

الاطار القانوني لصيغة السكن الترقوي العمومي على ضوء احكام المرسوم التنفيذي 14-203

The Legal Framework For The Public Promotional Housing Formula In The Light Of The Provisions Of Executive Decree 14-203

حدة مبروك

جامعة العربي التبسي (الجزائر)، hadda.mebrouk@univ-tebessa.dz

تاريخ النشر: 2022/06/15

تاريخ القبول: 2022/06/03

تاريخ الاستلام: 2022/02/01

ملخص:

لقد اتبعت الجزائر في سبيل القضاء على أزمة السكن العديد من الآليات والمناهج تختلف باختلاف الدخل الفردي حيث وضعت صيغ سكنية تتوافق مع كل الطبقات الاجتماعية بهدف تحقيق العدالة الاجتماعية، حيث تم تخصيص السكن العمومي التجاري لذوي الدخل الضعيف، وصيغة السكن الترقوي المدعم والتجاري لذوي الدخل المتوسط، وتم تخصيص صيغة السكن الترقوي العمومي للفئة ذات الدخل المرتفع نسبيا، حيث من حقهم الحصول على سكن وفقا لصيغة التملك، وقامت الدولة باستحداثه سنة 2014، لتضمه إلى الصيغ السكنية ذات الطابع الاجتماعي، باعتبار أن هذا النمط السكني مرحلة سابقة كان يخرج عن نطاق السكن الاجتماعي المدعم من طرف الدولة، نظرا لارتفاع أسعاره المرتبطة بارتفاع تكاليف إنجازها، حيث كان يتكفل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويله، عن طريق موارده الخاصة بصفة مطلقة.

لذا تهدف الدراسة إلى توضيح هذه الصيغة وشروطها وكيفية الحصول عليها و إجراءاتها القانونية والمستفيدين منها. وصولا إلى أهم النتائج والمتمثلة في الثغرات القانونية المحاطة بهذه الصيغة خاصة فيما يتعلق بالمستفيدين منها.

كلمات مفتاحية: صيغ سكنية.. سكن ترقوي عمومي.. نظام قانوني.. مرسوم تنفيذي.. إجراءات.

Abstract:

In order to eliminate the housing crisis, Algeria has followed many mechanisms and curricula that differ according to individual income, as housing formulas have been developed that correspond to all social classes with the aim of achieving social justice. The public housing housing formula was allocated to the category with relatively high income, as they have the right to obtain housing according to the ownership formula, and the state created it in 2014, due to its high prices associated with the high costs of its implementation, as the National Fund for Savings and Reserves used to finance it, exclusively through its own resources .

Therefore, the study aims to clarify this formula, its conditions, how to obtain it, its legal procedures, and its beneficiaries. Arriving at the most important results represented in the legal loopholes surrounded by this formula, especially with regard to its beneficiaries.

Keywords: Housing Form; Public Upgrading Housing; The Legal System; Executive Decree; Procedure.

1- مقدمة

لقد قامت الدولة من خلال سياستها المنتهجة في مجال السكن، استحداث العديد من الصيغ السكنية التي تتوافق مع كل الطبقات الاجتماعية، تبعا لمداخلها، في إطار تحقيق العدالة الاجتماعية، حيث خصصت السكن الإيجاري العمومي لذوي المداخل الضعيفة، وخصت ذوي المداخل المتوسطة بكل من صيغتي البيع بالإيجار والسكن الترقوي المدعم، كما حاولت عدم استثناء الطبقة الاجتماعية من ذوي المداخل المرتفعة نوعا ما، من حقهم في الحصول على سكن وفقا لصيغة التملك، وقامت باستحداث نمط سكني آخر سنة 2014، تحت عنوان السكن الترقوي العمومي، لتضمه إلى الصيغ السكنية ذات الطابع الاجتماعي، باعتبار أن هذا النمط السكني مرحلة سابقة كان يخرج عن نطاق السكن الاجتماعي المدعم من طرف الدولة، نظرا لارتفاع أسعاره المرتبطة بارتفاع تكاليف انجازه، حيث كان يتكفل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويله، عن طريق موارده الخاصة بصفة مطلقة.

وتكمن أهمية الموضوع في أنه أحد الصيغ السكنية التي اعتمدتها الجزائر للقضاء على أزمة السكن وكانت موجهة لفئة الدخل المرتفع نسبيا.

حيث ان الهدف الأساسي من الدراسة هو تسليط الضوء على معنى السكن الترقوي العمومي وتمييزه على غيره من الصيغ السكنية الأخرى المشابهة له خاصة منها البيع بالإيجار، السكن الترقوي المدعم، بالإضافة إلى تحديد شروط وكيفيات الحصول عليه من خلال استقراء المرسوم التنفيذي المنظم له، وتحديد مجمل النقائص التي شملها المرسوم.

لذلك من خلال ما تم ذكره تم طرح الاشكالية التالية: السكن الترقوي العمومي ومدى مساهمته في التقليل من أزمة السكن و ومدى كفاية النظام القانوني المحدد لشروطه وكيفيات الحصول عليه؟

للإجابة على الاشكالية سالفة الذكر تم اعتماد المنهج الوصفي والتحليلي وذلك من خلال اعطاء ووصف صيغة السكن الترقوي العمومي ووضع مفهوم لها، بالإضافة إلى وتحليل المرسوم التنفيذي المحدد لشروط وكيفيات الحصول عليه.

حيث أنه رغم عدم استفادة صيغة السكن الترقوي العمومي من الدعم المالي المباشر للدولة ، إلا أنه يستفيد من آليات الدعم غير المباشر، وعلى هذا الأساس سنطرق من خلال هذا الموضوع إلى دراسة هذه الصيغة السكنية بمختلف جوانبها، بحيث نتناول مفهومها ، والآلية القانونية لاقتنائها.

2. مفهوم صيغة السكن الترقوي العمومي

تم استحداث صيغة السكن الترقوي العمومي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15 جويلية 2014، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي¹، المعدل والمتمم²، وتعتبر هذه الصيغة السكنية من أحدث الصيغ المعتمدة من قبل الدولة، كما أن أكثر ما يميز هذا الشكل الجديد من السكن، انه موجه للمواطنين المتواجدين في الجزائر، وكذا الجالية الجزائرية المتواجدة في الخارج، حيث يمكن هؤلاء أيضا الاستفادة منه.

