



جامعة عمّار ثليجي - الأغواط -
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق

النظام القانوني للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص القانون العقاري

اشراف الاستاذ :
أ.د. سعودي سعيد

من اعداد الطالب :
عبد الحق دهصة

لجنة المناقشة

الدكتور بوديسة مصطفى رئيسا
الأستاذ الدكتور سعودي سعيد مشرفا
الدكتور خطوي مسعود عضوا

السنة الجامعية: 2023\2024

شكر و عرفان

الحمد لله حباً وكرماً وشكراً ،

إمتنانا على البدء والختام

إلى رمز العطاء والتضحية مثلي الأعلى (أبي الغالي) إلى من تستقبلني

بابتسامة وتودعني بدعاء (أمي الغالية)

إلى سندي وعائلي (إخوتي ،وأخواتي)

إلى كل أصدقائي وزملائي

إلى إخواني القادة والقائدات

إلى كل منتسبي فوج الأقصى للكشافة الاسلامية الجزائرية

أهدي إليكم بحثي وجهدي وليالي كثيرة من السهر والتعب والأمنيات

شكرا لكم جميعا مع على دعمكم وتشجيعكم المستمر ،مع خالص الحب

والامتنان.

الإهداء

أحمد الله وأشكره على توفيقه والصبر الذي أنعم به عليّ ل إتمام هذا العمل.
أتقدم بجزيل شكري وامتناني وتقديري للأساتذ الدكتور سعيد سعودي الذي تفضل
بقبوله الإشراف على هذه المذكرة والذي غمرني بفائض علمه وتوجيهاته القيمة
،التي كان لها الأثر الطيب في إخراج هذه الرسالة في صورتها النهائية ، كما
أتوجه بالشكر إلى الأساتذة الأفاضل أعضاء اللجنة المناقشة الذين شرفونا
بحضوركم وتقييم هذه المذكرة الشكراً أيضاً لكل من وقف بجانبني ودعمني في
مساري الدراسي من قريب أو بعيد شاكرا لكم دعمكم اللامتناهي في كل
الأوقات.

قائمة المختصرات

ج ر: جريدة رسمية

د بن: دون بلد النشر.

دس: دون سنة.

د ط: دون طبعة

ط : طبعة.

ص: صفحة.

مقدمة

دائماً ما شكل قطاع السكن اهتماماً واسعاً ضمن الخطط والاسـتراتيجيات المتبعة في الدولة الجزائرية، بغية امتصاص أزمة السكن التي يعاني منها المواطنون، ذلك أن إرادة الدولة تتجسد في وضع وعاء قانوني كفيل بإعمال الحق في السكن المنصوص عليه في العديد من الاتفاقيات الدولية والدستور الجزائري؛ الذي اعتبر السكن حق مكفول لكل مواطن كونه عامل استقرار وعنصر أساسي للتنمية الاقتصادية والاجتماعية للدولة .

وفي إطار سياسة الدولة عرفت معظم المدن الجزائرية إصلاحات في قطاع السكن الذي ظهرت فيه عدة صيغ سكنية منها : السكن الاجتماعي، السكن الريفي، السكن الترقوي العمومي، السكن الترقوي التـساهمي و السكن الترقوي المدعم، وسكن البيع بالإيجار، والجدير بالذكر أن هذه التحولات في الأنماط السكنية غالباً ما ارتبطت أساساً بدخل المواطن الجزائري، سعياً نحو تحسين وتطوير السكن وإخضاعه للشروط العملية والموضوعية، والتي تتطلب تضامناً جهود كل من الدولة والقطاع الخاص .

وقد شهدت الجزائر منذ سنوات، تحولات جذرية في مجال الإسكان، مدفوعة بجهود الحكومة المستمرة لتوفير مساكن تلبي الاحتياجات المتزايدة للمواطنين. حيث يمثل السكن أحد أهم التحديات التي تواجهها الدولة، بالنظر إلى الطلب المتزايد والنمو السكاني السريع. ولأجل تحقيق ذلك عكفت على تنويع صيغ الاستفادة من السكن بما يناسب الوضع الاجتماعي لكل شرائح المجتمع ومن هذا المنطلق، تم تأسيس الوكالة الوطنية لتطوير السكن وتحسينه "عدل"، كجزء من استراتيجية شاملة تهدف إلى تحسين الوضع السكني في البلاد وتوفير مساكن لائقة للمواطنين تحفظ كرامتهم.

وتعتبر الوكالة الوطنية لتطوير السكن وتحسينه "عدل" Agence Nationale de

l'Amélioration et du Développement du Logement AADL من أهم الهيئات في

الجزائر التي تُعنى بتنفيذ السياسات السكنية الحكومية. تأسست هذه الوكالة بهدف تقديم حلول سكنية تتناسب مع احتياجات مختلف شرائح المجتمع الجزائري، مع التركيز على الفئات ذات الدخل المحدود والمتوسط. تسعى الوكالة إلى تحقيق أهداف متعددة تشمل زيادة العرض السكني، تحسين نوعية البناء، وتوسيع رقعة الاستفادة من البرامج السكنية المدعومة حكومياً..

تتمثل إحدى الصيغ التي تتبناها وكالة "عدل" **صيغة البيع بالإيجار**، والتي تعتبر واحدة من الصيغ المبتكرة التي تهدف إلى تسهيل تملك السكن للمواطنين على نحو تدريجي. تتيح هذه الصيغة للمستفيدين إمكانية تملك سكناتهم بعد فترة من الإيجار، حيث يتم دفع أقساط إيجارية تُحتسب كجزء من سعر السكن النهائي، ويمثل هذه الصيغة من السكنات حلاً مرناً وفعالاً لمشكلة السكن، ويساهم في تحقيق الاستقرار السكني للمواطنين

تتمثل **أهمية** هذا الموضوع في التعرف على الوكالة الوطنية لتطوير السكن وتحسينه "عدل"، باعتبارها أهم الهيئات التي تعنى ببرنامج السكن عدل المنوط بها **هدف** الدراسة إلى تقديم رؤية شاملة عن دور الوكالة ودورها الهام في تحسين وتطوير الوضع السكني في الجزائر.

وقد **دفعنا** لا اختيار موضوع البحث هذا، دوافع ذاتية وأخرى موضوعية، إذ تتمثل **الدوافع الذاتية:**

✓ جميعنا في المجتمع يعاني من مشكلة السكن، ويسعى كل منا في مرحلة ما إلى الحصول على سكن يضمن له الاستقرار، فقبل التفكير في الموضوع كبحث أكاديمي، لا محالة أنه سوف يسبقه أو يرافقه تفكير شخصي، وكان هذا من الأسباب الرئيسية التي كانت سببا في اختيار موضوع الدراسة، كون أن الجميع يعيش هاجس السكن على أرض الواقع، وبالتالي كان من الجدير أن يكون محلا للبحث

✓ بتحليل جميع جوانبه وطرحه بالشكل اللائق .

أما الدوافع الموضوعية فتتمثل في الآتي :

✓ إن معظم الدراسات القانونية التي تعرضت لموضوع وكالة عدل لم تتناوله برمته، وإنما نجدها تتطرق إلى معالجة مسألة من مسائله بصفة مختصرة، ولهذا ارتأينا محاولة وضع دراسة موسعة لموضوع البحث.

✓ ان الموضوع يعتبر حديث الساعة سواء ما تعلق بالسكن أو الوكالة الوطنية لتسيير السكن وتطويره و إمكانية دراسته من عدة جوانب ومستويات : اقتصادية، اجتماعية، وتمييزه بتطورات متلاحقة الذي جعل منه موضوع متجدد.

✓ أهمية الموضوع وقلة الدراسات التي تناولت هذا الموضوع في حدود علمنا، وكمساهمة متواضعة منا رأينا أن نكتب في هذا الموضوع للمساهمة في إثراء المكتبات الجامعية.

✓ مساهمة برامج السكن المختلفة في القضاء على أزمة السكن ومن بينها برامج وكالة عدل لاسيما صيغة البيع بالإيجار .

✓ دخول موضوع هذا البحث في صميم اختصاصنا في الماستر ألا وهو تخصص القانون العقاري.

صادفتنا العديد من الصعوبات أثناء إعدادنا لهذا البحث لعل من أبرزها نذكر

ما يلي :

✓ نقص المراجع المتخصصة في هذا الموضوع.

✓ قصر الوقت الممنوح في إعداد هذه المذكرة.

هناك بعض من الدراسات التي سبقتني وتطرقت إلى موضوع الوكالة الوطنية للسكن وتحسينه "عدل" إلا أن القليل منها حاول الربط بين النظام القانوني للوكالة

المنهج التحليلي وذلك من خلال التطرق لصيغة البيع بالإيجار التي تشرف عليها هذه الوكالة بشكل رئيسي.

وفي سبيل معالجة هذه الإشكالية إرتأينا **تقسيم البحث** إلى الفصلين التاليين:

الفصل الأول: تقديم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل".

الفصل الثاني: صيغة البيع بالإيجار كآلية عمل لوكالة "عدل".

الفصل الأول : تقديم الوكالة الوطنية
لتحسين السكن وتطويره "عدل"

الفصل الأول: تقديم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"

الفصل الأول: تقديم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"

في ظل التحديات الكبيرة التي تواجه الجزائر في مجال الإسكان، ظهرت الحاجة الملحة لتبني استراتيجيات مبتكرة وشاملة تستجيب لمتطلبات المواطنين المتزايدة على السكن. ذلك إن حق المواطن في السكن حق اجتماعي ودستوري، على الدولة التكفل به بحيث قامت الدولة بإنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" بهدف القضاء على أزمة السكن لبعض الفئات ذلك الدخل المتوسط من المجتمع لاسيما فئة الموظفين ولعمال.

وتعتبر الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، أو ما يصطلح على تسميتها بوكالة "عدل" بمثابة المرفق العقاري المكلف باقتناء و/ أو إنجاز برامج مساكن ممولة تمويل عمومي قصد بيعها بالإيجار . انطلاقا من هذا، ومن كون وكالة "عدل" طرفا في عقد البيع بالإيجار، الذي يستفاد بواسطته من السكنات محل الدراسة، ارتأينا تقسيم هذا الفصل إلى المبحثين التاليين:

المبحث الأول: مفهوم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"

المبحث الثاني: تنظيم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل".

