

جامعة الشاذلي بن جديد -
الطارف
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مذكرة بعنوان:

البيع الإيجاري في التشريع الجزائري

مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة ماستر أكاديمي في تخصص: قانون أعمال

إشراف الأستاذ
بوستة زهر الدين

إعداد الطالب(ة)
- زايدي سمير
- سلطاني وليد

لجنة المناقشة

رئيساً	الشاذلي بن جديد - الطارف	أستاذ مساعد أ	قورية نذير
مشرفاً ومقرراً	الشاذلي بن جديد - الطارف	أستاذ مساعد أ	بوستة زهر الدين
ممتحناً	الشاذلي بن جديد - الطارف	أستاذ محاضر أ	بليدي دلال

السنة الجامعية: 2021/2020

جامعة الشاذلي بن جديد -
الطارف
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مذكرة بعنوان:

البيع الإيجاري في التشريع الجزائري

مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة ماستر أكاديمي في تخصص: قانون أعمال

إشراف الأستاذ

إعداد الطالب(ة)

بوستة زهر الدين

- زايدي سمير
- سلطاني وليد

لجنة المناقشة

رئيسا	الشاذلي بن جديد -الطارف	أستاذ مساعد أ	قورية نذير
مشرفاً ومقرراً	الشاذلي بن جديد -الطارف	أستاذ مساعد أ	بوستة زهر الدين
ممتحناً	الشاذلي بن جديد -الطارف	أستاذ محاضر أ	بليدي دلال

السنة الجامعية: 2021/2020

الشكر

الحمد لله حمدا يليق بجلال وجهه وعظيم سلطانه، الذي من علينا بإتمام هذه الأطروحة وذلك لي الصعاب، والصلاة والسلام على أشرف خلق الله سيدنا محمد بن عبد الله، وعملا بقوله صلى الله عليه وسلم: "من لا يشكر الناس، لا يشكر الله".

أتقدم بأسمى معاني التقدير والإحترام والشكر إلى الأستاذ المشرف "بوسة زهر الدين" الذي لم يبخل علينا جهدا ولا وقتا من وقته الثمين فقدم لنا كل ما نحتاجه من نصح وإرشاد وتوجيه.

والشكر موصول إلى كل من مد لنا يد العون وشجعنا وحثنا على إتمام هذه المذكرة من أساتذة وأصدقاء وزملاء وزميلات.

إضافة الى ذلك أشكر كل الأساتذة الذين درسنا على أيديهم طيلة مشوارنا الدراسي والجامعي سائلين من المولى عز وجل أن يجعل ذلك في ميزان حسناتهم. والشكر موصول كذاك إلى كل أعضاء لجنة المناقشة الذين قبلوا مناقشة مذكرتي.

إلى كل أولئك أرجو من الله سبحانه وتعالى أن يجزيهم عني خير الجزاء، إنه ولي ذلك والقادر عليه، وأصلي واسلم على نبينا محمد وآله وصحبه أجمعين.

إهداء

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك .. ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك .. ولا تطيب الأخيرة إلا بعفوك .. ولا تطيب الجنة إلا برويتك " الله جل جلاله "

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة .. ونصح الأمة .. إلى نبي الرحمة ونور العالمين "سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم "

أهدي هذا العمل إلى من ربط بهما الله العباد والإيمان إذ قال سبحانه وتعالى " وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا " إلى من كلله الله بالهيبة والوقار إلى من علمني العطاء بدون إنتظار . إلى من أحمل إسمه بكل إفتخار .

" والدي العزيز "

إلى سندي في الحياة .. إلى شريكتي في الحياة التي تبعث في نفسي الأمل و الإصرار

"خطيبتي"

إلى الملاك في الحياة .. إلى معنى الحب وإلى معنى الحنان الثقافي .. إلى بسملة الحياة وسر الوجود إلى من كان دعائها سر نجاحنا وحنانها بلسم جراحنا إلى أغلى الحبايب

"أمي الحبيبة "

إلى من رافقونا منذ أن حملنا حقائب صغيرة و معكم سرنا الدرب خطوة بخطوة ومازلتم ترافقوننا حتى الآن إلى شموع متقدة تنير ظلمة حياتي

"إخوتي"

إلى الإخوة والأخوات .. إلى ينابيع الصدق الصافي .. إلى من معهم سعدت .. وبرفقتهم في دروب الحياة الحلوة والحزينة إلى من كانوا معي على طريق النجاح والخير

"أصدقائي"

سمير زايدي

إهداء

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك .. ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك .. ولا تطيب الأخيرة إلا بعفوك .. ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك
" الله جل جلاله "

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة .. ونصح الأمة .. إلى نبي الرحمة ونور العالمين
"سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم "

أهدي هذا العمل إلى من ربط بهما الله العباد والإيمان إذ قال سبحانه وتعالى "
وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا "
إلى من كلله الله بالهيبة والوقار إلى من علمني العطاء بدون إنتظار . إلى من أحمل
إسمه بكل إفتخار .

" والدي العزيز "

إلى الملاك في الحياة .. إلى معنى الحب وإلى معنى الحنان الثقافي .. إلى بسمه
الحياة وسر الوجود إلى من كان دعائها سر نجاحنا وحنانها بلسم جراحنا إلى أغلى
الحبايب

"أمي الحبيبة "

إلى من رافقونا منذ أن حملنا حقائب صغيرة و معكم سرنا الدرب خطوة بخطوة
ومازلتم ترافقوننا حتى الآن إلى شموع متقدة تنير ظلمة حياتي

"إخوتي و أخواتي"

إلى سندي في الحياة.. إلى من كانت دائما دافعا لي للنجاح.. إلى أم أولادي و
شريكتي في الحياة التي كانت و لازالت تبعث في نفسي الأمل و الإصرار

"زوجتي الغالية"

إلى فلذات كبدي.. إلى من أحيا من أجلمهم و أعشقهم حتى الجنون.. إلى ضياء عيني
و نور قلبي و بهجتي في الحياة بناتي الغوالي "لينة، دينا" و ابني الحبيب

"وجدي"

وليد سلطاني

قائمة المختصرات:

الصفحة : ص

من صفحة إلى صفحة : ص ص

القانون المدني الجزائري :ق.م.ج

الطبعة : ط

دون طبعة : د.ط

دون سنة نشر : د.س

دون دار نشر : د.ن

دون بلد نشر : د.ب

العدد : ع

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية: ج.ر.ج.ج

نشر إلكترونيا : ن.إ

غير منشور في الجريدة الرسمية: غ.م.ج.ر

مقدمة

يعتبر نشاط الترقية العقارية المجال الذي يمكن من خلاله انجاز مختلف المشاريع العقارية لاسيما منها ذات الطابع السكني ، حيث عرف هذا النشاط اهتمام خاص من طرف الدولة فهو بمثابة المحرك الأساسي لتنمية قطاع السكن في البلاد ، فعمدت الدولة إلى العمل على تنظيم وضبط الجوانب القانونية المتعلقة به حتى يتماشى مع التحولات الاقتصادية و الاجتماعية بالدرجة الأولى و مع المستجدات الراهنة ، و ذلك من خلال سن القانون رقم 11-04¹، الذي عد بمثابة إضافة حقيقية لتطوير النشاط فقد تضمنت أحكامه إقرار قواعد جديدة من شأنها زيادة فعالية النشاط للمساهمة في حل مشكلة السكن.

أين تم تنظيم نشاط المرقى العقاري وضبط مفهوم العمليات التي تدخل ضمن النشاط مع إعادة تنظيم عقود الترقية العقارية بالشكل الذي يسمح بخلق ديناميكية في القطاع ، وهو الأمر الذي يدفع باتجاه الرفع من وتيرة انجاز الوحدات السكنية في مختلف الصيغ بغرض توفير أكبر عرض ممكن بما يضمن الاستجابة و تحقيق نوع من التوازن بين سوق العرض والطلب على السكن .

وبالتالي فجهود الدولة و مساعيها نحو القضاء على أزمة السكن اقتضى منها ضرورة الاهتمام بتنظيم عقود الترقية العقارية و كذا تفعيلها ، و لعل من بين هذه العقود عقد البيع بالإيجار الذي يعد من عقود الترقية العقارية رغم عدم نص المشرع عليه ضمن أحكام القانون رقم 11-04 .

فعقد البيع بالإيجار يعتبر صيغة من صيغ التعاقد التي كرسها المشرع، أين يخول العمل بهذا العقد للفرد متوسط الدخل الحصول على مسكن دون تكليفه بدفع ثمن شرائه دفعة واحدة، فقد تم استحداث هذه الصيغة بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23/04/2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار² ، ومما هو ملفت للنظر في هذا العقد هي الشروط الخاصة التي تنظمه و التي جعلته عقدا متميز عن باقي العقود المألوفة من الناحية العملية و القانونية ، سواء كان ذلك بالنظر إلى طبيعته القانونية الخاصة

1 - القانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فيفري 2011 ، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

ج.ر.ج.ع، ع14، الصادرة بتاريخ 6 مارس 2011

2 - م.ت رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في

إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ع، ع25 ، الصادرة في 29 أفريل 2001

باعتباره عقد مركب أو بالنظر إلى الآثار القانونية التي يترتبها على عاتق المستفيد لاسيما ما تعلق بانتقال ملكية المسكن.

تكمن أهمية الموضوع في أنه يسلط الضوء على موضوع لا يزال لم يتلق الاهتمام الكافي من رجال القانون وهذا بالرغم من الأثر الإيجابي الذي أحدثته هذه الصيغة في أوساط المجتمع، فإن له أهمية في عدة مجالات فمثلا من الناحية الإقتصادية خلق مناصب شغل وبالتالي المساهمة في التخفيف من أزمة البطالة، أما من الناحية الإجتماعية تظهر في كون أنها تخدم الفئة المتوسطة الدخل بالإضافة إلى أن للمسكن أهمية كبيرة لتحقيق الإستقرار للفرد والمجتمع.

بما أن صيغة البيع بالإيجار لاقت رواجا كبيرا في السوق العقارية، فأصبحت نزاعات كثيرة مطروحة أمام القضاء وذلك لعدم وضوحه بسبب كثرة التعديلات التي طرأت على المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي نظم به المشرع الجزائري هذه الصيغة ، وقد وقع اختيارنا لهذا موضوع للأسباب التالية:

__ الميل إلى المسائل التي ترتبط بالحياة اليومية والتي من بينها السكن ومعرفة صيغ الحصول عليه من الناحية القانونية والتي من أهمها صيغة البيع بالإيجار.

- كثرة النصوص القانونية المؤطرة للموضوع في ظل أزمة السكن الملف الشائك التي يعترض الحكومات المتعاقبة .

- دور البيع بالإيجار كآلية للحد والتخفيف من أزمة السكن الخائقة التي عرفت الجزائر.

بما أن الموضوع يحتاج إلى دراسة واسعة ومعقدة، وقد وقع اختيارنا لهذا الموضوع قصد تسليط الضوء على المستجدات الحديثة، وأيضا من خلال أنه أقرب للواقع كونه يجيب على معانات فئة من المجتمع وتكمن أهداف دراستنا لهذه البحث من أجل :

- الوصول إلى أهداف علمية وواقعية لهذا الموضوع.

- التعرف على المقصود من القواعد والأحكام التي تحوي على عنوان هذا البحث ومحاولة تفسيرها وتحليلها في القانون المدني الجزائري وباقي النصوص القانونية ذات صلة .

- معرفة ما مدى توافق أحكام النظام القانوني لصيغة البيع الإيجاري مع نشاط الترقية العقارية التي تعالج هذا النوع من المواضيع خاصة من جانب معاملات البيع والإيجار للسكنات.
- معرفة واقع هذه الصيغة بالنسبة لقطاع السكن في الجزائر .
- الوقوف على فعالية صيغة البيع الإيجاري وقدرتها على تحقيق الأهداف المسطرة في مجال السكن.
- التعرف على الاستراتيجيات والآليات التي تعتمد عليها الجزائر في مجال تمويل السكني لبرامج البيع الإيجاري.
- وبناء على ما سبق ذكره وللوقوف على أحكام البيع الإيجاري في التشريع الجزائري، ارتأينا أن نطرح الإشكالية على هذا النحو :
- ما مدى توافق النظام القانوني لصيغة البيع الإيجاري مع نشاط الترقية العقارية في الجزائر؟**

وإنطلاقا من الإشكالية الرئيسية المطروحة إنبثقت أسئلة فرعية التالية :

- ماهية عقد البيع الإيجاري؟ وعلاقته بالمرقي العقاري؟.
- ماهية الطبيعة القانونية لعقد البيع الإيجاري؟ ودور المرقي العقاري في تجسيد آلية البيع الإيجاري؟.

وقد إعتمدنا في دراستنا لهذا الموضوع على المنهج الوصفي التحليلي كونه يهتم بوصف الظاهرة وصفا كيفيا للدراسة التي تعتمد عليها الجزائر على توضيح وضعية السكن بصيغة البيع الإيجاري، ونبرز من خلالهما من تحليل ما تضمنته النصوص القانونية من أحكام و تفسير تلك النصوص بطريقة علمية على اعتبار أن هذين المنهجين هما الأنسب لهذا الموضوع على أن تتم هذه الدراسة بين ما تضمنته النصوص القانونية الخاصة بالبيع بالإيجار، وبين ما جاء به القانون المدني الجزائري والتعقيب عليها إن اقتضى الأمر.

وللإجابة على الإشكالية والأسئلة المطروحة، قمنا بتقسيم الدراسة إلى فصلين:

- الفصل الأول إلى الإطار المفاهيمي للبيع الإيجاري و الترقية العقارية
- الفصل الثاني تطرقنا فيه إلى الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبيع الإيجاري والترقية العقارية

نظر إلى الأهمية التي تكتسبها الملكية العقارية، والحاجة الملحة للسكن، كان لزاما على الدولة الجزائرية استحداث أنماط جديدة للتملك، والمتمثل في البيع بالإيجار، الذي يعتبر من الصيغ الجديدة التي تبنتها الدولة لاقتناء مساكن لذوي الدخل المتوسط.

وباعتبار عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية عقد يتم بين المتعهد بالترقية العقارية AADL والمكاتب المستفيد ، ولقد وضع كآلية تسمح بالحصول على السكن دون الاضطرار إلى دفع كامل الثمن عند الشراء - يتفقان بموجبه على تسديد قيمة المسكن في شكل إيجارات تمثل مبالغ دورية محددة لأقساط الثمن، وبعد تسديد جميع هذه الأقساط يحتفظ المستأجر بالملكية - فإن عقد البيع بالإيجار عقد مركبا يجمع بين عقد الإيجار وعقد البيع، حيث يصبح المؤجر بائعا والمستأجر مشتريا.

في هذا الفصل سيتم إلقاء الضوء في المبحث الأول على الإطار المفاهيمي لعقد البيع الإيجاري من حيث تعريفه وطبيعته القانونية وأهميته وتحديد خصائصه ومميزاته ولكي لا تختلط بعض المفاهيم لابد من تمييزه عن غيره من العقود، كما يتطلب انعقاد عقد البيع الإيجاري تحديد أركانه وشروط إبرامه، وبما أن المتعهد بالترقية العقارية طرفا في هذا العقد وجب علينا التطرق إلى الإطار المفاهيمي للترقية العقارية وذلك من خلال التعرف على المرقى العقاري وتحديد صفته وشروط ممارسته لهذه المهنة، وهذا ما سيتم التطرق إليه في المبحث الثاني.

المبحث الأول: ماهية البيع الإيجاري

يعتبر البيع الإيجاري الوسيلة التي تتمكن بها الطبقة المتوسطة من الإنتفاع بالشيء وتملكه وفق لأجر معلوم، ويتطلب التعرف على هذا العقد وتحديد أركانه وشروط إبرامه، ولكي لا تختلط بعض المفاهيم لا بد من تمييزه عن غيره من العقود (المطلب الأول) ، ولكونه من العقود الحديثة الظهور، فإنه أثير جدل فقهي كبير بشأن طبيعته القانونية (المطلب الثاني).

المطلب الأول : مفهوم البيع الإيجاري

لقد اختلف الفقه في إعطاء تعريف جامع له، كما تدخلت التشريعات الحديثة لتحديد تعريفه

ومن خلال هذه التعاريف المختلفة، يتبين أن لهذا العقد مميزات تميزه عن غيره من العقود الأخرى المتشابهة (الفرع لأول)، كما يتطلب هذا العقد تحديد أركانه وشروط إبرامه (الفرع الثاني).

الفرع الأول : تعريف البيع الإيجاري

اختلفت التعريفات وتعددت فيما يخص عقد البيع بالإيجار سواء قانونا أو فقها، فمن الجانب الفقهي وجدنا أن الكثير من الفقهاء اختلفت تعريفاتهم حول هذا العقد مما دعانا لاستعراض أهمها.

أما من الجانب القانوني، فقد اختلفت التعريفات القانونية على اختلاف تشريعات البلدان التي نظمت قوانينه ضمن عدة مواد، بالرجوع إلى نصوص القانون المدني فإن المشرع الجزائري لم يخصص ولم ينظم أحكامه ضمن نصوص القانون المدني، بل أفرد له تنظيما خاص هو المرسوم التنفيذي 35-97¹، والمرسوم التنفيذي 105-01 السالف الذكر، ورغبة منا في توضيحها أكثر، وإثراء دراستنا، قمنا بالتطرق إلى التعريف التشريعي (أولا) وأهم التعريفات الفقهية (ثانيا)، كما يتبين لنا من خلال هذه التعريفات انه يقترب من بعض العقود المشابهة ولرفع هذا الإشكال سنحاول تمييزه عن غيره من عقود التي تتشابه معه (ثالثا).

أولا: التعريف القانوني لعقد البيع الإيجاري

لقد أخذ المشرع الجزائري بعقد البيع بالإيجار بصفة صريحة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 35-97 المؤرخ في 14 جانفي 1997² في المادة 7 فقرة 01 بأنه : «العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر، أن يحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتري إثر فترة تحدد باتفاق مشترك وحسب شروط هذا المرسوم.»، ويلاحظ على هذا النص أنه قصر عملية البيع بالإيجار على الديوان دون غيره من المرقين العقاريين خاصة المرقين العقاريين الخواص.

1- المرسوم التنفيذي رقم 35-97 المؤرخ في 14 جانفي 1997، يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، ج.ر.ج.ع، 04، المؤرخة في 15 جانفي 1997.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 35-97، السالف الذكر.

ثم خص المشرع هذه الصيغة القانونية لعقد البيع بالإيجار بتنظيم مستقل لكن هذه الاستقلالية لا تجعله في معزل عن بعض النظم القانونية المقاربة له تارة والتي يقاربها في الآثار تارة أخرى، وتتمثل هذه الخصوصية بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001¹، حيث عرفت المادة 2 منه البيع الإيجاري على النحو التالي: «البيع الإيجاري صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب»

ما يلاحظ على نص هذه المادة أن عقد البيع بالإيجار لم يعرف كتصرف قانوني منتجا لآثار قانونية معينة ، بل نص عليه كصيغة قانونية من صيغ شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية².

وعليه فإن البيع بالإيجار الذي يبرم في إطار الترقية العقارية يعرف كمايلي : «عقد يتفق بمقتضاه المتعامل في الترقية العقارية (بصفته بائعا) ، مع المستفيد من السكن (بصفته المشتري) الذي يجب أن تتوفر فيه الشروط القانونية ، والمبنية على بيع مسكن منجز ضمن الإطار الذي يحدده القانون، وإلتزام المستفيد بدفع الثمن أقساط شهرية خلال مدة معينة، بحيث تنتقل إليه ملكية المسكن محل العقد بمجرد تسديد كافة الأقساط.

وفي حالة تأخره عن دفع الأقساط يفسح العقد، ويكون عليه إعادة المسكن إلى المتعامل في الترقية العقارية³»

وبعد التطرق إلى تحديد مفهوم البيع بالإيجار في كلا المرسومين التنفيذييين 35-97 و 105-01، نلاحظ أن المشرع لم يحدد لهما الإطار التنظيمي نفسه إذ يتضمنان عدة نقاط مخالفة، إذ أن عقد البيع بالإيجار المبرم وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 يتم بعقد بيع مباشرة على خلاف المرسوم 35-97 الذي يقوم بتوجيه ديوان الترقية والتسيير العقاري بتحرير عقد إيجار يسبق عقد البيع وفقا للمادة 8 منه⁴، وكذلك يتبين الاختلاف من حيث الأطراف، إذ أن البائع هو

1 - المرسوم التنفيذي 01-105، السالف الذكر.

2 - القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001، المعدل والمتمم بالقرار المؤرخ في 22 جويلية 2013، يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ج.ر.ج.ع، ع 52، مؤرخة في 16 سبتمبر 2001.

3 - القرار المؤرخ في 14 ماي 2002، يعدل القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، ج.ر.ج.ع، ع 41 ، مؤرخة في 12 جويلية 2002.

4 - والتي تنص على أنه " عندما يقبل المستأجر شروط البيع بالإيجار، يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري بإلغاء عقد الإيجار الذي يربطه بالمستأجر ويحرر عقد البيع بالإيجار".

دائماً ديوان الترقية والتسيير العقاري وفقاً للرسوم 35-97 السالف الذكر وهذا بصفته متعاملاً في الترقية العقارية، أما الطرف الثاني هو المستأجر أو المشتري المستأجر. أما حسب المرسوم التنفيذي 105-01 المذكور سالفاً، فإنه لتحديد الأطراف ينبغي التمييز بين مرحلتين¹:

1- قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 35-03²، الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 105-01 والذي اعتبر البائع هو الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL)، برغم من أنه لم يذكر صراحة ذلك، غير أن نصوصه تحيل تحديد كفاءات تطبيقه إلى وزير المكلف بالسكن³، وهذا ما بينته المادة 2 من القرار الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 23 يوليو 2001، أما المستفيد الذي يشترط لكي يكون مستأجرة لابد أن تتحقق فيه بعض الشروط المحددة في المادة 6 من المرسوم نفسه.

2- مع توسع اتجاه الدولة إلى القطاع الخاص وتفتحها عليه لم يعد الأمر مقتصرًا على تمويل السكنات في إطار البيع بالإيجار بالأموال عمومية. فقد أصبحت التمويلات تتم عن طريق البنوك وغيرها، وهو ما أحدثه المرسوم التنفيذي رقم 35-03 وهذا من خلال المادة 4 التي تعدل وتتم المرسوم التنفيذي رقم 105-01، حيث أحدث تغير في أسمه ليصبح كمايلي: "المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ 23/04/2001 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار⁴. وبناء عليه صدر القرار المؤرخ في 04-05-2004 يعدل القرار المؤرخ في 23-07-2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار⁵ (أنظر الملحق رقم 01)، حيث أصبح الطرف الأول في عقد البيع بالإيجار هو المتعهد بالترقية العقارية، وبالتالي لم يعد الأمر مقتصرًا على الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

1 - فولان حنان، قاسمي خدوجة، "البيع الإيجاري المنجزة بأموال عمومية في التشريع الجزائري"، رسالة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2013-2014، ص 13.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 35-03، المؤرخ في 13 جانفي 2003 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 105-01 المؤرخ في 23 أبريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكفاءات ذلك، ج ر ج ج، ع 04، مؤرخة في 22 جانفي 2003

3 - بوسنة إيمان، "النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)"، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011، ص 130.

4 - فولان حنان، قاسمي خدوجة، المرجع السابق، ص 14

5- القرار المؤرخ في 04 ماي 2004، يعدل القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001، المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ج.ر.ج.ع، ع 43، الصادرة بتاريخ 04 جويلية 2004.

والطرف الثاني هو المستفيد وبالشروط نفسها المحددة في المرسوم التنفيذي 01-105 وهذا ما بينته المادة 01 من القرار نفسه.

كما صدر القرار آخر المؤرخ في 2013/01/22¹ يعدل ويتمم القرار المؤرخ في 2001/07/23، حيث تضمنت المادة 04 منه تعديل المادة 10 أطراف العقد أما المادة 05 فتضمنت تعديل وتعوض نموذج طلب شراء سكن، حيث أصبح أطراف عقد البيع بالإيجار هو الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره والمستفيد، وبالتالي أفصح المشرع من خلال تعديل هاتين المادتين وذكر صراحة حيث اعتبر أن البائع هو الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره .

ثانيا: التعريف الفقهي لعقد البيع الإيجاري

لقد وردت تعريفات فقهية عديدة لعقد البيع بالإيجار أكتفي بسرد أهمها: إذ عرف الفقيه الفرنسي R. N. Schutz البيع بالإيجار بأنه العقد الذي يؤدي قانونا إلى نقل ملكية الشيء المؤجر تلقائيا إلى المستأجر بمجرد دفع الأجرة الأخيرة أي القسط الأخير².

غير أنه يؤخذ على هذا التعريف كونه اقتصر على حالة البيع بالإيجار التي يتم فيها نقل الملكية تلقائيا دون الحالات التي يكون فيها نقل الملكية بناء على وعد من البائع، أو بناء على استعمال المستأجر لحقه في الخيار بين الشراء من عدمه³.

كما يؤخذ عليه أنه اعتبر مقابل نقل الملكية هو الأجرة ، في حين أن الأجرة هي مقابل الانتفاع بالشيء المؤجر فترة الإيجار أما مقابل نقل الملكية فإما أن يكون الثمن المتفق عليه مسبقا والذي تم تأجيله إلى حين القيام بذلك، أو الأقساط الدورية التي يدفعها المستأجر طوال فترة الإيجار⁴.

بينما عرفه Jaques Ghestin بأنه الاتفاق الذي يقدم فيه المالك الشيء محل التعاقد للمستأجر في صورة إيجار ويتعهد اتجاهه بأن يبيعه له طوال فترة الإيجار⁵.

1 - القرار المؤرخ في 22 جويلية 2013 ، يعدل ويتمم القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001، المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، ج.ر.ج.ع، 49، الصادرة بتاريخ 02 أكتوبر 2013.

2 - شيخ محمد زكرياء، "البيع الإيجاري في القانون الجزائري، رسالة الماجستير في القانون الخاص"، كلية الحقوق، جامعة وهران، الجزائر، 2011-2012 ، ص 9.

3 - حمدي أحمد سعد أحمد ، "البيع الإيجاري (دراسة قانونية مقارنة بأحكام الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي)" ، دار الكتب القانونية ، مصر ، 2007 ، ص 24.

4 - المرجع نفسه، ص 24.

5 - فولان حنان، قاسمي خدوجة، المرجع السابق، ص 8.

والواقع أن هذا المفهوم للبيع بالإيجار يعتريه قصور كبير إذ أنه لم يفصح عن المقابل الذي يستملك بمقتضاه المشتري هذا الشيء وهل سيتم الاتفاق عليه عند الإيجار أم بعد نهايته، كما أنه يقتصر على البيع بالإيجار الذي يتوقف نقل الملكية فيه على إرادة المالك في نهاية المدة المتفق عليها ومن ثم فهو لا يعدو أن يكون إيجارا مع وعد بالبيع من جانب المالك.

أما فقهاء الشريعة الإسلامية يطلقون على هذا العقد اسم "عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتملك" ويعرفونه بأنه: « ذلك العقد الذي يتفق فيه الطرفان على أن يواظب المستأجر على دفع الأجرة لمدة زمنية معينة، حتى إذا وفى بها جميعا في المواعيد المحددة، وصف العقد بأنه بيع، وكان ما دفع من أجرة عبارة عن أقساط من الثمن، وهذا العقد كثر استعماله في العقارات لأجل السكن وغيره »¹.

ومن خلال هذه التعاريف نستخلص أن البيع بالإيجار هو العقد الذي يبدأ إيجارا، ويتم إبرامه بين المستأجر والمؤجر حيث ينتفع المستأجر بالعين المؤجرة مقابل دفعه لبدل الإيجار لصالح المؤجر المتمثل في المتعهد بالترقية العقارية، وبعد إتمام سداد كل أقساط الأجرة المتفق عليها ينقلب الاتفاق إلى عقد بيع بين المشتري والمتعهد بالترقية العقارية، يتملك بموجبه المنتفع الشيء الذي في يده فتنتقل الملكية للمشتري، بحيث بعدما كان طرفي العقد عبارة عن مؤجر ومستأجر أصبحا بائع ومشتري.

بعد تقديمنا لمختلف التعريفات التي تطرقنا من خلالها لتعريف عقد البيع الإيجاري يتبين لنا أن هذا العقد يتميز بعدة خصائص، منها ما هو مشترك مع العقود الكلاسيكية في القانون المدني كعقد البيع وعقد الإيجار – القواعد العامة للتصرفات القانونية – ومنها ما يميزها عنها باعتبار أن التنظيم الذي جاء به لظروف خاصة والمتمثلة في أزمة السكن، لذلك سنذكر أهمها:

➤ البيع بالإيجار عقد معاوضه ملزم للجانبين.

➤ عقد البيع بالإيجار من عقود إذعان.

➤ عقد البيع بالإيجار عقد شكلي.

➤ البيع بالإيجار عقد زمني.

➤ عقد البيع بالإيجار حق شخصي وعيني.

1 - شعوة هلال، "الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، وفق أحدث النصوص المعدلة له (القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007)"، ط 1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 20

❖ عقد البيع بالإيجار يرد على عقار سكني.

❖ عقد البيع بالإيجار من العقود المركبة.

ثالثا: تمييز البيع الإيجاري عن العقود المتشابهة

نظرا لما عرفه عقد البيع الإيجاري من خصوصية إلا أنه يقترب من بعض العقود المشابهة ويثير بعض اللبس والغموض في أذهان البعض، فتختلط عليهم مفاهيم هذا العقد المركب، ولكي نرفع هذا اللبس بينه وبين هذه العقود سنتطرق إلى تمييزه عن عقود البيع المشابهة له من جهة، وعن عقود الإيجار الأخرى التي تشابهه معه من جهة ثانية، وكذلك سنعالج فيما يتشابه ويختلف مع الصيغ المستخدمة في الترقية العقارية.

1 - تمييز البيع الإيجاري عن عقود البيع المشابهة

في هذا البند سنحاول تمييز عقد البيع الإيجاري عن غيره من عقود البيع التي تتشابه معه في أوجه معينة.

أ . تمييز عقد البيع الإيجاري عن عقد البيع على التصاميم

البيع بناءا على التصاميم عقد يلتزم بموجبه البائع الذي يدعي المرقى العقاري بإنجاز بناية أو جزء من بناية يتفق عليها الطرفان ، مقابل ثمن تقديري يدفعه المشتري بنسب معينة وفي أجل محددة . وهو نظام استحدثه المشرع الجزائري بموجب المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 الملغى والمتعلق بالنشاط العقاري ولكنه قام بتعريفه في ظل القانون رقم 11-04 في المادة 28 على أنه: «عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز».

يشبه عقد البيع بالإيجار عقد البيع بناء على التصاميم في كونه يتولى المتعهد بالترقية العقارية بمهمة الإنجاز هذا النوع من البيوع ونقل ملكيتها للمستفيد ، من خلال ما سبق يتضح أن البيع على التصاميم يتشابه كثيرا مع البيع بالإيجار فكلاهما يرد على عقار وفي كونه يتولى المتعهد بالترقية العقارية بمهمة انجاز هذا النوع من الصيغ السكنية وكلاهما ناقل للملكية إلا أنهما يختلفان في النقاط التالية:

1- تنتقل الملكية في عقد بيع العقار بناء على التصاميم من تاريخ التوقيع على العقد وشهره، ملكية العقار تنتقل من البائع إلى المشتري قبل إنجازه أما

في عقد البيع بالإيجار فتنقل ملكية المسكن إلى المشتري المستأجر بعد الوفاء بكامل الأقساط.

