مجلة الدراسات القانونية المقارنة

EISSN:2600-6154 المجلد12/ العـــدد01(2026)، ص.ص.245-268. ISSN:2478-0022

السكن العمومي الإيجاري مقارنة بين القانون الجزائري والتونسي

Public rental housing: a comparison between Algerian and Tunisian law

ياسين لعميري

Yassine LAMIRI

أستاذ محاضر أ، التخصص: القانون الخاص، مخبر الدولة والإجرام المنظم جامعة آكلي محند أولحاج البويرة (الجزائر)

Laboratory "The State and Organized Crime" Faculty of Law and Political Science, University of Akli Mohand Oulhadj, Bouira (ALGERIA)

تاريخ إرسال المقال:2026/03/09 تاريخ القبول:2026/05/16 تاريخ النشر:2026/06/08

ملخص:

تم من خلال هذا البحث بيان الأحكام الموضوعية والإجرائية المتعلقة بالسكن العمومي الايجاري في القانون الجزائري أو الإجتماعي في القانون التونسي، سواء في مرحلة إنجازه أو مرحلة ما بعد ذلك، من خلال توضيح المتدخلين في تجسيده وهو المرقي العقاري الخاص أو الباعث العقاري والمرقي والعام المتمثل في ديوان التّرقية والتسيير العقاري وكذا الجماعات المحلية، وبعض الشركات والهيئات العمومية في تونس، وكما تم توضيح شروط الإستفادة من السكن وإجراءات منحه عند المشرعين.

فضلا على ذلك تم بيان العقود القانونية المناسبة لشغل السكن العمومي الايجاري، المتمثلة في عقد الإيجار عند المشرع الجزائري وعقد الإيجار المملك وعقد الرهن عند المشرع التونسي، ليتم التوصل إلى أن الأحكام المتعلقة بهذه الصيغة السكنية في الجزائر تبرز عليها بعض النقائص على المستوى القانوني والإداري التطبيقي ينبغي تداركها من أجل تفعيل دور هذه الصيغة السكنية في الحد من أزمة السكن في الجزائر.

كلمات مفتاحية:

إنجاز السكن العمومي الايجاري، المرقي العقاري العام والخاص، شروط وإجراءات الإستفادة، عقد الإيجار، عقد الرهن.

Abstract:

This research examines the provisions relating to public rental housing in algerian law and social housing in Tunisian law, both during the construction phase and afterward, it considers the involvement of private real estate developers and public developers, represented by the office for real Estate development and management (OPGI) and local authorities, as well as public companies and

المؤلف المرسل: ياسين لعميري **Email**: y.lamiri@univ-bouira.dz

institutions in tunisia, the conditions and procedures for obtaining housing are also clarified.

Furthermore, the appropriate contracts for housing occupancy are identified, the lease agreement under algerian law and the lease-to-own agreement and mortgage under tunisian law, the research concludes that the provisions relating to this housing model in Algeria exhibit certain shortcomings at the legal and administrative implementation levels that must be addressed to effectively mitigate the housing crisis in Algeria.

Keywords:
Construction of public rental housing; public and private real estate developer; conditions and procedures for obtaining; Lease agreement; mortgage agreement.

مقدمة:

لطالما كانت الحاجة الإنسانية موجودة مستمرة ومتعددة الأوجه، ويعتبر السكن أحد أبرز أوجهها في هذا المقام فالشواهد تكاد تجمع اليوم بوجود أزمة سكن في الجزائر، تجاوزها يعتبر غاية تسعى الدولة بمؤسساتها المختلفة لتحقيقها خاصة في ظل السياسة الاجتماعية المنتهجة من طرفها.

فإذا كان يقال بأن الغاية تبرر الوسيلة، فإن مجرد إيجاد الوسيلة لتجاوز الأزمة أو الحد منها على الأقل أمر لابد منه بغض النظر عن طبيعتها، وفي سبيل تحقيق ذلك أوجدت المؤسسة التشريعية في الجزائر عدة صيغ سكنية مختلفة النمط ومتحدة الهدف، ويعتبر من أبرز هذه الصيغ في التطبيق والعمل، صيغة السكن العمومي الايجاري الموجه لأكثر شرائح المجتمع.

وعلى غرار ذلك فإن المشرع التونسي لم يحِد بدوره على هذه الغاية، إذ أحدث في إطار تجسيد السياسة الإستراتجية للدولة في مجال إنعاش قطاع السكن في البلاد التونسية، ما يسمى عنده بالبرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي، برنامج كشف في حقيقته على ميكنزمات للعمل وآليات للتطبيق، يمكن الاستفادة منها عند الاقتضاء.

وسواء تعلق الأمر بالسكن العمومي الايجاري أو بالبرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي بمختلف مضامينهما فإن ذلك يعبر في الحقيقة على أصالة قانونية متعددة الجوانب عند المشرعين، تحتاج اليوم إلى من يجلوها.

ومن هنا يأتي هذا المقال كدراسة تحليلية لصيغة السكن العمومي الايجاري أو الاجتماعي، مقارنة بين القانون الجزائري والتونسي، وذلك انطلاقا من إشكالية محورية تعالج البحث، ويتطلبها الموضوع تتساءل على:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري من خلال صيغة السكن العمومي الايجاري في الحد من أزمة السكن مقارنة مع المشرع التونسي؟

ولمعالجة هاته الإشكالية سيتم الإعتماد على المنهج الوصفي لتشخيص مختلف الجوانب المفاهيمية المرتبطة بالموضوع، وكذا المنهج التحليلي للوقوف على مضامين النصوص التشريعية والتنظمية الضابطة للموضوع، فضلا على المنهج المقارن باعتبار الدراسة تتناول موضوعا متناثر ما بين كل من القانون الجزائري والتونسي.

وعليه سيتم تقسيم المقال إلى مبحثين، مبحث أول تحت عنوان:المتدخلون في إنجاز السكن العمومي الايجاري بين القانون الجزائري والتونسي، ومبحث ثاني تحت عنوان: شروط وكيفيات الاستفادة من السكن العمومي الايجاري بين القانون الجزائري والتونسي.

المبحث الأول: المتدخلون في إنجاز السكن العمومي الايجاري بين القانون الجزائري والتونسي

ينظم السكن العمومي الايجاري في الجزائر المرسوم التنفيذي رقم 142/08 [1]، وفي البلاد التونسية القانون عدد 01 لسنة 2012 [2]، هذه النصوص كشفت في الحقيقة على مقتضيات قانونية خاصة تتعلق بشروط وكيفيات الاستفادة من هذه الصيغة السكنية،كما أشارت في نفس الوقت –خصوصا عند المشرع التونسي- إلى كيفيات إنجاز هذا السكن كمرحلة أولية سابقة.

وإذا كان المشرع التونسي قد أبان في حقيقة النص المذكور على هيئات متدخلة وفاعلة في إنجاز السكن الاجتماعي فإن المشرع الجزائري لم يكن كذلك في هذا المقام، بيد أن الواقع العملي وأبجديات تجسيد هذه الصيغة السكنية في الجزائر تكشف على وجود عدة أشخاص وهيئات متدخلة في هذا الإطار، وبغض النظر عن ذلك فإن الظاهر من حقيقة النصوص أن المتدخلون في إنجاز السكن العمومي الايجاري أو الاجتماعي في كلا البلدين، هيئات تتراوح صفتها بين المتدخل العمومي(المطلب الأول)، المتدخل الخاص (المطلب الثاني).

المطلب الأول:المتدخل العمومي في إنجاز السكن العمومي الايجاري

يكون من الحصيف الكشف على طبيعة المتدخل العمومي في إنجاز السكن العمومي الإيجاري عند المشرع الجزائري (الفرع الأول) ثم المتدخل العمومي عند المشرع التونسي (الفرع الثاني).

الفرع الأول:المتدخل العمومي في إنجاز السكن العمومي الايجاري عند المشرع الجزائري:

يعتبر السكن العمومي الايجاري في الجزائر عملة مطروحة التداول-إن صح التعبير- تتجاذب التّدخلات بين عديد الهيئات، وأبرزها في الممارسة العملية، المرقي العقاري العام المتمثل في الواقع في ديوان التّرقية والتسيير العقاري (أولا) الجماعات الإقليمية المختصة (ثانيا).

أولا- ديوان التّرقية والتسيير العقاري فاعل في إنجاز السكن العمومي الايجاري:

لم تكن دواوين التّرقية والتسيير العقاري في الجزائر وليدة اليوم، وإنما عرفت تطورا قانونيا من حيث التنظيم والطبيعة، لتعتبر اليوم مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية وآثارها، وتعد تاجرة في علاقاتها مع غيرها، وتمارس نشاطها على كافة التراب الوطني[3]، وهي تحت سلطة ووصاية الوزير المكلف بالسكن[4].

وفي سبيل تحقيق أهدافها اعتبر المشرع الجزائري دواوين التّرقية والتسيير العقاري أداة من الأدوات التنفيذية للسياسة الاجتماعية للدولة الجزائرية خصوصا في مجال السكن، ومنحها صفة المرقي العقاري المكلف بالإنجاز والرقابة وكل ما يتعلق بالبناء [5].

والملاحظ أن المشرع نص على تكليف الديوان بتجسيد سياسة الدولة في مجال السكن على سبيل التبعية، وما ذلك في الحقيقة إلا صورة من صور العمل التجاري[6]، المرتبط بالطبيعة القانونية للديوان، وهي الصورة التي لا تتوافق مع الدور الفعال الذي يقوم به الديوان في واقع الممارسة، فكثيرا ما يترجم عمل الديوان في سبيل تجسيد مهمته كمرقي في شكل مقاولة للبناء وما يتطلبه من أشغال، مما يعني من باب الاقتراح إعادة النظر في النص المذكور وتكليف الديوان على أساس طبيعته وموضوع عمله.

ثانيا– الجماعات الإقليمية شريك في إنجاز السكن العمومي الايجاري:

لطالما كانت الجماعات المحلية في الجزائر أداة من أدوات تجسيد سياسة الدولة في سبيل تحقيق مسعى التنمية المحلية الشاملة[7] على عديد الأصعدة والتي يعد السكن أبرزها، ونظرا للحاجة الماسة وازدياد الطلب المحلي على السكن العمومي الايجاري في الجزائر، وجدت الجماعات المحلية نفسها شريك رئيسي في المعاملة من الناحية القانونية، من خلال المساهمة في تجسيد هذه الصيغة السكنية على أرض الواقع، وبالعودة إلى النصوص القانونية الخاصة يتضح جلاء وجه المشاركة بهذا المفهوم للجماعات المحلية سواء البلدية أو الولاية.

ولما كانت البلدية وحدة إدارية أساسية لبناء الدولة وحجر زاوية لتحقيق التنمية المحلية المستدامة[8] فهي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة[9] ولما كانت الولاية جماعة إقليمية تجسد اللاّمركزية على مستوى الدولة وتعتبر فضاء لتكريس السياسات العمومية والمشاريع التنموية للدولة[10]، فإن وجه مشاركتها في تجسيد سياسة السكن عموما وصيغة السكن العمومي الايجاري خصوصا يظهر على مستويين، المستوى العمودي والمستوى الأفقي إن صح التعبير.

يتجلى المستوى العمودي لهذه المشاركة في الواقع من خلال جعل السكن العمومي الايجاري محورا جوهريا لسياسة الدولة في مجال التهيئة والتنمية والتعمير، ووترا حساسا يلعب عليه في هذا الإطار، إذ يقوم المجلس الشعبي البلدي بإعداد برامجه ويسهر على تنفيذها في إطار المخطط الوطني للتهيئة والتنمية المستدامة للإقليم ويشارك في إعداد الأدوات التنفيذية لذلك لاسيما المخططات التوجيهية القطاعية [11]، والتي يعد من أبرزها في التطبيق والعمل المخطط التوجيهي للسكن، كما يساهم المجلس الشعبي الولائي في إعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية ويراقب تنفيذه[12] ومن المعروف أن هذا الأخير صورة مصغرة للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم كما أن من أدوات تنفيذهما المخطط التوجيهي للسكن.

