

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République Algérienne Démocratique et populaire

MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT
SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE
SCIENTIFIQUE

UNIVERSITE AKLI MOHAND OULHADJ
-BOUIRA-

Faculté des droit et science politique



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة أكلي محند اولحاج

-البويرة-

كلية الحقوق و العلوم السياسية

عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

قسم القانون الخاص تخصص قانون الأعمال

تحت إشراف الاستاذة

لوني فريدة

إعداد الطالب:

بلحسل حمزة

السنة الجامعية: 2022/2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر و عرفان

بعد حمد الله على نعمه وفضله علينا، والصلاة والسلام على نبينا ومعلمنا

محمد صلى الله عليه وسلم.

كما نشكر ونمتن لكل من ساهم من قريب أو من بعيد في إنجاح هذا

العمل المتواضع الذي تقدمنا به

نشكر أستاذتي الفاضلة على ما قدمته لي و على إشرافها على توجيهي

وتقديم الأفضل لي خلال مسيرة البحث مما كان له أكبر الأثر في إخراج

هذا البحث بالصورة التي عليها فجزاها الله عنا خير الجزاء.

إهداء

فخر و شرفه أن اعترز بهما فوق الواجب، و أن أهدي ثمرة هذا الجهد

المتواضع إلى ائلى الناس 'أمي' و 'أبي'

إلى التي لو أعطيتما كل الدنيا ما وفيت أجرها

إليكي "أمي"....

إلى من لم يبخل علي بشيء، إلى من سهر و تعب من أجل راحتى إلى اعز

مخلوق في الدنيا "أبي"

أدعوا الله أن يحفظهما و يطيل في عمرهما

و إلى أصدقائي و زملائي في هذا المشوار إلى من كانوا لي خير سند و

خير معين و لا أحصي لهم فضلا

"عمراني منى، قاسي وحيد، عبدو قصري"

إلى كل من نسيتم أقدامنا و لم تنسهم قلوبنا

راجية من الله تعالى التوفيق و السداد

حمنة



مقدمة

مقدمة:

إن حق المواطن في السكن حق اجتماعي ودستوري، ويعد أكثر حاجات المواطن الاجتماعية حساسية، وأحد المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية.

نظرا لأهمية السكن في حياة الفرد والمجتمع، باعتباره أحد ركائز الاستقرار والتطور، وجهت الدولة عناية بالغة لقطاع السكن، فعمدت على التكفل به وأخذت على عاتقها مسؤولية توفيره، مما أدى إلى احتكارها لهذا القطاع، فكانت المدخل الوحيد فيه فاقترصر تمويل قطاع السكن على قناة واحدة وهي خزينة الدولة.

غير أن الأزمة الاقتصادية التي عانت منها الجزائر في الثمانينات، أسفر عنها عجز ميزانية الدولة وعدم قدرتها على سد حاجيات المواطن وتلبية طلباته المستمرة، فكان عرضها للسكن محدودا في حين لا يعرف الطلب إلا تزايدا مستمرا، مما سبب في تفشي أزمة السكن التي أدت إلى عدم الاستقرار في المجتمع وعرقلة تطوره، إلى جانب المشاكل التي عرفها سوق العقارات، من حيث سوء التسيير والتنظيم من جهة، وزيادة النمو الديموغرافي والنزوح الريفي من جهة أخرى

كل هذه الأسباب، دفعت الدولة إلى تسخير وتجنيد كل الوسائل المادية والبشرية للتخفيف من حدة هذه الأزمة، وبحثت عن حلول سياسية وقانونية جديدة لتوفير السكن.

فلجات الدولة إلى اعتماد أنماط متعددة لتوفير السكن، تختلف بحسب اختلاف مستوى دخل كل فئة من فئات المجتمع ونذكر أهمها:

، السكن الاجتماعي (LSP): الموجه للطبقة الضعيفة ماديا أو المعلومة الدخل، الممول كليا من طرف الدولة عن طريق الخزينة العمومية، بالإضافة إلى منح قروض لإنجاز هذا السكن.

، السكن التساهمي (LPP): الموجه للطبقة المتوسطة الدخل، هذه الصيغة تجمع بين المساهمة المالية الشخصية للمستفيد، ومساهمة خزينة الدولة، والاقتراض من المؤسسات المالية لدفع باقي المبلغ.

، السكن الترقوي العمومي (LPA): الموجه للطبقة ذات الدخل المرتفع، تستفيد من دعم الدولة موجها للمواطنين الذين تفوق مداخيلهم الشهرية، هم وأزواجهم، ست مرات (06) الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون ويقل أو يساوي اثني عشر مرة (12) الدخل الوطني المضمون (د).

نظرا لكون أكبر طبقة في المجتمع الجزائري في الطبقة ذات الدخل المتوسط، والتي لا يمكن بدخلها البسيط إنجاز أو اقتناء مسكن كما لا يمكنها ادخار قيمته ودفع ثمنه دفعة واحدة، فإن الإقدام على هذه الصيغة السابقة الذكر كان إقداما محتشما، أضف إلى ذلك صعوبة الحصول على موافقة المورد المالي، وإن حصل المستفيد على قرض فإن فائدته تكون عالية وبذلك تشكل عائقا بالنسبة له.

نتيجة لما سبق، تلبت الدولة صيغة جديدة تتماشى مع ظروف هذه الطبقة، حيث تمكن هذه الصيغة المستفيد من تملك المسكن بعد تسديد ثمنه على دفعات وفق جدول زمني محدد، وتدعى هذه الصيغة الجديدة البيع بالإيجار"، حيث نظم المشرع أحكامها بالتفصيل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم).

هذه الصيغة معروفة في التشريع الفرنسي، وفي التشريعات العربية المقارنة، لذلك لقد اعتمدنا في دراسة هذا الموضوع على المنهجين الوصفي والتحليلي، وذلك من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية بما فيها نصوص القانون المدني وكذلك مختلف النصوص الخاصة المنظمة لعقد البيع بالإيجار.

وقد بينت هذه النصوص موقف المشرع الجزائري من عقد البيع بالإيجار، وأهم خصائصه ومميزاته، كما حددت شروط انعقاده . قبل إبرام العقد وبعده (الفصل الأول)، كما بين المشرع الإجراءات القانونية والإدارية اللازمة إتباعها في إبرام عقد البيع بالإيجار، كونه عقد نموذجي، طرفه الأول هو المستفيد المستأجر وطرفه الثاني هو الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره المسماة "عدل"، ممثلة للحكومة، ونتيجة لذلك فإن الالتزامات الناتجة عن هذا العقد تنقل كاهل المستفيد أكثر من هذه الوكالة (الفصل الثاني).

وقد وقع اختيارنا على موضوع النظام القانوني للبيع بالإيجار في التشريع الجزائري للأسباب التالية:

- أسباب إختيار موضوع البحث:

- الميل إلى المسائل التي ترتبط بالحياة اليومية والتي من بينها السكن ومعرفة صيغ الحصول عليه من الناحية القانونية والتي من أهمها صيغة البيع بالإيجار الرغبة في إثراء المكتبة القانونية الجامعية والمساهمة ولو بقليل من الاقتراحات المتعلقة بالموضوع.
- حداثة الموضوع في الجزائر تجعله بحاجة إلى دراسات عديدة ومتعددة .
- دور البيع بالإيجار في الحد والتخفيف من أزمة السكن الخائفة التي عرفتها الجزائر على مدى سنوات.

- أهمية الموضوع:

- إن أهمية الموضوع تكمن في أنه يسלט الضوء على موضوع لازال لم يلق الاهتمام الكافي من شريحة رجال القانون لاسيما المؤلفين للكتب والباحثين وهذا بالرغم من الأثر الإيجابي الذي أحدثته هذه الصيغة في أوساط المجتمع .
- ونظرا لأهمية السكن في المجتمع فإن موضوع البحث بالإيجار مستقبلا سيكون الموضوع الأكثر لفتا للانتباه كما أنه يرجى من خلال التطرق لهذا الموضوع إلى إعطاء صورة عامة عن طبيعته كنوع من العقود وشروطه وإجراءاته وآثاره في ظل النصوص القانونية المنظمة له.

ومن خلال ما سبق ذكره نطرح الإشكال التالي:

- إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في إرساء قواعد قانونية لتنظيم عقد البيع بالإيجار تضمن حقوق طرفيه وتوفر حماية كافية لهما في إطار هذا العقد؟

- الدراسات السابقة

تم الاعتماد في إطار معالجة النظام القانوني لعقد البيع بالإيجار على بعض الدراسات السابقة نذكر منها مذكرة الماجستير المقدمة من قبل الطالب شيخ محمد زكرياء بعنوان: البيع

بالإيجار في القانون الجزائري وكذلك مذكرة الماستر للطالب حميش عبد الرزاق بعنوان :
البيع بالإيجار للسكنات في الجزائر .

- صعوبات الدراسة

لا يخلو هذا البحث من الصعوبات التي تعترض طريق الباحث فكثيرا ما تختلط الأمور
نتيجة كثرة النصوص القانونية التي تنظمه والصادرة في فترات متقاربة جدا ونظرا للتعديلات
المتتالية لنفس النص بوصول نصوص في نفس التواريخ يقترب بعضها في المضمون ولأنها
في الأخير تدور حول مسألة واحدة وهي تنظيم عقد البيع بالإيجار .

وفي سبيل الإجابة عن الإشكالية والتساؤلات اعتمدنا على المنهجين التحليلي والوصفي
بشكل أساسي اللذان تمكنا 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.

الإشكالية :

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في إرساء قواعد قانونية لتنظيم عقد البيع بالإيجار
تضمن حقوق الطرفين و توفر حماية كافية لهما في إطار هذا العقد؟

ولمعالجة الموضوع تم تقسيم الدراسة إلى فصلين متكاملين يحتوي كل فصل على مبحثين:

تناولنا في الفصل الأول الإطار المفاهيمي البيع بالإيجار وقسمناه الى مبحثين المبحث
الأول: ماهية عقد البيع بالإيجار تطرقنا من خلاله تحديد المفاهيم المتعلقة بالبيع بالإيجار
من الناحية القانونية والفقهية وخصائصه سواء الخصائص العامة منها التي تتوفر في أغلبية
العقود، أو الخاصة التي ينفرد بها عقد البيع بالإيجار، كما تم في إطار هذا المبحث تمييز
البيع بالإيجار عن بعض عقود البيع والإيجار المشابهة له.

أما المبحث الثاني فكان بعنوان: شروط و أركان عقد البيع بالإيجار وتطرقنا فيه الى
أهم الشروط التي يتطلبها هذا العقد، كما تم التعرض الى أركان عقد البيع بالإيجار والتي
تنقسم الى أركان عامة وأركان خاصة.

وبالنسبة للفصل الثاني فقد تناولنا فيه الإطار الإجرائي لعقد البيع بالإيجار عن هذا العقد، وهو بدوره مقسم الى مبحثين:

المبحث الأول كان عنوانه: إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار حيث تطرقنا إلى مختلف الشروط القانونية لإبرام عقد البيع بالإيجار والتي تنقسم الى الإجراءات السابقة و اللاحقة لعقد البيع بالإيجار.

أما المبحث الثاني جاء بعنوان الإلتزامات المترتبة على طرفي عقد البيع بالإيجار، فحاولنا من خلاله بيان مختلف الإلتزامات المترتبة عن إبرام هذا العقد بالنسبة لطرفيه. وأخيرا ذيلنا بحثنا هذا بخاتمة لخصنا فيها أهم ما تم التوصل إليه من نتائج وملاحظات



المفصل الأول

الإطار المفاهيمي لعقد البيع بالإيجار

تمهيد:

يعتبر البيع بالإيجار الوسيلة التي تتمكن بها الطبقة المتوسطة والطبقة الضعيفة اقتصاديا في المجتمع من الانتفاع بالشيء وتملكه وفقا لأجر معلوم، وهذا لإشباع حاجاتهم السكنية، وكذلك لعقد البيع بالإيجار أهمية بالغة في المجال الاجتماعي والاقتصادي حيث يعتبر خير الطرق لتوظيف الأموال.

في هذا الفصل سيتم إلقاء الضوء في المبحث الأول على عقد البيع بالإيجار من حيث تعريفه وطبيعته القانونية وأهميته وتحديد خصائصه ومميزاته ولكيلا تختلط بعض المفاهيم لا بد من تمييزه عن غيره من العقود، كما يتطلب إبرام عقد البيع بالإيجار أركان وشروط، وهذا ما سيتم التطرق إليه في المبحث الثاني.

المبحث الأول: ماهية عقد البيع بالإيجار

يقتضي تحديد مفهوم عقد البيع بالإيجار أن يتم التعرض أولاً لتعريفه، ومن هذا التعريف يتم التوصل إلى خصائصه، فإذا تحددت خصائصه كان من السهل أن التعرض لطبيعته القانونية ومن ثم التمييز بينه وبين غيره من العقود.

وبالتالي يتم التطرق في المطلب الأول من المبحث الأول إلى تعريف عقد البيع بالإيجار وخصائصه، وفي المطلب الثاني إلى أهميته وطبيعته القانونية وفي المطلب الثالث إلى التمييز بينه وبين العقود المشابهة له.

المطلب الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار

يتم التطرق في الفرع الأول من هذا المطلب إلى تعاريف مختلفة لعقد البيع بالإيجار، ثم التعرض إلى خصائصه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار

لتعريف عقد البيع بالإيجار يقتضي الأمر تبيان ما أشار إليه بعض الفقه حول تعريفهم له ثم يتم التطرق إلى تعريف المشرع الجزائري له.

البند الأول: التعريف الفقهي لعقد البيع بالإيجار

عرف جانب من الفقه البيع الإيجاري على أنه عقد يتفق بمقتضاه البائع والمشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة محددة مقابل التزام المشتري بدفع أجرة دورية، فإذا أوفى المستأجر جميع الدفعات الإيجازية المستحقة في مواعيدها المحددة تنتقل إليه الملكية دون أن يكون ملزماً بدفع مبالغ أخرى عند نهاية العقد.¹

كما عرفه البعض بأنه عقد يتفق بمقتضاه المتعامل في الترقية العقارية (البائع) مع المستفيد من المسكن (المشتري) الذي يجب أن تتوفر فيه الشروط القانونية على بيع سكن منجز في الإطار

1-حمليل نواره، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، جامعة تيزي وزو، الجزائر، عدد الرقم 5، 2007 ص 18.

الذي يحدده القانون، على أن يلتزم المستفيد بدفع الثمن على أقساط شهرية خلال مدة معينة بحيث تنتقل إليه ملكية المسكن محل العقد بمجرد تسديد كافة الأقساط، وفي حالة تخلفه أو تأخره عن دفع الأقساط يفسخ العقد ويكون عليه إعادة السكن الى المتعامل في الترقية العقارية.¹

ويرى فقهاء آخرون أنه اتفاق يتم بين طرفين (مؤجر ومستأجر) يقوم الطرف الأول بتسليم الطرف الثاني (المشتري أو المستأجر) مالا أو شيئا لينتفع به مدة معينة على أن يؤدي (المستأجر أو المشتري) أقساط الأجرة طوال مدة العقد، ويتعهد المؤجر (البائع) بنقل ملكية هذا المال أو الشيء الى المستأجر بعد أداء هذا الأخير لكافة الأقساط المتفق عليها للمؤجر (الطرف الأول).²

كما عرفه البعض الآخر على انه أحد طرق اكتساب الملكية العقارية حسب الطبيعة التي تسمح بالحصول على مسكن أو محل للاستعمال المهني أو التجاري بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد إيجار مكتوب يتضمن شروط البيع بالإيجار والتزامات طرفي العقد.

في الأخير يمكن تعريفه بأنه 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، ثم بعد إتمام سداد كل أقساط الأجرة ينقلب الى عقد بيع بين المشتري والمتعهد بالترقية العقارية، فتنقل الملكية للمشتري، بحيث انه بعد ما كان طرفي العقد عبارة عن مؤجر ومستأجر أصبحا بائع ومشتري.³

البند الثاني: التعريف القانوني لعقد البيع بالإيجار

لقد أخذ المشرع الجزائري بعقد البيع بالإيجار بصفة صريحة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 14 يناير 1997 الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها في المادة 1/7 بأنه: [العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك

1-بوستة حسام الدين، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2016-2017 ص 21.

2-محمد عايد الشوابكة، عقد التأجير التمويلي دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2011 ص 99.

3-عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه، 2004 ص 143.

المؤجر، أن يحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتري إثر فترة تحدد باتفاق مشترك وحسب شروط هذا المرسوم].¹

يأخذ على هذا النص انه قصر عملية البيع بالإيجار على الديوان دون غيره من المرقين العقاريين خاصة المرقين العقاريين الخواص.

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 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، 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].²

وأول تعقيب على هذا النص انه لم يعرف البيع بالإيجار كعقد يتضمن تصرف قانوني ينتج عنه آثار قانونية، وانما هو عرض للبيع بالإيجار كصيغة عقدية لواقعة مادية³.

إن المشرع الجزائري يهدف بإصداره لهذا المرسوم الى تمكين المعنيين من تملك عقارات مبنية بثمن محدد بتكلفته النهائية المتمثلة في قيمة الأرض بالإضافة إلى جملة النفقات لتجهيز المباني بدفع أقساط دورية يعتبر مالكا لها عند الوفاء بكافة الأقساط.⁴

1-مرسوم تنفيذي رقم 35/97 مؤرخ في 14 يناير 1997 يحدد شروط و كيفية بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني و ايجارها و بيعها بالإيجار، و شروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري و المهني و غيرها، الجريدة الرسمية، العدد 26، الصادرة في 2001/04/29

2-المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كيفية ذلك المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 03-130 المؤرخ في 13 أبريل 2003، الجريدة الرسمية، العدد 04 الصادر في 2003/01/22، و الذي غير اسم المرسوم التنفيذي المحدد لشروط و كيفية شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار.

3-حمليل نوار، المرجع السابق، ص 18.

4-مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر 2008، ص 74.

من هاتين المادتين أعلاه نستنتج أن البيع بالإيجار هو عقد إيجار في بداية العقد وبعد انقضاء مدة الإيجار وقرار المشتري بشراء المسكن يصبح عقد بيع، كما أن المادة الأولى خولت عملية البيع لديوان الترقية والتسيير العقاري، أما المادة الثانية خولت عملية البيع للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ومن خلال التعريف الفقهي وتعريف المشرع الجزائري نستخلص تعريف شامل للبيع بالإيجار على أنه " عقد يلتزم بمقتضاه المرقى العقاري والمشتري على بيع سكن منجز في إطار يحدده القانون على أن يلتزم المشتري بدفع أقساط دورية خلال مدة الإيجار وتنتقل الملكية للمشتري بمجرد تسديده للقسط الأخير.

الفرع الثاني: خصائص عقد البيع بالإيجار

يتميز عقد البيع بالإيجار بعدة خصائص بعضها يشترك فيها مع باقي العقود والبعض الآخر ينفرد بها لتجعله مميزا عن غيره من العقود، وهذا ما سيتم التطرق إليه فيما يأتي:

البند الأول: الخصائص العامة لعقد البيع بالإيجار

لعقد البيع بالإيجار خصائص عامة تتوفر عليها غالبية العقود المشابهة والمتمثلة في:

أولا: عقد البيع بالإيجار عقد ملزم لجانبين

العقد الملزم لجانبين هو العقد الذي ينشأ التزامات متقابلة في ذمة كل من المتعاقدين، فيعتبر كل متعاقد بموجبه دائن ومدين في آن واحد¹، ففي إطار البيع بالإيجار يلتزم المستأجر المستفيد بدفع الأقساط الدورية وتكملة الثمن والالتزام بالمحافظة والامتناع عن التصرف في المسكن، كما يلتزم المؤجر البائع بتسليم المسكن ونقل ملكيته محل عقد البيع بالإيجار.

ومن جهة أخرى يعتبر عقد البيع بالإيجار عقد معاوضة وهو العقد الذي يأخذ فيه كل من المتعاقدين مقابلا لما أعطى ولما ألتزم به²، حيث أن دفع الأقساط الدورية من قبل المستأجر

1- بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، التصرف القانوني، العقد و الإرادة المنفردة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، بدون سنة، ص 48.

2- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع و المقايضة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، الطبعة الأولى، دار الهدى للطباعة و النشر، الجزائر، 2012، ص 29.

المستفيد يكون مقابل الانتفاع بالمسكن والتزامه بتكملة الثمن كذلك يكون مقابلا لتملك المسكن محل العقد.

ثانيا: عقد البيع بالإيجار عقد إذعان

الإذعان هو العقد الذي يعد فيه الموجب أو المحتكر القانوني أو الفعلي شروط محدد غير قابلة للتعديل أو المفاوضة، وبوجهها الى الجمهور وبصورة دائمة بقصد الانضمام اليه، ويعرض بموجبها سلعة أو خدمة¹. حيث تنص المادة 70 من ق م ج [يحصل القبول في عقد الإذعان بمجرد التسليم لشرط مقررته يضعها الموجب ولا يقبل المناقشة فيها].

فالعقد البيع بالإيجار عقد إذعان كون الطرف القوي اقتصاديا وهو المؤجر البائع محتكر لخدمة أساسية وتعد من أهم المتطلبات الاجتماعية والمتمثلة في الحصول على سكنات عن طريق البيع بالإيجار، وهذا من شأنه أن يجعل المؤجر البائع يملئ شروطه في نموذج معد لذلك ولا يكون أمام المستأجر المستفيد إلا الخضوع لهذه الشروط أو رفضها وعدم التعاقد أصلا.²

ثالثا: بما أن عقد البيع بالإيجار وارد على عقار وبالتالي يخضع للقواعد العامة، فيستوجب على طرفي العقد إفراغ إرادتهما في شكل رسمي يخضع لإجراء التسجيل والشهر العقاريين، وهذا ما نصت عليه المادة 7 في المرسوم رقم 35/97 [يحرر العقد حسب الشكل الرسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والشهر وفقا للتشريع المعمول به].

