

جامعة أحمد دراية أدرار



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

النظام القانوني للبيع بالإيجار في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية

: تخصص قانون أعمال

إشراف:

الدكتور: بن عومر محمد الصالح

إعداد الطالبين:

- ابودريالة محمد الصالح

- معرف مبروك

لجنة المناقشة:

د- مزاولي محمد..... جامعة أدرار رئيساً

د- بن عومر محمد الصالح جامعة أدرار مشرفاً ومقرراً

د- لقصاصي عبدالقادر جامعة أدرار مناقشاً

السنة الجامعية 2018-2019

الإهداء

إلى والدينا العزيزين

إلى أخواتنا وإخواننا الكرام

إلى عائلتنا الأحباء

إلى أصدقاءنا الأعزاء

إلى كل من أسدى لنا يد المساعدة في مشوارنا

نهدي هذا العمل المتواضع .

شكر وعرّفان

لنكن هذه الورقة مساحة إعراف أكثر من مجرد شكر للأستاذ الفاضل "بن عومر محمد الصالح"، الذي قبل الإشراف على هذه العمل المتواضع، ولما لمسناه منه من صدر رجب وتوجيه سديد ونصائح قيمة كان لها أبلغ الأثر في إنجاز هذا العمل منذ بدايته إلى غاية إخراج هذه السطور إلى النور .

كما لا يفوتنا أن نتقدم بالشكر الجزيل لكل الأساتذة الأفاضل وكل من نهلنا من نبع علمهم طيلة سنوات تكويننا في شهادة الليسانس وكذا الماستر.

وإلى كل من قبل بمناقشة عملنا هذا من اللجنة المحترمة.

مفتحة

مقدمة

يعد السكن في الجزائر من الانشغالات والمتطلبات الاجتماعية الضرورية للحياة التي لا يمكن للفرد والمجتمع الاستغناء عنها ، كما يعتبر أحد المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد ، لذلك تولت الجزائر ممثلة في مؤسساتها العمومية مهمة توفير السكن ودعمه دون مشاركة جهات أخرى من خلال العمل على توفير كل الإمكانيات المتاحة لتغطية طلبات السكن المتزايدة ، ورغم ما بذلته الدولة في هذا الشأن إلا أنها لم تستطع مسايرة الطلبات المتزايدة باستمرار وذلك نتيجة للنمو الديمغرافي المتزايد والنزوح الريفي نحو المدن ، إضافة الى محدودية موارد الدولة وتسبب الكوارث الطبيعية في انهيار المباني ، فكل هذه الأسباب وغيرها أدت إلى استفحال هذه أزمة السكن ، وهو ما فرض على الدولة إيجاد آليات قانونية فورية للتخفيف على من الطلب المتزايد وذلك من خلال إعادة المخططات التتموية والعمل على تشجيع الاستثمار في المجال السكني وإعطاء هذا المجال ضمانات قانونية كفيلة بالحفاظ على سلامة الأفراد من جهة، وعلى الأموال التي تصرف على مشاريع البناء من جهة أخرى، كما عملت الدولة على فتح مجال الاستثمار في قطاع السكن .

أدى هذا الأمر الى تدخل المشرع وسن القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 يتعلق بالترقية العقارية ،الذي شكل قفزة نوعية وذلك من خلال فتح الميدان أمام الخواص للمبادرة بإنجاز مشاريع سكنية كفيلة بتخفيف العبء عن الدولة والنهوض بقطاع السكن ، غير أن هذا القانون لم يحقق الأهداف المرجوة منه، وذلك لقلة الإمكانيات المالية الإجمالية للجزائر في تلك الفترة ، كما أن البنود المقررة فيه لاسيما تحديد نسبة مشاركة الممول الخاص لما لا تقل عن 50% من التمويل للمشروع وعدم سهولة الحصول على الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز هذه

المشاريع, أضيف الى ذلك حصر الاستثمار في إطار هذا القانون على إنجاز المحلات المخصصة للسكن قصد بيعها ,دون إمكانية تأجيرها أو الاستثمار في البناء المتعلق بالصناعة أو التجارة , كل هذه الأسباب دفعت بالمشرع للعمل على التخلص من سلبيات هذا القانون وذلك بإصدار مرسوم تشريعي 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالترقية العقارية الذي ألغى القانون 86-07 السالف الذكر.

وقد ساهم هذا المرسوم في توسيع مفهوم الترقية العقارية، فلم يعد ينحصر في إنجاز وتشييد البنايات ذات الاستعمال السكني وبيعها فقط، بل أصبح يشمل البيع والإيجار على السواء، ولم تعد الترقية العقارية تقتصر على إنجاز المباني فحسب وإنما اتسعت لتشمل أيضا ترميم البنايات وتجديدها، وأعتد هذا المرسوم على أحكام وصيغ قانونية جديدة للتعامل منها صيغة البيع على التصاميم كما أقر هذا القانون أحكام جديدة في الإيجارات وعمل على تأكيد أحكام خاصة للملكية المشتركة .

ومن ثم عملت الدولة على انتهاج سياسة جديدة تتفق مع التطورات السياسية والاقتصادية بعد دستور 1989 وتنسجم مع التعديلات الهيكلية في المنظومات التشريعية، ونظرا لأن أكبر شريحة في المجتمع الجزائري هي الشريحة المتوسطة الدخل والتي يقصر دخلها عن بناء مسكن أو شرائه، كما لا يمكنها بهذا الدخل ادخار قيمته ودفع ثمنه جملة واحدة، كما أنه لا يخفى أن الفرد الجزائري من طبعه يميل الى التملك وعدم الاكتفاء بالانتفاع فقط، وبالتالي كان على المشرع الجزائري أن يعمل على إيجاد صيغة يراعى فيها الظروف الاجتماعية والاقتصادية لهذه الطبقة، ولن يكون ذلك إلا من خلال صيغة تجمع بين دفع الثمن على أقساط من جهة ,ونقل الملكية من جهة أخرى ,فاستحدث المشرع الجزائر صيغة البيع بالإيجار من خلال المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 جانفي 1997 الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها، حيث عرفته المادة 07 منه إلا أن المشرع لم يضع الآليات الكفيلة لتنظيم هذه الصيغة السكنية غلا من خلال المرسوم

التنفيذي 01-105 المؤرخ في 23-04-2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار والذي عدل 3 مرات بموجب نصوص تضمن تنفيذه.

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

أ/ أسباب ذاتية:

_ 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.

ب/ أسباب موضوعية:

- حداثة الموضوع في الجزائر تجعله بحاجة إلى دراسات عديدة ومتعددة .
- دور البيع بالإيجار في الحد والتخفيف من أزمة السكن الخانقة التي عرفتها الجزائر على مدى سنوات.

- أهمية الموضوع:

إن أهمية الموضوع تكمن في أنه يسلط 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، وصدور نصوص في نفس التواريخ يقترب بعضها في المضمون، لأنها 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.

ولمعالجة الموضوع تم تقسيم الدراسة الى فصلين متكاملين يحتوي

كل فصل على مبحثين:

تناولنا في الفصل الأول ماهية البيع بالإيجار وقسمناه الى مبحثين

المبحث الأول: مفهوم 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 عقد البيع بالإيجار وأركانه القانونية

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 إجراءات الاستفادة من البيع بالإيجار والآثار

المتربة عن هذا العقد، وهو بدوره مقسم الى مبحثين:

المبحث الأول كان عنوانه: إجراءات الاستفادة من عقد البيع بالإيجار حيث تطرقنا

الى مختلف الشروط القانونية لإبرام عقد البيع بالإيجار والتي تنقسم الى إجراءات سابقة

لتحرير عقد البيع بالإيجار وإجراءات لاحقة لتحريره.

أما المبحث الثاني والأخير المعنون بآثار عقد البيع بالإيجار، فحاولنا من خلاله

تبيان مختلف الأحكام المترتبة عن إبرام هذا العقد وما ترتبه من حقوق والتزامات

بالنسبة لطرفيه.

وأخيرا ذيلنا بحثنا هذا بخاتمة لخصنا فيها أهم ما تم التوصل إليه من نتائج

وملاحظات.

الفصل الأول ماهية عقد البيع بالإيجار

الفصل الأول: ماهية عقد البيع بالإيجار

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 لابد من تمييزه عن غيره من العقود، كما يتطلب إبرام عقد البيع بالإيجار أركان وشروط، وهذا ما سيتم التطرق إليه في المبحث الثاني.

المبحث الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار

يقتضي تحديد مفهوم عقد البيع بالإيجار أن يتم التعرض أولا 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: تعريف عقد البيع بالإيجار وخصائصه

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

الفرع الأول: تعريف عقد البيع بالإيجار

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

البند الأول: التعريف الفقهي لعقد البيع بالإيجار

عرف جانب من الفقه البيع الايجاري 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 ملزما 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 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.²

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).³

¹ - حمليل نواره، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، جامعة تيزوزو، الجزائر، عدد رقم 5، 2007 ص 18.

² - بوسنة حسام الدين، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2016-2017 ص 21.

³ - محمد عايد الشوابكة، عقد التأجير التمويلي دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2011 ص 99.

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.¹

وفي 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.

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 وغيرها² في المادة 1/7 بأنه: [العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر، أن يحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتري إثر فترة تحدد باتفاق مشترك وحسب شروط هذا المرسوم].

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

¹ - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه، 2004 ص143.

² - مرسوم تنفيذي رقم 35/97 مؤرخ في 14 يناير 1997 يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها، الجريدة الرسمية، العدد 26، الصادرة في 2001/04/29.

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 ذلك¹، 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]

وأول تعقيب على هذا النص انه لم يعرف البيع بالإيجار كعقد يتضمن تصرف قانوني ينتج عنه آثار قانونية، وإنما هو عرض للبيع بالإيجار كصيغة عقدية لواقعة مادية².

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 الأقساط³. 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

¹ - المرسوم التنفيذي 105-01 المؤرخ في 23 أبريل 201، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم، الجريد الرسمية، العدد 3-130 المؤرخ في 13 أبريل 2003، الجريدة الرسمية، العدد 04 الصادر في 2003/01/22، والذي غير اسم المرسوم ليصبح المرسوم التنفيذي المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار.

² - حمليل نواره، المرجع السابق، ص 18.

³ - مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 208، ص 74.

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

أولاً: 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 وتكلمة 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 المستفيد يكون مقابل الانتفاع بالمسكن والتزامه بتكلمة الثمن كذلك يكون مقابلا لتملك المسكن محل العقد.

¹ - بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، التصرف القانوني، العقد والإرادة المنفردة،

ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، بدون سنة، ص48

² - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القوانين

العربية، الطبعة 1، دار الهدى للطباعة والنشر، الجزائر، 2012، ص29.

ثانيا: عقد البيع بالإيجار عقد إذعان

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

فعقد البيع بالإيجار عقد إذعان كون الطرف القوي اقتصاديا وهو المؤجر البائع محتكر لخدمة أساسية وتعد من أهم المتطلبات الاجتماعية والتمثلة 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 01-105 [البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب].

البند الثاني: الخصائص الخاصة لعقد البيع بالإيجار

¹ - داني حمداني، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص عقود ومسؤولية، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، الموسم الجامعي 2012-2013، ص12.

² - شيخ محمد زكريا، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة وهران، الموسم الجامعي 2011-2012، ص12.

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 فوراً 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 الآخر³.

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 الى المشتري على طبيعة الشيء المبيع. إذ تنتقل ملكية المنقول المعين

¹ - العربي بلحاج، المرجع السابق، ص 51.

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

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

بذاته فور إبرام العقد ودون الحاجة لأي إجراء آخر، فيما يتوقف انتقال ملكية المنقول المعين بنوعه بفرزه، وتنتقل ملكية العقار بإجراء الشهر لدى مصلحة السجل العقاري¹.

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 الى فسخ العقد ويكون على المستأجر إعادة المسكن محل العقد للمؤجر البائع².

المطلب الثاني: طبيعة عقد البيع بالإيجار وتمييزه عن العقود المتشابهة

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار

منذ أن ظهر عقد البيع بالإيجار والفقهاء مختلفون في مسألة الطبيعة القانونية لهذا العقد، لذلك سنعاول 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 ستم دراسة كلا الرأيين.

أولا: عقد البيع بالإيجار عقد بيع

¹ - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع 2000، ص11.

² - الأستاذة قماز، محاضرات في مقياس العقود الخاصة، السنة الثالثة قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تلمسان، 2014-2015، ص10.

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 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 بوعد 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 للمشتري¹.

البند الثاني: عقد البيع بالإيجار عقد بيع وإيجار معا

في ظل الاتجاهات الفقهية المختلفة اتجه غالبية الفقهاء الى 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 الأقساط²، 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 الانتفاع³.

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

² - رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقد البيع والمقايضة، الطبعة 2، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2013، ص 60.

³ - سليمان مرقص، شرح القانون المدني (العقود المسماة) المجلد الأول، الطبعة 4، عالم الكتاب للنشر، القاهرة، 1970، ص 82.

