيغة السكن الترقوي العمومي تختلف عن الصيغ الأخرى؟

وللإجابة على هذه الإشكالية ارتأيت تقسيم الموضوع لنقطتين هامتين على الشكل التالي:

المبحث الأول: الخصوصية من حيث اكتساب سكن ترقوي عمومي.

المبحث الثاني: الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي.

المبحث الأول: الخصوصية من حيث اكتساب سكن ترقوي عمومي

طبقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15 يوليو 2014، المحدد لشروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، يتبين بأن صيغة السكن الترقوي العمومي لا تخضع لكيفيات البيع المنصوص عليها في المادة 27 و28 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المنضم لنشاط الترقية العقارية، الخاصتان بعقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، بل خصها المشرع بإجراءات مختلفة وهذا ما سنحاول توضيحه من خلال المطلبين التاليين:

المطلب الأول: الخصوصية من حيث شروط الاستفادة من السكن الترقوي العمومي.

المطلب الثاني: الخصوصية من حيث عقد بيع السكن الترقوي العمومي.

المطلب الأول: الخصوصية من حيث شروط الاستفادة من السكن الترقوي العمومي

للاستفادة من السكن الترقوي العمومي لا بد من توفر جملة من الشروط في المترشح، حددتها المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، السابق الإشارة إليه، كما يجب أن يتوفر ملف الاكتتاب على مجموعة من الوثائق، وتتم معالجة طلبات الاستفادة وفقا لإجراءات قانونية، وهذا ما سنحاول التطرق إليه من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: شروط الحصول على سكن ترقوي عمومي**أولا. الشروط الواجب توفرها في المترشحين لشراء سكن ترقوي عمومي:**

1. لا يجب على المرشحين للاستفادة من صيغة الترقوي العمومي أن يمتلكوا أو يكونوا قد امتلكوا هم أو أزواجهم، عقارا ذا استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء.
2. ألا يكونوا هم أو أزواجهم قد استفادوا من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شرائه.
3. أن يفوق دخلهم ست مرات ويقل أو يساوي اثني عشر مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون. (المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203)^{2}

ثانيا. ملف الاكتتاب لسكن ترقوي عمومي:

يجب على المترشح للحصول على سكن ترقوي عمومي، أن يقدم طلب شراء سكن ترقوي على مطبوع نموذجي مصادق عليه، حدد بموجب القرار المؤرخ في 12 أكتوبر 2014، يحدد طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي، ويجب أن يرفق هذا الطلب بالوثائق التالية:

1. نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية.
2. مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12 صالحة للاستعمال.
3. شهادة عائلية.
4. شهادة الإقامة.
5. شهادة العمل بالنسبة للأجراء، أو شهادة تثبت مزاوله مهنة لغير الأجراء.
6. الكشف السنوي للأجور بالنسبة للأجراء، أو التصريح بالدخل لغير الأجراء. 0C2

7. تصريح شرفي موقع من قبل الطالب ومصادق عليه من طرف مصالح المجلس الشعبي البلدي، يقر فيه انه لم يستفد لا هو ولا زوجه من سكن عمومي أو قطعة أرض أو مساعدة مالية من الدولة لاقتناء سكن، أو للبناء الذاتي وفق النموذج المعد من قبل المؤسسة الوطنية للترقية العقارية. (قرار مؤرخ في 12 أكتوبر 2014، يحدد نموذجي طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي، جريدة رسمية عدد 07) (3)

الفرع الثاني: كيفية معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي

تتم معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي من طرف المرقى العقاري، الذي أسندت له المهمة، وهو حاليا المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، وفقا للإجراءات التالية:

أولا. أماكن إيداع طلبات شراء السكن الترقوي العمومي

تتم معالجة ملفات الاكتتاب من طرف المترشحين بعد إيداع طلباتهم، الذي يتم بعد إعلان فتح الاكتتاب من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، ويتم الإيداع على مستوى الشبائيك المفتوحة لهذا الغرض، وهي الهياكل الجهوية، والولائية، التابعة للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية.

ويجب أن يكون الطلب كامل المعلومات وفي حالة أي نقص يرفض الملف، (المادة 2 من القرار المؤرخ في 2015/09/26، يحدد شروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك، جريدة رسمية عدد 63) (4) ويتم تسجيل طلبات الشراء وفق ترتيب زمني فور استلامها، في سجل ممضي ومرقم لدى مؤسسة الترقية العقارية. (المادة 03 من القرار المؤرخ في 2015/09/26) (5)

ثانيا. إجراءات معالجة طلبات شراء السكن الترقوي

وبعد إيداع الطلبات، يتم معالجتها من طرف لجنة يرأسها ممثل عن مؤسسة الترقية العقارية، باعتبارها المرقى العقاري الذي أسندت له مهمة إنجاز السكنات الترقوية، وتتكون هذه اللجنة من الآتي:

*المسؤول التجاري، أو من يعادله.

*مسؤول الإدارة العامة، أو من يعادله.

*مسؤول القضايا القانونية، أو من يعادله.

كما يمكن أن توسع هذه اللجنة عند الضرورة لتشمل أعضاء آخرين مختصين في هياكل إدارة المرقى العقاري (المؤسسة الوطنية للترقية العقارية). (المادة 5 من القرار المؤرخ في 2015/09/26) (6)

ما يلاحظ على تشكيلة اللجنة، أنها تابعة لإدارة المرقى العقاري القائم بعملية إنجاز مشروع السكن الترقوي، وهذا يختلف عن تشكيلة اللجنة المسؤولة عن إعداد قائمة المستفيدين من السكن الترقوي المدعم، وصيغ السكنات الأخرى، التي تتشكل من أعضاء مختلفين منهم أعضاء من البلدية والدائرة، وهذا ما عرقل عملية إعداد قوائم المستفيدين لمشاريع عدة، بينما قوائم الاستفادة من السكنات الترقوية نظرا لتشكيلتها تمت في مدة جد قصيرة.

