

- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية، المتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالولاية، المتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية،

- وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94 - 01 المؤرخ في 3 شعبان عام 1414 الموافق 15 يناير سنة 1994 والمتعلق بالمنظومة الإحصائية،

- وبمقتضى القانون رقم 99 - 07 المؤرخ في 19 ذي الحجة عام 1419 الموافق 5 أبريل سنة 1999 والمتعلق بالمجاهد والشهيد،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 07 - 172 المؤرخ في 18 جمادى الأولى عام 1428 الموافق 4 يونيو سنة 2007 والمتضمن تعيين رئيس الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 07 - 173 المؤرخ في 18 جمادى الأولى عام 1428 الموافق 4 يونيو سنة 2007 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97 - 506 المؤرخ في 29 شعبان عام 1418 الموافق 29 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأملاك الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للاستغلال ابتداء من أول يناير سنة 1998،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 98 - 42 المؤرخ في 4 شوال عام 1418 الموافق أول فبراير سنة 1998 الذي يحدد شروط الحصول على السكنات العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك، المعدل،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 98 - 43 المؤرخ في 4 شوال عام 1418 الموافق أول فبراير سنة 1998 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 07 - 172 المؤرخ في 18 جمادى الأولى عام 1428 الموافق 4 يونيو سنة 2007 والمتضمن تعيين رئيس الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 07 - 173 المؤرخ في 18 جمادى الأولى عام 1428 الموافق 4 يونيو سنة 2007 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 90 - 226 المؤرخ في 3 محرم عام 1411 الموافق 25 يوليو سنة 1990 الذي يحدد حقوق العمال الذين يمارسون وظائف عليا في الدولة وواجباتهم، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 90 - 227 المؤرخ في 3 محرم عام 1411 الموافق 25 يوليو سنة 1990 الذي يحدد قائمة الوظائف العليا في الدولة بعنوان الإدارات والمؤسسات والهيئات العمومية، المعدل والمتمم،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : تعدل أحكام الفقرة 4 من المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 90 - 226 المؤرخ في 3 محرم عام 1411 الموافق 25 يوليو سنة 1990 الذي يحدد حقوق العمال الذين يمارسون وظائف عليا في الدولة وواجباتهم، وتحرر كما يأتي :

" يتقاضى المعني مدة قيامه بالأعمال جميع عناصر المرتب المرتبط بالوظيفة العليا التي يشغلها إلا إذا كان المرتب الذي يتقاضاه في منصبه الأصلي أعلى من ذلك، وتحدد مدة القيام بالأعمال بسنة قابلة للتجديد."

المادة 2 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 5 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو سنة 2008.

عبد العزيز بلخادم



مرسوم تنفيذي رقم 08 - 142 مؤرخ في 5 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو سنة 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

إن رئيس الحكومة،

- بناء على تقرير وزير السكن و العمران،

- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 85 - 4 و 125 (الفقرة 2) منه،

المادة 6 : يحرر طلب السكن العمومي الإيجاري في مطبوع يحدد نموذجه بقرار من الوزير المكلف بالسكن، ويجب أن يرفق بملف يتضمن الوثائق الثبوتية الآتية :

- نسخة من شهادة الميلاد (رقم 12)،

- شهادة عائلية بالنسبة لطالبي السكن المتزوجين،

- شهادة الإقامة أو أي وثيقة إدارية أخرى تثبت الإقامة،

- شهادة الأجرة أو أي شهادة أخرى تثبت المداخيل أو عدم وجودها،

- شهادة تثبت عدم امتلاك عقار لطالب السكن أو زوجه، مسلمة من المحافظة العقارية،

- تصريح شرفي يقر من خلاله طالب السكن أنه اطلع على شروط منح السكنات موضوع هذا المرسوم ويتقيد بها وأنه لم يتقدم بطلب سكن عمومي إيجاري في دائرة أخرى.

يؤدي كل تصريح كاذب من طرف طالب السكن إلى إقصائه من القائمة وهذا بغض النظر عن متابعته قضائيا.