الفصل الأول: تقديم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"

المبحث الأول: مفهوم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"

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 وتطويره¹.

مؤسسة عمومية للنهوض بقطاع السكن وذلك من أجل القضاء على السكنات الفوضوية والهشة حفاظا منه على الطابع الجمالي للمدنو قد أعطاه المشرع الجزائري تسمية الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره عدل . وجعل مقرها الجزائر العاصمة وبالتحديد 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 2014². إذ أنه قام بتعديل 06 مواد من المرسوم السابق الذكر، مع إدراج مادتين جديدتين . المطابقة الأحكام القانونية مع التنظيم الجديد الذي اعتمده سنة 2015 باستحداثه التنظيم الهيكلي للوكالة، كونه الأرضية القانونية لهياكل الوكالة وهو ما سنطرق له من خلال المطلبين التاليين:

المطلب الأول: إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"

المطلب الثاني: أهداف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"

1- المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 مايو 1991، يتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية، عدد 25 صادرة بتاريخ 15 ذو القعدة.

2- المرسوم التنفيذي رقم 14-298، المؤرخ في 21 أكتوبر سنة 2014 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 مايو 1991 والمتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره ، ج ر العدد 63 ، الصادرة بتاريخ 22 أكتوبر سنة 2014.

الفصل الأول: تقديم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"

المطلب الأول: إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"

من خلال التطرق للتعريف بـالوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" (الفرع الأول) والخصائص المميزة لها (الفصل الثاني).

الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"

عرف المشرع الجزائري الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-148 التي جاء فيها : "تتألف في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري وفقا للتشريع المعمول به وكالة لتحسين السكن وتطويره وتدعى في صلب النص " وكالة".

تقوم الوكالة بمهمة المرفق العمومي و تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي". يفهم من النص أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره هي مؤسسه عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية القانونية فالشخصية المعنوية أو القانونية أي يكون لها القدرة على اكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات¹ والاستقلال المالي. يوجد مقرها بالجزائر العاصمة²، تمارس الوكالة مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن³.

كما أن علاقة الوكالة مع الغير هي علاقة تجارية، كما أنها تحدد اتفاقية شروط

1- طاهري حسين ، القانون الإداري والمؤسسات الإدارية (التنظيم الإداري - النشاط الإداري) دراسة مقارنة، ط1، دار الخلدونية ، الجزائر / 2007 ص 31

2 - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148.

3 - المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148.

الفصل الأول: تقديم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"

التدخل وكيفياته، وأجرة الوكالة فيما يخص الخدمات التي تقدمها لفائدة الدولة والجماعات المحلية كلما استدعت الضرورة ذلك¹.

الفرع الثاني: خصائص الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"

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

أولاً: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" مؤسسة عمومية ذات طابع

صناعي وتجاري: هذا يعني أن المؤسسة تقوم بجلب المشاريع المتعلقة بالإسكان، وذلك من خلال محافظتها على النسيج العمراني والقضاء على البنايات الفوضوية والهشة محاولة منها القضاء على مشكل السكن الذي تعاني منه الدولة. فالمؤسسة العمومية هي الإطار القانوني في عملية التهيئة والوسيلة المفضلة لإنتاج المواد والخدمات وتراكم المشاريع من أجل خدمة الأمة والتنمية وفق الدور والمهام المنوطة بها أي أنها تعمل من أجل ضمان التنمية المستمرة للبلاد². كما أنها مؤسسة تجارية وذلك باعتبارها تاجرا في علاقاتها مع الغير وهو ما نصت عليه المادة 5 المرسوم التنفيذي رقم 19-148.

ثانياً: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" مرفق عمومي: يقصد به أن كل

نشاطها يباشره الشخص عام قصد إشباع الحاجات العامة³. إذ يعرف المرفق العام على أنه : "كل نشاط تضطلع به الإدارة بنفسها أو بواسطة أفراد عاديين تحت إشرافها

1 - المادة 5 : من المرسوم التنفيذي رقم 19-148، السابق ذكره.

2 - رشيد واضح، المؤسسة في التشريع الجزائري بين النظرية والتطبيق، د ط، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 39

3 - عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، د ط، دار ريحانة، الجزائر، بدون سنة نشر، ص 157.

الفصل الأول: تقديم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"

وتوجيهها بقصد إشباع الحاجات العامة"¹.

ثالثا: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" تتمتع الوكالة بالشخصية

المعنوية: ولقد عرف الفقه الشخص المعنوي على أن: "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 بهكما يتمتع بأهلية التقاضي"²

كما يعرف الشخص المعنوي أيضا بأنه: "مجموعة أشخاص (أفراد) أو مجموعة أو أموال (أشياء)، تتكاتف و تتعاون أو ترصد لتحقيق غرض و هدف مشروع بموجب اكتساب الشخصية القانونية"³. كما عرف أيضا الشخص المعنوي على أنه مجموعة من الأشخاص لها هدف مشترك أو مجموعة من الأموال ترصد لتحقيق غرض معين⁴.

رابعا: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" تتمتع الوكالة بالاستقلال المالي:

يقصد بالاستقلال المالي أن الوكالة لها رأس مال خاص بها لتسير مشاريعها السكنية وهذا ما يفهم من نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-148 و الذي جاء فيه أن الوكالة تتمتع بالذمة المالية المستقلة وبالتالي يترتب عليها التزامات في إنشاء السكنات وتحسين المظهر العام للمدينة والقضاء على البنايات الفوضوية والهشة.

1 - أحمد محيو , محاضرات في المؤسسات الادارية , ترجمة : محمد عرب صاصيلا , ط 4 , ديوان المطبوعات الجامعية , الجزائر , 2006 , ص 430.

2 - عمار بوضياف , مرجع سابق , ص 58

3 - محمد الصغير بعلي , القانون الاداري , د ط , دار العلوم للنشر و التوزيع , الجزائر د س , ص 33.

4 - قصير مزياي فريدة , مبادئ القانون الاداري الجزائري , د ط , مطبعة عمار قرفي , باتنة , د س , ص 93.

الفصل الأول: تقديم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"

خامسا: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" لها أهلية التقاضي: وهذا يعني أن لها أهلية التقاضي باسم ممثلها القانوني الذي هو مديرها العام أو المحامي الذي يعين من أجل الدفاع عنها..

سادسا: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" تخضع للوصاية: 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)¹.

المطلب الثاني: أهداف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"

لقد نص المشرع الجزائري على مهام الوكالة في المرسوم التنفيذي لإنشائها (الفرع الأول) والذي يمكن تحليل باستخراج أهداف الوكالة (الفرع الأول).

الفرع الأول: مضمون النص القانوني الذي يتضمن أهداف الوكالة

لقد نصت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 14-298 مؤرخ في 21 أكتوبر سنة 2014، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 مايو سنة 1991 والمتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" على أنه :

"يتمثل هدف الوكالة، على مجموع التراب الوطني فيما يأتي :

- ترويج السوق العقارية و تطويرها .
- تأطير الأعمال الآتية وتنشيطه ا.
- إدارة المشروع المنتدبة لحساب الدولة فيما يخص السكن والتجهيزات المرافقة وكل التبعات الأخرى المرتبطة بتطوير السكن .
- تسيير اكتتاب المواطنين فيما يخص اقتناء السكنات العمومية و تسويقها و تسييره ا

1 - المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148.

الفصل الأول: تقديم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"

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 قصد تطويرها .
- تصوير الإعلام ونشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية (المقاولين، المواطنين المؤسسات المالية، السلطات العمومية المحلية، منتجي مواد البناء، مكاتب الدراسات، مؤسسات الإنجاز العمارات والجمعيات ...¹).

الفرع الثاني: شرح النص الذي يتضمن أهداف الوكالة

يتضح من خلال النص أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لها اختصاصات في العقارات المبنية وغير المبنية، وهو من أهم المهام التي نصت عليها المادة الثانية، فبالنسبة للعقار غير المبنى يكون ذلك عن طريق تهيئته للبناء وإعطائه للمواطن المحدود الدخل وفقا لإجراءات الاكتتاب.

أما بالنسبة للعقار المبنى فالوكالة إما تقوم بعمليات البناء بنفسها أو تتسق مع أشخاص عمومية كالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط للقيام بعملية البناء كصيغة البيع بالإيجار أو تقوم بإنشاء شراكة مع أشخاص أخرى للقيام بعمليات البناء مثل الشركات الأجنبية².

1 - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 14-298.

2 - المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-148.

الفصل الأول: تقديم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"

ولتحقيق الأهداف المرجوة من الوكالة وبالإضافة إلى البرامج سكنية أو الصيغ جديدة للقضاء على السكنات الفوضوية والهشة¹، وحتى يتمكن محدود الدخل من امتلاك سكن لبرنامج السكن الاجتماعي التساهمي وصيغة السكن الترقوي قامت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" باستحداث صيغة البيع بالإيجار المعروف بـ **عدل 1** و**عدل 2** الذي اشتهرت بانجازه وكال **عدل** و**عدل 3** الذي شرعت في الاكتتاب له.

ومن أجل تحقيق أهداف الوكالة نص المشرع الجزائري في نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-148 السابق الذكر 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 بالسكن¹.

إضافة إلى أن المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 19-148 نصت على مايلي:
"تتكون موارد الوكالة من:

- إعانات الدولة ومخصصات مالية أخرى .
- عائدات نشاطاتها .
- حصائل الأرباح .
- عائدات توظيف الأموال .
- الهبات والوصايا"

الفصل الأول: تقديم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"

المبحث الثاني: تنظيم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"

تخضع الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" في تسيرها للمرسوم التنفيذي رقم 91-148 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، والقرار المؤرخ في 20 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 10 فبراير سنة 2015 يحدد التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره¹.

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

.هياكل مركزية

.هياكل جهوية

.هياكل ولائية".

