

جامعة غرداية  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



النظام القانوني لعقد البيع بالإيجار للسكنات  
في إطار المرسوم التنفيذي 01 - 105 .

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي  
في مسار الحقوق تخصص : قانون عقاري

تحت إشراف:  
أ. زرباني محمد مصطفى

إعداد الطالب:  
- بوداحرة كمال  
أعضاء لجنة المناقشة :

الرقم	إسم ولقب الأستاذ	الدرجة العلمية	الجامعة	الصفة
01	د. عجيلة محمد	أستاذ محاضر - أ -	جامعة غرداية	رئساً
02	أ. زرباني محمد مصطفى	أستاذ مساعد - أ -	جامعة غرداية	مشرفاً و مقرراً
03	أ. لشقر مبروك	أستاذ مساعد - أ -	جامعة غرداية	عضوا
04	أ. زرباني عبد الله	أستاذ مساعد - أ -	جامعة غرداية	عضوا

السنة الجامعية

1436هـ - 1437هـ / 2015م - 2016م



باسم الله الرحمان الرحيم

" وما أوتيهم من العلم إلا قليلا  
صدق الله العظيم "

سورة الإسراء آية 85

# شكر وعرفان

أشكر الله عز وجل أن وهبني القوة والمقدرة والبحث ويسر لي الطريق

أتوجه بالشكر والاعتراف الى كل من ساهم من قريب او بعيد في إنجاز هذا العمل المتواضع والذي أمل من خلاله أن اكون قد قدمت شيئاً ولو بسيطاً .

الى الاستاذ المشرف المحترم زرباني محمد مصطفى

الى جميع أساتذة جامعة غارداية وخصوصاً أساتذة قسم الحقوق تخصص عقاري الذين لم يبخلوا علينا بالمعلومات والتوجيهات طيلة فترة الدراسة

الى جميع زملائي طلبة ماستر عقاري على روح الإخاء والمنافسة العلمية

الى جميع إطارات وموظفي جامعة غارداية

الى كل هؤلاء أتقدم بالتحية الحارة والشكر والعرفان .

# الاهراء

إلى أعظم إنسانة في الوجود، إلى رمز العطاء والتضحية إلى أمي  
إلى من علمني معنى الثقة بالنفس وكان لي سند في دراستي  
إلى أبي

إلى كل من قدم تضحيات وجهد في سبيل العلم والمعرفة  
إلى كل الأساتذة والأصدقاء

قائمة الرموز والمختصرات:

ق م ج : القانون المدني الجزائري

ق ع ج : قانون العقوبات الجزائري

ج : الجزء

ط : الطبعة

ج ر : الجريدة الرسمية

ص : الصفحة

## الملخص

نظام البيع بالإيجار هو صيغة سكنية حديثة النشأة، نظمها المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 105.01 المؤرخ في 2001/04/23 المحدد لشروط شراء المساكن المنحزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، وهي صيغة موجهة لفئة معينة من المجتمع ذات الدخل المتوسط .

وقد تم تكريس هذا النظام بموجب عقد حدد نمودجه بموجب قرار وزاري، وهو عقد يتميز بكونه يجمع بين عقدي البيع والإيجار في وقت واحد، يضم طرفين أحدهما المتعهد بالترقية العقارية ممثلا في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره من جهة، والمستفيد الذي يجب أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط لقبول ملفه من جهة أخرى .

وكغيره من العقود المتعلقة بالعقار والناقلة للملكية، فإن عقد البيع بالإيجار يجب أن تتوفر فيه مجموعة من الأركان منها العامة متمثلة في الرضا، المحل، السبب والشكلية، وأركان خاصة تميزه عن غيره من العقود، ويمر عقد البيع بالإيجار بمجموعة من الإجراءات منها ما هو سابق لإبرامه كتقديم الطلب ومعالجته من اللجنة المختصة ومنها ما هو لاحق لإبرامه من توثيق العقد وتسجيله وشهره، وإبرام العقد يرتب مجموعة من الالتزامات على عاتق طرفيه منها ما ينشئ عن الإيجار ومنها ما هو ناشئ عن البيع .

ولعل نجاح هاته الصيغة السكنية يعكسه الاقبال الهائل من قبل المواطنين لكونها تتيح لهم الحصول على مساكن عن طريق تسديد ثمنها على مراحل وبالتقسيط ولمدة قد تصل الى 25 سنة، مع الانتفاع المسبق بهذا السكن طوال تلك المدة .

## Résumé

Le système Location-vente est une formule résidentielle nouvellement créée, organisé par le législateur sous le décret exécutif N ° 105-01, en date du 23/04/2001 défini les modalités de l'achat de logements achevés avec des fonds publics dans le cadre de location-vente par cette méthode, il est dirigé vers certaine classe de la communauté à revenu intermédiaire.

A été consacré à ce système en vertu d'un contrat. Sélectionnez le modèle en vertu de la décision, un contrat se caractérise par une combinaison de mon contrat de vente et louer un à la fois, comprenant deux parties, un entrepreneur amélioré immobilier représenté par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat et le développement d'une part, et le bénéficiaire, qui doivent avoir un ensemble de conditions public d'accepter une part plus probable.

Comme d'autres contrats liés à l'immobilier et la propriété de la compagnie aérienne, les loyers des contrats de vente devraient être un groupe de chefs d'entre eux public est disponible comme représenté sur la satisfaction, la raison de l'atelier et formel, privé et piliers qui le distinguent des autres contrats, en passant le contrat de vente loue une série de mesures, y compris ce que l'ancien sa conclusion, comme la fourniture de la demande et le traitement de la commission compétente et ce qui est postérieure à la conclusion du contrat et de la documentation de l'enregistrement et célèbre, et la conclusion du contrat a organisé une série d'obligations aux deux extrémités de ce qui crée pour le loyer et ce qui est découlant de la vente.

Peut-être le succès de ces circonstances formule résidentielle reflète la participation massive des citoyens car elle leur permet d'obtenir un logement en payant par étapes et versements pour une période pouvant aller jusqu'à 25 ans, avec l'utilisation avancée ce logement pendant toute cette période.

مقدمة

الجزائر كغيرها من الدول تولى أهمية كبرى لقطاع السكن باعتباره أكثر الحاجات الاجتماعية حساسية وأحد المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، وقد أخذت الدولة على عاتقها في مختلف المراحل ومنذ الإستقلال مسؤولية إيجاد السكن وتمويله على أساس " لاكرامة للمواطن دون سكن لائق " وذلك من خلال تجنيد كل الوسائل المادية والبشرية المتاحة لتلبية الطلب المتزايد في مجال السكن الذي لطالما شكل الشغل الشاغل لكافة الحكومات المتعاقبة .

ورغم الجهود المبذولة للسلطات العمومية إلا أنها لم تتوصل إلى الوفاء باحتياجات كل المواطنين والمجتمع بمختلف فئاته المتعددة لعدة أسباب أهمها عدم وجود رؤية وسياسة واضحة يمكن إتباعها في مجال السكن الى جانب إرتفاع النمو الديموغرافي للسكان والنزوح الريفي الذي تزايد في مرحلة انعدام الأمن، كل هاته العوامل وغيرها مجتمعة أدت الى جعل عرض السكن يقل بكثير عن الطلب عليه وهو ما هيا ظرفا مناسباً لتولد أزمة السكن الخائقة التي عرفتها الجزائر .

وأمام التغييرات السياسية التي عرفتها البلاد في أواخر التسعينات والإرتفاع الكبير لأسعار النفط في السوق العالمية في مطلع الألفية الجديدة، بات من الضروري النهوض بقطاع السكن من خلال سياسة كفيلة بتحقيق نتائج في مستوى التطلعات من خلال تسطير برامج سكنية يجب أن تكون على رأس قائمة الأولويات الوطنية، حيث أعيد النظر في السياسة المتبعة التي كانت تجعل من الدولة تتدخل كلياً في ميدان بناء السكنات وكانت تضمن للعرض العمومي إحتكاراً شبه كلي ومن ثمة إدخال رؤية جديدة تتلخص في إحلال فكرة الدولة المنظمة محل الدولة المتعامل والمحتكر، وهذا ما أدى الى تطوير وتوسيع الصيغ السكنية أو الإعانات من أجل ملائمتها مع مداخيل العائلات الجزائرية حتى تتم الاستجابة لأكثر عدد من الطلبات .

ولعل أهم هاته الصيغ وأحدثها هي صيغة البيع بالإيجار، التي ظهرت كنتجسيد لسياسة سكنية جديدة بمقتضى المرسوم التنفيذي 105-01 المؤرخ في 2001/04/23 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، حيث لم تعد الدولة العنصر المطلق في إنجاز وتمويل المشاريع السكنية، فبفضل هاته الصيغة الجديدة أصبح للمستفيد دور هام وكبير وذلك من خلال المساهمة النسبية في تمويل هاته المشاريع السكنية، ولقد نالت هاته الصيغة إعجاب المواطنين بما أنها تسهل لهم الاستفادة من سكنات في اجال قصيرة وبمبالغ مالية معقولة .

وكما هو واضح من مسماه فإن عقد البيع بالإيجار يجمع بين عقدين هما البيع والإيجار، حيث يبدو المالك كبايع ومؤجر ويبدو المشتري المستفيد كمشتري ومستأجر في نفس الوقت، وتتوافر مجموعة من الشروط العامة

والخاصة بعقد البيع بالإيجار واتباع اجراءات معينة، انعقد عقد البيع بالإيجار بين طرفيه وهما المتعهد بالترقية العقارية ممثلا في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ( عدل ) من جهة والمستأجر المستفيد من جهة اخرى، ليكرس مجموعة من الالتزامات يقع على عاتق الطرفين القيام بتنفيذها الى غاية تمكين المواطن من الحصول على ملكيه المسكن موضوع البيع بالإيجار .

● أسباب إختيار الموضوع : ولعل أهم أسباب اختياري لهذا الموضوع هو:

. عدم التطرق بكثرة لهذا النوع من المواضيع في جامعاتنا وخاصة في الجنوب.

. الاقبال الهائل من المواطنين على هاته الصيغة السكنية حيث اصبحت حديث الساعة.

الضجة الإعلامية التي صاحبت إطلاق هذا العرض السكني الحديث النشأة.

. الطفرة الهائلة في مجال السكن خلال السنوات الأخيرة.

. كيف يمكن لعقد واحد ان يكون مركب ويجمع بين عقدين مختلفين في الكثير من أحكامهما .

● أهمية اختيار الموضوع: تظهر أهمية دراسة هذا الموضوع من عدة جوانب:

- على المستوى الاقتصادي من حيث تكفل الدولة بإيجاد الحلول المناسبة لأزمة السكن المستفحلة في

المجتمع، بإشراك المواطن في تمويل مشاريع سكنات البيع بالإيجار.