يحرر نموذج هذا التصريح في مطبوع يحدد نموذجه بقرار من الوزير المكلف بالسكن.

المادة 7 : يودع طلب السكن لدى لجنة الدائرة المعنية مقابل تسليم وصل يحمل رقم وتاريخ التسجيل.

يسجل الطلب حسب النظام التسلسلي لتاريخ استلامه في سجل خاص يرقمه رئيس المحكمة المختص إقليميا ويؤشر عليه .

الفصل الثاني

كيفية معالجة الطلبات

الفرع الأول

برنامج السكن العمومي الإيجاري

المادة 8 : يرسل متعهد الترقية العقارية إلى الوالي وإلى المدير المكلف بالسكن في الولاية، ثلاثة (3) أشهر قبل التاريخ المتوقع لتسليم برنامج السكنات المهيئة، كاشفا يوضح فيه محتوى برنامج السكنات المعدة للاستغلال وموقعها وبرنامج تسليمها.

يحدد الوالي بقرار خلال مدة خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ استلام الكشف المذكور في الفقرة أعلاه، تاريخ انطلاق أشغال لجنة الدائرة وتاريخ

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 07 - 10 المؤرخ في 22 ذي الحجة عام 1427 الموافق 11 يناير سنة 2007 الذي يحدد شروط و كفاءات تطبيق التخفيض في سعر الإيجار وسعر بيع السكنات العمومية الإيجارية لفائدة المجاهدين و ذوي الحقوق،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : يهدف هذا المرسوم إلى تحديد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

الفصل الأول

شروط منح السكن العمومي الإيجاري

المادة 2 : يقصد بالسكن العمومي الإيجاري في مفهوم هذا المرسوم، السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة و/أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة.

كما يمكن استعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة.

المادة 3 : لا يمكن الشخص أن يطلب منحه سكنا عموميا إيجاريا في مفهوم هذا المرسوم إذا كان :

- يملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة،

- يملك قطعة أرض صالحة للبناء،

- استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار،

- استفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي.

تعني هذه الشروط أيضا زوج طالب السكن.

المادة 4 : لا يستفيد من السكن العمومي الإيجاري في مفهوم هذا المرسوم، إلا الشخص الذي يقيم منذ خمس (5) سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية ولا يتجاوز دخله العائلي الشهري أربعة وعشرين ألف دينار (24.000 دج).

المادة 5 : يجب أن يكون سن طالب السكن إحدى وعشرين (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه.

اختتامها، بالإضافة إلى محتوى برنامج السكنات المقرر توزيعها، مع مراعاة أحكام المادتين 9 و12 من هذا المرسوم.

يبلغ هذا القرار إلى رئيس الدائرة المعني وإلى المدير المكلف بالسكن في الولاية.

المادة 9 : إذا كان من الضروري التكفل بطلب محلي ذي منفعة عامة أو ناتج عن وضعية استثنائية، أو في حالة القضاء على المساكن الهشة، يقوم الوالي أو السلطة المركزية التي تتقدم بطلب تخصيص السكن، على سبيل الترخيص، بإرسال تقرير بهذا الشأن إلى الحكومة التي تفصل في هذا الطلب.

غير أن طلبات تخصيص السكنات المرفقة بالقوائم الاسمية للأشخاص المعنيين تخضع للمراقبة المسبقة لدى البطاقية الوطنية للسكن المنصوص عليها في المادة 59 أدناه.

في حالة موافقة الحكومة، يرخص الوزير المكلف بالسكن بتخصيص المساكن المطلوبة، بغض النظر عن الإجراء المنصوص عليه في أحكام هذا المرسوم.

المادة 10 : يمكن المجلس الشعبي الولائي، بناء على تقرير الوالي، أن يقرر بمدولة منح جزء من برنامج السكنات المقرر توزيعها لبلدية أو لعدة بلديات مجاورة.

تمنح هذه السكنات حسب نفس الشروط والكيفيات المنصوص عليها في أحكام هذا المرسوم.