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 لا يسمح له وضعه الاقتصادي بإنجاز مسكن أو اقتنائه من الانتفاع بالمسكن محل العقد وتسديد ثمنه على أقساط تتفق وطبقته الاقتصادية¹.

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 البيع بالإيجار عن العقود المشابهة

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

¹ - زنوش طاوس، البيع، المرجع السابق، ص 49.

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 بالاتفاق¹.

أما من الناحية التشريعية فلم يتطرق المشرع الجزائري الى تعريفه في المرسوم التشريعي 03-93² الملغى ولكنه قام بتعريفه في ظل القانون رقم 11-04³ الذي ينظم نشاط الترقية العقارية في المادة 28 على أنه [عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتب 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.

¹ - 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 والنشر والتوزيع، الجزائر، 214، ص15.

² - المرسوم التشريعي رقم 03-93 مؤرخ في 1 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة بتاريخ 3 مارس 1993 الملغى بالقانون 11-04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، صادرة في 6 مارس 2011.

³ - قانون رقم 11-04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، صادرة في 6 مارس 2011.

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 العقد¹.

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 مؤجل رغم وفاء المشتري بالثمن أو جزء منه².

أما القانون الجزائري فعرف شرط الاحتفاظ بالملكية بمناسبة الحديث عن التزامات البائع وذلك بنص المادة 363³ 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].

¹ - علي بن علي، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 11-04، مذكرة ماجستير، شعبة الحقوق والعلوم السياسية، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بومرداس، الموسم الجامعي 2015-2016، ص36.

² - هشام بن الشيخ، طالب دكتور ل م د، الاحتفاظ بالملكية ودوره التأميني عقد الاعتماد الايجاري كنموذج، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة باتنة1، الجزائر، العدد16، جانفي2017، ص219.

³ - المادة 363 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 24 رمضان 1395 الموافق ل 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

وجدير بالذكر أن المشرع الجزائري اعتبر أن انتقال الملكية في هذا البيع يكون بأثر رجعي من تاريخ العقد متى تحقق شرط دفع الثمن،¹ وهو ما نصت عليه المواد 3/363 من ق م ج، فتنقل 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 تقليصة المشتري إذا أفلس.²

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. أما في حالة فسخ العقد بالنسبة للبيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية فإن البائع يكون ملزما برد ما تقاضاه من ثمن المبيع ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك.³

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

¹ بن عمارة محمد، الملكية كأداة ضمان في مجال العلاقات التعاقدية، مذكرة ماجستير، شعبة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2006-2007، ص14.

² رايدي حميد، عقد البيع الايجاري في القانون الجزائري (دراسة نقدية)، المجلة النقدية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، العدد رقم 24، 2005، ص99.

³ تنص المادة 2/363 من ق م ج [...] فإذا كان الثمن يدفع أقساطا جاز للمتعاقد أن يتقاعا عل أن يستتقي البائع جزء منه على سبيل التعويض في حالة إذا وقع فسخ البيع بسبب عدم استيفاء جميع الأقساط.]

دائني المستأجر المستفيد وتتبع المسكن ، وبالتالي لا يمكن لدائني المستأجر المستفيد التنفيذ عليه أو ضمه لأموال التقليسة، 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 لان الشيء المبيع في هذا العقد يدخل ضمن أموال التقليسة¹.

3- من حيث صفة الحيابة:

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 بالملكية².

ثالثا: 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 للمشتري³.

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 والمتمم⁴، كما

¹ - عبد المنعم البدرابي، الوجيز في عقد البيع في القانون المدني، الطبعة 2، دار النشر، 1961، ص 153.

² - محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية في بيع المنقول المادي (دراسة مقارنة)، منشأ المعارف الإسكندرية، 1993، ص 28.

³ - سعدي زهية، الحماية الخاصة بالمتعاقدين في البيع بالتقسيط، جامعة الجزائر 1، العدد 1، الجزء 2 ص 26.

⁴ - تنص المادة 20/03 من القانون 03/09 المؤرخ في 25 فبراير 2002 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، الجريدة الرسمية، العدد 55، المؤرخ في 8 مارس 2009 [قرض الاستهلاك هو كل عملية بيع للسلع أو الخدمات، يكون فيها الدفع مقسما أو مؤجلا أو مجزأ].

أشار له إشارة ضمنية في نص المادة 689 من القانون 11/03 المعدل والمتمم بالأمر 04-10 المتعلق بالنقص والقرض¹.

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 إعمالاً بالمادة 19 من المرسوم التنفيذي 105/01²

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.

أولاً: 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 وحصل منه أرباحاً كافية أن يمتلك الأرض عن طريق شرائها من المؤجر فيعمد عند إبرام عقد الإيجار الى الحصول على وعد بالبيع من المؤجر إذا رغب في شرائها³.

¹ - تنص المادة 68 من القانون رقم 11/03 المعدل والمتمم بالأمر 04/10 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالنقص والقرض، الجريدة الرسمية، العدد 50، المؤرخة في 1 سبتمبر 2010: [يشكل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر، كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو بعد وضع أموال تحت تصرف شخص آخر، أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر التزاماً بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان.]

² - تنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 105/01 السالف الذكر [تنتقل ملكية السكن المعني وفقاً للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله.]

³ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، عقدي الإيجار والعارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2000، ص 94.

إن الإيجار المقترن بالوعد بالبيع إيجار اقترن به بيع العين المؤجرة إلى المستأجر إذا أبدى رغبته في شرائها خلال مدة الإيجار مقابل ثمن¹، 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 المدفوعة².

ثانياً: 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 أقل³.

¹ - محمد حسن قاسم، الموجز في عقد البيع، دار الجامعة الجديدة للنشر الآزريطة، الإسكندرية 1996، ص36

² - ص54.

³ - زنوش طاوس، المرجع السابق، ص54.

³ - محمد العيد بن حمودة محبوب، الاعتماد الإيجاري أداة لتمويل التنمية الاقتصادية في الجزائر، مجلة Les

cahiers du MECAS، جامعة الجزائر، العدد 2007، 3، ص322.

وقد نظم المشرع الجزائري أحكام الاعتماد الإيجاري بموجب الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري¹، ويلتقي عقد الإيجار التمويلي مع عقد البيع بالإيجار في أن المستفيد في كلا العقدين 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 الشراء².

ثالثا: تمييز البيع الإيجاري عن الإيجار الساتر للبيع

لقد ذهبت بعض التشريعات الى اعتبار البيع بالإيجار هو نفسه الإيجار الساتر للبيع أي الإيجار الذي ينقلب بيعا، ومقتضى البيع الساتر للبيع أن يتفق كل من البائع والمشتري إلى إخفاء البيع بالتقسيت 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

¹ - أمر رقم 09/96 مؤرخ في 10 يناير 1996 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، الجريدة الرسمية، الصادرة في 14 يناير 1996، عدد 3.

² - السعيد عابسة، النظام القانوني للاعتماد الإيجاري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2016-2017.

على مجموع الأقساط وبالتالي تكون هذه الأقساط التي يدفعها المشتري هي أقساط الثمن، فإذا وفي بها جميعا ووفى فوق ذلك مبلغا إضافيا يمثل الثمن انقلب الإيجار بيعا باتا¹.

ولكن بالرغم من ذلك فإن المقصد الذي يهدف إليه كل من المتعاقدان في الإيجار الساتر للبيع أن يكون العقد صوريا يستر العقد الحقيقي وهو البيع بالتقسيط، والمبلغ الإضافي الذي جعله المتعاقدان ضمنا ليس إلا ثمنا رمزيا، والثمن إنما هو الأقساط التي يسميها أجرة. ومن تم قضت الفقرة الأخيرة من نص المادة 363² من القانون المدني بأن أحكام البيع بالتقسيط تسري على العقد ولو أعطى المتعاقدان للبيع صفة الإيجار، ويترتب على ذلك أن الإيجار الساتر للبيع يعتبر بيعا محضا وتسري عليه أحكام البيع بالتقسيط السالفة الذكر.

المبحث الثاني: شروط عقد البيع بالإيجار وأركانه القانونية

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 أنعدم إتباع الشكل الواجب يترتب الجزاء الذي نص عليه القانون وهو البطلان المطلق.

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية البيع والمقايضة، الجزء 4، ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2000، ص 177-178.

² - تنص المادة 363 من الأمر 75-58 يتضمن القانون المدني الجزائري المؤرخ في 26\9\1975 المعدل والمتمم الصادر في ج ر بتاريخ 30\9\1975 عدد 78... تسري أحكام الفقرات الثلاثة السابقة حتى ولو أعطى المتعاقدان للبيع صفة الإيجار.

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

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 بـ 100,000,00 دج في ظل المرسوم الرئاسي

رقم 467/03¹ تم رفعه الى 120,000 دج بموجب المرسوم الرئاسي رقم 395/06² ثم تم رفعه الى 150000 دج بموجب المرسوم الرئاسي رقم 416/09³ ومؤخرا وبموجب المرسوم الرئاسي رقم 407/11 تم رفعه الى مبلغ 18000 دج وبضرب هذا الأخير في 6 مرات فإن المبلغ الناتج يقدر بـ 108000 دج فلكي يستفيد الشخص من صيغة البيع بالإيجار لابد أن يكون دخله يتراوح بين الحد الأدنى المقدر بـ 24000 دج والحد الأقصى المحدد بـ 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 الترقية⁴.

كما يشترط كذلك في المتر شح 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 02-12-2003، الذي يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون ، الصادر بتاريخ 09-12-2003، العدد 76.

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

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

⁴ - إخلف فنيحة، عقد البيع في مجال الترقية العقارية، مذكر ماستر في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2014-2015، ص 94.

⁵ - نصت المادة 683 من ق م ج [كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ، وكل ماعدا 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 اجتماعي¹.

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 شرائه، وهذا من أجل تمكين الأشخاص الذين لم يستفيدوا من هذه المساعدة المالية من الاستفادة من السكنات محل العقد بالإيجار².

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 432/12³ الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات 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 شرائه].

¹ - رضاء غبار، النظام القانوني للبيع بالإيجار في الشروط الموضوعية، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد رقم 28/27، نوفمبر 2012، ص 365.

² - إخلف فتيحة، المرجع سابق، ص 24.

³ - مرسوم تنفيذي رقم 12-432 مؤرخ في 11 صفر عام 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 وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار.

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 المادة¹ 34 من الدستور التي نصت على [تستهدف المؤسسات ضمان مساواة المواطنين والمواطنات في الحقوق والواجبات ...]

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 340-04 المؤرخ في 2004/11/02².

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 السن³.

¹ - قانون رقم 16-01 مؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1437 الموافق ل6 مارس 2016 يتضمن تعديل الدستور 2016.

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

³ - زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 65 .

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 الايجاري¹.

كما أنه يتوجب على طالب الاستفادة من عقد البيع بالإيجار تسديد 25% من ثمن المسكن².

الفرع الثاني: الشروط الواجب توافرها في المؤجر البائع والمسكن محل عقد البيع بالإيجار

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.

¹ - نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 الذي يحدد شروط شراء المساكن بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات 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].

² - نصت المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدلة والمتممة 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].

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].

كما تجدر الإشارة إلى 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 للخوادم بعدما كانت الدولة محتكرة لهذا النشاط²، 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

¹ - نصت المادة 4 الفقرة 1 من القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية [يرخص

للمرقين العقاريين المعتمدين المسجلين في السجل التجاري بمبادرة بالمشاريع العقارية].

² - نصت المادة 1/3 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.

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 العقاري¹، ومؤسسة ترقية السكن العائلي التي أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 83-201 المؤرخ في 21 جويلية 1984 المتعلق بحل الديوان الوطني للسكن العائلي²، وتحويل أعماله وأملكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه، وكذلك الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.

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 للتعين³.

وتتمثل الشروط الخاصة بالمسكن محل البيع بالإيجار في:

¹ - الأمر رقم 74-63 المؤرخ في 10 جوان 1974 المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري الصادر في الجريدة الرسمية، تاريخ 18 جوان 1974، العدد 49.

² - المرسوم التنفيذي رقم 83-201 المؤرخ في 21 جويلية 1984 المتعلق بحل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أعماله وأملكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه وكذلك الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره الصادر في الجريدة الرسمية بتاريخ 1984/07/21.

³ - سي يوسف زاهية حورية، الواضح في عقد البيع، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012 ص 87 ص 96.

أولاً: أن يكون المسكن منجزاً 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 بالإيجار¹.

ثانياً: أن يكون المسكن منجزاً بأموال عمومية، حيث نصت المادة 1/4 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-35² على ما يلي [تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة بواسطة ميزانية الدولة والجماعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى، وفقاً لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفاً].

مما سبق يتضح لنا أن المساكن محل عقد البيع بالإيجار لم تعد تمول من قبل الدولة والجماعات الإقليمية فقط³، بل أصبحت تمول كذلك بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى إضافية إلى جانب تمويلات الدولة.

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

¹ - بوستة إيمان، المرجع السابق، ص 134.