وبعدما يتم إعداد قائمة المستفيدين، يجب على المؤسسة الوطنية للترقية العقارية أن تقوم بتسجيل المستفيدين الذين تم قبولهم في بطاقة وطنية مفتوحة على مستوى مصالحه. (المادة 06 القرار المؤرخ في 2015/09/26) ⁷.

وبعدها تقوم المؤسسة الوطنية للترقية العقارية بإعلام المستفيدين الذين تم قبولهم بموجب رسالة موصى عليها، كما يجب أيضا إعلام طالبي شراء السكن الترقوي العمومي المرفوضين بنفس الطريقة لإبلاغهم برفض طلبهم، على أن يكون لهم حق الطعن في القرار خلال أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ استلامه تبليغ الرفض، شريطة أن يرفق الطعن ببراهين وتبريرات جديدة لإقناع اللجنة بأحقيتهم في الاستفادة، ويتم دراسة هذه الطلبات السابق الإشارة إليها في أجل ستين (60) يوما. (المادة 08 من القرار المؤرخ في 2015/09/26) ⁸.

وفي حالة ما إذا كان أحد أسباب رفض الطالب هو استفادته من سكن عمومي إيجاري، يمكن له أن يودع طعنا يرتكز على التزامه المسبق بإرجاع السكن إلى الهيئة المؤجرة، وفي هذه الحالة يجب أن يتم عقد الإيجار و الإرجاع الفعلي للسكن العمومي الإيجاري قبل تسليم مفاتيح السكن الترقوي العمومي. (المادة 09 من القرار المؤرخ في 2015/09/26) ⁹.

المطلب الثاني: الخصوصية من حيث عقد بيع السكن الترقوي العمومي

تتجلى هذه الخصوصية من حيث التزامات المتعاقدين، ومن حيث القيود الواردة على ملكية السكن الترقوي العمومي، وهذا ما سنحاول التطرق إليه من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول: الخصوصية من حيث التزامات المتعاقدين

يشكل التزام المؤسسة الوطنية للترقية العقارية بنقل ملكية السكن الترقوي للمستفيد، من أهم الالتزامات التي تقع على عاتقه، لذا فهو مجبر على اتخاذ الإجراءات الكفيلة بتحقيق هذا الالتزام، و أهم إجراء يستلزم القيام به هو تحرير عقد البيع المتضمن نقل ملكية السكن الترقوي، عند تاريخ إتمام أشغال البناء، وفي مقابل ذلك يلتزم المستفيد بدفع المبالغ الواجبة عليه. (المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203) ¹⁰.

وبيع السكنات الترقوية العمومية تسري عليها أحكام نقل الملكية العقارية الواردة في القانون المدني، المتمثلة في نص المادة 324 مكرر 1 من ق.م.ج، والمادة 793 من ق.م.ج، والقوانين الخاصة المتمثلة في المرسوم التنفيذي رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المتعلقة بإجراء الشهر العقاري، وكذا المواد من المادة 13 إلى المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15 يوليو 2014، المحدد لشروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي

وباستقراءنا لهذه النصوص، نستخلص بأن انتقال ملكية السكن الترقوي العمومي، تتم بإتباع الإجراءات القانونية المقررة وفقا للقواعد العامة في نقل ملكية العقارات، المتمثلة في إجراء التوثيق، والتسجيل، والشهر العقاري، إلا أن المشرع الجزائري جاء بجملة من القيود، منها قيود خاصة بنقل الملكية، وهناك قيود واردة على الملكية بحد ذاتها.

أولاً. إجراءات نقل ملكية السكن الترقوي العمومي:

لنقل ملكية السكن الترقوي العمومي عند إتمام الإنجاز لا بد من تحرير عقد البيع لدى موثق، وتسجيله على مستوى مفتشية التسجيل ثم شهره على مستوى المحافظة العقارية، وسنحاول من خلال هذا الفرع التطرق لهذه الإجراءات.

1- إجراء التوثيق: عمل المشرع الجزائري على تنظيم الملكية العقارية لما تكتسبه من أهمية بالغة في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية، لذا كان من الواجب إضفاء حماية صارمة على الملكية العقارية وإحاطتها بجملة من الضمانات. وفي سبيل تحقيق هذا الغرض اعتمد المشرع على مبدأ الرسمية في العقود الواردة على العقار انطلاقاً من نص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، والتي تقضي بضرورة تحرير أي عقد يتضمن نقل ملكية عقار، أو حقوق عقارية، أو محلات تجارية، أو صناعية، في قالب رسمي وإلا عد العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً، وهذا ما قضت به المادة 324 من القانون المدني.

2- التسجيل: بعدما يقوم الموثق بتحرير عقد بيع السكن الترقوي العمومي، يلزم بتسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع التابع لها مكتب التوثيق إقليمياً طبقاً لنص المادة 01/75 من الأمر رقم 105-76، المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل التي نصت على ما يلي: "لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو عند الاقتضاء في مكتب الولاية الذي يوجد بها مكتبهم".