تصبح مداولة المجلس الشعبي الولائي نافذة حسب الأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

المادة 11 : يخصص في كل برامج السكنات العمومية المقرر توزيعها أربعون في المائة (40%) منها لطالبيها الذين تقل أعمارهم عن خمس وثلاثين (35) سنة.

المادة 12 : يخصص في كل برامج السكنات العمومية الإيجارية المقرر توزيعها في إطار أحكام هذا المرسوم سكن في كل عمارة أو مجموعة عمارات، حسب الحالة، تحدد مواصفاته بقرار من الوزير المكلف بالسكن، موجه للاستعمال الحصري للبوابة.

الفرع الثاني معالجة الطلبات

المادة 13 : تنشأ على مستوى كل دائرة لجنة لمنح السكنات، تدعى في صلب النص "لجنة الدائرة" وتتكون من :

- رئيس الدائرة، رئيسا،
 - رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية،
 - ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن،
 - ممثل المدير الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية،
 - ممثل ديوان الترقية و التسيير العقاري،
 - ممثل الصندوق الوطني للسكن،
 - ممثل المنظمة الوطنية للمجاهدين.
- تحدد القائمة الاسمية لأعضاء هذه اللجنة بقرار من الوالي.

يمكن لجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة من شأنها أن تساعد في أشغالها.

المادة 14 : تحدد كيفيات عمل لجنة الدائرة بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالسكن و الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

المادة 15 : تكلف لجنة الدائرة بالمهام الآتية :

- البت في كل طلب،
- التأكد من تطابق كل طلب مع أحكام المادتين 3 و4 أعلاه،
- الفصل في صحة الطابع الاجتماعي للطلبات على أساس نتائج التحقيقات التي قامت بها فرق التحقيق،
- الترتيب، حسب الأولوية، للطلبات الواردة من طالبي السكنات الذين تبلغ أعمارهم خمسا وثلاثين (35) سنة فأكثر وتلك الواردة من الذين تقل أعمارهم عن خمس وثلاثين (35) سنة، على أساس المقاييس وسلم التنقيط أدناه.

المادة 16 : يتعين على لجنة الدائرة، في إطار عملها، الاطلاع على البطاقية الوطنية للسكن المنصوص عليها في المادة 59 أدناه.

المادة 17 : تتداول لجنة الدائرة بمقر الدائرة المعنية.

تدون مداولاتها في سجل يرقمه و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا.

تتولى مصالح الدائرة أمانة هذه اللجنة.

المادة 18 : يقوم رئيس لجنة الدائرة ، عند استلامه قرار الوالي المذكور في المادة 8 من هذا المرسوم باستدعاء أعضاء اللجنة من أجل ما يأتي :

المادة 25 : فى إطار أحكام المادة 18 أعلاه، يتعين على فرق التحقيق تسليم نتائج تحقيقاتها فى أجل تحدده لجنة الدائرة حسب أهمية البلديات وعدد طلبات السكن المقدمة.

يجب ألا يستعدى هذا الأجل ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ تسليمها القوائم من رئيس لجنة الدائرة.

كل تصريح كاذب من طرف عضو فرق التحقيق يعرضه إلى متابعات قضائية.

تسجل ملاحظات فرق التحقيق على الوثيقة التقنية للتحقيق التي يحدد نموذجها بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن.

المادة 26 : تقوم لجنة الدائرة بتنقيط الطلبات طبقا لمعايير وسلم التنقيط المحددة فى الفرع الثالث أدناه و على أساس الملاحظات المسجلة فى الوثيقة التقنية للتحقيق، المذكورة أعلاه و الوثائق المتعلقة بالوضعية الشخصية والعائلية لطالبي السكنات المرفقة بالملفات.

تسجل النقاط الممنوحة لكل طلب فى بطاقة التلخيص التي يحدد نموذجها بقرار من الوزير المكلف بالسكن.

ترفق بطاقة التلخيص التي يوقعها جميع أعضاء لجنة الدائرة بملف طالب السكن.