إذ وسعت الحكومة من صلاحيات الوكالة بشكل يسمح لها بإدارة مشاريع السكن

1القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015، يحدد التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر العدد

12، الصادر بتاريخ 8 مارس سنة 2015

الفصل الأول: تقديم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"

وتجهيزاتها العمومية لحساب الدولة والترقية العقارية لذا نتناول الهياكل المركزية لوكالة عدل (المطلب الأول)، الهياكل اللامركزية (المطلب الثاني)

المطلب الأول: الهياكل المركزية لوكالة عدل

نتطرق لتكوين الوكالة المركزية من حيث تقسيمها وتسييرها والمهام المنوط بها

الفرع الأول: الهياكل للمركزية لوكالة عدل

تتكون من مدير عام يساعده مدراء مساعدون لأربع مديريات فرعية ومدراء

مصالح¹.

أولاً: المدير العام: لقد نص المشرع الجزائري على أن المدير العام هو الذي يسير الوكالة، كما يساعده أربعة مديرين عامين مساعدين وديرين ، وهذا ما نصت عليه المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 14 298 المؤرخ في 21 أكتوبر سنة 2014 تعدل وتتم المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق 12 مايو سنة 1991 والمتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره و التي جاء فيها : "يتولى مديرية الوكالة مدير عام يساعده أربعة مديرين عامين مساعدين ومديرون (²)".

حيث يتم تعيين المدير العام للوكالة بمرسوم رئاسي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالسكن وتنه ي مهامه حسب نفس الأشكال . كما يعين المديرون العامون المساعدون والمديرون بقرار من الوزير المكلف بالسكن بناء على اقتراح المدير العام للوكالة وتنتهى

1 - يرجى النظر الشكل 1 مخطط الهيكل التنظيمي للإدارة المركزية، الصفحة 19 من هذه المذكرة.

2 - المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 14-298، السابق ذكره، ص 6.

الفصل الأول: تقديم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"

مهامهم حسب نفس الأشكال¹.

ثانيا: المديریات الأربع: لقد 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 وتطويره، من خلال استحداث المديریات الأربعة طبقا لنص المادة 03 2 وبالتحديد 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:

1 - المديرية العامة المساعدة لإدارة المشروع: تتضمن المديریات التالية:

- مديرية الدراسات والهندسة.
- مديرية تسيير العمليات.
- مديرية الصفقات.
- مديرية تمويل البرامج.

2 - المديرية العامة المساعدة للاكتتاب والتسويق: تتضمن المديریات التالية:

- مديرية تسيير العقود.
- المديرية التجارية.

3 - المديرية العامة المساعدة للتسيير العقاري: تتضمن المديریات التالية:

1 - المادة 7: من المرسوم التنفيذي رقم 14-298 .

2 - المادة 3 من القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015.

الفصل الأول: تقديم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"

- مديرية التسيير العقاري.

- مديرية صيانة الحظيرة العقارية.

4 - المديرية العامة للمساعدة للمالية والإدارة العامة: تتضمن المديرية التالية:

- مديرية المالية.

- مديرية الشؤون القانونية.

- مديرية الإدارة العامة.

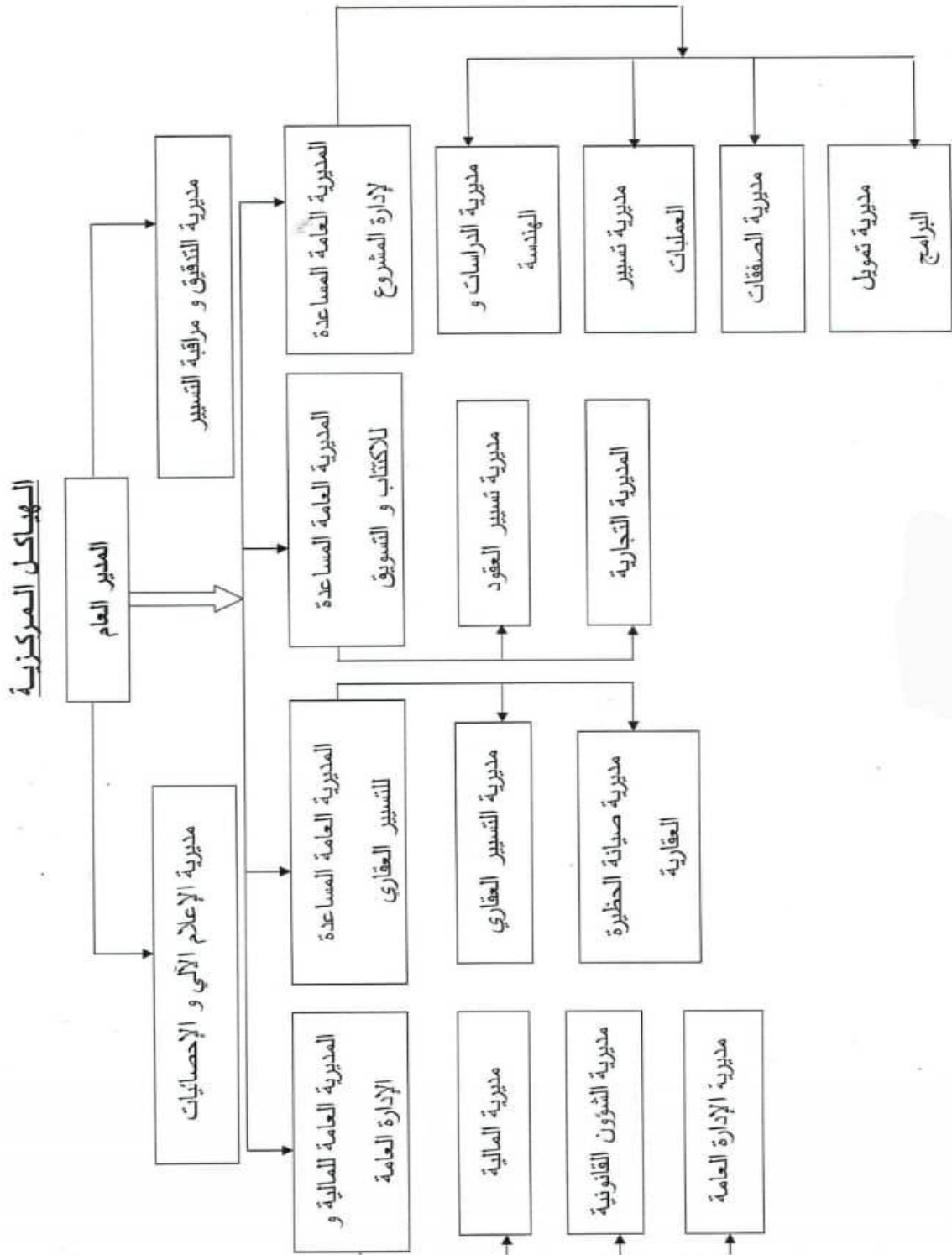
كما يجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري نص في المادة 04 من القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015 السابق الذكر على المديرية التي تكون تحت السلطة المباشرة للمدير العام وتمثلت في¹: مديرية التدقيق ومراقبة التسيير و مديرية الإعلام الآلي والإحصائيات.

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 وتطويره السابق الذكر . كما يجدر القول أن المشرع الجزائري تحدث عن مجلس الإدارة وأعضائه وكيفية تداوله، أيضا المواضيع التي يقوم بدراستها في نصوص المواد من 8 إلى 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148 السابق الذكر².

1 - المادة 4 من القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015، السابق ذكره، ص 24

2 - المواد من 8 إلى 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148، السابق ذكره.

الفصل الأول: تقديم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"



الشكل 1 مخطط الهيكل التنظيمي للإدارة المركزية

الفصل الأول: تقديم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"

الفرع الثاني: مهام الهياكل المركزية لوكالة عدل

لقد كلف المشرع الجزائري المديرية الأربعة العامة المساعدة المدير العام السابقة الذكر بالتنسيق بين مختلف الهياكل المركزية والجهوية ومراقبتها وتنشيطها ومتابعتها ومساعدتها ومرافقتها، في حين كلفت كل مديرية بمهام في عدة مجالات كل حسب مجال اختصاصها وهو ما سنقوم بتبينه من خلال النقاط التالية :

أولاً: المديرية العامة المساعدة الإدارة المشروع : تقوم باتخاذ القرار حول الاختبارات المعمارية والتقنية، وتلك المتعلقة بالتهيئة بالنسبة للمجموعات العقارية الكبيرة والتجهيزات المرافقة وقابلية الاستغلال التي كلفت بها الوكالة، وتنسيق أعمال هياكل الوكالة مع الهيئات الوطنية التقنية ، وقياس موارد تمويل برامج السكنات و إنهاء الإجراءات المتعلقة بها ، والانطلاق الفعلي في البرامج طبقاً للأهداف الوكالة السنوية .

وتشرف ذات المديرية على جميع نشاطات المديرية الجهوية في مجال إدارة المشروع وصياغة وقياس مشاريع دفاتر الشروط والصفقات والملاحق، والتأكد من توفير الأوعية العقارية الموجهة لإقامة المشاريع، كما أنها تقوم بتقييم نسب تقدم انجاز الورشات وتدبير التقويم الضرورية للسير الجيد للعمليات .

أما في مجال تسيير المشاريع ، كلفت ذات المديرية باستحداث نظام متابعة المشاريع في الجانبين المادي والمالي بالنسبة لمخطط تسيير المشاريع ، وإعداد تقرير شهري حول حالة تنفيذ صفقات الانجاز، مع الإشارة إلى جميع النزاعات الناجمة عن تنفيذ هذه الصفقات وإلى الحلول المتخذة، والسهر على إبرام الصفقات في الآجال المطلوبة وتحديد المسؤوليات في حالة التأخر التي يتحملها المسؤولون الجهويون المكلفون بإدارة المشروع¹.

الفصل الأول: تقديم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"

كما سيكون من مهام هذه المديرية عرض تقرير حول حالة تقدم البرامج على المدير العام، واستحدث نظام دفع الكشوف بالاتصال مع المديرية الجهوية والسهر على الأمر بصرف هذه الأخيرة في الآجال التنظيمية المطلوبة، والسهر على عمليات الغلق المادي والمالي للعمليات¹.

