

جامعة العربي التبسي – تبسة – الجزائر –

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص : قانون عقاري

بعنوان

# النظام القانوني لوكالة عدل في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذ

عزاز مراد

إعداد الطالبة

بلكاتب هادية

## أعضاء لجنة المناقشة

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
د.ريم مراحي	أستاذ محاضر – ب -	رئيسا
أ.مراد عزاز	أستاذ مساعد – أ -	مشرفا و مقررا
د.صونية بن طيبة	أستاذ محاضر – أ -	مناقشا





جامعة العربي التبسي – تبسة – الجزائر –

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص : قانون عقاري

بعنوان

# النظام القانوني لوكالة عدل في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذ

عزاز مراد

إعداد الطالبة

بلكاتب هادية

## أعضاء لجنة المناقشة

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
د.ريم مراحي	أستاذ محاضر – ب -	رئيسا
أ.مراد عزاز	أستاذ مساعد – أ -	مشرفا و مقررا
د.صونية بن طيبة	أستاذ محاضر – أ -	مناقشا

السنة الجامعية 2020/2019

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد في هذه المذكرة من آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## شكر و عرفان

إلى رواد الفكر، ومنابع العطاء أساتذتي الكرام  
إلى الشموع التي تحترق كي تنير دروب الأجيال  
إلى سند الحروف و أرباب الصفوف  
إلى عظماء العصر و القدوة، ومضرب الأمثال  
إلى صناع القيم و المبادئ  
إلى من يستحقون منا التكريم و المديح  
أهدي إليكم هذه الأبيات الشعرية المتواضعة  
معلمي لولاك عشنا في ظلام باهت  
و لحاصرنا الجهل وانعدم فينا الدليل  
معلمي بشراك فإن الإسلام أعطاك فينا الدليل  
معلمي بشراك فإن الإسلام أعطاك قدرا  
و سلاما زكيا باحتوائك القلب العليل  
ولقد نلت فينا شرفا و مكانة  
يتنافس إليها كل أصحاب القول الجميل  
ستظل فينا بأخلاقك سمحا عطوفا تنير  
دروبنا ابتغاء المثوبة من الرب الجليل



## إهداء خاص

إلى المبعوث رحمة للعالمين، نبينا و حبيبنا محمد (ص)

إلى من سبقى كلماته نجوما أهتدي بها...والدي العزيز

إلى الروح التي حرصت على تربيتي طفلة و تعهدتني تلميذة  
صغيرة

إلى الروح التي غرست في روحي حب الدراسة و مواصلتها، ولم  
تبخل علي بغال أو نفيس أغلى الناس والدتي الحبيبة حفظها الله  
سندا لي

إلى من رفعت بهم رأسي افتخارا و شددت بهم أزرني أخوي "أحمد  
و سيف الدين"

إلى جسور المحبة و الصداقة أخواتي الغاليات و زوجة أخي  
إلى من زرع الثقة في نفسي أستاذ الأدب و الشعر الأستاذ و  
الشاعر العراقي "صالح هادي العويدي"

إلى صديقاتي و أصدقاء الدفعة

## قائمة المختصرات:

ج ر: جريدة رسمية

د ب ن: دون بلد النشر.

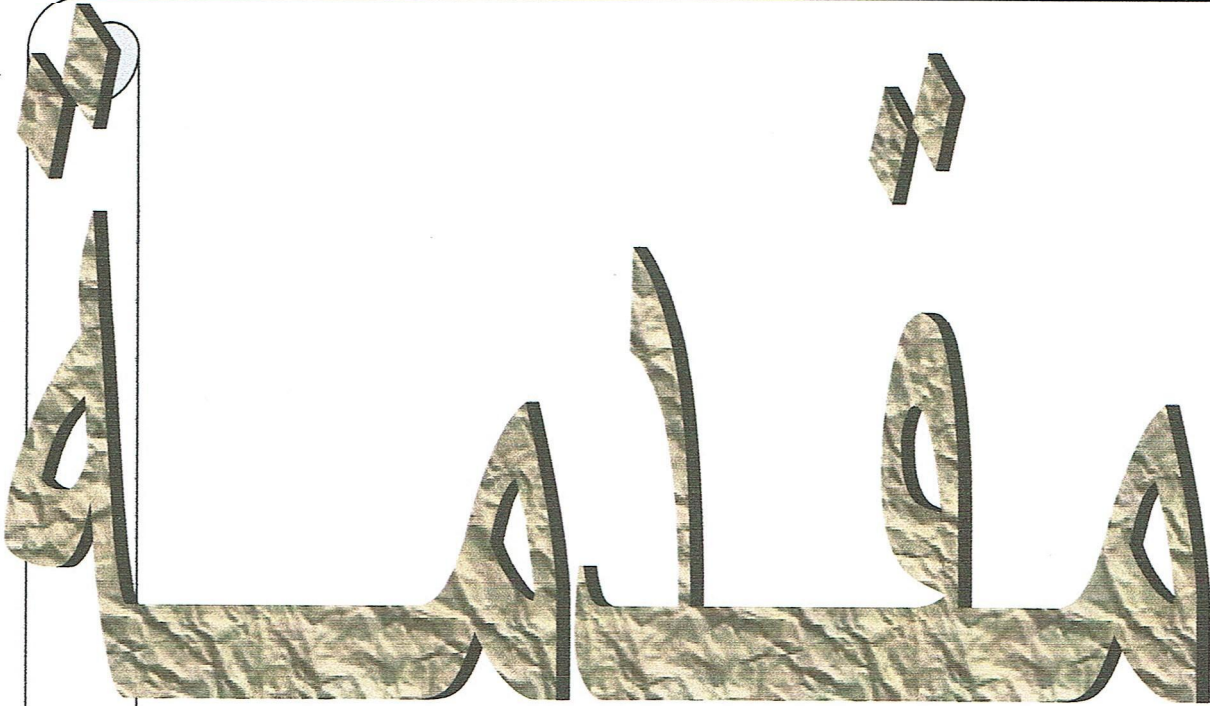
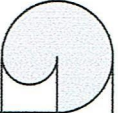
د ن: دون طبعة.

د س: دون سنة.

د ط: دون طبعة

ط: طبعة.

ص: صفحة.



المقدمة :

إن الجزائر كغيرها من الدول تهتم بقطاع السكن، نظرا لأهميته و تأثيره في الجانبين الاقتصادي و الاجتماعي، إذ يعد قطاع السكن الدعامة الأساسية للدولة.

كما اعتبر الدستور السكن حق مكفول لكل مواطن كونه العنصر الأساسي للتنمية الاقتصادية و الاجتماعية للدولة و بهما يتحقق استقرارها، إذ حاولت توفير سكن لائق و محترم لكل مواطن.

ونظرا لتزايد عدد السكان حملت الدولة على عاتقها مسؤولية تلبية حاجيات المواطنين المتزايدة بخصوص هذا الأخير.

إذ تعتبر الدولة الشخص الوحيد الذي يحتكر سوق العقار و المتحكم الوحيد في إنتاج مواد البناء و استيرادها، وهو الأمر الذي زاد في حدة أزمة السكن.

كما لا تزال أزمة السكن من أهم انشغالات الجزائر، بالرغم من الجهود المالية التي وضعتها منذ إنشائها لوزارة السكن سنة 1977، دون نجاحها في القضاء على هذه الأخيرة التي لطالما أرهقت كاهل المواطنين، ففي كل مرة تحاول إيجاد حلول ترقيعية للقضاء على هذه الأزمة، ذلك بسبب النمو الديمغرافي و نتيجة للتسيير العشوائي و الطلبات المتزايدة لطالبي السكن.

كما أخذت على عاتقها مسؤولية الاهتمام بالسكن و تمويله، من خلال تجهيزات شبكات السكن و الطرقات و كل ما له علاقة بالسكن اللائق و الحسن الذي يحفظ كرامة المواطن.

مما أدى ذلك بالدولة أنها أصبحت تعاني من السكنات الفوضوية و الهشة التي اجتاحت كامل التراب الوطني، و أصبح لا يراعى فيها الطابع الجمالي للمدن.

إذ أن الدولة حاولت التخفيف من أزمة السكن، وذلك من خلال المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري من خلال تقنيته لعقد البيع بناء على تصاميم، وعقد البيع بالإيجار لكنه لم يتضمن صيغة البيع بالإيجار لكن استدرك المشرع الجزائري الأمر



بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي تناول صيغة البيع بالإيجار يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و عهد بإنجازها إلى الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره عدل إذ أشتهرت بما سمي عدل 1 و عدل 2 و الذي بموجبه تنتقل ملكية السكن محل التعاقد بين الوكالة الوطنية لتحسين السكن و المستفيد و ذلك بعد دفع هذا الأخير للأقساط المتفق عليها ووفق الآجال التي تضمنها الاتفاق.

و عليه رغبتنا في إجراء دراسة حول الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره عدل و الصيغة المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي 01-105 المتضمنة صيغة البيع بالإيجار، مع ذكر الصيغ السكنية التي قامت بإنجازها الوكالة.

#### أهمية الموضوع:

تتجلى أهمية الموضوع من خلال قيام الدولة بإنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره، التي عهدت لها بإنشاء هذه السكنات محاولة القضاء على الأزمة الحادة للسكن، و من أشهر الصيغ التي تناولتها الوكالة واشتهرت بها صيغة البيع بالإيجار عدل 1 و عدل 2.

إذ يعتبر قطاع السكن من أهم المواضيع التي سعت الدولة جاهدة لمعالجتها، وذلك من خلال حصول المواطن على سكن ملائم يتضمن جميع متطلبات العيش الكريم مع نقل ملكية السكن إلى المواطن المحدود الدخل و إمكانية تملكه لهذا الأخير.

#### دوافع اختيار الموضوع:

- من أسباب اختيارنا لدراسة هذا الموضوع :
- المشاكل التي يعاني منها قطاع السكن .
- الدور الذي حققته الوكالة و دورها البارز في قطاع السكن.

أيضا لم نجد دراسات سابقة حوله بالرغم من الإنجازات التي حققتها الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره عدل.

كما أن اختيارنا للموضوع هو ندرة المؤلفات الفقهية التي تتناول هذا الأخير، مما جعلنا نعتمد أساسا على النصوص القانونية التي تنظم "الوكالة".

### الإشكالية:

في ظل النصوص القانونية الكثيرة و التعديلات المختلفة التي شملت كل ما يتعلق بالسكن جاء طرحنا للإشكالية التالية:

إلى أي مدى تمكن المشرع الجزائري من وضع نظام قانوني خاص بالوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره و تجسيدها للأهداف التي أنشأت من أجلها؟

### المنهج المتبع:

ارتأينا إتباع المنهج التحليلي بشكل أساسي الذي مكننا من تحليل ما تضمنته النصوص القانونية، و محاولة إيجاد قصور و ثغرات في النصوص القانونية ، أيضا استعملنا المنهج الوصفي ، الذي ساعدنا على تفسير تلك النصوص القانونية.

### أهداف الدراسة:

نهدف من خلال موضوعنا تبيان الدور الذي تحدته الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره من خلال تحقيق الأهداف الأساسية المبرمجة للتخفيف من حدة أزمة السكن و توفير سكن ملائم للفرد، يضمن له العيش الكريم مع إمكانية تملكه لهذا الأخير.

### الدراسات السابقة:

في موضوع دراستنا اعتمدنا على العديد من المصادر و المراجع و مجلة علمية، أيضا رسالة ماجستير وهي كالتالي:

- بالنسبة للنصوص القانونية، فقد اعتمدنا على أمر واحد يحتوي على القواعد العامة.

- بالنسبة للنصوص التنظيمية، فقد اعتمدنا على المراسيم و القرارات ، مما أدى إلى صعوبة دراستنا.
- بالنسبة للكتب فموضوع بحثنا يفتقر لأي دراسة فقهية بالرغم من بحثنا المتواصل.
- أما بالنسبة للكتب التي اعتمدها و تحصلنا على عدد معتبر منها ، لم نعتمد عليها بشكل أساسي في موضوع البحث، ذلك أنها تتعلق معظمها بالقواعد العامة، كما أن موضوع دراستنا له نوع من الخصوصية.
- أما بخصوص المقالات المنشورة في المجالات العلمية وجدنا مجلة واحدة تتناول بالدراسة جزء من دراسة مذكرتنا وهي تتعلق بعقد البيع بالإيجار للأستاذة نورة حميل إذ تناولناه في الفصل الثاني من موضوعنا.
- بالنسبة للأطروحات و المذكرات، فقد وجدنا فقط رسالة ماجستير واحدة تتحدث عن السكن التساهمي الاجتماعي، و هو جزئية من موضوع بحثنا.

#### صعوبات البحث:

تظهر في عدم إمكانية الاتصال بأغلب الموظفين في وكالة عدل بسبب وباء كورونا الذي عانت منه دولتنا، لم نتمكن من الحصول على المعلومات التي نحتاجها في موضوع دراستنا إذ رغبتنا في إجراء دراسة ميدانية في الفصل الثاني، بالإضافة إلى الجانب النظري أيضا لم نجد أي دراسات سابقة وعدم وجود مؤلفات فقهية تساعدنا في البحث.

أيضا اعتمادنا على المراسيم و القرارات أدى بنا إلى صعوبة في تحليل النصوص كونها دراسة جامدة تفتقر إلى النصوص الفقهية.

#### التصريح بالخطة:

فمن خلال ما وجدناه من معلومات حاولنا الإجابة على الإشكالية المطروحة، فقد قمنا بتقسيم موضوع الدراسة إلى فصلين يحتوي كل فصل على مبحثين.

الفصل الأول تناولنا فيه : الإطار المفاهيمي لوكالة عدل قسمناه إلى مبحثين :

المبحث الأول تناولنا فيه : مفهوم الوكالة من خلال تعريفها ثم تطرقنا إلى ذكر الطبيعة القانونية للوكالة.

أما المبحث الثاني: تناولنا فيه كيفية تسيير الوكالة من خلال هيكلها المركزية ، و ثم تطرقنا إلى الهياكل اللامركزية.

أما في الفصل الثاني تناولنا فيه: آلية تدخل الوكالة في الترقية العقارية وهو بدوره قسناه إلى مبحثين:

المبحث الأول تناولنا فيه: الصيغ السكنية القديمة التي أنجزتها الوكالة، تناولنا فيه مفهوم الصيغ السكنية القديمة، ثم تطرقنا إلى طريقة اقتناء السكن في إطار هذه الصيغة.

أما المبحث الثاني فتناولنا فيه: صيغة البيع بالإيجار تناولنا فيه مفهوم البيع بالإيجار، ثم تطرقنا بعدها للالتزامات المترتبة على الطرفين.



الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لوكالة

عمل

المبحث الأول

مفهوم الوكالة

يعتبر قطاع السكن من أهم القطاعات التي أولته الدولة الجزائرية اهتماما بالغا لما يحدثه هذا القطاع من تأثير في النشاط الاقتصادي و الاجتماعي في الدولة.

و لقد حاولت الدولة إيجاد حل لمشكلة السكن، و ذلك باستحداثها في كل مرة صيغ جديدة محاولة منها القضاء على الأزمة الحادة التي تواجهها هذه الأخيرة، نظرا للنمو المتزايد للسكان، ومحاولة منها تلبية حاجات المواطنين المتزايدة.

و هو الأمر الذي أدى بها إلى استحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره عدل وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق ل 12 مايو سنة 1991 يتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره والذي تم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-298 مؤرخ في 27 ذي الحجة عام 1435 الموافق 21 أكتوبر سنة 2014.

وبناء على ذلك سنقوم بدراسة الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره عدل، ذلك من خلال المبحثين التاليين:

المبحث الأول، نتناول فيه مفهوم الوكالة من خلال التطرق إلى تعريفها في (المطلب الأول)، ثم التعرض إلى هذا التعريف في (الفرع الأول)، و بيان خصائص الوكالة في (الفرع الثاني)، حيث نستعرض مجمل الخصائص التي تتميز بها الوكالة.

فيما يتناول (المطلب الثاني)، الطبيعة القانونية للوكالة، نتناول فيه نشأة الوكالة في (الفرع الأول)، ثم أهداف الوكالة (في الفرع الثاني).

أما المبحث الثاني، فيتناول كفاءات تسيير الوكالة ، نستعرض من خلاله ذكر الهياكل التي تتكون منها الوكالة من خلال، الهياكل المركزية في (المطلب الأول) و نتناول فيه الهياكل المكونة لها في (الفرع الأول)، ثم مهام هذه الأخيرة في (الفرع الثاني)، ثم نتناول الهياكل اللامركزية في (المطلب الثاني)، و الذي يتضمن الهياكل الجهوية و مهامها في (الفرع الأول)، ثم نتناول الهياكل الولائية و مهامها في (الفرع الثاني).

## المبحث الأول: مفهوم الوكالة

لقد استحدثت المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق ل 12 مايو سنة 1991 يتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره<sup>1</sup>

مؤسسة عمومية للنهوض بقطاع السكن وذلك من أجل القضاء على السكنات الفوضوية و الهشة حفاظا منه على الطابع الجمالي للمدن.

و قد أعطاه المشرع الجزائري تسمية الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره عدل ، وجعل مقرها الجزائر العاصمة و بالتحديد سعيد حمدين بئر مراد رايس.

كما تم تعديل هذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-298 المؤرخ في 27 ذي الحجة عام 1435 الموافق 21 أكتوبر سنة 2014.<sup>2</sup>

إذ أنه قام بتعديل 06 مواد من المرسوم السابق الذكر، مع إدراج مادتين جديدتين ، لمطابقة الأحكام القانونية مع التنظيم الجديد الذي اعتمده سنة 2015 باستحداثه التنظيم الهيكلي للوكالة، كونه الأرضية القانونية لهياكل الوكالة وهو ما سنتعرض له من خلال دراستنا للموضوع.

ومن أجل معرفة المقصود بالوكالة وجب إعطائها تعريفا و تبيان خصائصها في (المطلب الأول)، ثم معرفة الطبيعة القانونية للوكالة من خلال تبيان نشأتها، وتحديد أهدافها (في المطلب الثاني).

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 91-148، المؤرخ في 12 مايو سنة 1991، يتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر العدد 25، الصادرة بتاريخ 15 ذو القعدة.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 14-289، المؤرخ في 21 أكتوبر سنة 2014 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 مايو سنة 1991 و المتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره، ج ر العدد 63، الصادرة بتاريخ 22 أكتوبر سنة 2014.