كما نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 [البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب].

1-داني حمداني، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص عقود و مسؤولية، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البويرة، الموسم الجامعي 2012-2013، ص 12.

2-شيخ محمد زكريا، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة وهران، الموسم الجامعي 2011-2012، ص 12.

البند الثاني: الخصائص الخاصة لعقد البيع بالإيجار

يتميز عقد البيع بالإيجار عن بقية العقود الأخرى بخصائص تتمثل في كونه فوري وزمني في آن واحد، والخاصية الثانية أنه عقد فيه الانتفاع المسبق وانتقال الملكية المؤجل.

أولاً: عقد البيع بالإيجار فوري زمني

لقد ترتب على الخلاف القائم حول الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار تساؤل آخر في كونه هل هو من العقود الفورية أم انه عقد زمني.

فيعتبر عقد البيع بالإيجار عقد فورياً حسب الاتجاه الذي يضيف عليه وصف البيع، ويعرف العقد الفوري بأنه [العقد الذي لا يكون الزمن فيه عنصراً جوهرياً]¹ فيلتزم البائع بالتسليم ونقل الملكية ويلتزم المشتري بدفع الثمن.

أما بالنسبة للاتجاه الذي أعطى عقد البيع بالإيجار وصف عقد الإيجار فيكون العقد في إطار هذا الوصف عقد زمني، وهو الذي يقاس فيه الأداء الرئيسي بالزمن، فالزمن يكون عنصراً جوهرياً فيه² فيقوم المستأجر المستفيد بدفع الأقساط حسب مدة من الزمن، في حين أنه إذا اعتبرناه ذو طبيعة خاصة فان عقد البيع بالإيجار يكون فوري أو زمني حسب الخاصية الغالبة، لذلك عقد البيع بالإيجار يجمع بين خاصية البيع لكونه عقد فوري في تنفيذ بعض الالتزامات، وعقد إيجار لكونه عقد زمني في تنفيذ البعض الآخر.³

ثانياً: عقد البيع بالإيجار فيه الانتفاع المسبق وانتقال الملكية المؤجل

يعتبر عقد البيع بالإيجار بصفة عامة من العقود الناقلة للملكية، ويتوقف فيه نقل الملكية من البائع إلى المشتري على طبيعة الشيء المبيع. إذ تنتقل ملكية المنقول المعين بذاته فور إبرام العقد

1-العربي بلحاج، المرجع السابق، ص 51.

2-محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني (النظرية العامة للالتزامات) الجزء الأول، الطبعة الثانية، دار الهدى، عين ميله، 2004، ص 70.

3-زنوشطاوس، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016، ص 31.

ودون الحاجة لأي إجراء آخر، فيما يتوقف انتقال ملكية المنقول المعين بنوعه بفرزه، وتنتقل ملكية العقار بإجراء الشهر لدى مصلحة السجل العقاري.¹

ونظرا لكون عقد البيع بالإيجار مزيج بين عمليتي البيع والإيجار فإنه يخول للمستأجر المنتفع الانتفاع بالمسكن محل العقد في حدود ما هو متفق عليه، غير أنه لا يمكنه من تملك هذا المسكن إلا من تاريخ تسديد آخر قسط. دون أن يكلف بدفع مبلغ آخر عند نهاية العقد، أما إذا تخلف عن دفع الأقساط فإن ذلك يؤدي إلى فسخ العقد ويكون على المستأجر إعادة المسكن محل العقد للمؤجر البائع.²

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار

منذ أن ظهر عقد البيع بالإيجار والفقهاء مختلفون في مسألة الطبيعة القانونية لهذا العقد، لذلك سنحاول في هذا الفرع تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار من خلال تحديد هل هذا الأخير عقد بيع أم عقد إيجار أم أنه ذو طبيعة خاصة.

البند الأول: البيع بالإيجار 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.

أولا: عقد البيع بالإيجار عقد بيع

ذهب جانب من الفقه إلى اعتبار أن عقد البيع بالإيجار عقد بيع تسري بشأنه أحكام عقد البيع، لكن هؤلاء الفقهاء اختلفوا حول ما إذا كان بيع بالتقسيط أم بيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية

1- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع 2000، ص 11.

2- الأستاذة قماز، محاضرات في مقياس العقود الخاصة، السنة الثالثة قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، تلمسان، 2014-2015، ص 10.

فحسب القائلين بأنه صورة من صور البيع الموقوف على شرط الاحتفاظ بالملكية يرون أن البيع بالإيجار أحد البيوع الائتمانية التي لا يتراخى فيها من آثار العقد إلا أثر نقل الملكية المعلق على شرط دفع الثمن، فمتى تحقق هذا الشرط انتقلت الملكية بأثر رجعي من تاريخ العقد في حين يرى آخرون من نفس الاتجاه أن البيع بالإيجار هو بيع بالتقسيط.

أما القائلون بأنه عقد إيجار فقد اعتبروا عقد البيع بالإيجار هو إيجار مقترن بوعدهم بالبيع، حيث أن البائع يمكن المشتري من حيازة المسكن على سبيل الإيجار لمدة محددة، مع وعد بالبيع، مقابل دفع المستأجر أقساط دورية بعضها يمثل الأجرة والبعض الآخر يمثل الثمن، وعند دفع آخر قسط تنتقل الملكية للمشتري.¹

البند الثاني: عقد البيع بالإيجار عقد بيع وإيجار معا

في ظل الاتجاهات الفقهية المختلفة اتجه غالبية الفقهاء إلى القول بأن عقد البيع بالإيجار يعد إيجار وبيع في نفس الوقت، فهو إيجار معلق على شرط فاسخ وبيع معلق على شرط واقف على أن الشرط واحد في العقدين وهو الوفاء بكامل الأقساط، فالوفاء بكل الأقساط يؤدي إلى فسخ الإيجار وقيام البيع وانتقال الملكية من يوم التعاقد إعمالاً للأثر الرجعي، أما إذا تخلف المستأجر المستفيد عن الوفاء بالأقساط انفسخ الإيجار. ولا يسترجع المستأجر الأقساط السابقة لكونها تعتبر مقابل مدة الانتفاع.²

البند الثالث: عقد البيع بالإيجار ذو طبيعة خاصة

يرى مجموعة من الفقه أن البيع بالإيجار لا يمكن أن يضاف عليه وصف البيع فقط ولا الإيجار فقط، كما لا يصح أن يوصف بأنه بيع وإيجار في نفس الوقت وبأن هذا العقد ذو طبيعة خاصة ومستقلة، فهو يرمي إلى مصلحتين لا يمكن التفرقة بينهما، كما أنه يحقق مزايا لطرفيه 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

1-شيخ محمد زكريا، المرجع السابق، ص 42.

2-د.رمضان ابو السعود، شرح العقود المسماة في عقد البيع و المقايضة، الطبعة الثانية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2013، ص60.

لا يسمح له وضعه الاقتصادي بإنجاز مسكن أو اقتتائه من الانتفاع بالمسكن محل العقد وتسديد ثمنه على أقساط تتفق وطبقته الاقتصادية.¹

أما عن موقف المشرع الجزائري فقد اعتبر عقد البيع بالإيجار عقد بيع حيث نصت المادة 363 من ق م ج في فقرتها الثالثة [تسري أحكام الفقرات الثلاثة السابقة ولو أعطى المتعاقدان للبيع صفة الإيجار] ويفهم من هذه المادة أن المشرع أراد إضفاء إحكام البيع بالتقسيط على البيع بالإيجار.

الفرع الثاني: تمييز عقد البيع بالإيجار عن العقود المتشابهة

يتميز عقد البيع بالإيجار بعدة خصائص تميزه عن غيره من العقود

البند الأول: تمييز البيع بالإيجار عن عقود البيع المشابهة

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

أولاً: تمييز البيع بالإيجار عن البيع بناء عن التصاميم

يعرف عقد بيع عقار بناء على التصاميم بأنه عقد محله بيع عقار في طور التشييد يلتزم بمقتضاه المرقى - البائع - بأن يقوم بتشبيده في الأجل المتفق عليه، وبالمواصفات المطلوبة وأن ينقل ملكية للمشتري الذي يلتزم بدوره بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصصة من ثمن البيع تحدد قيمتها وطريقة وآجال دفعها بالاتفاق.²

أما من الناحية التشريعية فلم يتطرق المشرع الجزائري الى تعريفه في المرسوم التشريعي 03-93 الملغى³ ولكنه قام بتعريفه في ظل القانون رقم 11-04 الذي¹ ينظم نشاط الترقية

1- سليمان مرقص، شرح القانون المدني (العقود المسماة) المجلد الأول، الطبعة الرابعة، عالم الكتاب للنشر، القاهرة، 1970، ص82.

2- زنون طاموس، البيع، المرجع السابق، ص49.

3- سي يوسف زهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم وفقا لأحكام القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، دار الأمل للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2014، ص15.

العقارية في المادة 28 على أنه [عقد البيع على التصاميم لبنانية أو جزء من بنانية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنائيات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز].

من خلال ما سبق يتضح أن البيع على التصاميم يتشابه كثيرا مع البيع بالإيجار فكلاهما يرد على عقار وكلاهما ناقل للملكية إلا أنهما يختلفان في النقاط التالية:

1- في عقد البيع بالإيجار تبقى الملكية ثابتة للمؤجر البائع ولا تنتقل للمستأجر المشتري إلا بعد الوفاء بكل الأقساط في حين أنه في إطار عقد البيع على التصاميم تنتقل الملكية بعد التوقيع على العقد وتسجيله وشهره لدى المحافظة العقارية.

2- حيازة العين والانتفاع بها في عقد البيع على التصاميم لا يتم إلا بعد الانتهاء من بناء العقار وتسليمه بخلاف البيع بالإيجار الذي تكون فيه حيازة العين والانتفاع بها بمجرد إبرام العقد.²

ثانيا: تمييز البيع بالإيجار عن البيع بشرط الاحتفاظ بالملكية

إن البيع المقترن بشرط الاحتفاظ بالملكية هو في حقيقة الأمر بيع عادي، غير أن أحد الأطراف المتعاقدة يتراخى في تنفيذ أحد التزاماته لمدة معينة أو لسبب ما، ويأتمنه في ذلك الطرف المتعاقد الآخر، فشرط الاحتفاظ بالملكية غالبا ما يقع في البيوع ذات الطابع الائتماني والبيع قد يكون ائتمانيا بالنسبة للبائع إذا كان التزام للمشتري بالوفاء بالثمن مؤجلا كله أو جزء منه رغم تسلمه للمبيع، وقد يكون البيع ائتمانيا بالنظر الى المشتري إذا كان التزام البائع بالتسليم مؤجلا رغم وفاء المشتري بالثمن أو جزء منه.³

1- المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة بتاريخ 03 مارس 1993 الملغى بقانون 11-04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة في 6 مارس 2011.

2- علي بن علي، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 11-04، مذكر ماجستير، شعبة الحقوق و العلوم السياسية، تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بومرداس، الموسم الجامعي 2015-2016، ص 36.

3- هشام بن الشيخ، طالب دكتور ل م د، الإحتفاظ بالملكية و دوره التأميني عقد الاعتماد الإيجاري كنموذج، مجلة دفاتر السياسة و القانون، جامعة باتنة 1، الجزائر، العدد 16، جانفي 2017، ص 219.

أما القانون الجزائري فعرف شرط الاحتفاظ بالملكية بمناسبة الحديث عن التزامات البائع وذلك بنص المادة 363¹ من ق م ج التي جاء فيها [إذا كان ثمن البيع مؤجلا جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية للمشتري موقوفا على دفع الثمن كله ولو تم تسليم الشيء المبيع].

وجدير بالذكر أن المشرع الجزائري اعتبر أن انتقال الملكية في هذا البيع يكون بأثر رجعي من تاريخ العقد متى تحقق شرط دفع الثمن،² وهو ما نصت عليه المواد 3/363 من ق م ج، فتنتقل الملكية للمشتري منذ إبرام العقد وبشرط واقف وهذا لا يمنعه من التصرف في العين ولا يجعله مبددا لأنه عقد بيع، كما يستحيل على البائع استرجاع العين من تقليسة المشتري إذا أفلس.³

مما سبق يتضح أن البيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية يتشابه الى حد كبير مع البيع الايجاري من حيث آثاره ومزاياه إلا أن الفرق بينهما يكمن في الأوجه التالية:

1_ ما يترتب عن الفسخ:

في إطار عقد البيع الايجاري نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 105/01 [وفي حالة التأخر عن دفع 6 أقساط شهرية يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد ...].

وعلى ذلك يستطيع المؤجر البائع أن يحتفظ بالأقساط السابقة على فسخ العقد باعتبارها مستحقة مقابل ما أنتفع به المستأجر المستفيد من المسكن محل العقد.

1-المادة 363، من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 30 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 24 رمضان 1395 الموافق ل 30 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم.

2-بن عمارة محمد، الملكية كأداة ضمان في مجال العلاقات التعاقدية، مذكرة ماجستير، شعبة الحقوق و العلوم السياسية، جامعة وهران، 2006-2007، ص 14.

3-رايدي حميد، عقد البيع الإيجاري في القانون الجزائري (دراسة نقدية)، المجلة النقدية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، العدد رقم 24، 2005، ص 99.

أما في حالة فسخ العقد بالنسبة للبيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية فإن البائع يكون ملزماً برد ما تقاضاه من ثمن المبيع ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك.¹

2- من حيث إفلاس المدين بالثمن:

عندما نكون أمام البيع بالإيجار فإن إفلاس المستأجر المستفيد قبل الوفاء بكل الأقساط والثمن يخول للبائع المؤجر أن يتمسك بحقه كمالك للمسكن ويكون له حق التقدم على دائني المستأجر المستفيد وتتبع المسكن، وبالتالي لا يمكن لدائني المستأجر المستفيد التنفيذ عليه أو ضمه لأموال التقلية، في حين أن إفلاس المشتري في البيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية لا يخول للبائع الاحتجاج على جماعة الدائنين بوصفه مالكا للمبيع وفسخ البيع واسترداد المبيع وإنما يكون له الانضمام فقط لجماعة الدائنين العاديين لأن الشيء المبيع في هذا العقد يدخل ضمن أموال التقلية.²

3- من حيث صفة الحيازة:

المستأجر المستفيد ضمن البيع بالإيجار يحوز الشيء بصفته مستأجر ومن ثم يمنع عليه التصرف في الشيء، وهذا على خلاف المشتري في البيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية.³

ثالثاً: تمييز البيع بالإيجار عن البيع بالتقسيط

البيع بالتقسيط هو ذلك البيع الذي يتفق فيه المتعاقدان على أن يدفع المشتري بعض الثمن حالا ويسدد الباقي على أقساط تدفع في مواعيد دورية محددة، على الرغم من انتقال ملكية المبيع وتسليمه للمشتري.⁴

1- تنص المادة 02/363 من ق م ج (.. فإذا كان الثمن يدفع أقساطاً جاز للمتعاقدان أن يتفقا على أن يستبقي البائع جزء منه على سبيل التعويض في حالة إذا وقع فسخ البيع بسبب عدم استيفاء جميع الأقساط...).

2- عبد المنعم البدرابي، الوجيز في عقد البيع في القانون المدني، الطبعة الثانية، دار النشر، 1961، ص 153.

3- محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية في بيع المنقول المادي (دراسة مقارنة)، منشأ المعارف الإسكندرية، 1993، ص 28.

4- سعدي زهية، الحماية الخاصة بالمتعاقدين في البيع بالتقسيط، جامعة الجزائر 1، العدد 1، 2006، الجزء 2 ص 26.

وقد أشار المشرع الجزائري إلى هذا النوع من البيوع إشارة صريحة في نص المادة 03-20 من القانون 03/09 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش المعدل والمتمم،¹ كما أشار له إشارة ضمنية في نص المادة 689 من القانون 11/03 المعدل والمتمم بالأمر 04-10 المتعلق بالنقص والقرض.²

ويمكن الفرق بين العقدين في أن انتقال الملكية في البيع بالتقسيط يكون بأثر رجعي رغم سداد المشتري لجميع الأقساط أما البيع بالإيجار فالملكية تنتقل بأثر فوري بعد تسديد كل الأقساط وهذا إعمالا بالمادة 19 من المرسوم التنفيذي 01/105.³

البند الثاني: تمييز البيع بالإيجار عن عقود الإيجار المشابهة

قد يحدث وأن يتشابه عقد البيع بالإيجار مع بعض عقود البيع و الإيجار ولذلك سنحاول توضيح الفرق بينها وبين بعض عقود البيع والإيجار المشابهة.

أولا: تمييز البيع بالإيجار عن الإيجار المقترن بالوعد بالبيع

قد يقوم شخص بإقامة مشروع على أرض يقوم باستئجارها، يكون رأسماله لا يكفي لشرائها لكنه يطمح إذا نجح مشروعه و حصل منه أرباحا كافية أن يمتلك الأرض عن طريق شرائها من المؤجر فيعمد عند إبرام عقد الإيجار الى الحصول على وعد بالبيع من المؤجر إذا رغب في شرائها.⁴

1-تتص المادة 20/03 من القانون 03/09 المؤرخ في 25 فبراير 2002 المتعلق بحماية المستهلك و قمع الغش، الجريدة الرسمية، العدد55، المؤرخ في 8 مارس 2009 (قرض الاستهلاك هو كل عملية بيع السلع أو الخدمات، يكون فيها الدفع مقسما أو مؤجلا أو مجزأ).

2-تتص المادة 68 من القانون رقم 11/03 المعدل و المتمم بالأمر 04/10 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالنقص و القرض، الجريدة الرسمية، العدد50، المؤرخة في 01 سبتمبر 2010: (يشكل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر، كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو بعد وضع اموال تحت تصرف شخص آخر، أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان).

3-تتص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 01/105السالف الذكر : (تنتقل ملكية السكن المعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله).

4-عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، عقدي الإيجار و العقارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2000، ص94.

إن الإيجار المقترن بالوعد بالبيع إيجار اقترن به بيع العين المؤجرة إلى المستأجر إذا أبدى رغبته في شرائها خلال مدة الإيجار مقابل ثمن،¹ ورغم التشابه بين العقدين إلا أنهما يختلفان من حيث:

1. البيع الإيجاري ملزم لجانبين فالمستأجر المستفيد ملزم بالشراء عند دفع القسط الأخير من الثمن كما أن المؤجر البائع ملزم بتحرير العقد الناقل للملكية محل هذا العقد، في حين أن المستأجر في الإيجار المقترن بالوعد بالبيع حر في اختيار الشراء أم لا خلال المدة المحددة.

2. 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 الثمن وتتجاوز قسط الأجرة الحقيقي، أما عندما نكون بصدد عقد الإيجار المقترن بالوعد بالبيع فإن الثمن الذي يتم تقديره مستقل عن الأجرة المدفوعة.²

ثانيا: تمييز البيع بالإيجار عن الاعتماد الإيجاري

الاعتماد الإيجاري تقنية تمويل مستتبطة من عمليات الإيجار كقرض مصرفي يتمثل في عمليات كراء استثمارات ذات الاستعمال المهني من قبل مؤسسة مستأجرة تستلزم باستعمال الاستثمار للأغراض التي أعد من أجلها والاحترام الكامل لبنود العقد، ليمر العقد بمرحلتين أولهما فترة إيجار تغطي فترة العقد. وثانيهما فترة خيار في نهاية العقد وتتم بإرجاع التجهيز أو شرائه أو تحديد العقد بشروط جديدة مغايرة أخف وبمبلغ إيجار أقل.³

وقد نظم المشرع الجزائري أحكام الاعتماد الإيجاري بموجب الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري،⁴ ويلتقي عقد الإيجار التمويلي مع عقد البيع بالإيجار في أن المستفيد في كلا العقدين

1- محمد حسن قاسم، الموجز في عقد البيع، دار الجامعة الجديدة للنشر الأريطة، الإسكندرية 1996، ص 36.

2- زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 54.

3- محمد العيد بن حمودة محبوب، الاعتماد الإيجاري أداة لتمويل التنمية الاقتصادية في الجزائر، مجلة les cahiers du MECAS، جامعة الجزائر، العدد 3، 2007، ص 322.

4- أمر رقم 09/96 مؤرخ في 10 يناير 1996 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، الجريدة الرسمية، الصادرة في 14 يناير 1996، عدد

يحوز الأشياء على سبيل الإيجار ويلتزم بدفع أقساط دورية خلال فترة زمنية محدودة إلا أنهما يختلفان في النقاط التالية:

1. في عقد الإيجار التمويلي يكون الوعد بالبيع ملزم لجانب واحد وهو المؤجر بينما في عقد البيع الإيجاري يكون ملزم لجانبين.
2. يكون للمستأجر الخيار، إما بشراء المال المستأجر أو رده أو تجديد الإيجار في حين عقد البيع الإيجاري يرتب التزاما تبادليا في ذمة البائع وهو المبيع، والتزاما في ذمة المشتري وهو الشراء.¹

ثالثا: تمييز البيع الإيجاري عن الإيجار السائر للبيع

لقد ذهب بعض التشريعات الى اعتبار البيع بالإيجار هو نفسه الإيجار السائر للبيع أي الإيجار الذي ينقلب بيعا، ومقتضى البيع السائر للبيع أن يتفق كل من البائع والمشتري إلى إخفاء البيع بالتقسيط تحت ستار عقد الإيجار فيسمى البيع إيجارا، ولا تنتقل ملكية المبيع إلى المشتري بمجرد العقد، ويعتبران أقساط الشيء هي الأجرة المقسطة، حتى إذا أوفى المشتري بجميع أقساط انقلب الإيجار بيعا وانقلبت ملكية المبيع إلى المشتري، ولكي يضمنان سير البيع قد يتفقان في بعض الحالات أن يزيد الثمن قليلا على مجموع الأقساط وبالتالي تكون هذه الأقساط التي يدفعها المشتري هي أقساط الثمن، فإذا وفى بها جميعا ووفى فوق ذلك مبلغا إضافيا يمثل الثمن انقلب الإيجار بيعا باتا.²

ولكن بالرغم من ذلك فإن المقصد الذي يهدف إليه كل من المتعاقدان في الإيجار السائر للبيع أن يكون العقد سوريا يستر العقد الحقيقي وهو البيع بالتقسيط، والمبلغ الإضافي الذي جعله المتعاقدان ضمنيا ليس إلا ثمنا رمزيا، والثمن إنما هو الأقساط التي يسميها أجرة. ومن تم قضت

1-السعيد عباسية، النظام القانوني للاعتماد الإيجاري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2016-2017.

