



جامعة العربي التبسي - تبسة -  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر  
تخصص: قانون عقاري

## النظام القانوني للصندوق الوطني للسكن

إشراف الاستاذة:

الدكتورة منصوري نورة

إعداد الطالب:

جعلاب فارس

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
لخظاري عبد الحق	أستاذ محاضر أ	رئيسا
منصوري نورة	أستاذ مساعد أ	مشرفا ومقررا
طواهرية لكاملة	أستاذ محاضر ب	عضوا مناقشا

Université Larbi Tébessi - Tébessa

(2020/2019)-(1441/1442)



# شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف  
المرسلين سيدنا محمد عليه أفضل الصلاة والتسليم.  
أبدأ بحمد الله سبحانه وتعالى وأشكره على عظيم  
نعمته، أتقدم بالشكر والاحترام والتقدير إلى الدكتورة  
منصري نورة لقبولها الإشراف على هذا العمل وإلى  
الجهد الكبير الذي بذلته في سبيل انجاز هذا البحث.  
كما أوجه بالشك الخالص إلى كافة الزملاء في  
التخصص.

# الإهداء

باسم مسبب الأسباب وفتاح الأبواب وخالق آدم

وحواء من تراب، الحمد لله المستجاب والصلاة

والسلام على أشرف المرسلين.

أهدي هذا العمل إلى أبوي واهلي في قسنطينة وإلى

القلوب الطاهرة والنفوس البريئة وإلى جميع أساتذتي

وزملائي طلبة الحقوق في جامعة تبسة.

# مقدمة

يمثل السكن حاجة من الحاجيات الأساسية للإنسان في أي المجتمع ، وتعمل الدولة الجزائرية كغيرها من الدول علي توفير هذا سكن ليحفظ كرامات المواطن ويكون لائق به، وفي سبيل ذلك اعتمدت سياسات عديدة اختلفت واختلف النظام القائم ، حيث عرفت في ظل النظام الاشتراكي انجاز وتمويل عملية السكن بمفردها مع الاستعانة بمؤسسات عمومية لهذا الغرض، وما سبب اتيكالا كاملا من المواطن علي الدولة وذلك ما ولد العجز الذي عرفته الدولة في تلك الحقبة في هذا المجال، ولسد النقص الكبير الذي عانت منه حاولت انتهاج نهجا جديدا في ظل التحول الذي عرفه النظام بعد صدور دستور 1989 وما يعرف باقتصاد السوق لتخفيف العبء الملقى عليها طيلة الحقبة الفارطة، من خلال اعتماد نشاط الترقية العقارية، وفتح المجال امام متعاملين عموميين كانوا او خواص، والحد من تدخل الدولة في كامل هذا القطاع والابقاء علي هذا التدخل موجه لي يشمل نوعين من الشرائح الاجتماعية والمتمثلة في الفئة المعوزة وفئة الدخل المتوسط، حيث تقوم الدولة بانجاز سكنات اجتماعية ممولة كليا من ميزانيتها للفئة الاولى المعوزة ويتم استغلالها علي اساس عقود الايجار بتكلفة شهرية معتدلة، اما بالنسبة للفئة الثانية متوسطة الدخل كانت الدولة متدخلة في شكل مساعدات مالية عمومية غير قابلة للتسديد تمنح عن طريق الصندوق الوطني للسكن

اما بالنسبة لأهمية الموضوع المتمثلة في النظام القانوني للصندوق الوطني للسكن، هي تلك الأهمية التي يتميز بها من كل الجوانب مما نتج عنه الحاجة الملحة الي معرفة مختلف الاحكام الخاصة به، ومعرفة هيكله التنظيمي حتى يتبين مدي نجاعته.

اما عن اسباب اختياري لموضوع الصندوق الوطني للسكن هي على نوعين اسباب شخصية، واخري موضوعية.

فأما الشخصية فتتمثل في الرغبة في دراسة هذا الصندوق وكيفية عمله، والبحث فيه وتعمق في جوانبه، وكما كان توجيهي الى هذا الموضوع من قبل اصحاب الاختصاص في هذا الميدان، وقناعتي بأهمية الموضوع من الناحية المعرفية.

اما الموضوعية فتتمثل في ازمة السكن في الجزائر وتشعبها، ومشاكل تمويل لنجاز المشاريع السكنية الكبرى ورغبة الدولة في القضاء نهائيا على هذه الازمة، مما جعل امر دراستها ضرورة ملحة، ناهيك على قلة الدراسات المتخصصة في هذا المجال.

وتتمثل الاشكالية المحورية لهذه الدراسة فيمايلي:

" الي اي مدى يعتبر الصندوق الوطني للسكن آلية في مجال الدعم المالي للسكن في الجزائر؟".

ويتمثل الهدف المباشر المرجو تحقيقه من خلال هذه الدراسة والتي تأسست وفق اشكالية سابقة، هو ذلك الانتاج العلمي المتكامل.

وللإجابة على هذه الاشكالية اعتمدنا على المنهج التحليلي والوصفي، والذي ساعدنا في كشف الابهام والغموض، وذلك من خلال المنهج الوصفي الذي جسد لنا الوضعية والواقع الفعلي للديوان، وكذا اعتمادنا المنهج التحليلي الذي استطعنا من خلاله تحليل بعض النصوص القانونية المرتبطة بعمل هذه الهيئة.

واما فيما يخص الدراسات السابقة نذكر انها تناولته بنوع من الایجاز، اضافة الي ابحاث اخري تناولته بشكل عارض باعتباره صندوق ممولة للسكن في الجزائر.

اما عن الصعوبات التي واجهتني في هذه الدراسة وهي طبيعة البحوث العلمية فلا شك ان كل باحث يواجه صعوبات شخصية واخري علمية، اما عن الشخصية فهو الحجر المنزلي الذي أرهق كاهل المجتمع وطنيا وعالميا، اما العلمية فنقص المراجع وغلق جل المكتبات هو ما إثر في هذا البحث.

وللاجابة على هذه الاشكالية كان لازم دراسة هذه الهيئة ومعرفة خصائصها والهيكلية التي تعمل بها وتبين ولايات الفصل في نزاعاتها، لذا ارتأينا الي تقسيم هذه الدراسة الي فصلين (الفصل الاول) الإطار المفاهيمي والهيكلية للصندوق الوطني للسكن والذي قسمناه الي قسمين (المبحث الأول) الإطار المفاهيمي للصندوق الوطني للسكن و(المبحث الثاني) الاطار التنظيمي له، اما (الفصل الثاني) فجاء تحت عنوان احكام القانونية لنشاط الصندوق الوطني للسكن، والذي قسمناه بدوره الي مبحثين (المبحث الأول) مهام الصندوق الوطني للسكن و(المبحث الثاني) الاتفاقيات المبرمة و الجبهات الفاصلة في منازعات الصندوق الوطني للسكن.



**الفصل الأول**  
**الإطار المفاهيمي والهيكل للصندوق**  
**الوطني للسكن**

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والهيكل للصندوق الوطني للسكن

لما كان بسط سلطان القانون وتحقيق السياسة العقارية في مجال السكن امر لا مناص منه، كان ولا بد من استحداث هيئات تضطلع بذلك لعل أبرزها الصندوق الوطني للسكن تحت تسمية (CNL) الذي كان نتاج للتحول الاقتصادي وتطورات تشريعية هامة أسهمت في ابراز كنهه (المبحث الأول) وبيان معالم التنظيم الهيكلي لهذا الصندوق (المبحث الثاني).

### المبحث الأول: الأطار المفاهيمي للصندوق الوطني للسكن

لقد سبق التنويه أن الصندوق الوطني للسكن لم يأت طفرة واحدة، وإنما كان مخاضا لمحطات تشريعية متعددة، جعلت من معناه في الشكل القانوني الحالي يتجلى بوضوح (المطلب الاول)، بل ويتفرد بعناصر تميزه عن غيره من الهيئات المتدخلة في النشاط العمراني (المطلب الثاني).

### المطلب الاول: مفهوم الصندوق الوطني للسكن

لقد أنشأت الدولة عدة هيئات وطنية وكذا محلية ومديريات جهوية، وكذا صناديق من أجل دعم وتمويل الأمثل للعقار السكني، وهذه المساعي جاءت بعد فشل سياسة الحكومة في التخلي عن سياسة الدعم المالي للمشاريع العقارية المتعلقة بإنجاز السكنات مما ألزمها إعادة النظر في مراجعة سياسة الدعم المالي للمشاريع مما دفعها لاستحداث مؤسسات مالية اهمها الصندوق الوطني للسكن وأوكلت لهذا الصندوق مهمة التكفل بدعم الافراد ماليا لتجسيد مشاريعهم السكنية بالشروط والكيفيات المحددة قانونا.

ويمكن القول إن أغلب النصوص القانونية وكذلك الفقه يتجه إلى تعريف الصندوق الوطني للسكن من خلال النشأة وإبراز أوجه تشابهها واختلافها مع الهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

### الفرع الاول: التعريف بالصندوق الوطني للسكن

يعتبر الصندوق الوطني للسكن أول مؤسسة متخصصة في الجزائر تم إنشاؤها من أجل تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل إعانتهم ماليا للحصول على ملكية سكن<sup>1</sup>، وقد تم إنشائه عند إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 144 - 91<sup>2</sup> الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن، حيث تنص المادة الأولى منه على: (ينشأ صندوق وطني للسكن وباختصار "ص.و.س" يدعى في صلب النص "الصندوق" في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري طبقا للتشريع المعمول به يحدد القانون الأساسي للصندوق بمرسوم تنفيذي<sup>3</sup>». وقد حدد القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-145<sup>4</sup>، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-111<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> بوسته ايمان، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مقال منشور في مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 11، ص 382

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 144/91 مؤرخ 12 ماي 1991 يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة حصة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية الصادرة في 29 مايو 1991، العدد 25

<sup>3</sup> انظر المادة الأولى من المرسوم السالف الذكر.

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي رقم 145/91 مؤرخ 12 مايو 1991 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية الصادرة في 29 مايو 1991، العدد 25.

<sup>5</sup> المرسوم التنفيذي رقم 111/94 مؤرخ في 18 ماي 1994، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 145/91 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، جريدة رسمية الصادرة في 25 مايو 1994، العدد 32.

## اولاً: تعريف كلمة الصندوق

أ- لغة:

1 صندوق: (فعل)

\_صندوقٌ يُصنِّدُ، صَنَدَقَهُ، فهو مُصنِّدٌ، والمفعول مُصنِّدٌ

\_صندوق الكتب: وضعها في صندوق

2 صندوق الكتب:

\_وضعها في صندوق.

3 صندوق: (اسم)

\_الجمع: صناديقُ

\_صندوق /صُنْدُوق

\_الصُنْدُوقُ: وعاءٌ من خشبٍ أو معدنٍ ونحوهما تختلف الأحجام تحفظُ فيه

\_صندوق البريد: صندوق صغير يُودَع فيه بريدُ شخصٍ أو جهةٍ ما ويُعطى رقماً مُعيَّناً،

\_صندوق الدنيا: نوع من الملاهي تُعرض فيه الصُّورُ خلال عدسات زجاجية مركَّبة

في صندوق يتجوَّل به صاحبه في الشوارع والطرق لتسلية الأطفال،

\_صندوق الطرد: صندوق يمتلئ بالماء آلياً ويستعمل في المراحيض ونحوها لتنظيفها،

ويسمى أيضاً: سيفون

\_منظمة تتولَّى إنفاق وإدارة اعتماد ماليٍّ ما، وتهدف إلى تحقيق نفع ما للمشاركين فيها

\_أمين الصندوق: مَنْ تُعهد إليه المعاملات المالية في مؤسسة أو جمعية

\_صندوق الأسود: صندوق يوضع في الطائرة يكون مزودًا بوثائق الفحوصات الممهّدة

للطيران، وإجراءات الطيران والهبوط، وهما صندوقان لكل طائرة

\_صندوق الأبخار /صندوق التوفير: شعبة تكون عادة في البريد تقوم على تشجيع

الأبخار بحفظ أموال المدّخرين وتثميرها

\_صندوق الضمان الاجتماعي: مؤسسة تضمن حقوق المشتركين فيها عند المرض أو

التقاعد خاصّة

\_صندوق النقد الدولي: مؤسسة دولية تأسست سنة 1945م، ومقرّها واشنطن، وهدفها

تعزيز التعاون النقدي الدولي وتوسيع نطاق التجارة الخارجية

\_صندوق استثماري: (الاقتصاد) محفظة استثمارية تتم إدارتها بواسطة جهة مالية

متخصّصة، وتشتمل على أسهم وسندات واستثمارات أخرى مقسّمة إلى حصص مملوكة

للمستثمرين، ويتغيّر سعر الحصّة في الصندوق يوميًا بناءً على التغيّر في أسعار

الأوراق المالية المكوّنة له<sup>1</sup>.

## ب\_ اصطلاحا: الصندوق

تنص المادة الاولى من المرسوم التنفيذي 145/91 على مايلي: يحدد هذا المرسوم

القانون الاساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن الذي يسمى في صلب

النص(الصندوق) والمحدث بالمرسوم التنفيذي 144/91 والمتضمن انشاء الصندوق

الوطني للسكن واعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وايولة ممتلكاته.

ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المعجم المعاني الجامع - معجم عربي عربي.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية الصادرة في 29 مايو 1991، العدد 25

## ثانياً: تعريف العقار السكني

عرفت المادة 683 من القانون المدني الجزائري علي انه: " كل شئ مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شئ فهو منقول"<sup>1</sup>.

تصنف الاشياء المادية بحكم وظيفة ثباتها اوقابليتها للتقل الي عقارات ومنقولات، ويعني العقار لغة كل ماله اصل او قرار كالارض والمنزل ويعرف بانه "الشئ الثابت المستقر في مكانه بوضعية تجعله غير قابل للنقل منه الي مكان اخر دون تلف"<sup>2</sup>. ومن خلال هذه المفاهيم يتضح لنا بان العقار هو الشئ الذي يتسم بالثبات في مكانه وغير قابل للنقل الي مكان اخر من دون الحاق التلف به، وخلافا لذلك فيعتبر هذا العقار من العقارات المنقولة، وبما ان دراستنا هاته تهتم بالعقار الحضري فهي في نظرنا تعتبر مجموعة العقارات الواقعة داخل النطاقات العمرانية المعمرة والمبرمجة للتعمير والبنيات الريفية كما توصي به ادوات التهيئة والتعمير.

## ثالثاً: تعريف المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي التجاري

تعتبر المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أكثر الأشكال شيوعاً لتدخل الدولة في الميدان الاقتصادي، وهو شكل ورثته الجزائر عن النظام الاستعماري.

عرفتها المادة 44 من القانون 01/88 بانها:

<sup>1</sup> الامر 74/75 المتضمن القانون المدني الجزائري معدل ومتمم.

<sup>2</sup> حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 05.

"الهيئة العمومية التي تتمكن من تمويل أعبائها الاستغلالية جزئيا أو كليا عن طريق عائد بيع إنتاج تجاري ينجز طبقا لتعريفه معدة مسبقا ولدفتر الشروط العامة الذي يحدد الأعباء والتقييدات وكذا عند الاقتضاء حقوق وواجبات المستعملين"<sup>1</sup>.

وسمتهما الهيئة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري EPIC إذن فالمؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي التجاري تتميز بتوافرها على ثلاث عناصر: إنتاج تجاري، تسعير مسبق، وجود دفتر البنود العامة<sup>2</sup>.

ونظامها القانوني مزدوج، علاقتها مع الدولة وتنظيمها الداخلي يخضعان للقانون العام وعلاقتها مع الغير تخضع للقانون الخاص (المادة 45 فقرة 01 من القانون 01/88).

على ان القانون رقم: 01/88 يرى ان المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري شكل انتقالي للتسيير يخالف نظام المؤسسة العمومية الاقتصادية (EPE) وفعلا عندما تمكن المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي التجاري أن تسيير طبقا للقوانين الاقتصادية للسوق، وفي حالة إذا نص المخطط الوطني على ذلك تتحول إلى مؤسسة عمومي اقتصادية أي شركة ذات أسهم أو شركة ذات مسؤولية محدودة (المادة 47 من القانون 01/88).

1 القانون 01/88، المؤرخ في 13 يناير 1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية

الاقتصادية على المؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي، الجريدة الرسمية رقم 02، 13 ماي 1988.

<sup>2</sup> محمد امين بوسماح، المرفق العام في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995. ص54.

والطابع الاستثنائي لهذه الصيغة يؤكد القانون 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية على المؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي<sup>1</sup> التي أنشأت في إطار التشريع السابق المادة 01 والمادة 02. والمؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي التجاري استعملت كأسلوب لإدارة المرافق الاقتصادية منذ الاستقلال إلى يومنا هذا رغم اختلاف النظام الاقتصادي السائد في كل مرحلة.

\_ المكتب الجزائري للأبحاث والاستغلاليات المنجمية المنشأ بالمرسوم رقم: 282/64 المؤرخ في 17 سبتمبر 1964.<sup>2</sup>

\_ المركز الوطني للدراسات ولتنشيط مؤسسات الأشغال المنشأة رقم: 51/74 المؤرخ في: 25 أبريل 1974.<sup>3</sup>

\_ مؤسسة الجزائرية المنشأ بالمرسوم التنفيذي رقم: 101/01 المؤرخ في 21 أبريل 2001.<sup>4</sup>

كما اعتبر المشرع الجزائري ما يسمى بلجان التنظيم، أو مرفق التوجيه الاقتصادي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، يناط بها القيام ببعض المهام الاقتصادية كإحصاء المشروعات ووضع خطط للإنتاج لتنظيم المنافسة درجة الجودة

<sup>1</sup> القانون 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988، السابق الذكر.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 282/64 المؤرخ في 17 سبتمبر 1964، المنشأ للمكتب الجزائري للأبحاث والاستغلاليات النجمية الجريدة الرسمية، العدد 77، المؤرخة في 22 سبتمبر 1964.

<sup>3</sup> الامر رقم 49/74، يتضمن احداث المركز الوطني للدراسات ولتنشيط مؤسسة الأشغال (كنات) وتحديد قانونه الاساسي، الجريدة الرسمية، العدد 35، المؤرخ في 30 أبريل 1974.