## المطلب الأول: تعريف الوكالة

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-148 السابق الذكر، نجد أن المشرع قد قام بإعطاء تعريف للوكالة الوطنية لتحسين و تطويره، كما استخلصنا منه جملة من الخصائص وهو الأمر الذي سنتناوله بالدراسة من خلال الفرعين التاليين:

## الفرع الأول: تعريف الوكالة

لقد عرف المشرع الجزائري الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 91-148 المؤرخ في 27 شوال عام 141 الموافق ل 12 مايو سنة 1991 في نص مادته الأولى التي جاء فيها:

( تنشأ في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري وفقا للتشريع المعمول به، وكالة لتحسين السكن و تطويره وتدعى في صلب النص " وكالة "

تقوم الوكالة بمهمة المرفق العمومي و تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي)<sup>1</sup>

يفهم من النص أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره هي مؤسسه عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية القانونية فالشخصية المعنوية أو

القانونية يقصد بها القدرة على اكتساب الحقوق و تحمل الالتزامات<sup>2</sup> و الاستقلال المالي

يوجد مقرها بالجزائر العاصمة<sup>3</sup> ، تمارس الوكالة مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> -أنظر المادة الأولى: من المرسوم التنفيذي رقم 91-148، السابق ذكره.

<sup>2</sup> طاهري حسين ، القانون الإداري و المؤسسات الإدارية( التنظيم الإداري- النشاط الإداري) دراسة مقارنة، ط 1، دار الخلدونية، د ب ن، سنة 2007، ص 31.

<sup>3</sup> أنظر المادة 4: من المرسوم التنفيذي رقم 91-148، السابق ذكره.

<sup>4</sup> أنظر المادة 3: من المرسوم التنفيذي رقم 91-148، السابق ذكره.

كما أن علاقة الوكالة مع الغير هي علاقة تاجر، كما أنها تحدد اتفاقية شروط التدخل و كفاءته، و أجرة الوكالة فيما يخص الخدمات التي تقدمها لفائدة الدولة و الجماعات المحلية كلما استدعت الضرورة ذلك.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: خصائص الوكالة

من التعريف السابق الذي أعطاه المشرع الجزائري للوكالة في نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-148 نجد أن الوكالة تتميز بجملة من الخصائص و التي تتمثل فيما يلي:

1- الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري:

هذا يعني أن المؤسسة تقوم بجلب المشاريع المتعلقة بالإسكان، وذلك من خلال محافظتها على النسيج العمراني و القضاء على البنايات الفوضوية و الهشة محاولة منها القضاء على مشكل السكن الذي تعاني منه الدولة. فالمؤسسة العمومية هي الإطار القانوني في عملية التهيئة و الوسيلة المفضلة لإنتاج المواد و الخدمات و تراكم المشاريع من أجل خدمة الأمة و التنمية وفق الدور و المهام المنوطة بها أي أنها تعمل من أجل ضمان التنمية المستمرة للبلاد<sup>2</sup>

كما أنها مؤسسة تجارية و ذلك باعتبارها تاجرا في علاقاتها مع الغير وهو ما نصت عليه المادة 5 المذكورة سابقا.

<sup>1</sup> أنظر المادة 5 : من المرسوم التنفيذي رقم 19-148، السابق ذكره.

<sup>2</sup> رشيد واضح، المؤسسة في التشريع الجزائري بين النظرية و التطبيق،، د ط، دار هومة، الجزائر ، سنة 2003، ص

## 2- مرفق عمومي:

يقصد به كل نشاط يباشره شخص عام قصد إشباع حاجة عامة<sup>1</sup> كما يعرف المرفق العام على أنه : ( كل نشاط تضطلع به الإدارة بنفسها أو بواسطة أفراد عاديين تحت إشرافها و توجيهها بقصد إشباع الحاجات العامة)<sup>2</sup>

3- تتمتع الوكالة بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي:

فأفقد عرف الفقه الشخص المعنوي على أنه:

( مجموعة من الأشخاص أو الأموال تتحد من أجل تحقيق غرض معين ومعترف لها بالشخصية القانونية فعلى حد قول الأستاذ عمار بوضياف أن الشخص المعنوي هو شخص قادر على إبرام العقود و له ذمة مالية خاصة به كما يتمتع بأهلية التقاضي).<sup>3</sup>

كما عرف الشخص المعنوي على أنه ( مجموعة أشخاص ( أفراد) أو مجموعة أموال ( أشياء)، تتكاتف و تتعاون أو ترصد لتحقيق غرض و هدف مشروع بموجب اكتساب الشخصية القانونية)<sup>4</sup>

كما عرف أيضا الشخص المعنوي على أنه مجموعة من الأشخاص لها هدف مشترك أو مجموعة من الأموال ترصد لتحقيق غرض معين<sup>5</sup>.

## 4- الاستقلال المالي:

يقصد به أن الوكالة لها رأس مال خاص بها لتسيير مشاريعها السكنية و هذا ما يفهم من نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-148 و الذي جاء فيه أن الوكالة تتمتع بالذمة المالية المستقلة و بالتالي يترتب عليها التزامات في إنشاء السكنات و تحسين المظهر العام للمدينة و القضاء على البناءات الفوضوية و الهشة.

<sup>1</sup> عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، د ط، دار ربحانة، الجزائر، د س، ص 157.

<sup>2</sup> أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ترجمة: محمد عرب صاصيلا، ط 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2006، ص 430.

<sup>3</sup> عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 58.

<sup>4</sup> محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، د ط، دار العلوم للنشر و التوزيع، د س، ص 33.

<sup>5</sup> قصير مزياني فريدة، مبادئ القانون الإداري الجزائري، د ط، مطبعة عمار قرفي، باتنة، د س، ص 93.



و هذا يعني أن لها أهلية التقاضي باسم ممثلها القانوني.

5- تخضع الوكالة للوصاية:

وهو ما نصت عليه المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148 و التي جاء

فيها: ( يمارس الوصاية على الوكالة الوزير المكلف بالسكن).<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للوكالة

بعد التعرض إلى تعريف الوكالة و خصائصها و يجب التطرق إلى الطبيعة القانونية للوكالة، و ذلك من خلال التطرق إلى نشأة الوكالة و أهدافها و هو الأمر الذي سنوضحه من خلال الفرعين التاليين:

#### الفرع الأول: نشأة الوكالة

لقد أنشأت الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره عدل سنة 1991 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 مايو سنة 1991، في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري خاضعة لوصاية وزارة السكن و العمران، مقرها الجزائر العاصمة و تعتبر الوكالة مرفقي عقاري عام.

إذ تم تعديل هذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-298 المؤرخ في 21 أكتوبر سنة 2014، إذ وسعت الحكومة من صلاحيات الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره عدل حتى تشمل فروعها كامل التراب الوطني. و هذا حتى يتم مطابقته مع التنظيم الجديد الذي اتخذته الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره عدل بموجب القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015، يحدد التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره.

<sup>1</sup> أنظر المادة 3 : من المرسوم التنفيذي رقم 91-148، السابق ذكره.

## الفرع الثاني: أهداف الوكالة

لقد نص المشرع الجزائري في نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 14-298 مؤرخ في 21 أكتوبر سنة 2014، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 مايو سنة 1991 و المتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره و التي تنص على: ( يتمثل هدف الوكالة، على مجموع الثراب الوطني فيما يأتي:

- ترويج السوق العقارية و تطويرها
- تأطير الأعمال الآتية و تنشيطها
- إدارة المشروع المنتدبة لحساب الدولة فيما يخص السكن و التجهيزات المرافقة وكل التبعات الأخرى المرتبطة بتطوير السكن.
- تسيير اكتتاب المواطنين فيما يخص اقتناء السكنات العمومية و تسويقها و تسييرها العقاري،
- كل عمل يرمي إلى إنجاز هذه المهام
- القضاء على السكن غير الصحي
- تحديث الأنسجة القديمة و إصلاحها
- تغيير البنية الحضرية
- إنشاء مدن جديدة
- إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عملها و تعميمها فصد تطويرها
- تصوير الإعلام و نشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية ( المقاولين، المواطنين، المؤسسات المالية، السلطات العمومية المحلية، منتجي مواد البناء، مكاتب الدراسات، مؤسسات الإنجاز، العمارات و الجمعيات..)<sup>1</sup>

و يتضح من النص أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره تختص في العقار المبني و غير المبني وهو من أهم المهام التي نصت عليها المادة الثانية، فبالنسبة

<sup>1</sup> أنظر المادة 2: من المرسوم التنفيذي رقم 14-298، السابق ذكره، ص 5.

للعقار غير المبني يكون ذلك عن طريق تهيئته للبناء و إعطائه للمواطن المحدود الدخل وفقا لإجراءات الاكتتاب.

أما بالنسبة للعقار المبني فالوكالة إما تقوم بعمليات البناء بنفسها أو تتسق مع أشخاص عمومية كالصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط للقيام بعملية البناء كصيغة البيع بالإيجار أو تقوم بإنشاء شراكة مع أشخاص أخرى للقيام بعمليات البناء مثل الشركات الأجنبية. و لتحقيق الأهداف المرجوة من الوكالة قامت بإعداد برامج سكنية أو صيغ جديدة تكفلت بانجازها للقضاء على السكنات الفوضوية و الهشة ، و حتى يتمكن محدود الدخل من امتلاك سكن قامت بانجاز سكنات في إطار برنامج السكن الاجتماعي التساهمي و صيغة السكن الترقوي و صيغة البيع بالإيجار المعروف ب عدل1 و عدل 2 الذي اشتهرت بانجازه الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره عدل.

و من أجل تحقيق أهداف الوكالة نص المشرع الجزائري في نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-148 السابق الذكر<sup>1</sup> على تمتع الوكالة بالاستقلالية المالية من أجل إنجاز المشاريع السكنية، كما هو منصوص عليه في نص المادة 17 من نفس المرسوم على أن الوكالة تزود برأس مال تكتبه الدولة كله، وحدد مبلغه بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية و الوزير المكلف بالسكن<sup>2</sup>

إضافة إلى أن المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148 نصت على مايلي:  
( تتكون موارد الوكالة من :

إعانات الدولة و مخصصات مالية أخرى

- عائدات نشاطاتها
- حصائل الأرباح
- عائدات توظيف الأموال

<sup>1</sup> . أنظر المادة الأولى: من المرسوم التنفيذي رقم 91-148، السابق ذكره.

<sup>2</sup> أنظر المادة 17: من المرسوم التنفيذي رقم 91-148، السابق ذكره.

- الهبات و الوصايا ) .



المبحث الثاني

كيفيات تفسير الوكالة



## المبحث الثاني: كفاءات تسيير الوكالة

تخضع الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره عدل في تسييرها للمرسوم التنفيذي رقم

148-91 الصادر في 12 مايو سنة 1991 يتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره السابق الذكر و الذي تم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-298 المؤرخ في 21 أكتوبر سنة 2014، و القرار المؤرخ في 20 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 10 فبراير سنة 2015 يحدد التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره<sup>1</sup>

فقد نصت المادة الثانية من القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015 ، يحدد التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره السابق الذكر و الذي جاء فيه مايلي: ( طبقا لأحكام المادتين 11 و 13 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 148-91 المؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق 12 مايو سنة 1991 المعدل و المتمم و المذكور أعلاه يتضمن التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره تحت سلطة المدير العام للوكالة مايلي:

- هياكل مركزية
- هياكل جهوية
- هياكل ولائية (

إذ وسعت الحكومة من صلاحيات الوكالة بشكل يسمح لها بإدارة مشاريع السكن و تجهيزاتها العمومية لحساب الدولة و الترقية العقارية.

و من اجل معرفة هذه الهياكل و يجب التطرق إلى الهياكل المركزية و تبيان الهياكل المكونة لها و مهامها في (المطلب الأول)، و الهياكل اللامركزية و تبيان الهياكل الجهوية و الولائية و تحديد مهامها بالتحديد في ( المطلب الثاني).

<sup>1</sup> القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015، يحدد التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره، ج ر العدد 12، الصادر بتاريخ 8 مارس سنة 2015.

**المطلب الأول: الهياكل المركزية**

قبل التطرق إلى الهياكل المكونة للوكالة وجب تعريف المركزية، فالمركزية الإدارية هي قصر الوظيفة الإدارية في الدولة على ممثل الحكومة في العاصمة و هم الوزراء دون مشاركة من هيئات أخرى، فهي بالتالي تقوم على توحيد الإدارة و جعلها تنبثق من مصدر واحد مقره العاصمة<sup>1</sup>

وهذا ما سنقوم بدراسته و توضيحه من خلال الفرعين التاليين:

**الفرع الأول: الهياكل المكونة للمركزية**

لقد نص المشرع الجزائري على أن المدير العام هو الذي يسير الوكالة، كما يساعده أربعة مديرين عامين و مديريون ، وهو ما نصت عليه المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 14-298 المؤرخ في 21 أكتوبر سنة 2014 تعدل و تتمم المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق 12 مايو سنة 1991 و المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره و التي جاء فيها: ( يتولى مديرية الوكالة مدير عام يساعده أربعة مديرين عامين مساعدين و مديرون )<sup>2</sup>

إذ أنه يتم تعيين المدير العام للوكالة بمرسوم بناء على اقتراح الوزير المكلف بالسكن و تنهى مهامه حسب نفس الأشكال.

كما يعين المديرون العامون المساعدون و المديرون بقرار من الوزير المكلف بالسكن بناء على اقتراح المدير العام للوكالة وتنهى مهامهم حسب نفس الأشكال وهو ما نصت عليه المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 14-298 التي تعدل و تتمم المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148 السابق الذكر<sup>3</sup>

<sup>1</sup> عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 65 .

<sup>2</sup> أنظر المادة 6: من المرسوم التنفيذي رقم 14-298، السابق ذكره، ص 6.

<sup>3</sup> أنظر المادة 7: من المرسوم التنفيذي رقم 14-298، السابق ذكره، ص 6.

فقد وسع المشرع الجزائري رسميا من مهام الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره عدل وذلك من خلال استحداث هياكل جديدة بموجب القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015، يحدد التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره، من خلال استحداث المديریات الأربعة طبقا لنص المادة 03<sup>1</sup> و بالتحديد الهياكل المركزية مقارنة بالمرسوم التنفيذي 91-148 السابق الذكر.

بالنسبة للمديریات الأربعة المساعدة نص عليها المشرع الجزائري في نص المادة 3 من القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015 الذي يحدد التنظيم الهيكلي للوكالة السابق الذكر تتمثل هذه المديریات فيما يلي:

- المديرية العامة المساعدة لإدارة المشروع.
- المديرية العامة المساعدة للاكتتاب و التسويق.
- المديرية العامة المساعدة للتسيير العقاري.
- المديرية العامة المساعدة للمالية و الإدارة العامة.

و قد أوكل المشرع الجزائري مهام خاصة بكل المديریات العامة المساعدة السابقة الذكر، كل حسب مجال اختصاصها، و أوكل لكل منها مهام تقوم بها، و التي نذكرها في الفرع الموالي.

كما أن هذه المديریات العامة المساعدة تتضمن كل واحدة منها عدة مديریات، وهذه الأخيرة منصوص عليها في نصوص المواد من 6 إلى 9 من القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015 الذي يحدد التنظيم الهيكلي للوكالة السابق الذكر<sup>2</sup>، و يأتي ذكرها كالاتي:

1-المديرية العامة المساعدة لإدارة المشروع تتضمن المديریات التالية:

<sup>1</sup> أنظر المادة 3: من القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015، السابق ذكره، 24.

<sup>2</sup> أنظر المواد: من 6 إلى 9 من القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015، السابق ذكره، ص-ص 24-26.



- مديرية الدراسات و الهندسة.
- مديرية تسيير العمليات.
- مديرية الصفقات.
- مديرية تمويل البرامج.

2-المديرية العامة المساعدة للاكتتاب و التسويق تتضمن المديریات التالية:

- مديرية تسيير العقود.
- المديرية التجارية.

3-المديرية العامة المساعدة للتسيير العقاري تتضمن المديریات التالية:

- مديرية التسيير العقاري.
- مديرية صيانة الحظيرة العقارية.

4-المديرية العامة المساعدة للمالية و الإدارة العامة تتضمن المديریات التالية:

- مديرية المالية.
- مديرية الشؤون القانونية.
- مديرية الإدارة العامة .

كما يجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري نص في المادة 04 من القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015 السابق الذكر<sup>1</sup> على المديریات التي تكون تحت السلطة المباشرة للمدير العام و تمثلت في :

- 1-مديرية التدقيق و مراقبة التسيير .
- 2-مديرية الإعلام الآلي و الإحصائيات.

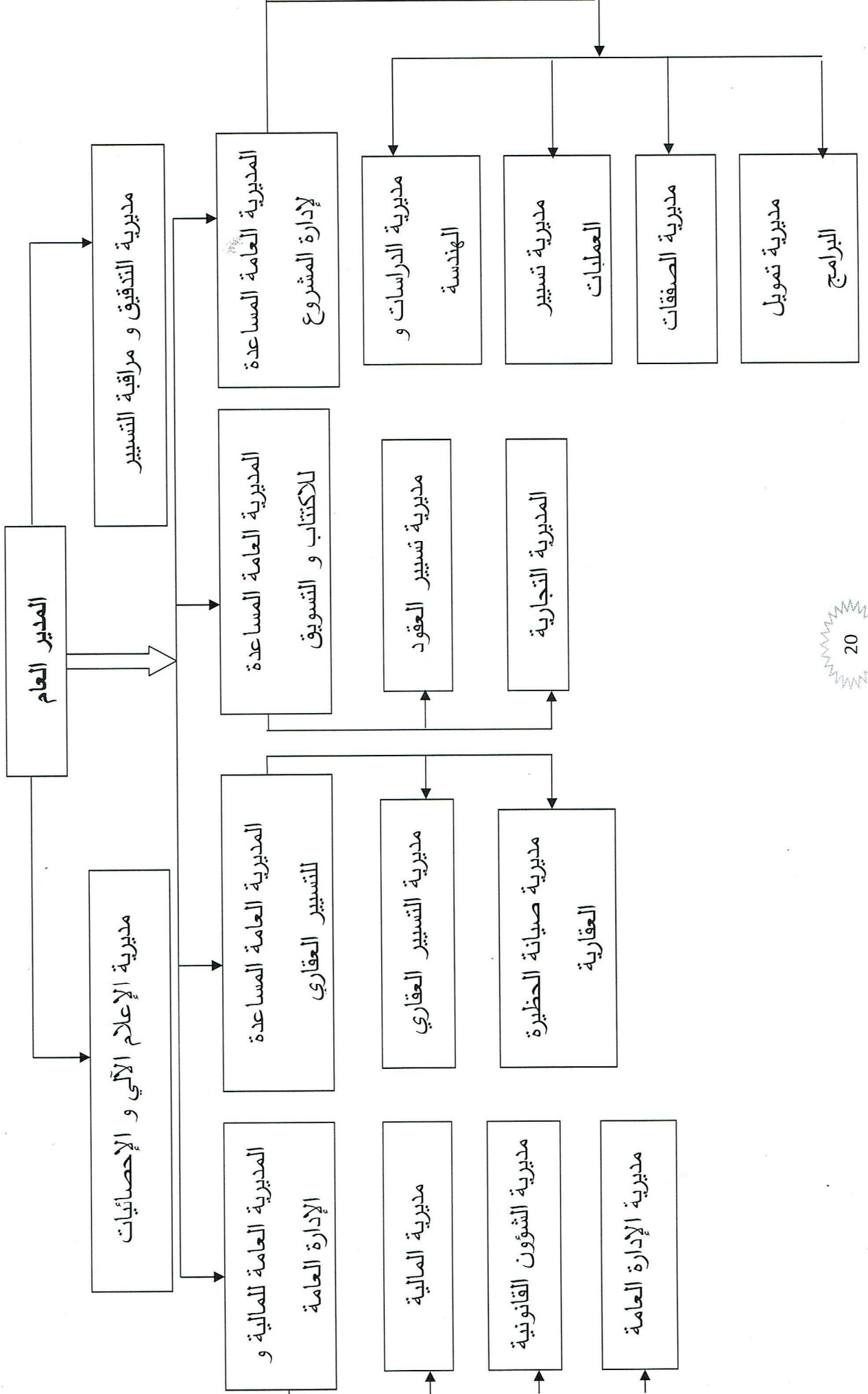
<sup>1</sup> أنظر المادة 4: من القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015، السابق ذكره، ص 24.