أما المستوى الأفقي لمشاركة كل من البلدية والولاية في إنجاز وتجسيد السكن العمومي الايجاري فيظهر أولا من خلال الطابع التشاركي التعاوني بين الهيئتين عن طريق المساعدة التي تقدمها الولاية للبلديات في مجال تجسيد المشاريع والتجهيزات العمومية ممثل السكن العمومي الايجاري الذي يحد من الأزمة ويقضي على السكن الهش[13].

من ناحية ثانية تعتبر البلدية شريك رئيسي في تقديم وتسهيل عمليات إنجاز السكن العمومي الايجاري من خلال توفير الوعاء العقاري المناسب للإنجاز[14] وتوفير الأدوات القانونية المرجعية المناسبة والتي يعد من أهمها الأدوات الجماعية

والفردية للتهيئة والتعمير[15]، وهي مخططات وعقود للتهيئة للتعمير[16] ويعتبر ذلك من بين أهم الشروط والتّحفيزات التي توفرها البلدية في مجال السكن والتّرقية العقارية[17].

الفرع الثاني:المتدخل العمومي في إنجاز السكن الاجتماعي عند المشرع التونسي:

بالإطلاع على النص المنشئ للبرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي في البلاد التونسية وكذا النصوص المطبقة له يتضح جلاء تعدد الهيئات العمومية الفاعلة في إنجاز وتجسيد هذا البرنامج والظاهر مراعاة للخصوصية والاختصاص في التدخل، ومن هنا يطفوا إلى السطح ما يعرف عند المشرع التونسي بالشركات والوكالات العقارية (أولا)، وما يسمى في لغة النص عنده بالمجالس الجهوية (ثانيا).

أولا–الشركات والوكالات العقارية متدخل رئسي في إنجاز البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي:

شركات ووكالات عقارية تتدخل في إنجاز البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي في البلاد التونسية، أما الشركات فتتمثل في كل من" الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية "، و"شركة النهوض بالمساكن الاجتماعية"، في حين تتمثل الوكالات في كل من " وكالة التجديد والتهذيب العمراني " و"الوكالة العقارية للسكنى"، وذلك بصريح النص: "يمكن أن يتم إنجاز هذا البرنامج عن طريق ...والشركات الوطنية العقارية للبلاد التونسية بتونس والشمال والوسط والجنوب وشركة النهوض بالمساكن الاجتماعية ووكالة التجديد والتهذيب العمراني والوكالة العقارية للسكنى..، ويتم إبرام اتفاقيات في هذا الغرض بين الوزارة المكلفة بالإسكان من جهة والطرف الذي سيتم تكليفه بالإنجاز من جهة أخرى " [18].

فإلى أول الشركات، إذ تعتبر **الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية** مشروع ذي صبغة وطنية تجارية مقرها الاجتماعي بتونس وبالتحديد بالقصبة، ولها فروع محلية بالشمال والوسط والجنوب[19]، وغايتها القيام بجميع العمليات ذات الصبغة العقارية سواء على حسابها الخاص أو على حساب الدولة أو المجموعات العمومية وبالخصوص...مباشرة إنجاز برامج البناء أو المشاركة في تمويلها[20]، ويمكن للشركة في إطار تنفيذ البرامج البناء إنجاز الأشغال مباشرة بعد الحصول على إذن من طرف كل من كاتب الدولة للمالية وكاتب الدولة للأشغال العمومية والإسكان، باعتبارهما يمثلان الدولة التونسية في الإشراف على الوكالة عند القيام بأعمالها[21].

أما بالنسبة **لشركة النهوض بالمساكن الاجتماعية** فهي هينة خاصة تعنى بتلك المساكن الموجهة لفة الأشخاص المؤمنين اجتماعيا باعتبارهم أحد الفئات المعنية بالاستفادة من البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي، ومن أجله تعتبر الشركة مؤسسة عمومية ذات صبغة صناعية وتجارية تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي وهي تحت إشراف وزارة الشؤون الاجتماعية ومقرها تونس العاصمة[22]، وقد تم تغيير تسمية الشركة لتصبح موسومة ب"شركة البعث العقاري الكرائي" [23].

وتعمل الشركة على القيام ببناء المساكن لفائدة المؤمنين الاجتماعيين، ولهذا الغرض فهي مؤهلة للقيام بجميع العمليات العقارية والمالية سواء لحسابها الخاص أو لحساب صناديق الضمان الاجتماعي في تونس، وخاصة منها مباشرة إنجاز برامج البناء والسكن أو المساهمة ماليا في تلك الإنجازات [24].

أما بخصوص **وكالة التجديد والتهذيب العمراني** فهي بمثابة أداة لمواكبة السكن الاجتماعي في جميع مراحل انجازه قصد التجهيز والتحسين كما يمكنها المبادرة بإنجازه، وتعتبر هذه الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتولى عمليات التهذيب والتجديد العمراني والقيام بالأشغال اللازمة لتحسين ظروف السكن، كما تتحمل مسؤولية إنجاز برنامجها وعمليات الترميم والتجديد للبنايات المنجزة، وحينئذ تكون الوكالة مؤهلة للقيام ببناء المساكن والمحلات من أي صنف واللازمة لعمليات إعادة الإسكان، ولها مباشرة عمليات التهيئة اللازمة لإنجاز برامج البناء المسطرة، وقصد تمكينها من ممارسة مهامها خولها القانون توفير الأراضي اللازمة للإنجاز إما بالتراضي وإما باستعمال حق الشّفعة أو الانتزاع [25].

كما تعتبر **الوكالة العقارية للسكنى**[26] فتعتبر أيضا مؤسسة عمومية ذات صبغة صناعية وتجارية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ومقرها بتونس، وهي مؤهلة لأن تقوم داخل المناطق المعدة لبناء المساكن بإنجاز جميع العمليات العقارية المتعلقة باكتساب وتهيئة الأراضي اللاّزمة للقيام بمأموريتها، ومن أجل ذلك فهي مؤهلة لاكتساب الأوعية العقارية المتناسبة للإنجاز إما عن طريق التراضي أو بموجب حق الشفعة، أو عن طريق التخصيص أو التفويت (بمعنى التصرف) في الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات العمومية المحلية أو المؤسسات العمومية[27].

ثانيا–المجالس الجهوية شريك في إنجاز البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي:

إمكانية متاحة بموجب النص،:"يمكن أن يتم إنجاز البرنامج عن طريق المجالس الجهوية... "[28]، وبالعودة إلى النص الخاص يتضح أن المقصود بالمجالس الجهوية في تونس، هو تلك الهيئة المكلفة بإدارة شؤون الولاية باعتبار هذه الأخيرة دائرة ترابية إدارية للدولة وهي جماعة عمومية تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي، ويتركب المجلس الجهوي من الوالي أعضاء مجلس النواب بدائرة الولاية المنتخبين، رؤساء البلديات بالولاية، رؤساء المجالس القروية المحدثة بالمناطق غير البلدية.

تنظر المجالس الجهوية في كل المساءل المتعلقة بالولاية وعلى الخصوص تبدي رأيها في المشاريع التي ستنجز بالولاية من طرف الدولة أو المؤسسات العمومية،كما تسهر على إنجاز المشاريع ذات الصبغة الجهوية التي تضبطها الوزارات المعنية[29].

وفي سبيل تعزيز دورها تم التصديق على نظام داخلي نموذجي يخصها، ومن بين أهم ما ألزم به هذا النظام ضرورة تشكيل كل مجلس جهوي للجان قطاعية مختصة، ومن بينها"لجنة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية"، وتعنى خصوصا بالمثال أي المخطط التوجيهي للتعمير فيما يخص دائرة الولاية، وأمثلة(مخططات) التهيئة العمرانية في المناطق غير البلدية[30] كما تدرس الملفات ذات الصبغة العقارية والتدابير المتعلقة بالنهوض بقطاع السكن [31].

وما تجدر الإشارة إليه أن المشرع التونسي وفي سبيل تسهيل وتعزيز وتكريس تدخل الهيئات العمومية المذكورة من شركات ووكالات عقارية وكذا المجالس الجهوية، أحدث على مستوى وزارة التجهيز هيئة خاصة تسمى" **وحدة التصرف في البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي**"، بغية تجسيد أهداف إنجاز البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي وتوضع تحت سلطة الوزير المكلف بالإسكان، لتهتم هذه الهيئة بتوفير ثلاثة جوانب، **جانب التخطيط والبرمجة** من خلال ضبط استراتجية الإنجاز والتنفيذ والتمويل، **والجانب القانوني والعقاري** من خلال المساعدة والتنسيق بين مختلف الهياكل المعنية في عملية توفير الأراضي التي سيتم استغلالها في إنجاز السكن، وكذا العقود والوثائق اللازمة قانونا، **والجانب الفني** من خلال: الدّراسات الهندسية والفنية المناسبة[32].

وعلى هذا الأساس فإنه من الحصيف على المشرع الجزائري الإقتداء بالمشرع التونسي، وإحداث هيئة خاصة على مستوى وزارة السكن والعمران والمدينة تسمى مثلا" هيئة الاستشارة والإشراف والرقابة على السكن العمومي الايجاري" ،بالنظر لاتساع حصة ونطاق هذه الصيغة السكنية،و لتتشكل هذه الهيئة من أشخاص مختصين في مجال التخطيط، والهندسة ، والشؤون القانونية و الإدارية، الجانب العقاري الفني، وكذا الجانب المالي والإحصائي.

المطلب الثاني:المتدخل الخاص في إنجاز السكن العمومي الايجاري:

يعتبر المرقي العقاري الخاص في الجزائر من أبرز المتدخلين في الميدان في إنجاز السكنات مهما كانت طبيعتها، ومن أهمها السكن العمومي الايجاري فكثيرا ما تعهد الدولة بإنجازه إلى المرقي العقاري الخاص مما يتطلب بيانه ووجه تدخله عند المشرع الجزائري (الفرع الأول)، بالمقابل أكد المشرع التونسي على إمكانية تدخل الباعث العقاري في سبيل إنجاز البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي(الفرع الثاني).

الفرع الأول:المرقي العقاري الخاص متدخل في إنجاز السكن العمومي الايجاري عند المشرع الجزائري:

يعد المرقي العقاري الخاص شخصا طبيعيا كان أو معنويا، ركيزة أساسية يعتمد عليها في تجسيد مشاريع الدولة الجزائرية ، والتي يعتبر من أبرزها السكن العمومي الايجاري، ولا يكون لهذه الركيزة دورها في الواقع، إلا إذا ارتبطت بالمركز القانوني للمرقي العقاري، مركز يترجم في الحقيقة تدخل المرقي في هذا المقام، من خلال مضمون نشاطه (أولا)، وتبعات صفته (ثانيا).

أولا–المرقي العقاري وإنجاز السكن العمومي الايجاري من خلال مضمون نشاطه:

إن مضمون نشاط المرقي العقاري الخاص، يتضمن في الحقيقة ما يشكل ترجمة لأوجه تدخله في إنجاز السكن العمومي الايجاري، أو بعبارة أخرى يعتبر السكن العمومي الايجاري محورا يشمله نشاط المرقي العقاري، إذ يعد مرقيا عقاريا في مفهوم القانون الجزائري كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء المشاريع الجديدة، مع العلم أن البناء هو كل عملية تسمح بإقامة بناية أو عدة بنايات ذات استعمال سكني أو تجاري...،كما أن تهيئة الشبكات وإنجازها يعتبر عملا للمرقي العقاري[33].

