

جامعة محمد خيضر بسكرة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم القانون الخاص



# مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية  
فرع: الحقوق  
تخصص: قانون أعمال  
رقم: .....

إعداد الطالب:  
ركيبي أمال  
طيب ريمة

يوم: 2024/06/10

## النظام القانوني لعقد البيع بالإيجار في الجزائر

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة محمد خيضر بسكرة	أستاذ محاضر أ	صولي الزهرة
مشرفا ومقررا	جامعة محمد خيضر بسكرة	أستاذ محاضر أ	بوستة إيمان
مناقشا	جامعة محمد خيضر بسكرة	أستاذ مساعد ب	راجي سهام

السنة الجامعية: 2023-2024

# شكر و عرفان

الحمد لله و الشكر لله العلي العظيم لا اله سواه بشكره فوز الشاكرين و في ذكره شرف  
الذاكرين و لطلبه مجيب السائلين و الذي بفضلہ وفقنا لإتمام هذا العمل المتواضع .

نرفع آيات الشكر و التقدير و العرفان إلى أستاذتنا المشرفة " بوسنة إيمان " التي  
أشرفت على المذكرة بكل صدق و اخلاص و تفاني في العمل ، نشكرها على نصائحها و  
توجيهاتها القيمة التي مهدت لنا الطريق لإتمام الدراسة ، لك منا أسى و أرقى عبارات التقدير  
و الإحترام.

كما نتوجه في هذا المقام بالشكر الخاص لأستاذتنا الذين رافقونا طيلة المشوار الدراسي خاصة  
أساتذة قسم الحقوق ، و إلى كل من قدم لنا يد العون لإتمام هذا العمل.

أمال.

ريمة

## إهداء

الحمد لله و كفى و الصلاة و السلام على الحبيب المصطفى أما بعد : بكل حب أهدي  
ثمرة نجاحي و عملي المتواضع طوال هاته السنوات إلى : إلى الذي زين إسمي بأجمل الألقاب  
، و من دعمني بلا حدود و أعطاني بلا مقابل إلى من علمني أن الدنيا كفاح و سلاحها  
العلم و المعرفة ، داعمي الأول في مسيرتي و سندي و قوتي و ملاذي بعد الله فخري  
وإعتزلي والدي الغالي "ركيبي فارس " حفظه الله . إلى من جعل الله الجنة تحت قدميها ،  
ملاكي في الحياة قرة عيني و أعز ما أملك التي سهرت و كانت معي في كل ظروف و حالاتي  
و ضغوطاتي الى المرأة التي صنعت مني فتاة طموحة و تعشق التحديات إلى من كان دعاؤها  
سر نجاحي و حنانها بلسم جراحي " والدي الغالية" اطال الله عمرها . إلى ضلعي الثابت  
الذي لايميل إلى من رزقت بهم سندا و ملاذي الأول و الأخير إلى من شددت عضدي بهم  
" اخوتي نبيل و عبد الرزاق " إلى صديقة عمري و الأخت التي أنجبتها لي الأيام من  
شاركتني حلو الحياة و مرها ، من ساندتني و حفظت معي خطواتي و شجعتني أختي الغالية  
" رانيا " إلى الأقارب الذين وقفوا إلى جانبي كما وقف أهلي ، فأمنياتهم اللطيفة لي بالنجاح  
و دعمهم و تشجيعهم مكنتني اجتياز مرحلة من مراحل حياتي . فلكم جزيل الشكر ووافر

الإحترام

ركيبي أمال .

## إهداء

اللهم ليس بجهدى و اجتهادى و إنما بتوفيقك و بركتك عليّ و الحمد لله عند البدء و عند الختام الى مصدر قوتي و فخري و إعتزالي منبع الحنان و بر الامان و روح فوائدى (حريزرحيمة).....أمي الغالية .

الى مشعل دربي و زادي الذي رسم الإبتسامة في وجهي و زرع الفرحة في قلبي مثلي الأعلى(بشير) ...أبي الغالي.

الى من شجعني على مواصلة دراستي و دفعني قدما الى الامام للوصول إلى طموحاتي ....بلقاسمي محمد أبي الثاني الى الذين كانوا موضع الاتكاء في كل عثراتي أكرم و يونس و إناس ادامكم الله ضلعي الثابت .

إلى كل أفراد اسرتي طيب و حريز من أكبرهم جدتي الغالية إلى آخر العنقود محمد زين . إلى كل زملائي في الدراسة و في العمل و اصحاب الشدائد و المحن و لكل من ساعدني وعانقني بالحب و الدعوات و كان سببا في فرحتي.

طيب ريمة

تمهيد:

لاشك أن الجزائر عملت وسطرت منذ الاستقلال ولغاية يومنا هذا برامج ومخططات تنموية في جميع المجالات من أجل النهوض بالتنمية وتحسين المستوى المعيشي للشعب الجزائري ومن بين البرامج التي أعطية اهمية بالغة وحيزا واسع من الاهمية هو برنامج السكن حيث عملت الحكومات الجزائرية المتوالية على العمل والاهتمام بموضوع توفير السكن للشعب حيث سطرت العديد من البرامج التنموية في هذا المجال وأعطت جميع الوسائل المادية والبشرية والتقنية من اجل النهوض بهذا المجال وتحقيق متطلبات السكنية للشعب من أجل ذلك وضعت الدولة العديد من الصيغ والبرامج السكنية منها الترقوي الحر ومنها الترقوي المدعم ، والبيع بالإيجار الذي سيكون محور دراستنا حيث تكمل بعضها لتحقيق الهدف المسطر ألا وهو توفير متطلبات الشعب من السكن والحياة الكريمة .

ولقد أولت الدولة عنايتها بهذا العقد بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 /04/ 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار بحيث إعتد هذا المرسوم على أحكام وصيغ قانونية جديدة للتعامل في النشاط العقاري مشجعا الإستثمار في هذا القطاع فوضع تنظيما خاصا ومستقلا من شأنه توسيع صيغ الحصول على سكن دون الاضطرار لدفع كامل الثمن عند الشراء .

و على هذا الأساس سلطت الدولة اهميتها خاصة على صيغة عقد البيع بالإيجار كونه الوسيلة الحديثة كثيرة الطلب من اجل توفير السكن لفئة الأشخاص المتوسطي الدخل .

و بالرغم من أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة عليه في أحكام القانون 11/40 إلا أن اهتمامه به كان واضحا من خلال المرسوم التنفيذي رقم 01/105 المؤرخ في 23 /04/ 2001/ المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار حيث إعتد هذا المرسوم على أحكام و صيغ قانونية جديدة للتعامل في النشاط العقاري مشجعا الاستثمار في هذا القطاع، فوضع تنظيما خاصا و مستقلا من شأنه توسيع صيغ الحصول على السكن دون الاضطرار لدفع كامل الثمن عن الشراء .

يعتبر عقد البيع بالإيجار متميز عن باقي العقود سواء كان ذلك بالنظر إلى طبيعته القانونية الخاصة باعتباره عقد مركب أو بالنظر إلى الآثار القانونية التي يترتبها على عاتق المستفيد لاسيما ما تعلق بانتقال ملكية المسكن .

### أهمية الموضوع:

يحمل هذا الموضوع أهمية كبيرة في عدة مجالات فمن الناحية الاقتصادية يساعد على خلق وظائف جديدة وتقليل معدلات البطالة وإقامة مشاريع تنموية، بينما من الناحية الاجتماعية يوفر هذا النهج خدمات تلبي حاجات الفئة المتوسطة من الدخل مع أهمية السكن في تعزيز الاستقرار للأفراد والمجتمع.

### دوافع اختيار الموضوع

#### أسباب ذاتية:

- تسليط الضوء على هذه الصيغة وفق المستجدات الحديثة، وأيضاً لأنه أقرب إلى الواقع كون أن الجميع هاجسها في الحياة اليومية.
- معرفة الصيغ وكيفية الحصول عليها من الناحية القانونية والتي من أهمها صيغة البيع بالإيجار.
- الرغبة في إثراء المكتبة القانونية الجامعية والمساهمة ولو بقليل من الإقتراحات المتعلقة بالموضوع.

#### ب/ أسباب موضوعية:

- نظراً لأن صيغة البيع بالإيجار أصبحت شائعة في السوق العقاري، فقد ظهرت العديد من النزاعات التي تم تقديمها للقضاء بسبب عدم وضوحها وعدم تنظيمها بشكل جيد.
- فعالية البيع بالإيجار في تقليل وتخفيف الأزمة الخانقة للسكن التي شهدتها الجزائر على مدار السنوات الماضية.

## أهداف الدراسة

- التعرف على صيغة البيع بالإيجار والصيغ الجديدة الخاصة به.
  - الوقوف على النقائص التي تشوب عقد البيع بالإيجار.
  - مدى توفيق القانون الجزائري في اثناء هذا العقد مع تحليله ودراسته.
- توضيح الإجراءات القانونية الواجب إتباعها من طرف المواطن عندما يقرر هذا الأخير اقتناء سكن بصيغة عقد البيع بالإيجار والاستفادة منها إذا ما توافرت فيه الشروط التي يستلزمها القانون.
- تحديد الالتزامات القانونية للطرفين المتعاقدين وكيفية التعويض في حالة إخلال أحد الطرفين بالالتزامات.

## الإشكالية :

و ومن خلال ما سبق ذكره تطرح الإشكالية التالية:

هل وفق المشرع الجزائري بتنظيم صيغة البيع بالإيجار المستحدثة لتكون

بديلا ناجحا في مجال الترقية العقارية؟

## المنهج المستخدم

اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي لعرض مفهوم عقد البيع بالإيجار وإعطاء صورة شاملة عنه وبيان وتوضيح نظامه القانوني، ولتحليل النصوص القانونية التي لها صلة بالموضوع للوصول الى النتائج

## الدراسات السابقة:

تم الاعتماد في إطار معالجة النظام القانوني لعقد البيع بالإيجار على بعض الدراسات السابقة نذكر منها مذكرة الماجستير الموسومة بالنظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار للباحث حمزة خليل في تخصص القانون العقاري والزراعي بكلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة سنة 2004،

ومذكرة الماجستير بعنوان البيع بالإيجار في القانون الجزائري للباحث شيخ محمد زكرياء، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق جامعة وهران سنة 2011-2012.

### صعوبات الدراسة :

يصاحب هذا البحث صعوبات عديدة تواجه الباحث، فكثيرا ما تختلط النصوص القانونية التي تنظمه لكثرتها، وصدورها في فترات متقاربة بشكل كبير وبحكم أن التعديلات متتالية لنفس النص بصدورها في نفس التواريخ يقترب بعض هذه النصوص في المضمون، مما يصعب على الباحث تمييزها عن بعضها البعض، ولأنها في الأخير تدور حول مسألة واحدة وهي تنظيم عقد البيع بالإيجار.

### تقسيم الدراسة :

لدراسة هذا الموضوع والوقوف على مختلف نقاطه القانونية، تم التوصل إلى تنظيم خطة مقسمة إلى فصلين:

تم تخصيص الفصل الأول في تكوين عقد البيع بالإيجار والذي من خلاله تطرقنا إلى ماهية عقد البيع بالإيجار كمبحث أول ، في حين تطرقنا إلى شروط و أركان عقد البيع بالإيجار كمبحث ثاني ، أما بالنسبة إلى الفصل الثاني فتمثل في إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار والذي تناولنا أيضا من خلاله اجراءات الاستقادة من عقد البيع بالإيجار كمبحث أول ، أما بالنسبة للمبحث الثاني تطرقنا فيه إلى آثار عقد البيع بالإيجار .  
وأخيرا أنهينا بحثنا هذا بخاتمة لخصنا فيها أهم ما تم التوصل إليه من نتائج واقتراحات .



## تمهيد

يخضع عقد البيع بالإيجار في تكوينه إلى إجراءات قانونية وإلى العديد من الشروط والأحكام الخاصة لتأجير عقارات وممتلكات بمقابل مالي.

ويعتبر هذا النوع من العقود من الأساسيات في الحياة الاجتماعية والاقتصادية حيث يتيح للأفراد الاستفادة من الممتلكات دون الحاجة إلى شراءها و تملكها بالكامل.

تتضمن مقومات تكوين عقد البيع بالإيجار عناصر أساسية مثل تحديد المبلغ المالي، ومدة العقد وشروط الاستخدام، وحقوق وواجبات الطرفين المتعاقدين، ويمكن أن يرد عقد البيع بالإيجار على مجموعة من الممتلكات، بما في ذلك العقارات السكنية والمركبات، والمعدات.

يعتبر تكوين عقد البيع بالإيجار عملية أساسية في العلاقات الاقتصادية والاجتماعية، لذلك سنتطرق بداية إلى ماهية عقد البيع بالإيجار في المبحث الأول ثم إلى شروط وأركان انعقاده في المبحث الثاني.

## المبحث الأول: ماهية عقد البيع بالإيجار.

إن عقد البيع بالإيجار متميز عن غيره من العقود المشابهة له ويعد من العقود المسماة التي خصص لها المشرع تنظيماً خاصاً يمثل جزءاً أساسياً في العلاقات التجارية والاقتصادية، بحيث يتعلق بتأجير ممتلكات مقابل مبلغ مالي محدد ولفترة زمنية محددة.

ويشمل عقد البيع بالإيجار عناصر أساسية مثل تحديد المبلغ المالي المقابل للاستئجار، ومدة العقد، وشروط الاستخدام وحقوق وواجبات الطرفين ويختلف شكل وشروط هذه العقود وفقاً للتشريعات المحلية واحتياجات الطرفين.

وعليه بداية سوف نتطرق إلى مفهوم عقد البيع بالإيجار في (المطلب الأول) وإلى تحديد طبيعته القانونية وتمييزه عن العقود المشابهة له في (المطلب الثاني).

## المطلب الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار.

من خلال هذا المطلب سنقوم بدراسة مفهوم عقد البيع بالإيجار وهذا من خلال إبراز أهم التعريفات المختلفة للفقهاء الذين ينظرون لعقد البيع بالإيجار من عدة زوايا مختلفة من جهة وتعريفه من الناحية القانونية من جهة أخرى في الفرع الأول، أما في الفرع الثاني نبرز أهم الخصائص التي ينفرد بها عقد البيع بالإيجار.

## الفرع الأول: تعريف عقد البيع بالإيجار.

من أجل الفهم المعمق لمفهوم عقد البيع بالإيجار يتعين علينا النظر إلى مختلف التعاريف القانونية والفقهية لهذا النوع من العقود .

## أولاً: التعريف القانوني.

طبقاً المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 المؤرخ في 23/04/2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار على: " أنه

عقد البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائها بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب<sup>1</sup>.