2-عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع أو المقايضة، الجزء 4، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2000، ص177-178.

الفقرة الأخيرة من نص المادة 363¹ من القانون المدني بأن أحكام البيع بالتقسيط تسري على العقد ولو أعطى المتعاقدان للبيع صفة الإيجار، ويترتب على ذلك أن الإيجار السائر للبيع يعتبر بيعا محضا وتسري عليه أحكام البيع بالتقسيط السالفة الذكر.

¹تنص المادة 363 من الأمر 75-58 يتضمن القانون المدني الجزائري المؤرخ في 26/09/1975 المعدل و المتمم الصادر في ج ر بتاريخ 30/09/1975 عدد 78 : (...تسري أحكام الفقرات الثلاثة السابقة حتى و لو أعطى المتعاقدان للبيع صفة الإيجار).

المبحث الثاني: شروط و أركان عقد البيع بالإيجار

إن إبرام عقد البيع بالإيجار يقتضي توافر مجموعة من الشروط في أطرافه من جهة، وفي المسكن محل العقد من جهة أخرى، كما يقتضي تواجد أركان لتكوين العقد منها الأركان العامة والمتمثلة في الرضا والمحل والسبب والتي يؤدي تخلفها الى عدم انعقاد العقد، وعقد البيع بالإيجار باعتباره من العقود الناقلة للملكية العقارية يقتضي توافر أركان شكلية، فإذا أُنعدم إتباع الشكل الواجب يترتب الجزاء الذي نص عليه القانون وهو البطلان المطلق.

والى جانب هذه الأركان العامة هناك أركان خاصة بالبيع الايجاري نص عليها المشرع في النصوص المنظمة لعقد البيع بالإيجار والتي يتعين توافرها عند إبرام عقد البيع الايجاري.

المطلب الأول: شروط عقد البيع بالإيجار

إن إبرام عقد البيع بالإيجار يستوجب أن تتوفر مجموعة من الشروط سواء في المستأجر المستفيد (الفرع الأول) أو المؤجر البائع وكذلك المسكن محل عقد البيع بالإيجار (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الشروط الواجب توافرها في المستأجر المستفيد

باعتبار السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار موجهة أساسا للطبقة المتوسطة، فقد اشترط المشرع بعض الشروط في الشخص حتى يمكنه الاستفادة من هذه السكنات وقد نص على تلك الشروط في نصوص المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المعدل والمتمم، وتتمثل هذه الشروط في:

البند الأول: الدخل المتوسط وعدم ملكية عقار

حيث نصت المادة 6 من المرسوم التنفيذي 01-105 على أنه لا يجب أن يتجاوز دخل المستفيد 5 مرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون للاستفادة من صيغة البيع بالإيجار، غير أنه بعد تعديل المادة بموجب المرسوم رقم 12-432 أصبحت المادة تنص على [أن يتراوح دخله بين مبلغ يفوق 24 ألف دينار ويساوي ستة مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون]، وفيما يخص الدخل الوطني الأدنى المضمون يحدد عن طريق مراسيم رئاسية، فبعد أن كان يقدر

ب10000000 دج في ظل المرسوم الرئاسي رقم 467/03¹ ثم رفعه الى 1200000 دج بموجب المرسوم الرئاسي رقم 395/06² ثم تم رفعه الى 1500000 دج بموجب المرسوم الرئاسي رقم 416/09³ ومؤخرا وبموجب المرسوم الرئاسي رقم 407/11 تم رفعه الى مبلغ 18000 دج ويضرب هذا الأخير في 6 مرات فإن المبلغ الناتج يقدر ب108000 دج فلكي يستفيد الشخص من صيغة البيع بالإيجار لابد أن يكون دخله يتراوح بين الحد الأدنى المقدر ب24000 دج والحد الأقصى المحدد ب 6 مرات من الدخل الوطني الأدنى المضمون، فالهدف من تحديد الدخل الأدنى للشخص هذا من أجل تمكين أصحاب الدخل المتوسط من هذا البيع واستبعاد أصحاب الطبقة ذات الدخل العالي، الذين يتجاوز دخلهم الحد الأدنى ولأنهم يستفيدون من السكنات الترقية.⁴

كما يشترط كذلك في المترشح للاستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار، ألا يكون قد تملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة، والمقصود بالعقار في هذا الصدد هو العقار بالمعنى الوارد في المادة 683⁵ من ق م ج أي العقار بطبيعته دون غيره من الأشياء التي يعاملها المشرع معاملة العقار، كما يظهر أن المقصود بعبارة "ذا استعمال سكني" ألا يكون المستفيد مالكا لسكن أو قطعة أرض معدة للبناء.

1-المرسوم الرئاسي رقم 467/03 المؤرخ في 2003/12/02، الذي يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون، الصادر بتاريخ 2003/12/09، العدد 76.

2-المرسوم الرئاسي رقم 395/06 المؤرخ في 2006/11/12، الذي يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون، الصادر في ج ر بتاريخ 2006/11/15، العدد 72.

3-المرسوم رقم 416/09 المؤرخ في 2009/12/16، الذي يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون، الصادر في ج ر بتاريخ 2009/12/16، العدد 75.

4-إخلف فتيحة، عقد البيع في مجال الترقية العقارية، مذكرة ماستر في الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014-2015، ص 94.

5-نصت المادة 683 من ق م ج (كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول).

إن الحكمة التي توخاها المشرع الجزائري من هذا الشرط هي عدم فتح المجال أمام الأشخاص ليقوموا ببيع سكناتهم للاستفادة من سكنات البيع بالإيجار باعتبارها سكنات ذات طابع اجتماعي.¹

البند الثاني: عدم الحصول على مساعدة مالية من الدولة

لا يستفيد من عقد البيع بالإيجار كل شخص يكون قد تحصل أو سبق له أن تحصل على مساعدة مالية من الدولة مهما كان مصدرها لبناء مسكن أو شراؤه، وهذا من أجل تمكين الأشخاص الذين لم يستفيدوا من هذه المساعدة المالية من الاستفادة من السكنات محل العقد بالإيجار.²

ومن الجدير بالملاحظة أن المشرع الجزائري قد اعتبر أن هذا الشرط يمس طالب الاستفادة وزوجه، فاستفادة أحد الزوجين من مساعدة مالية من الدولة يمنع الآخر من الاستفادة من صيغة البيع بالإيجار، حيث نصت المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدلة بموجب المرسوم رقم 12/432³ الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تم ويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار [يتاح البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق أربعة وعشرين ألف دينار (24000 دج) أو يساوي ست مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، لا يملك أو لم يسبق له أن تملك هو أو زوجته ملكية كاملة... قطعة أرض صالحة للبناء، أو عقار ذات استعمال سكني، ولم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شراؤه].

ولعل السبب في إدراج هذا الشرط هو تمكين الأغلبية العظمى من العائلات من الاستفادة مرة واحدة من سكن ممول من طرف الدولة، وهو ما من شأنه أن يكرس ما نصت عليه المادة 341

1-رضاء غبار، النظام القانوني للبيع بالإيجار في الشروط الموضوعية، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد رقم 28/27، نوفمبر 2012، ص365.

2-إخلف فتيحة، المرجع السابق، ص24.

3-مرسوم تنفيذي رقم 12-432 مؤرخ في 11 صفر 1434 الموافق ل 25 ديسمبر 2012 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم 1422 الموافق ل 23 أبريل 2001 الذي يحدد شروط و كيفية شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية او مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار.

من الدستور التي نصت على [تستهدف المؤسسات ضمان مساواة المواطنين والمواطنات في الحقوق والواجبات ...].¹

ومن بين هذه المؤسسات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري.

البند الثالث: عدم تجاوز الحد الأقصى في السن

نصت المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 [يجب على المستفيد أن يسدد في كل الحالات وقبل أن يتجاوز خمسا وستين (65) سنة، مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن كما هو منصوص عليه في المادة 8 أعلاه] ، غير أنه تم رفع السن الى 70 سنة بعد تعديل هذه المادة بموجب المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 04-340 المؤرخ في 02/11/2004.²

ونلاحظ أن هذا الشرط في الحقيقة لم يفرض للاستفادة من البيع بالإيجار وإنما لتحديد مدته و رزنامة الأقساط، على أن يدفع آخر قسط من ثمن المسكن قبل بلوغه هذا السن.³

كما تجدر الإشارة الى أن الاستفادة من المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار لا تتاح لنفس الشخص أكثر من مرة ومع ذلك أجاز المشرع الاستفادة من المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار للشخص المستفيد من مسكن إيجاري عمومي، مع اشتراط أن يلتزم بإعادة السكن المؤجر الى الهيئة المؤجرة بمجرد استلامه للمسكن محل البيع الإيجاري.⁴

¹قانون رقم 06-01 مؤرخ في 26 جمادى الأولى 1437 الموافق ل 06 مارس 2016 يتضمن تعديل الدستور 2016.

²نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 04-340 المؤرخ في 02/11/2004 الذي يعدل المرسوم التنفيذي 01-105 السالف الذكر (...تعدل أحكام المادة 9 من المرسوم التنفيذي 105/01 ... يجب على المستفيد أن يسدد في كل الحالات و قبل أن يتجاوز عمره سبعين (70) سنة من ثمن بيع المسكن كما هو منصوص عليه في المادة 8 أعلاه).

³زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 65.

⁴نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 الذي يحدد شروط شراء المساكن بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفايات ذلك (يمكن أن يستفيد من البيع بالإيجار كل من يقيم بمسكن إيجاري عمومي يتوفر على الشروط المذكورة أعلاه على أن يلتزم بإعادة السكن إلى الهيئة المؤجرة بمجرد استلامه المسكن موضوع البيع بالإيجار).

كما أنه يتوجب على طالب الاستفادة من عقد البيع بالإيجار تسديد 25% من ثمن المسكن.¹

الفرع الثاني: الشروط الواجب توافرها في المؤجر البائع

سنتناول في هذا الفرع الشروط القانونية التي اشترطها المشرع في البائع المؤجر في إطار البيع الايجاري للسكنات، والشروط المتطلبة في السكنات محل عقد البيع بالإيجار.

البند الأول: الشروط الواجب توافرها في المؤجر البائع

إن المشرع الجزائري لم يشترط في المؤجر البائع ليتمكن من القيام بإبرام عقود البيع بالإيجار سوى شرط واحد وهو أن يكون متعهد بالترقية العقارية.

وبالرجوع لأحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

لم يعرف المتعهد بالترقية العقارية وإنما أشار إليه في المادة 3 منه التي جاء فيها [يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 02 السابقة متعاملا في الترقية العقارية].

غير أنه تم تعريف المرقى العقاري بمقتضى القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والذي ألغى المرسوم التشريعي 93-03 باستثناء المادة 27 منه حيث عرفت المادة 3 منه الفقرة 14 بقوله [يعد مرقيا عقاري في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعملية بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها].

رخصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك المعدلة و المتممة بموجب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 137/04 على: (يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن، غير أن تسديد الدفعة الأولى يمكن أن يتم عبر الكيفية التالية 10% من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء و 5% عند استلام المستفيد المسكن و 5% أثناء السنة الأولى من شغل المسكن و 5% أثناء السنة الثانية من شغل المسكن).

كما تجدر الإشارة الى أن المشرع الجزائري قد اعتبر المتعامل في الترقية العقارية تاجرا وأشترط تسجيله في السجل التجاري.¹

ولا يفوتنا أن ننوه أن المرسوم التشريعي رقم 93-03 السالف الذكر قد فتح مجال الترقية العقارية للخواص بعدما كانت الدولة محتكرة لهذا النشاط،² بخلاف القانون 86-07 المؤرخ في 04 مارس المتعلق بالترقية العقارية³، الذي حدد الأشخاص القائمين بالترقية العقارية حيث نصت المادة 06 منه [... الجماعات المحلية، المؤسسات والمقاولات والهيئات العمومية التي يخول لها ذلك قانونها الأساسي، الخواص القائمون بالبناء الذاتي، سواء كانوا فرادى أم منتظمين في تعاونيات عقارية، والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعون للقانون الخاص غير الأشخاص السالف ذكرهم] .

ومن أبرز أشخاص الترقية العامة في الجزائر ديوان الترقية والتسيير العقاري المنشأ بموجب الأمر رقم 74-63 المؤرخ في 10 جوان 1974 المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري⁴، ومؤسسة ترقية السكن العائلي التي أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 83-201 المؤرخ في 21 جويلية 1984 المتعلق بحل الديوان الوطني للسكن العائلي⁵، وتحويل أعماله وأملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه، وكذلك الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.

1-نصت المدة 04 الفقرة 1 من القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية (برخص للمرقين العقاريين المسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية).

2-نصت المادة 01/03 من المرسوم التشريعي رقم 01-1058 (يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات... متعاملا في الترقية العقارية).

3-قانون رقم 86/07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية الصادر في ج ر بتاريخ 05 مارس 1986، العدد 10.

4-الأمر رقم 74-63 المؤرخ في 10 جوان 1974 المتضمن إحداث و تحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية و التسيير العقاري الصادر في الجريدة الرسمية، بتاريخ 18 جوان 1974، العدد 49.

5-المرسوم التنفيذي رقم 83-201 المؤرخ في 21 جويلية 1984 المتعلق بحل الديوان الوطني للسكن العائلي و تحويل أعماله و أملاكه و حقوقه و التزاماته و مستخدميه و كذلك الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره الصادر في الجريدة الرسمية بتاريخ 1984/07/21.

البند الثاني: الشروط الواجب توافرها في المسكن محل العقد

في المسكن محل عقد البيع بالإيجار يستلزم المشرع أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط الخاصة، بالإضافة إلى الشروط العامة لمحل عقد البيع كأن يكون موجود أو قابل للوجود في المستقبل ومعينا أو قابل للتعين.¹

وتتمثل الشروط الخاصة بالمسكن محل البيع بالإيجار في:

أولاً: أن يكون المسكن منجزا في إطار البيع بالإيجار، فما يمتاز به عقد البيع بالإيجار هو أن هذه المساكن تنجز في إطاره أي أن أول عقد يخضع له شراء هذه المساكن هو عقد البيع بالإيجار.²

ثانياً: أن يكون المسكن منجز بأموال عمومية، حيث نصت المادة 1/4 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-35³ على ما يلي [تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة بواسطة ميزانية الدولة والجماعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى، وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفا].

مما سبق يتضح لنا أن المساكن محل عقد البيع بالإيجار لم تعد تمول من قبل الدولة والجماعات الإقليمية فقط⁴، بل أصبحت تمول كذلك بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى إضافية إلى جانب تمويلات الدولة.

1-سي يوسف زاهية حورية، الواضح في عقد البيع، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2012، ص 87 ص 96.

2-بوسته إيمان، المرجع السابق، ص 134.

3-مرسوم تنفيذي رقم 03-35 مؤرخ في 13 يناير 2003 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 24 أبريل 2001 الذي يحدد شروط المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 03، بتاريخ 2003/01/22.

4-كانت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 قبل التعديل تنص على: (تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقا لمعايير المساحة و الرفاهية المحددة سلفا).

المطلب الثاني: أركان عقد البيع بالإيجار

بعد ما تم التطرق في المطلب الأول إلى شروط عقد البيع بالإيجار اللازمة لانعقاده، سواء المتعلقة بطرفي العقد أو السكن محل العقد، سنتطرق في هذا المطلب إلى بيان أركان عقد البيع بالإيجار سواء العامة منها أو الخاصة.

الفرع الأول: الأركان العامة لعقد البيع بالإيجار

في هذا الفرع سنتم معالجة الأركان العامة لعقد البيع بالإيجار المتمثلة في التراضي (البند الأول) المحل (البند الثاني) والسبب (البند الثالث) والشكلية (البند الرابع).

البند الأول: التراضي

التراضي هو نتيجة النقاء إرادة الموجب بإرادة القابل وتطابقهما بترجمة ما يسمى التعبير عن الإرادة سواء كان في شكل إيجاب أم في شكل القبول، سواء كان صريحا أو ضمنيا.¹

وهذا التراضي لا يكون له أثر إلا إذا توافرت شروط صحته المتمثلة في الأهلية وخلو التراضي من عيوب الإرادة كالغلط والتدليس بالإضافة إلى علم المشتري بالمبيع محل العقد.²

وفي إطار عقد البيع بالإيجار أوجب المشرع أن يكون التعبير عن الإرادة كتابيا³، كما أن الإيجاب يكون صادرا من المستأجر المستفيد، والقبول يكون من طرف المتعهد بالترقية العقارية.

1-دربال عبد الرزاق، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، الجزائر، 2004، ص 15 و 16.

2-عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع و المقايضة، المرجع السابق، ص 108 و 114.

3-تنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك (يقدم طلبا لشراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى المتعهد بالترقية العقارية المعني بعد تحريره على مطبوع يحدد نمودجه الوزير المكلف بالسكن...).

البند الثاني: المحل

المحل في واقع الأمر ركن في الالتزام لا في العقد، ولما كان البيع بالإيجار ملزم لجانبين فإنه ينشئ التزامات في جانب المؤجر البائع محلها المبيع المتمثل في المسكن والتزامات مقابلة في جانب المشتري محلها الرئيسي هو الثمن.

فبالنسبة لمحل التزام البائع المؤجر (المسكن) يشترط فيه أن يكون موجودا، حيث نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 04-137¹ المؤرخ في 21 إبريل 2004 المعدل للمرسوم التنفيذي 01-105 [يترتب على تسديد المستفيد نسبة 5 % من ثمن المسكن عند استلامه هذا المسكن طبقا لأحكام المادة 07 أعلاه ... إعداد الهيئة المتعده بالترقية العقارية لعقد البيع بالإيجار] .

كما أن الثمن باعتباره محل التزام المستأجر المستفيد يجب أن يكون معينا حيث نصت المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم 04-137 السالفة الذكر [يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن] .

كما يشترط في المحل المزوج لعقد البيع بالإيجار أن يكون مشروعاً بالإضافة الى وجوب أن يكون الثمن نقدياً² وجدياً غير تافه ولا بخس.

البند الثالث: السبب

تنص المادة 98 من ق م ج [كل التزام مفترض أ له سبب مشروعاً، ما لم يرقم الدليل غير ذلك] . فالسبب بمعناه الحديث هو الغاية التي يستهدف الملتزم تحقيقها نتيجة التزامه³، فسبب التزام المؤجر البائع نقل ملكية المبيع الى المستأجر المستفيد وتسليمه إياه، هو الرغبة في الحصول

1-المرسوم التنفيذي رقم 04-137 المؤرخ في 21 إبريل 2001 الذي يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الصادر في 21 إبريل 2001 الذي يحدد شروط و كفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الصادر في الجريدة الرسمية، عدد 27، بتاريخ 24 إبريل 2004.
2-نصت المادة 351 من ق م ج (البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي).

3-دربال عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 41.

على الثمن الذي يلتزم المستأجر المستفيد بدفعة وعلى العكس، فسبب التزام المستأجر المستفيد بدفع الثمن هو الحصول على المسكن محل العقد.

البند الرابع: الشكلية

القاعدة في معاملات الأفراد هي حرية إرادتهم في إبرام عقودهم واتفقهم حسب الشكل الذي يرونه ملائماً لهم، احتراماً وتطبيقاً لمبدأ سلطان الإرادة¹، غير أنه وبالرجوع لأحكام المدني الجزائري يتضح لنا أن المشرع قد استثنى بعض العقود من الخضوع لمبدأ الرضائية واشترط فيها الرسمية حيث تنص المادة 324 مكرر 1 من ق م ج [زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها الى 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 [يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق]...

كما نصت المادة 7 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35 [يحرر العقد حسب الشكل الرسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار وفقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما] .

الفرع الثاني: الأركان الخاصة لعقد البيع بالإيجار

ينفرد عقد البيع بالإيجار ببعض الأركان الخاصة التي لا تتطلبها العقود الأخرى وتتمثل هذه الأركان في:

البند الأول: شرط الاحتفاظ بالملكية يعرف شرط الاحتفاظ بالملكية بأنه الشرط الذي بمقتضاه يحتفظ بائع مال معين بملكه للمال الى يوم الدفع الكامل للثمن المتفق عليه، ويتعلق الأمر بنظام

1- بوكعبان عكاشة، انعقاد عقد البيع العقاري و إثباته في ضوء التشريع الوطني و المقارن، مجلة الدراسات الحقوقية، جامعة سعيدة، العدد 02، 2006.

