وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي – تبسة
ECHAHID CHEIKH Larbi Tebessi University -Tebessa
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي (ل م د)

فرع:حقوق

التخصص: قانون عقاري

احكام البناء الريفي في التشريع الجزائري

إعداد الطالبة:

- بوكوبة دعاء

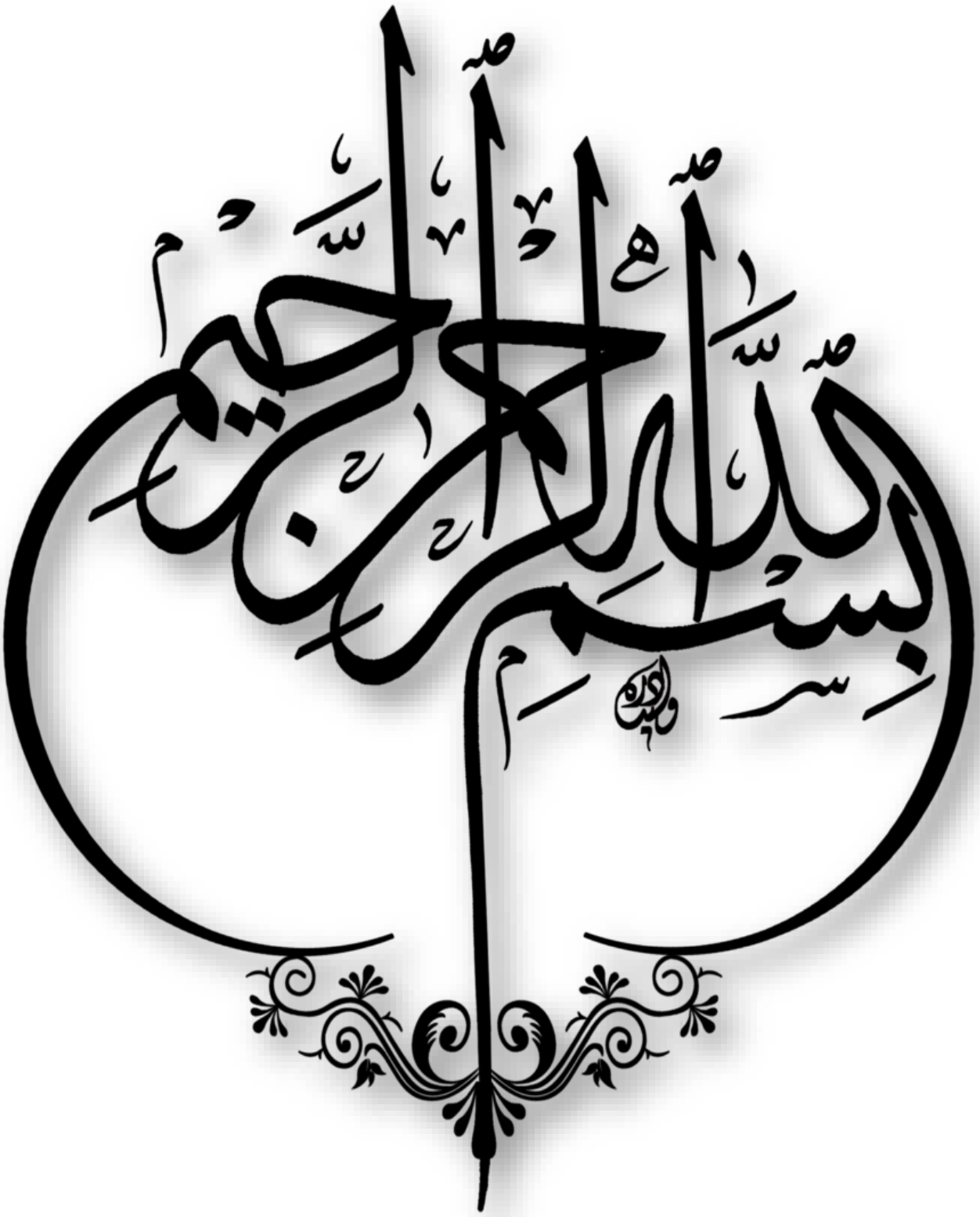
إشراف الدكتور:

*مخلوف طارق

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
طواهرية كاملة	أستاذ محاضر "أ"	رئيسا
مخلوف طارق	أستاذ محاضر"أ"	مشرفا ومقررا
مراحي ريم	أستاذ محاضر"أ"	مناقشا

السنة الدراسية:2024/2023


بسم الله الرحمن الرحيم

الكلية لا تتحمل ما يرد على هذه المذكرة من اراء



وَاللّهُ جَعَلَ لَكُمْ مّن بُيُوتِكُمْ سَكَناً وَجَعَلَ لَكُمْ مّن جُلُودِ الأنْعَامِ بُيُوتاً تَسْتَخِفّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنْ أَصْوَافِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثَاثاً وَمَتَاعاً إِلَىَ حِينٍ ۝

سورة النحل الاية 80

شكر وعرفان

نحمد الله سبحانه وتعالى الذي سير لنا الظروف وأنعم علينا بالقوة والصبر حتى وصلنا إلى ما نحن عليه، ونشكره على كريم فضله وحسن توفيقه على إنجاز هذا العمل.

يشرفنا أن نتقدم بخالص شكرنا وتقديرنا واحترامنا إلى

الأستاذ الدكتور: **مخلوف طارق**

الذي أشرف على إنجازنا لهذا العمل وعلى توجيهاته العلمية لنا

والذي ساهم بشكل كبير في إتمام عملنا.

كما نتقدم بجزيل الشكر لأعضاء لجنة المناقشة الموقرة

على تخصيص الجهد والوقت لتثمين هذا العمل

جعل الله كل ذلك في ميزان حسناتهم

ومن خلالهم الشكر موصول لكل أساتذة كلية الحقوق اللذين ساهموا في تكويننا

كما نتوجه بخالص شكرنا وتقديرنا إلى كل من ساعدنا

من قريب أو من بعيد على إتمام هذا العمل.

شكرا لكم جميعا

الاهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى بر الأمان إلى من يحمل عبئ الحياة من أجل أن أكون ما أنا عليه اليوم إلى من توجز الكلمات عن شكره إلى أغلى ما أملك في الوجود إلى من ضحى بالغالي من أجل أن يراني في أعلى المراتب السيد المحترم بوكوبة عبد اللطيف أطال الله في عمره وحفظه من كل شر إلى القلب الناصع بالبياض والتي غمرتني بحبها وحنانها والتي أمسكت بيدي وكانت قوتي وقت ضعفي أمي فريدة إلى رفيقاتي. اللواتي بهن أكبر وعليهن أعتمد أخواتي كوثر، إيلاف وافنان إلى من زرعن السعادة في طريقي وكانت أجمل ذكرياتي معهن صديقاتي.... فريال يقين وغادة .

مقدمة

مقدمة:

إن السكن من الحاجات الأساسية للأفراد كونه كون الغذاء وهو من المؤشرات الدالة على نوعية الحياة المعاشية ويعتبر من القطاعات الحساسة ذات الأهمية البالغة فهو أحد المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية.

والسكن حق من حقوق الإنسان بموجب القانون الدولي وكذلك حقوق الإنسان وذلك بموجب المادة 25 منه وانطلاقا من هذا الأساس فقد عمدت الكثير من الدول على سن سياسة معينة في مجال السكن تلبية للاحتياجات المتنامية للأفراد ومن هذه الدول نجد الجزائر حيث تكفل به الدستور الجزائري وكرسه منذ الميثاق الوطني لسنة 1946 إلى غاية الدستور الحالي وأقر صراحة بأن حق السكن مضمون من قبل الدول تجاه مواطنيها وذلك من خلال تجسيد كل الوسائل المادية والبشرية المتاحة لتلبية الطلب المتزايد في هذا المجال ورغم الجهود المبذولة من قبل الدولة في توفير السكنات الا ان هذه الأخيرة لم تتمكن من الوفاء باحتياجات المواطن نتيجة محدودية مواردها من جهة و من جهة ثانية لسوء التسيير والنزوح الريفي مما جعل الدولة الجزائرية تعطي اهتماما خاصا بالتنمية الريفية وذلك من خلال تحسين مستوى معيشة سكان الريف وذلك بمنحهم الأولوية في الحصول على سكنات عن طريق الدعم من الخزينة العمومية.

يعتبر السكن **ذو أهمية** بالغة خاصة أمام النمو الديموغرافي التي جعلت المواطن البسيط يجد صعوبة في توفيره ولهذا اكتست هذه الدراسة قدر من الأهمية على عدة أصعدة حيث تتجلى أهمية الدراسة على الصعيد القانوني في البحث على كيفية اهتمام المشرع بهذه الصيغة السكنية وذلك في إطار التنمية الريفية وتثبيت السكان المحليين وتشجيع الاسر لإنجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي.

أما على الصعيد العملي فيتضح ذلك من خلال زيادة الإنفاق الحكومي في مجال السكن الريفي وتجسيد جميع الوسائل المادية والبشرية للنهوض بقطاع السكن الريفي.ولم نختر دراسة موضوع احكام البناء الريفي في التشريع الجزائري عبثا بل كانت هناك **دوافع شخصية**

مقدمة:

ودوافع موضوعية فالدوافع الذاتية تتمثل في الميول الشخصي لمثل هذه الدراسات التي هي ذات علاقة بحياة الناس حيث أن موضوع الدراسة يعتبر هاجس على أرض الواقع وبالتالي كان من الأجدر أن يكون محل للبحث لتوضيح كيفية الاستفادة من سكن ريفي وما يميزه عن بقية الصيغ الأخرى اما بالنسبة **للدوافع الموضوعية** فتتمثل كون صيغة السكن الريفي اهتمام الدولة الجزائرية منذ الاستقلال حيث صدر فيها العديد من القوانين والمراسيم التنفيذية التي تهدف لإنجاح هذه الصيغة السكنية كما ان هذه الصيغة تمنح الفرصة للأشخاص بامتلاك سكن لائق. أيضا الصورة الضبابية المنعكسة بأذهان المواطن حول صيغة السكن الريفي لذا كان لدي دوافع موضوعية في هذا المجال لإزالة هذا الغموض.

مما سبق ذكره فإن ذلك جعلنا ندرس هذا الموضوع نعطيه أهمية بالغة وذلك من خلال الإجابة على **إشكالية التالية:** ما هو الإطار القانوني لصيغة السكن الريفي وماهي الإجراءات التي تبناها المشرع للاستفادة من هذه الصيغة السكنية ؟

لقد اعتمدنا في بحثنا على **المنهج الوصفي** من خلال بيان الإجراءات المتبعة للحصول على سكن ريفي والقيام بوصف شامل لهذه الصيغة السكنية أما **المنهج التحليلي** من خلال مناقشة بعض المراسيم التنفيذية والنصوص القانونية المتعلقة بالموضوع محل الدراسة.

يهدف هذا البحث إلى تشجيع الدولة في التكفل بسكان الريف وذلك لخلق توازن بين المناطق الريفية والحضرية.كما يهدف لتوضيح الآليات والإجراءات القانونية الواجب إتباعها من طرف المواطن لاقتناء هذه الصفة السكنية. وتقديم اقتراحات لشتى سكان الأرياف والقضاء على ظاهرة النزوح الريفي.

واعتمدنا في دراستنا هاته على عدة **دراسات سابقة** على رأسها:

أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية بعنوان التوجه الجديد لسياسة التنمية الريفية في الجزائر من اعداد الباحث هاشمي الطيب و تضمنت هاته الاطروحة خمسة فصول حيث

مقدمة:

تناول الباحث في الفصل الأول مدخل للمجتمع الريفي وتناول في الفصل الثاني مظاهر التخلف الريفي ثم سياسات التنمية الريفية وأخيرا التوجه الجديد لسياسة التنمية الريفية .

رسالة ماجستير بعنوان: السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل الترقية العقارية للطالبة لمياء لحمر جامعة منتوري قسنطينة لسنة 2006/2005 وتناولت الباحثة على ضوء هاته الدراسة فصلين بحيث تناول الفصل الأول السكن الاجتماعي التساهمي دعم لبناء وامتلاك مسكن اما بخصوص الفصل الثاني فتناولت الباحثة دراسة مالية لتكلفة المشروع وتقييم التجربة

أما بالنسبة **للصعوبات** التي اعترضتني في دراستي البحثية فتمثلت في ضيق الوقت وكذلك ندرة الكتب المتخصصة مما كان سيساهم في اثراء بحثنا

لضبط عناصر هاته الدراسة ارتأيت تقسيم ثنائي لموضوع البحث حيث تم معالجة الإشكالية المطروحة وفق المناهج المتبعة من خلال فصلين.

يتضمن الفصل الأول:

الاطار القانوني للسكن الريفي الذي قسم لمبحثين وكان عنوان كل منهما كالآتي مفهووم السكن الريفي والمبحث الثاني شروط الاستفادة من السكن الريفي واثارها القانونية .

أما فيما يخص الفصل الثاني :

تطرقنا لإجراءات الاستفادة من سكن ريفي وإشكالاته والذي قسمناه لمبحثين.

المبحث الأول تحت عنوان إجراءات الاستفادة من سكن ريفي والتعديلات المدخلة عليها والمبحث الثاني فيتحدث عن إشكالات السكن الريفي والحلول المقترحة.