لوحظ من خلال التعريف أعلاه أن المشرع الجزائري أراد التأكيد على هذا النوع من العقود هو صيغة سكنية جديدة أضافها إلى الصيغ السكنية الموجودة، كما تبين أن هذا العقد يشتمل على مرحلتين، مرحلة من الانتفاع المسبق بالمسكن بعنوان الإيجار، ثم تليها مرحلة انتقال الملكية بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في العقد، بمعنى أن المشرع حاول المزج بين عد البيع وعقد الإيجار رغم الطبيعة المختلفة لكل عقد.

كما يلاحظ على هذه المادة أنها جاءت مقتضية لم يحدد فيها المشرع طرفي العقد الذين يتمثلان في المعتد بالترقية العقارية باعتبارها مؤجرا والمستفيد من السكن باعتباره مستأجرا كما عبرت عنه نصوص المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المذكور أعلاه، حيث أنه بعد سداد جميع الأقساط الشهرية التي تكون في مجموعها ثمن المسكن يتحول المستأجر إلى مالك للمحل السكني الذي يشغله<sup>1</sup>.

### ثانيا: التعريف الفقهي لعقد البيع بالإيجار.

لقد ساهم الفقه في خلق عدة تسميات ومصطلحات لعقد البيع بالإيجار من بينها

الساتر، البيع الإيجاري، البيع بالثمن المقسط، والإيجار المملك، الإيجار مع الوعد بالبيع، غير أن غالبية الفقهاء يستعملون مصطلح البيع بالإيجار.

حسب الدكتور محمد حسين منصور أن البائع أحيانا يفضل إفراغ عقد البيع التي تربطه بالمشتري لمدة محددة في صورة رابطة إيجارية حيث أنه يتم اخفاء البيع في صورة عقد إيجار، ويرى الدكتور رمضان أبو السعود بأنه تكون إما بيع بإيجار عندما يتفق شخص مع

<sup>1</sup> - حسيبة زعلامي، عقد البيع بالإيجار - دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والقانون الفرنسي - مجلة الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، السنة 2019، ص 1000.

آخر على أن يؤجره بشيء معين في مقابل أجره معينة على أن يمتلك المستأجر الشيء المؤجر بعد وفائه لعدد معين من أقساط الأجرة.

أما الدكتور محمد حسنين عرفه على أنه العقد الذي يريد فيه المتعاقدان البيع والإيجار معا، فهو إيجار إلى أن يتم تكملة الثمن كاملا وبيع حين يتم الوفاء كما عرف عقد البيع بالإيجار على أنه طريق من طرق اكتساب الملكية العقارية حسب الصيغة التي تسمح بالحصول على مسكن أو محل للاستعمال المهني أو التجاري، بعد إقرار شراؤه ويصبح مالكا بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد إيجار بيع مكتوب يتضمن شروط البيع بالإيجار والتزامات طرفي العقد وتجدر الإشارة إلى ما هذا ما ذهب إليه عبد الحفيظ بن عبيدة في كتابه إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري<sup>1</sup>.

كما أن عقد البيع بالإيجار عرف أنه: عقد يتفق بمقتضاه البائع والمشتري على تأجير الشيء الذي هو محل للعقد لمدة معينة مقابل التزام الأخير بدفعه لأجرة دورية فإذا أوفى المستأجر بجميع الدفعات الإيجارية المستحقة عليه طوال مدة العقد وفي مواعيدها المحددة تنتقل إليه الملكية دون أن يكلف بدفع مبالغ أخرى عند نهاية العقد، أما إذا تخلف عن دفع الأقساط يفسخ عقد الإيجار فيكون على المستأجر إعادة محل العقد ( المسكن ) إلى المؤجر، ومن خلال هذا التعريف نرى أنه يعتبر البيع بالإيجار صيغة قانونية متميزة تجمع بين عمليات قانونية مختلفة، دون أن تتلاءم مع أي صنف معين من العقود.

ويعرف كذلك على أنه عبارة عن العقد الذي بموجبه يسلم أحد الطرفين شيئا معيناً للطرف الآخر لينتفع به فترة معينة في صورة إيجار، في مقابل مبالغ متفق عليها أو بالإعلان عن رغبته في شراء أو بوفاء المالك بوعده في حالة الاتفاق على ذلك.

<sup>1</sup> - الطاهر برايك، مرابط عثمانى، عقد البيع بالإيجار، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية دراسات اقتصادية، جامعة زيان عاشور، الجلفة العدد 28، ب سنة، ص 120 و 121.

كل التعاريف التي يتم ذكرها تتفق فيما بينها إلى حد كبير على أن عمليتا البيع والإيجار هما المحور الأساسي الذي يدور حوله عقد البيع بالإيجار ويبقى الاختلاف في تغليب أحدهم على الآخر<sup>1</sup>.

ونستخلص من هذه التعاريف أن عقد البيع بالإيجار بأنه عقد مركب يجمع بين مالك المسكن المؤجر والمستأجر المستفيد، حيث يتم الإتفاق على دفع قيمة المسكن على شكل أقساط إيجارية دورية، وعندما يتم دفع جميع الأقساط في المدة المحددة، حيث يتعهد المالك المؤجر بنقل ملكية المسكن للمستأجر، وفقاً للشروط المحددة في العقد، وبالتالي يمكن القول إن عقد البيع بالإيجار هو مزيج بين عقد البيع وعقد الإيجار

#### الفرع الثاني: خصائص عقد البيع بالإيجار.

إنطلاقاً من مفهوم البيع بالإيجار يجمع بين خصائص عقدي البيع والإيجار التي مجدها مجتمعة في هذا العقد الجديد وهو ما سيأتي تبيانها في ما يلي:

#### أ) عقد البيع بالإيجار يرد على المحلات السكنية:

ينصب هذا العقد على السكنات المنجزة بأموال عمومية وهو أساس هذا العقد حيث أشارت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 105 / 01 والتي تنص على ما يلي: " البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن "، وتليها المادة 04 من نفس المرسوم التي تنص على أنه: " تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقاً لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفاً " ، ويبقى عقد البيع بالإيجار آلية

<sup>1</sup> - محمد يوسف، عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مجلة التعمر والبناء، جامعة مستغانم، المجلد 03، العدد السلسلي 12، السنة 2019، ص 96، 98.

قانونية ترد على البيوع العقارية كون محل هذا العقد يتعلق دائماً على عقار ذي استعمال سكني مما يجعله يتميز عن الاعتماد الإيجاري الذي يرد على أصوله المنقولة<sup>1</sup>.

### (ب) عقد البيع بالإيجار هو عقد ملزم لجانبين:

إذا يلتزم كل طرف اتجاه الآخر بالتزامات متبادلة حسب ما ينص عليه الاتفاق، فمثلاً يلتزم المؤجر بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر، ويلتزم هذا الأخير بدفع بدل الإيجار المحدد في العقد وفق الأقساط الدورية المتفق عليها للمؤجر<sup>2</sup>.

وعليه يتعين على البائع المؤجر الإلتزام بتسليم العين المؤجرة للمستأجر والسماح له باستخدامها بشكل هادئ دون أي تعرض من البائع أو أي طرف آخر ويتعين على المستأجر بدوره، دفع الإيجار المتفق عليه في العقد وفقاً للأقساط الدورية المحددة ويتم تحديد شروط العقد وتفاصيله بين الطرفين، ويجب على كل طرف الإلتزام بتنفيذ التزاماته حسب ما أتفق عليه في العقد، وفي حالة عدم الإلتزام بالتزامات العقد، يحق للطرف الآخر إتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة لحماية حقوقه الدورية المتفق عليها<sup>3</sup>.

### (ج) عقد الإيجار هو عقد مزدوج:

أي أنه هو مزيج من العقود والتي اختلطت لتشكل عقداً واحداً وهو الأمر الذي ينطبق على البيع بالإيجار الذي يمزج بين عقد الإيجار وعقد البيع، إذ أنه يبدأ بالإيجار وينتهي بالبيع، حيث يتم تطبيق أحكام عقد الإيجار في جانب الإيجار وأحكام عقد البيع في جانب البيع<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - جمال الدين نابو وزينب كريم، الإيجار كآلية جديدة لبيع - عقد البيع بالإيجار كنموذج -، مجلة صوت القانون، جامعة سيدس بلعباس، المجلد التاسع، العدد 01/ السنة 2022، ص 1399، 1400.

<sup>2</sup> - محمد يوسف، مرجع سابق، ص 99.

<sup>3</sup> نوارة حمليل، عقد البيع بالإيجار، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، العدد 05، سنة 2007، ص 19.

<sup>4</sup> - محمد يوسف، مرجع سابق، ص 99، 100.

ليس هناك من أهمية كبيرة من امتزاج عدة عقود في عقد واحد فهذا العقد تطبق عليه أحكام العقود المختلفة التي يشتمل عليها فتطلق أحكام عقد الإيجار في جانب الإيجار والبيع في جانب البيع، لكن من الضروري في بعض الأحيان ان يؤخذ العقد المركب كوحدة قائمة بذاتها، وذلك إذا توافرت الأحكام التي تطبق على كل عقد من العقود المكونة له<sup>1</sup>.

ولقد أشار المشرع الجزائري في نص المادة 1/7 من المرسوم رقم 105/01 بقوله: " يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة لا تقل عن 25% من ثمن المسكن، وهذا يعني أن كلمة الشراء تعيد عقد البيع أي تغليب أحكام عقد البيع في حالة ما إذا ثار نزاع بين طرفي عقد البيع<sup>2</sup>.

#### (د) عقد البيع بالإيجار عقد رسمي:

بما أن عقد البيع بالإيجار يرد على عقار ذي استعمال سكني فهو من العقود الشكلية وفقا لما نصت عليه المدة على العقار ذي استعمال سكني فهو من العقد الشكلية وفقا لم نصت عليه المادة 324 مكرر من القانون المدني الجزائري رقم 14/88، وأكد المشرع الجزائري على خاصية الشكلية في عقد البيع بالإيجار في المادة 02 من المرسوم 105/01 بأن عقد البيع بالإيجار يتم في إطار عقد مكتوب<sup>3</sup>.

حيث تنص المادة السابقة الذكر من القانون الجزائري المدني على ما يلي: " زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعه إلى الشكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان، تحديد العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو مجالات تجارية وصناعية"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - نوارة حمليل، المرجع السابق، ص 20.

<sup>2</sup> - محمد يوسف، مرجع سابق، ص 100.

<sup>3</sup> - جمال الدين بابو وزينب كريم، مرجع سابق، ص 1401.

<sup>4</sup> - المادة 324 مكرر 1، من القانون المدني الجزائري.

وبديهى أن يكون هذا العقد شكلي كونه يرد على عقار، وذلك أيضا ما نصت عليه المادة 12 من الامر 70-91 التي تنص على ما يلي: زيادة على العقود التي يمر القانون بإخضاعها لشكل رسمي فإن العقود التي تتضمن نقل العقار أو الحقوق العقارية ... يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى الموثق<sup>1</sup>.

#### هـ) عقد البيع بالإيجار هو عقد من عقود التصرف:

يظهر جليا من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 أن هذا العقد بعيد عن عقود الإدارة البسيطة إنما يدخل في إطار عقود التصرف وذلك نظرا للأمد الطويل الذي يسري خلاله هذا الإيجار قبل أن ينقلب بيعا ألا وهي مدة 20 سنة.

يترتب على كون هذا العقد كونه من عقود التصرف نتائج أساسية أهمها أحكام الأهلية في هذا العهد، فالأهلية الواجب توافرها هي أهلية التصرف ومقترنة بأهلية كاملة<sup>2</sup>.

أما النتيجة الثانية فهي خاصة بنفاذ هذا الإيجار في مواجهة الغير كونه طويل المدة فلا يكون نافذ في مواجهة الغير إلا بعد إشهاره في المحافظة العقارية، طبقا لنص المادة 17 من الأمر 74-75، التي تنص على ما يلي: " إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أثر بين الأطراف ولا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم إشهارها<sup>3</sup>."

وبالرغم من أن عقد البيع بالإيجار يجمع بين البيع والإيجار، فإنه يمنح للمستأجر المنتفع حق الإستفادة من المسكن محل العقد في محدود بما تم الإتفاق عليه في العقد، ولا يمكن للمستأجر أن يمتلك المسكن إلا بعد تسديد آخر قسط، ولا يتطلب ذلك دفع أي مبلغ

<sup>1</sup> - نوارة حمليل، مرجع سابق، ص 19.

<sup>2</sup> - نوارة حمليل، مرجع سابق ص 20.

<sup>3</sup> - نوارة حمليل، مرجع سابق، ص 20.



آخر عند نهاية العقد، وإذا تخلف المستأجر عن دفع الأقساط، فإن ذلك يؤدي إلى فسخ العقد، ويتعين على المستأجر إعادة المسكن المشار إليه في العقد إلى المؤجر البائع.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: طبيعة عقد البيع بالإيجار وتمييزه عن العقود الأخرى.

يعتبر تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار عنصرا مهما على اعتبار أنه يسمح لنا بتحديد الأحكام التي تسري على هذا العقد ولقد اختلف الفقهاء في تحديده بحيث إذا اعتبر عقد البيع فإنه تسري بشأنه أحكام عقد البيع، وإذا اعتبر عقد الإيجار تسري عليه أحكام عقد الإيجار ومنه من ذهب إلى أنه ذو طبيعة خاصة وعلى هذا الأساس سوف نتطرق إلى موقف الفقهاء من تحديد طبيعته ثم إلى موقف المشرع الجزائري.

### الفرع الأول: موقف الفقه من تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار.

لقد ثار خلاف في الرأي حول تحديد طبيعة البيع بالإيجار، بحيث ذهب البعض إلى اعتبار البيع بالإيجار معلقا على شرط فاسخ وبيعا معلقا على شرط واقف، وأن الشرط واحد في العقدين، وهو قيام المشتري بالوفاء بجميع الأقساط فإذا تحقق الشرط لوفاء الأقساط انفسخ الإيجار وأنتج البيع أثره بأثر رجعي أي تنتقل الملكية إلى المشتري من وقت العقد، وقبل تحقق الشرط يكون الإيجار نافذا والبيع موقوفا.

وإذا تخلف الشرط لا ينعقد عقد البيع ويعتبر كأن لم يكن منذ البداية وينفسخ عقد الإيجار.

بالرغم من اختلاف الفقهاء في تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار أهو بيع أم إيجار؟ إلا أن غالبية التكييفات التي قيلت فيه يمكن إجمالها في أربع اتجاهات سوف نذكرها كالتالي:

<sup>1</sup> قماز، محاضرات في مقياس العقود الخاصة، تخصص قانون خاص، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تلمسان، سنة 2014-2015، ص10.

