

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة ماستر

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

رقم:

إعداد الطالب(ة):
مرزوق وليد

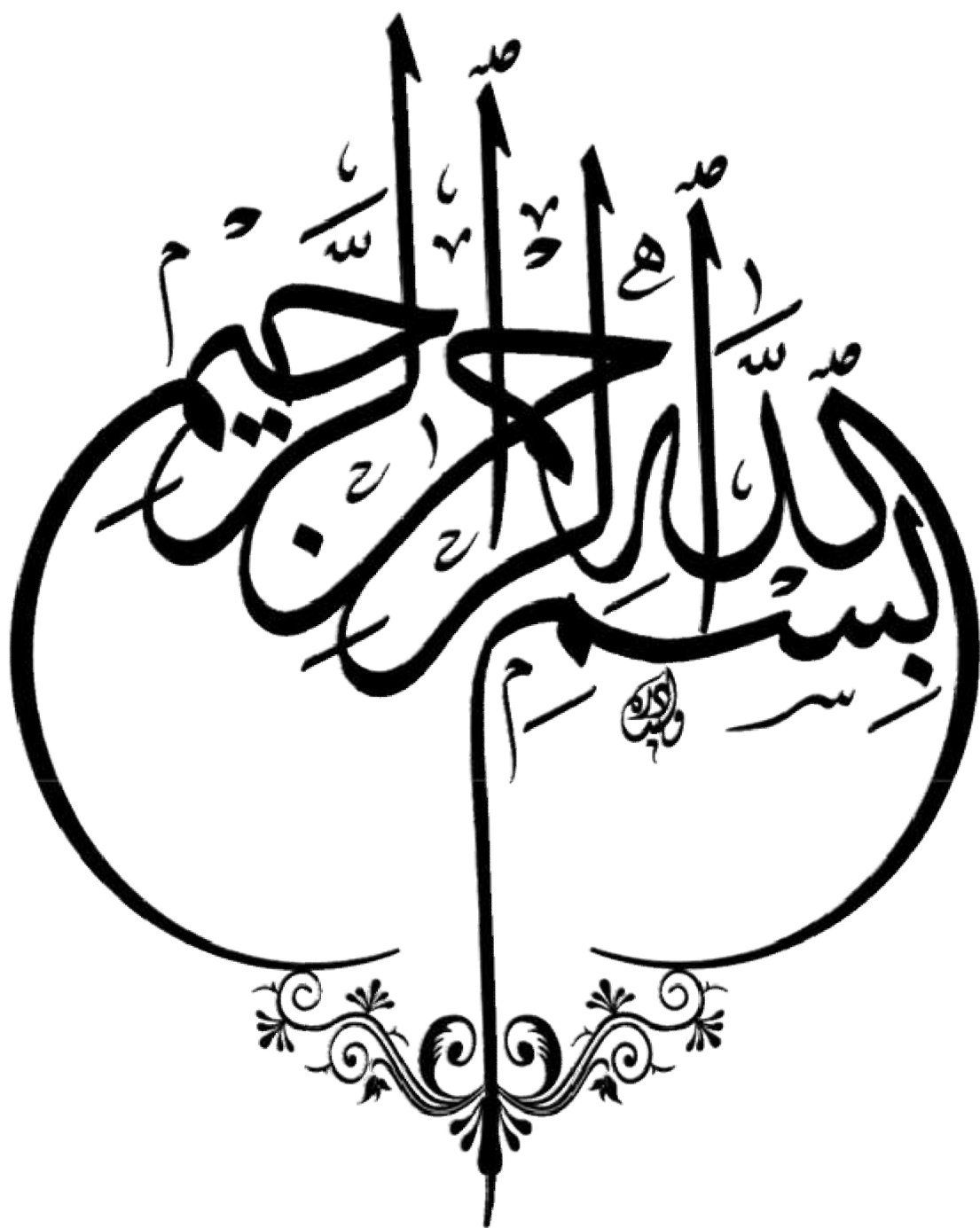
يوم: 20/06/2023

النظام القانوني لعقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري

لجنة المناقشة:

رئيسا	أ.م.ح. أ. الجامعة	حمشة مكي
مشرفا	أ.م.ح. ب. الجامعة	غلابي بوزيد
مناقشا	أستاذ الجامعة	شراد صوفيا

السنة الجامعية: 2022 - 2023



الشكر والعرفان

أولا وقبل كل شيء الحمد لله الذي وفقنا لإتمام هذا العمل وعملا بقوله صلى الله عليه وسلم " من لا يشكر الناس لا يشكر الله "

نتقدم بجزيل الشكر لأستاذي الفاضل **غلابي بوزيد** الذي كان لي الشرف الكبير بأن يتولى الإشراف على هذه الدراسة، والذي منحني ثقته ولم يبخل على بنصائحه القيمة، خصوصا على المجهودات التي بذلها في إطار متابعته الدائمة لهذا العمل، وتعنده بالتصويب في جميع مراحل إنجازه وزودني بالتوجيهات والإرشادات التي أضاءه أمامي سلك فبراء الله عني خيرا .

كما لا يفوتنا تقديم الشكر إلى الأستاذ **سقني الصالح**

وإلى كل عمال الإدارة جامعة محمد خيضر وفي الأخير نتقدم بالشكر لكل من ساهم في إنجاز هذا العمل من قريب أو بعيد.

الأهداء

الحمد لله باري النعمة الخالق من الكلمة الناطق بالبيان والحكمة لأهل العلم
بالعربية لا بالأعجمية، إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك، ولا يطيب النهار إلا بطاعتك
ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك، ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك، ولا تطيب الجنة إلا
برؤيتك، لك الشكر والحمد والثناء الحسن إلى منارة العلم والامام المصطفى إلى
أامي الذي علم التعليم إلى رسولنا الكريم

محمد صلى الله عليه وسلم. إلى الينبوع الذي لا يكل العطاء، إلى من حاكته
سعادتي بخيوط منسوجة من قلبها

إلى الاسم الذي يخفي سر نجاحي " أمي " الحنون إلى من سعى وشقي لأزعم
بالراحة والهناء الذي لم يبخل بشئ من أجل دفعي في طريق النجاح الذي علمني
أن ارتقي سلم الحياة بحكمة وصبر، إلى قدوتي في الحياة " أبي " العزيز لك مني
كل التقدير والاحترام إلى كل الأصدقاء والأحبة كل من تذوقته معهم أجمل
اللحظات

إلى أخي محمد أمين وأختي منى وكل الأصدقاء والأحبة كل من تذوقته معهم
أجمل اللحظات الذين جعلهم الله إخواني

إلى من علمونا حروفا من ذهب وكلمات من درر وعبارات من أسنى عبارات
العلم إلى من صاغوا لنا من علمهم حروفا ومن فكرهم منارة تنير لنا سيرة العلم
والنجاح

هفتاد و نه

إن السكن في الجزائر يعتبر من أكثر الإهتمامات والحاجات الاجتماعية الأساسية الملحة التي يسعى إليها كل فرد في المجتمع ولا يمكن الاستغناء عنها، كونها مكوناً أساسياً لتنمية الإقتصادية من جهة وكونها حقاً من الحقوق الاجتماعية التي يتمتع بها المواطن من جهة أخرى، ومن هذا المنطلق تسعى الدولة الجزائرية جاهدة بالتكفل بالمواطن و توفير له مسكن لائق، وهذا ما نجد في الفقرة 04 من نص المادة 63 من دستور 2020، الساري بموجبه بالمرسوم الرئاسي رقم 20-442، المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، المتضمن التعديلات لدستوريا التي نصت ما يلي " تسهر الدولة على تمكين المواطن من الحصول على مسكن لا يقل سيمالاً للفئات المحرومة ".

لذا قامت الجزائر بتوجيه عناية كبيرة لقطاع السكن ودعمه عن طريق توفير جميع الموارد المتاحة البشرية منها أو البنائية، وذلك باعتبارها أحد الركائز في استقرار المجتمع ولكنها ليست طعاً المسيرة نتيجة تعرض الجزائر لأزمة اقتصادية في ظل الحقبة الزمنية السابقة مما أدى إلى العجز ميزانية الدولة وعدم قدرتها على تلبي حاجيات المواطنيين و طلباتها المستمرة للسكن، وذلك نتيجة لعوامل ذكر منها العرض المتاح للسكن محدوداً، بينما كان الطلب يتزايد باستمرار، مما أدى إلى تفاقم أزمة السكن وعدم استقرار في المجتمع و تعطلت تطوره، وتزايدت المشاكل في سوق العقار بسبب الزيادة في الأسعار وسوء التسيير والتنظيم، وزيادة النمو الديموغرافي والنزوح الريفي، وفي ظل تلك الظروف الصعبة حاولت الدولة السعي بإيجاد حلول سياسية وقانونية جديدة لتوفير السكن، ومن زاوية أخرى قامت بإعادة النظر في كل من النظام القانوني والسياسات السكنية المنتهجة وفي هذا الإطار تم الإلزام بالاعتماد على النشاطات الترقية العقارية كوسيلة قانونية من أجل تلبي الحاجات الملحة المتمثلة في السكن وتخفيف العبء الذي كان يقع على عاتقها لعدة سنوات، ولكن تبعا لذلك تم الإعتماد على صيغ عرض المساكن الخاصة التي تنوعت وفقاً لفئات المجتمع، ومنها السكنات الترقية الموجهة للفئة ذات الدخل المرتفع نسبة لأسعارها المرتفعة و مواصفاتها الإقتصادية العالية، هذا ما أدى إلى الإقبال على السكنات الاجتماعية الموجهة للفئة ذات الدخل الضعيف، وفي المقابل هناك الطبقة المتوسطة الدخل بإمكانها الإستفادة من الصنفين السابقين لذا حاول المشرع وضع حل لها و ذلك باعتبار الوضع الإقتصادي للطبقة المتوسطة وحجمها الكبير فقام المشرع

بوضع صيغة جديدة تتيح للمستفيد من الحصول على مسكن وتسديد ثمنه على دفعات محددة في جدول زمني معين، وهذه الصيغة تسمى "البيع بالإيجار"، ولجعل هذا الصيغة منظمة، صدر المرسوم التنفيذي رقم 01-105 في 23 أبريل 2001 الذي حدد شروط و طشراء المساكن المنجزة بأموال العمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك، الذي عدل وتم على التوالي في فترات وجيزة.

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.

أسباب اختيار الموضوع:

أ/ أسباب ذاتية:

- تسليط الضوء على هذه الصيغة وفق المستجدات الحديثة، وأيضا 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:

- نظر الأنصبة البيعية بالإيجار أصبحت شائعة في السوق العقاري، فقد ظهرت العديد من النزاعات التي تمت 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.

الإشكالية:

ومن خلال ما سبق ذكره تطرح الإشكالية التالية: إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري بتنظيم صيغة البيع بالإيجار المستحدثة لتكون بديلا ناجحا في مجال الترقية العقارية؟

أهداف دراسة الموضوع:

تهدف هذه الدراسة أساسا إلى :

- محاولة فهم الأحكام القانونية التنظيمية لعقد البيع بالإيجار، وتسليط الضوء على أهم الإشكاليات التي يطرحها الموضوع، مع محاولة الإجابة عليها.
- محاولة ضبط المفاهيم الأولية للمصطلحات التي يمكن أن يقابلها الدارس لمثل هذا الموضوع.
- 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.

- توضيح ما إذا كان العقد قابلا للتحويل إلى عقد نهائي في وقت لاحق وما هي المتطلبات لذلك.

- إثراء الدراسات القانونية وتدعيم المكتبة الحقوقية بمرجع يعالج هذا الموضوع وذلك بما تضمنه من معلومات متواضعة لطلاب العلم والباحثين وكل المهتمين من قريب أو من بعيد.

المنهج المتبع:

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

التصريح بالخطة:

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

تم تخصيص الفصل الأول إلى الإطار المفاهيمي لعقد البيع بالإيجار، الذي بدوره قسم إلى مبحثين.

المبحث الأول بعنوان مفهوم عقد البيع بالإيجار تطرقنا من خلاله إلى تعريف عقد البيع بالإيجار وخصائصه وطبيعته القانونية.

أما المبحث الثاني جاء بعنوان الأسس الموضوعية لعقد البيع بالإيجار وتطرقنا فيه إلى الأسس الموضوعية العامة منها والخاصة.

وبالنسبة للفصل الثاني تناولنا فيه الإجراءات لإبرام عقد البيع بالإيجار والآثار القانونية المقررة عنه، بحيث تم التعرض في المبحث الأول إلى الإجراءات السابقة القانونية لعقد البيع بالإيجار حيث تطرقنا إلى مختلف الشروط القانونية لإبرام عقد البيع بالإيجار والتي تنقسم إلى إجراءات سابقة وأخرى لاحقة لتحريير عقد البيع بالإيجار.

أما المبحث الثاني والأخير جاء بعنوان الآثار القانونية المقررة عن عقد البيع بالإيجار، فحاولنا من خلاله تبيان الالتزامات المترتبة بالنسبة لطرفيه في العقد.

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

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي لعقد

البيع بالإيجار

قامت الدولة الجزائرية بوضع أنماط مستحدثة للتملك وبديلا يحل محل عقد البيع التقليدي ومنها البيع بالإيجار الذي يعد من الصيغ الجديدة التي تم إعمالها كوسيلة اقتصادية للطبقات المتوسطة والضعيفة في المجتمع للاستفادة من الأشياء وامتلاكها بمقابل مادي معروف، ويتم ذلك لتلبية احتياجاتهم السكنية، والتي أصبحت ضرورية في وقتنا المعاصر.

في هذا الفصل سيتم إلقاء الضوء في المبحث الأول على عقد البيع بالإيجار من حيث تعريفه وطبيعته القانونية مع تحديد خصائصه، كما يتطلب إبرام عقد البيع بالإيجار الأسس منشأة له وهذا ما سيتم التطرق إليه في المبحث الثاني.

المبحث الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار

يتطلب تحديد الإطار المفاهيمي لعقد البيع بالإيجار البدء بتعريفه، ومن خلال هذا التعريف يمكن التوصل إلى خصائصه، وعند تحديد هذه الخصائص، يصبح من السهل الانتقال إلى شرح طبيعته القانونية، وبالتالي يتم التطرق في المطلب الأول من المبحث الأول إلى تعريف عقد البيع بالإيجار وفي المطلب الثاني خصائصه وفي المطلب الثالث طبيعة عقد البيع بالإيجار

المطلب الأول: تعريف عقد البيع بالإيجار

بالرغم من أن تعاريف عقد البيع بالإيجار كثيرة فسننطلق أولاً إلى تعريفه التشريعي له فسنورد المادة الأولى من الأمر 105-01 المعدل والمتمم التي تنص على ما يلي " البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية ثابتة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب " ¹.

وعليه نستنتج من نص هذه المادة أن عقد البيع بالإيجار هو صيغة قانونية تسمح للأفراد بامتلاك سكن بعد دفع الأقساط المحددة في العقد على شكل إيجارات لمدة محددة، ومن خلال هذه المادة يتبين أن المشرع لم يحدد تعريفاً لعقد البيع بالإيجار كعقد يتضمن تصرفاً قانونياً يرتب أثراً قانونية، وإنما يعتبره عرضاً للبيع بالإيجار كصيغة عقدية لواقعة مادية، وبالتالي يسمح عقد البيع بالإيجار للمستفيد بامتلاك مسكن بعد إقرار شرائه بالملكية التامة بعد إنتهاء مدة الإيجار المحددة في العقد المكتوب، وذلك لتمكين المعنيين من الإستفادة من عقارات مبنية بتكلفة نهائية تشمل قيمة الأرض والنفقات اللازمة لتجهيز المباني.

وقد تم تعريف البيع الإيجاري بأنه "عقد يتفق بمقتضاه البائع والمشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل إلزام الأخير بدفع أجرة دورية فإذا أوفى المستأجر بجميع الدفعات الإيجارية المستحقة عليه طوال مدة العقد وفي مواعيدها المحددة تنتقل إليه الملكية دون أن

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2001، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك الجريدة الرسمية، العدد 25، الصادرة بتاريخ 29 أبريل 2001.

يكلف بدفع مبالغ أخرى عند نهاية العقد، أما إذا تخلف عند دفع الأقساط يفسخ عقد الإيجار فيكون على المستأجر إعادة محل العقد إلى المؤجر".¹

كما قامت الأستاذة حمليل نواره بوضع هذا التعريف "يرى الأستاذ "توليه" THWILLIER أن البيع الإيجاري في مفهومه الواسع قد يتم في صورتين، إما إيجار بسيط مرفق بوعده بالبيع المزمع لجانب واحد أو أنه بيع تام لكن نقل الملكية تسبقه مدة إيجار محدد في العقد".²

و أيضا تم تعريفه بأنه "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".³

كما عرفهم محمد صغير كاوجة ومولود قاسم يريان أنه: " عقد يتفق بمقتضاه البائع والمشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل التزام الأخير بدفع أجرة 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 إلى المؤجر".⁴

وقد قام الأستاذ محمد حسنين بتعريفه بأنه: " العقد الذي يبدأ إيجارا ويتم إبرامه بين المؤجر والمستأجر، حيث ينتفع المستأجر بالعين المؤجرة مقابل دفعه لبدل الإيجار لصالح المؤجر المتمثل في المتعهد بالترقية العقارية، ثم بعد إتمام سداد كل أقساط الأجرة، ينقلب إلى عقد بيع بين المشتري والمتعهد بالترقية العقارية، فتنقل الملكية للمشتري بحيث بعدما كان طرفي العقد عبارة عن مؤجر ومستأجر أصبحا بائعا ومشتريا".⁵

¹ إبراهيم حمزي، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، مذكرة ماجستير، تخصص قانون الأعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، سنة 2001، ص 86-87.