كما أوكل لها جملة من المهام نص عليها في كل من المادتين 11 و 12 من القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015، يحدد التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره السابق الذكر و التي سنذكرها في الفرع الموالي.

كما يجدر القول أن المشرع الجزائري تحدث عن مجلس الإدارة و أعضائه و كيفية تداوله، أيضا المواضيع التي يقوم بدراستها في نصوص المواد من 8 إلى 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148 السابق الذكر<sup>1</sup>

<sup>1</sup> أنظر المواد من 8 إلى 10: من المرسوم التنفيذي رقم 91-148، السابق ذكره.

## الهيكل المركزي



## الفرع الثاني: مهام الهياكل المركزية

لقد كلف المشرع الجزائري المديرية الأربعة العامة المساعدة السابقة الذكر بالتنسيق بين مختلف الهياكل المركزية و الجهوية و مراقبتها و تنشيطها و متابعتها و مساعدتها و مرافقتها ، في حين كلفت كل مديرية بمهام في عدة مجالات كل حسب مجال اختصاصها و هو ما سنقوم بتبينه من خلال النقاط التالية:

## • المديرية العامة المساعدة لإدارة المشروع:

تقوم باتخاذ القرار حول الاختبارات المعمارية و التقنية، و تلك المتعلقة بالتهيئة بالنسبة للمجموعات العقارية الكبيرة و التجهيزات المرافقة و قابلية الاستغلال التي كلفت بها الوكالة، و تنسيق أعمال هياكل الوكالة مع الهيئات الوطنية التقنية ، و قياس موارد تمويل برامج السكنات و إنهاء الإجراءات المتعلقة بها ، و الانطلاق الفعلي في البرامج طبقاً لأهداف الوكالة السنوية

و تشرف ذات المديرية على جميع نشاطات المديرية الجهوية في مجال إدارة المشروع و صياغة و قياس مشاريع دفاتر الشروط و الصفقات و الملاحق، و التأكد من توفير الأوعية العقارية الموجهة لإقامة المشاريع ، كما أنها تقوم بتقييم نسب تقدم انجاز الورشات و تدابير التقييم الضرورية للسير الجيد للعمليات.

أما في مجال تسيير المشاريع :كلفت ذات المديرية باستحداث نظام متابعة المشاريع في الجانبين المادي و المالي بالنسبة لمخطط تسيير المشاريع ، و إعداد تقرير شهري حول حالة تنفيذ صفقات الانجاز، مع الإشارة إلى جميع النزاعات الناجمة عن تنفيذ هذه الصفقات و إلى الحلول المتخذة، و السهر على إبرام الصفقات في الآجال المطلوبة و تحديد المسؤوليات في حالة التأخر التي يتحملها المسؤولون الجهويون المكلفون بإدارة المشروع.

كما سيكون من مهام هذه المديرية عرض تقرير حول حالة تقدم البرامج على المدير العام، و استحدث نظام دفع الكشف بالاتصال مع المديرية الجهوية و السهر على الأمر



بصرف هذه الأخيرة في الآجال التنظيمية المطلوبة، و السهر على عمليات الغلق المادي و المالي للعمليات.<sup>1</sup>

• المديرية العامة المساعدة للاكتتاب و التسويق:

فأسندت إليها مهمتان رئيسيتان، الأولى في مجال النشاط التجاري و تتضمن تنفيذ و متابعة إجراءات البيع و متابعة إجراء التحصيل و السهر على مصداقية آلية مراقبته، و التزام تحت مسؤوليتها بكل التدابير ضد مرتكبي المخالفات.

أما المهمة الثانية، فهي تخص مجال تنفيذ الاكتتاب حيث تسهر على افتتاح و تسيير و متابعة اكتتاب برامج البيع بالإيجار التي بادرت بها الدولة، وضمان مراقبة بطاقةية المكتتبين ، و استحداث آليات الاكتتاب و السهر على تبليغ المعلومة، إضافة إلى ضبط قائمة المكتتبين و السهر على تطهيرها بالاتصال مع مديريةية الإعلام الآلي و الإحصائيات.<sup>2</sup>

و صلاحيات الهياكل تتمثل في مايلي:

• المديرية العامة المساعدة للتسيير العقاري:

كلفت بتنظيم الإجراءات المتعلقة بعقود التوثيق التي تحرر تحت مسؤوليتها، و العقود المتعلقة بها، و استحداث جهاز ملائم لتسيير الأملاك و مراقبتها، و استحداث بطاقةية للأملاك و تولي مراقبتها.

و تبلغ ذات المديرية، السلطة الوصية بأي معلومة متعلقة بقوائم الأملاك و أسلوب تسييرها و عند الاقتضاء بالصعوبات المسجلة، و القيام بأي مراقبة فجائية للتحقق من مدى قانونية استغلال الأملاك، و تصور و استحداث بنك معلومات للأملاك العقارية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 6: من القرار المؤرخ 10 فبراير سنة 2015، السابق ذكره، ص 24.

<sup>2</sup> أنظر المادة 7: من القرار المؤرخ 10 فبراير سنة 2015، السابق ذكره، ص 25.

<sup>3</sup> أنظر المادة 8: من القرار المؤرخ 10 فبراير سنة 2015، السابق ذكره، ص 25.



• المديرية العامة المساعدة للمالية و الإدارة العامة:

تختص هذه الأخيرة بتحضير و تنفيذ و مراقبة ميزانية الوكالة، تحضر ميزانيات التسيير و تراقبها بالتنسيق مع المديريات الجهوية، و تحديد و تنفيذ معايير و إجراءات المراقبة، و كشف المخالفات لقواعد الميزانية و تقييم الإخطار و تحديد المسؤوليات و اتخاذ التدابير الردعية، كما أنها هي من تبلغ السلطة السلمية<sup>1</sup>

أما بالنسبة لمديرتين الخاضعتين بصفة مباشرة للمدير العام:

• مديرية التدقيق و مراقبة التسيير:

وجب عليها الامتثال لأوامر هيئات المراقبة و مصالح الأمن و السلطة الوصية أثناء أداء مهامهم أو طلبات الاستفسار المتعلقة بتسيير بعض القضايا فضلا عن مهمة الرد على الملاحظات التي تحتويها تقارير المفتشيات التابعة للهيئات المؤهلة كالمفتشية العامة للمالية و مجلس المحاسبة و محافظ الحسابات، كما أنها هي الجهة التي تقترح مواضيع مهام التفتيش التي تقوم بها الهيئات المؤهلة.<sup>2</sup>

• مديرية الإعلام الآلي و الإحصائيات:

فأوكلت لها مهام تسيير بطاقةية المكتبتين في برامج السكنات، و ضمان تسييرها و تنظيم عملية التسجيل و التحقق و قبول المكتبتين ، و القيام بمراقبة الاستعمال و الاستعانة ببطاقيات أخرى لها علاقة مع الاكتتاب ، كما أنها هي من يبلغ الرأي العام و بعد استشارة المدير العام بكل معلومة تتعلق بالإحصائيات و بسير عملية الاكتتاب.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 9 : من القرار المؤرخ 10 فبراير سنة 2015، السابق ذكره، ص26.

<sup>2</sup> أنظر المادة 11: من القرار المؤرخ 10 فبراير سنة 2015، السابق ذكره، ص27.

<sup>3</sup> أنظر المادة 12: من القرار المؤرخ 10 فبراير سنة 2015، السابق ذكره، ص27.

## المطلب الثاني: الهياكل اللامركزية

بداية نقول أن المديرية تمثل الهياكل اللامركزية في الوكالة. قبل التطرق إلى المديرية، وجب معرفة المقصود باللامركزية الإدارية.

فهي تعني توزيع الوظائف الإدارية بين الحكومة المركزية في العاصمة، وبين هيئات محلية أو مصلحة مستقلة.<sup>1</sup>

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 14-298 الصادر بتاريخ 21 أكتوبر سنة 2014 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-148 الصادر بتاريخ 12 مايو سنة 1991 المتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره قد اعتمد مصطلح 'مديرية' بدل مصطلح 'وكالة'، وهو الأمر الذي تؤكد المادة 13 مكرر و التي جاء فيها: (لوكالة قصد القيام بمهامها، ما يأتي:

-مديرية جهوية، تشمل اختصاصاتها الإقليمية عدة ولايات

ومديرو مشروع تتسع اختصاصاتهم الإقليمية لتشمل حدود الولاية)<sup>2</sup>

كما أن المشرع حدد قائمة المديرية الجهوية و مقرها و مجال اختصاصها الإقليمي في

نص المادة 18 من القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015 السابق الذكر.<sup>3</sup>

و الذي نص على أن تحديد قائمة المديرية الجهوية التي تعين تسميتها و مقرها ، وكذا مجال اختصاصاتها الإقليمية كما يأتي:

<sup>1</sup> عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 75.

<sup>2</sup> أنظر المادة 13 مكرر: من المرسوم التنفيذي رقم 14-298، السابق ذكره، ص 6

<sup>3</sup> أنظر المادة 18: من القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015، السابق ذكره، ص 28 و 29.

الرقم	تسمية المديرية الجهوية	مجال الاختصاص الإقليمي
01	الجزائر العاصمة - شرق	الجزائر العاصمة
		بومرداس
		البويرة
		تيزي وزو
		بجاية
02	الجزائر العاصمة - غرب	الجزائر العاصمة
		المدينة الجديدة لسيدي عبد الله
		المدينة الجديدة لبوعينان
		البليدة
		الجلفة
		المدية
		تبيازة
		عين الدفلى
03	وهران	وهران
		سعيدة
		معسكر
		مستغانم
		تلمسان
		سيدي بلعباس
		عين تموشنت
		الشلف
		غليزان
		تيارت
		تيسمسالت

ادرار			
بشار			
تندوف			
البيض			
النعامة			
قسنطينة	قسنطينة	04	
ام البواقي			
جيجل			
ميلة			
باتنة			
بسكرة			
خنشلة			
سطيف			
المسيلة			
برج بوعريرج			
عنابة		عنابة	05
سكيكدة			
الطارف			
تبسة			
قالمة			
سوق اهراس			
ورقلة	ورقلة	06	
تامنراست			
اليزي			
الوادي			



غرداية		
الاعواط		

و بالتالي وجب التكلم عن المديرية الجهوية و الولائية ومهامهما ، و هو الأمر الذي سنتناوله بالدراسة من خلال الفرعين التاليين:

### الفرع الأول: الهياكل الجهوية

تتضمن المديرية الجهوية للوكالة 6 مديريات جهوية يتوزع اختصاصها الإقليمي عبر عدة ولايات وهو ما أشارت إليه المادة 13 من قرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015 يحدد التنظيم الهيكلي للوكالة السابق الذكر<sup>1</sup>

لقد نص المشرع الجزائري في نص المادة 16 من نفس القرار<sup>2</sup> ، على أن المديرية الجهوية تتمتع في حدود صلاحياتها بالاستقلال المالي، فيما يخص إدارة المشروع و التسيير و الموارد البشرية و المالية و التسيير العقاري و الاكتتاب و التسويق.

كما تتم ممارسة الاستقلال المالي المذكور من خلال التفويض بالتوقيع و تفويض الإعتمادات الموكلة للمديرين الجهويين من قبل المدير العام للوكالة.

كما أنها تحدد عناوين الفصول المالية، وكذا طبيعة إعتمادات التسيير و التجهيز المفوضة و الموافقة لاستقلال التسيير، بموجب تعليمة من الوزير المكلف بالسكن.

و قد نص المشرع الجزائري أن الهياكل الجهوية تتضمن أقسام نص عليها في المادة 15 من القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015<sup>3</sup> و تتضمن الأقسام الآتية:

- قسم إدارة المشروع.

<sup>1</sup> أنظر المادة 13: من القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015، السابق ذكره، ص 27.

<sup>2</sup> أنظر المادة 16: من القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015، السابق ذكره، ص 28.

<sup>3</sup> أنظر المادة 15: من القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015، السابق ذكره، ص 28.

- قسم الاكتتاب و التسويق.
- قسم الإدارة و المالية.
- قسم التسيير العقاري.
- مديرية أو عدة مديريات للمشاريع.

بالنسبة لهيكله المديرية الجهوية ، وذلك حسب المعلومات المقدمة من طرف الوكالة الجهوية عنابة تتمثل فيما يلي:

• طاقم المدير:

يتضمن ما يلي:

- مدير جهوي
- مساعد الإعلام الآلي والإحصائيات.
- مساعد التدقيق و مراقبة التسيير.
- مساعدة إدارية.

• أقسام الهياكل الجهوية:

تتضمن ما يلي:

أ- قسم إدارة المشروع:

يتضمن المكاتب التالية:

- رئيس قسم إدارة المشروع

- أربعة رؤساء مصالح يتمثلون فيما يلي:

1- رئيس مصلحة الدراسات و الهندسة : يتفرع عنه قسمين:

- رئيس فرع دراسات البيع بالإيجار.
- رئيس فرع الدراسات خارج البيع بالإيجار.

2- رئيس مصلحة تسيير العمليات: يتفرع عنه الأقسام التالية:

- منسق مشاريع.
- مكلف بمتابعة الطرق و الشبكات المختلفة و التجهيز.
- مفتش أشغال.
- مساعد تخطيط

3- رئيس مصلحة الصفقات: يتفرع عنه الأقسام التالية:

- رئيس فرع صفقات البيع بالإيجار.
- رئيس فرع الصفقات خارج البيع بالإيجار.
- مكلف بدراسات الصفقات.

4- رئيس مصلحة تمويل البرامج: يتفرع عنه القسم التالي:

- إطار تمويل البرامج

ب- قسم الاكتتاب و التسويق:

يتضمن المكاتب التالية:

- رئيس قسم الاكتتاب و التسويق
- رئيسي مصلحة : و يتمثلان فيما يلي:

1- رئيس مصلحة تسيير العقود: يتفرع عنه الأقسام التالية:

- مكلف بتسيير العقود
- مكلف بتسيير بطاقةية المكتتبين
- مكلف بتسيير بطاقةية المستخدمين

2- رئيس المصلحة التجارية: يتفرع عنه الأقسام التالية:

- مكلف بالمتابعة التجارية

- مكاف بتسيير المكتبتين
- مكاف بمتابعة بطاقة المكتبتين

ت-قسم الإدارة و المالية:

يتضمن المكاتب التالية و التي تتمثل في خمس رؤساء مصالح و هم كالتالي:

1-رئيس مصلحة الشؤون القانونية: يتفرع عنه:

- إطار قانوني و يشمل العديد من المناصب

2-رئيس مصلحة الموارد البشرية: يتفرع عنه الأقسام التالية:

- مكاف بدراسات الموارد البشرية

- عون تسيير المستخدمين

- مراسل اجتماعي

3-رئيس مصلحة المحاسبة: يتفرع عنه الأقسام التالية:

- إطار محاسب

- محاسب مشاريع

- محاسب

4-رئيس مصلحة المالية و الميزانية: يتفرع عنه الأقسام التالية:

- مكاف بالدراسات المالية.

- مكاف بمتابعة الميزانية.

- أمين الصندوق.

5-رئيس مصلحة الوسائل العامة: يتفرع عنه الأقسام التالية:

- رئيس فرع الوسائل العامة.

- رئيس فرع النظافة و الأمن.



- عون رقم.
- أعوان الأمن.
- أعوان الاستقبال.
- عمال النظافة.
- مكلفين بالأرشيف.
- عون تسيير الوسائل.
- مكلف بدراسات الوسائل العامة.

### ث- قسم التسيير العقاري:

يتضمن المكاتب التالية:

- 1- رئيس قسم التسيير العقاري
- 2- رئيسي مصلحة : و يتمثلان فيما يلي:
  - رئيس مصلحة التسيير العقاري.
  - رئيس مصلحة صيانة الحظيرة العقارية.

### \* مهام المديرية الجهوية:

كلف المشرع الجزائري هذه المديرية بجملة من المهام وذكرها في نص المادة 14<sup>1</sup> من القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015 السابق الذكر تنص على:

( تكلف المديرية الجهوية للوكالة بما يأتي:

- تنفيذ مخططات التوظيف و التكوين وتقدم عرض حال بصفة دورية للمديرية العامة
- تنفيذ ميزانية المديرية الجهوية وتتابع النفقات و شرعيته
- تسيير الممتلكات العقارية و التأكد من استغلالها
- ضبط السجلات المتعلقة بالممتلكات و تضمن مراقبتها

<sup>1</sup> أنظر المادة 14: من القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015، السابق ذكره، ص27.

- تنفيذ و متابعة إجراءات البيع و المباشرة بعمليات التغطية
- تسيير الاككتابات و القيام بالتحقيق في البطاقيات و التكفل بدراسة ملفات المكنتبين
- إعداد دفاتر الشروط و المناقصات و الصفقات و كذا الملاحق و كل الإجراءات المتعلقة بالصفقات
- عرض مشاريع دفاتر الشروط و الصفقات و الملاحق لمصادقة اللجنة
- تسيير تعاقديا على الصعيد المالي و المادي المشاريع التابعة لاختصاص المديرية الجهوية
- مراقبة حالات الأشغال و المصادقة عليها تحسبا لدفع مصاريفها
- تعزيز المعلومات المتعلقة بتقديم المشاريع تحسبا لحصائل دورية
- تقديم المساعدة التقنية لمديري و/أو رؤساء المشاريع و العمل على إزالة الضغوط
- مباشرة تفاوض العقود التي يجب توكيلها في إطار التراضي
- السهر على التطبيق الصارم و الدقيق للتنظيم الخاص بالصفقات العمومية و كل تنظيم خاص
- المشاركة في الاستلام المؤقت و النهائي و السهر على تكييفه مع التنظيم و / أو البنود التعاقدية
- ضمان التسوية المنتظمة للوضعيات المالية
- ضمان تسوية النزاعات و الصراعات التي يمكن أن تنشأ عند تنفيذ الصفقات العمومية).