الفصل الأول:

الاطار القانوني للسكن الريفي

- الفصل الأول:

توالت المفاهيم عن المسكن بتطور الزمن من الخيمة الى المأوى او البيت وايما كانت التسمية فهو يدل على مكان الإقامة اين ينال الانسان راحته ويحقق كرامته وفي سبيل ذلك فقد عمت الدولة الجزائرية لتحقيق هذا المطلب الشعبي من خلال استحداث العديد من الصيغ السكنية تتوافق مع كل الطبقات الاجتماعية تبعا لمداخيلهم لتحقيق العدالة الاجتماعية ومن بين هذه الصيغ نذكر صيغة السكن الريفي والتي سعت من خلالها الدولة الجزائرية لتحقيق التوازن بين المناطق الريفية والحضرية وكذلك تثبيت سكان الأرياف اللائي نزحو منه خلال العشرية السوداء ، وستناول هذا الفصل الاطار القانوني للسكن الريفي من خلال بيان مضمونه وبيان أنواعه وتمييزه عن بقية الصيغ الأخرى وكذلك شروط الاستفادة من هذه الصيغة السكنية.

المبحث الأول: مفهوم السكن الريفي

سعت الدولة الجزائرية لتثبيت سكان الريف ومنع النزوح الريفي عن طريق اعانة مالية في صيغة سكن ريفي لذا سنحاول في هذا المبحث دراسة هذه الصيغة من خلال تحديد تعريفها (المطلب الأول) ثم بيان أنواعها (المطلب الثاني) وفي الأخير تمييز هذه الصيغة عن غيرها من الصيغ الاجتماعية الاخرى (المطلب الثالث)

المطلب الأول: تعريف السكن الريفي

يشمل موضوع هذا التعريف مصطلحين أولهما السكن وثانيهما الريف مما يستدعي دراسة كل مصطلح على حدى سواء من الناحية اللغوية أو القانونية.

الفرع الأول: التعريف اللغوي للسكن الريفي

أ- تعريف السكن لغة واصطلاحا :

قال تعالى: "والله جعل لكن من بيوتكم سكنا وجعل لكم من جلود الأنعام بيوتا تستخفونها يوم ضعنكم ويوم إقامتكم ومن أصوافها وأوبارها وأشعارها أثاثا ومتاعا إلى حين[1] "

السكن لغة:

جمع أسكان، مصدر سكن، مسكن ما يرتاح إليه وستأنس به ونقول سكن سكونا أي انقطع عن الحركة[2].

وفي الآية سابقة الذكر ذكر الله تعالى نعمته على عباده إذ جعل لهم بيوتا يسكنون إليها وسترون بها سائر وجوه الأصقاع.[3]

كما وردت كلمة السكن في القرآن الكريم في قوله عز وجل:

جعل الله الليل سكنا أي بمعنى مظلم سكن فيه الحركات.

[1] سورة النحل، الآية 80 .

[2] المعجم اللغوي رائد الطلاب عربي-عربي ص78.

[3] تفسير ابن كثير لتفسي القران طبعة دار ابن الجوزي ط 5 السعودية ص32.

السكن اصطلاحا:

يدل السكن على المأوى أو المكان الذي يأوي إليه الإنسان للراحة وهو من الحقوق الأساسية التي توفرها الدول لمجتمعاتها حرصا على كرامتهم.

و السكن وفق مفهوم بسيط هو المكان الذي يوفر الراحة وفق نمط سطحي حيث يعيش الفرد مع من يشاركه السكن في ود وتفاهم.

كما جاء على لسان بيار جورج أن المسكن: هو عنصر أساسي للارتباط عن الفرد والأسرة والوسط الاجتماعي وهو يصنع نموذجا من الإنسانية[1].

كما عرفته لينا بان إحدى خبيرات الإسكان في مجال العلوم المنزلية في الهند إن السكن هو المكان الذي يقيم فيه أفراد تربط بينهم روابط حب وتعاطف وهو المكان الذي ينعم فيه الفرد بالراحة والخصوصية والذي يشعر فيه بالأمان ويسعد فيه بممارسة هواياته.

كما أقرت الخبيرة بأن السكن إحدى الحقوق الأساسية والمشروعة للإنسان وهذا الحق يتميز بأهمية خاصة في العالم[2].

والسكن مكان مقدس في جميع الأديان لا يجوز اقتحامه أو دخوله في جميع الأزمان والأحوال لقوله عز وجل:

"يأيها الذين آمنوا لا تدخلوا بيوتا غير بيوتكم حتى تستأذنوا وتسلموا على أهلها

و السكن هو دراسة الوحدات السكنية التي يعيش فيها الناس ودراسة لسوق إنتاج السكن ورغبات ومتطلبات الناس استنادا لهذا يمكن إبراز التعريفات التالية التي من مركز السكن.

فالسكن عند المعماري: تصميمات تتوافر فيها الراحة.

---

[1] احمد صبور، المعرفة و السلطة في المجتمع العام، ط 1، بيروت 1992 ص 18.

[2] سلوى محمد سعيد، الاسكان، المسكن و البيئة، دار الشروق، جدة 1986، ص 17.

فالسكن عند الاقتصادي: دخل وتكاليف.

فالسكن عند القانون الإداري: بيع وشراء ورهن وعلاقات المالك والمستأجر.

فالسكن عند القانون الاجتماعي: أسرة ومجتمع وعادات.

فالسكن يختلف حسب مركزه وأهميته والمتعلق بآدمية الإنسان.

وبناء على ما سبق ذكره يمكن استنباط تعريف السكن كالآتي:

المسكن هو المأوى الذي يوفر الراحة لأفراده.

أما بخصوص الريف:

- **الريف لغة:**

جمع أرياف وريوف: أرض فيها زرع وخصب تقع خارج المدن والقرى.[1]

وقد وردت في القرآن الكريم بمرادفها بلفظ البدو ولقوله عز وجل "جاءكم من البدو[2]"

وقد جاء على لسان ابن كثير في تعبيره أن البدو هم العرب الرحل الذين كانوا أصحاب بادية وشاة وإبل.

الريف اصطلاحا:

عرفته هيئة الأمم المتحدة (ONU) تعريف يرتبط بمعيار عدد السكان حيث يمكن تسمية كل منطقة ريفية إذ قل عدد قاطنيها عن 2000 ساكن أما الإحصائيات القومية بالمملكة المتحدة ذهبت إلى أن الريف يمثل المدن الصغرى والتي يقل عدد سكانها عن 10.000 نسمة.[3]

من خلال ما تم التطرق إليه من تعريف يمكن استنباط خصائص الوسط الريفي وبيان أهم الفروقات بينه وبين الوسط الحضري وهذه الخصائص تتمثل في:

- وجود المساكن البسيطة والمتقاربة.

---

[1] معجم رائد عربي عربي ص79.

[2] سورة يوسف، الآية 100.

[3] بانا ضمراوي 3 افريل 2022 https://mawdoo3.com/تعريف الريف شوهد يوم 2024/05/29.

- اعتماد سكان الريف على الزراعة وتربية المواشي وأشغال الغابات كمصدر أساسي لمعيشتهم.
- قلة عدد السكان مقارنة بالمناطق الحضرية.

الفرع الثاني: التعريف القانوني للسكن الريفي

عرف المشرع المسكن بموجب ما في المادة 355 من قانون العقوبات المعدل والمتمم على أنه: يعد منزلا مسكونا كل مبنى أو دار أو غرفة أو خيمة أو كشك ولو مستقل متى كان معد للسكن وإن لم يكن مسكونا وقتذاك وكافة توابعه مثل الأحواش وحضائر الدواجن ومخازن البغال والإسطبلات والمباني والتي توجد بداخلها مهما كان استعمالها ولو كانت محاطة سياج داخل سياج أو الصور العمومي.[1]

وقد أعطته هذه المادة مفهوم واسع للمسكن حيث يشمل السكن المكان المسكون والمعد للسكن ومخلفات السكن .

كما عرفه نص المادة 32 في المرسوم التنفيذي رقم 175/91 على أنه:

وتعد عمارات سكنية بمفهوم هذا الفصل المحلات التي تستعمل للسكن ليل نهار ما عدا المساكن المعدة للحياة الجماعية مثل الفنادق والداخليات والمستشفيات و المخازن والمدارس والمحلات المخصصة للحياة المهنية عندما لا يتم الإسكان فيها ولو جزئي على الأقل في نفس مجموعة الغرف المخصصة للحياة العائلية[2].

والمسكن بالمفهوم الجنائي هو المأوى الذي يعيش فيه الفرد حياته الخاصة وقد أقره قانون العقوبات حماية واسعة ويتضح ذلك من خلال تقريره لعقوبة في حال انتهاك حرمته. أما فيما يخص الوسط الريفي فقط تناوله المشرع في المادة الثالثة من القانون 16/8 مؤرخي 2008/08/3 المتضمن قانون التوجيه القائم على أنه:

[1] المادة 355 من الأمر 156/66 المؤرخ في 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات, معدل ومتمم.

[2] المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 01-06-1991 الذي يحدد قواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

«جزء من الإقليم أقل بناء وسكون من مساحات مخصصة للسطح القاحل كنشاط اقتصادي أساسي وكذا المناطق الصعبة والغابات والقرى».[1]

كما حدد المشرع بعض مشتملات الوسط الريفي والتي تتمثل في الأراضي القاحلة الغابية، المناطق الصعبة (المحميات الطبيعية).

وقد إعتبر المشرع الجزائري الوسط الريفي ما يتوفر فيه شرطان:

- أن يكون عدد السكان القاطنة بالوسط الريفي أقل من 5000 نسمة.
- أن يكون النشاط القاحل هو السائد.[2]

أما بخصوص تعريف السكن الريفي: لقد عرفه المشرع بموجب المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة على أنه: هو سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان سكن ريفي، ويجب أن ينجز السكن في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي.

أو بطريقة أخرى السكن الريفي هو عبارة عن سكنات اجتماعية موجهة لطبقة خاصة من المجتمع ألا وهي طبقة الدخل الضعيف ويتم تمويله وفقا لمخطط يقدم الأشغال على ثلاث دفعات[3].

---

[1] القانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/3 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي الجريدة الرسمية، العدد 46 المؤرخة في 2008/08/10.

[2] خيرات أحمد، الصيغ الجديدة لغرف السكن في الجزائر، مذكرة لنيل ماجستير كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير جامعة الجزائر، 2009/208، ص 393.

[3] المادة 06 المرسوم التنفيذي رقم 325/13 المؤرخ في 2013/09/26 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي او سكن ريفي.

ويجدر بنا الاشارة أن الحكومة الجزائرية اهتمت بترقية المستوى المعيشي للفلاحين منذ الاستقلال وذلك من خلال تحفيزهم على الاستقرار في أراضيهم وذلك من خلال خلق توازن في المناطق الريفية والحضرية.

المطلب الثاني: أنواع البناء الريفي .

قسم المشرع صيغة السكن الريفي إلى ثلاث أنواع وهي: السكن الريفي المشتت (الفرع الأول)، السكن الريفي شبه المجمع (الفرع الثاني)، السكنات الريفية المجمعة (الفرع الثالث) وسيتم دراسة كل نوع كالآتي :

الفرع الأول: السكن الريفي المشتت

يعد هذا النوع الأكثر إقبالا عليه من طرف سكان الريف وذلك نظرا للمميزات التي يتمتع بها والتي تتمثل في أنه ينتشر على مساحات واسعة كما أنه لا يتطلب مستلزمات كبيرة.[1]

ويتم إنجاز هذا النوع من السكنات الريفية من طرف المستفيد في أرضه او الأراضي التي تمنح له ويمكن له الاستعانة بمقاول. وقد تناولته المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 13 / 325 المؤرخ في 2013.09.26المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم235/10 ال مؤرخ2010.10.05 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي او بناء سكن ريفي على انه سكن جديد ينجز في وسط ريفي في اطار البناء الذاتي اشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي.[2]

الفرع الثاني: السكن الريفي المجمع

[1] لمادة04 من القانون رقم 325/13 السابق ذكره.

[2] التعليمة الوزارية المؤرخة في 2006/05/23الخاصة بتصميم وتنظيم السكن في العالم الريفي الصادرة من طرف وزارة السكن والعمران ص03.

صيغة تبناها المشرع في البداية لكنه تراجع عنها نظرا لما تطلبه هذا النوع من هياكل وامكانياته مادية وبشرية.[1]

ثم تم إنجاز نموذج في ولاية مستغانم كنموذج يعمم في باقي ولايات الوطن وهذا النمط هو عبارة عن تجمعات سكنية في الأرياف ذات طابع معماري فريد حسب كل مستفيد يحصل لوحده على مساحة تقدر بين 100 و150 متر مربع وذلك في إطار تشجيع سكان هذه المناطق على البقاء في الأرياف .

وهذه المجمعات تحتوي على الأكثر على 20 وحدة سكنية لا تتجاوز 5000 نسمة وعلى خلاف السكن الريفي المشتت فالدولة تتكفل ببناء الهيكل الخارجي للمسكن ويترك للمستفيد مهمة إنجاز المنزل من الداخل.[2]

الفرع الثالث: السكن الريفي شبه مجمع

يعد هذا النوع من السكنات الريفية النوع الموجه للأسر التي لا يملك أراض للبناء وينجز في عقارات مانعة للممالك الخاصة للدولة أو البلدية ويحتوي عادة من 10 الى 20 وحدة سكنية مرفقة سكات الطرقات، المياه الصالحة للشرب، الكهرباء، صرف المياه المستعملة.