- من الناحية القانونية معرفة الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار وخصائصه وتمييزه عن عقدي البيع

والإيجار.

. على المستوى الاجتماعي تمكين المواطنين وفسحه المجال لهم للاستفادة من مسكن بإيجاره والانتفاع به مع

تسديد ثمنه في فترة مقبولة وبالتقسيم على دفعات.

● أهداف الدراسة: وتتمثل أهداف الدراسة في محاولة إماطة اللثام على النظام القانوني لصيغة سكنية

موجهة الى شريحة واسعة من المجتمع الجزائري المتمثلة في الطبقة الوسطى، ولعقد يجمع بين طرفين غير

متساويين في الالتزامات وهما الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره من جهة والمستفيد من جهة أخرى

وبما ان هذا العرض السكني حديث النشأة كان ولا بد من معرفة كل ما يدور في كنف عقد البيع بالإيجار

من مفاهيم تتعلق بالمفهوم والاركان والاجراءات والاحكام من الناحية القانونية .

- **الدراسات السابقة:** أما بخصوص الدراسات السابقة فقد حاولنا دراسة الموضوع من خلال:
  - القواعد العامة لكل من عقدي البيع والإيجار في القانون المدني الجزائري .
  - فرحات حميد، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تحت عنوان النظام القانوني لعقد البيع بالإيجار في اطار المرسوم 105-01، جامعة الجزائر، 2006، رغم اعتمادها على الجانب النظري اذ جاءت متزامنة مع صدور المرسوم، وقد حاولنا من جانبنا دراسة التغيرات الكبيرة التي طرأت على المرسوم التنفيذي 105-01 من خلال المراسيم العديدة المعدلة له، الى جانب التركيز على الاطار التطبيقي لعقد البيع بالإيجار.
- **صعوبات الدراسة:** أثناء اعداد هاته الدراسة واجهتنا صعوبات كثيرة اهمها نقص المراجع والمؤلفات و شح الدراسات في هذا الموضوع نظرا لحدائه اذ تكاد تنعدم، مما دفعنا في الغالب الى الرجوع الى النصوص القانونية والتنظيمية والى القواعد العامة في القانون المدني، ولعل المشكل الكبير يتمثل في ضيق الوقت الممنوح لنا لإنجاز هذا العمل.
- **طرح الاشكالية:** للبحث في الموضوع ومن خلال ما سبق نصل الى طرح الاشكالية التالية: الى أي مدى يساهم النظام القانوني لعقد البيع بالإيجار للسكنات في تمكين المواطنين من الاستفادة والحصول على مساكن ؟

ومن خلال هاته الإشكالية تتفرع الأسئلة القانونية التالية:

- ما تعريف عقد البيع بالإيجار وماهي خصائصه ؟
  - ما هو التكييف القانوني لعقد البيع بالإيجار ؟
  - ماهي أركان وشروط عقد البيع بالإيجار ؟
  - ماهي اجراءات عقد البيع بالإيجار ؟
  - ماهي أهم التزامات طرفي عقد البيع بالإيجار ؟
- **المناهج المتبعة:** للبحث والاحاطة بهذا الموضوع اعتمدنا على المنهج الوصفي لوصف هاته الصيغة السكنية وهذا النوع من العقود، والمنهج التحليلي لتحليل كل جزئية من جزئيات المرسوم التنفيذي 105-01 وتحليل الإجراءات المتبعة و التزامات طرفي العقد، والمنهج المقارن للمقارنة بين النصوص القانونية المختلفة.

● **الخطة المنتهجة:** للإجابة عن الاشكالية المطروحة أقترح الخطة التالية المكونة من فصلين:

. أتناول في الفصل الاول الإطار النظري لعقد البيع بالإيجار أعالجه من خلال مبحثين، أتناول في المبحث الاول مفهوم عقد البيع بالإيجار، بتبيان تعريفه وخصائصه وتكييفه القانوني وتمييزه عما يشابهه من عقود، أما المبحث الثاني نتطرق فيه الى أركان عقد البيع بالإيجار بالتركيز على أهم الأركان العامة للعقد والأركان الخاصة بعقد البيع بالإيجار .

- وفي الفصل الثاني خصصناه الى الاطار التطبيقي لعقد البيع بالإيجار، قسمناه الى مبحثين نتناول في المبحث الاول إجراءات عقد البيع بالإيجار من خلال دراسة الإجراءات السابقة ثم اللاحقة لعقد البيع بالإيجار، وفي المبحث الثاني أثار عقد البيع بالإيجار مبرزين اهم الالتزامات لكل من المتعهد بالترقية العقارية من جهة والمستفيد من جهة أخرى .

الفصل الأول

الإطار النظري لعقد

البيع بالإيجار

نظم المشرع الجزائري أحكام عقدي البيع والإيجار في الكتاب الثاني من القانون المدني الجزائري تحت عنوان الالتزامات والعقود، وأدرجهما في البابين السابع والثامن على التوالي، وصور البيع كثيرة ومتنوعة ومنها البيع بالإيجار الذي ظهر لاستفحال أزمة السكن وعدم مسايرة عروض السكن للطلب المتزايد عليه، وقد تطرق المشرع الجزائري إلى صيغة البيع بالإيجار بموجب المرسوم 35/97 المؤرخ في 14 يناير سنة 1997، الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري، وكرسها بموجب المرسوم التنفيذي 105/01 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2001 المعدل والمتمم، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، وهي صيغة مستحدثة تمكن المستفيد من كسب الملكية العقارية وتسمح له بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه، ويصبح مالكا له بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد بيع بالإيجار أو قبل انقضائها في حالات خاصة، بموجب عقد مكتوب يتضمن شروط البيع بالإيجار والالتزامات طرفي العقد.

وبالتالي سنعالج هذا الفصل المتمثل في الإطار النظري لعقد البيع بالإيجار من خلال تقسيمه إلى مبحثين، نتطرق في المبحث الأول إلى مفهوم عقد البيع بالإيجار بتبيين تعريفه اللغوي والاصطلاحي المتمثل في التعريفين القانوني والفقهية ودراسة خصائصه مع معرفة الطبيعة القانونية لهذا العقد وتمييزه عما يشابهه من عقود، ونتطرق في المبحث الثاني إلى أركان عقد البيع بالإيجار من خلال تقسيمها إلى أركان عامة لعقد البيع بالإيجار كسائر البيوع العقارية الأخرى وأركان خاصة بالبيع بالإيجار من خلال إبراز أهم الشروط الموضوعية الخاصة المتضمنة في العقد، وأهم الشروط الموضوعية الخاصة بالمستفيد .

## المبحث الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار

أمام الحاجة الملحة للسكن التي فرضها الواقع الاجتماعي والاقتصادي، كان لزاما على الدولة استحداث أنماط جديدة للتملك، وذلك من خلال إحداث أليات قانونية تشجع المواطنين على اقتناء مساكن.

و من بين أهم هذه الصيغ السكنية وأحدثها صيغة البيع بالإيجار، الذي يعتبر عقدا حديث النشأة في القانون الجزائري، لذا سوف نتطرق في هذا المبحث إلى مفهوم عقد البيع بالإيجار حيث نتناول في المطلب الأول من جهة تعريف عقد البيع بالإيجار من الجانبين اللغوي والاصطلاحي الذي نركز فيه على التعريف الفقهي والقانوني ومن جهة أخرى الى خصائصه سواء تلك الخصائص العامة لعقد البيع بالإيجار كبيع عقاري أو الخصائص التي يتميز بها هذا العقد عن البيوع العقارية الأخرى، وفي المطلب الثاني نتناول الطبيعة القانونية لهذا العقد وكذا الى تمييزه عن العقود المشابهة له.

### المطلب الأول: تعريف عقد البيع بالإيجار وخصائصه

رغم حداثة البيع بالإيجار إلا أن المشرعين حاولوا إيجاد تعريفات قانونية له، وقد أثير الكثير من النقاش الفقهي حول هذا التعريف، وعليه فإننا نتناول هذا المطلب من خلال فرعين نتطرق في الفرع الأول الى تعريف عقد البيع بالإيجار من الجانبين اللغوي والاصطلاحي سواء فقها أو قانونا، وفي الفرع الثاني نبرز اهم خصائص البيع بالإيجار سواء تلك الخصائص العامة باعتباره بيعا عقاريا أو الخصائص الخاصة بهذا العقد .

### الفرع الأول: تعريف عقد البيع بالإيجار

تعددت التعريفات وتباينت فيما يخص عقد البيع بالإيجار سواء من الناحية الفقهية أو القانونية، حيث نجد من الجانب الفقهي أن الكثير من شراح القانون اختلفت زاوية تعريفاتهم لهذا النوع من العقود وهذا ما يدفنا لاستعراض أهمها.

أما من الجانب القانوني، فقد اختلفت التعريفات القانونية للبيع بالإيجار باختلاف تشريعات البلدان التي نظمت قوانينه ضمن عدة مواد، ولكن قبل ذلك ينبغي علينا تعريف مصطلح البيع بالإيجار من الجانب اللغوي، ومن أجل الوقوف على كل ذلك قمنا بتقسيم هذا الفرع إلى قسمين الأول خصصناه للتعريف اللغوي والثاني لتعريف البيع بالإيجار اصطلاحا سواء من الناحية الفقهية أو القانونية.

### أولا : تعريف البيع بالإيجار لغة

نجد أن لفظ البيع بالإيجار يتكون من كلمتين: البيع والإيجار لذلك سنتطرق لتعريف كلا اللفظين من الجانب اللغوي

1. **البيع لغة** : معناه مطلق المبادلة، ولفظ البيع يعني الشراء أيضا، وبعث الشيء أي شريته، أبيعته بيعا ومبيعا وهو شاذ وقياسه مباعا، والابتياح هو الاشتراء<sup>(1)</sup>.
2. **الإيجار لغة** : من الإجارة وهي اسم للأجرة والكرء، والأجر الجزء على العمل وجمعه أجور، ويقال الأجر جزاء العمل<sup>(2)</sup>، والأجر هو الثواب على العمل الدنيوي ومنه قوله تعالى: " وأتيناها أجره في الدنيا"<sup>(3)</sup> وقوله تعالى: " لهم أجرهم عند ربهم"<sup>(4)</sup>

## ثانيا : تعريف البيع بالإيجار اصطلاحا

### 1. التعريف الفقهي

تطرق العديد من الفقهاء الى تعريف البيع بالإيجار، ومن بين التعريفات فقد عرف الدكتور سمير السيد تناغو عقود البيع بالإيجار بأنها عقود ترد غالبا على منقولات، كالألات والأجهزة والمحلات التجارية، وينص فيها على انها عقود إيجار وأن المقابل الذي يدفع بالتقسيط هو الأجرة، ولكن يوجد شرط يقرر أنه في نهاية الإيجار ودفع جميع الأقساط فإن المستأجر يحتفظ بالشيء على سبيل الملكية<sup>(5)</sup>

أما الدكتور رمضان أبو السعود عرفه بكونه البيع الذي يبدو فيه المشتري كالمستأجر وتبدو أقساط الثمن كأقساط الأجرة، ثم يتفق على أنه اذا أوفى المستأجر ( المشتري ) أقساط الأجرة كاملة تملك الشيء المؤجر (المبيع) بمجرد وفائه لآخر قسط منها بدون ان يتحمل أي مبلغ إضافي، او أنه يستطيع الاحتفاظ بالشيء ويتملكه إذا أبدى رغبته في ذلك مقابل دفع مبلغ معين هو المتبقي من الثمن بعد استنزال الأقساط، كما يتضمن مثل هذا الاتفاق، 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 لكونها تعويضا عن فسخ العقد ومثل هذا الاتفاق يسمى البيع الإيجاري<sup>(6)</sup>.

