

الإجراءات الاستثنائية والخاصة للحد من أزمة السكن

دروازي عمار
طالب دكتوراه
جامعة باتنة 1

ملخص:

تتلخص الدراسة في التطرق للآليات التي وضعها المشرع الجزائري وكان الغرض منها توفير السكن وبالتالي الحد من أزمة ندرته، وتتمثل هذه الآليات في إعطاء الضمانات القانونية لمالكي السكنات الشاغرة في إيجارها وكذا السماح لمن لهم حق الإيجار سواء أفراد أو مؤسسات أن يتنازلوا على هذا الحق، وفي الأخير ومنعا للمضاربة عدم السماح بالتصرفات الناقلة للملكية في مدة معتبرة.

Abstract:

The study deals with the mechanisms set by the Algerian legislator ,which were designed to provide housing and thus reduce the crisis of scarcity .These mechanisms are to give legal guarantees to the owners of vacant housing in rent ,as well as to allow those who have the right to rent ,whether individuals or institutions to waive this right ,And to prevent the speculation not to allow the conduct of transfers of ownership in a significant period.

مقدمة:

يعتبر السكن من الأولويات الأساسية التي تسعى الدول في توفيرها لمواطنيها تفاديا لأي تهديد ومن أي نوع كان قد تمثله أزمة السكن، ومن أجل ذلك تقوم هذه الدول بوضع السياسات الإسكانية والمخططات التنموية الكفيلة بتوفير السكن الذي يعد أحد أكثر المطالب التي يعمل الإنسان على تحقيقها ومهما كلفه ذلك من جهد ووقت، لقد أخذت الدولة الجزائرية على عاتقها توفير السكن ومهما كلفها ذلك من موارد مالية، لاسيما بالنسبة للبرامج الاجتماعية التي تستفيد منها الفئات الفقيرة والمعدومة التي يتم تمويلها بشكل كلي من طرف خزينة الدولة، بالإضافة إلى البرامج الموجهة للفئات المتوسطة، وكذا الأخرى التي لا بأس بها، وهذه الأخيرة كلها مدعومة من طرف الدولة بشكل غير مباشر أو غير مباشر ويكون تمويلها بشكل جزئي.

لقد عمل المشرع الجزائري في نفس الوقت الذي بذل فيه مجهودات جبارة في انجاز السكنات على إيجاد بعض الآليات التشريعية التي من شأنها، إما تحفيز مالكي السكنات الشاغرة بإيجارها وهذا بإعطائهم الضمانات الكافية لعدم قدرتهم على البقاء في الأمكنة من جهة، وكذا محاولة قطع الطريق أمام المضاربين في السكن بكل صيغته وهذا بمنع التصرف على المستفيدين من هذه السكنات لمدة محددة من جهة أخرى، ولقد عمل كذلك على فتح المجال في نقل حق الإيجار بين الأفراد وبين المؤسسات المستفيدة من السكنات الاجتماعية والتي خصصتها لموظفيها مع وضعه بعض الشروط.

ومن خلال ما سبق نستطيع أن نطرح الإشكالية التالية: ما هي الإجراءات الاستثنائية والخاصة التي وضعها المشرع للحد من أزمة السكن؟

ومن خلال هذه الإشكالية يمكننا أن نضع التساؤلات الفرعية التالية:

- ما هي التشريعات التي اعتمدها المشرع في تحفيز مالكي السكنات الشاغرة بإيجارها؟
- ما هي الشروط المتعلقة بنقل حق الإيجار في السكنات ذات الطابع الاجتماعي؟
- ما هي التشريعات المعتمدة في منع التنازل عن السكنات المدعمة؟

وللإجابة على الإشكالية الأساسية إرتأينا أن نتناولها بالدراسة من خلال خمس محاور نتطرق في المحور الأول إلى إلغاء حق البقاء في الأمانة، وفي المحور الثاني إلى نقل حق الإيجار في السكنات ذات الطابع الاجتماعي وفي المحور الثالث تحويل حق إيجار السكنات ذات الطابع الاجتماعي المخصصة للإدارات وفي المحور الرابع تناولنا تسوية وضعية الشاغرين للمساكن الاجتماعية دون سند وفي المحور الخامس والأخير نتطرق لمنع التنازل على السكنات المدعمة لمدة محددة.