اتفاقي لتأخير انتقال الملكية تستهدف حماية المتصرف في مواجهة عجز أو عدم قدرة المتعاقد خاصة في حال الإعسار.¹

وهذا الشرط في إطار البيع بالإيجار يفهم من نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 01-105 والتي نصت على [تنتقل ملكية السكن للمعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بأكمله] .

البند الثاني: الشرط الجزائي في عقد البيع بالإيجار

الشرط الجزائي عبارة عن تعويض يتفق على تحديده أطراف العقد إما في العقد ذاته أو في وثيقة لاحقة يتولى المدين أدائه على الدائن، إما في حالة عدم تنفيذ المدين لالتزامه أو التأخر في ذلك.²

وفي هذا الصدد نصت المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 03-35 السالف الذكر [يترتب على عدم تسديد كل قسط شهري بعد إعفاء شهر من حلوله، تطبيق زيادة 2% من مبلغ القسط الشهري] .

البند الثالث: الشرط الفاسخ في عقد البيع بالإيجار

حيث نصت المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 03-35 السالف الذكر على [... وفي حالة عدم تسديد ثلاثة أقساط شهرية مجتمعة يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد دون سواه، ويباشر المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة دعوى أمام الجهات القضائية المختصة لطرد المقيم من المسكن المعني طبقا لأحكام التشريع المعمول به] .

فينفسخ العقد هنا دون حاجة للجوء الى القضاء من أجل فسخ العقد وهو ما يعرف بالانفساخ.³

1-بن عمارة محمد، المرجع السابق، ص 12.

2-دريال عبد الرزاق، الوجيز في أحكام الالتزام في القانون المدني الجزائري، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، 2004، ص16.

3-نصت المادة 121 من ق م ج (في العقود الملزمة للجانبين إذا أنقضى الالتزام بسبب استحالة تنفيذ، أنقضت معه الالتزامات المقابلة و يفسخ العقد بحكم القانون).

البند الرابع : شرط المنع من التصرف في المسكن محل عقد البيع بالإيجار

الشرط المانع من التصرف هو الذي بموجبه يشترط المتصرف (البائع) على المتصرف إليه (المشتري) عدم التصرف في المبيع الذي انتقلت ملكيته إليه، على أن يكون الباعث وراء هذا الشرط مشروعاً ولمدة معقولة من الزمن¹.

فعقد البيع بالإيجار يمنع المستأجر المستفيد من التصرف في السكن محل العقد قبل انتقال ملكيته إليه، تنص المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السالف الذكر [لا يمكن للمستفيد من البيع بالإيجار أن يتنازل عن مسكنه قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته].

1- هشام بن الشيخ، المرجع السابق، ص 221.



الفصل الثاني

الإطار الإجرائي لعقد البيع بالإيجار

تمهيد:

باعتبار البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن، بعد إقرار شراءه بملكيّة تامّة بعد انقضاء مدّة الإيجار المحدّدة في إطار عقد مكتوب، فإنّ عملية إبرام عقد البيع بالإيجار، تمرّ بعدة إجراءات فرضها القانون على المترشح للاستفادة من هذه الصيغة والتي هي عبارة عن إجراءات سابقة للعقد وأخرى لاحقة له (المبحث الأول).

وبعد استيفاء عقد البيع بالإيجار لكافة هذه الإجراءات ينتج عنه التزامات كلا الطرفين، غير أن النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع ركزت على الالتزامات الواقعة على عاتق المستفيد، أما تلك الواقعة على عاتق المتعهد بالترقية العقارية فإنّ أغلبها يستند إلى القواعد العامة الواردة في القانون المدني (المبحث الثاني).

المبحث الأول: إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار

نظرا لأهمية البيع بالإيجار فإن إبرامه لا يتم فقط بتوافر الشروط السالفة الذكر، وإن ما يتطلب استيفاء جميع الإجراءات التي فرضها القانون على المترشح للاستفادة من هذا العقد، والمتمثلة في إجراءات سابقة لإبرامه (المطلب الأول)، وأخرى لاحقة له (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الإجراءات السابقة لإبرام عقد البيع بالإيجار

إن كل شخص يرغب في الاستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار عليه أن يقوم بمجموعة من الإجراءات، إذ يجب عليه أن يقدم طلب شراء مسكن (الفرع الأول)، على أن تتم معالجة هذا الطلب وفقا لمعيار شروط الاستفادة الواجب توافرها في المستفيدين (الفرع الثاني).

الفرع الأول تقديم طلب الشراء

حتى يستفيد الشخص من مسكن في إطار البيع بالإيجار لابد على هذا الأخير أن يقدم طلب الاستفادة لكن قبل ذلك لابد أن تتوافر في هذه الأخير الشروط التي نصّ عليها المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السالف ذكره.¹

أولاً: شروط الاستفادة من مسكن عمومي في إطار البيع بالإيجار:

نصّ المشرع الجزائري في المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 12-432² التي تنص: (يتاح البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق أربعة وعشرين (24) ألف دينار ويساوي ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، لا يملك

1- تنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 (قبل التعديل) على أنه: (يتاح البيع بالإيجار لكل شخص لا يملك أو لم يسبق له تملك عقار ذا استعمال سكني، ملكية كاملة ولم يستفيد من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشراءه، ولا يتجاوز مستوى مداخليه خمس مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون).

2- المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 25 ديسمبر 2012، المعدلة للمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر عدد 71، صادر في 26 ديسمبر 2012.

أو لم يسبق له أن تملك هو أو زوجه ملكية كاملة، قطعة أرض صالحة للبناء أو عقار ذا استعمال سكني، ولم يستفيد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائهلا تتاح الاستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه بموجب أحكام هذا المرسوم إلا مرة واحدة لذات الشخص).

ونص المشرع في المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 04-340 السالف ذكره على أنه: (يجب على المستفيد أن يسدد في كل الحالات و قبل أن يتجاوز عمره 70 سنة، مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن كما هو منصوص عليه في المادة 8 أعلاه).

يتبين من هاتين المادتين أن الشخص لا يمكنه الحصول على سكن في إطار البيع بالإيجار إلا إذا توافرت مجموعة من الشروط وهي:

1- ألا يكون طالب الاستفادة أو زوجه يملكان أو لم يسبق لهما امتلاك ملكية كاملة للعقارات ذات استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء، وهذا الشرط يشمل الزوجين معا، فقبل تعديل نص المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السالف ذكره، كان هذا الشرط عام أي أن المشرع لم يمنع الزوجين من الحصول على مسكن منفرد، وقد برر ذلك بقاعدة "لا تخصيص بدون مخصص". لكنه بتعديله هذا المرسوم أصبح يقترب ويتمشى مع الغرض الذي أعد من أجله هذا المرسوم وهو الحد من أزمة السكن وتمكين المحتاجين الحقيقيين من الاستفادة منه هذا من جهة.

لكن من جهة أخرى فإن هذا الشرط يخالف أحكام قانون الأسرة الذي يعترف باستقلال الذمة المالية للزوجة وفقا للمادة 37 منه التي تنص على ما يلي: (لكل واحد من الزوجين ذمة مستقلة عن ذمة الآخر)، كما قد يثير مشكل الطلاق حرمان أحد الزوجين من الاستفادة من المسكن.¹

2- أن يتراوح دخل المستفيد بين مبلغ يفوق أربعة وعشرين ألف دينار (24000 دج) ويساوي ست مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، وحسب مانص عليه المشرع في

1- زايدي حميد، زايدي حميد، عقد البيع الإيجاري في القانون الجزائري (دراسة نقدية)، المجلة النقدية، كلية الحقوق و العلوم

السياسية، جامعة تيزي وزو، العدد رقم 24، 2005. ص 12

المرسوم الرئاسي رقم 11-407 فإن الأجر الوطني الأدنى المضمون هو 18000 دج،¹ لقبول طلب المترشح يجب أن يتراوح دخله بين مبلغ يفوق 24000 دجويساوي 108000 دج كحد أقصى، ويتعين توفر هذا الشرط ذات طابع مالي يوم تقديم الطلب ولا عبرة بعد هذا التاريخ بأي طارئ يحدث للمعني لاحقا فيما يخص الجانب المالي فإن حدث وأن تجاوز راتبه الشهري بعد تقديمه للطلب السقف المالي المحدد في المادة 1 من هذا المرسوم، لا يجوز رفض طلبه الذي أصبح بالنسبة له حقا مكتسبا².

3- ألا يكون المستفيد أو زوجه قد استفادا في السابق من أي مساعدة مالية مرتبطة بتملك مسكن أو شرائه ومن ثمة يظل المترشح مستوف هذا الشرط إذا استفاد هو أو زوجه من قرض أو مساعدة مالية من تلك المؤسسات المالية في إطار آخر (تجاري، فلاح...). كما أن النص جاء بصيغة العموم، بالنسبة لمقدار المساعدة المالية فلم يحدد القانون سقفا ماليا محددًا مهما كانت قيمته³.

4- ألا يكون قد سبق له الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار، فلا يتاح الاستفادة من هذا الأخير إلا مرة واحدة لشخص واحد، فالتعامل مع هذا العقد يكتسي طابعا اجتماعيا ذو منفعة عامة، والتي تتحقق عند استيفاء أكبر عدد ممكن من الأشخاص من المساكن عن طريق هذا العقد، ولا يتحقق ذلك إلا إذا استفاد منها الشخص مرة واحدة وذلك لفسح مجال الاستفادة لأشخاص آخرين⁴.

5- ألا يتجاوز سن المترشح 70 سنة عند حلول تاريخ الوفاء بآخر قسط من ثمن بيع المسكن، والمدة القصوى التي يسدّد فيها الثمن هي 25 سنة⁵. غير أنه يمكن عدم الأخذ بعين الاعتبار هذا الحد الأقصى للسّن، في حالة التزام المستفيد بالتسديد المسبق لسعر

1- أنظر المادة 1 من المرسوم الرئاسي رقم 11-407 مؤرخ في 29 نوفمبر 2011، يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون، ج ر عدد 66، صادر في 4 ديسمبر 2011.

2- فرحات حميد، مرجع سابق، ص 19.

1- المرجع نفسه، ص 18.

4- زنوش طاوس، مرجع سابق، ص 44.

5- المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 04-340، المعدلة للمادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 يحدّد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

المسكن بكامله وهذا حسب ما نصت عليه المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 14-288¹. إلى جانب البطاقة السلبية والتي تفرضها الوكالة على المترشحين الذين تم قبولهم للاستفادة من السكنات المخصصة للبيع بالإيجار.

ثانيا - تحرير طلب الاستفادة:

نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السالف ذكره على ما يلي: (يقدم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى المتعهد بالترقية العقارية المعنى بعد تحريره على مطبوع يحدد نمودجه الوزير المكلف بالسكن). ولقد صدر هذا النموذج بموجب القرار المؤرخ في 22 يوليو 2013 المعدل والمتمم للقرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 والمتضمن طلب اقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار².

وبالرجوع إليه فإنه يحتوي على البيانات التالية:

- معلومات ذات طابع عام خاصة بالمكتب وأخرى بالزوج (ة) (الاسم، اللقب، العنوان، تاريخ ومكان الازدياد، الراتب الشهري، الحالة العائلية بالنسبة للمكتب).

- معلومات ذات طابع خاص والتي تكون في شكل أسئلة على النحو التالي: هل استفاد المكتب أو زوجه من إعانة مالية ممنوحة من الدولة لاقتناء أو بناء مسكن أم لا؟ هل يملك أو سبق له أن تملك هو أو زوجه ملكية كاملة لعقار ذي استعمال سكني؟

بالإضافة إلى ذلك فإنّ المستفيد يرفق الطلب بتصريح شرفي³ يؤكد فيه المعلومات التي قدمها، على أن أيتصريح كاذب أو تزوير أو شروع في ذلك يعرض المستفيد للعقوبات المنصوص عليها في المادتين 220 و 221 من قانون العقوبات الجزائري.

1- المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 14-288 المؤرخ في 15 أكتوبر 2014، المتممة للمادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 يحدّد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 61، صادر في 16 أكتوبر 2014.

2- الملحق رقم 01 (طلب اقتناء مسكن في إطار البيع بالإيجار).

3- انظر الملحق رقم 02 (تصريح شرفي).

ويرفق الطلب مع التصريح الشرفي بالوثائق التالية: شهادة الإقامة (لا تقل عن شهر واحد)، شهادة الميلاد أصلية (رقم 12)، كشف الراتب، تصريح بالضريبة على المداخيل، شهادة معاش، بطاقة الضمان، وهي نفس الوثائق التي يجب إرفاقها والمتعلقة بالزوج(ة) في حال ما إذا كان المكتتب متزوج (ة)، إضافة إلى نسخة من عقد الزواج، نسخة مصادقة عليها من بطاقة التعريف الوطنية.

الفرع الثاني معالجة الطلب

بعد استكمال الملف يقوم المستفيد بتقديمه إلى المتعهد بالترقية العقارية ممثلاً في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL)¹ وهذه الأخيرة تقوم بمعالجة الطلب وتقييم الملفات وكذا إعداد قائمة بأسماء المستفيدين الذين قبلت ملفاتهم، ولأجل معرفة كيفية معالجة هذه الطلبات لابد من التطرق إلى المسائل المتعلقة بتكوين اللجنة والطبيعة القانونية لقرار اللجنة ومدى إمكانية الطعن في القرار؟

أولاً- تكوين لجنة معالجة الطلبات

تتشكل لجنة معالجة الطلبات التي يارسلها المدير العام للوكالة أو ممثله الموكل قانوناً من:

- ممثل موكل قانوناً من المدير المكلف بالسكن في الولاية المعنية ببرنامج السكنات الموجهة للبيع بالإيجار.

- ممثل موكل قانوناً من طرف المدير العام للصندوق الوطني للسكن.

- يمكن زيادة على ذلك توسيع هذه اللجنة عند الضرورة إلى أعضاء آخرين لاسيما ممثل الوزير المكلف بالسكن.

¹-أخذت عن مختصر تسمية الوكالة باللغة الفرنسية التي يصطلح على تسميتها Agence nationale de l'amélioration et de développement de logement"

تضبط تشكيلة هذه اللجنة بمقرر من الوزير المكلف بالسكن¹.

ثانيا - إعداد قرار البيع بالإيجار

تعلم مصالح الوكالة المستفيدين الذين قبلتهم اللجنة بقرار القبول برسالة موصى عليها مع دعوتهم إلى دفع 10% من ثمن المسكن كالتزام نهائي بالشراء² لكن كيف يتم إعداد قرار اللجنة المذكور؟ وما هي الطبيعة القانونية للقرار الصادر عن اللجنة؟ وهل يمكن الطعن فيه؟

أ - كيفية إعداد قرار البيع بالإيجار

بعد الإعلان عن افتتاح الاكتتاب لدى الهياكل التي تعينها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره من أجل شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار وبعد تقديم الطلب المحرر من طرف المستفيد طبقا للنموذج المعد سابقا³ يتم تسجيل هذه الطلبات وفق ترتيب زمني فور استلامها في سجل يرقمه ويوقعه المدير العام للوكالة أو ممثله المعين قانونا لهذا الغرض، وبعد معالجة الطلبات من طرف اللجنة على أساس الترتيب المسجل قانونا تعاد الطلبات التي تنقصها معلومات، أو تلك التي لم ترفق بالوثائق المطلوبة إلى أصحابها خلال 8 أيام التي تلي استلامها مع الإشارة لسبب إعادتها⁴.

وفي حالة ما إذا فاق عدد الطلبات التي تستوفى الشروط التأهيلية والتي تم قبولها من طرف اللجنة عدد المساكن في البرنامج المقرر، يبلغ المترشحون الغير مقبولين كتابيا مع توضيح رتبة طلباتهم ودعوتهم إن رغبوا في ذلك إلى التمسك باختيارهم في البرامج السكنية المستقبلية المنجزة من طرف الوكالة برسالة موصى عليها⁵.

1-المادة 5 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 المعدلة بنص المادة 2 من القرار المؤرخ في 22 يوليو 2013، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

2-المادة 9 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

3-المادة 2 من القرار نفسه.

4-المادة 4 من القرار نفسه.

5-المادة 6 من القرار السابق.

هذا وبعد انتهاء اللجنة من عملية معالجة الطلبات، تقوم بتحديد الطلبات والمستوفية للشروط التأهيلية في محضر يوقعه جميع أعضاء اللجنة، على أن يتبين المحضر أسماء وألقاب المترشحين الذين عولجت ملفاتهم، ولا يتأتى ذلك إلا بتوضيح البيانات الآتية:

- تاريخ التسجيل عند قبول طلبه.

- أجل تسديد القيمة المتبقية من ثمن المسكن.

- نوعية المسكن المخصص وموقعه على الخصوص في العمارة¹.

لذا عند غلق قائمة الطلبات المقبولة، يتم إرسال نسخة من المحضر إلى الوزير المكلف بالسكن، بعد تسجيل المستفيدين في بطاقة وطنية خاصة بهذه العملية تفتح على مستوى المديرية العامة للوكالة، وتعد كشوفات إحصائية كل ثلاثة أشهر على أساس العناصر المدونة في السجلات وفي البطاقة الوطنية من أجل تحليل مدى تلبية الطلب من خلال البرامج المنجزة والمخصصة للبيع بالإيجار، وترسل هذه الكشوفات الإحصائية مع التحاليل المترتبة عنها إلى الوزير المكلف بالسكن في نهاية كل ثلاثة أشهر².

وعليه، متى انتهت اللجنة من القيام بكل هذه الإجراءات، يتم إعلان المستفيدين الذين قبلتهم اللجنة بقرار القبول برسالة موصى عليها مع دعوتهم لدفع 10% من ثمن المسكن كخيار نهائي بالشراء على أن يودع وصل الدفع لدى مصالح الوكالة ليرفق بملف المستفيد.

ب- الطبيعة القانونية للقرار الصادر عن اللجنة

لتحديد الطبيعة القانونية لهذا القرار، لابد من تحديد الطبيعة القانونية للهيئة التي قامت بإصداره. من المعلوم أن المشرع الجزائري اعتمد على المعيار الموضوعي، كمعيار أساسي

1- المادة 7 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك.

2- المادة 2/8 من القرار نفسه.

لتحديد الهيئات الإدارية وحددها على سبيل الحصر في الدولة والولاية والبلدية والمؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية¹.

وبالرجوع إلى المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره نجدها تنص على أنه : (تنشأ الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي).

وعليه فإنّ قرار البيع بالإيجار المتخذ من طرف اللجنة يعد قرارا مدنيا لا إداريا، علما اعتبار أن اللجنة لها صفة تاجر في علاقتها مع الغير² وكل نزاع فيه يكون من اختصاص القضاء العادي.

ج- الطعن في قرار اللجنة:

إن قرارات البيع بالإيجار التي تصدرها لجنة معالجة الطلبات يمكن الاعتراض عليها بطريق الطعن، ويتم ذلك أمام اللجنة الخاصة المنشأة بموجب مقرر صادر عن الوزير المكلف بالسكن، وهوما نصت عليه المادة 12 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار، وتتكون لجنة الطعن بموجب المادة الأولى من المقرر الوزاري رقم 85 من:

- مدير الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن رئيسا.

- مدير الصندوق الوطني للسكن عضوا.

- مفتش من المفتشية العامة بوزارة السكن والعمران عضوا.

- مدير السكن والتجهيزات العمومية للولاية المعنية بالطعون عضوا.

1-ارجع المادة 800 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، صادر في 23 أبريل 2008.

2-المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 148-91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره.

-المدير الجهوي للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره للولاية المعنية بالطعون عضوا.

-محضر قضائي مقرر لهذه اللجنة¹.

تقوم هذه اللجنة الخاصة بدراسة الطعون المقدمة، وتكون قراراتها نهائية غير قابلة لأي طعن.

ويلاحظ أن المقرر الوزاري المنشئ للجنة معالجة الطعون ينظم قواعد الطعن وإجراءاته، وكيفية الفصل فيه، وإمكانية مراجعة البيع بالإيجار غير أنه لم يحدد تاريخا للطعن ولا مواعيد الفصل فيه، ومن ثم فلا يعقل أن يظل الطعن موقفا على إرادة اللجنة وحدها، وأن المقرر المذكور جاء خاليا من التدابير والإجراءات الضرورية، مما يشجع الإدارة على تكريس البيروقراطية².

المطلب الثاني: الإجراءات اللاحقة لإبرام عقد البيع بالإيجار

بعد التعرض إلى الإجراءات السابقة لإبرام عقد البيع بالإيجار في المطلب الأول يبقى أن نتعرض إلى الإجراءات اللاحقة لإبرامه، والمتمثلة في التقيد بنموذج عقد البيع بالإيجار (الفرع الأول) و إفراغه في الشكل الرسمي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التقيد بنموذج عقد البيع بالإيجار

تنص المادة 10 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 السالف ذكره على ما يلي: (يترتب على دفع 5% للشطر الأول من مبلغ المساهمة الأولية المذكورة أعلاه من طرف المقتني المطلوبة عند تسليم المفاتيح إعداد عقد بيع بالإيجار بين المستفيد والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره وذلك لدى مكتب توثيق حسب النموذج المعدّ...).

فحسب نص هذه المادة تتقيد الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره والمستفيد عند إبرام عقد البيع بالإيجار بنموذج عقد البيع بالإيجار المؤرخ في 4-5-2004، وعليه فسنتطرق إلى المقصود بالعقد النموذجي (أولا)، ومضمونه (ثانيا).

1-فرحات حميد، مرجع سابق، ص29.

2-زفوش طاوس، مرجع سابق، ص80.