ثانيا: المديرية العامة المساعدة للاكتتاب والتسويق : 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، والتزام تحت مسؤوليتها بكل التدابير ضد مرتكبي المخالفات.

أما المهمة الثانية، فهي تخص مجال تنفيذ الاكتتاب حيث تسهر على افتتاح وتسيير ومتابعة اكتتاب برامج البيع بالإيجار التي بادرت بها الدولة، وضمان مراقبة بطاقة المكتتبين ، واستحداث آليات الاكتتاب و السهر على تبليغ المعلومة، إضافة إلى ضبط قائمة المكتتبين والسهر على تطهيرها بالاتصال مع مديرية الإعلام الآلي والإحصائيات².

وصلاحيات الهياكل الفرعية تتمثل في مايلي: المديرية العامة المساعدة للتسيير العقاري كلفت بتنظيم الإجراءات المتعلقة بعقود التوثيق التي تحرر تحت مسؤوليتها، والعقود المتعلقة بها، واستحداث جهاز ملائم لتسيير الأملاك ومراقبتها، واستحداث بطاقة للأملاك وتولي مراقبتها.

كما تبلغ ذات المديرية السلطة الوصية بأي معلومة متعلقة بقوائم الأملاك و أسلوب تسييرها وعند الاقتضاء بالصعوبات المسجلة، والقيام بأي مراقبة فجائية للتحقق من مدى

1 - المادة 6 من القرار المؤرخ 10 فبراير سنة 2015.

2 - المادة 6 من نفس القرار .

الفصل الأول: تقديم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"

قانونية استغلال الأملاك، وتصور واستحداث بنك معلومات للأملاك العقارية¹.

ثالثا: المديرية العامة المساعدة للمالية والإدارة العامة : تختص هذه الأخيرة بتحضير وتنفيذ ومراقبة ميزانية الوكالة، تحضر ميزانيات التسيير وتراقبها بالتنسيق مع المديريات الجهوية، وتحديد وتنفيذ معايير وإجراءات المراقبة، وكشف المخالفات لقواعد الميزانية وتقييم الإخطار وتحديد المسؤوليات واتخاذ التدابير الردعية، كما أنها هي من تبلغ السلطة السلمية².

رابعا: مديرية التدقيق ومراقبة التسيير : وجب عليها الامتثال لأوامر هيئات المراقبة ومصالح الأمن والسلطة 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 ومجلس المحاسبة و محافظ الحسابات، كما أنها هي الجهة التي تقترح مواضيع مهام التفتيش التي تقوم بها الهيئات المؤهلة³.

خامسا: مديرية الإعلام الآلي والإحصائيات : فأوكلت لها مهام تسيير بطاقة المكتبتين في برامج السكنات، وضمان تسييرها و تنظيم عملية التسجيل والتحقق قبول المكتبتين، والقيام بمراقبة الاستعمال والاستعانة ببطاقات أخرى لها علاقة مع الاكتتاب، كما أنها هي من يبلغ الرأي العام وبعد استشارة المدير العام بكل معلومة تتعلق بالإحصائيات وبسير عملية الاكتتاب⁴.

1- المادة 8 من القرار المؤرخ 10 فبراير سنة 2015.

2 - المادة 9 من نفس القرار.

3 - المادة 11 من نفس القرار.

4 - المادة 12 من نفس القرار.

الفصل الأول: تقديم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"

المطلب الثاني: الهياكل اللامركزية لوكالة عدل

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 14-298 الصادر بتاريخ 21 أكتوبر سنة 2014 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-148 الصادر بتاريخ 12 مايو سنة 1991 المتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره قد اعتمد مصطلح مديريات بدل مصطلح وكالة، إذ ورد في المرسوم السابق : ("لوكالة قصد القيام بمهامها، ما يأتي:

مديريات جهوية، تشمل اختصاصاتها الإقليمية عدة ولايات .

مديريات مشروع تتسع اختصاصاتهم الإقليمية لتشمل حدود الولاية"¹. وبالتالي سنتطرق للمديريات الجهوية (الفرع الأول) والمديريات الولائية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المديريات الجهوية لوكالة عدل

حدد قائمة المديريات الجهوية ومقرها ومجال اختصاصها الإقليمي في نص المادة 18 من القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015 السابق الذكر². والذي نص على أن تحديد قائمة المديريات الجهوية التي تعين تسميتها ومقرها ، وكذا مجال اختصاصاتها الإقليمية كما يأتي:

1 - المادة 13 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 14-298.

2 - المادة 18 من القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015 .

الفصل الأول تقديم الوكالة الوطنية للسكن وتحسينه عدل

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
		البلدية
		الجلفة
		المدية
		تيازة
		عين الدفلى
03	وهران	وهران
		سعيدة
		معسكر
		مستغانم
		تلمسان
		سيدي بلعباس
		عين تموشنت
		الشلف
		غليزان
		تيارت
		تيسمسلت

الفصل الأول : تقديم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عدل

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

الفصل الأول : تقديم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عدل

غرداية		
الاغواط		

أولاً: الهياكل الجهوية: تتضمن المديريات 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 الذكر¹.

لقد نصت المادة 16 من نفس القرار على أن المديريات الجهوية تتمتع في حدود صلاحياتها بالاستقلال المالي، فيما يخص إدارة المشروع والتسيير والموارد البشرية والمالية والتسيير العقاري والاكتتاب والتسويق . كما تتم ممارسة الاستقلال المالي المذكور من خلال التفويض بالتوقيع و تفويض الإعتمادات الموكله للمديرين الجهويين من قبل المدير العام للوكالة. كما أنها تحدد عناوين الفصول المالية، وكذا طبيعة إعتمادات التسيير والتجهيز المفوضة والموافقة لاستقلال التسيير، بموجب تعليمة من الوزير المكلف بالسكن .

كما أن الهياكل الجهوية تتضمن أقسام نص عليها في المادة 15 من القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015² أو تتضمن الأقسام الآتية:

- قسم ادارة المشروع.
- قسم الاكتتاب والتسويق .
- قسم الإدارة و المالية .
- قسم التسيير العقاري .
- مديرية أو عدة مديريات للمشاريع .

1- المادة 13 من القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015.

2 - المادة 15 من نفس القرار .

الفصل الأول : تقديم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عدل

ثانيا: مهام المديرية الجهوية : كلفت هذه المديرية بجملة من المهام وذكرها في نص المادة 14¹ من القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015 السابق الذكر تنص على أنه:
"تكلف المديرية الجهوية للوكالة بما يأتي :

- تنفيذ مخططات التوظيف و التكوين وتقدم عرض حال بصفة دورية للمديرية العامة.
- تنفيذ ميزانية المديرية الجهوية وتتابع النفقات وشرعيتها .
- تسير الممتلكات العقارية و التأكد من استغلالها .
- ضبط السجلات المتعلقة بالممتلكات و تضمن مراقبتها .
- تنفيذ ومتابعة إجراءات البيع و المباشرة بعمليات التغطية .
- تسير الاكتتابات و القيام بالتحقيق في البطاقات والتكفل بدراسة ملفات المكننين .
- إعداد دفاتر الشروط والمناقصات والصفقات و كذا الملاحق و كل الإجراءات المتعلقة بالصفقات.
- عرض مشاريع دفاتر الشروط والصفقات والملاحق المصادقة اللجنة تسيير تعاقديا على الصعيد المالي والمادي المشاريع التابعة لاختصاص المديرية الجهوية .
- مراقبة حالات الأشغال والمصادقة عليها تحسبا لدفع مصاريفها تعزيز المعلومات المتعلقة بتقدم المشاريع تحسبا لحصائل دورية .
- تقديم المساعدة التقنية لمديري و أو رؤساء المشاريع و العمل على إزالة الضغوط .
- مباشرة تفاوض العقود التي يجب توكلها في إطار التراضي .
- السهر على التطبيق الصارم والدقيق للتنظيم الخاص بالصفقات العمومية وكل تنظيم خاص.
- المشاركة في الاستلام المؤقت والنهائي والسهر على تكييفه مع التنظيم و/ أو البنود التعاقدية.

الفصل الأول : تقديم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عدل

- ضمان التسوية المنتظمة للوضعيات المالية
- ضمان تسوية النزاعات والصراعات التي يمكن أن تنشأ عند تنفيذ الصفقات العمومية " .

الفرع الثاني: الهياكل الولائية لوكالة عدل

نتطرق لتنظيم هذه المديريات الجهوية لوكال عدل (أولا) ولمهامها (ثانيا).

أولا: تنظيم المديريات الولائية: 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 إقليميا، وتنتهي مهامه حسب الأشكال نفسها وهو نجده في نص المادة 21 من القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015 السابق الذكر¹.

كما أن مديريات المشاريع يتم تحديدها حسب القوام الرقمي للبرامج إقامتها كما تمارس اختصاصها الإقليمي في حدود مديريةية المشاريع الجهوية لناحية عنابة تضم ستة مديريات ولوائية، والتي سبق ذكرها في نص المادة 18 من قرار 10 فبراير سنة 2015 السابق الذكر.د الولاية التابعة لها وهو ما نصت عليه المادة 19 من القرار نفسه².

مديرية المشاريع الجهوية لناحية عنابة تضم ستة مديريات ولوائية، والتي سبق ذكرها في نص المادة 18 من قرار 10 فبراير سنة 2015 السابق الذكر. وبالنسبة لهيكلية مديريةية المشاريع، حسب المعلومات المقدمة من طرف الوكالة الجهوية والولائية عنابة و طبقا لنص المادة 15 من نفس القرار المذكور السابق ذكره تتمثل فيما يلي:

1- مدير المشاريع : هو المسؤول الأول على المشاريع

2 - رئيس مصلحة: يتفرع عنه الأقسام التالية:

1- المادة 21 من القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015.

2 - المادة 19 من نفس القرار.

الفصل الأول : تقديم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عدل

- رئيس مصلحة تقني تجاري.