2- إن الحيازة في عقد بيع عقار بناء على التصاميم لا تتم إلا عند إتمام إنجاز العقار وهذا ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 07 مارس 1994¹، أما في عقد البيع بالإيجار فإن الحيازة تتم عند إبرام العقد.

3- إن الأقساط التي يدفعها المشتري في عقد البيع بناء على التصاميم تعتبر جزءا من الثمن خلاف ما هو عليه الحال في عقد البيع بالإيجار أين تعتبر الأقساط أجرة ، كما أن تخلف المشتري عن الوفاء بثلاثة أقساط شهرية مجمعة يؤدي إلى فسخ عقد البيع بالإيجار طبقا لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 03-35².

4- إن المشرع الجزائري لم يشترط في عقد بيع العقار بناء على التصاميم دخلا محددا للاستفادة من العقار المبيع وهو ما يضمن للمركي العقاري تسلم كامل الأقساط من طرف المستفيد، عكس ما هو عليه الحال في عقد البيع بالإيجار أين أوجب المشرع أن يكون دخل المستفيد لا يتجاوز مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

5- إن فسخ عقد بيع بناء على التصاميم الوارد على عقار يتم إما إتفاقيا أو قضائيا مالم يتفق على خلاف ذلك، مع إمكانية طلب المشتري مهلة قضائية للوفاء بالثمن أو بالقسط الأخير، أما في عقد البيع بالإيجار فإن الفسخ يتم متى تأخر المستفيد عن دفع ثلاثة أقساط شهرية مجمعة تلقائيا.

ب . تمييز البيع الإيجاري عن البيع بالتقسيط

البيع بالتقسيط هو بيع فيه يتعهد البائع بتسليم المبيع إلى المشتري بمجرد إبرام العقد، بينما يتعهد المشتري بدفع الثمن في صورة دفعات متعاقبة أي أقساط يتم الاتفاق عليها بين الطرفين حسب ظروف كل منهما³.

1- المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 07 مارس 1994 ، المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية ، ج.ج.ج، ع13 ، الصادرة بتاريخ 09 مارس 1994.

2 - المرسوم التنفيذي 03 - 35، السالف الذكر

3 - الصغير محمد الهادي، "النظام القانوني للتمويل العقاري"، دراسة مقارنة في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، 2012، ص191

ويشبه عقد البيع الإيجاري لأن كليهما يرتب التزامات متقابلة في ذمة المشتري بحيث يلتزم كل من المشتري في عقد البيع بالتقسيط وكذلك المشتري في عقد البيع الإيجاري بتسديد الأقساط المتفق عليها في الآجال المحددة إلى حين استيفاء ثمن الشيء المبيع.

وأن كلا العقدين يتوافق انعقاده على تحقق الشرط الواقف والمتمثل في وفاء المشتري بالثمن المؤجل في الميعاد المحدد، أو وفائه بالأقساط جميعا في المواعيد المتفق عليها، ومتى لم يتحقق هذا الشرط جاز كل من البائع في عقد البيع الإيجاري بطلب فسخ العقد واسترداد الشيء محل التعاقد مع الإبقاء على جزء من الثمن على سبيل التعويض.¹

يتميز البيع الإيجاري عن عقد البيع بالتقسيط من خلال كون أن المبيع قد يكون انتقلت ملكيته للمشتري، فور الانتهاء من إبرام عقد البيع بالتقسيط، بينما يبقى المبيع في ملك البائع ولا تنتقل ملكيته للمشتري إلا بعد سداد آخر قسط من ثمنه.²

كما أن بيع التقسيط لا أجره فيه للمبيع، بل تملك فوري، كما أن بيع التقسيط لا أجره فيه للمبيع، بل تملك فوري، يتحمل المشتري ضمان المبيع كما ينال خراجه. أما في البيع الإيجاري، فإن المبيع يكون مستأجرا للمشتري لا في ملكه فلا يتحمل البائع مع أنه مؤجر، أي تبعات، حيث لا ضمان عليه، وإنما يتحمل كل ذلك المشتري، ثم إذا عجز عن سداد أي قسط عاد المبيع إلى المؤجر.

والبيع بالتقسيط يحقق كثيرا من أغراض البيع الإيجاري من حيث الضمانات الكافية في المحافظة على حقوق البائع، ومن حيث تحمل المشتري ضمان المبيع، ومن حيث التسهيل على المشتري في امتلاك المبيع المستحق.³

2 - تمييز عقد البيع الإيجاري عن عقود الإيجار المشابهة

إن عقود الإيجار لها أشكال متعددة وقد يحدث وان يتشابه عقد البيع بالإيجار مع بعض هذه العقود لذلك سنحاول في هذا الفرع ان نوضح أوجه الشبه

1 - هراودي نجا، "النظام القانوني للبيع الإيجاري في القانون الجزائري"، مذكرة الماستر تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018-2019، ص. 13.

2 - حميش عبد الرزاق، "البيع الإيجاري للسكان في الجزائر"، مذكرة ماستر في القانون تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد أكلي محمد أولحاج، البويرة، الجزائر، 2014-2015، ص. 21.

3 - عبد الله الزبير عبد الرحمن، "مقالة بعنوان البيع الإيجاري وموقف الفقه الإسلامي منه"، متاح على الرابط: www.azubair.com/27/1/ contents. اطلع عليه بتاريخ 2021/05/31 على الساعة: 15:14.

والاختلاف لاسيما مع عقد الايجار المقترن بالوعد بالبيع والاعتماد الايجاري ،
الايجار السائر للبيع.

أ . تمييز عقد البيع الإيجاري عن الإيجار المقترن بوعد بالبيع

عقد الإيجار المقترن بوعد بالبيع هو العقد الذي يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجره محددة في مدة معينة، على أن يعد المؤجر المستأجر وعدا ملزما ببيع العين المؤجرة في نهاية العقد بمبلغ معين متى وفي المستأجر الأقساط الإيجارية¹ وهو بهذا التعريف يشتهر مع عقد البيع بالإيجار في أن كلا منهما يؤدي إلى تملك المستأجر للعين المؤجرة في نهاية عقد الإيجار، إلا أن هذا التقارب بين الإيجار المقترن بوعد بالبيع والبيع بالإيجار لا يمنع من وجود بعض أوجه الاختلاف نوجزها فيما يلي :

- 1- في الإيجار المقترن بوعد بالبيع يمكن الفصل بين الإيجار والوعد كتصرفين قانونيين مستقلين في الخصائص والأركان، إذ قد يتم كل منهما في وقت مختلف عن الآخر، حيث يبرم الإيجار ثم الوعد، أو قد يكون الوعد مجرد أحد بنود عقد الإيجار ويخضع كل منهما لنظامه القانوني الخاص به. أما في البيع بالإيجار فلا يمكن الفصل بين الأمرين إذ أنهم يخضعان معا لنظام قانوني واحد².
- 2- في الإيجار المقترن بوعد بالبيع يقصد المتعاقدان أولا حصول المستأجر على منفعة الشيء المؤجر بمقتضى عقد الإيجار ، أما التملك بمقتضى الوعد فيتوقف على وفاء الواعد بوعدته وإعلان الموعد له عن رغبته في ذلك. في حين أنه في البيع بالإيجار يبرم العقد بقصد البيع وليس بقصد الإيجار وما الإيجار فيه إلا إجراء للتملك، إذ تنتقل ملكية الشيء المؤجر في البيع بالإيجار بمجرد نهاية مدة الإيجار ودفع المستأجر للأقساط المطلوبة منه دون أي تدخل من المالك تلقائيا³.
- 3- في البيع الإيجاري تتجه إرادة الأطراف منذ البداية إلى البيع فتكون الأجرة المحددة هي أقساط الثمن التي تتناسب مع قيمة الشيء، أين الأجرة تمثل أقساط

1 - زنوش الطاوس، "البيع بالإيجار Location vente"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016، ص53.

2 - هراندي نجا، المرجع السابق، ص 16.

3 - فولان حنان، قاسمي خدوجة، المرجع السابق ، ص 19.

الثلث وتجاوز قسط الأجرة الحقيقي، أما عندما نكون بصدد عقد الإيجار المقترن بالوعد بالبيع فإن الثمن الذي يتم تقديره مستقل عن الأجرة المدفوعة.¹

ب . التمييز بين البيع الإيجاري والاعتماد الإيجاري (الليزنج):

نظم المشرع الجزائري أحكام الاعتماد الإيجاري بموجب الأمر 09-96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري²، ويلتقي عقد البيع بالإيجار والاعتماد الإيجاري من منطلق أن المستفيد في كلا العقدین يحوز الأشياء على سبيل الإيجار، فيلتزم بدفع أقساط دورية خلال فترة زمنية محددة، وكذلك تتشابه مدة تسديد الثمن في البيع بالإيجار مع مدة تسديد أقساط الأجرة في عقد الاعتماد الإيجاري³ إلا أن هناك اختلافات جوهرية بينهما وهي:

❖ الأطراف:

عقد الاعتماد الإيجاري يوجد فيه ثلاثة أطراف البائع، مؤسسة مالية، المستأجر، أما البيع بالإيجار فيتم إبرامه بين شخصين هما البائع والمشتري.

❖ خيار الشراء:

البيع بالإيجار يؤدي تلقائيا إلى انتقال الملكية غير انه في الاعتماد الإيجاري ، فالمستأجر في نهاية العقد له ثلاثة خيارات هي: رد الأدوات محل العقد، تجديد العقد، شراء هذه الأدوات القيمة التجارية المحددة⁴.

❖ الجوهر الاقتصادي :

فالاعتماد الإيجاري وسيلة أو تقنية للتمويل لا تحترف فيه شركة الاعتماد الإيجاري نشاط البيع بل تحترف نشاط منح الائتمان مستعملة قالب قانوني الذي هو الإيجار، بينما البيع بالإيجار عملية تجارية يحترف فيها البائع نشاط البيع، أضف إلى ذلك أن المبيع مملوك منذ البداية للبائع، عكس ما هو الأمر في الاعتماد الإيجاري حيث تشتري الشركة الأصول بطلب من المستأجر⁵.

1 - زنوش الطاوس، المرجع السابق، ص 54 .

2 - الأمر رقم 09-96 مؤرخ في 10 جانفي 1996، يتعلق بالاعتماد الإيجاري، ج.ر.ج.ع3، الصادرة بتاريخ 14 جانفي 1996.

3 - فرحات حميد، "النظام القانوني لعقد بيع السكنات بالإيجار طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 23 أبريل 2001"، رسالة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007، ص 13.

4 - حوالف عبد الصمد، "الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري، الليزنج، دراسة قانونية"، رسالة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، تلمسان، 2009، ص ص 28 - 29.

5 - حمزي إبراهيم، "النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري، للأصول المنقولة"، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2001، ص 88.

❖ طبيعة الأقساط المدفوعة:

ثمة فرق جوهري بين العقدين، وهو أنه في عقد البيع بالإيجار يمتلك المستأجر الأشياء المؤجرة، عند دفع كامل الأقساط في المدة المتفق عليها من دون أن يلتزم بدفع أية مبالغ إضافية، وذلك لأن الطرفين يضعان في اعتبارهما، عند تقدير الأقساط أن تكون مساوية لقيمة الأشياء المؤجرة بما فيها الفائدة، في حين أن المستفيد في عقد "الليزنيغ" يلتزم بدفع أقساط الإيجار مقابل استعماله للأشياء المؤجرة، وإذا رغب في تملك هذه الأشياء عند نهاية المدة المتفق عليها يلتزم بدفع الثمن المتفق عليه، والذي يكون عادة أقل من الثمن الأساسي لهذه الأشياء بمقدار ما أصابها من تلف أو هلاك طول مدة الاستعمال¹.

3 - تمييز عقد البيع بالإيجار عن الصيغ المستحدثة في الترقية العقارية.

هناك الكثير من الصيغ في الترقية العقارية قد تتشابه مع البيع بالإيجار كالسكن الترقوي والسكن التساهمي وهو ما سنتناوله على التوالي.

أ. تمييز عقد البيع الإيجاري عن عقد الاستفادة من السكن الترقوي.

السكن الترقوي المدعم هو كل سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية وموجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار المرسوم التنفيذي 10-235²، وبالتالي نستنتج أن عند الاستفادة من السكن الترقوي المدعم عقد تام منتج لأثاره يقوم على البيع، بخلاف عقد البيع بالإيجار الذي يقوم على البيع والإيجار.

وفي عند الاستفادة تنتقل الملكية من لحظة تسجيل العقد الرسمي وشهره، فهو ينقل ملكية عقار لم يشيد بعد، أما البيع بالإيجار فإنه يقوم على إنجاز المساكن، ثم إيجارها وتأجيل بيعها إلى حين الوفاء بكل الأقساط.

والأقساط التي تدفع في شراء السكن الترقوي نعتبر جزء من الثمن، أما في عقد البيع بالإيجار نعتبر بدل إيجار مقابل الانتفاع إلى غاية اكتمال قيمة العقار فتحول إلى ثمن³.

1 - حميش عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 27.

2 - المرسوم التنفيذي 10-235، المؤرخ في 05 أكتوبر 2010 يحدد مستويات المساهمة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتنا سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو مستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، ج.ر.ج.ع، 58، الصادرة بتاريخ 07 أكتوبر 2010.

3 - سهم مسكر، "دور نشاطات الرقبة العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن"، مداخلة أقيمت ضمن الملتقى الوطني حول الرقبة العقارية، واقع وأفاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 27 فيفري 2012، ص 88.

ب . تمييز عقد البيع الإيجاري. عن السكن التساهمي

السكن التساهمي هو سكن ترقوي ذو طابع إجتماعي موجه للتمليك، مدعم بإعانة مالية تمنحها الدولة للفئة المتوسطة للمجتمع.

وبالتالي يشاركان في أنهما موجهان للفئة التي لا يتعدى مستوى مدخولهم خمس مرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون، ويختلفان في أن السكن التساهمي موجه للتمليك، في حين أن البيع بالإيجار مهدد بالفسخ في حالة عدم إكمال الأقساط¹، كما يجب التنويه بأن هذه الصيغة قديم إستبدالها بالسكن الترقوي.

الفرع الثاني: انعقاد عقد البيع الإيجاري

الأصل في العقود أنها رضائية احتراماً لمبدأ سلطان الإرادة، و بما أن عقد البيع الإيجاري عقد كباقي العقود وجب توافر الأركان الموضوعية العامة للعقود بصفة عامة (الرضا، المحل و السبب) بالإضافة لركن الشكلية كون هذا العقد يقع على عقار (أولاً) ، و نظراً لخصوصية نوع هذا العقد أضيفت له شروط خاصة (ثانياً).

أولاً : أركان عقد البيع الإيجاري

يجب أن ينعقد عقد البيع الإيجاري صحيحاً خال من عيوب التراضي وصادر من أشخاص يتمتعون بالأهلية القانونية اللازمة لإبرام هذا العقد بالإضافة إلى أن هذا الرضا يجب أن ينصب على محل ممكن ومشروع وسبب موجود ومشروع غير مخالف للنظام العام والآداب العامة، وركن الشكل الذي يتطلبه هذا النوع من العقود، و كذلك و جوب توافر شروط خاصة نظراً لخصوصية هذا العقد.

أ. التراضي

يتم التراضي بإيجاب وقبول متطابقين يتجهان إلى إحداث أثر قانوني هو إنشاء التزامات تترتب على اتفاقهما، ويجب أن يصدر الإيجاب و القبول من طرفين توافرت لديهما أهلية التعاقد²، ويشترط لصحة هذا الرضاء أن يكون من صدر منه متمتعاً بالأهلية، وأن يكون رضاؤه خالياً من عيوب الإرادة والتي هي الغلط والتدليس والإكراه والإستغلال³.

1 - بولجر لمياء ، "السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم الطبقة المتوسطة وتفعيل الرقية العقارية"، رسالة ماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، 2012-2013، ص 15.

2- علي علي سليمان، "النظرية العامة للإلتزام، مصادر الإلتزام في القانون المدني الجزائري"، ط9، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015، ص 28

3- المرجع نفسه، ص 48

ولقد نص القرار المتضمن عقد البيع بالإيجار النموذجي صراحة على ضرورة تطابق الإيجاب مع القبول من خلال تصريح كل من المتعهد بالترقية العقارية والمستفيد على الموافقة كل منهما، فيتضمن تصريح المرقى العقاري على وضع السكن المعين في عقد البيع الإيجاري طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 105/01 ويتضمن أيضاً تصريحه بأن يضع تحت تصرف المستفيد حسب صيغة البيع بالإيجار المعين في هذا العقد مع إلتزامه بكل الضمانات العادية والقانونية، وتضمن كذلك تصريح المستفيد بقبوله صراحة الشروط المنصوص عليها في العقد ويصرح بانضمامه إلى القواعد المنظمة للملكية المشتركة.

ب.المحل

المحل في واقع الأمر ركن في الإلتزام لا في العقد ، ولما كان البيع الإيجاري ملزم لجانبين فإنه ينشئ التزامات في جانب المؤجر البائع محلها المبيع المتمثل في المسكن و التزامات مقابلة في جانب المستفيد المستأجر محلها الرئيسي هو الثمن¹.

1.المبيع:

في عقد البيع بالإيجار يتمثل المبيع في السكن، ومن خلال المواد من 92 إلى 95 من القانون المدني يشترط في المحل 3 شروط هي:

✚ أن يكون موجود وقت العقد: فلا يمكن تصور وجود السكن في وقت لاحق للبيع مثل عقد البيع بناء على التصاميم ، فلقد إشتراط المشرع في القرار المحدد لنموذج عقد البيع أن يكون العقار موجود حتى يتمكن من تحديده.

✚ أن يكون معين أو قابلاً للتعين: بما أن عقد البيع بالإيجار وارد على عقار فيجب تعينه وذلك بتحديد موقعه، مشتملاته، مساحته ويجب أن يكون التعيين منافي للجهالة.

✚ أن يكون مشروع أي يجوز التعامل فيه: ذلك أن لا يكون العقار محل عقد البيع بالإيجار مخالفاً للنظام العام لأن ذلك يبطل العقد، ومثال ذلك أن يتم بناء المساكن على أراضي تابعة للدولة مثل إنجازها على الطرق وغير ذلك هو ما نصت عنه المادة 689 ق.م. ج².

1- زنوش طاوس، مرجع سابق، ص 111

2- علي علي سليمان، المرجع سابق، ص 73

أما فيما يخص العلم بالمبيع فلقد نصت على ذلك المادة 350 ق.م. ج على ضرورة أن يكون المشتري عالما بالمبيع علما كافيا ويعتبر العلم كافيا إذا إشتمل على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بحيث يمكن التعرف عليه وهو ما أكدته المادة 11 من القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001 بنصها على مايلي: "عند إستلام المستفيد المسكن يجب أن تنظم زيارة حضورية للمكان المعني وتتوج المصالح التقنية للترقية العقارية هذه العملية بمحضر التسليم".

فبالرغم من أن العقد تضمن أوصاف جوهرية للعين المباعة إلا أن هذا لا يمنع المستفيد من تفقد المبيع وإن كان الغرض هو إبداء التحفظات من طرفه فقط، أما فيما يخص ملكية العين المباعة يجب أن يكون العقار محل عقد البيع بالإيجار مملوكا للمرقي العقاري وإلا عد ذلك بيع لملك الغير، إضافة إلى ذلك فإن القواعد الخاصة التي تضمنها المرسوم التنفيذي 01-105 تشترط كذلك جملة من الشروط في السكن محل التعاقد حددها دفتر الشروط الذي تضمنه القرار المؤرخ في 17 جويلية 2001 فيجب:

■ إنشاء المساكن المعدة للبيع الإيجاري وفقا للمخططات العمرانية المتعلقة بكل موقع حضري.

■ احترام التعليمات التقنية و غيرها.

2. الثمن: لقد نصت المادة الأولى من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار بقولها: "يحرر ثمن بيع المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار بالأرقام والحروف مع تبيان أن هذا الثمن نهائي...¹" وعن كفيات دفع الثمن فنصت المادة السابعة من المرسوم التنفيذي 04-137² على أنه: "يجب على كل من يطب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25 من ثمن المسكن على أن يتم تسديد هذه الدفعة حسب الكفيات الآتية:

10% من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء.

05% من ثمن المسكن عند استلام المستفيد للمسكن.

05% من ثمن المسكن أثناء السنة الأولى من شغل المسكن.

05% من ثمن المسكن أثناء السنة الثانية من شغل المسكن

1- المادة 02 من القرار المؤرخ في 04 ماي 2004 يعدل القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001 السالف الذكر.

2- المرسوم التنفيذي رقم 04-137 مورخ في 21 أفريل 2004، يعدل ويتمم م.ت رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكفيات ذلك، ج.ر.ج.ع، 27، الصادرة في 28 أفريل 2004.

على أن يسدد المستفيد المبلغ المتبقى من المسكن بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى فترة لا تتجاوز 25 سنة¹.

ومما سبق يمكن استخلاص الشروط الواجب توافرها في الثمن في صيغة البيع بالإيجار والمجملّة فيما يلي:

✚ أن يكون نقدياً : نصت المادة 351 من ق.م.ج على ما يلي: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه، البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر مقابل ثمن نقدي"، ونصت الفقرة الأولى من المادة السابعة من المرسوم التنفيذي 04-137 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 01-105 على ما يلي: "يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة لا تقل عن 25 % من ثمن المسكن". ✚ أن يكون مقدراً أو قابل للتقدير :أوجب المشرع أن يكون الثمن محدداً في عقد البيع بالإيجار، وغير قابل لأبي تغيير وهذا ما أكدته المادة الأولى من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار والتي نصت على ضرورة تحديد الثمن بالأرقام والحروف، ويرجع السبب في ذلك أنه يحدد على أساس الكلفة النهائية لانجازه بما يتضمنه نفقات شراء الأرض مصاريف التسيير التقني والإداري ومن تحديد ثمن المسكن يكون مدروساً بصفة دقيقة ومحددة سلفاً من قبل المتعهد العقارية، لذلك لا بد أن يكون الثمن جدياً².

ج. السبب

يشترط أن يكون سبب التعاقد مشروع وغير مخالف للنظام العام أو للأداب، وحسب نص المادة 98 من القانون المدني الجزائري فإن كل التزام يفترض أن له سبباً مشروعاً، ما لم يقدّم الدليل على غير ذلك، والسبب هو الغرض الذي يريد المتعاقدان الوصول إليه³، فسبب التزام المؤجر البائع في عقد البيع الإيجاري نقل ملكية المبيع إلى المستأجر المستفيد وتسليمه إياه، هو الرغبة في الحصول على الثمن الذي يلتزم المستأجر المستفيد بدفعه وعلى العكس، فسبب التزام المستأجر المستفيد بدفع الثمن هو الحصول على المسكن محل العقد.

1- القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001 السالف الذكر

2- للتفصيل أكثر أنظر زنوش طاوس، مرجع سابق، ص 113

3- زنوش طاوس، مرجع سابق، ص 114

د. الشكلية

القاعدة في معاملات الأفراد هي حرية إرادتهم في إبرام عقودهم واتفاقهم حسب الشكل الذي يرونه ملائماً لهم، احتراماً وتطبيقاً لمبدأ سلطان الإرادة، غير أنه وبالرجوع لأحكام القانون المدني الجزائري يتضح لنا أن المشرع قد استثنى بعض العقود من الخضوع لمبدأ الرضائية واشتراط فيها الرسمية حيث تنص المادة 324 مكرر 1 من ق.م.ج على: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكي عقار ... في شكل رسمي"، أما بالنسبة لعقد البيع بالإيجار فقد اشترط المرسوم التنفيذي رقم 105-01 أن يحرر وفق الشكل الرسمي حيث نصت المادة 17 منه على: "يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق...".

كما نصت المادة 7 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 35/97 على: "يحرر العقد حسب الشكل الرسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار وفقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما".

ثانياً : خصوصية الشروط الموضوعية لعقد البيع الإيجاري

نظراً لخصوصية عقد البيع الإيجاري أفرد بشروط خاصة لانتطليها بقية العقود سنفصلها فيما يلي:

أ. شرط الاحتفاظ بالملكية

إن شرط الاحتفاظ بالملكية هو ذلك الاتفاق الذي يمكن البائع من الاحتفاظ بملكية الشيء المبيع ولو تم تسليمه للمشتري إلى غاية استيفائه كامل الثمن، ويعد هذا الشرط استثناء عن القاعدة العامة التي تقضي بنقل ملكية المبيع إلى المشتري بمجرد إبرام العقد، خاصة متى كان محل العقد منقولاً¹، وهذا الشرط في إطار البيع بالإيجار يفهم من نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 105-01 والتي نصت على: "تنتقل ملكية السكن للمعني وفقاً للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بأكمله".

1- شيخ محمد زكرياء، مرجع سابق، ص 45

إن لشرط الاحتفاظ بالملكية دوراً تأمينياً، فهو يعد كضمان عيني يكفل للبائع المؤجر إمكانية الاحتفاظ بملكية المسكن إلى غاية تسديد المشتري المستأجر كامل الثمن رغم انتفاعه به فور إبرام عقد البيع بالإيجار كما يمنع من القيام بأي تصرف يخص السكن موضوع عقد البيع بالإيجار سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل¹.

ب. الشرط الجزائي في عقد البيع الإيجاري

يعرف الشرط الجزائي بأنه التعويض المسبق الذي يتفق عليه المتعاقدان إما في العقد أو في اتفاق لاحق، فيتم الاتفاق مسبقاً على مقدار التعويض المستحق للدائن في حالة ما إن لم يقيم المدين بتنفيذ التزامه أو تأخر في تنفيذه، والشرط الجزائي هو التزام احتياطي تابع للالتزام أصلي. وعليه فإن بطلان الالتزام الأصلي يؤدي إلى بطلان الشرط الجزائي².

لقد جاء النص على الشرط الجزائي في عقد البيع الإيجاري في نص المادة 07 من القرار المؤرخ في 2004/05/04، المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار والتي جاء نصها كالآتي: "يتعهد المستأجر المستفيد بتسديد منتظم لكل قسط شهري خلال الأيام الخمسة عشر الأولى من الشهر حسب الرزنامة المتفق عليها وكل تأخر في الدفع يفوق مدة شهر يعرض المستأجر المستفيد إلى دفع غرامة 2% عن كل شهر من التأخر"، كما أضافت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 03-35 السالف الذكر ما يلي: "يترتب على عدم تسديد كل قسط شهري بعد إعفاء شهر من حلوله، تطبيق زيادة 2% من مبلغ القسط الشهري".

يفهم من نص المادتين السابقتين أن أعمال الشرط الجزائي في البيع الإيجاري يتحقق إذا تخلف المستأجر المستفيد من تسديد القسط الشهري المتفق عليه خلال المدة الزمنية المحددة أعلاه (خمسة عشر يوماً الأولى من الشهر على أن يكون التأخر مدة تفوق الشهر)، حيث يتعرض نتيجة هذا التأخر لدفع غرامة تأخيرية تقدر بـ 2% عن كل شهر من التأخر وهو ما يعرف بالشرط الجزائي.

وعليه فإن البائع المؤجر يستفيد من قيمة الشرط الجزائي متى توافرت شروطه المتمثلة في خطأ المستفيد المتمثل في تأخره عن دفع القسط الشهري في الآجال المحددة في المادة السابعة المنوه عنها أعلاه، وإحاقه ضرراً بالبائع المؤجر نتيجة

1- شيخ محمد زكرياء، مرجع سابق، ص 45

2- المرجع نفسه، ص 50

هذا التأخير في الدفع، على أن يكون هذا الضرر ناتجا عن خطأ المستفيد من البيع بالإيجار. ومتى انتفت علاقة السببية لم يجز إعمال الشرط الجزائي¹.

ج. الشرط الصريح الفاسخ

يعرف بأنه كل شرط يجعل العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم ودون أن يكون للقاضي أي سلطة تقديرية في ذلك متى لم يوف أحد المتعاقدين بالالتزامات الناشئة عنه².

لقد جاء في نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 35-03 السالف الذكر على ما يلي: "... وفي حالة عدم تسديد ثلاثة أقساط شهرية مجمعة يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد دون سواه.

يباشر المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة دعوى أمام الجهات القضائية المختصة الطرد المقيم من المسكن المعني طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها ".
كما نصت الفقرة الأولى من المادة 09 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار على ما يلي: " يترتب على عدم تسديد ثلاثة أقساط شهرية بعد تبليغ إعدارين مدة كل منهما خمسة عشر يوما فسخ هذا العقد على مسؤولية المستأجر المستفيد وحده ".

يستفاد من هذه المواد أن الشرط الصريح الفاسخ الذي يتضمنه عقد البيع بالإيجار يجعل العقد مفسوخا من تلقاء نفسه، متى لم يقم المستأجر المشتري بتنفيذ التزامه المتمثل في دفع ثلاثة أقساط شهرية مجمعة، دون حاجة للجوء إلى القضاء من أجل فسخ العقد، إلا أن هذا لا يمنع البائع المؤجر من حق اللجوء إلى المحكمة من أجل طلب فسخ عقد البيع بالإيجار واستصدار أمر استعجالي يقضي بطرد المشتري المستأجر من السكن محل التعاقد³، إلا أن هذا الشرط الصريح الفاسخ لا يمنع من تبليغ المستأجر بإعدارين مدة كل منهما خمسة عشر يوما قبل الفسخ.

د. شرط المنع من التصرف في المسكن

الشرط المانع من التصرف هو الشرط الذي يضعه البائع ليقيد به سلطة المشتري من التصرف في الشيء المبيع قبل سداد كامل الثمن، لقد نص المشرع الجزائي على هذا الشرط في عقد البيع الإيجاري بمعية المادة 21 من المرسوم

1- شيخ محمد زكرياء، مرجع سابق، ص 51

2- المرجع نفسه، ص 47

3- المرجع نفسه، ص ص 47-48

التنفيذي 01-105 السالف الذكر حيث جاء فيها: " لا يمكن للمستفيد من البيع بالإيجار أن يتنازل عن مسكنه قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته"، كما أضاف في المادة 5 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار أنه: "يمنع التصرف منعا باتا على المستأجر المستفيد أن يؤجر مسكنه موضوع هذا العقد بصفة كلية أو جزئية أو يمارس فيه أي نشاط حر أو تجاري".

يستفاد من هاتين المادتين أن المشرع الجزائري منع المستفيد من البيع بالإيجار نقل ملكية المبيع إليه بصفة مشروعة، أو أن يتنازل عنه سواء تم ذلك بمقابل أو بدون مقابل، وكذا من تأجير مسكنه كلياً أو جزئياً، واشترط عليه أن يستعمله للسكن وفقاً لما هو مقرر قانوناً.

وخلاصة ما سبق أن شرط المنع من التصرف في عقد البيع بالإيجار يبقى قائماً طالما لم يسدد المستفيد ثمن المسكن كاملاً ولم تنتقل لفائدته الملكية بصفة شرعية¹.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد البيع الإيجاري.

يعتبر عقد البيع بالإيجار عقد من العقود المركبة الذي يجمع بين البيع والإيجار، حيث أنه ثار خلاف في الرأي حول تحديد طبيعته، مما نتج عنه جدل حول ما إذا كان عقد بيع أم إيجار، أم أنه مزيج بين الإثنين، أم أنه عقد ذو طبيعة خاصة، لذا سنتعرض في دراستنا من خلال هذا المطلب إلى أهم الآراء الفقهية (الفرع الأول) و موقف المشرع الجزائري من هذا الموضوع (الفرع الثاني).