أولاً- المقصود بالعقد النموذجي:

على الرغم من أن العقد النموذجي لا يعتبر ظاهرة حديثة، إلا أن الفقه لم يتوصل إلى تعريف جامع له، فمن ناحية المدلول اللفظي، نجد أن العقد النموذجي يتكون من:

العقد: والذي عرفته المادة 45 من ق م ج على أنه: (العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص آخرين بفعل أو منح أو عدم فعل شيء ما).

النموذج: هو الشكل الذي يصلح كقاعدة لغيره من الأشكال المماثلة التي تتشابه فهو بمثابة النهج أو الخطة التي يتبعها المتعاقدان في صياغة عقدهما¹.

وقد عرّف العقد النموذجي من طرف "سافتي" على أنه: (العقود النموذجية هي عقود معدة مسبقا، وغالبا ما تكون مطبوعة)، وهو الحال بالنسبة للعقد النموذجي الذي تفرغ فيه عقود البيع بالإيجار فهو عبارة عن صيغة معدة مسبقا من طرف السلطة العامة المتمثلة في وزارة السكن والعمران، وتتعامل بها الوكالة في شكل مطبوعات، تكون لدى الموثق المكلف خصيصا بإعداد هذه العقود و إفراغها في العقد النموذجي².

ثانيا - مضمون العقد النموذجي:

إن النموذج الأول لعقد البيع بالإيجار تم إلغائه بموجب المادة 2³ من القرار الوزاري المؤرخ في 4 ماي 2004، و عوض بالنموذج الثاني الملحق بهذا القرار، حيث أنه يتضمن البيانات التالية :

-البيانات العامة المتعلقة بهوية المتعاقدين، أوجب المشرع الجزائري أن يتضمن عقدا البيع بالإيجار مجموعة من البيانات الخاصة بهوية المتعاقدين، إذ يتم ذكر اسم ولقب المستفيد والمتعهد بالترقية مع توضيح تاريخ ومكان ازدياد كل منهما.

1-حمزة خليل، مرجع سابق، ص 116-117.

2-نقلا عن زنوش طاوس، مرجع سابق، ص ص 94-95.

3-التي نصت على أنه: (يلغى نموذج عقد البيع بالإيجار كما هو ملحق بالقرار المؤرخ 23 يوليو 2001 ويعوض بالنموذج الملحق بهذا القرار).

- إضافة إلى ذلك ألزم المشرع الموثق الذي يقوم بإبرام عقد البيع بالإيجار بين المتعاقدين ذكر اسمه ولقبه ومقر مكتبه والمكان والسنة والشهر واليوم الذي أبرم فيه العقد على أن يتضمن العقد توقيع كلا الطرفين والموثق.

- وصف المسكن ومشمولاته، حيث يتم ذكر صنف المسكن وعنوانه ووضعيته في العمارة ومكانه وتعداد محتوياته المتمثلة في الغرف ومساحة المسكن إضافة إلى تحديد الأجزاء المشتركة.

- تحديد أصل الملكية، حيث يتعين أن يشمل عقد البيع بالإيجار تحديد دقيق للأرضية التي أقيم عليها المسكن وأصل ملكيتها، كل ذلك بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر مع ذكر رقم رخصة البناء وتاريخ تسليمها.

- الوثائق الضرورية التي تحكم عقد البيع بالإيجار:

لقد اشترط المشرع الجئري على المتعاقدين إيداع مجموعة من الوثائق لدى الموثق والتي تحكم عقد البيع بالإيجار ويمكن تبينها كالاتي:

- عقد رسمي يثبت ملكية الأرض الأساس.

- رخصة البناء والتصاميم الملحقة.

- شهادة المطابقة.

- نظام ملكية مشتركة مطابق للقوانين المعمول بها، والقواعد المطبقة في هذا المجال.

- نسخة مصادق عليها من وثيقة هوية كل من المستأجر المستفيد وممثل الهيئة المتعهدة بالترقية العقارية.

- وصل دفع يثبت تسديد الدفعة الأولى من طرف المستأجر المستفيد، بما في ذلك

وصل الاكتتاب واستكمال ذلك بأي وثيقة مرجعية محتملة.

تصريحات كل من المتعهد بالترقية العقارية على وضع المسكن المعين في هذا.

العقد طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السالف ذكره، كذلك تصريحات المستأجر المستفيد بأنه اطلع على جميع الوثائق المرجعية المبينة في العقد النموذجي وعلى قبول الشروط المنصوص عليه في هذا الأخير¹.

الفرع الثاني: إفراغ نموذج عقد البيع بالإيجار في الشكل الرسمي

رغم أن المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السالف ذكره، وكذا في القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار اكتفى بالنص على أن هذا العقد هو عقد توثيقي (أولاً) ولم يتطرق لضرورة تسجيله (ثانياً)، وإشهاره (ثالثاً)، إلا أنه يخضع لهذه الإجراءات استناداً إلى القواعد العامة².

أولاً: التوثيق:

معناه كتابة العقد على يد موظف رسمي اسمه الموثق وهو طريق من طرق الاستيثاق أي التأكد من أن العقد كتب ووقع عليه أمام موظف رسمي مختص³ وهذا ما أكدت عليه المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السالف ذكره بنصها على أنه: (يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق).

وبممارسة الموثق مهمته في المكان الذي حرر فيه العقد مراعيًا الشكل المطلوب، وأن يكون حائزًا على صفة ضابط عمومي أثناء تحريره لهذا العقد وعلى هذا فإن العقد الذي يحرره الموثق المعزول أو الموقوف مؤقتًا عن العمل يعتبر عقد باطلاً⁴.

1-أنظر الملحق رقم (03) (عقد البيع بالإيجار).

2-على غرار القرار الساري المفعول المتضمن عقد البيع بالإيجار، فإن المادة 11 من القرار المعدل المؤرخ في 23 يوليو 2001، المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار قد نصت صراحة على وجوب إشهار وتسجيل هذا العقد.

3-سي يوسف زاهية، "نقل الملكية في البيوع العقارية"، مجلة المحامين، عدد 1، تيزي وزو، ماي 2004، ص 133.

4-دحمان ميلود، كيفية انتقال الملكية العقارية، مذكرة نهاية التبرص في التكوين المتخصص في القانون العقاري من معهد القضاء العالي، 2001، ص 33.

وفي عقد البيع بالإيجار ليس كل موثق له الحق في تحرير هذا النوع من العقود، وإنما يشترط في هذا الأخير أن يكون معتمدا لدى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.

ثانيا - التسجيل:

يمكن تعريف التسجيل بأنه إجراء إداري يقوم به موظف عمومي مؤهل قانونا بتسجيل جميع التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل، ويخضع تسجيل العقود للأمر رقم 76-105¹. هذا وإن لإجراء التسجيل أهمية مالية تكمن في دفع حقوق تمثل ضريبة مباشرة لفائدة الدولة، مما يؤدي إلى تمويل الخزينة العمومية للدولة، والتسجيل يتوسط مرحلة التوثيق والإشهار العقاري، ويعد كذلك إجراء ملزم على أساس أن حقوق التسجيل تدفع قبل القيام بهذا الإجراء طبقا لنص المادة 82 من قانون التسجيل والتي تقضى بما يلي: (رسوم العقود التي يجب تسجيلها تستخلص قبل إتمام الإجراءات).

وعليه فلا بدّ من إجراء التسجيل بالنسبة للتصرفات القانونية الرسمية الواردة على العقارات والحقوق العينية العقارية.

فالتسجيل هو عملية جبائية منظمة من طرف مصلحة إدارة الضرائب وفق قواعد و ضوابط محددة قانونا، يتم خلالها تأدية الرسم المستحق لحساب الخزينة العمومية، وهو يعدّ شكلية يفرضها القانون على معاملات محدّدة في قانون التسجيل².

تسجل العقود الموثقة التي تم تلخيصها مسبقا في كشوف معدّة من طرف المحررين على النسخ الأصلية، ويجب إيداعها لدى مصالح مفتشية التسجيل والطابع المختصة إقليميا³.

1-أمر رقم 76-105، مؤرخ في 9 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل، ج ر عدد 81، صادر في 18 ديسمبر 1976.

2-بلقاضي كريمة، الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر في نقل الملكية العقارية، مذكرة ماجستير معهد الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2005، ص 82.

3-تنص المادة 1/75 من الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل على ما يلي: (لا يستطيع الموثقون أن يسجلوا عقودهم إلا في مصالح التسجيل التابعة للدائرة التي يوجد بها مكتبهم).

فيأجل شهر ابتداء من تاريخ تحرير العقد¹ والتسجيل له آثار جبائية، وليس له أي أثر على نقل الملكية أو موضوع الحق وإنما له وظيفة جبائية محضة وفقا لنص المادة 28 من القانون رقم 27-88 المتضمن مهنة التوثيق² والتي جرى نصها كآتي: (يحصل الموثق الحقوق والرسوم بمختلف أنواعها لحساب الدولة من الأطراف الملزمين بتسديدها ويدفع مباشرة بقباضات الضارئب المبالغ الواجبة على الأطراف).

كأصل عام فإنّ المستأجر المستفيد هو من يتحمل نفقات التسجيل والطابع والتوثيق وغيرها ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك³.

غير أنه بالرجوع إلى المادة 20 من القانون رقم 04-21 المؤرخ في 2004/12/29 والمتضمن قانون المالية لسنة 2004⁴ نجدتها تنص على ما يلي: (تضاف فقرة سابعة إلى المادة 258 من قانون تسجيل تحرر كما يأتي:

المادة 258: أولا... (بدون تغيير)

ثانيا: (بدون تغيير)

ثالثا: (بدون تغيير)

رابعا: (بدون تغيير)

خامسا: (بدون تغيير)

سادسا: (بدون تغيير)

1-ارجع المادة 58 من الأمر نفسه.

2-قانون رقم 88-27 مؤرخ في 12 جويلية 1988، يتضمن تنظيم التوثيق، ج ر عدد 28 صادر في 13 جويلية 1988.
3-تنص المادة 393 من ت م ج على أنه : (أن نفقات التسجيل والطابع ورسوم الإعلان العقاري والتوثيق وغيرها تكون على المشتري مالم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك).

4-قانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر عدد 85، صادر في 30 ديسمبر 2004.

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 التساهمي والسكن الريفي .
وعليه يتضح من المادة السالفة الذكر أن المستفيد في عقد البيع بالإيجار يعفى من تسديد رسوم التسجيل.

هذا وإن عدم تسجيل العقود في الآجال المحددة قانوناً، وحسب المادة 93 من قانون التسجيل يجعل الموثقين ملزمين شخصياً بدفع غرامة مالية تقدر بـ 10%، متى كان التأخير يتراوح ما بين يوم واحد وثلاثين يوماً، مع التزام قدره 03%، متى تم الإيداع بعد اليوم الأخير وذلك دون أن يتعدى مجموع الالتزام المالي والغرامة الجبائية المشار إليها سابقاً 25% هذا إلى جانب العقوبات التأديبية التي تمارسها عليهم السلطة المختصة التي ينتمون إليها¹.

ثالثاً - الشهر:

وهو عبارة عن نظام قانوني قائم بذاته، يتكون من مجموعة من الإجراءات والشكليات التي يتم إتقانها لدى مصلحة عمومية تسمى "المحافظة العقارية" والذي له دور في إعلام الغير بالوضعية القانونية للعقار².

وفي عقد البيع بالإيجار، كما سبق أن رأينا هو عقد يعلق انتقال الملكية على شرط واقف وهو وفاء المستفيد بجميع أقساط الثمن³، ومن ثم فإن ملكية المسكن لا تنتقل إلى المستأجر المستفيد إلا بعد تسديده كامل الأقساط الواجبة، سواء تم ذلك خلال الآجال المحددة سلفاً والمقدرة بخمس وعشرين سنة كحد أقصى، أو قبل حلول موعد استحقاقها.

و إذا كانت القاعدة العامة في البيع بالإيجار تقضي بنقل ملكية المسكن بمجرد سداد آخر قسط من الثمن، فإن المشرع الجزائري اشترط لنقل الملكية العقارية، وجوب

1- بلقاضي كريمة، مرجع سابق، ص 95.

2- زنوش طاوس، مرجع سابق، ص ص 108، 109.

3- ارجع المادة 16 من القرار المؤرخ في 4 ماي 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار والمادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك.

شهر التصرف الوارد على العقار لدى المحافظة العقارية، فتنص المادة 793 من ت م ج على ما يلي: (لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين 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 المشهور بمجموعة البطاقات العقارية لا يمكن لصاحبه الاحتجاج به، سواء فيما بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير.

وهدف المشرع من وجوب مراعاة إجراء الشهر في التصرفات العقارية، هو حماية المتعاقدين والغير وذلك بتنبية المتصرف في العقار إلى خطورة هذا التصرف وكذا حماية المتصرف له بتأمين حقه العقاري من المخاطر التي قد يسببها المتصرف نفسه أو الغير، وهو بصفة عامة يضمن الثقة في المعاملات الواردة على العقار¹.

هذا وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السالف ذكره وكذا القرار المؤرخ في 4 ماي 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار يلاحظ أن المشرع الجزائري اكتفى بالنص على أن عقد البيع بالإيجار يعدّ عقداً توثيقياً، دون أن يتطرق إلى مدى خضوعه إلى إجراء الشهر من عدمه.

لكن إذا نظرنا إلى هذا العقد من جانبه الإيجاري نجد أن مدة الإيجار ستدوم 25 سنة على الأكثر²، وتطبيقاً لنص المادة 17 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي تنص على ما يلي: (إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم إشهارها).

1- فرحات حميد، مرجع سابق، ص 46.

2- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 04-340 المؤرخ في 2 نوفمبر 2004، يعدّل المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار.

ومن خلال هذه المادة يظهر أن الإيجارات الطويلة الأمد يجب إشهارها لا لغرض نقل الحق العيني بل لغرض الاحتجاج بهذا الإيجار بين الأطراف وفي مواجهة الغير، وفي البيع الإيجاري مدته تفوق 12 سنة فإنه وفقا للأوضاع المقررة قانونا فإنه يستلزم إشهاره ويكون ذلك مجانا وهذا حسب نص المادة 22 من القانون رقم 04-21 لمتضمن قانون المالية لسنة 2004 على أن: (تتم أحكام المادة 353 من قانون التسجيل بفقرتين 10 و 11 تحررت كما يلي:

تعفى من رسم الإشهار العقاري:

1 إلى 9 (بدون تغيير)

10 - العقود المتضمنة اقتضاء المتعهدين بالترقية العموميين أو خواص أراضي الأساس الموجهة إلى إنجاز برامج السكنى المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية ولاسيما منها السكن الاجتماعي التساهمي والسكن في إطار البيع بالإيجار والسكن الريفي).

المبحث الثاني: الالتزامات المترتبة على طرفي العقد

باعتبار عقد البيع بالإيجار عقد ملزم للجانبين، فإنه ينشأ التزامات متبادلة بين الطرفين، فما يعتبر التزام على المستفيد فهو حق للمتعهد بالترقية العقارية بالمقابل والعكس صحيح. فهذا العقد يمرّ بمرحلة انتفاع الملكية قبل انتقال الملكية للمستفيد، وهذا مانصت عليه المادة 2 من المرسوم رقم 01-105 السالف ذكره: (البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شراءه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحدد في عقد مكتوب).

وحسب هذه المادة فإنه تنشأ بعض التزامات والتي من طبيعتها تخضع لأحكام عقد الإيجار، وتلك التي من طبيعتها تخضع لأحكام عقد البيع، وذلك ما يظهر من خلال الالتزامات التي تنشأ على عاتق المتعهد بالترقية (المطلب الأول) والالتزامات التي تنشأ على عاتق المستأجر المستفيد (المطلب الثاني).

المطلب الأول: التزامات المتعهد بالترقية العقارية

لا يتأتى للمستفيد من المسكن، استعماله والانتفاع به دون الحصول عليه وحيازته حياة هادئة، ومن هنا كان أول التزام المتعهد عند هذا الحدّ (الفرع الأول)، إذ أن الحياة الهادئة تقتضي من المتعهد الالتزام بالضمان بمختلف أشكاله (الفرع الثاني)، وذلك كله قبل أن يملكه (الفرع الثالث).

الفرع الأول الالتزام بالتسليم

حسب المادة 476 من ت م ج¹ على المؤجر أن يلتزم بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح للاستعمال المعدّ لها، تبعا لاتفاق الطرفين.

1- تم تعديل نص المادة 476 بموجب القانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، فأصبحت تنص على أن: « يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعدّ تبعا لاتفاق الطرفين، تتم معاينة الأماكن = وجهيا بموجب محضر وصفي يلحق بعقد الإيجار، غير أنه إذا تم تسليم العين المؤجرة دون محضر أو بيان وصفي، يفترض في المستأجر أنه تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس). ما يلاحظ أن المشرع حذف كلمة (وملحقاتها) وأيضا (وحسب طبيعة العين).

التسليم هو وضع العين المؤجرة (المسكن) تحت تصرف المستأجر المستفيد، وهو أول مرحلة من مراحل تنفيذ عقد الإيجار¹.

وفي إطار البيع بالإيجار فإن تحقق هذا الالتزام يستوجب توفر شروط معينة (أولا) إلى جانب الأحكام القانونية التي يجب تطبيقها في هذا الصدد (ثانيا).

أولا - شروط التسليم:

يتعلق الأمر هنا بزمان ومكان التسليم، ومصاريف التسليم، وبالنسبة للمسائل التي لم ينظمها المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السالف ذكره، فإننا وبالرجوع إلى نص المادة 478 من ت م ج² الواردة في باب الإيجار والتي تحيلنا إلى أحكام عقد البيع.

وبشأن هذه الشروط فإنه لا توجد قاعدة خاصة في البيع تتعلق بهذه المسألة، الأمر الذي يحتم الرجوع إلى القواعد العامة في الوفاء بالالتزام .

أ - زمان التسليم

طبقا للمادة 1/281 من ت م ج التي تقضي: (يجب أن يتم الوفاء فورا ترتيب الالتزام نهائيا في ذمة المدين مالم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك).

يتبين لنا من خلال هذه المادة أن الاتفاق هو الذي يحدد زمان التسليم، وفي حالة عدم وجود اتفاق على ذلك، فإن التسليم سيتم بمجرد إبرام العقد.

في عقد البيع بالإيجار، فإن المادة 4 من القرار المؤرخ في 22 يوليو 2013 المتضمن شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار تنص على أنه: (يترتب على دفع 5 % للشطر الأول من مبلغ المساهمة الأولية المذكورة أعلاه، من طرف

1-ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص46.

2-تنص المادة 478 من ت م ج على أنه : (يجري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يجري على الالتزام بتسليم العين المباعة من أحكام على الأخص فيما يتعلق منها بزمان ومكان تسليم الشيء المؤجر وتحديد ملحقاته).

المقتني، المطلوبة عند تسليم المفاتيح، إعداد عقد بيع بالإيجار بين المستفيد والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره...¹.

من خلال هذا النص يتبين لنا أن زمان تسليم المسكن محلّ عقد البيع بالإيجار يكون عند انعقاد العقد.

ب- مكان التسليم

حيث تنص المادة 282 من ت م ج على أنه: (إذا كان محلّ الالتزام شيئاً معيناً بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك).

فحسب هذه المادة ونظراً لعدم وجود نصّ يحدّد مكان التسليم في عقد البيع بالإيجار، فإنّ مكان تسليم المسكن الذي هو محلّ التزام المتعهد بالترقية يكون في مكان تواجده ونفس الحكم فيما يخص ملحقات المسكن.

ج- مصاريف التسليم

تنص المادة 283 من ت م ج على أنه: (تكون نفقات الوفاء على المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك).

وفي عقد البيع بالإيجار فإن المتعهد بالترقية وباعتباره هو المدين بالتسليم يتحمل هذه النفقات، فتدخل فيه نفقات إعداد محضر التسليم وكل النفقات التي تلزم لوضع العين (المسكن) تحت تصرف المستأجر المستفيد وبإعلامه بذلك².

1- المادة 4 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2013، المعدل والمتمم للمادة 10 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 الذي يحدّد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 49، صادر 02 أكتوبر 2013.

2- رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 183.

ثانيا - أحكام التسليم:

أ- الحالة التي يسلم عليها المسكن

إن الالتزام بالتسليم هو التزام بتحقيق نتيجة وهذا تطبيقا للحكم العام الوارد في المادة 167 من ت م ج.

وفي عقد البيع بالإيجار يلتزم المتعهد بأن يسلم للمستأجر المستفيد مسكنا طبقا للمواصفات المتفق عليها من الموقع والمشمولات وعدد الغرف¹.

كما يفترض الالتزام بتسليم المسكن تسليم ملحقاته، و الملحقات هي كل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال المسكن، طبقا لما تقضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين ومناطق تحديدها هو لزومها أو عدم لزومها للانتفاع بالعين².

إن المسكن يجب تسليمه في حالة جيدة، معنى ذلك أن تكون صالحة للانتفاع خاصة من مكوناته الأساسية المتمثلة في الجدران، السقف، الأعمدة، لا يكفي تسليم المسكن وحده في حالة جيدة دون ملحقاته، فمثلا إذا كانت سلالم العمارة في حالة سيئة غير قابلة للاستعمال، كان على المتعهد بالترقية العقارية إصلاحها قبل أن ينتفع المستأجر المستفيد بالسكن.

ب- كيفية تسليم المسكن محلّ عقد البيع بالإيجار

يتحقق في الغالب تسليم المسكن عن طريق تسليم مفاتيحه أو بتسليم سندات ملكيته³ واسترشادا بما تقضي به المادة 367 من التقنين المدني الجزائري فالتسليم يكون فعليا أو حكما ويقصد بالتسليم الحكمي هو تصرف قانوني وليس مادي، يتم بالتراضي بين البائع

1-أنظر القرار المؤرخ في 4 مايو 2004 و المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، في الجزء المتعلق "بتعيين الملك".