² نواره حمليل، عقد البيع بالإيجار، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، العدد 05، سنة 2007، ص 19.

³ زليخة التجاني، بن عاشور صليحة، البيع الإيجاري من الجانب القانوني والشرعي والميداني، مداخلة لمقابلة في الملتقى الدولي حول الترقية العقارية الواقع والأفاق، جامعة ورقلة، يومي 7 و 8 فيفري 2006، ص 22.

⁴ محمد صغير كاوجة، قاسم مولود، مقارنة قانونية لتحديد مفهوم البيع بالإيجار في ظل أنواع العقود الأخرى، الملتقى الدولي (الترقية العقارية الواقع والأفاق)، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، سنة 2009، ص 63.

⁵ محمد حسنين، عقد البيع في الفنون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون، الجزائر، سنة 2006، ص 15.

كما عرفه أما رمضان أبو سعود " بأنه البيع الذي يبدو فيه المشتري كمستأجر وتبدو أقساط الثمن كأقساط الأجرة، ثم يتفق على أنه إذا أوفى المستأجر المشتري أقساط الأجرة كاملة تملك الشيء المؤجر المبيع بمجرد وفائه لآخر قسط منها بدون أن يتحمل أي مبلغ إضافي، أو أنه يستطيع الاحتفاظ بالشيء ويملكه، إذا أبدى رغبته في ذلك، مقابل دفع مبلغ معين هو المتبقي من الثمن بعد استئزال الأقساط، كما يتضمن مثل هذا الإتفاق أنه إذا تخلف المستأجر عن دفع قسط الأجرة، وجب عليه رد الشيء مع احتفاظ البائع بالأقساط التي دفعت كلها أو بعضها إما لكونها أجرة أو كونها تعويض عن فسخ العقد، ومثل هذا الاتفاق يسمى البيع الإيجاري".¹

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.

المطلب الثاني: خصائص عقد البيع بالإيجار

يتمتع عقد البيع بالإيجار بعدة خصائص، بعضها مشترك مع باقي أنواع العقود، والبعض الآخر يتميز بها عن غيره من العقود الأخرى وسنتعرض في هذا المطلب إلى بعض الخصائص.

الفرع الأول: الخصائص الخاصة

01. عقد البيع بالإيجار عقد مسمى:

إن عقد البيع بالإيجار من العقود المسماة فهي العقود التي شاع و استقر التعامل بها و تناولها المشرع بالتنظيم و حدد مقوماتها بحيث يصبح الاختلاف بين المتعاقدين فيما لم يتفقا عليه يخضع للقانون في الجزائر أعتبر عقدا غير مسمى وذلك لأنه لا يوجد ما ينظم مقوماته في الشريعة العامة بالصيغ التي وردت في المرسوم التنفيذي رقم 97-35 والمرسوم التنفيذي

¹ رمضان أبو السعود شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، دار الجامعة الأزرايطية، الإسكندرية، سنة 2006، ص59.

رقم 01-105، فبالرجوع الى المرسومين التنفيذيين السابقين، وكذا إلى قانون التسجيل رقم 76-105 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-21، بعد أن إستعمل المشرع تسمية البيع بالإيجار وبالرغم من بعض التعديلات المدخلة عليه إلا أن ذلك لم يمس من هذه التسمية ومن العناصر الأساسية لهذا العقد.¹

2. عقد ملزم لجانبين:

هو إلزام يتم بين طرفين في العقد، بحيث يلتزم كل طرف بتنفيذ التزاماته المتفق عليها في العقد، وبمجرد إنعقاد العقد ينشأ إلزام قانوني على البائع المؤجر والآخر في ذمة المشتري المستأجر²

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 وفقا للأقساط الدورية المحددة ويتم تحديد شروط العقد وتفاصيله بين الطرفين، ويجب على كل طرف الإلتزام بتنفيذ التزاماته حسب ماأنتفق عليه في العقد، وفي حالة عدم الإلتزام بالتزامات العقد، يحق للطرف الآخر اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة لحماية حقوقه الدورية المتفق عليها.³

3. عقد يرد على عقار:

ينصب هذا العقد على عقار ذو إستعمال سكني (مسكن)، وهو ما جاء في نص المادة 04/01 من المرسوم رقم 01-105 " تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة من ميزانية الدولة او الجماعات المحلية وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفا "، و هو ما يجعله يتميز عن الإعتماد الإيجاري الذي يمكن أن يكون محله أصولا منقولة.⁴

¹ الطاهر برأيك، عثماني مرابط، عقد البيع بالإيجار، مجلة فصلية دولية محكمة، العدد 28/02، سنة 2016، ص121.

² زاهية حورية سي يوسف، الواضح في عقد البيع، دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية والفقيه، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2012، ص15.

³ توارة حمليل، عقد البيع بالإيجار، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، العدد 05، سنة 2007، ص19.

⁴ محمد يوسف، عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، العدد 04، سنة 2019، ص99.

ونستنتج مما سبق أن محل عقد البيع بالإيجار يرد فقط على العقار، حيث نرى من خلال نموذج عقد البيع بالإيجار تحديد طبيعة العقد وما يورد فيه من أسماء وتوقيع والتزامات كل من البائع المؤجر والمشتري المستفيد والمدة المحددة، وقائمة المستندات التي تأكد صحة ومشروعية العقد من أجل اقتناء العقار.

4. عقد شكلي:

يتعلق هذا العقد بتصرفات شكلية تتعلق بعقار معين، ويحدد المشرع الشكل الذي يجب إتباعه للتعبير عن الإرادة المستخدمة في هذه التصرفات.¹

إلزامية إفراغ العقد في سند رسمي وذلك من خلال لجوء المتعاقدين إلى موظف عمومي يقوم بإعداد السند الرسمي الذي يتضمن التصرف في الشكل المطلوب تطبيقاً أحكام المادة 324 مكرر 1.²

وكما جاء أيضاً التأكيد بنحو خاص بموجب المادة 17 من المرسوم التنفيذي 01-105 والتي تنص على "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي يتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية...".³

5. عقد من عقود التصرف:

إن هذا العقد يشمل استخدام الممتلكات، وللمالك حق التصرف الكامل في ممتلكاته بشتى الطرق، سواء كانت مادية أو قانونية.⁴

وعليه يتميز عقد البيع الإيجاري أيضاً بأنه يسري لفترة طويلة وذلك من خلال الإيجار قبل أن ينقلب بيعاً وهي مدة 25 سنة وهذا طبقاً للمادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 04-340،

¹ محمد صبري سعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الرابعة، النظرية العامة للإلتزامات ومصادر الإلتزام العقد والإرادة المنفردة، دار الهدى الجزائر، سنة 2008، ص 64.

² محمد صبري سعدي، المرجع نفسه، ص 64.

³ المادة 17 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، السابق ذكره.

⁴ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية البيع والمقايضة، المجلد الثاني، الجزء الخامس، الطبعة الثالثة، بيروت- لبنان، سنة 2006، ص 28.

ويترتب على هذا العقد من عقود التصرف وهي الأهلية الواجب توافرها في عقد البيع الإيجاري هي أهلية كاملة، باعتبار هذا الأخير إيجاراً مقترناً بعقد البيع.¹

وبما أن عقد البيع بالإيجار طويل المدة بحيث أنه يزيد عن 12 عاماً، فلا يكون نافذاً في مواجهة الغير إلا بعد شهره في مديرية التسجيل العقاري وفقاً للمادة 17 من القرار الرقم 75-74.²

الفرع الثاني: الخصائص العامة

1. عقد من العقود المركبة:

والمقصود من هذه الخاصية أنه يتمثل هذا النوع من العقد في مزيج بين عقد الإيجار وعقد البيع الذي يصبح عقداً واحداً ويتجلى ذلك في العقد المعروف باسم عقد البيع الإيجاري وبشكل أولي، يتخذ الشكل الخارجي لعقد الإيجار، إذ يتعين على المستأجر دفع الأقساط الدورية ويتم تملك العقار له بالكامل بعد المدة المحددة في العقد، مع تطبيق أحكام البيع وعقد الإيجار على هذا النوع من العقود في نفس الوقت، في حالة وجود خلاف حول عقد البيع الإيجاري، تطبق أحكام البيع.³

2. عقد فوري وزمني:

إن الطبيعة الخاصة لعقد البيع الإيجاري وما يترتب عليه هذا الأخير من التزامات وحقوق بحيث أن المستأجر المستفيد يلتزم بدفع الدفعة الأولى من الأجرة، والباقي من الثمن يلتزم بدفعه على شكل أقساط حسب المدة المتفق عليها والتزام البائع بنقل الملكية لا يتم إلا بعد قيام هذا الأخير بدفع كل الأقساط من الثمن المتفق عليه، غير أن باقي الإلتزامات تتم فور إبرام العقد، لذا فعقد

¹ المرسوم التنفيذي رقم 04-340 المؤرخ في 02 نوفمبر 2004 المعدل والمتمم لمرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 69، المؤرخة في 03/11/2004.

² الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الصادر في الجريدة الرسمية، العدد 92، مؤرخ في 18 نوفمبر 1975.

³ بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2004، ص 54.

البيع الإيجاري يجمع بين خاصية عقد البيع بكونه عقد فوري في تنفيذ وعقد الإيجار بكونه عقد زمني بعض الالتزامات في تنفيذ البعض الآخر.¹

3. عقد إذعان:

يعرف عقد الإذعان بأنه العقد الذي يملي أحد المتعاقدين شروطه على المتعاقد الآخر والذي ليس له إلا رفض العقد أو قبوله دون إمكانية مناقشة شروطه.²

وغالبا ما يرتبط هذا النوع من السيطرة الذي يفرضه أحد المتعاقدين على الطرف الآخر بالاحتكار الفعلي أو القانوني للسلع والخدمات، ومن بين الأمثلة على ذلك تحكم بعض الشركات في تقديم الخدمات الأساسية واللازمة للمجتمع، كخدمات توزيع المياه والكهرباء والغاز.³

4. عقد فيه الانتفاع المسبق وانتقال الملكية المؤجل:

باعتبار البيع بالإيجار عموما من العقود الناقلة للملكية ويتوقف فيه نقل الملكية من البائع إلى المشتري على طبيعة الشيء المبيع، إذ تنتقل ملكية المنقول المعين بحد ذاته فور إبرام العقد ودون الحاجة لأي إجراءات إضافية، فيما يتوقف انتقال ملكية المنقول المعين بنوعه بفرزه، ومنها تنتقل ملكية العقار بإجراء الشهر لدى مصلحة السجل العقاري.⁴

والمقصود من هذه الخاصية هو انه مقابل دفع أقساط شهرية تمثل ثمن بيع المسكن طبقا للمادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 04-340 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى في الإطار البيع بالإيجار، حيث تنص على ما يلي: "يجب أن يسدد المستفيد

¹ زنوش الطاوس، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2016، ص 30.

² علي فيلاي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، موفم للنشر، الجزائر، سنة 2016، ص 82.

³ علي علي سليمان، النظرية العامة للإلتزام، مصادر الإلتزام في القانون المدني الجزائري، الطبعة الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، سنة 2007، ص 20.

⁴ عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، سنة 2000، ص 11.

مبلغ ثمن المسكن في كل الحالات بعد خصم الدفعة الأولى على مدى فترة لا تتجاوز 25 سنة¹.

وبالرغم من أن عقد البيع بالإيجار يجمع بين البيع والإيجار، فإنه يمنح للمستأجر المنتفع حق الاستفادة من المسكن محل العقد في محدود بما تم الاتفاق عليه في العقد، ولا يمكن للمستأجر أن يمتلك المسكن إلا بعد تسديد آخر قسط، ولا يتطلب ذلك دفع أي مبلغ 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.²

المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار

صار جدل حول الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار، وهذا لخاصيته المركبة التي تجمع بين البيع والإيجار، هذا وتكمن أهمية تحديد هذه الطبيعة في تحديد الأحكام الواجبة التطبيق على العقد، فمتى اعتبرناه عقد بيع فإنه تسري عليه أحكام عقد البيع، ومتى اعتبرناه عقد إيجار فإنه تسري عليه أحكام عقد الإيجار، وقبل تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري لابد من الرجوع إلى موقف الفقه وهذا ما سنتعرض إليه في هذا المطلب.

الفرع الأول: موقف الفقه من تحديد طبيعة عقد البيع بالإيجار

حيث يرى بعض الفقهاء أن عقد البيع بالإيجار هو عقد إيجار مقترن بوعده بالبيع، وذلك بأن البائع يمكن المشتري من حيازة المسكن على سبيل الإيجار لمدة محددة مع وعده بالبيع، مقابل دفع المستأجر أقساط دورية بعضها يمثل أجره وبعضها يمثل الثمن، وعند دفع آخر قسط تنتقل الملكية للمشتري، ومن جهة أخرى يرى البعض الآخر عقد بيع وإيجار في آن واحد، حيث

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04-340 المؤرخ في 2 نوفمبر سنة 2004، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المحدد للشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، السابق ذكره.

² قماز، محاضرات في مقياس العقود الخاصة، تخصص قانون خاص، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تلمسان، سنة 2014-2015، ص 10.

يعتبر إيجار معلق على شرط فاسخ وبيع معلق على شرط واقف، ويتمثل الشرط في كلا الوصفين في الوفاء بكامل الأقساط.¹

الفرع الثاني: موقف التشريع من تحديد طبيعة عقد البيع بالإيجار

يشكل عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري عقداً مركباً ذو طبيعة خاصة ومستقلاً بذاته عن العقود المكونة له، وبالنظر إلى الغاية منه يكون هنا قابلاً لإمكانية تكييفه ليصبح عقد بيع تام، لأن المستأجر المستفيد يريد من إبرام هذا العقد ليس للانتفاع بإيجار المسكن فقط بل وللحصول على ملكية المسكن أيضاً وذلك بعد الوفاء بالتزاماته، وهذا ينطبق أيضاً على المتعهد بالترقية العقارية الذي يهدف إلى تملك الوحدات السكنية للمستفيد من هذه الصيغة السكنية وذلك كمن إستوفى الشروط المحددة قانوناً.²

وعليه كيف عقد البيع الإيجاري بأنه عقد بيع وهذا طبقاً للمادة 363 الفقرة 04 من القانون المدني الجزائري التي تجعل من البيع المقترن بالأقساط صفة البيع بغض النظر عن إعطاء المتعاقد صفة الإيجار، ويدل ذلك على ثبات معاني المادة الخاصة بالبيع بالتقسيط والإحتفاظ بالبائع لحقوق الملكية، وعليه نجد أن المشرع الجزائري سار على نفس النهج الذي مشى عليه المشرع المصري وغالبية التشريعات الأخرى.³

من خلال نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 أنه يتوجب على المستأجر المستفيد التزامه بتوقيع تعهد أمام البلدية بإيداع المداخيل الشهرية في حساب جاري بنكي تم فتحه في الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، وذلك لتسديد أي مبلغ مستحق بشأن الإيجار أو الملكية المشتركة مباشرة، ويتضمن الإلتزام الكامل للمستأجر المستفيد إتباع قواعد العقود المتعلقة بالإيجار والملكية المشتركة والبيع، حتى يتم نقل الملكية بإستكمال العقد البيع الإيجاري، ويؤكد هذا المرسوم طبيعة العقد البيع الإيجاري المركب، الذي يجمع بين العقد

¹ نوال بوعبد الله، رحيمة لدغش، حماية المستهلك في إطار عقد البيع بالإيجار، المجلد السادس، العدد 4، ديسمبر 2021، ص 1049.

² حسبية زغلامي، عقد البيع بالإيجار (دراسة مقارنة بين المشرع الجزائري و المشرع الفرنسي)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، المجلد 04، العدد 02، سنة 2020، ص 1004.

³ محمد زكريا شيخ، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون الأعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق، جامعة وهران، الجزائر، سنة 2011-2012، ص 21.

الإيجاري والعقد البيع، ويكون هدفه حماية المشرع من الخسارة الناجمة عن تصرف المستأجر المستفيد بالثمن أو من الإفلاس، ويتطلب استخدام أحكام كل من العقد البيع والإيجار في وقت واحد.¹

¹نورية قراشي، الطبيعة القانونية لعقد البيع الإيجاري في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون مدني أساسي، قسم الحقوق، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، سنة 2015-2016، ص 34.

المبحث الثاني: الأسس الموضوعية لعقد البيع بالإيجار

إن عقد البيع بالإيجار بإعتباره عقدا كسائر العقود يشترط لصحته توافر الأسس الموضوعية العامة والمتمثلة في الرضا والمحل والسبب (المطلب الأول) والتي يؤدي تخلفها إلى عدم إنعقاد العقد، وباعتباره عقداً مركباً ذو طابع خاص فإنه يشترط لصحته توافر مجموعة من الأسس الموضوعية الخاصة والتي يتميز بها كغيره من العقود الأخروحتى ينعقد بشكل صحيح (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الأسس الموضوعية العامة لعقد البيع بالإيجار

إن عقد البيع بالإيجار يقوم على أسس عديدة والتي يمكن أن نجدها في العقود الأخرى ولا يختص بها عقد الإيجار وحده، وهذه الأسس تتمثل في التراضي والمحل والسبب وهذا ما سيفصل في هذا المطلب.