² - مرسوم تنفيذي رقم 03-35 مؤرخ في 13 يناير 2003 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 24 إبريل 2001 الذي يحدد شروط المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 03 بتاريخ 22/01/2003.

³ - كانت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 قبل التعديل تنص [تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقاً لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفاً].

في هذا الفرع ستم 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 التقاء 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 الى 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.

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.

¹ - دربال عبد الرزاق، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة الجزائر، 2004، ص 15 و16.

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، المرجع السابق، ص 108 و114.

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

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 المتعهدة بالترقية العقارية لعقد البيع بالإيجار].

كما أن الثمن باعتباره محل التزام المستأجر المستفيد يجب أن يكون معيناً 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 المزدوج لعقد البيع بالإيجار أن يكون مشروعاً بالإضافة إلى وجوب أن يكون الثمن نقدياً² وجدياً غير تافه ولا بخس.

البند الثالث: السبب

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

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 04-137 المؤرخ في 21 إبريل 2001 الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الصادر في 21 إبريل 2001 الذي يحدد شروط وكيفيات 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 م ق م ج [البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي].

³ - دربال عبد الرزاق المرجع سابق، ص 41.

العكس، فبسبب 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 ملائما لهم، احتراما وتطبيقا 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 وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما,]

الفرع الثاني: الأركان الخاصة لعقد البيع بالإيجار

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

البند الأول: شرط الاحتفاظ بالملكية

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

يعرف شرط الاحتفاظ بالملكية بأنه الشرط الذي بمقتضاه يحتفظ بائع مال معين بملكيته للمال الى يوم الدفع الكامل للثمن المتفق عليه، ويتعلق الأمر بنظام اتفاقي لتأخير انتقال الملكية تستهدف حماية المتصرف في مواجهة عجز أو عدم قدرة المتعاقد خاصة في حال الإعسار¹.

وهذا الشرط في إطار البيع بالإيجار يفهم من نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 105-01 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 ذلك².

وفي هذا الصدد نصت المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 35-03 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 35-03 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.

¹ - بن عمارة محمد، المرجع السابق ، ص12.

² - دربال عبد الرزاق، الوجيز في أحكام الالتزام في القانون المدني الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2004، ص16.

فينفسخ العقد هنا دون حاجة للجوء الى القضاء من أجل فسخ العقد وهو ما يعرف بالانفساخ¹.

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 الزمن².

فالعقد 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 - نصت المادة 121 من ق م ج [في العقود الملزمة للجانبين إذا أنقضى الالتزام بسبب استحالة تنفيذ، أنقضت

معه الالتزامات المقابلة وينفسخ العقد بحكم القانون].

² - هشام بن الشيخ، المرجع السابق ص 221.

الفصل الثاني
إجراءات الاستفاده من البيع
بالإيجار وآثاره

الفصل الثاني إجراءات الاستفادة من البيع بالإيجار وآثاره

بعد ما تم التطرق في الفصل الأول لماهية عقد البيع بالإيجار, حيث تم معالجة من خلال مبحثين تعريفاته, وأهم خصائصه, وكذلك شروطه, وكيف تم تكييفه فقها وقضاء كما تم التعرض لأركانه القانونية المختلفة.

في هذا الفصل الثاني الذي يعتبر بدوره جزءا مهما للغاية والذي جاء تحت عنوان إجراءات الاستفادة من البيع بالإيجار وآثاره والذي يتشكل من مبحثين المبحث الأول يتم التطرق فيه للإجراءات التي يتوجب إتباعها للاستفادة من البيع بالإيجار أما المبحث الثاني يتم التعرض فيه الى مختلف الآثار المترتبة عن عقد البيع بالإيجار والمتمثلة في التزامات كلا طرفي هذا العقد

المبحث الأول: إجراءات الاستفادة من البيع بالإيجار

نظرا لأهمية عقد البيع بالإيجار فان إبرامه يتطلب استيفاء مجموعة من الاجراءات التي فرضها القانون على المتر شح للاستفادة من هذا العقد وهذه الإجراءات تنقسم الى إجراءات سابقة لإبرام عقد البيع بالإيجار والتي ستتم دراستها في المطلب الأول, وإجراءات أخرى لاحقة لعقد البيع بالإيجار, والتي يتم التعرض لها في المطلب الثاني .

المطلب الأول: الإجراءات السابقة لتحريم عقد البيع بالإيجار

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

الفرع الأول: تقديم الطلب

تنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى المعدل والمتمم [يقدم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار للمتعهد في الترقية العقارية المعني بعد تحريره على مطبوع يحدد نمودجه الوزير المكلف بالسكن ويرفع الطلب خلال آجال يحددها المتعهد بالترقية العقارية في إعلانات إخبارية]

حيث أنه بعد افتتاح الاككتاب لدى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره يقوم طالب الاستفادة بملاً استمارة طلب الاستفادة من مسكن عمومي في إطار البيع بالإيجار ويرفقاها بوثائق معينة ويودعها لدى الشبايك التي تخصصها الوكالة لهذا الغرض¹.

ويحتوي نموذج عقد البيع بالإيجار عل بيانات عامة تتعلق بهوية وصفة المتعاقدين وبيانات أخرى ذات طابع خاص خاصة بالشخص المتر شح للاستفادة، وذلك في شكل أسئلة على النحو التالي (هل تشغل مسكن وظيفي؟ هل تملك قطعة أرض للبناء؟ هل تملك أو سبق أن ملكت مسكنا لدا هيئة عمومية؟ هل أنت مستأجر شرعي لمسكن عمومي؟ هل سبق أن استقدت من إعانة مالية من الدولة لاقتناء أو بناء مسكن؟)

والإجابة تكون بنعم أو لا.

ويتضمن كذلك هذا النموذج بند خاص بالحالة العائلية للمتر شح وبند كذلك يتعلق بنمط المسكن المختار ما إذا كان ذو 3 غرف أو 4 والموقع المختار².

¹ - تنص المادة 02 من القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الصادر في الجريدة الرسمية بتاريخ 2001/07/23 العدد 52، المعدل والمتمم [يقدم طلب الشراء المنصوص عليه في المادة الأولى أعلاه لدى الهياكل التي تعيينها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره يسلم الطلب لدى الشبايك التي تفتحها الوكالة لهذا الغرض].

² - زنوش الطاوس، المرجع السابق ص 96-97.

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

أ- شهادة الإقامة أو الإيواء لا تقل عن 3 أشهر
ب- كشف الراتب أو شهادة المداخيل أو تصريح المداخيل بالنسبة لأصحاب المهن الحرة.

ت- مستخرج من شهادة الميلاد

ث- نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية¹.

بعد تقديم الطلب يتم تسجيله فوراً حسب الأسبوعية الزمنية في تقديمه في سجل مرقم، يقوم المدير العام للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بتوقيعه، أما فيما يتعلق بالطلبات غير مستوفية بعض المعلومات أو البيانات فإنه يجب إعادتها إلى أصحابها خلال ثمانية أيام من استلامها مع بيان سبب إعادتها².

الفرع الثاني: معالجة الطلب

بعد قيام المستفيد بتشكيل ملف الطلب وتقديمه للمتعهد بالترقية العقارية المتمثل في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، تقوم هذه الأخيرة بمعالجة الطلب وتقديم الملفات وإعداد القائمة التي تتضمن المستفيدين المقبولة ملفاتهم³.

¹ - حميش عبد الرزاق، البيع بالإيجار للسكنات في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص عقود ومسؤولية، 2014-2015، ص 61.

² - تنص المادة 04 من القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم [تسجل الطلبات وفق ترتيب زمني فوراً استلامها في سجل يرقمه ويوقعه المدير العام للوكالة أو ممثله المعين قانوناً لهذا الغرض، تعاد الطلبات التي تنقصها معلومات والتي لم ترفق بالوثائق المطلوبة إلى أصحابها خلال 8 أيام التي تلي استلامها مع الإشارة إلى سبب إعادتها].

³ - شيخ محمد زكرياء، المرجع السابق ص 58 .

فتتم معالجة الطلبات من قبل لجنة يرأسها المدير العام للوكالة أو مديره الموكل قانونا وتتشكل أساسا من مدير السكن والتجهيزات العمومية بالولاية المعنية ببرامج السكنات الموجهة للبيع بالإيجار، وممثل موكل قانونا من طرف المدير العام للصندوق الوطني للسكن ويمكن توسيع هذه اللجنة عند الاقتضاء الى أعضاء آخرين لاسيما ممثل الوزير المكلف بالسكن.

تشكل لجنة معالجة الطلبات التي يرأسها المدير العام للوكالة أو ممثلة الموكل قانونا.

تخول لها مهمة معالجة طلبات الشراء وتضبط تشكيلة هذه اللجنة بمقرر من الوزير المكلف بالسكن¹، وبعد قيام اللجنة بمعالجة هذه الطلبات تختتم أعمالها بمحضر يوقعه جميع أعضاءها، ترسل نسخة منه إلى الوزير المكلف بالسكن².

وتجدر الإشارة إلى أنه في حالة ما إذا تعدى عدد طلبات الشراء المودعة والمحتوية على جميع المتطلبات والتي تم قبولها من طرف لجنة معالجة الطلبات، فإنه يجب إخطار المترشحين غير المقبولين برسالة موصى عليها، ودعوتهم إلى التمسك باختيارهم في البرامج السكنية المستقبلية المخصصة للبيع بالإيجار إن رغبوا في ذلك. وبعد ذلك يجب تسجيل المستفيدين في بطاقة وطنية تفتح على مستوى المديرية العامة للوكالة، ثم تعلم مصالح الوكالة المستفيدين الذين قبلتهم اللجنة برسالة موصى عليها مع دعوتهم إلى دفع 10% من ثمن المسكن كالتزام نهائي بالشراء³ ويودع

¹ تنص المادة 05 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات، ذلك المعدل والمتمم [تتشكل لجنة معالجة الطلبات التي يرأسها المدير العام للوكالة أو ممثلة الموكل قانونا... وتضبط تشكيلة هذه اللجنة بمقرر من الوزير المكلف بالسكن].

² - تنص المادة 07 من نفس القرار [تتوج أشغال اللجنة بمحضر يوقعه جميع أعضائها... ترسل نسخة من المحضر الى الوزير المكلف بالسكن].

³ - بوسنة إيمان، المرجع السابق ص139.

وصل الدفع لدى مصالح الوكالة ليرفق بملف المستفيد¹، وبعد هذا يتم إبرام عقد البيع بالإيجار بينه وبين الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لدى مكتب توثيق وفق النموذج المقرر قانوناً².

بعد ثلاثة أشهر من الدفع يسحب المستفيد شهادة اكتتابه التي تحتوي على تعيين مواصفات المسكن، المساحة، الولاية. وبعد ذلك بثلاثة أشهر أخرى يتقدم المستفيد إلى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره من أجل ملئ مطبوع مرتبط بتعيين السكن. وبعد ستة أشهر من ذلك يقوم المستفيد بسحب تعيين سكنه النهائي³، وتحرير عقد البيع بالإيجار لا يتم إلا بعد دفع 15% من ثمن المسكن أو دفع 15% من ثمن المسكن في الحالة الاستثنائية⁴.

المطلب الثاني: الإجراءات اللاحقة لتحرير عقد البيع بالإيجار

بعد ما تم التعرض في المطلب الأول الى الإجراءات السابقة لإبرام عقد البيع بالإيجار في هذا المطلب الثاني يتم فيه التعرض كذلك للحديث عن الإجراءات , ولكن هذه المرة يقصد بها الإجراءات التي تكون لاحقة لإبرام العقد والتي لا تقل بدورها أهمية عن الإجراءات السابقة لإبرام العقد , وقد تم تقسيم هذا المطلب الى ثلاثة فروع هامة وجوهرية حيث يدرس في الفرع الأول تحرير عقد البيع بالإيجار , وفي الفرع الثاني لتسجيل عقد البيع بالإيجار , أما الفرع الثالث فيخصص لشهر عقد البيع بالإيجار في المحافظة العقارية.

1 - جاء في نص المادة التاسعة من القرار الأول [تعلم مصالح الوكالة الوطنية للمستفيدين الذين قبلتهم اللجنة

بقرار القبول برسالة موصى عليها مع دعوتهم إلى دفع 10% من ثمن المسكن كالتزام نهائي بالشراء..]

2 - نصت المادة العاشرة من نفس القرار [قبل تسليم مفاتيح المسكن للمستفيد يجب إعداد عقد البيع بالإيجار بين هذا الأخير وبين الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لدى مكتب توثيق وفق النموذج المعد بمحضر تسليم يوقعه الطرفان.]

3 - بوسنة إيمان ، المرجع السابق، ص139.

4 - تنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدلة بالمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 04-137 المؤرخ في 2004/04/21 [يترتب على تسديد المستفيد 5% من ثمن المسكن عند استلامه طبقاً لأحكام المادة 7 أعلاه، والتزامه بشروط تسديد ثمن المسكن كما هي محددة في رزنامة الأقساط المنصوص عليها في المادة 8 أعلاه، إعداد الهيئة المتعدهة بالترقية عقد البيع بالإيجار.]