- رئيس مصلحة الإدارة و الموارد البشرية

3 - رؤساء المشاريع : يتفرع عنه المكاتب التالية:

- مساعدة إدارية.

- مفتش أشغال.

- مكلف بالتخطيط والمتابعة.

- مستشارين.

- مكلف بمتابعة المحاسبة

- مكلف بالمتابعة التجارية.

ثانيا: مهام مديريات المشاريع : تضمن القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015 السابق

الذكر¹ : (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 الآجال المقررة ، واقتراح

على المدير الجهوي حلولا لكل نزاع محتمل .

- مساعدات مختلف المتدخلين أمام السلطات المختصة من اجل كل مسعى له علاقة .

باحتياجات الورشة.

- السهر على الاستعمال الناجع للمنتوج الوطني .

1- المادة 20 من القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015.

الفصل الأول : تقديم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عدل

- 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 المشاري .

من خلال ما سبق نجد بأن المشرع الجزائري قام باستحداث الوكالة الوطنية للسكن

وتحسينه "عدل" في اطار السياسة الرامية للقضاء على أزمة السكن وتحسين الاطار

المعيشي للمواطن, حيث بعد استحداثه للوكالة 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 29814 المؤرخ في 21

أكتوبر 2014 سنة ومس هذا التعديل 6 مواد من بينها تعيين 4 مديرين مساعدين للمدير العام

ومديرون 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 فيالمادتين 10 مكرر و 13 مكرر المطابقة الأحكام

القانونية ، مع التنظيم الجديد الذي جاءبه المشرع الجزائري بموجب القرار المؤرخ في 10

فبراير سنة 2015 ، الذي يحددالتنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره .

ويعد توسيع مهام وصلاحيات وكالة عدل ، الهدف منه امتصاص الطلب المتزايد للسكن من

قبل ذوي الدخل المحدود، والذي تمثل الفئة الغالية من طالبي السكن.

الفصل الثاني:

صيغة البيع بالإيجار كآلية عمل لوكالة "عدل"

الفصل الثاني : صيغة البيع بالإيجار كآلية عمل لوكالة "عدل"

الفصل الثاني: صيغة البيع بالإيجار كآلية عمل لوكالة "عدل"

لقد اعتمدت الجزائر من خلال سياستها السكنية سابقا على صيغتين سكنيتين فقط ذات طابع اجتماعي، خصصت أحدهما للطبقة المعوزة ذات الطابع الغير قابل للتنازل كمبدأ عام والمتمثلة في صيغة السكن الايجاري العمومي والصيغة السكنية الأخرى، والتي تمثلت في صيغة السكن الاجتماعي التساهمي المعروف حاليا بصيغة السكن الترقوي المدعم.

ولكون الطبقة المتوسطة الغالبة في المجتمع هي العمال والموظفين وأصحاب المهن الحرة الصغيرة والمحدودة الدخل، قامت الدولة وأخذت على عاتقها التفكير في استحداث صيغة سكنية تتماشى والقدرة المالية مع لهاته الطبقة الواسعة من المجتمع، وعلى هذا الأساس أضاف المشرع الجزائري صيغة سكنية مستحدثة، تمثلت في صيغة البيع بالإيجار والتي نجد إطارها القانوني في المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 المعدل والمتمم، والذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية او مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار.

وعليه سيتم التطرق في هذا الفصل إلى مفهوم صيغة البيع بالإيجار (المبحث الأول)، ثم إلى الآلية القانونية التي يتم من خلالها اقتناء سكن في إطار هذه الصيغة (المبحث الثاني).

المبحث الأول: مفهوم صيغة البيع بالإيجار

تبنّت الدولة صيغة البيع بالإيجار، في إطار سياستها السكنية المنتهجة بعد الإصلاحات الاقتصادية الجديدة التي باشرتها¹ ضمن استراتيجية التي وضعتها سنة 2001-2004، ولقد درج الكثير على تسميتها بصيغة سكنات "عدل"، ارتباطا بالجهة القائمة على انجاز وتسيير السكنات محل هذه الصيغة.

إن لهذه الصيغة السكنية ذات التركيبة العقدية المزدوجة - عقد الإيجار وعقد البيع - العديد من الميزات ، كونها تمكن كل مواطن ليس باستطاعته شراء مسكن ودفع ثمنه مرة واحدة من الحصول على هذا المبتغى مع إمكانية تسديد ثمنه على دفعات خلال فترة محددة من الإيجار

بحيث إذا وفي المستقبل بجميع الأقساط التي تشكل في مجموعها ثمن المسكن محل الصيغة خلال مدة الإيجار المتفق عليها، تنتقل إليه ملكية هذا السكن ويصبح مالكا له . وعليه ساس سيتم التطرق من خلال هذا المبحث إلى تعريف صيغة البيع بالإيجار فالمطلب الأول) وبيان خصائصها (المطلب الثاني).

1 - نبيل دريس/ السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ السكنية المعتمدة مجلة البحوث والدراسات القانونية

الفصل الثاني : صيغة البيع بالإيجار كآلية عمل لوكالة "عدل"

المطلب الأول : تعريف سكن البيع بالإيجار

نحاول تسليط الضوء على التعاريف التي قيلت حول السكن بصيغة البيع بالإيجار سواء على مستوى الفقه (الفرع الأول) أو القانون (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التعريف الفقهي

تطرق الفقه إلى العديد من التعريفات المتعلقة بالبيع بالإيجار، وهو الأمر الذي تناولته الأستاذة حمليل نواره بالدراسة¹، وسنتطرق 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".

كما تطرق أيضا الدكتور إبراهيم أبو الليل في كتابه البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية الأخرى: "البيع الإيجاري يتم في صورة اتفاق يلجأ فيه الطرفان إلى عقد الإيجاري، ليخفيا فيه عقد البيع ويظهر 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 محمد حسنين عقد البيع بالإيجار كما يلي ما يلي: "العقد الذي يريد فيه المتعاقدان الإيجار والبيع معا، فهو إيجار إلى أن يتم الوفاء بالثمن كاملا و بيع حين يتم الوفاء"².

1 - حمليل نواره (عقد البيع بالإيجار)، مجلة الباحث، المجلد 3، عدد 5 سنة 2007، ص 19.

2 - محمد حسنين عند البيع في القانون المدني الجزائري . ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 15.

الفصل الثاني : صيغة البيع بالإيجار كآلية عمل لوكالة "عدل"

الفرع الثاني: التعريف القانوني

القانون الجزائري لم يقد بالتطرق إلى عقد البيع بالإيجار وتعريفه حتى سنة 1997 وذلك بصدر المرسوم التنفيذي رقم 975-35 المؤرخ في 14 يناير سنة 1997، يحدد شروط و كفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني، وإيجارها، وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري و المهني و غيرها التي أنجزتها دواوي نالترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992 والذي تضمن: ("عقد البيع بالإيجار المنصوص عليه أعلاه، هو العقد الذي يلتزم بموجبه دوان الترقية والتسيير العقاري، باعتباره المالك المؤجر، أن يحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتر إثر فترة تحدد باتفاق مشترك وحسب شروط هذا المرسوم.

يحرر العقد حسب الشكل الرسمي و يخضع لإجراءات التسجيل والإشهار وفقا للتشريع والتنظيم وخلال الفترة المتفق عليها يحتفظ ديوان الترقية والتسيير العقاري، بصفته مالك العقار، بكل حقوقه والتزاماته، أما المستأجر المشتري فيحتفظ بكل الالتزامات المرتبطة بالمستأجرين لاسيما في مجال الأعباء المشتركة"¹.

وبالتالي فالمشروع الجزائري عرف عقد البيع بالإيجار طبقا للمادة 7 أعلاه المبهم في إطار الترقية العقارية. كما نص على أن العقد الذي يحرره ديوان الترقية والتسيير العقاري في البداية يكون عقد إيجار وإذا رغب المستفيد من العقد تملك السكن تقوم بإلغاء العقد المحرر من صيغة الإيجار وإعادة 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

1 - المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 يناير سنة 1997، يحدد شروط و كفيات بيع الأملاك

ذات الاستعمال السكني ... ج و العدد 4.

الفصل الثاني : صيغة البيع بالإيجار كآلية عمل لوكالة "عدل"

التسجيل والشهر وفقا للتشريع للتنظيم .

وهو ما أكده أيضا نص المادة 8 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 97-35 السابق الذكر والتي جاء فيها : "عندما يقبل المستأجر شروط البيع بالإيجار ، يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري بإلغاء عقد الإيجار الذي يربطه بالمستأجر و يحرر عقد البيع بالإيجار"¹.

بعدها عرف البيع بالإيجار طبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 مؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001، يحدد الشروط الدواء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك : "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار البرائه بملكية تامة بعد القضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب"².

وباستقراء كل من المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المذكور سابقا والمادة 2 من المرسوم التنفيذي 01-105 السابق الذكر أيضا لاحظنا نوعا من الاختلاف في التعريفين بالرغم من أن كلاهما يعرف صيغة البيع بالإيجار و التي تذكرها فيما يلي :

أن المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 07-35 السابق الذكر تنص على أن العقد في يبرم ديوان الترقية والتسيير العقاري على أساس عقد إيجار ثم يقوم بإلغائه والقادة الحريري إلى بيع بالإيجار أن رغب المستفيد بتمليك السكن، حتى يخضعه للإجراء التسجيل والش هـ وفقا للتنظيم المعمول به. في حين أن المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السابق الذكر تنص على أنه يتم تحرير العقد منذ البداية على أساس البيع بالإيجار ولا يتم تغييره.

1 - المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35 .

2 - المادة 2 من المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر العدد 25، الصادرة بتاريخ 29 أبريل سنة 2001، ص 18

الفصل الثاني : صيغة البيع بالإيجار كآلية عمل لوكالة "عدل"

المطلب لثاني: خصائص صيغة البيع بالإيجار

تمتاز صيغة البيع بالإيجار للسكنات بالخصائص التالية: أنه صيغة سكنية مستحدثة (الفرع الأول)، وأنها صيغة ذات طبيعة عقدية تركيبية مزدوجة (الفرع الثاني)، أنها تمكن المستفيد من التملك على المدى الطويل (الفرع الثالث)، وأنها صيغة تستفيد من الإعانة المباشرة التي تمنحها الدولة (الفرع الرابع).