#### الفرع الثاني: الهياكل الولائية

أما بالنسبة للهياكل الولائية فهي تتضمن مديريات مشاريع ، فهي تخضع في تسييرها لمدير يتم تعيينه بموجب مقرر من المدير العام، بناء على اقتراح المدير الجهوي

المختص إقليمياً، وتنتهي مهامه حسب الأشكال نفسها وهو نجده في نص المادة 21 من القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015 السابق الذكر<sup>1</sup>

كما أن مديريات المشاريع يتم تحديدها حسب القوام الرقمي للبرامج إقامتها كما تمارس اختصاصها الإقليمي في حدود الولاية التابعة لها وهو ما نصت عليه المادة 19 من القرار نفسه<sup>2</sup>

مديرية المشاريع الجهوية لناحية عناية تضم ستة مديريات ولائية، و التي سبق ذكرها في نص المادة 18 من قرار 10 فبراير سنة 2015 السابق الذكر.

و بالنسبة لهيكل مديرية المشاريع، حسب المعلومات المقدمة من طرف الوكالة الجهوية و الولاية عناية و طبقاً لنص المادة 15 من نفس القرار المذكور السابق ذكره تتمثل فيما يلي:

أ- مدير المشاريع: هو المسؤول الأول على المشاريع

ب- رئيسي مصلحة:

يتفرع عنه الأقسام التالية:

- رئيس مصلحة تقني تجاري.

- رئيس مصلحة الإدارة و الموارد البشرية

ت- رؤساء المشاريع :

يتفرع عنه المكاتب التالية:

- مساعدة إدارية

- مفتش أشغال

- مكلف بالتخطيط و المتابعة

<sup>1</sup> أنظر المادة 21: من القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015، السابق ذكره، ص 29.

<sup>2</sup> أنظر المادة 19: من القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015، السابق ذكره، ص 29

- ممترين

- مكلف بمتابعة المحاسبة

- مكلف بالمتابعة التجارية.

3- مهام مديريات المشاريع:

نص عليها المشرع الجزائري في نص المادة 20 من القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015 السابق الذكر<sup>1</sup> و التي تنص على: (تكلف مديريات المشاريع بما يأتي:

-التنسيق بين مهام جميع المتدخلين في الورشات مثل (مؤسسات الانجاز، مكاتب الدراسات،المخابر، المراقبة التقنية)

- رئاسة الاجتماعات الدورية للورشات

- مراقبة تجهيزات الأشغال ووضعيتها التي تدعمها الخدمة المنجزة

- تسليم جميع الشكاوى التي تم إيداعها من طرف المتدخلين في الأجال المقررة ، و اقتراح على المدير الجهوي حولا لكل نزاع محتمل.

- مساعدة مختلف المتدخلين أمام السلطات المختصة من اجل كل مسعى له علاقة باحتياجات الورشة

السهر على الاستعمال الناجع للمنتوج الوطني

تقديم عرض حال عن حالة تقدم المشاريع إلى المدير الجهوي

السهر على تنفيذ مخططات الانجاز و احترامها

السهر على نوعية الأشغال و احترام أجال الانجاز

ضمان تنظيم عمليات استلام مختلف المشاريع)

<sup>1</sup> أنظر المادة 20 : من القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015، السابق ذكره، ص29..



و هذا يعني أن المشرع كلف مديريات المشاريع كلفها هي الأخرى بمهام مختلفة ومكملة للمديريات الجهوية و هذا عن طريق توزيع المهام .

## خلاصة الفصل الأول:

من خلال استعراضنا للإطار المفاهيمي للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره، وجدنا أن المشرع الجزائري قام باستحداث الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 مايو سنة 1991 المتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره، ثم قام بتعديله بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-298 المؤرخ في 21 أكتوبر سنة 2014.

و مس هذا التعديل 6 مواد من بينها تعيين 4 مديرين مساعدين للمدير العام و مديرون وفقا لنص المادة وفقا للمادة 6 من المرسوم السابق الذكر الذي عدل نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148 السابق الذكر، مع إدراج مادتين جديدتين تتمثل في المادتين 10 مكرر و 13 مكرر لمطابقة الأحكام القانونية ، مع التنظيم الجديد الذي جاء به المشرع الجزائري بموجب القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015 ، الذي يحدد التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره

إذ وسعت الحكومة من صلاحيات الوكالة بشكل يسمح لها بإدارة مشاريع السكن، و التجهيزات العمومية المنتدبة لحساب الدولة و التسيير العقاري، حتى يضمن انتشارها عبر التراب الوطني، كما تتولى نشاطات جديدة متصلة بمهامها عبر الفروع التي تستخدمها لهذا الغرض.

و هو الأمر الذي يبرز تنامي عمل الوكالة و الدور الذي أولته الدولة للوكالة في إطار سياستها الرامية إلى القضاء على أزمة السكن، و تحسين الإطار المعيشي للمواطن.

فتوسيع مهام وصلاحيات وكالة عدل، و أنشائها عبر التراب الوطني، الهدف منه امتصاص الطلب المتزايد للسكن من قبل ذوي الدخل المحدود، و الذي تمثل الفئة الغالبة من طالبي السكن.

الفصل الثاني

آلية تدخل الوكالة في

الترفيق العقارية

المبحث الأول

الصنيع السكنية القيمة



الترقية العقارية هي الأعمال التي تساهم في تجديد أملاك الدولة التي تنظمها لتلبية حاجيات الأشخاص ، أي الصيغ القانونية للعقود السكنية المختلفة كعقد البناء على التصاميم، عقد الإيجار و هو ما نصت عليه المادة 1/2 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الصادر بتاريخ 1 مارس سنة 1993<sup>1</sup>.

إذ بالاطلاع على نصوص المرسوم التشريعي رقم 93-03 لسابق الذكر، نجد أن المشرع الجزائري تحدث عن عقد البيع بناء على تصاميم و عقد الإيجار، لكنه لم يتحدث عن عقد البيع بالإيجار و لم يتناوله في نصوص مواده.

إلا أن المشرع الجزائري استدرك الأمر و أضافه فيما بعد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك، تسمى هذه الصيغة بعقد البيع بالإيجار، وهذه الصيغة عهدت الدولة بإنشائها للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره.

و الجدير بالذكر أن الوكالة لم تقم فقط بانجاز صيغة البيع بالإيجار، بل قامت بإنشاء صيغ السكن التساهمي الاجتماعي و السكن الترقوي المدعم، و هو الأمر الذي سنتناوله بالدراسة من خلال المبحثين التاليين:

المبحث الأول، تناولنا فيه الصيغ السكنية القديمة المنجزة من قبل الوكالة من خلال التطرق إلى مفهوم الصيغ السكنية القديمة في (المطلب الأول)، ثم التعرض إلى تعريف الصيغ السكنية القديمة في (الفرع الأول)، و بيان شروط الاستفادة من السكن في إطار هذه الصيغة في (الفرع الثاني)، حيث نستعرض مجمل الشروط الواجب توفرها في هذه الصيغ.

<sup>1</sup> تنص المادة 1/2 (يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة)

فيما نتناول في (المطلب الثاني) طريقة اقتناء السكن، ويتضمن كيفية الاستفادة من السكن في (الفرع الأول)، و كيفية تسديد ثمن السكن في (الفرع الثاني).

أما المبحث الثاني تناولنا فيه صيغة البيع بالإيجار ، نستعرض من خلاله ذكر مفهوم البيع بالإيجار في (المطلب الأول) تناولنا فيه تعريف البيع بالإيجار من الناحيتين الفقهية و القانونية مع خصائص هذا الأخير في (الفرع الأول)، ثم تناولنا طريقة اقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار استعرضنا من خلاله شروط و كيفية الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار في (الفرع الثاني)، ثم تناولنا الالتزامات المترتبة على الطرفين في (المطلب الثاني)، استعرضنا من خلاله الالتزامات المترتبة على المستفيد من خلال كيفية تسديد السكن والالتزامات المترتبة على المستفيد في حالة عدم الدفع في (الفرع الأول)، ثم تناولنا التزامات المتعامل في الترقية العقارية استعرضنا فيه الالتزام بالتسليم و نقل الملكية في (الفرع الثاني).

## المبحث الأول: الصيغ السكنية القديمة التي أنجزتها الوكالة

لقد أنشأت الوكالة الوطنية لتحسين السكن في البداية ، لإعطاء قطع أرضية معدة للبناء للمواطنين ذوي الدخل المحدود، وذلك للحد من أزمة السكن، إذ تقوم الوكالة بتزويد المستفيد من عملية الاكتتاب من مخططات السكن مع إعطائه رخصة للقيام بعملية البناء بالإضافة إلى تقديم إعانات مالية ، في حين تتكفل هي بالتهيئة الخارجية من شبكات المياه و تجهيزات الطرقات.

بعد ذلك قامت الوكالة بإنشاء سكنات لمحدودي الدخل بصيغتي السكن الاجتماعي التساهمي، و أيضا السكن الترقوي المدعم.

وتجدر الإشارة إلى أن صيغة التساهمي الاجتماعي هو نفسه الترقوي المدعم، إلا أن المشرع الجزائري قام بتغيير تسمية الصيغة وهي تتضمن نفس الشروط.

إذ أن هذه الصيغ عهدت بها الدولة إلى مرقين عقاريين خاصين، لكن فشل البعض منهم في إنجاز هذه السكنات نتيجة لتقاعس بعض المقاولين، و تأخر بعض المديریات المحلية في تحديد قائمة المستفيدين بالإضافة إلى تأخر تسوية ملكية العقار.

أدى بوزارة السكن و العمران و المدينة بالاستعانة بجهاز العدالة لتسوية وضعية سكنات الاجتماعي التساهمي و سكنات الترقوي المدعم الموكلة إلى مرقين فاشلين و إعادة بعثها على تقييم الأشغال، مع إدراجهم ضمن القائمة السوداء ، ومنعهم من أي مشاريع مستقبلية.

و قامت باتخاذ إجراءات لتسريع وتيرة الانجاز و تسليم السكنات لأصحابها، و ذلك بتحويل قائمة المسجلين الذين لم تنطلق المشاريع الخاصة بهم إلى وكالة عدل، وبذلك قامت الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره عدل من إنجاز الصيغ السابقة باعتبارها مرقي عقاري عام.

كما كلفتها الدولة من إنجاز صيغة البيع بالإيجار و هي الصيغة التي كلفت بها الوكالة باعتبارها مرقي عقاري عام، و اشتهرت بها بما سمي عدل 1 و عدل 2.



ومن أجل معرفة المقصود بالصيغ السكنية السابقة الذكر وجب التطرق إلى مفهوم الصيغ السكنية القديمة التي تناولتها الوكالة في (المطلب الأول)، ثم معرفة طريقة اقتناء سكن في إطار الصيغ القديمة في (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: مفهوم الصيغ السكنية القديمة التي تناولتها الوكالة

لقد قامت الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره "عدل" بإعداد صيغ سكنية عديدة قبل قيامها بانجاز صيغة البيع بالإيجار كصيغة السكن الاجتماعي التساهمي و السكن الترقوي المدعم، وهو ما سنوضحه من خلال الفرعين التاليين:

#### الفرع الأول: تعريف الصيغ السكنية القديمة.

كما سبق ذكره أن الوكالة قامت بانجاز صيغتي السكن التساهمي الاجتماعي و السكن الترقوي المدعم.

و بذلك نقوم بتوضيح هاتين النقطتين من خلال مايلي:

#### المقصود بالسكن الاجتماعي التساهمي LSP:

(هو سكن ترقوي ذو طابع اجتماعي موجه للتملك مدعم بإعانة مالية تمنحها الدولة للفئة المتوسطة للمجتمع التي لا يمكنها الحصول على ملكية مسكن دون مساعدة)<sup>1</sup> وظهرت هذه الصيغة بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 9 أفريل سنة 2002 المعدل و المتمم للقرار الوزاري.

<sup>1</sup> لمياء بولجر، السكن الاجتماعي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة و تفعيل للترقية العقارية، رسالة ماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، 2006/2005، ص 15.



هنا يقوم المرقي العقاري بصفته متعهد لدى الجماعات المحلية، أو أنه ينجز سكنات لصالح زبائنه، إضافة إلى أن الدولة تعطيه مساعدة مالية.<sup>1</sup>

أما المقصود بالسكن الترقوي المدعم LPA:

هو صيغة جديدة استحدثت منذ سنة 2010، من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي للسكن المعروف تحت تسمية lsp و قد عرف السكن الترقوي المدعم طلبا هاما من قبل فئة الأشخاص ذوي الدخل المحدود. إذ أن السكن الترقوي المدعم هو ما عرف سابقا بالسكن الاجتماعي التساهمي يعني تم تغيير فقط التسمية.

#### الفرع الثاني: شروط الاستفادة من الصيغ القديمة

حتى يتم الاستفادة من سكن في إطار السكن الترقوي المدعم- السكن الاجتماعي التساهمي- سابقا ، يجب توفر جملة من الشروط في شخص المكنتب و هذا وفقا للمعلومات المقدمة من قبل الوكالة الجهوية عدل-عناية- و تتمثل فيما يلي:

بالنسبة لشروط الحصول على السكن الترقوي المدعم- السكن التساهمي الاجتماعي سابقا- تتمثل فيما يلي:

- عدم الاستفادة من إعانة الدولة للسكن.
- عدم امتلاك مسكن .
- عدم امتلاك أرض صالحة للبناء.
- عدم استئجار مسكن عمومي إيجاري، إلا في حالة إعادته إلى المؤجر
- أما بالنسبة لدخل الأسرة في السكن الاجتماعي التساهمي يكون أقل أو يساوي 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.

<sup>1</sup> لمياء بولجر، الرسالة نفسها، ص 19.

- أما بالنسبة للسكن الترقوي المدعم فالدخل يكون أكبر من أو يساوي الدخل الوطني الأدنى المضمون كحد أدنى أو يكون اقل و يساوي 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون كحد أقصى أي 18.000.00 دج.

### المطلب الثاني: طريقة اقتناء سكن في إطار الصيغ القديمة

حتى يتمكن المكتتب من الاستفادة من صيغة السكن الترقوي المدعم -التساهمي الاجتماعي سابقا- وجب تبيان ذلك من خلال الفرعين التاليين:

#### الفرع الأول: كيفية الاستفادة من سكن في إطار الصيغ القديمة.

##### أولاً: تقديم الطلب

بناء على المعلومات المقدمة من طرف الوكالة الجهوية عنابة، يتم إيداع ملفات الاكتتاب لدى الهياكل الجهوية و الولائية التابعة للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية. و المؤسسات الجهوية التابعة للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره عدل في الولايات، أين تكون المؤسسة الوطنية للترقية العقارية غير ممثلة. أيضا المديریات الولائية للسكن في الولايات أين المؤسسة الوطنية للترقية العقارية غير ممثلة و للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره عدل.

##### ثانياً: الملف

يتكون ملف طلب سكن ترقوي مدعم-التساهمي الاجتماعي سابقا- من الوثائق التالية:

- طلب خطي .
- صورتين شمسيتين.
- نسختين من بطاقة التعريف أو رخصة القيادة مصادق عليها.
- نسختين من شهادة الميلاد رقم 12 الأصلية.

- نسختين من الشهادة العائلية أو الفردية لغير المتزوجين.
- نسختين من شهادة الإقامة أو الإيواء آخر ثلاث قسائم الأجرة الشهرية أو بيان سنوي للدخل -نسختين-
- نسختين من شهادة العمل .
- نسختين من شهادة السلبية الصادرة عن المحافظة العقارية، بالنسبة لهذه الوثيقة لم تعد تدرج في الملف منذ سنة 2011، ذلك أن الصندوق الوطني للسكن لم يعد يطلب شهادة السلبية عند تقديم طلب الاستفادة من الإعانة المالية الممنوحة من قبل الدولة للمواطنين الراغبين في شراء سكن ترقوي مدعم.
- أما بالنسبة لغير الأجراء أي التجار و الحرفيين و أصحاب المهن الحرة تستبدل شهادة العمل، و قسائم الأجرة الشهرية أو بيان سنوي للدخل يتمثل في نسخة مصادق عليها من السجل التجاري و نسخة من التصريح الضريبي.

### الفرع الثاني: كيفية تسديد ثمن الصيغ القديمة

يتم تمويل أو تسديد السكن الاجتماعي التساهمي من خلال ثلاث أشخاص فاعلين و يتم ذكرهم كالآتي:

- **الصندوق الوطني للسكن:** بداية نقول أنه مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 مايو سنة 1991 الخاص بإعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و تحويل أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن<sup>1</sup> إذ تتمثل مهام الصندوق في:<sup>2</sup>
  - تسيير مساهمات و إعانات الدولة في مجال الإسكان
  - ترقية أشكال تمويل السكن
  - تحسين الوظيفة العمومية في مجال السكن

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 91-144، المؤرخ في 12 مايو سنة 1991، يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و أيلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن، ج ر العدد 25، الصادرة في 29 مايو سنة 1991.

<sup>2</sup> أنظر لمياء بولجر، الرسالة نفسها، ص 24.

- مراجعة ومراقبة ملفات المستفيدين على المستوى الوطني للتأكد من عدم استفادتهم من سكن آخر
- تحديد المبلغ الإجمالي للمشروع
- مساهمة المستفيد:

لتخفيف الأعباء على كاهل الدولة ، خصصت له المساهمة بنسبة لا تقل عن 20% يمكن أن يدفعها كاملة ، كما يمكنه أن يتحصل على قرض عقاري لتسديدها أو يقوم بدفع مساهمته الشخصية في شكل أقساط<sup>1</sup>

• البنوك:

هنا تقوم الدولة بمساعدة المستفيد صاحب الدخل المحدود من منحه إعانة مالية، اي قروض طويلة المدى.

تحويل القروض و الإعانات المالية المقدمة من قبل الصندوق الوطني للسكن لحساب المرقي العقاري لتمويل المشروع لأنه لا يمكنه الاستفادة منها مباشرة<sup>2</sup>

و بناء على المعلومات المقدمة من قبل الصندوق الوطني للسكن تبسة، يتم تسديد السكن الترقوي- السكن التساهمي سابقا- كما يلي:

قيمة السكن الترقوي المدعم تقدر بمبلغ: 280 مليون سنتيم

- يقوم الصندوق الوطني للسكن بتحويل مبلغ الإعانة المالية من 40 مليون و رفعها إلى 70 مليون تقدم للمستفيد لفائدة المرقي العقاري.
- يسدد المستفيد مساهمة مالية لفائدة المرقي و التي تتراوح ما بين 600.000.00 دج و 900.000.00 دج، هذه المساهمة يمكن أن تسدد على شكل دفعات، ذلك عندما يكون السكن غير مكتمل.
- باقي المبلغ يتم تمويله عن طريق قرض بنكي بفائدة 1%

<sup>1</sup> أنظر لمياء بولجر، الرسالة نفسها، ص 25.

<sup>2</sup> أنظر لمياء بولجر، الرسالة نفسها، ص 25.



كما يمنع المرقى العقارى من أن يقوم من استلام أي مبلغ مالي من المستفيد قبل إبرامه لعقد البيع على المخطط.