ويتم تسجيل العقد في أجل لا يتجاوز شهراً من تاريخ إبرام عقد البيع، وفي حالة تأخر الموثق في عملية التسجيل يتعرض لعقوبات جبائية وتأديبية. (المادة 58 و 93 من الأمر رقم 105-76 المؤرخ في 1976-12-09، المتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية عدد 81 لسنة 1976)^{11}.

3- الشهر العقاري: نظراً لأهمية حق الملكية وسائر الحقوق العينية سواء أكانت أصلية أو تبعية، باعتبارها من الحقوق التي يحتج بها على الكافة، لذا كان من اللازم إعلام الغير بها، وبما أن تحرير العقود لدى الموثق لا يكفي لتحقيق هذا الغرض، ومن أجل حماية المتعامل مع هذا العقار وحماية الملكية العقارية وضمان استمراريتها، فقد عمل المشرع الجزائري على إصدار العديد من التشريعات التي تهدف إلى تنظيم وسير الشهر العقاري بداية من المادة 793 من ق.م.ج والمادة 15 و16 من الأمر رقم 74-75 المتضمن تأسيس السجل العقاري و إعداد مسح الأراضي العام.

ويقصد بالشهر العقاري بأنه: "نظام قانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى وجميع العمليات القانونية الواردة على العقارات". (حمدي باشا عمر، 2001، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، ص 12)^{12}

ويهدف الشهر العقاري إلى تحقيق أهم أثر يتمثل في انتقال الملكية العقارية، وهذا ما أقره المشرع الجزائري من خلال العديد من النصوص القانونية من بينها نص المادة 793 من ق.م.ج التي نصت على أنه: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار، سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري".

وأكدت هذا الغرض المادة 15 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بقولها: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية".

بناءً على هذه النصوص القانونية يلزم الموثق بالقيام بإجراء الشهر لجميع العقود المحررة من قبله المتضمنة نقل ملكية عقارية، أو حق عيني عقاري خلال الأجل القانونية المحددة، ويتم شهر هذه العقود خلال شهران ابتداء من اليوم الذي تم تحريرها لدى الموثق، (المادة 90 و 99 من المرسوم رقم 63-76، المتعلق

بتأسيس السجل العقاري⁽¹³⁾ وفي حالة ما إذا أخل الموثق بالتزامه بالقيام بعملية الشهر تتحقق مسؤوليته المهنية. (المادة 10 من القانون رقم 02-06 المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن مهنة الموثق، جريدة رسمية عدد 14 لسنة 2006)⁽¹⁴⁾

وبعد القيام بعملية الشهر يصبح عقد البيع المتضمن نقل ملكية السكن الترقوي العمومي تصرفا قانونيا يمكن أن يحتج به سواء بين المتعاقدين أو اتجاه الغير، كما أن عملية الشهر تهدف إلى تحقيق الاستقرار في التعاملات العقارية وإعلام الغير حول الوضعية القانونية للعقار، كما يدفع إلى دعم الائتمان العقاري أي على الاقتراض بضمان الحقوق العقارية.

ثانيا. الخصوصية من حيث حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي:

يتم حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي حسب المؤثرات المرجعية الآتية:

- تكلفة إنجاز جميع الأشغال بما في ذلك دراسات التصميم، ومتابعة الأشغال وخدمات المراقبة التقنية والمخبرية، ودراسة التربة، و أشغال الطرقات والشبكات المختلفة من الصنف الثالث، وكذا التهيئات الخارجية.
- المصاريف المالية المترتبة على تمويل المشروع.
- تكلفة الأرض بعد تطبيق التخفيضات المنصوص عليها في التنظيم المعمول به، (المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 سبتمبر 2016، المتضمن كفيات حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي، جريدة رسمية عدد 62 ، الصادرة في 23 أكتوبر 2016)⁽¹⁵⁾

الفرع الثاني: القيود الواردة على ملكية السكن الترقوي العمومي

أولا. من القيود الواردة على نقل ملكية السكن الترقوي العمومي للمستفيد، هو ضرورة تسديد ثمن السكن بكامله عند تحرير عقد البيع بعد إنتهاء الأشغال. (المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203)⁽¹⁶⁾

عدم قابلية التنازل عن هذا السكن لفائدة هذا الأخير قبل الوفاء بجميع الالتزامات، والشروط المطلوبة، المتعلقة بنقل الملكية العقارية بصفة شرعية لفائدته، و إذا تم التنازل قبل ذلك يعد هذا التنازل باطلا. (المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203)⁽¹⁷⁾

ثانيا. كما قيد المشرع حق ملكية المستفيد من السكن الترقوي العمومي، بإخضاعها لقواعد عدم قابلية التنازل المعمول به في المادة 57 من القانون رقم 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007، المعدلة بموجب المادة 22 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 التي نصت على ما يلي: " تعدل المادة 57 من القانون رقم 07-12 المؤرخ في 21 ذي الحجة عام 1428 الموافق ل 30 ديسمبر 2007 والمتضمن قانون المالية لسنة 2008 وتحرر كما يأتي: " المادة 57: إن السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والمتنازل عنها لشاغليها طبقا للتشريع الساري المفعول وكذا السكنات المستفيدة من الإعانات العمومية في إطار التدابير المتعلقة بالمساعدة المقدمة من طرف الدولة من أجل التمليك، لا يمكن التنازل عنها من طرف مالكيها خلال مدة يجب أن لا تقل عن عشر سنوات(10)، باستثناء حالة وفاة المالك وضرورة توزيع التركة. غير أنه يمكن التنازل عن السكن الاجتماعي التساهمي شريطة سداد المالك لقيمة الإعانة المالية العمومية المعنية عن طريق التنظيم". (القانون رقم 11-11 ، المؤرخ في 18 يوليو 2011 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، جريدة رسمية عدد40)⁽¹⁸⁾