المحور الأول: إلغاء حق البقاء في الأمانة

نظرا لأن العديد من مالكي السكنات الشاغرة وغير المستغلة يعزفون على إيجارها خوفا من ممارسة حق البقاء المنصوص عليه في القانون المدني أراد المشرع الجزائري إعطاء ضمانات قانونية كفيلة لمالكي هذه السكنات تحفزهم على إيجارها، وبالتالي الحد من أزمة السكن التي عرفتها الجزائر في مطلع تسعينات القرن الماضي وبهذا صدر المرسوم التشريعي رقم: 93-03، هذا الأخير الذي ألغى بالمادة 20 منه مواد القانون المدني التي كانت تنظم حق البقاء⁽¹⁾. وأجبرت المادة 21 من ذات المرسوم التشريعي كل من المؤجر والمستأجر أن تتجسد علاقتهم في عقد إيجار مكتوب يتم وفق النموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابيا بتاريخ مسمى⁽²⁾ مع التنويه هنا أن المشرع الجزائري ولغاية كتابة هذه الأسطر لم يحددوا معظم التشريعات الغربية في التضييق على مالكي السكنات الإضافية لإيجارها تفاديا لتسديد ضرائب، كما هو الحال بالنسبة للمشرع الفرنسي الذي يجبر صاحب السكن الإضافي أو الثانوي الغير مؤجر من تسديد الرسم على السكن⁽³⁾.

ولقد أقرت المادة 22 على أنه يتعين على المستأجر أن يغادر الأمانة إذا انقضى أجل عقد إيجار قانوني.

تجدد الإشارة هنا أن المشرع وبعد حوالي أربعة عشر سنة عدل القانون المدني الجزائري وفق القانون رقم: 05-07 المؤرخ في 13 ماي سنة 2007⁽⁴⁾، فبعد أن كانت عقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ صدور المرسوم التشريعي رقم: 93-03 أي ابتداء من أول مارس سنة 1993 لا تطبق عليها الشروط والإجراءات المتعلقة بالحق في البقاء في الأمانة، أما العقود السابقة لهذا التاريخ وفق الفقرة الأخيرة من المادة 20 فإنها تبقى خاضعة للتشريع السابق وهو ما يعني أننا نصبح أمام تطبيق قانونين مختلفين على موضوع واحد الاختلاف الوحيد بينهما هو تاريخ إبرام العقد، وهو الذي أرى أنه كان على المشرع آنذاك وضع مدة زمنية محددة لتطبيق حق البقاء، هذه الأخيرة أي المدة الزمنية تصبح مدة انتقالية يطبق بعدها القانون الجديد على عقود الإيجار السكنية.

وتجدد الإشارة هنا أن المشرع في التعديل الذي مس القانون المدني وضع هذه المدة أي بعد أربعة عشر سنة ثم هذه المدة حددت بعشر سنوات ابتداء من تطبيق القانون⁽⁵⁾، ولقد كان ذلك وفق المادة 507 مكرر التي جاء فيها: «تبقى الإيجارات المبرمة في ظل

التشريع السابق خاضعة له مدة عشر (10) سنوات، ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية. غير أن الأشخاص الطبيعيين البالغين ستين (60) سنة كاملة عند نشر هذا القانون والذين لهم الحق في البقاء في الأمكنة المعدة للسكن وفقا للتشريع السابق يبقون يتمتعون بهذا الحق إلى حين وفاتهم. لا يستفيد من هذا الحق الورثة ولا الأشخاص الذين يعيشون معهم»⁽⁶⁾. إن التعديل الذي جاء به المشرع صحح الوضع القائم في السنوات الماضية والذي كان وضعاً غير صحيح للسبب الذي ذكرناه سابقاً والمتمثل في تطبيق قانونين مختلفين على موضوع واحد بالإضافة إلى أن تعديل القانون المدني وفق المرسوم التشريعي رقم: 03-93 يكون قد خرق قاعدة توازي الأشكال إذ كيف يعقل أن يعدل أمر مرسوم تشريعي. ويجب التنبيه هنا أن المرسوم التشريعي رقم: 03-93 تم إلغاؤه بالقانون رقم: 04-11.