ومن هنا فإن البناء والتهيئة أحد أهم نشاطات المرقي العقاري التي تجعله قائما بما يسمى بالمشروع العقاري، هذا الأخير الذي قد يكون محله إنجاز سكن عمومي إيجاري، ومن أجل تجسيده يكون المرقي مطالبا بتعبئة الموارد المالية والعقارية والإدارية اللازمة، فتلك هي حقيقة الترّقية العقارية، وإذا حصل ذلك يكون المرقي العقاري قد مارس في الواقع نشاط الترّقية العقارية لكونه أنجز برنامجا سكنيا بما يتطلبه من تجهيزات ضرورية ومرافقة له[34].

من ناحية أخرى فإنه يعد من أهم المبادئ القانونية المعمول بها في لغة نص القانون، خضوع نشاط الترّقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء والتي يقوم بها المرقي العقاري، إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، لسيما المخططات العمرانية المصادق عليها والرخص والعقود المستوجبة لاستكمال الإنجاز قانونا،كما يعد مبدأ قانونيا اشتراط الاحتراف وامتلاك المهارة في شخص المرقي العقاري المبادر بإنجاز المشاريع العقارية، هذه الأخيرة التي يمكن التصريح بالصالح العام بشأنها حسب طابعها ووجهتها ويمكن أن تكون ذات طابع عمومي ووجهة اجتماعية[35].

مع العلم أن المشاريع العقارية التي يبادر بها المرقي العقاري تفرض عليه في دنيا الواقع الاستعانة بخدمات أشخاص مؤهلة لاستكمال الإنجاز وتمامه، على غرار المقاول والمهندس وعليه يكون المرقي العقاري من خلال نشاطه، وقيامه بعمليات إنجاز المشاريع العقارية السكنية، قد ساهم إلى حد ما في حل أزمة السكن التي تعاني منها الجزائر[36].

ثانيا– المرقي العقاري وإنجاز السكن العمومي الايجاري من خلال تبعات صفته:

إذا اكتسب شخص صفة معينة فإن القانون يرتب على ذلك تبعات تترجم في صورة آثار قانونية، لا تعدوا أن تكون إلا التزامات يتحملها، وحقوقا يؤهل لاكتسابها، وعلى غرار ذلك يترتب على اكتساب صفة المرقي العقاري شخصا طبيعيا كان أو معنويا تبعاتها القانونية الخاصة، إذ تكون صفته محورا أساسيا تدور حوله الحقوق والالتزامات وجودا وعدما، فيصير حينئذ مؤهلا لاكتسابها ومطالبا بتحملها، وفي كلتا الحالتين يكون المرقي العقاري متدخلا وفاعلا في إنجاز السكن العمومي الايجاري، فإذا تحمل الالتزامات فإن هذه الأخيرة تكون أمّارات تخدم حقيقة الإنجاز في الواقع، بالمقابل إذا اكتسب الحقوق المتاحة قانونا يكون مساهما وشريكا فعليا في إنجاز وتجسيد هذه الصيغة السكنية.

يعد من أبرز الالتزامات القانونية الملقاة على عاتق المرقي العقاري، اكتتاب ضمان للترقية العقارية قصد ضمان إتمام الأشغال وتغطية التزاماته المهنية والتقنية[37]، وتجسيدا لهذه الالتزامات والمسؤوليات، وضع المشرع دفتر شروط يعده المرقي العقاري ويوافق عليه يتضمن ويترجم هذه الالتزامات وتلك المسؤوليات، ومن أهم ما ورد فيه إلزام المرقي العقاري تجاه الدولة والمكتتبين مع إنجاز السكن وفقا المواصفات الفنية المناسبة، ومراعاة المحيط العام والنمط العمراني والجودة في وسائل الإنجاز... [38].

من جهة ثانية يجعل القانون كل شخص مكتسب لصفة المرقي العقاري مؤهلا لاكتساب حقوق قانونية، والتي يعد من أبرز تجلياتها حق الاستفادة من المزايا والتحفيزات التي تمنحها الدولة لفائدة المرقين العقاريين في سبيل إنجاز وتجسيد برامج سكناتها ذات الصالح العام[39]، ومن أبرز الصور الموجودة للاستفادة من إعانة الدولة في هذا المقام التنازل عن الأوعية العقارية المملوكة ملكية خاصة للدولة واللازمة لإنشاء السكن العمومي الايجاري باعتباره صيغة مدعمة من طرفها، فيكون له حينئذ اكتساب القطع الأرضية عن طريق التراضي بمبلغ يطابق القيمة التجارية مع تخفيضات تمنحها الدولة[40].

كما يستفيد المرقي العقاري من جهة ثانية من تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية العمومية قصد تمكينه من المساهمة في إنجاز برنامج السكن العمومي الايجاري شريطة استكمال عملية الإنجاز في الآجال المحددة[41].

الفرع الثاني:الباعث العقاري متدخل في إنجاز البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي عند المشرع التونسي:

جعل المشرع التونسي من الباعث العقاري متدخل في إنجاز البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي بقوة النص عندما أكد على أنه: " يمكن أن يتم إنجاز هذا البرنامج عن طريق... الباعثين العقاريين الخواص"[42]، ومن هنا يحتل

الباعث العقاري الخاص مركزا حساسا من خلال دوره الفعال في تجسيد مشاريع وبرامج الدولة التونسية،في مجال السكن،مما جعله يحظى باهتمام من طرف مشرع البلد في هذا المقام،فبالعودة إلى التشريع المنظم للمهنة يتضح يبرز هذا المركز ليطفوا إلى السطح،فيكشف على دور الباعث العقاري الخاص في إنجاز وتجسيد البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي من خلال نشاطه(أولا) ، والامتيازات المرتبطة بصفته (ثانيا).

أولا–الباعث العقاري وإنجاز البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي من خلال نشاطه:

على غرار المرقي العقاري عند المشرع الجزائري، فإن للباعث العقاري الخاص عند المشرع التونسي نشاط يكون محل اعتبار عند انجاز البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي، فمن خلاله يترجم الدور الذي يقوم به الباعث العقاري الخاص شخصا طبيعيا كان أو معنويا في سبيل إنجاز البرنامج، وفي هذا الإطار يعد باعثا عقاريا في مفهوم القانون التونسي كل شخص ينجز العمليات التالية:–تقسيم وتهيئة الأراضي المخصصة أساسا للسكنى، بناء وتجديد عقارات فردية أو نصف جماعية أو جماعية معدة للسكنى أو غيرها،كما يمكن أن تنصب هذه العمليات على مساكن معتبرة ذات أولوية أو ذات صبغة اجتماعية.

ومن أجل تكريس نشاط الباعث العقاري في دنيا الواقع يلزمه القانون بتوفير رأس المال الكافي مع التحلي بالكفاءة المهنية والالتزام في نفس الوقت بالاستعانة بأهل الخبرة و بإطارات ذات كفاءة لإنجاز مشاريعه، كما يكون الباعث العقاري تحت طائلة الجزاء القانوني إذا خرج في إطار ممارسة نشاطه والقيام بالعمليات التي يتطلبها على تلك الأحكام المحددة في المجلة العمرانية[43]، هذه الأخير تتمثل في الحقيقة فيما يعرف عند المشرع التونسي بالمجلة الترابية والتعمير التي كشفت على أحكام صارمة ينبغي دائما التقيد بها وممارسة النشاط في إطارها،على غرار الأحكام المتعلقة بالتهيئة والتخطيط، وتلك المتعلقة بالتدخل العقاري وبرخص البناء ومسائل فنية وتقنية[44].

ثانيا– الباعث العقاري وإنجاز البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي من خلال الامتيازات المرتبطة بصفته:

امتيازات اتسمت بالخصوصية والأولوية، الضابط في أولها نشاط الباعث العقاري، وفي ثانيها برنامج السكن الاجتماعي في حد ذاته، فمن ناحية أولى وفي إطار ممارسة الباعث العقاري لنشاطه وقصد قيامه بالعمليات المذكورة أعلاه مكنه المشرع التونسي من نوعين من الامتيازات، تعتبر دعما وحافزا له لتجسيد البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي على أرض الواقع، امتيازات مرتبطة بتكوين شركته وممارسة نشاطه المذكور، وحينئذ تخضع كل الوثائق والعقود التي يجريها إلى التسجيل بالأداء القار،كما يعفى من خلاص الأداء في حدود 35 بالمائة بالنسبة للمداخيل والأرباح التي يحققها الخاضعة للضريبة،كما يستفيد من الامتيازات المرتبطة بأداءات التسجيل العقاري، فيكون له التسجيل بالأداء القار للعقود المتعلقة بالأرضي المعدة خاصة للسكن.

من ناحية ثانية فإن المشرع التونسي ومراعاة منه لقيمة وضرورة تجسيد البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي نص على منح الباعثين العقاريين الخواص لامتيازات تسمى في لغة النص" الامتيازات المرتبطة بالمشاريع المعتبرة ذات أولوية أو ذات صبغة اجتماعية"، ويندرج تحت هذه الامتيازات استفادة الباعثين العقاريين مما يلي:

1-التسجيل بالأداء القار بمعنى الرسم الثابت، لعقود شراء الأراضي المعدة للتقسيم أو التهيئة المناسبة للسكن الاجتماعي.

2-تسجيل العقود المتعلقة بتمويل المشروع بالأداء القار.

3-الإعفاء من الأداء على أرباح الأشخاص الطبيعية المتأتية من النشاط في الإسكان المعتبر ذي أولوية بنسبة 50 بالمائة من قيمتها، وبالنسبة للأشخاص المعنوية بنسبة 25 بالمائة [45].

ما تجدر الإشارة إليه أخيرا أنه بالإمكان عند المشرع التونسي أن يتم إنجاز المساكن الاجتماعية من طرف الشخص المستفيد في حد ذاته، وذلك بالنسبة للمساكن الاجتماعية الفردية البدائية ليقوم المعني بتعويض هذا المسكن بآخر على نفقة الدولة وتحت إشراف ومتابعة المصالح الجهوية للوزارة المكلفة بالسكن التي تتوالى متابعة سير الإشغال وتسليم شهادات بذلك إلى المجالس الجهوية، لتعتمد هذه الشهادات كأساس لتسديد الأقساط المالية للمنتفعين على أربعة مراحل [46].

المبحث الثاني: شروط وكيفيات الاستفادة من السكن العمومي بين القانون الجزائري والتونسي:

بعد خروج السكن العمومي الايجاري أو الإجتماعي إلى النور وتجسيده واقعيا بإنجازه، يتم الدخول في معادلة أساسية بخصوصه، تجمع في الحقيقة بين طرفين ينبغي تقصي وجودهما والمرور عليهما،شروط الاستفادة منه (المطلب الأول)، كيفياتها (المطلب الثاني).

المطلب الأول: شروط الاستفادة من السكن العمومي الايجاري

ثابتة شروط الاستفادة من السكن العمومي الايجاري عند المشرع الجزائري (الفرع الأول)، وشروط الاستفادة من السكن الاجتماعي عند المشرع التونسي(الفرع الثاني).

الفرع الأول: شروط الاستفادة من السكن العمومي الايجاري عند المشرع الجزائري:

نص المشرع الجزائري على شروط ينبغي توافرها في الشخص الراغب في الاستفادة من السكن العمومي الايجاري والذي يتضح جلاء، تعدد هذه الشروط وتنوعها، مما يقتضي بيان طبيعتها (أولا) و إثباتها (ثانيا).