المادة 27 : تجتمع لجنة الدائرة فى نهاية عمليات التنقيط بحضور جميع أعضائها من أجل التداول حول ترتيب طالبي السكنات وفق نظام تنازلي حسب عدد النقاط المحصل عليها.

يتم الترتيب حسب الأولوية فى قائمتين، تخص إحداهما طالبي السكنات الذين يبلغون خمسا وثلاثين (35) سنة فأكثر، وتخص الأخرى طالبي السكنات الذين تقل أعمارهم عن خمس وثلاثين (35) سنة.

المادة 28 : تحرر مداوات لجنة الدائرة فى محضر يوقعه أعضاؤها.

المادة 29 : يجب أن تختتم أشغال لجنة الدائرة فى أجل ثلاثة (3) أشهر.

المادة 30 : تحدد لجنة الدائرة القائمة المؤقتة للمستفيدين وتشتمل على البيانات المتعلقة بهويتهم، لاسيما :

- أسماءهم وألقابهم ونسبهم (اسم الأب والأم)،
- تاريخ الازدياد ومكانه،
- عنوان محل إقامتهم،
- ترتيب المستفيدين حسب الأولوية.

- إعلامهم بتاريخ انطلاق تنفيذ عمليات منح السكنات المستلمة واختتامها،

- تحديد رزنامة أشغال لجنة الدائرة و فرق التحقيق حسب الأجال المذكورة فى قرار الوالي،

- تحديد عدد الفرق المكلفة بالتحقيق لدى طالبي السكنات.

المادة 19 : يعين رئيس الدائرة أعضاء فرق التحقيق الذين يقومون أمام رئيس المحكمة المختصة إقليميا بتأدية اليمين الآتي :

"اقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق وأن أحافظ على السر المهني وأراعي فى كل الأحوال الواجبات المفروضة علي".

المادة 20 : تحمي الدولة الأشخاص المفوضين المذكورين فى المادة 19 أعلاه، فى إطار ممارسة مهامهم، من كل أشكال الضغط أو التدخل التي من شأنها أن تضر بالقيام بمهامهم أو تمس بنزاهتهم.

يتقاضى أعضاء فرق التحقيق، فى إطار ممارسة مهامهم تعويضا جزافيا يحدد طبقا للتنظيم المعمول به.

المادة 21 : لا يؤهل أعضاء فرق التحقيق المفوضون لدراسة ملفات طلب سكنات لأزواجهم أو أصولهم أو فروعهم أو أقربائهم من الدرجة الرابعة.

المادة 22 : يجب أن تكون الطلبات غير المقبولة من طرف لجنة الدائرة محل رفض كتابي يبلغ لطالبي السكن المعنيين مع تبرير أسباب الرفض.

المادة 23 : تسجل ملفات الطلبات المقبولة للتحقيق و الدراسة، على كاشفين متباينين، يخص أحدهما طالبي السكنات الذين يبلغون خمسا وثلاثين (35) سنة فأكثر، و يخص الآخر طالبي السكنات الذين تقل أعمارهم عن خمس وثلاثين (35) سنة عند تاريخ استلام الطلب.

يجب على رئيس لجنة الدائرة أن يؤشر على هذين الكاشفين.

المادة 24 : يسلم رئيس لجنة الدائرة قوائم طالبي السكنات المذكورة فى المادة 23 أعلاه لكل فرقة مكونة للقيام بالمراقبة والتحقيق فى ظروف سكن طالبي السكنات فى أماكن إقامتهم.

- طالب سكن يقيم في محل غير مخصص للسكن (قبو، مرآب، مركز عبور)..... 50 نقطة.
- طالب سكن يقيم في سكن مهدد بالانهيار وصنفته المصالح التقنية المؤهلة على كونه يمثل خطرا على الأمن العمومي :

* ملك جماعي..... 50 نقطة،
* ملك فردي..... 30 نقطة،

- طالب سكن يقيم عند أقربائه أو عند الغير أو يقطن في سكن مؤجر عند أحد الخواص..... 25 نقطة،
- طالب سكن يقيم في سكن وظيفي..... 15 نقطة.
لا يجمع تنقيط هذه العناصر.