و يلتزم المستفيد من الصيغة من دفع المستحقات متى طلب منه ذلك، و بالمقابل يلتزم المرقى العقارى من إنجاز السكن في الآجال المقررة.

المبحث الثاني

صيغة البيع بالإيجار

## المبحث الثاني: صيغة البيع بالإيجار

بالاطلاع على نصوص المرسوم التشريعي رقم 93-03 السابق الذكر، نجد أن المشرع الجزائري تحدث عن عقد البيع بناء على تصاميم و عقد الإيجار، لكنه لم يتحدث عن عقد البيع بالإيجار و لم يتناوله في نصوص مواده.

إلا أن المشرع الجزائري استدرك الأمر و أضافه فيما بعد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك، تسمى هذه الصيغة بعقد البيع بالإيجار، وهذه الصيغة عهدت الدولة بإنشائها للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره.

و تعتبر هذه الصيغة من أشهر الصيغ التي أشتهرت بها وكالة عدل، وسميت بعدل 1 و عدل 2.

وهذا ما سنتناوله بالدراسة من خلال المطلبين التاليين:

## المطلب الأول: مفهوم البيع بالإيجار

تعد صيغة البيع بالإيجار من الصيغ السكنية المستحدثة، هدفت من خلالها الدولة القضاء على الأزمة الحادة التي تعاني منها الدولة بسبب الطلبات المتزايدة، بالمقابل حصول المواطن على سكن لائق و للتعرف على هذه الصيغة، نتناول ذلك من خلال الفرعين التاليين:

## الفرع الأول: تعريف البيع بالإيجار

## • التعريف الفقهي:

لقد تطرق الفقه إلى العديد من التعريفات المتعلقة بالبيع بالإيجار ، وهو الأمر الذي تناولته الأستاذة حمليل نواره بالدراسة<sup>1</sup> و سنتطرق إلى البعض من آراء الفقهاء

يرى الأستاذ تولى هيق في كتابه البيع بالإيجار ( أن البيع بالإيجار:

- إما إيجار بسيط مرفق لوعده بالبيع الملزم لجانب واحد أو
- أنه بيع تام لمن نقل الملكية تسبقه مدة إيجار محددة في العقد)

أيضا تطرق الدكتور إبراهيم أبو الليل في كتابه، البيع بالتقسيط و البيوع الائتمانية الأخرى (البيع الإيجاري يتم في صورة اتفاق يلجأ فيه الطرفان إلى عقد الإيجاري، ليخفيان فيه عقد البيع و يظهر من خلال العقد على أنه عقد إيجار عادي، يلعب فيه البائع دور المؤجر بالمقابل يظهر المشتري في صورة المستأجر وعن انتهاء المشتري ( المستأجر) من سداد الأقساط يمتلك المال تلقائيا و بأثر رجعي يعود إلى يوم إبرام العقد)

وقد عرف عقد البيع بالإيجار محمد حسنين و الذي نص على مايلي: ( العقد الذي يريد فيه المتعاقدان الإيجار و البيع معا، فهو إيجار إلى أن يتم الوفاء بالثمن كاملا و بيع حين يتم الوفاء)<sup>2</sup>

## • التعريف القانوني:

المشرع الجزائري لم يقم بالتطرق إلى عقد البيع بالإيجار و تعريفه حتى سنة 1997، و ذلك بصدور المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 يناير سنة 1997، يحدد شروط و كفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني ، و إيجارها ، و بيعها بالإيجار، و شروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري، و المهني و غيرها التي أنجزتها دواوين

<sup>1</sup> حمليل نواره، (عقد البيع بالإيجار )، مجلة الباحث، عدد 5، سنة 2007، ص 19.

<sup>2</sup> محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ط 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، السنة 2005،



الترقية و التسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها و المسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992 و ذلك في نص المادة 7 منه و التي جاء فيها: (عقد البيع بالإيجار المنصوص عليه أعلاه، هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية و التسيير العقاري، باعتباره المالك المؤجر، أن يحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتر إثر فترة تحدد باتفاق مشترك و حسب شروط هذا المرسوم.

يحرر العقد حسب الشكل الرسمي و يخضع لإجراءات التسجيل و الإشهار وفقا للتشريع و التنظيم و خلال الفترة المتفق عليها يحتفظ ديوان الترقية و التسيير العقاري، بصفته مالك العقار، بكل حقوقه و التزاماته، أما المستأجر المشتري فيحتفظ بكل الالتزامات المرتبطة بالمستأجرين لاسيما في مجال الأعباء المشتركة).<sup>1</sup>

و بالتالي فالمشروع الجزائري عرف عقد البيع بالإيجار طبقا للمادة 7 أعلاه المبرم في إطار الترقية العقارية

كما نص على أن العقد الذي يحرره ديوان الترقية و التسيير العقاري في البداية يكون عقد إيجار و إذا رغب المستفيد من العقد، تملك السكن تقوم بإلغاء العقد المحرر من صيغة الإيجار و إعادة تحريره إلى صيغة البيع بالإيجار.

كما أن الفقرة الثانية من نفس المادة تنص أن العقد يبرم في شكل رسمي يعني أمام موثق، بعدها يتم إخضاعه لإجراء التسجيل و الشهر وفقا للتشريع للتنظيم.

و هو ما أكده أيضا نص المادة 8 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 97-35 السابق الذكر و التي جاء فيها: ( عندما يقبل المستأجر شروط البيع بالإيجار، يقوم ديوان الترقية و التسيير العقاري بإلغاء عقد الإيجار الذي يربطه بالمستأجر و يحرر عقد البيع بالإيجار)<sup>2</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 7: من المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 يناير سنة 1997، يحدد شروط و كفاءات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني... ج ر العدد 4، ص 9.

<sup>2</sup> أنظر المادة 8: من المرسوم التنفيذي رقم 97-35، السابق ذكره، ص 9.

بعدها عرف المشرع الجزائري البيع بالإيجار طبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 مؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك ( البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب )<sup>1</sup>

و باستقراء كل من المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 35-97 المذكور سابقا و المادة 2 من المرسوم التنفيذي 105-01 السابق الذكر أيضا لاحظنا نوعا من الاختلاف في التعريفين بالرغم من أن كلاهما يعرف صيغة البيع بالإيجار و التي نذكرها فيما يلي: أن المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 35-97 السابق الذكر تنص على أن العقد في بدايته يحرره ديوان الترقية و التسيير العقاري، على أساس عقد إيجار ثم يقوم بإلغائه و إعادة تحريره إلى بيع بالإيجار إن رغب المستفيد بتمليك السكن، حتى يخضعه لإجراء التسجيل و الشهر وفقا للتنظيم المعمول به.

في حين أن المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 السابق الذكر تنص على أنه يتم تحرير العقد منذ البداية على أساس البيع بالإيجار و لا يتم تغييره.

#### • خصائص عقد البيع بالإيجار

من التعريفات السابقة يمكن استنتاج جملة من الخصائص و التي تتمثل فيما يلي:

- 1- عقد ملزم لجانبين: أي نجد هناك علاقة بين المؤجر و المستأجر أي المستفيد من العقد أو ما يسمى بالمكاتب.
- 2- عقد يرد على عقار: يتمثل هذا العقار في مسكن وهذا طبقا لما جاء في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 السابق الذكر.

<sup>1</sup> المادة 2، من المرسوم التنفيذي 105-01، المؤرخ في 23 أبريل سنة 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك، ج ر العدد 25، الصادرة بتاريخ 29 أبريل سنة 2001، ص

3- عقد مركب: ذلك أنه مزيج بين عقد الإيجار و عقد البيع يعد عقد إيجاري ذلك من خلال قيام المستفيد بدفع الأقساط المترتبة عليه طبقاً للمدة المحددة قانوناً، و المتمثلة في مدة 25 سنة ، ولكنها تقلص بالنسبة للمكاتب المسجلين في سنة 2001 و 2002 وهو ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16-279 المؤرخ في 2 نوفمبر سنة 2016 تعدل و تم المادة 8 من المرسوم رقم 01-105 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2001<sup>1</sup>

فبمجرد انقضاء المدة المنصوص عليها يدفع المكتب المبالغ المستحقة يتحول العقد إلى ملكية تامة للسكن.

4- عقد شكلي: هو ما جاء في نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السابق الذكر، أنه يكون في إطار عقد مكتوب و بالتالي فالعقود التي ترد على عقار و يجب إفراغها في شكل رسمي.

هو ما أكدته المادة 17 من نفس المرسوم و التي تضمنت أن عقد البيع بالإيجار إضافة إلى نص المادة 12 من الأمر 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق التي تنص: (زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها لشكل رسمي فان العقود التي تتضمن نقل العقار أو حقوق عقارية... يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى الموثق)<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 16-279 تعدل و تم أحكام المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2001، الذي يحدد شروط و كفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر العدد 65، الصادرة في 6 نوفمبر سنة 2016، ص 17.

<sup>2</sup> المادة 12 من الأمر 91-70، المؤرخ في 15 ديسمبر 1991 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج ر العدد 107، الصادر في 25 ديسمبر سنة 1970، الملغاة بمقتضى المادة 41 من القانون رقم 88-27 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن التوثيق.



## الفرع الثاني: طريقة اقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار

بعد التطرق إلى مفهوم البيع بالإيجار يدفعنا الأمر إلى معرفة شروط و كيفية الاستفادة من سكن في إطار الصيغة المنصوص عليها طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2001 السابق الذكر<sup>1</sup> وهو ما سنتطرق إليه من خلال النقطتين التاليين:

## • شروط الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار

حتى يتم الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار يجب توفر جملة من الشروط في شخص المكتتب وذلك طبقا لنص المادة 06 فيما يلي:

- 1- أن لا يملك المكتتب أو لم يملك في السابق أي ملكية تامة: وهذا الشرط يجب توفره لكلا الزوجين، وهذه الملكية للعقار سواء كانت قطعة أرض صالحة للبناء أو مسكن.
- 2- عدم الاستفادة من إعانة الدولة: وهذا يعني أن لا يكون أي من الزوجين قد استفاد من مساعدة مالية من عند الدولة لبناء مسكن أو لشرائه.
- 3- الأجر الشهري للزوج و الزوجة: يعني إن الأجر الوطني الأدنى المضمون لا يتجاوز 5 مرات أي أن راتب الزوجين، يجب أن لا يتجاوز 40.000.00 دج هذا في سنة 2001 ، ولقد تم تعديل هذا الشرط سنة 2013 و أصبح لا يتجاوز 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون يعني أن يتراوح الدخل الشهري للزوجين بين 24.000.00 دج و 108.000.00 دج ، وهذا وفقا لمعلومات مقدمة من طرف الوكالة الجهوية عنابة و الصندوق الوطني للسكن تبسة.
- 4- سن المستفيد 70 سنة و هذا طبقا للمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 340-04 مؤرخ في 19 رمضان عام 1425 الموافق 2 نوفمبر سنة 2004 تعدل أحكام المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 الذي يحدد شروط و كفيات شراء المساكن المنجزة

<sup>1</sup> أنظر المادة 6: من المرسوم التنفيذي 105-01، السابق ذكره، ص18.



بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار<sup>1</sup>

<sup>5-</sup> يمكن لمن يقيم بمسكن إيجاري عمومي أن يستفيد من صيغة البيع بالإيجار في حالة تعهده بإرجاعه متى تسلم مسكن البيع بالإيجار و هو ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السابق الذكر<sup>2</sup>

• كيفية الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار

أولاً: تقديم الطلب

لقد نظم المشرع الجزائري كيفية تقديم طلب للحصول على سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2001 السابق الذكر في نص المادة 15 منه<sup>3</sup> على أن الطلب يكون شكل نموذج محرر من قبل وزير السكن يقدم للمعني من قبل المتعهد بالترقية العقارية.

يرفع الطلب خلال أجال يحددها المتعهد بالترقية العقارية في إعلانات إخبارية

هذا يعني أن الاستثمار التي يقوم بملاؤها المكتب في سكنات عدل، يكون ضمن نموذج محدد و ليس عشوائي

ففي سنة 2001 كانت الاستثمارة تسحب على مستوى الوكالة لملاؤها

<sup>1</sup> المادة 3، من المرسوم التنفيذي رقم 04-340 المؤرخ في 2 نوفمبر سنة 2004 تعدل أحكام المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2001، الذي يحدد شروط و كفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر العدد 69، الصادر بتاريخ 3 نوفمبر، ص 7.

<sup>2</sup> أنظر المادة 14: من المرسوم التنفيذي 01-105، السابق ذكره، ص 19.

<sup>3</sup> أنظر المادة 15: من المرسوم التنفيذي 01-105، السابق ذكره، ص 19.

لكن منذ سنة 2013 أصبح ملء الاستمارة و عملية الاكتتاب على مستوى الانترنت، كما نصت عليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 على أن الطلبات يتم معالجتها بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن<sup>1</sup>

و تطبيقا لأحكام المادتين 15 و 16 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك السابق الذكر

أوجد المشرع نص المادة 2 من قرار المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1422 الموافق 23 يوليو سنة 2001، يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك ، على أن طلب الشراء يقدم للهيكل التي يتم تعيينها الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره عدل بعد تحريره في كمطبوع يسلم بعدها الطلب لدى الشابيك التي تفتحها الوكالة، كما يرفق الطلب مع الوثائق التي تم ذكرها في المطبوع النموذجي ، بعدها يقدم بمجرد الإعلان عن افتتاح الاكتتاب لدى الوكالة من أجل شراء مسكن<sup>2</sup>.

بعدها يتم تسجيل طلبات الشراء وفق ترتيب زمني فور استلامها في سجل يرقمه و يوقعه المدير العام للوكالة أو ممثله المعين قانونا لهذا الغرض.

تقوم لجنة بمعالجة الطلبات بناء على ترتيب مسجل قانونا.

كما تقوم اللجنة بإعادة الطلبات التي تنقصها معلومات و التي ترفق بالوثائق المطلوبة إلى أصحابها خلال 8 أيام تلي استلامها مع الإشارة إلى سبب الرفض، و إعادة الملف، وهو ما تضمنته المادة 4 من قرار الصادر بتاريخ 20 يوليو سنة 2001 السابق الذكر<sup>3</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 16: من المرسوم التنفيذي 01-105، السابق ذكره، ص.19.

<sup>2</sup> المادة 2 ، من قرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001، يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك، ج ر العدد 52، الصادر بتاريخ 16 سبتمبر سنة 2001 ، ص 33.

<sup>3</sup> أنظر المادة 4: من قرار الصادر بتاريخ 23 يوليو سنة 2001، السابق ذكره، ص 33.

ثانياً: دراسة الملفات

نص عليها المشرع في المادة 2 من القرار المؤرخ في 13 رمضان عام 1434 الموافق 22 يوليو سنة 2013، تعدل أحكام المادة 5 من القرار المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1422 الموافق 23 يوليو سنة 2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك<sup>1</sup>، إذ تضمنت لجنة تقوم بمعالجة الطلبات التي يرأس المدير العام للوكالة أو ممثله الموكل قانوناً و تتكون هذه اللجنة من:

- ممثل موكل قانوناً من طرف المدير المكلف بالسكن في الولاية المعنية ببرنامج السكنات الموجهة للبيع بالإيجار
- ممثل موكل قانوناً من طرف المدير العام للصندوق الوطني للسكن
- مدير السكن و التجهيزات العمومية بالولاية المعنية ببرنامج السكنات الموجهة للبيع بالإيجار
- تضبط تشكيلة هذه اللجنة بمقرر من الوزير المكلف بالسكن

ففي حالة إذا فاق عدد الطلبات التي تستوفي الشروط التأهيلية و التي تم قبولها من قبل اللجنة، عدد مساكن البرنامج المقرر و يبلغ المترشحون غير المقبولين كتابياً مع توضيح رتبة طلباتهم و دعوتهم إن رغبوا في ذلك إلى التمسك باختيارهم في البرامج السكنية المستقبلية المخصصة للبيع بالإيجار في هذه الحالة يتعين على صاحب الطلب تأكيد طلبه الأول على البرامج السكنية المستقبلية المنجزة من طرف الوكالة برسالة موصى عليها و بمجرد تسجيل برامج سكنية جديدة في إطار البيع بالإيجار تقوم اللجنة في حدود عدد السكنات المسجلة بترتيب الطلبات حسب الترتيب الزمني الأولي للإيداع و بالتحقق من شروط قابلية الترشيح للطلابين وهو ما جاء في مضمون المادة 3 من القرار المؤرخ في 13 رمضان عام 1434 الموافق 22 يوليو سنة 2013، تتم المادة 6 من القرار المؤرخ

<sup>1</sup> المادة 2 ، من القرار المؤرخ في 22 يوليو سنة 2013، يعدل المادة 5 من القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفاءات، ج ر العدد 49، الصادرة بتاريخ 2 أكتوبر، ص 29.



في 2 جمادى الأولى عام 1422 الموافق 23 يوليو سنة 2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك<sup>1</sup>

و جاء في مضمون المادة 7 من قرار 23 يوليو سنة 2001 على أن تتوج إشغال اللجنة بمحضر يوقعه جميع الأعضاء مع تبيان أسماء و ألقاب المترشحين الذين عولجت ملفاتهم مع تبيان مايلي لكل واحد منهم:

- تاريخ التسجيل عند قبول طلبه
- قيمة المساهمة الأولية المقترحة
- أجل تسديد القيمة المتبقية من ثمن السكن
- نوعية السكن المخصص و موقعه إلى الوزير المكلف في العمارة

ترسل نسخة من المحضر إلى الوزير المكلف بالسكن

على ضوء تلك السجلات و المعلومات التي تتضمنها نجد أن المشرع استوجب طبقاً لنص المادة 8 من القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 السابق الذكر<sup>2</sup> على إلزامية تسجيل المستفيدين في بطاقة وطنية خاصة بعملية التسجيل تفتح على مستوى المديرية العامة للوكالة

كما تعد كشوفات إحصائية كل ثلاثة أشهر على أساس العناصر المدونة في السجلات وفي البطاقة الوطنية المنصوص عنها من أجل تحليل مدى تلبية الطلب من خلال البرامج المنجزة و المخصصة للبيع بالإيجار و هذه الكشوفات الإحصائية يتم إرسالها مع التحاليل المترتبة عنها إلى الوزير المكلف بالسكن في نهاية كل ثلاثة أشهر

<sup>1</sup> المادة 3، من القرار المؤرخ في 22 يوليو سنة 2013، تنتم المادة 6 من القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001، السابق ذكره، ص 29.

<sup>2</sup> أنظر المادة 8: من قرار 23 يوليو سنة 2001، السابق ذكره، ص 34.