ثم عدلت بموجب المادة 58 من القانون رقم 11-16 المؤرخ في 28 ديسمبر 2011 المتضمن قانون المالية لسنة 2012، التي نصت على ما يلي:المادة 57: " تعد غير قابلة للتنازل من طرف المستفيد

منها، السكنات الاجتماعية التساهمية المسماة حاليا السكنات الترقية المدعمة وكل السكنات التي استفادت من دعم الدولة، وذلك لمدة (5) سنوات ابتداء من تاريخ إعداد عقود التنازل لصالحهم باستثناء انتقال الملكية بسبب الوفاة.....". (القانون رقم 11-16 المؤرخ في 28 ديسمبر 2011 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2012، جريدة رسمية عدد 72)^{19}

ما يستخلص من هذه المادة هو أن التعديل مس مدة عدم قابلية التنازل التي عاد المشرع وحددها ب 5 سنوات كما كان الأمر في ظل القانون رقم 07-12 ، بينما حدد قانون المالية التكميلي لسنة 2011 مدة عدم قابلية التنازل ب 10 سنوات، كما شملت المادة 57 المعدلة بموجب القانون رقم 11-16 المتضمن قانون المالية لسنة 2012، التسمية الجديدة للسكنات الاجتماعية المعبر عنها بالسكنات الترقية المدعمة.

وعدلت بعد ذلك المادة 57 أيضا، بموجب المادة 81 من القانون رقم 16-14 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2017 ، بنصها: " تتم أحكام المادة 57 من القانون رقم 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 والمتضمن قانون المالية لسنة 2008، المعدلة بموجب المادة 22 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، وبالمادة 58 من القانون رقم 11-16 المؤرخ في 28 ديسمبر 2011 والمتضمن قانون المالية لسنة 2012، وتحرر كما يأتي:

المادة 57: " تعد غير قابلة للتنازل من طرف المستفيدين منها(بدون تغيير حتى بسبب الوفاة).

غير أنه ، يمكن أن تخفض هذه المدة ، بصفة استثنائية إلى سنتين للمستفيدين من السكنات في إطار صيغة البيع بالإيجار الذين دفعوا مسبقا كامل الثمن المتبقي بعد دفع المساهمة الأولية طبقا للتنظيم المعمول به.

تحدد كليات(الباقى بدون تغيير). " (القانون رقم 16-14، المؤرخ في 28 ديسمبر 2016، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، جريدة رسمية عدد 77)^{20}

التعديل الوارد في هذا النص يتعلق بالاستثناء الخاص بصيغة البيع بالإيجار، الذي خفضت فيه مدة عدم قابلية التنازل إلى سنتين بالنسبة للمستفيدين من هذه السكنات ،الذين دفعوا كامل الثمن مسبقا، أما بقية الحالات الأخرى فإن مدة عدم قابلية التنازل هي 05 سنوات، وهي المدة التي يخضع لها السكن الترقوي العمومي حسب نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203.

لكن السؤال الذي يطرح هو: هل قيد عدم قابلية التنازل عن السكن الترقوي العمومي لمدة 5 سنوات لا يتعارض مع مفهوم الملكية؟

للإجابة عن هذا التساؤل سنحاول في البداية تحديد مفهوم الملكية بصفة عامة.

حق الملكية كما ورد في نص المادة 674 من ق.م.ج هو: "... حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة، أما المادة 27 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري فقد عرفت الملكية العقارية الخاصة بأنها: "...حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفقا لطبيعتها أو غرضها". يتضح من هذين النصين أن حق الملكية العقارية يشمل الشيء وما يتفرع عنه من ثمار ومنتجات وملحقات، والحقوق العينية إذ لم يبق حق الملكية مقتصرًا على المال العقاري فقط بل تعداه ليشمل الحقوق العينية الواردة على العقار.

وبموجب حق الملكية يتمتع المالك بحق التصرف في هذا المال بأي طريقة سواء كان بمقابل أو تبرعا، كما يتمتع بحق الاستغلال حسب الوجهة التي يراها مناسبة، إلى جانب حق الاستعمال. (د. محمد الصغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية- نظرية القانون والحق-، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، ص 104) (21).

لذلك عد حق الملكية من أوسع الحقوق العينية نطاقا لأنه يضم كل السلطات التي يعطيها القانون للمالك، كما أن للشخص صاحب حق الملكية أن يستعمل ملكه كما يشاء، بنفسه أو بواسطة غيره كما له ألا يستعمله، إلا إذا تدخل القانون ومنع استعماله بطريقة معينة إذا كانت مخالفة للقانون. (المادة 677 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني) (22)

وهذا ما أكده المشرع الجزائري في الفقرة الأخيرة من المادة 674 من ق.م.ج التي قضت بما يلي: "... بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة".