يرى الأستاذ ( George V ) أن البيع بالإيجار يظهر في شكل إيجار مقترن بوعده بالبيع.

فالبائع يسلم المبيع للمشتري المستأجر على سبيل الإيجار لمدة محددة مع وعد بالبيع في مقابل دفع هذا الأخير الأقساط التي تتشكل من أجزاء تمثل الأجرة وأجزاء أخرى تمثل الثمن وعند دفع آخر قسط في هذه الحالة بتقرير الملكية نهائياً.

أما الأستاذ ( Palatchi ) فيرى أن البيع بالإيجار صورة من صور البيع الموقوف على شرط وهو الاحتفاظ بالملكية وأن المبالغ المدفوعة في شكل أقساط ما هي إلا ثمن للمبيع وإن أعطاه المتعاقدان وصف الأجرة، وتدعى هذه البيوع بالبيوع الائتمانية.

وذهب جانب آخر من الفقه إلى أن تكيف القانوني للعقد يرجع إلى نية المتعاقدين لا إلى الوصف الذي يصف به اتفاقهما فمتى أصبح المشتري مالك للشيء محل التعاقد بمجرد انتهاء من دفع الأقساط اعتبر العقد بيعاً.

وإذا كانت ملكية الشيء المبيع لا تنتقل إلى المستأجر بمجرد الوفاء بجميع الأقساط بل كان عليه دفع مبالغ محددة من النقود بعد ذلك اعتبر العقد إيجاراً مقترناً بوعده بالبيع.

إلا أن غالبية الفقه اعتبر العقد بالإيجار عقد إيجار وبيع في نفس الوقت فهو إيجار معلق على شرط فاسخ وبيع معلق على شرط واقف على أن الشرط واحد في العقدين وهو الوفاء بكامل الأقساط<sup>1</sup>.

يرجع سبب هذا الاختلاف بين الفقهاء في تحديد الطبيعة القانونية لعقد لبيع بالإيجار إلى كونه عقد يشبه عقد البيع في أن غايته النهائية تتمثل في نقل ملكية الشيء محل التعاقد مقابل ثمن يدفع أقساطاً، كما يشبه عقد البيع بالإيجار في أن غايته هي تمكين المستأجر

<sup>1</sup> - حنان فولان وحتوجة قاسمي، البيع بالإيجار للسكنات المنجزة بأموال عمومية في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم حقوق، جامعة أدرار، السنة 2013-2014، ص 26-27.

المشتري من الانتفاع وليس التملك في الحال، وفي أنه لا يترتب على فسخ عقد البيع بالإيجار إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل التعاقد إذ يحتفظ المستأجر بما حصله من منفعة الشيء حل التعاقد ويحتفظ البائع المؤجر بما قبضه من أقساط<sup>1</sup>.

**الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري من تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار.**

أما عن موقف المشرع الجزائري فقد اعتبر عقد البيع بالإيجار عقد بيع حيث نصت المادة 363 من القانون المدني الجزائري في فقرتها الثالثة: ( على أنه تسري أحكام الفقرات الثلاثة السابقة، ولو أعطى المتعاقدان للبيع صفة الإيجار )، ويفهم من هذه المادة أن المشرع أراد إضفاء أحكام البيع بالتقسيط على البيع بالإيجار<sup>2</sup>.

**الفرع الثالث: نظرية الطبيعة الخاصة لعقد البيع بالإيجار.**

إن المزايا التي يحققها عقد البيع بالإيجار للطرفين المتعاقدين تضي عليه وصف الطبيعة الخاصة، إذ أن للمؤجر حق الاحتفاظ بملكية الشيء والحصول على أقساط من الثمن، كما أن للمستأجر المستفيد الحث في الانتفاع من الشيء وتسديد ثمنه على دفعات يتفق سلفا على قيمته هذا كله من جهة ومن جهة أخرى مقابل انتفاع المستأجر بالشيء المؤجر، يمنع عنه التصرف فيه وإلا عوضه لعقوبة خيانة الأمانة إذ في حالة الفسخ يمكن للمؤجر الاحتفاظ بالأقساط التي قبضها لهذا فإن البيع بالإيجار لا يضيف عليه صفة البيع فقط، ولا يمكن أن يأخذ صفة الإيجار فقط، كم أنه لا يمكن القول أنه بيع وإيجار، لأن هذا يتنافى مع المنطق القانوني لذا البيع بالإيجار هو من طبيعة خاصة، إذ يهدف المتعاقدين من تمكين المستأجر من الانتفاع من الشيء محل العقد ونقل ملكيته، لذلك هو عقد مركب

<sup>1</sup> - سلمان مرقس، شرح القانون المدني ( العقود المسماة )، المجلد 1، ط3، منقحة ومزايدة بأحكام محكمة النقض الحديثة، عالم الكتاب للنشر، القاهرة، سنة 1970، ص 80 - 81.

<sup>2</sup> - محمد الصالح أبو دريالة ومبروك معرف، النظام القانوني للبيع بالإيجار في التشريع لجزائري، مذكرة مكملة لنيل الماستر في العلوم القانونية تخصص قانون عمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم حقوق، السنة 2018 - 2019.

يرمي لغرضين مرتبطين ببعضهما لدرجة لا يمكن فصل الواحد عن الآخر فحاجة المستأجر المستفيد تجله يلجأ إلى هذا النوع من العقود بحيث لا يمكن فصلها عن بعض<sup>1</sup>.

**الفرع الثاني: تمييز عقد البيع بالإيجار عن العقود المشابهة له.**

إن ما دفعنا إلى تمييز عقد لبيع بالإيجار، هو أنه إنما يكون عن عقدين اثنين هما: عقد البيع وعقد الإيجار وبعض العقود المتفرعة عنهما على اعتبار أن بعض الفقه اعتبر عقد البيع بالإيجار إيجارا فيما اعتبره البعض بيع ومنهم من اعتبر بالجمع بينهما فاعتبر البيع بالإيجار عقد بيع وإيجار.

**(أ) تمييز عقد البيع بالإيجار عن عقد البيع:**

يعتبر عقد البيع أكثر العقود انتشارا لذلك اعتنى به الفقه والقانون فحددت مفاهيمه وخصائصه وكل ما يترتب عليه<sup>2</sup>.

نص المشرع الجزائري على أحكام عقد البيع في الفصل الأول من الباب السابع، العقود المتعلقة بالملكية من الكتاب الثاني، الالتزامات والعقود من القانون المدني نظرا لأهميته فقد احتل رأس قائمة العقود التي تتعلق بالملكية.

وعرفته المادة 351 من القانون المدني على أنه البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء وحقا ماليا آخر مقابل ثمن نقدي<sup>3</sup>.

ويتضح من خلال التعريف أن عقد البيع من حيث المبدأ عقد رضائي ملزم لجانبين من عقود المعاوضة، محدد الالتزامات من حيث مقدارها ووجودها منذ إبرام العقد، مع إمكانية

<sup>1</sup> - الطاهر برايك، مرجع سابق، ص 125 - 126.

<sup>2</sup> - خليل حمزة، النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، مذكرة ماجستير: التخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلية، سنة 2004، ص 89.

<sup>3</sup> - إيمان بوشارب، مطبوعة بيداغوجية بعنوان عقود خاصة 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم حقوق، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، سنة 2022، 2023، ص 03.

ان يكون عقد احتمال عندما يتعلق المر ببيع حق الانتفاع او يكون البيع في مقبل ايراد مدى الحياة كما نه من العقود الناقلة للملكية<sup>1</sup>.

وفي هذا الصدد يبقى التمييز بين عقد البيع بالإيجار وعقد البيع في مدى اعتبار ما يدفعه المستفيد ثمن للشقة لكن مقسم على أقساط حسب ما تنص عليه المدة 8 من الأمر 105 /01 يجب أن يسدد المستفيد مبلغ ثمن المسكن في كل الحالات بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدة لا تتجاوز 20 سنة.

وبين اعتبار هذه الأقساط بدل الأجرة لعقد إيجار مدته 20 أو 25 سنة ويفسخ العقد مباشرة بمجرد تخلف المستأجر عن دفعها هذ من جهة ومن جهة أخرى انتقال الملكية للمشتري في البيع التام لنقل الملكية للمشتري مباشرة عن البيع، وهذا إذا كان البيع منقولاً معينا بالذات أي من القيميات، وينشأ التزام في ذمة البائع بنقل الملكية إذا كان المبيع معيناً بالنوع، بالتالي فإن الملكية في هذه الحالة تترتب على عمل مادي هو الإقرار وكذلك الأمر الذي كان محل العقد العقار، فانتقال الملكية هو معلقاً على إجراءات الإشهار في المحافظة العقارية، أما البيع الإيجاري هو لا ينقل الملكية مباشرة وليس سبب إجراءات الإشهار، إنما خلال هذه المدة 20 أو 25 سنة يمنح للمستفيد حق شخصي فقط دون حق عيني وهو الانتفاع.

دون التعمق في الخصائص الأخرى يتجلى لنا الاختلاف بين البيع التام والبيع الإيجاري<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - خليلي حمزة ، مرجع سابق، ص 90.

<sup>2</sup> - نوارة حمليل، مرجع سابق، ص 20 و 21.

**ب) الوعد بالبيع والبيع بالإيجار:**

الوعد بالبيع هو تصرف قانوني ذو طبيعة خاصة يتمثل في أنه عقد تام شكلي مستقل بذاته فهو يخضع في انعقاده لذات لشروط التي تخضع لها كل العقود، ولكن ما يميز هذا العقد هو ضرورة شهره في المحافظة العقارية<sup>1</sup>.

ويشتبه البيع الجاري مع الوعد بالبيع في عدة نقاط في كون الحق العيني يبقى لدى الواعد في الوعد، وكذلك يبقى لدى البائع المؤجر في البيع الإيجاري ولا يحتفظ إلا بحق شخص شأنه شأن الموعود به.

إلا أنهما يختلفان في كون الوعد بالبيع يكون البيع فيه على رغبة الموعود له إذا أبداها في الآجال المحددة انعقد البيع وإذا لم يفصح عنها خلال هذه المدة أو عبر عن رفضه سقط الوعد ولا مجال بعده لإتمام البيع، دون أن يحقق للواعد متابعة الموعود له لأنه قد مارس حقه.

أما في البيع الإيجاري فإن المستأجر ملزم بدفع الأقساط خلال المدة المحددة لإتمام البيع عند سداد تلك الأقساط، وإن تخلف المستأجر عن دفعها فسخ العقد مع احتفاظ المؤجر ببعض الأقساط كتعويض له عن الفسخ ( أي عدم اتمام البيع النهائي )، ناهيك عن نقاط أخرى يختلف فيها الوعد بالبيع عن البيع بالإيجار لم نتعرض لها هنا، وإن كان البعض يرى أنه لا مناص لإبعاد فكرة الوعد لكن مع اقترانها بإيجار مسبق، كما سنراه لاحقاً<sup>2</sup>.

**ج- البيع بالعربون والبيع بالإيجار.**

<sup>1</sup> - ASIP.cerist-dz

<sup>2</sup> - نواة حمليل، مرجع سابق، ص 21.

اختلف مدلول العربون من حضارة لأخرى وداخل ذات الحضارة كان يستعمل لتأكيد العقد وكوسيلة ضمان أحيانا أخرى وكآلية اثبات الالتزامات التعاقدية أو وسيلة للعدول في أحيان أخرى، إذ لا يمكن الجزم مطلقا في أخذ أي تشريع بدلالة واحدة على حساب دلالات أخرى. ولأن جل المعاملات بين الجزائري طغى عليها التعاقد بالعربون لاسيما التجارية منه لما فيه من خلط لحقوق وكسب للثقة هذا العربون الذي دخل للثقافة الشعبية الجزائرية م قبل المستعمر الفرنسي الذي نظمه في القانون المدني في المادة 1590 منه<sup>1</sup>.

أما بالنسبة إلى المشرع الجزائري لم ينص عليه صراحة لكنه تداركه بموجب المادة 72 مكرر من القانون الجديد 05-10 التي تنص على ما يلي: " يمنح دفع العربون وقت إبرام العقد لكل المتعاقدين الحق في العدول عنه خلال المدة المتفق عليها إلا إذا قضى الاتفاق بخلاف ذلك فإن عدل من دفع العربون فقده، وإذا عدل من قبضه رده ومثله ولم يترتب عليه أي ضرر )، من خلال هذا النص يتضح أن المشرع جعل العدول حقا مع منح الطرفين حرية الاتفاق على جعله جزءا من الثمن.

وبالنسبة للبيع بالإيجار إذا كانت نسبة 10% من الثمن جزءا من ثمن المسكن وهي كذلك فإننا وجدنا مبررا لهذا القصد، لكن ماذا عن الأقساط الأخرى فالعربون لا يبررها، وإذا نظرنا لهذه النسبة على أنها حق للعدول فإذا عدل المستفيد عن اتمام يفقد هذه النسبة وإذا ... عن دفع بعض الأقساط يفسخ العقد ويحتفظ المتعهد بالنسبة الأولية كتعويض عن الفسخ لكن المشكل يكمن في عدم أحقية المتعهد بالتراجع عن اتمام العقد أو بيعه لشخص آخر وهذا يكون البيع بالإيجار بعيدا عن البيع بالعربون<sup>2</sup>.

#### د) البيع بالتقسيط والبيع بالإيجار:

<sup>1</sup> - شارف بن يجين التعاقد بالعربون في القانون المدني الجزائري والفقهاء الإسلامي - دراسة مقارنة -، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون مدني، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد، السنة 2017، 2018، ص 31 و 32.

<sup>2</sup> - نوارة حمليل ، مرجع سابق، ص 21.

- البيع بالتقسيط: هو الثمن المؤجر المشتراط أداؤه على أجزاء معلومة في أوقات محددة بزيادة الثمن الأصلي.<sup>1</sup>

وهو من عقود التمويل في المصارف الإسلامية<sup>2</sup>.

وقد أشار المشرع الجزائري إلى هذا النوع من البيوع إشارة صريحة في نص المادة 03-20 من القانون 03/09 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش المعدل والمتمم، كما أشار إشارة ضمنية في نص المادة 689 من القانون 11/03 المعدل والمتمم بالأمر 4-10 المتعلق بالنقص والقرض ويمكن الفرق بين العقدين في أن انتقال الملكية في البيع بالتقسيط يكون رجعي رغم سداد المشتري لجميع الأقساط أما البيع بالإيجار فالملكية تنتقل بأثر فوري بعد تسديد كل الأقساط وهذا إعمالا بالمادة 19 من المرسوم التنفيذي 105/01<sup>3</sup>.