المحور الثاني: نقل حق الإيجار في السكنات ذات الطابع الاجتماعي

لقد رأى المشرع الجزائري لاسيما في نهاية تسعينيات القرن الماضي وفي الوقت الذي لم يكن هناك ما يعرف بالبطاقيّة الوطنية للسكن أنه للحد من المضاربة التي عرفها قطاع السكن أن يقوم بوضع النصوص التشريعية الكفيلة بمنع نقل الحق في الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي لاسيما تلك التي تتبع دواوين الترقية والتسيير العقاري، هذا الإجراء في اعتقادنا يكون قد ساهم بشكل غير مباشر في تفاقم أزمة السكن كون أن معظم الذين قاموا بشراء حق الإيجار قدموا طلبات للحصول على سكن ولم يكونوا مقيدين في البطاقيّة الوطنية، وبالتالي يمكنهم الاستفادة من السكن، فالإجراء الذي قام به المشرع كان له أثر عكسي لذلك استلزم التراجع عنه، وهذا بالسماح بنقل حق الإيجار وبشروط بسيطة. لقد ظهر أول نص تشريعي وفق المرسوم التنفيذي رقم 43-98 المؤرخ في أول فبراير سنة 1998⁽⁷⁾. والذي تم إلغاؤه بالمرسوم التنفيذي رقم 310-16 مؤرخ في 30 نوفمبر سنة 2016⁽⁸⁾.

هذا المرسوم الساري المفعول الذي جاء في مادته الثانية على أنه لا يستفيد من نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري سوى الأشخاص:

- الذين لهم صلة قرابة من الدرجة الأولى (الفروع والأصول)، مع المستأجرو ويستوفون شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري المنصوص عليها بموجب التنظيم المعمول به والمتمثل في المرسوم رقم: 42-98⁽⁹⁾. بالنسبة لسكنات الحظيرة العقارية الخاصة بالسكنات العمومية الإيجارية التي تسييرها دواوين الترقية والتسيير العقاري. وبصفة استثنائية:

- الشاغلون الذين لهم صلة قرابة أو مصاهرة مع المستأجر بالنسبة للسكنات العمومية الإيجارية التي تسييرها دواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سن 2004 .

- كل شاغل آخر للسكن العمومي الإيجاري الذي ليس لديه صلة قرابة أو صلة مصاهرة مع المستأجر بالنسبة للسكنات العمومية الإيجارية التي تسييرها دواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو موضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004 .

وقد اشترط المشرع بنص المادة 3 من ذات المرسوم القبول الصريح والكتابي للمؤجر لكي يكون حق نقل الإيجار فعليا. أما في مادته الرابعة فإنه لم يخضع نقل حق الإيجار بالنسبة للحالات الاستثنائية لشروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري.

وقد اشترط المشرع في المادة الخامسة من هذا المرسوم أن منح حق الإيجار مشروط بدفع مبالغ الإيجار المتأخرة، بالإضافة إلى التعهد لاقتناء السكن المشغول، وهذا وفقا للإجراءات المنصوص عليها بالمرسوم التنفيذي رقم 03-269 المعدل والمتمم⁽¹⁰⁾. وقد أقر المشرع على أنه لا يمنح التنازل عن السكن الذي تم نقل حق إيجاره وفق شروط هذه المادة الحق في أي تخفيض من ثمن التنازل المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 03-269، وبهذه الصفة يجب على ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني مباشرة إجراءات نقل حق الإيجار بالتزامن مع إجراءات المتعلقة بالتنازل أي أن يقوم المستفيد بالتوقيع على وثيقة الالتزام بالشراء المنصوص عليها وفق القرار المؤرخ في 25 فبراير سنة 2004⁽¹¹⁾.