الفرع الأول : موقف الفقه من تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع الإيجاري

لقد اختلف الفقهاء فيما بينهم في تكييف هذا العقد، مما نتج عنه عدة آراء وهي:

أولاً: البيع الإيجاري عقد بيع أم عقد إيجار

اختلف الفقهاء في تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار، فهناك جانب من الفقه أدرجه تحت عقد البيع في حين أدرجه جانب آخر تحت عقد الإيجار ولكل منهم حججه وأسبابه لذلك سنتم دراسة كلا الرأيين.

1 - شيخ محمد زكرياء، مرجع سابق، ص 49

1- عقد البيع الإيجاري عقد بيع:

يرى أصحاب هذا الرأي أن عقد البيع بالإيجار هو عقد معلق على شرط واقف باعتبار أن العقود التي يكون موضوعها وضع اليد على الشيء المبيع مقابل دفع أقساط محددة يصبح المشتري في نهايتها مالكا للشيء المبيع، إنما هو عقد بيع بالتقسيط، معلق على شرط واقف¹، وهذا ما يراه الأستاذ (PALATCHI) بان "البيع بالإيجار صورة من صور البيع الموقوف على شرط وهو الاحتفاظ بالملكية وان المبالغ المدفوعة في شكل أقساط ماهي إلا ثمن للمبيع وان أعطائها المتعاقدان وصف الأجرة ، وتدعى هذه البيوع بالبيوع الائتمانية"².

واسند جانب آخر من الفقه من تكييف القانوني للعقد إلى نية المتعاقدين لا على أساس ما صرحا به في الوصف الذي يصف به اتفاقهما، فمتى أصبح المشتري مالكا للشيء محل التعاقد بمجرد انتهاء من دفع الأقساط اعتبر العقد بيعا.³ استند أصحاب هذا الرأي على نية المتعاقدان كأساس للتكييف لا على أساس ما صرحا به، ففي هذه الحالة يكون القصد الحقيقي للطرفين فيها هو إبرام عقد بيع ولكنهما يكتفيان التعاقد بينهما على أنه إيجار، إما للتحايل على بعض الأحكام القانونية أو الغش أو التواطئ للإضرار بالغير، حيث قيد في هذه الحالة بالقصد الحقيقي للطرفين دون أي اعتبار بما أظهره من أساليب أو عبارات لا تتفق مع هذا القصد.⁴

2- عقد البيع الإيجاري عقد إيجار

يرى أصحاب هذا الرأي أن عقد البيع بالإيجار يأخذ حكم الإيجار والإيجار المقصود هنا هو الإيجار المقترن بوعده بالبيع وليس الإيجار العادي (البسيط)، ويرى الفقه الفرنسي أن هذا الوعد بالبيع قد يكون ملزما للجانبين كما قد يكون ملزما لجانب واحد هو المؤجر، حيث يجوز للمستأجر أن يبدي رغبته في شراء

¹ - خليل حمزة، "النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار"، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2004، ص 99.

² - فولان حنان، قاسمي خدوجة، المرجع السابق، ص 26.

³ - المرجع نفسه، ص 26.

⁴ - ، قاسمي خدوجة، المرجع السابق، ص 26.

العين المؤجرة خلال مدة الإيجار فالمؤجر يظل مالكا للعين طوال هذه المدة وإلى أن يعلن المستأجر عن رغبته في تملكها¹.

تعرض هذا الرأي للانتقاد على أساس أنه ينبغي التفرقة بين البيع بالإيجار والإيجار المقترن بوعده بالبيع، وذلك أنه فيما يخص الأول تتجه إرادة الأطراف حقيقة إلى البيع منذ البداية باعتبار أن الأجرة المعلنة هي في حقيقتها أقساط ثمن التي تتناسب مع قيمة الشيء وبالفاء بالأقساط تنتقل ملكيته إلى المستأجر، أما بالنسبة للثاني فإن الملكية تنتقل منذ وقت ظهور الرغبة².

ثانيا: عقد البيع الإيجاري عقد بيع وإيجار

يرى أصحاب هذا الرأي بأن عقد البيع بالإيجار عقد مركب يجمع بدوره بين أحكام عقد البيع وعقد الإيجار إذ يعتبر في ذات الوقت إيجار معلق على شرط فاسخ وبيعا معلقا على شرط واقف.

وأن الشرط واحد في العقد وهو قيام المشتري بالفداء بجميع الأقساط، فإذا تحقق الشرط بوفاء هذه الأقساط فسخ الإيجار وتحقق البيع وانتقلت الملكية إلى المشتري بأثر رجعي من وقت العقد، أما إذا تخلف هذا الشرط انفسخ الإيجار واحتفظ المؤجر بالأقساط لكونها أجرة عن مدة الانتفاع السابقة على اعتبار أن الشرط المعلق عليه البيع لم يتحقق، إلا أنه يؤخذ على هذا الرأي كونه يعتبر العقد الواحد إيجارا وبيعا في نفسا الوقت وقابلا أن يتحول إلى بيع فقط أو إيجار فقط حسب الأحوال وهذا يعد أمرا مخالفا للقواعد العامة في التعاقد³.

ثالثا: عقد البيع الإيجاري ذو طبيعة خاصة

يرى مجموعة من الفقه أن البيع بالإيجار لا يمكن أن يضافي عليه وصف البيع فقط ولا الإيجار فقط، كما لا يصح أن يوصف بأنه بيع وإيجار في نفس الوقت، وبأن هذا العقد ذو طبيعة خاصة مستقلة، له أحكام خاصة بيه تختلف عن أحكام البيع أحكام الإيجار، فهو عقد لا يصنف ضمن أي من العقود المسماة ونظرا لخصوصية هذا العقد فإننا نلجأ إلى مثل هذا التكييف عندما يستحيل إدخاله في إطار أي طائفة من طوائف العقود المعروفة⁴، فهو يرمي إلى مصلحتين لا يمكن

1 - عبد السيد تناغو سمير، "عقد الإيجار"، ط2، منشأة المعارف الاسكندرية، 1998، ص 10.

2 - زنوش طاوس، "البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية"، مذكرة ماجستير، فرع قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2011، ص ص 25-26.

3 - فولان حنان، قاسمي خدوجة، المرجع السابق، ص 27.

4 - زنوش الطاوس، "البيع بالإيجار Location vente"، المرجع السابق، ص ص 45-46.

التفرقة بينهما، كما أنه يحقق مزايا الطرفية لا تحققها العقود الأخرى، إذ يحتفظ المؤجر البائع بملكية الشيء محل العقد ، وفي نفس الوقت يوظف أمواله ويحصل على أقساط دورية من الثمن ، كما أنه يمكن المستأجر المستفيد الذي لا يسمح له وضعه الاقتصادي بإنجاز سكن أو اقتنائه من الانتفاع بالسكن محل العقد وتسديد ثمنه على أقساط تتفق وطبعته الاقتصادية¹.

الفرع الثاني - موقف المشرع الجزائري من تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع الإيجاري

أفرد المشرع الجزائري قانونا خاصا ينظم عقد البيع بالإيجار، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01- 105 السالف ذكره، فتنظيمه بموجب نص خاص يعني أنه لم يخضعه للأحكام عقد البيع ولا لأحكام عقد الإيجار بصفة مطلقة². يتبين لنا من أحكام هذا المرسوم أن هذا العقد مزدوج التركيب فهو في آن واحد إيجار وبيع وتظهر الطبيعة المركبة في المادة 10 من قرار المؤرخ في 22 فيفري 2013 من خلال إعداد عقد البيع بالإيجار بين المستفيد والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره³.

كذلك من خلال المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السالف ذكره التي تنص على أنه: «البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب». ويتضح اعتماد المشرع على إحدى خصائص عقد الإيجار في عقد البيع بالإيجار وهي مدة الإيجار التي لا يمكن أن نجد مقابلا لها في أي عقد آخر. البيع بالإيجار يرمي إلى نقل ملكية المسكن إلى المستأجر المستفيد في مقابل دفع الثمن حسب ما تنص عليه المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السالف ذكره، التي تقضي بما يلي: «تنتقل ملكية المسكن المعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله»، وهذه خاصية تتعلق بعقد البيع، غير أنه في هذا العقد، قبل تسديد الثمن ونقل الملكية للمستفيد أي أثناء مدة الإيجار المنصوص عليها في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السالف الذكر

1 - زنوش الطاوس، "البيع بالإيجار Location vente"، المرجع السابق ، ص 49.

2 - زنوش طاوس، "البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية"، المرجع السابق، ص 27.

3 - قرار مؤرخ في 22 فيفري 2013 ، السالف الذكر.

يظل المستأجر المستفيد خاضعا لأحكام الإيجار فيما يتعلق بالانتفاع واستعمال المسكن¹، كما سوف نرى ذلك لاحقا.

المبحث الثاني: ماهية الترقية العقارية

أدت الحاجة الاجتماعية الملحة للسكن إلى تدخل الدولة بكافة الطرق والوسائل للقضاء على هذه الأزمة من خلال وضع برامج تخطيطية لتنفيذ سياسة محكمة في تنظيم قطاع الإسكان وتجسد هذا المفهوم في مصطلح الترقية العقارية التي أصبحت ذات مدلول واسع تنسيقا مع السياسة المنتهجة في الميدان العقاري الحديث².

لقد عرف المشرع الجزائري الترقية العقارية في نص المادة 02 من القانون رقم 86-07³ المتعلق بالترقية العقارية، كما يلي: "تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية.

و تتمثل هذه الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن، في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل للسكن أساسا، و تشتمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجارى، تقام على أراض خاصة أو مقتناة عارية أو مهيئة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد.

ويمكن تخصيص العمارات أو مجموعات العمارات المبنية في هذا الإطار، لسد الحاجات العائلية الذاتية، أو للبيع، أو للإيجار، وذلك في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها وأحكام هذا القانون"

غير أن القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، ألغى بصدور المرسوم التشريعي رقم 93-03⁴ المتعلق بالنشاط العقاري. حيث خصص المشرع الفصل الأول منها للترقية العقارية، وعرفها في نص المادة 02 منه كما يلي: "يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة.

1 - فرحات حميد، مرجع سابق، ص 80.

2- باي يزيد عربي، "النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر-باتنة، 2009-2010، ص 07.

3- القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، ج.ر.ج، ع10، الصادر بتاريخ 05 مارس 1986، ملغى.

4- المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ج، ع14، الصادر بتاريخ 03 مارس 1993، ص 4.

يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري". وبناء على هذا يمكن إعطاء تعريف للترقية العقارية على أنها " عملية إنجاز أو تجديد للبناءات من قبل المحترفين المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة بحيث تمتد هذه البناءات على نطاق واسع لتشمل المحلات التجارية أو الصناعية أو الحرفية¹".

ولقد أسند المشرع الجزائري مهام أو نشاط الترقية العقارية لكل شخص معنوي أو طبيعي أطلق عليه لفظ المتعامل في الترقية العقارية²، المرقى العقاري³، المتعهد بالترقية العقارية⁴، والذي سنخصه بالدراسة فيما يلي حيث خصصنا المطلب الأول للوضع الوضع القانوني للمتعهد بالترقية العقارية و في المطلب الثاني أنواع المتعهد بالترقية العقارية.

المطلب الأول: الوضع القانوني للمتعهد بالترقية العقارية

سننطلق في هذا المطلب إلى تعريف المتعهد بالترقية العقارية، وكذلك شروط ممارسة هذه المهنة.

الفرع الأول: تعريف المتعهد بالترقية العقارية

من خلا تعريفنا للترقية العقارية أعلاه يتحدد لنا تعريف المتعهد بالترقية العقارية حيث سننطلق لتعريفه القانوني أولا و ثانيا إلى بعض التعريفات الفقهية له.

أولا: التعريف القانوني

عرف المشرع الجزائري المتعامل في الترقية العقارية في نص المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 حيث جاء فيه ما يلي: "يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 02 السابقة متعاملا في الترقية العقارية ويعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا ، باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك".

1- باي يزيد عربي، المرجع السابق، ص 13.

2- المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 .

3- المادة 03 من القانون رقم 11-04.

4- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001.

كما عرفه أيضا في نص المادة 03 فقرة 16 من القانون 04-11 على أنه: "يعد مرقيا عقاريا، في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها".

هذا وقد جاء في نص المادة 18 من نفس القانون بأنه: "يعد مرقيا عقاريا في مجموع الحقوق والواجبات، مرقى الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و/أو التجديد العمراني قصد بيعها".

ثانيا: التعريف الفقهي

لقد تعددت واختلفت التعاريف بشأن المرقى العقاري تبعا لاختلاف وجهة نظر كل فقيه، بهذا نحاول سرد بعضها كما سيأتي:

عرف بأنه: "الشخص الذي يتولى مقابل أجر متفق عليه تحقيق العملية المعمارية التي يعهد بها إليه رب العمل بمقتضى عقد التمويل العقاري وذلك بالقيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق من تمويل وإدارة وإبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة"¹.

ويعرف أيضا على أنه: "شخص طبيعي أو معنوي الذي يتمثل نشاطه في اتخاذ المبادرة بعملية البناء العقاري وتنظيمها على المخططات القانونية والتقنية والمالية وقيادتها بعناية، ووضع المباني أو أجزاء المباني في يد مستعملها"².

كما عرف أيضا أنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشاريع عقارية، كما يعتبر مرقى الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و/أو التجديد العمراني بقصد بيعها مرقيا عقاريا يخضع لنفس الشروط والحقوق والالتزامات"³.

من خلال التعريفات القانونية و الفقهية السابقة نتوصل إلى أن المتعامل في الترقية العقارية هو كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس مهنة منظمة قانونا، يبادر بعمليات إنجاز مشاريع الترقية العقارية، قصد بيعها أو تأجيرها.

1- باي يزيد عربي، مرجع سابق، ص 20.

2- المرجع نفسه، ص 20.

3- بوسنة إيمان، "الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه علوم الحقوق تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر -بسكرة، 2016-2017، ص 49

الفرع الثاني: شروط ممارسة مهنة المتعهد بالترقية العقارية

تنقسم هذه الشروط إلى شروط عامة و أخرى خاصة:

أولاً: الشروط العامة

لقد نصت المادة 3 فقرة 2 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الملغى الذكر على أن المتعاملين في الترقية العقارية يعدون تجاراً، طبقاً لها وجب أن تتوفر فيهم الشرط العامة لممارسة مهنة التجارة و هي:

1: الأهلية التجارية

نصت المادة 19 من القانون 04-11 السابق الذكر على أنه: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية....".

يفهم من نص هذه المادة أنه يجب على المرقى العقاري لممارسة مهنته كتاجر أن يكون مؤهلاً لإحتراف التجارة¹، أي يجب أن يباشر الأعمال التجارية بشكل إعتيادي على سبيل الإمتهان² واتخاذها مهنة له لإشباع حاجاته³، حيث لا يسمح لأي شخص بمزاولة نشاطه التجاري على هذا النحو إلا إذا توفرت فيه صلاحية معينة تجعله قادراً على مواجهة أعباء النشاط التجاري و مخاطره، تعرف بالأهلية التجارية.

غير أنه لا القانون رقم 04-11 السابق الذكر، ولا القانون التجاري الجزائري، تناول مسألة أهلية التاجر أو المرقى العقاري، مما يضطرنا للرجوع للقواعد العامة في هذا الصدد⁴.

حيث بقصد بالأهلية عموماً وفقاً للقواعد العامة، صلاحية الشخص لكسب الحقوق والتحمل بالإلتزامات والقيام بالأعمال والتصرفات القانونية التي يترتب عنها كسب هذه الحقوق أو التحمل بهذه الإلتزامات⁵.

1- لعريط لمين، "قراءة في شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري وفقاً للتشريع الجزائري"، مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية في العلوم الإنسانية و الإجتماعية، جامعة يحيى فارس، المدينة، مجلد 11، ع 2، 11 جوان 2019، ص 80.

2- فضيل نادية، "القانون التجاري الجزائري الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري"، ط 12، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016، ص 154.

3- لعريط لمين، المرجع السابق، ص 80.

4- المرجع نفسه، ص 80.

5- لعشب محفوظ، "المبادئ العامة للقانون المدني الجزائري"، ط 5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011، ص 99.

ويتحدد كمال هذه الأهلية، ببلوغ الشخص سن الرشد تسعة عشر سنة كاملة (19)، مالم يحجر عليه ولم يصبه عارض من عوارض الأهلية كالجنون مثلا، وهو ما ذهب إليه المشرع الجزائري في نص المادة 40 من القانون المدني الجزائري¹.

أما بالنسبة للقاصر فقد إشتراط المشرع في القانون التجاري في المادة 5 منه ثلاث شروط:

- وجوب بلوغه سن 18 سنة كاملة.
 - إلزامية حصوله على إذن كتابي من والده أو أمه أو على قرار من مجلس العائلة مصادق.
 - عليه من المحكمة المختصة.
 - وجوب تقييم ذلك الإذن دعما لطلب التسجيل في السجل التجاري.
- أما بالنسبة للشخص المعنوي فإنه يكتسب الأهلية من يوم قيده في السجل التجاري.

2: القيد في السجل التجاري:

يقيد المرقى العقاري في السجل التجاري الذي يمسكه المركز الوطني للسجل التجاري، ويسلم له مستخرج السجل الذي يعد سندا رسميا يؤهل بموجبه كل شخص طبيعي أو معنوي لممارسة نشاط تجاري.

وقد نصت المادة 4 من القانون 04-11 على أنه لا يمكن الترخيص إلا للمرقين العقاريين المعتمدين المسجلين في السجل التجاري بالمشاريع العقارية، مما يؤكد إلزامية التسجيل في السجل التجاري.

3: إلزامية مسك الدفاتر التجارية:

وهي دفتر اليومية ودفتر الجرد مع إمكانية مسك دفاتر أخرى متى إستدعت الضرورة إلى ذلك غير أن هذه الأخيرة خاضعة لحرية التاجر، حيث تهدف عملية مسك هذه الدفاتر، إلى ضبط تطور عناصر الذمة المالية للمؤسسة بطريقة موضوعية وطبقا للتقنيات التنظيمية ، ولذا يجب حفظ هذه الدفاتر لمدة عشر

1- حيث نصت المادة 40 من القانون المدني الجزائري على أنه: " كل شخص يبلغ سن الرشد متمتع بقواه العقلية ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية".

سنوات ، كما يجب أن ترتب وتحفظ المراسلات الواردة ونسخ الرسائل الموجهة طيلة نفس المدة¹.

ومن بين الجزاءات المترتبة على عدم مسك التاجر لهذه الدفاتر ، نجد أن المادة 370 من التقنين التجاري قد تعرضت لحالات الإفلاس بالتقصير ومن بينها حالة التاجر الذي توقف عن الدفع ولم يمسك حسابات مطابقة لعرف المهنة نظرا لأهمية تجارته، كما نصت المادة 371 فقرة 05 من نفس القانون على اعتبار التاجر مفلسا بالتقصير في حالة توقف عن الدفع، و كانت حساباته ناقصة أو غير ممسوكة بانتظام².

وبهذا يمكن القول، أن إضفاء الصفة التجارية على مهنة المرقى العقاري من شأنه أن يحقق الأهداف التالية:

- بيان المركز المالي للمرقى العقاري.
 - خضوع المرقى للرقابة من طرف الهيئات المسجلين والمعتمدين لديها.
 - خضوع المرقى لأحكام الإفلاس والتسوية القضائية.
 - التحفيز على الالتزام وانجاز المشاريع السكنية المبرمجة.
- ولكن رغم ذلك، كان الأجدر بالمشروع أن يعتبر المرقى العقاري مستثمرا حتى يستفيد من الحقوق والامتيازات المقررة في قانون الاستثمار.

ثانيا: الشروط الخاصة

1: إلزامية الحصول على اعتماد مسبق

إن شرط الحصول على اعتماد مسبق لممارسة مهنة المرقى العقاري جاء بها المشروع الجزائري من أجل تضيق الخناق على اللذين يمارسون النصب والإحتيال بإنتحالهم صفة المرقى العقاري وقد أورد المشروع عقوبات جزائية على ذلك وهذا ما جاءت به المادة 77 من القانون 04-11 حيث نصت على: "يعاقب على كل شخص يمارس مهنة المرقى العقاري بدون اعتماد طبقا لأحكام المادة 243 من الأمر 155-66 المؤرخ في 8 جوان 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم".

1- لعريط لمين، مرجع سابق، ص 82

2- فضيل نادية ، مرجع سابق، ص 173

ولا يمكن لأي شخص الحصول على الاعتماد لذا يجب أن تتوفر فيه شروط نصت عليها المادة 6 من المرسوم التنفيذي 12-84¹ المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري والتي عدلت بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 13-96² وهي:

بالنسبة للشخص الطبيعي

- أن يكون عمره خمسا وعشرين (25) سنة على الأقل.
- أن يكون من جنسية جزائرية.
- أن يقدم ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة، كما نصت عليها أحكام المادة 20 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه.
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريع العقارية.
- أن يتمتع بحقوقه المدنية.
- تبرير الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط المتوفرة لديه.

بالنسبة للشخص المعنوي :

- أن يكون خاضعا للقانون الجزائري.
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريع العقارية.
- أن يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة كما نصت عليها أحكام المادة 20 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، يجب أن تتوفر في المسير الشروط المتعلقة بحسن السلوك والكفاءات المهنية كما هي محددة أعلاه ، بالنسبة

1- المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فيفري 2012 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج.ر.ج.ع، 11، مؤرخة في 26 فيفري 2012، ص 6

2- المرسوم التنفيذي رقم 13-96 مؤرخ في 26 فيفري 2013 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فيفري 2012 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج.ر.ج.ع، 13، مؤرخة في 06 مارس 2013 ، ص 16.

للأشخاص الطبيعيين¹.

ب: إلزامية التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

حيث نصت المادة 4 من القانون رقم 11-04 في فقرتها الثانية على ما يلي: "لا يمكن أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلا على اعتماد ومسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط و الكيفيات المحددة في هذا القانون"، و عليه يجب على المرقى العقاري أن يتحصل على الاعتماد لممارسة المهنة ، وقد اعتبر المشرع في المادة 23 من نفس القانون منح الاعتماد بمثابة رخصة لممارسة مهنة المرقى العقاري ، حيث يتطلب منح الاعتماد أن يكون مسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين وذلك مع مراعاة القيام بالإجراءات الشكلية والإدارية و الجبائية المطلوبة للحصول على الاعتماد². كما أقر في نفس المادة في فقرتها الثانية أن الجهة المخولة بمسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين هو الوزير المكلف بالسكن والعمران.

المطلب الثاني: أنواع المتعهد بالترقية العقارية

قد يكون المتعهد بالترقية العقارية أو المرقى العقاري شخصا معنويا عاما تابعا للدولة، ويسمى المتعهد بالترقية العقارية العام أو العمومي (الفرع الأول)، وقد يكون من أشخاص القانون الخاص، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، ويسمى المتعهد بالترقية العقارية الخاص (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: المتعهد بالترقية العقارية العام

يتمثل المتعاملون في الترقية العقارية العموميون بصفة أساسية في: الجماعات المحلية (الولاية والبلدية) (أولا)، دواوين الترقية والتسيير العقاري (ثانيا)، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (ثالثا)، مؤسسة ترقية السكن العائلي (رابعا)، نتناولها فيما يلي:

1- المادة 06 من م.ت رقم 12-84 المؤرخ في 20 فيفري 2012 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

2- ذبيح سفيان، "النظام القانوني للمرقى العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2020/01/15، ص188.

أولاً : الجماعات المحلية

تتمثل الجماعات المحلية في البلدية والولاية، حيث عرف القانون رقم 11-10 الذي يتعلق بالبلدية¹ في المادة الأولى منه: "البلدية هي الجماعات الإقليمية القاعدية للدولة. وتتمتع بالشخصية المعنوية و الذمة المالية المستقلة وتحدث بموجب القانون"، وتنص المادة 119 من نفس القانون على: "توفر البلدية في مجال السكن الشروط التحفيزية في الترقية العقارية، كما تبادر أو تساهم في ترقية برنامج السكن. وتشجع وتنظم كل جمعية سكان تهدف إلى حماية وصيانة وترميم المباني أو الأحياء".

أما الولاية عرفها القانون رقم 07-12 الذي يتعلق بالولاية² في المادة 01 منه: "الولاية هي الجماعات الإقليمية للدولة وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة. وهي الدائرة الإدارية غير المركزية للدولة وتتشكل بهذه الصفة لتنفيذ السياسات العمومية التضامنية و التشارورية بين الجماعات الإقليمية والدولة. وتساهم مع الدولة في تهيئة و إدارة الإقليم والتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وحماية البيئة وكذا حماية وترقيه وتحسين الإطار المعيشي للمواطنين، وتتدخل في كل المجالات و الاختصاص المخول لها بموجب القانون".

بالرجوع إلى نص المادة 6 فقرة 1 من القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية، نجد أنه تتولى إنجاز عملية الترقية العقارية الجماعات المحلية طبقاً للقانون المعمول به، أي كل من البلدية والولاية، فكانت عملية الترقية العقارية مقيدة باعتبار الجماعات المحلية المتعامل الوحيد في الترقية العقارية، لكن بإصدار المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري نجد أنه قد تراجعت دور الجماعات المحلية في إنجاز عملية الترقية العقارية وذلك بتقليص دورها وباعتبار المتعامل في الترقية العقارية تاجراً وفتح المجال أمام المبادرة الخاصة ببروز مهنيين مختصين في هذا المجال، بالتالي لم تعد للبلدية القدرة على تنظيم و تأطير عملية الترقية العقارية بعدما كانت محتكرة من قبله.

1- قانون رقم 10-11، مؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، ج.ج.ع، ع37، صادرة بتاريخ 03 جويلية 2011.

2- قانون رقم 07-12 مؤرخ في 21 فيفري 2012، يتعلق بالولاية، ج.ج.ع، ع12، صادرة بتاريخ 29 فيفري 2012.

ما يمكن استنتاجه أن البلدية والولاية لا تزال تقوم ببعض العمليات المتعلقة بالترقية العقارية، كأن تقوم بالتنسيق بين الوكالات المحلية فيما يخص السكنات الاجتماعية التساهمية، كما أن الولاية يمكنها القيام بعمليات إنجاز المساكن في إطار البيع بالإيجار، حيث تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقا لمعايير والمساحة والرفاهية المحددة سلفا.

ثانيا: ديوان الترقية و التسيير العقاري (OPGI)

يعتبر من أهم المتعاملين في الترقية العقارية لذلك سنقوم بالتعرض له عن طريق معرفة طبيعته القانونية و كذلك مختلف المهام المسندة إليه.

1: الطبيعة القانونية لديوان الترقية و التسيير العقاري

اختلفت الطبيعة القانونية لدواوين الترقية و التسيير العقاري باختلاف القوانين التي نظمتها حيث كانت تعرف في البداية بمكاتب الترقية والتسيير العقاري¹ التي أنشأت بموجب الأمر رقم 74-63²، و كذا الأمر رقم 76-93³، أصبحت هذه الدواوين تتمتع بالطابع الاقتصادي بموجب المرسوم 85-270⁴. وتمشيا مع الإصلاحات الاقتصادية التي أقرها دستور فيفري 1989، أعيد تنظيمها عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 91-147⁵ حيث غير من طبيعتها القانونية إلى مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري وهو مما تضمنته أحكام المادة الأولى منه، بالإضافة إلى تمتعها بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي كما اعتبارها تاجرة في معاملاتها مع الغير وبالتالي تخضع لقواعد القانون التجاري وذلك بنص في نص المادة 02 من نفس المرسوم.

1- زنوش طاوس، "البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية"، المرجع السابق، ص 72.

2- الأمر 74-63 المؤرخ في 10/06/1974، المتضمن إحداث و تحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، ج.ر.ج.ع، 49، الصادرة بتاريخ 18/06/1974.

3- الأمر 76-93 المؤرخ في 23/10/1976، المتضمن تحديد شروط إنشاء و تنظيم و سير مكاتب الترقية و التسيير العقاري للولاية، ج.ر.ج.ع، 12، ع. 1977.

4- المرسوم التنفيذي رقم 85-270، مؤرخ في 05/11/1985، المتعلق بتغيير تنظيم دواوين العقارية في الولاية وعملها و يعطيها اسما جديدا، ج.ر.ج.ع، 46، الصادرة بتاريخ 06/11/1985.

5- المرسوم التنفيذي رقم 91-147 مؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق 12 ماي 1991 يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، ج.ر.ج.ع، 25، مؤرخة في 29 مايو 1991.

ثم جاء المرسوم التنفيذي رقم 35-97 السالف الذكر و أضاف إلى اختصاصاتها البيع و البيع بالإيجار بالنسبة للأمالك التابعة للدولة ذات الطابع السكني و المسلمة بعد أكتوبر 1992¹.

2: مهام ديوان الترقية و التسيير العقاري

تنص المادة 4 من المرسوم 91-147 المذكور أعلاه على: " في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة يتولى ديوان الترقية والتسيير العقاري، ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن، لاسيما بالنسبة للفئات الأكثر حرمانا وتكلف فضلا عن ذلك على سبيل التبعية بما يلي:

- ترقية البناءات.
- الإنابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاركة المسندة إليه.
- الترقية العقارية.
- عملية تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية و إعادة الاعتبار إليها وصيانتها.
- كل عملية تتوخى تحقيق مهامها".
- كما أشارت المادة 6 من نفس المرسوم على مهام أخرى حيث جاء فيها: "
- تكلف دواوين الترقية والتسيير العقاري في ميدان التسيير:
- تأجير المساكن والمحلات ذات الإستعمال المهني والتجاري والحرفي أو التنازل عنها.
- تحصيل مبالغ الإيجار و الأعباء المرتبطة بالإيجار و كذا ربو التنازل عن الأملاك العقارية التي تسييرها.
- الحفاظ على العمارات و ملحقاتها قصد الإبقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن.
- إعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسييرها وضبط و مراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلي الشقق والمحلات السكنية بهذه العمارات.
- ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو سوف تلحق بها حسب شروط خاصة في إطار و حدودية قواعد تسيير الممتلكات العقارية.
- كل العمليات الأخرى التي تدرج في إطار التسيير العقاري.

1- زنوش طاوس، "البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية"، المرجع السابق، ص 73.

ثالثا: الوكالة الوطنية لتطوير السكن و تحسينه (AADL)

يتضح لنا من النصوص القانونية المنظمة لعقد البيع بالإيجار للمحلات السكنية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 105-01، ونموذج عقد البيع بالإيجار المنظم بموجب القرار المؤرخ في 04 مايو 2004، أن الطرف الأول في هذه العلاقة التعاقدية ونعني به البائع المؤجر يكون ممثلا من قبل المتعهد بالترقية العقارية أي الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن "عدل" الذي عينته وزارة السكن والعمران بموجب المقرر الوزاري رقم 08 المؤرخ في 01 جويلية 2001¹، كمرقي مكلف بإنجاز و/أو اقتناء برامج مساكن ممولة بأموال عمومية قصد بيعها بالإيجار.

ونظرا لأهمية هذه الوكالة في نظام البيع الإيجاري سنخصصها بالدراسة عن طريق التعريف بها و كذلك سرد المهام الموكلة إليها في هذا الإطار.

1: التعريف بالوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره

أنشئت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL) في سنة 1991، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره²، حيث تنص المادة الأولى منه على: "تنشأ في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وفقا للتشريع المعمول به.

تقوم الوكالة بمهمة المرفق العمومي وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي" ومن نص المادة يتضح أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي.

يوجد مقر الوكالة في مدينة الجزائر ويمكن نقله إلى أي مكان من التراب الجزائري بقرار من وزير السكن وباقتراح من مجلس الإدارة³، وتمارس الوكالة مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن⁴.