(و) تمييز عقد البيع بالإيجار عن عقد الإيجار:

يعرف الإيجار في الشريعة الإسلامية بأنه تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة مقابل عرض وأجرة.

وتعرفه المادة 01 /467 من القانون المدني الجزائري بأنه: عقد يمكن المؤجر المقتضاة المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم<sup>4</sup>.

ويتبين لنا من هذا التعريف أن عقد الإيجار يشبه عقد البيع كونهما يعدا من عقود المعاوضة ويترتب عليهما أثر نقل الملكية بعد نفاذ مدة الانتفاع وتسديد الأقساط الواجبة وهو ما يبين أن عملية الانتفاع بالشيء محل التعاقد في عقد البيع بالإيجار تكون مؤقتة بقصد

<sup>1</sup> . [www.Kauedu-sa](http://www.Kauedu-sa)

<sup>2</sup> . [www.islamweb-net](http://www.islamweb-net)

<sup>3</sup> حنان فولان، وخدوجة قاسمي، مرجع سابق، ص 20.

<sup>4</sup> - سميحة خوجية، محاضرات الإيجارات العقارية، جامعة الإخوة منثوري، قسنطينة 1، كلية الحقوق الجزء الأول، السنة 2021، 2022.



البيع في حين أن عقد الإيجار يرد على منفعة الشيء دون ملكيته إذ أن المؤجر يمكن للمستأجر من الانتفاع بالشيء محل التعاقد مع بقاء الملكية لهذا الأخير: كونه عقد مؤقت يمكن المؤجر من استرداد العين المؤجرة بعد انتهاء مدة الإيجار بخلاف البيع بالإيجار والذي ينتهي بنقل الملكية إلى المشتري عند انتهاء المدة المتفق عليها وتسديد كامل الثمن<sup>1</sup>.

#### هـ) تمييز عقد البيع بالإيجار عن الاعتماد الإيجاري:

الاعتماد الإيجاري هي تقنية تمويل مستتبطة من عمليات الإيجار كقرض مصرفي يتمثل في عملية كراء الاستثمارات ذات الاستعمال المهني من قبل مؤسسة مستأجرة تلزم باستعمال الاستثمار لأغراض التي أعد من أجله والاحترام الكامل لبنود العقد ليمر بمرحلتين فترة الإيجار وفترة خيار في نهاية العقد تتم بإرجاع التجهيز أو شراؤه بشروط جديدة مغايرة بمبلغ أقل.

وقد نظر المشرع الجزائري أحكام الاعتماد الإيجاري بموجب الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري 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 وبينما في عقد البيع الإيجاري يكون ملزم لجانبين.
- 2- يكون للمستأجر الخيار إما شراء المال المستأجر ورده وتجديد الإيجار في حين عقد البيع الإيجار ويرتب التزام تبادليا في ذمة البائع وهو المبيع والتزاما في ذمة البائع وهو المبيع والتزاما في ذمة المشتري وهو الشراء<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - حنان فولان، وخدوجة قاسمي، مرجع سابق، ص 16 - 17.

<sup>2</sup> - محمد الصالح أبودريالة ومبروك معرف، مرجع سابق، ص 21 و 22.

## المبحث الثاني: شروط المرقى العقاري وأركان عقد البيع بالإيجار.

يعتبر عقد البيع بالإيجار عقد مثل سائر العقود مقيد بشروط لصحة توافر الأركان الموضوعية العامة وباعتباره عقدا مركبا ذو طابع خاص فهو يتطلب قانونا مجموعة الشروط والتي يمكن تقسيمها إلى قسمين التي سنتناولها في الفرعين:

على التوالي ففي الفرع الأول: تتضمن شروط تتعلق بالمستفيد و لشروط التي يجب توافرها في المرقى العقاري والمسكن محل العقد.

### المطلب الأول: شروط عقد البيع.

#### الفرع الأول: الشروط الواجب توافرها في المستأجر ( المستفيد ).

لكي يتمكن طالب السكن من الاستفادة يجب أن تتوفر فيه جملة من الشروط:

1- أن لا يكون الشخص مالكا لعقار ذي استعمال سكني وقد سبق له تملكه: شرط في المرشح الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار لا يكون قد تملك عقارا وهو الشيء الثابت بحيزه الذي لا يمكن نقله منه دون تلف بالمعنى الوارد في المادة 683 من ق م ج.

2- وأن لا يكون قد استفاد من مساعدة مالية من الدولة بناء مسكن أو شراءه والحكمة من ذلك أنه في حكم من يملك أو كان يملك عقارا مخصصا للاستعمال السكني.

3- أن لا يتجاوز مستوى مداخيل لشخص خمس مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وهو ما استلزمته المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 105-01 ألا يتجاوز دخل المستفيد خمس مرات الأجر الوطني المدني المضمون وهو أن أمر يتم على أن البيع بالإيجار صيغة مخصصة للفئة الاجتماعية متوسطة الدخل.

كما يتعين على المؤجر تقديم قسمة أجرة متى كان أجيرا وموظفا أو شهادة المداخيل أو تصريح بالمداخيل متى كان يزاول نشاطا تجاريا ومهنيا يثبت منها مستوى مداخيله حتى يستفيد من السكن، على أن العبرة في تحديد مستوى الدخل يكون من تاريخ تقديم الطلب، فإذا حدث وتجاوز راتب المستفيد الأجر المحدد في الشرط يعد تقديمه للطلب فلا يجوز رفض طلبه على اعتبار أنه لا يعبره بزيادة الأجر بعد تقديم الطلب<sup>1</sup>.

4- أن يكون سنة في كل الأحوال أقل من 70 سنة عن تاريخ الوفاء بأخر قسط.

5- أن يكون الشخص المستفيد كامل الأهلية عند إيداع ملف ترشيح للحصول على سكن في إطار البيع بالإيجار.

6- أن يقوم الشخص المستفيد بعد قبول ملفه من طرف المرقى العقاري بتسديد 25% من ضمن المسكن كدفعة أولى<sup>2</sup>.

يترتب على المستفيد عند عدم تسديده لثلاثة أقساط متتالية تطبيق زيادة 2% في مبلغ القسط الشهري وفي حالة التأخر عن دفع 3 أقساط شهرية يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد، ويحتفظ المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة، يحق رفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة لطرد المقيم من المسكن<sup>3</sup>.

**الفرع الثاني: الشروط الواجب توافرها في المسكن محل العقد.**

يشترط في محل عقد البيع بالإيجار ألا وهو المسكن مجموعة من الشروط العامة الواجب توافرها في محل عقد البيع وهي أن يكون ممكنا ومعينا وقابل للتعامل به، وهي

<sup>1</sup> - حنان فولان وخدوجة قاسمي، مرجع سابق، ص 37 - 38.

<sup>2</sup> - محمد يوسف، مرجع سابق، ص 101.

<sup>3</sup> - نوارة حمليل، مرجع سابق، ص 24.

تخضع للقواعد العامة في القانون المدني أما الشروط الخاصة فقد نصت عليها المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 105/01 المعدل والمتمم وبالتالي سوف نذكره كالاتي:<sup>1</sup>

1- أن يكون المسكن منجزاً بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى وهو ما نصت عليه المادة 5 من المرسوم رقم 35 /03 المعدل والمتمم.

2- أن يكون المسكن منجزاً في إطار صيغة البيع بالإيجار حسب ما نص إليه المرسوم رقم 105/01 المعدل والمتمم أي أن يتم شراء هذه المساكن في إطار البيع بالإيجار.<sup>2</sup>

الفرع الثالث: الشروط الواجب توفه في المرقى العقاري.

إن المشرع الجزائري لم شرط في الموجز البائع وهو المرقى العقاري لتمكن من إبرام عقود البيع بالإيجار سوى شرط واحد وهو أن يكون متعهد بالترقية العقارية<sup>3</sup>.

فوفقا للمرسوم التنفيذي رقم ( 01 - 105 ) يحدد هذا المرسوم شراء ( المساكن المنجزة ) بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك أطلق عليه المشرع تسمية " متعهد في الترقية العقارية "<sup>4</sup>.

المطلب الثاني: أركان عقد البيع بالإيجار.

سوف نتطرق في المطلب هذا إلى تبيان أركان عقد البيع سواء العامة منها أو الخاصة.

الفرع الأول: الأركان العامة.

وسوف تتم دراسة هذه الأركان والتي سوف يتم حصرها في النقاط التالية:

<sup>1</sup> - حنان فولان وخدوجة قاسمي، مرجع سابق، ص 39.

<sup>2</sup> - محمد يوسف، مرجع سابق، ص 100.

<sup>3</sup> - محمد الصالح أبو دريالة ومبروك معرف، ص 100.

<sup>4</sup> - سفيان ذبيح، النظام القانوني للمرقى العقاري في لتشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، جمعة يحي فارس، المدينة الجزائرية، مجلد 06، العدد 01، سنة 2020، ص 187.

أولاً: التراضي: وهو نتيجة التقاء إرادتين وتطابقهما في شكل إيجاب أو قبول سواء كان صريحاً أو ضمناً، ولا يكون له أثراً إلا إذا توافرت شروط صحته المتمثلة في الأهلية وخلو التراضي من عيوب الإرادة كالغلط والتدليس بالإضافة إلى علم المشري بالمبيع محل العقد.

وفي إطار عقد البيع بالإيجار أوجب المشرع أن يكون التعبير عن الإرادة كتابياً كما أن الإيجاب يكون صادراً من المستأجر المستفيد، والقبول يكون من طرف المتعهد بالترقية العقارية<sup>1</sup>.

### ثانياً: المحل.

إن المحل هو الشيء الذي يلتزم المدين القيام به وفق للمادة 54 من ق م ج وبالرجوع إلى عقد البيع بالإيجار يتبين أن محل العقد يشمل العملية القانونية التي تراضي الطرفين على تحقيقه والمتمثلة في نقل ملكية المسكن إلى المستفيد، في مقابل التزام هذا الأخير بدفع الأقساط المنتق عليها في العقد، الأمر الذي جعل عقد البيع بالإيجار لتمييز بازدواجية المحل والمتمثلة في السكن والتمن.

بالنسبة للمسكن اشترط المشرع الجزائري وفقاً للقواعد العامة أن يكون موجوداً أو قابل الوجود أو معيناً أو قابل التعيين ويكون مشروعاً أي غير مخالف للنظام العام والآداب العامة.

ويتبين أن المشرع أعطى أهمية بالغة لمحل الالتزام في عقد البيع بالإيجار كونه أوجب تعيينه تعين دقيق وفقاً للقرار المؤرخ في 17 يوليو 2001.

وأما الثمن باعتباره المحل الثاني في عقد البيع بالإيجار فهو الآخر لا بد أن يكون معيناً ونهائياً وهذا ما نصت عليه المادة الأولى من القرار المتضمن نموذج العقد البيع بالإيجار

<sup>1</sup> - محمد الصالح أبودريالة ومبروك معرف، مرجع سابق، ص 32.

بالقول أنه : " يحزر ثمن بيع المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار بالأرقام والحروف مع تبيان أن هذا الثمن نهائي<sup>1</sup> .

### ثالثا: السبب في عقد البيع بالإيجار.

يعرف الفقهاء السبب بأنه ( الغاية المباشرة والتي يقصد به الملتزم من التزامه الإرادي )، وهو ذات طبيعة معنوية وبالتالي يعتبر عنصر من عناصر الإرادة وهناك بعض القوانين تجعل من السبب أمرا مستقلا عن الإرادة، وبالتالي يكون موجودا صحيحا ومشروعا وهي الشروط نفسها الواجب توافرها في المحل.

والمشرع الجزائري في القانون المدني حسب نظرية السبب فهو يسري على عقد البيع بالإيجار لغيره من العقود الأخرى فالباعث للتعاقد هو الغاية التي تستهدف الملتزم تحقيقها نتيجة التزامه<sup>2</sup>.

وهذا ما نصت عليه المادة 98 من القانون المدني الجزائري ( كل التزام مفترض له سبب مشروع، مالم يقد الدليل على غير ذلك )<sup>3</sup>.

### رابعا: الشكلية في عقد البيع بالإيجار:

حسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 01 / 105 اشترط أن يحدد عقد البيع بالإيجار في عقد رسمي وهذا ما نصت عليه كذلك المادة 07 من الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 97- 35: يحدد العقد حسب الشكل الرسمي ويخصه لإجراءات التسجيل والإشهار وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - moultaka-mech3al.com، سلمان السقلي.

<sup>2</sup> - حنان فولان وخذوجة قاسمي، مرجع سابق، ص 35.

<sup>3</sup> - المادة 98 من القانون المدني الجزائري.

<sup>4</sup> - محمد الصالح أبو دريالة وميرك معرف، مرجع سابق، ص 34.

## الفرع الثاني: الأركان الخاصة.

بعدما تعرضنا إلى الأركان العامة لعقد البيع بالإيجار سوف نبرز أهم الأركان الخاصة التي لا يمكن لعقد البيع بالإيجار القيام بدونها والتي تتمثل فيما يلي:

**(1) شرط الاحتفاظ بالملكية:**

إن شرط الاحتفاظ بالملكية هو ذلك الاتفاق الذي يمكن للبائع من الاحتفاظ بملكية الشيء المبيع ولم تم تسليمه للمشتري إلى غاية استيفاء كمال الثمن ويعد هذا الشرط استثناء عن القاعدة العامة التي تقضي بنقل الملكية إلى المشتري وبمجرد إبرام العقد خاصة متى كان محل العقد منقولاً، هنا وإن الاحتفاظ بملكية يعد شرطاً موضوعياً خاصاً في عقد البيع بالإيجار حتى وإن لم ينص عليه المشرع صراحة إلا أنه يفهم ضمناً من المادة 19 من المرسوم التنفيذي 105-01 السالف الذكر وكذا نص المادة 16 من القرار المؤرخ في 04/05/2004 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار التي تنص على أنه: ( يكتسي هذا العقد طابع موقفاً ولا يقر نقل المستفيد ملكيته للمسكن موضوع البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد)<sup>1</sup>.

**(2) الشرط الجزائي في عقد البيع بالإيجار:**

الشرط الجزائي هو عبارة عن تعويض يتفق على تحديده أطراف العقد إما في العقد ذاته أو في وثيقة لاحقة يتولى المدين أدائه على الدائن، أما في حالة عدم تقييد المدين لالتزامه أو التأخر في ذلك<sup>2</sup>.

**(3) شرط المنح من التصرف في المسكن محل عقد البيع بالإيجار:**

<sup>1</sup> - المشعل القانوني، Moltaka.mech3al.com

<sup>2</sup> - محمد الصالح أبو دربالة ومبروك معرف، مرجع سابق، ص 35.