المطلب الثالث: تمييز صيغة السكن الريفي عن غيرها من السكنات الاجتماعية.

الفرع الأول: السكن الاجتماعي الإيجاري

يقصد بالسكن الاجتماعي الإيجاري في مفهوم المرسوم التنفيذي رقم 08/ 142[3] المؤرخ في مايو سنة 208 أنه السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية والموجهة فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخلهم ضمن الفئات الاجتماعية

[1] هاشمي الطيب، التوجيه الجديد لسياسة التنمية الريفية في الجزائر ،رسالة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية ،جامعة ابو بكر بلقايد تلمسان ،2014/2013.

[2] لقاء مع مديرة السكن لولاية مستغانم.شوهد يوم 2024/04/13.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11ماي سنة 2008الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري.

المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة، أو لا تتوافر على أدنى شروط الحياة.

كما يمكن استعمال السكن الإيجاري الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة[1].

مما سبق نستنتج جملة من الخصائص التي تميز بها السكن الإيجاري الاجتماعي تتمثل في:

- تخضع لنمطية معينة فيما يخص المساحة المسكونة.
- المواطن محدود الدخل هو من له الحق في هذه الصيغة السكنية.
- تمول هذه الصيغة من قبل الدولة.

شروطه:

إن شروط السكن الإيجاري الإيجاري تخضع للمرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 فيمكن لأي شخص أن يطلب منحة سكن اجتماعيا إيجاريا وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

- أن يملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة.
- لا يملك قطعة أرض صالحة للبناء.
- أنه لم يستفد من إعانة الدولة سواء كان ذلك سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي أو تساهمي أو سكن ريفي[2].

الفرع الثاني: السكن التساهمي

السكن التساهمي (سابقا) أو السكن الترقوي المدعم حاليا هذا النوع من السكنات موجه للفئات ذات الدخل المتوسط ويركز على دمج مشترك بين المستفيد وإعانة الدولة.

[1] المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

[2] للمرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11 مايو سنة2008 المرجع السابق .

حيث أن إعانة الدولة غير معوضه وإنما تتم عن طريق الصندوق الوطني للسكن CNLهذه المساهمة تقدر ب 700,000 دينار جزائري للسكن الواحد[1].

ويتم إنجازه عن طريق إعانة تمنحها الدولة وتسمى تساهمية لأن الدولة والمواطن كأنهما مساهمان في بناء هذا السكن تستهدف الطبقات ذات الدخل المتوسط التي لا يمكنها الاستفادة من السكن الاجتماعي وتكون فئة نسبة القروض العقارية تتراوح بين 1و3 بالمئة بالإضافة للإعانة الممنوحة من قبل الدولة.[2]

شروطه:

إن شروط الاستفادة من هذه الصفة السكنية حددتها التعليمة الوزارية رقم 183 الصادرة بتاريخ 27 أفريل 2002 .

وهذه الشروط تتمثل في:

- طلب الإعانة موجه للصندوق الوطني للسكن CNL
- تصريح شرفي يفيد أن مقدم الطلب لم يستفد هو وزوجته من قبل من التنازل عن سكن ملك للدولة أو دعم الدولة للإسكان او دعم المكان أرض للبناء ما عدا تلك الموجهة لأصحاب البناء الريفي موضوع المساعدة .
- تصريح شرفي يتضمن مستوى دخل الزوجين مرفوقا بالوثائق الداعمة[3].

الفرع الثالث: سكنات البيع بالإيجار

[1]انظر القرار الوزاري المؤرخ في 11 جمادى الثانية الموافق لـ 14 مايو 2011 عدد الخصائص النفسية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية، العدد 51، المؤرخة في 2011/09/14. .

[2]المادة 06من القرار الوزاري المشترك الصادر في 15نوفمبر 2000المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94المؤرخ في 04اكتوبر 1994المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن.

[3]التعليمة الوزارية رقم 183المؤرخ في 27افريل 2002 يحدد الخصائص التقنية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم.

هذا النوع من السكنات هو عبارة عن سكنات عمومية مدعمة من قبل السلطات العمومية الجزائرية يستفيد منه الأشخاص ذوي الدخل المتوسط كما يستفيد المقبلين على الشراء من قروض صغيرة بفائدة 1% في حدود 75% من المبلغ المتوقع الموافقة عليه.[1]

شروطه :

للاستفادة من سكنات عدل حدد المشرع حملة من الشروط ذكرها في المرسوم التنفيذي رقم 105/1 المؤرخ في 23 أفريل 2001 وهي :

✓أن يتراوح دخل الزوج والزوجة بين 24,000 دينار وست مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون أي 108.000 دينار في الشهر .

✓لا يملك أو لم يملك في السابق أي ملكية لا هو ولا زوجته سواء كانت قطعة أرض للبناء أو ملكية لغرض السكن ولم يستفد من مساعدة مالية من الدولة لاقتناء مسكن[2]

الفرع الرابع: السكن الاجتماعي التطوري

هو سكن موجه لطبقات ذوي الدخل المحدود حيث تقوم الدولة بإعطاء إعانة مالية موجهة لتهيئة الأرضية وربطها بمختلف الشبكات وهذا النمط من السكنات تقوم بإنجازه الوكالة الوطنية للسكن و تعني تطوري أن المستفيد يطور سكنه بنفسه.[3]

شروطه :

تحددت شروط الاستفادة من هذه الصفة السكنية وفي الأمر الوزاري المؤرخ في 15 مارس 1998.

الفرع الخامس: السكن الترقوي المدعم (الترقوي العمومي حاليا)

[1] . المرسوم التنفيذي رقم 105/1 المؤرخ في 23 أفريل 2001 يحدد شروط ايجار المساكن المنجزة باموال عمومية في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك .

[2] داود عبد الله وشفيق توفيق: إنتاج السكن بين الأصالة والمعاصرة " حالة منطقة ميزاب ." مذكرة ماجستير التسيير والتهيئات الحضرية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012 ص 5 [2].

[3] داود عبد الله وشفيق توفيق المرجع السابق ص23.

هي صيغة جديدة من السكنات تم إدراجها مؤخرا ضمن برنامج حكومة سأل استحدثت بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 15 أكتوبر 2010 الذي حدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء مسكن جماعي أو بناء مسكن فردي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذلك كيفية منح هذه المساعدة.

وهذه الصفة موجهة للمواطنين غير المؤهلين لاقتناء سكن جماعي أي أن دخلهم يزيد عن 24,000 دينار جزائري من سكن عدل لبيع بالإيجار وحب التسوية أن السكن الترقوي المدعم حاليا لا يستفيد من أي اعانة من قبل الصندوق الوطني للسكن ويتم إنجازه عن طريق مرقي في الترقية العقارية وقد قامت الوزارة بإطلاق نحو 70,000 مسكن ترقوي عمومي سنة 2013.

شروطه :

يتم تمويل هذا البرنامج عن طريق مساهمة سكنية لا تستغل الزبون وذلك بعد بناء المشروع.[1]

الفرع السادس: السكن عن طريق تجزئة الأراضي

وهي صيغة جديدة استحدثها وزير السكن والعمران بالجزائر.

تم إدراجها في البرنامج الحماسي الجديد وتشمل عملية حفر الأراضي المرحلة الأولى ولايات الجنوب والهضاب العليا ثم تمتد لولايات الشمال .

قام وزير السكن والعمران بضرورة الالتزام بالاعتناء بالجانب الهندسي خلال عملية التجزئة بحيث تكون الأراضي الموزعة قاعدة تستطيع احتضان أحياء متكاملة ومندمجة سهل فيها تدخل السلطات العمومية لإنجاز المرافق الضرورية.

شروطه :

[1] عنوان المقال السكن الترقوي شوهد يوم 2015/03/31.

يلزم فيها المستفيد عملية البناء بعد الاستفادة من قطعة أرض ومساعدة مالية بشرط احترام المخطط العمراني.[1]

المبحث الثاني: شروط الاستفادة من السكن الريفي اثارها القانونية

يندرج السكن الريفي ضمن المخططات التنموية والتي تهدف لتشجيع الاسر لتحسين سكناتهم في إطار البناء الذاتي وقد اشترط المشرع في إطار بناء السكنات الريفية على المترشحين توفرهم على جملة من الشروط وسنقوم بدراسة هذا المبحث في مطلبين شروط الاستفادة من سكن ريفي (مطلب اول) و الاثار القانونية المترتبة على الاستفادة من السكن الريفي(مطلب ثاني)

المطلب الأول: شروط الاستفادة من سكن ريفي

قبل التطرق لشروط الاستفادة من السكنات الريفية يجدر بنا أولا الوقوف على الأساس القانوني لهذه الصيغة الهامة والمتميزة

الفرع الأول: الأساس القانوني للبناءات الريفية

لقد تم النص على مشروع منح سكان الريف الاستفادة من السكنات الريفية بموجب العديد من النصوص القانونية أهمها:

-التعليمة الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 31جويليو2002 المتعلقة بكيفيات انجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية [2](الملغاة بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19المحدد لكيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي المعدل والمتمم) الى جانب النصوص الأخرى المنظمة لعمليات منح وغيرها والتي منها

[1]: وزارة السكن والعمران، 15 فيفري ،20 متاح على الرابط.www dz.gov.mhu.

[2]التعليمة الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 31جويليو2002 المتعلقة بكيفيات انجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفي الجريدة الرسمية العدد 57ص45 .

-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008/08/13الذي يحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94المؤرخ 1994/10/04الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني لسكن في مجال الدعم المالي

-المرسوم التنفيذي رقم 87/10[1]المحدد لمستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي او بناء سكن ريفي من قبل المستفيدين[2]

- المرسوم التنفيذي 235/10المؤرخ في 2010/03/10والمحدد لمستويات الاعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية سكن جماعي او لبناء سكن ريفي من طرف المستفيدين[3].

-القرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19المحدد لكيفيات الحصول على الاعانة المباشرة التي تمنحها الدولة لبناء سكن ريفي.[1]

-المرسوم التنفيذي رقم 13-325المؤرخ في 2013/09/26المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10 -325المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي او بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه الاعانة

[1]لمرسوم رقم 10/ 87المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1431الموافق ل 10مارس سنة 2010 المحدد لمستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك لاقتناء سكن ريفي من قبل المستفيدين.

[2] القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن ريفي من قبل المستفيدين (الجريدة الرسمية عدد 17 المؤرخة في 2010/03/14).

[3] المرسوم التنفيذي رقم 325/13المؤرخ في2013/09/26المحدد لمستويات المساعدة المباشرة من الدولة لاقتناء سكن ريفي ،الجريدة الرسمية عدد17 المؤرخة في 2010/03/14 .

-القرار الوزاري المؤرخ في 19 جوان 2013المحدد لكيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المؤرخ في 18جوان 2014

-القرار الوزاري المؤرخ في 2014/06/18المعدل بالقرار المؤرخ في 2013/06/19المحدد لكيفيا الحصول على الاعانة المباشرة التي تمنحها الدولة لبناء سكن ريفي

الفرع الثاني: المستحقين الاستفادة من إعانة الدولة لبناء سكن ريفي

للحصول على الإعانة المالية في صيغة السكن الريفي اشترط المشرع على طالب الاعانة توفره على جملة من الشروط أقرتها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 27/10 المؤرخ في 10 مارس 2010 المحدد لمستويات وإجراءات دعم فوائد القروض المقدمة من طرف البنوك والمؤسسات المالية من أجل اقتناء مسكن جماعي وبناء سكن ريفي من طرف المستفيدين والمتمثلة في:

- إثبات أن دخل الزوجين أقل أو يساوي ست أضعاف الدخل الأدنى الوطني المضمون SNMG.
- لا يمتلك ملكية خاصة أو أي سكن ذو استعمال سكني.
- لم يسبق له الاستفادة من قبل من أي سكن أو دعم من طرف الدولة للإسكان.
- لم يستفد من سكن عمومي إيجاري إلا في حالة الالتزام المثبت لهذا السكن.[1]

أما بالنسبة للبناية مح طلب الإعانة فيجب أن يكون قد تم بالفعل الانتهاء فيها من عدد من الصور مثل الجدران الداخلية والخارجية والأسقف.

- كما يجب أن تكون البناية مكونة من طابق واحد.

[1] المرسوم التنفيذي رقم 87/10 المؤرخ في 10 مارس 2010 المحدد لمستويات وإجراءات دعم القروض المقدمة من طرف البنك والمؤسسات المالية من أجل اقتناء سكن اجتماعي، الجريدة الرسمية العدد 17، المؤرخة في 14 مارس 2010.