أولا– طبيعة شروط الاستفادة من السكن العمومي الايجاري:

إذا كان السكن العمومي الايجاري هو ذلك السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، وإذا كان المعني بهذا السكن أولئك الأشخاص اللذين تم تصنيفهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة [47]، فإنه يشترط للاستفادة من السكن في جميع الحالات نوعين من الشروط، شروط موضوعية وأخرى شكلية، أما الشروط الموضوعية فتلمس بمفهوم مخالفة النص، إذ يستفيد الشخص الذي:-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 سكن أو تهيئة سكن ريفي [48].

ما يلاحظ على هذه المادة نقاط حول كل شرط، فبالنسبة للأول فإن العبرة منه بعدم الملكية التامة للعقار (الممكنة من الثلاث عناصر) لا بوجهة العقار في حد ذاته، حتى لا يفهم بالمخالفة أن من يملك عقارا ذا استعمال غير سكني

تجاري أو مهني أو حرفي مثلا، لا يكون تحت طائلة الشرط ويمكنه الاستفادة من السكن العمومي الايجاري، أما بالنسبة للثاني فإن الظاهر منه أن عدم الملكية قرينة كافية لتحققه بيد أن جوهر الشرط يتطلب قرينة أخرى مفادها صلاحية الأرض للبناء والمقصود بذلك وجهتها، فلا تحيد عنها إلى غيرها لتكون فلاحية مثلا.

أما الشرط الثالث فيؤكد استفادة الشخص من أحد الصيغ السكنية المتاحة والمناسبة دون الجمع مع غيرها، بيد أن المشرع كشف بخصوص هذا الشرط عن مركب نقص وهو عدم سبق استفادة المعني من صيغة سكنية أخرى منظمة قانونيا وهي صيغة السكن الترقوي العمومي الذي يكون مدعما من الدولة[49]، مما يستدعي ضرورة تجاوز هذا النقص في نص المادة من قبل المشرع الجزائري، أما الشرط الأخير فالمقصود به عدم استفادة المعني من إعانة للدولة، هذه الأخيرة التي قد تأخذ صورة قرض لشراء سكن مهما كان طابعه، أو مساعدة مالية لبناء أو تهيئة أو ترميم سكن ذا طابع ريفي، مع العلم أن كل هذه الشروط تنسحب على طالب السكن وزوجه.

أما بالنسبة للشروط الشكلية الواجب توافرها في شخص المستفيد، فثلاثة ضروب أولها شرط الإقامة فلا يستفيد إلا الشخص الذي يقيم منذ خمسة (05) سنوات على الأقل بالبلدية المعنية، وثانيها شرط مستوى دخله فيجب ألا يتجاوز الدخل العائلي الشهري للمستفيد أربعة وعشرين ألف (24000) دج، مبلغ كشف الواقع اليوم على ضرورة إعادة النظر فيه وفقا لاعتبارات عديدة المتحكم الرئيسي فيها متغيرات اجتماعية واقتصادية يعيشها المواطن الجزائري، حتى وإن أصبع بمعادل للحد الأدنى للأجر الوطني المضمون بعد رفع هذا الأخير[50].

وعلى هذا الأساس فإنه يقترح على المشرع الجزائري إعادة النظر في مبلغ الدخل الشهري الأقصى الذي لا ينبغي تجاوزه للاستفادة من السكن العمومي الايجاري وجعله على الأقل في حدود مرتين للأجر الوطني الأدنى المضمون بمعنى (48.000 دج)، وذلك مراعاة للمتغيرات والظروف من جهة، وتمكين الاستفادة لأكبر قدر ممكن من شرائح المجتمع من جهة أخرى إعمالا وتوسيعا لمبدأ المصلحة العامة بمرونته.

أما الشرط الثالث والأخير فهو شرط السن، فيجب أن يكون سن طالب السكن عند تاريخ إيداع طلبه إحدى وعشرين(21) سنة على الأقل[51]، وقد يثور التساؤل حول مصدر وأساس اعتماد المشرع لهذا الرقم وفي الحقيقة لا نجد لذلك قولا إلا كونه نظام راجع لإرادة المشرع فجعله إحدى وعشرين سنة مثله مثل سن الشهادة سابقا [52].

ومن أجل ذلك يكون من الحصيف ربط السن الأدنى للاستفادة من السكن العمومي الايجاري بمعيار موضوعي سليم، وليكن من باب الاقتراح معيار يجمع في طياته أبجديات التمكين من التصرفات القانونية تجسيدا للشخصية القانونية اكتسابا للحقوق وتحملا للالتزامات، ويتوافق في نفس الوقت مع ما هو ثابت من مبادئ للقانون، وعلى هذا الأساس يقترح على المشرع تعديل النص وجعل السن الأدنى للاستفادة من السكن العمومي الايجاري تسعة عشرة سنة (19)، تماشيا مع ما هو ثابت من سن للرشد[53] وقائم من سن للزواج[54] ومعمول به من سن للشهادة في الوقت الحالي[55].

ثانيا– إثبات شروط الاستفادة من السكن العمومي الايجاري:

سواء بالنسبة للشروط الموضوعية أو الشكلية المذكورة أعلاه يجب إثبات توافرها في الشخص المرشح للاستفادة من السكن العمومي الايجاري، ومن أجل ذلك يلزم المعني بتقديم طلب وفقا للنموذج المحدد مرفق بالوثائق الثبوتية اللازمة وهي:(نسخة من شهادة الميلاد رقم 12، شهادة عائلية بالنسبة لطالبي السكن المتزوجين، يمكن من خلالها إثبات شرط السن، شهادة الإقامة، شهادة الأجرة أو أي شهادة أخرى تثبت المداخيل أو عدم وجودها، شهادة تثبت عدم امتلاك عقار لطالب السكن أو زوجه مسلمة من المحافظة العقارية، تصريح شرفي موقع ومصادق عليه[56].

أما الدليل على تقديم هذه الوثائق الثبوتية التي ترشح المعني للاستفادة فهو الوصل الذي يحمل رقم الملف وتاريخ الإيداع المسلم من مصالح الدائرة المختصة، ويتم إفراغ البيانات المتضمّنة في الوصل على سجل رسمي مرقم ومؤشر عليه من قبل رئيس المحكمة المختص إقليميا، كل هذا في الواقع طبقا للمادتين رقم 06 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08.

أما بالنسبة لإثبات شرط عدم الاستفادة من صيغة سكنية سابقة أو من إعانة سابقة للدولة، فيمكن تقصي مدى تحققه من خلال الإطلاع على ما يسمى" بالبطاقية الوطنية للسكن، هذه الأخيرة التي تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن لتدون فيها كل قرارات منح السكنات العمومية الايجارية والسكنات الاجتماعية التساهمية سابقا الترقوية حاليا والسكنات التي تم اقتناؤها في إطار البيع بالإيجار والأراضي ذات الطابع الاجتماعي وكذا إعانات الدولة الممنوحة لشراء أو بناء سكن...[57].

الفرع الثاني: شروط الاستفادة من السكن الاجتماعي عند المشرع التونسي–التمييز بين فئتين:

بعد الإطلاع على النصوص القانونية المنشئة للبرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي، وكذا النصوص التنظيمية المطبقة للبرنامج، يتضح أن المشرع التونسي يميز بين نوعين من الشروط، شروط تتعلق بالفيئات الاجتماعية المحرومة(أولا) شروط تتعلق بفيئات اجتماعية خاصة (ثانيا).

أولا–شروط الاستفادة المتعلقة بالفيئات الاجتماعية المحرومة:

جاء في الفصل رقم 27 من قانون المالية التكميلي لسنة 2012 أنه:"تتولّى الدولة بعث برنامج خصوصي للسكن الاجتماعي لفائدة الفيئات الاجتماعية محدودة الدخل يتم بمقتضاه تعويض المساكن البدائية وإنجاز مشاريع سكنية لفائدتها، ويتم ضبط صيغ وشروط الانتفاع بالبرنامج بمقتضى أمر".

ليتولّى التفصيل في هذه الشروط بمقتضى الأمر عدد 1224 لسنة 2012 والنصوص اللاحقة، ليميز المشرع التونسي بين الشروط التي يجب توفرها في الفيئات الاجتماعية المحرومة المؤهلة للاستفادة من سكن اجتماعي عن طريق التعويض للمسكن البدائي أو التوسعة والترميم، والشروط المتعلقة بالفيئات الاجتماعية الأخرى المستفيدة من سكن عن طريق الانجاز الجديد أو توفير مقاسم اجتماعية.

تعتبر مساكن بدائية تحتاج إلى التعويض أو التوسعة والترميم تلك المحلات المعدة للسكنى والإقامة بصفة مستمرة ولا تستجيب من حيث المواد المستعملة في إنشائها أو من حيث مساحتها أو متانتها للمواصفات الصحية والفنية الدنيا للسكن وتفتقر لأبسط المرافق الضرورية كالأكواخ والمعمرات والمغارات وغيرها، ويشترط في الشخص المرشح للاستفادة من

البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي بالوجه المذكور، أن يكون شاغلا لمسكن بدائي بالمفهوم المذكور، وألا يكون مالكا لمحل آخر معد للسكنى، وأن يكون من بين العائلات المعوزة وذات الدخل الضعيف، كل هذا في الواقع يستنتج من الفصول رقم 07، 08،09، 17 من الأمر عدد 1224.

أما بالنسبة للشروط المتعلقة بالفيئات الاجتماعية الأخرى المستفيدة من سكن عن طريق الانجاز الجديد، أو توفير مقاسم اجتماعية فبالإضافة إلى شرط عدم امتلاكها مسكن، يشترط ألا يفوق دخلها العائلي الشهري الخام ثلاث مرات الأجر المهني الأدنى المضمون، وهذا عملا بالفصل رقم 21 من الأمر، والعبرة من هذا التصنيف تتمثل في اختلاف نسبة مساهمة الدولة في الانجاز كما سوف يتبين ذلك لاحقا.

وينتج عن الاستفادة بهذا الوجه، إما الحصول على مسكن فردي قابل للتوسعة لا تتعدى مساحته المغطاة 50متر مربع، وإما مسكن جماعي لا تتعدى مساحته 75 متر مربع، وإما على مقسم اجتماعي لا تتعدى مساحته 160 متر مربع وهذا طبقا للفصل رقم 20 من الأمر عدد 1224 المعدل بموجب الأمر عدد460 لسنة 2015.

وفي كلتا الحالتين يلزم الراغب في الاستفادة من سكن اجتماعي أن يقدم ملف يحتوي على طلب[58] وجملة من الوثائق بينها الفصل رقم 25 من الأمر عدد 1224.

ثانيا–شروط الاستفادة المتعلقة بالفيئات الاجتماعية الخاصة:

بالنظر للظروف الاجتماعية والأمنية التي عرفتها البلاد التونسية منذ سنة 2011، وما خلفته الثورة من آثار امتد صيتها إلى المستوى الاجتماعي، فبرزت فيئات اجتماعية خاصة عاملها المشرع التونسي معاملة الشخص المؤهل للاستفادة من البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي، وحينئذ ظهر إلى السطح فئتين، فئة عائلات شهداء الثورة، فئة عائلات شهداء قوات الأمن .

ففي سنة 2013 عدل المشرع التونسي الفصل رقم 09 من الأمر عدد 1224 وأضاف فقرة ثالثة تضمنت ما يفيد إعطاء الأولوية لعائلات شهداء الثورة، ويتمتع بأولوية الانتفاع : زوج الشهيد ما لم يتزوج من جديد في تاريخ تسليم المسكن، أبناء الشهيد في حالة وفاة الزوج أو حرمانه من الحق في الانتفاع، أم الشهيد أو أبوه إذا كان الشهيد غير متزوج[59].