الفرع الأول: تحرير عقد البيع بالإيجار

لما كان عقد البيع العقاري من أكثر التصرفات القانونية خطورة , اشترط المشرع الجزائري ضرورة احتوائه على كافة العناصر والمعلومات الضرورية , وأخضعه كذلك لشكلية معينة لإبرامه , والمتمثلة في إلزامية تحرير العقد في ورقة رسمية من طرف أشخاص مؤهلين بذلك قانوناً¹, وفي هذا الصدد تنص المادة 324 مكرر 1 من ق م [زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقارية أو حقوق عقارية في شكل رسمي...].

وفي إطار عقد البيع بالإيجار جاء في نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 01-105 السالف الذكر [يحرر عقد البيع بالإيجار لدى مكتب التوثيق].

فيتوجب على الموثق تحرير عقد البيع بالإيجار وفق النموذج المعد من قبل الوزارة وقد صدر القرار المؤرخ في 23-07-2001 يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار والذي عدل بموجب القرار المؤرخ في 04-05-2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار الذي ألغى نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار الأول وعوضه بنموذج آخر².

وتتمثل أهم البيانات الواردة في النموذج الملحق بالقرار المؤرخ في 04-05-2004 في تحديد الأطراف بدقة , وتعيين المالك أي صنف المسكن , وموقعه , شروط البيع بالإيجار , وبالأخص تحديد الثمن وموضوع العقد.

¹ - عمار نكاح، انتقال الملكية العقارية في قانون الأسرة الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة قسنطينة، الجزائر 2007-2008 ص 47.

² - تنص المادة 02 من القرار المؤرخ في 04-05-2004 الذي يعدل ويتمم القرار المؤرخ في 23-07-2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الصادر في ج ر بتاريخ 12/07/2004 العدد 43 [يلغى نموذج عقد البيع بالإيجار كما هو ملحق بالقرار المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1422 الموافق ل 23 يوليو 2001 ويعوض بالنموذج الملحق بهذا القرار].

تضمنين العقد بند ينص على منع المستفيد منعا باتا من تأجير المسكن كليا أو جزئيا، أو استعماله في أي نشاط حر أو تجاري، والإشارة في عقد البيع بالإيجار الى طابعه الموقف، وأن الملكية لا تنتقل الى المستفيد إلا بعد الوفاء بكامل الثمن.

وتحرير عقد البيع بالإيجار إما أن يتم عند انتهاء مدته المحددة¹، غير أنه في حالت ما إذا كان عمر المستأجر يقارب 70 سنة فإنه يجب عليه تسديد مبلغ آخر قسط من الثمن قبل تجاوز هذا السن، كما أنه يمكن تعديل رزنامة استحقاق الأقساط المحددة، إذا قام المستأجر بتسديد عدة أقساط بدل من قسط شهري واحد، غير أنه لا يمكن أن يمدد اجل الوفاء بالثمن .

الفرع الثاني: تسجيل عقد البيع بالإيجار

التسجيل هو إجراء يقوم به موظف طبقا لإجراءات مختلفة تهدف الى تحليل التصرف القانوني وإظهاره في دفاتر مختلفة وحسب هذه التحاليل يمكن تحصيل الضريبة².

والتسجيل له هدف مالي حيث تسعى الدولة من خلاله الى تمويل الخزينة العمومية وإعطائها وظيفة مالية بشكل مطلق، وهذا ما يساهم في تحقيق إيرادات للدولة وتمكينها من مواجهة نفقاتها غير المحدودة من أجل تسيير المرافق العامة³.

كما أن اقتطاع هذه الحقوق التي تشكل ضريبة غير مباشرة، يلعب دورا اقتصاديا هاما من شأنه العمل على تحقيق التوازن والاستقرار الاقتصادي، عن طريق تشجيع

¹ - تنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدلة والمتممة بالمادة 02 من المرسوم رقم 04-340 المؤرخ في 02-04-2004 الصادر في ج ر بتاريخ 03-11-2004 عدد 69 [يجب أن يسدد المستفيد مبلغ ثمن المسكن في كل الحالات بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى لا يتجاوز 25 سنة.]

² - رمول خالد، درة آسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، طبعة 2، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2009 ص 19.

³ - محمد عباس محرز، اقتصاديات الجباية والضرائب، دار هومه الجزائر، 2003 ص 30.

الادخار وتحفيز الاستثمار بها يستوجب في تقديرها وضبطها مراعاة البنية الاقتصادية للبلاد.¹

وتسجيل عقد البيع بالإيجار من اختصاص الموثق الذي يحرره ويكون ذلك بمصالح التسجيل التابعة للدائرة التي يوجد مكتبه في دائرة اختصاصها، حيث تنص المادة 1/75 من الأمر 105/76² المتضمن قانون التسجيل [لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو عند الاقتضاء في مكتب الولاية الذي يوجد بها مكتبهم]

كما يتوجب على الموثق أن يقوم بتسجيل هذا العقد خلال شهر من تاريخها.³

وتسجل العقود الموثقة التي يتم تلخيصها مسبقا من قبل الموثق في كشف يعد لذلك ويودع لدى مصالح التسجيل في نفس الوقت الذي يقدم فيه الدفاتر والنسخ الأصلية⁴، غير أن تسجيل العقد الناقل لملكية مسكن محل البيع بالإيجار يكون مجانا، حيث نصت المادة 7/258 من قانون التسجيل المعدل والمتممة بالمادة 20 من قانون المالية لسنة 2005⁵ [تعفى من رسم حق نقل الملكية المنصوص عليه في المادة 292 من قانون التسجيل عمليات بيع المحلات ذات الاستعمال الرئيسي للسكن التي

¹ - رمول خالد، درة آسيا، المرجع السابق، ص 30.

² - الأمر رقم 105-76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، ج ر الصادرة بتاريخ 1976/12/18 عدد 18.

³ - تنص المادة 158 من الأمر 105-76 المتضمن قانون التسجيل [يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها باستثناء الحالة المنصوص عليها في المادة 64 أدناه...]

⁴ - جاء في نص المادة 15 من الأمر 105-76 المتضمن قانون التسجيل [..تسجيل العقود الموثقة غير العقود المشار إليها في المادة 14 أعلاه التي يتم تلخيصها مسبقا في الكشوف المعدة من طرف المحررين على النسخة الأصلية أو البراءات، ويجب إيداع هذه الكشوف لدى مصلحة التسجيل في نفس الوقت الذي تقدم فيه الدفاتر والنسخ الأصلية والبراءات عند مخالفة ذلك يرفض التسجيل.]

⁵ - القانون رقم 04-21 المؤرخ في 2004/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 الصادر بتاريخ 2004/12/30 عدد 25.

تنازلت عليها الدولة والهيئات العمومية للسكن حسب إجراءات بالإيجار والسكن الاجتماعي والسكن التساهمي والسكن الريفي، وجدير بالذكر أن إجراء التسجيل ليس له أي أثر ناقل للملكية، ولا يؤثر على موضوع الحق وإنها وظيفته جبائية بحتة وهو ما نصت عليه المادة 40 من القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2006¹ المتضمن تنظيم مهنة التوثيق التي جاء فيها [يقوم الموثق بتحصيل كل الحقوق والرسوم لحساب الخزينة العمومية من طرف الملزمين بتسديدها بمناسبة تحرير العقود وبدفع مباشر لقباضة الضرائب المبالغ الواجبة على الأطراف بفعل الضريبة].

الفرع الثالث: شهر عقد البيع بالإيجار

يقصد بالشهر إعلان الحقوق الواقعة على العقارات، وهو عبارة عن مجموعة من القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تنظيم هوية كل عقار من حيث مالكه وموقعه وأوصافه ومعالمه الحدودية، وكذا الإجراءات الواقعة عليه كالرهن والارتفاق، وأصحاب هذه الحقوق وتواريخ نشرها.

ويتم ذلك عن طريق قيد الحقوق العينية العقارية الأصلية والتبعية في محلات معدة لذلك تشبه إلى حد كبير سجل الحالة المدنية² والنظام المتبع في الجزائر هو نظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع بموجب الأمر 75-74³ المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس المحل العقاري.

¹ - قانون رقم 02/06 مؤرخ في 20 فبراير سنة 2006 يتضمن تنظيم مهنة الموثق الصادر في ج ر مؤرخة في 08/03/2006 عدد 14.

² - وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري، دراسة قانونية تحليلية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2009 ص 117.

³ - الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس المحل العقاري الصادر في ج ر بتاريخ 18/11/1975 عدد 92.

وللقيام بشهر العقد محل البيع بالإيجار فيجب أن يكون خاضعا لقاعدة الشهر المسبق¹ وذلك تحقيقا للاتئمان العقاري.

وطبقا للمادة 11/353 من قانون التسجيل المعدلة والمتممة بالمادة 22 من قانون المالية لسنة 2005 فئن عقد البيع بالإيجار يعفى من رسوم الشهر العقاري والتي جاء في نصها [تعفى من رسم الإشهار العقاري ... العقود المتضمنة ببيع محلات ذات استعمال سكني جديدة أنجزها المتعهدون بالترقية العمومية أو الخواص في إطار برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية ولاسيما السكن الاجتماعي والسكن في أيطار البيع بالإيجار].

و لا يفوتنا أن ننوه في هذا المقام إلى أن عقد البيع بالإيجار يختلف عن باقي البيوع العقارية, حيث أنه رغم خضوعه للشهر العقاري إلا أنه لا يؤدي إلى انتقال ملكية المسكن للمستفيد², حيث تنص المادة 2/17 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 [يجب أن يحدد العقد الطابع الموقوف للبيع بالإيجار في حالة عدم احترام المستفيد للشروط التي يتضمنها], أي أن انتقال الملكية لا يتم إلا بعد تسديد كل الأقساط المتفق عليها.

ونظام الشهر العيني لا يصبح عمليا إلا بالانتهاء من عمليات المسح العام للأراضي بصفة كلية أو بصفة جزئية لقطاعات معينة, وفي هذا النظام يمسك سجل خاص لدى مصلحة الشهر تخصص فيه صفحة أو أكثر لكل عقار يثبت فيه كل التصرفات التي ترد عليه, ومساحته وحدوده ورقمه, إذ أنه بمجرد الاطلاع على هذه

¹- نصت المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/07/25 والمتضمن تأسيس المحل العقاري, الصادر في ج ر بتاريخ 1976/04/13 عدد30 [لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار ... يثبت على التصرف أو صاحب الحق الأخير].

²- في هذا المعنى تنص المادة 16 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار الثاني المؤرخ في 04-05-2004 [يكتسي هذا العقد طابعا موقفا ولا يقر نقل ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد..]

الصفحة يمكن معرفة تاريخ ملكية هذا العقار, والملاك الذين تعاقبوا عليه منذ إنشاء السجل, والتصرفات التي صدرت منه ومن المالك الأخير¹.

المبحث الثاني: آثار عقد البيع بالإيجار

إن إبرام عقد البيع بالإيجار يكون من طرفين وهما المستأجر المستفيد من جهة والمؤجر البائع من جهة أخرى, وبالتالي فهو ينشأ التزامات متبادلة بين طرفيه, فهذا العقد يبدأ إيجارا وينتهي بيعا, كما سبق ورأينا ولدراسة هذه الالتزامات تم تقسيم هذا المبحث الى مطلبين يتضمن المطلب الأول التزامات المؤجر البائع, أما المطلب الثاني فيتم التعرض فيه للالتزامات الواقعة على عاتق المستأجر المستفيد باعتبارهما يشكلان طرفا عقد البيع بالإيجار.

المطلب الأول: التزامات المؤجر البائع

يتضمن هذا المطلب في الفرع الأول الالتزامات الواقعة على عاتق المؤجر البائع التي تنشأ عن عقد البيع بالإيجار وتتمثل هذه الالتزامات في الالتزام بالتسليم والصيانة التي ستعالج في الفرع الأول, والالتزام بالضمان ونقل الملكية يتم التطرق لها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الالتزام بالتسليم والصيانة

نتعرض أولا في البند الأول للالتزام بالتسليم في عقد البيع بالإيجار وأحكامه, ثم نتعرض في البند الثاني للالتزام بصيانة المسكن محل عقد البيع بالإيجار.

البند الأول: الالتزام بالتسليم

¹ - جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون العقود المدنية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، السنة الجامعية 2011-2012 ص 97.

يجب على المتعامل في الترقية العقارية في إطار عقد البيع بالإيجار أن يقوم بتسليم المسكن محل عقد البيع بالإيجار إلى المستأجر المستفيد، حسب ما هو متفق عليه.

والتسليم المقصود به هنا هو التسليم الفعلي المنصوص عليه في المادة 1367¹ من ق م ج حيث أن البائع المؤجر يلزم بوضع المسكن تحت تصرف المستأجر المستفيد وتمكينه من الانتفاع به دون عائق، وكذا إعلامه بوضع المسكن تحت تصرفه.