- المنحة مخصصة للمباني السكنية فقط وأي غرض آخر سيعرض الطلب للرفض أو الإقصاء.[1]

ومؤخرا أقرت وزارة السكن والعمران على تهيئات جديدة للمواطنين الراغبين في الحصول على إعانة في إطار صيغة السكن الريفي من أجل إنجاز سكناتهم وذلك حسب تعليمة وقعها وزير السكن والعمران محمد طارق العربي وجاء في نص التعليمة:

"لقد لفت انتباهي في الآونة الأخيرة تعرض بعض المستفيدين الحائزين على قرار منح إعانة السكن الريفي لبعض الصعوبات التي حالت دون تمكينهم من الحصول عليها ومن ثم إنجاز سكناتهم.

وحسب ما جاء في التعليمة فقد أمر وزير السكن ولاة الجمهورية بالترخيص لكل شخص يحوز قطعة أرض عن طريق عقد الملكية أو شهادة حيازة أو قرار موقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك للاستفادة من الإعانة المقدرة بـ 70 مليون سنتيم التي تمنحها وزارة السكن عن طريق الصندوق الوطني للسكن وذلك لإنجاز سكنات ريفية.

كما أعطى الوزير الولاة تعليمات تقضي بإجراء تهيئات بصفة إنسانية لصيغة السكن الريفي فيما يخص إثبات امتلاك الوعاء العقاري حيث تتمثل سندات الملكية في العقد الأصلي أو شهادة الحيازة وإن لم توجد فتعوض بشهادة مؤشر عليها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.[2]

كما أقرت وزارة اسكن الترخيص بناء سكنات مبعثرة في الوسط الريفي من قبل المجلس الشعبي البلدي.

وعليه فشروط الاستفادة من اعانة الدولة لبناء سكن ريفي تتمثل في ان المترشح

لم يستفد من قبل من التنازل عن مسكن مملوك للدولة

يثبت هو وزوجه ان دخلهما يساوي الدخل الأدنى الوطني المضمون

[1] المرسوم التنفيذي رقم 10 /87 المؤرخ في 10مارس 2010 الرجع السابق .

[2] وسيم ب الجزائر الجديدة 17فيفري /ا: dz: eljadida https wwweljazair شوهد يوم 2024/02/05

لا يملك ارض للبناء ما عدا إذا كان الغرض منه استيعاب البناء الريفي موضوع المساعدة

كما يجب على طالب الاعانة لبناء سكن ريفي تقديمه لملف يحتوي على

طلب الاعانة المالية لبناء سكن ريفي (استمارة من الصندوق الوطني للسكن)

وهذه الاستمارة تتوفر على معلومات خاصة بالطالب وزوجه تتمثل في التصريح بالمداخيل

تصريح بعدم الملكية العقارية والاستفادة من اعانة الدولة

مستخرج من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها

وثيقة تثبت مداخيل الطالب وزوجه

وثيقة تثبت الإقامة

وثيقة تثبت مزاولة نشاط في الوسط الريفي

وثيقة تثبت الاستحواذ على قطعة ارض صالحة للبناء

الفرع الثالث : كيفية الحصول على الاعانة المالية في صيغة السكن الريفي

للحصول على الاعانة المالية في صيغة السكن الريفي يجب على المترشح تكوين الملف سابق الذكر بالإضافة لظرفان بريديان ونسخة من رخصة البناء[1] ثم

ويقوم صاحب الطلب بالإمضاء على دفتر الشروط ويستفيد من مدة أقصاها ستة أشهر لتقديم ملفه والبدء في الاشغال وتتم الاعانة من الصندوق الوطني للسكن حسب نسبة تقدم الاشغال على النحو التالي:

20بالمئة من المعونة عند استكمال الأساسيات

40بالمئة من المعونة عند استكمال الاشغال الكبرى

40بالمئة من المعونة عند استكمال جميع الاشغال

[1]القرار الوزاري المشترك المؤرخ في09 افريل2002، يحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية، العدد ،23 المؤرخة في 08 مايو2002

وسيتم التطرق لإجراءات الاستفادة من السكنات الريفية بشكل مفصل لاحقا كما يمكن للمستفيد من المساعدة المقدمة لبناء سكن ريفي ان يستفيد من الحصول على قرض بنكي بنسبة فائدة مدعومة من قبل الدولة بمعدل 1بالمئة[1]

القرض العقاري:

هو عقد يلتزم بمقتضاه المقرض (مؤسسة القرض) بنقل ملكية مبلغ من النقود للمقترض (الفرد او المتعامل في الترقية العقارية) ليستعمله في تمويل انجاز عملية ذات طابع عقاري مقابل ان يلتزم المقترض بتقديم ضمانات اللازمة للمقترض بتسديد مبلغ القرض وبدفع الفوائد المتفق عليها في الآجال وبالكيفيات المحددة في العقد[2]

احكام القرض العقاري الموجه لتمويل السكن الريفي:

مع بداية سنة2009 اعتمدت الجزائر الية جديدة لتفعيل صيغة السكن الريفي ويتعلق الامر بمنح قروض عقارية مخفضة الفائدة وهو ما اقرته المادة 109من الامر 09-01 المؤرخ في 2009/07/22والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 المتممة بالمادة75من القانون رقم 09-09 المؤرخ في 2009/12/30و المتضمن قانون المالية لسنة 2010[3]حيث نصت على انه (يرخص للخزينة بتخفيض معدلات فوائد القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين الذين لا تتجاوز مداخيلهم مبلغا محددا بالرجوع الى عدد المرات من الاجر الوطني الأدنى المضمون ويمكن ان يجمع هذا التخفيض من الاعانة المباشرة المقدمة)

ويختلف مستوى تخفيض نسبة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لبناء سكن ريفي على أساس نمط السكن والجهة المنجزة له

[1]القانون رقم87/10 المرجع السابق

[2] لطيفة طالي القرض في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير جامعة الجزائر الجزائر 2002 ص5

[3]القانون رقم 09-09 المؤرخ في 2009/12/30و المتضمن قانون المالية لسنة 2010لجريدة الرسمية عدد 78، سنة 2009.

المطلب الثاني: الآثار القانونية المترتبة عن اعانة الدولة لبناء سكن ريفي

يترتب على الاستفادة من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي حقوق والتزامات في ذمة المستفيد، كما تتمتع الإدارة المختصة بسلطات معينة في هذا المجال حددها المشرع في دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 19/06/2013 المعدل والمتمم، نبينها فيما يلي:

الفرع الأول : حقوق المستفيد من الاعانة المالية في صيغة السكن الريفي

:تتمثل في

- التوجيه والمساعدة التقنية: حيث فتحت الدولة المجال للمستفيدين الالتحاق بالإدارات المعنية قصد توجيههم وذلك في إطار تحسين المظهر الخارجي للبناءات.[1]
- تقديم المساعدة المالية:

حدد المشرع مبلغ المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي حسب المناطق الجغرافية في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10 -235 المعدلة والمتممة بالمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 13- 325كما يأتي :

700.000 - دج في كل مناطق الوطن، ويرتفع مستوى المساعدة إلى

800.000 - : دج في ولايات: الاغواط وبسكرة وبشار ورقلة والوادي وغرداية .

1.000.000 - دج في ولايات: تندوف وادرار وتمنراست واليزي . ويقوم الصندوق الوطني بدفع منحة الدعم للسكن الريفي وفق مرحلتين حسب المادة 04 من القرار المؤرخ في 18/06/2014 المعدلة للمادة 07 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19 :التنظيم القانوني لصيغة السكن الريفي في الجزائر

[1] انظر التعليمة الوزارية المؤرخة في 23 ماي 2006 الخاصة بتنظيم السكن في العالم الريفي.

الحصة الأولى: 60 % من المساعدة تحرر في شكل تسبيق، عند تقديم رخصة البناء، بناء على طلب مؤشر عليه من المصالح التقنية المؤهلة التابعة لمدير السكن أو المجلس الشعبي البلدي، وتخصص هذه الحصة لإنجاز أشغال الأساس والأشغال الكبرى – . الحصة الثانية: 40 % من المساعدة عند الانتهاء من كل الأشغال الكبرى أو جزء منها والتي يتم إقرارها بموجب محضر معاينة مدى تقدم الأشغال من طرف المصالح التقنية المؤهلة بالولاية (مديرية السكن والتجهيزات العمومية) أو بالمجلس الشعبي البلدي . وفي حالة ما إذا استعان المستفيد بمتعامل أو مؤسسة أشغال لإنجاز مشروعه، فانه يمكن أن يقوم الصندوق الوطني للسكن بدفع حصص المساعدة مباشرة لفائدة هذا المتعامل، حيث تدفع في هذه الحالة حسب تقدم الأشغال على أساس وكالة استلام المساعدة يعدها المستفيد لفائدة المتعامل وكذا طلبات الدفع لفائدته، ويجب التأشير على هاتين الوثيقتين مسبقا من طرف المصالح التقنية المؤهلة التابعة لمديرية السكن أو بالمجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا

الفرع الثاني :التزامات المستفيد من الإعانة المالية في صيغة السكن الريفي

تتمثل في:

- الالتزام باستخراج رخصة بناء فهو ملزم باستصدارها وفق ما تنص عليه[1]الإجراءات والتنظيمات المعمول بها في مجال التهيئة والتعميرحيث يجب على المستفيد استصدار رخصة بناء وفق الشروط والإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير، ويتعين عليه تقديمها عند تقديم طلبه الأول للدفع
- التزام باستصدار رخصة لهدم السكن غير اللائق: في حالة كان المستفيد يمتلك سكن غير لائق فلابد عليه من هدمه بموجب رخصة هدم من الجهات الإدارية

[1] الفقرة 03 من التعليمة الوزارية المؤرخة في 23 ماي 2006، من دفتر الشروط الملحق بنص القرار.

المختصة.[1] بموجب قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية له، مع الإشارة إلى أن المشرع قبل صدور القرار المؤرخ في 19/06/2013 كان يجيز طلب الإعانة من اجل ترميم وتوسيع السكن في الوسط الريفي

- الالتزام بالآجال القانونية لإنجاز المشروع: يجب على المستفيد الانطلاق في أشغال الانجاز في اجل أقصاه ستون (60) يوما بعد تاريخ تبليغ مقرر منح المساعدة، وفي حالة عدم احترام هذا الأجل يلغى المقرر من قبل مدير الوكالة التابعة للصندوق الوطني للسكن ما عدا في حالات القوة القاهرة، وفي هذه الحالة يجب على المستفيد تعويض مبلغ المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة كله أو جزء منه حسب الحالة، حسب المادة 04 من دفتر الشروط السالف الذكر . بالإضافة إلى ضرورة التزام المستفيد باحترام كل البنود المتضمنة في دفتر الشروط بعد موافقته عليها من خلال توقيعه المصادق عليه أمام مصالح البلدية المعنية، ويلتزم أيضا بالشفافية واحترام كيفيات مراقبة ومتابعة الهيآت التابعة للدولة، كما يلتزم بتسخير مبلغ المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة كله لانجاز السكن[2]

[1] بوسنة إيمان: قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر المرجع السابق ص 23.

[2] بوسنة إيمان ، المرجع السابق ،ص 67.

- **خلاصة الفصل الأول:**

من خلال تطرقنا للماهية القانونية للسكن الريفي يمكننا ان نخلص ان صيغة السكن الريفي من السكنات الاجتماعية الموجهة للطبقة الفقيرة والفئات محدودة الدخل وهذه الصيغة بغرض تثبيت سكان الريف والقضاء على ظاهرة النزوح الريفي وتتمتع هذه الصيغة السكنية بخصائص وشروط معينة لعل أهمها المشاركة في تنفيذ وإنجاز المشروع وعدم الاستفادة من أي سكن اجتماعي.

الفصل الثاني:

إجراءات الاستفادة من السكن ريفي واشكالاته

الفصل الثاني :

في إطار انجاح عملية الاستفادة من السكنات الريفية اتخذت الدولة جملة من الإجراءات الإدارية تحت طائلة رفض طلب الاعانة ورغم التعديلات المدخلة على هذه الإجراءات من حين لأخر الى ان هذه الصيغة لاتزال تعاني من عراقيل ومشاكل تحول على انجاحها بصفة تامة سنتطرق في هذا الفصل إلى إجراءات الاستفادة من سكن ريفي من خلال المبحث الأول أما فيما يخص المبحث الثاني فسنتطرق للإشكالات التي تصادف المشروع والحلول المقترحة لذلك.

المبحث الأول: إجراءات الحصول على سكن ريفي والتعديلات المدخلة عليها

من اجل تشجيع السكان على تبني هذه الصيغة السكنية فقد اولت بها الدولة اهتماما بالغا وقد مر البرنامج بعدة مراحل فكانت البداية الفعالة لبرنامج السكن الريفي بموجب التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في01 جويلية 2002المتعلقة بكيفيات إنجاز السكن الريفي، ليتم إلغاؤها بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 19 جوان 2013 الذي يحدد كيفيات الحصول على المساعدة المباشر الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي[1] وعليه فسيتم دراسة هذا المبحث في مطلبين أولهما الإجراءات الإدارية للاستفادة من السكن الريفي (المطلب الأول)والتعديلات المدخلة على إجراءات الاستفادة من السكن الريفي (المطلب الثاني)

المطلب الأول: الإجراءات الإدارية للحصول على سكن ريفي

بعد توفر شروط الاستفادة من السكن الريفي يتوجه المعني بالأمر بملفه الى الفرع الفلاحي المختص إقليميا حتى تعمل الجهات المختصة إما بالرفض أو القبول وهذه الإجراءات هي:[2]

الفرع الأول: الوثائق المطلوبة في الملف المتضمن طلب الاستفادة من السكن الريفي

يجب على المترشح المعني بطلب الاستفادة من الإعانة المالية في صيغة السكن الريفي أن يكون ملفا يحتوي مجموعة وثائق تتمثل في:

- طلب الدعم من الصندوق الوطني للسكن مع تحديد مبلغ الإعانة المطلوبة ووصف للمشرع حسب النموذج المعد لذلك.
- شهادة الانخراط في برنامج المخطط الوطني للتنمية الريفية أو ممارسة نشاط فلاحي حسب النموذج المعد لذلك والتي يستلمها مدير المصالح الفلاحية.