إن السلطات الثلاث الممنوحة للمالك له أن يستعملها أو يتنازل عنها كلها، وذلك بنقل ملكية الشيء إلى الغير بالبيع أو الهبة، كما يمكن للمالك أن يتنازل عن عنصر أو أكثر من عناصر الملكية، كأن يتنازل عن الاستغلال أو الاستعمال للغير ويحتفظ بملكية الرقبة، أي حق التصرف فيها بينما يتمتع الغير بحق الانتفاع. (د. أحمد عبد الرزاق أحمد السنهوري، 1998، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد- حق الملكية-، الجزء الثامن الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، ص 401، 402) (23)

من خلال هذه المفاهيم نجد أن عدم قابلية التنازل عن السكن الترقوي العمومي يعد قيودا على حق التصرف الذي يعد عنصرا من عناصر الملكية، والذي أقره المشرع لأسباب غير واضحة كون أن المستفيد من السكن الترقوي العمومي يدفع الثمن كاملا عند تحرير عقد البيع، سواء من طرفه هو أو عن طريق الاقتراض من البنك، مقابل دفع أقساط شهرية لهذا الأخير خلال مدة معينة، لذلك لا ندري لما منع المستفيد من السكن الترقوي العمومي من التنازل على ملكية السكن إلا بعد مرور خمس سنوات، لعل المشرع قام بإخضاع هذه الصيغة لهذا القيد نظرا لتطبيقه على الصيغ الأخرى، إلا أننا نقول لا مجال للمقارنة نظرا لاستفادة المستفيدين من الصيغ الأخرى من إعانات مالية مباشرة من طرف الدولة، أما المستفيد من صيغة السكن الترقوي العمومي لا يستفيد من هذه الإعانة.

المبحث الثاني: الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي

يتميز السكن الترقوي العمومي بمجموعة من الخصائص التقنية، التي تجعله يتميز عن باقي صيغ السكنات، كما أنه يتميز بإعانة الدولة المتمثلة في تخفيض نسبة الفائدة على القروض، وكذا تخفيضات في قيمة الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وإن كانت هذه المساعدات تقدم للمركبي العقاري، أما المستفيدين في الصيغ الأخرى يحصلون على مساعدات مالية مباشرة من الدولة.

من خلال هذا المبحث، سنحاول التطرق لأهم الخصائص التقنية التي تميز السكن الترقوي العمومي عن الصيغ الأخرى التي جعلت أسعار هذه السكنات جد مرتفعة مقارنة مع الصيغ الأخرى.

بناء على ذلك سيتم تقسيم هذا المبحث إلى المطالب التالية:

المطلب الأول: التنظيم الفضائي للسكن الترقوي العمومي

المطلب الثاني: التنظيم الوظيفي للسكن الترقوي العمومي

المطلب الثالث: الخصوصية من حيث تجهيزات المسكن

المطلب الأول: التنظيم الفضائي للسكن الترقوي العمومي

يتشكل نمط برامج السكنات الترقوية العمومية من سكن ذو ثلاث غرف، بمساحة 80م²، وسكن ذو أربع غرف بمساحة 100م²، وسكن ذو خمس غرف بمساحة 120م²، مع نسبة التفاوت المسموح بها بالزيادة

أو بالنقصان تقدر ب (5%)، (المادة 30 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015، المحدد للخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 2015 ، عدد 61)^{24} وتختلف مكونات السكن حسب نوعه.

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

ثانياً. سكن ذو أربع غرف: يتكون هذا السكن من قاعة الجلوس، ثلاث غرف، مطبخ، قاعة حمام، المرحاض، مكان الممر، مساحة للتخزين، المنشر.

ثالثاً. سكن ذو خمس غرف: يتكون من قاعة الجلوس، أربع غرف، مطبخ، قاعة حمام، المرحاض، مكان الممر، مساحة للتخزين، المنشر. (المادة 32 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015)^{25}

المطلب الثاني: التنظيم الوظيفي للسكن الترقوي العمومي

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

ويقدر الارتفاع الأدنى الصافي للسقف ب 2,90م ، وتقدر المساحة الدنيا لقاعة الجلوس ب 22 م²، (المادة 35 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015)^{26} في حين تحدد المساحة الدنيا للمرحاض ب 15 م²، ويجب أن يكون مصمما بحيث لا يشكل أي ضيق وظيفي.

وتحدد المساحة الدنيا للغرفة ب 12م²، و يجب أن تسمح علاقة هذه الأبعاد بموضع الفتوحات بنسبة شغل سكن مثلي. (المادة 36 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015)^{27}

ويجب أن يوفر المطبخ زيادة على وظائفه المعتادة المتمثلة في إمكانية أخذ الوجبات، الراحة والرفاهية، وتكون مساحته الدنيا تقدر ب 12 م² بالنسبة للسكن ذو ثلاث غرف، و 14 م² بالنسبة للسكن ذو أربع غرف، و 16 م² بالنسبة للسكن ذو خمس غرف. (المادة 37 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015)^{28}.

أما المساحة الدنيا للحمام يجب أن تحدد ب 4 م² للسكن ذو ثلاث غرف، 5 م² بالنسبة للسكن ذو أربع غرف، و 6 م² بالنسبة للسكن ذو خمس غرف، ويجب أن تجهز بحوض ذي أبعاد قياسية. (المادة 38 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015)^{29}.

أما بالنسبة للمرحاض يجب أن تحدد ب 5, 1 م²، كما يجب أن يكون مصمما بحيث لا يشكل أي ضيق وظيفي لا سيما عند فتح الباب والمدخل، كما يجب أن تتوفر قاعات الحمام على إضاءة وتهوية طبيعيتين. (المادة 39 و 40 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015)^{30}.

وفيما يخص مساحة الممر (الحركة الداخلية، وبهو وأروقة) لا يجب أن تقل عن نسبة 10% من المساحة القابلة للسكن، ويجب أن تلعب أماكن الممر دور التوزيع والمشاركة إلى أقصى حد في الحركة الداخلية للسكن، من خلال تقادي الأروقة الضيقة. (المادة 41 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015)^{31}

وتقدر المساحات المبرمجة للتخزين ماعدا دواليب المطبخ ب:

- 2م² بالنسبة للسكن ذو ثلاث غرف.