وبعد نقل حق الإيجار يسجل المستفيد في البطاقة الوطنية للسكن المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن.

المحور الثالث: تحويل حق إيجار السكنات ذات الطابع الاجتماعي المخصصة للإدارات

لقد رأينا سابقا أنه وفي العديد من المرات يتم تخصيص جزء من السكنات المنجزة من أجل توزيعها على مستحقيها يخصص جزء منها للمؤسسات والإدارات والهيئات العمومية كسكنات وظيفية يستفيد منها عمال وإطارات هذه الأخيرة، والتي بدورها قد ترغب بتحويل حق الإيجار لشاغلي هذه المساكن لذلك نجد أن المشرع قد نظم هذا وفق المرسوم التنفيذي رقم: 06-208، مؤرخ في: 13 يونيو سنة 2006⁽¹²⁾. هذا الأخير الذي جاء في مادته الثانية على أنه يرخص للإدارات والمؤسسات والهيئات العمومية التي استفادت من تخصيص سكنات ذات طابع اجتماعي بموجب أحكام المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم: 98-42، بتحويل حقها في الإيجار لفائدة شاغلي هذه السكنات .

كما يرخص كذلك للإدارات والهيئات العمومية التي استفادت من سكنات ذات طابع اجتماعي قبل تاريخ نشر المرسوم التنفيذي رقم 98-42، بتحويل حق الإيجار.

ويتم ذلك بإصدار مقرر تحويل الحق من قبل المسؤول المؤهل التابع للإدارة أو المؤسسة أو الهيئة المعنية وبلغ للمعني ولديوان الترقية والتسيير العقاري.

المحور الرابع: تسوية وضعيات الساكنين دون سند

لقد ذكر في المرسوم رقم 98-42 وفي مادته الرابعة أنه يمكن لشاغلي السكن دون سند قانوني والذين قدموا طلبات تسوية وضعيتهم لدى مصالح دواوين الترقية والتسيير العقاري قبل تاريخ نشر هذا المرسوم أن يستفيدوا بصفة إستثنائية من نقل حق الإيجار حسب الشروط والكيفيات التي تحدد بقرار من الوزير المكلف بالسكن، هذا القرار الذي صدر في 27 أبريل سنة 1998⁽¹³⁾، جاء في مادته الرابعة على أنه يترتب عن نقل حق الإيجار إبرام عقد إيجار لفائدة المستفيد الذي يتعين عليه دفع مصاريف إتمام الملف المحددة بخمسين ألف دينار (50.000 دج)، هذه المبالغ تصب في حساب ديوان الترقية والتسيير العقاري الذي يستفيد منها مباشرة، هذا الإجراء لم يعد معمولا به في التعديل الأخير، كون المبالغ المشترطة في نقل حق الإيجار اعتبرها

المشروع غرامة مالية للخبزينة العمومية، وتسدّد وفق ما يأتي:

باستثناء الشاغلين المذكورين في المادة 2 الحالة الأولى أي الذين لهم صلة قرابة فإن المشروع قد اشترط في نقل حق الإيجار دفع غرامة مالية للخبزينة العمومية يتم حسابها على أساس ثمن التنازل وتحدد كما يأتي :

- 10% من ثمن التنازل بالنسبة للشاغل الذي لديه صلة قرابة أو صلة مصاهرة مع صاحب حق الإيجار.

- 20% بالنسبة للشاغل الذي ليست لديه صلة قرابة أو صلة مصاهرة مع صاحب حق إيجار السكن المعني.

وقد حددت المادة 8 من ذات المرسوم المدة التي يمكن فيها نقل حق الإيجار والتي تنتهي في: 31 ديسمبر سنة 2017، مع الإشارة أن المشروع قد مدد هذه المدة إلى غاية 31 ديسمبر سنة 2019 وهذا بالمرسوم التنفيذي رقم 01-18 مؤرخ في 4 يناير سنة 2018⁽¹⁴⁾.