أما الدكتور عباس العبودي فسمى البيع الإيجاري بالإيجار السائر للبيع، وهو صورة من صور البيع الائتماني، يتجسد بعقد يتفق بموجبه المتعاقدان على إيجار شيء معين لمدة معينة ومقابل أجر معين، على أن ينقلب بيعا إذا أوفى المستأجر بجميع التزاماته وفاء تاما<sup>(7)</sup>

(1) بن منصور، لسان العرب، ج8، دار الكتب العلمية، بيروت لبنان، 2009، ص 27 .

(2) بن منصور، لسان العرب، ج4، دار الكتب العلمية، بيروت لبنان، 2009، ص 10 .

(3) الآية رقم 27، سورة العنكبوت .

(4) الآية رقم 262، سورة البقرة .

(5) سمير السيد تناغو، عقد الإيجار، رمضان وأولاده للطباعة والتجليد، الاسكندرية مصر، 1997-1998، ص 9 .

(6) رمضان أبو السعود، شرح أحكام القانون المدني العقود المسماة . البيع المقايضة . الإيجار . التأمين، منشورات الحلبي الحقوقية، الاسكندرية مصر، 2010، ص 59 .

(7) عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان الأردن، 2009، ص 47.

كما عرفه الدكتور حمدي أحمد سعد أحمد بأنه " الاتفاق الذي بموجبه يسلم احد الطرفين شيئاً معيناً للطرف الاخر لينتفع به فترة في صورة ايجار في مقابل مبالغ دورية محددة، ثم يصير هذا الاتفاق بيعاً يتملك بموجبه المنتفع الشيء الذي في يده اما بسداده لكل المبالغ المتفق عليها، او بإعلان رغبته في الشراء أو بوفاء المالك بوعده في حالة الاتفاق على ذلك" (1).

كما نظيف تعريف الدكتور محمد حسنين " هو العقد الذي يريد فيه العاقدان الايجار والبيع معا فهو ايجار الى أن يتم الوفاء بالثمن كاملاً وبيع حين يتم الوفاء " والغرض من ذلك هو ضمان عدم التصرف في العقار قبل الوفاء بكافة الاقساط باعتبار الايجار من عقود الامانة ويعرض المستأجر لعقوبة خيانة الأمانة إن هو تصرف في الشيء قبل الوفاء بكامل الثمن (2).

وعرفه بعض الباحثين على انه " عقد يتفق بمقتضاه البائع والمشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل التزام الأخير بدفع اجرة دورية، فاذا اوفى المستأجر بجميع الدفعات الايجارية المستحقة عليه طوال مدة العقد وفي مواعيدها المحددة، تنتقل اليه الملكية دون أن يكلف بدفع مبالغ أخرى عند نهاية العقد، اما اذا تخلف عن دفع الاقساط يفسخ عقد الايجار فيكون على المستأجر إعادة محل العقد الى المؤجر" (3).

وقد عرف الاستاذ ابراهيم ابو الليل البيع الايجاري بانه يتم في صورة اتفاق يلجأ فيه الطرفان الى عقد الايجار ليخفيا فيه عقد البيع، ويظهر من خلاله العقد على أنه عقد ايجار عادي يلعب فيه البائع دور المؤجر وبالمقابل يظهر المشتري في صورة المستأجر وعن انتهاء المشتري من سداد الأقساط يتملك المال تلقائياً وبأثر رجعي يعود الى يوم ابرام العقد (4).

وبالرجوع الى الشريعة الاسلامية يطلق على هذا البيع الإجارة المنتهية بالتملك، فهو بذلك العقد الذي يتفق فيه الطرفان على أن يواظب المستأجر على دفع الأجرة لمدة زمنية معينة، حتى إذا وفي بها جميعاً في المواعيد المحددة وصف العقد بأنه بيع وكان ما دفع من أجرة عبارة عن أقساط من الثمن، وهذا العقد كثر استعماله في العقارات لأجل السكن وغيره (5).

(1) حمدي أحمد سعد أحمد، البيع الايجاري دراسة قانونية مقارنة بأحكام الايجار المنتهي بالتملك في الفقه الاسلامي، دار الكتب القانونية، المحلة الكبرى مصر، 2008، ص 29.

(2) محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ط3، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 1990، ص 15.

(3) محمد الصغير كاوجة، مولود قاسم، مقارنة قانونية لتحديد مفهوم البيع بالايجار في ظل أنواع العقود الأخرى، أعمال الملتقى الدولي للترقية العقارية. الواقع والأفاق. يومي 9/8 فيفري 2006، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، ص 63.

(4) ابراهيم أبو الليل، البيع بالتقسيم والبيع الإئتمانية الأخرى، مطبوعات جامعة الكويت. الكويت، 1984، ص 2726.

(5) هلال شغوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة له، ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 20.

## 2. التعريف القانوني:

في المنظومة القانونية الجزائرية فإن البيع بالإيجار هي صيغة جديدة تطرق المشرع إليها لأول مرة سنة 1997، وذلك من خلال المرسوم التنفيذي 97-35 المؤرخ في 14/01/1997 الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري، والذي جاء تطبيقاً لأحكام المادتين 169-170 من الأمر رقم 95-27<sup>(1)</sup> المؤرخ في 30/12/1995 والمتضمن قانون المالية لسنة 1996<sup>(2)</sup>.

كما تطرق لها من خلال المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23/04/2001 المعدل والمتمم.

فنجد المادة 07 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 35/97 قد نصت على التزامات طرفي العقد دون إعطاء أي تعريف له، حيث نصت على أن: "عقد البيع بالإيجار المنصوص عليه اعلاه، هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري، باعتباره المالك المؤجر، أن يحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتر إثر فترة تحدد باتفاق مشترك وحسب شروط هذا المرسوم .

يجرر العقد حسب الشكل الرسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما .

وخلال الفترة المتفق عليها يحتفظ ديوان الترقية والتسيير العقاري، بصفته مالك العقار بكل حقوقه والتزاماته، أما المستأجر المشتري فيحتفظ بكل الالتزامات المرتبطة بالمستأجرين لا سيما في مجال الأعباء المشتركة "

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، نجد المادة 02 منه تنص على "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب".

فهذه المادة لم تعرف عقد البيع بالإيجار، ويمكن استخلاص التعريف الآتي لعقد البيع بالإيجار هو طريق من طرق اكتساب الملكية العقارية بواسطة قواعد خاصة تحكم عقد البيع بالإيجار للمحلات ذات الطابع السكني، يلتزم فيها المرقي العقاري بصفته المالك البائع أن ينقل ملكية السكن موضوع البيع بالإيجار إلى أي مشتر تتوفر فيه شروط محددة بتنظيم خاص، وذلك بعد أن يتم المشتري دفع آخر قسط من الثمن الكلي للمسكن، لأن صيغة البيع بالإيجار تتم على أساس أن يدفع المشتري ثمن المسكن مقسما على عدة أقساط لمدة تحدد باتفاق المرقي العقاري من جهة والمشتري المستفيد من جهة أخرى، على أن يلتزم هذا الأخير بكل الالتزامات التي يلتزم بها المستأجرون خلال فترة

<sup>(1)</sup> الأمر 2795 المؤرخ في 30/12/1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج ر عدد 81 بتاريخ 31/12/1995 .

<sup>(2)</sup> يشير قدوج، النظام القانوني للملكية العقارية، مطبوعات الديوان الوطني للمطبوعات التربوية، الجزائر، 2001، ص 44 .

الإيجار، فإذا دفع كامل الأقساط يصبح مالكا للمسكن ملكية تامة، ويلتزم بنظام الملكية المشتركة لأن المساكن موضوع البيع بالإيجار في إطار سكنات جماعية عموما وفي إطار طوابق تحديدا.<sup>(1)</sup>

أما القانون المدني فلم يتطرق لعقد البيع بالإيجار إنما أضفى عليه أحكام عقد البيع بالتقسيط وذلك من خلال المادة 363 منه<sup>(2)</sup>.

قبل ذلك كان المشرع الفرنسي قد ذكر تسمية البيع بالإيجار في عدة قوانين من بينها القانون 596/79 الصادر في 13/07/1979 المتعلق بإعلام وحماية المقرضين في المجال العقاري في المادة 22 وما يليها من هذا القانون، الا انه لم يتم بتعريف البيع بالإيجار او ما يسمى بعقد البيع المنتهي بالتملك، الا بموجب القانون رقم: 595.84 الصادر في 12 جوان سنة 1984 المنظم للإيجار المؤدي الى الملكية العقارية، حيث عرفته المادة الاولى منه بأنه " العقد الذي يتعهد بمقتضاه البائع بأن ينقل للقابل اذا رغب في وقت لاحق وبعد انتفاعه، بعقار ما في مقابل عوض ملكية كل او جزء من هذا العقار اذا قام بدفع اقساط معينة أو اجل ثمن المبيع او المبلغ المتبقي لحين اعلان رغبته في الشراء ويمثل القسط الذي يدفعه القابل مقابلا لانتفاعه العين كذلك لحقه في انتقال الملكية اليه عند رغبته في ذلك " <sup>(3)</sup>.

كذلك القانون المغربي رقم 51.00 الذي يتعلق بالإيجار المفضي الى تملك العقار قد نص في المادة 02 منه على أنه " يعتبر الإيجار المفضي الى تملك العقار كل عقد يبيع يلتزم البائع بمقتضاه اتجاه المكتري المتملك بنقل ملكية العقار أو جزء منه بعد فترة الانتفاع به بعوض مقابل أداء الوجيبة المنصوص عليها في المادة 08 من هذا القانون وذلك الى حلول تاريخ حق الخيار " .

فالمشرع المغربي ركز على عملية البيع للعقار وهي العملية القانونية المستوحاة من هذا العقد غير أنها مسبقة بعملية اخرى هي انتفاع المكتري المتملك للعقار مقابل أداء الوجيبة المنصوص عليها في المادة 08 من القانون 51.00 فيظهر في هذا التعريف اجتماع الكراء مع البيع<sup>(4)</sup>.