الشرط المانع من التصرف هو الذي شرط المتصرف على التصرف إليه عدم التصرف في المبيع الذي نقلت ملكيته إليه على أن يكون الباعث من وراء الشرط مشروعاً ولمدة معقولة من الزمن<sup>1</sup>.

والمشرع الجزائري أوجب هذا الشرط في عقد البيع بالإيجار، فنص في المادة 21 من المرسوم التنفيذي 105-01، على أنه لا يمكن للمدين من المبيع بالإيجار أن يتنازل عن مسكنه قبل نقل ملكيته بصفة شرعية عقد البيع بالإيجار على ما يلي: "يمنع منع باتاً على المستأجر المستفيد أن يؤجر مسكنه موضوع هذا العقد بصفة كلية أو جزئية أو يمارس فيه أي نشاط حر أو تجاري.

يستفاد من ما سبق المادتين أن المشرع الجزائري منح المستفيد من البيع بالإيجار نقل الملكية المبيع إليه بصفة مشروعة وأن يتنازل عنه سواء تم ذلك بمقابل أو بدون مقابل وكذا من تأجيره كلياً أو جزئياً، واشتراط عليه أن يستعمله للسكن وفقاً لما هو مقرر قانوناً<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - محمد الصالح أبو دريالة، ومبروك معرف، مرجع سابق، ص 36.

<sup>2</sup> - المشعل القانوني، Moltaka.mech3al.com



## تمهيد

بعد دراستنا في الفصل الأول لماهية عقد البيع بالإيجار سوف نتطرق في هذا الفصل الى دراسة إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار و الذي سوف نتناوله في مبحثين كالتالي:

## المبحث الأول: إجراءات الاستفادة من عقد البيع بالإيجار

بناءً على أهمية عقد البيع بالإيجار يتطلب إبرامه التقيد بمجموعة من الإجراءات التي فرضها القانون على الطرف الراغب في الاستفادة منه. تتنوع هذه الإجراءات إلى جزء يتعلق بالخطوات أولية سابقة لتوقيع عقد البيع بالإيجار والتي سيتم تناولها في هذا المطلب ، وجزء آخر يتعلق بالإجراءات اللاحقة لتحرير عقد البيع بالإيجار وسيتم التطرق إليها في المطلب الثاني.

## المطلب الأول: الإجراءات السابقة لإبرام عقد البيع بالإيجار

تتمثل هذه الإجراءات السابقة لإبرام عقد البيع بالإيجار في تقديم المستفيد لطلب الاستفادة من سكن في إطار هذه الصيغة إلى المتعهد بالترقية العقارية يبين فيه رغبته في الشراء على أن يتم معالجة هذا الطلب من قبل لجنة مختصة في ذلك.

## الفرع الأول: تقديم الطلب

حسب المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل و المتمم تنص المادة 15 على تحديد شروط وكيفيات شراء المساكن بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى بحيث يقدم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار للمتعهد في الترقية العقارية المعني بعد تحريره على مطبوع يحدد نموذجه الوزير المكلف بالسكن ويرفع الطلب خلال آجال يحددها المتعهد بالترقية العقارية في إعلانات إخبارية .

حيث أنه بعد افتتاح الاككتاب التب تخصصها الإدارة المعنية لتحسين السكن وتطويره يقوم طالب الاستفادة بملاً استمارة طلب الاستفادة من سكن عمومي في إطار البيع بالإيجار ويرفقاها بوثائق معينة ويودعها لدى الشبايبك التي تخصصها الوكالة لهذا الغرض.<sup>1</sup>

يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار على بيانات عامة تتعلق بهوية وصفة المتعاقدين وبيانات أخرى ذات طابع خاص بالشخص المترشح للاستفادة.

كما يحتوي كذلك هذا النموذج بند خاص بالحالة العائلية للمترشح وبند كذلك يتعلق بنمط المسكن المختار ما إذا كان ذو 3 غرف أو 4 والموقع المختار.<sup>2</sup>

كما يرفق 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:

- شهادة الإقامة أو الإيواء لا تقل عن 3 أشهر.
- كشف الراتب أو شهادة المداخيل أو تصريح المداخيل بالنسبة لأصحاب المهن الحرة.
- مستخرج من شهادة الميلاد.
- نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية.<sup>3</sup>

و 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 و المتمم

<sup>1</sup> أبو درباله محمد الصالح، معرف مبروك، النظام القانوني للبيع بالإيجار في التشريع الجزائري مذكرة مكملة لنيل شهادة في العلوم القانونية، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة احمد دراية ادرار، السنة الجامعية، 2019-2019، ص 36.

<sup>2</sup> زوش الطاوس، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016، ص 96-97.

<sup>3</sup> حميش عبد الرزاق، البيع بالإيجار للسكنات في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص عقود ومسؤولية، 2014-2015، ص 61.

«تسجل الطلبات وفق ترتيب زمني فور استلامها في سجل برقمع و يوقعه المدير العام للوكالة أو ممثلة المعين قانونا لهذا الغرض، تعاد الطلبات التي تنقصها معلومات و التي لم ترفق بالوثائق المطلوبة الى أصحابها خلال 8 أيام التي استلامها مع الإشارة الى سبب اعادتها».

### الفرع الثاني: معالجة الطلب

يقوم المستفيد بتشكيل ملف الطلب وتقديمه للمتعهد بالترقية العقارية المتمثل في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، تقوم هذه الأخيرة بمعالجة الطلب وتقديم عدد الملفات واعداد القائمة التي تتضمن المستفيدين المقبولة ملفاتهم.

وتتم معالجة الطلبات من قبل لجنة يرأسها المدير العام للوكالة أو مديره الموكل قانونا وتتشكل أساسا من مدير السكن والتجهيزات العمومية بالولاية المعنية ببرامج السكن 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 بالسكن ، وبعد قيام اللجنة بمعالجة هذه الطلبات تختتم أعمالها بمحضر يوقعه جميع أعضاءها، ترسل نسخة منه إلى الوزير المكلف بالسكن.

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

المرشحين غير المقبولين برسالة موسى عليها، ودعوتهم إلى التمسك باختيارهم في البرامج السكنية المستقبلية المخصصة للبيع بالإيجار إن رغبوا في ذلك<sup>1</sup>.

« و يجب ان تتوج أشغال لجنة معالجة الطلبات بمحضر يوقعه جميع أعضائها، و ترسل نسخة من المحضر الى الوزير المكلف بالسكن ،بعد تسجيل المستفيدين في بطاقة وطنية خاصة بهذه العملية تفتح على مستوى المديرية العامة للوكالة ، على أن تعمل قائمة المستفيدين برسالة موسى عليها مع دعوتهم لدفع 10 بالمئة من ثمن المسكن كالتزام نهائي بالشراء، على أن يودع وصل الدفع لدى مصالح الوكالة ليرفق بملف المستفيد.<sup>2</sup> »

بعد إختتام اشغال لجنة معالجة الطلبات يتم تحرير محضر يوقع عليه جميع أعضاء اللجنة، و لا بد أن يتضمن كل أسماء و ألقاب المرشحين الذين عولجت ملفاتهم مع بيان خصوصية مل واحد منهم ، ليتم بعدها تسجيل هؤلاء المستفيدين في بطاقة وطنية خاصة بهذه العملية على مستوى المديرية العامة للوكالة ، و يتم إعداد كشوف إحصائية (3) أشهر و هذا من أجل تحليل مدى تلبية الطلب من خلال البرامج المنجزة و المخصصة للبيع بالإيجار و ترسل هذه الكشوف مع تحاليلها إلى الوزير المكلف بالسكن في نهاية كل (3) أشهر.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> حنان فولان و قاسمي خديجة ، البيع بالإيجار للسكنات المنجزة بأموال عمومية في التشريع الجزائري، تخصص قانون عقاري، قسم حقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أدرار، 2013-2014، ص 41.

<sup>2</sup> الطاهر برايك ومرابط عثمانى، عقد البيع بالإيجار، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 31-2016، العدد 228، ص 56.

<sup>3</sup> أبو دريالة محمد الصالح، معرف مبروك، المرجع السابق، ص 40.

### المطلب الثاني: الإجراءات اللاحقة لإبرام عقد البيع بالإيجار

سنتطرق في هذا المطلب الى الإجراءات المتبعة لإبرام العقد والتي لا تقل بدورها أهمية عن الإجراءات السابقة، و هي عبارة عن تصفية لمختلف الطلبات المودعة لدى الجهة المختصة، إذ لها صلاحية إقصاء كل طلب غير مطابق للشروط ، وقد تم تقسيم هذا المطلب الى ثلاثة فروع مهمة حيث ندرس في الفرع الأول تحرير عقد البيع بالإيجار، وفي الفرع الثاني لتسجيل عقد البيع بالإيجار، أما الفرع الثالث فيخصص لشهر عقد البيع بالإيجار.

#### الفرع الأول: تحرير عقد البيع بالإيجار

التوثيق: كون العقد يرد على عقار فنزولا عند نص المادة 12 من الامر 70-91 و المادة 324 من القانون رقم 88-14 فإن العقد يجب تحريره في شكل رسمي، وذلك تحت طائلة البطلان، وهذا ما اكدت عليه المادة 17 من المرسوم 01-105 بنصها على ما يلي: " يحرر عقد البيع بالايجار لدى مكتب التوثيق ويجب أن يحدد العقد الطابع الموقوف للبيع بالايجار في حالة عدم احترام المستفيد أحد الشروط " يلتزم الموثق بتحرير عقد البيع بالايجار وفقا للنموذج الذي أعدته الوزارة مبينا لذلك شروط العقد و إلتزامات كل اطرافه، وتتجلى أهمية التوثيق بالنسبة لهذا الحق في :

- إتمام ركن من أركان العقد وهو الشكلية وإلا كان باطلا
- تمكين المتعاقدين من سند تنفيذ يضمن تنفيذ الإلتزامات المتقابلة لكل الأطراف.
- يتم فيه التصريح بالأقساط المدفوعة وإثبات ذلك بالوثائق وتحديد باقي الأقساط كي لا يلجأ المتعهد بالترقية الى المراوغة وزيادة الأقساط متى شاء.<sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> نواراة حمليل، المرجع السابق ، ص 25.

بموجب القرار المؤرخ في 04-05-2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار الذي أُلغى نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار الأول وعوضه بنموذج آخر<sup>1</sup>.

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.

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

وتحرير عقد البيع بالإيجار إما أن يتم عند انتهاء مدته المحددة،<sup>2</sup> غير أنه في حالة 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 رزمة 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

بالرجوع الى نص المادة 18 للنموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 04-05-2004 نجد أنها تنص على ذكر اسم الموثق الذي قام بتحرير العقد و بالرجوع الى الالتزامات الواقعة على الموثق حسب القانون ولاسيما المادة 28 من قانون التوثيق، وكذا

<sup>1</sup> تنص المادة 02 من القرار المؤرخ في 04-05-2004 الذي يعد 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 لـ 23 يوليو 2001 و يعوض بالنموذج الملحق بهذا القرار).

<sup>2</sup> تنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدلة و المتممة 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).

المادة 58 من قانون التسجيل و التي تنص على انه: « يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها » ، وهذا يعني أن عقد البيع بالإيجار يخضع لاجراء التسجيل.<sup>1</sup>

وتنص المادة 20-07 من قانون المالية لسنة 2005 و التي جاء فيها: «تعفى من رسم حق نقل الملكية المنصوص عليها في المادة 252 من قانون التسجيل عمليات بيع البيانات ذات الاستعمال الرئيسي للسكن التي تنازلت عليها الدولة و الهيئات العمومية للسكن حسب اجراء البيع بالإيجار و السكن الاجتماعي و السكن الاجتماعي التساهمي و السكن الريفي»<sup>2</sup>

وتسجيل عقد البيع بالإيجار من اختصاص الموثق الذي يحرره ويكون ذلك بمصالح التسجيل التابعة للدائرة التي يوجد مكتبه في دائرة اختصاصها، حيث تنص المادة 75/1 من الأمر 105/76<sup>3</sup> 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».

حيث نصت المادة 7/258 من قانون التسجيل المعدل والمتممة بالمادة 20 من قانون المالية لسنة 2005<sup>4</sup> « تعفى من رسم حق نقل الملكية المنصوص عليه في المادة 292 من قانون التسجيل عمليات بيع المحلات ذات الاستعمال الرئيسي للسكن التي 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

<sup>1</sup> محمد يوسف، مرجع سابق، ص 104.

<sup>2</sup> القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29-12-2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ، العدد 85.

<sup>3</sup> الامر رقم 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، ج ر الصادرة بتاريخ 18/12/1976 عدد 18.

<sup>4</sup> القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 الصادر بتاريخ 30/12/2004 عدد 25.

القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2006<sup>1</sup> المتضمن تنظيم مهنة التوثيق التي جاء فيها يقوم الموثق بتحصيل كل الحقوق والرسوم لحساب الخزينة العمومية.

### الفرع الثالث: شهر عقد البيع بالإيجار

ويتم ذلك عن طريق قيد الحقوق العينية العقارية الأصلية والتبعية في محلات معدة لذلك تشبه الى حد كبير سجل الحالة المدنية<sup>2</sup> والنظام المتبع في الجزائر هو نظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع بموجب الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس المحل العقاري.<sup>3</sup>

وللقيام بشهر العقد محل البيع بالإيجار فيجب أن يكون خاضعا لقاعدة الشهر المسبق<sup>4</sup> وذلك تحقيقا للائتمان العقاري.

يستفاد من هذه المادة أن الملكية في العقارات والحقوق العينية العقارية لا تنتقل إلا بإجراء الشهر ذلك أن التصرف العقاري غير المشهر بمجموعة البطاقيات العقارية لا يمكن لصاحبه الاحتجاج به سواء فيما بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير. وغاية المشرع الجزائري من وجوب مراعاة إجراء الشهر في التصرفات العقارية، هو حماية المتعاقدين

<sup>1</sup> قانون رقم 02/06 مؤرخ في 20 فبراير سنة 2006 يتضمن تنظيم مهنة الموثق الصادر في جريدة رسمية مؤرخة في 08/03/2006 عدد 14.

<sup>2</sup> وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري-دراسة قانونية تحليلية- دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2009، ص 117.

<sup>3</sup> الامر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، و تأسيس المحل العقاري الصادر في ج ر بتاريخ 18/11/1975 عدد 92.

<sup>4</sup> نصت المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 1976 والمتضمن تأسيس المحل العقاري -لا يمكن القيام بأي اجراء للاشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود اشهار مسبق او مقارنة للعقد أو القرار-. يثبت على التصرف أو صاحب الحق الأخير.