و هذا معناه أنه تم إنشاء بطاقة وطنية يتم مراجعتها كل 3 أشهر للتأكد من مدى توفر الشروط المطلوبة في طلب تقديم شراء المسكن يكون بصفة دورية بعدها ترسل إلى الوزير المكلف بالسكن

• يتكون الملف بناء على معلومات مقدمة من طرف الوكالة الجهوية لعنابة مما يلي:  
كان الملف سنة 2001 يتم تقديمه على مستوى الشباك الذي تعينه الوكالة للقيام بدفعه، وذلك بعد سحب استمارتين وفقا لنموذج على مستوى الوكالة يتم ملأها من قبل المكتب و يرفق مع هذه الأخيرة الوثائق التالية:

- شهادة ميلاد
- نسخة من بطاقة التعريف
- 6 كشوفات الأجور الأخيرة للزوجين إن كانت الزوجة تعمل
- شهادة عمل
- إقامة
- صور شمسية
- استمارتين وفقا للنموذج المقدم من قبل الوكالة

إذا تم تقديم الملف على مستوى الوكالة الولائية أي أن المكتب مقيم في ولاية تابعة للوكالة الجهوية، هنا يتم تقديم الملف على مستوى الوكالة الولائية، تقوم هذه الأخيرة بإرسالها إلى الوكالة الجهوية عدا التابعة له، فتقوم هذه الأخيرة بإعداد قوائم المرشحين بعدها يتم إرسالها لصندوق الوطني للسكن لإجراء عملية التحقيق في عملية الاستفادة في سنة 2013 تم تغير عملية التسجيل أصبحت عملية التسجيل على مستوى الانترنت على الموقع الخاص بوكالة عدل التالي ذكره: [www.mhuv.gov.dz](http://www.mhuv.gov.dz) لاستخراج النموذج مصحوب بتصريح شرفي المرفق وفقا للملحق المرفق رقم 1.

و بعد عملية الاككتاب يتم دفع الملف مرفق بالوثائق المطلوبة على مستوى الشباك المعين من قبل الوكالة و ذلك بعد قبول عملية التسجيل و يقوم المكتب بسحب نسخة من وصل

قبول الملف يحتوي على رقم سري للملف للإطلاع عليه من قبل المستفيد وفقا لنسخة من الملحق رقم 2، وهذه الوثائق تتمثل فيما يلي:

- استمارة من الموقع
- التصريح الشرفي " محمل عن طريق الانترنت " مصادق عليه
- شهادة ميلاد مستخرجة من مكان الازيداد " أصلية رقم 12 " سارية المفعول
- كشف الراتب السنوي للأجراء
- آخر شهادة المعاش للمتقاعدين أو ذوي المنحة
- C20 ميزانية سنوية و مستخرج كشف الجداول لا تقل عن شهر للمهن الحرة
- شهادة الإقامة لا تقل على 3 أشهر
- نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي "cnas-casnos"

#### في حالة الزواج:

- شهادة عائلية حديثة
- شهادة ميلاد الزوج(ة) رقم 12 سارية المفعول
- كشف الراتب السنوي للزوج (ة) للأجراء
- آخر شهادة المعاش للزوج(ة) للمتقاعدين أو ذوي المنحة
- C20 ميزانية سنوية و شهادة مستخرج كشف الجداول لا تقل على شهر للمهن الحرة

- نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي "cnas-casnos"
- في حالة عدم عمل الزوجة أو الزوج هنا نقدم شهادة عدم العمل
- شهادة عدم الانتساب للضمان الاجتماعي "cnas-casnos"

#### **المطلب الثاني: الالتزامات المترتبة على الطرفين**

تعد صيغة البيع بالإيجار عقد، وهذا يعني أن العقد ملزم لجانبين فيلتزم المستفيد من البرنامج بتسديد ثمن السكن دفعة واحدة، حتى تنتقل إليه ملكية السكن ملكية تامة.

أو أنه يقوم بدفع الأقساط المترتبة عليه طلقاً لما أتفق عليه في العقد حتى تنقل له ملكية السكن وهو ما أكدته المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01<sup>1</sup> السابق الذكر وبالتالي كما يترتب على المستفيد دفع الأقساط الواجبة عليه، فإن المتعامل في الترقية العقارية يتعين عليه تسليم السكن وتمليكه للمستفيد بصفة شرعية.

و من اجل معرفة الالتزامات المترتبة على الطرفين وجب تبيان التزامات المستفيد من خلال كيفية تسديد عدل 1 و عدل 2 و الالتزامات المترتبة على المكتب في حالة عدم الدفع في (الفرع الأول) ، و التزامات المتعامل في الترقية العقارية من خلال تبيان الالتزام بالتسليم و الالتزام بنقل الملكية في ( الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: الالتزامات المترتبة على المستفيد

يترتب على المستفيد من صيغة البيع بالإيجار قيامه بتسديد ثمن السكن حتى تنتقل له ملكيته ملكية تامة، كما يترتب عليه جملة من الالتزامات في حالة إخلاله بعملية التسديد ، وهو ما سنتعرض له بالدراسة من خلال النقطتين التاليين:

#### • كيفية تسديد برنامج عدل 1 و عدل 2

يلتزم المستفيد بعد قبول ملفه بدفع الأقساط المستوجبة عليه حتى يتمكن من تملك السكن و التي تم النص عليها وفقاً للقانون طبقاً لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 04-137 مؤرخ في أول ربيع الأول عام 1425 الموافق 21 ابريل سنة 2004 تعدل و تم أحكام المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة أموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و

<sup>1</sup> أنظر المادة 19: من المرسوم التنفيذي رقم 105-01، السابق ذكره، ص 19.



كيفية ذلك <sup>1</sup> كما يلي:

25 % كدفعة أولى من ثمن المسكن.

أن يدفع المستفيد 25 % من ثمن المسكن كدفعة أولى.

- 10 % من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء .

- 5 % من ثمن المسكن عند استلام المستفيد للسكن.

- 5 % من ثمن المسكن أثناء السنة الأولى من شغل المستفيد للمسكن.

- 5 % من ثمن المسكن أثناء السنة الثانية من شغل المسكن.

وهنا يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25 من ثمن السكن و أن يدفع باقي الثمن على شكل أقساط تسدد في شكل دفعات شهرية حسب الاتفاق الذي تم بين الطرفين و يتم الدفع خلال 25 سنة و آخر قسط يسدده المستفيد قبل بلوغه سن 70 سنة <sup>2</sup>، ونقدم نسخة من أوامر الدفع ونسخة من أوامر الدفع وفقا للملحق رقم 3.

كما يمكن للمستفيد أن يدفع المبلغ المستحق قبل حلول آجاله طبقا لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2001 السابق الذكر و التي تنص ( يمكن كل مستفيد من مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد عدة أقساط قبل حلول موعد استحقاقها

<sup>1</sup> المادة 2 من مرسوم التنفيذي رقم 04-137 المؤرخ في 21 أبريل سنة 2004 تعدل و تتم أحكام المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2001، الذي يحدد شروط و كيفية شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر العدد 27، الصادرة بتاريخ 28 أبريل سنة 2004، ص 36.

<sup>2</sup> انظر المادتين 2 و 3، من المرسوم التنفيذي رقم 04-340، يعدل أحكام المادتين 8 و 9، السابق ذكره، ص 7.



ويجب على المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة أن يعدل رزنامة استحقاق الأقساط التي سبق تحديدها <sup>1</sup>

كما يخضع المستفيد من عقد البيع بالإيجار لقواعد الملكية المشتركة و هو ما نصت عليه المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السابق الذكر <sup>2</sup> و هذا يعني أنه تطبيقا لنص المادة 10 من القرار المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1425 الموافق 4 مايو سنة 2004 يعدل القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 و المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار و التي جاء فيها ( يتعين على المستأجر المستفيد في إطار الملكية المشتركة ، أن يسدد مبلغ التكاليف مثلما هي محددة في نظام الملكية المشتركة ) <sup>3</sup>

#### • الالتزامات المترتبة على المستفيد في حالة الإخلال بعدم الدفع

بداية نقول أن المشرع الجزائري نص على نصوص قانونية تتعلق بالعقوبات في حالة إخلال المستفيد دون تكلمه عن إخلال المتعامل بالترقية في حالة تأخره عن تسليم السكنات في الآجال التي تصرح عنها الوكالة أو المتعامل بالترقية

فبالرجوع لنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 11 ذي القعدة عام 1423 الموافق 13 يناير سنة 2003 تعدل أحكام المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك التي تنص على ( يترتب على عدم تسديد كل قسط شهري بعد إعفاء شهر من حلوله تطبيق زيادة 2 % في مبلغ القسط الشهري و في حالة عدم تسديد 3 أقساط شهرية مجتمعة يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد دون سواه.

<sup>1</sup> أنظر المادة 10: من المرسوم التنفيذي 01-105، السابق ذكره، ص 19

<sup>2</sup> أنظر المادة 13: من المرسوم التنفيذي 01-105، السابق ذكره، ص 19.

<sup>3</sup> المادة 10 من القرار المؤرخ في 4 مايو سنة 2004، يعدل القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 و المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ج ر العدد 43، الصادرة بتاريخ 4 يوليو سنة 2004.

يباشر المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة لطرد المقيم من المسكن المعني طبقاً للأحكام التشريعية المعمول بها<sup>1</sup>

كما انه بالرجوع لنص المادة 9 من القرار المؤرخ في 4 مايو سنة 2004 يعدل القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 و المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار تنص على: ( يترتب على عدم تسديد 3 أقساط شهرية بعد تبليغ إذارين مدة كل منهما 15 يوماً فسخ هذا العقد على مسؤولية المستأجر المستفيد وحده

يمكن أن يباشر المتعهد بالترقية طرد المستأجر المستفيد المتخلف لدى الجهات القضائية المختصة طبقاً للأحكام التشريعية المعمول بها

كما يقوم المتعهد بالترقية بعد استرجاع المسكن بتسديد مبلغ الدفع الأولي الذي دفعه المستأجر المستفيد بعد احتساب الأقساط الشهرية غير المدفوعة و التكاليف المختلفة المتعلقة بشغل المسكن و تكاليف القضاء)<sup>2</sup>

و بالتالي يتضح من النص النقاط التالية:

في حالة عدم تسديد 3 أقساط يتم إرسال إذارين بين كل واحد منهما 15 يوم و إلا يتم فسخ العقد الذي بينه و بين المتعهد بالترقية أي الوكالة

أيضا ما جاء في مضمون المادة 12 من المرسوم 01-105 السابق الذكر، إذا قام المتعهد بالترقية باتخاذ قرار طرد المقيم في السكن فهنا يلزم بإعادة مبلغ الدفعة الأولى من ثمن المسكن و المقدرة ب 10 %، و ذلك بعد قيامها بخصم مبلغ نفقات إصلاح الإلتافات التي يكون قد ألحقها المقيم في السكن، مع جعل احتساب هذه المبالغ على يد خبير معتمد ، وهو ما جاء في مضمون المادة 18 من نفس المرسوم 01-105 و التي تنص: ( في حالة اتخاذ قرار بالطرد تقوم الهيئة المتعده بالترقية العقارية برد الدفعة

<sup>1</sup> المادة 6 من المرسوم التنفيذي 03-35، المؤرخ في 13 يناير سنة 2003، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع

بالإيجار و كفاءات ذلك، ج ر العدد 04، الصادرة في تاريخ 22 يناير سنة 2003، ص7.

<sup>2</sup> انظر المادة 9: من القرار المؤرخ في 4 مايو سنة 2004، السابق ذكره، ص 24.

الأولى بعد خصم الأقساط التي لم يسدها شاغل المسكن و كذلك مبلغ نفقات إصلاح الإتلافات التي يحتمل أن تكون قد ألحقت بالمسكن

يمكن إسناد عملية تقدير مبلغ إصلاح الإتلافات إلى خبير معتمد<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: التزامات المتعامل في الترقية العقارية

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-35 السابق الذكر الطرف المكلف بتسليم السكن هو ديوان الترقية و التسيير العقاري طبقا لنص المادة 7 السابقة الذكر<sup>2</sup>، أما بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 13 يناير سنة 2003، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2001، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك.

المكلف بالتعامل مع المستفيد هو المتعهد بالترقية العقارية، و هو الأمر الذي يؤكد القرار المؤرخ في 4 مايو سنة 2004، يعدل القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 و المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار و ذلك في نصوص مواده<sup>3</sup> و هذا يعني أن نموذج عقد البيع بالإيجار لم يعد مقتصر على الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره، وبذلك فالمشرع الجزائري وسع من دائرة الأشخاص المتعاملين في هذه الصيغة للتخفيف من العبء على ميزانية الدولة و إدخال ممولين آخرين للقيام بهذه الصيغة.

أيضا بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل و المتمم لا نجد في نصوصه ما يتكلم عن التزامات المتعامل في الترقية العقارية بأحكام خاصة، ما عدى إقراره أنه قبل تسليم المفاتيح و جب إعداد عقد البيع بالإيجار بين المستفيد و الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره عدل ضمن نموذج معين طبقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السابق الذكر.

<sup>1</sup> أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، السابق ذكره، ص 19.

<sup>2</sup> أنظر المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35، السابق ذكره، ص 9.

<sup>3</sup> أنظر القرار المؤرخ في 4 مايو سنة 2004، السابق ذكره.



وهذا يعني أنه يتعين الرجوع إلى قواعد القانون المدني التي تحدد التزامات البائع في عقد البيع من الالتزام بالتسليم و نقل الملكية، وهذا ما سنعرضه من خلال النقطتين التاليين:

• الالتزام بالتسليم

يقوم المتعهد بالترقية العقارية بتسليم السكن حسب الاتفاق المبرم بينه و بين المستفيد ، ويتم ذلك وفقا لمحضر التسليم الذي يوقعه الطرفان ، فالمحضر يتم توقيعه على مستوى الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره عدل أو في إحدى الوكالات الولائية التابعة لها أي مكان اختصاصها الإقليمي.

فص المادة 2 من القرار المؤرخ في أول ربيع الأول عام 1423 الموافق 14 مايو سنة 2002 يعدل المادة 9 من القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك<sup>1</sup> فان تسليم المفاتيح يكون بعد دفع 15 % من ثمن السكن المتبقية من 25% المستحقة كمساهمة أولية .

كما نصت المادة 3 من القرار المؤرخ في 14 مايو سنة 2002 يعدل أحكام المادة 10 من القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 السابق الذكر<sup>2</sup> فان إعداد عقد البيع بالإيجار بين الطرفين أي المستفيد و الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره، بعد دفع المستفيد القسط الأخير من المساهمة الأولية .

كما نص المشرع الجزائري في نص المادة 2 من القرار المؤرخ في 4 مايو سنة 2004، يعدل القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 و المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار في

<sup>1</sup> المادة 2، من القرار المؤرخ في 14 مايو سنة 2002 تعدل أحكام المادة 9 من القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك، ج ر العدد 41، الصادرة بتاريخ 12 يونيو سنة 2002، ص 23.

<sup>2</sup> أنظر المادة 3: من القرار المؤرخ في 14 مايو سنة 2002 تعدل أحكام المادة 10 من القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001، السابق ذكره، ص 24.



فقرته الأخيرة أن المتعهد بالترقية يحدد رزنامة دقيقة للقيام بعملية التسديدات التي تؤديها المستفيد على أن لا تفوق مدة التسديد سنتين<sup>1</sup>

إلا انه بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 04-137 السابق الذكر، في نص المادة 3 منه و التي عدلت أحكام المادة 11 نصت على ما يلي: (يترتب على تسديد المستفيد نسبة 5 % من ثمن المسكن عند استلامه هذا المسكن طبقا لأحكام المادة 7 أعلاه و التزامه بشروط تسديد ثمن المسكن كما هي محددة في رزنامة الأقساط المنصوص عليها في المادة 8 أعلاه إعداد الهيئة المتعهدة بالترقية العقارية عقد البيع بالإيجار)<sup>2</sup>

و بالتالي فتسديد نسبة 5 % من ثمن المسكن عند التسليم يترتب عنه إعداد عقد البيع بالإيجار

ويفهم من المادة أن المشرع الجزائري ألزم الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره عدل من إعداد عقد البيع بالإيجار، بمجرد دفع المستفيد من نسبة 5 % من ثمن المسكن مع العلم أن العقد يتم تحريره من قبل مكتب الموثق ، وفقا للنموذج الذي أقره الوزير المكلف بالسكن ، وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في نص المادة 3 من القرار المؤرخ في 14 مايو سنة 2002 المعدلة للمادة 10 من القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 السابق الذكر و التي تنص على: (يترتب على دفع المستفيد القسط الأخير من مبلغ المساهمة الأولية المنصوص عليه أعلاه، إعداد عقد البيع بالإيجار بين هذا الأخير و الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره و ذلك لدى مكتب توثيق، وفق نموذج يعد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن)<sup>3</sup>

كما يتم إثبات تسليم السكن للمستفيد بمحضر تسليم، طبقا لنص المادة 11 من القرار 23 يوليو سنة 2001 يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك السابق الذكر و التي تنص على: ( عند استلام المستفيد المسكن يجب إن

<sup>1</sup> أنظرالمادة 2: من القرار المؤرخ في 4 مايو سنة 2004، السابق ذكره، ص 23.

<sup>2</sup> أنظرالمادة 3: من المرسوم التنفيذي رقم 04-137، السابق ذكره، ص 36.

<sup>3</sup> أنظرالمادة 3: من القرار المؤرخ في 14 مايو سنة 2002، السابق ذكره، ص 36.

تنظم زيارة حضورية للمكان بين المعني و المصالح التقنية للمتعهد بالترقية العقارية تتوج بمحضر تسليم يوقعه الطرفان)<sup>1</sup>

وهذا يعد دليل على أن المستفيد أنتقل فعليا إلى المسكن و عاينه بالعين المجردة، ويقر أنه تسلم المسكن ضمن مواصفات معينة ولا يمكنه الاحتجاج بغير ذلك ، خاصة إذا تم فسخ العقد بينه و بين المتعهد بالترقية ، في حالة عدم إتمامه لسداد الأقساط أو نشوب أي نزاع بين الطرفين.

### • الالتزام بنقل الملكية

بالرجوع لنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2001 السابق الذكر نجدها تنص على ما يلي: ( تنتقل ملكية السكن المعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله)<sup>2</sup>

وبفهم من النص أن المستفيد لا يجوز له التنازل عن المسكن لأي شخص حتى يستوفي ثمنه بالكامل

و بالتالي فعقد البيع بالإيجار لا تنتقل فيه الملكية إلا بعد سداد جميع الأقساط ، لكن بالرجوع إلى المادة 16 من القرار المؤرخ في 4 مايو سنة 2004 يعدل القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 السابق الذكر نجده يتكلم عن عقد الإيجار على أساس أنه عقد موقوف و لا يقر نقل ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد<sup>3</sup>.

كما أن المستفيد لا يحق له أن يؤجر السكن بصفة كلية أو جزئية للغير أو أن يقوم بممارسة أي نشاط حر أو تجار في السكن ، وهو الأمر الذي نصت عليه المادة 15 من القرار السابق الذكر<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> أنظر المادة 11: من القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001، السابق ذكره، ص 34.