1.2 تعريف السكن الترقوي العمومي وتحديد الجهة القائمة على انجازه:

نتعرض من خلال هته الجزئية الى التعريف بصيغة السكن الترقوي العمومي، ثم الى تحديد الجهة القائمة على انجازه في الآتي:

1.1.2 تعريف صيغة السكن الترقوي العمومي:

نصت المادة 02 من المرسوم رقم 14-203، على انه: " السكن الترقوي العمومي هو مشروع عقاري ذو صالح عام ويستفيد من إعانة الدولة ويخصص للأشخاص الذين حدد دخلهم في المادة 08 أدناه. وتتكفل الدولة بانجازه وتضمن الاستفادة من هذه الصيغة من السكن لكل طالب مؤهل".

نلاحظ من نص المادة أعلاه، أن المشرع عرف السكن الترقوي العمومي في بادئ الأمر على نه مشروع عقاري ذو صالح عام، ثم جاء في الفقرة الثانية من نفس المادة، ليعلن على أن هذا المشروع كما عبر عنه يشكل صيغة سكنية، ونفهم من ذلك أن السكن الترقوي العمومي، هو عبارة على صيغة سكنية تدخل ضمن الصيغ ذات الطابع الاجتماعي التي تعتمد الدولة، وهو ما أكد عليه المشرع عندما صرح من استفادة هذا السكن من إعانة الدولة.

2.1.2 الجهة القائمة على انجاز السكن الترقوي العمومي:

بعد حل الديوان الوطني للسكن العائلي، بمقتضى المرسوم رقم 84-177، المؤرخ في 21 جويلية 1984، المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أعماله وأملكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه³، تم استحداث مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF خلفا له، في إطار تطبيق المرسوم رقم 83-201 المؤرخ في 19 مارس 1983 المحدد لشروط تأسيس وتنظيم وتسيير المؤسسات العمومية المحلية، وعلى هذا الأساس اعتبرت مؤسسة ترقية السكن العائلي مؤسسة محلية

¹ المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 17 رمضان 1435 الموافق ل 15 يوليو 2014 ، يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية رقم 44 الصادرة بتاريخ 27 جويلية 2014.

² تم تعديل المرسوم التنفيذي رقم 14-203، بالمرسوم التنفيذي رقم 18-113، المؤرخ في 10 ديسمبر 2018، الجريدة الرسمية رقم 74، الصادرة بتاريخ 12 ديسمبر 2018.

³ الجريدة الرسمية رقم 15، الصادرة بتاريخ 24 جوان 1984.

تنشأ على مستوى الولاية¹ في صورة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي²، وكلفت بانجاز سكنات توجه للحصول على الملكية في ظل الأمر رقم 86-07، باعتبارها مرقى عقاري عمومي.

ثم جاء بعد ذلك قانون المالية لسنة 1993³ في مادته 108 فقرة 01 التي نصت على انه: "تعتبر المؤسسات العمومية المحلية ملكا للدولة وعلى اثر ذلك تطبق عليها جميع الأحكام القانونية والتنظيمية التي تحكم المؤسسات العمومية كما هو معرف بموجب المواد 02 إلى 04 من القانون رقم 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية..."، وعلى هذا الأساس تم تحويل ملكية مؤسسة ترقية السكن العائلي للدولة، وأصبحت عبارة على مؤسسات عمومية اقتصادية، تابعة لصناديق المساهمة المحلية⁴. تختص هذه المؤسسة ب⁵:

- اقتناء أراضي الوعاء بغرض الشروع في أي عملية بناء، من شأنها المساهمة في تمويل وانجاز مجموعات عقارية مثل عقارات للسكن الجماعي أو الفردي، أو المحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري.
- اقتناء أراضي الوعاء، بغرض انجاز برامج تخصيص مجهزة بالمنافع العامة، وتخصيص قطع للبيع، إضافة إلى اقتنائها قصد إعادة تأهيلها وهيكلتها، على أن تكون مخصصة للبيع، ناهيك عن تسيير مجموعات عقارية، وتقديم الاستشارة والمساعدة في الميدان.

- تسيير الأملاك العقارية وذلك بصفة مباشرة، سواء لصالحها أو لصالح الغير.
- تم بعد ذلك حل مؤسسة ترقية السكن العائلي، بعد أن سجلت عدة اختلالات في أدائها⁶، لتحل محلها المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI، التي أنشأت من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة، حيث أصبحت تأخذ على عاتقها، عمليات انجاز السكن للفئات الاجتماعية التي لا تتوفر فيهم شروط الاستفادة من الصيغ السكنية الأخرى الموجهة للتملك، والمتتمثلة في صيغة البيع بالإيجار وصيغة السكن الترقوي المدعم.

2.2 خصائص صيغة السكن الترقوي العمومي

انطلاقا من التعريف الوارد في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، السالفة الذكر، يمكن استنتاج أهم الخصائص التي تميز صيغة السكن الترقوي العمومي:

1 نصيرة ربيع، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2005-2006، ص 24.

2 أنظر المادة 01 من المرسوم رقم 84-177.

3 الجريدة الرسمية رقم 04، الصادرة بتاريخ 20 جانفي 1993.

4 نصيرة ربيع، المرجع السابق، ص 25.

5 حياة أحمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، السنة الجامعية 2015، ص 40.

6 حياة أحمد، المرجع نفسه، ص 40.

1.2.2 من حيث الاستفادة من إعانة الدولة:

لقد صرحت المادة 02 أعلاه على أن هذا النمط السكني، يستفيد بدوره من إعانة الدولة، وبالرجوع إلى نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، نجد أنها توضح طبيعة الإعانة الممنوحة من قبل الدولة في هذا الشأن، حيث تشمل هذه الإعانة ثلاث مسائل:

- تخفيضات في نسبة الفائدة على القروض، حيث نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 13-389، المؤرخ في 24 نوفمبر 2013، الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة، على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي، وكذا سكن فردي، ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا¹، على أنه، يحدد معدلات التخفيض المطبقة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي، عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر بـ 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، وأقل من 12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها، بنسبة فائدة قدرها 3% في السنة.

- تخفيضات في قيمة الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، والموجهة لإقامة السكنات التابعة لهذه الصيغة.

- تتكفل ميزانية الدولة بأشغال الطرق والشبكات المختلفة الأولية والثانوية.