---

[1] التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في01 جويلية 2002المتعلقة بكيفيات إنجاز السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية الجريدة الرسمية، العدد 62 المؤرخة في 1 جويلية 2002. ص 36،

[2] د آسيا همان السكن الريفي كآلية للتنمية، المرجع السابق.

- تصريح شرفي يتعهد فيه المترشح بعدم استفادته من أي إعانة أو أي استفادة أخرى تابعة للقطاع العمومي أو أي إعانة موجهة للسكن.
- تصريح شرفي يتعهد فيه بثبت المداخيل المترشح مع البيانات اللازمة لذلك.[1]

وقد حددت التعليمة الوزارية رقم 06 نماذج الوثائق المطلوبة في ملف المعني المترشح للاستفادة من السكن الريفي

الفرع الثاني: التحقيق الميداني

بعد إيداع المترشح الملف المطلوب الذي يحتوي على الوثائق اللازمة لدى الفرع الفلاحي المؤهل إقليميا وهذا الأخير يقوم بدوره في التحقيق وذلك بمطابقة وثائق الملف للواقع وهناك حالتين يتوجب فيهما التحقيق الميداني التدخل من طرف المندوب الفلاحي ومندوب السكن والتجهيزات العمومية متمثلان في:

- عند لزوم ترميم أو توسيع السكن.
- عند تعيين الأرضية المقترحة لبناء سكن جديد.[2]

الفرع الثالث: دراسة الملف والمصادقة عليه

بعد إيداع المندوب الفلاحي الملف المطلوب مرفقا بمحاضر المعاينة الميدانية لدى اللجنة الولائية المختصة يقوم هذا الأخير بدراسة الملفات والمصادقة عليها وتتكون هذه اللجنة من الوالي أو ممثله رئيس مدير السكن والتجهيزات العمومية، مدير التعمير والبناء، مدير التخطيط، مدير المصالح الفلاحية، محافظ الغابات، مدير وكالة الصندوق الوطني للسكن.

---

[1] التعليمة الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 01 جويلية 2002 المتضمن كيفيات إنجاز السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية 06 المرجع السابق .

[2] اسية هشان السكن الريفي كألية للتنمية المرجع السابق .

وهناك حالات تستدعي طلب أعضاء إضافيين في اللجنة وذلك بطلب من رئيس اللجنة.[1]

بعد تلقي اللجنة سابقة الذكر الملف تقوم بدراستها في آجال لا تتعدى 30 يوما وتنتهي بالقبول أو الرفض.

في حالة ما إذا تم قبول طلب المترشح حول مقرر منح الإعانة من طرف الوالي والأمين العام إلى مدير المصالح الفلاحية وذلك بغرض تبليغ قرار قبول المترشح من طرف المندوب الفلاحي.

وتعطي للمستفيد مهلة 06 أشهر لتكوين الملف والبدء الفعلي في الأشغال ويجب على المستفيد الحصول على رخصة لبناء وفق الشروط والإجراءات القانونية والتنمية الساري العمل بها وذلك في إطار تكوين الملف التنفيذ المطلوب

والهيئة الممولة للسكنات الريفية تتمثل في الصندوق الوطني للسكن و هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت وصاية وزارة المالية سابقا ووصاية وزارة السكن والعمران حاليا، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستغلال المالي تم إنشاؤه بموجب المرسوم التنفيذي 91-144 الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير حيث تنص المادة الأولى منه على أنه:

صندوق وطني للسكن وباختصار (ص.و.س) ويدعى "الصندوق" في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري طبقا للتشريع المعمول به.[2]

وصلاحية الصندوق الوطني للسكن الأساسية هي تقديم الإعانة المالية للمواطن على حساب الدولة في مجال السكن.

---

[1] انظر التعليمة الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 01 جويلية 2002 المتضمن كيفيات إنجاز السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية، المرجع السابق.

[2] المادة الأولى المرسوم التنفيذي 91-144 الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير، الجريدة الرسمية عدد 25مؤرخة في 1991/05/29,

وقد حدد المرسوم التنفيذي 91-145 في المادة 05 المعدلة والمتممة بالمادة 03 في المرسوم التنفيذي رقم 94-111 صلاحيات الصندوق الوطني للسكن وتنص على:

«تتمثل مهام الصندوق وصلاحياته فيما يأتي:

- تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن لا سيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبني وصيانته وترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي.
- ترقية كل أشكال تمويل الإسكان لا سيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية وتعنيتها.

وبهذه الصفة يكلف الصندوق الوطني للسكن بما يأتي:

- يشارك في تحديد تمويل السكن لا سيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.
- يستلم الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع والتنظيم المعمول بها وسيرها.
- تنشئ كل الفروع ويأخذ جميع المساهمات وسيرها لا سيما في المؤسسات المالية أو التجمعات أو المؤسسات ذات الصلة بحفل نشاطه.

يقترح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح الإسكان ولا سيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.

ينجز كل الدراسات والخبرات والتحقيقات والأبحاث المرتبطة بالسكن ويقدم خبرته التقنية والمالية للمؤسسات العمومية والهيئات المعنية ويشجع الأعمال الإعلامية وتبادل التجارب واللقاءات من أجل ترقية السكن وتطويره.

يحدد دفتر الشروط ضوابط تدخل الصندوق الوطني وأجوره وكيفيات ذلك فيما يخص الخدمات التي يقدمها لحساب الدولة.

وما يمكن استخلاصه من نص المادة السابقة أن الوظيفة الرئيسة للصندوق الوطني للسكن هي تقديم الدعم المالي باسم الدولة من أجل تمكينهم على الحصول على سكن اجتماعي.

- السكنات المدعمة من طرف الصندوق الوطني للسكن.

إن إعانة الصندوق الوطني للسكن توجه عموما إلى جميع السكنات الاجتماعية وهي: السكنات الاجتماعية الإيجارية، السكنات الترقوية المدعمة، السكنات الاجتماعية التساهمية والسكنات الريفية.[1]

ويتم تدخل الصندوق الوطني للسكن عن طريق مساعدات مالية أو تحقيق في نسبة الفوائد وتمديد مدة تسديد القروض.[2]

ويمكن تقسيم قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر إلى مرحلتي:

مرحلة ما قبل تاريخ (01-04-2008):

في هذه الفترة يعتبر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15-11-2000 المعدل والتمم هو أساس تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي.

والمقصود بالدعم المالي في تلك الفترة وفق المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15-11-2000 الذي يحدد كيفيات تدخل الصندوق الوطن للسكن في مجال الدعم المالي للأسر هو:

1-يتمثل الدعم المالي من أجل الحصول على الملكية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي في مساعدة مالية غير مستحقة السداد تمنحها الدولة إما للمستفيد مباشرة وإما عن طريق هيئة اقتراض مالية.

أما مبلغ المساعدة المالية التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن فيمكن إبرازها في الجدول التالي:[3]

---

[1] ناصر لباد: النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2004-2005.

[2] المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04-10-1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر الجريدة الرسمية العدد 57 المؤرخة في 2008/10/05.

[3] المادة 5من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15الذي يحدد كيفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للاسر ، الجريدة الرسمية رقم 57،المؤرخة في 2008/10/05

الفئات	المداخيل	مبلغ المساعدة
الأول	الدخل 2,5 الأجر الوطني الأدنى المضمون	500.000 دج
الثانية	2,5 الأجر الوطني الأدنى المضمون الدخل الأجر الوطني الأدنى المضمون	450.000 دج
الثالثة	الأجر الوطني الأدنى المضمون الدخل الأجر الوطني الأدنى المضمون	400.000 دج

وعليه فحسب الجدول فإن المساعدة المالية للصندوق الوطني للسكن قبل تاريخ 01-04-2002 لا تتجاوز 500.000 دج وهي تحسب استنادا لدخل الأسر وفي ظل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008/09/13 الذي يحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 فإن الأشخاص الأولى لهم الحق في الاستفادة من الإعانة المالية لهم من شؤون أن الدخل الشهري لهم لا يفوق ست مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون وذلك حسب المادة السادسة.

وقبل الاستفادة من الإعانة المالية في الصندوق الوطني للسكن يجب على المستفيد أولا إثباته استيفائه جميع الشروط المحددة قانونا للاستفادة من إعانة الصندوق الوطني للسكن وبالنسبة للبناء الذاتي في الوسط الريفي فالملاحظ أن المشرع قد خفف من شروط منح المساعدة المالية فيه فقد كان يشترط سابقا إلى جانب ملكية أرضية البناء المشروع في أشغال إنجاز السكن أما حاليا فيشترط فقط الالتزام بإنجاز الأشغال وذلك للتشجيع على البناء الذاتي للسكن في الوسط الريفي.

أما مبلغ الإعانة فهو يختلف فإذا كان موجه لاكتساب ملكية مسكن جديد في الوسط الريفي فهو يقدر بـ 70.000 دج دون تمييز هذا المبلغ ولاية على أخرى.

وقد منح المشرع الإدارة في إطار المساعدة جملة من السلطات تتمثل في:

- مراقبة مدى تقدم الأشغال.
- التسجيل في البطاقة الوطنية.

- توقيع الجزاءات.[1]

ويقوم المستفيد باتباع جملة من الإجراءات في حالة استفادته من الإعانة وهذه الإجراءات تتمثل في:

1-التقرب من طرف المعني بالأمر إلى وكالة الصندوق الوطني للسكن المختص إقليميا وذلك للتوقيع على دفتر الأعباء والذي يحدد شروط وكيفية صرف الإعانة ونص التقرير يتم مباشرة من طرف الوكالة للمستفيد.

2-ثم يقوم هذا الأخير بالتوجه إلى بنك الفلاحة والتنمية الريفية للحصول على فرص تحويل عملية البناء وكذلك البدء في الأشغال.

المطلب الثاني: التعديات المدخلة على إجراءات الاستفادة من سكن ريفي

أعاد المشرع تنظيم كيفية الحصول على إعانة الدولة لبناء سكن ريفي بالقرار المؤرخ في 19 جوان 2013 الذي يحد كيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي[2]وعليه فجميع التعليمات السابقة غير معمول بها حاليا.

اولا: شروط الحصول على الإعانة

وفق التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 23 ماي 2006 الخاصة بتصميم وتنظيم السكن في العالم الريفي فقد حدد المشرع شرطان يجب توفرهم في الأشخاص المترشحين لبناء سكن ريفي وهما:

- الأشخاص الطبيعيون الذين يعملون منذ أكثر من 05 سنوات في البلدية.
- الأشخاص الطبيعيون الذين يمارسون نشاط في الوسط الريفي.[3]

---

[1] انظر المادة 05/05 من دفتر الشروط الملحق بالقرار المؤرخ في 19 جوان 2013 الذي يحدد كيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة للسكن الريفي، سابق الذكر.

[2] انظر التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 23 ماي 2000 الخاصة بتصميم وتنظيم السكن في العالم الريفي، المرجع السابق.

[3] المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 جوان 2013 الذي يحدد كيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، الجريدة الرسمية العدد 24، المؤرخة في 23 جوان 2023.

وبذلك يكون المشرع قد أعطى المجال لشريحة أكبر من سكان الريف حتى يستطيعون الاستفادة من الإعانة المالية في صيغة السكن الريفي وذلك شرط الإقامة لمدة 05 سنوات بالبلدية بالإضافة إلى انخراطهم في المخطط الوطني للتنمية الريفية.

ثانيا: إجراءات الحصول على الإعانة

اشترطت المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 جوان 2013 الذي يحدد كيفيات الحصول على المساعدة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي جملة من الإجراءات تتمثل في:

- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12 لطالب المساعدة وزوجية للمتزوجين.
- وثيقة كشف الراتب.
- وثائق مسلمة من إدارة الضرائب أو شهادة موقعة من رئيس، نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.
- نسخة من شهادة السكن، نسخة من شهادة العمل أو التقاعد.

البلدية المختص إقليميا في حالة تذر إحدى الوثائق المطلوبة في الملف.

- وثيقة إثبات الإقامة لمدة 05 سنوات.
- وثيقة ممارسة النشاط في الوسط الريفي.[1]

وللإشارة فقد قام الصندوق بوضع منصة رقمية حيث قرر بعدها وزير السكن والعمران طارق لعربي لتسجيل كل طلبات الاستفادة من الإعانة المالية في صيغة السكن الريفي وذلك لتسهيل تسجيلات الاستفادة من السكن الريفي والتحقيق من الإجراءات الإدارية وكذلك إضفاء شفافية للمستفيدين من السكن الريفي وحسب الإحصائيات سنة 2024 فقد تم استقال 400 طلب في الساعة الأولى من فتح المنصة وقد وضعت الدولة ميزانية 300000 مليار سنتيم في إطار برنامج السكنات الريفية.