الفرع الأول: التراضي في عقد البيع بالإيجار

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

1- وجود التراضي في عقد البيع بالإيجار:

التراضي هو تطابق الإيجاب والقبول كتعبيرين عن إرادتي العقد البيع بالإيجار²، نلاحظ من نص المادة 59 من ق.م.ج أنه يلزم على الطرفان المتعاقدين أن بالتعبير عن إرادتهما وجوب توافق الإرادتين قصد إحداث أثر قانوني.

¹ عبد الرزاق دربال، الوجيز في النظرية العامة للالتزام مصادر الالتزام، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة-الجزائر، سنة 2004، ص15.

² تنص المادة 59 من الأمر رقم 75-58 المؤرخة في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادر في 24 رمضان عام 1395 الموافق 30 سبتمبر سنة 1975، معذل ومتم على أنه " يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية".

أ-الإيجاب:يتم تعريف الإيجاب في عقد البيع بالإيجار وفي أي عقد آخر بأنهاالتزام الشخص باتخاذ إجراءات محددة، وذلك بتقديم عرض صريح لإبرام العقد المطلوب، ويتم الإتفاق عليه بمجرد قبوله من الطرف الآخر القبول¹ليكون التعبير عن الإرادة إيجابيا، يجب تحقق شرطين، وهما أن يكون التعبير ودقيقاً ومحدداً وثابتاً وأن يكون باتا.²

إذا توافرت الشروط اللازمة في المواطنين وفي العرض الذي قدمه المرقى العقاري لهم، فقد يمثل هذا دعوة للتعاقد دون أن يكونإيجاباً باتا.³

نظرا أن هذه المرحلة تسبق الإيجاب فلايترتب عليها أي أثر قانوني في الأصل.⁴

ويتم تقديم الإيجاب في عقد البيع بالإيجار من قبل المستأجر المستفيد، الذي يعبر عن إرادته على إبرام العقد عن طريق طلب للاستفادة من المسكن من المتعهد بالترقية العقارية، وعلى الرغم من أن القاعدة العامة هي أن الإيجاب يتحقق باللفظ والكتابة أو بالإشارة المتداولة عرفاً، في حالة عقد البيع بالإيجار عرفاً.⁵

وبالتالي نجد في عقد البيع بالإيجار أن المشرع قد أوجب أن يكون التعبير عن الإرادة كتابياً وفقاً لمقتضيات المادة 15 من المرسوم التنفيذي 105-01.⁶

وعليه يصدر الإيجاب الحقيقي في عقد البيع الإيجاري من المستأجر المستفيد الذي يعبر عن إرادته في إبرام العقد من خلال تقديم طلب للاستفادة من المسكن في إطار البيع الإيجاري للمتعهد بالترقية العقارية، مرفقاً بالوثائق المطلوبة.¹

¹ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الإلتزام، العقد والإرادة المنفردة، الطبعة الرابعة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة-الجزائر، سنة 2007، ص103.

² على الفيلالي الالتزامات، النظرية العامة للعقد، موفم للنشر، الجزائر، سنة 2001، ص88.

³ أنور سلطان، الموجز في مصادر الالتزام، منشأ المعارف، الاسكندرية، سنة 1997، ص69.

⁴ عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص67.

⁵ المادة 06 من القانون رقم 05-07 المؤرخ في 2007/05/13 يعدل ويتمم الامر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 31 المؤرخة في 2007/05/13.

⁶ المادة 15 التي تنص على ما يلي: " يقدم طلب شراء مسكن في إطار عقد البيع بالإيجار الى المتعهد بالترقية العقارية المعنى بعد تحريره على مطبوع يحدد نمودجه الوزير المكلف بالسكن..."من المرسوم التنفيذي 105-01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، السابق ذكره.

ولقد أضاف المشرع الجزائري في المادة 91 من، ق، م ج أن الغبن يُعد عيباً من عيوب الإرادة، وإذا حدث في الحقيقة كان عيباً في العقد وليس في الإرادة، ومع ذلك، في كلا الحالتين، يتم الاعتماد على حالة العاقد المغبون بأنه كان ضحية لعيوب الرضا.²

ب-أما القبول: يعد في صيغة البيع بالإيجار تعبيراً عن إرادة شخص ما بالموافقة على العرض المقدم له، ومن خلاله يتم إبرام العقد بين الطرفين.³

ويشترط في صحة القبول أن يكون مطابقاً لشروط للإيجاب وأن يتم إبداء الموافقة عليه قبل انتهاء المدة المحددة، ويتم إصدار القبول من قبل الطرف الذي وجه إليه الإيجاب، أي من قبل المرقى العقاري.⁴

ومما سبق يمكننا القول أنه يتطلب لصحة العقد أن يصدر القبول من المتعهد بطريقة مطابقة للإيجاب الصادر من المستفيد، وعند حدوث ذلك يتم تكوين العقد على الفور، وإذا لم يتوافق القبول مع الإيجاب، فلن يكون هناك عقد لانعقاده.

2- صحة التراضي في عقد البيع بالإيجار

يعد البيع بالإيجار عقداً قانونياً يستند إلى إرادة صحيحة وسليمة بين الطرفين، ويتبين ذلك عندما يكون المتعاقد في وقت التعاقد متمتعاً بحرية كاملة في إتمام إبرام العقد، بعيداً عن العيوب المتعلقة بالإرادة التي يمكن أن تؤدي إلى إبطال العقد، والتي تشمل الغلط أو التدليس أو الإكراه أو الاستغلال، في حالة إصدار رضا المتعاقد تحت تأثير هذه العيوب، فإن العقد يعد باطلاً بطلاناً نسبياً.⁵

¹ محمد زكرياء الشيخ، المرجع السابق، ص 37.

² بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، سنة 2004، ص 96.

³ محمد حسين منصور، مصادر الالتزام (العقد والإرادة المنفردة)، الدار الجامعية للنشر، بيروت-لبنان، سنة 2000، ص 128.

⁴ بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 98.

⁵ محمد زكرياء الشيخ، المرجع السابق، ص 37.

الفرع الثاني: المحل في عقد البيع بالإيجار

إن محل الإلتزام هو الشيء الذي يلتزم المدين القيام به، وهذا وفقاً لمقتضيات المادة 54 من ق.م.ج والتي جاء نصها كالاتي "العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو بفعل أو عدم فعل شيء ما".¹

وعند النظر يتضح لنا أن محل العقد في البيع بالإيجار يتضمن نقل ملكية المسكن الذي يتفق عليه المتعاقدان، مترتباً على التزام المستأجر بدفع الأقساط المتفق عليها في العقد، وبذلك يتميز هذا النوع من العقود بالازدواجية في محله، حيث يشمل المسكن والتمن.

كما نص المشرع الجزائري في المادة العاشرة من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 والمحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك على أنه " قبل تسليم مفاتيح المسكن للمستفيد، يجب إعداد عقد البيع بالإيجار بين هذا الأخير وبين الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره. وكذا في المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 137/04 على " أنه يترتب على تسديد المستفيد نسبة 5% من ثمن المسكن عند استلامه هذا المسكن طبقاً لأحكام المادة 7 أعلاه... إعداد المتعقد بالترقية العقارية عقداً للبيع بالإيجار".²

وبناء على ذلك نستخلص من هاتين المادتين أنه يؤكد في عقد البيع بالإيجار أن المحل المتمثل في المسكن والتمن موجود بالفعل، حيث يشترط المشرع الجزائري إبرام عقد البيع بالإيجار قبل تسليم مفاتيح السكن، لذلك يتعين على المستأجر دفع دفعة أولى والتزامه بشروط سداد ثمن المسكن وفقاً للبرنامج الأقساط المحدد مسبقاً من المرقى العقاري.

- أن يكون موجوداً أو قابلاً للوجود: فيقصد بمحل الإلتزام القيام بعمل أو الإمتناع عن عمل أو تقديم شيء معين، ويجب أن يكون محل الإلتزام قابلاً للقيام بالعمل أو الإمتناع عنه عندما

¹ المادة 54 من الأمر رقم 05-07 المؤرخ في 13/05/2007 يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، السابق ذكره.

² المادة 11 من المرسوم التنفيذي 137-04 المؤرخ في 21/04/2004 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23/04/2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 27، المؤرخ في 28-04-2004.

يكون الأمر مطلوبًا بالإضافة إلى ذلك، يجب أن يكون الشيء المطلوب تقديمه موجودًا أو قابلاً للوجود.¹

- أن يكون المحل معيناً أو قابلاً للتعيين: يتوجب لصحة عقد البيع بالإيجار أن يشتمل على التعيين أو قابلاً للتعيين للمحل المزدوج، بما يضمن إمكانية التعامل به بصورة واضحة ومعلومة، ويجب عدم وجود جهالة فاحشة لدى المتعاقدين بشأن المحل المزدوج، ويشترط ذلك في نموذج عقد البيع بالإيجار الذي صدر عن المشرع الجزائري في ملحق القرار المؤرخ في 2004/05/04 المعدل القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001. ويجب تحديد مواصفات المحل المزدوج بصورة دقيقة، بما في ذلك صنفه ورقمه والطابق الذي يتواجد به، إضافة إلى تحديد موقع العمارة ورقمها والبلدية والولاية التي يقع فيها المحل، كما يجب تحديد جميع مشتملات المحل، بما في ذلك عدد الغرف ومساحتها ومساحة المحل بشكل عام، ونسبة الأجزاء المشتركة.²

- أن يكون مشروعاً: يتطلب لصحة الإلتزام العقدي أن يكون محل الإلتزام مشروعاً وجائزاً من الناحية القانونية، وإذا كان المحل غير مشروع فإن الإلتزام لا ينشأ، ويصبح العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً. ويعتبر المحل مشروعاً إذا لم يكن مخالفاً للنظام العام والآداب العامة، وبالتالي فإن جميع المستفيدين من سكنات البيع بالإيجار ملزمون باستخدامها وفقاً للغرض الذي أنشئت من أجله، ولا يجوز استخدام هذه السكنات للدعارة أو غيرها من الأنشطة المخالفة للأسس والقيم والمبادئ التي يقوم عليها المجتمع.³

أما بالنسبة للثمن وباعتباره المحل الثاني في عقد البيع بالإيجار فهو الآخر لا بد أن يكون معيناً ونهائياً، وهذا ما نصت عليه المادة الأولى من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار

¹فتححي مجيدي، نظرية الإلتزام، محاضرات السنة الثانية ليسانس حقوق جامعة زيان عاشور، الجلفة، سنة 2009-2010، ص376.

²محمد زكرياء الشيخ، المرجع السابق، ص40.

³محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية في بيع المنقول المادي، دراسة مقارنة، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 1993، ص210.

بالقول على أنه: " يحرر ثمن بيع المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار بالأرقام والحروف مع تبيان أن هذا الثمن نهائي...".¹

وعن كيفية دفع الثمن فنصت المادة السابعة من المرسوم التنفيذي 04-137 السالف الذكر على أنه: "يجب على كل من يطب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن على أن يتم تسديد هذه الدفعة حسب الكيفيات الآتية:

10 % من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء.

5 % من ثمن المسكن عند استلام المستفيد للمسكن.

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

5 % من ثمن المسكن أثناء السنة الثانية من شغل المسكن.

على أن يسدد المستفيد المبلغ المتبقي من المسكن بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى فترة لا تتجاوز 25 سنة.²

والتي يمكن إجمالها فيما يلي:

- أن يكون نقديا: طبقا المادة السابعة الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 04-137، " أن الثمن في عقد البيع الإيجاري لا بد أن يكون نقدا، وعليه يجب على المستفيد أن يدفع للمتعهد بالترقية العقارية مبلغا من النقود كمقابل لنقل الملكية إليه"³

¹ المادة الأولى من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، السابق ذكره.

² المرسوم التنفيذي رقم 04-137 المؤرخ في 21/04/2004 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 23/04/2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 27، المؤرخة في 28/04/2004.

³ المادة 07/01 من المرسوم التنفيذي 04-137 المؤرخ في 21/04/2004 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 23/04/2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم، السابق ذكره.

- أن يكون الثمن معيناً أو قابلاً للتعيين: ينبغي تحديد الثمن في عقد البيع بواسطة المتعاقدين أو بواسطة شخص ثالث أو بموجب القانون، ويجب أن يكون الثمن معيناً أو قابلاً للتعيين، ومع ذلك فإن القواعد العامة في عقد البيع تشترط تحديد الثمن بشكل مقدر أو قابل للتقدير.¹

- أن يكون الثمن جدياً: يجب أن يكون الثمن دقيقاً ومحدداً، بل لا بد أن يكون حقيقياً لا صورياً، ويجب أن يكون جدياً لا تافهاً أو بخساً وأن الثمن يعتبر عنصراً أساسياً لإنعقاد عقد البيع الإيجاري² وإذا لم يتم إستيفاء البائع للمبلغ المتفق عليه في العقد كمعايير شكلية إجرائية، فإن هذا يعني أن الثمن يعتبر غير حقيقي أو صوري. على الرغم من أن الثمن يتناسب عادة مع قيمة المبيع، إلا أنه قد يكون غير ملائم إذا كان هناك فرق كبير بين الثمن وقيمة المبيع يتم الإتفاق عليه بين الطرفين. في هذه الحالة، يكون الثمن غير متناسب مطلقاً مع قيمة المبيع، ويكون في نية البائع الحصول على هذا المبلغ، وذلك يختلف عن حالة البيع العادية.³

ومما سبق نستخلص أنه يمكن بأن السبب يرجع لعدم قابلية تعديل الثمن في عقد البيع بالإيجار لتحديد ثمن المسكن المخصص للبيع بالإيجار على أساس التكلفة النهائية لإنجازه، والتي تشمل مصاريف شراء الأرض، والتي يتم حسابها على المدة التي تسبق نقل الملكية.

كما يمكننا القول أن وصف الثمن البخس بأنه الثمن الذي يقل عن قيمة المبيع دون أن يصل إلى حد التفاهة، وعلى الرغم من أن الثمن البخس يعتبر جدياً من قبل البائع بأن يستوفيه من المشتري، وبالتالي فإن البيع بثمن بخس يعتبر بيع تام ولا يمكن للبائع الطعن فيه، إلا إذا توافرت شروط الغبن.

الفرع الثالث: السبب في عقد البيع بالإيجار

يعرف الفقهاء السبب بأنه: "الغاية المباشرة التي يقصد غلا بها الملتزم من التزامه الإرادي"، مما يؤكد أنه من طبيعة المعنوية، وبالتالي يعتبر من عناصر الإرادة، ولكن بعض

¹ سعد دياب، القانون المدني العقود المسماة البيع-الإيجار-الوكالة، الجزء الأول، منشورات زين الحقوقية، بيروت-لبنان، سنة 2008، ص119.

² معمرواجي، نظرية الالتزام، محاضرات السنة الثانية ليسانس، تخصص قانون المدني، قسم الحقوق، كلية الحقوق بن يوسف بن خدة السعيد حمدين، الجزائر، سنة 2017-2018، ص20.

³ سعد دياب، المرجع السابق، ص120.

القوانين تجعل من السبب أمراً له وجود مستقل عن الإرادة، وبالتالي يكون موجوداً وصحياً ومشروعاً وهي الشروط نفسها الواجب توافرها في المحل، كما عرفه فقهاء آخرون بأنه الغرض الذي يقصد الملتزم الوصول إليه وراء رضائه، والسبب حسب النظرية التقليدية هو الغرض القريب المباشرة الذي قصده الملتزم من وراء إلتزامه دون الأغراض البعيدة والتي تدفع الملتزم إلى تحمل الإلتزام أما النظرية الحديثة للسبب فقد وسعت من اعتبارات النظام العام والآداب العامة حيث جعلت منها قيدا على الإرادة، تحد من انحرافها فتعمل دون مخالفتها لأسس المجتمع وأخلاقه.¹

تطبق نظرية السبب في القانون المدني على عقد البيع بالإيجار تماماً كما تطبق على باقي العقود، ويجب فهم السبب هنا في مفهومه الحديث المعني بالغاية التي يهدف المتعاقدون إلى تحقيقها نتيجة التزامهم في عقد البيع بالإيجار، يسعى البائع المؤجر لنقل ملكية المبيع وتسليمه للمستأجر بهدف الحصول على الثمن المتفق عليه، بينما يحمل المستأجر مسؤولية دفع الثمن لأنه يرغب في الحصول على المبيع²، وفي حال اتفق المتعاقدون على شروط ليس لها علاقة بالأمور المخالفة للنظام العام أو الآداب العامة، فإن العقد يُعتبر باطلاً.³

المطلب الثاني: الأسس الموضوعية الخاصة لعقد البيع بالإيجار

يعد البيع بالإيجار إحدى صيغ السكن المدعمة التي تقدمها الدولة، وليست متاحة للجميع، بل تخضع لمجموعة من الشروط الخاصة التي حددها المرسوم التنفيذي 105-01 المعدل والمتمم، وهذا ما سنتعرض إليه في هذا المطلب.

الفرع الأول: الشروط الخاصة بالمستفيد

بما أن السكنات التي تم إنشاؤها في إطار برامج بيع بالإيجار موجهة بشكل أساسي للطبقة المتوسطة، فقد وضع المشرع بعض الشروط التي ينبغي توفرها في الشخص للاستفادة

¹ محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، دار الهدى، الجزائر، سنة 2001، ص222.