انطلاقاً مما سبق بيانه، نلاحظ أن السكن الترقوي العمومي يستفيد فقط من إعانات غير مباشرة، على عكس سكنات البيع بالإيجار والسكن الترقوي المدعم كما سبقت الإشارة، فهذه الصيغة السكنية تخرج عن نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المعدل والمتمم، المتعلق بالمساعدة المباشرة الممنوحة من قبل الدولة للمستفيدين من الطبقة المتوسطة، باعتبار أن السكن الترقوي العمومي موجه لفئة المجتمع الميسورة نوعاً ما.

2.2.2. من حيث الجهة المخول لها عملية انجازه

هذا النوع من السكن تقوم على عملية انجازه الدولة بنفسها، ممثلة في مؤسسات الترقية العقارية العمومية، أي لا مجال للحديث عن المبادرة الخاصة في تشييد السكن الترقوي العمومي، حيث يحدد الوزير المكلف بالسكن، المرقى العقاري المكلف بانجازه، وهو ما قضت به المادة 04 من نفس المرسوم.

¹ الجريدة الرسمية رقم 61، الصادرة بتاريخ 08 ديسمبر 2013.

3.2.2. من حيث الفئات التي يمكنها الاستفادة من السكن محل الصيغة

حدد المرسوم التنفيذي رقم 14-203، المعدل والمتمم، الفئات التي يمكنها الاستفادة من صيغة السكن الترقوي المدعم كآآتي:

- الطالبون الجزائريون المقيمون في الجزائر: حيث ميز بين فئتين:

- ✓ الطالبون الذين يفوق دخلهم 06 مرات ويقل عن 30 مرة من الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويه¹.
- ✓ الطالبون الذين تقل مداخيلهم عن 06 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، شرط أن يكفلهم ماليا شخص له صفة قرابة من الدرجة الأولى، و إن تعذر الأمر، فمن الدرجة الثانية أو الثالثة².
- الطالبون الجزائريون المقيمون بالخارج، المسجلون بصفة قانونية لدى الممثلات الدبلوماسية والقنصلية، الذين تفوق مداخيلهم 30 مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون³.

3.2. التمييز بين صيغة السكن الترقوي العمومي والصيغ السكنية الأخرى في إطار التملك

تعرض في هذا الصدد، إلى التمييز بين صيغة السكن الترقوي العمومي، وكل من صيغتي البيع بالإيجار والترقوي المدعم.

1.3.2. من حيث طبيعة الإعانة الممنوحة من قبل الدولة

يستفيد مقتني السكن في إطار صيغتي البيع بالإيجار والسكن الترقوي المدعم، من الإعانة المباشرة للدولة التي تتمثل في المساعدات المالية التي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 10-235، المؤرخ في 05 أكتوبر 2010، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة، لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي، ومستويات دخل طالبي هذه السكنات، وكذا كفاءات منح هذه المساعدة المعدل والمتمم، والتي يتكفل بمنحها الصندوق الوطني للسكن.

في حين لا يستفيد مقتني السكن الترقوي العمومي من الإعانة المباشرة للدولة، وإنما تتمثل مظاهر الإعانة الممنوحة من قبل الدولة، المخصصة لهذه الصيغة، في تخفيضات في نسبة الفائدة على القروض بنسبة فائدة قدرها 3% في السنة، بالإضافة إلى تخفيضات في قيمة الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لإقامة السكنات التابعة لهذه الصيغة، كما تتكفل ميزانية الدولة بأشغال الطرقات والشبكات المختلفة الأولية والثانوية⁴.

¹ أنظر المادة 08 فقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، المعدلة بالمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-113.

² أنظر المادة 08 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 18-113 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 14-203.

³ أنظر المادة 08 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 18-113.

⁴ أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203.

2.3.2. من حيث الفئات التي تستفيد من الصيغ السكنية في إطار التملك

وجه السكن الترقوي المدعم وكذا سكن البيع بالإيجار للفئات الاجتماعية متوسطة الدخل، والتي لا يفوق دخلها 108000 دج، بينما يوجه السكن الترقوي العمومي للفئات الاجتماعية المسورة، والتي يفوق دخلها 108000 دج ويقل عن 540000 دج، مع إمكانية تدخل الأقارب من الدرجة الأولى أو الثانية أو حتى الثالثة، لكفالة طالب السكن في إطار هذه الصيغة، إذا قل دخله عن 108000 دج.

كما أن كل من صيغتي البيع بالإيجار والسكن الترقوي المدعم، تقتصر على المواطنين الجزائريين المقيمين في الجزائر، على عكس صيغة السكن الترقوي العمومي، التي تشمل كل من المواطنين المقيمين داخل الوطن أو خارجه.

3.3.2. من حيث المرفي العقاري القائم بالانجاز

يتكفل بانجاز المشاريع السكنية في إطار البيع بالإيجار، الوكالة الوطنية لتطوير السكن وتحسينه، بينما يقوم على انجاز السكن الترقوي المدعم، مرفقين عقاريين عموميين أو خواص.

أما بالنسبة للسكن الترقوي العمومي، فيتمثل المرفي العقاري القائم على انجازه، في المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.

4.3.2. من حيث الآلية القانونية لاقتناء السكنات في إطار صيغ التملك

يتم اقتناء السكن في إطار صيغة البيع بالإيجار، عن طريق عقد البيع بالإيجار المبرم بين المتعهد بالترقية العقارية الممثل في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، والمستفيد المتوفر على الشروط المحددة قانونا، أما بالنسبة للسكن الترقوي المدعم، فيتم اقتناء السكن فيه، عن طريق عقد البيع على التصاميم، الذي يبرم بين المرفي العقاري المعني سواء كان عموميا أو خاصا، وبين المكتب المتوفر على الشروط المحددة قانونا.

أما بالنسبة لصيغة السكن الترقوي العمومي، فتتمثل الآلية القانونية لاقتنائه، في عقود البيوع المحددة وفق القانون رقم 04-11، وذلك بعد التعديل الذي مس المرسوم التنفيذي رقم 14-203، وهو ما سوف نتطرق إليه بالتفصيل في الجزئية الموالية.

3. الألية القانونية لاقتناء السكن الترقوي العمومي

1.3 المرحلة الإجرائية:

نستهل هذا الفرع بالتعرض إلى أهم الشروط القانونية الواجب توفرها في المترشح للحصول على السكن الترقوي العمومي، سواء كان مقيما بالجزائر، أو من الجالية الجزائرية المتواجدة في الخارج، ثم نعرض على مختلف الاجراءات التي يجب اتباعها، من أجل الوصول الى مرحلة ابرام العقد، الذي يمكن من اقتناء السكن محل الدراسة.