<sup>4</sup> مرسوم التنفيذي 101/01، المؤرخ في 21 ابريل 2001، المتضمن انشاء الجزائرية للمياه، الجريدة الرسمية، العدد 24، المؤرخ في 22 أبريل 2001، ص 04.



واستعمال الايادي العاملة، أن تقترح على السلطات العامة ووسائل القانون العام، فكان من حقها ان تصدر قرارات فردية او لائحة واجبة التنفيذ<sup>1</sup>.

وتتمثل هذه المؤسسات العمومية الصناعية التجارية فيما يلي:

\_ الغرف الفلاحية المنشأة بالمرسوم التنفيذي رقم: 93/96 المؤرخ في 03 مارس 1996<sup>2</sup>.

\_ الغرفة التجارية والصناعية المنشأة بالمرسوم التنفيذي رقم: 93/96 المؤرخة في 03 مارس 1996<sup>3</sup>.

\_ غرف الصناعة التقليدية والحرف المنشأة بالمرسوم التنفيذي رقم: 100/97 المؤرخ في 19 مارس 1997<sup>4</sup>.

\_ الغرفة الوطنية للصيد البحري وتربية المائيات المنشأة بالمرسوم التنفيذي رقم: 304/02، المؤرخ في 28 سبتمبر 2002<sup>5</sup>.

تجب الإشارة في الأخير أن الانتقال من نظام المؤسسة العمومية الإدارية إلى المؤسسة ذات الطابع الصناعي التجاري وكذا العكس هي ممارسة لجأ إليها المشرع في العديد من المرات ومن أمثلة ذلك.

<sup>1</sup> بوزيد غلابي، مفهوم المؤسسة العمومية، مذكر ماجستير في القانون العام، جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي سنة 2011/2010، ص 58.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 38/91 المؤرخ في 16 فيفري 1991، المتضمن القانون الاساسي العام للغرف الفلاحية الجريدة الرسمية، العدد، 08، الصادرة في: 20 فيفري 1991.

<sup>3</sup> المرسوم 93/96 المؤرخ في 03 مارس 1996، المتضمن أنشأ غرف التجارة والصناعة، الجريدة الرسمية، العدد، 16، الصادرة في: 06 مارس 1996.

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي 100/97، المؤرخ في 29 مارس 1997، يحدد تنظيم غرف الصناعة التقليدية والحرف وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 18، المؤرخة في 30 مارس 1997.

<sup>5</sup> المرسوم 304/02 المؤرخ في 28 سبتمبر 2002 المتضمن تحديد تنظيم الغرفة الوطنية للصيد البحري وتربية المائيات وسيرها ومهامها، الجريدة الرسمية، العدد 64، المؤرخة في 29 سبتمبر 2002.

ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI) حيث كان المؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري طبقا للأمر رقم: 63/74 المؤرخ في 10 جوان 1974 المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي للدواوين الترقية والتسيير العقاري<sup>1</sup>. وبصدور الامر رقم 93/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تحديد شروط إحداث تنظيم وسير دواوين الترقية والتسيير العقاري للولايات<sup>2</sup> فقد تحولت هذه الدواوين من مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري إلى مؤسسات عمومية ذات طابع إداري، وبموجب المرسوم التنفيذي رقم: 174/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها<sup>3</sup>، فقد أصبحت هذه الدواوين مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري.

### الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للسكن.

يعتبر الصندوق الوطني للسكن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري<sup>4</sup>، ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي<sup>5</sup>. كما يعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير ويخضع للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولقانونه الأساسي حسب المادة الأولى من القانون الأساسي<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> الامر رقم 63/74، المؤرخ 10 جوان 1974، يتضمن احداث وتحديد القانون الاساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 18 جوان 1974، ص 674.  
<sup>2</sup> الامر رقم 93/76، المؤرخ في 23 اكتوبر 1976 يتضمن تحديث شروط احداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 12، المؤرخ في 09 فيفري 1977، ص 229.  
<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 12 مايو 1991، ينصمن تغير الطبيعة القانونية للقوانين الاساسية لديوان الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 25، الصادر في 29 ماي 1991.

<sup>4</sup> انظر المادة الاولى من المرسوم 144/91 السالف الذكر

<sup>5</sup> انظر المادة الاولى الفقرة 2 من المرسوم 145/91، السالف الذكر

<sup>6</sup> انظر المادة 4 من المرسوم نفسه

الصندوق الوطني للسكن (CNL) مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري (EPIC) تم انشائه في 1991 بعد إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط<sup>1</sup>.

تم انشائه بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط<sup>2</sup>.

كما استفاد الصندوق الوطني للسكن من تحويل أملاك وحقوق وواجبات ومُستخدمي المركز الوطني للدراسات وتنشيط مؤسسة البناء والأشغال العمومية والري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-309 المؤرخ في 10 ديسمبر 2018 المتضمن حل المركز الوطني للدراسات وتنشيط مؤسسة البناء والأشغال العمومية والري وتحويل أملاكه وحقوقه وواجباته ومستخدميه الى الصندوق الوطني للسكن<sup>3</sup>.

وُضع تحت وصاية وزير المالية الى غاية سنة 1994 ليصبح بعد ذلك تحت وصاية الوزير المسؤول عن السكن والعمران بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ 18 مايو 1994 يُحدد قانونه الأساسي الخاص بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-310 المؤرخ في 10 ديسمبر 2018 المُتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> انظر المادة 2 و3 من المرسوم التنفيذي رقم 91/144 السالف الذكر

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية الصادرة في 29 مايو 1991، العدد 25

<sup>3</sup> المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 18/309 مؤرخ 10 ديسمبر 2018 يتضمن حل المركز الوطني للدراسات وتنشيط مؤسسة البناء والأشغال العمومية والري وتحويل املاكه وحقوقه وواجباته ومستخدميه الى الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية الصادرة 12 ديسمبر 2018 العدد 74.

<sup>4</sup> المادة الاولى من المرسوم التنفيذي 111/94 السالف الذكر.

### المطلب الثاني: عناصر قيام وأسباب الغاء الصندوق

ويعتبر للصندوق الوطني للسكن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي<sup>1</sup>، ومنه يجب ان نبحت في عناصره وأسباب الغاءه حتى تظهر لنا الجوانب المراد دراستها.

### الفرع الأول: عناصر قيام الصندوق الوطني للسكن

للصندوق الوطني للسكن خاصية الشخصية الاعتبارية العامة الداخلية، فهي هيئات عامة ذات طابع صناعي وتجاري، فمثال ذلك هيئات عامة ذات طابع صناعي وتجاري وثقافي كالجامعات والمرافق العامة مثلا طبقا للشروط التي يقرها القانون ويتضمن القانون المدني نص مفاده أن الشخص الاعتباري يتمتع بجميع الحقوق التي تقرها القوانين وتحميها إلا ما كان ملزما لصفة الانسان<sup>2</sup>، وأضاف المشرع أن يكون للأشخاص المعنوية:

\_ الاسم والحالة.

\_ الذمة مالية والتخصص.

\_ الأهلية.

\_ الاستقلالية.

<sup>1</sup> بوسنة ايمان، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن، مقال منشور في مجلة المفكر جامعة محمد خيضر بسكرة العدد 11 ص 382.  
<sup>2</sup> أنظر المادة 49 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، معدل ومتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007، الجريدة الرسمية، العدد 31، الصادرة 13 ماي 2007.

## اولا: الاسم والحالة

## أ: الاسم

كما للشخص الطبيعي أسماء، يكون لكل شخص اعتباري اسم يتميز به عن غيره من الأشخاص الاعتبارية، غير انه من المنطقي ان لا يكون للشخص الاعتباري اسم عائلي ينتمي اليه، فليس له لقب لأنه ليس انسانا، ولكن لديه أسماء صغيرة مختصرة تختلف باختلاف نوعه<sup>1</sup>، كما هو موضح في نص المادة الاولى الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 87/ 96 السالف أذكر.

## ب: الحالة

يقصد بالحالة، الحالة السياسية أذ لا يمكن أن تكون للشخص المعنوي حالة عائلية، والسائد ان جنسية الشخص المعنوي تتحدد بالدولة التي يوجد فيها مركز إدارته الفعلي. فمتى اتخذ الشخص المعنوي بلدا معيناً مركزاً لا دراته ثبتت له جنسية هذا البلد، ويخضع نظامه القانوني لقوانين الدولة التي يوجد فيها مركز أدارته الرئيسي الفعلي، ولقد اعتبر بعض الفقهاء ان الجنسية بالنسبة للشركات أهم من الجنسية للشخص الطبيعي<sup>2</sup>.

ولم يتعرض المشرع الجزائري لجنسية الشخص المعنوي، ولكن يمكن ان نستخلص من المادة 50 الفقرة 4 من القانون المدني أنه تخضع كل شركة تمارس نشاط في الجزائر

1 احمد سي علي، مدخل للعلوم القانونية، النظرية العامة للحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 136

2 الياس ناصف، الكامل في القانون التجاري، الجزء الثاني، الشركات التجارية، منشورات بحر المتوسط وعودات، بيروت 1982، ص 52.

إلى القانون الداخلي، أي تكون لهذه الشركة الجنسية الجزائرية بمجرد ممارستها لنشاط في الجزائر<sup>1</sup>.

## ثانيا: الذمة المالية وتخصص هذا الصندوق

### أ: الذمة المالية للصندوق

للصندوق الوطني للسكن ذمة مالية بعنصريها الإيجابي والسلبي بل هي من أبرز مميزاتة القانونية وتكون ذمته المالية مستقلة ومنفصلة تماما عن الذمة المالية للأفراد المكونين له، وتستمر ذمته المالية قائمة بعد انقضاءه حتى تصفى عناصر ذمته<sup>2</sup>، ولا يجوز لدائني الأعضاء أو دائني المؤسسين التنفيذ بحقوقهم على أموال الشخص المعنوي، ولا يجوز لدائني الشخص المعنوي التنفيذ على الأموال الخاصة للأعضاء والمؤسسين لان أموالهم لا تدخل في ذمة الشخص المعنوي، فلا تعد ضمان عام<sup>3</sup> وتخضع أرباح الشركة للضرائب.

### ب: تخصص الصندوق

ويقصد به ان كل مؤسسة عمومية يناط بها القيام بأعمال في نص انشائها هي ملزمة بان لا تحيد عنها وان لا تمارس نشاطا اخر غير النشاط المذكور تشريعيا او تنظيميا<sup>4</sup>، وبذلك تتولي الادارة العامة نشاط معين ومحدد او عدة أنشطة متقاربة ومتكاملة، وتحدد

<sup>1</sup> محمد فريدة زواوي، المدخل للعلوم القانونية نظرية الحق، طبع المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، وحدة الرغاية، الجزائر 1997، ص118.

<sup>2</sup> إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون والحق، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط 09، 2007، ص246.

<sup>3</sup> محمد فريد زواوي، المدخل للعلوم القانونية نظرية الحق، المرجع السابق، ص 118.

<sup>4</sup> عمار بوضياف، الوجيز في القانون الاداري، ط2، جسور للنشر والتوزيع، المحمدية، الجزائر، 2007، 351.

قوانين ومراسيم تخصص هذه الهيئة اي انها تبين المهام والمسؤوليات التي يناط بهذا الديوان القيام بها.

### ثالثاً: أهلية الصندوق الوطني للسكن

للشخصية الاعتبارية أهلية وجوب وأهلية أداء كاملة بمجرد اكتسابه للشخصية القانونية بياشراها بواسطة نائب يمثله ويعبر عن ارادته.

#### أ: أهلية الوجوب

تتمثل أهلية الوجوب بالنسبة للأشخاص الاعتبارية في التخصصي الذي يمكنه من تحقيق أهدافه التي يعينها القانون ويجسدها سند أنشائه، إذ كان للشخص الاعتباري أهلية وجوب فهي تختلف اختلافاً كلياً عن أهلية وجوب الشخص الطبيعي، إذ ليست له أهلية وجوب نسبية كالجنين، ولا يمر بمحلي عدم التمييز والتمييز، كما انه لا تطراً عليه عوارض الأهلية الانسان<sup>1</sup>.

#### ب: أهلية الأداء

تقوم أهلية الأداء كمبدأ عام على الإرادة، وباعتبار الشخص الاعتباري ليس لهي هذه الصفة التي تمكنه من مباشرة الحقوق وتحمل الالتزامات فإن ممثله من الأشخاص الطبيعية هو الذي يعبر عن إرادته لمباشرة الاعمال القانونية باسمه<sup>2</sup>.

#### رابعاً: الاستقلالية

<sup>1</sup> أحمد سي علي، مدخل للعلوم القانونية النظرية العامة للحق وتطبيقاتها، المرجع السابق، ص141.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص142

ان وجود الوصاية الادارية التي تزاولها السلطة المركزية لا يتعارض مع الاستقلال العضوي المعترف به للديوان، وذلك بان الدولة يجب ان تظمن الي ان هذا الاستقلال لا يؤدي الي نتائج سيئة او غير متناسقة مع السياسة العامة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: أسباب الغاء الصندوق ومسؤوليته

ان هذه الهيئات لها دور تلعبه وهدف تقوم به فاذا حققت الهدف كان لا بد من الغائها وحلها، وبطبع تكون لها مسؤولية على اعمالها.

### أولاً: إلغاء الصندوق الوطني للسكن

إن الأفراد لا يملكون الحق في إجبار الإدارة على إبقاء المرفق العام، وبالتالي فإن الإدارة متى وجدت أن من المصلحة العامة إغائه، ومن بين اهم الأسباب التي تدفع الإدارة على إلغاء المرفق العام، هو عجز هذا الأخير عن تحقيق المصلحة العامة او أن وجوده لم يعد ضروري<sup>2</sup>.

### ثانياً: مسؤولية الصندوق الوطني للسكن

يترتب عن مباشرة الأعمال القانونية من طرف الشخص الاعتباري بواسطة ممثلة أضرار للغير، حينئذ تنثور طبيعة مسؤوليته.

### أ: المسؤولية المدنية

تترتب هذه المسؤولية الناتجة عن الفعل المادي لممثل الشخص الاعتباري، وعلى المسؤولية العقدية:

<sup>1</sup> محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ واحكام القانون الاداري، منشور الحلبي الحقوق، بيروت، لبنان، 2002، ص329

<sup>2</sup> بوزيد غلابي مفهوم المؤسسة العمومية، مرجع السابق، ص105



\_ بالنسبة للمسؤولية المترتبة عن الفعل المادي فتكون عموماً مسؤولية مدنية تقصيرية او مسؤولية تحمل التبعة.

\_ المسؤولية المدنية التقصيرية تقوم مسؤولية الشخص الاعتباري على أساس مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعة متى كان الفعل صادراً من التابع في حالة تأدية وظيفته أو بسببها<sup>1</sup>.

\_ المسؤولية المدنية القائمة على أساس تحمل التبعية التي تقوم على عاتق المتبوع دون إثبات خطأ المسؤول كمسؤولية صاحب العمل عن حوادث العمل.

\_ المسؤولية العقدية تقوم مسؤولية الأصيل عن تصرفات ممثله التي يقوم بها نيابة عنه، وفي حدود نيابته القانونية<sup>2</sup>.

غير أن هذه المسؤولية لا تقوم إذا جاوز النائب سلطته في التصرف الذي يصبح باطلاً بطلاناً مطلقاً.

## ب: المسؤولية الجزائية

اختلف الفقه والتشريع حول المسؤولية الجزائية للشخص الاعتباري على أساس أنه شخص وهمي وبالتالي يفقد الإرادة التي يقوم عليها كل تصرف قانوني، كما يستحيل ان يكون محل عقوبة جسدية، غيرى ان هناك من اقر بالمسؤولية الجزائية للشخص

<sup>1</sup> أنظر المادة 136 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.  
<sup>2</sup> المادة 74 من ذات الأمر "إذا أبرم النائب في حدود نيابته عقداً باسم الأصيل، فإن ما ينشأ عن هذا العقد من حقوق والتزامات يضاف الي الأصيل".

المعنوي إذا كان الامر يتعلق بعقوبات مالية ومصادرة أو عقوبات الحل والإغلاق والوقف<sup>1</sup>.

لم ينف المشرع الجزائري من جهته المسؤولية الجزائية للشخص الاعتباري المترتبة عن ارتكابه لجرائم الجرح والجنايات مقارنة مع الجرائم التي يرتكبها الشخص الطبيعي وقدر العقوبة الأصلية عليها بالغرامة المالية.

### المبحث الثاني: الإطار الهيكلي للصندوق الوطني للسكن

يعتبر الصندوق الوطني للسكن هيئة عمومية مكلف اساسا بتسيير الغلاف المالي للمشاريع السكن في مختلف الولاية، اضافة الي ذلك منح الاعانات للمستفيدين، فانه ذو طابع صناعي وتجاري، يوضع الصندوق تحت وصاية وزارة السكن ويديرها مجلس اداري ويسيره مدير عام (المطلب الاول) ويتمتع بالشخصية المعنوية المستقلة وكل ما يترتب عنها من اثار قانونية كالذمة المالية (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: تنظيم الاداري للصندوق الوطني للسكن

يتكون الصندوق الوطني للسكن من مديرية عامة و08 مديريات مركزية و13 مديريات جهوية بدورها توظّر 48 مديرية ولائية.

ويعتبر موظفوها موظفون عموميون (خاصة المؤسسة العمومية الادارية اما التجارية والصناعية فيكونون غير خاضعين لقانون الوظيف العمومي)<sup>2</sup>، والديوان يخضع لقواعد

<sup>1</sup> محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائري، 1985، ر ن 85/1287، ص 189.

<sup>2</sup> نادية ضريفي، تسيير المرفق العام والتحويلات الجديدة، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، 2010، ص71.

القانون العام والخاص على حد سواء والعاملون فيها هم من اجراء القانون الخاص وعقودها بشكل عام تعود للقانون الخاص والمنتفعون يكونوا في وضع تعاقدى.



1

## الفرع الأول: المديرية العامة

يسير الصندوق الوطني للسكن من طرف المجلس الإداري تحت اشراف المدير العام وفق المادة 06 من المرسوم التنفيذي 145/91.