المحور الخامس: منع التنازل عن السكنات المدعمة لمدة محددة

لقد رأى المشروع أن يقوم بمنع التنازل عن السكنات المستفيدة كلياً أو جزئياً من إعانة الدولة وهذا لفترة محددة تفادياً للمضاربة التي يعرفها قطاع السكن، وهذا الإجراء ظهر لأول مرة في القانون 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007⁽¹⁵⁾. حيث جاء في المادة 57 منه إن السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والمتناول عنها لشاغليها طبقاً للتشريع الساري المفعول وكذا السكنات المستفيدة من الإعانات العمومية في إطار التدابير المتعلقة بالمساعدة المقدمة من طرف الدولة من أجل التمليك، لا يمكن التنازل عنها من طرف مالكيها خلال مدة يجب أن لا تقل عن عشر (10) سنوات باستثناء حالة وفاة المالك وضرورة توزيع التركة. ولقد تم تعديل هذه المادة بالمادة 22 من القانون رقم: 11-11 المؤرخ في 18 يوليو سنة 2011 والمتضمن القانون المالية التكميلي لسنة 2011⁽¹⁶⁾. والتي جاء فيها: «تعديل المادة 57 من قانون رقم: 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 وتحرر كما يأتي:

المادة 57: إن السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والمتنازل عنها لشاغليها طبقاً للتشريع الساري المفعول والتي عرفتها المادة 2 من المرسوم 08-196 على أنه يقصد بالسكنات الاجتماعية المحلات ذات الاستعمال السكني الممولة من طرف الدولة والتي تم التنازل عنها لفائدة شاغليها الشرعيين في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03-269⁽¹⁷⁾، وكذا السكنات المستفيدة من الإعانات العمومية في إطار التدابير المتعلقة بالمساعدة المقدمة من طرف الدولة من أجل التمليك⁽¹⁸⁾ لا يمكن التنازل عنها من طرف مالكيها خلال مدة يجب أن لا تقل عن عشر (10) سنوات باستثناء حالة وفاة المالك وضرورة توزيع التركة.

وبناء على هذه المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 08-196⁽¹⁹⁾ الذي جاء تطبيقاً لأحكام المادة 41 من القانون رقم 06-2000، ويرى العديد من الكتاب في هذا المجال أن المشروع الجزائري لم ينظم الشرط المانع من التصرف في الأحكام العامة ولكن نظمه في هذه النصوص الخاصة والتي تتعلق بالسكنات المستفيدة من إعانة الدولة⁽²⁰⁾.

غير أنه يمكن التنازل عن السكن الاجتماعي التسهامي شريطة سداد المالك لقيمة الإعانة المالية العمومية لفائدة الخبزينة العمومية.

وفي قانون المالية لسنة 2012 أي بالقانون 16-12 مؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2011⁽²¹⁾، حيث جاء في المادة 58 على أنه: «يعدل المادة 57 من القانون رقم: 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2007، والمتضمن قانون المالية لسنة 2008 المعدلة بالمادة 22 من

القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليوسنة 2011 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وتحرر كما يأتي:

« المادة 57: تعد غير قابلة للتنازل من طرف المستفيدين منها، السكنات الاجتماعية التساهمية المسماة السكنات الترقية المدعمة وكل السكنات التي استفادت من دعم الدولة، وذلك لمدة خمس(5) سنوات ابتداء من تاريخ إعداد عقود التنازل لصالحهم باستثناء انتقال الملكية بسبب الوفاة⁽²²⁾. ويعتبر هذا آخر تعديل تم إلى يومنا هذا والملاحظ عليه أنه وبالرغم من إنقاص المدة لخمس سنوات إلا أن ذلك لم يمس السكنات الاجتماعية التي تم اقتناؤها، حيث يفهم ذلك من صياغة المادة 57 بعد التعديل ولم تتطرق للسكنات المتنازل عنها لشاغليها طبقا للتشريع الساري المفعول والتي نصت عليها المادة 57 قبل التعديل.