² شيخ محمد زكرياء، المرجع السابق، ص44.

³ المادة 97 من القانون رقم 05-07 المؤرخ في 2007/05/13 يعدل ويتسم الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، السابق ذكره.

من هذه السكنات، وهي الشروط التي تم تضمينها في نصوص المرسوم التنفيذي رقم 105-01 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم.¹

نص المشرع الجزائري في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 105-01 سالف ذكره على ما يلي: "تعديل المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 وتحرر كما يأتي: يتاح البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق 24 ألف دينار جزائري ويساوي ستة مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، لا يملك أو لم يسبق له أن تملك هو أو زوجه ملكية كاملة، قطعة أرض صالحة للبناء أو عقارا ذا استعمال سكني، ولم يستفد مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه، ولا تتاح الاستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه بموجب أحكام هذا المرسوم إلا مرة واحدة لذات الشخص".²

ونص المشرع الجزائري في المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 04-340 المؤرخ في 2004/11/02 والمعدل للمرسوم التنفيذي رقم 105-01 السالف ذكره على أنه: "يجب على المستفيد أن يسدد في كل الحالات وقبل أن يتجاوز عمره 70 سنة مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن كما هو منصوص عليه في المادة 8 أعلاه".³

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

- ألا يكون الشخص مالكا لعقار ذي إستعمال سكني أو سبق له تملكه أوجب المشرع الجزائري للاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار ألا يكون الشخص مالكا لعقار ذا طابع سكني أو

¹ المرسوم التنفيذي رقم 105-01 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم، السابق ذكره.

² المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 25 ديسمبر سنة 2012، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 105-01 والمحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 71، الصادرة بتاريخ 26 ديسمبر 2012.

³ المرسوم التنفيذي رقم 04-340 المؤرخ في 2 نوفمبر سنة 2004، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 105-01 المحدد الشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 69، الصادرة بتاريخ 03 نوفمبر 2004.

سبق له أن تملك مسكنا وتصرف فيه بأي تصرف ناقل للملكية، وذلك منعا للمضاربة ولتمكين المحتاجين الحقيقيين من الاستفادة من هذا النوع من السكنات، وبالتالي تخفيف أزمة السكن.¹

- ألا يكون الشخص قد إستفاد من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شرائه من طرف الصندوق الوطني للسكن الترشح للحصول على سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار²، وذلك تلبية للحاجة الاجتماعية للمستفيدين الحقيقيين ذوي الدخل الضعيف، ذلك أن الشخص الذي تحصل على سكن سواء قام بتشبيده أو بشرائه بإعانة مالية من الدولة لا يمكنه أن يستفيد من مساعدة مالية أخرى للحصول على مسكن في إطار البيع بالإيجار.³

-ألا يتجاوز مستوى مداخيل الشخص خمس مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وهو ما إستلزمته المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 105-01 وهو أن أمر يتم على ان البيع بالإيجار صيغة مخصصة للفئة الاجتماعية متوسطة الدخل، كما يتعين على المترشح أن يقدم قسيمة أجرة متى كان أجيرا أو موظفاً أو شهادة المداخيل أو تصريح بالمداخيل متى كان يزاول نشاطا تجارياً، أو مهنياً يثبت بها مستوى مداخيله حتى يستفيد من السكن، على أن العبرة في تحديد مستوى الدخل يكون من تاريخ تقديم الطلب، فإذا حدث وان تجاوز راتب المستفيد الأجر المحدد في الشرط بعد تقديمه للطلب فلا يجوز رفض طلبه على إعتبار أنه لا عبرة بزيادة الأجر بعد تقديم الطلب.⁴

- ألا يكون قد سبق له الإستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار، لأنه لا يتاح للشخص نفسه الإستفادة أكثر من مرة من هذه الصيغة، وتفسيرا لذلك قد أجاز المشرع المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار للشخص المستفيد من سكن إيجاري عمومي، مع إشتراط أن يلتزم بإعادة المسكن المؤجر إلى الهيئة المؤجرة بمجرد استلامه للمسكن محل البيع بالإيجار، إضافة إلى

¹ محمد زكرياء الشيخ، قراءة في التعديلات القانونية الواردة على شروط الإستفادة من المسكن في إطار البيع بالإيجار، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 02، سنة 2022، ص59.

² إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2011، ص135.

³ محمد زكرياء الشيخ، المرجع السابق، ص60.

⁴ رضا دغار، النظام القانوني للبيع بالإيجار في الشروط الموضوعية، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 28/27، ص368.

تقديم شهادة إخلاء للأماكن المؤجرة يتحصل عليها من قبل الهيئة المؤجرة في مدة لا تتجاوز 10 أيام من تاريخ تسليم مفاتيح السكن.¹

يجب على طالب الاستفادة من عقد بيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى، لا تقل عن 25% من ثمن المسكن، حيث تنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة أموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدلة والمتممة بموجب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04-137 على أنه " يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن.²

6- ألا يتجاوز سن المترشح 70 سنة عند حلول تاريخ الوفاء بأخر قسط، وهذا بموجب المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 04-340 على أنه: "يجب على المستفيد أن يسدد في كل الحالات وقبل أن يتجاوز عمره 70 سنة مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن كما هو منصوص عليه في المادة 08".³

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالمسكن

المسكن بإعتباره محل عقد البيع بالإيجار تشترط فيه الشروط العامة الواجب توافرها في محل عقد البيع، وهي أن يكون ممكنا ومعينا وقابلا للتعامل به⁴، وهي تخضع للقواعد العامة في القانون المدني، أما الشروط الخاصة فقط نصت عليها المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 01-105 المعدل والمتمم، وبالتالي ذكرها على التوالي:

1- أن يكون السكن المنجز بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى حيث تنص المادة 4/1 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدلة بموجب المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 03/35 على ما يلي: " تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة بواسطة

¹ إيمان بوسنة، المرجع السابق، ص 135.

² إيمان بوسنة، المرجع نفسه، ص 135

³ المرسوم التنفيذي 04-340 المؤرخ في 02/11/2004 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23/04/2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، السابق ذكره.

⁴ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 191.

ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى وافقا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفاً، ف سابقا كان يشترط في المسكن أن يكون منجزاً بأموال عمومية أي من ميزانية الدولة والجماعات المحلية، غير أنه تم تعديل ذلك بغرض فسح المجال أمام البنوك لاقتحام تمويل المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار، وهو ما تم فعلا إذ ظهرت مشاريع في إطار البيع بالإيجار ممولة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط.¹

2- السكن منجز في إطار البيع بالإيجار: أن ما يميز عقد البيع بالإيجار المبرم، وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 105-01 المعدل والمتمم عن ذلك الذي تبرمه دواوين الترقية والتسيير العقاري وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 35/97 فبالنسبة للأول وهو موضوع الدراسة يتم شراء المساكن المنجزة في إطار عقد البيع بالإيجار، أي أن أول عقد يخضع له شراء هذه المساكن هو البيع بالإيجار، خلافاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 35/97 أين يجب أن تكون المساكن محلاً لعقد إيجار قبل أن تكون محلاً لعقد البيع بالإيجار.²

¹ حمزة خليل، النظام القانوني للسكنات المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، مذكرة ماجستير، تخصص قانون

عقاري قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، سنة 2007، ص 68

² إيمان بوسته، المرجع السابق، ص 134

خلاصة الفصل الأول:

لقد حاولنا من خلال دراستنا لعقد البيع بالإيجار في هذا الفصل، تسليط الضوء على النظام القانوني لعقد البيع بالإيجار، وإعطاء المفاهيم التي تخصه، والتي إعتد عليها المشرع الجزائري، ونظرا لأهميته في الحياة اليومية للأفراد، فهو الأمر الذي جعله محور إهتمام مختلف التشريعات كونه ينظم المعاملات في شتى المجالات الاقتصادية والاجتماعية، والسياسية.

وبناء على ذلك خصصنا هذا الفصل لتحديد الإطار المفاهيمي لعقد البيع بالإيجار وأدرجنا موقف المشرع الجزائري هو الآخر، كما عرضنا أهم النقاط المتعلقة بعقد البيع بالإيجار من حيث تعريفه، وذكر خصائصه، والتي وردت على سبيل المثال لا الحصر وبذلك يتضح جليا وجود أنواع عديدة من العقود، وذلك نظرا لكثرة التداول وتعدد النشاطات والمعاملات وإختلافها والتي تصدر من الأشخاص سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو اعتباريين، كما تعرضنا إلى الأسس التي يقوم عليها عقد البيع بالإيجار و الذي يعتبر مكون أساسي تم التركيز عليها حيث إذا تخلف أحد العناصر يبطل عقد البيع بالإيجار، وفي المقابل قيام هذه الأركان صحيحة يؤدي إلى إنشاء عقد البيع بالإيجار، ومما يجعله عقدا قائما وملزما، بحيث يولد مجموعة من الآثار القانونية الملزمة للأطراف المتعاقدة، وفي حالة المخالفة تنتج عنه جزاءات القانونية.

الفصل الثاني:

الإجراءات ابرام عقد البيع

بالإيجار والآثار القانونية المقررة

عنه

يعتبر عقد البيع بالإيجار صيغة تسمح باقتناء مسكن، وذلك بعد أن يتم شراؤه بملكية تامة بعد إنتهاء المدة المحددة للإيجار في إطار عقد مكتوب، فإن عملية إبرام عقد البيع بالإيجار بالعديد من الإجراءات التي ألزمها القانون على المترشح للإستفادة من هذه الصيغة، والتي تترتب على إجراءات لاحقة للعقد وأخرى سابقة وهذا ما سنتطرق إليه في المبحث الأول.

بعد إتمام جميع إجراءات عقد البيع بالإيجار الذي يترتب على الطرفين الإلتزام بها، فإن النصوص القانونية المتعلقة بهذا الموضوع تركز على الإلتزامات التي تكون على عاتق المستأجر، بينما تعتمد معظم الإلتزامات التي يتحملها المالك المتعهد بالترقية العقارية على القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني، وبالتالي ينتج عن عقد البيع بالإيجار آثار في شكل الإلتزامات الطرفين في العقد وهذا ما سنتعرض عليه في المبحث الثاني.

المبحث الأول: الإجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار

إن إبرام عقد البيع بالإيجار يتطلب إستيفاء مجموعة من الإجراءات التي فرضها القانون للإستفادة 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 سيتم التعرض لها في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الإجراءات السابقة لعقد البيع بالإيجار

إنكيفية إبرام عقد البيع بالإيجار في إطار المرسوم التنفيذي 01-105 تسبقه مرحلة يقوم فيها طالب الاستفادة من مسكن محل هذا العقد بتقديم طلب شراء المسكن ثم تأتي بعد ذلك مرحلة معالجة هذا الطلب، وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المطلب.

الفرع الأول: تقديم الطلب

يتم تقديم طلب اقتناء مسكن في إطار البيع بالإيجار وفقا للنموذج الذي يتضمنه القرار المؤرخ في 22 جويلية 2013 المعدل والمتمم للقرار المؤرخ في 23 جويلية 2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك وقد تم تقديم هذا الطلب سنة 2013 إلكترونيا على موقع وكالة "عدل" مما سهل إجراءات تقديم الطلب بالنسبة للمكتتبين وتقليص تكاليفه بالنسبة لوكالة "عدل". وهذا تماشيا مع التقدم التكنولوجي وخطوة لتكريس الحكومة الإلكترونية في الجزائر.¹

حيث أنه بعد افتتاح الاكتتاب لدى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره يقوم طالب الإستفادة بملأ استمارة طلب الإستفادة من مسكن عمومي في إطار البيع بالإيجار ويرفقاها بوثائق معينة ويودعها لدى الشبايك التي تخصصها الوكالة لهذا الغرض.²

¹ حميد زابدي، عقد البيع بالإيجار الجزائري (دراسة نقدية)، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 04، سنة 2019، ص 107-108.

² المادة 02 من القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك، السابق ذكره.

الفصل الثاني: الإجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار والآثار القانونية المقررة عنه

ويحتوي نموذج عقد البيع بالإيجار على بيانات عامة تتعلق بهوية وصفة المتعاقدين وبيانات أخرى ذات طابع خاص خاصة بالشخص المترشح 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 استفدت من إعانة مالية من الدولة لاقتناء أو بناء مسكن؟

والإجابة تكون بنعم أو لا

ويتضمن كذلك هذا النموذج بند خاص بالحالة العائلية للمترشح ويند كذلك يتعلق بنمط المسكن المختار ما إذا كان ذو 3 غرف أو 4 والموقع المختار.¹

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 الوطنية.²

بعد تقديم الطلب يتم تسجيله فوراً حسب الأسبقية الزمنية في تقديمه في سجل مرقم، يقوم المدير العام للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بتوقيعه، أما فيما يتعلق بالطلبات غير

¹ زنوش الطاوس، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 96.

² عبد الرزاق حميش، البيع بالإيجار للسكنات في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص عقود ومسؤولية، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد أكلي محمد أولحاج البويرة، سنة 2014-2015، ص 61.

الفصل الثاني: الإجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار والآثار القانونية المقررة عنه

مستوفية بعض المعلومات أو البيانات فإنه يجب إعادتها الى أصحابها خلال ثمانية أيام من إستلامها مع بيان سبب إعادتها.¹

الفرع الثاني: معالجة الطلب

يقوم المستفيد بتقديم ملف الطلب للمتعهد بالترقية العقارية، الذي بدوره يمثل الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ويقوم بمعالجة الطلبات وإعداد القائمة التي تتضمن على أسماء المستفيدين الذين تم قبول ملفاتهم.²

يتم بعد ذلك معالجة الطلبات من قبل لجنة يرأسها المدير العام للوكالة أو مديره المفوض 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 وقد يتم توسيع هذه اللجنة لتشمل أعضاء آخرين وخاصة ممثل الوزير المفوض بشؤون السكن.³

فتتشكل لجنة معالجة الطلبات التي يرأسها المدير العام للوكالة أو ممثلة الموكل قانونا، وتدخل لها مهمة معالجة طلبات الشراء وتضبط تشكيلة هذه اللجنة بمقرر من الوزير المكلف بالسكن⁴، وبعد قيام اللجنة بمعالجة هذه الطلبات تختتم أعمالها بمحضر يوقعه جميع أعضاءها، ترسل نسخة منه إلى الوزير المكلف بالسكن.⁵

¹ 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 على ما يلي "تسجل الطلبات وفق ترتيب زمني فورا استلامها في سجل يرقمه ويوقعه المدير العام".

² محمد زكرياء الشيخ، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة ماجيستر، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق، جامعة وهران، سنة 2012، ص58.

³ إيمان بوسنة، المرجع السابق، ص138.

⁴ 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 على ما يلي: "تتشكل لجنة معالجة الطلبات التي يرأسها المدير العام للوكالة أو ممثله الموكل قانونا ... وتضبط تشكيلة هذه اللجنة بمقرر من الوزير المكلف بالسكن".

⁵ تنص المادة 07 من نفس القرار على ما يلي: "تتوج أشغال اللجنة بمحضر يوقعه جميع أعضائها ... ترسل نسخة من المحضر الى الوزير المكلف بالسكن".

الفصل الثاني: الإجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار والآثار القانونية المقررة عنه

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 المديريات العامة للوكالة، ثم تعلم مصالح الوكالة المستفيدين الذين قبلتهم اللجنة برسالة موصى عليها مع دعوتهم إلى دفع 10% من ثمن المسكن كالتزام نهائي بالشراء¹ ويودع وصل الدفع لدى مصالح الوكالة ليرفق بملف المستفيد،² وبعد هذا يتم إبرام عقد البيع بالإيجار بينه وبين الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لدى مكتب توثيق وفق النموذج المقرر قانوناً.³

وبعد ثلاثة أشهر من الدفع يسحب المستفيد شهادة اكتتابه التي تحتوي على تعيين مواصفات المسكن، المساحة والولاية، 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 النهائي، وتحرير عقد البيع بالإيجار لا يتم إلا بعد دفع 15% من ثمن المسكن أو دفع 15% من ثمن المسكن في الحالة الاستثنائية.⁴

المطلب الثاني: الإجراءات اللاحقة لعقد البيع بالإيجار

يتم التعرض في هذا المطلب الإجراءات اللاحقة لعقد البيع، ويقصد بها الإجراءات التي تكون لاحقة لإبرام العقد والتي لا تقل بدورها أهمية عن الإجراءات السابقة لإبرام العقد.

الفرع الأول: تحرير عقد البيع بالإيجار في شكل رسمي

¹ إيمان بوسنة، المرجع السابق، ص 139.

² تنص المادة التاسعة من القرار الأول على ما يلي: "تعلم مصالح الوكالة الوطنية للمستفيدين الذين قبلتهم اللجنة بقرار القبول برسالة موصى عليها مع دعوتهم إلى دفع 10% من ثمن المسكن كالتزام نهائي بالشراء...".

³ تنص المادة العاشرة من نفس القرار على ما يلي: "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".

⁴ حمزة خليل، مرجع السابق، ص 124.