1 - مقرر وزاري رقم 08 المؤرخ في 01 جويلية 2001 المتضمن تعيين الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (عدل) كمرقي مكلف بإنجاز و/أو اقتناء برامج مساكن ممولة بأموال عمومية قصد بيعها بالإيجار، صادر عن وزارة السكن والعمران والمدينة ، غ.م.ج.ر (انظر فرحات حميد، مرجع سابق، ص360).

2- المرسوم التنفيذي رقم 91-148، المؤرخ في 12 ماي 1991، يتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، ج.ر.ج.ع، ع25، بتاريخ 29 ماي 1992، ص888

3- أنظر المادة 4 من نفس المرسوم التنفيذي السابق

4- أنظر المادة 3 من نفس المرسوم التنفيذي السابق

2: مهام الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره

نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره على ما يلي: "يتمثل هدف الوكالة على مجموع التراب الوطني فيما يأتي:

- ترويج السوق العقارية وتطويرها.
- تأطير الأعمال الآتية وتنشيطها :
 - القضاء على السكن غير الصحي.
 - تحديث الأنسجة القديمة وإصلاحها.
 - تغيير البنية الحضرية.
 - إنشاء مدن جديدة.
 - إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عملها وتعميمها قصد تطويرها.
- تصور الإعلام ونشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية، (المقاولين، المواطنين، المؤسسات المالية، السلطات العمومية المحلية، منتجي مواد البناء، مكاتب الدراسات، مؤسسات الانجاز، مسيري العمارات والجمعيات ...).

رابعا: المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (EPLI)

1- تعريفها:

هي مؤسسة عمومية اقتصادية أنشأة من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة خلفا لمؤسسة ترقية السكن العائلي (EPLF) التي تم حلها، تأخذ على عاتقها طلبات السكن للمواطنين ذوي الدخل المتوسط أقل أو يساوي 80 دج الذين لا تتوفر فيهم شروط السكن الاجتماعي التساهمي¹.

2- اختصاصاتها:

- تختص المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (EPLI) فيما يلي:
- اقتناء أراضي الوعاء بغرض الشروع في أي عملية من شأنها المساهمة في تصميم وتمويل وانجاز مجموعات عقارية مثل :عقارات السكن الجماعي والفردى أو المحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري.

1- باي يزيد عربي، المرجع السابق، ص 31

- اقتناء أراضي الوعاء بغرض انجاز برامج تخصيص مجهزة بالمنافع العامة وتخصيص قطع للبيع إضافة إلى اقتنائها قصد إعادة تأهيلها وترميمها وإعادة هيكلتها على أن تكون مخصصة للبيع، ناهيك عن تسيير مجموعات عقارية وتقديم الاستشارة و المساعدة في الميدان .
- تسيير الأملاك العقارية بصفة مباشرة أو غير مباشرة سواء كان ذلك لصالحها أو لصالح الغير¹.

الفرع الثاني: المرفقي العقاري الخاص

أدرج المشرع الجزائري المتعامل الخاص في ظل القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية السابق الذكر، بحيث نجد المكتب (المتعامل في الترقية العقارية) الذي يقوم بإنجاز عمليات الترقية العقارية قد يكون شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص². وفي ظل أحكام المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري، فالمتعامل الخاص ظهر على أنه شخص طبيعي أو معنوي أيضا³. وهذا ما نلاحظه كذلك في القانون رقم 04-11 الذي يحدد قواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، نجد المتعامل الخاص هو شخص طبيعي يساهم في إنجاز أو تجديد أو ترميم أو إعادة هيكلة الأملاك العقارية، أو شخص معنوي يأخذ شكل شركة أو مؤسسة تقوم بأعمال أو نشاطات الترقية العقارية ويخضع للقانون الخاص، أو تعاونيات عقارية خاصة هدفها تحقيق الربح⁴.

وما يمكنه لنا أن نستنتجه أن المتعاملون الخواص في الترقية العقارية حاليا نجدهم بكثرة وبشكل واسع، هذا ما يدل على الرغبة الواضحة من أجل النهوض في هذا الميدان وتطويره والإهتمام به وهذا من أجل إبراز الأهمية التي يلعبها هؤلاء المتعاملون في توسيع وتطوير مجال الترقية العقارية و التخفيف و لو نوعا ما من عبء الدولة في مجال السكن.

1- باي يزيد عربي، المرجع السابق ، ص 31

2- أنظر المادة 8 من قانون رقم 07-86، السالف الذكر

3- أنظر المادة 3 من م.ت رقم 03-93، السالف الذكر

4- أنظر المادة 4 من م.ت رقم 04-11، السالف الذكر

خلاصة الفصل الأول

يستنتج من خلال ما سبق أن عقد البيع الإيجاري يعتبر آلية جديدة من السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية تم تنظيمها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي تلتته عدة مراسيم معدلة له، وحدد هذا المرسوم تنظيم خاص لعقد البيع الإيجاري بغية تمكين الطبقة ذات الدخل المتوسط من الحصول على سكن دون الاضطرار إلى دفع كامل الثمن، عن طريق دفع 25% من الثمن الإجمالي للسكن و تقسيم الباقي على أقساط لمدة 25 سنة كما تم بيانه سابقا. و باعتبار هذا العقد عقدا كسائر العقود يشترط لإبرامه توافر عدة أركان موضوعية و أخرى خاصة بالإضافة إلى ركن الشكلية لكون هذا الأخير يقع على عقار فقد ألزم المشرع الجزائري وجوب تضمنه لركن الشكل.

أما بخصوص الترقية العقارية، فقد أدت الحاجة الاجتماعية الملحة للسكن إلى تدخل الدولة بكافة الطرق والوسائل للقضاء على هذه الأزمة من خلال وضع برامج تخطيطية لتنفيذ سياسة محكمة في تنظيم قطاع الإسكان وتجسد هذا المفهوم في مصطلح الترقية العقارية التي أصبحت ذات مدلول واسع تنسيقا مع السياسة المنتهجة في الميدان العقاري، و لممارسة هذا النشاط أوجب المشرع ضرورة توفر شروط عامة كالرضا، المحل و السبب بالإضافة إلى أركان خاصة نصت عليها النصوص القانوني السارية المفعول في هذا المجال لا سيما القانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية.

الفصل الثاني: الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

يعتبر عقد البيع الإيجاري من العقود التي يكون محلها عقار، و نظرا لأهمية هذا النوع من العقود فقد خصها المشرع الجزائي بالإضافة إلى الأركان العامة التي يتطلبها أي عقد (الرضا، المحل و السبب)، بركن الشكلية و الذي يتجلى في عقد البيع الإيجاري في الإجراءات الشكلية التي يتطلبها هذا النوع من العقود و التي تنقسم بدورها إلى إجراءات سابقة لإبرام العقد و أخرى لاحقة لإبرامه، و بما أن عقد البيع الإيجاري عقد ملزم لجانبيين فهو يترتب آثار متقابلة اتجاه طرفيه و هي عبارة عن التزامات واقعة على عاتق البائع المؤجر، و أخرى تقع على عاتق المستأجر المستفيد.

وللتفصيل أكثر في هذا الفصل سيتم إلقاء الضوء في المبحث الأول على إجراءات الاستفادة من سكن بصيغة البيع الإيجاري عن طريق التعرض لها بشقيها أي الإجراءات السابقة لإبرام العقد كتقديم الطلب و تحريره و أخيرا طريقة معالجته، و الإجراءات اللاحقة لإبرام العقد من تحريره و تسجيله و أخيرا شهره، دون أن ننسى التطرق إلى طرق و آليات تمويل هذه الصيغة السكنية، و كما سبق و ذكرنا أن هذا العقد ملزم لجانبيين و يترتب التزامات متقابلة تقع على عاتق طرفيه و هو ما سنراه في المبحث الثاني.

المبحث الأول : إجراءات الاستفادة من سكن بصيغة البيع الإيجاري

بما أن عقد البيع الإيجاري هو عقد يقع على عقار مما يستلزم وجوب توفر ركن الشكل في هذا النوع من العقود، فقد أحاطه المشرع الجزائي بإجراءات شكلية منها ما يسبق إبرام العقد (المطلب الأول) و أخرى لاحقة لإبرام العقد (المطلب الثاني)

المطلب الأول: الإجراءات السابقة للإبرام العقد

إن إبرام عقد البيع الإيجاري في إطار المرسوم التنفيذي رقم 105-01 تسبقه مرحلة يقوم فيها المترشح طالب الاستفادة من مسكن محل هذا العقد بتقديم طلب شراء المسكن ثم تأتي بعد ذلك مرحلة معالجة هذا الطلب

الفرع الأول: تقديم طلب الاستفادة

إن كل شخص يرغب في الاستفادة من مسكن في إطار البيع الإيجاري يجب عليه أن يقدم طلبا إلى المتعهد بالترقية العقارية يبين فيه رغبته بالشراء، إذا توفرت فيه جملة من الشروط سنعرض إليها فيما يلي، و سنتطرق كذلك إلى الشروط الواجب توافرها في المسكن محل البيع الإيجاري.

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

أولاً: الشروط الواجب توافرها في مقدم الطلب (المستفيد)

لقد أقر المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كذلك المراسيم المعدلة له جملة من الشروط الواجب توافرها في الشخص حتى يخول له الاستفادة من صيغة البيع الإيجاري و هي:

الشرط الأول:

أن يتراوح دخله بين مبلغ يفوق أربعة وعشرين ألف(24) دينار ويساوي ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون¹، و هو ما أقرته المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المعدل للمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 و التي كانت تنص على أن لا يتجاوز دخل المستفيد خمس مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، و التي يلاحظ عليها أن المشرع الجزائري لم يشترط حد أدنى للمداخيل و ذلك رغبة منه في توسيع دائرة المستفيدين من السكنات الممنوحة في إطار البيع بالإيجار².

الشرط الثاني:

لا يملك أو لم يسبق له أن تملك هو أو زوجه ملكية تامة أو قطعة أرض صالحة للبناء أو عقار ذات استعمال سكني، حسب نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المذكورة أعلاه. لقد اشترط المشرع الجزائري في الشخص حتى يمكنه الاستفادة من سكن بصيغة البيع بالإيجار أن لا يكون مالكا أو سبق له أن امتلك عقارا ذا استعمال سكني و تصرف فيه بأي تصرف ناقل للملكية و ذلك لتمكين المحتاجين الحقيقيين من الاستفادة من هذا النوع من السكنات³.

1- وهو الأجر الوطني الأدنى المضمون بحيث يحدد بمراسيم رئاسية، حيث مر بعدة تعديلات، فقد كان يساوي 18.000 دج في ظل المرسوم الرئاسي رقم 11-407 المؤرخ في 29/11/2011، والذي بدأ سريانه من 01 جانفي 2012، ج.ر.ج.ع، 66، بحيث إذا قمنا بضرب الأجر الوطني الأدنى المضمون أي 18.000 دج في 6 نجد الحد الأقصى للمداخيل يجب أن لا تتجاوز 108.000 دج ولا يقل عن 24.000 دج و هو ما يعرف بذوي الدخل المتوسط.

و صدر مرسوم رئاسي يتضمن رفع الأجر الوطني الأدنى المضمون، ج.ر.ج.ع، 28، والصادر بتاريخ 07 أفريل 2021، وينص على أنه "يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون الموافق لمدة عمل قانونية أسبوعية قدرها 40 ساعة، وهو ما يعادل 173.33 ساعة في الشهر، بـ 20 ألف دج في الشهر، أي ما يعادل 115.38 دينار لساعة عمل".

ويسري مفعول هذا القرار بأثر رجعي بداية من تاريخ 1 جوان 2020.

2- شيخ محمد زكرياء، مرجع سابق، ص 55

3- قراشي نورية، "الطبيعة القانونية لعقد البيع الإيجاري و آثاره في القانون المدني الجزائري"، رسالة الماجستير تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، 2015-2016، ص 38.

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

يجوز لأحد الزوجين فقط أن يستفيد من مسكن في إطار البيع بالإيجار، بمعنى أنه لا يمكن للزوج أو الزوجة أن يتحصل على مسكن في هذا الإطار. إذا ثبت بأن أحدهما قد تحصل مسبقا على مسكن في أية صيغة كانت، أو أنه تحصل على قطعة أرض لبناء مسكن¹.

كما أقرت الفقرة الثانية من المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 105-01 السالف الذكر أن كل شخص سبق له الاستفادة من سكن في إطار عقد البيع بالإيجار لا يمكنه الاستفادة مرة ثانية، وهذا تحقيقا لمبدأ العدالة الاجتماعية ومبدأ المساواة بين الأطراف، وكذلك تجنباً لعامل المضاربة والذي قد يلجأ إليه المستفيد حال حصوله على أكثر من استفادة².

الشرط الثالث:

لم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه. ففي إطار مساهمة الدولة من التخفيف من حدة أزمة السكن، تقوم بمساعدة الأفراد على الحصول على سكن، و غالبا ما تأخذ هذه المساعدة شكل تقديم مساعدات مالية إما لشراء مسكن أو لبنائه³، و تكون هذه المساعدات إما إعانات مالية مباشرة تمنحها هيئات تابعة للدولة متمثلة في الصندوق الوطني للسكن لغرض الحيازة على مسكن⁴، إما إعانات مالية غير مباشرة موجهة للأفراد خاصة ذوي الدخل الضعيف من أجل الرفع من قدراتها الشرائية ومن شأن هؤلاء أن يخصصوا هذه الإعانة من أجل الحيازة على سكنات بصفة الملكية أو الكراء⁵.

الشرط الرابع:

أن لا يتجاوز سن المترشح 70 سنة عند حلول تاريخ الوفاء بآخر قسط، جاء في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 340-04 المؤرخ في 02 نوفمبر 2004 المعدلة للمادة 09⁶ من المرسوم التنفيذي رقم 105-01. ونص في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 16-279⁷ المعدلة للمادة 108¹ من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 على ما يلي: "في جميع الحالات يجب أن

1- فرحات حميد، "الإيجار: آلية جديدة للبيع"، أطروحة دكتوراه علوم فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017-2018، ص 36.

2- شيخ محمد زكرياء، مرجع السابق، ص 56.

3- زنوش طاموس، "البيع بالإيجار" location vente، مرجع السابق، ص 61.

4- قراشي نورية، مرجع السابق، ص 38.

5- المرجع نفسه، ص 39.

6- تنص المادة 09 من م.ت رقم 105-01 على ما يلي: "يجب على المستفيد أن يسدد في كل الحالات وقبل أن يتجاوز عمره خمسا وستين (70) سنة، مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن كما هو منصوص عليه في المادة 8 أعلاه".

7- المرسوم التنفيذي رقم 16-279، المؤرخ في 2016/11/02، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 2001/04/23، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج.ر.ج.ع، 65، الصادرة بتاريخ 2016/11/06.

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

يدفع المستفيد مبلغ ثمن المسكن بعد خص مبلغ الدفعة الأولى على مدى مدة لا تتجاوز خمسا وعشرين (25) سنة".

يستفاد من المادتين المذكورتين أعلاه أنه يشترط في المترشح للحصول على سكن في إطار البيع بالإيجار ألا يتجاوز سنه 45 سنة طالما أن المشرع حدد المدة القصوى لدفع كافة الأقساط 25 سنة وأن السن الأقصى للوفاء بآخر قسط هو 70 سنة.

غير أنه إذا كان سن المترشح يفوق 45 سنة في هذه الحالة عليه أن يلتزم بتسديد كل الأقساط المستحقة قبل أن يتجاوز سنه 70 سنة² خاصة وأن المشرع أجاز للمستفيد أن يسدد عدة أقساط قبل حلول موعد استحقاقها حسب ما جاءت به المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 التي نصت على ما يلي : "يمكن لكل مستفيد من مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد عدة أقساط قبل حلول موعد استحقاقها".

الشرط الخامس:

يجب على طالب الاستفادة من عقد البيع الإيجاري أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25 % من ثمن المسكن.

وهو ما جاء في نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السابق الذكر حيث كان طالب الاستفادة من البيع الإيجاري مجبرا على تسديد هاته النسبة دفعة واحدة، إلا أن المشرع الجزائري ومن أجل التخفيف والتيسير على طالب الاستفادة من البيع الإيجاري عدل من أحكام هذه المادة

بنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-328³ حيث جاء فيها ما يلي: ".....و يتم تسديد هذه الدفعة الأولى حسب الكيفيات الآتية :

- 10 % من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء،
- 5 % من ثمن المسكن عند الإنطلاق في الأشغال لموقع تواجد المسكن،
- 5 % من ثمن المسكن عند التخصيص،
- 5 % من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن....."

1- تنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 على ما يلي: " يجب أن يسدد المستفيد مبلغ ثمن السكن في كل الحالات بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى فترة لا تتجاوز عشرون 20 سنة."

2- قرآشي نورية ، مرجع السابق، ص 42.

3- المرسوم التنفيذي رقم 15-328 المؤرخ في 22 ديسمبر 2015، المحدد لشروط إنجاز المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، ج.ر.ج. ع، 68، المؤرخة في 27 ديسمبر 2015

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

لكن ليس هناك ما يمنع المستفيد من تسديد عدة أقساط قبل حلول موعد استحقاقها، على أن تقوم الجهة المتعهددة بالترقية العقارية بتعديل رزمة استحقاق الأقساط السابق تحديدها¹.

ثانياً: الشروط الواجب توافرها في المسكن محل البيع الإيجاري

المسكن باعتباره محل عقد البيع بالإيجار تشترط فيه الشروط العامة الواجب توافرها في محل عقد البيع، وهي أن يكون كأن يكون موجوداً وممكناً² في المستقبل ومعيناً أو قابل للتعيين³ وأن يكون قابلاً للتعامل فيه⁴ وهي تخضع للقواعد العامة في القانون المدني. وقد سبق التفصيل فيها في الفصل الأول أعلاه، أما الشروط الخاصة فقط نصت عليها المواد 03 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 ويمكن استخلاصها على النحو التالي:

الشرط الأول: أن يكون السكن منجزاً بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى

نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المعدلة للمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 على ما يلي: " تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة بواسطة ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى وافقاً لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفاً"، فسبقاً كان يشترط في المسكن أن يكون منجزاً بأموال عمومية أي من ميزانية الدولة والجماعات المحلية⁵، غير أنه تم تعديل ذلك بغرض فسخ المجال أمام التمويل بمصادر بنكية أو تمويلات أخرى إضافية إلى جانب تمويلات الدولة، كما أشارت المادة 04 من المرسوم التنفيذي 03-35 المعدلة للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 01-105، إلى أن الوزير المكلف بالسكن يحدد موقع المساكن المخصصة للبيع بالإيجار و عددها فيما يخص المساكن المنجزة بأموال عمومية، أما بالنسبة لبرامج المساكن المنجزة بمصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى فيحدد موقعها و عددها بالتشاور مع الهيئة الحائزة على الأموال أي مصدر التمويل.

الشرط الثاني: أن يكون السكن منجزاً في إطار البيع بالإيجار

أن ما يميز عقد البيع بالإيجار المبرم، وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 01-105 المعدل والمتمم عن ذلك الذي تبرمه دواوين الترقية والتسيير العقاري وفقاً للمرسوم التنفيذي 97-35 فبالنسبة للأول، وهو موضوع الدراسة يتم شراء

1- قراشي نورية، مرجع سابق، ص 43

2- للتفصيل أكثر أنظر محفوظ لعشب، مرجع السابق، ص 193.

3- المرجع نفسه، ص 194

4- المرجع نفسه، ص 198

5- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، السالف الذكر

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

المساكن المنجزة في إطار عقد البيع بالإيجار، أي أن أول عقد يخضع له شراء هذه المساكن هو عقد البيع بالإيجار، خلافاً لأحكام المرسوم التنفيذي 97-35 أين يجب أن تكون المساكن محلاً لعقد إيجار قبل أن تكون محلاً لعقد البيع بالإيجار.

الفرع الثاني: تحرير طلب الاستفادة

لقد نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى المذكور سابقاً على تقديم طلب الاستفادة بقولها: "يقدم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى المتعهد بالترقية العقارية المعني بعد تحريره على مطبوع يحدد نموذجه الوزير المكلف بالسكن.

ويرفع الطلب خلال أجل يحددها المتعهد بالترقية العقارية في إعلانات إخبارية" حيث أنه بعد افتتاح الاكتتاب لدى الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره يقوم طالب

الاستفادة بملاً استمارة طلب الاستفادة من مسكن عمومي في إطار البيع بالإيجار ويرفقاها بوثائق

معينة ويودعها لدى الشبابيك التي تخصصها الوكالة لهذا الغرض¹.

ويحتوي نموذج طلب الاستفادة المنصوص عليه في القرار المؤرخ في 22 جويلية 2013²، يعدل ويتمم القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، على بيانات عامة تتعلق بهوية وصفة و زوجه (الاسم، اللقب، تاريخ و مكان الميلاد، مكان الإقامة، الحالة العائلية... إلخ)، بالإضافة إلى معلومات مهنية متعلقة كذلك بالمكتب و زوجه (الدخل الشهري، اسم المستخدم و عنوانه... إلخ)، وبيانات أخرى ذات طابع خاص خاصة دائماً بالمكتب و زوجه وذلك في شكل أسئلة على النحو التالي (هل تملكون أو سبق لكم أن ملكتم أنتم "أو زوجكم" ملكية كاملة لعقار في استعمال سكني ؟ هل استفدتم أنتم أو زوجكم من إعانة مالية ممنوحة من طرف الدولة لاقتناء أو بناء ملك ذي استعمال سكني؟)

1- تنص المادة 02 من القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001 ، يحدد شروط معالجة طلبات شراء المسكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ع، 52، الصادرة بتاريخ 16 سبتمبر 2001 على "يقدم طلب الشراء المنصوص عليه في المادة الأولى أعلاه لدى الهياكل التي تعيينها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره يسلم الطلب لدى الشبابيك التي تفتحها الوكالة لهذا الغرض".

2 - أنظر نموذج ضمن الملحق رقم 02

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

ويتضمن كذلك هذا النموذج سرد لشروط الأهلية المطلوبة للإستفادة من سكن في إطار البيع الإيجاري المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 01-105 السالف الذكر.

ويجب أن يرفق طلب الشراء بتصريح شرفي¹ شرفي يؤكد صحة هذه المعلومات المقدمة خاصة المتعلقة منها بعدم تملك عقار أو قطعة أرض صالحة للبناء وعدم حصوله على مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شرائه ويرفق الطلب مع التصريح الشرفي بالوثائق التالية:

1. نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها .
 2. شهادة الميلاد مستخرجة من مكان الازدياد : (أصلية رقم 12): غير منتهية الصلاحية).
 3. أ- آخر كشف للراتب اللاجاء.
 - ب- آخر تصريح بالضريبة على المداخل (للمهن الحرة) .
 - ج- آخر شهادة معاش (للمتقاعدين أو ذوي المنح).
 4. شهادة الإقامة (لا تقل عن شهر واحد (1)).
 5. نسخة من بطاقة الضمان (CNAS ou CASNOS) .
- في حالة الزواج
6. نسخة من عقد الزواج.
 7. شهادة عائلية حديثة.
 8. شهادة ميلاد الزوج(ة) رقم 12 (غير منتهية الصلاحية).
 9. أ- آخر كشف لراتب الزوج(ة) (للأجاء).
 - ب- آخر تصريح بالضريبة على المداخل (المهن الحرة).
 - ج- آخر شهادة معاش للزوج(ة) (للمتقاعدين أو ذوي المنح).
 10. نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي الخاصة بالزوج(ة).
- بعد تقديم الطلب يتم تسجيله فوراً حسب الأسبقية الزمنية في تقديمه في سجل مرقم، يقوم المدير العام للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بتوقيعه، أما فيما

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

يتعلق بالطلبات غير مستوفية بعض المعلومات أو البيانات فإنه يجب إعادتها إلى أصحابها خلال ثمانية أيام من استلامها مع بيان سبب إعادتها¹.

الفرع الثالث: معالجة الطلب

تعالج الطلبات من قبل لجنة يرأسها المدير العام للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره أو ممثله المكلف قانونا، بالإضافة إلى:

■ موكل قانونا من طرف المدير المكلف بالسكن في الولاية المعنية ببرنامج السكنات الموجهة للبيع بالإيجار

■ مثل موكل قانونا من طرف المدير العام للصندوق الوطني للسكن

■ ويمكن زيادة أعضاء آخرين عند الضرورة لا سيما ممثل وزير السكن.

وتقوم هذه اللجنة بمعالجة الطلبات وفي حالة ما إذا فاق عدد الطلبات المستوفية للشروط التأهيلية التي تم قبولها من طرف هذه اللجنة عدد مساكن البرامج المقررة، يبلغ المترشحين غير المقبولين كتابيا مع توضيح رتبة طلباتهم ودعواتهم إلى التمسك باختيارهم في البرامج السكنية المستقبلية المخصصة للبيع بالإيجار إذا رغبوا في ذلك².

وعلى الراغب المستفيد أن يؤكد طلبه الأول في البرامج السكنية المستقبلية المنجزة من طرف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره برسالة موصى عليها³، أي أن المترشحين غير المقبولين لعدم توفر عدد المساكن مخيرين بين الانسحاب وتأكيد تمسكهم باختيارهم في البرامج المستقبلية، عن طريق حضورهم إلى مقر الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره أو عن طريق رسالة موصى عليها في حالة التمسك بتأكيد اختيارهم، عليهم إمضاء تعهد تجاه الوكالة.

ويجب أن تحرر لجنة معالجة الطلبات محضر يوقعه جميع أعضائها ويجب أن يتضمن أسماء وألقاب المترشحين الذين عولجت ملفاتهم مع توضيح تاريخ التسجيل عند قبول الطلب، أجل تسديد القيمة المتبقية من ثمن المسكن المخصص وموقعه على الخصوص في العمارة. وترسل نسخة منه إلى الوزير المكلف بالسكن⁴، بالإضافة إلى ذلك يجب تسجيل المستفيدين في بطاقة وطنية خاصة بهذه العملية تفتح على مستوى المديرية العامة للوكالة الوطنية لتحسين السكن

1- تنص المادة 04 من القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001 ، المعدل والمتمم على: "تسجل الطلبات وفق ترتيب زمني فور استلامها في سجل يرقمه ويوقعه المدير العام للوكالة أو ممثله المعين قانونا لهذا الغرض، تعاد الطلبات التي تنقصها معلومات والتي لم ترفق بالوثائق المطلوبة إلى أصحابها خلال 8 أيام التي تلي استلامها مع الإشارة إلى سبب إعادتها"

2- المادة 6 فقرة 1 من القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001.

3- المادة 6 فقرة 2 من القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001.

4- المادة 7 من القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001.

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

وتطويره¹، وبعدها تقوم اللجنة بتبليغ المستفيدين المقبولين برسالة موصى عليها مع إعلامهم بضرورة دفع نسبة 10% من ثمن المسكن كإلزام نهائي بالشراء ويدع وصل دفع نسبة 10% من ثمن المسكن لدى مصالح الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، لترفق بملف المستفيد من السكن.

كما تصدر عن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بعد أن تقوم اللجنة بمعالجة الطلبات قرارات البيع بالإيجار².

أولاً: الطبيعة القانونية لقرار البيع بالإيجار الصادر عن اللجنة بعد معالجة الطلبات

لتحديد طبيعة القرار يجب أولاً معرفة الطبيعة القانونية للهيئة التي أصدرته، وكما سبق وأشرنا إليه سابقاً، أنشأت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بموجب المرسوم التنفيذي 91-148 طبقاً للمادة الأولى على أنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، و تعد تاجرة في علاقتها مع الغير وبذلك تخضع للقانون التجاري، فالأشخاص المعنوية ذات الطبيعة المختلطة، وعليه فإن قرار البيع بالإيجار الصادر عن اللجنة لا يعتبر قراراً إدارياً وإنما مدنياً، وبالتالي فإن كل نزاع يقوم في هذا الشأن يكون من اختصاص القضاء المدني.

ثانياً: الطعن في قرار اللجنة

لقد منح المشرع الجزائري حق الطعن للمترشح من الاستفادة من سكن في إطار البيع الإيجاري في قرار اللجنة المكلفة بدراسة طلبات الشراء، و هو ما يتجلى في نص المادة 12 من القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم، السابق الذكر بنصها على: " كل اعتراض على قرار اللجنة يمكن رفعه في شكل طعن أما اللجنة الخاصة المنشأة بمقرر من الوزير المكلف بالسكن".
تتكون اللجنة الخاصة بدراسة الطعون طبقاً للمادة الأولى من القرار الوزاري رقم 85 المؤرخ في 01 أوت 2001³ من:

أ. رئيساً: مدير الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.

1- المادة 8 من القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001.

2- المادة 9 من القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001.

3- مقرر وزاري رقم 85 المؤرخ في 01 أوت 2001 يحدد تشكيلة لجنة الطعن الخاصة بطلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار، صادر عن وزارة السكن والعمران والمدينة، غ.م.ج.ر (انظر فرحات حميد، مرجع سابق، ص42).

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

- ب. عضو :مدير الصندوق الوطني.
- ج. عضو :مفتش من المفتشية العامة لوزارة السكن والعمران.
- د. عضو :المدير الجهوي للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره للولاية لمعنية بالطعون.
- ه. محضر قضائي :مقرر لهذه اللجنة.
- و تكون قرارات هذه اللجنة الخاصة غير قابلة لأي طعن وبالتالي فالمقرر الوزاري لم يحدد
- أجال الفصل في الطعن المرفوعة أمام اللجنة ولا كيفيات ذلك حيث لا يحقق أية حماية للطاعن، وتقوم هذه اللجنة الخاصة بدراسة الطعون المقدمة وتكون قراراتها نهائية غير قابلة لأي طعن¹.

المطلب الثاني: الإجراءات اللاحقة لإبرام العقد

إن الإجراءات اللاحقة لإبرام عقد البيع الإيجاري تتكون من ثلاثة مراحل جوهرية أولا تحرير عقد البيع الإيجاري في شكل رسمي (الفرع الأول)، ثم تسجيل هذا العقد (الفرع الثاني) وأخيرا شهره (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تحرير العقد في شكل رسمي

إن الشكل هو الطريقة التي حددها المشرع للتعبير عن الإرادة بالنسبة للتصرفات الشكلية، وإذا ما استلزم المشرع الكتابة الرسمية لانعقاد التصرف القانوني فإنه لا يمكن في هذه الحالة للمتعاقدين تحرير تصرفهم بأنفسهم بل يجب عليهم اللجوء إلى موظف مختص².

ويقصد بالرسمية توثيق العقد أي أن يمثل طرفا العقد بين يدي الموثق وذلك من أجل إفراغ التصرف في قالب رسمي، وهو يعتبر ركنا جوهريا في العقد، و ينجم عن غيابه البطلان المطلق للعقد، وذلك بموجب المادة 324 مكرر 1 من ق.م. ج³. وأيضا نصت على ذلك الأحكام المنظمة لعقد البيع بالإيجار وخاصة المادة 04 من قرار 22 جويلية 2013، بأن المشرع الجزائري أوجب أن يفرغ عقد البيع الإيجاري وفق النموذج الملحق بالقرار المتضمن نموذج عقد البيع الإيجاري.

1- عائشة عبد الحميد، "النظام القانوني لقرار البيع بالإيجار العقاري طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 105-01"، مجلة العلوم الإنسانية العربية، المجلد 1، ع 3، د.ب.ن، ن.إ بتاريخ 15 ماي 2020، ص 99

2- شيخ محمد زكرياء، مرجع سابق، ص 62- 63.

3- تنص المادة 324 مكرر 1 ق.م.ج من الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم، على ما يلي: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي تجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية ... في شكل رسمي".