وفي سنة 2015 عاود المشرع التونسي تعديل الفصل التاسع للأمر المذكور بموجب الأمر عدد 560 وأضاف فقرة رابعة وأخير له تحمل الصياغة التالية:"...يتمتع بأولوية مطلقة في الانتفاع بمساكن جديدة عائلات شهداء أعوان قوات الأمن الداخلي والعسكريين وأعوان الديوانة كما تم تعريفهم بالفصل الثامن من القانون عدد 51 لسنة 2013 المؤرخ في 23 ديسمبر 2013 المتعلق بقانون المالية التكميلي لسنة 2013 وفي هذه الحالة يسند حق الانتفاع كما يلي:- لزوج الشهيد ما لم يتزوج من جديد في تاريخ تسليم المسكن، أبناء الشهيد في حالة وفاة الزوج أو حرمانه من الحق في الانتفاع، أم الشهيد أو أبوه إذا كان الشهيد غير متزوج".

والملاحظ على هذه الفيئات الاجتماعية معاملتها معاملة خاصة من قبل المشرع التونسي فلم يشترط فيها للاستفادة من البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي سوى عدم امتلاك مسكن معد للسكنى، أما مستوى الدخل فلا

يعنيها من أي جانب فلها أولوية مطلقة على الفيئات الاجتماعية المحرومة العادية، أما ملف الاستفادة فهو نفسه الملف المذكور سابقا، لكن يعنى به عائلات شهداء الثورة، أما عائلات شهداء قوات أعوان الأمن الداخلي والعسكريين وأعوان الديوانة فيقدمون مطالبهم وفق إجراءات خصوصية وسرية وأكد هذا الاستثناء الأخير الفصل رقم 25 من الأمر عدد 1224 في فقرته الأخيرة المستحدثة بموجب الأمر عدد 560 لسنة 2015.

المطلب الثاني: كيفيات الاستفادة من السكن العمومي الايجاري

لقد كشف كل مشرع في البلدين على إجراءات يتم المرور بها قصد التمكين من السكن ومنحه(الفرع الأول)، كما تم اعتماد آليات يتم بمقتضاه شغل السكن بشكل نهائي من قبل المستفيد، وذلك عند كلا المشرعين (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إجراءات منح السكن العمومي ألايجاري

على ضوء نصوص المرسوم التنفيذي رقم 142/08 تكشف إجراءات منح السكن العمومي الايجاري عند المشرع الجزائري(أولا) وعلى ضوء فصول الأمر عدد 1224 لسنة 2012 وتنقيحاته تبرز هذه الإجراءات بالنسبة البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي عند المشرع التونسي(ثانيا).

أولا– إجراءات منح السكن العمومي الايجاري عند المشرع الجزائري:

معقدة ومشتبكة تلك الإجراءات التي يمر بها منح السكن العمومي الايجاري في الجزائر خاصة في ظل التباعد الواضح بين فحوى النص القانوني، والممارسة العملية في دنيا الواقع، ولاتضاح الصورة يمكن تلخيص الإجراءات القانونية التي يمر بها منح السكن العمومي الايجاري في شكل مرحلتين:

1–مرحلة ما قبل تشكيل لجنة المنح:

تعتبر هذه المرحلة تحضيرية تمهيدية يتم خلالها تقديم عرض السكن المتاح إن صح التعبير، إذ يرسل المرقي العقاري إلى الوالي وإلى المدير المكلف بالسكن في الولاية ثلاثة أشهر قبل التاريخ المتوقع لتسليم السكنات المنجزة، كشفا يوضح فيه محتوى برنامج السكنات وموقعها ورزنامة تسليمها، ليقوم الوالي خلال خمسة عشرة يوما من تاريخ استلام الكشف بإصدار قرار يحدد بموجبه تاريخ انطلاق أشغال لجنة الدائرة وتاريخ اختتامها بالإضافة إلى محتوى برنامج السكنات المقرر توزيعها، ويبلغ هذا القرار إلى رئيس الدائرة المعني وإلى المدير المكلف بالسكن في الولاية، وهذا حسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08.

ملاحظات: حسب المادة 09 من المرسوم، فإنه عند وجود حالة استثنائية محلية ذات منفعة عمومية يقوم الوالي أو السلطة المركزية التي تتقدم بطلب تخصيص السكن، بإعداد تقرير في هذا الشأن وإرساله إلى الحكومة لتفصل في طلب تخصيص السكن، ويمكن للحومة أن تقرر تخصيص السكنات دون هذا الإجراء، وذلك لحساسية الوضع وتأثيره كما هو الشأن بالنسبة لأولئك الأشخاص اللذين زالت مساكنهم بسبب الزلزال.

–حسب المادة 10 يمكن للمجلس الشعبي الولائي بناء على تقرير الوالي أن يقرر بمداولة منح جزء من برنامج السكنات إلى بلدية أو عدة بلديات مجاورة.

-حسب المادة 11 يخصص في كل برنامج للسكنات العمومية الايجارية نسبة أربعون بالمائة (40%) للأشخاص اللذين تقل أعمارهم عن خمسة وثلاثين(35) سنة.

وحسب المادة 12 من نفس المرسوم يخصص في كل عمارة مسكن للبواب[60]، بيد أن السؤال الذي قد يطرح ما هي الصفة القانونية للبواب؟ هل يتم اختياره من بين المستفيدين ليكون شاغلا مثلهم ؟ أم هو موظف تابع للبلدية المعنية مكلف بالحراسة ؟ هذا ما ينبغي تحديده من طرف المشرع، الصفة القانوني للبواب صاحب السكن الخاص.

2-مرحلة تشكيل لجنة المنح وما بعدها:

تتمثل لجنة المنح في الحقيقة فيما يسمى في صلب النص "لجنة الدائرة"، هذه الأخيرة التي تتشكل من رئيس الدائرة رئيسا،رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، ممثل المدير ألولائي المكلف بالسكن، وممثلين عن القطاعات الأخرى المعنية، هذا طبقا لنص المادة 13 من المرسوم، وتم تحديد كيفيات عمل اللّجنة بموجب قرار وزاري مشترك[61].

حسب المادة 15 من المرسوم التنفيذي تكلف اللّجنة بدراسة الملفات والتأكد من مطبقتها والفصل فيها والترتيب حسب النقاط والأولويات، إذ تقوم اللّجنة بتصنيف الملفات المقبولة إلى صنفين الأول يتعلق بالأشخاص البالغين خمسة وثلاثين سنة فما فوق، والثاني يخص الأشخاص الأقل من هذا السن، لتسلم بالملفات إلى فرق التحقيق المعينة من طرف رئيس الدائرة التي تقوم بالتحقيق في الميدان في ظروف سكن صاحب الطلب وفي مكان الإقامة، وإعداد الوثيقة التقنية للتحقيق تسلمها إلى اللّجنة في أجل معقول لا يتعدى ثلاثة أشهر، كل هذا في الواقع طبقا للمواد من 18 إلى 25 من ذات المرسوم التنفيذي.

تشرع بعد ذلك لجنة الدائرة في عملية التنقيط للملفات طبقا للمعايير المحددة وعلى أساس الوثيقة التقنية، لتفرغ عملية التنقيط في وثيقة تسمى "بطاقة التلخيص" [62]، لتقوم اللّجنة بعد ذلك بترتيب الملفات المصنفة ترتيبا تنازليا حسب النقاط، وتختم اللّجنة مداولاتها بإعداد محضر موقع من أعضائها، وبالنتيجة تحدد قائمة مؤقتة للمستفيدين تعلق خلال 48 ساعة التي تلي المداولات بمقر المجلس الشعبي البلدي وفي أماكن عمومية لمدة 8 أيام، بعد ذلك تأتي فترة الطعون التي يمكن تقديمها خلال أجل 8 أيام من تاريخ نشر القائمة المؤقتة.

لتفصل لجنة الطعن خلال 30 يوم وتباشر كل التحقيقات المفيدة لتأييد أو تعديل قرار لجنة الدائرة (المشرع لم يشر إلى طبيعة قرار لجنة الطعن إذا أيدت قرار لجنة الدائرة فلم يعتبره رفضا يبلغ للمعني)، وفي النهاية تبلغ اللّجنة قرارها إلى لجنة الدائرة التي تقوم بالاستخلاف على أساس القوائم الاحتياطية المعدة مسبقا، وبناء على ذلك تعد لجنة الدائرة القائمة النهائية للمستفيدين وتبلغ مرفقة بمحضر إلى الوالي يرسلها بدوره إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ساعة قصد النشر خلال 48 ساعة وإلى ديوان التّرقية والتسيير العقاري للتنفيذ، كل ذلك في الوقع طبقا للمواد من 26 إلى 43 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08.

لما ثبت من الناحية العملية وجود عدة تجاوزات في منح السكنات[63] خاصة وأن الإجراءات معقدة وقد تتخللها عمليات إحتيال تجعل السكنات تخرج على وجهتها المخصصة لها التي تخدم الفيئات المحرومة[64]، فإنه يجب التأكيد على ضرورة التطبيق الصارم لمعايير الانتقاء المحددة قانونيا، مما يعني ضرورة وجود رقابة حقيقة موضوعية في الميدان على عمل

كل من لجنة الدائرة ولجنة الطعن، باعتبارهما متحكم رئيسي في قواعد لعبة السكن الاجتماعي في الجزائر، فالطعن يكون هو والعدم سواء في ظل نفس التشكيلة تقريبا للجنة المطعون ضدها وتلك المطعون أمامها وفي ظل عدم وجود نص يلزم لجنة الطعن بتبليغ قرار مسبب بالرفض، ومن هنا يقترح على المشرع إضافة نص صريح للمرسوم التنفيذي رقم 142/08 يلزم لجنة الطعن بتبليغ المعني الذي رفض طعنه بقرار مسبب مع إمكانية الطعن فيه أمام لجنة وزارية مشتركة يقترح إنشاؤها لتضم القطاعات الوزارية المتعلقة ب (السكن ،الداخلية والجماعات المحلية،التضامن الوطني والشؤون الاجتماعية، المالية، المجاهدين) تكون فضاء لتلقي الطعون ضد قرارات اللّجنة الولائية للطعن وآلية للرقابة والضبط.

ثانيا– إجراءات منح السكن العمومي الايجاري عند المشرع التونسي:

ثلاث هيئات رئيسية تجسد إجراءات منح السكن الاجتماعي عند المشرع التونسي،هيئتين منها للإشراف والرقابة وأخرى للعمل الميداني.

1–هيئات الإشراف والرقابة:

أحدث المشرع لتونسي هيئة مركزية وأخرى جهوية، بصريح نص الفصل رقم 32 من قانون المالية التكميلي لسنة 2012، لجنة وطنية تسمى لجنة قيادة برنامج السكن الاجتماعي يترأسها الوزير المكلف بالإسكان أو من ينوبه تتولى النظر في جميع المسائل المتعلقة بالإستراتجية التي ستعتمد في إنجاز البرنامج ومتابعته وتصفيته كما تحدث على مستوى كل ولاية لجنة جهوية تسمى اللّجنة الجهوية لمتابعة برنامج السكن الاجتماعي يترأسها والي الجهة أو من ينوبه وتتولى السهر على إنجاز البرنامج ومتابعة تنفيذه على المستوى الجهوي.

بالنسبة **للجنة قيادة برنامج السكن الاجتماعي** فإنها تتولى القيام بما يلي:(–متابعة سير تنفيذ البرنامج على المستوى الجهوي من خلال اللّجنة الجهوية للسكن الاجتماعي، التنسيق بين الدولة والمتدخلين في إنجاز البرنامج وبين مختلف هياكل الدولة ذات الصلة ،متابعة عمليات تمويل البرنامج وحاجياته واقتراح خطوط للتمويل عند الاقتضاء،اقتراح التقنيات والطرق الحديثة والحلول الملائمة في إطار البرنامج التي من شأنها الضغط على كلفة البناء والتحكم في الائتمان،تحديد مبلغ منحة الدولة والمصادقة عليه).