بعد الإعلان عن فتح الإكتتاب لدى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره من أجل شراء مسكن في صيغة البيع بالإيجار، وتقديم طلب المحرر من طرف الراغب في الإستفادة من السكن وفق هذه الصيغة، وبعد توفر الشروط القانونية ومن ثم قبول ملفه، فإنه يتعين إفراغ هذا العقد طبقا للنموذج المحدد بموجب القرار الصادر في 23 جويلية 2001، ثم عدل بالقرار الصادر في 04 ماي 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار الذي ألغى النموذج المحدد بموجب القرار السابق.¹

حيث يحتوي نموذج عقد البيع بالإيجار على مجموعة من البيانات والوثائق منها :

1-البيانات الواردة في نموذج عقد البيع بالإيجار: ²

- تحديد الأطراف بدقة.
- تعيين الملك، أي صنف المسكن وموقعه من حيث العنوان العمارة، الطابق تعيين ما يحتوي عليه من غرف وغيرها ومساحته، إضافة إلى تحديد الأجزاء المشتركة.
- شروط البيع بالإيجار خاصة تحديد ثمن المسكن وموضوع العقد، ويعتبر الثمن في عقد البيع بالإيجار نهائيا، أي غير قابل للمراجعة خلافا لعقد البيع بناء على التصاميم. إضافة إلى ذكر النسب التي دفعها المستفيد من ثمن المسكن، وتحديد رزنامة دقيقة لتسديد النسب الباقية من الـ 25% الأولية، كما يجب تحديد أجل دفع المبلغ المتبقي من ثمن السكن، وكذا غرامات التأخير وجزاء عدم التسديد.
- تضمين العقد بند ينص على منع المستفيد منعا باتا من تأجير المسكن كليا أو جزئيا أو استعماله في أي نشاط حر أو تجاري.
- ضرورة الإشارة في عقد البيع بالإيجار إلى طابعه الموقوف، وأنه لا تنتقل ملكية المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار إلى المستفيد.

2-الوثائق المرجعية لعقد البيع بالإيجار: ³

- عقد رسمي يثبت ملكية الأرض الأساس.

¹نوال بوعبد الله، رحيمة لدغش، المرجع السابق، ص 1055.

²إيمان بوسنة، المرجع السابق، ص 140.

³نوال بوعبد الله، رحيمة لدغش، المرجع السابق، ص 1056.

الفصل الثاني: الإجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار والآثار القانونية المقررة عنه

- رخصة البناء والتصاميم الملحقة.
- شهادة المطابقة.
- نظام الملكية المشتركة مطابق للقوانين المعمول بها، أو القواعد المطبقة في هذا المجال.
- نسخة مصادق عليها من وثيقة الهوية لكل من المستأجر المستفيد والمرقي العقاري.
- وصل دفع يثبت تسديد الدفع الأول من طرف المستفيد، بما في ذلك وصل الاكتتاب. واستكمال. ذلك بأي وثيقة مرجعية محتملة.

ويتضمن العقد على الخصوص ما يلي :¹

1 -تصريح المتعهد بالترقيةالعقارية بأن يوافق عمى وضع العقار المعين في هذا العقد لبيع بالإيجار طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23/04/2001 أو تصريح مدير ديوان الترقية والتسيير العقاري بأن يوافق على وضع العقار ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري المعنيتينا.

2 - تصريح المستأجر بأنه إطلع على جميع الوثائق المرجعية المبينة أدناه، ويقبل صراحة الشروط المنصوص عليها في هذا العقد، ويصرح علاوة على ذلك، بإنضمامه الكامل إلى القواعد التي تنظم الملكية المشتركة التي ينفذها المتعهد بالترقيةالعقارية عند تسليم المفاتيح.

بعد تلقي تصريحاتالطرفينوتدوينهاوتدوينهويةالطرفين، يشرع الموثق في إتمام تحرير العقد المتضمن الإتفاقات التي أقرها الطرفان، ويبين على الخصوص بأن يخضع هذا البيع بالإيجار لأحكام القانون المدني الجزائري، لاسيما تلك المتعلقة بالعقود، ولأحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105.²

¹بويكر لبيض، الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار وأثرها في إنتقال الملكية، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار جامعة بليدة-الجزائر، العدد04، ص327.

²عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السابعة، دار الهومة الطبعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2001، ص 145.

وأخيرا تحرير عقد البيع بالإيجار إما أن يتم عند انتهاء مدته المحددة.¹

الفرع الثاني: تسجيل عقد البيع بالإيجار

إن التسجيل هي عملية مالية يتم من خلالها دفع الرسوم المفروضة على المعاملات أمام مصالح إدارة الضرائب، ويختص بالتسجيل كل من المحضر القضائي، أمناء الضبط، وكتاب الإدارات المركزية والمحلية والموثق المختص بتحرير عقد البيع بالإيجار، والعقد الناقل لملكية المسكن محل عقد البيع بالإيجار، ويجب على الموثق تسجيل العقود التي يحررها في مصالح التسجيل التابعة لدائرة إختصاصه، ويتم عملية التسجيل عن طريق تلخيص الموثق للعقد على شكل نسختين من كشف محرر، كما يتم إعداد مستخرجات تحليلية يحتفظ بها مكتب التسجيل الخاص بالمراقبة، بالإضافة إلى ذلك تفرض رسوم على نقل ملكية العقار وتزداد بشكل تصاعدي.²

كما تلعب إقتطاع هذه الحقوق دورا إقتصاديا مهما في تحقيق التوازن والإستقرار الإقتصادي، حيث يشجع على الادخار ويحفز الإستثمار فيها، ويعتبر ضريبة غير مباشرة، ولتقييم وضبط هذه الحقوق يجب مراعاة البنية الإقتصادية للبلد.³

وتسجيل عقد البيع بالإيجار من إختصاص الموثق الذي يحرره نيابة عن زبائنه ويكون ذلك بمصالح التسجيل التابعة للدائرة التي يوجد مكتبه في دائرة إختصاصها، حيث تنص المادة 1 من الأمر 105/76 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"⁴

¹ تنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدلة والمتممة بالمادة 02 من المرسوم رقم 04-340 المؤرخ في 02-04-2004، السابق ذكره، على ما يلي: "يجب أن يسدد المستفيد مبلغ ثمن المسكن في كل الحالات بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى لا يتجاوز 25 سنة".

² لبيض بوبكر، المرجع السابق، ص 328.

³ خالد رمول، آسيا درة، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2009، ص 30.

⁴ الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، في الجريدة الرسمية، العدد 18، الصادرة بتاريخ 18/12/1975.

الفصل الثاني: الإجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار والآثار القانونية المقررة عنه

يتم تسجيل العقود الموثقة التي تم تلخيصها مسبقا في كشف يتم إعدادها من قبل المحررين على النسخ الأصلية مع إيداع هذه الدفاتر والنسخ الأصلية في مصلحة التسجيل في وقت واحد، ويرجى ملاحظة أن عملية التسجيل لا تنقل حقوق الملكية ولا تؤثر على طبيعة الحق، وإنما تتعلق فقط بأمور جبائية، وهو ما نصت عليه المادة 40 من القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق التي جاء فيها "يقوم الموثق بتحصيل كل الحقوق والرسوم لحساب الخزينة العمومية من طرف المزمين بتسديدها بمناسبة تحرير العقود وبدفع مباشر لقباضة الضرائب المبالغ الواجبة على الأطراف بفعل الضريبة".¹

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 والإرتفاق، 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 المدنية.²

وعلى اعتبار أن محل عقد البيع بالإيجار هو عقار فإن ملكيته لا تنتقل إلا بمتابعة إجراءات الشهر العقاري وفقا للقانون، إلا أن طبيعة هذا العقد تجعله مميز عن ما هو معمول به في إطار القواعد العامة، حيث لا تنتقل فيه الملكية إلا بعد وفاء المستفيد لجميع أقساط ثمن المسكن كاملة، سواء خلال الأجل المحدد المقدّر بـ 25 سنة كحد أقصى أو قبل حلول موعد

¹ القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2006 يتضمن تنظيم مهنة الموثق، الصادر في الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 08/03/2006 .

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

الفصل الثاني: الإجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار والآثار القانونية المقررة عنه

إستحقاقها، ولأجل ذلك أقرن المشرع الجزائري نقل ملكية المسكن بوجوب إجراء الشهر العقاري للتصرف لدى المحافظة العقارية.¹

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 105-01 المعدل والمتمم وكذا القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار بعد عقدا توثيقيا، دون أن يتطرق الخضوعه للشهر العقاري، وهذا خلاف ما كان مقررا في المرسوم التنفيذي 97-35 الذي نصت المادة 15 منه: "يحرر عقد البيع بالإيجار في الشكل الرسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والشهر وفقا للأحكام التشريعية".²

ويصبح نظام الشهر العيني عمليا بعد إنتهاء عمليات المسح العام للأراضي بصفة جزئية أو كلية لبعض القطاعات، ويتم إدارته من خلال سجل خاص بمصلحة الشهر يتضمن صفحة أو أكثر لكل عقار تثبت فيه جميع التصرفات التي تمت عليه بما في ذلك مساحته وحدوده ورقمه، ويمكن الإطلاع على هذه الصفحة لمعرفة تاريخ ملكية العقار والملاك السابقين له، بالإضافة إلى التصرفات التي صدرت عليه ولمالك الأخير.³

¹ نوال بوعبد الله، رحيمة لدغش، حماية المستهلك في إطار عقد البيع بالإيجار، جامعة زيان عاشور الجلفة، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد السادس، العدد 4، ديسمبر 2021، ص1057.

² المادة 15 من المرسوم التنفيذي 105-01 المعدل والمتمم المحدد للشروط شراء المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع والإيجار وكيفيات ذلك، السابق ذكره.

³ جميلة زايدي إجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون العقود المدنية، كلية الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، سنة 2011-2012، ص97.

المبحث الثاني: الآثار القانونية لعقد البيع بالإيجار

يتم إبرام عقد البيع بالإيجار يكون بين طرفين وهما المستأجر المستفيد من جهة والمتعامل في الترقية العقارية من جهة أخرى، وبالتالي فإنه يترتب التزامات متبادلة بين طرفيه، فهذا العقد يبدأ إيجارا وينتهي بيعا، وبالتالي يتضمن هذا المبحث كلا من إلتزاماتالمتعامل في الترقية العقارية في المطلب الأول والمستأجر المستفيد في الطلب الثاني.

المطلب الأول: الإلتزامات البائع المؤجر في عقد البيع بالإيجار

يلتزم المتعهد بالترقية العقارية بتسليم المسكن للمستفيد، بعد القيام هذا الأخير بدفع كامل أقساط الثمن المحددة قانونا قصد تمكينه من الإستفادة به بشكل كامل، وعليه يشمل الإلتزامبالتسليم على عدة عناصر وهذا ما سنتعرض إليه من خلال عرضنا لمضمون الإلتزامبالتسليم.

الفرع الأول: الإلتزام بالتسليم

هو إلزام المرقى العقاري من تمكين المستفيد من المسكن لحيازته والإنتفاع به دون أي عائق وهذا في الوقت المحدد في العقد المبرم وفي مكان تواجد المسكن، أو في مقر المرقى العقاري.¹

وتماشيا مع ما تم ذكره من تعريف الإلتزام بالتسليم لابد أن يتوفر على عناصر لقيامه وهذا ما سنتطرق إليه في العناصر التالية:

أ- عناصر قيام الإلتزام بالتسليم:²

- العنصر الأول: وضع المسكن محل العقد تحت تصرف المستفيد بحيث يستطيع حيازته والإنتفاع به دون عائق بحيث يتمكن من حيازته ماديا والإنتفاع به دون عائق، ويتم وضع المسكن تحت تصرف المستفيد في عقد البيع بالإيجار عن طريق تسليم المتعهد مفاتيح المسكن إلى المستفيد بعد دفع هذا الأخير النسبة المحددة قانونا، حتى يتمكن من شغل المسكن والإنتفاع به.

- العنصر الثاني: فيتمثل في إعلام المتعهد بالترقية العقارية المستفيد بأنه قد وضع المسكن تحت تصرفه، إذا لا يكفي حتى يتحقق الإلتزام بتسليم المسكين بمجرد وضع المسكن تحت تصرفه بل يجب إعلام المستفيد بذلك، ويتم إعلام المستفيد عن طريق التسليم الذي يتم توقيعه من طرف المتعهد بالعرقية العقارية والمستفيد معا.

عندما يجتمع هذان العنصرين يعتبر إلتزام الترقية العقارية تم التنفيذ ويتم براءة ذمة المتعهد، حتى لو لم ينتفع المستفيد من المسكن بعد، لأن هدف هذا الإلتزام هو تمكين المستفيد من تسلم المسكن، وليس ضرورة إستلامه فعليا، وهذا يجعل المستفيد مسؤولا عن دفع الأقساط بغض النظر عما إذا إستفاد من المسكن أم لم يستفد، وتسليم مفاتيح المسكن للمستفيد يتم بعد دفع النسبة المحددة قانونا، وذلك لتمكينه من تسكينه والإستفادة منه.³

¹ يوسف محمد، عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري، جامعة مستغانم، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 04، سنة 2019، ص106.

² نوال بوعبد الله، رحيمة لدغش، المرجع السابق، ص1054.

³ شيخ محمد زكرياء، التزامات المتعهد بالترقية العقارية في عقد البيع بالإيجار مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 5، سنة 2015، ص12.

ب- زمان ومكان الإلتزام بالتسليم:

بناء على القواعد العامة المتعلقة بعقود البيع والإيجار، فإن تسليم المسكن محل عقد البيع بالإيجار يتم عند إبرام العقد ما لم يتفق الطرفان على موعد آخر لذلك أو يكون هناك نص قانوني ينص على خلاف ذلك، وعلى الرغم من عدم وجود تحديد صريح من قبل المشرع الجزائري لزمان التسليم في عقد البيع بالإيجار، إلا أن الفترة المناسبة لذلك تتزامن مع دفع المستفيد نسبة 15٪ تمثل الدفعة الأولى من ثمن المسكن.¹

حيث يخضع تحديد مكان التسليم في عقد البيع والإيجار للاتفاق بين الطرفين، ويمكن أن يتم التسليم بشكل منطقي في مقر الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره أو في إحدى الوكالات التابعة لها، أو في مكان تواجد المسكن المعين بالعقد.²

د- جزاء الإخلال بالإلتزام بالتسليم:

يتعهد المرقى العقاري بتسليم المسكن للمستفيد وفقا للمواصفات التي إتفقا عليها، ويجب أن يكون المسكن صالحا للإستخدام دون وجود أي عوائق في الموعد والمكان المحددين، وإذا لم يتم الإمتثال لهذه الإلتزامات التعاقدية، سيتم إعتبار المرقى مخلا بالتزاماته، وسيتحمل العواقب المنصوص عليها في العقد، وإذا رفض المرقى تسليم المسكن أو أجزائه للمستفيد، فإنه يعد مخالفة لإلتزاماته التعاقدية، وإذا كان هناك سبب خارج عن إرادته يمنعه من تسليم المسكن، مثل قوة قاهرة، كما لو هلك المسكن محل عقد البيع الإيجاري سواء كان الهلاك كلياً أو جزئياً.³ فإذا كان الهلاك كلياً بطل عقد البيع الإيجاري بطلانا مطلقاً لإنعدام المحل⁴، وأعيد المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد، وتبعا لذلك يسترد المستفيد جميع المبالغ التي تولى دفعها.¹

¹ محمد زكرياء الشيخ، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 139.

² إيمان بوسنة، المرجع السابق، ص 144.

³ زاهية حورية سي يوسف، الوجيز في عقد البيع، دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية الفقهية، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، تيزي وزو، سنة 2008، ص 103.

⁴ المادة 93/1 من قانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007 المتضمن القانون المدني، على ما يلي: " إذا كان محل الإلتزام مستحيلا في ذاته أو مخالفا للنظام العام والأداب العامة كان باطلا بطلانا مطلقاً".

الفصل الثاني: الإجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار والآثار القانونية المقررة عنه

أما في حالة الهلاك الجزئي للمسكن، سيتم إلغاء عقد البيع الإيجاري فقط فيما يتعلق بالجزء الضائع، ما لم يتم الاتفاق على عقد يمكن تنفيذه دون الجزء المفقود. وإذا تم الهلاك الكلي، فسيتم إلغاء العقد بالكامل، ووفقاً للقواعد العامة، يحق للمستفيد أن يختار بين فسخ العقد أو تخفيض الإيجار،² وطبقاً للمادة الأولى في عقد البيع الإيجاري، يجب أن يكون ثمن المسكن ثابتاً وغير قابل للتعديل سواء بزيادة أو نقصان، وبالتالي في حالة الهلاك الجزئي للمسكن، لا يحق للمستفيد طلب تخفيض الثمن، بل يمكنه فقط طلب إلغاء العقد إذا كان الضياع يعتبر هلاكاً جوهرياً للمسكن ويمنعه من الاستفادة منه بالكامل، كما يتعين على الطرف الآخر في العقد أي المتعهد بالترقية أن يقوم بتلبية التزاماته من خلال ترقية المسكن وتسليمه بكامل الملحقات وبصورة صالحة للاستخدام وفقاً للغرض الذي تم إعداده له.³

أما إذا قام المتعهد بترقية بالتسليم المسكن، ولكن تبين أن لا يصلح للاستفادة منه بشكل كامل أو يحتوي على نقص كبير، أو إذا تأخر في تسليمه في الوقت والمكان المحددين في العقد، يحق للمستفيد طلب فسخ العقد مهما كانت أسباب إخلال المتعهد بالترقية العقارية بالتزامه بالتسليم سواء كانت ناتجة عنه أو إلى أي سبب أجنبي لا يد له فيها.⁴

ويمكن للقاضي أن يرفض الفسخ إذا ثبت أن المتعهد بالترقية العقارية تأخر في التسليم تأخراً قصيراً لم يفوت على المستفيد المنفعة التي قصدتها من إبرام عقد البيع الإيجاري أي إذا لم بعدم وفائه بالالتزام كاملاً.⁵

¹ المادة 93/2 من قانون رقم 05-07 مؤرخ في 13/05/2007 المتضمن القانون المدني على ما يلي: " يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد في حالة بطلان العقد أو إبطاله، فإن كان مستحيلاً جاز الحكم بتعويض معادل".