1.1.3: الشروط الواجب توافرها في المترشح لاقتناء سكن ترقوي عمومي:

يشترك الأشخاص من المواطنين الجزائريين المتواجدين في الجزائر، وهؤلاء المقيمين في الخارج في الشرطين التاليين¹:

- ألا يملكوا، أو لم يسبق لهم أن يملكوا هم، أو أزواجهم، ملكية تامة لعقار سكني، أو قطعة ارض صالحة للبناء.
- ألا يكونوا قد استفادوا هم، أو أزواجهم، من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه.

يمكن لمستأجر السكن التجاري العمومي، أن يتقدم بطلب للحصول على سكن في إطار صيغة السكن الترقوي العمومي، شرط تعهده بإرجاع السكن إلى الهيئة المؤجرة، وفسخ عقد الإيجار المبرم معها في حالة قبول طلبه، وذلك قبل تسليم مفاتيح السكن الترقوي العمومي².

أما الشروط المختلف فيها، فتربط بالمداهيل الخاصة بالفئتين:

- المواطنون المقيمون بالجزائر: يجب أن تفوق مداخيل الشخص 108000 دج، وتقل عن 540000 دج، بالنسبة للأشخاص غير المكفولين ماليا، أما بالنسبة للأشخاص المكفولين ماليا، فيمكن أن تقل مداخيلهم عن 108000 دج.

- المواطنون المقيمون بالخارج: بالنسبة لهؤلاء، يجب أن تفوق مداخيلهم 540000 دج.

2.1.3. مكونات ملف الاكتتاب و جهات الإيداع

يختلف تكوين ملف طلب الاكتتاب في إطار الحصول على سكن ترقوي عمومي، بين المواطنين المقيمين بالجزائر، وهؤلاء المقيمين بالخارج، كما تختلف طرق إيداع الملفات ووجهتها كالتالي:

1.2.1.3. ملف الاكتتاب الخاص بالجزائريين المتواجدين بالجزائر³: يتكون الملف من الوثائق التالية:

- أ- طلب شراء السكن الترقوي العمومي مصادق عليه، يسلم من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.
- ب- نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية.
- ج- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12 صالحة للاستعمال.
- د- شهادة عائلية.

¹ أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، المعدل والمتمم.

² وهو ما يستشف من نص المادة 09 من القرار الوزاري المؤرخ في 26 سبتمبر 2015، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المسكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية رقم 63، الصادرة بتاريخ 29 نوفمبر 2015.

³ أنظر موقع وزارة السكن والعمران والمدينة <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=54>، تاريخ تصفح الموقع، 24 مارس 2021.

هـ- شهادة الإقامة.

و- شهادة العمل بالنسبة للأجراء، أو شهادة تثبت مزاولة مهنة لغير الأجراء.

ز- الكشف السنوي للأجور بالنسبة للأجراء، أو التصريح بالدخل C20 بالنسبة لغير الأجراء، يحدد نموذجه المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.

ح- تصريح شرقي موقع من قبل الطالب، ومصادق عليه من طرف مصالح المجلس الشعبي البلدي، يقر فيه المترشح انه لم يستفد هو أو زوجه من سكن عمومي، أو قطعة أرض، أو مساعدة مالية من الدولة لاقتناء سكن، أو للبناء الذاتي.

تودع ملفات الاكتتاب من طرف المترشحين، لدى الهياكل الجهوية التابعة للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية، أو لدى الوكالة الوطنية لتطوير السكن وتحسينه، عندما تكون المؤسسة الوطنية للترقية العقارية غير ممثلة¹.

2.2.1.3. ملف الاكتتاب الخاص بالجزائريين المتواجدين بالخارج²: حيث يتكون من مجموعة الوثائق التالية:

أ- طلب شراء السكن الترقوي مصادق عليه تسلمه المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.

ب- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.

ج- شهادة إقامة بالخارج تسلم من طرف المصالح القنصلية.

د- تصريح شرقي موقع من قبل الطالب، ومصادق عليه من طرف المصالح القنصلية، يقر فيه المترشح للشراء بعدم استفادته هو أو زوجه، من سكن عمومي، أو من قطعة أرض أو من مساعدة مالية من الدولة في إطار اقتناء سكن، أو في إطار البناء الذاتي، وفقا للنموذج المعد من قبل المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.

يتم التسجيل الأولي الكترونيا، ويسلم وصل إيداع للمترشحين يتضمن رقم التسجيل، حسب الترتيب الزمني للإيداع، وكلمة المرور لمتابعة نتيجة طلب المكتب.

3.1.3. إجراءات معالجة طلبات الحصول على سكن في إطار صيغة السكن الترقوي العمومي

وتتم عبر مراحل موزعة كالتالي:

1.3.1.3. مرحلة إيداع طلبات الاستفادة من سكن ترقوي عمومي: يتم إيداع طلب الشراء¹، بعد فتح الاكتتاب لدى

المركزي العقاري المعني، وذلك على مستوى الشبائيك المفتوحة لهذا الغرض من طرف المركزي العقاري المعني، مرفقا بالوثائق التي

¹ أنظر موقع وزارة السكن والعمران والمدينة <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=55>، تاريخ

تصفح الموقع، 24 مارس 2021.

² أنظر المذكرة الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة، بتاريخ ديسمبر 2017، على مستوى موقع وزارة السكن والعمران والمدينة.

سبق الإشارة إليها²، ويتم رفض كل طلب تنقصه معلومات، أو غير متوفر على الوثائق المطلوبة³، حيث تسجل الطلبات وفق ترتيب زمني فور استلامها، في سجل ممضي ومرقم لدى المرقى العقاري المعني⁴.

2.3.1.3. مرحلة معالجة طلبات الاستفادة: تتم معالجة طلبات الشراء من طرف لجنة تعد لهذا الغرض، يترأسها ممثل المرقى العقاري المعني الموكل قانونا، وتتكون هذه اللجنة من⁵:

- مسؤول الإدارة العامة أو من يعادله.

- مسؤول القضايا القانونية أو من يعادله.

كما يمكن أن تشتمل اللجنة على أشخاص إضافية متخصصة، في هياكل إدارة المرقى العقاري عند الضرورة.

3.3.1.3. مرحلة صدور القرار بقبول الطلب للاستفادة أو رفضه: ونميز في هذه المرحلة بين فئتين:

أ- الأشخاص المقبول طلبهم للاستفادة: تعلم مصالح المرقى العقاري المعني، المستفيدين الذين وافقت اللجنة على طلباتهم، عن طريق رسالة موصى عليها بقبول طلبهم⁶، وفي هذه الحالة يقوم المرقى العقاري المعني، بتسجيل المستفيدين في بطاقة وطنية مفتوحة على مستوى مصالحه⁷.