أما بالنسبة لمكان تسلم المسكن فإنه وطبقا للقواعد العامة وحسب المادة 282 من ق م ج أنه إذا كان محل الالتزام شيء معين بذاته وجب تسليمه في المكان الذي كان موجودا فيه وقت نشوء الالتزام ما لم يوجد نص أو اتفاق يقضي بغير ذلك، غير أنه من الناحية المنطقية يكون التسليم في مقر الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره أو إحدى الوكالات التابعة لها².

من حيث وقت تسليم المسكن فتتص المادة 09 في فقرتها الثالثة من القرار المؤرخ في 2001/07/23 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدلة بموجب المادة 02 من القرار المؤرخ في 2002/05/14 [وتدفع 15% من ثمن المسكن المتبقية من 25% المستحقة كمساهمة أولية بصفة استثنائية ويطلب من المشتري كما يأتي -5% عند تسليم المفاتيح، -5% خلال السنة الموالية لتاريخ تسليم المفاتيح....].

فمن خلال هذه المادة يتضح أن وقت تسليم المفاتيح يكون بعد تسديد 15% من المساهمة الأولية المقدرة ب 25% من ثمن المسكن، وتجدر الإشارة في هذا الصدد إلى

1- تنص المادة 367 من ق م ج إتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق. [

2- بوسته ايمان ، المرجع السابق ص144.

أن إعداد عقد البيع بالإيجار يكون بعد الوفاء بالقسط الأخير من المساهمة الأولية¹, وهذا خلافا لما كان سائدا من قبل حيث كان يتم تحرير عقد البيع بالإيجار قبل التسليم².

ولكي يستكمل المؤجر البائع التزامه بالتسليم يجب أن تنظم زيارة حضورية للمكان بين المعني والمصالح التقنية للمدين بالتسليم.

حيث تنص المادة 11 من القرار السابق [عند استلام المستفيد المسكن يجب أن تنظم زيارة حضورية للمكان بين المعني والمصالح التقنية للمتعهد بالترقية العقارية تتوج بمحضر تسليم يوقعه الطرفان].

إن هذا المحضر يعد دليلا كتابيا على تنفيذ المؤجر البائع لالتزامه بالتسليم, ومن جهة أخرى يتمكن المستفيد المؤجر من خلاله إثبات أوصاف المسكن المسلم وبهذا يتفادى إمكانية ادعاء المؤجر البائع أنه سلم المسكن بحال أفضل في حالة إذا ما وقع فسخ العقد³.

البند الثاني: الالتزام بالصيانة

من العناصر الجوهرية لعقد الإيجار التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع، ويعتبر التزام المؤجر بتعهد العين بالصيانة حق للمؤجر طوال سريان العقد، ويتحمل بموجب القانون بأعمال الصيانة العادية التي يجب عليه القيام بها دون حاجة إلى إعداره من طرف المستأجر⁴.

¹-تنص المادة 10 من القرار المؤرخ في 23/07/2001 المعدلة بموجب المادة 03 من القرار المؤرخ في 14/05/2002 [تترتب على دفع المستفيد القسط الأخير من مبلغ المساهمة الأولية المنصوص عليه في المادة أعلاه إعداد عقد البيع بالإيجار]

²- كانت المادة 10 من القرار المؤرخ في 23/07/2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار قبل التعديل تنص [قبل تسليم مفاتيح المسكن للمستفيد يجب إعداد عقد البيع بالإيجار].

³- إيمان بوستة، المرجع السابق ص 146.

⁴- أدرار سعاد، منصور سلوي، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، الموسم الجامعي 2012/2013 ص 25.

حيث تنص المادة 479 من ق م ج [يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم].

يستفاد من هذا النص أن المؤجر ملزم بالترميمات الضرورية، أما الترميمات التأجيلية لا يلتزم بها، غير أنه وفي إطار عقد البيع بالإيجار يلتزم المستأجر المستفيد بأعمال الصيانة على نفقته الخاصة، ولا يلزم بها المؤجر البائع¹.

الفرع الثاني: الالتزام بالضمان ونقل الملكية

إن التزامات المؤجر البائع لا تنتهي عند قيامه بتسليم المسكن محل العقد والتزامه بصيانتته بل يبقى على عاتقه التزامات أخرى والتي من خلال التزامه بتنفيذها يضمن المستأجر المستفيد الانتفاع بالمسكن على أحسن وجه، كما يتوجب على المؤجر البائع كذلك نقل ملكية المسكن محل البيع بالإيجار عند استيفاء كامل الثمن المتفق عليه من المستأجر المستفيد.

البند الأول: الالتزام بالضمان

يتم التعرض في هذا البند الأول الى دراسة التزام المؤجر المتعلق بالضمان بمختلف أنواعه والمتمثل في ضمان التعرض والاستحقاق، وثانياً الالتزام بضمان العيوب الخفية، وثالثاً الالتزام بالضمان العشري.

أولاً: ضمان التعرض والاستحقاق

إن المقصود بالتعرض هو إتيان المؤجر أو غيره لعمل أو تصرف من شأنه أن يؤثر سلباً على حيازة المستأجر للعين المؤجرة وانتفاعه بها انتفاعاً كاملاً وهادئاً، بحيث أن

¹ - تنص المادة 13 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 صادر في الجريدة الرسمية، عدد 52 بتاريخ 16 سبتمبر 2001 متضمن نموذج عقد البيع بالإيجار [يتعهد المستأجر المستفيد بالقيام على نفقته بجميع الإصلاحات الداخلية لمسكنه.]

يؤدي هذا التعرض الى نزع الشيء المؤجر كلياً أو جزئياً من تحت يد المستأجر، أو يؤدي فقط الى إنقاص انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة¹.

فيجب على المؤجر البائع الامتناع عن كل عمل من شأنه حرمان المستأجر المستفيد من الانتفاع بالعين المؤجرة وملحقاتها قبل انتقال الملكية إليه، فيضمن المؤجر البائع بالإضافة الى تعرضه الشخصي التعرض الصادر من الغير.

تنص المادة 17 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار [يتعهد المستأجر المستفيد والمتعهد بالترقية العقارية كل فيما يخصه بتنفيذ جميع الالتزامات التعاقدية بحسن النية المتبادلة وطبقاً لبنود العقد والأحكام التشريعية والتنظيمية المتصلة بذلك].

ففي إطار ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي يتوجب عليه الامتناع عن التعرض بنوعيه المادي والقانوني، ويقصد بالتعرض المادي كل فعل يقوم به المؤجر البائع يترتب عنه حرمان المستأجر من الانتفاع بالمسكن دون أن يستند فيه إلى حق، كمنع المستأجر المستفيد من دخول المسكن، أو منعه في استعمال السلم أو المصعد وغيره دون سبب جدي².

ولا يقتصر ضمان التعرض الشخصي على المؤجر البائع وحده بل يمتد إلى أتباعه كذلك³.

أما التعرض القانوني فالمراد به ادعاء المؤجر البائع حق على العين المؤجرة في مواجهة المستأجر المستفيد مستند في ذلك إلى سبب قانوني⁴.

¹ - حميش عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 84.

² - نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، منشأة المعارف، مصر، 2003 ص 400.

³ - تنص المادة 483 من ق م ج [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].

⁴ - أنور طلحة، عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، مصر 1998، ص 277.

أما بالنسبة لضمان المؤجر التعرض الصادر من الغير فإنه يضمن فقط التعرض القانوني لا المادي¹.

ويشترط لإعمال أحكام التعرض الشخصي أن يصدر تعرض فعلا من قبل المؤجر أو أحد تابعيه من شأنه الإخلال بانتفاع المستأجر بالمسكن، وأن يكون المؤجر في تعرضه لا يستند لسبب مشروع مع ضرورة وقوع هذا التعرض أثناء مدة الإيجار، فإذا تحققت هذه الشروط في التعرض الشخصي ترتب عنها جزاء يخول للمستأجر المستفيد طلب التنفيذ العيني أو طلب الفسخ².

أما بالنسبة للتعرض الصادر من الغير وهو كل شخص من غير المؤجر وتابعيه وخلفه العام، فيشترط فيه أن يكون صادرا من أجنبي عن العقد واستناد الغير في تعرضه لسبب قانوني من الغير، كما يجب أن يكون هناك تعارض بين التعرض الصادر من الغير وحق المستفيد في المسكن³، فإذا تحققت هذه الشروط رجع المستأجر على المؤجر وجاز له أن يطلب الفسخ إن كان له مقتضى وفق لأحكام المسؤولية العقدية⁴.

ثانيا: الالتزام بضمان العيوب الخفية

العيب الخفي هو الآفة الطارئة التي تخلوا منها الفطرة السليمة للمبيع، أو هو النقيصة التي يقتضي العرف سلامة المبيع منها غالبا⁵، فيجب أن يكون المسكن محل العقد خاليا من العيوب لأن من شأنها الانتقاص من قيمة الشيء وعدم الانتفاع به بالشكل المطلوب.

وبالرجوع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 105/01 السالف الذكر نجد أنه لم يتعرض لأمر العيب الخفي، وبالتالي لا مناص من الرجوع للقواعد العامة، حيث تنص المادة

¹ - زنوش طاوس، المرجع السابق ص 159.

² - حميش عبد الرزاق، المرجع السابق ص 88.

³ - تنص المادة 483 في فقرتها الثانية [بل يمتد الى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر].

⁴ - أنور طلبة، المرجع السابق ص 290.

⁵ - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، المرجع سابق ص 369.

379 من ق م ج [يكون البائع ملزم بالضمان إذا لم يشمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم الى المشتري أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته...].

وبالتالي يعتبر عيبا موجب للضمان خلو المبيع من صفة تعهد المتعامل في الترقية العقارية صراحة بتوفرها, أو خلوه من صفة يقتضيها الانتفاع المقصود بالمبيع¹.

يشترط في العيب الموجب للضمان أن يكون مؤثر ينقص من قيمة المبيع أو من الانتفاع به بحسب الغاية المقصودة منه, حسبما هو مذكور في عقد البيع أو حسبما يظهر من طبيعته أو استعماله², كما يشترط أن يكون العيب خفيا غير ظاهر ووقت التسليم, ولم يكن بإمكان المستفيد المستأجر اكتشافه لو فحص المسكن بعناية الرجل العادي, ويجب كذلك أن يكون المستأجر المستفيد علم بوجود العيب بأي طريقة بعد تسلم المسكن, أما فيما يتعلق باشتراط وجود العيب وقت التسليم وإن كان يؤخذ في عقد البيع, فإنه لا يستلزم في عقد البيع بالإيجار, حيث يضمن المؤجر البائع حتى العيب الذي حدث بعد التسليم³.

ومن جهة أخرى فاءن التزام المؤجر البائع بضمان العيوب الخفية يوجب على المستأجر المستفيد فحص المسكن عند تسلمه والتحقق من ذلك, فإذا حدث واكتشف عيبا موجب للضمان وجب عليه إخطار المؤجر البائع خلال مدة معقولة لكي يضمنه هذا الأخير, فإذا لم يتم بإخطار البائع المؤجر تحمل تبعه تقصيره⁴, فإذا وجد عيب خفي خلال مدة العقد وتوفرت شروطه كان للمستأجر المستفيد طبقا للقواعد العامة⁵ الخيار بين طلب التنفيذ العيني والمتمثل في إصلاح العيب, أو الفسخ والتعويض عند الاقتضاء.

ثالثا: الالتزام بالضمان العشري

¹ - شيخ محمد زكريا, المرجع السابق ص 132.

² - سي يوسف زاهية حورية, المرجع السابق, ص 286.

³ - زنوش طاوس, المرجع السابق, ص 153, 154.

⁴ - إخلف فتيحة, المرجع السابق, ص 104.

⁵ - تنص المادة 489 من ق م ج [إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان, يجوز للمستأجر حسب الحالة أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار, وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر...]

نص المشرع الجزائري على الضمان العشري في المادة 554 من ق م ج التي نصت [يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهديم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهديم ناشئا عن عيب في الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته، وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل نهائيا ولا تسري هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين]

من خلال نص المادة نجد أن المشرع ألزم المهندس المعماري والمقاول فقط بالضمان دون غيرهما من المتدخلين الآخرين لكن بعد أن فتح المرسوم التشريعي رقم 03/93 مجال الترقية أصبحت المسؤولية العشرية غير محصورة على المسؤولين السابقين¹ حيث خصت المادة 46 من القانون -11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط المقاولين المتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد في حال زوال كل البناية أو جزء منها جزاء عيوب في البناء بما في ذلك جزاء النوعية الرديئة لأرضية الأساس.

أما من حيث المستفيد من الضمان العشري فهو رب العمل وخلفه الخاص في عقد المقولة حيث تصف المادة 178 من الأمر 07/95 المؤرخ في 25 يناير 1995 المتعلق بالتأمينات²، ويستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع أو مالكيه المتتالين الى غاية انقضاء أجل الضمان، وجدير بالذكر أنه لا يمكن للمتعاقدين إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان، أو الاتفاق على عدم انتقال الضمان العشري الى الخلف العام³، غير أنه وبالرجوع للبيع الايجاري يتبين أنه لا يمكن تطبيق أحكام المسؤولية العشرية على هذا العقد وذلك لأن مدة هذا العقد هي 25 سنة لكي تنتقل ملكية المسكن

¹ - زنوش طاوس، المرجع السابق ص167.

² - الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 25/01/1995 المتعلق بالتأمينات الصادر في الجريدة الرسمية بتاريخ

1995/03/08 العدد 13 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04/06 المؤرخ في 20/02/2006.

³ - نصت المادة 556 من ق م [يكون باطلا كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان

والحد منه]

للمستفيد المستأجر ومدة المسؤولية العشرية هي 10 سنوات تبدأ من الانتهاء من أشغال البناء وتسليمها للمرقي العقاري وبالتالي يمكن أن تنتهي المدة قبل انتهاء المستفيد من اكتساب ملكية المسكن¹.

البند الثاني: الالتزام بنقل الملكية

بعد أن يقوم المستفيد المؤجر بدفع كامل الأقساط المتفق عليها يتوجب على المؤجر البائع نقل ملكية المسكن محل العقد للمستأجر المستفيد، حيث تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 [البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحدد في إطار عقد مكتوب] كما تنص المادة 19 من نفس المرسوم [تنقل ملكية السكن للمعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله].

وبما أن نقل الملكية في هذا العقد ينصب على عقار فإنه يتوجب مراعاة شكل معين² وإخضاعه الى عملية الإشهار العقاري، وفي هذا المعنى أكد المشرع في المادة 793 من ق م ج [لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار].

إن تدخل المشرع الجزائري بوجوب مراعاة الشكلية في التصرفات العقارية يعتبر تدخلا نافعا محضا لكلا المتعاقدين، ويتجلى هذا النفع بتنبيه البائع بخطورة التصرف القانوني الذي هو مقدم على إبرامه، ويتجلى أيضا في حماية المتصرف له بتأمين حقه العقاري من المخاطر التي يسببها البائع نفسه أو الغير³.

¹ - إخلف فتيحة، المرجع السابق، ص 104، 105.

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

³ - مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص 29.

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

أما فيما يخص إثبات أقساط الثمن فإنه يتم بوجود وصول بنكية مصادق عليها يسلمها المستأجر المستفيد الى المتعامل في الترقية الذي يعمل على تسجيلها في حساباته. وحيث بنا التتويه في هذا الصدد الى أنه في حال وفاة المستفيد قبل انتقال ملكية المسكن إليه يكون للورثة حق نقل الأصول والخصوم المتعلقة بالمسكن محل عقد البيع الايجاري لهم¹.

المطلب الثاني: التزامات المستأجر المستفيد

ألزم عقد البيع بالإيجار المستأجر المستفيد بالتزامات عديدة وهو ما سيتم دراسته في الفروع التالية، حيث ستتم معالجة الالتزام بتسلم المسكن واستعماله فيما اعد له في الفرع الأول، أما الفرع الثاني يتم التطرق فيه لالتزام المستأجر المستفيد بدفع الأقساط الدورية وتكملة الثمن، أما الفرع الثالث يتضمن الالتزام بالمحافظة على المسكن والامتناع عن التصرف فيه، أما الفرع الرابع فنخصه بالالتزام المستأجر المستفيد باحترام قواعد الملكية المشتركة.

الفرع الأول: الالتزام بتسلم المسكن واستعماله فيما أعد له

على الرغم من إن التزام المستأجر المستفيد باستعمال المسكن هو التزام رئيسي بخلاف الالتزام بتسلمه الذي هو التزام ثانوي، إلا انه لا يمكن بحال

¹ - تنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السالف الذكر [في حالة وفاة المستفيد يعترف للورثة بحق نقل الأموال والحقوق المتصلة بالمسكن موضوع البيع بالإيجار].

من الأحوال إن يتم استعمال المسكن قبل تسلمه مسبقا ولذلك سيتم التطرق لدراسة التزام المستأجر المستفيد بتسلم المسكن في البند الأول ، والالتزام باستعماله فيما اعد له في البند الثاني.

البند الأول: الالتزام بتسلم المسكن

يقصد بتسليم المسكن الاستيلاء عليه في الزمان والمكان المتفق عليه للانتفاع به¹، ويتحمل المستأجر المستفيد ما تقتضيه عملية تسلّم المسكن من نفقات، أما إذا لم يكن هناك اتفاق على مكان وزمان التسليم فلا مناص من الرجوع الى القواعد العامة حيث تنص المادة 282 من ق م ج [إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك].

أما بالنسبة لزمن التسلم فقد نصت المادة 281 ق م ج [يجب أن يتم الوفاء فور ترتب الالتزام نهائياً في ذمة المدين ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك] والتسليم في إطار عقد البيع بالإيجار يكون تسليماً حكماً، وذلك على أساس أن التسلم الفعلي قد تم لأن المشتري كان حائزاً للمسكن قبل ذلك بصفته مستفيداً من المسكن وليس مالكاً له².

البند الثاني: استعماله فيما أعد له

إن الأصل هو التزام المستأجر المستفيد باستعمال المسكن حسب ما وقع عليه الاتفاق، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب عليه استعمال العين المؤجرة حسب ما أعدت

¹ - السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، المرجع السابق ، ص458..

² - زنوش طاوس، المرجع السابق، ص182.

له¹، وعليه إذا نص المتعاقدان في العقد على استعمال المسكن في غرض معين دون غيره كأن يذكر على أنها مستأجر للسكن أو ليمارس فيها المستأجر حرفته، تعين على هذا الأخير أن يتقيد بهذا الاستعمال ولا يجوز له استعمال المسكن لغرض آخر².

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

فيتضح لنا جليا من خلال هذان النصين أن المشرع حصر استعمال المسكن في عقد البيع بالإيجار للسكن فحسب، كما أنه يتوجب على المستفيد المستأجر في إطار هذا العقد استعمال المسكن وعدم تركه فارغا³ إذا كان من شأنه عدم استعمال لإلحاق الضرر بالمتعهد بالترقية العقارية كأن يؤدي الى خلق تلف للمسكن بسبب عدم التهوية أو تعرضه للسرقة⁴.

الفرع الثاني: الالتزام بدفع الأقساط الدورية وتكملة الثمن

انه وبالنظر للطبيعة الخاصة لعقد البيع بالإيجار التي تبرز من خلال خصائص عقد البيع بالإيجار واثاره القانونية بحيث يقع على عاتق المستأجر المستفيد للاستفادة من صيغة عقد البيع بالإيجار أن يقوم بدفع دفعة أولية

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

²- شيخ محمد زكريا، المرجع السابق، ص144.

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

⁴- شيخ محمد زكريا، المرجع السابق، ص146.

بنسبة 25 بالإضافة الى الالتزام بتسديد إقساط دورية من الثمن المحدد بصفة نهائية وفي نفس الوقت مكلف بتكملة الثمن في حدود المدة المتفق عليها ولذلك سيتم التعرض في هذا الفرع الى الالتزام بدفع الأقساط الدورية في البند الأول والالتزام بعد إبرام هذا العقد وتسلمه للمسكن بتكملة الثمن في البند الثاني

البند الأول: الالتزام بدفع الأقساط الدورية

يلتزم المستأجر المستفيد في إطار عقد البيع بالإيجار بدفع الأقساط للطرف الثاني في العقد وهو المتعهد بالترقية العقارية، وهذه الأقساط تدفع نقدا وبالعملة الوطنية بصفة دورية كل شهر لمدة تحدد بناء على اتفاق الطرفين على أن يراعي في تحديدها تغطية الثمن الكامل للمسكن وألا تفوق هذه المدة 25 سنة¹.

فيتوجب على طالب الاستفادة من مسكن بصيغة البيع الايجاري أن يدفع دفعة أولية من ثمن المسكن تقدر بنسبة 25%².

ويتمثل الحد الأقصى لسداد الدفعات الأولية في سنتين، حيث تنص المادة 02 الفقرة الثالثة من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04³

¹ - نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم {يجب أن يسدد المستفيد ثمن المسكن في كل الحالات بعدم خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدة لا تتجاوز 25 سنة}

² - تنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 01/105 السالف الذكر المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 137/04 {يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن}

³ - نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 الذي يعدل القرار المؤرخ في 2001/07/23 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الصادر في ج ر بتاريخ 2004/07/04 العدد 43.

[وفي كل الحالات يحدد المتعهد بالترقية العقارية الرزنامة الدقيقة لهذه التسديدات السنوية التي لا يمكن أن تفوق سنتين].

وفي حالة وفاء المستأجر المستفيد بكامل ثمن المسكن يلتزم المؤجر البائع بنقل ملكية المسكن، وبالتالي فإن قيام المستأجر المستفيد بدفع الأقساط شهريا بعد الدفعة الأولى يؤدي الى تغطية المبلغ المتبقي من الثمن، مما يجعل هذه الأقساط مقابل ثمن المسكن¹.

والجدير بالذكر أنه في حالة عدم تسديد الأقساط الشهرية فان ذلك يؤدي الى ترتب جزاءات على المستفيد المستأجر²، حيث نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل بموجب المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 03-35 على [يترتب على عدم تسديد كل قسط شهري بعد إعفاء شهر من حلوله تطبيق زيادة 2% من مبلغ القسط الشهري، وفي حالة عدم تسديد ثلاثة أقساط شهرية مجمعة يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد دون سواه، ويباشر المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة دعوى أمام الجهات القضائية المختصة لطرده المقيم من المسكن المعني طبقاً للأحكام التشريعية المعمول بها].

البند الثاني: الالتزام بتكملة الثمن

إن تحديد ثمن المسكن محل عقد البيع بالإيجار يتم على أساس اعتبارات عديدة، من بينها أتعاب المقاول وأجور العمال ونفقات شراء الأرض وغيرها، حيث أن المستأجر المستفيد بالإضافة الى التزامه بدفع الأقساط الدورية يلتزم في نفس الوقت وتدرجياً بتكملة الثمن خلال مدة عقد البيع بالإيجار³ والذي يقابله التزام المتعهد بالترقية العقارية بنقل ملكية المسكن إليه، ويتم تسديد الثمن على مرحلتين. فالمرحلة

¹ - جميل الشراوي، في شرح العقود المدنية، عقدي البيع والمقايضة، دار العلوم للنشر والتوزيع، 1975 ص 29

² - كما نصت المادة 95 من نموذج عقد الإيجار الملحق بالقرار الثاني [يترتب على عدم تسديد ثلاثة (3) أقساط شهرية بعد تبليغ إعدارين مدة كل منهما 15 يوم فسخ هذا العقد على مسؤولية المستأجر المستفيد وحده].

³ - زنوش طاوس، المرجع السابق ص 207.

الأولى تسبق مرحلة إبرام العقد وفيها يلتزم المستفيد بتسديد دفعة أولى من الثمن تقدر ب 25% من ثمن المسكن المحدد، وذلك من خلال دفع 10% عند تبليغه من طرف المتعهد بالترقية العقارية و 15% تسلم على هذا النحو:¹

05% عند تسليم المفاتيح، 5% خلال السنة الأولى من شغل المسكن و 5% خلال السنة الثانية من شغل المسكن. أما المرحلة الثانية فيلتزم فيها المستفيد بدفع المبلغ المتبقي من ثمن المسكن المحدد بصفة دقيقة ونهائية في عقد البيع بالإيجار.

الفرع الثالث: الالتزام بالمحافظة والامتناع عن التصرف

من أهم الالتزامات التي يترتبها عقد البيع بالإيجار على عاتق المستأجر المستفيد الالتزام بالمحافظة على المسكن محل التعاقد والامتناع كذلك عن التصرف فيه بمختلف طرق التصرف ولذلك ستنصب الدراسة في هذا الفرع على الالتزام بالمحافظة على المسكن في البند الأول والامتناع عن التصرف في البند الثاني.

البند الأول: الالتزام بالمحافظة على المسكن

لم ينص صراحة على الالتزام بالمحافظة على المسكن في القوانين الخاصة بعقد البيع بالإيجار، إلا أن طبيعة العقد تلزم المستأجر المستفيد الخضوع لأحكام المادة 495 من ق م ج والتي جاء في نصها [يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وان يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي]. فلا يعد هذا النص إلا أن يكون تطبيقاً للقواعد العامة² فيجب على المدين بهذا الالتزام أن يحافظ على العين المؤجرة

¹ - شيخ محمد زكريا، المرجع السابق، ص 153.