المادة 37 : تحدد وتقيم المعايير المرتبطة بالوضعية الشخصية والعائلية لطالب السكن كما يأتي :

(1) الوضعية العائلية :

- متزوج (ة)، أرمل (ة)، مطلق (ة) 10 نقاط،
عن كل شخص معترف به قانونا أنه متكفل به ويقيم معه تحت سقف واحد.....نقطتان (2)
(على أن لا يزيد عددهم عن 4 أشخاص).

- عازب متكفل بأشخاص آخرين..... 8 نقاط،
عن كل شخص معترف به قانونا أنه متكفل به ويقيم معه تحت سقف واحد.....نقطتان (2)
(على أن لا يزيد عددهم عن 4 أشخاص).

- عازب غير متكفل بأشخاص آخرين..... 8 نقاط،
(2) الوضعية الشخصية :

- مجاهد أو من ذوي الحقوق في مفهوم القانون رقم 99 - 07 المؤرخ في 5 أبريل سنة 1999 والمذكور أعلاه..... 30 نقطة،
- شخص معاق..... 30 نقطة.

المادة 38 : تحدد أقدمية الطلب المسجل قانونا وتقيم كما يأتي :

- من خمس (5) إلى ثماني (8) سنوات..... 30 نقطة،
- أكثر من ثماني (8) سنوات وأقل من عشر (10) سنوات أو تساويها..... 35 نقطة،
- أكثر من عشر (10) سنوات وأقل من خمس عشرة (15) سنة أو تساويها..... 40 نقطة،
- أكثر من خمس عشرة (15) سنة..... 50 نقطة.

تعلق القائمة في الثماني والأربعين (48) ساعة التي تلي مداوات لجنة الدائرة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، وعند الضرورة، في أماكن عمومية أخرى خلال مدة ثمانية (8) أيام.

المادة 31 : يراعى، في تخصيص السكنات من حيث عدد الغرف، الوضعية العائلية وكذا عدد الأشخاص المتكفل بهم.

وفي هذا الإطار، تعطى الأولوية للأشخاص المعوقين في تخصيص السكنات التي تقع في الطابق الأرضي، عندما يطلبون ذلك.

تقوم الهيئة المؤجرة بتحديد موقع المستفيدين من السكنات على أساس قرعة تكون علنية.

المادة 32 : على كل شاغل لسكن وظيفي أو أي سكن إيجاري آخر تابع للممتلكات العمومية، استفاد من سكن في إطار أحكام هذا المرسوم أن يقوم بإخلاء الأماكن قبل استلام مفاتيح السكن الجديد.

يجب على المؤجر القديم أن يسلم لهذا الغرض، وثيقة إخلاء المكان للمؤجر الجديد بطلب من المستفيد.

المادة 33 : يعتبر كل قرار استفادة اتخذ خارج أحكام هذا المرسوم باطلا ولا أثر له.

الفرع الثالث

معايير وسلم التنقيط

المادة 34 : يمنح السكن العمومي الإيجاري حسب مجموع النقاط التي يتحصل عليها طالب السكن، بتطبيق سلم التنقيط مع الأخذ بعين الاعتبار المعايير المرتبطة بما يأتي :

- مستوى مداخل طالب السكن وزوجه،
- ظروف السكن،
- الوضعية العائلية والشخصية،
- أقدمية طلب السكن .

المادة 35 : تحدد مستويات المداخل الشهرية لطالب السكن وزوجه وكذا تنقيطها كالاتي :

- تساوي 12000 دج أو تقل عنها..... 30 نقطة،
- تزيد عن 12000 دج وتساوي 18000 دج أو تقل عنها..... 25 نقطة،
- تزيد عن 18000 دج و تساوي 24000 دج أو تقل عنها..... 15 نقطة.

المادة 36 : تحدد وتقيم المعايير المرتبطة بظروف السكن كالاتي :

الفصل الثالث

كيفية شغل السكن العمومي الإيجاري

الفرع الأول

مقد الإيجار

المادة 44 : يخضع السكن العمومي الإيجاري لعقد إيجار مقيد بدفتر للشروط يبرم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية.