ب- الأشخاص المرفوض طلبهم للاستفادة: يتم إعلام الطالبين الذين تم رفض طلبهم، عن طريق رسالة موصى عليها مع تبرير رفض الطلب، وعلى هؤلاء تقديم طعن يشتمل على معلومات أو مبررات للمرقى العقاري، من شأنها أن تغير رأي اللجنة خلال 30 يوما من استلام مقرر الرفض، حيث يتم دراستها من جديد من طرف اللجنة، بعد إعادة النظر في الطعن المقدم من قبلهم وإصدار قرارها خلال 60 يوما⁸.

2.3 المرحلة التعاقدية:

¹ أنظر القرار المؤرخ في 12 أكتوبر 2014، الذي يحدد نموذجي طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي، الجريدة الرسمية رقم 07، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.

² أنظر المادة 02 من القرار الوزاري المؤرخ في 26 سبتمبر 2015، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المسكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك.

³ أنظر المادة 03 من نفس القرار الوزاري.

⁴ أنظر المادة 04 من نفس القرار الوزاري.

⁵ أنظر المادة 05 من نفس القرار الوزاري.

⁶ أنظر المادة 07 من نفس القرار الوزاري.

⁷ أنظر المادة 06 من نفس القرار الوزاري.

⁸ أنظر المادة 08 من القرار الوزاري المؤرخ في 26 سبتمبر 2015، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المسكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك.

لقد نصت المادة 02 فقرة 03، من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، قبل إلغاء هذه الفقرة بموجب المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 18-113، على أنه: "لا يخضع السكن الترقوي العمومي لكيفيات البيع كما هو منصوص عليها في أحكام المادتين 27 و 28 من القانون رقم 11-04"

نستنتج من نص المادة ، أن السكن الترقوي العمومي، لا يتم بيعه عن طريق عقد البيع على التصاميم أو عن طريق عقد حفظ الحق، أي بمعنى آخر، لا يتم البيع وفقا لصيغة بيع العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء¹، وإنما يتم بيعه وفقا لكيفية بيع عقار مبني، بموجب عقد بيع تام، وفقا لما تنص عليه القواعد العامة في عقد البيع المقررة في القانون المدني، ووفقا لما تتطلبه عقود البيع الترقية كما سبق بيانها.

أما بعد التعديل الذي أدخل على المرسوم التنفيذي رقم 14-203، وتحديدًا على نص المادة 12 منه، التي أضيفت لها فقرة ثانية، عن طريق المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 18-113، فقد نصت على أنه: "...غير انه يمكن يتم منح السكنات الترقية العمومية عند تاريخ نشر هذا المرسوم، على أساس عقد البيع الذي يجب إعداده لدى موثق حسب كيفيات بيع الأملاك العقارية طبقا لأحكام القانون رقم 11-04...".

وبالرجوع إلى نص المادة 12 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، نجد أنها تنص على أنه: "يجرر عقد البيع عند تاريخ إتمام أشغال البناء ودفع المبالغ المستحقة من المستفيد طبقا للتشريع المعمول به...".

نستنتج من نصوص المواد أعلاه، أن السكن الترقوي العمومي يتم اقتناؤه، إما عن طريق بيع عقار مبني وفقا لما نصت عليه المادة 26 من القانون رقم 11-04، أو عن طريق كيفية بيع العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، وتحديدًا وفقا لصيغة عقد حفظ الحق المنصوص عليه في المادة 27 من نفس القانون، باعتبار أن في كل منهما يتم إبرام العقد النهائي، عند إتمام انجاز المشروع السكني، أما بالنسبة لعقد البيع على التصاميم فيخرج عن دائرة اقتناء السكن الترقوي العمومي، باعتبار أن العقد فيه، يتم إبرامه قبل البدء في أشغال البناء أو عند البدء فيها، وتنتقل الملكية فيه تزامنا مع تقدم أشغال الانجاز، وهو ما يتعارض مع ما قضت به المادة 12 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203.

وعليه نرى أن المشرع قد أعطى للمرفقي العقاري مجالا واسعا للتعاقد، سواء بمقتضى عقد بيع عقار مبني أو بموجب عقد بيع عقار مقرر بناؤه عن طريق عقد حفظ الحق.

1.2.3. اقتناء سكن ترقوي عمومي في إطار عقد بيع عقار مبني

¹ أنظر المادة 25 من القانون رقم 11-04.

إن عقد بيع عقار مبني، المنصوص عليه في المادة 26 من القانون رقم 11-04، هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرفقي العقاري في إطار ممارسته لنشاط الترقية العقارية، أن ينقل ملكية عقار منجز مخصص للسكن إلى المقتني مقابل دفع هذا الأخير للثمن المحدد لقيمة هذا العقار.

وعليه وجب أن يتوفر على جميع الأركان الرئيسية لقيام عقد البيع العقاري، من تراض ومحل وسبب وشكلية، ناهيك عن ترتيب نفس الآثار التي يرتبها عقد البيع العادي، إلى جانب الضمانات الخاصة المتعلقة بالبيع الترقوي، التي سبق بياؤها، والتي نصت عليها المادة 26 فقرة 03 من القانون رقم 11-04.

2.2.3. اقتناء السكن الترقوي العمومي في إطار البيع عن طريق حفظ الحق

سنتطرق إلى مراحل اقتناء المستفيد لسكن ترقوي عمومي، في إطار البيع عن طريق حفظ الحق، باعتبار أن هذا البيع ينطوي على مرحلتين، مرحلة إبرام عقد حفظ الحق، ومرحلة إبرام العقد النهائي.

يعتبر عقد حفظ الحق، آلية جديدة من آليات التعاقد التي جاء بها المشرع من خلال القانون رقم 11-04، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حيث يهدف من خلاله إلى تنظيم العلاقة بين المرفقي العقاري ومقتني السكن في إطار الترقية العقارية، إلى غاية الانتهاء من أشغال البناء، وإبرام العقد النهائي¹.

1.2.2.3. مرحلة إبرام العقد الابتدائي والآثار المترتبة عنه:

1.1.2.2.3 تكوين عقد حفظ الحق:

يتم إبرام عقد حفظ الحق، بتوفر الأركان الموضوعية لقيام العقود، من تراض ومحل وسبب، بالإضافة إلى الأركان الشكلية، باعتباره عقدا يرد على عقار.