- 3م² بالنسبة للسكن ذو أربع غرف.

- 4 م² بالنسبة للسكن ذو خمس غرف. (المادة 42 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015)^{32}

وتقدر المساحة الكلية للشرفات، والسطوح، والبهو، لكل نوع من أنواع السكنات ما بين 12

و 15 % من المساحة الكلية القابلة للسكن، أما المنشر يجب أن لا يقل عرضه عن 1,40م²، و يجب أن

يكون امتدادا للمطبخ، وحفاظا على المنظر الجمالي للعمارات يجب حجب الملابس عن المنظر الخارجي مع التمتع بأشعة الشمس، ويمكن استغلال هذه المساحة عند الحاجة كمكان وظيفي مرفق للمطبخ. ويجب أن يخصص مكانين للمكيفات وتجهيزاتها الكهربائية، يحجبان عن المنظر الخارجي. (المادة 43 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015)^{33}.

المطلب الثالث: الخصوصية من حيث تجهيزات المسكن

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

الفرع الأول: تجهيزات المطبخ

يزود المطبخ بأثاث خاص بالمطابخ، ويجب أن يوضع هذا الأثاث على أرجل مكونة من هياكل ذات صلابة كافية و طبقات مصفحة ووطيدات من pvc ملونة ومشكلة حسب النموذج المختار من طرف المهندس المعماري.

وتحدد أبعاد هذا الأثاث من طرف المهندس المعماري حسب نوعية المسكن، فإذا كان المسكن من نوع ثلاث غرف فإن الأبعاد تحدد كالاتي (0,60× 2,70) م²، أما إذا كان المسكن من نوع أربع غرف فإن الأبعاد تحدد بنسبة (0,6×3,00) م²، في حين تحدد أبعاد المسكن ذي خمس غرف ب (0,60×3,50) م². و يوضع على الأثاث السفلي قطعة من الرخام عالي الجودة، يحتوي على كل الحجوزات الخاصة بالبالوعة، وخلاط الصنبور .

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

كما يجب أن يحتوي أثاث المطبخ على أثاث سفلي للتخزين مجهز بأبواب قابلة للفتح ومفصلة قابلة للتعديل غير مرئية، ومرافع، و أدراج مجهزة بمقلص للصدمات. و يحتوي أثاث المطبخ أيضا على أثاث علوي للترتيب مزود بأبواب قابلة للفتح، ومفصلة قابلة للتعديل، غير مرئية ومرافع. (المادة 50 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015)^{34}

الفرع الثاني: تجهيزات الحمام والمرحاض

يشمل الحمام على مجموعة من الأثاث، الذي يتكون من أثاث على أرجل مكونة من الخشب المصفح (mdf) عالي الجودة، سمكه 18 مم مع الاحتفاظ بفراغات لحوض الغسيل والحفريات حسب النموذج الملون والمختار من طرف المهندس المعماري ذي أبعاد (0,9× 0,6)م ويضم الآتي:

- 1- مستوى عمل منجز من الغرانيت أو الرخام عالي الجودة، تكون حوافه منحنية ومزود بحوض غارق من السيراميك الأبيض، و صنبور مخلط أحادي التحكم عالي الجودة، مركب بطريقة غير مرئية.
- 2- الجزء العلوي مجهز بمرآة عرضها (0,8× 0,9) led، مع إضاءة ومنشب كهربائي غارق.
- 3- الجزء السفلي مزود بدرجين بمقلصات للصدمات و أبواب بمفصلات قابلة للتعديل، وغير مرئية. (المادة 51 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015)^{35}

كما يشترط تجهيز المطبخ بحوض طوله 1,70 م من فولاذ مطلي، أو من الأكريليك مع أرجل قابلة للتعديل ومنفصلة عن جسم الحمام ، وتتكون مجموعة من العناصر المتمثلة في صنوبر خلاط من حلق من النوع الرفيع مجهز بأنبوب مطلي بالكروم طوله 1,60م ، ومرش ودعامة مطلية بالكروم.(المادة 52 / 1 و 2 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015)^{36}

أما المراوح يشترط أن يكون مجهز بمقعدين من الصنف الإنجليزي من السيراميك الأبيض، ومجهز بدفاعة ماء، وحوض غسل اليدين. (المادة 3/52 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015)^{37}

الفرع الثالث: الخصوصية من حيث عناصر التجهيز

يحتوي المسكن على مجموعة من عناصر التجهيز ، منها ما يتعلق بالغاز أو الكهرباء أو التدفئة أو التبريد....الخ ، و يمكن تحديد الشروط الخاصة بكل عنصر في الآتي:

- 1- **بالنسبة للتدفئة:** يتم تحديد التدفئة داخل السكنات عن طريق مراحل الغاز المكثف التي تحدد قدرتها على أساس الحصيلة الطاقوية للمسكن المعني في الغالب بين 15 و 30 كيلووات، وسعة خاصة أداها 12 ل/د على الأقل للماء الساخن الصحي مع تراكم مجهري متصل بدارة أنابيب متعددة الطبقات ، ويجب أن يتوافق المرجل مع المعايير والتنظيم المعمول به، لاسيما:
 - EN 13203 ، بالنسبة لنوعية الماء الساخن و EN 625 بالنسبة لراحة الماء الساخن.
 - معيار NBN B 61 – 002 " مراحل التدفئة المركزية ذات قدرة اسمية أقل من 70 كيلوواط".
- وتنتشر الحرارة عبر مشعات تثبت على الحائط بواسطة خطاف أو حاملة مزود بحفنية تفرغ لكل مشعاع، ويجب أن تكون المشعات مشكلة من عناصر من الفولاذ أو الألمنيوم، ذات ارتفاع أكبر أو يساوي 600 مم، كما يجب أن تكون هذه المشعات من النوع الرفيع وتطابق المقاييس والتنظيم المعمول بها، كما يجب أن تتوافق المشعات مع معيار EN 442 ، و لا يتم تحديد نوع المشعات وعددها إلا بعد تحديد قدرة التدفئة اللازمة. (المادة 53 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015)^{38}

- 2- **التبريد:** يتم التبريد الداخلي للمساكن عن طريق مكيفات فردية من نوع نظام سبليت لفضاءات وغرفة الجلوس والسير، وتحدد قدرتها على أساس الحصيلة الطاقوية للمسكن طبقا للتنظيم الحراري الجزائري DTR C3.4 المتعلق بقواعد حساب الإسهامات الحرارية في المباني. ويجب أن يكون تصميم وإنجاز الأجزاء الخارجية للمكيفات في أماكن تجعلها غير مرئية من الخارج و ذلك بتهئية رؤوس وترجعات على مستوى الواجهات لإيوائها أو وضعها على مستوى المقصورات.

ويجب أن تكون هذه المكيفات المستعملة في كل مسكن من صنف "أ" حسب التنظيم الجزائري المعمول به والخاص بالتصنيف الطاقوي للأجهزة العاملة بالطاقة الكهربائية. (المادة 54 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015)^{39}

- 3- **الكهرباء:** يجب تركيب الكهرباء تبعاً للقواعد الفنية ذات جودة معترف بها، ويجب أن يزود كل مكان بالتجهيزات الآتية: إضاءة، منشب هوائي جماعي للتلفاز، منشب هاتف، منشب كهربائي لمكيف الهواء، منشب للإنترنت. (المادة 59 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015)^{40}
- ما نلاحظه من خلال هذه الخصوصيات التقنية، هو أن السكن الترقوي العمومي يتميز عن الصيغ الأخرى بميزات تجعله يحقق كل الراحة والرفاهية للمستفيدين منه.

خاتمة:

ما نخلص إليه في الأخير، هو أن السكن الترقوي العمومي خصه المشرع الجزائري بعدة خصائص منها القانونية والتقنية التي جعلته يتميز عن صيغ السكنات الأخرى، سواء من حيث شروط الاستفادة من صيغة السكن الترقوي العمومي التي حصرت في فئة معينة دون غيرها، وهي الفئة التي يفوق دخلها ست مرات ويقل أو يساوي اثني عشر مرة الدخل الوطني المضمون، بالإضافة إلى الشروط السابق الإشارة إليها.

وما لاحظناه أيضا على الأحكام الخاصة بعقد البيع المتضمن نقل ملكية السكن الترقوي العمومي، هو أن المشرع أجل عملية تحريره إلى غاية إتمام أشغال البناء، أما قبل ذلك فلا يتحصل المستفيد سوى على مقرر الاستفادة من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، دون أن يكون له أي سند يضمن له حقوقه في حالة إفلاس المرفق العقاري مثلا أو حصول أي مانع آخر يحول دون إتمام أشغال البناء، بالإضافة إلى غياب ضمانات قانونية تؤمن للمستفيد حق التعويض في حالة ما إن شطب اسمه من قائمة المستفيدين.

بالإضافة إلى ذلك يعاني المستفيدون من مشكلة أخرى وهي عدم معرفتهم للثمن الكلي للسكن إلا عند نهاية الأشغال حسب التكلفة النهائية للمشروع، وهذا ما يتعارض مع القواعد العامة في تحديد الثمن، التي تقتضي أن يكون الثمن مقدرا أو قابلا للتقدير وقت إبرام عقد البيع، بينما صيغ السكنات الأخرى كصيغة الترقوي المدعم يحدد الثمن مسبقا، وحدد المشرع نسبة مراجعته بنص ولم يتركها لإرادة المرفق العقاري، بالرغم من أن هذه الصيغة يستفيد أصحابها من إعانة مالية مباشرة من طرف الدولة.

أما من حيث الخصائص التقنية نجد أن السكن الترقوي العمومي يحقق فعلا الراحة والرفاهية، من خلال الشروط التقنية التي استلزم المشرع ضرورة مراعاتها في تصميم هذا النوع من السكنات، كالإضاءة والتهوية، وأيضا من حيث تجهيز المسكن بأثاث المطبخ والحمام، وإلى غير ذلك من الخصائص التي جعلته فعلا سكنا مميزا عن كل صيغ السكنات الأخرى.

ومع كل هذه الخصائص، هناك ما يؤخذ على هذه الصيغة يمكن حصره في الآتي:

1- معيار الأجر الذي يعتمد عليه في تحديد الأشخاص الذين لهم حق الاستفادة من عدمهم هو مجموع أجر الزوجين، دون مراعاة النفقات الواجبة عليهما، وهذا ما قد يدخله في صيغة سكن آخر كالبيع بالإيجار.