<sup>1</sup>[https://www.cnl.gov.dz/page/org\\_moyen](https://www.cnl.gov.dz/page/org_moyen)

## أولاً: مجلس الإدارة

يعين مجلس الإدارة بقرار من وزير السكن ووزير المالية، ويكلف المجلس بدراسة وتقديم اقتراحات إضافية أو تدابير متعلقة بتنظيم وسير الصندوق وذلك تحت اشراف وزارة السكن.

لهذا الغرض وطبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 145/91 الذي يحدد عمل مجلس الإدارة هذا الصندوق، والتي تنص في المادة 08 منه على:

- 1\_ برنامج عمل الصندوق.
- 2\_ التنظيم الداخلي للصندوق ونظامه الداخلي.
- 3\_ قروض الصندوق والمصادقة على مخطط السنوي لتمويل الصندوق.
- 4\_ القواعد العامة لاستعمال الاموال المتاحة وتوظيف الاموال الاحتياطية 5\_ اقتناء العقارات وبيعها ونقل الملكية الحقوق المنقولة وغير المنقولة ومبادلتها.
- 6\_ الشروط العامة لابرام الصفقات والعقود والاتفاقات والاتفاقيات والمعاملات الاخرى التي يلتزم بها الصندوق.
- 7\_ القضايا المرتبطة بالقانون الاساسي وشروط توظيف المستخدمين ومرتباتهم وتكوينهم.

8\_ قبول الهبات والوصايا التي تقدم للديوان وتخصيصها.

9\_ حصائل اخر السنة وحسابات النتائج واقتراحات تخصيص النتائج.

10\_ المصادقة على كل تعديل في الرصيد الاجتماعي والمساهمة في راسمال المؤسسة المالية الاخرى والتجمعات والمؤسسات وكذا في انشاء مؤسسة فرعية متخصصة وفق

المادة 05 من المرسوم 111/94 الذي عدل في الفقرة 10 من المادة 08 من المرسوم 145/91 السالف الذكر.

11\_تعين مأمور الحسابات وتحديد مرتبه.

12\_وعلى العموم كل القضايا التي يعرضها عليه المدير العام والتي من شأنها تحسين تنظيم الصندوق وعمله والمساعدة في تحقيق اهدافه.

يتكون مجلس الادارة حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 111/94 من:

\*اربعة ممثلين عن الوزير المكلف بالسكن يعينون بحكم كفاءتهم في الميادين الاتية

- السكن والترقية العقارية.

- التسيير العقاري.

- التعمير والهندسة المعمارية.

- التنظيم التقني للبناء.

\*ممثلان(2) عن الوزير المكلف بالمالية، يعينان بحكم كفاءتهما في الميدانين الاتيين:

- عمليات الميزانية.

- عمليات الخزينة.

\*ممثل عن الوزير المكلف بالجمعات المحلية، يعين بحكم كفاءته في الميدان التتمية الاقتصادية المحلية.

\*ممثل عن الوزير المكلف بالحماية الاجتماعية يعين بحكم كفاءته في الميدان الاجتماعي.

\*ويمكن ان يستعين باي شخص يراه كفى في المسائل المطروحة لنقاش.

ويعين اعضاء بقرار من وزير السكن لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد، بناء على اقتراح السلطة التي ينتمون اليها، ويجتمع المجلس في دورة عادية وغير عادية أربع مرات على الاقل في السنة بطلب من رئيسه او المدير العام للصندوق او بطلب من ثلث اعضاء<sup>1</sup>، ولا تصح المداولات الا بحضور ثلث الاعضاء على الاقل والقرارات تكون بالأغلبية وفي حالة تعادل الاصوات يغلب صوت الرئيس<sup>2</sup>، وإذا لم يكتمل النصاب يعقد اجتماع اخر في اجل (8) ايام، وتصح المداولات عندئذ مهما يكن عدد الاعضاء الحاضرين، وتتخذ القرارات بالأغلبية البسطة<sup>3</sup>.

تحرر المداولات في محاضر يوقعها الرئيس وكاتب الجلسة وتعرض على السلطة الوصية لتوافق عليها في غضون الأيام الخمسة عشر (15) التي تلي تاريخ المصادقة عليها<sup>4</sup>.

وفي حالة توقف عضوية أحد الاعضاء يستخلف حسب الاشكال نفسها، ويحل العضو الجديد المعين محله حتى انتهاء مدة العضوية الجارية<sup>5</sup>.

1 المادة 9 الفقرة الاولى من المرسوم التنفيذي 145/91 السابق الذكر.

2 كوحيل حكيمية، تحويل حق الانتفاع الدائم الي حق امتياز في ظل قانون 93/10، دار هومة، الجزائر، ص38.

3 الفقرة 6 من المادة 9 من المرسوم 145/91 السابق الذكر.

4 الفقرة 7 من المرسوم التنفيذي نفسه.

5 المادة 07 كم المرسوم التنفيذي نفسه

## ثانيا: المدير العام

للصندوق مدير عام الذي يعين من طرف وزير السكن بمرسوم تنفيذي تنهي مهامه بنفس الطريقة، وكذلك يعين مدير عام مساعد باقتراح من المدير العام وفق المادة 11 من المرسوم 145/91 ويكون مقرها بمدينة الجزائر العاصمة.

\_ يحضر المدير العام للصندوق اجتماعات مجلس الإدارة حضورا استشاريا وفق<sup>1</sup>.

\_ يعد التقارير الواجب عرضها على مجلس الادارة ليتداول بشأنها ثم يعرضها على السلطة الوصية لتوافق عليها<sup>2</sup>.

- وممارسة السلطة السلمية على جميع مستخدمي الصندوق، يعين المستخدمين ويعزلهم حسب الشروط المنصوص عليها في التنظيم الجاري العمل به.

\_ اعداد مشروع الميزانية التقديرية والسهر على تنفيذها.

\_ تنفيذ قرارات مجلس ادارة الديوان بعد مصادقة الوزارة عليها.

\_ التحضير لاجتماعات ادارة الصندوق<sup>3</sup>.

يتولي تمثيل الصندوق ازاء الغير ويمكن ان يوقع جميع العقود التي تلزم الصندوق.

-يقوم بجميع الاعمال التحفظية وبياصر الدعاوي القضائية.

## الفرع الثاني: المديريات المركزية

وهي تساعد المديرية العامة في أداء مهامها ونذكرها في مايلي:

-مديرية المساعدات

<sup>1</sup> المادة 12 من المرسوم 145/91، السالف الذكر.

<sup>2</sup> المادة 12 الفقرة 7 من نفس المرسوم.

<sup>3</sup> انظر الفقرة 08 من المرسوم التنفيذي 145/91، السالف الذكر.

- مديرية السكن العمومي الاجاري

- مديرية التدقيق

- مديرية الدراسات والاستشراف

- مديرية المحاسبة والمالية

- مديرية الاعلام الالي

- مديرية الادارة والوسائل

- مديرية الموارد البشرية

ينبغي الاشارة ان هيئة تدعي "البطاقة الوطنية لاعانات الصندوق الوطني للسكن "FNAC" ملحقة بالمديرية العامة.

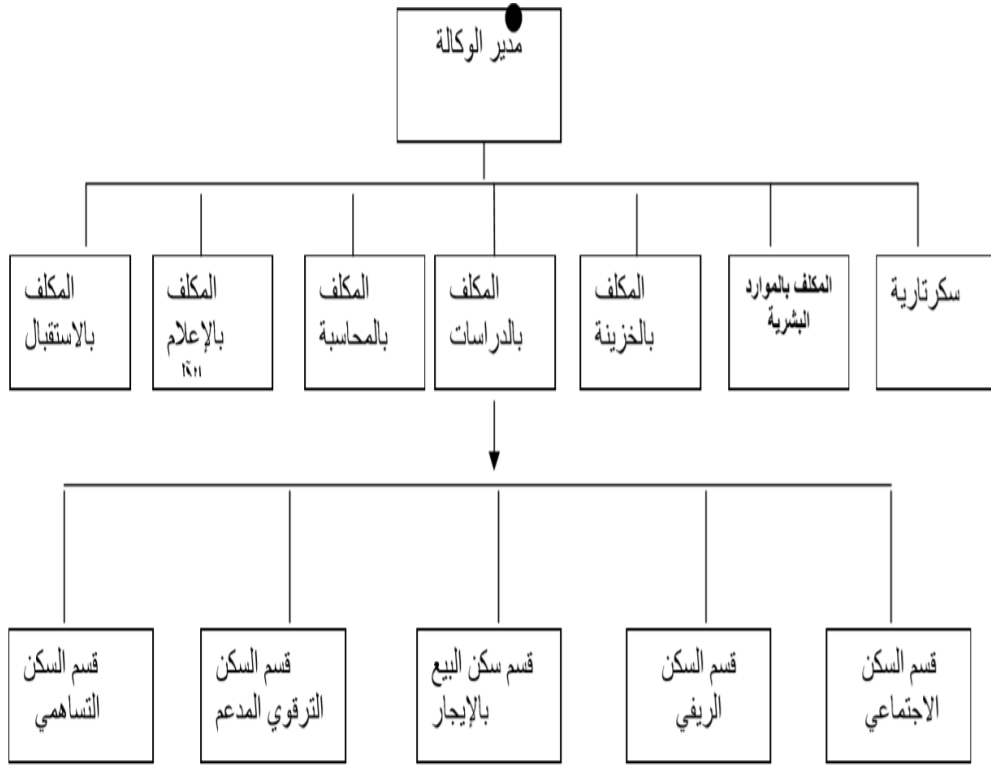
### الفرع الثالث: المديرية الجهوية

كما استحدث تعديل المرسوم التنفيذي فروع جهوية للصندوق الوطني على مستوى الولايات قصد المساهمة في تفعيل دور الصندوق محليا، وصممت المديرية الجهوية لتكون هياكل مجهزة منظمة مرنة لتسمح بالتكفل الفعال لمهام الصندوق الوطني للسكن اللامركزية.

### الفرع الرابع: وكالات الولائية

وهي وكالات تغطي كامل التراب الوطني وتنفذ المهام المنوطة بها وتعمل بشكل مباشر مع المستفيدين من هذا الصندوق والمتدخلين في هذا المجال وتتكون من مصالح كما هو مبين في هذا الجدول:





الشكل يبين مختلف اقسام وكالات الصندوق الوطني للسكن مصدر الوكالة تبسة

## المطلب الثاني: التنظيم المالي للصندوق الوطني للسكن

نظرا لطابع التجاري الذي يحكم هكذا نوع من المؤسسات وجد نظام مالي متميز يتماشى وطبيعة المؤسسة حيث تعجز المؤسسات الإدارية التقليدية الكلاسيكية على مجارة الحياة التجارية التي تتسم بالسرعة والائتمان، وعلى هذا الأساس أوجد المشرع قواعد قانونية تتعلق الأولى بالميزانية والثانية بالمحاسبة.

## الفرع الأول: ميزانية الصندوق الوطني للسكن

إن ميزانية الصندوق الوطني للسكن تتسم بالسرعة والمرونة وبساطة الإجراءات نظراً لطبيعة النشاط الممارس الذي يفرض السرعة والمرونة في اتخاذ القرار، فهي خاضعة لقانون 11/07 المتعلق بالنظام المالي المحاسبي، حيث تنص المادة 33 من المرسوم 156/08 المؤرخ في 26 ماي 2008 على " تحديد الميزانية بصفة منفصلة عناصر الأصول وعناصر الخصوم حيث يبرز عرض الأصول والخصوم داخل الميزانية، الفصل بين العناصر الجارية والعناصر الغير جارية "1.

تتمثل ميزانية الصندوق في:

\_ إعانات الدولة المرتبطة بتباعات الخدمة العمومية

\_ عائدات ممتلكات الصندوق وامواله

\_ الأموال التي يقترضها الصندوق طبقاً للتنظيم المعمول به.

\_ الهبات والوصايا المقبولة.

\_ لا يملك إعانات سنوية كباقي المؤسسات العمومية ذات طابع إداري

وعلى هذا الأساس تعتبر ميزانية الهيئة العمومية والمحلية ذات الطابع الصناعي

والتجاري ميزانية خاصة تخضع لأحكام قانون التجاري.

اما بالنسبة لنفقات الصندوق:

\_نفقات التسيير.

<sup>1</sup> المادة 33 من المرسوم 156/08 المؤرخ في 26 ماي 2008، المتضمن تطبيق احكام القانون 11/07 المؤرخ في 25 نوفمبر 2007 المتضمن النظام المحاسبي المالي، الجريدة الرسمية عدد 27، لسنة 2008.

نفقات التجهيز والاستثمار.

كل النفقات الأخرى التي تدخل ضمن مهامه<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: أعوان محاسبة الصندوق الوطني للسكن

تستند الكتابات الحسابية وتداول الأموال لعون محاسب يعتمده وزير المالية، والعبرة من المحاسبة العمومية هو معرفة مدى ربح أو خسارة المؤسسة في نهاية السنة المالية مخالفة بذلك المحاسبة العمومية التي تهدف إلى بسط الرقابة المالية والقانونية على ارادات النفقات المؤسسات العمومية الإدارية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة 08 من المرسوم التنفيذي 111/94 السابق الذكر.

<sup>2</sup> قدومة وحيدة، المؤسسة العمومية المحلية، مذكرة ماجستير جامعة الجزائر 1 كلية الحقوق، 2013/2014، ص123.

### خلاصة الفصل الاول:

كخلاصة الفصل يمكن ان نستنتج ان الصندوق الوطني للسكن هو عبارة عن هيئة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، مكلف بدعم وتمويل السياسة المنتهجة من طرف الدولة لبرامج الاسكان، تم انشاء الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 144/91، ويتكون من مديرية عامة و08 مديريات مركزية و13 مديريات جهوية على مستوى المركزي بدورها توّطر 48 وكالات ولائية.

**الفصل الثاني**  
**الأحكام القانونية لنشاط الصندوق**  
**الوطني للسكن**

لصندوق الوطني للسكن مهام عديدة وواسعة تشمل عمله المنوط به (المبحث الاول) وباعتباره مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ويمكن له ان يبرم اتفاقيات ومع ذلك يخضع الديوان للقواعد الإدارية المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة، ويعد تاجر في علاقته مع الغير (المبحث الثاني).

### المبحث الاول: مهام الصندوق الوطني للسكن

تعددت مهام الصندوق الوطني للسكن، بتعدد النصوص القانونية التي تؤطر السكن في الجزائر، ويعتبر الصندوق من اهم ممولين لعملية الاسكان في الدولة وهو بذلك يتصرف لحسابها ولضمان تنفيذ ذلك اسند له مهام تنفيذ اهدافه التي لها علاقة بنشاطه (المطلب الاول) ومهام اخري من اجل دعم الفئات من الشرايح المجتمع (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: مهام العامة للصندوق

الصندوق الوطني للسكن هو الأداة المميزة لتنفيذ سياسة تمويل السكن، المحددة من طرف السلطات العمومية ويُعد أيضا الأداة الرئيسية للدولة في مجال الدراسات والأبحاث وأعمال التنشيط، قصد رفع نوعية خدمات المؤسسات العاملة في قطاعات البناء والأشغال العمومية والري وتقليص التكاليف الخاصة بها وهذا بعد حل المركز الوطني للدراسات وتنشيط مؤسسة البناء والأشغال

العمومية والري وتحويل أملاكه وحقوقه وواجباته ومستخدميه الى الصندوق الوطني للسكن وهذا

من خلال مهامها القانونية المنصوصة في المادة 5 من المرسوم 145/91<sup>1</sup> وهي:

- 1\_ هي المسؤولة عن المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن في الجزائر .
- 2\_ تقوم بإدارة الأسهم والمساهمات التي تقدمها الدولة لفائدة السكن لاسيما المساعدات وتخفيض نسبة الفائدة.
- 3\_ وتعمل على النهوض بتمويل السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد للتمويل غير مرتبطة بالميزانية وتجنيدها.
- 4\_ تلقي الموارد التي ينشئها التشريع وتنظيم المعمول بهما لفائدته وتسييرها لحساب الخزينة.
- 5\_ انشاء أية مؤسسة فرعية وأخذ كل مساهمة لحساب الدولة لاسيما في المؤسسات المالية المتصلة بمجال نشاطها، وتسيير ذلك.
- 6\_ اعداد أية دراسات ترمي الى تحسين عمل السلطات العمومية تجاه السكن.
- 7\_ القيام بأية دراسات وخبرات وتحقيقات وأبحاث ترتبط وانجازها بالسكن وتقديم كفاءته التقنية والمالية للهيئات العمومية والأجهزة المعنية وتشجيع الاعلام وتبادل الخبرات والملتقيات من أجل ترقية السكن وتطويره.
- 8\_ جمع مختلف عناصر المعلومة اللازمة المتعلقة بنشاط مؤسسات قطاع البناء والأشغال العمومية والري وقدراتها، ووضعها تحت تصرف السلطات العمومية.

<sup>1</sup> انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 145/91 السابق الذكر.

9\_ إعداد الإحصائيات العامة في مجال البناء والأشغال العمومية والري، لاسيما تلك المتعلقة باليد العاملة والتأطير والمواد وكذا الوسائل المادية الخاصة بالمؤسسات وذلك قصد اقتراح التدابير اللازمة التي من شأنها ضمان قدرة الإنجاز ذات الصلة بحجم برامج البناء والأشغال العمومية والري.

10\_ القيام بكل الدراسات والتحقيقات ومعالجة كل الطلبات الخاصة بالمعلومات الاقتصادية ذات الصلة بموضوع الصندوق.

11\_ القيام، بناء على طلب السلطة الوصية، بدراسة احتياجات المؤسسات من المواد والعتاد والتأطير الضرورية لإتمام البرامج المختارة، وتقديم الاقتراحات المرتبطة بها.

12\_ إعداد علامات الإنتاج، على أساس تحقيقات ميدانية لدى عينات من المؤسسات الممثلة لمختلف الأنشطة، واقتراح كل مسعى يهدف إلى التحكم في الأسعار وآجال الإنجاز.

13\_ تحليل مؤشرات أسعار المواد واليد العاملة في قطاعات البناء والأشغال العمومية والري، وإعدادها كل ثلاثة (3) أشهر.

14\_ جمع عناصر المعلومات المفيدة للتحكم في تطور النشاط، ووضعها تحت تصرف مؤسسات قطاع البناء والأشغال العمومية والري، ولا سيما منها جمع ومعالجة ونشر الوثائق المتعلقة بتقنيات وطرق البناء والعتاد والمواد والتجهيزات المستعملة في قطاع البناء وكذا كل المعلومات المفيدة المتعلقة بتنظيم أشغال البناء والأشغال العمومية والري وتسييرها وتنسيقها.