² هلال شعوة، المرجع السابق، ص 105.

³ زنوش الطاوس، المرجع السابق، ص 142.

⁴ محمد حسن قاسم، العقود المسماة عقد البيع -التأمين (الضمان) -الإيجار (دراسة مقارنة)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت-لبنان، 2007، ص 225.

⁵ المادة 119/2 من القانون رقم 05-07 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 مايو سنة 2007، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني على ما يلي: " يجوز للقاضي أن يمنح المدين قليل من الأهمية بالنسبة إلى كامل الالتزامات".

كما يمكن المستفيد طلب التعويض عما أصابه من ضرر جراء إخلال المتعهد بالترقية العقارية بالتزاماته التعاقدية، التي تعهد بتنفيذها طبقاً لبنود العقد والأحكام التنظيمية المتصلة بذلك.¹

الفرع الثاني: الإلتزام المتعهد بالترقية العقارية بضمان التعرضوا لإستحقاق

نظراً ما تم التطرق إليه سابقاً من الإلتزامات البائع المؤجر في حق المستفيد المستأجر إلا أنه يبقى على عاتقه التزامات أخرى تترتب على شكل ضمانات، حيث أن هذا الأخير سنعرض إليه فيما يلي:

أ- الإلتزام المتعهد بالترقية العقارية بضمان التعرض:

يقصد بالتعرض في العقد الإيجاري على أنه أي عمل أو تصرف تؤثر على قدرة المستأجر على حيازة العين المؤجرة بالكامل والاستفادة منها بشكل مريح، سواءً بإزالتها تماماً أو جزئياً من تحت يد المستأجر المستفيد، أو بتقليل قدرة المستأجر على الاستفادة الكاملة من العين المؤجرة.²

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 جدي.³

ويقصد بالتعرض المادي بأنه كل تصرف يقوم به البائع المؤجر الذي يؤدي إلى منع المستأجر من الانتفاع بالمسكن بصورة غير قانونية مثل منع المستأجر من الدخول إلى المسكن أو استخدام السلم أو المصعد بدون سبب مقنع.¹

¹ المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 07-05 المعدل والمتمم الأمر رقم 75-58 من القانون المدني الذي ينص على ما يلي " يحرر عقد البيع بالإيجار لدى مكتب التوثيق ويجب أن يحدد العقد الطابع الموقوف للبيع بالإيجار في حالة عدم احترام المستفيد أحد الشروط".

² عبد الرزاق حميش، المرجع السابق، ص 84.

³ نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، منشأة المعارف، مصر، سنة 2003، ص 400.

الفصل الثاني: الإجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار والآثار القانونية المقررة عنه

أما التعرض القانوني فالمراد به ادعاء المؤجر البائع حق على العين المؤجرة في مواجهة المستأجر المستفيد مستند في ذلك إلى سبب قانوني.²

وطبقا للأحكام العامة المنصوص عليها في القانون المدني منها التعرض الشخصي يقصد به إتيان المتعهد بالترقية العقارية أو أحد تابعيه بعمل أو تصرف من شأنه أن يؤثر سلبا على حيازة المستفيد للمسكن وانتفاعه به انتفاعا هادئا، ويستوي هذا التعرض إلى نزع المسكن كليا أو جزئيا من تحت يد المستفيد أو الإنقاص من هذا الانتفاع، فهو بذلك يضمن كل تعرض ينشأ عن فعله سواء كان ماديا أو قانونيا.³

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 الفسخ.⁴

ب- الإلتزام بالمتعهد بالترقية العقارية ضمانا لإستحقاق:

إن للمستفيد حق بالرجوع إلى وكالة عدل والمطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر نتيجة هذا الاستحقاق، وتختلف مقدار التعويض بحسب إذا كان الاستحقاق كليا أو جزئيا، في حالة الاستحقاق الكلي وحسب المادة 375 من القانون المدني، للمشتري الحق في أن يطلب من البائع قيمة المبيع وقت نزع اليد، أما في حالة الاستحقاق الجزلي غير الجسيم، فطبقا للمادة 376 فقرة 2 من القانون المدني التي تنص " وإذا اختار المشتري إبقاء المبيع أو كانت الخسارة

¹ هلال شهوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفقا لأحداث المعدلة (قانون رقم 05-07 المؤرخ في 13/05/2007)، الطبعة النصوص الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2010، ص117.

² أنور طلبة، عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، مصر 1998، ص277.

³ سمير شيهاني الوجيز في عقد الإيجار المدني فقها وتشريعا وقضاء" الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع الجزائر، سنة 2017، ص161.

⁴ عبد الرزاق حميش، المرجع السابق، ص88.

الفصل الثاني: الإجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار والآثار القانونية المقررة عنه

التي لحقته لم تبلغ القدر المشار إليه في الفقرة السابقة، لم يكن له سوى المطالبة بحق التعويض عن الضرر الذي لحقه بسبب نزع اليد عن المبيع"¹

وبناء على ذلك فسواء أفضل المشتري الاحتفاظ ساطع أو لم يطلب رده فله الحق في التعويض عن الضرر الذي لحقه بسبب نزع جزء من المبيع، وله كذلك الحق في المطالبة بالتعويض لما فاتته من كسب وما لحقته من خسارة.²

الفرع الثالث: الإلتزام المتعهد بالترقية بضمان العيوب الخفية

إن تعريف للعيوب الخفي " هو الآفة التي تخلو منها الفطرة السليمة للعين المؤجرة أو ملحقاتها، والتي تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة أو تنقص من هذا الانتفاع نقصا معتبرا، ومن الأمثلة على ذلك: عدم صلاحية الأرض أو وجود روائح كريهة في الدار المؤجرة لانسداد قنوات الصرف الصحي أو لعدم وجود هذه القنوات أصلا".³

أ- شروط العيب الخفي الموجب بالضمان:

وتنص المادة 488 من التقنين المدني الجزائري على أنه: " يضمن المؤجر للمستأجر باستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعمالها أو تنقص من هذا الاستعمال نقصا محسوسا، ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك، ويكون مسؤولا عن الصفات التي تعهد بها صراحة، غير أن المؤجر لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو كان هذا الأخير يعلم وقت التعاقد".⁴

التي من خلالها يتبين الشروط الواجب توافرها في العيب الخفي حتى يقوم التزام المؤجر البائع بضمانه وهي:

¹ أحمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري - عليه البيع والمقايضة دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى، عين مليلة - الجزائر، سنة 2012، ص 308.

² حمزة خليل، المرجع السابق، ص 139.

³ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 134

⁴ المادة 488 من الأمر 58-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، عدد 78 صادر في 24 رمضان عام 1395 الموافق 30 سبتمبر سنة 1975، معدّل ومتمم.

الفصل الثاني: الإجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار والآثار القانونية المقررة عنه

- أن يكون العيب خفيا: وهو العيب الذي يكون موجودا وقت إبرام العقد ولكن ليس بوسع المستأجر المشتري تبينه أو اكتشافه ولو فحص المسكن بعناية الرجل العادي¹، فالمؤجر البائع لا يضمن العيوب الظاهرة وقت معاينة المسكن والتي كان بإمكان المستأجر المشتري اكتشافها، باستثناء الحالة التي يثبت فيه هذا الأخير ان المؤجر البائع قد أكد له خلو المسكن من أي عيب أو تعمد إخفاءه عن طريق الغش.²

- أن يكون العيب مؤثرا: يتطلب ضمان المؤجر البائع لضمان العيب الخفي يجب ان يكون هذا العيب مؤثرا بحيث ينقص من قيمة المسكن او من الانتفاع به حسب الغرض المعد له وهو الاستعمال السكني كما هو متفق عليه في عقد البيع بالإيجار، وقد ينقص العيب من قيمة المسكن دون أن يؤثر في استعماله، كاستعمال بلاط أو سيراميك من نوع عادي وليس ذو جودة، وفي مقابل ذلك فان العيب الذي لا يؤثر في قيمة او استعمال المسكن فلا يعتبر عيبا موجبا للضمان، كما لا يضمن المؤجر البائع العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها³

- أن لا يكون العيب معلوما للمستأجر المشتري: فاذا كان المستأجر المشتري عالما بالعيب وقت إبرام عقد البيع بالإيجار وحين تسلمه للمسكن وسكت عنه فهذا يعد قبولا ضمنيا بحالة المسكن رغم وجود العيب، وترتبا لذلك يسقط حقه في الرجوع على المؤجر البائع بضمان العيب الخفي لأنه أصبح ظاهرا، له ويقع عبء اثبات علم المستأجر المشتري من عدمه على عاتق المؤجر البائع.⁴

ب - شروط العيب الخفي الموجب بالإستحقاق:

وللحصول على ضمان المؤجر البائع للعيب الخفي، يجب على المستأجر المشتري فحص المسكن والتأكد من حالته عند استلامه، فإذا وجد فيه عيوب وجب عليه إخطار البائع في مهلة

¹ سمير عبد السيد تناعو، مصادر الإلتزام العقد الإرادة المنفردة، العمل غير المشروع، الإثراء بلا سبب، القانون، مصدران جديان للإلتزام الحكم القرار الاداري، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2009، ص 293.

² زاهية حورية سي يوسف، الوجيز في عقد البيع، دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية، دار الأمل للطباعة والنشر، تيزي وزو-الجزائر، سنة 2008، ص 236.

³ يمينه حوجو، عقد البيع في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار بلقيس، الجزائر، 2016، ص 165.

⁴ محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2005، ص 155.

معقولة من تاريخ اكتشافها، سواء كان العيب واضح أو يصعب إيجاده، وبعدها يتم تحديد مدة الاخطار بشكل موضوعي بواسطة قاضي، فإذا لم يتم الإخطار في المهلة المحددة، يُعتبر المشتري موافقا على العيب ويفقد حقه في الضمان، ويمكن إرسال الإخطار بأي وسيلة ممكنة، فالمشرع لم يحدد طريقة معينة لوصول الرسالة، بالإضافة أن يتحمل المشتري عبء إثبات الإخطار.¹

الفرع الرابع: الإلتزام بنقل الملكية

يتعهد المرقى العقاري بتسهيل نقل ملكية المسكن إلى المستفيد، وهذا يشكل نوعاً من الحماية للمستهلك. تبادلياً، يتعين على المستفيد دفع جميع الأقساط وفقاً لبند 17 من القرار المعدل للقرار الصادر في 23 يوليو 2001، الذي يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار. يتطلب نقل ملكية المسكن للمستفيد أن يكون المسكن مملوكاً للمرقى العقاري، وأن تكون الأرض التي يقع عليها المسكن، عقاراً مملوكاً للمرقى العقاري وفقاً لعقد اكتتاب. يجب أن يتم سداد كامل الثمن المحدد في العقد قبل نقل الملكية بالكامل، وستتولى المرقى العقاري نقل الملكية خلال 25 عاماً كحد أقصى.²

وهو ما أورده المادة 19 من المرسوم رقم 105-01 والتي جاء فيها : " تنتقل ملكية السكن للمعني وفقاً للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن السكن بكامله " وهذا يعني أن انتقال الملكية يكون بعد دفع كامل الأقساط، وهذا بتحرير عقد جديد يكرس البيع النهائي مع عرض البيع بالإيجار الأول على هذا العرض سيحرر الموثق عقد البيع وفقاً للإجراءات والأوضاع القانونية المعروفة في هذا المجال، ليتم بعدها إجراء التسجيل والشهر لتنتقل بذلك ملكية المسكن بشكل نهائي للمستفيد خالصة له³ وهو أمر لا يستساغ لا من الناحية القانونية ولا من الناحية المنطقية.⁴

¹ محمد حسنين، المرجع نفسه، ص157.

² نوال بوعبد الله، رحيمة لدغش، المرجع السابق، ص1054.

³ محمد يوسف، المرجع السابق، ص107.

⁴ إيمان بوسته، المرجع السابق، ص147.

الفصل الثاني: الإجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار والآثار القانونية المقررة عنه

إن إدخال الشكلية كمتطلب في عمليات البيع والشراء العقارية من قبل المشرع الجزائري، يمثل تدخلاً إيجابياً ينعم على الطرفين المتعاقدين بالنفع. حيث ينه البائع بالمخاطر المرتبطة بالتصرفات القانونية التي يقوم بها، ويحمي المتصرف نفسه من خطر الأضرار التي يمكن أن يلحقها البائع نفسه أو طرف آخر.¹

أما في حال وفاة المستفيد قبل انتقال ملكية المسكن إليه يكون للورثة حق نقل الأصول والخصوم المتعلقة بالسكن محل عقد البيع الإيجاري لهم.²

المطلب الثاني: الإلتزامات المستأجر المستفيد في عقد البيع بالإيجار

إنه من الأساس أن يلتزم المستفيد أثناء مدة الإيجار بجملة من الإلتزامات التي تتمثل أساساً في دفعه الأقساط بانتظام لفائدة المتعهد بالترقية العقارية مقابل انتفاعه بالمسكن محل التعاقد، كذلك الإلتزام بأحكام الملكية المشتركة وكذا التزامه باستعمال المسكن فيما أعد له والمحافظة عليه، بالإضافة إلى الجزاءات المترتبة عن إخلال المستفيد بالتزاماته كل هذه الإلتزامات سوف نتعرض لها في هذا المطلب بشيء من التفصيل.

الفرع الأول: الإلتزام بدفع الأقساط الدورية وتكملة الثمن

استناداً إلى ما سبق أن التزام المستأجر المستفيد باستعمال المسكن هو التزام أساسي بخلاف الإلتزام بتسليمه الذي هو التزام ثانوي، إلا أنه لا يمكن أن يمتلك المسكن بشكل نهائي إلا إذا إلتزم المستفيد بدفع الأقساط الدورية و تكملة الثمن و هذا ما سنتعرض إليه فيما يلي :

1. الإلتزام بدفع الأقساط الدورية:

يتعين على المستفيد في عقد بيع بالإيجار دفع أقساط ثابتة، والتي تحدد في العقد، ودفعها في المواعيد المحددة، ولمدة لا تتعدى خمسة وعشرين عاماً من تاريخ توقيع العقد. يتم اعتبار هذه الأقساط جزءاً من ثمن المنزل، بالإضافة إلى كونها أجرة للاستفادة من المسكن. في

¹ مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص29.

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

الفصل الثاني: الإجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار والآثار القانونية المقررة عنه

نهاية المدة المتفق عليها، تنتقل ملكية المنزل إلى المستفيد بعد سداد القسط الأخير. تتميز هذه الصفقة بالبيع بالإيجار عن الإيجار العادي من حيث أن الأجرة هي مقابل استفادة من الشيء المؤجر فقط، وليس جزءاً من ثمن المنزل كما هو الحال في البيع بالإيجار. كما أنه يختلف عن البيع بالتقسيط، الذي يتم فيه دفع الأقساط كجزء من ثمن الأصل المبيع فقط.¹

و يتم الدفع الأقساط في المواعيد المحدد في عقد البيع بالإيجار من حيث :

أ- زمان وفاء بالقسط :

يتم دفع الأقساط حسب الرزنامة المحددة من قبل البائع المؤجر وفي الآجال المحددة في رقم حساب البائع المؤجر المذكور في عقد البيع بالإيجار والذي يفتتحه لدى أحد البنوك، كما يمكن للمستأجر المشتري تعجيل دفع الأقساط الشهرية قبل حلول أجل استحقاقها وفي هذه الحالة يقوم المؤجر البائع بتعديل رزنامة استحقاق الأقساط حسب الدفع المسددة.²

ب- مكان وفاء بالقسط:

نصت الفقرة 02 من المادة 498 من القانون المدني بأن الوفاء بالأجرة يتم في موطن المستأجر هذا الأصل، إلا أنه يجوز لطرفي عقد الإيجار الاتفاق على أن يتم الوفاء في مكان آخر فقد يحقق مصلحتهما فيعمل بالشرط كان يكون مكان الوفاء في موطن المؤجر مثلاً أو كان يوجد عرف سائد في إيجارات معينة يقضي بغير ذلك.³

3- جزاء إخلال المستأجر المستفيد بدفع الأقساط:

¹ محمد زكرياء شيخ، المرجع السابق، ص138.

² خولة عواد، عقد البيع بالإيجار للسكنات في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، سنة 2020-2021، ص231.

³ نورية قراشي، المرجع السابق، ص116.