أما **اللّجنة الجهوية لمتابعة برنامج السكن الاجتماعي** فإنها تتولى متابعة البرنامج من خلال:(–إحصاء المساكن البدائية والقيام بالمعاينات الميدانية والتثبت من الوضعيات العقارية والاجتماعية اللازمة، التشخيص الأولي للأراضي، متابعة الصفقات المبرمة بين المجلس الجهوي ومكاتب الدراسات والمقاولات، تحديد الكلفة التقديرية لأشغال البناء والترميم والتوسعة اللازمة،ر بط الصلة بين كافة المتدخلين في إنجاز البرنامج على المستوى الجهوي، متابعة الملفات الفنية خاصة رخص البناء والتهيئة اللازمة للإنجاز، حصر قائمة المترشحين والمصادقة عليها وإحالتها إلى اللّجنة الوطنية للقيادة...) [65].

2–هيئة التحقيق الميداني:

أحدث المشرع التونسي على المستوى الجهوي الميداني فرق عمل منبثقة علن اللّجنة الجهوية لمتابعة البرنامج الخصوص للسكن الاجتماعي، بحيث يتشكل كل فريق للعمل من ممثل عن المصالح الجهوية للوزارة المكلفة بالإسكان وتلك المكلفة بالشؤون الاجتماعية وكذا أملاك الدولة والشؤون العقارية، لتولى فرق العمل هذه القيام في الميدان بالمعاينات

الفنية للمحلات والأبحاث الاجتماعية للعائلات الشاغلة والتثبت من الوضعيات العقارية واقتراح إمكانيات التدخل والكلفة التقديرية للأشغال، وذلك من أجل تحديد القائمات الأولية للمترشحين للاستفادة من البرنامج، وتفرغ نتائج أعمال فريق العمل في جذاذة فنية وفق أنموذج يتم إعداده للغرض وتمضى وجوبا من قبل جميع أعضاء الفريق...

بعد الانتهاء من أعمال التحقيق الميداني ترفع هذه الجذاذة إلى كتابة اللّجنة الجهوية، التي تشرع في عملية الترتيب للقوائم على أساس المعايير القانونية مع منح الأولوية لعائلات شهداء الثورة وكذا عائلات شهداء أعوان قوات الأمن الداخلي والعسكريين وأعوان الديوانة، بعد ذلك تقوم اللّجنة الجهوية بإحالة قوائم الاستفادة إلى اللّجنة الوطنية لقيادة البرنامج التي تتداول بشأنها وتصادق عليها، وتعيدها إلى اللّجنة الجهوية قصد النشر إذ يتم تعليقها بمقرات الولايات ومقرات المعتمديات لدائرة محل وجود العقار، وذلك لمدة 10 أيام، ويمكن لكل من يهمه الأمر تقديم اعتراض خلال هذا الأجل بسجلات تفتح بمقر الولاية،ليتم النظر في الاعتراض خلال أجل أسبوع من قبل اللّجنة الجهوية والقيام بعملية التثبت اللازمة، لتقرر تعديل القائمة مع إحالة نسخة منها إلى اللّجنة الوطنية التي تتداول من جديد بشأنها وتصادق عليها وتعاود إرسالها إلى اللّجنة الجهوية قصد النشر من جديد[66].

ومن هنا يكون من الحصيف التأكيد بالاقتراح على المشرع الجزائري الإقتداء بالمشرع التونسي، وإحداث لجنة وزارية مشتركة تسمى "**لجنة قيادة السكن العمومي الايجاري**" لتكون هيئة للتخطيط والضبط والرقابة.

الفرع الثاني: آليات شغل السكن العمومي الايجاري

جعل المشرع الجزائري من عقد الإيجار وسيلة لشغل السكن العمومي الايجاري (أولا)، في حين جمع المشرع التونسي بين وسيلتين عقد الرهن وعقد الإيجار المملك (ثانيا).

أولا–عقد الإيجار لشغل السكن العمومي الايجاري عند المشرع الجزائري:

يعتبر عقد الإيجار الوسيلة القانونية لشغل السكن العمومي الايجاري يبرم بين المستفيد من السكن والطرف المؤجر المتمثل في الواقع في ديوان التّرقية والتسيير العقاري، على أساس أن لهذا الأخير قبعتين فهو فضلا عن كونه مرقي يعتبر مسير لهذه السكنات، ويترجم عقد الإيجار في عقد يرفق بدفتر شروط، ويسري عقد الإيجار ابتداء من تاريخ الاستفادة من السكن.

ولما كان للعقد عناصره الجوهرية وآثاره القانونية، فإن ذلك ينسحب على عقد الإيجار الحالي، فيبرم حينئذ لمدة ثلاثة (03) سنوات قابلة للتجديد بالشكل الضمني، كما أن الأجرة أحد عناصره، تتكون من مبلغ الإيجار الرئيسي والأعباء الايجارية للصيانة العادية للأجزاء المشتركة، أما بالنسبة لآثار العقد فلا تعدوا أن تكون حقوقا والتزامات للطرفين، ومن هنا يكون من حق المستأجر المستفيد الاستئثار بالسكن والتمتع به وممارسة حقه في الاستعمال والسكنى، كما يكون من حقه تجديد العقد عند انتهاء مدته وذلك بشكل ضمني،أما التزامات المستأجر فعديدة، يمهد لها الالتزام بدفع مبلغ كفالة الضمان[67] ويكرسها التزام جوهري بدفع بدل الإيجار بشكل شهري مقابل وصل[68]، ويستفيد من نسبة للتخفيض في بدل الإيجار المجاهدين وذوي الحقوق طبقا للنصوص الخاصة بهم، كما أن للمستأجر التزامات شخصية أخرى عديدة إذ يلتزم بعدم إيجار السكن من الباطن،وشغل الأماكن هو وعائلته بصفة مستمرة ولا يمكنه التنازل عنها للغير...

أما بالنسبة لحقوق والتزامات الطرف المؤجر، فقائمة بدورها إذ يحق للديوان ممارسة حق الفسخ للعقد إذا أخل المستأجر بالتزاماته القانونية،كما يحق له مطالبة المستأجر بنفقات إعادة الحال إلى ما كان عليه إذا قامت مسؤوليته،بالمقابل يلتزم الديوان بتسليم السكن وملحقاته في حالة حسنة،كما يتعهد بجميع الإصلاحات الضرورية باستثناء تلك التي تقع على عاتق المستأجر وفي حالة عدم احترام الديوان لهذا الالتزام يكون مطالبا بدفع تعويض للمستأجر قصد القيام بالإصلاحات التي تضمن الانتفاع، كما يلتزم الديوان بعدم التعرض للمستأجر في انتفاعه بالسكن[69].

ثانيا–عقد الرهن وعقد الإيجار المملك لشغل السكن الاجتماعي عند المشرع التونسي:

لما كان البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي عند المشرع التونسي يظهر في صورتين، إزالة المساكن البدائية وتعويضها بمساكن جديدة أو توسيعها أو ترميمها، وإما إنجاز مساكن اجتماعية فردية أو جماعية، فإن وسيلة الشغل تختلف باختلاف هاته الصور وترتبط بها.

فبالنسبة للصورة الأولى فإنه عند إزالة المساكن البدائية وتعويضها بسكن جديد يستفيد المعني منها ويشغلها عن طريق عقد الرهن، هذا الأخير الذي يتم تأسيسه على المسكن في حد ذاته من أجل الحصول على قرض من البنك أو المؤسسة المالية لسداد القيمة المتبقية لتكلفة السكن وذلك بنسبة 50 بالمائة، مع العلم أن النسبة الأخرى تتحملها الدولة، وهذا بالنسبة للمساكن المنجزة على أراضي تملكها المجالس الجهوية أو الباعث العقاري المتدخل في الانجاز، ومدة الرهن 25 سنة، ويتضح ذلك في الحقيقة مما ورد في مضمون الفصل رقم 19 من الأمر عدد 1224 لسنة 2012.

أما بخصوص الصورة الثانية أي إنجاز ما يسمى بالمساكن وكذا المقاسم الاجتماعية،فيكون تمويل الدولة لها مرتبط بمستوى دخل المستفيد وفقا لما تمت الإشارة إليه سابقا،فإذا كان الدخل أقل ن الأجر المهني الأدنى المضمون فإن نسبة مساهمة الدولة تكون 50 بالمائة، أما إذا كان يساوي هذا المستوى ويقل عن مرتين منه فإن النسبة محددة ب 30 بالمائة أما إذا تراوح الدخل ما بين مرتين وثلاث مرات الأجر المهني الأدنى المضمون تكون نسبة المساهمة محددة ب 20 بالمائة والنسب الباقية يتحملها المستفيد عن طريق الإيجار المملك، إذ يلتزم بدفع أقساط إيجارية شهرية، وعند سداد جميع الأقساط تنتقل ملكية المسكن أو المقسم الاجتماعي إلى المستفيد، غير أن هذه الملكية مقيدة بشرط مانع من التصرف لمدة خمسة (05) سنوات، ويستنتج ذلك في الحقيقة مما ورد في مضمون الفصل رقم 23 من الأمر عدد 1224 لسنة 2012 المنقح.

وعليه يكون من اللائق على المشرع الجزائري أن يقتدي بالمشرع التونسي ويغير من وسيلة شغل السكن العمومي الايجاري، ويقتبس من النمط ما يحقق مصلحة أطراف العلاقة القانونية، ويتجاوز ما فرضه النمط الحالي من ظروف واقعية سلبية أبرزها في التمثيل تأجير العين من الباطن أو التنازل عنها للغير، وما كان ليحدث ذلك لو كانت العين ملكا للشاغل، كما أنه من أبجديات تحقيق العدالة الاجتماعية في مجال السكن المساواة بين المنتفعين في الحقوق والواجبات فمن حق المستفيد من سكن عمومي إيجاري أن يتملكه ما دام مسددا لكامل قيمته، فحق الملكية قائم سواء كان الدفع ناجزا أو مقسطا، ومن هنا يقترح على المشرع الاقتداء بالمشرع التونسي والعمل بوسيلة عقد الإيجار المملك أين يدفع

المستأجر الأقساط الايجارية لفترة مناسبة كافية لسداد كامل قيمة السكن لتنتقل إليه الملكية في النهاية-بغض النظر على مسألة التنازل التي لا تعتبر دائمة وإنما هي مؤقتة مرتبطة بالظروف الاقتصادية للدولة ولا تناسب حالة ووضع جميع المستفيدين- مع إدراج الشرط المانع من التصرف وفقا لما هو معمول به قانونيا ومدة الشرط سنتين.

خاتمة:

ختاما لما سبق فإن الذي يستنتج من دراسة موضوع السكن العمومي الايجاري، مقارنة بين القانون الجزائري والتونسي، أن المشرعين اتفقا في نقاط وافترقا في أخرى على النحو التالي:

المتفق عليه عند المشرعين: اتفق المشرعين على النقاط التالية:

- حول الاستعانة بالمتدخل العمومي في سبيل انجاز أو تجسيد صيغة السكن العمومي الايجاري أو الاجتماعي.

- حول الاستعانة بالمتدخل الخاص(المرقي العقاري عند المشرع الجزائري، الباعث العقاري عند المشرع التونسي) في إنجاز السكن،فكان مضمون نشاطه وتبعات صفته وجها لتدخله.

- حول بعض الشروط الموضوعية للاستفادة من السكن لسيما شرط الملكية ومستوى الدخل.

- حول بعض الإجراءات العملية للاستفادة من السكن لسيما تدخل فرق التحقيق أو فرق العمل الميداني وتحرير الوثيقة التقنية للتحقيق أو الجذاذة الفنية لذلك.