15\_ تحيين مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية وكذا التعليمات والقرارات التي تهم المؤسسات والقيام بنشرها، بناء على طلب من المؤسسات، بجميع الدراسات الخاصة بالأسعار والمردودية ورفع الإنتاج.



16\_ ضمان تكوين المستخدمين المتخصصين في المجال التقني وتحسين مستواهم وتجديد

معارفهم، لاسيما في تسيير وتقييم مشاريع البناء والأشغال العمومية والري.

17\_ إعداد ووضع بنك للمعلومات ذات الصلة بمجال نشاطات الصندوق.

18\_ ضمان نشر المجلات المتخصصة ذات الصلة بموضوع الصندوق.

اضافة الي ذلك التعديل الجديد في المرسوم التنفيذي 309/18<sup>1</sup> الذي زاد في مهام الصندوق

نذكرها في مايلي:

19\_ عقد كل العقود وابرام كل الاتفاقيات المتصلة بالمجال نشاطه مع كل المؤسسات الوطنية منها

والاجنبية.

20\_ القيام بكل العمليات المالية والتجارية والصناعية والمنقولة والعقارية التي من شأنها تشجيع

توسعه.

21\_ تطوير المبادلات مع الهيئات والمؤسسات الاجنبية المماثلة التي تعمل في مجال نشاطه.

22\_ المشاركة في الندوات الوطنية والاجنبية المتصلة بمجال نشاطه.

### المطلب الثاني: المهام تبعات الخدمة العمومية

أما بالنسبة للمهام الخاصة للصندوق الوطني للسكن فقد حددتها المادة 5 من المرسوم التنفيذي

رقم 91-145 المعدلة والمتممة بالمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 التي تنص على:

تتمثل مهام الصندوق وصلاحياته فيما يأتي:

<sup>1</sup> انظر المادة 03 من المرسوم 309/18 السابق الذكر.

1- تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، لاسيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبنى وصيانتته وترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي.

2- ترقية كل أشكال تمويل الإسكان، لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية وتعبئتها.

وبهذه الصفة يكلف الصندوق، لاسيما بما يأتي:

3- يشارك في تحديد سياسة تمويل السكن، لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.

4- يستلم الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما ويسيرها.

5- ينشئ كل الفروع ويأخذ جميع المساهمات ويسيرها، لاسيما في المؤسسات المالية أو التجمعات أو المؤسسات ذات الصلة بحقل نشاطه.

6- يقترح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح الإسكان و لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.

والمقصود بالمهام الخاصة هي تلك الاعانات المقدمة في ما يخص الصيغ التي يباشر الصندوق في تمويلها والاشخاص المستفيدين منها وقيمة هذه الاعانات في مجال الدعم المالي للاسـر .

### الفرع الاول: أنواع السكنات المدعمة عن طريق الصندوق الوطني للسكن

تتوجه إعانة الصندوق الوطني للسكن السكنات الاجتماعية وهي عموما تتنوع إلى سكن اجتماعي إيجاري، سكن منجز في إطار البيع بالإيجار، سكن اجتماعي تساهمي (السكن الترقوي المدعم)

وسكن ريفي، إلا أننا في هذا المقام سنكتفي بالتعريف بالنعوين الأخيرين، باعتبارهما النوعين الذين يكون تدخل الدولة لدعمهما عن طريق الصندوق الوطني للسكن.

### أولاً- السكن الاجتماعي التساهمي (السكن الترقوي المدعم)

السكن الاجتماعي التساهمي أو كما أصبح يطلق عليه السكن الترقوي المدعم هو السكن الذي يتم إنجازه أو شراؤه عن طريق إعانة تمنحها الدولة وتسمى الإعانة للحصول على الملكية، وذلك تطبيقاً للمرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04-10-1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر<sup>1</sup>، وهذا النوع من السكن موجه إلى فئة المجتمع المتوسطة التي لا يمكنها الحصول على ملكية سكن دون الحصول على إعانة الدولة. وسيتم تحديد مستوى تلك الإعانة وشروطها<sup>2</sup>.

### ثانياً- السكن الريفي:

يهدف السكن الريفي إلى تشجيع الأسر على إنجاز سكنات لائقة في المحيط الريفي في إطار البناء الذاتي، وهو يخضع إلى منح إعانات عمومية تمنح من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب تقدم الأشغال، بعد أن يقدم المستفيد مساهمته الشخصية، وهذا النوع من السكنات موجه أيضاً إلى فئات المجتمع المتوسطة<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: الإعانات المالية عن طريق الصندوق الوطني للسكن

بعد صدر أول نص ينظم كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال السكن بتاريخ/1991/12/05 من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91-146 المتضمن كفاءات تدخل

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 308/94 المؤرخ 1994/10/04 الجريدة الرسمية الصادرة في 1994/10/06 العدد 66.

<sup>2</sup> بوسنة ايمان، المرجع السابق، ص384

<sup>3</sup> بوسنة ايمان المرجع السابق، ص384.

الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن<sup>1</sup>، و قد كان تدعيم الحصول على الملكية موجها للعائلات ذات الدخل الضعيف و المتوسط لتستفيد من العديد من المزايا يتكفل بها الصندوق الوطني للسكن بناء على مداخيل العائلات، غير أن هذا المرسوم ألغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 04-10-1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر. وهو الساري المفعول حاليا، حيث تنص المادة 2 منه على: «يكون التدخل المالي للصندوق الوطني للسكن في حدود موارده حسب الأشكال التالية:

- مساعدات مالية.

- تخفيض في نسب الفوائد.

- تمديد مدة تسديد القرض.

وتنفيذا للمرسوم التنفيذي رقم 308-94 صدرت العديد من القرارات الوزارية المشتركة؛ ففي سنة 1998 صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/03/1998 ليحدد كفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94، وألغي سنة 2000 بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/11/2000 الذي يحدد كفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المعدل والمتمم

أما في سنة 2008 فقد صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/2008 يحدد كفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 04/11/1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر. حيث تنص المادة 13 منه على: «تلغي

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 146/91 المتضمن كفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن، الجريدة الرسمية الصادرة في 29/05/1991، العدد 25.

جميع الأحكام السابقة لاسيما تلك التي تضمنها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 شعبان 1421 الموافق 15 نوفمبر سنة 2000 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه<sup>1</sup>.

تخضع برامج السكنات الاجتماعية التساهمية والريفية التي تم الانطلاق فيها قبل 2008/04/01 لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 شعبان عام 1421 الموافق 15 نوفمبر سنة 2000 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه.

وانطلاقاً من نص المادة السابق سندرس تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر (الإعانة أو المساعدة المالية للأسر) بناء على ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 308/94، وكلا القرارين الوزاريين المشتركين الصادرين في كل من سنة 2000 المعدل و المتمم سنة 2008، على اعتبار أن الأول ساري المفعول على السكنات الاجتماعية التساهمية (الترقوية المدعمة) والريفية التي قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر تم الانطلاق فيها قبل تاريخ 2008/04/01 و الثاني ساري المفعول على السكنات الاجتماعية التساهمية والريفية التي تم الانطلاق فيها بعد تاريخ 2008/04/01<sup>2</sup>.

**أولاً-قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر قبل تاريخ (2008/04/01)**

في هذه الفترة يعتبر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15 المعدل والمتمم هو الساري المفعول. ولدراسة قواعد وكيفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر بالنسبة للسكنات الاجتماعية التساهمية (الترقوية المدعمة) والريفية التي تم الشروع في إنجازها قبل

<sup>1</sup> بوسنة ايمان، المرجع السابق، ص 390.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 390.

تاريخ (2008/04/01) سنتطرق إلى تحديد المقصود بالدعم المالي، ثم مستوى المساعدة المطبقة، وأخيرا الأشخاص المستفيدين من المساعدة في ظل هذا القرار، وذلك فيما يلي:

#### أ- المقصود بالدعم المالي (الإعانة المالية):

تنص المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15-11-2000 الذي يحدد كيفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر على: «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 إقراض مالية.

يجب على المستفيد في جميع الحالات أن يثبت مسبقا لدى الصندوق الوطني للسكن توفر شروط التأهيل للاستفادة من المساعدة المنصوص عليها في المادة 16<sup>1</sup>. أما المادة 3 من نفس القرار فتتص على: «تمنح المساعدة المالية المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه، في جميع الحالات لاستكمال التمويل المرصود من طرف المستفيد في شكل مساهمة شخصية و/أو في شكل قرض. في حالة البناء الذاتي، يمكن أن تكتسي المساهمة الشخصية شكل امتلاك أرضية البناء والشروع في أشغال إنجاز المسكن.»

فالمساعدة المالية حسب نص المادة 3 السابق لا تمنح لتمويل كل تكاليف إنجاز أو شراء المسكن، بل تمنح فقط لاستكمال التمويل الذي خصصه المستفيد لذلك، والذي يكون إما في شكل مساهمة شخصية أو في شكل قرض أو في شكل مساهمة شخصية وقرض، مع الأخذ بعين الاعتبار أنه في البناء الذاتي تأخذ المساهمة الشخصية شكل امتلاك أرضية البناء والشروع في أشغال إنجاز

<sup>1</sup> القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15-11-2000، يحدد كيفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال دعم الاسر.

المسكن.

## ب\_ مستوى الإعانة المالية المساعدة المالية:

يحدد مستوى المساعدة المالية للصندوق الوطني للسكن حسب دخل الأسر، ويقصد به دخل المستفيد يضاف إليه دخل زوجه وذلك حسب البيان التالي:

الفئات	المداهيل (دج)	مبلغ المساعدة
الأولى	الدخل $\geq 2.5$ الأجر الوطني الأدنى المضمون.	500.000 دج
الثانية	2.5 الأجر الوطني الأدنى المضمون > الدخل $\geq 4$ الأجر الوطني الأدنى المضمون.	450.000 دج
الثالثة	4 الأجر الوطني الأدنى المضمون > الدخل $\geq 5$ الأجر الوطني الأدنى المضمون.	400.000 دج

فإن المساعدة المالية للصندوق الوطني للسكن الموجهة للسكنات التي شرع في إنجازها قبل تاريخ: 01-04-2008، لا تتجاوز مبلغ خمسمائة ألف دينار جزائري (500.000 دج) وهي تحسب استنادا إلى دخل الأسر. كما أنه لا يمكن أن تمنح مساعدات للحصول على الملكية عندما تتجاوز تكلفة إنجاز المسكن أربع (04) مرات المبلغ الأقصى للمساعدة المالية المحددة، أي عندما تتجاوز تكلفة الإنجاز مبلغ مليوني دينار جزائري، و ذلك باستثناء إذا كان المسكن يوجد في كل من ولايات الجزائر - وهران - قسنطينة - عنابة - تيارت بومرداس - البلدية على سبيل الحصر، فإن المساعدة المالية في هذه الحالة لا تمنح إذا تجاوزت تكلفة إنجاز المسكن خمسة (05) مرات المبلغ الأقصى للمساعدة المالية المحدد، أي مبلغ مليونين وخمسمائة ألف دينار جزائري، ويرجع ذلك إلى ارتفاع أسعار السكنات في تلك الولايات الناتج عن ارتفاع أسعار مواد البناء ووسائل

الإنجاز. وإذا تم تطبيق نفس القاعدة في تلك الولايات فإن ذلك يؤدي إلى تضرر المستفيدين، وعدم استفادتهم بنفس مستوى الدعم المالي بالنسبة للمبلغ الإجمالي للسكن مقارنة مع المستفيدين الآخرين في بقية الولايات.

### ج-الأشخاص المستفيدين من الإعانة المالية:

يستفيد من المساعدة المالية للصندوق الوطني للسكن الأشخاص التالية:

- من لم يستعد من تنازل عن سكن من الأملاك العقارية العمومية، أو من مساعدة من الدولة مخصصة للسكن.

- من لا يملك مبنى ذا استعمال سكني ملكية تامة.

- من يثبت دخلا شهريا يقل عن الأجر الوطني الأدنى المضمون بخمسة (05) مرات.

وللملاحظة فإن الإعانة المالية قد تمنح للمستفيد مباشرة، وقد تمنح بطريقة غير مباشرة من خلال المؤسسات والهيئات والمتعاملين في الترقية العقارية، الذين يطلبون مساعدات لحساب زبائنهم ومستخدميههم والمنخرطين فيهم الذين تتوفر فيهم شروط الاستفادة من تلك المساعدة. وذلك على أساس ملف تقني وإداري يحتوي على الوثائق والمستندات الثبوتية، وبناء على قرار من الوزير المكلف بالسكن وبالنسبة للمساعدات التي تخصص لفائدة متعاملين في الترقية العقارية فتكون على أساس دفتر شروط يلتزم بموجبه بتخصيص المساكن المدعمة للمستفيدين المعتمدين.



ثانيا-قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر بعد تاريخ  
(2008/04/01):

تخضع المساعدات المالية الموجهة للسكنات الاجتماعية التساهمية (الترقوية المدعمة) والريفية التي تم الانطلاق في إنجازها ابتداء من تاريخ 01-04-2008 لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/2008 يتضمن تحديد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-208 المؤرخ في 11/04/1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، وفيما يلي سنبين المقصود بالدعم المالي في مفهوم هذا القرار، ومبلغ الإعانة المحدد، وأخيرا الأشخاص المستفيدين من الإعانة المالية للصندوق الوطني للسكن.

#### أ-المقصود بالدعم المالي

يتمثل الدعم المالي للأسر من أجل الحصول على الملكية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي، في مساعدة مالية تمنحها الدولة إما للمستفيد مباشرة أو عن طريق هيئة إقراض مالية، حيث يتم منح تلك المساعدة (أو الإعانة) في شكل:

- إعانة شخصية لفائدة المستفيدين من مسكن جديد أمام متعامل في الترقية العقارية.
- إعانة شخصية متبوعة إن اقتضى الأمر بتخفيض لنسبة الفوائد لفائدة المستفيدين من البناء الذاتي في الوسط الريفي.
- إعانة ترميم و/أو توسيع مسكن ممتلك ملكية تامة في الوسط الحضري والريفي ويدخل في إطار عملية التعمير الهادفة لمعالجة الإطار المبني طبقا للشروط والكفاءات المحددة بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن.

وفي جميع الحالات السابقة يجب على المستفيد أن يثبت مسبقا لدى الصندوق الوطني للسكن توفر شروط الاستفادة من المساعدة المالية المحددة قانونا والتي سنتطرق إليها بعد حين.

وتتص المادة 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-2008 على: «تمنح المساعدة المالية المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه، في جميع الحالات لاستكمال التمويل المرصود من طرف المستفيد في شكل مساهمة شخصية و/أو في شكل قرض، في حالة البناء الذاتي في الوسط الريفي يمكن أن تتشكل المساهمة الشخصية في وعاء عقاري والالتزام بإنجاز الأشغال».

والملاحظ أن المشرع بالنسبة للبناء الذاتي في الوسط الريفي قد خفف من شروط منح المساعدة المالية، حيث كان يشترط في السابق إلى جانب ملكية أرضية البناء (أي الوعاء العقاري) الشروع في أشغال إنجاز المسكن، أما حاليا فأصبح يشترط إلى جانب ذلك فقط الإلتزام بإنجاز الأشغال، وهو تخفيف على المستفيدين من المساعدات المالية وتشجيعا من المشرع للبناء الذاتي في الوسط الريفي.

### ب\_ مبلغ الإعانة المالية:

يختلف مبلغ المساعدة المالية التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن للمستفيدين بين ما إذا كانت تلك المساعدة موجهة لاكتساب ملكية مسكن جديد أو لإنجاز مسكن في إطار البناء الذاتي، وبين ما إذا كانت موجهة لإعادة ترميم و/أو توسيع مسكن مملوك من قبل:

بالنسبة **لحالة الأولى** أي المساعدة المالية التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن من أجل اكتساب ملكية سكن جديد من طرف متعامل في الترقية العقارية، أو من أجل إنجاز مسكن في الوسط الريفي في إطار البناء الذاتي، فإن مبلغ المساعدة يقدر ب سبعمائة ألف دينار جزائري (700.000دج) دون تمييز بين فئة و أخرى، غير أن المساعدات المالية من أجل الحصول

على الملكية لا يمكن أن تمنح إذا تجاوزت تكلفة إنجاز المسكن أو اقتنائه أربع (04) مرات مبلغ المساعدة المالية المحددة، أي إذا تجاوزت تكلفة الإنجاز أو الاقتناء مبلغ مليونين و ثمانمائة ألف ( 2.800.000 دج)، و المشرع في هذا القرار لم يميز بين ولايات الوطن و ذلك نتيجة الارتفاع الذي عرفته أسعار مواد البناء في الآونة الأخيرة. فالملاحظ من خلال هذا القرار أن المشرع وحد مبلغ المساعدة المالية من جهة ووحده سعر السكن الذي يشكل الحد الأقصى لمنح المساعدة المالية من جهة أخرى.

أما بالنسبة للحالة الثانية أي إذا كانت المساعدة المالية للصندوق الوطني للسكن موجهة لإعادة الترميم و/أو التوسيع فإن مبلغ المساعدة المالية لا يتجاوز مبلغ سبعمائة ألف دينار جزائري (700.000 دج) للوحدة السكنية، ويحدد على أساس دراسة مسبقة مصادق عليها من طرف المصالح المؤهلة التابعة للوزارة المكلفة بالسكن وفي حدود الموارد المالية المجندة.

### ج-الأشخاص المستفيدون من الإعانة المالية:

تنص المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-2008 الذي يحدد كميّيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 على: «تخصص الاستفادة من المساعدات المالية المنصوص عليها في المادة 3 أعلاه للعائلات التي تثبت دخلا شهريا لا يفوق ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.

ومن جهة أخرى، يجب على طالبي الإعانة من أجل اكتساب مسكن جديد أو الانجاز عن طريق البناء الذاتي في الوسط الريفي، أن تتوفر فيهم الشروط الآتية:

- عدم الاستفادة من مسكن في الحظيرة العمومية الإجارية، ما عدا في حالة تعهد مسبق بإرجاعه.

تحدد كميّات التكفل بهذا الشرط بمنشور من الوزير المكلف بالسكن.