## الفرع الثاني: خصائص عقد البيع بالإيجار

سبق لنا من خلال دراستنا للتكييف القانوني لعقد البيع بالإيجار القول بأنه عقد بيع في المحصلة وكل ما في الأمر أنه يخضع لقواعد خاصة تنظمه، جاء بها المرسومان التنفيذيان 35/97 و 105/01، وهو الذي يؤدي إلى القول بأن

(1) حمزة خليل، النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2007، ص 73.

(2) تنص المادة 363 من القانون المدني على "إذا كان ثمن البيع مؤجلا جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقفا على دفع الثمن كله ولو تم تسليم الشيء المبيع .....".

(3) فرحات حميد، المرجع السابق، ص 03.

(4) فرحات حميد، المرجع السابق، ص 03.

عقد البيع بالإيجار له نفس خصائص عقد البيع بصفة عامة، وبعض الخصائص الخاصة التي تميزه باعتبار أن التنظيم الخاص به جاء لظروف خاصة والمتمثلة في أزمة السكن، لذا وجب علينا التطرق لهذه الخصائص على نوعين:

### أولاً: الخصائص العامة لعقد البيع بالإيجار كبيع عقاري

عقد البيع بالإيجار يخضع لقواعد خاصة، لكن يمكن القول بأن له نفس خصائص عقد البيع العقاري بصفة عامة، إضافة إلى كونه عقد ناقل للملكية وذلك حسب نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 105/01 التي نصت على أنه: "تنتقل ملكية السكن المعني وفقاً للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله"، وهو ما يوافق نص المادة 793 من القانون المدني التي تنص: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص التي تدير مصلحة شهر العقار"، فهو عقد معاوضة تتجه فيه إرادة المتعاقدين إلى أن تكون نقل الملكية في مقابل ثمن نقدي<sup>(1)</sup>، إلا أننا سنركز على أهم الخصائص العامة لعقد البيع بالإيجار التي يشترك فيها مع أغلب البيوع العقارية الأخرى وذلك كما يلي:

#### 1 أنه عقد ملزم لجانبين

العقد الملزم لجانبين هو العقد الذي يرتب وينشئ على عاتق طرفيه من لحظة إبرامه التزامات متقابلة تنشأ في نفس الوقت، بحيث لا يمكن لاحدهما أن يتحلل منها بتصرفه الانفرادي<sup>(2)</sup>.

والببيع التجاري عقد يلتزم فيه المستأجر المشتري بدفع أقساط الاجرة للمتعهد بالترقية العقارية، واستعمال السكن فيما أعد له والمحافظة على المسكن محل عقد البيع بالإيجار وإصلاحه، وفي الطرف الآخر يلتزم المؤجر البائع بتمكين المستأجر المستفيد من الانتفاع بالمسكن وتسليمه إياه وضمان العيوب الخفية التي قد تطال المسكن، كما أنه يضمن التعرض الذي يصدر منه أو الذي قد يأتي من جهة أشخاص آخرين.

#### 2. أنه عقد شكلي

من البديهي أن يكون هذا العقد شكلي كونه يرد على عقار، فقد نصت المادة 12 من القانون 91/70 المؤرخ

في 1970/12/15<sup>(3)</sup> على ما يلي: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي فإن العقود التي تتضمن نقل العقار أو حقوق عقارية يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر هذه العقود في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى

(1) سي يوسف زاهية حورية، الوجيز في عقد البيع، دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر. 2010، ص18.

(2) محمد يوسف الزعي، العقود المسماة. شرح عقد البيع في القانون المدني، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2006، ص 12.

(3) القانون 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن تنظيم التوثيق، ج ر عدد 14 لسنة 1970 ..

الموثق"، وهو ما نصت عليه المادة 23 مكرر 1 من القانون المدني<sup>(1)</sup> وكذلك نص المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 التي نصت على أن: " كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم في شكل رسمي"<sup>(2)</sup>. وبالرجوع إلى المادتين 15 و 16 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إذ نجد أنها تعززان ما سبق حيث تنص المادة 1/15 على أن: "كل حق للملكية أو حق عيني آخر على عقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهاره في مجموعة البطاقات العقارية".

أما المادة 16 تنص: " إن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

كما جاء التأكيد على ذلك بنحو خاص بموجب المادة 1/17 من المرسوم التنفيذي رقم 105.01 التي تنص على ما يلي "يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق".

وأوجب المشرع إفراغ محتوى عقد البيع بالإيجار في قالب رسمي معين، حدده بموجب القرار المؤرخ في 23/07/2001، الذي يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار<sup>(3)</sup>، ويشمل هذا النموذج على عدة محاور تتمثل فيما يلي:

- هوية المتعاقدين
- تصريحات المتعاقدين للانضمام إلى العقد متضمنة تصريح المتعهد بالترقية العقارية من جهة وتصريح المستفيد من جهة أخرى<sup>(4)</sup>.
- الوثائق التي تحكم العقد .
- وصف المسكن موضوع العقد ( الموقع، المشتملات، المساحة ).
- شروط التعاقد المتفق عليها .
- بنود العقد .
- توقيع أطراف العقد

### 3 أنه عقد يرد على عقار

محل هذا العقد هو بيع بالإيجار لعقار ذا استعمال سكني، وهو ما جاءت به المادة 4 من المرسوم التنفيذي 105.01 التي تنص على ما يلي: "تطبق هاته الأحكام على المساكن المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقا

<sup>(1)</sup> القانون رقم 14/88 المؤرخ في 03/05/1988 يعدل ويمرر الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني ، ج ر عدد 18 بتاريخ 04/05/1988 . .

<sup>(2)</sup> المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، لسنة 1976.

<sup>(3)</sup> القرار المؤرخ في 23/07/2001، المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ج ر عدد 52 بتاريخ 16/09/2001 .

<sup>(4)</sup> القرار المؤرخ في 04/05/2004، الذي يعدل القرار الصادر في 23/07/2001، المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ج ر عدد 43، بتاريخ 04/07/2004

لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفاً، "كون محل هذا العقد دائماً عقار فهذا الأمر يجعله يتميز عن الاعتماد الإيجاري الذي يقوم على أصول منقولة، أو عن إيجار الخدمة الذي يتضمن موضوعه معدات تقنية تتطلب صيانة دائمة ومستمرة أي يتطلب أداء خدمة إضافية من المؤجر<sup>(1)</sup> .

## ثانياً: الخصائص الخاصة لعقد البيع بالإيجار

وهي تلك الخصائص التي يتميز بها عن باقي العقود المتضمنة ببيع عقارية وهي كالتالي:

### 1. عقد البيع بالإيجار عقد إذعان

يعرف عقد الإذعان بأنه ذلك العقد الذي نجد فيه طرفاً يفرض شروط العقد وطرفاً يقبل تلك الشروط بدون مناقشة وما عليه إلا القبول بالإذعان.

وهو ما يستخلص من نصوص المرسومين التنفيذيين 35/97 و 105/01، إذ ليس للمستفيد أن يناقش شروط البيع بالإيجار كتحديد العقد وطرح ثمن المسكن للمناقشة وما عليه إلا أن يقبل بالشروط كلها فينقصد العقد أو يفسخ ويمكن أن نلاحظ من خلال مصطلحات وردت في المرسومين التنفيذيين التي لها دلالة واضحة على أن المتعهد بالترقية العقارية يملئ شروطاً لها خاصية الإذعان مثل ما ذهبت إليه المادتين 09 و 10 من المرسوم 97-35 السالف الذكر<sup>(2)</sup>، حيث تنص المادة 09 على: "يتعين على المستأجر المشتري أن يدفع لديوان الترقية والتسيير العقاري حصة مالية ابتدائية كحد أدنى حسب ما يأتي: 20%.....15%.....10%....." وذلك حسب مدة العقد .

وما نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي 105.01 بقولها: " يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن...".

ونستخلص من خاصية الإذعان، أن المشرع هنا قصد حماية المتعهد بالترقية العقارية بصفته ممثلاً للدولة، والدولة تختلف عن الأشخاص باعتبارها صاحبة السلطة والسيادة<sup>(3)</sup>.

### 2. أنه عقد فيه الإنتفاع المسبق وانتقال الملكية المؤجل

أي أنه مقابل دفع أقساط شهرية إلى المتعهد بالترقية العقارية، تمثل من جهة جزء من ثمن بيع المسكن حسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي 340.04 المؤرخ في 2004/11/02 الذي يعدل المرسوم التنفيذي 105.01 التي تقضي بأن: " يجب أن يسدد المستفيد مبلغ ثمن السكن في كل الحالات، بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى فترة لا تتجاوز خمسة وعشرون سنة.

(1) فرحات حميد، المرجع السابق، ص 07 .

(2) المادة 10 من المرسوم التنفيذي 35/97 سالف الذكر.

(3) حمزة خليل، المرجع السابق، ص 100

يتم تسديد المؤجل وفق أقساط تبين المبلغ الواجب دفعه شهريا موزعة على المدة المتفق عليها " .

وتمتل من جهة أخرى بدل الإنتفاع من المسكن حسب المادة التاسعة من القرار المؤرخ في 14 مايو 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار الذي قضى بان: ( يترتب على عدم تسديد ثلاثة أقساط شهرية بعد تبليغ إعدارين مدة كل منهما 15 يوما فسخ هذا العقد على مسؤولية المستأجر المستفيد وحده .

يمكن أن يباشر المتعهد بالترقية طرد المستأجر المستفيد المتخلف لدى الجهات القضائية المختصة طبقاً للأحكام التشريعية المعمول بها .

ويقوم المتعهد بالترقية العقارية بعد استرجاع المسكن بتسديد مبلغ الدفعة الأولى الذي دفعه المستأجر المستفيد بعد احتساب الأقساط الشهرية غير المدفوعة والتكاليف المختلفة المتعلقة بشغل المسكن وتكاليف القضاء) .

### 3 أنه عقد مركب

تعرف العقود المركبة على أنها مزيج من عقود متعددة اختلطت جميعاً فأصبحت عقداً واحداً وهو الأمر بالنسبة للبيع الإيجاري الذي هو مزيج بين عمليتي البيع والإيجار، فهو يبدأ بإيجار يلتزم فيه المستأجر ببعض الإلتزامات التي تترتب عن عقد البيع بالإيجار، متمثلة في دفع الأقساط واستعمال المسكن فيما أعد له وكذلك يترتب على المؤجر بعض الإلتزامات مثل الإلتزام بتسليم المسكن الى المستأجر وكذا ضمانه للتعرض الذي يمكن أن يطال المستأجر ويهدده في انتفاعه الهادئ بالعين المؤجرة وكذا ضمان العيوب الخفية لصالح المستأجر في حال تحقق شروط حدوثه<sup>(1)</sup> .