يحدد نموذجا عقد الإيجار و دفتر الشروط المتعلق به حسب الملحقين الأول والثاني المرفقين بهذا المرسوم.

يجب أن يحدد عقد الإيجار تاريخ سريانه الذي يجب أن يتطابق مع تاريخ الاستفادة وتعيين واستعمال العين المؤجرة ومبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية وكيفية تسديدها وقواعد مراجعتها المحتملة وكذا مبلغ الضمان.

يجب أن ينص عقد الإيجار، صراحة، على منع أي إيجار من الباطن أو أي نقل لحق الإيجار مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 98 - 43 المؤرخ في أول فبراير سنة 1998 والمذكور أعلاه و كذا العقوبات التي يتعرض لها المخالفون.

المادة 45 : لا يمكن للمستأجرين الذين يخالفون القواعد المحددة في هذا المرسوم وكذا الشروط المحددة في عقد الإيجار و في دفتر الشروط المتعلق به أن يطالبوا بتجديد عقد الإيجار.

المادة 46 : يجب على الهيئة المؤجرة أن تخبر الوالي بفسخ العقد، ويتعين على هذا الأخير أن يقوم، بكل الطرق القانونية، بإخلاء السكن من طرف المستأجر.

بعد إخلائه يمنح هذا السكن من جديد حسب شروط هذا المرسوم.

المادة 47 : يؤدي عدم الشغل الفعلي للسكن العمومي الإيجاري المثبت قانونا ولأسباب غير مبررة لمدة ستة (6) أشهر دون انقطاع، إلى فسخ عقد الإيجار، ويترتب عليه منح السكن من جديد وفق الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هذا المرسوم.

الفرع الثاني

الإيجار

المادة 48 : ينقسم الإيجار إلى قسمين :

الفرع الرابع

كيفية الطعن

المادة 39 : تنشأ لجنة للطعن على مستوى كل ولاية، يترأسها الوالي و تتكون من الأعضاء الآتين :

- رئيس المجلس الشعبي الولائي،
- رئيس الدائرة مقر وجود المساكن المقرر منحها،
- المدير الولائي المكلف بالسكن،
- المدير الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية،
- المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري،
- مسؤول الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن.

يمكن لجنة الطعن الاستعانة بكل شخص أو سلطة أو هيئة من أجل مساعدتها في أشغالها.
تتولى مصالح الولاية أمانة لجنة الطعن.

المادة 40 : تحدد كيفية عمل لجنة الطعن بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالسكن والوزير المكلف بالجماعات المحلية.

المادة 41 : يمكن كل طالب سكن يرى، بعد نشر القوائم المؤقتة، أنه أجحف في حقه أن يقدم طعنا كتابيا مدعما بالمعلومات والوثائق التي يراها ضرورية مقابل وصل استلام لدى لجنة الطعن.

يحدد أجل الطعن المفتوح لهذا الغرض بثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ نشر القوائم المؤقتة.

المادة 42 : يجب أن تفصل لجنة الطعن في كل الطعون في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما.

وبهذه الصفة، تباشر كل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرارات النهائية التي تؤيد أو تعدل قرارات لجنة الدائرة.

عند انتهاء عمليات دراسة الطعون والمعلومات والوثائق المقدمة فيها، تبلغ لجنة الطعن القرارات التي اتخذتها إلى لجنة الدائرة التي تقوم بالاستخلاف على أساس قوائم الانتظار المعدة مسبقا.

المادة 43 : بناء على قرارات لجنة الطعن، تحدد لجنة الدائرة القائمة النهائية للمستفيدين و تبلغها مرفقة بمحضر أشغالها، إلى الوالي.

يرسل الوالي هذه القائمة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد نشرها خلال ثمان و أربعين (48) ساعة بمقر البلدية وكذا إلى الهيئة المؤجرة للتنفيذ.

المادة 56 : يستحق مبلغ الإيجار عند حلول أجله.