خاتمة

من خلال الموضوع الذي تطرقنا له والمتمثل في الإجراءات الاستثنائية والخاصة للحد من أزمة السكن يتبين لنا أنه وفي نفس الوقت الذي تسعى فيه الدولة في توفير السكن لمواطنيها فإنها تعمل على إيجاد الآليات التي تساعدنا ولو بطريقة غير مباشرة في القضاء على أزمة السكن ومن هذه الآليات وجدنا الآليات التشريعية المحفزة لمالكي الشقق والسكنات الشاغرة على إيجارها وكذا العديد من الآليات الأخرى التي تعمل على تسوية ملفات ساكني السكنات الاجتماعية والمتنازل عليها إما من قبل الأفراد أو الإدارات، وهذا سعيا لإدخال هؤلاء المستفيدين للبطاقيّة الوطنية منعا لهم من الحصول على سكن آخر بالإضافة للإجراء الذي اعتمده المشرع والمتمثل في منع التصرف لمدة محددة، وهذا لقطع الطريق أمام الأشخاص الذي يريدون الحصول على سكن وبيعه مباشرة بعد ذلك.

وفي اعتقادنا أن كل هذه الإجراءات ولو كانت ذات جدوى لا تعتبر كافية لاسيما فيما يتعلق بتحفيز مالكي السكنات الشاغرة على إيجارها ما لم تكن هناك إجراءات جبائية مشددة تطبق على كل مالك لسكن شاغرا لا يقوم بإيجاره .

الهوامش:

(1)- جاء بنص المادة 20 من المرسوم التشريعي 93-03: لا تطبق المواد 471 و472 و473 و474 و509 وكذا المواد من 514 إلى 537 من الأمر رقم

75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمذكور أعلاه، والمتعلقة بحق البقاء في الأمكنة على عقود الإيجار ذات الاستعمال السكني المبرمة بعد تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي. يظل تجديد عقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي خاضعة للتشريع السابق المطبق على هذه العقود

(2)- مرسوم تنفيذي رقم 94-69 مؤرخ في 19 مارس 1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري. ج ر عدد 17

3)- <https://www.legifiscal.fr>

(4)- القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007 ، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، ج ر عدد 31.

5- جاء بنص المادة 20 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 لا تطبق المواد 471 و472 و473 و474 و509 وكذا المواد من 514 إلى 537 من الأمر رقم

75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمذكور أعلاه، والمتعلقة بحق البقاء في الأمكنة على عقود الإيجار ذات الاستعمال السكني المبرمة بعد تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي. يظل تجديد عقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي خاضعة للتشريع السابق المطبق على هذه العقود.

(6)- وهنا يكون المشرع ربط حق البقاء في الأمكنة بمدة عشر (10) سنوات يبدأ حسابها من 13 ماي 2007 وتنتهي هذه المدة في 12 ماي 2017، وهنا تكون المدة قد انتهت، أما الشرط الثاني والمتعلق بشرط السن فإن المشرع حدد انتهاء المدة بوفاة المستأجر الذي بلغ سن ستين (60) سنة عند نشر هذا القانون ومنه فإن المستأجرين الذين يبلغون سبعين (70) سنة في ماي سنة 2007 لا يغادرون الأمكنة هم من يسكنون معهم قانونا إلا بعد وفاتهم وإن طال ذلك أو قصر .

(7)- مرسوم تنفيذي رقم 43-98، مؤرخ في أول فبراير سنة 1998، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلقة بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، ج رعدد 05.

(8)- مرسوم تنفيذي رقم 310-16، مؤرخ في 30 نوفمبر سنة 2016، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلقة بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، ج رعدد 70.

(9)- مرسوم تنفيذي رقم 42-98، مؤرخ في أول فبراير سنة 1998، مرجع سابق.