2-عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الجزء الأول (الأحكام العامة في الإيجار)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2003، ص220 و224.

3- Jean Claude Groslière, La vente d'immeubles, édition Dalloz, Paris, 1996, p 78-3

و المشتري على أن البائع قام بالتسليم بمجرد التراضي بين الطرفين مع عدم تغيير أي شيء في الأوضاع المادية أو حيازة الشيء المبيع¹.

أم التسليم الفعلي هو وضع العين في حيازة المستفيد وتحت تصرفه ويكفي إعلام المستفيد بذلك ليعتبر التسليم الفعلي قد تم ولو لم يضع يده فعلاً²، وهكذا تبرأ ذمة المتعهد بالترقية العقارية، حيث يتم التسليم الفعلي في عقد البيع بالإيجار حسب المادة 10 من القرار المؤرخ في 22 يوليو 2013 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار، بتسليم المفاتيح إلى المستأجر المستفيد من طرف المتعهد بالترقية العقارية.

لا يستكمل المتعهد بالترقية العقارية التزامه بالتسليم بذلك فقط، وإنما وحسب المادة 11 من القرار ذاته فإنه وعند تسليم المسكن للمستأجر المستفيد يجب تحرير محضر يسمى محضر تسليم المسكن، حيث تقام زيارة للمكان بين المعني والمصالح التقنية للمتعهد بالترقية العقارية تنتهي بما يسمى بمحضر تسليم مع إلزامية التوقيع عليه من الطرفين.

الغاية من هذا المحضر هو تثبيت عدم تحفظ المستفيد من العين و رضائه بها، وإشهاد من المستفيد للمتعهد بالترقية العقارية على تنفيذ كل التزاماته الموجودة في العقد، وتوفير المسكن على المواصفات والمعايير المتفق عليها في العقد، كما أنه في حالة وجود عيب في المسكن، فإنها تدون في محضر التسليم.

الفرع الثاني: الالتزام بالضمان

إنّ التزامات المتعهد بالترقية العقارية لا تتوقف عند تنفيذه التزامه بالتسليم، بل تبقى على عاتقه التزامات أخرى، حيث يلتزم المتعهد بالترقية بالامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر المستفيد بالمسكن (أولاً)، كما يلتزم بضمان العيوب الخفية الموجودة في المسكن والتي تمنع الانتفاع الهادئ (ثانياً).

1-سمير عبد السيد تتاغو، مرجع سابق، ص129.

2-هلال شعوة، مرجع سابق، ص99.

أولاً - الالتزام بضمان عدم التعرض والاستحقاق:

إن الالتزام الأصلي الذي يقع على عاتق المتعهد بالترقية العقارية في إطاره التزامه بالضمان، هو الالتزام بعدم التعرض، و إذا أخلّ بالتزامه هذا جاء دور التزامه بضمان الاستحقاق.

أ - ضمان عدم التعرض

التعرض الذي يضمنه المتعهد بالترقية العقارية ينقسم بحسب طبيعته إلى تعرض مادي وآخر قانوني، وبحسب مصدره إلى تعرض يأتي من المتعهد ذاته وهو ما يسمى بالتعرض الشخصي، وآخر يصدر عن غير المؤجر (المتعهد بالترقية العقارية) ويسمى التعرض الصادر عن الغير، وأساس هذا الالتزام هو نص المادة 483 من ت م ج¹.

1 . ضمان المتعهد بالترقية العقارية لتعرضه الشخصي

لما كان المتعهد بالترقية العقارية ملزماً بأن يدفع عن المستأجر المستفيد تعرض الغير له في الانتفاع بالمسكن فمن باب أولى، عليه أن يمتنع من أن يتعرض شخصياً للمستأجر المستفيد تطبيقاً لقاعدة من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض، ويضمن المتعهد بالترقية العقارية كل من التعرض المادي والقانوني.

التعرض القانوني هو إدعاء المؤجر حقا على العين المؤجرة، يتعارض مع حق المستأجر في الانتفاع بها، وذلك بأن تحول دون انتفاعه، أو ينقص من هذا الانتفاع².

أما التعرض المادي فهو قيام المتعهد بالترقية العقارية بأي عمل مادي محض يترتب عليه الإخلال بانتفاع المستأجر المستفيد من المسكن، دون أن يستند في ذلك إلى حق يدعيه.¹

1-تنص المادة 483 من ت م ج على 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).

2-هلال شعوة، مرجع سابق، ص117.

من هذا التعريف يظهر لنا أنه ليس كل تدخل من المتعهد يعتبر تعرضاً من المستأجر وإنّ ما هناك جملة من الشروط، لا بدّ توافرها في فعل المتعهد لكي يجعله تعرضاً موجبا للضمان وهي:

- أن يصدر التعرض فعلاً من قبل المتعهد أو تابعيه، ممّا يخلّ بانتفاع المستأجر المستفيد بالمسكن أو بملحقاته، إذ لا يكفي مجرد احتمال وقوع التعرّض أو التهديد به لاعتبار المتعهد متعرضاً بل يجب أن يأتي هذا الأخير فعلاً يشكلا تعرضاً، ومن أمثلة ذلك قيام المتعهد بنزع سياج الحديقة الملحقة بالمسكن، وعليه وعكس ما سبق، لا يعتبر تعرضاً إذا كان العمل الذي أتاه المتعهد لا يمس إطلاقاً بانتفاع المستأجر المستفيد، كوضعه شبابيك حديدية أو خشبية لعدم تمكن اللصوص من سرقة المسكن.

- أن لا يستند المتعهد في تعرضه لحق مشروع، فلا يعدّ تعرضاً قيام المتعهد بفعل تمّ الاتفاق عليه في العقد، أو كان هناك نص يسمح للمتعهد بالقيام به².

وتحقق هذه الشروط في التعرّض الصادر من المتعهد بالترقية العقارية، يمكن المستأجر المستفيد من أن يعترض عليها، أو أن يرفع دعوى ضمان التعرّض تأسيساً عليه.

2. ضمان التعرض الصادر من الغير

يلتزم المتعهد بضمان التعرض الصادر منه أو من أتباعه سواء كان قانونياً أو مادياً، ولكنّ بالنسبة للتعرض الصادر من الغير، فلا يضمن المتعهد بالترقية العقارية من أعمال هذا الغير سوى ما يعدّ تعرضاً قانونياً لا مادياً وحتى يقع هذا النوع من التعرّض، فلا بد أن تتوفر فيه بعض الشروط القانونية:

- أن يكون التعرض مبني على سبب قانوني، فكما سبق قوله فإنّ المتعهد لا يضمن التعرض المادي الصادر من الغير إن الأمر ينحصر بين المستفيد والمعتدي فقط³، لذا يجب أن

1- رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 213.

2- هلال شعوة، مرجع سابق، ص 119-120.

3- حمزة خليل، مرجع سابق، ص 134.

يكون التعرض القانوني يتعلق بالمسكن محلّ هذا العقد ويتعارض مع حق المستأجر المستفيد الثابت له بمقتضى هذا العقد، كأن يدعي بأنه هو المستفيد من المسكن.

- أن يقع التعرض من الغير أي من الأجنبي عن العقد.

- أن يقع التعرض فعلا، فلا يكفي إدعاء الغير بأن له حق على المسكن الذي استفاد به المستأجر المستفيد، وإنما لا بدّ من وقوع التعرض فعلا، كأن يرفع هذا الغير دعوى قضائية ضده طالبا ثبوت حق له على المسكن¹.

فإذا وقع التعرض من الغير فعلا، وجب على المستأجر المستفيد إخطارا لمتعهد بالترقية العقارية بوقوع التعرض².

حتى يتمكن المتعهد من مواجهته بالوسائل الكفيلة بالتصدي له، والمشرع لم يشترط شكلا معيناً للإخطار، وعليه فإنّ عبء إثبات هذا الإخطار يقع على المستأجر المستفيد.

ب- ضمان الاستحقاق

إنّ المتعهد بالترقية العقارية يلتزم بالتزام واحد، وهو ضمان التعرض فإن استطاع تنفيذه عينيا بأن نجح في دفع التعرض، فإنّه يكون قد أوفى بالتزامه كاملا، أما إذا لم يتمكن من ذلك بأن استحق محلّ العقد (المسكن) كلياً أو جزئياً، فإنّ المتعهد ملزم بالتعويض عن إخلاله بالتزامه، وهو ما يعرف بضمان الاستحقاق.

يترتب على هذا الاستحقاق حق المستأجر المستفيد وبعد إثباته عدم تقصيره في إخطار المتعهد بالترقية العقارية بالتعرض، أن يرجع عليه إمّا:

بطلب فسخ هذا العقد، إذا كان الإخلال بالانتفاع المترتب عن التعرض جسيماً، إذ أنه لو علم به وقت التعاقد لم أبرم العقد ويرجع التقدير في ذلك لقاضي الموضوع، ويمكن كذلك

1-زنوش طاوس، مرجع سابق، ص134.

2-أنظر المادة 497 من ت م ج.

طلب التعويض طبقاً لقواعد المسؤولية العقدية¹، أما عن طلب إنقاص الأجرة فلا يمكن تصوّره في عقد البيع بالإيجار، لأن في ذلك إنقاص للثمن الذي يكون غير قابل للتغيير وفقاً لنص المادة 1 من القرار المؤرخ في 4 ماي 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

وفي كلّ الأحوال، فإن هذا الالتزام ليس من النظام العام، فيجوز الاتفاق على التخفيف أو التشديد أو الإعفاء من هذا الضمان، ولكن كلّ ذلك يقع باطلاً في حالة الغش وهذا حسب ما نصت عليه المادة 490 من ت م ج.

ثانياً - الالتزام بضمان العيوب الخفية:

لا يضمن المتعهد بالترقية العقارية التعرض والاستحقاق فقط، ولكنه يضمن أيضاً العيوب الخفية التي تنقص من قيمة المسكن، أو تجعله غير صالح للانتفاع به على الوجه الذي يحقق الغاية المقصودة منه، ولقد عرفت محكمة النقض المصرية في حكم لها صادر في 1945/04/08 على أنه: (الآفة الطارئة التي تخلو منها الفطرة السليمة للمبيع)². ولكي يتحقق هذا النوع من الضمان، لا بدّ أن يتوفر في العيب شروط وهي:

- أن يكون العيب مؤثراً

لقد وضعت المادة 488 من ت م ج أن العيب الموجب للضمان هو ما كان يحول دون استعمال المستأجر للعين المؤجرة والانتفاع بها، أو ينقص من هذا الانتفاع نقضاً محسوساً، فإذا كان العيب غير ذلك، أو كان مما جرى العرف على التسامح في وجوده فإنّ المتعهد لا يضمنه، وغني عن البيان أن تأثير العيب على الانتفاع ينظر فيه إلى اتفاق الطرفين على وجه الانتفاع أو إلى طبيعة العين المؤجرة والغرض الذي أعدت له عند عدم وجود اتفاق.

أن يكون العيب مؤثراً أو غير مؤثراً هو معيار موضوعي يرجع فيه إلى قاضي الموضوع.

1- رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 239.

2- حمزة خليل، مرجع سابق، ص 136.

- أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر.

نصت المادة 488 من ت م ج في فقرتها الأخيرة على أن: (المؤجر لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر، أو كان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد).

وهذا الحكم منطقي، ذلك أن علم المستأجر بالعيب وقت التعاقد أو وقت تسليم العين المؤجرة وعدم اعتراضه يعتبر قبولاً بالعين على ما بها من عيب، وهو قرينة على أنه أسقط حقه في الضمان.

والعلم بالعيب قد يتحقق بعدة طرق، منها إخطار المتعهد بالترقية العقارية للمستأجر المستفيد به دون اشتراط أن يتم الإخطار بطريقته خاصة، كما قد يتأتى عن طريق مصدر آخر غير المتعهد، وفي كل الأحوال يقع إثبات العلم بالعيب على عاتق المتعهد بالترقية العقارية، والعلم واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات¹.

بالنسبة لجهل المتعهد بالترقية العقارية بوجود العيب فهذا لا يعفيه من الضمان، غير أنه يعفيه من دفع التعويض جبراً للأضرار التي لحقت المستأجر المستفيد جراء هذا العيب، وهذا حسب ما نصت عليه المادة 489 من ت م ج.

- أن يكون العيب خفياً.

لا يكفي أن يكون العيب الموجب للضمان مؤثراً، بل يجب أن يكون خفياً أيضاً، فإن كان ظاهراً وفق التسليم ولم يعترض عليه المستأجر، فإنه يعدّ قابلاً به ولا يجوز له لمطالبة بالضمان بعد ذلك، والحكم نفسه إذا كان العيب خفياً لكن المستأجر المستفيد كان بإمكانه تبنيه إن هو فحص المسكن عند تسلمه بعناية الرجل العادي، غير أن المتعهد أكد له خلو المسكن من هذا العيب أو تعمد إخفاءه غشاً².

1- رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 281.

2- هلال شعوة، مرجع سابق، ص 140.

الفرع الثالث: الالتزام بنقل الملكية

يلتزم المتعهد بالترقية العقارية اتجاه المستفيد المستأجر بنقل ملكية المسكن إلى المستفيد، وهذه الأخيرة لا تنتقل إلا بعد سداد كامل الثمن وهذا طبقاً لنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السالف ذكره التي تنص على أنه : (تنتقل ملكية المسكن المعني وفقاً للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن دفع بكامله).

فالمشرع جعل نقل ملكية المسكن موقوفاً إلى غاية دفع الثمن كاملاً، وحدد أجل أقصى لدفعه هو 25 سنة وفق أقساط تدفع بصفة دورية، كما أنه يمكن التعجيل في دفع ثمن الأقساط وفي هذه الحالة تنتقل ملكية المسكن قبل هذه المدّة، وهذا طبقاً لنص المادة 10 من المرسوم نفسه، وكذا المادة 06 من القرار المؤرخ في 4 ماي 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

ما نلاحظه أن المشرع من خلال نص المادة 19 سألنا الذكر اكتفى فقط بذكر الطريقة التي بموجبها يتم نقل الملكية، وهذا بمجرد الوفاء بكامل الثمن، غير أن الإشكال الذي يثور هو كيفية انتقال الملكية؟ فهل لن تنتقل بموجب شهر نموذج عقد البيع بالإيجار، أو بموجب عقد رسمي آخر أمام الموثق ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار؟ وهذا ما اعتمده المشرع في نص المادة 11 من نموذج البيع بالإيجار المعدل¹.

بالرجوع إلى نص المادة 19 السالفة الذكر يفهم أن نقل الملكية المسكن إلى المستأجر المستفيد يتم بإتباع الإجراءات اللازمة لنقل ملكية العقار المنصوص عليها في القواعد العامة والمتمثلة في كل من التسجيل والإشهار والتي لنا سبق ذكرها. وهذا الإجراء يجعل المستأجر المستفيد يمارس سلطاته على المسكن كمالك وهذا دون عائق.

1- تنص المادة 11 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 المتضمن نموذج عقد البيع: (تنتقل ملكية المسكن موضوع هذا العقد الخاص بالبيع بالإيجار بعدما يستوفي المستفيد ثمن بيع المسكن بكامله، تنتقل ملكية المسكن بعقد رسمي محرر أمام موثق ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار لدى الإدارة المعنية وفق للتشريع المعمول به).

المطلب الثاني: التزامات المستأجر المستفيد

بما أن عقد البيع بالإيجار عقد ملزم للجانبين، فبالإضافة لالتزامات المتعهد بالترقية العقارية، تنشأ بالمقابل التزامات على عاتق المستفيد حيث يلتزم هذا الأخير بعدة التزامات ورد ذكرها في النصوص القانونية الخاصة المنظمة لعملية الاستفادة من مسكن منجز بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، وهي تتمحور أساساً في: الالتزام بدفع الأقساط (الفرع الأول)، استعمال المسكن بحسب ما أعد له (الفرع الثاني)، وأيضاً الالتزام بالمحافظة على المسكن (الفرع الثالث).

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، ودفع هذه الأقساط يكون على مرحلتين:

أولاً - المرحلة السابقة لإبرام عقد البيع بالإيجار:

يجب على المستفيد خلال هذه المرحلة أن يسدد دفعة أولية لا تقل عن 25% من ثمن المسكن وهذا بموجب نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 04-137 السالف ذكره.

والأصل أن يدفع المستأجر المستفيد هذه الدفعة الأولية دفعة واحدة، إلا أنه يمكن أن يسدها على دفعات شرط ألا يتجاوز المدة سنتين (2)¹ ويكون ذلك كالاتي.

¹ -تنص المادة 2 من القرار المؤرخ في 4 ماي 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار: (... وفي كل الحالات يحدّد المتعهد بالترقية العقارية الرزمة الدقيقة لهذه التسجيلات السنوية التي لا يمكن أن تفوق مدة سنتين (02)).

-10% من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء (أي بعد قبول لجنة معالجة طلبات الشراء لملف المستفيد وإعلامه بقرار القبول).

-5% من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن أي عند استلام المفاتيح.

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

-5% من ثمن المسكن أثناء السنة الثانية من شغل المسكن أي في السنة الموالية لدفع آخر جزء من الحصة الأولى، وهذا حسب نص المادة 2 المرسوم التنفيذي رقم 04-137 السالف ذكره.

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 02/11/2004 المتضمن شروط وكيفيات 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 سنة¹، استثناء لا يمكن الأخذ بعين الاعتبار بالحد الأقصى للسن والمتمثل في 70 سنة إذا تمكن المستفيد من تسديد باقي الثمن وذلك طبعا 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.

1-بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص148.

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 4-5-2004 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 و الإداري التي تحتسب على المدة التي تسبق نقل الملكية وهذا ما أشارت إليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السالف ذكره.

يتم إيداع هذه الأقساط في آجالها 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 وجهاً 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 12/07/1984 المنظم لعقد الإيجار المؤدي إلى نقل الملكية العقارية²، فعندما لا يتحقق البيع ونقل ملكية المسكن إلى

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

² -l'article (1) de la loi 84-595 : « ...La redevance est la contrepartie du droit de l'excédent à la jouissance de logement et de son droit personnel au transfert de la propriété de bien ».

المستفيد، فإن البائع لا يحتفظ إلاّ بأجزاء الإتاوة الممثلة لبدل الانتفاع، في حين يلزم بإرجاع أجزاء الثمن وهذا ما أكدته المادة 10 من القانون نفسه¹.

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 المقدر بـ 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 قائماً لاستقاء الأقساط غير المدفوعة الذي يكون باقتطاعها من مبلغ الحصة الأولى، (المادة 9 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار).

تعتبر المادة 6 من المرسوم نفسه والمواد 7 و 9 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 أثناء مدة لإيجار 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

L'article 10 de la loi 84-595 Dans les cas visés a l'article 9, le vendeur doit restituer a ₋₁ l'accédant les sommes visées par ce dernier correspondant a la fraction de la redevance imputable sur le prix de l'immeuble, lorsque le prix de vente est révisable ces somme sont révisées dans les même conditions .

Elle doivent être restituées dans un délai maximum de trois mois a compter de départ de l'occupant, déduction faite le cas échéant, des sommes restant dues au vendeur

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 يكتفِ بهذا الحد من الضمانات لاستيفاء الأجرة، حيث ألزم المتعهد بالترقية العقارية الطرف المتعاقد معها وهو المستأجر المستفيد، بتعهد يصادق عليه لدى مصالح البلدية و يتضمن التعهد في الشرط الخامس منه¹.

الفرع الثاني: الالتزام باستعمال المسكن بحسب ما أعد له

يجب على المستأجر المستفيد بعد تسلمه المسكن، أن يستعمله فيما أعد له وأن يحافظ عليه بألا يحدث فيه أية تغيرات²، وهذا ما أكدته المادة 490 من ت 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، التزم المستأجر أن يستعملها حسب الغرض الذي أعدت العين من أجله³، وهذا ما أكدته نص المادة 15 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار التي تقضي بأنه: (يمنع منعا باتا على المستأجر المستفيد أن يؤجر مسكنه موضوع هذا العقد بصفة كلية أو جزئية، أو يمارس فيه أي نشاط حرّ أو تجاري)، فيجب على المستأجر المستفيد أن يستعمل المسكن محل العقد لغرض السكنى وحسب الاتفاق الحاصل بين المستأجر المستفيد والمتعهد بالترقية العقارية، ولا يمكنه

1- (أتعهد بوضع مداخلتي الشهرية في الحساب الجاري الذي سأفتحه على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك، من أجل سحب كل مبلغ مستحق خاص بالإيجار أو الأعباء الناجمة من الإيجار...).

2- هلال شعوة، مرجع سابق، ص 147.

3- المرجع نفسه، ص 147.

استغلالها في غير الغرض الذي أعدّ له، وإلا فإنه يعتبر متصلا عن أحد الالتزامات الأساسية المترتبة على المستأجر المستفيد في عقد البيع بالإيجار.

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 حرصًا على الاعتناء به والمحافظة عليه وصيانته وهو الغرض من استعمال المسكن، لذلك إذا لم يشغله خلال هذه المدة يكون قد أحلّ بالتزامه، فالمشروع من خلال هذه المادة أراد تحقيق الغرض من صيغة البيع بالإيجار والتي أنشأها للتخفيف من أزمة السكن، وإذ لم يسكن المستفيد هذا المسكن يعدّ غير محتاج له، وبالتالي سيصبح لشخص آخر أكثر حاجة له وذلك طبعًا بعد فسخ العقد الأول¹.

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 تغييرًا ماديًا، كتقسيم الحجرة إلى حجرتين ببناء مستقل أو إدخال حجرة في أخرى، وغيرها من أوجه التغييرات² 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).