الفصل الثاني: الإجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار والآثار القانونية المقررة عنه

تسديد أقساط الثمن هو إلزام على عاتق المستفيد وفي حالة إخلاله بهذا الإلتزام فإن ذلك يؤدي إلى ترتيب جزاءات عليه، وبعد هذا الجزاء ضمان للمتعهد بالترقية العقارية الذي يمكنه من الحصول على ما يستحقه من الأقساط في عقد البيع بالإيجار.¹

ومن خلال ما سبق ذكره يقوم المتعهد بالترقية إتجاه المستأجر المستفيد بتطبيق الجزاءات التالية:

أ- الشرط الجزائي:

جاء في نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 105-01 ما يلي: "تترتب على عدم تسديد كل قسط شهري بعد إعفاء شهر من حلوله تطبيق زيادة 02% من مبلغ القسط الشهري، وفي حالة عدم تسديد ثلاثة أقساط مجمعة يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد دون سواه، ويباشر المتعهد بالترقية العقارية في هذا الحالة دعوى أمام الجهات القضائية المختصة لطرد المقيم من المسكن المعني طبقاً للأحكام التشريعية المعمول بها".²

نلاحظ من نص المادة أعلاه أنها إذا تأخر المستفيد في دفع القسط خلال الأيام الخمسة عشر الأولى من الشهر، لأكثر من شهر، سيضطر إلى دفع زيادة تبلغ 2% من قيمة القسط الغير مسدد عن كل شهر من التأخر، وبالتالي يتم اعتبار هذا الإجراء شرط جزائي في عقد البيع الإيجاري.

ب- الشرط الصريح الفاسخ:

حيث نصت المادة 09 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع الإيجاري على ما يلي: "يترتب على عدم تسديد 03 أقساط شهرية بعد تبليغ إعدارين مدة كل منهما 15 يوم فسخ هذا العقد على مسؤولية المستأجر المستفيد وحده".³

¹نوال بوعبد الله، رحمة لدغش، المرجع السابق، ص 377.

²المادة 12 من المرسوم التنفيذي 105-01 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2001، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك، السابق ذكره.

³المادة 09 من القرار المؤرخ في 04 مايو 2004 المعدل والمتمم للقرار المؤرخ في 23 يونيو سنة 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 43، السنة 41، المؤرخة في 04 يونيو.

الفصل الثاني: الإجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار والآثار القانونية المقررة عنه

ونستنتج بناء ما نصت عليه من المادة 09 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع الإيجاري أنه إذا لم يلتزم المستفيد بدفع الثلاثة أشهر الم جمعة، فإنه يعتبر مخالفاً للعقد ويفسخ تلقائياً بعد تبليغ الإعدارين، دون الحاجة للذهاب إلى القضاء، وبالتالي يحق للمتعهد بالترقية العقارية طلب طرد المستفيد واسترجاع المسكن المتعاقد عليه، وفي المقابل يقوم بإرجاع مبلغ الدفعة الأولى للمستفيد، مخصوماً قيمة الأقساط الشهرية التي لم يتم سدادها.

2- الإلتزام بتكملة الثمن:

يتم تحديد سعر المسكن في عقد البيع بالإيجار بناء على أكثر من معيار، بما في ذلك تكاليف المقاول وأجور العمال ونفقات شراء الأرض وغيرها، كما يجب أن يدفع المستأجر الأقساط الدورية وفي نفس الوقت بتكملة الثمن بالتدريج خلال مدة عقد البيع بالإيجار.¹ ويجب على المستفيد ان يدفع الثمن كاملاً خلال المدة وبالطريقة المتفق عليهما أن يتم وفقاً لمرحلتين:

أ- يجب على طالب الاستفادة في إطار البيع الإيجاري ان يدفع مبلغ المساهمة الشخصية كاملاً والمقدر بـ 25% من ثمن المسكن بعدما كان في السابق استلام المسكن يكون بدفع الشطر الأول والثاني 15%.²

أما بالنسبة لحساب الثمن الكلي للمسكن الموجه للبيع الإيجاري طبقاً للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 16-279 يجب احتساب مجموع التكاليف التي تتضمن مصاريف الإنشاء وعدداً من النفقات الأخرى مثل تكاليف التسيير التقني في الفترة السابقة لنقل الملكية، فضلاً عن تكاليف شراء الأرض. يختلف سعر المسكن من ولاية إلى أخرى وذلك بحسب مجموعة من العوامل المحددة، مثل القرب من مركز المدن وجودة المواد المستخدمة في البناء.³

¹ زنوش الطاوس، المرجع السابق، ص 207.

² المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-328 المؤرخ في 2015/12/22، المحدد لشروط إنجاز المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 68، السنة 52 المؤرخة في 2015/12/27.

³ المادة رقم 05 من المرسوم التنفيذي رقم 16-279 المؤرخ في 2016/11/02 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 56 المؤرخة في 2016/11/06.

الفصل الثاني: الإجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار والآثار القانونية المقررة عنه

ب- يجب على المستفيد أن يدفع باقي الثمن وفق أقساط شهرية تسدد على شكل دفعات ويجب أن يتم ذلك على مدى مدة لا تتجاوز أقصاها 25 سنة، غير أنه بموجب المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 16-279 تم تقليص أجال التسديد الكلي لثمن السكن إلى 20 سنة خاصة للمكتتبين المسجلين في سنة 2001/2002، حيث نتج عن الأمر زيادة بنسبة 23% في القسط الشهري المقدر لثمن المسكن، ويمكن للمستفيد تسديد عدة أقساط قبل حلول أجلها لتحويل الملكية بصفة شرعية في حال تسديد دفعة أولى.¹

الفرع الثاني: إلزام المستفيد باستعمال المسكن حسب ما أعد له

يجب على المستأجر المستفيد بعد تسلمه المسكن، أن يستعمله فيما أعد له وأن يحافظ عليه بألا يحدث فيه أية تغييرات.²

وهذا ما أكدته المادة 491 من ت م ج التي تنص على أنه: " يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسب ما وقع الاتفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعملها حسب الغرض الذي أعدت العين من أجله ".³

إستنادا إلى ما سبق من خلال نص المادة نستنتج أن على المستأجر يجب عليه استخدام المسكن وفقا لإتفاق الطرفين المتعاقدين، وفي حالة إذا لم يتم تحديد الأغراض التي يمكن إستخدامها فيها، يجب على المستأجر إستخدامها وفقا للغرض الذي تم إنشاء المسكن من أجله.

وبالتالي إذا أخل المستفيد بالتزامه بإستعمال المسكن حسب ما أعد له أو تركه دون إستعمال دون مبرر، جاز للمتعهد بالترقية العقارية مطالبته بالتنفيذ العيني، متى لم يتم بإستعمال أو أن يعود لإستعماله بعدما كان قد توقف عن ذلك.⁴

¹ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 16-279 المؤرخ في 2016/11/02، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، سبق ذكره.

² هلال شعوة، المرجع السابق، ص 147

³ المادة 491 من الأمر 58-75 رقم مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، السابق ذكره.

⁴ زنوش الطاوس، المرجع السابق، ص 199.

الفصل الثاني: الإجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار والآثار القانونية المقررة عنه

ولا يترتب التزام المستأجر المستفيد على استعمال المسكن فحسب، إذ يتوجب عليه أيضاً عدم ترك المسكن دون استخدام، بل ويجب عليه أيضاً عدم ترك المسكن دون استعمال، وهذا ما نصت عليه المادة 13 من القرار المتضمن شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار: " يمكن أن يترتب على عدم شغل مسكن لمدة تفوق ثلاثة (03) أشهر بعد تسليم المفاتيح مراجعة قرار البيع بالإيجار واتخاذ التدابير الرامية لفسخ العقد". ذلك يعتبر حق المستأجر المستفيد لاستعمال المسكن وواجباً عليه، ويأتي هذا الواجب كتبرير قد يصيب لمؤجر من أضرار نتيجة الترك.¹

الفرع الثالث: الإلتزام بالاحتفاظ بالملكية

وفقاً لنص المرسوم رقم 105-01، لا يمكن للمستفيد أن يحصل على ملكية المسكن إلا بعد تسديد القسط الأخير من ثمن المسكن، والتأكد من خلوه من أية مستحقات، وذلك حتى تكون ملكيته خالصة كما يتعين على المستفيد الإلتزام بعدم إجراء أي تغييرات في الشكل الخارجي للمسكن أو التخلي عنه لصالح شخص آخر قبل نقل الملكية بصفة قانونية، بالإضافة إلى عدم تأجير المسكن للآخرين أو ممارسة أي نشاط تجاري أو حرفي فيه لأنه سكني فقط، وهذا يتوافق مع شروط العقد. كما يجب على المستفيد الإلتزام بإجراء جميع الإصلاحات الداخلية في المسكن على نفقته إذا دعت الحاجة إلى ذلك.²

ولا بد من أن يحرص المستفيد على العناية بالمسكن وعدم تركه دون استعمال لمنع حدوث أي تسريبات تؤثر على سلامة المسكن وأبنيته، والتأكد من عدم إغلاق مخرج المياه. وأن يسأل المستأجر المستفيد عن أية إهمالات أو أضرار تسببها زوجته وأولاده، بما في ذلك الضيوف، وفي حالة الحدوث عليه إخطار المتعهد بالترقية العقارية، بكل أمر يستوجب تدخله، بالتالي، فإن المحافظة على المسكن تتحقق بالعناية الجيدة التي يقوم بها المستفيد، للحد من المخاطر والأضرار المحتملة.³

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء بالإيجار والعارية الجزء السادس، المجلد الأول، دار إحياء التراث العربي، لبنان، سنة 1986، ص184.

² محمد يوسف، المرجع السابق، ص 110

³ فراحات حميد، النظام القانوني لعقد بيع السكنات بالإيجار طبقاً للمرسوم التنفيذي 105-01 المؤرخ في 23 أبريل 2001، مذكرة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، سنة 2007، ص148.

-الالتزام بأحكام الملكية المشتركة:

نصت المادة 743 من ق.م.ج الملكية المشتركة بقولها " الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار للمبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص، تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة"¹

نستنتج ما سبق من نص المادة أعلاه أن الملكية المشتركة تتعلق بالعقارات المبنية وتنقسم ملكيتها بين عدة أشخاص بنسب مختلفة، حيث يمتلك كل شخص جزءا خاصا وجزءا مشتركا، وأن التطبيق الفعلي للملكية المشتركة يكون فقط على العقارات المبنية، ولا يشمل العقارات الغير مبنية أو التي لم تنشأ بعد والغير مكتملة أي لم يتم الانتهاء من بناءها.

وبالتالي يمكن إدارة الأجزاء المشتركة من طرف أحد الشركاء وهذا بتقديم عريضة إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرتها العقار، وهذا طبقاً لنص المادة 45 مكرر 2 من المرسوم التنفيذي 94/59 المؤرخ في 1994/03/07 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية.²

كما نصت المادة 749 من ق.م. "لكل شريك في الملكية الحق في أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته كما له أن يستعمل وينتفع بحرية بالأجزاء الخاصة والمشاركة، بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضررا بما أعد له العقار" كما وجب عليه بالدفع حسب (م 750 من ق.م) " تكاليف من نوع الأول و هي تتعلق بالتسيير العادي...معتديد المبنى أو إصلاح الجزء الذي لحقه ضرر وذلك في حالة " إذا حدث هدم كلي أو جزئي... " (م 756 مكرر 1 من ق.م).³

¹ المادة 743 من قانون رقم 05-07 مؤرخ يعدل ويتم الأمر رقم 75-05 والمتضمن القانون المدني، السابق الذكر.

² بوجنان نسيم، عقد البيع بناء على التضاميم، مذكرة ماجستير، تخصص قانون العقود والمسؤولية، قسم الحقوق، كلية والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، سنة 2008-2009، ص104.

³ المادة 756/750/749 مكرر 1 من قانون رقم 05-07 مؤرخ يعدل ويتم الأمر رقم 75-58 والمتضمن القانون المدني، السابق ذكره.

وفي الأخير يستفاد إستخلاصه من هذه المواد أنه لكل فرد له الحق بأن يستفاد من المسكن وأن يتصرف بكل حرية فيما يترتب على ملكيته الخاصة أو في إطار الملكية المشتركة بشرط ألا ينتهك حقوق الشركاء في الملكية ولا يستعمل المسكن في ما لم يعد له حسب الشروط المنصوص عليها في عقد البيع بالإيجار، بالإضافة في حالة ما إذا هلك المسكن وجب على المستفيدين الشركاء إخطار المتعهد بالترقية العقارية و ذلك بتحديد المبنى أو إصلاح الأجزاء المتضررة.

خلاصة الفصل الثاني:

قام المشرع الجزائري بضبط عقد البيع الإيجاري المبرم بين المؤجر البائع والمستفيد بأنه عقد بيع وإيجار، بالإضافة إلى وضع إجراءات لعقد البيع بالإيجار، فإنه رتب أيضاً إجراءات لفرض التزامات على الطرف الآخر وضمان تنفيذها وفقاً للاتفاق المبرم في العقد.

كما يجب على البائع المؤجر في عقد البيع الإيجاري على أداء نفس الالتزامات العادية الموجودة في القواعد العامة، وذلك بنقل الملكية وتسليم المسكن للمستفيد، ونظراً لوجود خطورة في هذا النوع من العقود، فمنح المشرع بضمانات خاصة في القانون المدني الجزائري لحماية حقوق المستفيد، ويتم ذلك من خلال تنظيم العلاقة بين المتعهد بالترقية العقارية والمستفيد وتعزيز حماية الأخير كطرف ضعيف في عقد البيع الإيجاري.

يتضمن التعامل بين البائع المؤجر والمستفيد في عقد البيع الإيجاري ضمانات تتعلق بعدم التعرض والإستحقاق وهي قانونية وملزمة للبائع، حيث يمكن للمستفيد المشتري، من خلال هذه الضمانات برد المسكن والمطالبة بالتعويضات الكاملة أو الاحتفاظ بالملكية أو الاتفاق على مبلغ التعويض، كما يوجد ضمان اتفاقي يتعلق بالعيوب الخفية ويتضمن إصلاح العيوب وإستبدال الأجزاء المعيبة بأجزاء جيدة، وتهدف كل هذه الضمانات إلى تأمين إستقرار التعامل بين البائع المؤجر والمستفيد.

هذا العقد من العقود الملزمة لجانبين فإن المستفيد المشتري يلتزم إتجاه المتعهد البائع بعدة إلتزامات هي الأخرى تعد المقابل لما يقع على هذا الأخير، مع وجود آثار أخرى تترتب عليها الملكية المشتركة.

يتطلب عقد البيع الإيجاري الحفاظ على ملكية المسكن في حيازة البائع المؤجر حتى يتم الإلتزام بدفع آخر قسط من قبل المستأجر المستفيد، بعد ذلك بإمكانه إلتزام بالمهام مثل إستعمال المسكن بما يتوافق مع العقد والحفاظ عليه، وتحرير العقد الناقل لتحويل ملكية المنزل وتنفيذ باقي الإلتزامات.

الفصل الثاني: الإجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار والآثار القانونية المقررة عنه

إذا قام أحد المتعاقدين بإخلال بالالتزامات المنصوص عليها في عقد البيع الإيجاري، فسيفرض عليه العديد من الجزاءات المختلفة، أما المرحلة الثانية من العقد تتعلق بعقد البيع ويتم تسمية المشتري بالمستفيد، وبالنسبة للالتزامات التي يجب أن يلتزم بها المشتري في عقد البيع الإيجاري، فهي لا تتباين كثيرًا عن التزامات المستأجر المنصوص عليها في القواعد العامة لعقد البيع، فأحدى تلك الالتزامات هي التزام المشتري بدفع الثمن، وهذا يُعد التزامًا أساسيًا لا يمكن للمشتري التفريط فيه حتى لو أراد ذلك. ومن الالتزامات الأخرى التي يجب على المشتري الالتزام بها تكون تبعية لتلك الشروط التي تشترطها الملكية وكذلك عقد البيع الإيجاري، ومن بين تلك الالتزامات تحمل تكاليف المبيع وتسليم محل المسكن.

وبما أن المشرع الجزائري يفرض العديد من الالتزامات على المستأجر المستفيد في عقد البيع الإيجاري، فإنه يتعين عليه الإلتزام بها، في حالة الإخلال لتلك الالتزامات، فإنه يترتب عليها جزاءات، ونظرًا لأن هذا العقد يتعلق بعقار مبني، فإن المستفيد يحمل التزامات ناشئة عن الملكية المشتركة، لتحدد هذه حقوق وواجبات الملاك الشركاء وتتيح إمكانية تسيير الأملاك المشتركة بعد البيع، مما يساعد على الحفاظ على العقار المبني.

الخاتمة

يعد عقد البيع بالإيجار صيغة حديثة باعتبارها من الحلول التي لجأت إليها الدولة الجزائرية من أجل ضمان الحصول على مسكن لائق والتقليل من حدة أزمة السكن التي يعاني منها المواطنون، وبالفعل قد حظيت هذه الصيغة بإقبال كبير من المواطنين، وبالرغم من وجود صيغ أخرى لاقتناء مسكن حسب قدرات المواطن المالية، تتمثل في السكن التساهمي أو السكن الترقوي العمومي وكذلك السكن الريفي، إلا أن صيغة البيع بالإيجار هي الأكثر طلبا وهذا نظرا للتسهيلات الممنوحة للمستفيدين من خلال دفع قيمة المبيع في شكل إيجارات محددة، تختلف من مستفيد لآخر بعد دفع 25% من ثمن المسكن في الدفعة الأولى ويتم تسديد الباقي وفق أقساط تبين المبلغ الواجد دفعه شهريا، موزعة على المدة المتفق عليها والتي تم تخفيضها إلى عشرون بدلا من خمسة وعشرون سنة، مما يجعلها الخيار الأكثر استجابة من طرف المواطنين.