المختلف فيه بين المشرعين: اختلف المشرعين في النقاط التالية:

- يتمثل المتدخل العمومي في إنجاز السكن عند المشرع الجزائري في ديوان التّرقية والتسيير العقاري والجماعات المحلية المختصة، في حين عرف المتدخل العمومي في تجسيد البرنامج عند المشرع التونسي تعددا فجمع بذلك بين وكالات وشركات عقارية.

- انفرد المشرع التونسي بإحداث وحدة تصرف خاصة بالبرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي.

- انفرد المشرع الجزائري ببعض الشروط الشكلية للاستفادة من السكن لسيما شرط مدة الإقامة وشرط السن كما ميز المشرع التونسي بين نوعين من الشرط، تلك المتعلقة بالفيئات الاجتماعية المحرومة، وتلك المتعلقة بالفيئات الاجتماعية الخاصة.

- اتسمت إجراءات الاستفادة عند المشرع الجزائري بالطابع المحلي البحت في حين جمع المشرع التونسي بخصوصها بين الطابعين المحلي والمركزي، ومن أجله تتدخل لجنة الدائرة والوالي واللّجنة الولائية للطعن عند المشرع الجزائري، في حين تتدخل إجرائيا عند المشرع التونسي لجنة مرّكزية هي لجنة قيادة البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي وأخرى محلية هي اللّجنة الجهوية لمتابعة البرنامج.

- اعتمد المشرع الجزائري على عقد الإيجار كوسيلة لشغل السكن، في حين اعتمد المشرع التونسي على وسيلتين في هذا المقام، عقد الرهن وعقد الإيجار المملك.

وبغض النظر عن نقاط اتفاق أو اختلاف المشرعين، فإن الذي يجب إقراره هو أن كلا المشرعين سمحا بتوفير خامة قانونية بارزة تضبط قواعد السكن الاجتماعي في البلدين، وذلك من خلال هيئات التدخل في الانجاز ومقتضيات العمل قصد الاستفادة.

بيد أن ذلك لا يكفي للحكم بتوفق المشرعين، أو بالأحرى المشرع الجزائري –الذي يعنينا بالدرجة الأولى– فيجب التأكيد على تلك الحقيقة الساطعة التي مفادها الغموض والنقص الذي يكتنف بعض النصوص القانونية من جهة والعطب الذي يحد من فاعلية العمل الإداري في الميدان من جهة أخرى، فلم يتمكن المشرع الجزائري من الاستفادة من تجربة المشرع التونسي في هذا الخصوص.

وعلى هذا الأساس ووفقا لما سبق يقترح على المشرع الجزائري، في سبيل تفعيل صيغة السكن العمومي الايجاري ودورها في القضاء على أزمة السكن ما يلي:

على المستوى القانوني:

– تعديل نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91، بالنص على تكليف الديون على أساس طبيعتها وموضوع عملها وليس بشكل تبعي.

– تعديل نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08، وتضمينها عبارة"السكن الترقوي العمومي" كصيغة لم يسبق للمعني وان استفاد منها كشرط للاستفادة من السكن العمومي الايجاري.

– تعديل نص المادة 04 من نف المرسوم وإعادة النظر في مبلغ الدخل الشهري الأقصى الذي لا ينبغي تجاوزه للاستفادة من السكن العمومي الايجاري وجعله في حدود مرتين للأجر الوطني الأدنى المضمون بمعنى (48.000 دج).

– تعديل نص المادة 05 من نفس المرسوم وجعل السن الأدنى للاستفادة من السكن العمومي الايجاري تسعة عشرة سنة (19) تماشيا مع ما هو ثابت من سن للرشد، الزواج والشهادة.

– إصدار قرار تنظيمي يشرح نص المادة 12 من المرسوم ويحدد الصفة القانونية للبواب المخصص له سكن في إطار السكنات العمومية الايجارية المقرر توزيعها.

–إضافة نص صريح للمرسوم يلزم لجنة الطعن بتبليغ المعني الذي رفض طعنه بقرار مسبب مع إمكانية الطعن فيه أمام لجنة وزارية مشتركة يقترح إنشاؤها.

على المستوى الإداري:

– إحداث هيئة خاصة للدراسة والتخطيط الاستراتيجي على مستوى وزارة السكن والعمران والمدينة تسمى مثلا "هيئة الاستشارة والإشراف والرقابة على السكن العمومي الايجاري"، تتشكل هذه الهيئة من أشخاص مختصين في مجال التخطيط، والهندسة، والشؤون القانونية و الإدارية، الجانب العقاري الفني، وكذا الجانب المالي والإحصائي.

-إحداث لجنة وزارية خاصة للرقابة والضبط تسمى"لجنة قيادة السكن العمومي الايجاري" تضم القطاعات الوزارية المتعلقة ب(السكن، الداخلية والجماعات المحلية، التضامن الوطني والشؤون الاجتماعية، المالية، المجاهدين).

- الاقتداء بالمشرع التونسي والعمل بوسيلة عقد الإيجار المملك مع إدراج الشرط المانع من التصرف لمدة سنتين من تاريخ انتقال الملكية.

-فرض رقابة حقيقة موضوعية في الميدان على عمل كل من لجنة الدائرة ولجنة الطعن، مع إلزام لجنة الطعن بتبليغ المعني الذي رفض طعنه بقرار مسبب مع إمكانية الطعن فيه أمام اللّجنة الوزارية لقيادة السكن العمومي الإيجاري المقترح إحداثها.

هوامش ومراجع:

[1] المرسوم التنفيذي رقم 142/08، المؤرخ في 2008/05/11، المحدد لقواعد منح السكن العمومي ألإيجاري، الجريدة الرسمية عدد رقم24، المؤرخة في 2008/05/11.

[2] القانون عدد 01 لسنة 2012، المؤرخ في 2012/05/16، المتعلق بقانون المالية التكميلي لسنة 2012، الرائد الرسمي للجهورية التونسية، عدد رقم 39، المؤرخ في 2012/05/18.

[3] المادة الأولى، والمواد رقم 02، 03، من المرسوم التنفيذي رقم 147/91، المؤرخ في 1991/05/12،المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 25،المؤرخة في 1991/05/29.

[4] المادة 02 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 08/93، المؤرخ في 1993/01/02، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 147/91، المؤرخ في 1991/05/12، الجريدة الرسمية عدد رقم 02، المؤرخة في 1993/01/06.

[5] أنظر المادة رقم 04، من المرسوم التنفيذي رقم 147/91، المؤرخ في 1991/05/12، السابق الذكر.

[6] ينقسم العمل التجاري إلى أعمال تجارية بحسب موضوعها وغالبا ما تأخذ شكل المقاولة، أعمال تجارية بحسب شكلها وأعمال تجارية بالتبعية تكشف على التاجر وأشغال تجارته والتزاماته مع أقرانه-لأكثر تفصيل أنظر على التوالي، المواد رقم 02، 03، 04، من الأمر رقم 59/75، المؤرخ في 1975/09/26،المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 101، المؤرخة في 1975/12/19

[7] فريدة مزياني، دور الجماعات المحلية في مجال الاستثمار، مداخلة بالملتقى الدولي الخامس حول"دور ومكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية" المنعقد يومي 03 و 04 ماي 2009 ، بكلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مُحَمَّد خيضر بسكرة،منشورة بمجلة الاجتهاد القضائي، الصادرة عن نفس الكلية والجامعة، العدد السادس،لسنة 2009،ص 54 من المجلة.

[8] عزيز مُحَمَّد الطاهر،آليات تفعيل دور البلدية في إدارة التنمية المحلية بالجزائر،رسالة ماجستير،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة،2001، ص10.

[9] القانون رقم 10/11، المؤرخ في 2011/06/22، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد رقم 37، المؤرخة في 2011/07/03.

[10] المادة الأولى، من القانون رقم 07/12، المؤرخ في 2012/02/21، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية عدد رقم، 12، المؤرخة في 2012/02/29.

[11] المادتين رقم 107، 108، من القانون رقم 10/11، المؤرخ في 2011/06/22، السابق الذكر.

[12] المادة 78، من القانون رقم 07/12، المؤرخ في 2012/02/01، السابق الذكر.

[13] المواد رقم 74، 100، 101، من القانون رقم 07/12، المؤرخ في 2012/02/01، السابق الذكر.

[14] تنص المادة 117 من القانون رقم 10/11، المؤرخ في 2011/06/22، السابق الذكر على أنه: " تسهر البلدية على الحفاظ على وعائها العقاري ومن الأولوية في تخصيصها لبرامج التجهيزات العمومية ..."

[15] تنص المادة 113 من نفس القانون على أنه:"تتزود البلدية بكل أدوات التعمير المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما بعد المصادقة عليها بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي" كما تنص المادة 95 كمن نفس القانون على أنه: " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما ".

[16] تتمثل المخططات في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الخاضع للمرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/28، المعدل والمتمم، ومخطط شغل الأراضي الخاضع للمرسوم التنفيذي رقم 178/91، المؤرخ في 1991/05/28، المعدل والمتمم ،الجريدة الرسمية عدد رقم 26، المؤرخة في 1991/06/01، في حين تتمثل عقود التهيئة والتعمير في الرخص والشهادات، وأبرزها في التطبيق والعمل رخصة البناء التي يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضيرها بالتنسيق مع المصالح التقنية المختصة الممثلة على مستوى شباك الدائرة ليرسل الملف في سبعة نسخ إلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، ليتم تحضير ودراسة الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، ليقوم الوالي في النهاية بتسليم رخصة البناء نظرا لكون السكن العمومي ألإيجاري وجه من أوجه التجهيزات العمومية ذات المنفعة المحلية التي يتقرر عندها الاختصاص للوالي في تسليم الرخصة –لأكثر تفصيل أنظر المادتين 48، 49، من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 2015/01/25، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد رقم 07 ، المؤرخة في 2015/02/12.

[17] المادة 119، القانون رقم 10/11، المؤرخ في 2011/06/22، السابق الذكر.

[18] الفصل رقم 29، من القانون عدد 01 لسنة 2012، المؤرخ في 2012/05/16، السابق الذكر، وبنفس المضمون أنظر، الفصل رقم 03، من الأمر عدد 1224، لسنة 2012، المؤرخ في 2012/08/10،المتعلق بتطبيق أحكام قانون المالية التكميلي لسنة 2012 ، المتعلقة بإحداث البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي، الرائد الرسمي التونسي عدد رقم 65، المؤرخ في 2012/08/17.

[19] الفصلين رقم 01، 04، من القانون عدد 19 لسنة 1957، المؤرخ في 1957/09/10، المتعلق بالموافقة على القانون الأساسي للشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية، الرائد الرسمي التونسي عدد رقم 15، المؤرخ في 1957/09/13.

[20] الفصل رقم 03، من القانون عدد 19 لسنة 1957، المنقح بالقانون عدد 58 لسنة 1959، المؤرخ في 1959/06/09، الرائد الرسمي التونسي عدد رقم 32، المؤرخ في 1959/06/12.

[21] الفصلين رقم 29، 30، من القانون عدد 19 لسنة 1957، المؤرخ في 1957/09/10، السابق الذكر.

[22] الفصل الأول، من القانون عدد 33 لسنة 1977، المؤرخ في 1977/08/03، المتعلق بإحداث شركة النهوض بالمساكن الاجتماعية، الرائد الرسمي التونسي عدد رقم 53، المؤرخ في 1977/08/09.

[23] أنظر على التوالي، الفصل الأول والثاني، من القانون عدد 86 لسنة 1986، المؤرخ في 1986/09/01، المتعلق بإصلاح هياكل الضمان الاجتماعي، الرائد الرسمي التونسي عدد رقم 49، المؤرخ في 1986/09/12.