2- المستفيد من السكن الترقوي العمومي يبرم عقد بيع، مع المرفق العقاري عند نهاية الإنجاز، أما في فترة الإنجاز لا يخضع لأي وضع قانوني، لا لوصف الوعد بالبيع، لأن البيع يرد على عقار يقتضي شكليات معينة، وهي خضوع الوعد لنفس شكلية العقد النهائي من رسمية وشهر، في حين أن مقرر الاستفادة يحمل أمر بدفع قيمة مالية لصالح المؤسسة الوطنية العمومية للترقية العقارية فقط.

3- المستفيد يدفع مبالغ مالية على قسطين أو ثلاث تمثل جزء من الثمن الإجمالي الذي لا يعلم إلا عند نهاية الأشغال.

4- الدعم المقدم من طرف الدولة في هذا النوع من السكنات يقدم للمرفق العقاري عند اقتناءه لقطعة الأرض المقام عليها المشروع.

بناء على كل هذا يمكن تقديم التوصيات التالية:

- 1- أن يعتمد في تحديد الأجر الأساسي لطالب السكن دون النظر في أجر الزوج.
- 2- لا بد أن تقدم وسيلة قانونية للمستفيد من السكن الترقوي العمومي في مرحلة الإنجاز، لحماية حقه كإبرام وعد ببيع يحفظ حقه في البناية.

الهوامش:

- 1- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15/07/2014 المحدد لشروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية العدد 44 الصادرة في 27/07/2014)
- 1- (المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203)
- 2- قرار مؤرخ في 12 أكتوبر 2014، يحدد نموذجي طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي، جريدة رسمية عدد (07)
- 3- (المادة 2 من القرار المؤرخ في 26/09/2015، يحدد شروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك، جريدة رسمية عدد 63)
- 4- لمادة 03 من القرار المؤرخ في 26/09/2015
- 5- المادة 5 من القرار المؤرخ في 26/09/2015
- 6- لمادة 06 من القرار المؤرخ في 26/09/2015
- 7- لمادة 08 من القرار المؤرخ في 26/09/2015
- 8- المادة 09 من القرار المؤرخ في 26/09/2015
- 9- المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203
- 10- المادة 58 و93 من الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09-12-1976، المتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية عدد 81 لسنة 1976
- 11- حمدي باشا عمر، 2001، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، ص 12
- 12- لمادة 90 و99 من المرسوم رقم 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري
- 13- المادة 10 من القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن مهنة الموثق، جريدة رسمية عدد 14 لسنة 2006
- 14- المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 سبتمبر 2016، المتضمن كيفيات حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي، جريدة رسمية عدد 62، الصادرة في 23 أكتوبر 2016
- 15- المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203
- 16- المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203
- 17- القانون رقم 11-11، المؤرخ في 18 يوليو 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية عدد 40
- 18- القانون رقم 11-16 المؤرخ في 28 ديسمبر 2011، المتضمن قانون المالية لسنة 2012، جريدة رسمية عدد 72
- 19- القانون رقم 16-14، المؤرخ في 28 ديسمبر 2016، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، جريدة رسمية عدد 77
- 20- د. محمد الصغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية- نظرية القانون والحق-، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، ص 104
- 21- المادة 677 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني
- 22- د. أحمد عبد الرزاق أحمد السنهوري، 1998، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد- حق الملكية-، الجزء الثامن الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، ص 401، 402
- 23- المادة 30 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015، المحدد للخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 2015، عدد 61
- 24- المادة 32 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015
- 25- المادة 35 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015
- 26- المادة 36 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015
- 27- المادة 37 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015
- 28- المادة 38 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015
- 29- المادة 39 و40 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015
- 30- المادة 41 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015
- 31- المادة 42 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015
- 32- المادة 43 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015

- 33- المادة 50 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015
 34- المادة 51 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015
 35- المادة 52 / 1 و 2 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015
 36- المادة 3/52 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015
 37- المادة 53 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015
 38- المادة 54 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015
 39- المادة 59 من القرار المؤرخ في 24 يناير 2015

المراجع

أولاً: الكتب

- 1- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر، 2001.
 2- د. محمد الصغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية-نظرية القانون والحق-، الجزائر، دار العلوم للنشر والتوزيع، بدون طبعة.
 3- د. أحمد عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد-حق الملكية-، الجزء الثامن، لبنان، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة الجديدة، 1998.

ثانياً: النصوص القانونية

- 1- الأمر رقم 58-75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني.
 2- الأمر رقم 105-76 المؤرخ في 09-12-1976، المتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية عدد 81 لسنة 1976.
 3- القانون رقم 02-06 المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن مهنة الموثق، جريدة رسمية عدد 14 لسنة 2006.
 4- القانون رقم 16-11 المؤرخ في 28 ديسمبر 2011، المتضمن قانون المالية لسنة 2012، جريدة رسمية عدد 72.
 5- القانون رقم 14-16، المؤرخ في 28 ديسمبر 2016، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، جريدة رسمية عدد 77.
 6- القانون رقم 11-11، المؤرخ في 18 يوليو 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية عدد 40.
 7- المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15/07/2014 المحدد لشروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، جريدة رسمية عدد 44 الصادرة في 27/07/2014.
 8- قرار مؤرخ في 12 أكتوبر 2014، يحدد نموذجي طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي، جريدة رسمية عدد 07.
 9- قرار مؤرخ في 24 يناير 2015، يحدد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي، جريدة رسمية عدد 61.
 10- القرار المؤرخ في 26/09/2015، يحدد شروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك، جريدة رسمية عدد 63.
 11- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 سبتمبر 2016، المتضمن كيفيات حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي، جريدة رسمية عدد 62، الصادرة في 23 أكتوبر 2016.