والغير بتبنيه المتصرف في العقار إلى خطورة هذا التصرف وكذا حماية المتصرف له بتأمين حقه العقاري من الأخطار التي قد يسببها المتصرف نفسه أو الغير.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> حنان فولان، خدوجة قاسي، مرجع سابق، ص 47.

## المبحث الثاني: آثار عقد البيع بالإيجار

يترتب على عقد البيع بالإيجار باعتباره عقد ملزم لجانبين عدة التزامات على عاتق كل من المرقى العقاري و المستفيد وهذه الالتزامات هي التزامات مستمرة وفي موضوعنا هذا تناولنا التزامات الأطراف وكذا المسؤولية الناشئة عنها في هذا المبحث فقمنا بدراسة التزامات المرقى العقاري في المطلب الأول و التزامات المستفيد في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: التزامات المرقى العقاري

يترتب على إبرام عقد البيع بالإيجار الذي محله سكن إجتماعي مجموعة من الالتزامات على عاتق كل من المؤجر الذي عادة ما يكون ديوان الترقية و التسيير العقاري ولم يشر المشرع الجزائري في المرسوم 01-105 المعدل والمتمم ومجموعة القرارات التطبيقية له، لالتزامات المتعامل في الترقية العقارية بأحكام خاصة، وبذلك فهي تخضع للقواعد العامة في القانون المدني التي تحدد التزامات البائع في عقد البيع، وهي تتمثل في: الالتزام بنقل الملكية والالتزام بالتسليم والالتزام بضمان العيوب الخفية وضمان التعرض والاستحقاق.<sup>1</sup>

طبقا لنص المادة 16 من المرسوم 76-147 يلتزم ديوان الترقية و التسيير العقاري المتمثلة في المرقى بعدة التزامات و لعل من بين أهم هذه الالتزامات مايلي:

### الفرع الأول: الالتزام بالتسليم :

الزم القانون على المصلحة المعنية المتمثلة في المرقى العقاري تسليم المبيع إلى المشتري مجردا من كل حق آخر ما لم يكن هناك اتفاق أو نص في القانون يقضي بغير ذلك.

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، دار النهضة العربية للنشر، القاهرة 1966، ص 405.

و يجب ان تسلم في حالة جيدة صالحة للسكن و أن تجري تبعا لذلك الصيانة و الترميمات التي تقع على عاتقها بغية الإبقاء على حالة صلاحيتها للسكن و يتم التسليم بتحرير محضر تسليم بعد المعاينة الحضرية لحالة الأمكنة.

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

ويشترط بالنسبة للمتعاقل في الترقية العقارية بتسليم المسكن في المكان والزمان المتفق عليه ويتم إثبات التسليم بمحضر تسليم يوقعه الطرفان ومكان التسليم يخضع للاتفاق والأصل يكون بمقر الوكالة الوطنية لتحسين وتطويره، إحدى الوكالات التابعة لها، أو مكان وجود السكن.

ويؤيد المشرع فيما يوجه إليه بخصوص زمان التسليم في عقد البيع بالإيجار، خاصة وأنه في السابق قبل تعديل القرار 23-07-2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، كما نصبت المادة 10 منه على: قبل تسليم مفاتيح المسكن للمستفيد يجب إعداد عقد البيع بالإيجار بين هذا الأخير والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره وفق النموذج المعد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن، وذلك بموجب محضر تسليم طبقاً لنص المادة 11 من القرار السابق يسهل مهمة القاضي في حالة نشوب نزاع بين طرفي العقد.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: الالتزام بالصيانة:

و الالتزام بالصيانة يقع على عاتق ديوان الترقية و التسيير العقاري طبقاً لنص المادة 22 من نموذج عقد الايجار الملحق بالمرسوم رقم 76-147 حيث نصت على القيام بالاعمال اللازمة لابقاء المسكن محل العقد صالحة للغرض المعد له وذلك عن طريق القيام

<sup>1</sup> حنان فولان و خديجة قاسمي، المرجع السابق، ص 58.

بالترميمات الضرورية... و المقصود بالإصلاحات الضرورية الإصلاحات اللازمة لتمكين المستاجر من المنفعة المأجرة سواء تعلقت هذه الإصلاحات بالعين المؤجرة أو بملحقاتها.

وقد صدر قرار من المحكمة العليا يتعلق بتحمل ديوان الترقية العقارية الإصلاحات الضرورية حيث انه يتبين فعلا من القرار المطعون فيه أن ديوان الترقية و التسيير العقاري هو مالك البناية الموجود بها السقف المتنازع على ترميمه و حيث أن المادة 479 من قرار المحكمة العليا تجعل الترميمات اللازمة لصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كان عليها وقت التسليم على عاتق المؤجر.

وحيث ان بتحميل المستاجر الترميمات المذكورة، يكون قضاة الموضوع قد خالفوا هذه المادة.

ورود بالمادة 04 من نموذج عقد الايجار المنصوص عليه بالمرسوم التنفيذي رقم 94-69 جملة من الالتزامات التي تعد من قبيل اعمال الصيانة وكعينة على ذلك نذكر مايلي:

- كل اعمال الصيانة أو الترميمات الكبرى التي تراها ضرورية.
- تجديد وإصلاح السطوح.
- اصلاح الجدران الرئيسية وهياكل البناية و كذا الواجهات.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: الالتزام بضمان عدم التعرض والاستحقاق:

يلتزم المرقى العقاري بأن يضمن للمستفيد من السكن الانتفاع به انتفاعا هادئا كاملا و أن يلتزم بضمان عدم التعرض و الاستحقاق وهنا يضمن المرقى العقاري عدم التعرض الصادر سواء من الوكالة او من الغير وهذا بناء على ما ورد في نص المادة 371 من القانون المدني الجزائري و التعرض نوعين، تعرض مادي و تعرض قانوني.

<sup>1</sup> حمزة خليل، النظام القانوني للمساكن الموجزة باموال عمومية في اطار البيع بالايجار، مذكرة ماجستير، جامعة البليد، 28 جوان 2004، ص 125.

فيعتبر التعرض القانوني إذا استعمل المرقي العقاري حقا يدعيه على المسكن، مما يؤدي إلى نزعه من يد المستفيد من المسكن، دون أن يستند في ذلك لحق يدعيه.

كما أنه يحق للمستفيد من السكن في حالة عدم قيام المرقي العقاري بالتزامه بضمان عدم التعرض سواء كان صادرا منها أو من الغير، للجوء إلى القضاء وطلب التنفيذ العيني أو فسخ العقد أو التنفيذ بمقابل، سواء كان الاستحقاق كليا أو جزئيا، وذلك بمراعات المواد 374-375-376 من القانون المدني الجزائري، وفي كل هذه الحالات يحق للمستفيد الرجوع على المرقي العقاري ومطالبته بالتعويض عما أصابه من ضرر نتيجة هذا الاستحقاق، ويختلف مقدار التعويض بحسب الضرر.<sup>1</sup>

#### الفرع الرابع: بنقل الملكية

يعتبر من أهم الالتزامات الناشئة عن عقد البيع بشكل عام، فيتوجب على البائع القيام بكل ما يلزم لينقل المشتري ملكية العقار محل البيع.

فتسري على عقد البيع بالإيجار أحكام نقل الملكية العقارية الواردة في القانون المدني المواد (792-793) والمادتين 15 و 16 من الأمر 74-76 المؤرخ في 12/11/1974 المتضمن أعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.<sup>2</sup>

تنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 01/105: "ينتقل ملكية السكن المعنى وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله". "ويترتب على ذلك أنه لا يجوز للمستفيد التنازل قبل أن ينتقل إليه الملكية بصفة شرعية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> يوسف محمد، مرجع سابق، ص 107-108.

<sup>2</sup> بوحنان نسيم، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في قانون العقود و المسؤولية، دار الفكر العربي، القاهرة، 2002.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي 105/01.

غير أن الإشكال يثور بصدد كيفية انتقال الملكية؟ فقد نص المشرع الجزائري على إجراء يتم به انتقال الملكية إلى المستفيد، وذلك في نص المادة 11 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار 23/07/2001 كما يلي: "تنتقل ملكية موضوع هذا العقد الخاص بالبيع بالإيجار بعدما يستوفي المستفيد بكامله، تنتقل ملكية السكن بعقد رسمي محرر اما موثق ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار لدى الإدارة المعنية وفق التشريع المعمول به".<sup>1</sup>

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

كما ان المشرع كان غامض إذ لم يحدد نوع العقد الرسمي الذي يثبت انتقال الملكية هل هو عقد بيع أم ماذا ؟ لكنه تراجع بتعديل القرار المؤرخ في 23/07/2001 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار جديد بل اكتفى بالطابع الموقوف للعقد.<sup>2</sup> وبالتالي فالملكية تنتقل بعقد البيع بالإيجار نفسه.

و باعتبار عقد البيع بالإيجار كسائر العقود ينشئ التزامات متبادلة في ذمة طرفيه، ونظراً للاختلاف الموجود بينه وبين البيع العادي، فالمركبي العقاري ينفذ التزامه تجاه المستفيد بنقل الملكية في حين أن هذا الأخير ينفذ التزامه في شكل أقساط لدى فالملكية تنتقل للمشتري مقيدة ببعض الشروط تتمثل فيما يلي:

<sup>1</sup> المادة 11 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 23/07/2001.

<sup>2</sup> المادة 16 من نموذج عقد البيع بالإيجار القرار المؤرخ في 04/05/2004 الذي يعدل القرار المؤرخ في 23/07/2001.

1- شرط الاحتفاظ بالملكية: هو ذلك الاتفاق الذي يمكن البائع من الاحتفاظ بملكية الشيء المبيع ولو ثم تسليمه للمشتري إلى استيفائه كامل الثمن.<sup>1</sup> وبعد هذا الشرط استثناء عن القاعدة العامة التي تقضي بنقل ملكية المبيع المشتري بمجرد إبرام العقدة.<sup>2</sup> خاصة متى كان محل العقد منقولاً.<sup>3</sup>

فهو شرط موضوعياً خاصاً في عقد البيع بالإيجار حتى وإن لم ينص عليه المشرع صراحة عند تنظيمه لهذا العقد، ويفهم ضمناً من المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 على ما يلي: " تنقل ملكية السكن المعني وفقاً للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله".<sup>4</sup> وكذا نص المادة 16 من القرار المؤرخ في 04/05/2004 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار التي تنص على أنه: " لا يكتسي هذا 5 العقد طابعاً موقفاً ولا يقر نقل ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد".<sup>5</sup>

يستفاد من نص المادتين أن شرط الاحتفاظ بالملكية دوراً تأمينياً، فهو يعد كضمان عيني يكفل للبائع المؤجر إمكانية الاحتفاظ بملكية المسكن، إلى غاية تسديد المشتري المستأجر كامل الثمن رغم انتقاعه به فور إبرام عقد البيع بالإيجار. كما يمنع من القيام بأي تصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل.

<sup>1</sup> حمدي أحمد سعد أحمد، البيع الإيجاري دراسة قانونية مقارنة بأحكام الإيجار المنتهي بتمليك في الفقه الإسلامي، دار الكتب القانونية، 2007.

<sup>2</sup> تنص المادة 1/363 من القانون المدني الجزائري على أنه: "إذا كان ثمن المبيع مؤجلاً جار للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقفاً على دفع الثمن كله ولو تسليم الشيء المبيع".

<sup>3</sup> خميس خضر، عقد البيع (مستخرج من كتاب العقود المدنية الكبيرة)، البيع التأمين والإيجار، طبعة 3، دار النهضة العربية، 1984، ص 14.

<sup>4</sup> المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01.

<sup>5</sup> القرار المؤرخ في 04/05/2004 يعدل القرار المؤرخ في 2001/07/23.

ويتحلى الدور التأميني.<sup>1</sup> في أن انتقال الملكية إلى المشتري المستأجر معلقاً على شرط واقف وهو وفاؤه لجميع أقساط الثمن في مواعيدها، ومتى لم يوف المشتري بكل الأقساط الدورية المتفق عليها في الميعاد المحدد عادة الملكية إلى البائع المؤجر بأثر رجعي من وقت البيع، وأمكته طلب فسخ العقد واسترداد المبيع".<sup>2</sup>

ومن جهة أخرى، يجنب البائع المؤجر خطر إفلاس أو إعسار المستأجر المشتري ويحفظ حقه في مواجهة الغير ذلك ان يحول دون تنفيذ دائني المستفيد المفلس على السكن محل التعاقد.

إلى جانب الدور الهام الذي يلعبه شرط الاحتفاظ بالملكية في عقد البيع بالإيجار يثور تساؤل مؤداه ما هو مصير شرط الاحتفاظ بالملكية في عقد البيع بالإيجار؟ للإجابة على هذا التساؤل يجدر بنا التفرقة بين فترتين الفترة التي تسبق موعد الوفاء بالثمن والفترة اللاحقة للسداد وذلك كالآتي:

**أ- قبل حلول موعد الوفاء:** في هذه الفترة يحتفظ البائع المؤجر بملكية السكن رغم تسليمه للمشتري المستأجر إلى حين الوفاء بجميع الأقسام المتفق عليها، فيكون بذلك المستفيد مجرد مستأجر للعين محل التعاقد وبالتالي يخوله القانون حق الاستعمال فقط.<sup>3</sup> وبهذا المعنى يحول صاحبه حق السكني فلا يجوز للمشتري المستأجر أن ينزل عن هذا الحق للغير بمقابل أو بدون مقابل، ولا يجوز له أن يؤجره، ومتى تنازل عنه للغير أو أخره كان هذا التنازل أو الإيجار باطلا.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> عبد الناصر توقيف العطار، شرح أحكام البيع، دار الفكر العربي للتوزيع، بدون دار نشر، سنة نشر، ص 120.

<sup>2</sup> سليمان مرقس، شرح القانون المدني (العقود المسماة)، المجلد 1، طبعة 3 منقحة ومزودة بأحكام محكمة النقض الحديثة، مرجع سابق، ص 81.

<sup>3</sup> المادة 19 من المرسوم التنفيذي 105/01.

<sup>4</sup> المادة 16 من القرار المؤرخ في 2004/05/04.



ب-وفاء المشتري المستأجر بالثمن: إذا كان للمشتري المستأجر حق استعمال المسكن فقط قبل تسديد كامل الثمن بسبب احتفاظ المؤجر البائع بالملكية في هذه الفترة، إلا أن الأمر يختلف بعد تسديد المشتري المستأجر كل الثمن المتفق عليه، إذ يزول شرط الاحتفاظ بالملكية فتنقل إلى المشتري المستأجر بموجب عقد رسمي مستوفي للشروط والإجراءات الشكلية المقررة قانوناً.