- عدم الاستفادة من مساعدة الدولة مخصصة للسكن.

- عدم حيازة أي محل ذي استعمال سكني حيازة تامة.

### المبحث الثاني: الاتفاقيات المبرمة ومنازعات الصندوق الوطني للسكن

يعتبر الصندوق الوطني للسكن الية دعم للفئة متوسطة الدخل ومن اجل انجاح ذلك وجب عليها ابرام اتفاقيات داخلية وخارجية حتى تتجح العملية والنشاط المنوط بها (المطلب الاول) ناهيك على المنازعات التي تطراء عليها في ما يخص ابرامها للعقود مع الغير او حتى المنازعات بين مستخدميها (المطلب الثاني).

### المطلب الاول: الاتفاقية التمويل للمشاريع السكن

أصبح للصندوق الوطني للسكن له دورا جديدا في التسيير المالي المشاريع السكن الترقوي المدعم، بعد التعليمية الوزارية المشتركة بين وزير الداخلية ووزير السكن سنة 2018 مع فكرة تعميم برامج الإعانة لتغطية غالبية الأسرة ذات الدخل المتوسط ، ولقد تم التركيز في هذه التعليمية الجديدة على فكرة جعل الصندوق الوطني للسكن مركز تمويل قصد القضاء على الكثير من الظواهر السلبية التي طبعت مشاريع السكن الترقوي المدعم في صيغته القديمة، كظاهرة النصب على المكتتبين أو عدم إستعمال الموارد المالية في الغرض الذي جمعت من أجله إذ يقوم الصندوق بإعداد اتفاقية تتضمن شروط وكمييات تمويل ومتابعة انجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم، يوقع عليها بالإضافة إلى مدير الصندوق الوطني للسكن، كل من مدير الولاية المكلف بالسكن والمرقي العقاري، وتتضمن هذه الاتفاقية عناصر تقنية وأخرى مالية مستمدة من البطاقة التقنية للمشروع

الموقع عليها قانونا من طرف المرقي العقاري ومدير الولاية المكلف بالسكن<sup>1</sup>، ومن أجل الإحاطة بهذه الاتفاقية ودراستها بشكل معمق من الضروري أولا أن نتطرق إلى الخصائص التقنية للسكن الترقوي المدعم بصيغته الجديدة، وفي النقطة الثانية سنتطرق إلى كيفية إبرام الاتفاقية الثلاثية لتمويل إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم.

### الفرع الأول: الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي

ينجز السكن الترقوي المدعم حسب الخصائص التقنية المحددة بموجب قرار وزير السكن المؤرخ في 30 / 01 / 2018 والمتضمن الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم الذي يحدد مجموعة من الشروط تهدف إلى إنجاز المشروع على أحسن وجه، ومن بين هذه الشروط هناك شروط تقنية وأخرى مالية يجب إتباعها والتقيد بمضامينها<sup>2</sup>.

وتعتبر الشروط التقنية أدنى حد للخدمات التي يجب أن يوفرها المرقي العقاري<sup>3</sup>، وتنقسم إلى نوعين الخصائص التقنية العامة حددها الملحق الأول المتضمن دفتر الشروط المحدد للمواصفات التقنية العامة المطبقة في إنجاز السكن الترقوي المدعم<sup>4</sup>، والخصائص التقنية الخاصة المحددة في الملحق الثاني المتعلق بدفتر الشروط المتضمن تعهد المرقي العقاري بالتكفل بالخصائص التقنية الخاصة وكذا شروط تنفيذ مشروع السكن الترقوي المدعم.

تتمثل المواصفات التقنية العامة في مؤشرات مرجعية يستعملها المرقي العقاري لإعداد الدراسات وتقديم الخصائص التقنية الخاصة بالمشروع المكلف به، وتعتمد المواصفات التقنية العامة على

<sup>1</sup> المادة 08 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 2018/03/14، الذي يحدد الشروط وكيفية المالية وكذا آليات التمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية الصادرة 2018/04/22، ال عدد23

<sup>2</sup> انظر المادة 6 من القرار الوزاري المشترك، السابق الذكر

<sup>3</sup> المادة 03 من القرار الوزاري، المؤرخ في 2018/01/30، الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية الصادرة ب 28 فيفري 2018 العدد13 .

<sup>4</sup> الملحق الأول الخاص بدفتر الشروط الذي يحدد المواصفات التقنية العامة المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، المرفق بالقرار الوزاري السابق الذكر.

عدة عناصر مهمة وهي نمط ومساحة المسكن، تصميمه وترتيباته الفضائية والتهيئة الخارجية، إذ ينجز السكن الترقوي المدعم في شكل بنايات جماعية حسب نمطها سكن في غرفتين بمساحة 50 متر مربع على الأقل بنسبة 20% على الأكثر أو ثلاث غرف بمساحة 70 متر مربع قابل للسكن بنسبة 50% على الأقل أو أربع غرف بمساحة 85 مترمربع أو خمس غرف بمساحة 105 متر مربع بنسبة 30% على الأكثر لكليهما مع بعض، وذلك في جميع البلديات، باستثناء البلديات التابعة لولايات الجنوب، غير أنه يمكن إنجاز سكنات شبه جماعية في مناطق الهضاب العليا ومقر ولايات الجنوب، وهو ما يقابله السكنات النصف جماعية في البرامج أو الصيغ السابقة، ويسمح القانون أيضا بإنجاز السكن الترقوي المدعم في شكل بنايات فردية مجمعة مغلقة ومغطاة على مستوى البلديات التابعة لولايات الجنوب<sup>1</sup>.

ولقد أُلح المشرع من خلال المادة الثامنة للقرار الوزاري المتضمن الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم على ضرورة أن يتلاءم التصميم والترتيب الفضائي للسكن الترقوي المدعم مع النمط المعيشي المحلي ويجب أن يتوفر في التهيئة الخارجية للسكنات أثاث ملائم ومساحات خضراء، مع الأخذ بعين الاعتبار الخصائص المناخية المحلية<sup>2</sup>.

يجب أن تسمح المواصفات التقنية بتوفير إطار مبني متناسق ومنسجم ومندمج تماما مع موقع البناء، وتحسين النوعية المعمارية والعمرانية وإدراج مفهوم الفعالية الطاقوية عبر إدخال مبدأ التصميم البيومناخي لضمان توفير الطاقة بالإضافة إلى ترقية المحلات الموجهة للتسويق الحر عند الاقتضاء<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> العربي بومعراف، مشاركة الصندوق الوطني للسكن في التسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم، مقال منشور في مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 07، العدد 01 جانفي 2020، ص370.

<sup>2</sup> المرجع السابق، ص371.

<sup>3</sup> انظر المادة 12 من الملحق الأول، المرفق بالقرار الوزاري رقم 2، المؤرخ في 2018/01/30 المذكور سابقا.

ويجب على المرقى العقاري مراعاة مجموعة من التوصيات المهمة على غرار السهر على أن تقام مشاريع السكنات الترقية المدعمة طبقاً للمواصفات المحددة في مخططات التوجيه للتهيئة والتعمير وكذا مخططات شغل الأراضي المعمول بها، وفي هذا الإطار، يجب الشروع، أثناء الدراسة الأولية، في تحليل مفصل للبيئة المحيطة بالمشروع من أجل تقييم طبيعة وتأثير العراقيل والخصوصيات وذلك لأخذها بعين الاعتبار عند تبرير الجزء المعماري المعتمد في التصميم العام للمشروع، مع ضرورة توفر الهندسة المعمارية المعتمدة على الثراء والتنوع اللذين يحتقان أفضل المتطلبات للمستفيدين من حيث الجمال والراحة، وتجعل الحي موقعا لطيفا في معيشتة<sup>1</sup>.

ويتضح لنا أن هذه الخصائص التقنية بهدف بها المشرع إلى المحافظة على التناسق في البناء، والانسجام مع المحيط الذي سيستوعب المشروع الجديد سواء من حيث التصاميم أو الهندسة المعمارية، وهي نقطة مهمة للحفاظ على التنوع الثقافي وعدم الانشغال فقط بالقضاء على أزمة السكن بسرعة تجعلنا نقضي على المحيط الثقافي والطرز المعماري بسرعة أكبر.

وقصد تصميم مشروع منته بشكل سليم ومنسجم، ينبغي على المرقى العقاري مراعاة ما يلي<sup>2</sup>:

- توفير تهيئة خارجية ذات نوعية، مع أثاث مناسب ومساحات خضراء مع الأخذ بعين الاعتبار الخصائص المناخية المحلية أثناء تركيبها؛

- تجنب تداخل الحركة الميكانيكية مع الفضاءات المخصصة لمساحات اللعب والراجلين؛

- الأخذ بعين الاعتبار، في تهيئة الفضاءات الأشخاص ذوي الحركة المحدودة؛

- توفير أماكن وقوف السيارات بقدر كاف، بعدد سيارة واحدة لكل مسكن، على الأقل؛

<sup>1</sup> انظر المادة 4 و 5 من الملحق الاول، المرفق بالقرار الوزاري رقم 2، المؤرخ في 2018/01/30، المذكور سابقا.

<sup>2</sup> انظر المادة 11 من الملحق الاول، المرفق بالقرار الوزاري رقم 2، المؤرخ في 2018/01/30، المذكور سابقا.

- توفير مستودعات وضع القمامة المنزلية قصد تجنب أي ضرر بصري أو شتي؛

- التأكد من أن الإنارة الخارجية قد صممت بشكل يضمن إضاءة كافية؛

أما دفتر الشروط المتضمن تعهد من طرف المرقى العقاري للتكفل بالخصائص والشروط سابقة الذكر والمتعلقة بانجاز وتنفيذ مشروع الترقوي المدعم الذي أوكل له، فقد ورد كملحق ثاني في القرار الوزاري المؤرخ في 30 / 01 / 2018 الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، ويمكن تلخيص مجمل التعهدات الواردة في هذا الملحق الثاني في النقاط التالية:

- تنفيذ وتطبيق كل الخصائص التقنية الخاصة بالمشروع المكونات المادية والمواصفات التقنية.

- التعهد باحترام شروط تنفيذ المشروع كاجال الإنجاز ونوعية مواد البناء وضرورة انطلاق الأشغال وإتمامها في موعدها، ويتعهد المرقى العقاري بإبرام على حسابه الخاص صفقة أو عدة صفقات مع شركاء مؤهلين للدراسة والمتابعة والمراقبة التقنية للبناء، ويتعهد أيضا ببيع مجمل السكنات المكونة للمشروع فقط للمقتنين المؤهلين طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المعدل والمتمم الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة من الدولة لاقتناء سكن جماعي، ويجب على المرقى العقاري ألا يتخلى عن مهمة متابعة ومراقبة الورشة.

- وبالإضافة إلى ذلك، يتعهد المرقى العقاري بإرسال تقرير مرحلي كل ثلاثة (3) أشهر إلى المدير الولائي المكلف بالسكن، وإلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

### الفرع الثاني: إبرام الاتفاقية الثلاثية لتمويل إنجاز مشاريع السكن

إن تطور البناءات السكنية يزداد بنسبة ضعيفة مقارنة مع تطور الاحتياجات لهذه المادة الأساسية والضرورية في نفس الوقت، وعلى هذا الأساس توجهت السياسة السكنية في الجزائر إلى اعتماد



صيغة السكن الترقوي المدعم لزيادة وتيرة الإنجاز، بتوفير مصادر تمويل جديدة تمر بإعداد اتفاقية تمويل ثلاثية الأطراف<sup>1</sup>.

وفي ظل القرار الوزاري المشترك الجديد فإن المساعدات المالية يتم منحها بقرار من الوزير المكلف بالسكن باسم المستفيدين منها للمتعاملين في الترقية العقارية، سواء مباشرة أو عن طريق الجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات العمومية. حيث ترصد المساعدات المالية لفائدة المتعامل في الترقية العقارية على أساس دفتر شروط يعد بينه وبين مدير الولاية المكلف بالسكن والصندوق الوطني للسكن.

قبل إعداد الصندوق الوطني للسكن للاتفاقية التي تتضمن شروط وكيفيات تمويل ومتابعة إنجاز مشروع السكن الترقوي المدعم، يتعين على المرقي العقاري تقديم ملف يتضمن الوثائق الآتية<sup>2</sup>:

- نسخة من عقد ملكية العقار.
- قوائم المكنتبين المؤهلين للاستفادة من السكن الترقوي المدعم.
- نسخة من رخصة البناء أو شهادة التعمير
- بطاقة تقنية للمشروع موقع عليها قانونا من طرف مدير الولاية المكلف بالسكن، والمرقي العقاري.
- نسخة من اعتماد المرقي العقاري وشهادة انتسابه للجدول الوطني للمرقين العقاريين.
- نسخة من السجل التجاري.

بالعودة إلى القانون السابق المنظم لمشاريع السكن الترقوي المدعم نجد أن المشرع كان متساهلا مع المرقيين العقاريين أثناء تقديم ملفاتهم إلى الصندوق الوطني للسكن قصد إعداد اتفاقية المشروع،

<sup>1</sup> ابتسام مناع، قطاع السكن في الجزائر وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية، عدد47، جوان2017، 138.

<sup>2</sup> المادة 9 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/03/2018، المذكور سابقا.

حيث كان يقبل بوثائق أخرى تعوض عند ملكية العقار على غرار موافقة اللجنة التقنية الولائية بشرط تقديم عقد الملكية للصندوق قبل بداية عملية تعبئة الإعانات للمرقي العقاري، هذا الاستثناء تم الاستغناء عليه في التعديل الجديد ويعود ذلك إلى إشراك الجماعات المحلية في عملية اختيار الأوعية العقارية التي تستوعب المشاريع والتي يشترط فيها أن تكون خالية من العوائق، وهو ما يلزم المرقي العقاري بتقديم عقد ملكية العقار من أول وهلة، كما يمكن الإشارة أيضا أنه يمكن تأخير تقديم قوائم المكتتبين المؤهلين للاستفادة من السكن الترقوي المدعم و عدم اشتراطها في الملف الأولي للمرقي العقاري كتسهيل وربح للوقت لإعداد اتفاقية المشروع قبل انتهاء المصالح المعنية من ضبط قوائم المكتتبين المؤهلين للاستفادة .

كما أن المنشور الخاص بالصندوق الوطني للسكن المتعلق بإجراءات التسيير المالي للمشاريع السكن الترقوي المدعم، أهمل إضافة وثيقة أخرى للملف وهي بيان هوية الحساب البنكي الخاص بالمرقي العقاري (RIB) والذي يتم ذكره في الاتفاقية بصفته الحساب الذي سيستعمل في دفع مستحقات المرقي العقاري من قبل الصندوق الوطني للسكن.

وعند التأكد من وجود كل الوثائق الخاصة بالملف يتم تحرير اتفاقية تمويل إنجاز مشروع السكن الترقوي المدعم على مستوى الصندوق الوطني للسكن، وتحمل توقيع ثلاثة أطراف وهم مدير الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن التي يقع مقرها في دائرة موقع العقار الذي سينجز عليه المشروع، والمدير الولائي للسكن، والمرقي العقاري الذي أوكلت له مهمة إنجاز المشروع.

ومن بين أهم بنود هذه الاتفاقية المتعلقة في الأساس بصيغة التمويل نجد:

- ثمن التنازل على السكنات للمستفيدين.

- قيمة الغلاف المالي المخصص للمشروع.

- كيفية دفع المستفيدين للمبالغ التي على عاتقهم في الحساب البنكي الخاص بالمشروع المفتوح باسم الصندوق الوطني للسكن.

- الدور المركزي للصندوق الوطني للسكن في تجميع كل الموارد المالية المتعلقة بالمشروع.

- كيفية وشروط تعيينة الأموال في الحساب البنكي الخاص للمرقي العتاري.

- دور مديرية السكن في رقابة ومتابعة المشروع.

### المطلب الثاني: الجهة الفاصلة في دعوي الصندوق

لم يتبع المشرع الجزائري ما هو معمول به في كثير من البلدان فيما يختص التنظيم القضائي لينشئ محاكم متخصصة، ولكنه منذ أول تنظيم قضائي أحدثه غداة الاستقلال تبنى تنظيمًا يرتكز على وحدة المحكمة مع تفرعها إلى أقسام متخصصة وذلك للأسباب التاريخية.

ومع مر الزمن أظهر هذا التنظيم نجاعته بحيث سمح بالاستعمال الامثل للموارد البشرية التي كانت محدودة إلى غاية السنوات الأخيرة.

ومع تحسن التعداد البشري تبين أنه من الأفضل التوجه إلى تخصص القضاة لمواجهة العدد المتكاثر من القضايا وتعقدها المتزايد مع البقاء على التنظيم الساري المفعول الذي يسمح بتفادي المنازعة حول الاختصاص النوعي. وهكذا، وكما تم عرضه سابقا، أبقى التنظيم القضائي سنة 2005 على هيكلية المحكمة حول أقسام محددة صلاحيات كل قسم منها، وتماشيا مع تسهيل الاجراءات والمبادئ التي كرسها هذا القانون أوضح المشرع القواعد المتبعة أمام كل قسم من هذه الأقسام.

يعتبر الصندوق الوطني للسكن من المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري فقد تم النص عليها في الباب الثالث - الساري المفعول- من القانون رقم 01/88، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وتم تصنيفها ضمن أشخاص القانون الخاص

وإخضاعها في معاملاتها وتنظيمها وتسييرها لقواعد القانون الخاص، ما عدا فيما يخص علاقتها مع الدولة، فهذه الأخيرة تخضع لقواعد القانون العام<sup>1</sup>.

وبالرجوع الي قانون 01/88 في مادته 45 التي بين فيها الطبيعة المزوجة في خضوعها للقانون ، من خلال اعتبار الصندوق الوطني للسكن تاجر في علاقاتها مع الغير وما ينجر عن ذلك من تكريسها لمبدأ المتاجرة لاسيما في مجال علاقتها التعاقدية، واعتبار عقودها من قبيل العقود الخاصة، وإخضاعها لقواعد القانون العام، خاصة قواعد القانون الإداري في علاقتها مع الدولة نظرا لخاصية العمومية التي تمتاز بها، وبالتالي إعطائها صلاحية ابرام صفقات عمومية ، ولا يمكن الطعن في قراراتها عن طريق الابطال لتجاوز حد السلطة امام القضاء الاداري ، طالما انها لم تستخدم وسائل القانون العام في قرارها، اي امتيازات السلطة العامة<sup>2</sup>.