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

ومنه فإن هذا الأخير من العقود التي لا يكفي لانعقادها وجود التراضي بين البائع المؤجر والمستفيد من البيع الإيجارية، بل لابد من إفراغها في عقد رسمي يحرره الموثق بموجب م324 من ق.م.ج باعتبار هذا الأخير له سلطة تحرير السند الرسمي¹.

ومن ثم فإن عقد البيع الإيجاري يعد عقدا شكليا يتعين إفراغه في شكل رسمي وهذا الأخير يعتبر ركن من أركان تكوينه. ويتضمن نموذج عقد البيع الإيجاري مجموعة من البيانات الإلزامية هي:

أولا: البيانات العامة الخاصة بهوية المتعاقدين

أوجب المشرع الجزائري أن يتضمن عقد البيع الإيجاري مجموعة من البيانات الخاصة بهوية المتعاقدين إسم ولقب كل من البائع المؤجر والمشتري، مع تاريخ ومكان ازدياد كل منهما. وألزم المشرع الموثق الذي يقوم بإبرام هذا العقد بين المتعاقدين أن يبين اسمه ولقبه، ومقر مكتبه، والمكان والسنة والشهر واليوم الذي أبرم فيه العقد، على أن يحتوي عقد البيع الإيجاري توقيع كلا الطرفين والموثق.

ثانيا: وصف المسكن و محتلاته

يجب أن يتضمن عقد البيع بالإيجار وصفا دقيقا وشاملا للمسكن محل التعاقد، بحيث يتم ذكر صنف المسكن و عنوانه و وضعيته في العمارة ومكانه و تعداد محتوياته المتمثلة في عدد الغرف مساحة المسكن إضافة إلى الأجزاء المشتركة في حالة البناية الجماعية².

ثالثا: تحديد أصل الملكية

يتعين أن يشتمل عقد البيع بالإيجار على تحديد دقيق للأرضية التي أقيم عليها المسكن وأصل ملكيتها، كل ذلك بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر مع ذكر رقم رخصة البناء وكذا تاريخ تسليمها³.

رابعا: الوثائق الضرورية التي تحكم عقد البيع الإيجاري

اشترط المشرع الجزائري على المتعاقدين إيداع مجموعة من الوثائق لدى الموثق التي يجب إرفاقها بعقد البيع الإيجاري وهي كالتالي:

1- تنص 324 من ق.م.ج على ما يلي: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ظابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه"

2- شيخ محمد زكرياء، المرجع السابق، ص 64

3- المرجع نفسه، ص 64

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

- عقد رسمي يثبت ملكية الأرض الأساس
 - رخصة البناء والتصاميم الملحقة
 - شهادة المطابقة
 - نظام الملكية المشتركة مطابق للقوانين المعمول بها والقواعد المطبقة في هذا المجال
 - نسخة مصادق عليها من وثيقة هوية كل من المستأجر المستفيد، وممثل الهيئة المتعحدة بالترقية العقارية
 - وصل دفع يثبت تسديد الدفع الأولى من طرف المستأجر المستفيد بما في ذلك وصل
- الاكتتاب، واستكمال ذلك بأي وثيقة مرجعية محتملة¹.

خامسا: ثمن المسكن وكيفية دفع الأقساط

ألزم المشرع الجزائري أن يتضمن عقد البيع الإيجاري ثمن بيع المسكن محل العقد على أن يكون هذا الثمن نهائيا ومحددا بالأرقام والحروف وتحدد في العقد قيمة الدفع الأولي وكذلك النسب المتبقية وتواريخ استحقاقه²

الفرع الثاني: تسجيل العقد

يمكن تعريف التسجيل بأنه إجراء إداري يقوم به موظف عمومي مؤهل قانونا بتسجيل جميع التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل³، ويخضع تسجيل العقود للأمر 105-76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 والمتضمن قانون التسجيل⁴.

وتسجيل عقد البيع بالإيجار من اختصاص الموثق الذي يحرره ويكون ذلك بمصالح التسجيل التابعة للدائرة التي يوجد مكتبه في دائرة اختصاصها، حيث تنص المادة 75 فقرة 1 من الأمر 105-76 المتضمن قانون التسجيل المذكور سابقا على: "لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو عند الاقتضاء في مكتب الولاية الذي يوجد بها مكتبهم"

1- شيخ محمد زكرياء، المرجع السابق، ص 65

2- المرجع نفسه

3- المرجع نفسه

4- الأمر 105-76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، والمتضمن قانون التسجيل، ج.ر.ج.ج، ع 81، مؤرخة في 18 ديسمبر 1977.

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

ويتوجب على الموثق أن يقوم بتسجيل هذا العقد خلال شهر من تاريخها¹ وتسجل العقود الموثقة التي يتم تلخيصها مسبقا من قبل الموثق في كشف يعد لذلك ويودع لدى مصالح التسجيل في نفس الوقت الذي يقدم فيه الدفاتر والنسخ الأصلية²، غير أن تسجيل العقد الناقل للملكية مسكن محل البيع بالإيجار يكون مجانا، حيث نصت المادة 258 فقرة 7 من قانون التسجيل المعدل والمتممة بالمادة 20 من قانون المالية لسنة 2005³ على: «تعفي من رسم حق نقل الملكية المنصوص عليه في المادة 252 من قانون التسجيل عمليات بيع البنايات ذات الاستعمال الرئيسي للسكن التي تنازلت عليها الدولة والهيئات العمومية للسكن حسب إجراءات البيع بالإيجار والسكن الاجتماعي والسكن التساهمي والسكن الريفي»، وجدير بالذكر أن إجراء التسجيل ليس له أي أثر ناقل للملكية ولا يؤثر على موضوع الحق وإنما وظيفته جبائية وهو ما نصت عليه المادة 40 من القانون رقم 02-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006⁴ المتضمن تنظيم مهنة التوثيق التي جاء فيها: «يقوم الموثق بتحصيل كل الحقوق والرسوم لحساب الخزينة العمومية من طرف الملزمين بتسديدها بمناسبة تحرير العقود وبدفع مباشر لقباضة الضرائب المبالغ الواجبة على الأطراف بفعل الضريبة».

هذا وأن عدم تسجيل العقود في الآجال المقررة قانونا، فالموثقين ملزمين شخصيا بدفع غرامة مالية يحدد مبلغها بـ 10 % إذا كان التأخير في التسجيل يتراوح ما بين يوم واحد وثلاثين يوما والتزام مالي قدره 03 % عن كل شهر أو جزء من شهر التأخير إذا كان الإيداع قد تم بعد اليوم الأخير ، وذلك دون أن يتعدى مجموع الالتزام المالي والغرامة الجبائية المشار إليها سابقا مستوى

1- تنص المادة 158 من الأمر 105-76 المتضمن قانون التسجيل على "يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها باستثناء الحالة المنصوص عليها في المادة 64 أدناه ..."

2- جاء في نص المادة 15 من الأمر 105-76 المتضمن قانون التسجيل "تسجيل العقود الموثقة غير العقود المشار إليها في المادة 14 أعلاه التي يتم تلخيصها مسبقا في الكشف المعدة من طرف المحررين على النسخة الأصلية أو البراءات، ويجب إيداع هذه الكشف لدى مصلحة التسجيل في نفس الوقت الذي تقدم فيه الدفاتر والنسخ الأصلية والبراءات عند مخالفة ذلك يرفض التسجيل"

3- القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية 2005، ج.ر.ج.ج، ع25، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2004

4- قانون رقم 02-06 مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر.ج.ج، ع14، الصادرة بتاريخ 08 مارس 2006

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

25 % هذا إلى جانب العقوبات التأديبية التي تمارسها عليهم السلطة المختصة التي ينتمون إليها¹.

الفرع الثالث: شهر العقد

يعرف الشهر العقاري بأنه ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية التي ترمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها، ويتم هذا الشهر بإثبات التصرفات القانونية المذكورة في سجلات يمكن الإطلاع عليها وأخذ إفادات بما جاء فيها من بيانات ولضمان حماية الملكية العقارية الخاصة أوجب التشريع العقاري إحداث محافظات عقارية²، ويوجد نظامين للشهر العقاري: نظام الشهر الشخصي³، ونظام الشهر العيني⁴.

وكما رأينا سابقا أن البيع الإيجاري هو من التصرفات الواردة على عقار فقد نص المشرع الجزائري في المادة 793 من ق.م.ج بوجوب نشر هذه التصرفات في المحافظة العقارية بقولها: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار". يستفاد من هذه المادة أن الملكية في العقارات والحقوق العينية العقارية لا تنتقل إلا بإجراء الشهر، ذلك أن التصرف العقاري غير الشهر بمجموعة البطاقات العقارية لا يمكن لصاحبه الاحتجاج به سواء فيما بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير⁵.

إن عقد البيع الإيجاري عقد يعلق على شرط واقف وهو وفاء المستفيد بجميع أقساط الثمن⁶ وعليه فإن ملكية المسكن لا تنتقل من البائع المؤجر إلى المشتري المستأجر إلا بعد تسديد كامل الأقساط الواجبة، سواء تم ذلك في الآجال المحددة والمقدرة بخمس وعشرون سنة كحد أقصى، أو قبل حلول موعد استحقاقها.

1- قراشي نورية، المرجع السابق، ص 55

2- المرجع نفسه، ص 55

3- إن نظام الشهر الشخصي هو ذلك النظام الذي يقوم على شهر التصرفات الواردة على العقار وفق الأسماء الشخصية للقائمين بها، دون حاجة إلى النظر للعقار محل التصرف، إذ أن هذا النظام يتخذ من اسم الشخص أساسا لشهر التصرفات العقارية التي تصدر عنه (للتفصيل أكثر أظر قراشي نورية مرجع سابق، ص 55)

4- يقوم نظام الشهر العيني على خلاف نظام الشهر الشخصي في شهر التصرفات العقارية على أساس العقار محل التصرف أي يكون العقار محل اعتبار. إذ أن السجل يمك بحسب العقارات و بياناتها، وليس وفقا لأسماء مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية حيث تخصص لكل عقار تقريبا صفحة كاملة تدون فيها كل التصرفات الواجبة الشهر الواردة على العقار كما تحتوي كذلك على الوصف المادي للعقار فتحدد مساحته وموقعه (للتفصيل أكثر أظر قراشي نورية، مرجع سابق، ص 56)

5- شيخ محمد زكرياء، مرجع سابق، ص 68

6- المادة 16 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، المذكور سابقا

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

فالقاعدة العامة في هذا العقد تقضي بنقل ملكية المسكن بمجرد سداد آخر قسط من الثمن، ومن هنا المشرع الجزائري اشترط لنقل الملكية العقارية وجوب شهر التصرف القانوني لدى المحافظة العقارية، بموجب المادة 793 من ق.م.ج توضح أن الملكية في العقارات والحقوق العينية العقارية لا تنتقل إلا بإجراء الشهر، لأن التصرف العقاري غير مشهر بمجموعة البطاقات العقارية، لا يمكن لصاحبه الإحتجاج به سواء فيما بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير، والهدف والأهمية من الشهر العقاري هو لحماية المتعاقدين والغير، وهو بصفة عامة يضمن الثقة في المعاملات الواردة على العقار وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 01-105 نجد أن المشرع اكتفى على أن هذا الأخيه عقدا توثيقيا¹، دون أن يتطرق إلى مدى خضوعه إلى إجراء الشهر من عدمها.

و التساؤل الذي يمكن طرحه كالآتي: هل يشهر عقد البيع الإيجاري؟

واستنادا إلى نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 01-105 يتضح لنا أن إجراء شهر عقد البيع الإيجاري في مصلحة الشهر العقاري لا يتم إلا عند تسديد المستفيد لثمن المسكن بكامله، وذلك أن ملكية هذا الأخير لا تنتقل من البائع المؤجر إلى المشتري المستفيد إلا بعد دفع هذا الخير آخر قسط من الثمن²، ومتى وفي المستفيد بهذا القسط وجب على الموثق وفقا للقواعد العامة المقررة قانونا أن يقوم بشهر العقد لدى المحافظة العقارية المختصة، وإضافة إلى أحكام المادة 17 من الأمر 75-74³ والمتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري و التي نصت على أن الإيجارات 12 سنة لا يكون لها أثر بين الأطراف ولا يحتج بها ما لم تشهر، وطالما أن عقد البيع بالإيجار يبرم لمدة قد تصل إلى 25 سنة فإنه لا بد من إخضاعه لإجراءات الشهر⁴.

المطلب الثالث : مصادر تمويل برنامج البيع الإيجاري

لقد أقر المشرع في عقد البيع بالإيجار للمحلات السكنية لفائدة المستفيد تخفيض بنسبة 100% من ثمن التنازل عن قطعة الأرض التابعة للأمالك

1- تنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 23 جانفي 2001 على ما يلي "يحرر عقد البيع بالإيجار في الشكل الرسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار وفقا للأحكام التشريعية المعمول بها"

2- المادة 19 من المرسوم التنفيذي 01-105 السابق الذكر

3- . الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، ع92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

4- شيخ محمد زكرياء، مرجع سابق، ص69

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

الخاصة للدولة¹، مع التزامها الجزئي للتكفل بنسبة 72% من تكاليف الطرق والشبكات المختلفة²، كما أوجد المشرع طريقتين تساهمان في تدعيم سعر المسكن محل عقد البيع، الأولى نقول عنها مباشرة يستفيد من خلالها المستأجر المستفيد على اعانة مالية، والأخرى غير مباشرة عن طريق تخفيض قيمة القرض الذي يستفيد منه المتعهد بالترقية العقارية بقصد تمويل إنجاز السكنات، بالإضافة إلى المساهمة الشخصية للمستفيد و سيتم التفصيل فيها كما يلي:

الفرع الأول : المساهمة الشخصية للمستفيدين

لقد سبق التفصيل فيها سابقا إلا أننا و حفاظا على تناسق الخطة و المضمون كان لزاما التعرّيج عليها فيما يلي، حيث يسدد المكتتبين في هذه الصيغة مساهمة أولية تقدر بـ 25 % من سعر السكن، يدفع المستفيد منها 10 % من ثمن المسكن كدفعة أولى في إطار الموافقة على إنجاز المشروع، أما 15 % من ثمن المسكن المتبقية فتدفع حسب الكيفيات المذكورة في نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-328 المذكور سابقا التي تعدل المادة 07 من المرسوم التنفيذي 01-105، إضافة إلى إيجار شهري لمدة أقصاها 25 سنة لدفع نسبة 75 % المتبقية، طبقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04-340 السابق الذكر التي تعدل المادة 08 من المرسوم التنفيذي 01-105، ويجب أن يسدد المستفيد قبل أن يتجاوز 70 سنة مبلغ آخر قسط من ثمن المسكن حسب ما جاءت به المادة 03 من نفس المرسوم المعدلة للمادة 09 من نفس المرسوم التنفيذي. كما يمكن على المكتتب تسديد المبلغ الإجمالي للسكن على دفعة واحدة، ويقوم الصندوق الوطني للسكن في هذا الإطار بإبرام اتفاقيات مع المانحين³

الفرع الثاني :المساعدة المباشرة للدولة (الصندوق الوطني للسكن)

يقوم بتسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل إعانتهم ماليا بصورة مباشرة للحصول على ملكية سكن "الصندوق الوطني للسكن"،

1- المادة 3 من القرار الوزاري المشترك صادر عن وزارة السكن والعمران والمدينة مؤرخ في 9 جوان 2017، يحدد عناصر حساب كلفة البناء و ثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار، ج.ر.ج.ع، 55ع، المؤرخة في 2017.
2- حيث نص المشرع الجزائري على نسبة تكفل كلي تكاليف الطرق والشبكات المختلفة مقدرة بـ 100% بالنسبة لسكن البيع بالإيجار المسجل سنتي 2001-2002، وذلك في نص المادة 05 من القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه، ونسبة تكفل جزئي تقدر بـ 72% بالنسبة لسكن البيع بالإيجار المسجل سنة 2013، و هذا حسب نص المادة 6 من نفس القرار.

3 -الصندوق الوطني للسكن: اطلع عليه بتاريخ 2021/06/18 على الساعة: 25: 22
<https://www.cnl.gov.dz>

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

الذي تم أنشاؤه عند إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144¹ ، حيث تنص المادة الأولى منه على أنه "ينشأ صندوق وطني للسكن وباختصار (ص. و. س) يدعى في صلب النص "الصندوق" في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري طبقا للتشريع المعمول به. يحدد القانون الأساسي للصندوق بمرسوم تنفيذي".

لقد حدد القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-145² المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-111³ فيظهر من خلال نص المادة الأولى سالفه الذكر، بأن الصندوق الوطني للسكن هو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، كما يعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير ويخضع للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولقانونه الأساسي⁴.

ويقصد بالدعم المباشر، قيام الدولة بمنح دعم نقدي لتغطية جزء من ثمن الوحدة السكنية أو كامل الثمن، وهذا يكون في حالات معينة تتعلق بالفئات المسنة أو العجزة. ويظهر من خلال النصوص القانونية سالفه الذكر، بأن المستأجر المستفيد من مسكن في صيغة البيع بالإيجار، يحق له أن يتحصل على مساعدة مالية مباشرة من طرف الدولة في سبيل تمويل عملية اقتناء مسكنه، وقدر مبلغها 700.000 دج ولكن وفقا لشروط ترتبط بشخص المستفيد، و أخرى مالية ترتبط بدخله و أخيرا شروط ترتبط بنوع البرامج السكنية⁵.

الفرع الثالث: المساعدة غير المباشرة للدولة

يكون الدعم غير المباشر الذي تمنحه الدولة للمستفيدين في شكل تخفيض أسعار فائدة القروض السكنية، أو قروض سكنية تمنحها صناديق عامة بأسعار فائدة منخفضة، أو إعفاءات ضريبية كرسوم التسجيل أو غيرها. ويتحقق الدعم الغير المباشر في هذا العقد بإحدى الصورتين:

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 91-144 مؤرخ في 12 ماي 1991، يتضمن هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأبلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، ج.ر.ج. ج. ، عدد 25، مؤرخة في 1991.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 91-145 مؤرخ في 12 ماي 1991، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج.ر.ج. ج. ، ع 25، المؤرخة في 1991
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 94-111 مؤرخ في 18 مايو 1994، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991، والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج.ر.ج. ج. ، ع 32، المؤرخة في 1994
- 4 - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145.
- 5- للتفصيل أكثر أنظر فرحات حميد، المرجع السابق، ص ص 244-247

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

أولاً: الصورة الأولى

تتحقق بواسطة تخفيض معدلات فوائد القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية إلى المتعهد بالترقية العقارية بصفته مرقى عقاري يتولى إنجاز برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة¹

ثانياً: الصورة الثانية

تظهر الصورة الثانية من التدعيم غير المباشر الذي يستفيد منه المستأجر-المستفيد لثمن المسكن محل عقد البيع بالإيجار في إعفاء عملية بيع هذه السكنات من رسوم حق نقل الملكية، ويتضح ذلك من خلال نص المادة 20 من القانون رقم 04-21 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 السابق الذكر، التي قضت بأنه "تضاف فقرة سابعة إلى المادة 258 من قانون التسجيل تحرر كما يأتي: من أولاً إلى غاية سادساً (..... بدون تغيير).

سابعاً: تعفى من رسم حق نقل الملكية المنصوص عليه في المادة 252 من قانون التسجيل عمليات بيع البناءات ذات الاستعمال الرئيسي للسكن التي تنازلت عليها الدولة والهيئات العمومية للسكن حسب إجراء البيع بالإيجار والسكن الاجتماعي والسكن الاجتماعي التساهمي والسكن الريفي"

فيتين من خلال هذا النص، الصورة الثانية من الدعم المالي غير المباشر الذي تمنحه الدولة إلى المستأجر-المستفيد حتى يتمكن من يتسنى له تسديد الثمن بدون رسوم حق نقل الملكية، وبالتالي تملكه للمسكن العائلي. إن في إعفاء المسكن محل عقد البيع بالإيجار من هذه الرسوم دوراً كبيراً في تخفيض كلفة أو سعر المسكن، وعلى هذا الأساس يعتبر هذا الإجراء الذي أوجدته الدولة لهذا النوع من السكنات دعماً غير مباشراً للثمن يستفيد منه المستأجر المستفيد².

المبحث الثاني: الالتزامات المترتبة على عاتق طرفي العقد

إن عقد البيع بالإيجار يعد من العقود الملزمة لجانبين، فهو ينشئ إذن التزامات متبادلة على عاتق كل من المتعهد بالترقية العقارية والمستفيد، كما أنه يعد من العقود المركبة، فهو مزيج ما بين عقدين هما البيع والإيجار، الأمر الذي يجعله عقداً ذا طبيعة خاصة، فهذا العقد يبدأ إيجاراً وينتهي بيعاً، ومتى نشأ هذا

1- فرحات حميد، المرجع السابق، ص 247

2- المرجع نفسه، ص 249

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

العقد صحيحا، فإنه كأي اتفاق تعاقدى، يرتب آثارا بين طرفيه سواء بالنسبة للبائع المؤجر أو بالنسبة للمشتري المستأجر.

وبالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي 105-01 لم ينص المشرع على كافة الإلتزامات بل منها ما يطبق في القواعد العامة ومنها ما نص عليه صراحة في المرسوم 105-01 والمرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري والقانون 04-11.

البحث في موضوع آثار عقد البيع بالإيجار، يقودنا لمعالجة التزامات الأطراف من جهة، والمسؤولية المدنية الناشئة من هذا العقد من جهة ثانية، لكن نظرا لكثرة التزامات الأطراف في هذا العقد وقلة الأحكام المقررة للمسؤولية، فسنقوم في هذا المبحث بمحاولة التعرف على التزامات المرقى العقاري في (المطلب الأول)، أما في (المطلب الثاني) سنعالج التزامات الواقعة على عاتق المستفيد.

المطلب الأول: التزامات المتعهد بالترقية العقارية

إن المؤجر البائع باعتباره متعهد بالترقية العقارية، المفروض أن ينجز البناء طبقا للمواصفات التقنية المطلوبة حسب قانون التعمير والبناء، وذلك كله كي تتحقق الغاية المرجوة من السكن والانتفاع به حسب ما أعد له.¹

وحسب المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المعدل والمتمم ومجموعة القرارات التطبيقية له لم يشير المشرع الجزائري إلى الإلتزامات المتعهد في الترقية العقارية بأحكام خاصة، وبذلك فهي تخضع للقواعد العامة في القانون المدني التي تحدد التزامات البائع في عقد البيع، والتي سنتطرق إليها في هذا المطلب والمتمثلة في : الإلتزام بالتسليم (الفرع الأول) والإلتزام بنقل الملكية (الفرع الثاني) والإلتزام بضمان العيوب الخفية وضمان التعرض والاستحقاق (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الإلتزام بالتسليم

أوجب القانون على المرقى العقاري في إطار البيع الإيجاري تسليم المبيع إلى المشتري (المستفيد) مجردا من كل حق آخر ما لم يكن هناك اتفاق أو نص في القانون يقضي بغير ذلك، فالإلتزام البائع بتسليم المبيع من مقتضيات عقد البيع، فهو من أهم التزامات البائع التي تترتب بمجرد العقد.²

1 - زنوش طاوس، "البيع بالإيجار" location vente، المرجع السابق، ص 139.
2 - بوسنة إيمان، "النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)"، مرجع سابق، ص 88.

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

والمقصود بالتسليم الإجراء الذي يمكن المشتري من الشيء المبيع، حيث يستطيع أن يباشر عليه سلطاته دون أن يمنعه من ذلك عائق، وهو ما يعرف بالتسليم الفعلي، ومن خلال المادة 367 من ق.م.ج التي توضح بأن الوفاء بالالتزام يحصل بوضع المبيع تحت تصرف المشتري وعلمه بذلك ولو لم يتسلمه بالفعل، بحيث لا يستلزم ذلك أن تنتقل الحيازة المادية فعلا إلى المشتري وإنما يكفي أن يوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته مادية دون أي عائق، وهذا هو العنصر الأول للتسليم، أما العنصر الثاني إعلام المشتري بأن المبيع قد وضع تحت تصرفه.

أما بالنسبة لطريقة التسليم، فقد نصت المادة 327 فقرة 1 ق.م.ج في شرطها الأخير أنه "يحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع".

ويشترط بالنسبة للمتعاقل في الترقية العقارية بتسليم المسكن في المكان والزمان المتفق عليه في العقد ويتم إثبات التسليم بمحضر تسليم يوقعه الطرفان. ومكان التسليم يكون طبقا للقواعد العامة التي وردت في نص المادة 282 أنه إذا كان محل الالتزام شيء معين بذاته وجب تسليمه في المكان الذي كان موجودا فيه وقت الالتزام مالم يوجد نص أو اتفاق يقضي بغير ذلك ومن يتضح لنا أن مكان التسليم يخضع للاتفاق غير أنه من الناحية العملية يكون بمقر الوكالة الوطنية لتحسين وتطويره، إحدى الوكالات التابعة لها، أو مكان وجود السكن.

أما بالنسبة لوقت تسليم المسكن يكون حسب نص المادة 9 فقرة 3 من القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001 المعدلة بموجب المادة 2 من القرار المؤرخ في 14 ماي 2002 السالف الذكر بعد تسديد 15% من المساهمة الأولية المقدرة بـ 25% من ثمن المسكن.

من خلال نص هذه المادة يتضح أن إعداد عقد البيع بالإيجار يكون بعد دفع القسط الأخير من المساهمة الأولية إلا أن المدة بين التسليم وإعداد العقد تصل إلى سنتين¹. وهنا يثار الإشكال حول مركز المستفيد هو مستأجر أو مالك للسكن؟، علما أن العقد الأول هو بيع بالإيجار ولا يسبق بعقد إيجار. إلا أنه بعد تعديل المرسوم التنفيذي رقم 105-01 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 137-04 تغير شرط إعداد عقد البيع بالإيجار وأصبح متعلق بتسديد القسط الأخير من المساهمة الأولية والتي تقدر بنسبة 5% من ثمن المسكن عند التسليم إلزامي تطبيقا للمادة

1 - المادة 3 فقرة 2 من القرار المؤرخ في 04 ماي 2004، السالف الذكر

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

11 من المرسوم التنفيذي 01-105. فالزم المشرع الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بإعداد عقد البيع بالإيجار بعد التسليم غير أن التسليم يتم قبل إبرام العقد وإن كان بمدة بسيطة إلا أنه من الناحية القانونية العكس، وحرصا على مصلحة المستفيد الذي يكون في حاجة إلى هذا المسكن جعل التسليم يكون قبل إعداد عقد البيع بالإيجار.

ويؤيد المشرع فيما يوجه إليه بخصوص زمان التسليم في عقد البيع بالإيجار، خاصة وأنه في السابق قبل تعديل القرار 23 جويلية 2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، كما نصت المادة 10 منه على: "قبل تسليم مفاتيح المسكن للمستفيد يجب إعداد عقد البيع بالإيجار بين هذا الأخير والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره وفق النموذج المعد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن، وذلك بموجب محضر تسليم طبقا لنص المادة 11 من القرار السابق يسهل مهمة القاضي في حالة نشوب نزاع بين طرفي العقد¹."

الفرع الثاني: الالتزام بنقل الملكية:

يلتزم المرقى العقاري اتجاه المستفيد بنقل ملكية المسكن محل العقد وذلك بعد أن يقوم هذا الأخير بدفع كامل الأقساط المتفق عليها، حيث تنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 « تنقل ملكية السكن للمعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله » .

وما نلاحظه من نص المادة 19 أن المشرع الجزائري جعل نقل الملكية في هذا العقد موقوفا إلى غاية دفع الثمن كاملا وحدد أجل أقصى لدفعه وهو 25 سنة ويترتب على ذلك أنه لا يجوز للمستفيد التنازل قبل أن ينتقل إليه الملكية بصفة شرعية، وبما انه يرد على عقار فإنه يتوجب مراعاة شكل معين² وإخضاعه إلى عملية الإشهار العقاري، وأكد المشرع في المادة 793 من ق.م.ج « لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار.»

1 - بوسنة إيمان، "النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)" ، المرجع السابق، ص 146.

2 - المادة 165 من ق م ج " الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني ، إذا كان محل الالتزام شيئا معيناً بالذات يملكه الملتزم، وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري"

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

إن تدخل المشرع بوجوب مراعاة الشكلية في التصرفات العقارية يعتبر تدخلا نافعا محضا لكلا المتعاقدين، ويتجلى هذا النفع بتنبيه البائع بخطورة التصرف القانوني المقدم على إبرامه، ويتجلى أيضا في حماية المتصرف له بتأمين حقه العقاري من المخاطر التي يسببها البائع نفسه أو الغير¹.

وتأكيد على ما سبق تنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 35-97 الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجاريها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها « يحزر عقد البيع في الشكل الرسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار وفقا للأحكام التشريعية المعمول بها ».

غير أن الإشكال يثور بصدد كيفية انتقال الملكية؟ فقد نص المشرع الجزائري على إجراء يتم به انتقال الملكية إلى المستفيد، وذلك في نص المادة 11 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار 23 جويلية 2001 كما يلي: «تنتقل ملكية موضوع هذا العقد الخاص بالبيع بالإيجار بعدما يستوفي المستفيد بكامله، تنتقل ملكية السكن بعقد رسمي محرر اما موثق ويخضع لإجراءات التسجيل الإشهار لدى الإدارة المعنية وفق التشريع المعمول به».

فانتقال الملكية يتم بعد دفع كامل أقساط الثمن، ويتم بموجب عقد رسمي آخر غير البيع بالإيجار، وهو أمر لا يستساغ لا من الناحية القانونية ولا المنطقية، لأن عقد البيع بالإيجار هو عقد قائم بذاته ولا يحتاج إلى عقد آخر كل ما في الأمر أن انتقال الملكية موقوف على دفع كامل الأقساط، وتنتقل إلى المستفيد بموجب عقد البيع بالإيجار وليس عقد آخر.

أما فيما يخص إثبات أقساط الثمن فإنه يتم بوجود وصول بنكية مصادق عليها يسلمها المستأجر المستفيد إلى المتعامل في الترقية العقارية الذي يعمل على تسجيلها في حساباته.

وفي حال وفاة المستفيد قبل انتقال ملكية المسكن إليه يكون للورثة حق نقل الأصول والخصوم المتعلقة بالسكن محل عقد البيع الإيجاري لهم²

1 - خلفوني مجيد، "شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري"، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص 29

2 - تنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 على: " في حالة وفاة المستفيد يعترف للورثة بحق نقل الأموال والحقوق المتصلة بالمسكن موضوع البيع بالإيجار " .

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

ويترتب على انتقال الملكية في عقد البيع بالإيجار أن يكون للمستفيد حق التصرف في المسكن باعتباره مالكا رسميا له، فيحق له التنازل عنه والقيام بأي تصرفات أخرى، كما يحق له الانتفاع به وتحمل الأعباء الناتجة عنه مثل تبعة الهلاك بعد انتقال الملكية له¹.

الفرع الثالث: الالتزام بالضمان

إن البيع بالإيجار على غرار البيع العادي لا تتوقف التزامات المرقى العقاري عند نقله ملكية المسكن محل عقد البيع بالإيجار وتنفيذ التزامه بتسليمه للمستفيد تسليما صحيحا مطابقا للمواصفات المتفق عليها بل يقع على عاتقه التزامات أخرى، فيلزم البائع بأن يقدم للمشتري مجموعة من الضمانات منها ما هو عادي معروف في جميع البيوع، ومنها ما هو خاص ينفرد به عقد البيع بالإيجار. لذا سنعالج في هذا الفرع الالتزام بضمان التعرض والاستحقاق باعتباره من الالتزامات العامة والمعروفة في كل البيوع، وضمان العيوب الخفية حسب القواعد العامة.