[1] صفاءبلعريبي التسجيل في السكن الريفي عبر الأنترنت https://safaatv.com/ شوهد يوم 2024/09/06

وللتسجيل في منحة السكن الريفي يجب اتباع الخطوات التالية:

- الدخول لموقع Aide.rurale.fnpos.dz
- إدخال كافة البيانات المطلوبة.
- إدخال رقم الضمان الخاص بالمترشح.
- تعبئة استمارة التسجيل.
- تحميل الوثائق المطلوبة سابقة الذكر صيغته PDF إن تدقيق أي معلومات خاطئة من طرف طالب الاستفادة يعرض الطلب للرفض.
- وتقديم الطلب وجب الحرص على تقديم طلب الاستفادة قبل استفادة المهلة المحددة وقد تم إطلاق هذه المنصة أول مرة سنة 2024 ابتداء من 2 جانفي إلى 31 جانفي من نفس الشهر.
- **المراقبة والتحقق ومعالجة المعلومات لطالب الإعانة:**

بعدما كان المترشح سابقا يقدم طلب لدى المجلس الشعبي البلدي أصبح حاليا يقدم الطلب في المنصة الرقمية حيث تقوم المصالح المختصة بعملية المعالجة الأولية لجميع الطلبات والتحقق منها ثم يتم الرد وإخطار كل طالب إعانة بملفه حيث الحالات التالية:

المترشح المقبول في هاته الحالة يتم إرسال استدعاء لطالب الإعانة للتقدم للملحقة الولائية المختصة مرفقا بملف كامل يثبت صحة المعلومات المسجلة في المنصة الرقمية.

المترشح غير المقبول: وفي هاته الحالة يتم إخطار طالب الإعانة بعدم قبوله وله الحق في الطعن خلال الآجال المحددة.

وأخيرا بعد الانتهاء من عملية الدراسة والمراقبة فإن ملفات اللائي اجتازوا جميع المراحل بنجاح تعرض ملفاتهم على اللجنة المركزية للصندوق الوطني للمصادقة عليها.[1]

المبحث الثاني: إشكالات السكن الريفي والحلول المقترحة

[1] صفاء بلعريبي التسجيل في السكن الريفي عبر الانترنت المرجع السابق

بالرغم من السياسة المحكمة التي تبنتها الجزائر في سبيل إنجاح السكنات الريفية الا انه لازال يعترضه العديد من المشاكل والعراقيل التي حالت دون نجاحه وفي فذا المبحث سنتحدث عن إشكالات السكنات الريفية (المطلب الأول) والحلول المقترحة لتفادي إشكالات السكنات الريفية (المطلب الثاني)

المطلب الأول: إشكالات السكن الريفي

بالرغم من الجهود المبذولة من طرف الدولة في سبيل توفير السكنات الريفية إلا أن هناك العديد من العراقيل والمشاكل التي يعاني منها مختلف الراغبين في الحصول على إعانة البناء من بين هذه العراقيل نذكر

الفرع الاول :الإشكالات القانونية

- بالرغم من إقرار وزارة السكن تدابير جديدة للراغبين في تشييد سكنات ضمن هذه الصيغة من تبنيها السماح لرؤساء البلديات بتحرير شهادات إدارية تفرض وثيقة. أو شهادة حيازة إلا أن أغلب المنتخبين المحليين يرفضون تحرير هذه الشهادة تفاديا للمشاكل القانونية بسبب الصيغة المعقدة للأراضي والتي غالبتها تندرج ضمن أراضي العرش[1].
- وجود صعوبة كبيرة في حصص السكن الريفي الضئيلة مقابل الكم الهائل من المتطلبات لتقتصر الاستفادة على الذين يحوزون قطعا أرضية لوثائق ملكية أو حيازة تجنبا للتعقيدات التي تستهدفها الأوعية العقارية المتنازع عليها.
- على الرغم من قبول ملفات طالبي الإعانات المالية من طرف اللجان المعنية إلا أن إشكالية عدم قدرة المستفيدين على اتمام الجزء الأول من المشروع والذي يحول حصول مستفيد من الشطر الأول من الإعانة خاصة أن أغلب المستفيدين من الفئة المعوزة في المجتمع.

مشكلة نقص العقار في أغلبية البلديات خاصة الشمالية

- إشكالية الوثائق حيث أن الاستفادة من السكنات الريفية تقتضي كم هائل من الوثائق الإدارية ووثائق إثبات الملكية إلا أن أغلبية سكان الريف لا يمتلكون هذه الوثائق.

[1] حاجي نعيمة، أراضي العرش،

- أغلبية السكنات الريفية تم توزيعها في أماكن قريبة من المدن والمحيط العمراني وهو ما يحول دون تحقيق أهداف السكنات الريفية ولعل أهمها سكنهم في الأرياف وذلك بسبب غياب مناهج حقيقية ومدروسة.
- إشكالية الوثائق حيث أن الاستفادة من السكنات الريفية تقتضي كم هائل من الوثائق الإدارية ووثائق إثبات الملكية إلا أن أغلبية سكان الريف لا يمتلكون هذه الوثائق.
- غلاء مواد البناء ما يؤدي إلى تأخير إنجاز مشاريع البناء الريفي وبالتالي فتكاليف إنجاز المشروع هاجس آخر بحيث يلجأ المستفيد إلى صرف 3 أضعاف مبلغ الإعانة على مواد البناء وأجرة البناء وتكاليف النقل والشحن ما أدى ببعض المستفيدين إلى الانسحاب عن تكملة البناء الريفي[1].

وفي هذا السياق وجدت العديد من الحالات التي اشتكت من جميع المشاكل سابقة الذكر ومن بينها نذكر حالة شاب (ح. حنالي) في 35 من العمر الذي كان يفكر في بناء مسكن ريفي وأمام العراقيل التي واجهته في استخراج شهادة الحيازة قرر التراجع عن الحصول على الإعانة وذلك بعد انتظار دام لمدة 4 سنوات.

كما أن السكن الريفي في المناطق الصحراوية يعتبر حلما لسكان هذه المناطق حيث أن الحصص الموجهة لهم لا تكفي عدد الطلبات حيث أن الدولة تمنح في كل مرة عددا قليلا من السكنات مقارنة بالعدد المسجل في قوائم طالبي هذه الصفة والذي يعد بالآلاف ما جعل الكثير منهم يهجر الأرياف بحثا عن الاستفادة من وحدة سكنية في مختلف الضيع الأخرى

أيضا نجد إشكالية غلاء مواد البناء وهو ما يؤثر على إنجاز مشاريع البناء الريفي.

تخطيط غير مدروس

غياب استراتيجية واضحة لتسير السكنات الريفية

كثرة القوانين ادى لظهور تغيرات قانونية

[1] بنطيبة صونية ،صيغة السكن الريفي وسياسة دعيم التنمية في الأرياف ،مقال منشور بمجلة البحوث الثانونية والسياسية ،المجلد 05،العدد02،سنة 2021ص 241

عدم استكمال مشاريع سابقة لسكنات الريفية وإطلاق مشاريع جديدة في ظل البيروقراطية

- تشيد العديد من السكنات الريفية، واحترام قواعد التعمير الاساسية مما شوه الجوانب الوطنية والجوانب المرتبطة بمحيط العيش
- وجود صعوبة كبيرة في حصص السكن الريفي الضئيلة مقابل الكم الهائل من المتطلبات لتقتصر الاستفادة على الذين يحوزون قطعا أرضية لوثائق ملكية أو حيازة تجنبا للتعقيدات التي تستهدفها الأوعية العقارية المتنازع عليها[1].

- **الفرع الثاني :المشاكل والعراقيل والتي تتسب فيها الإدارة**

- إقصاء متعمد وحرمان بعض المواطنين المطالبين بالسكنات الريفية وإهمالهم وعدم إدراجهم ضمن المستفيدين من السكن الريفي.
- توزيع غير عادل للسكنات الريفية بالرغم من أن أغلبية المطالبين بالسكنات الريفية يقطنون في سكنات هشة لا تصلح للعيش كما أن الكثير منهم أرباب بيوت وأصحاب عوائل كبيرة والتوزيع غير العادل راجع للتزوير والوساطة.
- رفض البنوك دفع مستحقات المستفيدين.
- أغلبية السكنات الريفية تم توزيعها في أماكن قريبة من المدن والمحيط العمراني وهو ما يحول دون تحقيق أهداف السكنات الريفية ولعل أهمها سكنهم في الأرياف وذلك بسبب غياب مناهج حقيقية ومدروسة.

. عدم تنسيق الإدارات المختلفة القائمة[2]

بالرغم من تخصيص الدولة غلاف مالي قدره 3287مليون دينار لكل ولاية تقريبا وهذا لربط 7245سكن على طول 998كلم كما تم تسجيل عمليات ربط للسكنات الريفية بالغاز

[1]جمال لعمارة ،استراتيجية التمويل المصرفي في القطاع الفلاحي في الجزائر ،مئكة لنيل شهادة الماجستير،فرع تسيير المؤسسات ، المعهد الوطني للتعليم العالي للعلوم الاقتصادية ،دون ذكر سنة المناقشة ص .12وما بعدها
[2]بنطيبة صونية ،صيغة السكن الريفي وسياسة دعيم التنمية في الأرياف ،المرجع السابق ص .244

الطبيعي على مجموع 6728سكن في إقليم اغلب الولايات المستفيدة الا انه لم يلاحظ ميدانيا ان ربط البلديات حاليا لم يكتمل بعد اما بالغاز الطبيعي او الكهرباء او حتى المسالك الريفية مما حرم على الفلاحين انجاز السكنات الريفية والاكتفاء فقط بالحصول على الاعانة المالية وإنجاز ما يمكن القيام به من بناء سكن قد لا يكون بالمواصفات المحددة [1]

- وجود صعوبة كبيرة في حصص السكن الريفي الضئيلة مقابل الكم الهائل من المتطلبات لتقتصر الاستفادة على الذين يحوزون قطعا أرضية لوثائق ملكية أو حيازة تجنبا للتعقيدات التي تستهدفها الأوعية العقارية المتنازع عليها.

المطلب الثاني: الحلول المقترحة لتفادي إشكالات السكن الريفي:

يمثل السكن الريفي العمود للحد من ظاهرة النزوح الريفي حول المناطق الحضرية وللحد من هذه الظاهرة يجب تدخل الجهات المعنية. ببرنامج استعجالي ومن الاقتراحات التي قد تساهم في انجاح البرنامج نذكر.

وضع منهجية تساعد على التوزيع العادل للسكنات الريفية وذلك دون تفصيل لمنطقة عن اخرى

الفرع الأول : حلول واقتراحات متعلقة بالادارة

زيادة للطلب يستلزم تسريع وتيرة البناء لإنجاز السكنات لذا يجب تفادي العراقيل الادارية وتسهيل الاجراءات الازمة كأجراء تحصيل الاراضي الصالحة وتوفير الموارد المالية الضرورية.

- ✓ يجب وضع مراقبة ملزمة للحد من مشكلة الوساطة التزوير داخل الادارات [2]
- ✓ يجب على الدولة الاهتمام بشروط الراحة للسكنات الريفية
- ✓ كما يجب على الدولة اجارة الوثائق العرفية ثابتة التاريخ لتسهيل وتيرة العملية.
- ✓ خلق تنسيق بين مختلف الإدارات التي تساهم في انجاز السكن الريفي

[1] جريدة الشروق شوهد يوم 2017/08/14

[2] بنطيبة صونية ،صيغة السكن الريفي وسياسة دعيم التنمية في الأرياف ،المرجع السابق ص 245

الفرع الثاني :حلول واقتراحات من الجانب القانوني لتنظيم السكن الريفي

- ✓ فتح باب الاستفادة من اعانة السكن الريفي امام الشباب العزام المستوفيين لشروط الاستفادة لتشجيع هؤلاء من على المكوث بمناطقهم والحد من هجرتهم نحو المناطق الحضرية
- ✓ كما يجب العمل على تحسين الظروف المعيشية لسكان الأرياف من خلال تزويدهم بأساسيات الحياة
- ✓ يجب تشجيع على الدولة تشجيع الاستثمار في مجال السكن الريفي بنوعيه من خلال تقديم الدعم المالي وتبسيط الإجراءات والذي من شانه استقطاب عدد كبير من الافراد وحتى سكان المدن
- ✓ يجب خلق نوع من التوازن بين الأرياف والمدين من حيث المشاريع التي تصاحب انجازالسكنات على غرار فتح شبكات طرق جديدة والتزويد بالمياه الصالحة للشرب وتأهيل شبكات الصرف الصحي والكهرباء والغاز والانارة العمومية علاوة على ذلك يجب تحسي ظروف التمدرس والعلاج وفضاءات الترفيه وغيرها
- ✓ دعم التوظيف الريفي من خلال توعية واعلام السكان الريفيين عن مجالات العمل في قطاع السياحة [1]

[1] جريدة الشروق صادرة بتاريخ 2010/10/28

خلاصة الفصل الثاني:

عمدت الدولة الجزائرية لتثبيت سكان الريف عن طريق إعانة مالية على حساب الصندوق الوطني للسكن بموجب التعليمة الوزارية رقم 06 المؤرخة في 2002/07/31 ولقد أعادت الحكومة النظر في شروط الحصول على المساعدة إذا تم الاستغناء عن وثيقة ممارسة النشاط

الريفي كما تم استحداث منصة رقمية في مرحلة التهيئات الأولية وذلك لضمان الشفافية في

توزيع الإعانة المالية الموجهة للسكن الريفي.