ويعود أصل المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري إلى القانون الفرنسي، الذي استخدمها بعد الأزمات الاقتصادية، وذلك لتميز تدخله في الحياة الاقتصادية، وانطلاقا من ذلك استوردت الجزائر شكل المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري بداية من الثمانينات<sup>3</sup>، ومن أمثلة المؤسسات العمومية الصناعية التجارية في الجزائر نذكر: ديوان الترقية والتسيير العقاري، المعهد الجزائري للطاقات المتجددة، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والصندوق الوطني للسكن... الخ.

1 كلوفي عز الدين، نظام المنازعة في مجال الصفقات العمومية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار النشر جيطلي، الجزائر، د.ت.ن، ص.19

2 وليد حيدر جابر، طرق ادارة المرافق العامة، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2009، ص75.

3 عجة الجليلي، قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية على ضوء قانون الاجراءات المدنية والادارية، دار الخلدونية، الجزائر، د، ت، ن، ص20.

عندما نقول قواعد القانون الخاص فيأتي على رأسها قواعد القانون التجاري، وبالتالي فهي تخضع لأحكام قانون الصفقات العمومية، وبالتبعية تخضع لاختصاص القاضي الإداري، لكن فقط عندما تكلف بإنجاز عملية ممولة كلياً أو جزئياً بصفة مؤقتة أو نهائية من ميزانية الدولة أو الجماعات الإقليمية.

وحسب الأستاذ بوحميده عطاء الله فإن المعيار المعتمد هنا ليس فقط المعيار الموضوعي، بل هو معيار مركب (موضوعي ومالي)، الهدف منه هو حماية المال العام<sup>1</sup>.

فإذا أبرمت مؤسسة عمومية خاضعة للقانون التجاري عقداً، دون أن تكلف بإنجاز عملية ممولة من طرف أحد الأشخاص المعنوية العامة، فلا يخضع العقد لاختصاص القاضي الإداري وهو ما أكدته محكمة التنازع في قرارها الصادر بتاريخ 13 نوفمبر 2007<sup>2</sup>، وجاء في حيثياتها: " إن الشركة الجزائرية للتأمين SAA، ليست شخصا من أشخاص القانون العام وإنما مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وغير مكلفة بإنجاز مشاريع استثمارية عمومية بمساهمات نهائية من ميزانية الدولة".

و من بين العمليات التي تكلف بإنجازها المؤسسات العمومية التي تخضع للقانون التجاري و تكون ممولة كلياً أو جزئياً ، بصفة مؤقتة أو نهائية من طرف الدولة أو الجماعات الإقليمية نذكر : بناء المساكن الاجتماعية ، و هو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 04 جوان 2008 ، قضية ديوان الترقية و التسيير العقاري ضد مقاوله أشغال البناء<sup>3</sup> حيث بالرغم من أن النزاع

<sup>1</sup> بوحميده عطاء الله، الوجيز في القضاء الإداري، تنظيم وعمل واختصاص، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر 2013، ص 96

<sup>2</sup> قرار صادر عن محكمة التنازع بتاريخ 2007/11/13، رقم 42، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، 2009، ص 103.

<sup>3</sup> قرار صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2008/06/04، رقم 468744، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، 2009، ص 176.

أطرافه خاصة إلا أنها قضت بعدم الاختصاص ، و ذلك بالنظر إلى موضوع النزاع المتعلق بصفقة ممولة من طرف الدولة ، و جاء في حيثياتها : " و حيث أن بناء المساكن الاجتماعية تتم حسب المرسوم 42/98 المؤرخ في 1 فيفري 1998، المتضمن طرق توزيع السكنات الاجتماعية و حسب المادة 2 منه بالتمويل الكامل من الخزينة العمومية<sup>1</sup> .

وحيث أن الطاعن بصفته مؤسسة عمومية ذات الطابع التجاري أبرم صفقة مع المطعون ضده من أجل إنجاز 6 سكنات ذات الطابع الاجتماعي، كما هو ثابت من الصفقة المبرمة بين الطرفين، ومنه فإن النزاعات الناشئة بين الطرفين تقول إلى القضاء الإداري "...

ومما سبق فإن الشروط التي جاء بها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15-11-2000 الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المعدل والمتمم، تطبق على الإعانات المالية الموجهة للسكنات التي تم الانطلاق في إنجازها قبل تاريخ 01-04-2008، أما أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-2008 الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308، على الإعانات المالية الموجهة للسكنات التي تم الانطلاق في إنجازها ابتداء من تاريخ 01-04-2008.

### الفرع الاول: دعوى القضاء الكامل او التعويض

اصبحت الادارة مسؤولة عن اعمالها المادية والقانونية وما تحدثه هذه الاعمال من اضرار اتجاه الغير فيحق للشخص المتضرر ان يطلب بالتعويض عما اصابه من ضرر في دعوة تسمى دعوى التعويض<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية العدد، عدد 69، مؤرخة في 19 ديسمبر 2012

<sup>2</sup> الوافي فيصل، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص302

وترفع دعوي التعويض نتيجة الضرر اللاحق بالمدعي نتيجة صدور قرار اداري

تعسفي أحدث اضرار لا يمكن جبرها الا عن طريق تعويض عادل ومنصف<sup>1</sup>.

### اولا: دعوى التعويض بالنسبة لتسيير المرفق العمومي

في إطار تفويض المرفق العمومي باعتبار ان الصندوق الوطني للسكن كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري، يمكنه للقيام مهامه العامة وهنا يؤول الاختصاص الي المحاكم الإدارية لان الصندوق يتولى التسيير في إطار تفويضات المرفق العمومي.

### الفرع الثاني: دعوى إلغاء العقوبات التأديبية

بالنسبة لمسالة تأديب المسيرين المعينين بموجب مرسوم تنفيذي او قرار وزاري فإن هاته المسالة يختص بها مجلس الدولة باعتبار ان مصدر السلطة إدارية مركزية اعمالا بنص المادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الادارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الاول، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، طبعة 2005، ص 566

<sup>2</sup> رشيد خلوفي، قانون المنازعات الادارية (شروط قبول دعوي الالغاء)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004،

### خلاصة الفصل الثاني:

يسعى المشرع دوما لإيجاد آليات وشروط جديدة من أجل دعم المواطن المتوسط الدخل للحصول على ملكية سكن وهو ما يظهر من خلال الهيئات الممولة ومنها الصندوق الوطني للسكن الذي مرة بالتعديلات متلاحقة من أجل تنشيط عمله وجعله اادات من اجل تحسين جانب السكن في الجزائر، فقد عهدا له المشرع عدت مهام منها مهام الخدمة العمومية ومهام عامة في نص انشائه وامتيازه بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي غير انه لا بد من دخوله في نزاع مع الاطراف المتداخلة وحتى المستخدمين ، واعتباره مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري جعل منه هيئة يتقاضي باسمها ولحسابها المدير الصندوق، ففي منازعاتها مع الدولة تاول الي القضاء الاداري وفي منازعاتها مع الخواص يلجئ الي القضاء العادي، وهذا مايجعل الصندوق له صفة استثنائية والمرونة في العمل.



# خاتمة

من خلال دراستنا لموضوع النظام القانوني للصندوق الوطني للسكن نستنتج ان  
المشرع الجزائري قد أنشأ هذه الهيئة بعد تحويل حصة من املاك الصندوق الوطني  
للتوفير والاحتياط وكذا نشاطاته للصندوق الوطني السكن المحدث عن طريق المرسوم  
التنفيذي 144/91 المعدل والمتمم بالمرسوم 309/18 الذي الحق المركز الوطني  
للدراستات وتنشيط مؤسسة البناء والأشغال العمومية والري وتحويل أملاكه وحقوقه  
وواجباته ومستخدميه الى الصندوق، و أصبح يشكل هذا الصندوق منذ نشأته المؤسسة  
الأولى في الجزائر المتكفلة بدعم الأفراد ماليا لتجسيد مشاريعهم السكنية بالشروط و  
الكيفيات المحددة قانونا بحيث تنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 144/91 على  
أن ينشأ صندوق وطني للسكن و باختصار ( ص - و - س) يدعى في صلب النص  
الصندوق في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري طبقا للتشريع  
المعمول به و يحدد القانون الأساسي للصندوق بمرسوم تنفيذي ، و بعد تعديل المرسوم  
التنفيذي 91/ 145 بموجب المرسوم التنفيذي 111/94 لا سيما مادته الثانية خرج  
الصندوق الوطني للسكن من وصاية وزارة المالية إلى وزارة السكن و هذا من اجل  
ضمان التنسيق بين مصالح وزارة السكن و هيئات الصندوق الوطني للسكن و كذا  
ضمان مراقبة مدى مساهمته في ترقية الحظيرة السكنية و مرافقة المشاريع عن طريق  
الدعم المباشر للدولة لهذه البرامج أما عن مهام وصلاحيات هذا الصندوق فإضافة إلى  
المهام الأساسية المسندة إليه و المتمثلة في دفع مساعدة مالية لطالب السكنات من  
الفئات المتوسطة الدخل له صلاحيات منها ترقية صيغ السكن المعتمدة من قبل

السلطات خاصة السكنات ذات الطابع الاجتماعي التساهي ولدي بعد الصندوق الوطني للسكن شريك أسامي و ممول رئيسي و داعم في مجال الأعمار الإشراف على عملية تحديد الفئات المستفيدة من الإعانات المالية للدولة و تسيير طرق و كيفية دفع هذه الإعانات مع إعداد بطاقة وطنية للأشخاص المستفيدين من هذه الإعانات، و القيام بدراسات مرتبطة بإعادة تأهيل الإطار المبني و صيانتة و البحث عن موارد تمويل خارج ميزانية الدولة، و على ذكر مصادر التمويل يعتمد الصندوق الوطني للسكن على الهبات و الوصايا في إطار الاستفادة من برنامج الدعم المالي الداخلي أو حتى الخارجي (برامج مساعدة من الدول الأجنبية) فصد تمويل البرامج السكنية و كذا الإعانات المالية في مجال السكن الريفي و البناء الذاتي، إضافة إلى عائدات الأموال المخصصة من ميزانية المساهمة و كذا الأموال الناتجة عن عائدات بعض الأعمال الخاصة بالصندوق ، ويديره مجلس ادارة ويسيره مدير عام ، وهو عبارة عن هيئة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري الامر الذي يجعله مرن وسريع في قراراته، وباعتباره كمرفق عام له امتيازات السلطة العامة له ان ينفذ ويطبق السياسة السكن الجديدة، ويساهم في الابقاء علي الوجهة الداعمة لهذه الصيغ السكنية ، وبرغم من الجهود المبذولة من طرف الصندوق، الذي أثقل كاهله بعدد كبير وواسع من المهام، فإن نجاعته في تحقيقها تبقي مستحيلة.

ملخص

الصندوق الوطني للسكن هو عبارة عن هيئة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، مكلف بدعم وتمويل السياسة المنتهجة من طرف الدولة لبرامج الاسكان، تم انشاء الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 144/91، ويتكون من مديرية عامة و08 مديريات مركزية و13 مديريات جهوية علي مستوي الامركزي بدورها تؤطر 48 وكالات ولائية، ومن أجل دعم المواطن المتوسط الدخل للحصول على ملكية سكن يتدخل الصندوق الوطني للسكن الذي مرة بالتعديلات متلاحقة من أجل تنشيط عمله وجعله أدوات من اجل تحسين جانب السكن في الجزائر، فقد عهدا له المشرع عدت مهام منها مهام الخدمة العمومية ومهام عامة في نص انشائه ، واعتباره مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري وتميزه بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي جعل منه هيئة يتقاضي باسمها ولحسابها المديرالصندوق، ففي منازعاتها مع الدولة تاول الي القضاء الاداري وفي منازعاتها مع الخواص يلجئ الى القضاء العادي، وهذا مايجعل الصندوق له صفة استثنائية والمرونة في العمل

La caisse nationale pour le logement est un organisme public à caractère industriel et commercial, chargé de soutenir et de financer la politique adoptée par l'État en matière de programmes de logement. Il a été créé par le décret exécutif n° 91/144 et se compose d'une direction générale, de 08 directions centrales et de 13 directions régionales au niveau central. 48 organismes publics , Afin d'aider le citoyen à revenu moyen à devenir propriétaire d'un logement, La caisse national du logement s'immisce, ce qui, une fois avec des modifications successives, afin de stimuler son travail et d'en faire un outil pour améliorer l'aspect du logement en Algérie, le législateur lui a confié plusieurs tâches, dont des tâches de service public et des tâches publiques dans un texte de Sa création, la considérant comme une institution à caractère industriel et commercial, et sa distinction de personnalité morale et d'indépendance financière, en ont fait un organisme pouvant être poursuivi en son nom et pour le compte du gestionnaire de fonds.

### أولاً/ الدساتير:

1\_ الدستور، الجريدة الرسمية، العدد09، المؤرخ في 01/03/1989، الجريدة الرسمية العدد 09 الصادرة 01/03/1989.

### ثانياً/ القوانين والاورام:

1\_ الامر رقم 49/74، يتضمن احداث المركز الوطني للدراسات ولتنشيط مؤسسة الاشغال (كنات) وتحديد قانونه الاساسي، الجريدة الرسمية، العدد 35، السنة الحادية عشر، المؤرخ في 30 أفريل 1974.

2\_ الامر رقم 63/74 ، المؤرخ 10 جوان 1974 ،يتضمن احداث وتحديد القانون الاساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 18 جوان 1974.

3\_ الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، معدل ومتمم بالقانون 10/05 المؤرخ في 20 يونيو 2005 والقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007، الجريدة الرسمية العدد 31، الصادر في 13 ماي 2007.

4\_ الامر رقم 93/76، المؤرخ في 23 اكتوبر 1976 يتضمن تحديث شروط احداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 12، المؤرخ في 09 فيفري 1977.

5\_ القانون 01/88، المؤرخ في 13 يناير 1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية على المؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي الجريدة الرسمية رقم 02، الصادرة في 13 ماي 1988.

6\_ قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990.

7\_ قانون المالية لسنة 1992، المؤرخ 18 ديسمبر 1991، الجريدة الرسمية عدد 65، الصادر في 18 ديسمبر 1991.

8\_ قانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية.

### ثالثا/ المراسيم والقرارت:

1\_ المرسوم التنفيذي 282/64 المؤرخ في 17 سيبتمبر 1964، المنشأ للمكتب الجزائري للابحاث والاستغلاليات المنجمية، الجريدة الرسمية، العدد 77، المؤرخة في 22 سبتمبر 1964.

2\_ المرسوم التنفيذي 38/91، المتضمن القانون الاساسي العام للغرف الفلاحية  
الجريدة الرسمية، العدد، 08، الصادرة في 20 فيفري 1991.

3\_ المرسوم التنفيذي رقم 144/91 مؤرخ 12 ماي 1991 يتضمن اعادة هيكلة الصندوق الوطني  
للتوفير والاحتياط وايلولة حصة امواله وانشاء الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية الصادرة  
في 29 مايو 1991، العدد 25.

4\_ المرسوم التنفيذي رقم 145/91 مؤرخ 12 مايو 1991 يتضمن القانون الاساسي الخاص  
بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية الصادرة في 29 مايو 1991، العدد 25.

5\_ المرسوم التنفيذي رقم 146/91 المتضمن كفيات تدخل الصدوق الوطني للسكن في ميدان  
تدعيم الحصول على ملكية السكن، الجريدة الرسمية الصادرة في 29/05/1991، العدد 25.

6\_ المرسوم التنفيذي 111/94 مؤرخ في 18 ماي 1994، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم  
145/91 المتضمن القانون الاساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، جريدة رسمية الصادرة  
في 25 مايو 1994، العدد 32.

7\_ المرسوم التنفيذي 308/94 المؤرخ 1994/10/04 الجريدة الرسمية الصادرة في  
1994/10/06 العدد 66.

8\_ المرسوم 93/96 المؤرخ في 03 مارس 1996، المتضمن أنشأ غرف التجارة  
والصناعة، الجريدة الرسمية، العدد، 16، الصادرة في 06 مارس 1996.

9\_ المرسوم التنفيذي 100/97، المؤرخ في 29 مارس 1997، يحدد تنظيم غرف الصناعة التقليدية والحرف وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 18، المؤرخة في 30 مارس 1997.

10\_ مرسوم التنفيذي 101/01، المؤرخ في 21 ابريل 2001، المتضمن انشاء الجزائرية للمياه، الجريدة الرسمية، العدد 24، المؤرخ في 22 أفريل 2001،

11\_ المرسوم 304/02 المؤرخ في 28 سبتمبر 2002 المتضمن تحديد تنظيم الغرفة الوطنية للصيد البحري وتربية المائيات وسيرها ومهامها، الجريدة الرسمية، العدد 64، المؤرخة في 29 سبتمبر 2002.

12\_ المرسوم التنفيذي 156/08 المؤرخ في 26 ماي 2008، المتضمن تطبيق احكام القانون 11/07 المؤرخ في 25 نوفمبر 2007 المتضمن النظام المحاسبي المالي، الجريدة الرسمية عدد 27، لسنة 2008،

13\_ المرسوم التنفيذي رقم 18 / 309 مؤرخ 10 ديسمبر 2018 يتضمن حل المركز الوطني للدراسات وتنشيط مؤسسة البناء والاشغال العمومية والري وتحويل املاكه وحقوقه وواجباته ومستخدميه الى الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية الصادرة 12 ديسمبر 2018 العدد 74.

14\_ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15-11-2000، يحدد كيفية تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال دعم الاسر.



15\_ القرار الوزاري، المؤرخ في 2018/01/30، الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية الصادرة ب 28 فيفري 2018 العدد 13.

16\_ القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 2018/03/14، الذي يحدد الشروط وكيفيات المالية وكذا اليات التمويل انجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية الصادرة 2018/04/22، العدد 23.

### رابعاً/ المراجع:

1\_ قاموس المنجد في اللغة والادب والعلوم، الطبعة التاسعة عشرة، بيروت، دار المشرق، 1991.

2\_ احمد سي علي، مدخل للعلوم القانونية، النظرية العامة للحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، دار هومة، الجزائر، 2010.