1.1.1.2.2.3 الأركان الموضوعية لقيام عقد حفظ الحق:

1.1.1.1.2.2.3 التراضي:

يتم إبرام عقد حفظ الحق، بتطابق إرادتي المرفقي العقاري المتمثل في المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، وصاحب حفظ الحق المتمثل في المستفيد، وذلك بعد دراسة طلب الاستفادة من قبل اللجنة، وصدور قرار يقضي بقبول الطلب لتوفر المستفيد على الشروط المنصوص عليها قانونا.

2.1.1.1.2.2.3 المحل:

¹ وليد تركي، عقد حفظ الحق، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 11، العدد 01، جامعة الجلفة، جانفي 2018، ص 754.

يتمثل محل عقد حفظ، في التسبيق الذي يلتزم صاحب حفظ الحق بدفعه إلى المرقى العقاري، بإيداعه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة¹، وحجز العقار على ذمة المستفيد من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، ويجب أن يتم تحديد العقار المحفوظ تعيينا كافيا نافيا للجهالة²، من حيث العناصر الخاصة والمساحات، بالإضافة إلى تحديد المواصفات التقنية والمساحية للبناء. هذا إلى جانب تحديد الأجزاء المشتركة من حيث العناصر المكونة لها، والتجهيزات والمنشآت التي تشملها الملكية المشتركة، والحصص النسبية للأجزاء المشتركة³.

2.1.1.2.2.3 الأركان الشكلية لقيام عقد حفظ الحق:

نصت المادة 25 من القانون رقم 04-11، على وجوب إفراغ عقد بيع العقارات المبنية أو العقارات المقرر بناؤها أو في طور البناء في قالب الرسمي، كما تم تحديده في المرسوم التنفيذي رقم 13-431، الذي يحدد نموذجي عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، رغم أنه لا يتضمن نقل ملكية العقار المحفوظ، كما لم يخضعه المشرع إلى إجراءات الشهر العقاري⁴.

بالرجوع إلى نص المادة 25 من القانون رقم 04-11، نجد أنها نصت على وجوب إفراغ عقود البيع التي تتم بين المرقى العقاري والمقتني، في إطار عقار مبني أو مقرر بناؤه أو في طور البناء، في الشكل الرسمي حسب ما يقضي به القانون بالنسبة للعقود الناقلة للملكية. أما بالنسبة لعقد حفظ الحق، فهو ليس بعقد ناقل للملكية، لذا الكتابة فيه ليست للانعقاد، وإنما للإثبات، نظرا للنزاعات التي كانت قائمة في وقت مضى بين المرقى العقاري الخاص والمقتنين، حيث يتم إلزامهم بدفع أقساط، دون القيام بتوثيق هذا التصرف، ودون حصول هؤلاء على سندات أو عقود تثبت حجزهم لعقاراتهم السكنية⁵.

يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق مجموعة من البيانات المتمثلة في⁶: (أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري، مرجعيات رخصة التجزئة، شهادة التهيئة والشبكات، رقم وتاريخ رخصة البناء).

¹ أنظر المادة 27 فقرة 02 من القانون رقم 04-11.

² أنظر القرار المؤرخ في 24 جانفي 2015، الذي يحدد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية رقم 61، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 2015.

³ أنظر المرسوم التنفيذي رقم 13-431 الذي يحدد نموذجي عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق.

⁴ إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، السنة الجامعية 2016-2017، ص 377.

⁵ الشريف بجماي، مدى فعالية عقد حفظ الحق في تطوير الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، العدد 04، جامعة البليدة 2، مارس 2017، ص 43.

⁶ أنظر المادة 30 من القانون رقم 04-11.

3.1.1.2.2.3 آثار عقد حفظ الحق:

يترتب على إبرام عقد حفظ الحق، ترتيب التزامات متبادلة في ذمة طرفيه، سنوضحها في ما يلي:

1.3.1.1.2.2.3 التزامات صاحب حفظ الحق:

يقع على صاحب حفظ الحق دفع مبلغ التسبيق، الذي لا يمكن أن يتجاوز قيمة 20% من قيمة العقار المحفوظ، بناء على أمر بالدفع معد من المرقى العقاري المعني، على أن يسلم لصاحب الحق، وصل من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة¹، حيث يتم إيداع مبلغ التسبيق في حساب مفتوح باسم صاحب حفظ الحق لدى هيئة ضمان الترقية العقارية²، ولا يجوز للمرقى العقاري التصرف فيه³، ولهذا السبب سمح له المشرع طلب الحصول على قروض عقارية من أجل تمويل مشروعه السكني. وفي حالة فسخ عقد حفظ الحق بطلب من صاحب حفظ الحق، يستفيد في هذه الحالة المرقى العقاري من اقتطاع نسبة 15% من مبلغ التسبيق المدفوع⁴.

2.3.1.1.2.2.3 التزامات المرقى العقاري:

تتمثل أهم التزامات المرقى العقاري المترتبة عن إبرام عقد حفظ الحق في مايلي:

- التزام المرقى العقاري بتخصيص العقار لصاحب حفظ الحق⁵، إلا أن الملاحظ أن المشرع لم ينص على جزاء إخلال المرقى العقاري بهذا الالتزام، فقد نص فقط على الجزاءات المترتبة على إخلال صاحب حفظ الحق لالتزاماته، بينما لم يتم بتحديد ذلك بالنسبة للمرقى العقاري، باعتباره الطرف القوي في الرابطة التعاقدية، وهذه مسألة يجب تداركها من قبله.
- التزام المرقى العقاري بإبرام عقد البيع النهائي عند إتمام أشغال البناء: التزام إبرام العقد النهائي الذي بموجبه تنتقل ملكية السكن إلى صاحب حفظ الحق، ليتحول مركزه القانوني من صاحب حفظ حق إلى مقتني ومالك للعقار السكني المنجز.

2.2.2.3. مرحلة إبرام العقد النهائي والآثار المترتبة عنه:

¹ أنظر المرسوم التنفيذي رقم 13-431، الذي يحدد نموذجي عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق.

² أنظر المادة 27 فقرة 02 من القانون رقم 11-04.

³ سامية خواثرة، التزامات المكتب وصاحب حفظ الحق في القانون رقم 11-04، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السادس، جامعة تيارت، جوان 2018، ص 104.

⁴ أنظر المادة 32 من القانون رقم 11-04.