[24] الفصل رقم 02، من القانون عدد 33 لسنة 1977، المؤرخ في 1977/08/03، المنقح بالقانون عدد 78 لسنة 1993، المؤرخ في 1993/07/19، الرائد الرسمي التونسي عدد رقم 53، المؤرخ في 1993/07/23.

[25] الفصل الأول، والفصول رقم 03، 05، 07، من القانون عدد 69 لسنة 1981، المؤرخ في 1981/08/01، المتعلق بإحداث وكالة التهذيب والتجديد العمراني، الرائد الرسمي التونسي عدد رقم 51، المؤرخ في 1981/08/07.

[26] تم إنشاء الوكالة العقارية للسكنى بموجب الفصل الأول، من القانون عدد 21 لسنة 1973، المؤرخ في 1973/04/14، المتعلق بتهيئة المناطق السياحية والصناعية، الرائد الرسمي التونسي عدد رقم 15، المؤرخ في 1973/04/20.

[27] أنظر في ذلك الفصل رقم 02، من نفس القانون، والفصول من 01- 04، من القانون عدد 33 لسنة 1974، المؤرخ في 1974/01/21، المتعلق بتنظيم وتسيير الوكالة العقارية للسكنى، الرائد الرسمي التونسي عدد رقم 06، المؤرخ في 1974/01/25.

[28] الفصل رقم 29، من القانون عدد 01 لسنة 2012، المؤرخ في 2012/05/16، السابق الذكر، وبنفس المضمون أنظر، الفصل رقم 03، من الأمر عدد 1224، لسنة 2012، المؤرخ في 2012/08/10، السابق الذكر.

[29] الفصول رقم 01 ، 02 ، 06 ، من القانون الأساسي عدد 11 لسنة 1989،المؤرخ في 1989/02/04، المتعلق بالمجالس الجهوية،المنقح والمتمم، الرائد الرسمي التونسي عدد رقم 10، المؤرخ في 1989/02/10،

[30] ينظم المثال التوجيهي للتهيئة ، الأمر عدد 2468 لسنة 1997، المؤرخ في 1997/09/22،المتعلق بضبط الوثائق المتعلقة بالمثال التوجيهي للتهيئة، المنقح والمتمم ، الرائد الرسمي التونسي عدد رقم 104، المؤرخ في 1997/12/31، كما يحكم الأمثلة التوجيهية للمناطق الحساسة التي تتطلب إعداد أمثلة توجيهية للتهيئة، الأمر عدد 2092 لسنة 1998، المؤرخ في 1998/10/28،المتعلق بضبط قائمة التجمعات العمرانية الكبرى والمناطق الحساسة التي تتطلب إعداد أمثلة توجيهية للتهيئة، الرائد الرسمي التونسي عدد رقم 88، المؤرخ في 1998/11/03.

[31] الفصل الخامس من النظام الداخلي النموذجي للمجالس الجهوية، المصادق عليه بموجب الأمر عدد 1404، لسنة 1992، المؤرخ في 1992/07/27، الرائد الرسمي التونسي عدد رقم 53، المؤرخ في 1992/08/14، المنقح بموجب الأمر عدد 2254 لسنة 2009، المؤرخ في 2009/07/31، الرائد الرسمي التونسي عدد رقم 62، المؤرخ في 2009/08/04.

[32] الفصل الأول، والفصول من 02 – 05 ، من الأمر عدد 1225 لسنة 2012، المؤرخ في 2012/08/10، المتعلق بإحداث وحدة تصرف حسب الأهداف لإنجاز البرنامج الخصوصي للسكن الاجتماعي ويضبط تنظيمها وطرق سيرها، الرائد الرسمي التونسي عدد رقم 65، المؤرخ في 2012/08/17.

[33] المادة رقم 03 فقرة 03، 14، من القانون رقم 04/11، المؤرخ في 2011/02/17، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد رقم 14، المؤرخة في 2011/03/06.

[34] المادة رقم 15، من نفس القانون.

[35] يستنتج كل ذلك في الواقع، من مضمون نص المواد رقم 05، 06، 12، 13، 14، 15، 16، من نفس القانون.

[36] راجع في هذه النقطة،الدكتورة،صالحي الواسعة،دور المرقي العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر،مداخلة بالملتقى الدولي حول الترقية العقارية الواقع والأفاق،المنعقد بكلية الحقوق و والعلوم السياسة،قسم الحقوق،جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012، ص 11 ، 12.

[37] يستنتج كل ذلك في الواقع، من مضمون نص المادتين رقم 48، 54 وما بعدها،من القانون رقم 04/11، المؤرخ في 2011/02/17، السابق الذكر.

[38] لأكثر تفصيل أنظر نصوص مواد، المرسوم التنفيذي رقم 85/12، المؤرخ في ، 2012/02/20،المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري،الجريدة الرسمية عدد رقم 11، المؤرخة في 2011/02/26.

[39] المادة 13، من القانون رقم 04/11، المؤرخ في 2011/02/17، السابق الذكر.

[40] القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14،المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة،الجريدة الرسمية عدد رقم 51،المؤرخة في 2011/09/14.

[41] القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/03/01، المحدد لشروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة، الجريدة الرسمية عدد رقم 31، المؤرخة في 2011/06/05.

[42] أن الفصل رقم 29، من القانون عدد 01 لسنة 2012، المؤرخ في 2012/05/16، السابق الذكر، وبنفس المضمون أنظر الفصل رقم 03، من الأمر عدد 1224، لسنة 2012، المؤرخ في 2012/08/10، السابق الذكر.

[43] الفصل الأول، والفصول رقم 02، 03، 07، 08، من القانون عدد 17 لسنة 1990، المؤرخ في 1990/02/26، المتعلق بتحوير التشريع المتعلق بالبعث العقاري، الرائد الرسمي التونسي عدد رقم 17، المؤرخ في 1990/03/06، هذا القانون الذي ألغى النصوص السابقة لاسيما القانون عدد 47 لسنة 1977،المتعلق بتنظيم مهنة الباعث العقاري.

[44] مجلة التهيئة الترابية والتعمير، الصادرة بموجب القانون عدد 122 لسنة 1994، المؤرخ في 1994/11/28، المنقح والمتمم، الرائد الرسمي التونسي عدد رقم 96، المؤرخ في 1994/12/06.

[45] أ الفصول من 18–22 من القانون عدد 17 لسنة 1990، المؤرخ في 1990/02/26، السابق الذكر.

[46] الفقرة رقم 02 من الفصل رقم 03، للأمر عدد 1224، لسنة 2012، المؤرخ في 2012/08/10، السابق الذكر، المستحدثة بموجب الأمر عدد 460 لسنة 2015، المؤرخ في 2015/06/09، المتعلق بتنقيح الأمر عدد 1224 لسنة 2012، الرائد الرسمي التونسي عدد رق 50، المؤرخ في 2015/06/23.

[47] المادة رقم 02، من المرسوم التنفيذي رقم 142/08، المؤرخ في 2008/05/11، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الايجاري، الجريدة الرسمية عدد رقم 24، المؤرخة في 2008/05/11.

[48] المادة رقم 03، من نفس المرسوم التنفيذي.

[49] ينظم السكن الترقوي العمومي في الجزائر المرسوم التنفيذي رقم 203/14 ،المؤرخ في 2014/07/15، المحدد لشروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي ، الجريدة الرسمية عدد رقم 44، المؤرخة في 2014/07/27.

[50] بموجب المرسوم الرئاسي رقم 01/26، المؤرخ في 2026/01/07، يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون، الجريدة الرسمية عدد رقم 07، المؤرخة في 2026/01/08.

[51] أنظر المادتين رقم 04، 05، من المرسوم التنفيذي رقم 142/08، المؤرخ في 2008/05/11، السابق الذكر.

[52] كان سن الشهادة طبقا للقانون الحالة المدنية الجزائري إحدى وعشرين سنة(21) على الأقل طبقا لنص المادة 33 من الأمر رقم 20/70، المؤرخ في 1970/02/19، المتعلق بالحالة المدنية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 21، المؤرخة في 1970/02/27.

[53] تنص المادة رقم 40، من الأمر رقم 58/75،المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية عدد رقم 78، المؤرخة في 1975/09/30 على أنه:"كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية وسن الرشد تسعة عشر(19) سنة كاملة"

[54] تنص المادة رقم 07، من القانون رقم 11/84، المؤرخ في 1984/06/09، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 24، المؤرخة في، 1984/06/12، على أنه:"تكتمل أهلية الرجل والمرأة في الزواج بتمام 19 سنة ..."

[55] تنص المادة 33 من قانون الحالة المدية حاليا على أنه:يجب على الشهود المذكورين في شهادات الحالة المدنية أن يكونوا بالغي سن 19 سنة على الأقل سواء كانوا من الأقارب أو غيرهم..."-المادة 33، من الأمر رقم 20/70، المؤرخ في1970/02/19، المعدلة بموجب القانون رقم 08/14، المؤرخ في 2014/08/09، الجريدة الرسمية عدد رقم 49، المؤرخة في 2014/08/20.

[56] أنظر نموذج التصريح الشرفي،في الملحق الثاني من قسم الملاحق، ص19.

[57] المواد رقم 59، 60، وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 142/08، المؤرخ في 2008/05/11، السابق الذكر.

[58] أنظر نموذجي التصريح على الشرف للاستفادة، وجذاذة الترشح، بالملحق الثالث من قسم الملاحق، ص20 ،21.

[59] تم استحداث هذه الفقرة بموجب الأمر عدد 3289 لسنة 2013، المؤرخ في 2013/08/02، المنقح والمتمم للأمر عدد 1224 لسنة 2012، الرائد الرسمي التونسي عدد رقم 68، المؤرخ في 2013/08/23.

[60] المادة الأولى، من القرار المؤرخ في 2008/08/13،الذي يحدد مواصفات السكن الموجه للاستعمال الحصري للبوابة، الجريدة الرسمية عدد رقم 18، المؤرخة في 2008/03/22.

[61] لأكثر تفصيل راجع المواد من 02-09 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2009/02/07، المحدد لكيفيات عمل لجنة منح السكن العمومي الايجاري ولجنة الطعن،الجريدة الرسمية عدد رقم 21، المؤرخة في 2009/02/08.

[62] أنظر، نموذجي البطاقة التقنية، وبطاقة التلخيص في الملحق الرابع من قسم الملاحق ص21، 22.

[63] قاسمي شوقي، السكن العمومي الايجاري في الجزائر من إشكالية التوزيع إلى المضاربة العقارية، مجلة متون، جامعة سعيدة، المجلد رقم 15، العدد رقم 04، 2022، ص 232.

[64] بختي سهام، تفعيل دور السكن العمومي الايجاري في حل أزمة السكن في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق جامعة الجزائر 01، المجلد رقم 59، العدد رقم 03، 2022، ص 687.

[65] الفصول رقم 34، 36، 41، 44، من الأمر عدد 1224 لسنة 2012، المنقح بالأمر عدد 560 لسنة 2015، المؤرخ في 2015/06/09، السابق الذكر.

[66] الفصول من رقم 10-16، من نفس الأمر المنقح.

[67] يحدد مبلغ الكفالة ب عشرة آلاف (10000) دينار عن كل غرفة-حسب القرار المؤرخ في 2008/12/13، المحدد لمبلغ الكفالة التي تدفع قبل شغل السكن العمومي الايجاري، الجريدة الرسمية عدد رقم 18، المؤرخة في 2009/03/22.

[68] أنظر نموذج وصل الإيجار في الملحق الخامس من قسم الملاحق، ص22.

[69] المواد من 44-58 من المرسوم التنفيذي رقم 144/08، المؤرخ في 2008/05/11، وكذا نموذج عقد الإيجار ودفتر الشروط الملحق به.