3\_ إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون والحق، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط 09، 2007.

4\_ الياس ناصف، الكامل في القانون التجاري، الجزء الثاني، الشركات التجارية، منشورات بحر المتوسط وعويدات، بيروت 1982.

5\_ بوحميده عطاء الله، الوجيز في القضاء الاداري، تنظيم و عمل و اختصاص ، الطبعة الثانية ، دار هومة، الجزائر، 2013.

- 6\_رشيد خلوفي، قانون المنازعات الادارية (شروط قبول دعوي الالغاء)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004.
- 7\_حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2004 ، ص 05.
- 8\_محمد امين بوسماح، المرفق العام في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995.ص54.
- 9\_عجة الجيلالي، ازمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها (من تأميم الملك الخاص الي خوصصة الملك العام)، دار الخلدونية الجزائر، 2005.
- 10\_عمار بوضياف، الوجيز في القانون الاداري، ط2، جسر للنشر والتوزيع، المحمدية، الجزائر، 2007.
- 11\_عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الادارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الاول، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، طبعة2005
- 12\_كوحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم الي حق امتياز في ظل قانون 93/10، دار هومة، الجزائر
- 13\_محمد حسنين، الوجيز في نظيرة الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائري، 1985، ر ن 85/1287.

19\_ محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ واحكام القانون الاداري، منشور الحلبي الحقوق، بيروت، لبنان، 2002

20\_ محمد فريد زواوي، المدخل للعلوم القانونية نظرية الحق، طبع المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية وحدة الرغبة، الجزائر، 1997

21\_ نادية ضريفي، تسير المرفق العام والتحويلات الجديدة، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، 2010

22\_ كلوفي عز الدين، نظام المنازعة في مجال الصفقات العمومية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دار النشر جيطلي ، الجزائر، د.ت.ن.

23\_ وليد حيدر جابر، طرق ادارة المرافق العامة، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2009.

### خامسا/ رسائل دكتوراه وماجستير:

1\_ الوافي فيصل النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري رسالة دكتوراه في القانون العقاري جامعة باتنة 1 سنة 2016/2015

2\_ بوزيد غلابي، مفهوم المؤسسة العمومية مذكر ماجستير في القانون العام جامعة العربي بن مهدي ام البواقي سنة 2011/2010

## سادسا/ المجالات العلمية:

1\_ ابتسام مناع، قطاع السكن في الجزائر وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع، مقال منشور في مجلة العلوم الانسانية، عدد47، جوان 2017، 138.

2\_ بوسنة ايمان، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للاسر، مقال منشور في مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 11، ص382

3\_ العربي بومعراف، مشاركة الصندوق الوطني للسكن في التسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم، مقال منشور في مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، المجلد 07، العدد 01 جانفي 2020، ص370.

## سابعا/مواقع الكترونية:

1\_ [https://www.cnl.gov.dz/page/org\\_moyen](https://www.cnl.gov.dz/page/org_moyen)

رقم الصفحة	المحتوى
01	❖ المقدمة
05	❖ الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والهيكل للصندوق الوطني للسكن
05	❖ المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للصندوق
07	❖ المطالب الأول: مفهوم صندوق الوطني للسكن
08	❖ الفرع الأول: تعريف بالصندوق الوطني للسكن
15	❖ الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للسكن
17	❖ المطالب الثاني: عناصر قيام وأسباب الغاء الصندوق الوطني للسكن
17	❖ الفرع الأول: عناصر قيام الصندوق الوطني للسكن
21	❖ الفرع الثاني: أسباب الغاء الصندوق ومسؤوليته
23	❖ المبحث الثاني: الإطار الهيكلي للصندوق الوطني للسكن
23	❖ المطالب الأول: التنظيم الإداري للصندوق الوطني للسكن
24	❖ الفرع الأول: المديرية العامة
28	❖ الفرع الثاني: المديرية المركزية
29	❖ الفرع الثالث: المديرية الجهوية
29	❖ الفرع الرابع: الوكالات الولائية
30	❖ المطالب الثاني: التنظيم المالي للصندوق الوطني للسكن
31	❖ الفرع الأول: ميزانية الصندوق الوطني للسكن
32	❖ الفرع الثاني: أعوان محاسبة الصندوق الوطني للسكن
33	❖ خلاصة الفصل الأول

34	❖ الفصل الثاني: الاحكام القانونية لنشاط الصندوق الوطني للسكن
34	❖ المبحث الأول: مهام الصندوق الوطني للسكن
35	❖ المطلب الأول: المهام العامة للصندوق الوطني للسكن
37	❖ المطلب الثاني: المهام تبعات الخدمة العمومية
38	❖ الفرع الاول: انواع السكنات المدعم عن طريق الصندوق الوطني للسكن
39	❖ الفرع الثاني: الاعانات المالية عن طريق الصندوق الوطني للسكن
48	❖ المبحث الثاني: الاتفاقيات المبرمة ومنازعات الصندوق الوطني للسكن
49	❖ المطلب الاول: الاتفاقية التمويل للمشاريع السكن
50	❖ الفرع الاول: الخصائص التقنية المطبقة على انجاز السكن الترقوي
52	❖ الفرع الثاني: ابرام الاتفاقية الثلاثية لتمويل انجاز مشاريع السكن
55	❖ المطلب الثاني: الجهة الفاصلة في دعوي الصندوق
58	❖ الفرع الاول: دعوى القضاء الكامل أو التعويض
59	❖ الفرع الثاني: دعوى إلغاء العقوبات التأديبية
60	❖ خلاصة الفصل
61	❖ الخاتمة
63	❖ ملخص
65	❖ قائمة المصادر والمراجع

الملاحق

النظام القانوني للصندوق الوطني للسكن

الملحق رقم 01

## طلب مساعدة مالية من أجل بناء سكن ريفي

### Demande d'aide financière pour la construction d'un logement Rural

لدراسة موفقة لملفكم نرجو منكم ملأ هذا الطلب بإتقان دون شطب أو غموض في الكتابة  
Pour une étude convenable de votre dossier, veuillez remplir soigneusement  
cette demande sans ratures ni surcharges

Je, soussigné(e),

أنا الممضي أسفله

Nom	<input type="text"/>	اللقب
Prénoms	<input type="text"/>	الاسم
Fils (le) de	<input type="text"/>	ابن (ة)
et de	<input type="text"/>	و
Date de naissance	<input type="text"/>	تاريخ الازدياد
Lieu de naissance Commune	<input type="text"/>	مكان الازدياد البلدية
Wilaya	<input type="text"/>	الولاية
Code Wilaya	<input type="text"/>	رمز الولاية
Code Communal	<input type="text"/>	رمز البلدية
Profession-Activité	<input type="text"/>	المهنة
Situation familiale	<input type="checkbox"/> Marié(e) متزوج (ة) <input type="checkbox"/> Divorcé (e) مطلق (ة) <input type="checkbox"/> Veuf (ve) أرمل (ة) <input type="checkbox"/> Célibataire أعزب (ة)	الحالة العائلية
Conditions d'hébergement actuelle	<input type="checkbox"/> Locataire مستأجر <input type="checkbox"/> Hébergé chez des tiers قاطن عند الغير <input type="checkbox"/> Autres غير	ظروف الإيواء الحالية
Adresse actuelle	<input type="text"/>	العنوان الحالي
Commune	<input type="text"/>	بلدية
Wilaya	<input type="text"/>	الولاية
Nom et prénom du conjoint	<input type="text"/>	لقب و اسم الزوج (ة)
Fils (le) de	<input type="text"/>	ابن (ة)
et de	<input type="text"/>	و
Date et lieu de naissance	<input type="text"/>	تاريخ و مكان الازدياد
Code Wilaya	<input type="text"/>	رمز الولاية
Code Communal	<input type="text"/>	رمز البلدية
Profession-Activité	<input type="text"/>	المهنة

التمس أعانة من الدولة من أجل بناء سكن ريفي

Sollicite une aide de l'Etat pour la construction d'un logement rural.



## DECLARATION DE REVENUS

## تصريح بالمدخل

JE DECLARE sur l'honneur que le REVENU mensuel net du ménage [mon revenu, augmenté - s'il y a lieu - de celui de mon (es) conjoint(s)] est de :

.....DA  
.....dinars [en lettres],  
détaillé comme suit :

أصرح بشرفي أن مدخول العائلة (مدخولي الشهري الصافي مضاف إليه إجمالاً مدخول زوجي أو زوجتي (أو زوجاتي) مقدر بـ : .....

.....دينار (بالحروف)  
مبين كما يلي :

### • POSTULANT

Revenu mensuel net د.ج.                      DA المترشح  
الدخل الشهري الصافي

Employeur | ..... | المستخدم

Adresse de l'Employeur | ..... | عنوان المستخدم

N° Tel & Fax de l'Employeur | ..... | رقم الهاتف وفاكس المستخدم

### • CONJOINT

Revenu mensuel net د.ج.                       DA الزوج (ة)  
الدخل الشهري الصافي

Employeur | ..... | المستخدم

Adresse de l'Employeur | ..... | عنوان المستخدم

N° Tel & Fax de l'Employeur | ..... | رقم الهاتف وفاكس المستخدم

## DECLARATION DE NON POSSESSION D'UN BIEN IMMOBILIER ET DE NON BENEFICIAIRE D'UNE AIDE DE L'ETAT

Je déclare sur l'honneur que je ne (n'ai) possède (é) pas, en toute propriété, de construction à usage d'habitation et qu'il en est de même pour mon (mes conjoints) et que je n'ai jamais bénéficié, ainsi que mon (mes) conjoint (s) de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public, et que je n'ai jamais bénéficié ainsi que mon (mes) conjoint(s) d'une aide de l'Etat destinée au logement

أصرح بشرفي أنني لا أملك ملكية تامة ، أنا وزوجي أو زوجتي (زوجاتي) أي عقار مخصص للسكن ، وأنني لم أستفد أنا وزوجي أو زوجتي (زوجاتي) من أي تنازل عن مسكن من الحضيرة العقارية العمومية، وأنني لم أستفد أبداً أنا وزوجي أو زوجتي (زوجاتي) من أية إعانة من الدولة مخصصة للسكن.

## DECLARATION SUR L'HONNEUR

## تصريح بالشرف

Je, soussigné(e), déclare sur mon honneur, sincères et véritables les présentes déclarations et certifie l'exactitude des informations portées sur la présente demande.

أنا الممضي أسفله أصرح بشرفي عن صدق وصحة المعلومات الواردة في هذا الطلب، وأشهد، علاوة على ذلك، أنني اطّعت على أحكام المواد 220، 221، 228 و 229 من قانون العقوبات الوارد أدناه.

### Pièces jointes

- 1-Extrait de naissance du postulant n°12.
- 2-Extrait de naissance du conjoint n°12 lorsque le postulant est marié.
- 3-Photocopie légalisée de la carte nationale d'identité.
- 4-Pièces justificatives des revenus (y compris celles du conjoint si celui-ci est actif).

### وثائق مرفقة

- 1 - شهادة ميلاد للمتزوج رقم 12
- 2- شهادة ميلاد الزوج (ة) رقم 12 في حالة زواج المترشح.
- 3- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.
- 4- وثائق إثبات المدخل (مع وثائق الزوج (ة) عندما يكون هذا الأخير نشط).

Fait à ..... le .....

Signature légalisée

حرر ب.....في.....

توقيع مصادق عليه

Cadre réservé à la CNL إطار خاص بالصندوق الوطني للسكن

Wilaya \_\_\_\_\_  
Daïra \_\_\_\_\_  
Commune \_\_\_\_\_  
N° \_\_\_\_\_



## طلب مساعدة من أجل الحصول على ملكية السكن Demande d'Aide à l'Accession à la Propriété - AAP -

لدراسة موفقة للمفكم نرجو منكم ملاء هذا الطلب بإتقان دون شطب أو غموض في الكتابة  
Pour une étude convenable de votre dossier, veuillez remplir soigneusement  
cette demande, sans ratures ni surcharges.

Je soussigné (e),

أنا الممضي أسفله،

Nom \_\_\_\_\_ اللقب

Prénom(s) \_\_\_\_\_ الإسم

Fils (le) de \_\_\_\_\_ ابن (ت)

et de \_\_\_\_\_ و

Date de naissance \_\_\_\_\_ تاريخ الإزدياد

Lieu de naissance : Commune \_\_\_\_\_ بلدية \*Wilaya \_\_\_\_\_ مكان الإزدياد: ولاية

Profession \_\_\_\_\_ المهنة

Situation familiale  متزوج (ة)  مطلق (ة)  أرمل (ة)  أعزب (ة)  الحالة العائلية  
Marié (e) Divorcé (e) Veuf (ve) Célibataire

Conditions d'hébergement \_\_\_\_\_ ظروف الإيواء الحالية

Adresse actuelle \_\_\_\_\_ العنوان الحالي

Commune \_\_\_\_\_ دائرة \*Daïra \_\_\_\_\_ بلدية

Wilaya \_\_\_\_\_ ولاية \*E.mail \_\_\_\_\_ N° Tél. \_\_\_\_\_ الهاتف

Nom du conjoint \_\_\_\_\_ لقب الزوج (ة)

Prénom(s) du conjoint \_\_\_\_\_ إسم الزوج (ة)

Fils (le) de \_\_\_\_\_ ابن (ة)

et de \_\_\_\_\_ و

Date de naissance \_\_\_\_\_ تاريخ الإزدياد

Lieu de naissance : Commune \_\_\_\_\_ بلدية \* Wilaya \_\_\_\_\_ مكان الإزدياد: ولاية

Profession/Activité \_\_\_\_\_ المهنة

ألتمس إعانة من الدولة من أجل الحصول على ملكية السكن  
Sollicite une Aide de l'Etat pour l'Accession à la Propriété



## COMPOSITION DU DOSSIER تكوين الملف

1. Photocopie légalisée de la carte nationale d'identité;  1. نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها
2. Extrait de naissance du postulant délivré par la commune du lieu de naissance (N°12);  2. شهادة ميلاد مستخرجة من مكان الإزدياد أصلية رقم (12)
3. Fiche individuelle ou familiale;  3. شهادة عائلية أو شهادة شخصية للحالة المدنية
4. Extrait de naissance du conjoint;  4. شهادة ميلاد الزوج (ة)
5. Attestation de travail datant de moins de 06 mois;  5. شهادة عمل
6. Certificat de résidence ou d'hébergement du postulant;  6. شهادة إقامة أو إيواء للمترشح
7. Pièces justificatives des revenus (voir page 3);  7. وثائق إثبات المداخيل (أنظر ص 3)
8. Etat (s) hypothécaire (s) complet (s) du postulant et du conjoint (Etat Négatif-Actif/Passif);  8. بيانات كاملة عن رهون المترشح و الزوج (ة)
9. Deux enveloppes timbrées et libellées à l'adresse actuelle du postulant;  9. ظرفين بطوابع بريدية مع عنوان المترشح
10. Pré-accord d'octroi de crédit (délivré par la banque dans le cas d'une aide couplée avec crédit bancaire).  10. موافقة إبتدائية لمنح قرض حسب الشكل المقرر في الإتفاقيات بين الصندوق الوطني للسكن و المؤسسات المالية في إطار مساعدة مالية مسندة لقرض عقاري

## PIECES COMPLEMENTAIRES وثائق تكميلية

### POUR UNE ACQUISITION للشراء

11. Contrat ou acte délivré par le promoteur (Contrat de vente, contrat de vente sur plans, etc... Toutes ces pièces devant comporter obligatoirement le coût en TTC et la superficie du logement).  11. عقد أو وثائق تعاقدية مسلمة من طرف المتعهد بالترقية العقارية (عقد بيع، عقد بيع على التصاميم ... إلخ). كل هذه الوثائق يجب أن تشمل إجباريا مساحة و ثمن السكن مع حساب كل الرسوم

### POUR UNE AUTO-CONSTRUCTION للبناء الفردي

12. Copie légalisée du titre de propriété du terrain;  12. نسخة من عقد ملكية الأرض مصادق عليها
13. Copie légalisée du permis de construire;  13. نسخة من رخصة البناء مصادق عليها
14. Devis quantitatif et estimatif.  14. تقدير كمي و تقيمي

بحق للصندوق الوطني للسكن طلب أي وثيقة إثباتية تكميلية  
NB : La CNL se réserve le droit d'exiger toutes autres pièces justificatives.

## INFORMATIONS SUR LE LOGEMENT

- ① Acquisition d'un logement L.S.P ou d'un logement promotionnel libre  ① شراء مسكن إجتماعي تساهمي أو مسكن ترقوي حر
- Auprès de : EPLF  OPGI  CNEP/Immo  Agence foncière   
Promoteur privé  FNPOS  AADL  Autre promoteur
- ② Construction dans le cadre de :  ② بناء مسكن في إطار:
- Auto-construction urbaine  Coopérative Immo/SCI  Habitat rural  Autres

### Identification du logement

Adresse \_\_\_\_\_ عنوان السكن  
Prix du logt/Coût de la construction TTC (DA) \_\_\_\_\_ ثمن السكن أو كلفة البناء ك.ر.م (دج)  
Surface habitable \_\_\_\_\_ المساحة قابلة للسكنى

### Dossier transmis par

- Postulant (e)  Promoteur  Banque   
APC  Mutuelle  Autre canal

Nom \_\_\_\_\_ Prénom(s) \_\_\_\_\_ Date de naissance \_\_\_\_\_

## DECLARATION DE REVENUS تصريح بالمداهيل

Je déclare sur l'honneur que le revenu mensuel du ménage (mon revenu, augmenté, s'il y a lieu, de celui de mon (mes) conjoint (s) est de : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ dinars (en lettres) détaillé comme suit ديناراً مبين كما يلي

### POSTULANT المترشح

Revenu mensuel دج \_\_\_\_\_ DA الدخل الشهري

Employeur \_\_\_\_\_ المستخدم

Adresse de l'employeur \_\_\_\_\_ عنوان المستخدم

N° Tél. et Fax de l'employeur \_\_\_\_\_ رقم الهاتف و فاكس المستخدم

### CONJOINT الزوج (ة)

Revenu mensuel دج \_\_\_\_\_ DA الدخل الشهري

Employeur \_\_\_\_\_ المستخدم

Adresse de l'employeur \_\_\_\_\_ عنوان المستخدم

N° Tél. et Fax de l'employeur \_\_\_\_\_ رقم الهاتف و فاكس المستخدم

Je joins à la présente les pièces suivantes :

أرفق هذا التصريح بالوثائق الإثباتية التالية :

### POSTULANT المترشح

#### Cas des salariés حالة الأجراء

- Les fiches de paie des six (06) derniers mois, ou

- بطاقات الأجرة للأشهر الستة (06) الأخيرة أو

#### Cas des salariés du secteur public (Administration, Institutions et Organismes publics) حالة اجراء القطاع العمومي (الادارة، المؤسسات و الأجهزة العمومية).