(10)- المرسوم التنفيذي رقم: 03-269، مؤرخ في: 7 غشت سنة 2003، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، المعدل والمتمم، ج رعدد 48، معدل بالمرسوم التنفيذي رقم 06-296 مؤرخ في 02 سبتمبر 2006 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 7 غشت سنة 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج رعدد 54 معدل بالمرسوم التنفيذي رقم 13-153 مؤرخ في 15 أبريل 2013، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 7 غشت سنة 2003، ج رعدد 22 معدل بالمرسوم التنفيذي رقم 14-119 مؤرخ في 24 مارس 2014 يعدل المرسوم التنفيذي رقم: 03-269، ج رعدد 19، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15-211 مؤرخ في 11 غشت 2015 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 03-269 ج رعدد 44.

(11)- قرار مؤرخ في 25 فبراير سنة 2004، يحدد نموذج وثيقة الالتزام لشراء الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، ج رعدد 12.

(12)- مرسوم تنفيذي رقم 06-208، مؤرخ في 13 يونيو سنة 2006، يحدد كيفية تحويل حق إيجار السكنات ذات الطابع الاجتماعي المخصصة للإدارات والمؤسسات والهيئات العمومية، ج رعدد 39.

(13)- قرار مؤرخ في 27 أبريل سنة 1998، يحدد شروط وكيفيات نقل حق الإيجار لفائدة المقيمين دون سند قانوني للسكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، ج رعدد 36.

(14)- مرسوم تنفيذي رقم 01-18، مؤرخ في 4 يناير سنة 2018، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 16-310، مؤرخ في 30 نوفمبر سنة 2016، الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلقة بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، ج رعدد 01.

(15)- القانون رقم 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2007، والمتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج رعدد 82.

16- القانون 11-11 المؤرخ في 18 يونيو سنة 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، ج ر عدد 40.

17- مرسوم تنفيذي رقم 03-269 مؤرخ في 07 غشت 2003 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج ر عدد 48 استدراك في ج ر عدد 19 معدل ب مرسوم تنفيذي رقم 06-296 ماضي في 02 سبتمبر 2006 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 8 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 7 غشت سنة 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004 ج ر عدد 54 معدل بالمرسوم التنفيذي رقم 13-153 مؤرخ في 15 أبريل 2013 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 8 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 7 غشت سنة 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004. ج ر عدد 22 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 14-119 مؤرخ في 24 مارس 2014 ج ر عدد 19 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 7 غشت سنة 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004. معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15-211 ماضي في 11 غشت 2015 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 8 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 7 غشت سنة 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004. ج ر عدد 44.

18- وفق نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم: 08-196، فإنه يقصد بالسكنات المستفيدة من إعانات عمومية كل محل باستعمال سكني استفاد من إعانة لاكتساب الملكية، لاسيما المساكن الاجتماعية التساهمية، والمساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار وكذا السكن الريفي المدعم، وقد اشترط المشرع على الموثقين كتابة بند بعدم إعادة التنازل لمدة عشر سنوات مهما كان تاريخ التسديد الكلي أو الجزئي لسعر التنازل

19- مرسوم تنفيذي رقم 08-196 مؤرخ في 06 يوليو 2008، يحدد شروط إعادة التنازل عن المساكن الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيدة من إعانات الدولة لاكتساب الملكية. ج ر عدد 38

20- جمال بوشنافة، الشرط المانع من التصرف في السكنات المستفيدة من إعانة الدولة، مقال منشور في مجلة حوليات جامعة بشار، العدد 11، سنة 2011، الجزائر، ص 110.

21- القانون 12-16 مؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2011 المتضمن قانون المالية لسنة 2012 ، ج ر عدد 72.

22- يكون هنا المشرع قد فصل بين نوعين من السكنات الأولى تتعلق بالسكنات المتنازل عنها لشاغليها وهي التي كانت عبارة عن سكنات ذات طابع اجتماعي، والنوع الثاني هي السكنات المستفيدة من الإعانات العمومية كالسكن الترقوي المدعم وسكن البيع بالإيجار، فالأولى لا يمكن التنازل عنها إلا بعد مرور عشر (10) سنوات، أما الثانية فيشترط فيها مرور خمس (5) سنوات.