² - تنص المادة 172 من ق م ج [في الالتزام بعمل إذا كان المطلوب من المدين أن يحافظ على الشيء أو أن يقوم بإدارته أن يتوخى الحيطة في تنفيذ التزامه، فإن المدين يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي، ولو لم يتحقق الغرض المقصود، هذا وعلى كل حال يبقى المدين مسؤولاً عن غشه وخطئه الجسيم]

ويبذل في سبيل ذلك العناية التي يبذلها الرجل المتوسط الحرص، فلا يسأل إذا تلفت العين أو هلكت متى بذل العناية المطلوبة¹ فتتحقق المحافظة على المسكن برعايته وعدم تركه دون استعمال والقيام بمنع الترسبات الماسة بكيانه، كما يسأل المستأجر عن كل ضرر يسببه زوجه وأولاده أو ضيوفه فيتوجب إخطار المتعهد بكل أمر يستوجب تدخله ولا يمكنه أن يعلم به بنفسه، وفي حالة تقصير المستأجر بهذه الالتزامات يعتبر قد أخل بالتزامه التعاقدية.

وبالرجوع الى نطاق البيع بالإيجار نجد أن البائع المؤجر قد حمل المستأجر المستفيد جميع الإصلاحات².

البند الثاني: الامتناع عن التصرف في المسكن

يمنع على المستأجر المستفيد في إطار عقد البيع بالإيجار التصرف في المسكن، حيث نصت المادة 21 من المرسوم رقم 01-105 السالفة الذكر [لا يمكن للمستفيد من البيع بالإيجار أن يتنازل عن مسكنه قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته]، فإذا حدث وقام المستأجر المستفيد بالتصرف في المسكن محل العقد ببيعه فإنه يكون قد باع ملك الغير، فهذا التصرف لا يسري في حق المتعهد في الترقية العقارية ولا يمكن للمستأجر المستفيد تسجيله ولا رهنه³.

غير أنه يظهر أن المقصود بعبارة التنازل في المادة 21 من المرسوم السالف الذكر ليس التنازل عن المسكن عن طريق التصرف الناقل للملكية لأنه لم يعد متصورا

¹ - هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة له (القانون رقم

07/05 المؤرخ في 13 ماي 2007) الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر 2010، ص 159

² - نصت المادة 13 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار الثاني [يتعهد المستأجر المستفيد بالقيام على نفقته بجميع الإصلاحات الداخلية لمسكنه].

³ - نصت المادة 397 من م ج [إذا باع شخص شيئاً معيناً بالذات وهو لا يملكه، للمشتري الحق في طلب إبطال البيع ويكون الأمر كذلك ولو وقع البيع على عقار أعلن أو لم يعلن ببيعه وفي كل حالة لا يكون هذا البيع نافذاً في حق مالك الشيء المبيع ولو أجازته المشتري].

في إطار أحكام القانون المدني وكذا الأمر 74-75 والمراسيم المطبقة له وقوع بيع ملك الغير على العقار إلا إذا تم بعد إتمام الشروط والشكليات المطلوبة¹.

وبالتالي فإن المقصود هو منع المستأجر المستفيد من أن يؤجر مسكنه أو تغيير طبيعته, أو المراد منه².

فيمنع المستأجر المستفيد من تأجير مسكنه أو التصرف فيه إلا بعد القيام بتسديد كامل ثمنه، تنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 [تنقل ملكية السكن المعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله].

الفرع الرابع: احترام قواعد الملكية المشتركة

يلتزم المستأجر المستفيد في إطار عقد البيع بالإيجار بإحكام الملكية المشتركة المترتبة عن الاستفادة من هذا العقد ولذلك ستم دراسة الأحكام العامة للملكية المشتركة في البند الأول, ثم يتم التعرض في البند الثاني لأهم الآثار المترتبة عن الالتزام بأحكام الملكية المشتركة .

البند الأول: الأحكام العامة للملكية المشتركة

تنص المادة 743 من ق م ج [الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصص بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص أو نصيب في الأجزاء المشتركة]

يتضح من خلال هذه المادة أن الملكية المشتركة هي ملكي عقار مبني للاشتراك تكون ملكيته مقسم بين عدة أشخاص وفقا لحصص ,حيث يكون لكل شخص حصة

¹- زنوش طاوس، المرجع السابق، ص190.

²- نصت المادة 15 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار الثاني [يمنع منعا باتا على المستأجر المستفيد أن يؤجر مسكنه موضوع هذا العقد بصفة كلية أو جزئية أو يمارس فيه أي نشاط حر أو تجاري]

يملك جزءها الخاص ملكية مفرزة والجزء المشترك ملكية شائعة، وأن حيز تطبيق الملكية المشتركة يكون مقتصرًا على العقارات المبنية دون العقارات غير مبنية أو التي لم يكتمل بناءها¹، ولنظام الملكية المشتركة أهمية بالغة من الناحيتين النظرية والعملية، فمن الناحية النظرية يمكن من الاستخدام المشترك لجميع الملاك أو عدد منهم²، أما من الناحية العملية تتضح أهمية المسائل الناتجة عن فكرة التجزئة في تجسيد نظام الملكية المشتركة.

إذن الملكية المشتركة تحتوي على أجزاء خاصة يكون للمالك وحده حق التمتع بها، وأجزاء مشتركة بين الملاك، ومن خلال المادتين 3 و4 من المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 والمحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة والمادة 744 من القانون المدني على سبيل المثال لا الحصر يعتبر أجزاء خاصة تبليط الأرض والأرضية والتغطية، الأسقف والأحواش باستثناء الجدران الأساسية في البناء، الحواجز الداخلية وأبوابها، أبواب المساطح والنوافذ والأبواب النافذة ومغاليق الشبائيك والمصارع أو الستائر وتوابعها، قضبان النوافذ والدرابيز الحديدية للشرفات.. وبشكل عام يعتبر ملكا خاصا كل ما هو مندرج داخل المحلات ومخصص لاستعمال ساكنيها لا غير.

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

¹ - شيخ محمد زكريا، المرجع السابق ص 65.

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

³ - مرسوم تنفيذي رقم 666/83 مؤرخ في 12/11/1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الصادر في الجريدة الرسمية بتاريخ 15/11/1983 العدد 47.

البند الثاني: آثار الالتزام بقواعد الملكية المشتركة

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

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

فللمستأجر المستفيد أن يستعمل المسكن محل العقد بأن يسكنه بنفسه أو يسكن أحد زويه على ألا يستعمل المسكن استعمالا يضر بجيرانه، كالقيام بالأعمال التي من مقتضياتها إضعاف متانة البناء²، والأجزاء المشتركة في العقار المبني للاشتراك تخضع لنظام الشيوخ الإجباري لأنها معدة لخدمة الأجزاء الخاصة التي لا يمكن الانتفاع بها دون استعمال الأجزاء المشتركة³.

¹ - زنوش طاوس، المرجع السابق، ص121.

² - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - حق الملكية-منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، الطبعة3، 2000، ص1019.

³ - تنص المادة 2/856 من ق م ج [وهذه الأجزاء المشتركة من الدار لا تقبل القسمة ويكون نصيب كل مالك فيها بنسبة قيمة الجزء الذي في الدار، ويكون نصيب كل مالك فيها بنسبة قيمة الجزء الذي في الدار، وليس للمالك أن يتصرف في نصيبه هذا مستقبلا عن الجزء الذي يملكه]

خاتمة

الخاتمة

يعتبر عقد البيع بالإيجار صيغة فعالة في قطاع السكن عرفت انتشار واسعاً في الجزائر، نظراً لأزمة السكن في البلاد بالإضافة إلى ما يحققه من مصالح للأطراف المتعاقدة لذلك استقطبت هذه الصيغة السكنية الكثير من المواطنين وأقبلوا عليها وهذا يعد أحد مؤشرات القضاء على أزمة الغلاء في أثمان العقار والسكن .

وقد ركزنا في دراستنا لعقد البيع بالإيجار على المرسوم التنفيذي 01-105 المعدل والمتمم عدة مرات والتي كان آخرها سنة 2012 .

ومن خلال دراستنا لعقد البيع بالإيجار اتضح لنا مجموعة من النتائج المتمثلة في :

- 1_ عقد البيع بالإيجار من عقود الإذعان نظراً لحاجة الناس للسكن وقلته فأقبالهم على التعاقد في إطار البيع الإيجاري يكون دون مناقشة لشروط العقد .
 - 3_ يعتبر عقد البيع بالإيجار من العقود الفورية المترخية التنفيذ التي يتطلب تنفيذها مدة من الزمن .
 - 4 _ عقد البيع بالإيجار ذو طبيعة مزدوجة مدنية وتجارية في نفس الوقت فهو عمل تجاري بالنسبة للمؤجر البائع وعمل مدني بالنسبة للمستأجر المستفيد .
 - 5_ يجب على المستأجر المستفيد أن يلتزم بدفع الأقساط المشكلة للثمن في مواعيدها المتفق عليها وإلا تعرض لغرامة التأخير أو الفسخ .
 - 6_ عقد البيع بالإيجار يحقق مصلحة لكلا الطرفين فيتيح للمؤجر البائع فرصة توظيف أمواله مع عدم التعرض لقيود الائتمان الداخلي ويمنحه ضمانات أقوى عكس بعض البيوع العقارية الأخرى .
- ومن أهم هذه الضمانات تمكين المؤجر البائع من الاحتفاظ بملكية المسكن محل التعاقد إلى حين استيفاء كامل أقساط الثمن وبالمقابل يمكن المستأجر المستفيد الذي لا تسمح له حالته الاقتصادية من شراء مسكن دفعة واحدة من الحصول على مسكن مقابل أقساط يدفعها دورياً وبصفة منتظمة .

7- يبرم عقد البيع بالإيجار بعد تحقق جميع الشروط والأركان المقررة قانوناً ويترتب على ذلك آثار قانونية, وبالرجوع للنصوص الخاصة بالبيع بالإيجار وفي مقدمتها المرسوم التنفيذي 01-105 السالف الذكر, والقرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار نجد أنها لم تتضمن أحكام خاصة بالتزامات طرفي هذا العقد, ومنه يتوجب الرجوع إلى القواعد العامة أي القانون المدني وبالتحديد إلى الأحكام الخاصة بالبيع والإيجار تبعا للفترة التي نكون يصدها, أي قبل انتقال الملكية أو بعدها وذلك دون الإخلال بما يتفق عليه طرفا عقد البيع بالإيجار .

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

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

9- من جهة أخرى لم يتضمن المرسوم التنفيذي 01-105 السالف الذكر جزاء إخلال المؤجر البائع بالتزامه التعاقدية في إطار البيع بالإيجار.

الاقتراحات

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

2 - وختاماً لهذه الدراسة نرى أنه على المشرع العمل على إدراج عقد البيع بالإيجار ضمن العقود الخاصة المندرجة أحكامها في القانون المدني , وذلك نظراً لطبيعته القانونية التي تجمع بين إحكام عقد البيع والإيجار وقواعد الملكية المشتركة .

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، لا سيما 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، شرو 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 الملحق.

* 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 يتمتع 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 يسدّد 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 : يتمتع 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 سدّد 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 المسدّد.

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 المتعهددة 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 : حرّر 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
المشتركة.

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.

يلغى 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 للاتفاقيات التي أقرها الطرفان.

الوثائق التي تحكم العقد والتي صرح الطرفان

العلم بها :

يخضع هذا البيع بالإيجار لأحكام القانون المدني، لا سيما تلك المتعلقة بالعقود، وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001، المعدل 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 بتكفية 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 : يكتسى 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 : طبقا 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 يوما 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 متلما هي محدّدة في نظام الملكية المشتركة.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المؤلفات

1_ الكتب :

- 1- أنور طلبة، عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 1998.
- 2- بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، التصرف القانوني، العقد والإرادة المنفردة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، بدون سنة.
- 3-- جميل الشرقاوي، في شرح العقود المدنية، عقدي البيع والمقايضة، دار العلوم للنشر والتوزيع، 1975.
- 4- دريال عبد الرزاق، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة الجزائر، 2004.
- 5- - دريال عبد الرزاق، الوجيز في أحكام الالتزام في القانون المدني الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2004 .
- 6- وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري، دراسة قانونية تحليلية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2009.
- 7- زنوش طاوس، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016.
- 8- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2000.
- 9- محمد عايد الشوابكة، عقد التأجير التمويلي دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2011 .
- 10- مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
- 11- مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 12- محمد عباس محرزي، اقتصاديات الجباية والضرائب، دار هومه الجزائر، 2003 .
- 13- محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية في بيع المنقول المادي (دراسة مقارنة)، منشأ المعارف الإسكندرية، 1993.

- 14- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، ط1، دار الهدى، عين ميله، 2006.
- 15- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني (النظرية العامة للالتزامات) الجزء الأول، ط2، دار الهدى، عين ميله، 2004.
- 16- محمد حسن قاسم، الموجز في عقد البيع، دار الجامعة الجديدة للنشر الأزاريطة، الإسكندرية 1996.
- 17- نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، منشأة المعارف، مصر، 1997.
- 18- سليمان مرقص، شرح القانون المدني (العقود المسماة) المجلد الأول، الطبعة 4، عالم الكتاب للنشر، القاهرة، 1970.
- 19- سي يوسف زهيه حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم وفقا لأحكام القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 20- سي يوسف زاهية حورية، الواضح في عقد البيع، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
- 21- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه، 2004 .
- 22- عبد المنعم البدراوي، الوجيز في عقد البيع في القانون المدني، الطبعة 2، دار النشر، 1961. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، عقدي الإيجار والعارية المجلد الأول ، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2000.
- 23- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - حق الملكية- ، الطبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2000.
- 24- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية البيع والمقايضة، الطبعة 3، الجزء 4، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2000.
- 25- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - حق الملكية-، الطبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان ، 2000.
- 26- عبد المنعم البدراوي، الوجيز في عقد البيع في القانون المدني، الطبعة 2، دار النشر، 1961، ص 153.

عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، عقدي الإيجار والعارية المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2000.

- 27- رمول خالد، درة آسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، طبعة 2، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2009.
- 28- رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقد البيع والمقايضة، الطبعة 2، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2013.
- 29- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة له (القانون رقم 07/05 المؤرخ في 13 ماي 2007) الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر 2010.

ثانيا: المذكرات

1- مذكرات الماجستير :

- 1- بن عمارة محمد، الملكية كأداة ضمان في مجال العلاقات التعاقدية، مذكرة ماجستير، شعبة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2006-2007.
- 2 - جميلة زايددي، إجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون العقود المدنية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، السنة الجامعية 2011-2012.
- 3 - عمار نكاح، انتقال الملكية العقارية في قانون الأسرة الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة قسنطينة، الجزائر 2007-2008.
- 4- علي بن علي، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 11-04، مذكرة ماجستير، شعبة الحقوق والعلوم السياسي، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بومرداس، الموسم الجامعي 2015-2016.
- 5 - شيخ محمد زكريا، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة وهران، الموسم الجامعي 2011-2012.

2- مذكرات الماستر:

- 1- إخلف فتيحة، عقد البيع في مجال الترقية العقارية، مذكر ماستر في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2014-2015.

- 2- أدرار سعاد، منصور سلوي، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، الموسم الجامعي 2013/2012.
- 3- حميش عبد الرزاق، البيع بالإيجار للسكنات في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص عقود ومسؤولية، 2014-2015.
- 4- بوسته حسام الدين، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2016-2017.
- 5- داني حمداني، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص عقود ومسؤولية، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، الموسم الجامعي 2012-2013.
- 6 - السعيد عابسة، النظام القانوني للاعتماد الإيجاري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2016-2017.

ثالثا: المقالات

- 1- بوكعبان عكاشة، انعقاد عقد البيع العقاري وإثباته في ضوء التشريع الوطني والمقارن، مجلة الدراسات الحقوقية، جامعة الجيلالي الياصب، سيدي بلعباس، العدد 02، ماي 2006.
- 2-- هشام بن الشيخ، طالب دكتور ل م د ،الاحتفاظ بالملكية ودوره التأميني عقد الاعتماد الإيجاري كنموذج، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة باتنة1، الجزائر، العدد16، جانفي 2017.
- 3- حمليل نواره، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، جامعة تيزوزو، الجزائر، عدد 5 / 2007.
- 4- سعدي زهية، الحماية الخاصة بالمتعاقدين في البيع بالتقسيت، جامعة الجزائر1، العدد 1، 2006، الجزء 2.
- 5 - محمد العيد بن حمودة محبوب، الاعتماد الإيجاري أداة لتمويل التنمية الاقتصادية في الجزائر، مجلة Les cahiers du MECAS، جامعة الجزائر، العدد2007،3.
- 6- رضاء غبار، النظام القانوني للبيع بالإيجار في الشروط الموضوعية، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد رقم 28/27، نوفمبر 2012.

7- رايدي حميد، عقد البيع الايجاري في القانون الجزائري (دراسة نقدية)، المجلة النقدية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، العدد رقم 24، 2005.

رابعاً: محاضرات

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

خامساً : قائمة النصوص القانونية

1-القوانين :

- 1- قانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية الصادر في ج ر بتاريخ 05 مارس 1986، العدد 10
- 2 - القانون رقم 21-04 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 الصادر بتاريخ 30/12/2004 عدد 25
- 3- قانون رقم 02/06 مؤرخ في 20 فبراير سنة 2006 يتضمن تنظيم مهنة الموثق الصادر في ج ر مؤرخة في 08/03/2006 عدد 14
- 4- قانون رقم 11-04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، صادرة في 6 مارس 2011.
- 5- قانون رقم 16-01 مؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1437 الموافق ل6 مارس 2016 يتضمن تعديل الدستور 2016 ج ر بتاريخ 25 مارس 2016، العدد 40

2-الأوامر :

- 1-1- الأمر رقم 63-74 المؤرخ في 10 جوان 1974 المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري الصادر في الجريدة الرسمية، تاريخ 18 جوان 1974، العدد 49
- 2- الأمر 75-58 يتضمن القانون المدني الجزائري المؤرخ في 26\09\1975 المعدل والمتمم الصادر في ج ر بتاريخ 30\9\1975 عدد 78.
- 3- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العامة وتأسيس المحل العقاري الصادر في ج ر بتاريخ 18/11/1975 عدد 92.

4- الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، ج ر الصادرة بتاريخ

18/12/1976 عدد 18.

5- الأمر رقم 95/07 المؤرخ في 25/01/1995 المتعلق بالتأمينات الصادر في الجريدة الرسمية بتاريخ 08/03/1995 العدد 13 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04/06 المؤرخ في 20/02/2006.

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

سادسا: المراسيم

1- المرسوم التنفيذي رقم 76/63 المؤرخ في 25/07/1976 والمتضمن تأسيس المحل العقاري الصادر في ج ر بتاريخ 13/04/1976 عدد 30

2- مرسوم تنفيذي رقم 83/666 مؤرخ في 12/11/1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الصادر في الجريدة الرسمية بتاريخ 15/11/1983 العدد 47

3- المرسوم التنفيذي رقم 83-201 المؤرخ في 21 جويلية 1984 المتعلق بحل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أعماله وأملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه وكذلك الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره الصادر في الجريدة الرسمية بتاريخ 21/07/1984

4- المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 1 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة بتاريخ 3 مارس 1993 الملغى بالقانون 11-04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تن

5- مرسوم تنفيذي رقم 97/35 مؤرخ في 14 يناير 1997 يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها، الجريدة الرسمية، العدد 26، الصادرة في 29/04/2001 نظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، صادرة في 6 مارس 2011

6- المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 201، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم، الجريد الرسمية، العدد 3-130 المؤرخ في 13 أبريل 2003، الجريدة الرسمية، العدد 04 الصادر في 22/01/2003، والذي غير اسم المرسوم ليصبح المرسوم التنفيذي المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار.

- 7- المرسوم الرئاسي رقم 476/03 المؤرخ في 2003/12/02, الذي يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون, ج ر الصادرة بتاريخ 2003/12/09 العدد 76
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 04-137 المؤرخ في 21 إبريل 2001 الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الصادر في 21 إبريل 2001 الذي يحدد شروط وكيفيات 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.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 04/340 المؤرخ في 2004/11/12 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 01/105 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو إي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار, الصادر في الجريدة الرسمية بتاريخ 2004/11/03 العدد 69
- 10- المرسوم الرئاسي رقم 06/395 المؤرخ في 2006/11/12 الذي يحدد الاجر الوطني الأدنى المضمون الصادر في ج ر بتاريخ 2006/11/15, العدد 72
- 11- ا لمرسوم الرئاسي رقم 09/416 المؤرخ في 2009/12/16, الذي يحدد الاجر الوطني الأدنى المضمون, الصادر في ج ر بتاريخ 2009/12/16 العدد 75.
- 12 - مرسوم تنفيذي رقم 12-432 مؤرخ في 11 صفر عام 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 وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار

سابعا : القرارات

- 1 - القرار المؤرخ في 2001/07/23, المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار, الصادر في ج ر بتاريخ 2001/07/16, العدد 52.
- 2 - القرار المؤرخ في 2001/07/23, الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك الصادر في ج ر بتاريخ 2001/09/16 العدد 52,
- 3 - القرار الوزاري المؤرخ في 2002/05/14, المعدل والمتمم للقرار المؤرخ في 2001/07/23 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك, الصادر في ج ر بتاريخ 2002/06/12, العدد 41.

4 - القرار الوزاري المؤرخ في 2004/05/04، المعدل والمتميم للقرار المؤرخ في 2001/07/23، والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الصادر في ج ر بتاريخ 2004/07/04، العدد 43.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

أ	الإهداء
ب	التشكرات

المقدمة

1	المقدمة
---	---------

الفصل الأول: ماهية عقد البيع بالإيجار

05	المبحث الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار
05	المطلب الأول: تعريف عقد البيع بالإيجار وخصائصه
05	الفرع الأول: تعريف عقد البيع بالإيجار
09	الفرع الثاني: خصائص عقد البيع بالإيجار
12	المطلب الثاني: طبيعة عقد البيع بالإيجار وتمييزه عن العقود المتشابهة
12	الفرع الأول: الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار
14	الفرع الثاني: تمييز البيع بالإيجار عن العقود المتشابهة
22	المبحث الثاني: شروط عقد البيع بالإيجار وأركانه القانونية
23	المطلب الأول: شروط عقد البيع بالإيجار
23	الفرع الأول: الشروط الواجب توافرها في المستأجر المستفيد
27	الفرع الثاني: الشروط الواجب توافرها في المؤجر البائع والمسكن محل عقد البيع بالإيجار
30	المطلب الثاني: أركان عقد البيع بالإيجار
30	الفرع الأول: الأركان العامة لعقد البيع بالإيجار
33	الفرع الثاني: الأركان الخاصة لعقد البيع بالإيجار

الفصل الثاني إجراءات الاستفادة من البيع بالإيجار وآثاره

36	المبحث الأول: إجراءات الاستفادة من البيع بالإيجار
36	المطلب الأول: الإجراءات السابقة لتحضير عقد البيع بالإيجار
36	الفرع الأول: تقديم الطلب
39	الفرع الثاني: معالجة الطلب
40	المطلب الثاني: الإجراءات اللاحقة لتحضير عقد البيع بالإيجار
41	الفرع الأول: تحضير عقد البيع بالإيجار
42	الفرع الثاني: تسجيل عقد البيع بالإيجار
44	الفرع الثالث: شهر عقد البيع بالإيجار
46	المبحث الثاني: آثار عقد البيع بالإيجار
46	المطلب الأول: التزامات المؤجر البائع
46	الفرع الأول: الالتزام بالتسليم والصيانة
49	الفرع الثاني: الالتزام بالضمان ونقل الملكية
55	المطلب الثاني: التزامات المستأجر المستفيد
56	الفرع الأول: الالتزام بتسلم المسكن واستعماله فيما أعد له
57	الفرع الثاني: الالتزام بدفع الأقساط الدورية وتكملة الثمن
60	الفرع الثالث: الالتزام بالمحافظة والامتناع عن التصرف
62	الفرع الرابع: احترام قواعد الملكية المشتركة
65	الخاتمة
	قائمة المراجع
	الملاحق

المخلص

لقد حظي قطاع السكن بالجزائر منذ الاستقلال باهتمام خاص , باعتباره اكثر القطاعات

الاجتماعية حساسية واحد المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية , لذلك نجد ان الدولة الجزائرية جندت كل الوسائل المادية والبشرية المتاحة لتلبية الطلب المتزايد في مجال السكن , الناتج عن ارتفاع نسبة النمو الديموغرافي من جهة , والنزوح الريفي من جهة أخرى.

ان الحديث عن أزمة السكن يدعونا بالضرورة الى الحديث عن الحلول والسياسات التي اتبعتها الدولة من اجل القضاء عليها او التخفيف منها , ويعد البيع بالإيجار واحد من هذه الحلول التي انتهجتها الدولة للحد من هذه الأزمة والذي سبقته صيغ متعددة كالسكن الاجتماعي والسكن الريفي والسكن التساهمي.

وعلى هذا الأساس قسمت هذا البحث الى فصلين تطرقت في الفصل الأول الى ماهية عقد البيع بالإيجار كما تطرقت في الفصل الثاني الى إجراءات الاستفادة من البيع بالإيجار وآثاره

المخلص باللغة الانجليزية

The housing sector since independence has received special attention as the most sensitive social sector and one of the basic components of economic and social development .

Therefore the Algerian state has mobilized all the material and human resources available to meet the increasing demand in housing resulting from the high demographic growth on the one hand and rural displacement on the other.

Talk about housing crisis calls us to talk about political that have which is followed by the state for the elimination or mitigation of them and the sale of rent is one of these solution adopted by the state of this crisis and preceded by multiple versions such as social housing and rural housing and housing contribution

On this basis this research was divided into two chapters witch dealt with the first chapter of the contract of sale in the second chapter to the procedures of benefiting from the sale of rent and its effects

الكلمات المفتاحية

البيع، الإيجار، البيع بالإيجار ، عقد اذعان ، البائع المؤجر ، المستفيد المستاجر ، الملكية المشتركة ، عقد ذو طبيعة خاصة ، قواعد مشتركة