⁵ كمال فتحي دريس، خصوصية عقد حفظ الحق في نشاط الترقية العقارية وفق التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 03، جامعة الوادي، ديسمبر 2019، ص 570.

بعد اكتمال أشغال الانجاز، يصبح السكن المحفوظ محل عقد حفظ الحق جاهزا، لنتنقل ملكيته إلى المقتني، ويتم ذلك عن طريق عقد نهائي، يبرم بين المرقى العقاري الممثل في المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، والمقتني، حيث نصت المادة 33 من القانون رقم 04-11، على أنه: "يتعين على المرقى العقاري بعد 03 أشهر كحد أقصى على اثر الاستلام المؤقت للبناء أو لجزء منها بإعداد عقد بيع البناء أو جزء من البناء المحفوظة أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق".

إن العقد النهائي الذي يتم إبرامه بين المرقى العقاري والمقتني، ما هو إلا عقد بيع لعقار مبني وفقا لما نصت عليه المادة 26 فقرة 01 من القانون رقم 04-11، إلا أن الاختلاف الوحيد، يكمن في الثمن المجرأ بين مبلغ التسبيق الذي سبق للمقتني دفعه عند إبرام عقد حفظ الحق، وما يتبقى من الثمن الذي يلتزم بدفعه عند إبرام العقد النهائي، مقابل انتقال الملكية إليه¹.

1.2.2.2.3 تكوين عقد البيع النهائي:

يخضع عقد البيع النهائي المبرم بين المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، ومقتني السكن الترقوي العمومي إلى القواعد العامة في مجال إبرام العقود، بحيث يجب أن تتوفر فيه أركان العقد من تراضي ومحل والشكلية.

2.2.2.2.3 الآثار المترتبة عن إبرام عقد البيع النهائي:

1.2.2.2.2.3 التزامات المؤسسة الوطنية للترقية العقارية:

- التزام المرقى العقاري بمطابقة أشغال البناء وفقا لما تم الاتفاق عليه: وجب عليه احترام المواصفات والعمل على مطابقة البناء للأصول الفنية، والرسومات التي منح على أساسها الترخيص²
- التزام المؤسسة الوطنية للترقية العقارية بنقل ملكية السكن الترقوي العمومي: إن نقل ملكية العقار السكني محل صيغة السكن الترقوي العمومي، يعد الالتزام الجوهري الذي يقع على المرقى العقاري، حيث تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، على أنه: "يرتبط تحويل ملكية السكن الممنوح في إطار السكن الترقوي العمومي بتسديد الثمن بكامله"، وفي حالة وفاة المستفيد، يحل محله الورثة بشأن إجراءات انتقال الملكية وفقا للقواعد المحددة في القانون³.
- التزام المؤسسة الوطنية للترقية العقارية بتسليم السكن إلى المقتني⁴

¹ أنظر المادة 31 من القانون رقم 04-11.

² آسيا ارواغ، مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 01، جامعة تيارت، مارس 2019، ص 37-38.

³ أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203.

⁴ أنظر المادة 03 فقرة 15 من القانون رقم 04-11.

2.2.2.2.3 التزامات مقتني السكن:

تتمثل التزامات هذا الأخير في مايلي:

- التزام المقتني بدفع الجزء المتبقي من ثمن السكن: حيث نصت المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 سبتمبر 2016، المتضمن كفاءات حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي¹، على أنه: "يتم حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي حسب المؤشرات المرجعية الآتية: تكلفة انجاز جميع الأشغال بما في ذلك دراسات التصميم ومتابعة الأشغال.... تمويل المشروع.

بالإضافة إلى هامش الربح الخاص بالمركبي العقاري الذي يظل متغيراً، بحيث لا يمكن أن يتجاوز 05% من سعر تكلفة السكن².

- التزام المقتني بقواعد الملكية المشتركة: نصت المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، على أنه: "يخضع المستفيدون من السكن الترقوي العمومي لقواعد الملكية المشتركة كما هي محددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما".

- التزام المقتني بعدم التنازل عن السكن وفقاً للقواعد المحددة قانوناً: نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، على أنه: "لا يمكن للمستفيد من السكن الترقوي العمومي تحت طائلة البطلان التنازل عن سكنه قبل الوفاء بجميع الالتزامات والشروط المطلوبة المتعلقة بنقل الملكية بصفة شرعية لفائدته"، ونصت المادة 13 من نفس المرسوم على أنه: "يخضع السكن موضوع البيع لقواعد عدم قابلية التنازل المنصوص عليها طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما لاسيما تلك المحددة في المادة 57 من القانون رقم 07-12..."

نستنتج من نصوص المواد أعلاه أن مقتني السكن الترقوي العمومي، لا يجوز له التنازل عن سكنه خلال سنتين من تاريخ انتقال الملكية، بمعنى أن المشرع ضمن هذا العقد بالشرط المانع من التصرف وحدد مدته بسنتين، لذا يجب على مقتني السكن الالتزام به، وعدم مخالفته تحت طائلة بطلان العقد.

4. خاتمة:

لقد تعددت الصيغ السكنية التي اعتمدها المشرع بالمنطقة الحضرية، كون أن هذه الأخيرة تعرف اكتظاظاً من حيث عدد السكان، ومن ثمة سيكون الطلب على السكن فيها أكثر بكثير عن المنطقة الريفية، وقد تبنت الدولة في إطار الصيغ

¹ الجريدة الرسمية رقم 62، الصادرة بتاريخ 23 أكتوبر 2016.

² أنظر المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 سبتمبر 2016، المتضمن كفاءات حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي.

السكنية الموجهة للإيجار، صيغة السكن الإيجاري العمومي، الذي تم تخصيصه للطبقة المعوزة من المجتمع، كما يوجد مشروع صيغة سكنية أخرى في إطار الإيجار، تحت مسمى صيغة السكن الإيجاري الترقوي، والتي صرح عنها قانون المالية لسنة 2021.

تتمثل الصيغ السكنية في إطار التملك في سكن البيع بالإيجار، الذي يجعل الفرد يملك مسكنه بعد مدة من الإيجار، مقابل دفع أقساط شهرية، تكون في مجموعها ثمن المسكن، و تتمثل الآلية القانونية لاقتنائه في عقد البيع بالإيجار، وتوجه هذه الصيغة السكنية إلى الطبقة الاجتماعية المتوسطة، شأنها في ذلك شأن صيغة السكن الترقوي المدعم، حيث يتم اقتناء سكن في إطار هذه الصيغة عن طريق عقد البيع على بالتصاميم دون سواء.