<sup>2</sup> أنظر المادة 19: من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، السابق ذكره، ص 19.

<sup>3</sup> أنظر المادة 16: من القرار المؤرخ في 4 مايو سنة 2004، السابق ذكره، ص 24.

<sup>4</sup> أنظر المادة 15: من القرار المؤرخ في 4 مايو سنة 2004، السابق ذكره، ص 24.

## خلاصة الفصل الثاني:

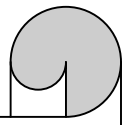
الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره في بداية إنشائها كانت تعطي قطع أرضية معدة للبناء لذوي الدخل المحدود بعد عملية اكتتابهم، مع إعطائهم مخطط البناء مع الرخصة للقيام بعملية البناء، بعد ذلك ونتيجة لفشل المرقين العقارين في إنشاء صيغة السكن الاجتماعي التساهمي و السكن الترقوي المدعم ، تم تحويل قائمة المسجلين في هذه الصيغ على وكالة عدل حتى تقوم بانجاز هذه الصيغ باعتبارها مرقى عقاري عام.

كما كلفت بانجاز صيغة البيع بالإيجار و هي صيغة مستحدثة، لكن الشيء الذي لامسناه أن المشرع تعرض لتعريف البيع بالإيجار في إطار الترقية، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 يناير سنة 1997 الذي يحدد شروط و كيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني...

ثم تعرض لتعريف البيع بالإيجار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الصادر بتاريخ 23 ابريل سنة 2001 و الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كيفيات ذلك إلا انه وجد فيه جملة من الاختلاف في أن البيع بالإيجار الذي تكلم عنه المشرع في سنة 1997 يتم تحريره كعقد إيجار في البداية، ثم يتم إلغاء العقد لإعادة تحريره كعقد بيع بالإيجار و يخضع لإجراء التسجيل وفقا للتنظيم، في حين البيع بالإيجار المحرر سنة 2001 يتم تحريره منذ البداية كعقد بيع بالإيجار.

أيضا صيغة البيع بالإيجار تعد من أهم العقود التي أشتهرت بها الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره .

تقع التزامات على الطرفين ، فيلتزم المستفيد بدفع الأقساط وفقا للأجال المنصوص عليها و يلتزم المتعهد بالترقية بتسليم السكن وفقا لمحضر التسليم المحرر أمام مكتب الموثق، كما تقوم بنقل ملكية السكن للمستفيد بعد استيفاء الثمن المتفق عليه، لكن ي يحق للمستفيد من التصرف في سكنه بالبيع إلا بعد تسديد الثمن كاملا.



الله



من خلال دراستنا البسيطة لموضوع" النظام القانوني لوكالة عدل في التشريع الجزائري" تبين لنا أن المشرع الجزائري سن نصوص قانونية عديدة في كل مرة تعدل قوانين النصوص السابقة حتى تتلاءم مع التحولات الجذرية التي عرفت الجزائر منذ استقلال إلى غاية اليوم.

فبالنسبة للفصل الأول الذي تناولناه بالدراسة و المتعلق ب" الإطار المفاهيمي لوكالة عدل" فمن خلاله تعرفنا على المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 مايو سنة 1991 يتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره ، والذي بموجبه عهدت الدولة الجزائرية له بإنشاء السكنات لتلبية الحاجات المتزايدة للمواطنين ، و الشيء الذي لاحظناه أن المشرع تناول فيه نصوص تنظم الوكالة و هيكلتها و المهام التي كلف الوكالة بها، و المواضيع التي تدرسها هذه الأخيرة لكن المشرع لم يعدل في هذا المرسوم إلى بعد فترة زمنية طويلة و التي كانت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-298 المؤرخ في 21 أكتوبر سنة 2014 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 91-148 و التي قام فيها المشرع بتعديل 6 مواد و أدرج مادتين جديدتين لمطابقة الأحكام القانونية مع التنظيم الجديد الذي اتخذته الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره بموجب القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015 يحدد التنظيم الهيكلي للوكالة لتحسين السكن و تطويره و الذي استحدثت فيه أربع مديرات و كل مديرية خصتها بمهام مختلفة عن الأخرى و ضمن كل مديرية استحدثت مديرات جهوية محاولة منها التنسيق بينها.

أما بالنسبة للفصل الثاني الذي تناولنا فيه بالدراسة " الية تدخل الوكالة في الترقية العقارية" القينا من خلاله على لمحة بسيطة على مختلف الصيغ العقارية التي تناولتها وكالة عدل و المتمثلة في صيغة السكن الاجتماعي التساهمي و الذي حاولت من خلاله الدولة على مساعدة الفئات ذوي الدخل المحدود و مساعدتهم على الحصول على سكنات مملوكة مع مرور الزمن و ذلك بعد قيامهم بدفع جميع الأقساط المتفق عليها بين الطرفين لكنها بعد فترة قامت باستحداث صيغة إلى السكن الترقوي المدعم سنة 2010 بنفس الشروط التي تضمنتها صيغة السكن التساهمي الاجتماعي و حتى من ناحية الدعم المقدم من قبل الدولة .

ثم استحدثت المشرع صيغة البيع بالإيجار عهد بها إلى وكالة عدل للإشراف على إنجازها و ذلك بعد صدور مرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، الذي لم تتناول هذه الصيغة كونها مركبة من البيع و من الإيجار .

فقام المشرع باستدراك هذا الأمر بالمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2001 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك .

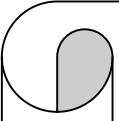
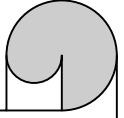
و من أجل الوقوف على النظام القانوني لوكالة عدل في التشريع الجزائري ، ارتأينا تقسيم الدراسة على فصلين :

فبالنسبة للفصل الأول الذي تناولناه بالدراسة و المتعلق ب" الإطار المفاهيمي لوكالة عدل " ، وفصل ثان يتناول " آلية تدخل الوكالة في الترقية العقارية"

و عليه فإن النتائج التي توصلنا لها من خلال هذه الدراسة تتمثل فيما يلي :

- المشرع أستغرق مدة طويلة حتى قام بتعديل المرسوم المنظم للوكالة، إذ تم إنشاء الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 الصادر بتاريخ 12 مايو سنة 1991
- ليقوم المشرع بتعديله بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-298 الصادر بتاريخ 21 أكتوبر سنة 2014
- كثرة النصوص المعدلة و المتشعبة، التي تنظم عقد البيع بالإيجار، مما يصعب الدراسة على الباحث
- عدم ضبط الأطراف المتعاقدة بشكل دقيق .
- كثرة الصيغ السكنية، بالرغم من أنها كلها تهدف للقضاء على أزمة السكن و بالرغم من ذلك فإن الحكومة لم تستطع القضاء على حدة الأزمة السكنية
- عدم فرض جزاءات على الوكالة بالرغم من إخلالها بعدم تسليم السكنات في الوقت المتفق عليه من قبل الطرفين، وفرضها فقط جزاءات على المستفيد .

- أن يقوم المشرع بنص نصوص تنظيمية واحدة تضبط تنظيم الوكالة مع ما يتناسب و التطور الذي يتماشى مع الدولة.
- فرض جزاءات و غرامات مالية على الوكالة في حالة إخلالها بالمدة المتفق عليها
- جمع النصوص المنظمة لقطاع السكن في منظومة واحدة، حتى لا تتعارض مع بعضها البعض.



العلماء



01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République Algérienne Démocratique et Populaire

Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme  
Agence Nationale de l'Amélioration  
et du Développement du Logement  
A A D L



وزارة السكن والعمران  
والوكالة الوطنية لتحسين  
السكن وتطويره

Espace réservé à l'AADL
Code :
Date de dépôt :

طلب الاستفادة من مسكن عمومي  
في إطار البيع عن طريق الإيجار  
Demande d'acquisition d'un logement  
dans le cadre de la location-vente

معلومات خاصة بالمكتب

Informations concernant le souscripteur

- 1- Nom : ..... 1- اللقب :  
2- Prénom : ..... 2- الاسم :  
3- Date de naissance : ..... 3- تاريخ الاذنياد :  
4- Lieu de naissance : Commune : ..... 4- مكان الاذنياد: ولاية : Wilaya بلدية  
5- Sexe : ..... 6- الجنس :  
7- Fils (fille) de : ..... 7- ابن (ة) :  
8- Et de : ..... 8- و :  
9- Adresse de résidence : ..... 9- عنوان الإقامة :  
10- Commune : ..... 10- ولاية : Wilaya بلدية  
11- Situation familiale:  متزوج (ة)  مطلق (ة)  أرمل (ة)  اعزب (ة) 12- الحالة العائلية - 12  
Marié(e) Divorcé(e) Veuf(ve) Célibataire  
13- Nombre d'enfants : ..... 13- عدد الأولاد :  
14- E mail : ..... 14- N° Tél : ..... 14- رقم الهاتف :

Informations professionnelles

معلومات مهنية

- 15- Fonction : ..... 15- المهنة :  
16- a) Salaire (cas des salarié(e)s) : ..... 16- دج (أ) الراتب (في حالة الأجراء):  
b) Déclaration des impôts (fonctions libérales) : ..... (ب) تصريح للضريبة على المداخل (في حالة المهن الحرة)  
c) Attestation de pension (retraités ou pensionnés) : ..... (ج) شهادة المعاش (للمتقاعدين أو أصحاب المنح)  
17- Employeur : ..... 17- المستخدم :  
18- Commune : ..... 18- البلدية :  
19- Wilaya : ..... 19- الولاية :  
20- Sécurité sociale :  CNAS  CASNOS 20- الضمان الاجتماعي :  
21- N° sécurité sociale : ..... 21- رقم الضمان الاجتماعي :

Code : .....  
Nom : .....  
Prénom : .....  
رقم الملف : .....  
اللقب : .....  
الاسم : .....

01/10

Informations concernant le conjoint

معلومات خاصة بتزوج (ة)

- 22-Nom : ..... Née : ..... المولودة : .....  
23-Prénom : .....  
24-Date de naissance : .....  
25-Lieu de naissance : Commune : ..... Wilaya : 76- ولاية : .....  
27-Fils(fille) de : .....  
28-Et de : .....  
29 a) Salaire (salarié(e) s) : ..... Da : .....  
b) Déclaration des impôts (fonctions libérales) : ..... Da : .....  
c) Attestation de pension (retraité(e) ou pensionné(e)) : ..... Da : .....  
30-Employeur : .....  
31-Commune : ..... البلدية : 32- Wilaya : .....  
33-Sécurité sociale :  CNAS  GASNOS  
34-N° sécurité sociale : ..... رقم الضمان الاجتماعي : 34-  
30- المستخدم : .....  
31- عنوان المستخدم : الولاية : .....  
33- الضمان الاجتماعي : .....  
34- رقم الضمان الاجتماعي : .....  
معلومات ذات طابع خاص

Informations particulières

- 35-Possédez-vous ou avez-vous possédé (ou votre conjoint) un bien à usage d'habitation en toute propriété ?  
Oui  نعم Non  لا ؟  
36-Si oui : Logement  مسكن Terrain à bâtir  عقار صالح للبناء :  
37- Avez-vous ou votre conjoint bénéficié d'une aide financière de l'Etat pour l'acquisition ou la construction d'un bien à usage d'habitation ?  
37- هل استفدتم أو زوجكم من اعانة مالية من طرف الدولة لبناء مسكن أو شرائه؟

Signature légalisée

Le conjoint

الزوج (ة)

Le souscripteur

المكتب

Le

Fait à

في



كبير المحققين  
05

# Déclaration sur l'honneur (conjointe) تصريح شرفي مشترك

Souscripteur :  
Soussigné(e) .....  
né(e) le .....  
ils (fille) de .....  
et de .....  
résidant à .....

Je déclare sur l'honneur :  
N'ayant pas possédé et ne possédant pas un bien à usage  
d'habitation ou un terrain à bâtir en toute propriété.  
N'avoir jamais bénéficié d'une aide financière de l'état  
pour l'acquisition ou la construction d'un bien à usage  
d'habitation.

Je déclare, conformément au décret exécutif N° 01/105 du  
04/2001, modifié et complété, fixant les conditions et  
modalités d'acquisition dans le cadre de la location  
de logements réalisés sur fonds publics.

Je déclare dans le cas où le souscripteur est marié (e),  
mon conjoint du souscripteur :  
Soussigné(e) .....  
né(e) le .....  
ils (fille) de .....  
et de .....

Je déclare sur l'honneur :  
N'ayant pas possédé et ne possédant pas un bien à usage  
d'habitation ou un terrain à bâtir en toute propriété.  
N'avoir jamais bénéficié d'une aide financière de l'état  
pour l'acquisition ou la construction d'un bien à usage  
d'habitation.

Je déclare dans le cas où j'étais ou je suis (ou mon conjoint)  
locataire d'un logement public locatif, je m'engage sur  
l'honneur, si ma demande de logement dans le cadre de  
la location vente est acceptée à :

1. Restituer à l'organisme bailleur les clés du logement locatif  
et ce, dès la remise des clés du logement qui m'a été affecté  
au titre de la location vente.
2. remettre à l'AADL l'attestation de restitution des clés du  
logement locatif ainsi que la décision mettant fin au contrat  
de bail.

Je déclare sur l'honneur avoir pris connaissance que :

1. Dans le cas d'une fausse déclaration qui constitue un dol  
dans le sens de l'article 86 du code civil, ma demande de  
logement sera annulée par l'AADL.
2. Je suis susceptible de poursuites judiciaires de la part de  
l'AADL conformément aux dispositions des articles 221-  
222-223 et 229 du code pénal.

Signature légalisée

Le conjoint : (الزوج)

Le ..... Fait à .....

المكتب (ة)

أنا الممضي (ة) أسفله  
ب .....  
المولود (ة) بتاريخ .....  
ابن (ة) .....  
و .....  
المقيم (ة) .....

- أصريح بشرفي أنني:  
لا أملك ولم يسبق لي أن امتلكت عقارا ذو استعمال سكني أو قطعة أرضية -1  
صالحة للبناء ملكية كاملة  
لم أستند من مساعدة مالية من الدولة قصد شراء أو بناء عقارا ذو استعمال -2  
سكني

ونذك طبقا لما جاء في المرسوم رقم 105/01 المؤرخ في 23/04/2001 الذي  
يحدد شروط و كيفية شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع عن  
طريق الإيجار المعدل والمتمم

في حال زواج المكتتب (ة)

زوج (ة) المكتب (ة)

أنا الممضي (ة) أسفله  
ب .....  
المولود (ة) بتاريخ .....  
ابن (ة) .....  
و .....

- أصريح بشرفي أنني:  
لا أملك ولم يسبق لي أن امتلكت عقارا ذو استعمال سكني أو قطعة أرضية -1  
صالحة للبناء ملكية كاملة  
لم أستند من مساعدة مالية من الدولة قصد شراء أو بناء عقارا ذو استعمال -2  
سكني

في حالة ما إذا كانت أو أنني أقدم حاليا أنا أو زوجي (ة) بمسكن إيجاري عمومي  
فإنني ألتزم بشرفي في حالة قبول طلبتي للحصول على مسكن في إطار البيع عن  
طريق الإيجار ب

1. إرجاع مفاتيح المسكن المستأجر إلي الهيئة المؤجرة فور استلام مفاتيح -  
المسكن في إطار البيع بالإيجار
2. تسليم شهادة إرجاع مفاتيح المسكن المستأجر وكذا قرار إنهاء عقد الإيجار -  
بوكالة عدل

- كما أصريح أنني على علم  
بأن في حالة التصريح الكاذب الذي يشكل تلبس بمفهوم المادة 86 من القانون -1  
السنسي، يلغى طلبتي لاقتناء مسكن في إطار البيع بلا إيجار من قبل وكالة عدل  
أنني معرض لتدابير الجزائية من طرف وكالة عدل طبقا للمواد 221-222-223-  
229 المادة 229 من قانون العقوبات

توقيع مصانق عليه

Le souscripteur

المكتب

# تايح الملاحق رقم 05

شروط الاستفادة من سكن بصيغة البيع بالإيجار

تحدد شروط الاستفادة بموجب المرسوم التنفيذي

رقم 105-01 المؤرخ في 23/04/2001 معدل ومتعم  
و المتضمن تحديد شروط الاستفادة من  
سكن بصيغة البيع بالإيجار

## Conditions d'éligibilité

Les conditions d'éligibilité telles que définies par le décret exécutif N°01-105 du 23/04/2001 modifié et complété fixant les modalités d'acquisition du logement dans le cadre de la formule location vente sont :

- L'âge du souscripteur ne doit pas dépasser soixante dix (70) ans ;
- Le revenu du ménage doit être compris entre 24000 Da et (06) fois le SNMG ;
- Le souscripteur et/ou son conjoint ne possèdent pas, ou n'ont pas possédé, en toute propriété un bien à usage d'habitation ;
- Le souscripteur et/ou son conjoint n'ont pas bénéficié d'une aide financière de l'Etat pour l'acquisition ou la construction d'un bien immobilier ;
- Résidence du souscripteur dans la wilaya concernée par le programme de logement.

- 1- من المسنين لا يتجاوز سبعين (70) سنة ;
- 2- مدخول العائلة (الزوج و الزوجة) يتراوح ما بين 24000 دج - 06 مرات SNMG ;
- 3- المكتتب (ة) و/أو زوجه لا يملكان أو لم يسبق لهما - ملكية كاملة لعقار مخصص للسكن
- 4- المكتتب (ة) و/أو زوجه لم يستفيدا من إعانة مالية - من الدولة لبناء مسكن أو شراؤه
- 5- الإقامة المكتتب في الولاية المعنية بالنيرانامح السكني المخصص لها -

## Documents à fournir

## الوثائق المرفقة

- |   |  |
|---|--|
| 1- la présente convocation ;  | 1- الوثيقة المرفقة ;   |
| 2- la déclaration sur l'honneur (à télécharger) légalisée ;   | 2- التصريح التقريري (المعتمد) مصدق عليه ;  |
| 3- Copie légalisée de la pièce d'identité ;   | 3- نسخة طبق الأصل من بطاقة التعريف ;   |
| 4- extrait d'acte de naissance N°12 (en cours de validité) ;  | 4- شهادة الميلاد مستخرجة من مسكن الأزداداد (أصلية رقم 12) سارية المفعول ;                  |
| 5-a) Le relevé des émoluments (pour les salariés) ;   | 5- كشف المرتبات السنوي (للأجراء) ;   |
| b) Dernière attestation de pension (retraité ou pensionné) ;  | ب- آخر شهادة المعاش (للتقاعدين أو ذوي المنحة) ;  |
| c) C20, Bilan exercice 2012 et l'extrait de rôle moins d'un mois (pour les fonctions libérales) ;         | ج- C20. ميراتب سنوية و مستفوح كشف الجداول لا تقل على شهر (تضمن العمرة) ;                   |
| 6- Certificat de résidence (daté de moins de 03 mois) ;   | 6- شهادة الإقامة (لا تقل على 03 أشهر) ;  |
| 7- Copie de la carte de sécurité sociale (CNAS ou CASNOS). Dans le cas où vous êtes marié(e) :            | 7- نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي (CNAS ou CASNOS) لمؤنحة الزواج ;                         |
| 8- Fiche familiale récente ;  | 8- شهادة عميلة حديثة ;   |
| 9- Extrait d'acte de naissance N°12 (en cours de validité) ;  | 9- شهادة ميلاد الزوج (ة) رقم 12 (سارية المفعول) ;  |
| 10-a) Le relevé des émoluments (pour les salariés) ;  | 10- كشف المرتبات السنوي للزوج (ة) (للأجراء) ;  |
| b) Dernière attestation de pension (retraités ou pensionnés) ;  | ب- آخر شهادة المعاش للزوج (ة) (للمتقاعدين أو ذوي المنحة) ;                                 |
| c) C20, Bilan exercice 2012 et l'extrait de rôle moins d'un mois (pour les fonctions libérales) ;         | ج- C20. ميراتب سنوية و شهادة و مستفوح كشف الجداول لا تقل على شهر (تضمن العمرة) ;           |
| 11- Copie de la carte de sécurité sociale (CNAS ou CASNOS). Dans le cas où le conjoint ne travaille pas : | 11- نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي (CNAS ou CASNOS) في حالة إذا ما الزوج (ة) لا (ت) يعمل ; |
| 12- Attestation de non affiliation à la CNAS et la CASNOS.  | 12- شهادة عدم الانتماء لـ CNAS و CASNOS  |

### Très important :

Tout dossier Incomplet ne sera pas pris en compte.