أولا : الالتزام بضمان التعرض والاستحقاق :

يظهر التزام الضمان في عقد البيع بالإيجار بعد انتقال ملكية المسكن إلى المشتري المستفيد²، حيث ينبغي للمؤجر البائع أن يضمن للمشتري نقل ملكية المبيع وحيازته حيازة هادئة، وذلك وجوب امتناع المرقى العقاري عن التعرض أي شخص للمستاجر عند حيازته للشيء المبيع³.

كما يجب على البائع أن يوقف تعرضه الشخصي وتعرض الغير أيضا وهذا ما يسمى بضمان التعرض، وفي حالة أنه لم يلتزم بإيقاف التعرض الغير القانوني على المبيع واستحققه وجب عليه تعويض المشتري عن الأضرار التي لحقت، وهذا ما يسمى بضمان الاستحقاق.

1. ضمان التعرض:

عالج المشرع في نص المادة 371 من ق.م.ج فيها هذا التعرض، التي تنص على ما يلي:

1 - محمد زكرياء شيخ، المرجع السابق، ص 109.

2 - شعوة هلال، مرجع سابق، ص 114

3 - عبودي عباس، "شرح احكام العقود المسماة في القانون المدني البيع والايجار"، دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الاردن، 2009، ص 150

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الايجاري

"يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله أو من فعل الغير يكون له وقت البيع حق على المبيع يعارض به المشتري، ويكون البائع مطالباً بالضمان لو كان حق ذلك الغير قد ثبت بعد البيع وقد أل إليه هذا الحق من البائع نفسه".

ويستفاد من خلال هذا النص أن ضمان التعرض الشخصي لا يشترط أن يكون تعرضاً قانونياً فعلى البائع أن يلتزم بامتناع عن التعرض للمشتري ولو كان تعرضاً مادياً أما تعرض الغير فلا يضمنه البائع إلا إذا كان تعرضاً قانونياً

كما تنص المادة 483 من ق.م.ج أنه: «على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع».

ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر.

ولتوضيح الالتزام بضمان التعرض أكثر يجب التطرق إلى نوعي التعرض، أي التعرض الصادر من البائع نفسه سواء كان مادي أو قانوني، والتعرض الصادر من الغير.

أ. ضمان التعرض الصادر من البائع (التعرض الشخصي) :

لا يجوز للبائع المؤجر أن يتعرض بنفسه للمشتري في حيازة المبيع وذلك تطبيقاً للقاعدة المشهورة من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض، ويضمن المتعهد بالترقية العقارية كلا من التعرض المادي والتعرض القانوني¹

حيث يشترط في التعرض الشخصي قيام المؤجر البائع أو تابعيه، بما يخل أو ينقص انتفاع المستأجر المستفيد بالمسكن أو ملحقاته، حيث لا يكفي لقيام الضمان توقع التعرض أو التهديد به، فلا بد أن يقع التعرض فعلاً أثناء مدة انتفاعه² بالمسكن لكي ينشئ الضمان.

ويعد تعرضاً في حالة ما اتفق المرقى العقاري مع المستفيد على حقه في التعديل أو تعلية البناء، كما يمكن له دخول المسكن بغير رضا المستأجر لقيام بالترميمات الضرورية لحفاظ المسكن.

1 - شعوة هلال، المرجع السابق، ص 117.

2 - زنوش طاوس، "البيع بالإيجار" *location vente*، المرجع السابق، ص 161.

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

❖ التعرض المادي:

يقصد بالتعرض المادي هو قيام المتعهد بالترقية العقارية بأي عمل مادي محض عليه الإخلال بانتفاع المستفيد من المسكن، دون أن يستند في ذلك إلى حق يدعيه¹.

فالتعرض المادي لا يستند إلى حق يدعيه البائع المؤجر على الشيء المبيع، وإنما يقوم البائع بإحدى الأفعال المادية، التي من شأنها حرمان المشتري المستفيد الانتفاع بالمبيع بشكل جزئي أو كلي.

ولقد نص المشرع في الفقرة الأولى من المادة 483 من ق.م.ج على مايلي :
" على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز الله أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع."
.

يظهر جليا هذا التعرض إذا قام البائع المؤجر بفعل مادي من شأنه أن يعكر به حيازة المشتري

دون أن يستند في القيام به إلى أي حق يدعيه على المبيع²، كتعدي المتعهد بالترقية العقارية على مسكن المستفيد بهدمه أو إزالة جزء منه أو تعديل في ملحقات المسكن المشتركة بين المستفيدين من صيغة البيع بالإيجار كأن يقوم المؤجر البائع ببناء بناية أمام بناية أخرى، وعدم احترام المسافة اللازمة التي تفصل بينهما.

ويبرز أيضا في قيام المؤجر البائع بالبيع أو إيجار أو بيع بالإيجار المسكن محل العقد³.

كما يمكن أن يكون التعرض الشخصي من قبل أحد أتباعه حسب نص المادة 483 الفقرة الثانية من ق.م.ج والتي تنص على مايلي: «لا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه ومن تابعيه بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر».

وعليه يلتزم البائع المؤجر بضمان التعرض الصادر منه أو من تابعيه الذين يعملون داخل مهمته التي حددها له المتبوع من بين هؤلاء الأتباع حارس البناية أو مقاول أو مهندس.

1 - شعوة هلال، المرجع السابق، ص ص 119 - 120.

2 - خليل حسن أحمد قداد، "الوجيز في شرح القانوني المدني الجزائري، عقد البيع"، الجزء الرابع، ط3، ديوان المطبوعات الجامعات، الجزائر، 2003، ص 147.

3 - زنوش طاوس، "البيع بالإيجار location vente"، المرجع السابق، ص 159.

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

❖ التعرض القانوني:

قد يتعرض المؤجر البائع للمستأجر المستفيد تعرضاً شخصياً قائماً على سبب قانوني¹ ويتحقق هذا التعرض القانوني للمشتري عندما يدعي البائع بأن له حقاً على المبيع يتعارض مع حق الملكية الذي اكتسبه المشتري على المبيع.

كأن يكون البائع قد باع شيئاً لا يملكه وقت البيع ثم الت إليه بأي سبب من أسباب التملك فيرفع الدعوى مطالبا باسترداد المبيع فيكون الجزاء في هذه الحالة رد دعوى البائع لالتزامه بالضمان، فهنا يستطيع المشتري أن يرفع هذا التعرض بالتزام البائع بضمان التعرض الصادر منه.

كذلك أن يكون المؤجر البائع غير مالك للعين المؤجرة تم تؤول إليه ملكيتها بالشراء أو الميراث أو التقادم²، إخراج المستأجر من المسكن على أساس حقه في الملكية، فلا يحق للمؤجر إخراج المستأجر المستفيد لأنه ضامن لحق المستأجر في الانتفاع³.

فإذا ادعى المؤجر البائع أو الغير حقاً على المسكن محل عقد البيع بالإيجار يحتج به أمام المشتري المستفيد ويكون المؤجر البائع مسؤولاً عنه سواء صدر منه أو من الغير ويستوي أن يكون الحق الذي يدعيه نشأ قبل إبرام العقد أو بعده.

❖ جزاء الإخلال بالتزام التعرض الشخصي:

إذا أخل البائع بالتزامه بعدم التعرض الشخصي للمشتري في انتفاعه بالمبيع فإن الجزاء الذي يترتب على ذلك أنه إذا كان التعرض مادياً يطلب المشتري التنفيذ العيني وذلك عن طريق إزالة ما وقع من التعرض⁴، كأن يطلب إصلاح ما تم إفساده أو إزالة المنشآت والتغيرات التي ألحقها المؤجر بالمسكن⁵، وإذا أخل البائع المؤجر بالتزامه جاز للمستفيد أن يطالب بإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعرض وأن يحصل من القضاء على الترخيص للقيام بهذه الإزالة على نفقة المؤجرة⁶، وإذا استحال التنفيذ العيني ولم يطلبه المستأجر المستفيد فله أن يطلب

1 - عبد السيد نتاغو سمير ، "عقد الإيجار" ، توزيع منشآت المعارف، الاسكندرية ، مصر، 2008 ، ص 159.

2 - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 117

3 - محي الدين عواطف، "تنظيم التشريعي للإيجارات السكنية في القانون الجزائري"، رسالة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، الجزائر، 2001-2002 ، ص 96.

4 - وفقاً لمقتضيات المادة 164 من ق.م.ج.

5 - شعوة هلال، المرجع السابق، ص 121.

6 - طبقاً للمادة 174 من ق.م.ج.

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الايجاري

فسخ العقد وللقاضي السلطة التقديرية في تقرير هذا الجزء إذ وجب فسخ العقد أم لا¹.

كما يجوز للمستأجر المستفيد أن يعدل على التنفيذ العيني أو الفسخ إلى طلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من انتفاعه بالمسكن محل العقد.

وبالتالي فالموثق المكلف يتأكد عن تحرير العقد من عقد الملكية ومن البيانات الواردة فيه ومن تاريخ نشرها وتسجيلها، مما يجعلنا نستبعد مشكلة التعرض القانونية².

ب- ضمان التعرض الصادر من الغير:

هو التزام بعمل مقتضاه حماية المشتري من كل تعرض صادر عن الغير ودفع هذا التعرض بكل الوسائل.

فالمتعهد بالترقية العقارية لا يضمن التعرض الصادر من الغير إلا إذا كان تعرض قانونيا، ويشمل هذا الضمان التزامين على عاتق البائع، فالالتزام الأول يكون بدفع التعرض الصادر من الغير، والثاني يكون في تعويض المشتري في حالة ما أثبت الغير هذا الحق ، فإذا كان التعرض ماديا فلا ضمانا له وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 371 من ق.م.ج بنصه: " أو من فعل الغير يكون له وقت البيع حق على المبيع يعارض به المشتري...".

وعليه إذا كان تعرض الغير للمستأجر تعرضا ماديا فإن المؤجر لا يكون مسؤولا عن تلك التعرض وإنما ينحصر ضمانه في التعرض القانوني الصادر من الغير، ولقيام هذا الأخير لابد من توافر مجموعة من الشروط نص عليها المشرع الجزائري في المادة 483 الفقرة الثانية من ق.م.ج ونذكرها تباعا:

- أن يقع التعرض من الغير، أي من طرف شخص الثالث خارج العقد.
- أن يسند تعرض الغير على سبب قانوني وبالتالي لا يلزم المؤجر البائع بضمان التعرض المادي الصادر عن الغير³، وبالتالي

1 - هذا ما جاء به المشرع الجزائري في نص المادة 119 فقرة 02 من ق.م.ج، والتي جاء فيها: " وبجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلًا حسب الظروف كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوفي به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الالتزامات " .

2 - بوجنان نسيم، مرجع سابق، ص 93.

3 - نص المادة 487 من ق.م.ج، على مايلي: "لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض لصادر من لغير الذي لا يدعي حق على العين المؤجرة والمستأجر أن يطالب شخصا المعرض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه، وله أن يمارس ضده كل دعاوى الحيازة " .

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

فالتعرض المادي الصادر من الغير لا يضمنه المؤجر البائع، إلا أن المستأجر يكون له الحق في المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه أو أصابه من هذا التعرض المادي.

- أن يقع التعرض فعلا، ويكون ذلك الفعل عن طريق قيام الغير بأعمال مادية تخل بانتفاع المستأجر بمسكنه¹

- وأن يكون التعرض بطريقة قضائية يرفعها الغير طالبا ثبوت حق له مما يخل بانتفاع المستأجر

مثل: رفع دعوى إسترداد المؤجر مدعيا أنه المالك الحقيقي للعين²

كما يستوي أن يقع التعرض قبل التسليم المسكن أي أثناء مدة انتفاعه بالمسكن، وفي حالة وقوع التعرض سواء كان ماديا أو قانونيا، يجب على المستفيد إخطار المؤجر البائع وذلك عن طريق رسالة عادية أو محضر قضائي....، فإذا لم يبادر المستأجر المستفيد بإخطار المتعهد بالترقية في الوقت المناسب تحمل نتيجة هذا التقصير، حيث يسقط حقه في الضمان ويترتب عليه تعويض المؤجر البائع بما لحقه من أضرار نتيجة عدم إخطاره في الوقت المناسب³.

❖ جزاء التعرض الصادر من الغير:

إذا وقع التعرض القانوني الصادر من الغير، يتدخل المؤجر البائع عن طريق التنفيذ العيني إلى جانب المستفيد أو يحل محله في دعوى الاستحقاق التي رفعها الغير على المستأجر المستفيد، ويستعين المؤجر البائع بمستندات ووسائل قانونية لضمان حق المستفيد.

ويكون هذا الأخير أمام دعوى الحيازة في حالة التعرض المادي، لمنع هذا التعرض واسترداد حيازته للمسكن وتعويضه عما لحقه من ضرر⁴، في حالة حرمانه من الانتفاع يحق له أن يقوم بطلب الفسخ أو إنقاص الثمن.

2: ضمان الاستحقاق

إذا عجز البائع في دفع التعرض وحكم للغير باستحقاق المبيع، كلا أو جزءا فإن عليه أن يدفع للمشتري تعويضا عن الأضرار التي لحقت به، والتي تكفل القانون بتحديد نطاقها وهذا ما يطلق عليه ضمان الاستحقاق، ويقصد به: « هو حرمان المشتري من كل أو بعض حقوقه على المبيع نتيجة نجاح الغير في

1 - شعوة هلال، المرجع السابق، ص 124.

2 - عبد السيد تناغو سمير، المرجع السابق، ص 172.

3 - زنوش طاوس، "البيع بالإيجار location vente"، المرجع السابق، ص 162.

4 - المرجع نفسه، ص 163.

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

منازعته للمشتري وكسبه على المبيع المسكن، بالتزام البائع بدفع التعرض عن الأضرار التي تلحق المشتري نتيجة عجزه عن دفع التعرض الصادر من الغير»¹

يجب على البائع التدخل لدفع هذا التعرض بالطرق القانونية كالدخول في الدعوى المرفوعة ضد المشتري أو رفع دعوى ضد المتعرض، فإذا نجح البائع في دفع التعرض فإنه يكون قد نفذ التزامه بضمان التعرض تنفيذا عينياً².

وتنص المادة 372 من ق.م.ج على مايلي: « إذا رفعت على المشتري دعوى استحقاق المبيع كان على البائع حسب الأحوال وفقاً لقانون الإجراءات المدنية أن يتدخل في الخصومة إلى جانب المشتري أو أن يحل فيها محله إذا أعلم البائع في الوقت المناسب ولم يتدخل في الخصام وجب عليه الضمان إلا إذا أثبت أن الحكم الصادر في الدعوى كان نتيجة تدليس أو خطأ جسيم صادر من المشتري، فإذا لم يخبر المشتري البائع بدعوى الاستحقاق في الوقت المناسب وصدر عليه حكم حازة قوة الشيء المقضي به فإنه يفقد حق الرجوع بالضمان إذا أثبت البائع أن تدخل في الدعوى كان يؤدي إلى رفض دعوى الاستحقاق».

يتضح لنا بقراءة هذه المادة أن البائع يتدخل في الخصومة أو يحل محل المستفيد المستأجر فيها، إذ يتم إخطار البائع المؤجر من طرف المشتري بالتعرض الصادر من الغير، فإذا لم يتدخل المؤجر البائع في الدعوى بالرغم من إخطار المشتري بالتعرض وجب عليه ضمان هذا الأخير، وفي حالة عدم قيام المشتري بإخطار البائع المؤجر بدعوى الاستحقاق يسقط حقه³

ويجوز للمستأجر المستفيد بأن يقوم بإخطار البائع بأي شكل من الأشكال، إلا إنه من الأفضل أن يختار طريقة تثبت إخطاره لأنه سيقع عليه عبئ إثبات حصول الإخطار⁴.

وتنص المادة 373 من ق.م.ج على مايلي: « إن الرجوع بالضمان هو حق يثبت للمشتري ولو اعترف عن حسن النية بحق الغير أو تصالح معه دون أن ينتظر حكماً قضائياً متى أخبر البائع بالدعوى في الوقت المناسب ودعاه يحل محله فيها دون جدوى، كل ذلك ما لم يثبت البائع أن الغير لم يكن على حق في دعواه ».

1 - عبودي عباس، المرجع السابق، ص 156.

2 - العبيدي على الهادي، "العقود المسماة البيع والإيجار، وقانون المالكين المستأجرين وفقاً لآخر التعديلات مع تطبيقات القضاية لمحكمة التمييز"، ط 1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2009، ص ص 114-115.

3 - خليل حسن أحمد قداشه، المرجع السابق، ص 156.

4 - تركي وليد، "ضمان العرض والاستحقاق في عدي البيع والإيجار، طبقاً لأحكام القانون المدني"، رسالة ماجستير، شعبة عقود ملكية وتجارية، جامعة برج باجي مختار، عنابة، الجزائر، 2010-2011، ص 126

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

والأمر الذي يستفاد منه أنه إذا أخطر المشتري المستأجر المتعهد، ولم يتخل هذا الأخير يجوز له الاعتراف بحق الغير على المبيع أو يتصالح معه، وإذا تبين حسن نية الغير فلا جدوى من الاستمرار في إجراءات التقاضي، فيرجع المشتري المستفيد على البائع بالضمان¹.

فإذا أثبت البائع أن الغير لم يكن على حق فيما يدعيه على المبيع، وأن المشتري قد تسرع في الاعتراف له به، أو في مصالحته به، حينئذ يفقد حقه في الضمان ولا يستطيع أن يحتج بعد ذلك بحسن نيته².

ويمكن للمستأجر المستفيد طلب الفسخ إذا كان الضرر جسيما، فلو علم به وقت التعاقد لما أبرم العقد ويرجع التقدير في ذلك إلى قاضي الموضوع، ويمكن له إضافة إلى تلك طلب التعويض عن الأضرار التي لحقت له من جراء إخلال المؤجر البائع بالتزامه وإحقاقه في دفع التعرض وفقا لقواعد المسؤولية العقدية.

وفي إطار عقد البيع بالإيجار لا يتم طلب إنقاص الأجرة لأن الثمن يكون محددا بصفة نهائية في هذا العقد أي أن حق المستأجر المستفيد يكون في طلب الفسخ وكذا التعويض عند الاقتضاء، في حالة إخلال المؤجر البائع بالتزامه بضمان عدم التعرض³.

ومنه إن ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع بالإيجار هو من النظام العام فيجوز للمؤجر والمستأجر الاتفاق على تعديل مسؤولية المؤجر عن تعرض الغير، فيتفق على تشديد أو تخفيفه أو إعفاء المؤجر من هذه المسؤولية بأن يكون للمستأجر الحق مثلا في طلب الفسخ، ولو كان الانتقاص من المنفعة ضئيلا لا يبرر ذلك ولكن يقع باطلا كل ذلك في حالة الغش⁴.

ثانيا : ضمان العيوب الخفية:

إن ضمان العيب الخفي يساعد على زرع الثقة في التبادل وتحقيق الاستقرار في المعاملات بين البائع المؤجر والمستأجر المستفيد⁵، حيث يلتزم المرفي العقاري بالإضافة إلا التزامه بضمان التعرض والاستحقاق للمستفيد في وضع يده على المبيع وحيازته حيازة هادئة، ويضمن له حيازة نافعة مجدية.

1 - تركي وليد، المرجع السابق ، ص 129.

2 - خليل حسن قداد، المرجع السابق ، ص 158.

3 - زنوش طاوس، "البيع بالإيجار" *location vente*، المرجع السابق ، ص 164.

4 - عبد السيد تناغو سميير ، المرجع السابق، ص 177.

5 - سي يوسف زاهية حورية، "الوجيز في عقد البيع، دراسة مقارنة ومدعمة بإجتهادات قضائية وفقهية"، الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر ، 2008، ص 226.

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

والملاحظ أن المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السالف الذكر لم ينظم هذه المسألة، وهذا ما ألزمنا للرجوع إلى القواعد العامة لعقدي البيع والإيجار، فالتزم المؤجر في عقد الإيجار بضمان العيوب الخفية يختلف عن التزام البائع في عقد البيع، كون الأول يكون التزامه قبل إبرام العقد أو بعد ذلك، على عكس البائع الذي يلتزم بالضمان الذي يظهر على السكن أثناء مدة العقد¹.

فإذا طبقنا آثار عقد الإيجار في إطار عقد البيع بالإيجار فيما يخص ضمان العيوب الخفية نرجع إلى المادة 488 من ق.م.ج التي تنص على أنه: « المؤجر يضمن للمستأجر، باستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها، كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعمالها أو تنقص من هذا الاستعمال نقصا محسوسا، ما لم يوجد إتفاق على خلاف ذلك. ويكون كذلك مسؤولا عن الصفات التي تعهد بها صراحة.

فالمؤجر لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو كان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد ».

أما إذا طبقنا أحكام عقد البيع فقد نصت المادة 379 من ق.م.ج على أنه : « يكون البائع ملزما للضمان إذا لم يشتمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته، أو من الانتفاع به بحسب الغاية المقصودة منه حسب ما هو مذكور بعقد البيع، أو حسبما يظهر من طبيعته أو استعماله فيكون البائع ضامنا لهذه العيوب ولو لم يكن عالما بوجودها.

غير أن البائع لا يكون ضامنا للعيوب التي كان المشتري على علم بها وقت البيع أو كان في استطاعته أن يطلع عليها لو أنه فحص المبيع بعناية الرجل العادي، إلا إذا أثبت المشتري أن البائع أكد له خلو المبيع من تلك العيوب أو أنه أخفاها غثا عنه »

وحتى يتحقق الضمان يجب أن تتوافر في العيب عدة شروط وهي:

1- أن يكون العيب خفيا:

أي أن يكون العيب غير ظاهرا وقت تسليم المسكن محل التعاقد، حتى وإن استطاع المستأجر كشف العيب بعد فحصه بعناية الرجل العادي²، وعليه فالعيب

1 - زنوش طاوس، "البيع بالإيجار" location vente، المرجع السابق، ص 151.

2 - سي يوسف زاهية حورية، المرجع السابق، ص 335.

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

الظاهرة¹ لا يضمنه المؤجر البائع، وهذا الأخير لا يضمن العيب الخفي حتى ولو كان في إمكان الرجل العادي أن يتبينه، وذلك في حالة ما إذا تعمد البائع إخفاء العيب عن طريق الغش أو أكد للمستأجر خلو المسكن من العيب².

2- أن يكون العيب مؤثرا:

أي أن يكون العيب من شأنه أن ينقص من ثمن المبيع أو من منفعة بحيث لو كان المستأجر المستفيد يعلم بالعيب وقت التعاقد لكان عدل عن إبرام العقد في إطار عقد البيع بالإيجار يضمن المؤجر البائع للمستفيد العيوب التي لحقت المسكن أو بملحقاته التي تحول دون استعماله.

فإذا جرى العرف في التسامح على العيب المؤثر لا يتم ضمانه، لكن في حالة عدم وجود العرف بشأن العيب الذي أصاب مسكن محل التعاقد، فللقاضي السلطة التقديرية في تحديد نقص المنفعة ما إذا كان كبيرا أو يتم الأخذ بمعيار الموضوعية³.

3- أن يكون العيب معلوما لدى المستأجر المستفيد :

قد يكون العيب خفيا أو مؤثرا ومع ذلك لا يضمنه البائع المؤجر إذا كان المشتري على علم به وقت تسلم المبيع، فلو كان المشتري عالما بالعيب، سقط الضمان ولو كان خفيا، لأن علمه بالعيب هذا يدل على رضائه بالمبيع معيبا⁴، ويعتبر تنازلا منه عن حقه في الرجوع بالضمان على البائع. ويترتب على قيام ضمان العيوب الخفية "دعوى الضمان".

4- أن يكون العيب قديما:

أي أن يكون موجودا في المبيع وقت تسليمه للمشتري فالبايع يضمن خلو المبيع من العيوب إلى حين تمام تسليمه الشيء محل التعاقد، أما ما يطرأ بعد ذلك من عيوب على المبيع في يد المشتري فلا ضمان فيه على البائع.

1 - يعتبر لعيب ظاهرا إذا كان في مقدور المشتري أن يكتشفه لو فحص المبيع بالعناية التي بقصها به الرجل المعتاد ومعيار الرجل العادي لا شخصي، وهو عناية الرجل العادي، العناية التي يبذلها سواد الناس في فحص المبيع.

2 - زنوش طاوس، "البيع بالإيجار *location vente*"، المرجع السابق، ص 153.

3 - المرجع نفسه، ص ص 153 - 154.

4 - سي يوسف زاهية حورية، مرجع سابق، ص 237.

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

وإن كان يعمل به في عقد البيع فإنه لا يؤخذ به في عقدي الإيجار وبيع بالإيجار، فلا يشترط في العيب الموجب للضمان أن يكون قديماً أي موجود وقت التسليم، فالمؤجر البائع يضمن حتى العيب الذي يحدث بعد التسليم¹

المطلب الثاني: التزامات المستفيد

بما أن عقد البيع بالإيجار كغيره من العقود الملزمة للجانبين، تنشأ التزامات على عاتق المستفيد منها ما هي ناشئة عن عقد الإيجار ومنها ما هي ناشئة عن عقد البيع، حيث يلتزم المستفيد بعدة التزامات، والمتمثلة في الالتزام بدفع أقساط الثمن، وشغل المسكن وعدم التعامل فيه وأخيراً الالتزام بأحكام الملكية المشتركة

الفرع الأول الالتزام بدفع الأقساط

يلتزم المستأجر المستفيد في إطار عقد البيع بالإيجار بدفع الأقساط وفقاً للبرنامج وبالطريقة المتفق عليهما، وفي حالة وفاته ينتقل هذا الالتزام إلى ورثته في مقابل ثبوت حق الانتفاع الذي ينتقل إليهم كذلك، وهذا يظهر من المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 السالف الذكر التي تنص على أنه: « في حالة وفاة المستفيد يعترف للورثة بحق نقل الأصول والخصوم المتصلة بالمسكن موضوع البيع بالإيجار »

الأقساط تدفع نقوداً وتكون بالعملة الوطنية وتدفع دورياً كل شهر، وتدفع على مرحلتين:

أولاً - المرحلة السابقة لإبرام عقد البيع بالإيجار:

الثمن هو مبلغ من النقود يتفق عليه المتعاقدان، ويشترك في الثمن أن يكون مقداراً أو قابلاً للتقدير، وأن يكون جدياً لا صورياً ولا تافهاً، وإذا توافرت في الثمن هذه الشروط وجب على المشتري الوفاء في الزمان والمكان المحددين في العقد² فيجب على المستفيد أن يدفع ثمن المسكن كاملاً خلال المدة وبالطريقة المتفق عليها كما أن المشرع لا يشترط أن يدفع الثمن مرة واحدة، إنما يكون الدفع على أقساط مجزأة حسب الاتفاق تبعاً لمراحل الأشغال على أن يتم ذلك بالشكل التالي:

يجب على المستفيد خلال هذه المرحلة أن يسدد دفعة أولية لا تقل عن 25 % من ثمن المسكن¹ بموجب نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105

1 - زنوش طأوس، "البيع بالإيجار" *location vente*، المرجع السابق، ص 154.

2 - رمضان أبو السعود، "شرح العقود المسماة في عقد البيع والمقايضة"، ط 2، دار الجامعية الجديدة للنشر، مصر، 2003، ص 370.

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

المعدلة بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-328، ولقد تم التفصيل في كفيات التسديد هذه الدفعة سابقا.

ثانيا - مرحلة إبرام العقد وتسلم المفاتيح

وهذه المرحلة تلي تسديد المستأجر المستفيد للحصة الأولى من ثمن المسكن وإبرام العقد وتوقيعه وتسليم مفاتيح المسكن، ويتم خلالها تسديد المتبقي من الثمن بعد خصم الحصة الأولية وفق أقساط تدفع شهريا خلال مدة قصوى لا تتعدى 25 سنة وهذا ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04-340 المؤرخ في 02 نوفمبر 2004 المتضمن شروط وكفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية، أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار والتي تنص بأنه «يجب أن يسدد المستفيد مبلغ ثمن السكن في كل الحالات، بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى فترة لا تتجاوز خمسة وعشرين سنة».

وفي كل الحالات على المستفيد أن يسدد مبلغ آخر قسط من ثمن المسكن قبل أن يبلغ عمره 70 سنة²، استثناء لا يمكن الأخذ بعين الاعتبار بالحد الأقصى للسكن والتمثل في 70 سنة إذا تمكن المستفيد من تسديد باقي الثمن وذلك طبقا بعد تسديده الدفعة الأولى، طبقا لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 14-288 المتممة لنص المادة (08) من المرسوم التنفيذي رقم 04-340 السالف ذكره.

ويمكن للمستفيدين من مسكن في إطار عقد البيع بالإيجار أن يسدد عدة أقساط قبل حلول موعد استحقاقها، وبمعنى آخر يجوز التعجيل في دفع الثمن المتبقي، وفي هذه الحالة يجب على المتعهد بالترقية العقارية أن يعدل رزنامة موعد استحقاق التي سبق تحديدها .

وهذا طبقا لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السالف ذكره وكذا نص المادة 06 من القرار المؤرخ في 04 ماي 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

يحدد الثمن في عقد البيع بالإيجار على أساس الكلفة النهائية لانجازه لما تقتضيه من نفقات شراء الأرض وكذا مصاريف التسيير التقني والإداري التي تحتسب على المدة التي تسبق نقل الملكية وهذا ما أشارت إليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السالف ذكره.

1 - المادة 7فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المعدلة بموجب نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 04-137، السالف الذكر

2 - بوسنة إيمان، "النظام القانوني للترقية العقارية (داسة تحليلية)" ، المرجع السابق ، ص 148.

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

يتم إيداع هذه الأقساط في أجالها المحددة في رقم حساب يفتحه المتعهد بالترقية العقارية لدى أحد البنوك، وهذا ما حددته نص المادة 08 من القرار المتضمن عقد البيع بالإيجار¹.

وما نلاحظه أن المشرع لم يبين فيما إذا كانت هذه الأقساط تمثل أجرة الانتفاع بالمسكن أو جزء من الثمن؟ غير أنه من خلال دراستنا للأحكام المتعلقة بكيفية دفع الأقساط فإن المشرع جعل من هذه الأقساط وجهان لعملة واحدة، إذ تشمل في نفس الوقت أجرة الانتفاع وجزء من الثمن، على عكس المشرع الفرنسي الذي كان واضحاً، ويظهر ذلك من نص المادة 01 من قانون رقم 84-595 المؤرخ في 12 ماي 1984 المنظم لعقد الإيجار المؤدي إلى نقل الملكية العقارية، فعندما لا يتحقق البيع ونقل ملكية المسكن إلى المستفيد، فإن البائع لا يحتفظ إلا بأجزاء الإتاوة الممثلة البديل الانتفاع، في حين يلزم بإرجاع أجزاء الثمن وهذا ما أكدته المادة 10 من القانون نفسه.

بالنسبة للضمان الذي يكفل حصول المتعهد على ما يستحقه من الأقساط غير المدفوعة متعدد في عقد البيع بالإيجار ويتخذ عدة أشكال هي:

1 - توقيع الشرط الجزائي على المستفيد في حالة تأخره عن دفع القسط الشهري توقيع الشرط الجزائي المقدّر ب 2% كغرامة عن كل شهر تأخر، المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 03-35 السالف ذكره، والمادة 7 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

2- إعمال الشرط الصريح الفاسخ ويتحقق ذلك في حالة التأخر عن دفع ثلاثة أقساط متتالية وإخلال المستأجر المستفيد بالتزاماته، وفي هذه الحالة يبقى حق المتعهد بالترقية العقارية قائمة لاستفاء الأقساط غير المدفوعة الذي يكون باقتطاعها من مبلغ الحصة الأولى².