أما التغييرات الداخلية فبمفهوم المخالفة لنص المادة 14 سالف الذكر، فإنه يجوز للمستأجر المستفيد إحداث تغيير وترتيب غرف المسكن بحسب النظام الذي يريده طالما

1-زنوش طاوس، مرجع سابق، ص153.

2-فرحات حميد، مرجع سابق، ص144.

أنه لن يتجاوز انتفاعه الغرض الذي أجزت العين من أجله، كأن يجعل غرفة معدة للطعام غرفة للنوم مثلاً أو العكس، مادام لا يحدث بهذه الغرفة تغييرات مادية.

الفرع الثالث: الالتزام بالمحافظة على المسكن

يلتزم المستأجر المستفيد إضافة إلى استعمال المسكن فيما أعد له، بالمحافظة عليه أثناء مدة الانتفاع به، وحتى يكون المستفيد المستأجر قد وفى بواجب المحافظة عليه أن يقوم بعدة أعمال أهمها عنايته بالعين المؤجرة، إجراؤه للترميمات التأجيرية وإخبار المتعهد بالترقية العقارية بكل أمر يستدعي تدخله، وتنص المادة 1/495 من ت م ج على أنه : (يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة، وأن يحافظ عليها مثلما يبذلها الرجل العادي).

لا يعد أن يكون هذا النص تطبيقاً للقواعد العامة، إذ تنص المادة 172 من ت م ج على أنه: (في الالتزام بعمل إذا كان المطلوب من المدين أن يحافظ على الشيء أو إن يقوم بإرادته يتوخي الحيطة في تنفيذ التزامه، فإن المدين يكون قد وفى بالتزامه إذ بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي، ولو لم يتحقق الغرض المقصود، وهذا على كل حال يبقى المدين مسؤولاً عن غشه وخطئه الجسيم).

بناء على هذين النصين إذن، على المستأجر باعتباره المدين بهذا الالتزام، أن يحافظ على العين المؤجرة، وعليه أن يبذل في سبيل ذلك العناية التي يبذلها الرجل العادي، فلا يطلب منه أن يكون شديد الحرص، أما إذا تهاون فعليه أن يرفع عنايته إلى درجة الرجل العادي، والتزام المستأجر المستفيد هنا هو التزام يبذل عناية لا التزام يتحقق نتيجة فلا يسأل إذ تلفت العين المؤجرة (المسكن) متى بذل العناية المطلوبة¹.

وفي عقد البيع بالإيجار ينص صراحة المشرع على هذا الالتزام إلا أن طبيعة العقد تلزم المستأجر المستفيد بأحكام المادة 495 من ت م ج، وهذا حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السالف ذكره.

1- هلال شعوة، مرجع سابق، ص 159.

لذا تتحقق المحافظة على المسكن بقيام المستفيد برعايته وعدم إهماله بتركه دون استعمال، ومنعه لحدوث تسرب يمس بكيان المسكن أو البناية وعدم إغلاق مخارج المياه، يسأل المستأجر المستفيد كذلك عن كل تقصير أو أضرار يسببها زوجه وأولاده، أو ضيوفه فيجب عليه إخطار المتعهد بالترقية العقارية بكل أمر يستوجب تدخله، ولا يمكنه العلم بنفسه حتى يستطيع التحرك لدفع ما يهدد المسكن من مخاطر¹، وإذا ثبت تقصير المستأجر المستفيد في المحافظة على المسكن، فهنا يعتبر قد أخل بأحد التزاماته التعاقدية حسب المادة 17 من القرار المؤرخ في 4 ماي 2004 المتضمن لنموذج عقد البيع بالإيجار. هنا يمكن طلب فسخ العقد من القضاء على مسؤولية المستأجر، وحسب المادة 9 من القرار المؤرخ في 4 ماي 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار فإن المستأجر المستفيد هو الذي يتحمل تكاليف شغل المسكن، والقضاء والاتلافات، فتسدد من قيمة 25% المسكن أي من مبلغ الحصة الأولى الذي يدفع قبل بداية الانتفاع بالمسكن.

¹ فرحات حميد، مرجع سابق، ص 148.



خاتمة

خاتمة

تعد صيغة البيع بالإيجار، من بين الحلول التي تبناها المشرع، لتلبية طلبات الشريحة المتوسطة الدخل في المجتمع، وتعتبر هذه الصيغة الأكثر طلباً مقارنة مع التقنيات الأخرى، وهذا نظراً للتسهيلات الممنوحة للمستفيدين.

من مزايا عقد البيع بالإيجار أن المستفيد يدفع ثمن المسكن من راتبه الشهري، ولا يلجأ إلى الاقتراض من البنوك وبذلك يتقادم مشكل الفوائد الربوية التي اختلف الفقه في مدى مشروعيتها.

كما يسمح عقد البيع بالإيجار، بدفع ثمن المسكن في شكل إيجارات تمثل أقساط الثمن، تختلف قيمتها من مستفيد إلى آخر. كما تختلف مدة التسديد من حالة إلى أخرى، فيوزع الثمن الإجمالي للمسكن إلى دفعات شهرية، خلال مدة متفق عليها لا تتجاوز 25 سنة.

وهذه الطريقة الحديثة للانتماء أجازها الفقه العربي الإسلامي وكرسها المشرع، وأقبل عليها المجتمع الجزائري بقوة.

عقد البيع بالإيجار ذو طبيعة خاصة، حيث يجمع بين أحكام عقد البيع وأحكام عقد الإيجار، فهو بذلك عقد مركب له خصائص مميزة، يختلف عن غيره من العقود، ويتم إبرامه وفق شروط محددة و إجراءات معينة نص عليها المشرع بنصوص خاصة.

يتضح من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، والتعديلات الواردة عليه أن المشرع أثقل كاهل المستأجر المستفيد بالتزامات كثيرة مقارنة مع المتعهد بالترقية العقارية (وكالة "عدل" "AADL")، إن عقد البيع بالإيجار عقد نموذجي تسري عليه أحكام عقد الإذعان.

كما أنه لم يرد أي نص يتعلق بشهر عقد البيع بالإيجار بالرغم من أن هذا الإيجار يبرم لأكثر من 12 سنة، بل اكتفى المشرع بالنص على تحريره لدى الموثق، وهذا يتعارض مع نص المادة 17 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، التي تلزم شهر عقود الإيجار التي تتجاوز مدتها 12 سنة.

تقضي المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 بأن وفاة المستأجر المستفيد يؤدي إلى نقل ملكية المسكن إلى الورثة وهذا الحق ينتقل بأصوله وخصومه إلى الورثة، غير أنه عمليا قد لا يستطيع هؤلاء الورثة تحمل الديون الناتجة عن تأجير المسكن، ونتيجة لذلك قد يفقدونه طالما أن الملكية لم تنتقل بعد إلى المورث المستفيد.

لم توضح المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 كيفية نقل ملكية المسكن بعد سداد كامل الأقساط في الآجال المتفق عليها، وبذلك يطرح مشكل مدى إلزامية إبرام عقد جديد لنقل الملكية أم أن المستفيد تنتقل إليه الملكية تلقائيا بموجب العقد السابق الذي أبرمه بمناسبة استفادته من صيغة البيع بالإيجار.

على الرغم من النقائص التنظيمية السالفة الذكر، يبقى عقد البيع بالإيجار، الصيغة المثلى التي لقيت إقبالا كبيرا من الشريحة المتوسطة الدخل في المجتمع.

غير أنها تكلف خزينة الدولة ميزانية كبيرة، لدرجة أن الاستفادة منه توقف منذ سنة

2001 ولم يستأنف العمل به إلا في السنتين الماضيتين.



قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر و المراجع

أولاً: المؤلفات

1-الكتب:

1. بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، التصرف القانوني، العقد و الإرادة المنفردة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، بدون سنة.
2. بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
3. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع 2000.
4. د.رمضان ابو السعود، شرح العقود المسماة في عقد البيع و المقايضة، الطبعة الثانية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2013.
5. دربال عبد الرزاق، الوجيز في أحكام الالتزام في القانون المدني الجزائري، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، 2004.
6. دربال عبد الرزاق، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، الجزائر، 2004.
7. ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
8. رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار (الأحكام العامة في الإيجار)، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2009.
9. زنوش طاوس، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016.
10. سليمان مرقص، شرح القانون المدني (العقود المسماة) المجلد الأول، الطبعة الرابعة، عالم الكتاب للنشر، القاهرة، 1970.
11. سمير عبد السيد تتاغو، عقد الإيجار، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1998.
12. سي يوسف زاهية حورية، الواضح في عقد البيع، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2012.

13. سي يوسف زهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم وفقا لأحكام القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، دار الأمل للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2014.
14. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه، 2004.
15. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء الرابع، العقود التي تقع على الملكية (البيع والمقايضة)، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.
16. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع أو المقايضة، الجزء 4، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2000.
17. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، عقدي الإيجار و العقارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2000.
18. عبد المنعم البدرأوي، الوجيز في عقد البيع في القانون المدني، الطبعة الثانية، دار النشر، 1961.
19. عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الجزء الأول (الأحكام العامة في الإيجار)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2003.
20. مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر 2008.
21. محمد حسن قاسم، الموجز في عقد البيع، دار الجامعة الجديدة للنشر الأزرابطة، الإسكندرية 1996.
22. محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية في بيع المنقول المادي (دراسة مقارنة)، منشأ المعارف الإسكندرية، 1993.
23. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، العقد والإرادة المنفردة، الطبعة الرابعة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، 2007.

24. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع و المقايضة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، الطبعة الأولى، دار الهدى للطباعة و النشر، الجزائر، 2012.

25. محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني (النظرية العامة لالتزامات) الجزء الأول، الطبعة الثانية، دار الهدى، عين ميلة، 2004.

26. محمد عايد الشوابكة، عقد التأجير التمويلي دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2011.

27. هلال شعوة، الوجيز في شرح القانون المدني، وفق أحدث النصوص المعدلة له (القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007)، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

ثانيا: المذكرات

1. دحمان ميلود، كيفية انتقال الملكية العقارية، مذكرة نهاية الترخيص في التكوين المتخصص في القانون العقاري من معهد القضاء العالي، 2001.

1- مذكرات الماجستير:

1. بلقاضي كريمة، الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر في نقل الملكية العقارية، مذكرة ماجستير معهد الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2005.

2. بن عمارة محمد، الملكية كأداة ضمان في مجال العلاقات التعاقدية، مذكرة ماجستير، شعبة الحقوق و العلوم السياسية، جامعة وهران، 2006-2007.

3. حمزة خليل، النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، بليدة، 2004.

4. زايدي حميد، "دور عقد البيع بالإيجار في ضمان تحصيل الديون العقارية السكنية"، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني السادس حول سبل تعزيز مركز الدائن، في القانون الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الطاهر مولاي، يومي 17-18 أبريل، سعيدة، 2011.

5. شيخ محمد زكريا، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة وهران، الموسم الجامعي 2011-2012.
6. علي بن علي، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 11-04، مذكر ماجستير، شعبة الحقوق و العلوم السياسية، تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بومرداس، الموسم الجامعي 2015-2016.
7. فرحات حميد، النظام القانوني لعقد بيع السكنات بالإيجار طبقا للمرسوم التنفيذي 01/105 المؤرخ في 23 ابريل 2001، مذكرة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة ، الجزائر، 2007.

2-مذكرات الماستر:

1. بوسته حسام الدين، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2016-2017.
2. داني حمداني، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص عقود و مسؤولية، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البويرة، الموسم الجامعي 2012-2013.
3. السعيد عبابسة، النظام القانوني للاعتماد الإيجاري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2016-2017.

ثالثا: المقالات:

1. أ. هشام بن الشيخ، طالب دكتور ل م د، الإحتفاظ بالملكية و دوره التأميني عقد الإعتماد الإيجاري كنموذج، مجلة دفاتر السياسة و القانون، جامعة باتنة 1، الجزائر، العدد 16، جانفي 2017.
2. بوكعبان عكاشة، انعقاد عقد البيع العقاري و إثباته في ضوء التشريع الوطني و المقارن، مجلة الدراسات الحقوقية، جامعة سعيدة، العدد 02، 2006.
3. حمليل نواره، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، جامعة تيزي وزو، الجزائر، عدد الرقم 5، 2007.

4. رضاء غبار، النظام القانوني للبيع بالإيجار في الشروط الموضوعية، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد رقم 28/27، نوفمبر 2012.
5. زايدي حميد، عقد البيع الإيجاري في القانون الجزائري (دراسة نقدية)، المجلة النقدية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، العدد رقم 24، 2005.
6. سعدي زهية، الحماية الخاصة بالمتعاقدين في البيع بالتقسيط، جامعة الجزائر 1، العدد 1، 2006، الجزء 2.
7. سي يوسف زاهية، "نقل الملكية في البيوع العقارية"، مجلة المحامين، عدد 1، تيزي وزو، ماي 2004.
8. محمد العيد بن حمودة محبوب، الاعتماد الإيجاري أداة لتمويل التنمية الاقتصادية في الجزائر، مجلة les cahiers du MECAS، جامعة الجزائر، العدد 3، 2007.

رابعاً: محاضرات:

1. الأستاذة قماز، محاضرات في مقياس العقود الخاصة، السنة الثالثة قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، تلمسان، 2014-2015.

خامساً: قائمة النصوص القانونية:

القوانين:

1. قانون رقم 88-27 مؤرخ في 12 جويلية 1988، يتضمن تنظيم التوثيق، ج ر، عدد 28 صادر في 13 جويلية 1988.
2. قانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية الصادر في ج ر بتاريخ 05 مارس 1986، العدد 10.
3. القانون 03/09 المؤرخ في 25 فبراير 2002 المتعلق بحماية المستهلك و قمع الغش، الجريدة الرسمية، العدد 55، المؤرخ في 8 مارس 2009 (قرض الاستهلاك هو كل عملية بيع السلع أو الخدمات، يكون فيها الدفع مقسطاً أو مؤجلاً أو مجزأ).
4. قانون رقم 06-01 مؤرخ في 26 جمادى الأولى 1437 الموافق ل 06 مارس 2016 يتضمن تعديل الدستور 2016.
5. القانون رقم 11/03 المعدل و المتمم بالأمر 04/10 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالنقص و القرض، الجريدة الرسمية، العدد 50، المؤرخة في 01 سبتمبر

- 2010: (يشكل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر، كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو بعد وضع اموال تحت تصرف شخص آخر، أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي او الكفالة أو الضمان).
6. القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية (يرخص للمرقين العقاريين المسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية).
7. قانون رقم 04- 21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر عدد 85، صادر في 30 ديسمبر 2004.
8. القانون 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007، فأصبحت تنص على أن: « يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المع د تبعا لاتفاق الطرفين، تتم معاينة الأماكن وجاهايا بموجب محضر وصفي يلحق بعقد الإيجار، غير أنه إذا تم تسليم العين المؤجرة دون محضر أو بيان وصفي، يفترض في المستأجر أنه تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس) . ما يلاحظ أن المشرع حذف كلمة (وملحقاتها) وأيضا (وحسب طبيعة العين).
9. القانون رقم 08- 09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، عدد 21، صادر في 23 أبريل 2008.

2-الأوامر:

1. الأمر 58-75 يتضمن القانون المدني الجزائري المؤرخ في 26/09/1975 المعدل و المتمم الصادر في ج ر بتاريخ 30/09/1975 عدد 78 : (...تسري أحكام الفقرات الثلاثة السابقة حتى و لو أعطى المتعاقدان للبيع صفة الإيجار).
2. الأمر رقم 63-74 المؤرخ في 10 جوان 1974 المتضمن إحداث و تحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية و التسيير العقاري الصادر في الجريدة الرسمية، بتاريخ 18 جوان 1974.
3. الأمر رقم 58-75 مؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 30 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 24 رمضان 1395 الموافق ل 30 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم.

4. أمر رقم 76-105، مؤرخ في 9 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل، ج ر، عدد 81، صادر في 18 ديسمبر 1976.

5. الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل على ما يلي: (لا يستطيع الموثقون أن يسجلوا عقودهم إلا في مصالح التسجيل التابعة للدائرة التي يوجد بها مكتبهم).

6. أمر رقم 09/96 مؤرخ في 10 يناير 1996 المتعلق بالإعتماد الإيجاري، الجريدة الرسمية، الصادرة في 14 يناير 1996، عدد 3.

سادسا: المراسيم:

1. المرسوم التشريعي رقم 01-1058 (يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات... متعاملا في الترقية العقارية).

2. المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة بتاريخ 03 مارس 1993 الملغى بقانون 11-04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة في 6 مارس 2011.

3. المرسوم التنفيذي 01/105 السالف الذكر : (تنتقل ملكية السكن المعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله).

4. المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 03-130 المؤرخ في 13 أبريل 2003، الجريدة الرسمية، العدد 04 الصادر في 22/01/2003، و الذي غير اسم المرسوم التنفيذي المحدد لشروط و كفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار.

5. المرسوم التنفيذي رقم 01/105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك المعدلة و المتممة بموجب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 04/137 على: (يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن، غير أن تسديد الدفعة الأولى يمكن أن يتم عبر الكيفية التالية 10% من ثمن المسكن عند

- الإقرار الثابت بالشراء و 5% عند استلام المستفيد المسكن و 5% أثناء السنة الأولى من شغل المسكن و 5% أثناء السنة الثانية من شغل المسكن).
6. المرسوم التنفيذي رقم 105/01 الذي يحدد شروط شراء المساكن بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك (يمكن أن يستفيد من البيع بالإيجار كل من يقيم بمسكن إيجاري عمومي يتوفر على الشروط المذكورة أعلاه على أن يلتزم بإعادة المسكن إلى الهيئة المؤجرة بمجرد استلامه المسكن موضوع البيع بالإيجار).
7. المرسوم التنفيذي رقم 105/01 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات لك (يقدم طلبا لشراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى المتعهد بالترقية العقارية المعني بعد تحريره على مطبوع يحدد نموذج الوزير المكلف بالسكن...).
8. المرسوم التنفيذي رقم 105-01 قبل التعديل تنص على: (تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقا لمعايير المساحة و الرفاهية المحددة سلفا).
9. المرسوم التنفيذي رقم 137-04 المؤرخ في 21 إبريل 2001 الذي يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 105-01 الصادر في 21 إبريل 2001 الذي يحدد شروط و كفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الصادر في الجريدة الرسمية، عدد 27، بتاريخ 24 إبريل 2004.
10. المرسوم التنفيذي رقم 340-04 المؤرخ في 2 نوفمبر 2004، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 23 أبريل 2001، الذي يحدد شروط و كفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار.
11. المرسوم التنفيذي رقم 340-04 المؤرخ في 2/11/2004 الذي يعدل المرسوم التنفيذي رقم 105-01 السالف الذكر (...تعديل أحكام المادة 9 من المرسوم التنفيذي 105/01 ... يجب على المستفيد أن يسدد في كل الحالات و قبل أن يتجاوز عمره سبعين (70) سنة من ثمن بيع المسكن كما هو منصوص عليه في المادة 8 أعلاه).

12. المرسوم التنفيذي رقم 04-340، المعدلة للمادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

13. المرسوم التنفيذي رقم 14-288 المؤرخ في 15 أكتوبر 2014، المتممة للمادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 61، صادر في 16 أكتوبر 2014.

14. المرسوم التنفيذي رقم 83-201 المؤرخ في 21 جويلية 1984 المتعلق بحل الديوان الوطني للسكن العائلي و تحويل أعماله و أملاكه و حقوقه و التزاماته و مستخدميه و كذلك الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره الصادر في الجريدة الرسمية بتاريخ 1984/07/21.

15. المرسوم التنفيذي رقم 148-91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره.

16. المرسوم التنفيذي رقم 01-105 (قبل التعديل) على أنه: (يتاح البيع بالإيجار لكل شخص لا يملك أو لم يسبق له تملك عقار ذا استعمال سكني، ملكية كاملة ولم يستفيد من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه، ولا يتجاوز مستوى مداخله خمس مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون).

17. المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 25 ديسمبر 2012، المعدلة للمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر عدد 71، صادر في 26 ديسمبر 2012.

18. المرسوم الرئاسي رقم 03/467 المؤرخ في 02/12/2003، الذي يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون، الصادر بتاريخ 09/12/2003، العدد 76.

19. المرسوم الرئاسي رقم 06/395 المؤرخ في 12/11/2006، الذي يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون، الصادر في ج ر بتاريخ 15/11/2006، العدد 72.

20. المرسوم الرئاسي رقم 11-407 مؤرخ في 29 نوفمبر 2011، يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون، ج ر عدد 66، صادر في 4 ديسمبر 2011.

21. مرسوم تنفيذي رقم 12-432 مؤرخ في 11 صفر 1434 الموافق ل 25 ديسمبر 2012 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم 1422 الموافق ل 23 أبريل 2001 الذي يحدد شروط و كفايات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية او مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار.

22. مرسوم تنفيذي رقم 03-35 مؤرخ في 13 يناير 2003 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 24 أبريل 2001 الذي يحدد شروط المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفايات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 03، بتاريخ 2003/01/22.

23. مرسوم تنفيذي رقم 97/35 مؤرخ في 14 يناير 1997 يحدد شروط و كفايات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني و ايجارها و بيعها بالإيجار، و شروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري و المهني و غيرها، الجريدة الرسمية، العدد 26، الصادرة في 2001/04/29.

24. المرسوم رقم 09/416 المؤرخ في 16/12/2009، الذي يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون، الصادر في ج ر بتاريخ 16/12/2009، العدد 75.