لينتهي بيع عند تسديد المستأجر لكل الاقساط وتنتقل إليه الملكية من المؤجر المتمثل في المتعهد بالترقية العقارية<sup>(2)</sup> .

### 4 أنه عقد من عقود التصرف

بالرجوع الى المرسوم 105.01 فإن عقد البيع بالإيجار يعتبر عقد من عقود التصرف، وذلك نظراً للأمد الطويل الذي يسري خلاله هذا الإيجار قبل أن ينقلب بيعاً ألا وهي 20 سنة وهو ما نص عليه المرسوم، وقد تم تعديل أجل عقد الإيجار من 20 سنة الى 25 سنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 340.04<sup>(3)</sup>، من خلال المادة 02 التي عدلت مضمون المادة 08 من المرسوم 105.01 .

(1) نص المشرع على العيب الخفي في نص المادة 488 من القانون 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المتضمن القانون المدني .

(2) المقصود بمصطلح المتعهد بالترقية العقارية هي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12/05/1991، ج ر عدد 25 بتاريخ 23/05/1991 .

(3) المرسوم التنفيذي رقم 340/04 المؤرخ في 02 نوفمبر 2004 المعدل للمرسوم التنفيذي 105.01 المحدد لشروط وكيقيات إقتناء السكنات المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر عدد 69 بتاريخ 2004/11/3 .

ويترتب على كون هذا العقد من عقود التصرف نتائج أساسية أهمها أحكام الأهلية في هذا العقد والأهلية الواجب توافرها هي أهلية التصرف، ولو أن أهلية التصرف في هذا العقد غير كافية كونه ليس بإيجار بسيط إنما هو إيجار مقترن بعقد البيع الذي يشترط فيه أهلية كاملة، أما النتيجة الثانية فهي مدى نفاذ هذا الإيجار في مواجهة الغير حيث أنه بالرجوع إلى المادة 17 من الأمر 74.75 التي تنص على ضرورة شهر الايجارات الواردة على عقار والتي تزيد مدتها عن 12 سنة، ويترتب على عدم شهر هاته الايجارات أنه لا يكون لها أثر فيما بين طرفيها ولا في مواجهة الغير إذا زادت مدتها عن 12 سنة<sup>(1)</sup>.

وبما أن عقد البيع بالإيجار يبرم لمدة قد تصل إلى 25 سنة، يرى البعض أنه لا بد من إخضاعه لإجراء الشهر وفقاً لأحكام المادة 17 السالفة الذكر .

### المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار وتمييزه عن العقود المشابهة له

على اعتبار أن عقد البيع بالإيجار يحكم العلاقات ما بين المستفيد من جهة وبين وكالة عدل من جهة أخرى فقد أثار مسألة تكييفه وطبيعته القانونية الكثير من النقاش، والملاحظ جلياً لدارس هذا النوع من العقود التباين الواضح فيه، لذلك سنحاول دراسة هذا المطلب من خلال فرعين الأول نخصه للطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار والثاني نخصه لتمييز هذا العقد عن العقود المشابهة له.

#### الفرع الأول: الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار

عقد البيع يختلف عن عقد الإيجار، فيطرح التساؤل على إمكانية إعطاء وصف لعقد واحد على أنه بيع وإيجار في نفس الوقت، باعتبار أن طبيعة كل عقد منهما تختلف عن الآخر .

هذا الاختلاف الواضح بين كل من عقد البيع وعقد الإيجار نتج عنه أن يكون هناك اختلاف في الآراء حول تكييفه القانوني باعتباره عقد بيع أم عقد إيجار هاته الاتجاهات نبينها كما يلي:

- **الاتجاه الأول:** يرى أصحاب هذا الرأي أن هذا التصرف هو اتفاق يتكون من عقد إيجار مقترن بشرط فاسخ مصحوب ببيع معلق على شرط واقف وهو سداد المشتري لأقساط الثمن، فالشرط الفاسخ مدلوله أنه إذا تحقق الشرط بطل الالتزام. أما الشرط الواقف فمدلوله أنه إذا تحقق الشرط قام الالتزام. ومعنى ذلك أن العقد يعتبر في وقت من الأوقات إيجاراً معلقاً على شرط فاسخ ويرتب جميع آثاره وتسري أحكام عقد الإيجار في الفترة السابقة لسداد أقساط الثمن، وبيعاً معلقاً على شرط واقف، والشرط واحد في كلا العقدين ألا وهو وفاء المشتري بكامل الأقساط، فإذا تحقق الشرط فسخ عقد الإيجار وحل محله عقد البيع وانتقلت الملكية

(1) الأمر رقم: 74.75 مؤرخ في 12/11/1975 يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92 بتاريخ 18/11/1975.

إلى المشتري بأثر رجعي من يوم انعقاد العقد، أما إذا تخلف الشرط انفسخ عقد الإيجار واحتفظ المؤجر بالأقساط لكونها أجرة عن مدة الانتفاع السابقة<sup>(1)</sup>.

- **الاتجاه الثاني:** يرى أصحابه أن هذا العقد مركب من البيع والإيجار قصداً لتحقيق غرضين في نفس الوقت وهما تأمين البائع من إعسار المشتري في حالة ما إذا عجز عن تسديد الأقساط الباقية، وتأمين نقل الملكية للمشتري أي بيع معلق على شرط واقف وإيجار معلق على شرط فاسخ<sup>(2)</sup>.
- **الاتجاه الثالث:** وهو رأي القضاء حيث يرى بأنه عندما يطرح أمامه نزاع على عقد هل هو بيع أم إيجار فهنا يتم البحث عن قصد المتعاقدين، وتقوم المحكمة باستخلاص القصد من خلال نصوص العقد المبرم<sup>(3)</sup>.
- **الاتجاه الرابع:** يرى أصحاب هذا الاتجاه أن عقد البيع الإيجاري هو عقد إيجار عادي يرتبط بوعد بالبيع والشراء متبادل بين الطرفين، بحيث يلتزم المستأجر بمقتضى عقد الإيجار بسداد أقساط الأجرة طوال مدة العقد وعند تمام سدادها يتملك المستأجر المال بمقتضى الوعد بالبيع، فتنتقل الملكية للمستأجر تلقائياً وبحكم القانون بأثر رجعي يرتد إلى يوم إبرام العقد<sup>(4)</sup>.

أما المشرع الجزائري من خلال مضمون المادة 363 من القانون المدني فقد حسم الخلاف حول تكييف عقد البيع بالإيجار واعتبر هذا التصرف بيعاً معلقاً على شرط واقف وهذا الشرط هو الوفاء بكافة الأقساط، إذ تنص المادة 363 على: "إذا كان ثمن البيع مؤجلاً جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفاً على دفع الثمن كله ولو تم تسليم الشيء المبيع.....".

بما أن المشرع الجزائري على خلاف التشريعات الأخرى أفرد قانوناً خاصاً ينظم البيع بالإيجار، فهل يستوي تكييف المشرع الجزائري لعقد البيع بالإيجار من خلال القواعد العامة مع القواعد الخاصة للبيع بالإيجار المنصوص عليهما في المرسومين التنفيذيين 35/97 و 105/01 المعدل والمتمم.

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 35/97 في مادته الثانية التي تقضي بأنه: "تؤجر أو تباع الأملاك ذات الاستعمال السكني، المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه.

يمكن أن يتم البيع نقداً أو بالتقسيط حسب الشروط المحددة أدناه"، وكذلك نص الفقرة الأولى من المادة السابعة<sup>(5)</sup>.

(1) رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 60.

(2) عباس العبودي، المرجع السابق، ص 48.

(3) حمزة خليل، المرجع السابق، ص 89.

(4) علاء الدين عبد الله فواز الخضانة التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي. دراسة مقارنة، ط 1، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان الأردن، 2002، ص 35.

(5) المادة 07 من المرسوم التنفيذي 97-35 السالف الذكر.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 01-105 لاسيما المواد 07. 08. 10، التي تصب كلها في اتجاه ما ذهب إليه المشرع الجزائري .

ومنه فإن الطبيعة القانونية لهذا التصرف هي بيع بالتقسيط معلق على شرط واقف هو الوفاء بكل الأقساط وذلك لعدة أسباب من بينها رغبة المشرع الجزائري في مواكبة القواعد العامة، وكذا نية أو قصد المتعاقدين هي البيع والشراء وليس الإيجار .

وقد شرح الأستاذ ذيب عبد السلام الرئيس السابق للغرفة الاجتماعية بالمحكمة العليا طبيعة هذا العقد، الذي قال ما يلي " ينظم هذا النمط الجديد من الحصول على سكن . المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 23 افريل 2001، ويتبين فعلا من هذا النص أن العقد مزدوج السبب فهو في ان واحد إيجار وبيع، وهذا ما تضمنته المادة 02/12 التي تسمح بفسخ العقد في حالة الامتناع عن دفع الاقساط لمدة 06 أشهر، مع امكانية المطالبة بالطرد من المسكن وكذلك من المادة 18 التي تنص على استرداد المبلغ المدفوع كدفعة اولى، بعد تحصيل الاقساط المتأخرة مع المصاريف التي قد تنجم عن ترميم الشقة، لا تنتقل الملكية الا بعد تسديد المبلغ الكامل لسعر الشراء، وعند وفاة المستفيد ينتقل الأصول والخصوم لورثته، وهذا ما يخرج هذا العقد من نطاق تطبيق تشريع الايجار"<sup>(1)</sup> .

ومنه يتضح لنا جليا أن عقد البيع بالإيجار هو عقد بيع في المحصلة، إلا أنه يخضع لقواعد خاصة تنظمه وتبين أحكامه.

وبخصوص التقنين المدني المصري فقد كيف العقد بنصه في المادة 430 على اعتباره بيعا علق فيه انتقال الملكية على الوفاء بكامل الأقساط ولو سماه المتعاقدان ايجارا اي بيع بالتقسيط وهو ما يتطابق مع ما ذهب اليه المشرع الجزائري في المادة 363 من القانون المدني

وفي هذا الشأن قال الدكتور محمد منصور " لقد احسن المشرع المصري بحسمه الخلاف في هاته المسألة بنص صريح حيث قضى في الفقرة الرابعة من المادة 430، بان أحكام البيع بالتقسيط تسري على العقد ولو سمي المتعاقدان البيع ايجارا، وعلى ذلك فان البيع ينعقد باتا لا موقوفا على شرط ويرتب من حيث المبدأ آثاره كاملة "<sup>(2)</sup> .

وقد سار الدكتور رمضان ابو السعود على هذا الطرح حيث اعتبر هذا العقد بيعا لا ايجارا<sup>(3)</sup> .