تعتبر المادة 6 من المرسوم نفسه والمواد 7 و9 من القرار المؤرخ في 4 ماي 2004 المتضمن عقد نموذج عقد البيع بالإيجار السابق التطرق إليهم إلى جانب الحصة الأولية التي تدفع عقد إبرام العقد ضمانات قانونية أحاط بها المشرع المتعهد في استقاء أجرة الانتفاع بالمسكن في حالة تقاعس المستأجر المستفيد عن الوفاء بها .

لقد جعل المشرع في عقد البيع بالإيجار الحصة الأولى من ثمن المسكن التي تدفع قبل إبرام العقد وبداية الانتفاع بالمسكن ضماناً للوفاء بالأقساط غير المسددة

1 - نص المادة 8 من القرار المؤرخ في 04 ماي 2004، المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار : « يجب تسديد الأقساط الشهرية في الأجل المحددة في الحساب رقم..... المفتوح لدى (تحديد لبنك)، وكالة.....(العنوان) »

2 - المادة 9 من القرار المؤرخ في 04 ماي 2004

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

أثناء مدة الإيجار المحددة في عقد البيع بالإيجار حسب الفقرة 3 من المادة 9 من القرار المؤرخ في 4 ماي 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار التي قضت: « ويقوم المتعهد بالترقية العقارية بعد استرجاع المسكن بتسديد مبلغ الدفع الأولي الذي دفعه المستأجر المستفيد بعد احتساب الأقساط الشهرية غير المدفوعة والتكاليف المختلفة المتعلقة بشغل المسكن وتكاليف القضاء ».

لم يكتف بهذا الحد من الضمانات لاستيفاء الأجرة، حيث ألزم المتعهد بالترقية العقارية الطرف المتعاقد معها وهو المستأجر المستفيد، بتعهد يصادق عليه لدى مصالح البلدية

الفرع الثاني: استعماله فيما أعد له

إن الأصل هو التزام المستأجر المستفيد باستعمال المسكن حسب ما وقع عليه الاتفاق، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب عليه استعمال العين المؤجرة حسب ما أعدت له¹، وعليه إذا نص المتعاقدان في العقد على استعمال المسكن في غرض معين دون غيره كأن يذكر على أنها مستأجر للسكن أو ليمارس فيها المستأجر حرفته، تعين على هذا الأخير أن يتقيد بهذا الاستعمال ولا يجوز له استعمال المسكن لغرض آخر². وهذا ما أكدته المادة 490 من م ج التي تنص على أنه: « يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسب ما وقع الاتفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعملها حسب الغرض الذي أعدت العين من أجله »

من خلال هذا النص يتبين أنه على المستأجر أن يستعمل العين (السكن) وفق ما أتفق عليه فإذا لم يذكر المتعاقدان الوجه الذي يتم عليه استعمالها، التزام المستأجر أن يستعملها حسب الغرض الذي أعدت العين من أجله³

ويتجلى هذا الأمر في إطار البيع الإيجاري من خلال نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الوارد نصها كالتالي: « البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه... » كما تنص المادة 15 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار « يمنع منعاً باتاً على المستأجر المستفيد أن يؤجر مسكنه موضوع هذا العقد بصفة كلية أو جزئية أو يمارس فيه أي نشاط حر أو تجاري »

1 - نصت المادة 491 من م ج « يلتزم المستأجر بأن يستعمل لعين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه ، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له . »

2 - شيخ محمد زكريا، مرجع سابق ، ص 144.

3 - شعوة هلال ، مرجع سابق ، ص 147.

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

فيتضح لنا جليا من خلال هذان النصين أن المشرع حصر استعمال المسكن في عقد البيع بالإيجار للسكن فحسب، كما أنه يتوجب على المستفيد المستأجر في إطار هذا العقد استعمال المسكن وعدم تركه فارغا¹ إذا كان من شأنه عدم استعمال لإلحاق الضرر بالمتعهد بالترقية العقارية كأن يؤدي إلى خلق تلف للمسكن بسبب عدم التهوية أو تعرضه للسرقة².

كذلك لا يجوز للمستأجر المستفيد أن يترك المسكن بدون استعمال مثلما أكدته نص المادة 13 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار بقولها: « يمكن أن يترتب عن عدم شغل المسكن لمدة تفوق ثلاث أشهر بعد تسليم المفاتيح لمراجعة قرار البيع بالإيجار واتخاذ التدابير الرامية لفسخ العقد »

فالمستأجر ملزما باستعمال محل العقد، وذلك بشغله مدة (03) أشهر على الأكثر بعد تسلمه المفاتيح، حتى لا يعتبر مهملًا له، وذلك كله حرصا على الاعتناء به والمحافظة عليه وصيانتته وهو الغرض من استعمال المسكن، لذلك إذا لم يشغله خلال هذه المدة يكون قد أخل بالتزامه، فالمشرع من خلال هذه المادة أراد تحقيق الغرض من صيغة البيع بالإيجار والتي أنشأها للتخفيف من أزمة السكن، وإذا لم يسكن المستفيد هذا المسكن يعد غير محتاج له، وبالتالي سيصبح لشخص آخر أكثر حاجة له وذلك طبعًا بعد فسخ العقد الأول³.

غير أن هذا الاستعمال مقيد بعدم إحداث تغييرات بالمسكن محل عقد البيع بالإيجار، والمراد بالتغييرات هنا التغييرات المادية، كإضافة فتحات أخرى لها، فتح نوافذ جديدة أو سد نوافذ موجودة أو التغيير في وضع وترتيب غرف المنزل تغييرا ماديا، كتقسيم الحجرة إلى حجرتين ببناء مستقل أو إدخال حجرة في أخرى، وغيرها من أوجه التغييرات⁴ وهذا ما جاء في نص المادة 14 من القرار المؤرخ في 4 ماي 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار التي تنص: « يمنع منعًا باتًا كل تغيير في الشكل الخارجي للمسكن كوضع الشبائيك على النوافذ أو تغيير الاستعمال الأصلي للشرفات »

1 - نصت المادة 13 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 ، المتضمن شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك « يمكن أن يترتب على عدم شغل المسكن لمدة تفوق ثلاثة (3) أشهر بعد تسليم المفاتيح مراجعة قرار البيع بالإيجار واتخاذ التدابير الرامية لفسخ العقد. »

2 - شيخ محمد زكريا، مرجع سابق ، ص 146

3 - زنوش طاوس، "البيع بالإيجار location vente"، المرجع السابق ، ص 153.

4 - فرحات حميد، مرجع سابق، ص 144.

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الايجاري

أما التغيرات الداخلية فبمفهوم المخالفة لنص المادة 14 سالف الذكر، فإنه يجوز للمستأجر المستفيد إحداث تغير وترتيب غرف المسكن بحسب النظام الذي يريده طالما أنه لن يتجاوز انتفاعه الغرض الذي أجرت العين من أجله، كأن يجعل غرفة معدة للطعام غرفة للنوم مثلا أو العكس، مادام لا يحدث بهذه الغرفة تغيرات مادية.

الفرع الثالث: الالتزام بأحكام الملكية المشتركة

لقد عرفت المادة 743 ق.م.ج الملكية المشتركة بقولها: « الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص، تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة ».

يتضح من خلال هذه المادة أن الملكية المشتركة هي ملكية عقار مبني للاشتراك تكون ملكيته مقسم بين عدة أشخاص وفقا لحصص، ويكون لكل شخص حصة يملك جزءها الخاص ملكية مفرزة والجزء المشترك ملكية شائعة، وأن حيز تطبيق الملكية المشتركة يكون مقتصرًا على العقارات المبنية دون العقارات غير مبنية أو التي لم يكتمل بناءها¹، لنظام الملكية المشتركة أهمية بالغة من الناحيتين النظرية والعملية، فمن الناحية النظرية يمكن من الاستخدام المشترك لجميع الملاك أو عدد منهم²، أما من الناحية العملية تتضح أهمية المسائل الناتجة عن فكرة التجزئة في تجسيد نظام الملكية المشتركة.

إن الملكية المشتركة تحتوي على أجزاء خاصة يكون للمالك وحده حق التمتع بها، وأجزاء مشتركة بين الملاك، ومن خلال المادتين 3 و4 من المرسوم رقم 83-666³ المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 والمحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة والمادة 744 من ق.م.ج على سبيل المثال لا الحصر يعتبر أجزاء خاصة تبليط الأرض والأرضية والتغطية، الأسقف والأحواش باستثناء الجدران الأساسية في البناء، الحواجز الداخلية وأبوابها، أبواب المساطح والنوافذ والأبواب النافذة ومغاليق الشبابيك والمصارع أو الستائر وتوابعها، قضبان النوافذ والدرابيز الحديدية للشرفات..

1 - شيخ محمد زكريا، مرجع سابق ، ص 65.

2 - نصت المادة 744 من ق م ج « تعتبر أجزاء خاصة أجزاء العقارات المبنية، أو غير المبنية المملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء بغرض الاستعمال الشخصي الخاص »

3 - المرسوم التنفيذي رقم 83-666 مؤرخ في 12/11/1983، المعدل والمتمم، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات، ج.ر.ج. ج، ع47، الصادرة بتاريخ 15/11/1983.

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

أما الأجزاء المشتركة فهي أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة المالكين المشتركين بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في كل حصة للاستعمال أو منفعة جميع المالكين المشتركين أو لأكثر عدد منهم وهذا وفقا للمقتضيات المادة 745 من ق.م.ج.

وتتم إدارة الأجزاء المشتركة حسب إدارة المال الشائع، وبالتالي على جميع الشركاء إدارته وحفظه ودفع الضرائب المفروضة عليه وهذا عملا بنص المادة 719 ق.م.ج.

كما يمكن لأحد الشركاء إدارتها، وهذا بتقديم عريضة إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرتها العقار، وهذا طبقا لنص المادة 45 مكرر 2 من المرسوم التنفيذي رقم 59-94 المؤرخ في 07 مارس 1994 الذي يعدل ويتم للمرسوم التنفيذي رقم 666-83 ، المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية، كما تتيح المادة 749 من ق.م لكل شريك الحق في التمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته، وكذا الأجزاء الخاصة والمشاركة، بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية، أو يلحق ضررا بما أعد له العقار، كما يجب عليه القيام بالتكاليف المفروضة عليه، سواء فيما يتعلق بالتسيير العادي للبنية (المادة 750 ق.م) وتحديد المبنى أو إصلاح الجزء الذي لحقه ضرر في حالة حدوث تقدم كلي أو جزئي (756 مكرر 1 ق.م)¹.

يخضع المستفيد من مسك في إطار البيع بالإيجار لقواعد الملكية المشتركة، كما هي محددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما²، ويتعين عليه بموجب المادة 10 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 04 ماي 2004 ، أن يسدد تكاليف الملكية المشتركة وفق ما تضمنه العقد المرفق³.

إن التزام المستأجر المستفيد بقواعد الملكية المشتركة يجد مصدره في نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المنوه إليه مسبقا والتي جاء في نصها « يخضع المستفيدون من البيع بالإيجار بقواعد الملكية المشتركة كما هي محددة في التشريع والتنظيم المعمول بها »

1 - بوجنان نسيم، "عقد البيع بناء على التصاميم"، رسالة ماجستير في قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أوبكر بلقايد تلمسان، 2008-2009 ، ص 107.

2 - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 105-01.

3 - بوستة إيمان، مرجع سابق، ص 149.

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الايجاري

يتضح من خلال هذه المادة أن المشرع أقر للمستفيد بملكيته النسبية من الأجزاء المشتركة المرتبطة بالمسكن محل العقد وبالتالي فقد اعتبره مالكا شريكا لهذه الحصة وليس مجرد شاغل¹

فللمستأجر المستفيد أن يستعمل المسكن محل العقد بأن يسكنه بنفسه أو يسكن أحد ذويه على ألا يستعمل المسكن استعمالا يضر بجيرانه، كالقيام بالأعمال التي من مقتضياتها إضعاف متانة البناء، والأجزاء المشتركة في العقار المبني للاشتراك تخضع لنظام الشيوع الإجباري لأنها معدة لخدمة الأجزاء الخاصة التي لا يمكن الانتفاع بها دون استعمال الأجزاء المشتركة².

1 - زنوش طاوس، "البيع بالإيجار *location vente*"، مرجع سابق، ص 211.

2 - تنص المادة 856 فقرة 2 من ق م ج « وهذه الأجزاء المشتركة من الدار لا تقبل القسمة ويكون نصيب كل مالك فيها بنسبة قيمة الجزء الذي في الدار ، ويكون نصيب كل مالك فيها بنسبة قيمة الجزء الذي في الدار، وليس للمالك أن يتصرف في نصيبه هذا مستقبلا عن الجزء الذي يملكه »

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

خلاصة الفصل الثاني:

إن صيغة البيع بالإيجار من الأنماط السكنية التي استحدثها المشرع الجزائري للتخفيف من أزمة السكن، إذ تترجم إرادة الدولة في توفير الوحدات السكنية لأكبر قدر من المواطنين على مستوى التراب الوطني،

وترتبيا لذلك فقد عالجنا بشكل تفصيلي إجراءات الاستفادة من سكن منجز بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، وذلك باعتبار أن عقد البيع بالإيجار ينصب على عقار فيتطلب الأمر لكي ينعقد انعقادا صحيحا منتجا لجميع آثاره القانونية إتباع إجراءات سابقة ألزم المشرع المكتب المستفيد بها وتتمثل في تقديم طلب الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار مرفقا بالوثائق اللازمة، لتشرف على دراسته لجنة معالجة الطلبات يتوج عملها بإعداد قرار الاستفادة علما أن قرارات البيع بالإيجار قابلة للطعن فيها أمام اللجنة الوطنية المتواجدة على مستوى المديرية العامة لوكالة عدل، وتكون قراراتها نهائية غير قابلة لأي طعن.

واستكمالا لذلك فقد تم التعرض إلى الإجراءات اللاحقة لعقد البيع بالإيجار والمتمثلة أساسا في إفراغ هذا العقد في قالب رسمي لدى الموثق وفقا للنموذج الملحق بالقرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار المعدل والمتمم، ثم تسجيله لدى مصلحة الضرائب لتطهير العقار من الرسوم، وأخيرا شهره لدى المحافظة العقارية لترتيب أثره العيني المتمثل في انتقال ملكية المسكن إلى المستفيد.

وأكدت مهمة تسييرها والإشراف عليها إلى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره والتي واجهت صعوبات عديدة في تطوير الأشغال الموكلة إليها من طرف وزارة السكن والعمران، أما بالنسبة لتمويلها فقد كان للصندوق الوطني للسكن الدور الرئيسي والفعال من خلال تسيير الغلاف المالي الموجه لهذه الصيغة بالإضافة إلى مساهمة شخصية للمستفيدين والإعانة الممنوحة من الدولة لهم.

ومن خلال التكيف الذي قام به المشرع الجزائري المبرم في مجال الترقية العقارية بين المتعهد والمستفيد بأنه عقد بيع وإيجار جعله يظهر على صفتين لكونه بائعا ومؤجرا، وفي كلتا الحالتين متى نشأ أحد العقدين صحيحا، فإنه يرتب التزامات تفرض تنفيذها، وهي نفس الالتزامات المنصوص عليها في القواعد العامة، فيلتزم البائع المؤجر بنقل الملكية وتسليم المسكن للمستفيد، وكون هذا العقد قد يرد عليه بعض الأخطار قام المشرع بحمايته بمجموعة من الضمانات المنصوص عليها في القانون المدني وهدف هذه الأخيرة تنظيم العلاقة بين المتعهد بالترقية العقارية والمستفيد وإعطاء حماية لهذا الأخيرة لكونه الطرف الضعيف في

الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري

عقد البيع الإيجاري وتجدر الإشارة إلى أن هناك نوعين من الضمانات الملقاة على عاتق البائع المؤجر فالأولى تتمثل في الضمانات القانونية ومن بينها ضمانات عدم التعرض والاستحقاق التي يستطيع من خلالها المستفيد رد المبيع والمطالبة بالتعويض، أما الثانية هي اتفاقية كضمان العيوب الخفية المتمثلة في إصلاح أي خلل واستبداله بأجزاء جيدة لكي يضمن استقرار التعامل بين طرفي العقد.

وباعتبار عقد البيع الإيجاري من العقود الملزمة لجانبين فإن المستفيد كذلك يلتزم اتجاه المتعهد بالترقية العقارية بعدة التزامات متبادلة له مع وجود آثار أخرى مترتبة عن الملكية المشتركة

ويمكن القول أن المستفيد في إطار الترقية العقارية يظهر بصفتين وذلك نتيجة لحكم العقد الذي يبرمه مع المتعهد بالترقية العقارية فإذا كانت علاقته مع المتعهد في المرحلة الأولى من عقد البيع الإيجاري، تحكمها قواعد الإيجار فإن صفته تكون مستأجرا، مما تفرض عليه عدة التزامات رسمية تقع على عاتقه ويستوجب عليه تنفيذها، ومنه لا تنتقل ملكية المسكن محل عقد البيع الإيجاري إلا بعد التزام المستأجر المستفيد بدفع آخر قسط، وبعدها يقوم المتعهد بالترقية العقارية بتحرير العقد الناقل للملكية وغيرها من الالتزامات الملقاة على عاتقه كاستعمال المسكن فيما اعد له والمحافظة عليه وإصلاحه، وفي حالة إخلاله بهذه الالتزامات يترتب عليه جزاءات مختلفة.

أما المرحلة الثانية في هذا العقد تكون ناشئة عن عقد البيع، والالتزامات هذا الأخير في البيع الإيجاري لا تختلف كثيرا عن التزامات المشتري المنصوص عليها في القواعد العامة طبقا لعقد البيع ومنها الالتزام بدفع الثمن، ونظرا لإلزام المشرع الجزائي المستفيد في عقد البيع الإيجاري بعدة التزامات، تفرض عليه بالمقابل جزاءات في حالة الإخلال بها. وباعتبار هذا العقد وارد على عقار مبني فيكون للمستفيد التزامات ناشئة عن الملكية المشتركة لتحديد حقوق وواجبات الملاك الشركاء وتقوم بتسيير الأملاك المشتركة بعد بيعها، مما يضمن الحفاظ على العقار المبني وصيانته.

خاتمة

خاتمة:

تعتبر صيغة البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية حديثة النشأة حيث قام المشرع الجزائري باستحداثها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-135 والمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل و المتمم ، و يعد البيع بالإيجار طريق من طرق إكتساب الملكية العقارية حسب الصيغة التي تسمح بالحصول على المسكن حيث تستفيد منها الفئة المتوسطة الدخل التي لا يمكن لها الإستفادة من صيغ السكنات الأخرى و ذلك ضمن شروط محددة قانونا.

وينشأ هذا العقد عبر عدة مراحل حددتها القواعد العامة متمثلة في القانون المدني وكذا المرسوم التنفيذي 01-105 والقرار المؤرخ في 23/07/2001 المعدل، وذلك بتحديد شروط الإستفادة منه بإعتباره موجه لفئة معينة إضافة إلى توضيح الإجراءات التي تمكنه من الإستفادة منه، وذلك بتقديم طلب إلى الهيئة المعنية المتمثلة في المتعهد بالترقية العقارية و معالجته من طرفها كإجراءات سابقة لمرحلة إبرام العقد لتليه مرحلة ثانية و متمثلة في مرحلة إبرام هذا العقد الذي ينشأ بعدة أركان منها من هو في القواعد العامة كالرضا والمحل والسبب ومنها ما هو خاص بهذا العقد باعتباره أن محله عقار والمتمثل في الشكلية، عن طريق تحريره في شكل رسمي و تسجيله لدى مصلحة الضرائب وشهرة في المحافظة العقارية الواقع بدائرة إختصاصها العقار محل العقد .

فينشأ بعدها عقد صحيح يرتب آثار و إلتزامات على عاتق طرفيه أي المستفيد و المتعهد بالترقية العقارية و الذي يعتبر هذا الأخير كآلية لجأت إليها الدولة لتنفيذ سياستها في تنظيم قطاع السكن ،

وتقوم هذه الترقية العقارية حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن، في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل للسكن أساسا، و تشتمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري، تقام على أراض خاصة أو مقتناة عارية أو مهيئة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة و التجديد.

ولممارسة مهنة المتعهد بالترقية العقارية أوجب المشرع ضرورة توافر عدة شروط منها ما هو منصوص عليها في القواعد العامة كالرضا، المحل و السبب، ومنها ما هو خاص منصوص عليه بموجب القوانين الخاصة المنظمة لهذه المهنة

لا سيما القانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية و كافة النصوص القانونية الأخرى السارية المفعول في هذا المجال.

و على إثر الإنتهاء من هذه الدراسة تم التوصل إلى مجموعة من النتائج نلخصها فيما يلي:

1- وعلى اعتبار أن عقد البيع بالإيجار عقد مركب، فهو مزيج ما بين عقد البيع وعقد الإيجار، ومن ثم هو عقد ذو طبيعة خاصة، وبما أن المرسوم التنفيذي رقم 105-01 والقرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار لم يتضمن أحكام خاصة بالتزامات أطراف عقد البيع بالإيجار، فإنه يتعين إعمال القواعد العامة في القانون المدني والخاصة بعقدي البيع والإيجار على حد سواء، وذلك حسب الفترة التي نكون بصدها أي قبل انتقال الملكية أو بعدها.

2- كما يتضح لنا من خلال دراستنا لهذا الموضوع أن المشرع غلب مصلحة المؤجر البائع على مصلحة المستأجر المستفيد، والتي تتجلى بوضوح من خلال خاصية الإذعان وما ينجم عنها من إجحاف في حق المستأجر المستفيد وعدم تمكنه من مناقشة شروط العقد التي يخضع لها والتي من بينها تقرير الفسخ على حساب المستأجر المستفيد الذي لا يمكن تجنبه بالتنفيذ العيني.

3- ومن أهم الالتزامات الملقاة على عاتق البائع المؤجر ضمن هذا العقد الالتزام بالتسليم والضمان ونقل الملكية ومن جهة أخرى يترتب على عاتق المستأجر المستفيد الالتزام بالتسليم واستعمال المسكن في ما أعد له وكذلك المحافظة عليه وصيانته والامتناع عن التصرف فيه، وبتسديد الأقساط المالية بصفة دورية وتكملة الثمن، و أخيرا يلتزم باحترام قواعد الملكية المشتركة وبمجرد تسديد كامل الثمن يقع على المؤجر البائع الالتزام بتحرير العقد الناقل لملكية المسكن وتسجيله وشهره.

4- من جهة أخرى لم يتضمن المرسوم التنفيذي 105-01 السالف الذكر جزاء إخلال المؤجر البائع بالتزامه التعاقدي في إطار البيع بالإيجار، حيث يلاحظ أن النصوص المنظمة لعقد البيع الإيجاري ركزت على الجزاءات المترتبة على إخلال المستفيد بالتزاماته، دون تلك المترتبة على إخلال المتعامل بالترقية العقارية بالتزاماته، وهو ما يؤدي في بعض الأحيان على إجحاف في حق المستفيد بتقرير الفسخ على حسابه والذي لا يستطيع تقاديه بالتنفيذ العيني، ونظرا لتحمله جميع التكاليف فإنه أصبح من الصعب عليه تحصيل مبلغ القسط الدوري، وإذا لم يتمكن ففرض عليه عقوبة التأخير والفسخ.

5_ عقد البيع بالإيجار يحقق مصلحة لكلا الطرفين، فيتيح المتعهد بالترقية العقارية فرصة توظيف أمواله مع عدم التعرض لقيود الائتمان الداخلي ويمنحه ضمانات أقوى عكس بعض البيوع العقارية الأخرى . ومن أهم هذه الضمانات تمكينه من الاحتفاظ بملكية المسكن محل التعاقد إلى حين استيفاء كامل أقساط الثمن وبالمقابل يمكن المستأجر المستفيد الذي لا تسمح له حالته الاقتصادية من شراء مسكن دفعة واحدة من الحصول على مسكن مقابل أقساط يدفعها دوريا وبصفة منظمة

6_ الدور الرئيسي والفعال الذي يلعبه الصندوق الوطني للسكن في تفعيل صيغة البيع بالإيجار على مستوى قطاع السكن من خلال تكفله بتسيير الغلاف المالي لهذه الصيغة والقيام بمختلف الدراسات والأبحاث التي تهدف إلى ترقية هذه الصيغة وتطويرها.

7_ عقد البيع بالإيجار هو عقد مركب، يبدأ إيجارا وينتهي بيعا عند تسديد المستأجر المستفيد كافة الأقساط الدورية المتفق عليها مع المتعهد بالترقية العقارية.

8- فإذا أراد المستأجر المستفيد الاستفادة من صيغة البيع بالإيجار، وجب عليه إتباع مجموعة من الإجراءات السابقة واللاحقة المتطلبة قانونا، والمتمثلة أساسا في إيداع المستفيد طلب الاستفادة من المسكن مرفوق بالوثائق اللازمة لتشرف على دراسته لجنة خاصة لمعالجة طلبات شراء المساكن وفقا لمعيار شروط الاستفادة الواجب توافرها في المستفيدين، وعند قبول الطلب تقوم اللجنة بإعداد القرار الاستفادة من مسكن بصيغة البيع بالإيجار، على أن يفرغ هذا البيع في شكل رسمي وفقا للنموذج الملحق بالقرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

بالرغم من أن المشرع قد حاول من خلال سنه للعديد من النصوص القانونية التي تنظم عقد البيع الإيجاري في فترات وجيزة وكانت غير متكاملة وأحيانا متداخلة ومتعارضة، مما يجعل الدارس المتعمق في الموضوع يحكم على النظام القانوني لعقد البيع الإيجاري بالتفكك وعدم الانسجام لذلك نقترح بعض الحلول القانونية التي من شأنها أن تزيد من فعالية ونجاعة عقد البيع بالإيجار للمساهمة أكثر في التقليل من أزمة السكن في الجزائر:

1 - إن من أهم النقاط التي أغفلها المشرع والتي كان يجب النص عليها صراحة هي وجود عقد لاحق لعقد البيع الإيجاري يتولى تكريس البيع النهائي لكونه السبيل الوحيد لشهر هذه الملكية وانتقالها خاصة إلى المشتري.

2 - سن نظام قانوني ينظم هذا العقد في إطار الترقية العقارية وفقا لرؤية واعية بمختلف جوانبها و أدوار المتدخلين فيها بدا من الأفراد المتعاملين بالترقية العقارية إلى جانب الدولة والهيئات المالية

- 3 - نرى أنه على المشرع العمل على إدراج عقد البيع بالإيجار ضمن العقود الخاصة المندرجة أحكامها في القانون المدني، وذلك نظرا لطبيعته القانونية التي تجمع بين إحكام عقد البيع والإيجار وقواعد الملكية المشتركة .
- 4- عقد البيع بالإيجار هو عقد ذو طبيعة خاصة يتميز عن كثير من العقود المشابهة له، مما يستوجب على المشرع الجزائي التدخل بنصوص تنظيمية تعمل على توضيح هذا العقد وحماية المستفيد الحلقة الأضعف في العقد
- 5- صفة الإذعان عقد البيع بالإيجار التي أفرط فيها المشرع الجزائي، وإخضاع المستفيد إلى شروط تعسفية لم يشارك في وضعها، الأمر الذي ينعكس بالسلب على إرادة ورضا المستفيد
- 6- لابد من معالجة أساليب التسيير في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، وذلك من خلال تكوين أفراد متخصصين في تسيير مشاريع السكن لتقديم المشورة للمقاولين القائمين على الانجاز ومراقبتهم بشكل فعال لتدارك التأخر في أجال الانجاز.

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

أولاً: النصوص القانونية القانونية:

أ - الأوامر :

- الأمر 63-74 المؤرخ في 10/06/1974، المتضمن إحداث و تحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، ج.ر.ج.ع، ع49، الصادرة بتاريخ 18/06/1974.

2- الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ع، ع92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

3- الأمر 93-76 المؤرخ في 23/10/1976، المتضمن تحديد شروط إنشاء و تنظيم و سير مكاتب الترقية و التسيير العقاري للولاية، ج.ر.ج.ع، ع12، 1977

4- الأمر 105-76 المؤرخ في 09/12/1976، والمتضمن قانون التسجيل، ج.ر.ج.ع، ع81، مؤرخة في 18/12/1977.

5- الأمر رقم 09-96 مؤرخ في 10 جانفي 1996، يتعلق بالإعتماد الإيجاري، ج.ر.ج.ع، ع3، الصادرة بتاريخ 14 جانفي 1996

ب - القوانين

- قانون رقم 07-86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، ج.ر.ج.ع، ع10، الصادر بتاريخ 05 مارس 1986، ملغى.

القانون رقم 21-04 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية 2005، ج.ر.ج.ع، ع25، الصادر بتاريخ 30/12/2004

2- قانون رقم 02-06، مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر.ج.ع، ع14، الصادر بتاريخ 08/03/2006

3- القانون 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007 يعدل ويتمم الأمر 58-75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر.ج.ع، ع31، الصادر بتاريخ 30/09/1975

4- القانون رقم 04-11 مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر.ج.ع، ع14، الصادرة بتاريخ 6 مارس 2011

5- قانون رقم 10-11، مؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، ج.ر.ج.ع، ع37، صادرة بتاريخ 03 جويلية 2011.

6- قانون رقم 07-12 مؤرخ في 21 فيفري 2012، يتعلق بالولاية، ج.ر.ج.ع، 12، صادرة بتاريخ 29 فيفري 2012.

ج - المراسيم :

1- المرسوم التنفيذي رقم 83- 666 مؤرخ في 12/11/1983، المعدل والمتمم، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات، ج.ر.ج.ع، 47، الصادرة بتاريخ 15/11/1983. المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-59 المرسوم التنفيذي رقم 85-270، مؤرخ في 05/11/1985، المتعلق بتغيير تنظيم دواوين العقارية في الولاية و عملها و يعطيها اسما جديدا، ج.ر.ج.ع، 46، الصادرة بتاريخ 06/11/1985.

2- المرسوم التنفيذي رقم 91-144 مؤرخ في 12 ماي 1991، يتضمن هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، ج.ر.ج.ع، 25، الصادرة في 1991.

3- المرسوم التنفيذي رقم 91-145 مؤرخ في 12 ماي 1991، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج.ر.ج.ع، 25، الصادرة في 1991.

4- المرسوم التنفيذي رقم 91-147 مؤرخ في 12 مايو 1991، يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، ج.ر.ج.ع، 25، مؤرخة في 29 ماي 1991

5- المرسوم التنفيذي رقم 91-148، المؤرخ في 12 ماي 1991، يتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره، ج.ر.ج.ع، 25، بتاريخ 29 ماي 1992.

6- المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ج.ع، 14، الصادر بتاريخ 03 مارس 1993.

7- المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 07 مارس 1994 ، المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية ، ج.ر.ج.ع، 13ع ، الصادرة بتاريخ 09 مارس 1994

8- المرسوم التنفيذي رقم 94-111 مؤرخ في 18 ماي 1994، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991، والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج.ر.ج.ع، 32، الصادرة في 1994

9- المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 جانفي 1997، يحدد شروط وكفاءات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط

بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، ج.ر.ج.ع، 04، المؤرخة في 15 جانفي 1997.

10- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ع، 25، الصادرة في 29 أبريل 2001

11- المرسوم التنفيذي رقم 03-35، المؤرخ في 13 جانفي 2003 يعدل ويتمم م.ت 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ع، 04، مؤرخة في 22 جانفي 2003

12 - م.ت 04-137 مورخ في 21 أبريل 2004، يعدل ويتمم م.ت رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ع، 27، الصادرة في 28 أبريل 2004

13- المرسوم التنفيذي 10-235، المؤرخ في 05 أكتوبر 2010 يحدد مستويات المساهمة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتنا سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو مستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، ج.ر.ج.ع، 58، الصادرة بتاريخ 07 أكتوبر 2010

14- المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فيفري 2012 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج.ر.ج.ع، 11، مؤرخة في 26/02/2012.