الخاتمة

خاتمة

من خلال دراسة موضوع احكام البناء الريفي في التشريع الجزائري اتضح لنا جليا مدى اهتمام المشرع وحرصه على اصدار نصوص قانونية تتلاءم والتحولات التي عاشها قاطنو الريف منذ الاستقلال مرورا بالعشرية السوداء وما خلفته من نزوح كبير نحو المدن الى غاية اليوم

السكن الريفي صيغة من الصيغ الاجتماعية التي تستهدف الفئات ذوي الدخل الضعيف وللاستفادة من اعانة الدولة اوجب المشرع توفر المترشح على جملة من الشروط بدءا بتكوين بتكوين الملف الذي يتوفر على مجموعة من وثائق بالطالب وزوجه ثم ايداعه لدى الصندوق الوطني للسكن اين يتم التحقيق الميداني من قبل الجهات المختصة ثم اصدار القائمة النهائية للمستفيدين وفي اطار تسهيلات الممنوحة من طرف الوزارة بخصوص تجسيد برنامج السكن فقد صدرت تعليمة وزارية تقضي اسقاط شرط شهادة الحيازة كما صدرت تعليمة وزارية تقضي برقمنة إيداع ملفات الترشح الا ان مشاكل هذه الصيغة السكنية لم تحل اطلاقا وذلك راجع لتقاعص الإدارات المعنية بأداء مهامها الموكلة لها

وفي نهاية دراستنا استخلصنا **النتائج** التالية نتائج:

– السكن الريفي هذه الصيغة السكنية الموجهة للطبقة الفقيرة والتي لم تستفد من ملكية سكن سابقا أو أي صيغة من الصيغ الأخرى.

– للحصول على سكن ريفي يجب إتباع جملة من الإجراءات بدءا بتكوين الوثائق لقبوله على مستوى أماكن إبداعه ويتم تمويل هذه الصيغة عن طريق إعانة ممنوحة من طرف الدولة عن طريق تدخل الصندوق الوطني للسكن.

–التمويل الأساسي للسكن الريفي هو تمويل مباشر يعتمد على اعانة مالية تقدمها الدولة للمستفيد الذي يستوفي الشروط القانونية المنصوص عليها في مقابل مساهمته الشخصية بوعاء عقاري سواء كمالك او حائز او متحصل على تصريح بالحيازة من البلدية التابع لها والالتزام بإنجاز الاشغال .

وبناء على النتائج المتوصل اليها **نقترح** :

خاتمة

-إن هذا الموضوع يحتاج لسن قوانين صارمة للحد من تجاوزات الإدارات المعنية بتسيير هذه الصيغة السكنية .

-يجب على المشرع إعطاء ضمانات أكثر للمستفيدين من صيغة السكن الريفي لمواجهة المشاكل والعراقيل خاصة في مرحلة التنفيذ وتجسيدها على ارض الواقع .

ضرورة التأطير القانوني الشامل لبرنامج السكن الريفي حيث اقتصر التنظيم الحالي بشكل رئيسي على النصوص التنظيمية السهلة التعديل كما انها غير منتظمة ومتداخلة .

-نظرا للدور الذي يلعبه الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في في تمويل الترقية العقارية فمن الضروري إعادة النظر في النصوص القانونية الناظمة له لاتسامها بالعمومية وعدم مواكبتها للتطور الميداني.

-ان صيغة السكنات الريفية تحتاج لإعادة تنظيمها قانونا حيث ان ترك ثغرات قانونية في تنظيم هذه الصيغة بالرغم من الأولوية التي ابداها لها المشرع أدى للعديد من العراقيل والمشاكل التي حالت دون استفادة العديد ممن لهم الحق من هذه الصيغة .

-يجب زيادة الدعم المالي المقدم لبناء السكنات الريفية في ظل ارتفاع أسعار مواد البناء .

-يجب تسهيل عملية الحصول على العقار للبناء فوق أراضي العرش .

-يجب انجاز مساكن تتماشى ومتطلبات سكان الريف من حيث الوظيفة السكنية والاعتبارات الشخصية .

الملاحق


الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة العمل و التشغيل و الضمان الاجتماعي
الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية
FNPOS
الرئيسية
حول الخدمة
التواصل معنا
الدخول
Français
نتائج المقبولين للاستفادة من الإعانة المالية
في إطار صيغة برنامج السكن الريفي
رقم التسجيل :
تاريخ التسجيل : 27-01-024
وضعية الطلب : مكتتب منتقى أولي
تاريخ الموعد : 22-04-2024
على الساعة : 8:00
النقطة الإجمالية
78.476 نقطة
يرجى طباعة الإستدعاء، والتوجه إلى الملحقة الولائية المختصة إقليميا في التاريخ المحدد مرفقا بالوثائق اللازمة
تنزيل الاستدعاء
تنزيل وصل التسجيل
© a-onec.com

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة السكن و العمران
و المدينة
-----O-----
الوزير
---O---

MINISTERE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME
ET DE LA VILLE
------O------
LE MINISTRE
---O---

-0-4 JAN. 2016

الرقم: 032 /أ.خ.و/م.ع.س/ و.س.ع.م/2016

السيدات والسادة الولاة

الموضوع : ف/ي السكن الريفي : رخصة البناء.

في إطار تنفيذ البرامج الخاصة بإعانات السكن الريفي، أدرجت مصالحي تسهيلات من أجل التكفل الأفضل بهذه العمليات.

غير أنه لوحظ بأنه لا تزال هناك صعوبات، لاسيما بطئ في تسليم رخصة البناء، بحيث أنه يوجد عدد معتبر من المستفيدين الحائزين على قرار منح الإعانة، الذين لم يتمكنوا من الحصول على الشطر الأول، ومن ثم مباشرة إنجاز سكناتهم.

بما أن الأمر يتعلق بسكنات بسيطة منجزة بصفة مبعثرة في الوسط الريفي، بمساهمة مالية من الدولة، فإن المعالجة التي يتعين تطبيقها عليها، لا يجب أن تكون كتلك المخصصة للأصناف الأخرى من البنايات، لاسيما في الوسط الحضري.

وعليه، وقصد تدارك هذه الوضعية وفي سياق التسهيلات التي سبق منحها، أرجو منكم التفضل بإعطاء تعليمات للسلطات البلدية قصد تسليم، بصفة استثنائية لصيغة السكن الريفي، ترخيص للبناء يتم توقيعه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، و الذي سوف يعتبر بمثابة رخصة بناء.

فيما يخص إثبات امتلاك الوعاء العقاري، فإن طبيعة سندات الملكية تتمثل في العقد الأصلي، شهادة الحيازة أو إن لم توجد، شهادة مؤشر عليها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، مع الموافقة المسبقة لممثلي المجموعة المعنية، في حالة ما إذا كانت القطعة الأرضية خاضعة لنظام جماعي.

تفضلوا، السيدات والسادة الولاة، بقبول تحياتي الخالصة.

وزير السكن والعمران والمدينة

تنمية زراعة أشجار الفواكه في المعهد التقني لزراعة أشجار الفواكه والكروم وتعديل قانونه الأساسي،

– وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 14–154 المؤرخ في 5 رجب عام 1435 الموافق 5 مايو سنة 2014 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 90–12 المؤرخ في 4 جمادى الثانية عام 1410 الموافق أول يناير سنة 1990 الذي يحدد صلاحيات وزير الفلاحة، المعدل والمتمم،

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادة 34 من المرسوم رقم 87–235 المؤرخ في 11 ربيع الأول عام 1408 الموافق 3 نوفمبر سنة 1987، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، يهدف هذا القرار إلى إنشاء مزرعة للبرهنة وإنتاج البذور بمهدية، ولاية تيارت، تدعى في صلب النص "المزرعة".

المادة 2 : تشتمل المزرعة، تحت سلطة المدير، على ثلاث (3) مصالح:

– مصلحة الإدارة العامة،

– مصلحة إنتاج المادة النباتية الأصلية،

– مصلحة التكوين والإرشاد والمساعدة التقنية.

المادة 3 : تكلف مصلحة الإدارة العامة بما يأتي :

– تسيير مستخدمي المزرعة،

– تسيير الوسائل العامة للمزرعة،

– مسك محاسبة المواد للمزرعة.

المادة 4 : تكلف مصلحة إنتاج المادة النباتية الأصلية على مستوى منطقة نشاط المزرعة بما يأتي :

– تكاثر المادة النباتية،

– تكاثر البذور والشتائل،

– نشر المقاييس التقنية والاقتصادية للإنتاج لدى المنتجين،

– إجراء التجارب المطلوبة.

المادة 5 : تكلف مصلحة التكوين والإرشاد والمساعدة التقنية، بالتعاون مع المصالح المعنية وفي الحدود الجغرافية لمنطقة نشاط المزرعة بما يأتي :

– القيام بنشاطات نشر نتائج التجارب،

– القيام بأشغال الدراسات والتحقيقات الخاصة بالمناهج التقنية والاقتصادية لمزروعات الأشجار والكروم،

– تنشيط شبكة المزارع النموذجية للمشتلات.

المادة 6 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 18 رمضان عام 1435 الموافق 16 يوليو سنة 2014.

عبد الوهاب نوري

وزارة السكن والعمران والمدينة

قرار مؤرخ في 20 شعبان عام 1435 الموافق 18 يونيو سنة 2014، يعدل ويتمم القرار المؤرخ في 10 شعبان عام 1434 الموافق 19 يونيو سنة 2013 الذي يحدد كيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي.

إن وزير السكن و العمران والمدينة،

– بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 14–154 المؤرخ في 5 رجب عام 1435 الموافق 5 مايو سنة 2014 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 13–325 المؤرخ في 20 ذي القعدة عام 1434 الموافق26 سبتمبر سنة 2013، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10–235 المؤرخ في 26 شوال عام 1431 الموافق 5 أكتوبر سنة 2010، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة،

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الولايـــة : ....
الدائرة : .....
البلدية : .....

رقم في سجل الايداع:.....
تاريخ الايداع : .....

صورة للمعني

بطاقة معلوماتية للمستغلين للأراضي الفلاحية بدون سندات

بمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم :750 المؤرخ في 2018/07/18 والمتعلق بتطهير العقار الفلاحي :

01-التعرف بالمستغل الراغب في التسوية :" يرفق الطلب بنسخة من بطاقة التغريف الوطنية ."

اسم واللقب المستغل الاصلي .....
الاسم واللقب للمستغل الفعلي : .....الانتساب : .....والاسم الام : .....
تاريخ ومكان الميلاد : ...../...../.....ب .....رقم وتاريخ ب.ث.و/ر.س : .....
رقم الهاتف : ..... المشتة او الدوار .....

-02-تعريف وتحديد المعالم للمقطع الأرضية الفلاحية المقترحة لتسوية :

المساحة المستغلة والمصرح بها : ..... هكتار .
المجارين : .....
مدة وتاريخ الاستغلال .....

-03- المنشاة وسائل السقي :

عدد الأبارا ..... منبع مائي .....عتاد السقي المستعل

-04- نوع النشاط الفلاحي الممارس:

.....
.....

5-المنشاة والهياكل الفلاحية المتوفرة

.....:
.....

6 مبلغ الإستثمار

.....:
.....
.....

البصمة وتوقيع المعني:.

7- رأي اللجنة التقنية للدائرة بعد المعاينة الميدانية

.....:
.....
.....

إمضاءات أعضاء اللجنة التقنية :

.....

.....

تبسة في :.....

تصـــــريح شـــــــرفي

أنا الممضي أسفله السيد :.....
المولود بتاريخ :.....بـ:.....
صاحب (ب.ت.و أو ر.س) رقم :.....الصادرة بتاريخ:.....
عن :.....

أصرح بشرفي أنني أتنازل عن قطعة أرض مساحتها 100 متر مربع من أجل بناء سكن ريفي مدعم .
إلى السيد :.....صاحب (ب.ت.و.أو ر.س) رقم :.....
الصادرة بتاريخ :.....عن :.....

وأصرح بشرفي وأنا في كامل قواي العقلية والجسدية أن المعلومات المذكورة أعلاه صحيحة مع تحمل أي نزاع أو خصام على مسؤوليتي مهما كان نوعه.

المتنازل المتنازل له

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية تبسة

دائرة تبسة

بلدية تبسة

وصـــــــــل إيـــداع

نحن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية تبسة نشهد بأننا استلمنا من

السيد: .....ملف سكن ريفي وذلك يوم:.....

ومسجل تحت رقم :.....

رئيـس المجـــلس الشعـــبي البلـــدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : تبسة

دائرة : تبسة

بلدية : تبسة

وصـــــــــل إيـــــــداع

نحن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية تبسة نشهد بأننا إستلمنا من

السيد : .....ملف سكن ريفي وذلك يوم :.....

ومسجل تحت رقم: .....