<sup>(1)</sup> عبد السلام ذيب، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، ط1، ديوان الأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص199.

<sup>(2)</sup> فرحات حميد، المرجع السابق، ص 75 .

<sup>(3)</sup> رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 61 .

وقد تبنى المشرع الأردني التكييف الذي ذهب إليه المشرع المصري، حيث نص في المادة 487 من القانون المدني الأردني الواردة في موضوع التزام البائع بنقل الملكية، التي تنص على ما يلي: "يجوز للبائع إذا كان الثمن مؤجلاً أو مقسطاً، أن يشترط تعليق نقل الملكية إلى المشتري حتى يؤدي جميع الثمن ولو تم تسليم المبيع .

وإذا تم استيفاء الثمن، تعتبر ملكية المشتري مستندة إلى وقت البيع"<sup>(1)</sup> .

## الفرع الثاني: تمييز عقد البيع بالإيجار عن بعض العقود المشابهة له

سنتطرق في هذا الفرع إلى تمييز عقد البيع بالإيجار عن بعض العقود المتفرعة عن عقد البيع من جهة على اعتبار أن بعض الفقهاء اعتبروا عقد البيع بالإيجار بيعاً، وعن العقود المتفرعة عن عقد الإيجار على اعتبار أن هناك من اعتبره إيجاراً لهذا سميته عن البيع بمختلف أنواعه وعن عقد الإيجار بمختلف أنواعه كذلك

### أولاً: تمييز البيع بالإيجار عن عقد البيع وما يتفرع عنه

نميز البيع بالإيجار عن عقد البيع التام وعقود البيع الأخرى

#### 1. تمييز البيع بالإيجار عن عقد البيع التام

نستعمل مصطلح البيع التام لتمييزه عن البيوع الأخرى التي لا تكون تامة لسبب فيها، ففي البيع التام تنتقل الملكية إلى المشتري بصفة نهائية غير معلقة على أي شرط لأن الثمن يدفع كاملاً قبل انتقال الملكية<sup>(2)</sup>، وبالرجوع إلى المادة 351 من القانون المدني تعرف عقد البيع على أنه "عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر في مقابل ثمن نقدي"، من هذا التعريف نستنتج أن عقد البيع ينشئ في ذمة المتعاقدين التزامات متقابلة، بحيث يلتزم فيه المشتري بدفع ثمن نقدي ويلتزم البائع بنقل الملكية<sup>(3)</sup> .

أما في البيع بالإيجار فإن انتقال الملكية معلق على شرط واقف، وهو الوفاء بالثمن المقسم على أقساط حسب المادة 8 من المرسوم التنفيذي 105.01 وفي المدة المحددة باتفاق الطرفين من خلال العقد المبرم.

وفي البيع البات إذا انتقلت الملكية إلى المشتري لا يمكن أن يفسخ العقد بمجرد عدم وفاء المشتري بالثمن، بل لا بد من استصدار الحكم بالفسخ، واستثناء يجوز للقاضي أن لا يفسخ العقد وذلك بمنح المشتري مهلة للوفاء بالثمن وفقاً للقواعد العامة في القانون المدني<sup>(4)</sup> .

(1) محمد يوسف الزعبي، العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان الاردن، 2006، ص 32 .

(2) محمد حسنين، المرجع السابق، ص 58 .

(3) خليل أحمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري . عقد البيع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996، ص 15.

(4) رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 76.

أما في البيع بالإيجار فبموجب المرسوم التنفيذي 35-03 المؤرخ في 13/01/2003 المعدل للمرسوم التنفيذي 105.01، فإنه بمجرد عدم تسديد المستفيد لثلاثة أقساط مجتمعة في الموعد المحدد، يعد العقد مفسوخا بصفة آلية دون الحاجة إلى حكم قضائي.

## 2. تمييزه عن الوعد بالبيع

الوعد بالبيع هو اتفاق يعده الاطراف بغرض إبرام عقد البيع النهائي، عند إبداء المتعاقد رغبته في الشراء شرط تعيين جميع العناصر الجوهرية للعقد، اي احترام نص المادة 71 بفقرتها الأولى والثانية، ويتشابه البيع بالإيجار مع الوعد بالبيع في عدة نقاط في كون الحق العيني يبقى لدى الواعد في الوعد، وكذلك يبقى لدى البائع المؤجر في البيع الإيجاري ولا يحتفظ المستأجر الا بحق شخصي شأنه شأن الموعد به .

إلا أنهما يختلفان في كون الوعد بالبيع يكون فيه البيع موقوفا على رغبة الموعد له، إذا أبقاها في الآجال المحددة انعقد البيع، وإذا لم يفصح عنها خلال هذه المدة أو عبر عن رفضه سقط الوعد ولا مجال بعده لإتمام البيع، دون أن يحق للواعد متابعة الموعد له لأنه قد مارس حقه، أما في البيع الإيجاري فإن المستأجر ملزم بدفع الأقساط خلال المدة المحددة لإتمام العقد عند سداد تلك الأقساط، وإن تخلف المستأجر عن دفعها فسخ العقد مع احتفاظ المؤجر ببعض الأقساط كتعويض له عن الفسخ ( أي عدم اتمام البيع النهائي ) .

## 3. تمييزه عن البيع بالعربون

العربون هو مبلغ من النقود يدفعه أحد المتعاقدين للأخر عند إبرام العقد، ويحدث ذلك غالبا في عقود البيع والإيجار ويهدف منه صاحبه، إما لكي يكون له الحق في العدول عن العقد مقابل تركه للطرف الاخر أو دفع العربون لتأكيد العقد وتنفيذه<sup>(1)</sup>، وبالنظر الى الجزء الأول الواجب دفعه والمحدد ب 10% من ثمن المسكن كوسيلة للإقرار بالشراء من طرف المستأجر المستفيد، يمكننا القول أنه اشبه ما يكون بالبيع بالعربون وأن هذه النسبة الواجب دفعها هي عربون.

بالنسبة الى المشرع الجزائري والى وقت قريب لم ينص على البيع بالعربون، فرغم تداوله بين الناس فقد كان عقدا غير مسمى ينظم بالعرف فقط ولم يكن هناك تكييف دقيق للعربون هل هو جزء من الثمن او هو حق للعدول، ولقد تدارك المشرع الجزائري ذلك من خلال المادة 72 مكرر من القانون 10-05<sup>(2)</sup> التي تنص على ما يلي: "يمنح دفع العربون وقت إبرام العقد لكل من المتعاقدين الحق في العدول عنه خلال المدة المتفق عليها الا اذا قضى الاتفاق خلاف

(1) رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 184 .

(2) القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005 المعدل والمتمم للأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر عدد 44 بتاريخ 26/09/2005 .

لذلك، فإذا عدل من دفع العربون فقده، وإذا عدل من قبضه رده ومثله، ولو لم يترتب على العدول أي ضرر"، أي ان المشرع جعل العربون حقا للعدول مع منح حرية الإتفاق للأطراف على جعله جزء من الثمن.

أما في البيع بالإيجار فإذا كانت نسبة 10% من الثمن جزء من ثمن المسكن وهي كذلك، فإننا قد وجدنا مبررا لهذا القصد، فماذا عن الأقساط الأخرى فالعربون لا يبررها، وإذا نظرنا لهذه النسبة على أنها حق للعدول فإذا عدل المستفيد عن إتمام البيع يفقد هذه النسبة وهو كذلك، بحيث إذا تقاعس عن دفع بعض الأقساط يفسخ العقد ويحتفظ المتعهد بالنسبة الأولية كتعويض عن الفسخ ولكن المشكل يكمن في عدم أحقية المتعهد بالتراجع عن اتمام العقد أو بيعه لشخص اخر لذا يكون البيع بالإيجار بعيدا عن البيع بالعربون .

#### 4. تمييزه عن البيع بالتقسيط

البيع بالتقسيط إذا باع شخص عينا بثمن مؤجل وجب الدفع في ميعاد معين، أو بثمن مقسط أقساطا متساوية، اشترط البائع على المشتري أن يكون البيع معلقا على شرط واقف هو وفاء المشتري بالثمن المؤجل في الميعاد المحدد أو وفائه بالأقساط في المواعيد المتفق عليها، فإن البيع بهذا الشرط يكون صحيحا ويجب إعمال الشرط حتى لو سلم البائع المبيع للمشتري قبل استيفاء الثمن.

ولقد نصت على هذا النموذج المادة 363 ق.م.ج: " إذا كان ثمن البيع مؤجلا فإن للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية الى المشتري موقوفا على دفع الثمن كله ولو تم تسليم الشيء المبيع.

فإذا كان الثمن يدفع أقساطا جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستبقي البائع جزءا منه على سبيل التعويض في حالة ما اذا وقع فسخ البيع بسبب عدم استيفاء جمع أقساط ومع ذلك يجوز للقاضي أن يفرض التعويض المتفق عليه وفقا للفقرة الثانية من المادة 184 .

وإذا وفي المشتري بجميع الأقساط يعتبر أنه تملك المبيع من يوم البيع .

تسري أحكام الفقرات الثلاث السابقة حتى ولو أعطى المتعاقدان للبيع صيغة الايجار " .

في هاته الحالة تنتقل ملكية المبيع معلقة على شرط واقف الى المشتري، ويستبقي البائع ملكية المبيع على شرط فاسخ، وكل من الشرط الفاسخ والشرط الواقف هنا حادث واحد هو أن يوفي المشتري بالثمن أو بأقساطه في الميعاد المحدد، فإذا فعل تحقق الشرط الواقف، وانتقلت الملكية بأثر رجعي الى المشتري وتحقق في الوقت ذاته الشرط الفاسخ وزالت الملكية بأثر رجعي<sup>(1)</sup>.

(1) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع البيع والمقايضة، دار احياء التراث العربي، مصر، 1960، ص 175.177.

وإذا كان غالبية الفقه رجح كون البيع بالإيجار بيعا بالتقسيط وخاصة أن نص المادة 363 له ما يقابله في أغلب التشريعات، إلا أن المادة 19 من المرسوم رقم 105-01 تجعل حدا فاصلا بين العقدين بنصها على ما يلي: "تنتقل ملكية المسكن المعين وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد الثمن بكامله".

فتكون الملكية مقترنة بتاريخ آخر تسديد لأخر الأقساط دون أن يكون له أثر رجعي كما سبق شرحه، وليس كما في البيع بالتقسيط الذي تنتقل فيه الملكية وحياسة الشيء المبيع الى المشتري بمجرد إبرام العقد على الرغم من عدم قيام المشتري بتسديد كامل الثمن<sup>(1)</sup>.

## ثانياً: تمييز عقد البيع بالإيجار عن عقد الايجار وما يتفرع عنه

نحاول التمييز بين البيع بالإيجار وعقد الايجار بأنواعه المختلفة

### 1. تمييزه عن الإيجار البسيط

يعرف عقد الايجار بأنه عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بشيء معين خلال مدة معينة لقاء أجر معلوم<sup>(2)</sup>.