15- المرسوم التنفيذي رقم 13-96 مؤرخ في 26 فيفري 2013 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 17 فيفري 2012 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج.ر.ج.ع، 13، مؤرخة في 06/03/2013.

16- المرسوم التنفيذي رقم 15-328 المؤرخ في 22/12/2015، المحدد لشروط إنجاز المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، ج.ر.ج.ع، 68، المؤرخة في 27/12/2015

17- المرسوم التنفيذي رقم 16-279، المؤرخ في 2016/11/02، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في الإطار البيع بالإيجار، ج.ر.ج.ج، ع65، الصادرة بتاريخ 2016/11/06.

د - القرارات

1- القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001، المعدل والمتمم بالقرار المؤرخ في 22 جويلية 2013، يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ج.ر.ج.ج، ع 52، مؤرخة في 16 سبتمبر 2001.

2- القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001، يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكينيات ذلك، ج.ر.ج.ج، ع52، مؤرخة 16 سبتمبر 2001.

3- القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001 ، يحدد شروط معالجة طلبات شراء المسكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ج، ع52، الصادرة بتاريخ 16 سبتمبر 2001.

4- القرار المؤرخ في 14 ماي 2002 ، يعدل القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ج، ع41، مؤرخة في 12 جويلية 2002 .

5- القرار المؤرخ في 14 ماي 2002 ، يعدل القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ج، ع41 ، مؤرخة في 12 جانفي 2002

6- القرار المؤرخ في 04 ماي 2004 ، يعدل القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001، المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ج.ر.ج.ج، ع43، مؤرخة في 04 جويلية 2004 .

7 - القرار المؤرخ في 22 جويلية 2013، يعدل ويتمم القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001، المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ج، ع49، مؤرخة في 02 أكتوبر 2013.

8- القرار الوزاري المشترك صادر عن وزارة السكن والعمران والمدينة مؤرخ في 9 جوان 2017، يحدد عناصر حساب كلفة البناء وثمان المسكن الموجه للبيع بالإيجار، ج.ر.ج.ج، ع55، المؤرخة في 2017

ثانيا : المؤلفات (الكتب)

- 1- أبو السعود رمضان ، "شرح العقود المسماة في عقد البيع والمقايضة"، ط 2 ، دار الجامعية الجديدة للنشر، مصر، 2003.
- 2- الصغير محمد الهادي، النظام القانوني للتمويل العقاري، دراسة مقارنة في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، 2012.
- 3- العبيدي على الهادي، "العقود المسماة البيع والإيجار، وقانون المالكين المستأجرين وفقا لآخر التعديلات مع تطبيقات القضايا لمحكمة التمييز"، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2009.
- 4 - بوسته إيمان ، "النظام القانوني للترقية العقارية (دارسة تحليلية)"، دار الهدى ، عين مليلة، الجزائر، 2011.
- 5 - حمدي أحمد سعد أحمد ، "البيع الإيجاري (دراسة قانونية مقارنة بأحكام الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي)"، دار الكتب القانونية ، مصر، 2007.
- 6 - خلفوني مجيد، "شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري"، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر د.س.
- 7- خليل حسن أحمد قداشه، "الوجيز في شرح القانوني المدني الجزائري"، عقد البيع، الجزء الربع، ط3، ديوان المطبوعات الجامعات، الجزائر، 2003 .
- 8 -زنوش الطاوس، "البيع بالإيجار Location vente"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016.
- 9 - سي يوسف زاهية حورية ، "الوجيز في عقد البيع، دراسة مقارنة ومدعمة بإجتهادات قضائية وفقهية"، الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، د.س.
- 10- شعوة هلال، "الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، وفق أحدث النصوص المعدلة له (القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007)"، ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- 11- عبد السيد تناعو سمير، "عقد الإيجار"، ط2، منشأة المعارف الاسكندرية، 1998.
- _____ "عقد الإيجار"، توزيع منشآت المعارف، الاسكندرية ، مصر، 2008 .
- 12 - عبودي عباس، "شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار، دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية"، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2009 .

- 13- علي علي سليمان، "النظرية العامة للإلتزام، مصادر الإلتزام في القانون المدني الجزائري"، ديوان المطبوعات الجامعية، ط9، الجزائر، 2015.
- 14- فضيل نادية، "القانون التجاري الجزائري الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري"، ط12، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016.
- 15- لعشب محفوظ، "المبادئ العامة للقانون المدني الجزائري"، ط5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011.

ثالثا : المقالات

- 1- ذبيح سفيان، "النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2020/01/15

- 2- عبد الحميد عائشة، "النظام القانوني لقرار البيع بالإيجار العقاري طبقا للمرسوم التنفيذي 105-01"، مجلة العلوم الإنسانية العربية، المجلد1، ع3، د.ب.ن، ن.إ. بتاريخ 2020/05/15.

- 3 - لعريط لمين، "قراءة في شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري وفقا للتشريع الجزائري"، مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية في العلوم الإنسانية والإجتماعية، جامعة يحي فارس، المدينة، مجلد11، ع2، 11 جوان 2019.

رابعا : المداخلات العلمية

- 1- سهم مسكر، "دور نشاطات الرقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن"، مداخلة أقيمت ضمن الملتقى الوطني حول الرقية العقارية، واقع وأفاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 27 فيفري 2012.

خامسا : الرسائل والمذكرات

- 1- باي يزيد عربي، "النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر"، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر-باتنة، د.س.

- 2- بوجنان نسيم، "عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة ماجستير في قانون العقود والمسؤولية"، كلية الحقوق، جامعة أوبكر بلقايد تلمسان، 2009/2008.

- 3- بولجمر لمياء، "السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم الطبقة المتوسطة وتفعيل الرقية العقارية"، رسالة ماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، 2013/2012.

- 4- بوسته إيمان ، "الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه علوم الحقوق تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016/2017.
- 5- تركي وليد، "ضمان العرض والاستحقاق في عدي البيع والإيجار، طبقا لأحكام القانون المدني"، رسالة ماجستير،شعبة عقود ملكية وتجارية، جامعة برج باجي مختار، عنابة، الجزائر، 2011-2010.
- 6- حمزي إبراهيم، "النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري، للأصول المنقولة"، رسالة ماجستير ، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2001.
- 7- حميش عبد الرزاق، "البيع الإيجاري للسكانات في الجزائري"، مذكرة ماستر في القانون تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد أكلي محمد أولحاج، البويرة، الجزائر، 2014/2015 .
- 8- حوالم عبد الصمد، "الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري، اللينغ، دراسة قانونية"، رسالة ماجستير ، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، تلمسان، 2009.
- 9- خليل حمزة، "النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار رسالة ماجستير ، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية، 2004.
- 10- زنوش طوس، "البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية"، رسالة ماجستير ، فرع قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2011.
- 11- شيخ محمد زكرياء، البيع الإيجاري في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الخاص ، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2011/2012 .
- 12- فرحات حميد، "النظام القانوني لعقد بيع السكنات بالإيجار طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001"، رسالة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007.
- _____ "الإيجار آلية جديدة للبيع"، أطروحة دكتوراه علوم فرع القانون الخاص، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر1، 2017/2018.
- 13- فولان حنان، قاسمي خدوجة، البيع الإيجاري المنجزة بأموال عمومية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2013/2014.

14- قراشي نورية ، "الطبيعة القانونية لعقد البيع الإيجاري و آثاره في القانون المدني الجزائري"، رسالة ماجستير تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، 2015-2016.

15- محي الدين عواطف، تنظيم التشريعي للإيجارات السكنية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2001-2002.

16- هراودي نجاه، "النظام القانوني للبيع الإيجاري في القانون الجزائري"، مذكرة الماستر تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018-2019 .

سادسا : المواقع الإلكترونية:

1- الصندوق الوطني للسكن: <https://www.cnl.gov.dz>

2- عبد الله الزبير عبد الرحمن، "مقالة بعنوان البيع الإيجاري وموقف الفقه الإسلامي منه" ، متاح على الرابط : [www.azubair.com/27/1/ contents](http://www.azubair.com/27/1/contents).

الف هـ رس

*** الفهرس ***

الصفحة	العنوان
	الشكر
	الإهداء
01	مقدمة
05	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبيع الإيجاري والترقية العقارية
06	المبحث الأول: ماهية البيع الإيجاري
06	المطلب الأول : مفهوم البيع الإيجاري
07	الفرع الأول : تعريف البيع الإيجاري
07	أولا: التعريف القانوني لعقد البيع الإيجاري
10	ثانيا: التعريف الفقهي لعقد البيع الإيجاري
12	ثالثا: تمييز البيع الإيجاري عن العقود المتشابهة
18	الفرع الثاني: انعقاد عقد البيع الإيجاري
18	أولا : أركان عقد البيع الإيجاري
22	ثانيا : خصوصية الشروط الموضوعية لعقد البيع الإيجاري
25	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد البيع الإيجاري.
28	الفرع الأول : موقف الفقه من تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع الإيجاري
25	أولا: البيع الإيجاري عقد بيع أم عقد إيجار
27	ثانيا: عقد البيع الإيجاري عقد بيع وإيجار
27	ثالثا: عقد البيع الإيجاري ذو طبيعة خاصة
28	الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري من تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع الإيجاري
29	المبحث الثاني: ماهية الترقية العقارية
30	المطلب الأول: الوضع القانوني للمتعهد بالترقية العقارية
30	الفرع الأول: تعريف المتعهد بالترقية العقارية
30	أولا: التعريف القانوني
31	ثانيا: التعريف الفقهي
31	الفرع الثاني :شروط ممارسة مهنة المتعهد بالترقية العقارية
32	أولا: الشروط العامة
34	ثانيا: الشروط الخاصة
36	المطلب الثاني: أنواع المتعهد بالترقية العقارية
36	الفرع الأول: المتعهد بالترقية العقارية العام
36	أولا : الجماعات المحلية
37	ثانيا: ديوان الترقية و التسيير العقاري (OPGI)

39	ثالثا: الوكالة الوطنية لتطوير السكن و تحسينه (AADL)
41	رابعا: المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (EPLI)
41	الفرع الثاني: المرقى العقاري الخاص
43	خلاصة الفصل الأول
44	الفصل الثاني : الأحكام المترتبة عن البيع الإيجاري
45	المبحث الأول : إجراءات الاستفادة من سكن بصيغة البيع الإيجاري
45	المطلب الأول: الإجراءات السابقة للإبرام العقد
45	الفرع الأول: تقديم طلب الاستفادة
46	أولا: الشروط الواجب توفرها في مقدم الطلب (المستفيد)
49	ثانيا: الشروط الواجب توفرها في المسكن محل البيع الإيجاري
50	الفرع الثاني: تحرير طلب الاستفادة
52	الفرع الثالث: معالجة الطلب
53	أولا: الطبيعة القانونية لقرار البيع بالإيجار الصادر عن اللجنة بعد معالجة الطلبات
53	ثانيا: الطعن في قرار اللجنة
54	المطلب الثاني: الإجراءات اللاحقة لإبرام العقد
54	الفرع الأول: تحرير العقد في شكل رسمي
55	أولا: البيانات العامة الخاصة بهوية المتعاقدين
55	ثانيا: وصف المسكن و مشتملاته
55	ثالثا: تحديد أصل الملكية
55	رابعا: الوثائق الضرورية التي تحكم عقد البيع الإيجاري
56	خامسا: ثمن المسكن وكيفية دفع الأقساط
56	الفرع الثاني: تسجيل العقد
58	الفرع الثالث: شهر العقد
59	المطلب الثالث :مصادر تمويل برنامج البيع الإيجاري
60	الفرع الأول : المساهمة الشخصية للمستفيدين
60	الفرع الثاني :المساعدة المباشرة للدولة (الصندوق الوطني للسكن)
61	الفرع الثالث: المساعدة غير المباشرة للدولة
62	المبحث الثاني: التزامات عقد البيع الإيجاري:
63	المطلب الأول: التزامات المتعهد بالترقية العقارية
63	الفرع الأول: الالتزام بالتسليم
65	الفرع الثاني: الالتزام بنقل الملكية:
67	الفرع الثالث: الالتزام بالضمان:
67	أولا : الالتزام بضمان التعرض والاستحقاق :

74	ثانيا : ضمان العيوب الخفية:
77	المطلب الثاني: التزامات المستفيد
77	الفرع الأول الالتزام بدفع الأقساط
77	أولا - المرحلة السابقة لإبرام عقد البيع بالإيجار:
78	ثانيا - مرحلة إبرام العقد وتسلم المفاتيح
80	الفرع الثاني: استعماله فيما أعد له
82	الفرع الثالث: الالتزام بأحكام الملكية المشتركة
85	خلاصة الفصل الثاني
87	خاتمة
92	قائمة المراجع
101	الفهرس
	الملاحق
	الملخص

الملاحق

الملحق رقم 01

الملحق

نموذج عقد البيع بالإيجار

..... حضر أمام الأستاذ
..... موثّق بـ

1- (السيدة) (الآنسة) (السيد)
المولود (ة) بـ في
المتدخل بصفة المسمى
(ة) في صلب النص "المتعهد بالترقية"، من جهة،

و

2- (السيدة) (الآنسة) (السيد)
المولود (ة) بتاريخ
في المسمى (ة) "المستأجر
المستفيد"، من جهة أخرى.

طلب هذان الطرفان من الموثّق الموقع أدناه أن
يستلم منهما الاتفاق الحاصل بينهما بشأن البيع
بالإيجار لمسكن ممولّ بأموال (تحديد مصدر
التمويل) في شكل عقد رسمي. وقبل التحرير
استعرض طرفا العقد المبينان أعلاه، ما يأتي :

تعيين الملك

إن الملك، موضوع هذا العقد يتمثل في مسكن من
صنف (F3)، (F4) يحمل رقم يقع بالطابق
من العمارة رقم ... الموجودة ببلدية
ولاية ويتكوّن من (ثلاث) (أربع) غرف
ومطبخ وحمام وتبعايات بمساحة قدرها تمثل
..... 1000/ من الأجزاء المشتركة للجزء رقم
طبقا للجدول الوصفي للتجزئة المتضمّن في نظام
الملكية المشتركة المرفق بهذا الملحق.

تابع للملحق رقم 01

٢٠٠٧

أصل الملكية

إن الأرضية التي تم عليها بناء الملك موضوع هذا العقد هي ملكية المتعهد بالترقية بموجب عقد اكتساب رقم المعد من بتاريخ المسجل تحت رقم والمشهد بتاريخ تحت رقم والعمارة المنجزة من طرفه وفقا لرخصة البناء رقم المؤرخة في المسلمة من

الانضمام إلى العقد

تصريح المتعهد بالترقية :

يوافق المتعهد بالترقية على وضع المسكن المعلن في هذا العقد للبيع بالإيجار طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001، المعدل والمتمم،

تصريح المستأجر المستفيد :

يصرح المستأجر المستفيد بأنه اطلع على جميع الوثائق المرجعية المبينة أدناه ويقبل صراحة الشروط المنصوص عليها في هذا العقد ويصرح، علاوة على ذلك انضمامه الكامل إلى القواعد التي تنظم الملكية المشتركة الملحق بهذا العقد.

وبعد ذلك، شرع الموثق الموقع أدناه في تحرير العقد المتضمن للاتفاقيات التي أقرها الطرفان.

الوثائق التي تحكم العقد والتي صرح الطرفان العلم بها :

يخضع هذا البيع بالإيجار لأحكام القانون المدني، لا سيما تلك المتعلقة بالعقود، وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، والوثائق المرجعية المبينة أدناه.

يستند الطرفان في مدى التزاماتهما وحدودها، زيادة على النصوص السالفة الذكر، إلى الوثائق المذكورة أدناه، التي سبق إيداعها لدى الموثق أسفله بتاريخ :

- عقد رسمي يثبت ملكية الأرض الأساس،

- رخصة البناء والتصاميم الملحقه،

- شهادة المطابقة،

- نظام الملكية المشتركة مطابق للقوانين المعمول بها وللقواعد المطبقة في هذا المجال،

- نسخة مصادق عليها من وثيقة هوية كل من المستأجر المستفيد وممثل الهيئة المتعده بالترقية،

- وصل دفع يثبت تسديد الدفع الأولي من طرف المستأجر المستفيد (بما في ذلك وصل الاكتتاب).

(استكمال ذلك بأي وثيقة مرجعية محتملة).

البنود التعاقدية المتفق عليها :

يصرح المتعهد بالترقية المذكور أعلاه بأن يضع تحت تصرف المستأجر المستفيد، حسب صيغة البيع بالإيجار، المسكن المعلن أعلاه ويلتزم بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال وكذا تلك الخاصة الواردة في هذا العقد وفي الوثائق المرجعية السالفة الذكر.

شروط البيع بالإيجار :

المادة الأولى : يحدد ثمن بيع المسكن موضوع هذا العقد بـ دج (يجب تحديد المبلغ بالأرقام وبالحروف).

هذا الثمن نهائي.

المادة 2 : يصرح المستأجر المستفيد بأنه سدد دفعا أوليا يقدر بـ دج يمثل % من سعر بيع المسكن.

في حالة تسديد 15% المتبقية من الدفع الأولي بالتقسيط، يجب أن يتم ذلك وفق الشروط والحدود الآتية :

- 5% عند تسليم المفاتيح،

- 5% خلال السنة الأولى من شغل المسكن،

- 5% خلال السنة الثانية من شغل المسكن.

وفي كل الحالات، يحدد المتعهد بالترقية الرزمة الدقيقة لهذه التسديدات السنوية التي لا يمكن أن تفوق مدة سنتين (2).

المادة 3 : تثبت هذه التسديدات والمبالغ المبينة أعلاه قانونا بوجود وصول بنكية مصادق عليها يسلمها المستأجر المستفيد إلى المتعهد بالترقية الذي يقوم بتسجيلها في محاسبته.

المادة 4 : يقدر المبلغ المتبقي من الثمن الواجب الأداء من طرف المستأجر المستفيد بعد خصم المبلغ المالي للدفع الأولي الشخصي بـ دج (بالأرقام وبالحروف).

تابع للملحق رقم 01

المادة 11 : يقدر مبلغ التكاليف المنصوص عليها في المادة 10 أعلاه بـ دج في الشهر (تحديد المبلغ بالأرقام وبالحروف) ويتم تسديدها وفقا للكميات المحددة في المادتين 7 و 8 أعلاه.

يمكن أن يراجع المتعهد بالترقية هذا المبلغ سنويا.

المادة 12 : يتولى تسيير وإدارة الأجزاء المشتركة من البناية أو البنايات التي يكون هذا العقد جزءا منها، المتعهد بالترقية أو قائم بإدارة أملاك يقوم بتعيينه.

المادة 13 : يتعهد المستأجر المستفيد بالقيام، على نفقته، بجميع الإصلاحات الداخلية لمسكنه.

المادة 14 : يمنع منعاً باتاً كل تغيير في الشكل الخارجي للمسكن كوضع الشبائيك على النوافذ أو تغيير الاستعمال الأصلي للشرفات.

المادة 15 : يمنع منعاً باتاً على المستأجر المستفيد أن يؤجر مسكنه موضوع هذا العقد، بصفة كلية أو جزئية، أو يمارس فيه أي نشاط حر أو تجاري.

المادة 16 : يكتسي هذا العقد طابعاً موقفاً ولا يقرّ نقل ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد.

المادة 17 : يتعهد المستأجر المستفيد والمتعهد بالترقية، كل فيما يخصه، بتنفيذ جميع الالتزامات التعاقدية بحسن النية المتبادلة وطبقاً لبنود العقد والأحكام التشريعية والتنظيمية المتصلة بذلك.

المادة 18 : حرّر هذا العقد في الشكل الرسمي لدى مكتب الأستاذ : موثق،

ويسري مفعوله ابتداءً من تاريخ توقيع الطرفين عليه.

حرر بـ في
من طرف الموثق الموقع.

اطلع عليه بالموافقة

من المستأجر

المستفيد

السيد (ة) (الأنسة)

اطلع عليه بالموافقة

المتعهد

بالترقية العقارية

المادة 5 : يحدّد أجل دفع المتبقي من ثمن المسكن المذكور أعلاه، بعد خصم مبلغ الدفع الأولي الشخصي بـ سنة (سنوات).

تحدّد رزنامة الدفع الملحقة بهذا العقد، المبلغ المستحق شهرياً من طرف المستأجر المستفيد إلى غاية التاريخ المحدّد للمدة المتفق عليها.

المادة 6 : طبقاً لأحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 يوليو سنة 2001 والمذكور أعلاه، يمكن المستأجر المستفيد، إن رغب في ذلك، أن يقوم بتسديد قسط شهري أو عدة أقساط شهرية أو مجموع الرصيد الباقي قبل حلول موعد استحقاقها.

يتعيّن على المتعهد بالترقية في هذه الحالة، مراجعة رزنامة استحقاق الأقساط حسب الدفوع المسددة.

المادة 7 : يتعهد المستأجر المستفيد بتسديد منتظم لكل قسط شهري خلال الأيام الخمسة عشر الأولى من الشهر حسب الرزنامة المتفق عليها. وكل تأخر في الدفع يفوق مدة شهر يعرض المستأجر المستفيد إلى دفع غرامة 2% عن كل شهر من التأخر.

المادة 8 : يجب تسديد الأقساط الشهرية في الآجال المحددة في الحساب رقم المفتوح لدى (تحديد البنك)، وكالة (العنوان).

المادة 9 : يترتب على عدم تسديد ثلاثة (3) أقساط شهرية بعد تبليغ إداريين 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.

ويقوم المتعهد بالترقية بعد استرجاع المسكن بتسديد مبلغ الدفع الأولي الذي دفعه المستأجر المستفيد، بعد احتساب الأقساط الشهرية غير المدفوعة والتكاليف المختلفة المتعلقة بشغل المسكن وتكاليف القضاء.

المادة 10 : يتعيّن على المستأجر المستفيد في إطار الملكية المشتركة، أن يسدّد مبلغ التكاليف مثلاً هي محددة في نظام الملكية المشتركة.

Espace réservé 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 والجمهران
الوكالة الوطنية لتحسين
السكن وتطويره

طلب اقتناء سكن
في إطار البيع بالإيجار

Demande d'acquisition d'un logement dans le cadre de la location-vente

Informations concernant le souscripteur

معلومات خاصة بالكتب

- 1 - Nom : 1 - اللقب :
2 - Prénom : 2 - الاسم :
3 - Date de naissance : 3 - تاريخ الازيد :
4 - Lieu de naissance : Commune : 5 - Wilaya 4 - مكان الازيد : بلدية : 5 - ولاية :
6 - Sexe : 6 - الجنس :
7 - Fils (fille) de : 7 - ابن (ة) :
8 - Et de : 8 - و :
9 - Adresse de résidence : 9 - عنوان الإقامة :
10 - Commune : 11 - Wilaya 10 - بلدية : 11 - ولاية :
12 - Situation familiale : متزوج (ة) ☐ مطلق (ة) ☐ أرمل (ة) ☐ أعزب (ة) ☐ 12 - الحالة العائلية :
Marié (e) Divorcé (e) Veuf (ve) Célibataire
13 - Nombre d'enfants : 13 - عدد الأولاد :
14 - E-mail : 15 - N° de Tél : 14 - البريد الإلكتروني : 15 - رقم الهاتف :

Informations professionnelles

معلومات مهنية

- | | |
|---|--|
| 16 - Fonction : | 16 - الوظيفة : |
| 17 - a) Salaire mensuel (pour les salarié(e)s) : Da ج | 17 - (أ) الراتب الشهري (بالنسبة للأجراء) : |
| b) Déclaration des impôts sur les revenus (fonctions libérales) : | ب) التصريح بالضريبة على المداخيل (في حالة المهن الحرة) : |
| c) Attestation de pension (retraités ou pensionnés) : | ج) شهادة المعاش (للمتقاعدين أو أصحاب المنح) : |
| 18 - Employeur : | 18 - المستخدم : |
| 19 - Commune : | 19 - البلدية : |
| 20 - Wilaya : | 20 - الولاية : |
| 21 - Sécurité sociale : ☐ CNAS | 21 - الضمان الاجتماعي : ☐ CASNOS |
| 22 - N° Sécurité sociale : | 22 - رقم الضمان الاجتماعي : |

Code : : الرمز :

Nom :

Prénom : : الاسم

Date de naissance : تاريخ الازدياد :

Date de dépôt : تاريخ الإيداع :

تابع للملحق رقم 02

Informations concernant le conjoint

معلومات خاصة بالزوج (ة)

- 23 - Nom : Né(e) : : المولود(ة) : : اللقب : : 23
- 24 - Prénom : : الاسم : : 24
- 25 - Date de naissance : : تاريخ الازدياد : : 25
- 26 - Lieu de naissance : 27 - Wilaya : ولاية : : 27 - مكان الازدياد : : 26
- 28 - Fils (fille) de : : ابن (ة) : : 28
- 29 - Et de : : و : : 29
- 30 - a) Salaire mensuel (pour les salarié(e) s) : Da : : (أ) الراتب الشهري (للأجراء) : : 30
 b) Déclaration des impôts sur les revenus (fonctions libérales) : : (ب) التصريح بالضريبة على المداخيل (لأصحاب المهن الحرة) : :
 c) Attestation de pension (retraité(e) ou pensionné(e)) : : (ج) شهادة المعاش (للمتقاعدين أو ذوي المنح) : : Da : : 30
- 31 - Employeur : : المستخدم : : 31
- 32 - Adresse de l'employeur : Commune : بلدية : : 32 - عنوان المستخدم : :
 33 - Wilaya : : الولاية : : 33
- 34 - Sécurité sociale : ☐ CNAS ☐ CASNOS : الضمان الاجتماعي : : 34
- 35 - N° Sécurité sociale : : رقم الضمان الاجتماعي : : 35

Informations particulières

معلومات خاصة

- 36 - Possédez-vous ou avez-vous possédé (ou votre conjoint) un bien à usage d'habitation en toute propriété ?
 36 - هل تملكون أو سبق لكم أن ملكتم أنتم (أو زوجكم) ملكية كاملة لعقار ذي استعمال سكني ؟
 Oui ☐ نعم Non ☐ لا
- 37 - Si oui : Logement ☐ مسكن Terrain à bâtir ☐ قطعة أرض صالحة للبناء : : 37 - في حالة نعم :
 38 - Avez-vous ou votre conjoint bénéficie d'une aide financière de l'Etat pour l'acquisition ou la construction d'un bien à usage d'habitation ?
 38 - هل استفدتم أنتم أو زوجكم من إعانة مالية ممنوحة من طرف الدولة لاقتناء أو بناء ملك ذي استعمال سكني ؟

Signature légalisée

توقيع مصادق عليه

Le conjoint (ة) الزوج

Le souscripteur (rice) المکتتب (ة)

Fait à Le في حرر بـ

Déclaration sur l'honneur (conjointe)

تصريح شرفي (مشترك)

Le Souscripteur (rice) :

Je Soussigné(e)
né(e) le à
Fils (fille) de
et de
résidant à

المكتب (ة)

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

Déclare sur l'honneur :

1. N'ayant pas possédé et ne possédant pas un bien à usage d'habitation ou un terrain à bâtir en toute propriété.
2. N'avoir jamais bénéficié d'une aide financière de l'Etat pour l'acquisition ou la construction d'un bien à usage d'habitation.

Et ce, conformément au décret exécutif n° 01-105 du 23/04/2001, modifié et complété, fixant les conditions et les modalités d'acquisition dans le cadre de la location-vente de logements réalisés sur fonds publics.

Dans le cas où le souscripteur est marié (e).

Le conjoint du souscripteur :

Je Soussigné(e)
né(e) le à
Fils (fille) de
et de

أصريح بشرفي أنني :

- 1 - لا أملك ولم يسبق لي أن امتلكت عقارا ذا استعمال سكني أو قطعة أرضية صالحة للبناء ملكية كاملة.
 - 2 - لم أستفد أبدا من مساعدة مالية من الدولة قصد شراء أو بناء عقار ذي استعمال سكني.
- وذلك طبقا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23/04/2001 الذي يحدد شروط و كيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع عن طريق الإيجار وكيفيات ذلك، المعدل والمتمم.

في حال زواج المكتب (ة) :

زوج (ة) المكتب (ة)

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

Déclare sur l'honneur :

1. N'ayant pas possédé et ne possédant pas un bien à usage d'habitation ou un terrain à bâtir en toute propriété.
2. N'avoir jamais bénéficié d'une aide financière de l'Etat 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) 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'AADI, conformément aux dispositions des articles 221, 222, 223 et 229 du code pénal.

أصريح بشرفي أنني :

- 1 - لا أملك ولم يسبق لي أن امتلكت عقارا ذا استعمال سكني أو قطعة أرضية صالحة للبناء ملكية كاملة.
- 2 - لم أستفد أبدا من مساعدة مالية من الدولة قصد شراء أو بناء عقار ذي استعمال سكني.

في حالة ما إذا كنت أو إنني أقيم حاليا أنا أو زوجي (ة) بمسكن إيجاري عمومي، فأتني بالتزام بشرفي في حالة قبول طلبي للحصول على مسكن في إطار البيع عن طريق الإيجار بـ :

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

كما أصريح بشرفي أنني على علم :

- 1 - أنه في حالة التصريح الكاذب الذي يشكل تدليسا بمفهوم المادة 86 من القانون المدني، يلغى طلبي لاقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار من قبل وكالة عدل.
- 2 - أنني معرض للمتابعة القضائية من طرف وكالة عدل طبقا للمواد 221 و 222 و 223 و 229 من قانون العقوبات.

Signature légalisée

توقيع مصادق عليه

Le conjoint

الزوج (ة)

Le souscripteur (rice)

المكتب (ة)

Fait à Le

حرر ب في

المختص

الملخص:

يعتبر عقد البيع بالإيجار من بين عقود الترقية العقارية التي كرسها المشرع الجزائري ، بالرغم من أنه لم ينص عليه ضمن الأحكام القانونية المتعلقة بنشاط الترقية العقارية و التي كان آخرها القانون رقم 11-04، إلا أنه قد استحدث هذا النوع من العقود بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كيفيات ذلك المعدل والمتمم ، و الذي يسمح للأفراد من الحصول على ملكية مسكن .
ومما هو ملفت للتحليل هي الشروط الخاصة التي تنظم هذا العقد لتجعله عقدا مميزا عن باقي العقود المألوفة عمليا و قانونيا ، سواء كان ذلك بالنظر إلى الطبيعة القانونية باعتباره عقد مركب أو بالنظر إلى الآثار القانونية التي يترتبها على عائق المستفيد.

الكلمات المفتاحية:

المستفيد - الترقية العقارية - التمويل - السكن عقد البيع بالإيجار

Abstract:

The lease sale contract is one of the real estate promotion contracts established by the Algerian legislator, although it was not stipulated in the legal provisions relating to the activity of real estate promotion, the most recent of which was Law No. 11-04, but this type of contract was introduced under Executive Decree No. 01-105, which specified the conditions for the purchase of houses completed with public funds in the context of the sale of rent and the conditions of that rate and the completion of, which allows individuals to acquire ownership of a dwelling

What is striking to the analysis are the special conditions governing this contract to make it a contract distinct from other contracts that are practically and legally familiar, whether in view of its legal nature as a composite contract or in view of the legal implications it has on the beneficiary.

Keywords:

Lease, Real Estate Promotion, Finance, Housing, Beneficiary.