لذلك من خلال ما سبق ذكره تم التوصل الى جملة من النتائج والتوصيات يمكن اجمالها كالآتي:

✓ النتائج

- بالنسبة للطبقة الميسورة نوعا ما، فقد خصها المشرع هي الأخرى في إطار تحقيق العدالة الاجتماعية، بصيغة سكنية، لا تستفيد من الإعانة المباشرة التي تمنحها الدولة، ولكن تستفيد من إعانات غير مباشرة، كالتخفيض في قيمة الوعاء العقاري الذي سيقام عليه المشروع، وتكفل الدولة بأشغال الطرقات والشبكات، ناهيك عن تمكين المواطن من الحصول على قرض عقاري مخفض القيمة.
- إلا أن الملاحظ أن المشرع لم ينص على جزاء إخلال المرقى العقاري بهذا الالتزام، فقد نص فقط على الجزاءات المترتبة على إخلال صاحب حفظ الحق لالتزاماته، بينما لم يتم بتحديد ذلك بالنسبة للمرقى العقاري، باعتباره الطرف القوي في الرابطة التعاقدية.
- التزام المرقى العقاري إبرام العقد النهائي الذي بموجبه تنتقل ملكية السكن إلى صاحب حفظ الحق، ليتحول مركزه القانوني من صاحب حفظ حق إلى مقتني ومالك للعقار السكني المنجز.
- إن العقد النهائي الذي يتم إبرامه بين المرقى العقاري والمقتني، ما هو إلا عقد بيع لعقار مبني وفقا لما نصت عليه المادة 26 فقرة 01 من القانون رقم 04-11، إلا أن الاختلاف الوحيد، يكمن في الثمن الجزأ بين مبلغ التسبيق الذي سبق للمقتني دفعه عند إبرام عقد حفظ الحق، وما يتبقى من الثمن الذي يلتزم بدفعه عند إبرام عقد البيع النهائي، مقابل انتقال ملكية السكن إليه
- محل عقد البيع النهائي، يتمثل في العقار السكني الذي أصبح موجودا وقت التعاقد، على عكس ما كان عليه وقت إبرام عقد حفظ الحق، والجزء المتبقي من الثمن المتفق عليه مسبقا في عقد حفظ الحق.

✓ التوصيات

- لا بد من تحديد الجزاءات المترتبة على المرقى العقاري عند الإخلال بالتزاماته

- لا بد من اتخاذ كل الاجراءات المتعلقة بالتسجيل والشهر لدى المحافظة حتى يتم انتقال الملكية .
- لا بد من تقديم ضمانات كافية تتعلق بالثمن المدفوع مسبقا
- أيضا المرقى العقاري باعتباره الطرف الاقوى في العلاقة التعاقدية لا بد من تقديم الضمانات الكافية لانجاز السكن.
- بالنسبة للواقع المعاش في الجزائر تم السنة الماضية 2021 افتتاح تسجيلات عبر 40 ولاقتناء سكن ترقوي حر دون شروط هذه ميزة جيدة لإلغاء بعض الشروط الاقصائية للعديد من المكتتبين لكن ميدانيا توجد العديد من الشروط التعجيزية التي لا بد من الغائها

5. قائمة المراجع:

1. آسيا ارواغ، مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 01، جامعة تيارت، مارس 2019،
2. إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، السنة الجامعية 2016-2017.
3. تم تعديل المرسوم التنفيذي رقم 203-14، بالمرسوم التنفيذي رقم 18-113، المؤرخ في 10 ديسمبر 2018، الجريدة الرسمية رقم 74، الصادرة بتاريخ 12 ديسمبر 2018.
4. الجريدة الرسمية رقم 04، الصادرة بتاريخ 20 جانفي 1993.
5. الجريدة الرسمية رقم 15، الصادرة بتاريخ 24 جوان 1984.
6. الجريدة الرسمية رقم 61، الصادرة بتاريخ 08 ديسمبر 2013.
7. الجريدة الرسمية رقم 62، الصادرة بتاريخ 23 أكتوبر 2016.
8. حياة أحمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، السنة الجامعية 2015،.
9. سامية خواترة، التزامات المكتتب وصاحب حفظ الحق في القانون رقم 11-04، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السادس، جامعة تيارت، جوان 2018، ص 104.
10. الشريف بجماي، مدى فعالية عقد حفظ الحق في تطوير الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، العدد 04، جامعة البليدة 2، مارس 2017.
11. القانون رقم 11-04 مؤرخ في 14 ربيع الاول عام 1432 الموافق 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

12. القرار المؤرخ في 12 أكتوبر 2014، الذي يحدد نموذجي طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي، الجريدة الرسمية رقم 07، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.
13. القرار المؤرخ في 24 جانفي 2015، الذي يحدد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية رقم 61، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 2015.
14. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 سبتمبر 2016، المتضمن كفاءات حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي.
15. القرار الوزاري المؤرخ في 26 سبتمبر 2015، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المسكن الترقوي العمومي وكفاءات ذلك، الجريدة الرسمية رقم 63، الصادرة بتاريخ 29 نوفمبر 2015.
16. القرار الوزاري المؤرخ في 26 سبتمبر 2015، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المسكن الترقوي العمومي وكفاءات ذلك.
17. كمال فتحي دريس، خصوصية عقد حفظ الحق في نشاط الترقية العقارية وفق التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 03، جامعة الوادي، ديسمبر 2019.
18. المذكرة الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة، بتاريخ ديسمبر 2017، على مستوى موقع وزارة السكن والعمران والمدينة.
19. المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 15 صفر 1435 الموافق ل 18 ديسمبر 2013 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمولاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير واجالها وكفاءات دفعها، الجريدة الرسمية رقم 66.
20. المرسوم التنفيذي رقم 13-431، الذي يحدد نموذجي عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق.
21. المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 17 رمضان 1435 الموافق ل 15 يوليو 2014، يحدد شروط وكفاءات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية رقم 44 الصادرة بتاريخ 27 جويلية 2014.
22. موقع وزارة السكن والعمران والمدينة <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=54>، تاريخ تصفح الموقع، 24 مارس 2021.
23. موقع وزارة السكن والعمران والمدينة <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=55>، تاريخ تصفح الموقع، 24 مارس 2021.

24. نصيرة ربيع، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2005-2006.
25. وليد تركي، عقد حفظ الحق، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 11، العدد 01، جامعة الجلفة، جانفي 2018.