- Le relevé des émoluments, comportant obligatoirement les montants du salaire imposable et l'IRG (en remplacement des fiches de paie).

- كشف الراتب الذي يحتوي اجباريا على مبالغ الأجرة الخاضعة للضريبة (بدلا من بطاقات الأجرة).

#### Cas des non salariés حالة غير الأجراء

- Dernière déclaration de l'impôt sur le revenu selon le cas G1 ou C9 ou G50.

- آخر تصريح للضريبة على المداهيل حسب الحالة G1 أو C9 أو G50

#### Cas des retraités et pensionnés حالة المتقاعدين و ذوي المنحة

- Attestation de pension

- شهادة المعاش

### CONJOINT الزوج (ة)

#### Cas de conjoint disposant de revenus حالة الزوج ذو مدخول

- Mêmes pièces justificatives que le postulant, en fonction du cas.

- نفس الوثائق الإثباتية كالمترشح حسب الحالة.

#### Cas de conjoint sans revenus حالة الزوج بدون مدخول

- Attestation de non activité légalisée par l'APC du lieu de résidence et certificat de non imposition C19.

- شهادة عدم التوظيف مصادق عليها من طرف بلدية مقر الإقامة وشهادة اعفاء من الضريبة C19.

Autres pièces : \_\_\_\_\_ وثائق أخرى :

## تصريح بعدم الملكية و الإستفادة من إعانات الدولة DECLARATION DE NON POSSESSION DE LOGEMENT ET DE NON BENEFICE D'UNE AIDE DE L'ETAT

Je déclare sur l'honneur que je ne possède pas, en toute propriété, de construction à usage d'habitation et qu'il en est de même pour mon (mes) conjoint (s) et que je n'ai jamais bénéficié, ainsi que mon (mes) conjoint (s) de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public, et que je n'ai jamais bénéficié ainsi que mon (mes) conjoint (s) d'une aide de l'Etat destinée au logement.

أصرح بشرفي أنني لا أملك ملكية تامة، أنا و زوجي أو زوجتي زوجاتي أي عقار مخصص للسكن. وأنني لم أستفد أنا و زوجي أو زوجتي زوجاتي من أي تنازل عن مسكن من الحضيرة العقارية العمومية. وأنني لم أستفد أبدا أنا و زوجي أو زوجتي زوجاتي من أي إعانة من الدولة مخصصة للسكن.

## تصريح شرفي DECLARATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné, déclare sur mon honneur, sincères et véritables les présentes déclarations et certifie sur l'honneur l'exactitude des informations portées sur la présente demande.

En outre, je certifie avoir pris connaissance des dispositions des articles 220, 221, 228 et 229 du code pénal rappelés ci-après :

Art. 220 : Toute personne qui, de l'une des manières prévues à l'article 216, commet ou tente de commettre un faux en écritures privées, est punie d'un emprisonnement d'un à cinq ans et d'une amende de 500 à 2000 DA. Le coupable peut, en outre, être frappé de l'interdiction de l'un ou plusieurs des droits mentionnés à l'article 14 et d'une interdiction de séjour d'un à cinq ans au plus.

Art. 221 : Dans les cas visés à la présente section, celui qui fait usage ou tente de faire usage de la pièce qu'il savait fausse, est puni des peines réprimant le faux, suivant les distinctions prévues aux articles 219 et 220.

Art. 228 : Est puni d'un emprisonnement de 6 mois à 2 ans et une amende de 600 à 6000 DA ou de l'une de ces deux peines seulement, à moins que le fait ne constitue une infraction plus grave, quiconque :

- Etablit sciemment une attestation ou un certificat relatant des faits matériellement inexacts;
- Falsifie ou modifie d'une façon quelconque une attestation ou un certificat originairement sincère;
- Fait sciemment usage d'une attestation ou d'un certificat inexact ou falsifié.

Art. 229 : Les faux réprimés à la présente section, lorsqu'ils sont commis au préjudice du trésor public ou d'un tiers, sont punis suivant leur nature, soit comme faux en écriture publique ou authentique, soit comme faux en écritures privées, de commerce ou de banque.

أنا المضي أسفله أصرح بشرفي عن صدق وصحة المعلومات الواردة في هذا الطلب. و أشهد. علاوة على ذلك. أنني أطلعت على أحكام المواد 220, 221, 228 و 229 من قانون العقوبات الوارد أدناه :

المادة 220 : كل شخص ارتكب تزويرا بإحدى الطرق المنصوص عليها في المادة 216 في محررات عرفية أو شرع في ذلك يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات و بغرامة من 500 إلى 2000 دينار و يجوز علاوة على ذلك أن يحكم على الجاني بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 14. والمنع من الإقامة من سنة إلى خمس سنوات على الأكثر.

المادة 221 : في الحالات المشار إليها في هذا القسم يعاقب كل من استعمل المحرر الذي يعلم أنه مزور أو شرع في ذلك بالعقوبات المقررة للتزوير وفقا للتقسيم المنصوص عليه في المادتين 219 و 220.

المادة 228 : يعاقب بالحبس من سنة (06) أشهر إلى سنتين (02) و بغرامة من 600 إلى 6000 دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين. ما لم يكون الفعل جريمة أشد. كل من

- حرر عمدا إقرارا أو شهادة ثبتت وقائع غير صحيحة ماديا
- زور أو غير بأية طريقة كانت إقرارا أو شهادة غير صحيحة أو شهادة صحيحة أصلا

- استعمل عمدا إقرارا أو شهادة غير صحيحة أو مزورة  
المادة 229 : إذا ارتكبت جرائم التزوير المعاقب عليها في هذا القسم إضرارا بالخزينة العمومية أو بالغير فإنه يعاقب عليها وفقا لطبيعتها إما باعتبارها تزويرا في محررات عمومية أو باعتبارها تزويرا في محررات عرفية أو تجارية أو مصرفية.

## توكيل PROCURATION DE RECEPTION D'AAP Dans le cas de l'acquisition d'un logement auprès d'un promoteur (LSP-AAP/Banques-AAP/Directe)

j'autorise le promoteur à mobiliser auprès de la CNL, pour mon compte et en mon nom, l'Aide à l'Accession à la Propriété qui me sera octroyée.

أسمح للمتعهد بالبناء أن يخصص أمام الصندوق الوطني للسكن، لحسابي و باسمي، الإعانة للحصول على الملكية التي تمنح لي.

Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_ في \_\_\_\_\_

توقيع مصادق عليه  
Signature légalisée

Wilaya \_\_\_\_\_  
Daïra \_\_\_\_\_  
Commune \_\_\_\_\_  
Numéro de dossier \_\_\_\_\_  
NIN \_\_\_\_\_

## طلب مساعدة مالية من أجل الحصول على ملكية السكن في إطار برنامج السكن الترقوي المدعم

### Demande d'Aide à l'Accession à la Propriété dans le cadre du programme du Logement Promotionnel Aidé -LPA-

لدراسة موفقة لمفكم نرجو منكم ملاً هذا الطلب بإتقان دون شطب أو غموض في الكتابة  
Pour faciliter l'étude de votre dossier, veuillez remplir soigneusement  
cette demande sans ratures ni surcharges

Je soussigné(e),

أنا الممضي أسفله،

#### Etat-civil :

#### الحالة المدنية :

##### POSTULANT(E)

##### المرشح(ة)

Nom ..... اللقب  
Prénom(s) ..... الاسم  
Prénom(s) du père ..... اسم الأب  
Nom et prénom(s) de la mère ..... لقب و اسم الأم  
Date de naissance (JJ/MM/AAAA) ..... تاريخ الازدياد  
(ي ي/ش/س/س من من من من)  
Lieu de naissance (commune) ..... مكان الازدياد  
(بلدية)  
Wilaya ..... ولاية

Situation familiale ..... الحالة العائلية  
Marié (e)  متزوج (ة)  
Divorcé (e)  مطلق (ة)  
Veuf (ve)  أرمل (ة)  
Célibataire  أعزب (ة)

##### CONJOINT<sup>1</sup>

##### الزوج(ة)<sup>1</sup>

Nom ..... اللقب  
Prénom(s) ..... الاسم  
Prénom(s) du père ..... اسم الأب  
Nom et prénom(s) de la mère ..... لقب و اسم الأم  
Date de naissance (JJ/MM/AAAA) ..... تاريخ الازدياد  
(ي ي/ش/س/س من من من من)  
Lieu de naissance (commune) ..... مكان الازدياد  
(بلدية)  
Wilaya ..... ولاية

(1) Pour les postulants ayant plus d'un conjoint, veuillez renseigner autant d'imprimés que de conjoints.

(1) في حالة تعدد الزوجات، تملأ استمارة لكل زوجة.

#### Résidence :

#### الإقامة :

Adresse actuelle ..... العنوان الحالي  
Commune de résidence ..... بلدية  
Wilaya de résidence ..... ولاية  
E-mail ..... البريد الإلكتروني  
Tél. ..... الهاتف

Conditions d'hébergement ..... ظروف الاواء الحالية  
Local non destiné à l'habitation (cave, garage,...)  محل غير مخصص للسكن (قبو، مرأب،...)  
Chez des parents ou des tiers  عند الأقارب أو عند الغير  
Logement de fonction  سكن وظيفي  
Locataire  سكن مؤجر

#### Situation professionnelle :

#### الحالة المهنية :

du postulant ..... للمترشح(ة)  
du conjoint ..... للزوج(ة)

التمس إعانة الدولة من أجل الحصول على ملكية السكن

Sollicite une Aide de l'Etat pour l'Accession à la Propriété

## Typologie du logement souhaité

صنف السكن المرغوب فيه

F2

F3

F4

F5

Individuel<sup>2</sup>

فردى<sup>2</sup>

(2) Le logement individuel est réservé aux communes des wilayas du sud.

(2) السكن الفردي مخصص لبلديات ولايات الجنوب.

## DECLARATION SUR L'HONNEUR

## تصريح شرفي

### DECLARATION DE REVENUS

JE DECLARE sur l'honneur que le REVENU mensuel moyen du ménage [mon revenu, augmenté - s'il y a lieu - de celui de mon (es) conjoint(s)] est de :.....DA<sup>3</sup>

.....dinars [en lettres],

détaillé comme suit :

#### • POSTULANT

Revenu mensuel moyen (DA)<sup>3</sup> .....

Employeur .....

Adresse de l'Employeur .....

N° Tél. & Fax de l'Employeur .....

#### • CONJOINT

Revenu mensuel moyen (DA)<sup>3</sup> .....

Employeur .....

Adresse de l'Employeur .....

N° Tél. & Fax de l'Employeur .....

### تصريح بالمداهيل

أصرح بشرفي أن متوسط مدخول العائلة الشهري [مدخولي مضاف إليه  
احتمالاً مدخول زوجي أو زوجتي (أو زوجاتي)]

مقدر بـ:.....دج<sup>3</sup>

.....دينار (بالحروف)

مبين كما يلي:

#### • المترشح (ة)

متوسط الدخل الشهري (دج)<sup>3</sup> .....

المستخدم .....

عنوان المستخدم .....

رقم الهاتف وفاكس المستخدم .....

#### • الزوج (ة)

متوسط الدخل الشهري (دج)<sup>3</sup> .....

المستخدم .....

عنوان المستخدم .....

رقم الهاتف وفاكس المستخدم .....

(3) Champs obligatoires.

(3) ملئ الخانات إجباري.

### تصريح بعدم الملكية وعدم الاستفادة من إعانة الدولة

### DECLARATION DE NON POSSESSION DE BIEN IMMOBILIER ET DE NON BENEFICIAIRE D'UNE AIDE DE L'ETAT

Je déclare sur l'honneur que je ne possède pas et n'avois pas possédé en toute propriété de construction à usage d'habitation, ni de terrain à bâtir et qu'il en est de même pour mon (mes) conjoint(s) et que je n'ai jamais bénéficié, ainsi que mon (mes) conjoint (s) de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public. Et que je n'ai jamais bénéficié ainsi que mon (mes) conjoint (s) d'une aide de l'Etat destinée au logement.

أصرح بشرفي أنني لا أملك ولم يسبق لي ان امتلكت ملكية تامة، أنا وزوجي أو زوجتي (زوجاتي) أي عقار مخصص للسكن أو قطعة أرض صالحة للبناء، وأنني لم أستفد أنا وزوجي أو زوجتي (زوجاتي) من أي تنازل عن مسكن من الحضيرة العقارية العمومية، وأنني لم أستفد أبداً أنا وزوجي أو زوجتي (زوجاتي) من أية إعانة من الدولة مخصصة للسكن.

Je soussigné, déclare sur mon honneur, sincères et véritables les présentes déclarations et certifie sur l'honneur l'exactitude des informations portées sur la présente demande. En outre, je certifie avoir pris connaissance des dispositions des articles 220, 221, 228 et 229 du code pénal.

أنا الممضي أسفله أصرح بشرفي عن صدق وصحة المعلومات الواردة في هذا الطلب وأشهد علوة على ذلك أنني أطلعت على أحكام المواد 220، 221، 228 و229 من قانون العقوبات.

### PROCURATION

Dans le cas où ma demande serait acceptée, j'autorise par la présente la CNL à :

- verser au promoteur l'Aide à l'Accession à la Propriété qui me sera octroyée ;

- mobiliser et verser au promoteur mes différents apports personnels, éventuellement les crédits bancaires et/ou l'aide FNPOS,...

### توكيل

في حالة قبول طلبي، افوض الصندوق الوطني للسكن من أجل:

دفع، لصالح المرقي العقاري، مبلغ الإعانة للحصول على ملكية السكن التي ستمنح لي؛

- تعبئة ودفع، لصالح المرقي العقاري، مختلف مساهماتي الخاصة واحتمالاً القروض البنكية و/أو إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، ...

ملاحظة: في كل الحالات، يتم إرجاع مساهمات المكتب، في أجل اقصاه 60 يوم ابتداء من تاريخ تبليغ الصندوق الوطني للسكن بالفتح القضائي أو الودي لعقد البيع على التصاميم.

N.B. : En tout état de cause, le remboursement des apports du souscripteur intervient dans un délai de 60 jours à compter de la date de notification à la CNL de la résiliation, ou de la rupture par consentement mutuel, du contrat de vente sur plans (VSP).

Nom | ..... | Prénom(s) | ..... | Date de naissance | ...../...../.....

..... | ..... | تاريخ الازيداد | ..... | الاسم | ..... | اللقب | .....

Fait à ..... le ..... في ..... حرر بـ .....

Signature légalisée ..... توقيع مصادق عليه

## COMPOSITION DU DOSSIER

## مكونات الملف

1. Photocopie de la carte nationale d'identité du postulant ;  
نسخة من بطاقة التعريف الوطنية للمترشح (ة) ؛
2. Acte de naissance du postulant et de son (ses) conjoint(s) pour les personnes mariées ;  
شهادة الميلاد لطالب الإعانة وزوجه (أزواجه) بالنسبة للمتزوجين؛
3. Fiche familiale d'état civil ou certificat de non mariage ;  
بطاقة عائلية للحالة المدنية أو شهادة عدم الزواج ،
4. Attestation de travail datant de moins de six (06) mois pour les salariés, ou  
شهادة عمل مؤرخة بأقل من ستة (06) أشهر بالنسبة للأجراء أو  
نسخة من أي وثيقة تثبت ممارسة نشاط مهني لغير الأجراء، ؛  
Copie de tout document justifiant l'exercice d'une activité professionnelle pour les non-salariés ;
5. Fiche de résidence du postulant ;  
بطاقة الإقامة للمترشح (ة) ؛
6. Pièces justificatives des revenus selon le cas (voir tableau ci-dessous).  
وثائق إثبات المداخيل حسب الحالة (انظر الجدول اسفله).

يحق للصندوق الوطني للسكن طلب أي وثيقة إثبات تكميلية و إجراء أي مراقبة  
NB : La CNL se réserve le droit d'exiger toute autre pièce justificative et d'opérer tout contrôle.

### Pièces justificatives des revenus :

### وثائق إثبات المداخيل :

#### POSTULANT

#### المترشح(ة)

- **Cas des salariés**  
Les fiches de paie des trois (03) derniers mois, ou  
Le relevé des émoluments détaillé, comportant obligatoirement les montants du salaire imposable et l'IRG, uniquement pour les salariés du secteur public (Administrations, Institutions et Organismes publics)  
حالة الأجراء  
كشف الراتب للأشهر الثلاثة (03) الأخيرة، أو  
كشف الراتب السنوي مفصل، يحتوي إجباريا على مبالغ الأجر الخاضع للضريبة والضريبة على الدخل الإجمالي بالنسبة لأجراء القطاع العمومي (الإدارات، المؤسسات والأجهزة العمومية).
- **Cas des non-salariés**  
Dernière déclaration de l'impôt sur le revenu selon le cas C20 ou G1 ou C9 ou G 50.  
حالة غير الأجراء  
آخر تصريح للضريبة على الدخل حسب الحالة C20 أو G1 أو C9 أو G50.
- **Cas des retraités et pensionnés**  
Attestation de perception de pension.  
حالة المتقاعدين وذوي المنح  
شهادة المعاش.
- **Cas de postulant sans revenus**  
La déclaration sur ce formulaire fait foi.  
حالة المترشح(ة) بدون مدخول  
التصريح المدلى به في هذه الاستمارة يعتبر التزاما.

#### CONJOINT

#### الزوج(ة)

- **Cas de conjoint disposant de revenus**  
Mêmes pièces justificatives que le postulant, selon le cas.  
حالة الزوج(ة) ذو مدخول  
نفس الوثائق الإثباتية الملزم بها المترشح(ة)، حسب الحالة.
- **Cas de conjoint sans revenus**  
La déclaration sur ce formulaire fait foi.  
حالة الزوج(ة) بدون مدخول  
التصريح المدلى به في هذه الاستمارة يعتبر التزاما.