تضاف لمبالغ الإيجار التي لا تدفع بعد شهرين (2) من حلول أجل استحقاقها نسبة 5% عن كل شهر تأخير.

وإذا لم يدفع المستأجر مجموع مبالغ إيجارات ستة (6) أشهر بعد حلول أجل الاستحقاق وبعد ثلاثة (3) إنذارات بالوفاء دون نتيجة، يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون، مع احتفاظ الهيئة المؤجرة بحق متابعته من أجل تسديد المبالغ غير المدفوعة وطرده من السكن.

المادة 57 : تحسب التخفيضات التي تمنح للمجاهدين و ذوي الحقوق و الأشخاص المعوقين في إطار الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، على أساس مبلغ الإيجار الرئيسي.

المادة 58 : يمكن مراجعة الإيجار كل سنة في حالة التغيير الكلي أو الجزئي للمعايير التي اعتمدت كقاعدة لحساب مبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية المتصلة به.

وتكون الأحكام الجديدة واجبة التطبيق على هذا العقد ويبدأ سريانها ابتداء من تاريخ صدور مقرر التعديل.

تبلغ كل مراجعة لمبلغ الإيجار للمستأجر بواسطة رسالة مضمنة مع وصل استلام و لا يترتب عن هذه المراجعة أي تغيير شكلي لعقد الإيجار.

الفصل الرابع

البطاقة الوطنية للسكن

المادة 59 : تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن بطاقة وطنية للسكن تدون فيها كل قرارات منح السكنات العمومية الإيجارية والسكنات الاجتماعية التساهمية والسكنات التي تم اقتناؤها في إطار البيع بالإيجار والأراضي ذات الطابع الاجتماعي وإعانات الدولة الممنوحة لشراء أو بناء سكن.

تزود البطاقة الوطنية المنشأة أعلاه، من بطاقة ولاية المنصوص عليها أدناه، والهيئات المؤهلة قانونا بموجب نصوصها وكذلك الهيئات التابعة للدولة أو الجماعات المحلية.

المادة 60 : تنشأ على مستوى كل ولاية بطاقة معلوماتية، تدون فيها جميع قرارات منح السكنات المذكورة في المادة 59 أعلاه.

- الإيجار الرئيسي (إ.ر)،

- الأعباء الإيجارية للصيانة العادية للأجزاء المشتركة.

المادة 49 : يحدد الإيجار الرئيسي (إ.ر) على أساس العناصر التي يتكون منها ويشمل ما يأتي :

- القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع (ق.إ.م)،
- مساحة المسكن القابلة للسكن (م.م)،
- المنطقة والمنطقة الفرعية (ط.م) كما هو محدد في التنظيم المعمول به.

يحصل على الإيجار الرئيسي بتطبيق الصيغة الآتية :

$$إ ر = (ق.إ.م) \times (م.م) \times (ط.م).$$

المادة 50 : تضاف إلى مساحة المسكن (م.م) القابلة للسكن ذي الطابع الفردي مساحة القطعة الأرضية العارية بنسبة الثلث (3/1) إذا كانت من توابعه.

المادة 51 : يحدد مبلغ القيمة الإيجارية المرجعية الوطنية للمتر المربع المتوازنة سنويا لحساب الإيجار بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالسكن والوزير المكلف بالتجارة والوزير المكلف بالمالية.

المادة 52 : يتحمل المستأجر تكاليف الصيانة وتغطي :

- مبلغ الأشغال والخدمات المتعلقة بصيانة الأجزاء المشتركة من الصنف الأول كما هو محدد في التشريع و التنظيم المعمول بهما،

- الرسوم الإيجارية المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

المادة 53 : تحسب الهيئة المؤجرة تكاليف الصيانة التي يتحملها المستأجر على أساس الخدمات المؤداة فعلا.

المادة 54 : يتعين على المستأجر، قبل شغله المسكن، دفع كفالة يحدد مبلغها بقرار من الوزير المكلف بالسكن.