فالعناصر الجوهرية لهذا العقد هي العين المؤجرة وبدل الايجار ومدة الايجار، ومن مميزاته أنه لا ينشئ للمستأجر الا حق شخصي، أما الحق العيني فيحتفظ به المؤجر وبهذا يكون عقد الايجار من عقود الادارة، وليس من عقود التصرف وفي هذا يختلف مع البيع بالإيجار الذي يعتبر من اعمال التصرف كون مدة الايجار فيه قد تصل الى 25 سنة، وكون الحق العيني ينتقل الى المستأجر بعد نهاية هاته المدة، فالإيجار في البيع بالإيجار ليس الا إجراء تقني لتحقيق اثر وهو نقل ملكية الشيء محل العقد.

### 2. تمييزه عن الإيجار المقرون بالوعد بالبيع

التمييز بين عقد البيع بالإيجار والايجار المقترن مع وعد بالبيع ( خيار الشراء ) ليس واضحاً ومسلماً به دوماً فالإيجار المقترن مع وعد بالبيع يشكل تزامناً لعمليتين قانونيتين مختلفتين فيصدر العقد على أنه ايجار فقط ثم يقترن هذا الايجار بوعد ببيع العين المؤجرة الى المستأجر إذا أبدى رغبته في شرائها خلال مدة الايجار مقابل ثمن معين<sup>(3)</sup>، وهاته الحالة تختلف عن حالة البيع بالإيجار ذلك أن الثمن المشترط في الايجار المقترن بوعد بالبيع يستقل تقديره عن أقساط الأجرة المدفوعة ويتناسب هذا الثمن مع قيمة المسكن، كما تعتبر أقساط الأجرة أقساطاً حقيقية لمقابل الانتفاع بالشيء المؤجر، في حين نجد أن البيع بالإيجار يركز على أنه ايجار يبرم بقصد البيع، كما أن تجزئة ثمن البيع الى أقساط تدفع

(1) نبيل ابراهيم سعد، العقود المسماة عقد البيع، ج1، ط1، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، 1997، ص 190 .

(2) مصطفى العروم، عقد الايجار خصائصه . شروطه . اثاره وتنفيذه، مجلة الوثوق، العدد 02، 2001، ص 15 .

(3) رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 62 .

دوريا هو معيار حقيقي يظهر الطابع الخاص لعقد البيع بالإيجار على أنه عملية ائتمان لأنها تمكن المستأجر المشتري من الدفع المؤجل لثمن البيع أثناء فترة الانتفاع<sup>(1)</sup>.

### 3 تمييزه عن إيجار الخدمة

يعتبر عقد البيع بالإيجار وعقد إيجار الخدمة وسيلتان لتمويل الإستثمارات باستعمال تقنية الإيجار، ولكن يختلف الهدف في عقد البيع بالإيجار الذي يمكن من الانتفاع بالشيء ثم يأتي لاحقا نقل الملكية، في انه يباشر وظيفة مشابهة للبيع الائتماني، عن إيجار الخدمة الذي لا ينقل الملكية.

فالبائع بالإيجار غالبا يكون محله معدات يكون استعمالها عادي بالنسبة للمستأجر المشتري الذي يستطيع الانتفاع بمفرده منها، وبالعكس فإن إيجار الخدمة يتضمن موضوعه معدات تقنية تتطلب صيانة دائمة ومستمرة أي تتطلب أداء خدمة اضافية من المؤجر .

كما أن البيع بالإيجار يثقل التزامات المستأجر ويخففها بالنسبة للمؤجر وبخاصة فيما يخص بعبء المخاطر، وبالعكس في إيجار الخدمة تشدد التزامات المؤجر فيما يتعلق بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء والتزامه بتقديم المشورة والنصيحة والتوجيه حول كيفية الانتفاع بالشيء، وكيفية حلول هذا الاخير محل المؤجر في الاستغلال والانتفاع بمحل العقد، والمستأجر يجب عليه فقط دفع الأجرة التي تكون مرتفعة عن اجرة الانتفاع العادية لأنها علاوة على أنها بدل الانتفاع بالشيء فهي لقاء مختلف خدمات الصيانة والاصلاحات التي يضمنها المؤجر، ومن ثم نخلص أن عقد البيع بالإيجار ليس عقد خدمة .

### 4: تمييز عقد البيع بالإيجار على الإعتماد الإيجاري ( الإيجار التمويلي)

يعرف عقد الاعتماد الإيجاري بانه: " اتفاق تقوم بمقتضاه مؤسسة مالية بشراء اموال معينة، عقار أو منقول، ويغلب أن تكون تجهيزات وأدوات، ثم تقوم بتأجيرها للمستفيد نظير أجرة دورية على أن يكون له الخيار عند نهاية مدة الإيجار بين تملكها مقابل ثمن معين او إعادة استئجارها أو ردها الى المؤسسة المالية"<sup>(2)</sup>.

وعرفه المشرع الجزائري في المادة الاولى من الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10/01/1996<sup>(3)</sup> كما يلي "يعتبر الاعتماد الإيجاري موضوع هذا الأمر، عملية تجارية ومالية يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا ومعتمدة صراحة بهذه الصفة، مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب أشخاصا طبيعيين كانوا أم معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص" .

(1) فرحات حميد، المرجع السابق، ص 07 .

(2) محمد حسين منصور، النظرية العامة للإئتمان، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2001، ص 77 .

(3) الأمر 09/96 المؤرخ في 10/01/1996 المنظم للإيجار الاعتمادي، ج ر عدد 03 بتاريخ 14/01/1996 .

المستفيد سواء في البيع بالإيجار أو الإيجار الاعتمادي يحوز الأشياء على سبيل الإيجار فيلتزم بدفع أقساط دورية خلال فترة زمنية محددة، فعملية البيع بالإيجار تتكون من عقد بيع وعقد إيجار والغاية منها ضمان الانتفاع الفوري للمستفيد بالأشياء موضوع التعاقد عن طريق عقد إيجار ينتهي بتسديد جميع الأقساط المتفق عليها، والتي تعادل مبدئياً قيمة الشيء المؤجر مع الفوائد طوال مدة الإيجار، وبانتهاء عقد الإيجار تنتقل ملكية الأشياء إلى المستأجر بناء على وعد بالبيع ملزم للجانبين.

كذلك الحال في عقد الإيجار الاعتمادي، حيث يتضمن هذا العقد وعدا بالبيع ولكن الوعد للمؤجر فقط وليس للجانبين، وبإمكان المستأجر أن يختار شراء الأموال المؤجرة وفي هاته الحالة يتشابه العقدان، ولكن المستأجر له أيضاً أن يختار عند نهاية عقد الإيجار، أما تجديد العقد أو رد الأشياء المؤجرة.

ويختلف عقد البيع بالإيجار عن عقد الإيجار فيما يلي :

- **الاختلاف من حيث الاطراف:** ففي عقد الاعتماد التجاري يوجد ثلاثة أطراف: البائع، مؤسسة مالية، والمستأجر، أما البيع بالإيجار فيتم إبرامه بين شخصين هما البائع والمشتري .
- **خيار الشراء:** البيع بالإيجار يؤدي تلقائياً إلى انتقال الملكية، غير أن الاعتماد التجاري يعرض على المستأجر ممارسة خيار الشراء، وهذا ما يظهر من خلال النص المادة الأولى من القانون الفرنسي 455/66 والمادة 16 من الأمر رقم 09/96 السالف الذكر .

لذا هناك فرق جوهري واضح بين العقدين وهو أنه في عقد البيع بالإيجار يمتلك المستأجر الأشياء المؤجرة عند دفع كامل الأقساط في المدة المتفق عليها من دون أن يلتزم بدفع أية مبالغ إضافية، وذلك لأن كل من الطرفين يضعان في اعتبارهما عند تقدير الأقساط أن تكون مساوية لقيمة الأشياء المؤجرة بما فيها الفائدة، في حين أن المستفيد في عقد الاعتماد التجاري يلتزم بدفع أقساط الإيجار مقابل استعماله للأشياء المؤجرة، وإذا رغب في تملك هذه الأشياء عند نهاية المدة المتفق عليها يلتزم بدفع الثمن المتفق عليه والذي يكون عادة أقل من الثمن الأساسي لهذه الأشياء بمقدار ما أصابها من تلف أو هلاك طوال مدة الاستعمال<sup>(1)</sup>.

### المبحث الثاني: أركان عقد البيع بالإيجار

البيع بالإيجار كغيره من العقود الأخرى يشترط لقيامه وانعقاده أن يتوافر على أركان عامة وكذا على شروط خاصة تميزه عن بقية العقود.

(1) فرحات حميد، المرجع السابق، ص 13.

لذلك نقسم هذا المبحث الى مطلبين، نتناول في المطلب الأول الأركان العامة لعقد البيع بالإيجار وهي التراضي المحل، السبب، على أن نتناول ركن الشكلية في الفصل الثاني من خلال الاجراءات اللاحقة لإبرام العقد، أما المطلب الثاني نخصصه للشروط والأركان الخاصة المتمثلة في شروط موضوعية خاصة بعقد البيع بالإيجار، وشروط خاصة بالمستفيد والمتمثلة في أنه لم يسبق له هو وزوجه تملك عقار ذا استعمال سكني، ولم يستفد من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شرائه وأن لا يكون قد استفاد من قبل من سكن في اطار البيع بالإيجار، وان لا يتجاوز مستوى مداخيل ست مرات الأجر الوطني المحدود، وان لا يتجاوز سنه 70 سنة عند حلول تاريخ الوفاء باخر قسط .

### المطلب الأول : الأركان العامة لعقد البيع بالإيجار

لانعقاد البيع بالإيجار يجب توافر أركان عامة نجدها في العديد من العقود الأخرى، ولا يختص بها عقد البيع بالإيجار لوحده وهاته الأركان هي كالتالي : التراضي، المحل، السبب والتي سنعالجها في العناصر التالية:

#### الفرع الأول: التراضي في عقد البيع بالإيجار

يشترط في القواعد العامة لعقد البيع بصفة عامة كما في سائر العقود الأخرى توافر الرضا فيه، هذا الأخير يستلزم وجود إرادتين متطابقتين، وهو ما يعبر عنه بتطابق القبول مع الإيجاب<sup>(1)</sup>، ويستوي أن يصدر الإيجاب من البائع بالبيع أو من المشتري بالشراء لأن المهم هو اقتران هذا الإيجاب بقبول الطرف الآخر بائعا كان أو مشتريا<sup>(2)</sup>.

وقد عبر المشرع الجزائري عن ذلك صراحة في نص المادة 59 من القانون المدني التي تنص على أنه: " يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين".