2- الشرط الصريح الفاسخ في عقد البيع بالإيجار: تنص الفقرتين الثانية والثالثة من المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 03/35 على ما يلي: ".... حالة عدم تسديد ثلاثة أقساط شهرية مجمعة بفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد دون سواه، بيباشر المتعقد بالترقية العقارية في هذه الحالة دعوى أمام الجهات القضائية المختصة لطرد المقيم من المسكن المعني طبقاً للأحكام التشريعية المعمول بها".<sup>1</sup>

وتنص الفقرة الأولى من المادة التاسعة من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار على ما يلي: "يترتب على عدم تسديد ثلاثة أقساط شهرية بعد تبليغ إعدارين مدة كل منهما خمسة عشر يوماً فسخ هذا العقد على مسؤولية المستأجر المستفيد وحده".<sup>2</sup>

يستفاد من هذه المواد أن الشرط الصريح الفاسخ الذي يتضمنه عقد البيع بالإيجار يجعل العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه، متى لم يقم المستأجر المشتري بتنفيذ التزامه المتمثل في دفع ثلاث أقساط شهرية مجمعة، دون حاجة للجوء للقضاء من أجل فسخ العقد .

إلا أن هذا لا يمنع المؤجر من حق اللجوء إلى المحكمة من أجل طلب فسخ عقد البيع بالإيجار واستصدار أمر استعجالي يقضي بطر المشتري المستأجر من السكن محل التعاقد.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 13/01/2003 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 105/01.

<sup>2</sup> القرار المؤرخ في 23/07/2001.

كما ان هذا الشرط لا يغني عن ضرورة إعدار المستأجر مرتين وإمهال هذا الأخير مهلة 15 يوماً في كل إعدار من أجل تسديد الأقساط الغير مدفوعة. فإذا وفى المستأجر بالمبالغ المستحقة خلال المدة التي تضمنها الإعدران، يكون هذا الأخير قد توفى الفسخ بتنفيذ فسخ عقد البيع بالإيجار.

أما في الحالة العكسية إذا لم يوفى المستأجر بالأقساط المتأخرة بعد إعداره، أو وفى بها خارج الآجال المحددة في الإعدارين، يتعين على القاضي الحكم بوقوع الفسخ بعد التحقق من توافر شروطه فلا يستطيع منحه مهلة للوفاء بالتزامه، حيث يكون العقد قد انفسخ إعمالاً للشرط الصرحي الفاسخ، ومن ثم يعتبر حكم القاضي كاشفاً له لا منشأً له.

إذن إذا تقرر فسخ العقد اعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد فينحل العقد بأثر رجعي ويعتبر كأن لم يكن، ويسترد بذلك البائع المؤجر المسكن محل العقد ويقوم في المقابل برد مبلغ الدفع الأولى الذي دفعه المستأجر المستند بعد خصم الأقساط الشهرية الغير مدفوعة والتكاليف المختلفة المتعلقة بشغل المسكن ونفقات إصلاح الإتلافات التي تكون قد ألحقت بالمسكن ، وكذا تكاليف القضاء.<sup>2</sup>

### 3- شرط المنع من التصرف في المسكن: محل عقد البيع بالإيجار : إذا كان يمكن

للبيع أ، يشترط على المشتري عدم التصرف في الشيء المبيع قبل الوفاء بكامل الثمن، وهذا ما يعرف يعرف بالشرط المانع من التصرف متى كان هذا الشرط مبنياً على باعث مشروع.<sup>3</sup> والمقصود على مدة زمنية معينة.<sup>4</sup> فإن المشرع الجزائري أو حب هذا الشرط في عقد البيع

<sup>1</sup> المادة 97 من القانون رقم 11/02 المؤرخ في 2002/12/24، المتضمن قانون المالية لسنة 2003، الجريدة الرسمية، عدد 86، مؤرخة في 2002/12/25.

<sup>2</sup> المادة 3/9 من القرار 04-05-2004، السالف الذكر

<sup>3</sup> يكون الباعث مشروعاً متى كان المراد بالمنع من التصرف حماية مصلحة مشروعة للمتصرف أو المتصرف إليه أو الغير متصرف.

<sup>4</sup> المدة يجب أن يكون معقولة ويجوز أن تستغرق مدى حياة المتصرف أو المتصرف إليه.

بالإيجار ، فنص في المادة 21 من المرسوم التنفيذي 105-01 السالف الذكر على أنه :  
"لا يمكن للمستفيد من البيع بالإيجار أن يتنازل عن مسكنه قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته".<sup>1</sup>

وتنص المادة 15 من القرار المتضمن عقد البيع بالإيجار على ما يلي : يمنع منعا باتا على المستأجر المستفيد أن يؤجر مسكنه موضوع هذا العقد بصفة كلية أو جزئية أو يمارس فيه أي نشاط حر أو تجاري".<sup>2</sup>

**4-الشرط الجزائي في عقد البيع بالإيجار :** يعرف الشرط الجزائي بأنه التعريض المبق الذي يتفق عليه المتعاقدان إما في العقد أو في اتفاق لاحق ، فيتم الاتفاق مسبقا على مقدار التعويض المستحق للدائن في حالة ما إذا لم يتم المدين بتنفيذ التزامه أو تأخر في تنفيذه.<sup>3</sup> وهو التزام أصلي يؤدي إلى بطلان الشرط الجزائي.

فطبقا للقواعد العامة لا يكون مستحقا إلا إذا توافرت شروطه وهي نفس الشروط استحقاق التعويض المتمثلة في خطأ من المدين بامتناعه عن تنفيذ التزامه أو التأخير وضرر يصيب الدائن وعلاقة سببية بين الخطأ والضرر ، وكذا إعدار المدين وبانتقاء الخطأ ينتفى التعويض فلا مجال لتطبيق الشرط الجزائي.<sup>4</sup>

علما بأن وقوع الخطأ يتلرك تقديره محكمة الموضوع . والدائن به هو من يقع عليه عبئ اثبات خطأ يتلرك تقديره المحكمة الموضوع ، والدائن به هو من يقع عليه على أثبات

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 105/01 المؤرخ في 2001/04/23.

<sup>2</sup> القرار المؤرخ في 2001/07/23.

<sup>3</sup> المادة 183 من الامر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني.

<sup>4</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، (عقد البيع) مرجع سابق، ص 804 و 805.

خطأ المدين ، فلا يقوم إلا إذا وجه الدائن إنذار للمدين ينذره فيه بتنفيذ محل العقد مالم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك أو في نص القانون.<sup>1</sup>

ولقد نص المشرع الجزائري في عقد البيع بالإيجار على شرط الجزائي<sup>2</sup>، في المادة السابعة من القرار المؤرخ في 04/05/2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار والتي جرى نصها كآآتي : "يتعهد المستأجر المستفيد بتسديد منظم لكل قسط شهري خلال الأيام الخمسة عشر الأولى من الشهر حسب الرزنامة المتفق عليها وكل تأخر في الدفع يفوق مدة شهر يعرض المستأجر المستفيد إلى دفع غرامة 2 % عن كل شهر من التأخر.<sup>3</sup>

كما تنص المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 0-35 السالف الذكر على أنه : "يترتب على عدم تسديد كل قسط شهري بعد إعفاء شهر من حلوله تطبيق زيادة 2% من مبلغ القسط الشهري .

يستفاد من المادتين السالفي الذكر، متى تأخر المستفيد في دفع الأقساط خلال الخمسة عشر يوم الأولى من الشهر لمدة تفوق شهرا ، فإنه يتعرض لدفع غرامة تأخيرية قدرها 2% عن كل تأخر ، وهذا ما يعرف بالشرط الجزائي في عقد البيع بالإيجار .

### المطلب الثاني: إلتزامات المستفيد

بالرجوع الى إلتزامات الطرف المستفيد من عقد البيع بالإيجار كغيره من العقود الملزمة للجانبين، يلتزم هذا الأخير بعدة إلتزامات وهي الإلتزام بدفع الاقساط الدورية وتكملة الثمن والإلتزام بأحكام الملكية المشتركة، و الإلتزام بتسليم المسكن و الإلتزام بالمحافظة و الامتثال عن التصرف و الإلتزام باحترام قواعد الملكية ، وقد بين المشرع في التقنين المدني الجزائري إلتزامات المستفيد في المواد من 387 إلى 396 من القانون المدني أما عن إلتزامات

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري، نفس المرجع، ص 805.

<sup>2</sup> القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13-05-2007 يعدل و يتم الامر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني.

<sup>3</sup> القرار المؤرخ في 04/05/2004، السالف الذكر.

المستفيد في عقد البيع بالإيجار فهي لا تختلف كثيرا عن التزامات المشتري في البيع العادي.

### الفرع الأول: الالتزام بدفع الأقساط الدورية وتكملة الثمن

نظرا لطبيعة عقد البيع بالإيجار الخاصة يقع على عاتق المستأجر المستفيد دفع دفعة أولية بنسبة محددة بالإضافة الى الالتزام بتسديد الأقساط الدورية و الالتزام بعد إبرام العقد و تسلمه المسكن بتكملة الثمن ، و هذا الأخير هو مبلغ من النقود يتفق عليه المتعاقدان، ويشترك في الثمن أن يكون مقدار أو قابلا للتقدير، وأن يكون جديا لا صوريا ولا تافها، وإذا توافرت في الثمن هذه الشروط وجب على المشتري الوفاء في الزمان والمكان المحددين في العقد.<sup>1</sup>

فيجب على المستفيد أن يدفع ثمن المسكن كاملا خلال المدة وبالطريقة المتفق عليها كما أن المشرع لا يشترط أن يدفع الثمن مرة واحدة، إنما يكون الدفع على أقساط مجزأة حسب الاتفاق تبعاً لمراحل الأشغال على ان يتم ذلك بالشكل التالي :

-يجب على طالب الاستقادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار، أن يدفع دفعة أولية تقدر بنسبة 25% من ثمن المسكن، والأصل أن يدفعها المستفيد مرة واحدة.

إلا أنه يمكن أن تسدد على دفعات شرط ألا تتجاوز المدة سنتين طبقاً لنص المادة<sup>2</sup> 3/2 على النحو التالي:

- 10% من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء.

- 05% من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن.

<sup>1</sup> رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقد البيع و المقايضة، الطبعة الثانية، دار الجامعية الجديدة للنشر، مصر 2003، ص 370.

<sup>2</sup> المادة 2-3 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 04-05-2004.

- 05% من ثمن المسكن أثناء السنة الأولى من شغل المستفيد للمسكن.

- 05% من ثمن المسكن أثناء السنة الثانية من شغل المسكن.

كما أنه على المستفيد أن يدفع باقي الثمن وفق أقساط تسدد على شكل دفعات شهرية موزعة حسب المدة المتفق عليها، ويجب أن يتم ذلك في مدة لا تتجاوز 25 سنة.

أن تسديد آخر قسط قبل أن يبلغ عمر المستفيد 70 سنة إلا أنه بإمكانه تسديد أقساط قبل حلول أجلها مما يحتم على المتعامل في الترقية العقارية تعديل رزمة الأقساط التي سبق تحديدها.<sup>1</sup>

وفي حالة عدم تسديد الأقساط الشهرية فإن ذلك يؤدي الى ترتب جزاءات على المستفيد المستأجر و هذا مانصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 01/105 المعدل بموجب المادة 6 من المرسوم التنفيذي 03-36 الجزاءات المرتبطة عن عدم تسديد الأقساط الشهرية المتفق عليها بنصها : يترتب على عدم تسديد كل قسط شهري بعد إعفاء شهر من حلوله تطبيق زيادة 2% من مبلغ القسط الشهري.

وفي حالة عدم تسديد ثلاثة (3) أقساط شهرية مجمعة يفسح عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد دون سواه، ويباشر المتعهد بالترقية العقارية في هذه الوضعية بطرد المستفيد من المسكن طبقاً للقانون.

ان تحديد ثمن المسكن محل العقد يتم على أساس اعتبارات عديدة من بينها اتعاب المقاول و أجور العمال و نفقات شراء الأرض وغيرها حيث ان المستأجر المستفيد بالإضافة الى التزامه بدفع الأقساط الدورية يلتزم في نفس الوقت وتدرجياً بتكملة الثمن خلال مدة عقد البيع بالإيجار والذي يقابله التزام المتعهد بالترقية العقارية لنقل ملكية المسكن اليه و يتم تسديد الثمن على مرحلتين.

<sup>1</sup> المادة 7-1 من المرسوم التنفيذي 01-105، المعدلة بموجب نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 04-137.

## الفرع الثاني: احترام قواعد الملكية المشتركة:

تطبق أحكام الملكية المشتركة كذلك على المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار و عليه يلتزم المستأجر المستفيد في إطار عقد البيع بالإيجار بهذه الأحكام 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.

تنص المادة 743 من ق م ج الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبينة والتي تكون ملكيتها مقسمة حصص بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص أو نصيب في الأجزاء المشتركة.<sup>1</sup>

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 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 بناءها، ولنظام الملكية المشتركة أهمية بالغة من الناحيتين النظرية والعملية فمن الناحية النظرية يمكن من الاستخدام المشترك لجميع الملاك أو عدد منهم، 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

<sup>1</sup> أبو دريالة محمد الصالحة و معرف مبروك، مرجع سابق، ص 63.

المساح والنوافذ والأبواب النافذة ومغاليق الشبابيك والمصارع أو الستائر وتوابعها، قضبان النوافذ والدرابيز الحديدية للشرفات...

وبشكل عام يعتبر ملكا خاصا كل ما هو مندرج داخل المحلات ومخصص الاستعمال 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 لأكثر عدد منهم وهذا وفقا للمقتضيات المادة 745 من ق م ج<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: الالتزام بتسلم المسكن

على الرغم من إن التزام المستأجر المستفيد باستعمال المسكن هو التزام رئيسي بخلاف الالتزام بتسلمه الذي هو التزام ثانوي إلا انه لا يمكن بحال من الأحوال إن يتم استعمال المسكن قبل تسلمه مسبقا ولذلك سيتم التطرق الدراسة التزام المستأجر المستفيد بتسلم المسكن في البند الأول، والالتزام باستعماله فيما اعد له .

يقصد بتسليم المسكن الاستيلاء عليه في الزمان والمكان المتفق عليه للانتفاع به، ويتحمل المستأجر المستفيد ما تقتضيه عملية تسليم 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 شيئا معيناً بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجودا فيه وقت نشوء الالتزام ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك.

أما بالنسبة لزمان التسلم فقد نصت المادة 281 ق م ج يجب أن يتم الوفاء فور ترتب الالتزام نهائيا في ذمة المدين ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك والتسليم في إطار

<sup>1</sup> أبو دريالة محمد الصالح و معرف مبروك، مرجع سابق ، ص 64.