الفرع الأول: صيغة البيع بالإيجار صيغة سكنية مستحدثة

تعتبر صيغة البيع بالإيجار كما سبقت الإشارة صيغة سكنية مستحدثة، تجد إطارها القانوني ضمن المرسوم التنفيذي رقم 105-01، والمراسيم التنفيذية المعدلة له، إلا أن الفكرة التي تقوم عليها هذه الصيغة ليست حديثة؛ حيث أننا نجد لها جذورا تاريخية في نصوص قانونية سابقة، والدليل على ذلك ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 2-73 المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة، من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية¹ الذي حملت نصوصه تقريبا نفس الشروط والإجراءات الخاصة بعقد البيع بالإيجار، واصطلاح على تسمية التصرف القانوني الذي يتم بموجبه اكتساب السكنات موضوع هذا المرسوم بالإيجار المملك².

كما أن عملية التنازل عن أملاك الدولة التي جاء بها القانون رقم 01-81 المؤرخ في 07 فيفري 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري

1 - المرسوم التنفيذي رقم 73-82 المؤرخ في 05 جوان 1973 الجريدة الرسمية رقم 47 الصادرة بتاريخ 12 جوان 1973.

2 - طاووس زنوش البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2010-2011، ص02.

الفصل الثاني : صيغة البيع بالإيجار كآلية عمل لوكالة "عدل"

والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية¹، اعتمدت تقريبا على نفس الفكرة؛ إذ سمحت لمستأجري الأملاك السابقة الذكر بتملك محلاتهم السكنية المستأجرة وفق صيغة التنازل؛ حيث تم التنازل على عدد كبير من الأملاك، خاصة ما تعلق منها بالأماكن المعدة للسكن والمبنية في شكل عمارات، ومن هنا نجد أن هذه العملية مكنت كل مواطن من امتلاك المسكن الذي يستأجره².

الفرع الثاني: صيغة البيع بالإيجار ذات تركيبة عقدية مزدوجة

تعتبر صيغة البيع بالإيجار صيغة سكنية ذات تركيبة عقدية مزدوجة، وهو ما نلاحظه من خلال تسميتها، حيث تم الجمع فيها بين عقدين مختلفين، من حيث الطبيعة والأحكام، إلا وهما عقد البيع الناقل للملكية، وعقد الإيجار الذي يرد على الانتفاع بالشيء، وهذا إن دل على شيء، فإنه يدل على الحاجة إلى مثل هذه المعاملة المركبة، التي كونت في مجملها صيغة سكنية، قصدت من خلالها الدولة التخفيف من عبء أزمة السكن.

الفرع الثالث : صيغة البيع بالإيجار تمكن المستفيد من التملك على المدى الطويل

يتم انتقال ملكية السكن محل البيع إلى المستفيد بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في العقد، التي يفترض أن يقوم المستفيد خلالها، بسداد جميع الأقساط التي تكون في مجموعها ثمن المسكن الذي يشغله، ولقد تم تحديد مدة الإيجار بـ 25 سنة وفقا لما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16-1279³ المعدلة للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم

1 - القانون رقم 01-81 المؤرخ في 07 فيفري 1981، الجريدة الرسمية رقم 06، الصادرة بتاريخ 10 جانفي 1981

2 - عبد الكريم بودريوة، أثر تنازل الدولة عن أملاكها في تسيير الملكية المشتركة مداخل الفيت بمناسبة الملتقى الوطني للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر يوم 10 و 11 جوان 2008، ص 15.

3 - المرسوم التنفيذي رقم 16-279 المؤرخ في 02 نوفمبر 2016 الجريدة الرسمية رقم 65، الصادرة بتاريخ 06

الفصل الثاني : صيغة البيع بالإيجار كآلية عمل لوكالة "عدل"

105-01، حيث قضت المادة بأنه. "في جميع الحالات يجب دفع المستفيد ثمن المسكن بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى لا يتجاوز 25 سنة"

الفرع الرابع: صيغة البيع بالإيجار تستفيد من الإعانة المباشرة من الدولة

لقد نصت المادة 04 من القرار الوزاري المشترك، الذي يحدد عناصر حساب كلفة البناء و ثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار¹، على أنه "يستفيد المسكن الموجه للبيع بالإيجار من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة والمحددة بـ 700.000 دج لفائدة كل مستفيد من السكن".

وهو ما نصت عليه كذلك المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-06 السالف الذكر، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة، لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي، ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، حيث قضت بأنه " لتطبيق أحكام هذا المرسوم يقصد بالسكن الجماعي أو الفردي المنجز في شكل مجمع السكنات الآتية: السكن الموجه للبيع بالإيجار.

الفرع الخامس: صيغة البيع بالإيجار ذات مصادر تمويل متنوعة

بصدور المرسوم التنفيذي رقم 01-105، كانت السكنات التي تنجز في إطار البيع بالإيجار، يتم تمويلها عن طريق ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية، وهو ما نصت عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، وبعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 03-35 السالف الذكر، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01-105، قام المشرع بتوسيع نطاق مصادر تمويل انجاز المشاريع السكنية التي تدخل في إطار البيع بالإيجار .

1 -القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 يونيو 2017 الجريدة الرسمية رقم 25، الصادرة بتاريخ 26 سبتمبر 2017

الفصل الثاني : صيغة البيع بالإيجار كآلية عمل لوكالة "عدل"

فبعد أن كانت محصورة في ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية لتصبح عملية تمويلها تتم عن طريق مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، وهو ما نصت عليه المادة 105 من المرسوم التنفيذي رقم 03-435) 2، المعدلة لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 01 105، ولقد ساهم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في عمليات تمويل انجاز المشاريع السكنية التي تدخل في إطار البيع بالإيجار 3، خاصة برنامج سكنات عدل لسنة 2002.

1 - تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 03-35 على أنه تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجرة بواسطة ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفا"

2 - المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 13 جانفي ، 2003 الجريدة الرسمية رقم 04 الصادرة بتاريخ 22 جانفي 2003

3 - . ناصر البلاد النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، أطروحة دكتوراه كلية الحقوق جامعة عنابة، السنة الجامعية 2004-2005، ص365-366

الفصل الثاني : صيغة البيع بالإيجار كآلية عمل لوكالة "عدل"

المبحث الثاني: الآلية القانونية لاقتناء سكن في اطار البيع بالإيجار

لقد تعددت الصيغ السكنية التي سعى من خلالها المشرع إلى تذليل العقبات أمام المواطنين للحصول على مساكن تظلمهم، محاولة منه الحد من أزمة السكن المتفاقمة في البلاد، وتعتبر صيغة البيع بالإيجار أحداها، فإذا توافر الشخص على الشروط القانونية التي تسمح له بالحصول على سكن في إطار هذه الصيغة، وتم قبول طلبه للاستفادة (المطلب الأول)، يتم إبرام عقد البيع بالإيجار، الذي يمكن المستفيد من تملك المسكن بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في العقد. ويعتبر عقد البيع بالإيجار الآلية القانونية التي يتم من خلالها الحصول على سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار، وهو عقد مستحدث أنشاه المشرع، وجعله من العقود المسماة، كما قام بتنظيم أحكامه في إطار المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المعدل والمتمم، وإحصائيات حول صيغة البيع بالإيجار (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الشروط المطلوبة للاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار

للاستفادة من سكن في اطار البيع بالايجار يجب توفر جملة من الشروط في الشخص المترشح سواء تعلقت بالشخص (الفرع الأول) أو بمداخيله (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الشروط المتعلقة شخص المكتب

تتمثل هذه الشروط طبقا لنص المادة 06 المرسوم التنفيذي رقم 12-432 فيما يلي:

أولاً: أن لا يملك المكتب أو لم يملك في السابق أي ملكية تامة: وهذا الشرط وجب توفره لكلا الزوجين، وهذه الملكية للعقار سواء كانت قطعة أرض صالحة للبناء أو مسكن .

ثانياً: عدم الاستفادة من إعانة الدولة الموجه للسكن : وهذا يعني أن لا يكون أي من الزوجين قد استفاد من مساعدة مالية من عند الدولة لبناء مسكن أو لشرائه .

الفصل الثاني : صيغة البيع بالإيجار كآلية عمل لوكالة "عدل"

ثالثا: ألا يبلغ من المستفيد 70 سنة: وهذا طبقا للمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 04-340 مؤرخ في 19 رمضان عام 1425 الموافق 2 نوفمبر سنة 2004 تعدل أحكام المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار¹. أما الذين تقدموا بطلب اقتناء سكن عدل و الذين أحيلوا على التقاعد منذ تلك الفترة يحتفظون بحقهم الكامل في اقتناء هذه الصيغة من السكن².

رابعا: 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 الذكر³.

الفرع الثاني الشروط المتعلقة بدخل المكتب

الأجر الشهري للزوج والزوجة يعني إن الأجر الوطني الأدنى المضمون لا يتجاوز 5 مرات أي أن راتب الزوجين، وجب 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

1 - 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 وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج و العدد 69، الصادر بتاريخ 3 نوفمبر.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 25 ديسمبر 2012 المحال المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في

23 أبريل 2011 الذي يحدد شروط و كيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار.

3 - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 01-105.

الفصل الثاني : صيغة البيع بالإيجار كآلية عمل لوكالة "عدل"

دينار جزائري (دج).

المطلب الثاني: المعايير المعمول به لمنح سكنات عدل البيع بالإيجار

متطرق إلى معايير منح هذه الصيغة من السكن (الفرع الأول) وتعقيب على ذلك (الفرع الثاني).