ترد هذه الكفالة إلى المستأجر عند إخلائه الأماكن وبعد خصم نفقات ترميم التلف الذي يكون قد لحق بالسكن ومبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية المتصلة به.

المادة 55 : يجب أن يذكر مبلغ الإيجار الأصلي في عقد الإيجار وتتم بموجبه فوترة شهرية وفقا لشكل الوصل النموذجي الذي يصادق عليه بقرار من الوزير المكلف بالسكن.

تزود هذه البطاقيّة عن طريق بطاقيات الدوائر المرتبطة بشبكة الولاية.

المادة 61 : يجب على كل دائرة أن تمسك باستمرار بطاقيّة محينة عن كل بلدية، لجموع طلبات السكن التي تستوفي شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري.

المادة 62 : لضمان متابعة منح السكن العمومي الإيجاري، يجب أن يتلقى الوزير المكلف بالسكن والوزير المكلف بالجماعات المحلية، كل المعلومات المرتبطة بشروط و كيفيات منحه.

وعند الحاجة، يمكن لهما القيام بكل تحقيق أو تفتيش ضروري، مع إعلام الحكومة بذلك.

الفصل الخامس

أحكام انتقالية وختامية

المادة 63 : لا تعني أحكام هذا المرسوم التبليغات المتعلقة بالسكنات العمومية الإيجارية والمحوّلة إلى لجان الدوائر قبل تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.

يجب على لجان الدوائر إعادة النظر في طلبات السكنات التي يتراوح دخل أصحابها بين اثني عشر ألف دينار (12.000 دج) وأربعة وعشرين ألف دينار (24.000 دج) والتي تم إيداعها قبل صدور الأحكام الجديدة.

المادة 64 : تلغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97 - 506 المؤرخ في 29 ديسمبر سنة 1997 وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 98 - 42 المؤرخ في أول فبراير سنة 1998 والمذكورين أعلاه.

المادة 65 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 5 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو سنة 2008.

عبد العزيز بلخادم

الملحق الأول

مقد إيجار نموذجي

بين

الهيئة المؤجرة التي تتصرف لحساب الدولة، ممثلة من طرف (لقب واسم ووظيفة الشخص المؤهل للتعاقد لصالح الهيئة المؤجرة).

المدعو المؤجر، من جهة،
و

السيد / السيدة / الأنسة :

المولود (ة) بتاريخ :

المقيم (ة) بـ :

المدعو المستأجر، من جهة أخرى،

يتفقان على ما يأتي :

المادة الأولى : موضوع العقد

يؤجر المؤجر وفق الشروط المعينة في المرسوم التنفيذي رقم 08 - 140 المؤرخ في 4 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 10 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري وطبقا للأحكام المبينة في هذا العقد للمستأجر الذي يقبل المحل المخصص للسكن المبين في المادة 3 أدناه مقابل دفع قيمة الإيجار والأعباء الإيجارية المتعلقة به.

المادة 2 : مدة العقد

يبرم هذا العقد لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ إمضائه.

المادة 3 : مكونات السكن المؤجر

الملك المؤجر سكن مساحتهم²، يتكون من.....غرف ومطبخ وحمام كائن ب.....عمارة.....رقم.....بلدية.....دائرة.....ولاية.....

المادة 4 : تخصيص السكن المؤجر

يستعمل السكن موضوع هذا العقد للإسكان فقط، وعليه لا يمكن للمستأجر ممارسة أي تجارة فيه ولا يخصصه لأي نشاط آخر.

كل استعمال غير سكني مثبت قانونا يؤدي إلى فسخ عقد الإيجار مع تظلم المستأجر.

المادة 5 : تسليم السكن

يلتزم المؤجر بتسليم السكن المؤجر وملحقاته إن وجدت في حالة حسنة للإسكان والمعدات والتجهيزات المرتبطة بها في حالة اشتغال حسنة إلى المستأجر.

المادة 6 : الإصلاحات

يتعهد المؤجر بالقيام على عاتقه بجميع الإصلاحات الضرورية، باستثناء الإصلاحات التي تقع