عقد البيع بالإيجار يكون تسلماً حكماً، وذلك على أساس أن التسلم الفعلي قد تم لأن المشتري كان حائزاً للمسكن قبل ذلك بصفته مستفيداً من المسكن وليس مالكاً له.<sup>1</sup>

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

ويتجلى هذا الأمر في إطار البيع الإيجاري من خلال نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 105-101 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 باتاً على المستأجر المستفيد أن يؤجر مسكنه موضوع هذا العقد بصفة كلية أو جزئية أو يمارس فيه أي نشاط حر أو تجاري.

فيتضح لنا جلياً 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 فارغاً إذا كان من شأنه عدم استعمال الإلحاق الضرر بالمتعهد بالترقية العقارية كأن يؤدي إلى خلق تلف للمسكن بسبب عدم التهوية أو تعرضه للسرقة.<sup>2</sup>

#### الفرع الرابع: الالتزام على المحافظة و الامتناع عن التصرف

يلتزم المستفيد بعدم القيام بأي تصرف يمكنه من تغيير في الشكل الخارجي للمسكن أو التنازل عنه للغير قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته بالإضافة إلى عدم القيام بتأجير هذا

<sup>1</sup> أبو دربالة محمد الصالح و معرف مبروك، مرجع سابق، ص 57.

<sup>2</sup> أبو دربالة محمد الصالحة و معرف مبروك، مرجع سابق، ص 58.

السكن للغير أو مزاوله أي نشاط حر أو تجاري فيه كونه يخالف طبيعة الاستعمال وكذا مواد العقد كما يلتزم بالقيام بجميع الإصلاحات الداخلية لمسكنه وعلى نفقته استلزم ذلك.<sup>1</sup>

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 تطبيقا للقواعد العامة فيجب على المدين بهذا الالتزام أن يحافظ على العين المؤجرة.

ويسأل المستأجر عن كل ضرر يسببه زوجه و أولاده أو ضيوفه فيتوجب اخطار المتعهد بكل أمر يستوجب تدخله لايمكنه ان يعلم به بنفسه، وفي حالة تقصير المستأجر بهذه الالتزامات يعتبر قد أخل بالتزامه التعاقدية.<sup>2</sup>

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

<sup>1</sup> يوسف محمد، المرجع السابق، ص 110.

<sup>2</sup> أبو دريالة محمد الصالحة و معرف مبروك، مرجع سابق ، ص 65.

الخاتمة

## الخاتمة :

يعتبر عقد البيع بالإيجار من بين أهم الصيغ التي لجأ إليها المشرع للتقليل من أزمة السكن و هو نظام قانوني حديث النشأة في إطار الترقية العقارية يتميز بطبيعة خاصة حيث يجمع بين عقدي البيع و الإيجار ، و نشأ هذا العقد عبر عدة مراحل حددتها القواعد العامة و كذا المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 ابريل 2001 المعدل ، و يبرم هذا العقد بين هيئة معينة و بين الشخص طالب الإستفادة ، بحيث يوجه إلى فئة معينة متوسطة الدخل و لقيام هذا العقد يجب توافر مجموعة من الشروط و القيام بعدة إجراءات محددة ، عند إذن يبرم العقد لدى الموثق و يرتب إللتزامات على الطرفين أي المستفيد و المتعهد بالترقية ، فيترتب على المستفيد الإلتزام بتسليم الثمن الذي هو جوهره و ميزة هذا العقد و الذي هو عبارة عن أقساط و كذا الإلتزام بشغل المسكن و بأحكام الملكية المشتركة و عدم التنازل عن المسكن و في مقابل ذلك رتب المشرع على المتعهد بالترقية إللتزامات يملئها عليه العقد كالإلتزام بنقل الملكية و تسليم السكن و ضمانات أخرى منصوص عنها بموجب القانون .

و ككل عقد في حالة الإخلال بالآثار القانونية أو الإجراءات الواجب اتباعها يترتب على ذلك جزاءات مقرررة قانونا تتطلب تدخل القضاء لحلها .  
و بالرغم من تنظيم هذا العقد كونه صيغة مستحدثة إلا أن هناك نقاط مهمة أغفلها المشرع و كان يجب النص عليها صراحة و هي : عدم تحديد طبيعة هذا العقد و كذلك وجود عقد لاحق لعقد البيع بالإيجار يتولى تكريس البيع النهائي و كونه السبيل الوحيد لشهر هذه الملكية و إنتقالها خالصة للمشتري.

و بالرغم من تنظيم هذا العقد كونه صيغة مستحدثة إلا أن هناك نقاط مهمة أغفلها المشرع و كان يجب النص عليها صراحة و هي : عدم تحديد طبيعة هذا العقد و كذلك وجود عقد لاحق لعقد البيع بالإيجار يتولى تكريس البيع النهائي و كونه السبيل الوحيد لشهر هذه الملكية و إنتقالها خالصة للمشتري.

و من خلال دراستنا لعقد البيع بالإيجار تتضح جملة من النتائج يمكن لنا ذكر المهمة منها كما يلي :

1- يعتبر عقد البيع بالإيجار من العقود المؤجلة التنفيذ كون ان تنفيذها يتطلب مدة من الزمن .

2- عقد البيع بالإيجار هو عقد ذو مصلحة متبادلة بين طرفي التعاقد فيمنح للمؤجر فرصة توظيف أمواله و يمكن المستأجر المستفيد من الحصول على مسكن مقابل أقساط يدفعها دوريا و بصفة منتظمة.

3- عقد البيع بالإيجار من العقود التجارية و المدنية في نفس الوقت فهو تجاري بالنسبة للمؤجر البائع و مدني بالنسبة للمستفيد.

مما توصلنا اليه نبدي مجموعة من الإقتراحات التي من شأنها قد تزيد من نجاعة عقد البيع بالإيجار و من هذه الحلول ما يلي :

1- بما أن عقد البيع بالإيجار هو عقد خاص يمكن للمشرع وضع مواد قانونية تضبط طبيعة هذا العقد و تحدد إلتزامات و حقوق طرفي العقد.

2- نظرا لطبيعته الخاصة يمكن إدراجه ضمن أحكام القانون المدني.

3- حماية المستفيد بوسائل قانونية كونه الطرف الأضعف في العقد لضمان حقوقه المالية.

و في الأخير إرتئينا أن بالرغم من كثرة الطلب على صيغة البيع بالإيجار نظرا للتسهيلات الممنوحة فيه إلا أن هذه الصيغة لا تخلو من النقائص.

# قائمة المصادر والمراجع

## قائمة المصادر والمراجع

### الكتب :

- بوحنان نسيمة، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في قانون العقود و المسؤولية، دار الفكر العربي، القاهرة، 2002.
- حمدي أحمد سعد أحمد، البيع الايجاري دراسة قانونية مقارنة بأحكام الايجار المنتهي بتمليك في الفقه الإسلامي، دار الكتب القانونية، 2007.
- خميس خضر، عقد البيع (مستخرج من كتاب العقود المدنية الكبيرة)، البيع التامين و الإيجار، طبعة 3، دار النهضة العربية، 1984 .
- رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقد البيع و المقايضة، الطبعة الثانية، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر 2003 .
- سلمان مرقس، شرح القانون المدني ( العقود المسماة )، المجلد 1، ط3، منقحة ومزايدة بأحكام محكمة النقض الحديثة، عالم الكتاب للنشر، القاهرة، سنة 1970.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، دار النهضة العربية للنشر، القاهرة 1966.
- عبد الناصر توقيف العطار، شرح أحكام البيع، دار الفكر العربي للتوزيع، بدون دار نشر، سنة نشر.
- وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري-دراسة قانونية تحليلية- دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2009.

رسائل ومذكرات :

أبو دربالة محمد الصالح، معرف مبروك، النظام القانوني للبيع بالإيجار في التشريع الجزائري مذكرة مكملة لنيل شهادة في العلوم القانونية، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة احمد دراية ادرار، السنة الجامعية، 2019-2019.

حمزة خليل، النظام القانوني للمساكن الموجزة بأموال عمومية في اطار البيع بالإيجار، مذكرة ماجستير، جامعة البليد، 28 جوان 2004.

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

حنان فولان و قاسمي خديجة ، البيع بالإيجار للسكنات المنجزة بأموال عمومية في التشريع الجزائري، تخصص قانون عقاري، قسم حقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أدرار، 2013-2014 .

حنان فولان وحتوجة قاسمي، البيع بالإيجار للسكنات المنجزة بأموال عمومية في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم حقوق، جامعة أدرار، السنة 2013-2014.

خليل حمزة، النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، مذكرة ماجستير: التخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، سنة 2004.

شارف بن يجين التعاقد بالعربون في القانون المدني الجزائري والفقہ الإسلامي - دراسة مقارنة -، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون مدني، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد، السنة 2017، 2018.



محمد الصالح أبو دربالة ومبروك معرف، النظام القانوني للبيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل الماستر في العلوم القانونية تخصص قانون عمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم حقوق، السنة 2018-2019.

#### المجلات :

جمال الدين نابو وزينب كريم، الإيجار كآلية جديدة لبيع ( عقد البيع بالإيجار كنموذج )، مجلة صوت القانون، جامعة سيدس بلعباس، المجلد التاسع، العدد 01/ السنة 2022.

حسيبة زعلامي، عقد البيع بالإيجار - دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والقانون الفرنسي - مجلة الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، السنة 2019.

زنوش الطاوس، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016 .  
سفيان ذبيح، النظام القانوني للمرقى العقاري في لتشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، جمعة يحي فارس، المدينة الجزائر، مجلد 06، العدد 01، سنة 2020.  
طاهر برايك ومرابط عثمانى، عقد البيع بالإيجار، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 31-12-2016، العدد 228 .

الطاهر برايك، مرابط عثمانى، عقد البيع بالإيجار، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية دراسات اقتصادية، جامعة زيان عاشور، الجلفة العدد 28، ب سنة.  
محمد يوسفى، عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مجلة التعبير و البناء، جامعة مستغانم، 30-12-2019. مجلد 03، العدد 04.

نوارة حمليل، عقد البيع بالايجار، مجلة الباحث، جامعة تيزي وزو ، العدد 05،  
2007 .

#### المواد :

المادة 324 مكرر 1، من القانون المدني الجزائري.

المادة 98 من القانون المدني الجزائري.

الامر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي  
العام، و تأسيس المحل العقاري الصادر في ج ر بتاريخ 18/11/1975 عدد  
92.

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

المادة 02 من القرار المؤرخ في 04-05-2004 الذي يعد ويتمم القرار المؤرخ  
في 23-07-2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالايجار، الصادر في ج ر  
بتاريخ 12/07/2004 العدد 43

المادة 1/363 من القانون المدني الجزائري .

المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدلة و المتممة بالمادة 02 من  
المرسوم رقم 04-340 المؤرخ في 02-04-2004 الصادر في ج ر بتاريخ  
03-11-2004 عدد 69 .

القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 -12-2004 المتضمن قانون المالية لسنة  
2005 ، العدد 85.

قانون رقم 02/06 مؤرخ في 20 فبراير سنة 2006 يتضمن تنظيم مهنة الموثق  
الصادر في جريدة رسمية مؤرخة في 08/03/2006 عدد 14.

القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13-05-2007 يعدل و يتم الامر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني.

القرار المؤرخ في 2004/05/04 يعدل القرار المؤرخ في 2001/07/23.  
القرار المؤرخ في 2001/07/23.

المادة 11 من نموذج عقد البيع بالايجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2001/07/23.

المادة 16 من نموذج عقد البيع بالايجار القرار المؤرخ في 2004/05/04 الذي يعدل القرار المؤرخ في 2001/07/23.

المادة 183 من الامر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني.

المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01.

المادة 2-3 من نموذج عقد البيع بالايجار الملحق بالقرار المؤرخ في 04-05-2004.

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

المادة 97 من القانون رقم 11/02 المؤرخ في 2002/12/24، المتضمن قانون المالية لسنة 2003، الجريدة الرسمية، عدد 86، مؤرخة في 2002/12/25.

المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 2003/01/13 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 105/01.

المرسوم التنفيذي 105/01 المؤرخ في 2001/04/23.

**محاضرات :**

إيمان بوشارب، مطبوعة بيداغوجية بعنوان عقود خاصة 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم حقوق، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، سنة 2022، 2023.  
سميحة خوجية، محاضرات الإيجارات العقارية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 1، كلية الحقوق الجزء الأول، السنة 2021، 2022.

**المواقع الالكترونية :**

1.- [www.islamweb-net](http://www.islamweb-net)

2- [www.Kauedu-sa](http://www.Kauedu-sa)

3- [moultaka-mech3al.com](http://moultaka-mech3al.com)

4- [Moltaka.mech3al.com](http://Moltaka.mech3al.com)

## الملخص:

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

## Summary:

The lease sale contract is one of the real estate promotion contracts established by the Algerian legislator, although it was not stipulated in the legal provisions relating to the activity of real estate promotion, the most recent of which was Law No. 11/04, but this type of contract was introduced under Executive Decree No. 01/105, which specified the conditions for the purchase of houses completed with public funds in the context of the sale of rent and the conditions of that rate and the completion of, which allows individuals to acquire ownership of a dwelling. What is striking to the analysis are the special conditions governing this contract to make it a contract distinct from other contracts that are practically and legally familiar, whether in view of its legal nature as a composite contract or in view of the legal implications it has on the beneficiary.

. **Keywords:** lease sale contract , real estate upgrade, finance, housing, beneficiary.

# الفهرس

## الفهرس :

شكر وتقدير

إهداء

المقدمة .....	أ
الفصل الأول: تكوين عقد البيع بالإيجار.....	6
المبحث الأول: ماهية عقد البيع بالإيجار.....	6
المطلب الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار.....	6
المطلب الثاني: طبيعة عقد البيع بالإيجار وتمييزه عن العقود الأخرى.....	13
المبحث الثاني: شروط المرقى العقاري وأركان عقد البيع بالإيجار.....	22
المطلب الأول: شروط عقد البيع.....	22
المطلب الثاني: أركان عقد البيع بالإيجار.....	25
الفصل الثاني : إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار.....	29
المطلب الأول: الإجراءات السابقة لإبرام عقد البيع بالإيجار.....	29
المطلب الثاني: الإجراءات اللاحقة لإبرام عقد البيع بالإيجار.....	33
المبحث الثاني: آثار عقد البيع بالإيجار.....	38
المطلب الأول: التزامات المرقى العقاري.....	38
المطلب الثاني: إلتزامات المستفيد.....	48
الخاتمة.....	56
قائمة المصادر والمراجع.....	59
الملخص.....	65