الفرع الأول: معايير منح السكن بصيغة البيع بالإيجار

تعتبر صيغة عدل أو صيغة البيع بالإيجار حاليا في الجزائر سواء تعلق الأمر بحصة عدل 1 أو عدل 2 أو حتى عدل 3 الصيغة الوحيدة إلى حد الآن ، المعيار الوحيد المعمول به لمنح سكنات عدل هو التسلسل الزمني لتاريخ إيداع الطلب وهو المعيار الوحيد الذي نص عليه القرار الوزاري لسنة 2001¹، وهذا طبعا مع تخصيص عدد من السكنات من هذه الصيغة لكل ولاية من لايات الوطن.

الفرع الثاني: تعقيب على معيار إيداع الطلب

يعتبر هذا المعيار حاسما وصادقا في تحديد الفئات المعنية بالاستفادة من هذه الصيغة السكنية على خلاف الصيغ الأخرى، وذلك بالاستناد إلى معيار أسبقية إيداع الطلب أو أقدمية الطلب، وهو ما من شأنه مكافحة المحاباة والمحسوبية والمعرفة في منح مثل هذه السكنات وتوجيهها مباشرة إلى المعنيين بها بناء على أولوية الطلب والتسجيل. إذ تعتبر صيغة البيع بالإيجار كما سبقت الإشارة صيغة سكنية مستحدثة خصصتها الدولة في إطار سياستها السكنية للطبقة الاجتماعية المتوسطة، تجد إطارها القانوني ضمن

1 - القرار الوزاري المؤرخ في 04 جويلية 2001 المحدد لشروط دراسة ملفات طلبات اقتناء سكنات بصيغة البيع بالإيجار

- الجريدة الرسمية رقم 52 ليوم 16 سبتمبر 2001

الفصل الثاني : صيغة البيع بالإيجار كآلية عمل لوكالة "عدل"

المرسوم التنفيذي رقم 105 01، والمراسيم التنفيذية المعدلة له، تعد صيغة البيع بالإيجار أهم العقود التي أشتهرت بها الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره .

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

ولقد تم تحديد مدة الإيجار بـ 25 سنة وفقا لما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16-279 المؤرخ في 02 نوفمبر 2016، المعدلة للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، حيث يعتبر هذا العقد، عقد بيع من نوع خاص وما الإيجار فيه إلا آلية للتملك.

المختصة

الخلاصة

بعد دراستنا البسيطة لمختلف جوانب الموضوع نجد بان الدولة الجزائرية أخذت على عاتقها حل مشكلة أزمة السكن، وهذا ما لمسناه من خلال دراستنا لهذا الموضوع، تبين لنا أن المشرع الجزائري دائم ا ما اجتهد في سن العديد من النصوص القانونية وتعديلها لتتكيف وتتلاءم مع التحولات التي عرفتھا الجزائر منذ استرجاع السيادة.

ففي الفصل الأول تناولنا 'تقديم الوكالة الوطنية للسكن وتحسينه عدل ' حيث تعرفنا على 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 29814 المؤرخ في 21 أكتوبر 2014 سنة 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 المطابقة 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 وتطويره.

والشيء الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يقم بتعديل المرسوم الا بعد فترة زمنية طويلة أما بالنسبة للفصل الثاني تناولنا فيه ' صيغة البيع بالإيجار ' تعد صيغة البيع بالإيجار أهم العقود التي اشتهرت بها الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره حيث تعتبر هاته الصيغة صيغة سكنية مستحدثة خصصتها الدولة في إطار سياستها السكنية للطبقة الاجتماعية المتوسطة، حيث تعرفنا على المرسوم التنفيذي رقم 01 105، والمراسيم التنفيذية المعدلة له ، الذي يحدد إطارها القانوني.

وعلى ما سبق فإن **النتائج** المتوصل اليها من خلال هذه الدراسة تتمثل فيما يلي:

- ❖ تعتبر الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" من أهم الهيئات التي تعنى بسياسة السكنية في الجزائر.
- ❖ تتمتع الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.
- ❖ تخضع الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" للوصاية من الوزير المكلف بالسكن.
- ❖ تشرف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" بصفة مباشرة على سكنات صيغة البيع بالإيجار والتي تعرف بسكنات عدل 1 و عدل 2 في وحاليا عدل 3 التي انطلق فيها الاكتتاب مؤخرا.
- ❖ تعتبر صيغة البيع بالإيجار الصيغة الأكثر طلبا لأنها تلائم شريعة واسعة من المجتمع الجزائري لاسيما الموظفين والعمال وأحباب المعن الحرة.

ومن خلال دراسة هذا الموضوع نتقدم **بالاقتراحات** التالية:

- فرض غرامات وجزاءات على وكالة عدل في إخلالها بعدم تسليم السكنات في الوقت المتفق عليه دون مبررات.
- رفع شرط مستوى الدخل إلى 10 مرات الأجر الوطني المضمون 180000.00 دج لشمّل فئات تسعى للاستفادة من هذه الصيغة، كون صيغة السكن الترقوي العمومي مرتفعة السعر كثيرا وليست في متناول هذه الفئة.

- مراجعة السعر المرجعي لسكنات صيغة البيع بالايجار بحسب الولايات والمناطق، فليست كل المناطق سواء.
- فرض جزاءات على المستفيد في حال عدم دفعه الأقساط المتفق عليها.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: الكتب:

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

ثانياً: الرسائل والمذكرات الجامعية:

- ناصر لبلاد النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، أطروحة دكتوراه كلية الحقوق جامعة عنابة، السنة الجامعية 2004-2005.
- طاووس زنوش البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة 02 الجامعية 2010-2011.

ثالثا: المقالات العلمية:

- حمليل نورة، عقد البيع بالإيجار)، مجلة الباحث جامعة تيزي وزو، عدد 5 2007
- نبيل دريس السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ السكنية المعتمدة مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية المجلد 06 العدد 02 جامعة البليدة 02 جوان 2017، ص 633

رابعا: المداخـلات:

- عبد الكريم بودريوة، أثر تنازل الدولة عن أملاكها في تسيير الملكية المشتركة مداخلة أقيمت بمناسبة الملتقى الوطني للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر يوم 10 و 11 جوان 2008.

خامس: النصوص القانونية والتنظيمية:

- القانون رقم 01-81 المؤرخ في 07 فيفري 1981 ، الجريدة الرسمية رقم 06 ، الصادرة بتاريخ 10 جانفي 1981
- المرسوم التنفيذي رقم 73-82 المؤرخ في 05 جوان 1973 الجريدة الرسمية رقم 47 الصادرة بتاريخ 12 جوان 1973
- المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 مايو سنة 1991، يتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر العدد 25 الصادر بتاريخ 15 ذو القعدة عام 1411.

قائمة المصادر والمراجع

- المرسوم التنفيذي رقم 35-97 مؤرخ في 14 يناير سنة 1997، يحدد شروط و كفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني و إيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني و غيرها التي أنجزتها دواوينا لترقية والتسيير 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.

- 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

- 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.

- 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 بالإيجا ، جاز العدد 69، الصادر بتاريخ 3 نوفمبر سنة 2004 .

- المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 25 ديسمبر 2012 المحال المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2011 الذي يحدد شروط و كفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار

قائمة المصادر والمراجع

- 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.
- 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 كفيات 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 .
- القرار الوزاري المؤرخ في 04 جويلية 2001 المحدد لشروط دراسة ملفات طلبات اقتناء سكنات بصيغة البيع بالإيجار - الجريدة الرسمية رقم 52 ليوم 16 سبتمبر 2001
- القرار المؤرخ في 10 فبراير سنة 2015، يحدد التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر العدد 12، الصادر بتاريخ 8 مارس سنة 2015
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 يونيو 2017 الجريدة الرسمية رقم 25، الصادرة بتاريخ 26 سبتمبر 2017

الملاحق

01 الملاحق

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

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
 الوكالة الوطنية لتحسين
 السكن والتطوير
 A.A.A.L.

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

Informations concernant le souscripteur

معلومات خاصة بالمكتب

- 1-Nom : 1- اللقب :
 2-Prénom : 2- الاسم :
 3-Date de naissance : 3- تاريخ الأزيداد :
 4-Lieu de naissance : Commune : 5 Wilaya : 4- مكان الأزيداد : ولاية :
 6-Sexe : 6- الجنس :
 7-Fils(fille) de 7- ابن(ة) :
 8-Et de 8- بر :
 9-Adresse de résidence : 9- عنوان الإقامة :
 10-Commune : 11 Wilaya : 10- ولاية :
 12-Situation familiale: متزوج (ة) مطلق (ة) أرمل (ة) اعزب (ة) 12- الحالة العائلية - Marié(e) Divorcé(e) Veuf(ve) Célibataire
 13-Nombre d'enfants : 13- عند الأولاد :
 14-E mail : 14- N° Tél : 14- رقم الهاتف :
 15-المهنة :
 16- a) Salaire (cas des salarié(e)s) : Da 16- دج : (في حالة الأجراء) :
 b) Déclaration des impôts (fonctions libérales) : (ب) تصريح للشربية على المداخل (في حالة المين الحرة)
 c) Attestation de pension (retraités ou pensionnés) : (ج) شهادة المعاش (للمقاعدين أو أصحاب المنح)

Informations professionnelles

معلومات مهنية

- 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 : رقم الملف :
 Prénom : اللقب :
 الاسم :

صالح الملاحق 01

Informations concernant le conjoint

معلومات خاصة بتزوج (ع)

22-Nom : Née : المولودة : 22-اللقب :
 23-Prénoms : 23-الاسم :
 24-Date de naissance : 24-تاريخ الميلاد :
 25-Lieu de naissance : Commune : Wilaya : 25-مكان الولادة : ولاية :
 27-Fils (fille) de : 27-ابن (ابنة) :
 28-Et de : 28-و :
 29 a) Salaire (salarié(e) s) : Da 29-الراتب (الأجراء) :
 b) Déclaration des impôts (fonctions libérales) : Da 29-تصريح للضريبة على المداخل (لا مسجنت المين الحرة) :
 c) Attestation de pension (retraité(e) ou pensionné(e)) : Da 29-شهادة المعاش (للمتقاعدين أو ذوي المعاش) :
 30-Employeur : 30-المستخدم :
 31-Commune : البلدية 32-Wilaya : 31-عنوان المستفيد : الولاية
 33-Sécurité sociale : CNAS CASNOS 33-الضمان الاجتماعي :
 34-N° sécurité sociale : 34-رقم الضمان الاجتماعي :

Informations particulières

معلومات ذات طابع خاص

35-Possédez-vous ou avez-vous possédé (ou votre conjoint) un bien à usage d'habitation en toute propriété ?
 35-هل تملكون (أو سبق لكم ان ملكتم) أو زوجكم ملكية كاملة لغرض مخصص للسكن؟
 Oui Non نعم لا
 36-Si oui : Logement Terrain à bâtir مسكن عقار صالح للبناء
 36-في حالة نعم :
 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؟
 Oui Non

Signature légalisée
 Le conjoint (ع)
 Le souscripteur

Le Fait à

توقيع مصدق عليه
 Le conjoint (ع)
 Le souscripteur
 في

كما يرجى التحقق من رقم 05

Declaration sur l'honneur (conjointe)
تصريح شرفي مشترك

Souscripteur :
Sousigné(e)
à
le
ils (filles) de
à
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.

ce, 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.