وقد تم التوصل من خلال هذه الدراسة إلى جملة من النتائج تتمثل في:

- أن للمستفيد دور كبير في صيغة عقد البيع بالإيجار، حيث يشارك في تمويل المشروع بصورة نسبية، ولقد لاقت هذه العملية استحسان المواطنين، حيث يتيح لهم الفرصة للاستفادة من سكن في فترة زمنية قصيرة وبتكاليف معقولة.
- إن عقد البيع الإيجاري طبقا للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني يشترط لصحته توفر الأركان الموضوعية العامة وهي التراضي والمحل والسبب، كما أنه يعد عقدا مركبا ذو طبيعة خاصة حيث يجمع بين أحكام عقد البيع وأحكام عقد الإيجار، فهو بذلك عقد مركب له خصائص مميزة يختلف عن غيره من العقود، ويتم إبرامه وفق شروط محددة وإجراءات معينة نص عليها المشرع بنصوص خاصة.
- إن عقد البيع بالإيجار من عقود الإذعان، وذلك نظرا للحاجة الماسة للسكن وقلة الخيارات المتاحة، مما يجعل الأفراد يتعاقدون على هذا النوع من العقود دون مناقشة شروطه التي يخضع لها.

- أن عقد البيع بالإيجار يرد على عقار وبالتالي لا يكفي لانعقاده الشروط الموضوعية السابقة بل لا بد من إفراغه في الشكل الرسمي وفقا للنموذج الملحق بالقرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

- التزام المستأجر المستفيد بدفع الأقساط المشكلة للثمن في مواعيدها المتفق عليها وإلا تعرض لغرامة التأخير أو الفسخ.

- عندما تتوفر جميع الأركان والشروط المحددة قانونا، فإن جميع الآثار القانونية ستتطوي على التزام المتعهد بالترقية العقارية بتسليم المسكن للمستأجر المستفيد وبالضمان والتزام المستفيد بتسديد الأقساط بصفة دورية واستعمال السكن فيما أعد له والمحافظة عليه والامتناع عن التصرف فيه الامتثال لقواعد الملكية المشتركة.

- يتم إبرام عقد البيع بالإيجار وعليه يترتب عنه آثار قانونية تحقق جميع الشروط والأركان المقررة قانونا ويترتب على ذلك آثار قانونية وبالرجوع للنصوص الخاصة بالبيع بالإيجار وفي مقدمتها المرسوم التنفيذي 105-01 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 يكون بصدها أي قبل إنتقال الملكية أو بعدها وذلك دون الإخلال بما يتفق عليه طرفا عقد البيع بالإيجار .

وفي الأخير تم التوصل من خلال هذه الدراسة إلى جملة من الاقتراحات منها:

- يتطلب على المشرع العمل على إدراج عقد البيع بالإيجار ضمن العقود الخاصة المندرجة أحكامها في القانون المدني وذلك نظرا لطبيعته القانونية التي تجمع بين أحكام عقد البيع والإيجار وقواعد الملكية المشتركة.

- النص على أحكام قانونية خاصة تكفل حماية حق الزوج غير المستفيد من خلال الإقرار له بصفة الشريك مع زوجه في جميع الحقوق والالتزامات واعتباره طرفا في عقد البيع بالإيجار.

- تحديد الحد الأدنى لمساحة المسكن أو القطعة الأرضية وتحديد بدقة تاريخ تملكها للذان يؤخذان بعين الاعتبار عند قبول أو إقصاء المستفيد بسبب شرط الملكية السابقة.

- تحديد الاعتبارات والمعايير التي على أساسها يتم انتقال الملفات المقبولة من خلال وضع سلم تنقيط مبني على أسس قانونية واضحة.

قائمة المصادر

والمراجع

أولاً: النصوص القانونية

أ/ القوانين :

القوانين :

- 1- القانون رقم 02-06 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2006 يتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 2006/03/08.
- 2- القانون رقم 05-07 المؤرخ في 2007/05/13 يعدل ويتمم القانون رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 31، المؤرخة في 2007/05/13.

الأوامر :

- 1- الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادر في 24 رمضان عام 1395 الموافق 30 سبتمبر سنة 1975، معطل ومتمم.
- 2- الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، مؤرخ في 18 نوفمبر 1975.
- 3- الأمر رقم 105-76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية، العدد 18، الصادرة بتاريخ 1975/12/18.

ج/ المراسيم :

- 4- المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2001، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 25، الصادرة بتاريخ 29 ابريل 2001.
- 5- المرسوم التنفيذي 137-04 المؤرخ في 2004/04/21 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 27، المؤرخ في 2004-04-28.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 340-04 المؤرخ في 02 نوفمبر 2004 المعدل والمتمم لمرسوم التنفيذي 105-01 المحدد لشروط وكيفية شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو تمويلات تأخر في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 69، المؤرخة في 2004/11/03.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 432-12 المؤرخ في 25 ديسمبر سنة 2012، المعدل والمرسوم التنفيذي رقم 105-01 والمحدد لشروط وكيفية شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات تأخر في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 71، الصادرة بتاريخ 26 ديسمبر 2012.

- 8- المرسوم التنفيذي رقم 328-15 المؤرخ في 2015/12/22، المحدد لشروط إنجاز المساكن المنجزة بأموال العمومية في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 68، السنة 52 المؤرخة في 2015/12/27.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 16-279 المؤرخ في 2016/11/02 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 2001/04/23، الذي حدد شروط وطشراء المساكن المنجزة بأموال العمومية أو مصادر بنكية أو أئتمويلاتاً خرب في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 56، المؤرخة في 2016/11/06.

ثانياً: الكتب

- 1- أحمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدن الجزائري - البيع والمقايضة دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى، عين مليلة - الجزائر، سنة 2012.
- 2- أنور سلطان، الموجز في مصادر الالتزام، منشأ المعارف، الإسكندرية، سنة 1997.
- 3- أنور طلبة، عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، مصر، سنة 1998.
- 4- إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2011.
- 5- بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2004.
- 6- خالد رمول، آسيا درة، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2009.
- 7- وسيلة وزاني وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري، دراسة قانونية تحليلية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2009.
- 8- رمضان أبو السعود شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، دار الجامعة الأزاريطة، الإسكندرية، سنة 2006.
- 9- زاهية حورية سي يوسف، الوجيز في عقد البيع، دراسة مقارنة ومدعمة بإجتهادات قضائية وفقهية، دار الأمل للطباعة والنشر، تيزي وزو، الجزائر، سنة 2008.
- 10- زاهية حورية سي يوسف، الواضح في عقد البيع، دراسة مقارنة ومدعمة بإجتهادات قضائية وفقهية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2012.
- 11- زنوش الطاوس، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2016.
- 12- سعد دياب، القانون المدني العقود المسماة البيع - الإيجار - الوكالة الجزء الأول، منشورات زين الحقوقية، بيروت - لبنان، سنة 2008.
- 13- سمير شيهاني الوجيز في عقد الإيجار المدني فقها وتشريعا وقضاء، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2017.

- 14- سمير عبد السيد تناغو، مصادر الالتزام العقد الارادة المنفردة، العمل غير المشروع، الاثراء بلا سبب، القانون، مصدران جديان للالتزام الحكم القرار الاداري، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، سنة 2009.
- 15- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السابعة، دار الهومة الطبيعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2001.
- 16- عبد الرزاق أحمد السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الإيجار والعارية الجزء السادس، المجلد الأول، دار إحياء التراث العربي، لبنان، سنة 1986.
- 17- عبد الرزاق دربال، الوجيز في النظرية العامة للالتزام مصادر الالتزام، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2004.
- 18- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية البيع والمقايضة، المجلد الثاني، الجزء الخامس، الطبعة الثالثة، بيروت، لبنان، سنة 2006.
- 19- علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، سنة 2007.
- 20- علي فيلاي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، موفم للنشر، الجزائر، سنة 2016.
- 21- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2000.
- 22- مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2009.
- 23- محمد حسن قاسم، العقود المسماة عقد البيع -التأمين (الضمان) -الإيجار (دراسة مقارنة)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت-لبنان، سنة 2007.
- 24- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2005.
- 25- محمد حسنين، عقد البيع في الفنون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون، الجزائر، سنة 2006.
- 26- محمد حسين منصور، مصادر الالتزام (العقد والإرادة المنفردة)، الدار الجامعية للنشر، بيروت، سنة 2000.
- 27- محمد حسين منصور، شرط الإحتفاظ بالملكية في بيع المنقول المادي، دراسة مقارنة، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 1993.
- 28- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، دار الهدى، الجزائر، سنة 2001.
- 29- محمد صبري سعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الرابعة، النظرية العامة للالتزامات ومصادر الالتزام العقد والإرادة المنفردة، دار الهدى الجزائر، سنة 2008.

- 30- نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، منشأة المعارف، مصر، سنة 2003.
- 31- هلال شهوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفقا لأحداث المعدلة (قانون رقم 05-07 المؤرخ في 13/05/2007)، الطبعة النصوص الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2010.
- 32- يمينه حوحو، عقد البيع في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار بلقيس، الجزائر، سنة 2016.

ثالثا: الرسائل العلمية

أ/ أطروحات الدكتوراه:

- 1- خولة عواد، عقد البيع بالإيجار للسكنات في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم سنة 2020-2021.

ب/ مذكرات الماجستير:

- 1- إبراهيم حمزي، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، مذكرة ماجستير، تخصص قانون الأعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، سنة 2001.
- 2- جميلة زايدي إجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون العقود المدنية، كلية الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، سنة 2011-2012.
- 3- حمزة خليل، النظام القانوني للسكنات المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري زراعي، كلية الحقوق، جامعة بليدة، سنة 2007.
- 4- فرحات حميد النظام القانوني لعقد بيع السكنات بالإيجار طبقا للمرسوم التنفيذي 01/105 المؤرخ في 23 ابريل 2001 مذكرة ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، سنة 2007.
- 5- محمد زكريا شيخ، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق، جامعة وهران، الجزائر، سنة 2011-2012.
- 6- نسيم بوجنان، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة ماجستير، تخصص قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، سنة 2008-2009.
- 7- نورية قراشي، الطبيعة القانونية لعقد البيع الإيجاري في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون مدني أساسي، قسم الحقوق، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، سنة 2015-2016.

ج/ مذكرات الماستر:

- 1- عبد الرزاق حميش، البيع بالإيجار للسكنات في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص عقود ومسؤولية، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة العقيد أكلي محمد أولحاج البويرة، سنة 2014-2015،

رابعاً: المقالات العلمية

- 1- الطاهر برأيك، عثماني مرابط، عقد البيع بالإيجار، مجلة فصلية دولية محكمة، العدد 28/02، سنة 2016.
- 2- بوبكر لبيض، الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار وأثرها في إنتقال الملكية، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار جامعة بليدة-الجزائر، العدد 04، سنة 2017.
- 3- حسبية زغلامي، عقد البيع بالإيجار (دراسة مقارنة بين المشرع الجزائري والمشرع الفرنسي)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02 سنة 2019.
- 4- حميد زايدي، عقد البيع بالإيجار الجزائري (دراسة نقدية)، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 04، سنة 2019.
- 5- رضا دغار، النظام القانوني للبيع بالإيجار في الشروط الموضوعية، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، العدد 28/27، سنة 2012.
- 6- محمد زكرياء شيخ، إلتزامات المتعهد بالترقية العقارية في عقد البيع بالإيجار، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 05، سنة 2015.
- 7- محمد زكرياء شيخ، قراءة في التعديلات القانونية الواردة على شروط الإستفادة من المسكن في إطار البيع بالإيجار، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 02، سنة 2022.
- 8- نؤارة حمليل، عقد البيع بالإيجار، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، العدد 5، سنة 2007.
- 9- نؤال بوعبد الله، رحيمة لدغش، حماية المستهلك في إطار عقد البيع بالإيجار، المجلد 06، العدد 04، ديسمبر 2021.
- 10- محمد يوسف، عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، العدد 04، سنة 2019.

رابعاً: المحاضرات

- 1- فتحي مجيدي، نظرية الالتزام، محاضرات السنة الثانية ليسانس حقوق جامعة زيان عاشور الجلفة، سنة 2009-2010.

2- قمار، محاضرات في مقياس العقود الخاصة، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية تلمسان، سنة 2014-2015.

3- معمر هواجي، نظرية الالتزام، محاضرات السنة الثانية ليسانس حقوق كلية الحقوق بن يوسف بن خدة السعيد حمدين الجزائر، سنة 2017-2018.

خامسا: المداخلات العلمية

1
- زليخة التجاني، بنعاشور صليحة، البيع بالإيجار يمتد للجانب القانوني الشرعي الميداني، مداخلات ملتقى بالبحر الدولي للترقية العقارية الواقع بالأفاق، جامعة ورقلة، يومي 7 و 8 فيفري 2006.

2
- محمد صغير كاوجة، مولود قاسم، مقارنة قانونية لتحديد مفهوم البيع بالإيجار في ظل أنوع العقود الأخرى، ال ملتقى الدولي (الترقية العقارية الواقع بالأفاق)، جامعة قاصديمر باحور قلعة، 2009.

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	الشكر والعرفان
	الاهداء
أ-ث	المقدمة
06	الفصل الأول: ماهية العقد البيع
07	المبحث الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار
07	المطلب الأول: تعريف عقد البيع بالإيجار
09	المطلب الثاني: خصائص عقد البيع بالإيجار
14	المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار
14	الفرع الأول: موقف الفقه من تحديد طبيعة عقد البيع بالإيجار
15	الفرع الثاني: موقف التشريع من تحديد طبيعة عقد البيع بالإيجار
17	المبحث الثاني: الأسس الموضوعية لعقد البيع بالإيجار
17	المطلب الأول: الأسس الموضوعية العامة لعقد البيع بالإيجار
17	الفرع الأول: التراضي في عقد البيع بالإيجار
20	الفرع الثاني: المحل في عقد البيع بالإيجار
23	الفرع الثالث: السبب في عقد البيع بالإيجار
24	المطلب الثاني: الأسس الموضوعية الخاصة لعقد البيع بالإيجار
24	الفرع الأول: الشروط الخاصة بالمستفيد
27	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالمسكن
29	خلاصة الفصل
31	الفصل الثاني: الإجراءات القانونية لعقد البيع بالإيجار والآثار المقررة عنه
32	المبحث الأول: الإجراءات القانونية لعقد البيع بالإيجار
32	المطلب الأول: الإجراءات السابقة لعقد البيع بالإيجار
32	الفرع الأول: تقديم الطلب
34	الفرع الثاني: معالجة الطلب
35	المطلب الثاني: الإجراءات اللاحقة لعقد البيع بالإيجار
35	الفرع الأول: تحرير عقد البيع بالإيجار في شكل رسمي
37	الفرع الثاني: تسجيل عقد البيع بالإيجار
39	الفرع الثالث: شهر عقد البيع بالإيجار

41	المبحث الثاني: الآثار المقررة عن عقد البيع بالإيجار
41	المطلب الأول: الالتزامات البائع المؤجر في عقد البيع بالإيجار
41	الفرع الأول: الالتزام بالتسليم
44	الفرع الثاني: الالتزام المتعهد بالترقية العقارية بضمان التعرض والاستحقاق
46	الفرع الثالث: الالتزام المتعهد بالترقية بضمان العيوب الخفية
48	الفرع الرابع: الإلتزام بنقل الملكية
49	المطلب الثاني: الالتزامات المستأجر المستفيد في عقد البيع بالإيجار
49	الفرع الأول: الالتزام بالدفع الأقساط الدورية وتكملة الثمن
53	الفرع الثاني: التزام المستفيد باستعمال المسكن حس ما أعد له
54	الفرع الثالث: الالتزام بالاحتفاظ بالملكية
57	خلاصة الفصل
60	الخاتمة
64	قائمة المصادر والمراجع
71	فهرس المحتويات
	ملخص

الملخص:

اعتمدت الدولة الجزائرية على صيغة جديدة لمواجهة عجز قطاع السكن والقيام بتلبية حاجيات المواطنين تسمى البيع بالإيجار، إذ يتسم هذا الأخير بنظام قانوني خاص مميز كونه عقد مركب، فهو مزيج بين عقدين وهما البيع والإيجار وباعتباره يرد على السكن ذو الطبيعة الاجتماعية موجه إلى الطبقة متوسطة الدخل يستفيد من دعم الدولة لاقتنائه، لذلك نظم المشرع العلاقة التعاقدية بين المتعهد بالترقية العقارية وبين المشتري المستأجر الذي يستوفي فيه الشروط، ضمن عقد نموذجي يتضمن الالتزامات وحقوق الطرفين المتعاقدين وبالتالي يعتبر عقد البيع بالإيجار من العقود الملزمة لجانبين فهو يرتب مجموعة من الالتزامات التي تحكمها القواعد العامة المتعلقة بالبيع والإيجار.

Abstract :

The Algerian state has relied on a new formula to confront the deficit of the housing sector and meet the need of citizens called rental sale, as the latter is characterized by a special legal system characterized by being a composite contract, it is a combination between two contracts, namely sale and rent, and as response to housing of a social nature directed to the middle income class that benefits from the state's support for its acquisition, so the legislator regulated the contractual relationship between the contractor of real estate promotion and the rented buyer who meets the conditions, within a model contract that includes the obligations and rights of the contracting parties Thus, the lease sale contract is considered one of the binding contracts for two sides, as it entails a set of obligations governed by the general rules related to sale and lease.