### ملاحظة

من الضروري الإجابة على كل الأسئلة الواردة في هذا الطلب بصفة واضحة -  
تؤثر كل طلب سكن في حالة عدم توفير كل الوثائق المطلوبة .

### Remarques

- Il est impératif de répondre à toutes les questions figurant sur le présent formulaire de demande de logement.
- Tout dossier incomplet (manque de pièces exigées) entraînera l'annulation de votre document.



اللائحة رقم 01

جمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
République Algérienne démocratique et populaire

Ministère de l'Habitat, de  
l'Urbanisme et de la Ville  
Agence Nationale de l'Amélioration  
et du Développement de l'AADL



وزارة السكن والعمران والمدينة  
الوكالة الوطنية لتحسين  
السكن وتطويره

Accusé de réception

N° d'inscription: [REDACTED]

Le: 19/09/2013 10:25:41

Mot de passe: [REDACTED]

Nom: [REDACTED]

Prénom: [REDACTED]

Date de naissance: [REDACTED]

Lieu de naissance: [REDACTED]

Fils (fille) de: [REDACTED]

Et de: [REDACTED]

Votre demande d'inscription au programme location vente a été enregistrée. Cette inscription ne vaut pas engagement de l'AADL de vous attribuer un logement.

Vous êtes invité à garder soigneusement cet accusé ainsi que le numéro d'inscription et le mot de passe.

Après vérification de votre demande et confirmation de votre éligibilité, un rendez-vous vous sera notifié pour vous présenter aux agences AADL munis des pièces justifiant les informations communiquées.

Au cas ou votre demande est inéligible, un rejet motivé vous sera communiqué.



القروض الشعبية الجزائرية  
CREDIT POPULAIRE D'ALGERIE

Entreprise Publique Economique, Société par actions au capital de 48 000 000 000 DA  
Siège Social : 02, Boulevard Colonel Amrouche - Alger - 16000  
Tél : 021 63 57 05 - 021 63 56 86/87 - 021 63 56 90 - Fax : 021 63 57 13

BORDEREAU DE VERSEMENT ESPECES NO

N° COMPTE :

4010017078-57

LE :

26 Mars 2015 a 10:51

Agence ..... : 00205 AGENCE TEBESSA;  
Devise ..... : DZD DINAR ALGERIEN  
Guichet ..... : 01 GUICHET 01  
Caisse ..... : 101 CAISSE SEC DINARS ALGERIEN  
Guichetier .. : 1555

CAISSE NATIONALE DU LOGEMENT  
4 & 6 BOULEVARD MOHAMED V  
16002 ALGER MOURAD DIDOUCHE  
Casier No 0

Gestionnaire: DIRECTEUR AGENCE 2EME CAT

Motif

Montant versement : 210.000,00 DZD  
Timbre ..... : 0,00 DZD Taxe ..... : 0,00 DZD

Neus portons au credit du compte no 4010017078-57

Soit deux

CLIENT

DZD : 210.000,00  
25/03/2015

EFFECTUEE

الملاحق في 03  
الغسل لادول للرفع



ك.ع. الملاح رقم 3

MINISTÈRE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME ET DE LA VILLE

Agence Nationale de l'Amélioration  
et du Développement du Logement

BP. N° 62 Saïd Hamdine, Bir Mourad Raïs, Alger

Tél.: 021 56 12 26

Télécopie : 021 44 63 18



وكالة عدل AADL

وزارة السكن والعمران والمدينة  
الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

ص.ب. 62، سعيد حمدين، بنر مراد رايس، الجزائر.

هاتف : 021 56 12 26

فاكس : 021 44 63 18

Réf/..... ..DG/AADL

Alger le : .....

Nom [REDACTED]  
Prénom [REDACTED]  
Code [REDACTED]

**OBJET /:** Conditions de délivrance de l'ordre de  
Versement de l'apport initial des 10%.

Suite à votre demande relative à l'acquisition d'un logement dans le cadre de la « location-vente » et de notre envoi en date du 10/02/2015, vous signifiant un avis favorable, nous vous remettons ci-joint un premier ordre de versement de 10% du montant de votre logement. Ce montant correspond à la première tranche de l'apport initial des 25% prévu par l'article 7 du décret exécutif N°01-105 du 23 Avril 2001 fixant les conditions et modalités d'acquisition dans le cadre de la location-vente de logements réalisés sur fonds publics, modifié et complété.

**REMARQUES IMPORTANTES :**

1. Le versement doit être effectué, auprès de l'une des agences du CPA de votre choix, relevant de votre wilaya et figurant sur l'ordre de versement ;
2. Le versement doit être effectué par vous-même ou exceptionnellement par une personne dûment mandatée (procuration) ;
3. Vous disposez d'un délai de quinze (15) jours à compter de la date de retrait pour procéder à ce versement. A l'issue de ce délai, le versement sera considéré comme « hors délai » et ne sera pas pris en considération. Le reçu de paiement doit être déposé auprès des services de l'AADL dans les délais sus mentionné. Le logement qui vous est destiné sera en conséquence réaffecté. Aucune possibilité de recours ne vous est accordée ;
4. Si, à l'issue des vérifications récurrentes, il s'avère que votre « déclaration sur l'honneur » jointe au dossier de demande d'acquisition d'un logement dans le cadre de la location-vente est inexacte ou comporte de fausses déclarations :
  - a) L'avis favorable sera annulé.
  - b) Le versement que vous avez effectués dans le cadre de l'ordre de versement ci-joint sera nul et nul d'effet.
  - c) Le montant versé, vous sera remboursé, minoré de 10% à titre de dédommagement.

Reçu par M  
CNI/PC n°  
Délivré(e)  
Par Daira c



38/المجلس

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

AGENCE NATIONALE DE L'AMELIORATION ET DU DEVELOPPEMENT  
DU LOGEMENT

PROGRAMME LOCATION-VENTE

R.: 003530



Monsieur/Madame  
Adresse  
Code/

Après traitement de votre dossier de logement déposé dans le cadre du programme location-vente et qui répond aux critères d'éligibilité au décret exécutif n° 01/105 du 23/04/2001, fixant les conditions et modalités d'acquisition dans le cadre de la location-vente de logements réalisés sur fonds publics modifié et complète.

La direction générale de l'ANADL vous prie

Un avis favorable pour votre demande de logement.

Sous réserve d'apurement des pièces constitutives du dossier.

A cet effet, vous êtes prié de vous rapprocher des services de l'ANADL sis à ... Siège de l'ANADL/ALP/BESSA ... muni de votre carte d'identité nationale en cours de validité, ainsi que de la présente notification le 07/07/2015 afin de procéder au retrait de votre ordre de versement relatif au paiement de l'apport initial de 10%.

NB: Le délai de retrait de l'ordre de versement est fixé à 08 jours à compter de la date qui précède. Au-delà de ce délai l'ordre de versement est annulé et le dossier classé sans suite.

Ratba ...

Le Directeur Général

Muni des pièces suivantes:  
> Fiche de paie septem





القرض الشعبي الجزائري  
CREDIT POPULAIRE D'ALGERIE

Entreprise Publique Economique, Société par actions au capital de 48 000 000 000 DA  
Siège Social : 02, Boulevard Colonel Amirouche - Alger - 16000  
Tél : 021 63 57 05 - 021 63 56 86/87 - 021 63 56 90 - Fax : 021 63 57 13

BORDEREAU DE VERSEMENT ESPECES No [REDACTED]

N° COMPTE: 4010017078-57

LE: 21 Juin 2017 a 11:02

Agence .....: 00205 AGENCE TEBESSA;  
Devise .....: DZD DINAR ALGERIEN  
Guichet .....: 01 GUICHET 01  
Caisse .....: 101 CAISSE SEC DINARS ALGERIEN  
Guichetier ..: 3426

CAISSE NATIONALE DU LOGEMENT  
4 & 6 BOULEVARD MOHAMED V  
16002 ALGER MOURAD DIDOUCHE  
Casier No 0

Gestionnaire: DIRECTEUR AGENCE ZEME CAT  
Motif .....: [REDACTED]

Montant versement :	105.000,00 DZD	DZD :	105.000,00
Timbre .....	0,00 DZD	Taxe .....	0,00 DZD
Nous portons au credit du compte no 4010017078-57		DZD :	
Soit cent cinq mille DZD		Valeur :	
		22/06/2017	
CLIENT :	GUICHETIER :		
OPERATION EFFECTUEE			

المبلغ 103  
السداد الشهيدي

-BEN MALOUS / 28/01/2011



Republique Algérienne Démocratique et Populaire  
Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme  
Agence Nationale de l'Aménagement et du Développement du Logement

Programme Location-vente  
Ordre de versement

2 Eme Franche

Monsieur / Madame

Doit effectuer le versement de la somme

105.000.00

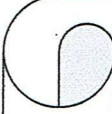
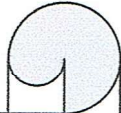
Représentant 05 %

Cent Cinquante mille

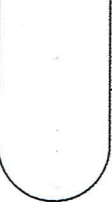
du montant de l'opération

CPA Agence Tabessa (004 0020540140170 8/57)

De la date parvenant (30) trente jours  
à compter de ce jour



لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ مُحَمَّدٌ رَسُوْلُهُ





## قائمة المصادر و المراجع

### أولاً: النصوص القانونية :

الأمر 70-91، المؤرخ في 15 ديسمبر 1991 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج ر العدد 107، الصادر في 25 ديسمبر سنة 1970، الملغاة بمقتضى القانون رقم 88-27 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن التوثيق.

### ثانياً: النصوص التنظيمية:

#### المراسيم

- مرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في أول مارس سنة 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الصادر بتاريخ أول مارس سنة 1993.
- 1- المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 مايو سنة 1991، يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و أيلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن، ج ر العدد 25، الصادرة بتاريخ 29 مايو سنة 1991.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 مايو سنة 1991، يتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره، ج ر العدد 25، الصادر بتاريخ 15 ذو القعدة عام 1411.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 97-35 مؤرخ في 14 يناير سنة 1997، يحدد شروط و كفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني و إيجارها و بيعها بالإيجار و شروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري و المهني و غيرها التي أنجزتها دواوين الترقية و التسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها و المسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992، ج ر العدد 4، الصادر بتاريخ 6 رمضان.

4- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك، ج ر العدد ، 25 الصادر بتاريخ 29 أبريل سنة 2001.

5- مرسوم تنفيذي رقم 03-35 مؤرخ في 13 يناير سنة 2003، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك، ج ر العدد 4، الصادر بتاريخ 22 يناير سنة 2003.

6- مرسوم تنفيذي رقم 04-137 مؤرخ في 21 أبريل سنة 2004 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ 23 أبريل سنة 2001، الذي يحدد شروط و كفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر العدد 27، الصادر بتاريخ 28 أبريل سنة 2004.

5- مرسوم تنفيذي رقم 04-340 مؤرخ في 2 نوفمبر سنة 2004، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2001 الذي يحدد شروط و كفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر العدد 69، الصادر بتاريخ 3 نوفمبر سنة 2004.

6- المرسوم التنفيذي رقم 14-298 مؤرخ في 21 أكتوبر سنة 2014، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 مايو سنة 1991، و المتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر العدد 63، الصادر بتاريخ 22 أكتوبر سنة 2014.

7- مرسوم تنفيذي رقم 15-328 مؤرخ في 22 ديسمبر سنة 2015 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2001، الذي يحدد شروط و كفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار، ج ر العدد 68، الصادر بتاريخ 27 ديسمبر سنة 2015.

8- المرسوم التنفيذي رقم 16-279 المؤرخ في 2 نوفمبر سنة 2016 يعدل و يتم  
المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل  
سنة 2001، الذي يحدد شروط و كفاءات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو  
مصادر بنكية أو تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر العدد 65 ، الصادر  
بتاريخ 6 نوفمبر سنة 2016 .

### القرارات:

- 1-قرار مؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 ، يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن  
في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك، ج ر 52 ، الصادر بتاريخ 16 سبتمبر  
سنة 2001.
- 2-قرار مؤرخ في 23 يوليو سنة 2001، يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ج ر  
العدد 52، الصادر بتاريخ 16 سبتمبر سنة 2001.
- 3-قرار مؤرخ في 14 مايو سنة 2002 يعدل القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة  
2001، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار  
و كفاءات ذلك، ج ر العدد 41 ، الصادر بتاريخ 12 يونيو سنة 2002،.
- 4-القرار مؤرخ في 4 مايو سنة 2004، يعدل القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة  
2001 و المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ج ر العدد 43، الصادر بتاريخ 4  
يوليو سنة 2004.
- 5-القرار المؤرخ 22 يوليو سنة 2013 المعدل والمتم لقرار المؤرخ 23 يوليو سنة  
2001، يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و  
كفاءات ذلك، ج ر العدد 49، الصادر بتاريخ 2 أكتوبر سنة 2013.



## المؤلفات:

- 1- أحمد محيو، ترجمة محمد عرب صاصيلا، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط 4، سنة 2006.
- 2- رشيد واضح، المؤسسة في التشريع الجزائري بين النظرية و التطبيق، دار هومة، الجزائر، سنة 2003.
- 3- طاهري حسين ، القانون الإداري و المؤسسات الإدارية ( التنظيم الإداري، النشاط الإداري)، دراسة مقارنة، دار الخلدونية، ط 1، سنة 2007.
- 4- عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دار ربحانة، الجزائر، د ط، د س.
- 5- قصير مزياني فريدة، مبادئ القانون الإداري الجزائري، مطبعة عمار قرفي، باتنة، د ط.
- 6- محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم للنشر و التوزيع، د ط، د س
- 7- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط 4، السنة 2005.

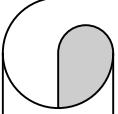
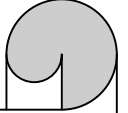
## المقالات العلمية:

- حمليل نواره، (عقد البيع بالإيجار)، مجلة الباحث، جامعة تيزي وزو، عدد 5، 2007 .

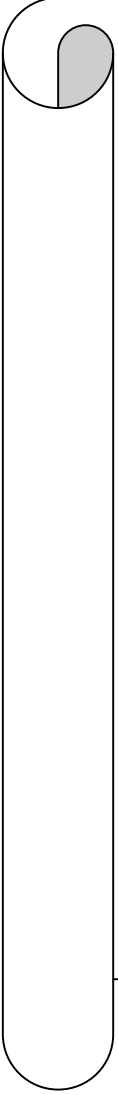
## الأطروحات و المذكرات الجامعية

### الأطروحات:

- لمياء بولجر، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة و تفعيل للترقية العقارية، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، 2006/2005.



خلاصة الموضوع



الوكالة مؤسسة عمومية أنشأتها الحكومة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 من أجل القضاء على أزمة السكن، تم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-289، كما وسعت من مهامها.

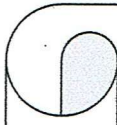
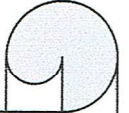
كما كلفت بإنشاء السكن التساهمي الاجتماعي و الترقوي المدعم بسبب تقاعص المرقين العقاريين الخاصين

أيضا عهدت لها الدولة بإنشاء صيغة البيع بالإيجار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-105.

The agency is a public institution established by the government under executive decree no 91-148 in order to eliminate the housing crisis it was amended by executive decree no 14-289 supported social and clavicle because of the retreat of private real estate promoters

Also the state has entrusted it to establish the formula for sale by rend according to the executive decree no 01-105.





الفارس



## الفهرس العام

رقم الصفحة	المحتوى
5-1	مقدمة
36-6	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لوكالة عدل
7	المبحث الأول: مفهوم الوكالة
8	المطلب الأول: تعريف الوكالة
8	الفرع الأول: تعريف الوكالة
9	الفرع الثاني: خصائص الوكالة
11	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للوكالة
11	الفرع الأول: نشأة الوكالة
12	الفرع الثاني: أهداف الوكالة
15	المبحث الثاني: كفيات تسيير الوكالة
16	المطلب الأول: الهياكل المركزية
16	الفرع الأول: الهياكل المكونة لها
20	الفرع الثاني: مهام الهياكل المركزية
22	المطلب الثاني: الهياكل اللامركزية
26	الفرع الأول: الهياكل الجهوية
31	الفرع الثاني: الهياكل الولائية
35	خلاصة الفصل الأول
66-37	الفصل الثاني: آلية تدخل الوكالة في الترقية العقارية
39	المبحث الأول: الصيغ السكنية القديمة التي أنجزتها الوكالة
40	المطلب الأول: مفهوم الصيغ السكنية القديمة التي تناولتها الوكالة
40	الفرع الأول: تعريف الصيغ السكنية القديمة

41	الفرع الثاني: شروط الاستفادة من الصيغ السكنية القديمة
42	المطلب الثاني: طريقة اقتناء السكن في إطار الصيغ القديمة
42	الفرع الأول: كيفية الاستفادة من سكن في إطار الصيغ القديمة
43	الفرع الثاني: كيفية تسديد ثمن الصيغ القديمة
46	المبحث الثاني: صيغة البيع بالإيجار
46	المطلب الأول: مفهوم البيع بالإيجار
47	الفرع الأول: تعريف البيع بالإيجار
51	الفرع الثاني: طريقة اقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار
57	المطلب الثاني: الالتزامات المترتبة على الطرفين
58	الفرع الأول: التزامات المستفيد
62	الفرع الثاني: التزامات المتعامل في الترقية العقارية
66	خلاصة الفصل الثاني
69-67	الخاتمة
	الملاحق
	قائمة المصادر و المراجع
	خلاصة الموضوع
	الفهرس