رئـــيس المجـلس الشعبـــي البلـدي

– وبمقتضى القرار المؤرخ في 10 شعبان عام 1434 الموافق 19 يونيو سنة 2013، الذي يحدد كيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي،

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يعدل هذا القرار ويتمم أحكام القرار المؤرخ في 10 شعبان عام 1434 الموافق 19 يونيو سنة 2013 الذي يحدد كيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي.

المادة 2 : تعدل أحكام المادة 4 من القرار المؤرخ في 10 شعبان عام 1434 الموافق 19 يونيو سنة 2013 والمذكور أعلاه، وتتمم كما يأتي:

"*المادة 4* :.....

– .....

– كل وثيقة إدارية تثبت المداخيل (كشوف الراتب، كشف الراتب السنوي، وثائق مسلمة من إدارة الضرائب، أو إذا تعذر ذلك، شهادة موقعة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا)،

– الوثيقة التي تثبت الإقامة،

–.....

– الوثيقة التي تثبت حيازة قطعة أرض مخصصة للبناء.

.....(الباقي بدون تغيير)....."

المادة 3 : تعدل أحكام المادة 5 من القرار المؤرخ في 10 شعبان عام 1434 الموافق 19 يونيو سنة 2013، والمذكور أعلاه، وتتمم كما يأتي :

"*المادة 5* : يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، على أساس عدد المساعدات المبلّغ من الولاية، بإعداد قائمة طالبي المساعدة المباشرة المستوفين شروط الحصول على هذه المساعدة، في أجل لا يتعدى عشرين (20) يوما، ابتداء من تاريخ تبليغ برنامج المساعدة.

.....(الباقي بدون تغيير)....."

المادة 4 : تعدل أحكام المادة 7 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة للسكن الريفي الملحق بالقرار المؤرخ في 10 شعبان عام 1434 الموافق 19 يونيو سنة 2013 والمذكور أعلاه، كما يأتي :

"*المادة 7* :.....

– 60 % من المساعدة تحرر في شكل تسبيق، عند تقديم رخصة البناء، بناء على طلب مؤشر عليه من المصالح التقنية المؤهلة التابعة لمدير السكن أو المجلس الشعبي البلدي.

وتخصص الحصة الأولى هذه، لإنجاز أشغال الأساس والأشغال الكبرى.

– 40 % عند الانتهاء من كل الأشغال الكبرى أو جزء منها والتي يتم إقرارها بموجب محضر معاينة مدى تقدم الأشغال، المذكور في المادة 5 أعلاه.

.....(الباقي بدون تغيير)....."

المادة 5 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرّر بالجزائر في 20 شعبان عام 1435 الموافق 18 يونيو سنة 2014.

عبد المجيد تبون

المطبعة الرسمية، حي البساتين، بئر مراد رايس، ص.ب 376 – الجزائر – محطة

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولا: المصادر :

القران الكريم برواية ورش عن نافع

الدستور

دستور 1989

الأوامر:

الامر 156/66المؤرخ في 08يونيو 1966المتضمن قانون العقوبات معدل وممم بالقانون 02/16المؤرخ في 19يونيو2016

القوانين:

القانون16/08المؤرخ في 2008/08/03المتضمن قانون التوجيه الريفي الجريدة الرسمية العدد 46المؤرخة في 2008/08/10

المراسيم :

المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 01-06-1991 الذي يحدد قواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

المرسوم التنفيذي 91-144 الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير، الجريدة الرسمية عدد 25مؤرخة في 1991/05/29,

المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04-10-1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر الجريدة الرسمية العدد 57 المؤرخة في 2008/10/05.

المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أفريل 2001 الذي يحدد شروط اشتراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 25 المؤرخة في 29 أفريل 2001.

المرسوم التنفيذي رقم 87/10 المؤرخ في 10 مارس 2010 المحدد لمستويات وإجراءات دعم القروض المقدمة من طرف البنك والمؤسسات المالية من أجل اقتناء سكن اجتماعي، الجريدة الرسمية العدد 17، المؤرخة في 14 مارس 2010 .

المرسوم التنفيذي رقم 13 / 325 المؤرخ في 2013.09.26المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم235/10 ال مؤرخ في 2010.10.05 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي .

القرارات :

القرار الوزاري المشترك الصادر في 15نوفمبر 2000المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94المؤرخ في 04اكتوبر 1994المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن ،الجريدة الرسمية رقم 57،المؤرخة في 2008/10/05

القرار الوزاري المؤرخ في 11 جمادى الثانية الموافق لـ 14 مايو 2011 عدد الخصائص النفسية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية، العدد 51، المؤرخة في 2011/09/14.

القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 جوان 2013 الذي يحدد كيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، الجريدة الرسمية العدد 24، المؤرخة في 23 جوان 2023.

التعليمات الوزارية :

التعليمة الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 01 جويلية 2002 المتضمنة كيفيات إنجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية الجريدة الرسمية، العدد 62 المؤرخة في 1 جويلية 2002.

ثانيا

المراجع :

الكتب والمؤلفات :

ابن كثير لتفسي القران طبعة دار ابن الجوزي ط 5 السعودية .

احمد صبور، المعرفة و السلطة في المجتمع العام، ط 1، بيروت 1992.

سلوى محمد سعيد، الاسكان، المسكن و البيئة، دار الشروق، جدة 1986،.

علي سالم حميدان التنوارة عدالة التنمية بين الريف والحضر الطبعة الأولى دار الصفاء عمان الأردن 2004.

الرسائل الجامعية :

آسيا هشتان: السكن الريفي كآلية للتنمية، دارسة قانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، (د.س).

بوسته إيمان: قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي لألسر، مجلة الفكر، العدد ،11 كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة.

بوخاري جمال الدين، إصلاح السياسة العامة للسكن في الج ازئر، مذكرة ماستر أكاديمي، جمال لعمارة ،استراتيجية التمويل المصرفي في القطاع الفلاحي في الجزائر ،مئكة لنيل شهادة الماجستير،فرع تسيير المؤسسات ، المعهد الوطني للتعليم العالي للعلوم الاقتصادية دون ذكر سنة المناقشة.

خيرات أحمد، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، مذكرة لنيل الماجستير كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر،

داود عبد هللا وشقبقب توفيق: إنتاج السكن بين الأصالة والمعاصرة، "حالة منطقة مزاب" مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير والتقنيات الحضرية، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة2012 1ناصر عباد: النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتو اره دولة، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2014/2013 .

هاشمي الطيب: التوجه الجديد لسياسة التنمية الريفية في الجزائر، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان .

المقالات والمجلات :

السكن الترقوي شوهد يوم 2015/03/31.

بنطيبة صونية ،صيغة السكن الريفي وسياسة دعيم التنمية في الأرياف ،مقال منشور بمجلة البحوث الثانونية والسياسية ،المجلد 05،العدد02،سنة 2021.

المواقع الالكترونية :

وسيم ب الجزائر الجديدة 17 فيفري 2022.

https://www.eldjazaireldjadida.dz

صفاءبلعريبي التسجيل في السكن الريفي عبر الأنترنت https://safaatv.com

بانا ضمراوي 3 افريل 2022 https://mawdoo3.com/تعريف الريف شوهد يوم 2024/05/29.

الملخص:

السكن الريفي هو برنامج اعانة تقدمه الدولة للأشخاص الطبيعيين اللذين يقيمون في مناطق ريفية ويرغبون في بناء سكنات جديدة وللاستفادة من هذه السكنات يجب توفر بعض الشروط تحت طائلة عدم قول ملف المترشح طالب الاعانة ورفضه وفي بعض الأحيان تعرضه للمساءلة التأديبية يودع ملف الترشح في المنصة الإلكترونية المستحدثة حديثا ثم تستكمل الإجراءات بإكمال الملف وايداعه لدى الصندوق الوطني للسكن المختص إقليميا ويقدر مبلغ الاعانة ب 100مليون سنتيم بالولايات الجنوبية و 70مليون لباقي الولايات وتدفع الاعانة على شطرين ستون بالمئة على أساس انتهاء اشغال أرضية البناء والشطر الثاني أربعون بالمئة يقدم على أساس معاينة تقر بإنجاز الاعمدة

ورغم تجنيد كل الوسائل من طرف الدولة لإنجاح هذا البرنامج الا انه لم يحقق الأهداف المرجوة والمتمثلة بالدرجة الأولى في ت

Résumé :

Le logement rural est un programme de subvention offert par l'État aux personnes physiques résidant dans les zones rurales et souhaitant construire de nouvelles habitations. Pour bénéficier de ces logements, certaines conditions doivent être remplies sous peine de voir le dossier du candidat demandeur de subvention rejeté et, dans certains cas, de s'exposer à des sanctions disciplinaires. Le dossier de candidature est déposé sur la plateforme électronique récemment mise en place, puis les démarches se poursuivent avec la complétion du dossier et son dépôt auprès de la Caisse Nationale du Logement compétente territorialement. Le montant de la subvention est de 1 000 000 DZD dans les wilayas du sud et de 700 000 DZD dans les autres wilayas. La subvention est versée en deux tranches : soixante pour cent à l'achèvement des travaux de fondation et quarante pour cent après une inspection confirmant l'achèvement des colonnes.

Malgré la mobilisation de tous les moyens par l'État pour réussir ce programme, il n'a pas atteint les objectifs escomptés, à savoir principalement la stabilisation des populations rurales dans leurs régions.

الفهرس

فهرس المحتويات

الموضوع	رقم الصفحة
الشكر والعرفان	/
الاهداء	/
مقدمة	01
الفصل الاول: الاطار القانوني للسكن الريفي	05
المبحث الاول: مفهوم السكن الريفي	06
المطلب الاول: تعريف السكن الريفي	06
الفرع الاول: التعريف اللغوي للسكن الريفي	06
الفرع الثاني: التعريف القانوني للسكن الريفي	09
المطلب الثاني: انواع السكن الريفي	11
الفرع الاول: السكن الريفي المشتت	11
الفرع الثاني: اسكن الريفي الشبه المجمع	11
الفرع الثالث: السكن الريفي المجمع	12
المطلب الثالث: تمييز صيغة السكن الريفي عن غيرها من السكنات الاجتماعية	12
الفرع الاول: تمييز صيغة السكن الريفي عن السكن الاجتماعي الايجاري	12
الفرع الثاني: تمييز صيغة السكن الريفي عن السكن الاجتماعي التساهمي	13
الفرع الثالث: تمييز صيغة السكن الريفي عن سكنات البيع بالإيجار	14
الفرع الرابع: تمييز صيغة السكن الريفي عن السكن الاجتماعي التطوري	15
الفرع الخامس: تمييز صيغة السكن الريفي عن السكن الترقوي المدعم	15

الفرع السادس: تمييز صيغة السكن الريفي عن طريق تجزئة الاراضي	**16**
المبحث الثاني: شروط الاستفادة من السكنات الريفية واثارها القانونية	**17**
المطلب الاول: شروط الاستفادة من سكن ريفي	**17**
الفرع الأول :الأساس القانوني للبناءات الريفية	**17**
الفرع الثاني: المستحقين الاستفادة من اعانة الدولة لبناء سكن ريفي	**19**
الفرع الثالث: كيفية الحصول على الاعانة المالية في صيغة السكن الريفي	**21**
المطلب الثاني: الاثار القانونية المترتبة على اعانة الدولة لبناء سكن ريفي	**23**
الفرع الأول: حقوق المستفيد من الاعانة المالية في صيغة السكن الريفي	**24**
الفرع الثاني: التزامات المستفيد من الاعانة المالية في صيغة السكن الريفي	**24**
خلاصة الفصل الاول	**26**
الفصل الثاني: إجراءات الاستفادة من السكن ريفي واشكالاته	**28**
المبحث الاول: إجراءات الاستفادة من السكن الريفي والتعديلات المدخلة عليها	**28**
المطلب الاول: الاجراءات الادارية للحصول على سكن ريفي	**28**
الفرع الاول: الوثائق اللازمة في الملف المتضمن طلب الاعانة	**29**
الفرع الثاني: التحقيق الميداني	**29**
الفرع الثالث: دراسة الملف والمصادقة عليه	**30**
المطلب الثاني: التعديلات المدخلة على اجراءات الاستفادة من سكن الريفي	**35**
الفرع الأول: شروط الحصول على الاعانة	**35**
الفرع الثاني: إجراءات الحصول على الاعانة	**36**

الفرع الثالث: دراسة الملف والمصادقة عليه	**37**
المبحث الثاني: اشكالات السكن الريفية والحلول المقترحة	**37**
المطلب الاول: اشكالات السكن الريفي	**38**
الفرع الأول :الإشكالات القانونية	**38**
الفرع الثاني :المشاكل والعراقيل التي تتسب بها الادارة	**40**
المطلب الثاني: الحلول المقترحة لتفادي اشكالات السكن الريفي	**41**
الفرع الأول :حلول واقتراحات متعلقة بالإدارة	**41**
الفرع الثاني : حلول واقتراحات من الجانب القانوني لتنظيم السكن الريفي	**42**
خلاصة الفصل الثاني	**43**
خاتمة	**45**
الملاحق	**48**
قائمة المصادر والمراجع	**56**
الملخص	**61**
الفهرس	**62**