سابعاً: القرارات:

1. القرار المعدل المؤرخ في 23 يوليو 2001، المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار قد نصت صراحة على وجوب إشهار وتسجيل هذا العقد.

2. القرار المؤرخ في 04 ماي 2004، المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار: (يجب تسديد الأقساط الشهرية في الآجال المحددة في الحساب رقم المفتوح لدى (تحديد البنك)، وكالة(العنوان).

3. القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكفايات ذلك.

4. القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 المتضمن نموذج عقد البيع: (تنتقل ملكية المسكن موضوع هذا العقد الخاص بالبيع بالإيجار بعدما يستوفي المستفيد ثمن بيع المسكن بكامله، تنتقل ملكية المسكن بعقد رسمي محرر أمام موثق ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار لدى الإدارة المعنية وفق للتشريع المعمول به).

5. القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 المعدلة بنص المادة 2 من القرار المؤرخ في 22 يوليو 2013، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

6. القرار المؤرخ في 23 يوليو 2013، المعدلة و المتممة للمادة 10 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 الذي يحدد شروط معالجة طلب اشتراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 49، صادر 02 أكتوبر 2013.

7. القرار المؤرخ في 4 ماي 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار والمادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

8. القرار المؤرخ في 4 ماي 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار: (... وفي كل الحالات يحدد المتعهد بالترقية العقارية الرزنامة الدقيقة لهذه التسجيلات السنوية التي لا يمكن أن تفوق مدة سنتين (02).

9. القرار المؤرخ في 4 مايو 2004 و المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، في الجزء المتعلق "بتعيين الملك".

ثامنا-المراجع باللغة الفرنسية:

A – OUVRAGES:

1. Droit civil, les contrats spéciaux, 3ème édition DALLOZ, Paris, 2000.
2. Étienne Cerexhe, Albert Danse, La vente à tempérament et son financement dans le marché commun : le droit français, volume1, société d'études morales,sociales et juridiques, Bruxelles, 1970.
3. Jean Claude Groslière, La vente d'immeubles, édition DALLOZ, Paris 1996.
- B - TEXTE JURIDIQUE: 1. Loi n° 84-595 du 12 juillet 1984
4. Définissant la location – accession à la propriété immobilière, JORF 13 juillet 1984.
5. Vermelle Georges



الملاحق

نموذج عقد البيع بالايجار الملحق بالقرار المؤرخ في
23 يوليو 2001 والملغى بالقرار المؤرخ في
2004|05|04

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97 - 154 المؤرخ في 3 محرم عام 1418 الموافق 10 مايو سنة 1997 والمتعلق بإدارة الاملاك العقارية.

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، لاسيما المادة 17 منه.

- وبمقتضى القرار المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1422 الموافق 23 يوليو سنة 2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

يقرّر ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 والمذكور أعلاه، تباع المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار بموجب عقد رسمي وفق النموذج الملحق بهذا القرار.

المادة 2 : يمكن اتمام نموذج العقد المذكور في المادة الأولى أعلاه ببشود أخرى تعتبرها الأطراف المعنية سفيدة شريطة ألا تكون مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها التي تنظم على الخصوص المعاملات العقارية.

المادة 3 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرّر بالجزائر في 2 جمادى الأولى عام 1422 الموافق 23 يوليو سنة 2001.

عبد المجيد تبون

المادة 13 : يمكن أن يترتب عن عدم شغل مسكن لمدة تفوق ثلاثة (3) أشهر بعد تسليم المفاتيح مراجعة قرار البيع بالإيجار واتخاذ التدابير الرامية لفسخ العقد.

المادة 14 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرّر بالجزائر في 2 جمادى الأولى عام 1422 الموافق 23 يوليو سنة 2001.

عبد المجيد تبون

★

قرار مؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1422 الموافق 23 يوليو سنة 2001، يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

إن وزير السكن والعمران،

- بمقتضى المرسوم رقم 83 - 666 المؤرخ في 7 صفر عام 1404 الموافق 12 نوفمبر سنة 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، المعدل والمعتم.

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 01 - 139 المؤرخ في 8 ربيع الأول عام 1422 الموافق 31 مايو سنة 2001 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة.

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91 - 148 المؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق 12 مايو سنة 1991 والمتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 92 - 176 المؤرخ في أول ذي القعدة عام 1412 الموافق 4 مايو سنة 1992 الذي يحدد صلاحيات وزير السكن،

الملحق

نموذج عقد البيع بالإيجار

في سنة :
ويوم :
حضر أمام الأستاذ : موثق به :
من جهة :

1 - الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره
المسماة في صلب النص " المتعهد بالترقية " ممثلة
من طرف مديرها العام،

السيد (ة) :
المولود (ة) بـ (تاريخ) : في
من جهة أخرى :

2 - والسيد (ة) (الأنسة) :
المولود (ة) بـ (تاريخ) :
في :

المسمى (ة) في صلب النص " المستأجر
المستفيد "

طلب هذان الطرفان من الموثق الموقع أسفله أن
يستلم منهما مضمون الاتفاق الحاصل بينهما بشأن
البيع بالإيجار لمسكن ممول بأموال عمومية في شكل
عقد رسمي، وقبل تحرير العقد استعرض طرفا العقد
المبينان أعلاه ما يأتي :

الانضمام إلى العقد

تصريح المتعهد بالترقية العقارية :

يوافق المتعهد بالترقية العقارية على وضع
المسكن المعين في هذا العقد للبيع بالإيجار طبقا
لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 المؤرخ في
29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001
الذي يحدّد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال
عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

تصريح المستأجر المستفيد :

يصرح المستأجر المستفيد بأنه اطلع على جميع
الوثائق المرجعية المبينة أثناء ويقبل صراحة
الشروط المنصوص عليها في هذا العقد ويصرح، علاوة
على ذلك، انضمامه الكامل إلى القواعد التي تنظم
الملكية المشتركة التي ينفذها المتعهد بالترقية
العقارية عند تسليم المفاتيح.

وبعد ذلك، شروح الموثق الموقع أثناء في تحرير
العقد المتضمن للاتفاقيات التي أقرها الطرفان.

الوثائق التي تحكم العقد والتي صرح
الطرفان المعنيان العلم بها :

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

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

* عقد رسمي يثبت ملكية الأرض الأساس،

* رخصة البناء والتصاميم الملحقة،

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

* نسخة مصدق عليها من الوثيقة التي تثبت
هوية كل من المستأجر المستفيد وممثل الهيئة
المتعده بالترقية العقارية،

* وصل دفع يثبت الدفعة الأولى من طرف
المستأجر المستفيد (بما في ذلك وصل الاكتتاب)
استكمال ذلك بأي وثيقة مرجعية محتملة.

وصف المسكن موضوع البيع بالإيجار :

* الموقع : (العنوان بدقة).....

* المشتملات (النوع، مكانته في العمارة،
الطابق).....

* المساحة المسكونة (حسب عدد الغرف وباقي
المساحات).....

* المساحة المستخدمة (الشرف، غرف
المهملات.....).

شروط التعاقد المتفق عليها :

يصرح المتعهد بالترقية العقارية باعتماده
الجهة الأولى أن يضع تحت تصرف المستأجر
المستفيد حسب صيغة البيع بالإيجار، المسكن المعين

وفي كل الأحوال، لا يمكن أن تتجاوز رزمة استحقاق الأقساط مدة تفوق عشرين (20) سنة كما يجب أن يسدّد مبلغ آخر استحقاق شهري لثمن المسكن وقيل أن يبلغ سن المستأجر المستفيد خمساً وستين (65) سنة كاملة.

المادة 5 : يتّسم هذا العقد بطابع توقيفي ولا يقر نقل ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد.

المادة 6 : يتعهد المستأجر المستفيد بتسديد منتظم لكل قسط شهري في الأجل المحدد وبدون الحاجة إلى صدور أمر عن المتعهد بالترقية العقارية حسب رزمة الدفع المتفق عليها.

كما أنه يمتنع عن القيام بأي تغيير أو تعديل في المسكن موضوع هذا العقد.

المادة 7 : طبقاً لأحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 والمذكور أعلاه، يمكن المستأجر المستفيد إن رغب في ذلك، أن يسدد عدة أقساط شهرية قبل حلول موعد استحقاقها.

يتعيّن على المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة بمراجعة رزمة استحقاق الأقساط حسب الدفع المسددة مسبقاً.

المادة 8 : رزمة استحقاق الأقساط المتفق عليها بين المستأجر المستفيد والمتعهد بالترقية العقارية غير قابلة للمراجعة لفرض تمديد مدة الدفع المتفق عليها أصلاً.

المادة 9 : يمتنع المستأجر المستفيد عن أية معاملة تخص المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار هذا، مدة عشر (10) سنوات، ابتداءً من تاريخ إعداد هذا العقد.

يسري هذا المنع حتى في حالة ما سدد فيها المستأجر المستفيد مستحققاته مسبقاً، كما هو منصوص عليه في المادة 7 أعلاه.

المادة 10 : يترتب عن عدم تسديد المستأجر المستفيد ثلاثة (3) أقساط شهرية متتالية تطبيق غرامة تأخير تقدر بـ 5% من مبلغ القسط الشهري غير المسدد.

في مستهل هذا العقد مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال، وكذلك الخاصة الواردة في هذا العقد والوثائق المرجعية السالفة الذكر.

شروط البيع بالإيجار :

المادة الأولى : يحوّر ثمن بيع المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار هذا، بالأرقام وبالحروف مع تبيان أن هذا الثمن نهائي (المباين، المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 والمذكور أعلاه.

" يحدّد ثمن بيع المسكن موضوع هذا العقد بـ..... دج (بالأرقام وبالحروف) هذا الثمن نهائي ولا يقبل أي تغيير "

المادة 2 : يذكر مبلغ الدفعة الأولى التي يدفعها المستأجر المستفيد بالحروف وبالأرقام مع تبيان ذلك بسندات الوصول المسلمة قانوناً لهذا الغرض.

" طبقاً لأحكام المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 والمذكور أعلاه، يصرح المستأجر المستفيد بأنه قام بدفع المبلغ الذي يمثل :% من ثمن بيع المسكن.

يثبت قانوناً الدفع والمبلغ المبينان أعلاه بالوصل البنكي المصادق عليه والمسلم من طرف المستأجر المستفيد إلى المتعهد بالترقية العقارية بتاريخ :..... الذي يقوم بتسجيله في محاسبته "

المادة 3 : يقدر المبلغ المتبقى من الثمن الواجب الأداء من طرف المستأجر المستفيد بعد خصم المبلغ المالي للدفعة الأولى الشخصية بـ..... دج (بالحروف وبالأرقام).

المادة 4 : يحدّد أجل دفع المبلغ المتبقى من ثمن المسكن المذكور أعلاه، بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى الشخصية بـ سنة (سنوات) تحدد رزمة الدفع الملحقة بهذا العقد، المبلغ المستحق شهرياً من طرف المستأجر المستفيد إلى غاية التاريخ المحدّد للمدة المتفق عليها.

الأولى الشخصية بـ سنة (سنوات) تحدد
رئامة الدفع الملحقة بهذا العقد. المبلغ المستحق
شهريا من طرف المستأجر المستفيد إلى غاية التاريخ
المحدد للمدة المتفق عليها.

المستفيد ثلاثة (3) أقساط شهرية متتالية تطبيق
غرامة تأخير تقدر بـ 5% من مبلغ القسط الشهري غير
المسدد.

المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم
01 - 105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق
23 أبريل سنة 2001 والمذكور أعلاه، و/ أو
الالتزامات المذكورة في التصريح الشرفي الموقع من
طرف المستأجر المستفيد.

المادة 17 : يترتب على فسخ عقد البيع
بالإيجار، على حساب المستأجر المستفيد، طرد هذا
الأخير من المسكن وتقوم الهيئة المتعهد بالترقية
العقارية بعد استرداد المسكن بإعادة دفع المبلغ الأول
الذي دفعه المستأجر المستفيد بعد أن يكون قد خصم
في المنيع الأقساط الشهرية التي لم تسدد ونفقات
إصلاح الإتلاف التي يحتمل أن تكون قد ألصقت
بالمسكن ومبلغ نفقات التسيير التقني والإداري
بالإضافة إلى جميع المصاريف القضائية المحتملة.

المادة 18 : يلتزم المستأجر المستفيد خلال
كل الفترة التي تغطي أجال الدفع بالتقسيم بدفع
نفقات كل الإصلاحات التي يقوم بها داخل مسكنه دون
التماس تدخل المتعهد بالترقية العقارية.

المادة 19 : يلتزم المستأجر المستفيد
والمتعهد بالترقية العقارية، كل فيما يخصه، بتنفيذ
جميع الالتزامات التعاقدية بحسن النية المتبادلة
وطبقا لبنود العقد والأحكام التشريعية والتنظيمية
المعمول بها في هذه الحالة.

المادة 20 : حرر هذا العقد في الشكل
الرسمي لدى مكتب الأستاذ : موثق،
ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ توقيع الطرفين
عليه.

حرر بـ..... في

من طرف الموثق الموقع.

أطلع عليه بالموافقة	أطلع عليه بالموافقة
من المتعهد	من المستأجر
بالترقية العقارية	المستفيد
المدير العام	السيد (ة) (الأنسة)...
السيد (ة) (الأنسة)...	

يترتب من عدم دفع ستة (6) أقساط شهرية
متتالية، فسخ هذا العقد على حساب المستفيد، في هذه
الحالة يجبر المستأجر المستفيد بإعادة المسكن
موضوع هذا العقد للمتعهد بالترقية العقارية.

المادة 11 : تنقل ملكية المسكن موضوع هذا
العقد الخاص بالبيع بالإيجار بعد ما يعثوفى
المستفيد ثمن بيع المسكن بكامله. تنقل ملكية
المسكن بعقد رسمي محرر أمام موثق ويخضع
لإجراءات التسجيل والإشهار لدى الإدارة المعنية وفقا
للتشريع المعمول به.

المادة 12 : بعد استكمال عملية نقل ملكية
المسكن طبقا للمادة 11 أعلاه وللأحكام التشريعية
والتنظيمية المعمول بها في هذا المجال، يتمتع
المستأجر المستفيد بكامل حقوق الملكية.

المادة 13 : يحدّد المتعهد بالترقية العقارية
الحصة النسبية من الملكية المشتركة المرتبطة
بالمسكن موضوع هذا العقد وذلك لتمكين المستأجر
المستفيد من التمتع الكامل بحقوق الملكية على
الأقسام المشتركة المرتبطة بمسكنه. تذكر قيمة هذه
الحصة النسبية للملكية المشتركة في عقد البيع
بالإيجار للمسكن موضوع هذا العقد.

المادة 14 : دون المساس بالأحكام المنصوص
عليها في المادة 16 أدناه، يتعين على المستأجر
المستفيد احترام قواعد الملكية المشتركة ابتداء من
تاريخ التوقيع على هذا العقد.

وبهذا الصدد، يعلن عن انضمامه إلى إدارة العقار
أو العقارات التي ينتسب إليها مسكنه والعشاركة فيها
وفقا للقوانين والتنظيمات التي تحكم الملكية
المشركة.

المادة 15 : يتولى تسيير وإدارة العقار أو
العقارات التي ينتسب إليها المسكن موضوع هذا العقد
قائم بإدارة الأملاك يعين لهذا الغرض.

المادة 16 : يفسخ هذا العقد، على حساب
المستأجر المستفيد في حالة عدم احترامه لإحدى
التزاماته المنصوص عليها في هذا العقد و/ أو تلك

القرار المؤرخ في 04|05|2004 المتضمن نموذج عقد
البيع بالايجار المعدل والمتمم للقرار المؤرخ في 23
يوليو 2001

المادة 18 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 12 ذي الحجة عام 1424 الموافق 3 فبراير سنة 2004.

عن رئيس الحكومة

وبتفويض منه

المدير العام للتوظيف العمومية

جمال خرشي

عن وزير

التربية الوطنية

الأمين العام

عبد الكريم تبون

وزارة السكن والعمران

قرار مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1425 الموافق 4 مايو سنة 2004. يعدل القرار المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1422 الموافق 23 يوليو سنة 2001 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

إن وزير السكن والعمران،

- بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 04-138 المؤرخ في 6 ربيع الأول عام 1425 الموافق 26 أبريل سنة 2004 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 الذي يحدد شروط وكتيفيات شراء المساكن المتجزئة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القرار المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1422 الموافق 23 يوليو سنة 2001 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يهدف هذا القرار إلى تعديل أحكام القرار المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1422 الموافق 23 يوليو سنة 2001 والمذكور أعلاه.

المادة 2 : يلغى نموذج عقد البيع بالإيجار كما هو ملحق بالقرار المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1422 الموافق 23 يوليو سنة 2001 ويعوض بالنموذج الملحق بهذا القرار.

المادة 3 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 14 ربيع الأول عام 1425 الموافق 4 مايو سنة 2004.

محمد تدير حميميد

الملحق

نموذج عقد البيع بالإيجار

حضر أمام الأستلا
موثق 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 الموثق الموقع أدناه أن يستلم منهما الاتفاق الحاصل بينهما بشأن البيع بالإيجار لمسكن مموك 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 وتبقيات بمساحة قدرها 1000v من الأجزاء المشتركة للجزء رقم طبقا للجدول الوصفي للتجزئة المتضمن في نظام الملكية المشتركة المرفق بهذا الملحق.

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 والم شهر 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 المعين في هذا العقد للبيع بالإيجار طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001، المعدل والمتم.

تصريح المستأجر المستفيد :

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

وبعد ذلك، شرع الموثق الموقع أدناه في تحرير العقد المتضمن الاتفاقيات 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 والمتم 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 الملحقة.

- شهادة المطابقة،

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

- نسخة مصدق عليها من وثيقة هوية كل من المستأجر المستفيد وممثل الهيئة المتعهد بالترقية،

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

(استكمال ذلك بأي وثيقة مرجعية محتملة).

البتود التعاقدية المتفق عليها :

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

شروط البيع بالإيجار :

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

هذا الثمن نهائي.

المقالة 2 : يصرّح 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، يحدّد المتعهد بالترقية الرزنامة الدقيقة لهذه التسديدات السنوية التي لا يمكن أن تفوق مدة سنتين (2).

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

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

المادة 11 : يقدر مبلغ التكاليف المتصوص عليها في المادة 10 أعلاه بـ..... دج في الشهر (تحديد المبلغ بالأرقام وبالحروف) ويتم تسديدها وفقا للكيفيات 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 الشبابتك 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 حرّ 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، كلٌ 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.

حرّر بـ..... في
من طرف الموثق الموقع.

اطلع عليه بالموافقة

من المستأجر

المستفيد

السيد (ة) (الأتمة)

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 رزمة الدفع الملحقة بهذا العقد، المبلغ المستحق شهريا 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 الباقى قبل حلول موعد استحقاقها.

يتعيّن على المتعهد بالترقية في هذه الحالة، مراجعة رزمة استحقاق الأقساط حسب الدفوع المسدّدة.

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

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

المادة 9 : يترتب على عدم تسديد ثلاثة (3) أقساط شهرية بعد تبايع إعدارين مدّة كل منهما 15 يوماً فسح هذا العقد على مسؤولية المستأجر المستفيد وحده.

يمكن أن يبشر 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 متلماً هي محدّدة في نظام الملكية المشتركة.



فهرس

المحتويات

فهرس المحتويات

صفحة	العنوان
	-البسمة
	-شكر و تقدير
	- إهداء
أ	- مقدمة
الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لعقد البيع بالإيجار	
2	تمهيد
3	المبحث الأول: ماهية عقد البيع بالإيجار
3	المطلب الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار
3	الفرع الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار
6	الفرع الثاني: خصائص عقد البيع بالإيجار
9	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار
9	الفرع الأول: الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار
11	الفرع الثاني: تمييز عقد البيع بالإيجار عن العقود المتشابهة
19	المبحث الثاني: شروط و أركان عقد البيع بالإيجار
19	المطلب الأول: شروط عقد البيع بالإيجار
19	الفرع الأول: الشروط الواجب توافرها في المستأجر المستفيد
23	الفرع الثاني: الشروط الواجب توافرها في المؤجر البائع
26	المطلب الثاني: أركان عقد البيع بالإيجار
26	الفرع الأول: الأركان العامة لعقد البيع بالإيجار
28	الفرع الثاني: الأركان الخاصة لعقد البيع بالإيجار
الفصل الثاني:الإطار الإجرائي لعقد البيع بالإيجار	
32	تمهيد
33	المبحث الأول: إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار

33	المطلب الأول: الإجراءات السابقة لإبرام عقد البيع بالإيجار
33	الفرع الأول تقديم طلب الشراء
37	الفرع الثاني معالجة الطلب
41	المطلب الثاني: الإجراءات اللاحقة لإبرام عقد البيع بالإيجار
41	الفرع الأول: التقيّد بنموذج عقد البيع بالإيجار
44	الفرع الثاني إفراغ نموذج عقد البيع بالإيجار في الشكل الرسمي
50	المبحث الثاني: الالتزامات المترتبة على طرفي العقد
50	المطلب الأول: التزامات المتعهد بالترقيّة العقارية
50	الفرع الأول الالتزام بالتسليم
54	الفرع الثاني: الالتزام بالضمان
59	الفرع الثالث: الالتزام بنقل الملكية
60	المطلب الثاني: التزامات المستأجر المستفيد
61	الفرع الأول: الالتزام بدفع الأقساط
65	الفرع الثاني: الالتزام باستعمال المسكن بحسب ما أعدّ له
66	الفرع الثالث: الالتزام بالمحافظة على المسكن
70	-الخاتمة
73	-قائمة المراجع
	- الملاحق