Dans le cas où le souscripteur est marié (e), conjoint du souscripteur :
Sousigné(e)
à
le
ils (filles) de
à
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.

Dans le cas où j'étais ou je suis (ou mon conjoint) titulaire 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
le Fait à

المكتتب (ة)
أنا الممضئ (ة) أسفله
المولود (ة) بتاريخ
ابن (ة)
و
المقيم (ة)

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

وتتفق طبقا لما جاء في المرسوم رقم 105/01 المؤرخ في 23/04/2001 الذي يحدد شروط و مجربات شراء المساكن المتجزئة بالموال عمومية في إطار البيع عن طريق الإيجار المعدل والمتمم

في حال زواج المكتتب (ة)
بزوج (ة) المكتتب (ة)
المولود (ة) بتاريخ
ابن (ة)
و

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

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

- 1- إرجاع مفاتيح المسكن المستأجر إلى الهيئة الموجرة فور استلام مفاتيح المسكن في إطار البيع بالإيجار
- 2- تسليم شهادة إرجاع مفاتيح المسكن المستأجر وكذا قرار إنهاء عقد الإيجار لو كانت عدل

كما أصرح أنني على علم
تدفع في حالة التصريح الكاذب الذي يشكل تدليس بمفهوم المادة 86 من القانون -1
المنفي، يلزم طلبي لاقتناء مسكن في إطار البيع بلا إيجار من قبل وكالة عدل
تسعى معرض لتلزامه الجزائية من طرف وكالة عدل طبقا للمواد 221-222-223-
229 من قانون العقوبات

توقيع مصدق عليه
المكتتب
Le souscripteur

تايخ الملاحق رقم 05

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 :

شروط الاستفادة من سكن بصيغة البيع بالأجل

تحدد شروط الاستفادة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23/04/2001 معدل ومتمم والمضمن تعديل شروط الاستفادة من سكن بصيغة البيع بالأجل

- L'âge du souscripteur ne doit pas dépasser soixante dix (70) ans - من الستين (70) سنة -
- Le revenu du ménage doit être compris entre 24000 Da et (06) fois le SNMG ; - مدخول العائلة (الزوج و الزوجة) يتراوح ما بين 24000 دج -
- Le souscripteur et/ou son conjoint ne possèdent pas, ou n'ont pas possédé, en toute propriété un bien à usage d'habitation ; - المكتتب (ة) وأو زوجه لا يملكان أو لم يسبق لهما -
- 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 ; - المكتتب (ة) وأو زوجه لم يستفيدا من إعانة مالية -
- Résidence du souscripteur dans la wilaya concernée par le programme de logement. - إقامة المكتتب في الولاية المعنية بالبرنامج السكني المخصص لها -

Documents à fournir

الوثائق المرفقة

- 1- La présente convocation ;
- 2- Le relevé des émoluments (pour les salariés) ;
- 3- Copie légalisée de la pièce d'identité ;
- 4- Extrait d'acte de naissance N°12 (en cours de validité) ;
- 5- a) Le relevé des émoluments (pour les salariés) ;
b) Dernière attestation de pension (retraité ou pensionné) ;
c) C20, Bilan exercice 2012 et l'extrait de rôle moins d'un mois (pour la fonctions libérales) ;
- 6- Certificat de résidence (daté de moins de 03 mois) ;
- 7- Copie de la carte de sécurité sociale (CNAS ou CASNOS). Dans le cas où vous êtes marié(e) :
- 8- Fiche familiale récente ;
- 9- Extrait d'acte de naissance N°12 (en cours de validité) ;
- 10- a) Le relevé des émoluments (pour les salariés) ;
b) Dernière attestation de pension (retraités ou pensionnés) ;
c) C20, Bilan exercice 2012 et l'extrait de rôle moins d'un mois (pour la fonctions libérales) ;
- 11- Copie de la carte de sécurité sociale (CNAS ou CASNOS). Dans le cas où le conjoint ne travaille pas ;
- 12- Attestation de non affiliation à la CNAS et la CASNOS.

- 1- الوثيقة المرفقة
- 2- السجل الشهري (المعدل) مصدق عليه
- 3- نسخة طبق الأصل من بطاقة التعريف
- 4- شهادة الميلاد مستخرجة من مكتب الإزادة (المسببة رقم 12) سارية المفعول
- 5- كشف نفقات السنوي (للأجراء) :
أ- آخر شهادة الضمان (تستألف من أو ذوي المنحة) ;
ب- C20 - ميزانية سنوية و مستخرج كشف الضمان لا تقل على شهر (للعميل الحر) ;
ج- شهادة الإقامة (لا تقل على 03 أشهر) ;
- 7- نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي (CNAS ou CASNOS) شهرتها الزواج
- 8- شهادة عائلية حديثة
- 9- شهادة ميلاد الزوج (ة) رقم 12 (سارية المفعول)
- 10- أ- كشف الراتب السنوي للزوج (ة) (للأجراء) ;
ب- آخر شهادة الضمان للزوج (ة) (للصالحين أو ذوي المنحة) ;
ج- C20 - ميزانية سنوية و شهادة و مستخرج كشف الضمان لا تقل على شهر (للعميل الحر) ;
- 11- نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي (CNAS ou CASNOS) شهرتها إذا ما الزوج (ة) لا يعمل ;
- 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 -
بمجرد أن 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) entrainera l'annulation de votre document.

الملحق رقم 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne démocratique et populaire

وزارة السكن والتعمير والمدينة
ووكالة الوطنية لتسيير
السكن وتطويره

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



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.



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 Amtrouche - 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 : 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 DIDOUICHE
Casier No 0

Gestionnaire: DIRECTEUR AGENCE 2EME CAT
Motif : [REDACTED]

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

Stamp area with date 25/03/2015, amount 210.000,00 DZD, and signature lines for 'Sout' and 'CLIENT'. Includes the text 'EFFECTUEE'.

الملاحق 03
القسمة لادول للمنفق

تاريخ الملاحق رقم 3

MINISTRE 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، بئر مراد رايس، الجزائر.

هاتف : 021 56 12 26

فاكس : 021 44 63 18

Réf/..... DG/AADL

Alger le :

Nom

Prénom

Code

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 mentionnés. 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 effectué 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 N
CNI/Be
Délivré(e)
Par Daira c

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
Tel. : 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		

المعيار 03
البنك الشعبي في

الفهرس

الفهرس

شكر وعرافان

الاهداء

قائمة المختصرات

المقدمة

1.....

6..... الفصل الأول: تقديم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عدل

8..... المبحث الأول: مفهوم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عدل

9..... المطلب الأول: إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عدل

9..... الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عدل

10..... الفرع الثاني: خصائص الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عدل

12..... المطلب الثاني: أهداف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عدل

12..... الفرع الأول: مضمون النص القانوني الذي يتضمن أهداف الوكالة

13..... الفرع الثاني: شرح النص الذي يتضمن أهداف الوكالة

15..... المبحث الثاني: تنظيم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عدل

16..... المطلب الأول: الهياكل المركزية لوكالة عدل

16..... الفرع الأول: الهياكل للمركزية لوكالة عدل

20..... الفرع الثاني: مهام الهياكل المركزية لوكالة عدل

23..... المطلب الثاني: الهياكل اللامركزية لوكالة عدل

23..... الفرع الأول: المديریات الجهوية لوكالة عدل

30	الفرع الثاني: الهياكل الولائية لووكالة عدل
36	الفصل الثاني: صيغة البيع بالإيجار كآلية عمل لووكالة "عدل"
38	المبحث الأول: مفهوم صيغة البيع بالإيجار
39	المطلب الأول : تعريف سكن البيع بالإيجار
39	الفرع الأول: التعريف الفقهي
40	الفرع الثاني: التعريف القانوني
42	المطلب لثاني: خصائص صيغة البيع بالإيجار
42	الفرع الأول: صيغة البيع بالإيجار صيغة سكنية مستحدثة
43	الفرع الثاني: صيغة البيع بالإيجار ذات تركيبة عقدية مزدوجة
43	الفرع الثالث : صيغة البيع بالإيجار تمكن المستفيد من التملك على المدى الطويل ..
44	الفرع الرابع: صيغة البيع بالإيجار تستفيد من الإعانة المباشرة من الدولة
44	الفرع الخامس: صيغة البيع بالإيجار ذات مصادر تمويل متنوعة
46	المبحث الثاني: الآلية القانونية لاقتناء سكن في اطار البيع بالإيجار
46	المطلب الأول: الشروط المطلوبة للاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار
46	الفرع الأول: الشروط المتعلقة شخص المكتتب
47	الفرع الثاني الشروط المتعلقة بدخل المكتتب
48	المطلب الثاني: المعايير المعمول به لمنح سكنات عدل البيع بالإيجار
48	الفرع الأول: معايير منح السكن بصيغة البيع بالإيجار
48	الفرع الثاني: تعقيب على معيار إيداع الطلب
50	الخاتمة

54	المراجع المعتمدة
58	الملاحق
67	الفهرس