فلا ينعقد عقد البيع إلا إذا اقترن الإيجاب بالقبول، فالإيجاب هو التعبير عن الإرادة المتضمن اقتراح إبرام عقد معين وفقا لشروط معينة، والقبول هو التعبير عن الإرادة التالي للإيجاب والصادر ممن وجه إليه والذي يتضمن إرادة مطابقة لإرادة الموجب.

ويستلزم أن تكون الإرادة حرة سليمة غير معيبة لا يشوبها أي عيب من العيوب، وهو ما يعبر عنه بخلو الإرادة من العيوب.

وكذلك في عقد البيع بالإيجار فقد استلزم المشرع لانعقاده صحيحا توافر ركن التراضي، ومتى انعدم التراضي بين المتعاقدين كان عقد البيع بالإيجار باطلا.

<sup>1</sup> محمد يوسف الزعبي، المرجع السابق، ص 49 .

<sup>2</sup> سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني. عقد البيع وعقد الكفالة، ج 1، ط5، المنشورات الحقوقية، لبنان، 1990، ص 59 .

ولا يتحقق ركن التراضي في عقد البيع بالإيجار إلا بوجود الرضا عن طريق توافر ارادتين يتم التعبير عنهما وتطابق إحداهما مع الأخرى لإحداث نفس الأثر القانوني المتمثل في نقل ملكية المسكن الى المستفيد مستقبلا مقابل دفع المستفيد ثمن المسكن للبائع المؤجر، وكذلك بصحته التي لا تتحقق الا اذا كانت إرادة المتعاقدين سليمة وخالية من العيوب وهذا ما سنتعرض اليه كما يلي:

### أولا . وجود التراضي:

التراضي يعني وجود إرادتين متطابقتين هما إرادة الموجب وإرادة القابل، وهو ما يعبر عنه بتطابق الإيجاب مع القبول كتعبير عن ارادتي المتعاقدين، وفي البيع بالإيجار لا بد لوجود الرضا أن توجد إرادتين يتم التعبير عنهما، وأن تتطابق إحداهما مع الاخرى متجهة لإحداث اثر قانوني .

#### 1- الإيجاب في عقد البيع بالإيجار:

الإيجاب هو العرض الصادر من شخص يعبر بوجه حازم عن ارادته في ابرام عقد معين، فإذا اقترن به قبول مطابق له ففي هذه الحالة ينعقد العقد طبقا للمادتين 54 و59 من القانون المدني، هاته الأخيرة تقابلها المادة 90 وما يليها من القانون المدني المصري (1) .

وفي كثير من الحالات ينعقد العقد بناء على دعوة موجهة من أحد الطرفين أو دعوة موجهة الى الجمهور أي كافة الناس (2) .

وإذا كانت القاعدة العامة أن الإيجاب هو تعبير عن الارادة فقد يكون إما باللفظ أو الكتابة أو الإشارة المعهودة عرفا، أو بالمبادلة الفعلية الدالة على التراضي أو باتخاذ أي مسلك اخر لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة عليه (3)، الا انه في عقد البيع بالإيجار، نجد أن المشرع أوجب أن يكون التعبير عن الارادة كتابيا وفقا لما نصت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي 105.01 كما يلي: "يقدم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار الى المتعهد بالترقية العقارية المعني بعد تحريره على مطبوع يحدد نموذجة الوزير الاول بالسكن" .

و هو ما أكدته المادة الثانية من القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 التي نصت على أنه: "يقدم طلب الشراء المنصوص عليه في المادة الأولى أعلاه، لدى الهياكل التي تعينها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره والتي تدعى في صلب النص "الوكالة" بعد تحريره على مطبوع يلحق نموذجة بهذا القرار" .

#### 2- القبول في عقد البيع بالإيجار:

(1) سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 58 الى 60 .

(2) بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص 67 .

(3) محمد يوسف الزعبي، المرجع السابق، ص 51 .

وهو التعبير عن إرادة الطرف الذي وجه إليه الإيجاب، أي الإرادة الثانية في العقد فلا ينعقد البيع بالإيجار إلا باتفاق إرادتين، وبصيغة أخرى هو الرد الإيجابي على الإيجاب من طرف الموجه له<sup>(1)</sup>.

وحتى ينعقد العقد يجب أن يكون القبول مطابقا للإيجاب مطابقة تامة وأن يتم قبل سقوط الإيجاب، إذا فالطرف الثاني الذي يصدر منه القبول هو المتعهد بالترقية العقارية ومتى صدر القبول من هذا الأخير مطابقا للإيجاب الصادر من المستفيد نشأ العقد وغير ذلك فلا ينعقد هذا الأخير.

### ثانيا . صحة التراضي:

حتى يكون الرضا صحيحا لا بد وأن يكون أطراف التعاقد متمتعين بالأهلية التي حددها القانون، كما أن إرادتهم يجب أن تكون خالية من العيوب، وكغيره من العقود فإن عقد البيع بالإيجار عمل قانوني قوامه الإرادة ويجب أن يكون التراضي فيه صحيحا بحيث تكون إرادة أطرافه خالية من أي عيب من عيوب الإرادة وهي الغلط والتدليس والإكراه والاستغلال<sup>(2)</sup>، ويتحقق ذلك متى كان المتعاقد وقت إبرام العقد على بينة من أمره، وتكون الإرادة مستنيرة بكل ظروف التصرف الذي تشارك في تمامه وغير مدفوع بضغط غير مشروع، فإذا كانت الإرادة معيبة فإن العقد رغم انعقاده يكون قابلا للإبطال على أساس ان الإرادة غير سليمة.

وقد أضاف المشرع اليها الغبن في المادة 91 من ق م ج<sup>(3)</sup>، ولكن الغبن في حقيقة الأمر ليس عيبا في الإرادة ولكن عيب في العقد، وعموما فإن التراضي يكون صحيحا في عقد البيع بالإيجار متى صدر إيجاب من المستفيد وقابله فبولا تاما من قبل المتعهد بالترقية العقارية، وكان صادر من ذي أهلية وخاليا من عيوب قد تفسده، يستوي في ذلك أن يكون غلطا أو تدليسا أو إكراها أو استغلال<sup>(4)</sup>.

### الفرع الثاني: المحل في عقد البيع بالإيجار

بما ان عقد البيع بصفة عامة ملزم للجانبين فهو يتكون من إرادتين تلتزم كل منهما بالتزامات، وأهم التزامات البائع نقل ملكية المبيع ولذلك يعتبر المبيع محلا أولا في عقد البيع، وأهم التزامات المشتري هي دفع الثمن ولذا يعتبر الثمن محلا ثانيا في عقد البيع وبذلك نكون اما محلان رئيسيان هما المبيع والثمن<sup>(5)</sup>، والمحل ركن في الالتزام كما هو ركن

(1) علي فيلاي، النظرية العامة للعقد، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2008، ص 96 .

(2) علي فيلاي، المرجع السابق، ص 108 الى 160.

(3) القانون 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل والمتمم للأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 31 بتاريخ 2007/05/13.

(4) شيخ محمد زكريا، أركان عقد البيع بالإيجار وفقا للمرسوم التنفيذي 01-105، نقلا عن موقع المجلة الالكترونية للدراسات والأبحاث القانونية <http://droitplus.ma/index.php> بتاريخ : 14/03/2014، الساعة 18.51 .

(5) سي يوسف زاهية حورية، الواضح في عقد البيع دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص

في العقد، ووفق القانون الجزائري فإن محل الالتزام هو الشيء الذي يلتزم المدين بالقيام به وذلك طبقا لما جاءت به المادة 54 من ق م ج والتي نصت على ما يلي: "العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما"<sup>(1)</sup>.

واستقراء لكل ما سبق فمحل عقد البيع بالإيجار يتمثل في العملية القانونية التي تراضى الطرفان على تحقيقها وهي إلتزام المتعهد بالترقية العقارية بنقل ملكية المسكن في مقابل التزام المستفيد بدفع الأقساط المتفق عليها طبقا للمرسوم التنفيذي 105.01، مما يجعل هذا العقد يتميز بازدواجية المحل الذي يتمثل في المسكن والتمن مهما كان وصفه من قبل المشرع، وعليه ستناولهما بالدراسة في القسمين التاليين :

### أولاً: المسكن المبيع

يشترط في المحل الأول لعقد البيع بالإيجار وذلك وفقا للقواعد العامة في القانون المدني، أن يكون موجودا أو قابل للوجود، ومعينا أو قابل للتعيين، وأن يكون مشروعاً أي غير مخالف للنظام العام والآداب العامة.

#### 1. أن يكون المحل موجودا أو قابلا للوجود

قد يوجد المبيع بصفة عامة قبل العقد ويستمر وجوده الى حين ابرام العقد، وقد يكون غير موجود قبل العقد ولا وقت ابرامه ولكن المبيع يكون قابلا للوجود بعد ذلك أي شيئا مستقبليا<sup>(2)</sup>، وطبقا للمادة 92 من ق م ج التي تقابل المادة 1/131 التقنين المدني المصري، يشترط في المحل أن يكون موجودا في الحال او في المستقبل، وبخصوص البيع بالإيجار فبالرجوع الى نص المادة العاشرة من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001<sup>(3)</sup> والتي نصت على: "قبل تسليم مفاتيح المسكن للمستفيد، يجب إعداد عقد البيع بالإيجار بين هذا الأخير وبين الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره....." ونصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 137.04 على أنه: "يترتب على تسديد المستفيد نسبة 5% من ثمن المسكن عند استلامه هذا المسكن طبقا لأحكام المادة 07 اعلاه..... إعداد الهيئة المتعهددة بالترقية العقارية عقدا للبيع بالإيجار"<sup>(4)</sup>.

يستخلص من هاتين المادتين، أن المحل في عقد البيع بالإيجار المتمثل في المسكن يجب أن يكون محقق الوجود، على أساس أن المشرع الجزائري اشترط إعداد عقد البيع بالإيجار قبل تسليم مفاتيح المسكن، وفي ذلك دلالة على وجود

(1) قانون 05/07، المرجع السابق .

(2) سي يوسف زاهية حورية، المرجع السابق، ص 88.

(3) احكام المادة 10 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 المتضمن تحديد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في اطار البيع بالاجار .

(4) المرسوم التنفيذي رقم 137/04 المؤرخ في 21 ابريل سنة 2004، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 105/01، الصادر في 23 ابريل 2001 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في اطار البيع بالاجار، ج ر عدد 27 بتاريخ 2004/04/28.

المحل المتمثل في المسكن قبل إبرام عقد البيع بالإيجار، وأوجب على المستفيد أن يسدد دفعة أولى، ويلتزم بشروط تسديد ثمن المسكن كما هي محددة في رزنامة الأقساط قبل اعداد المتعهد بالترقية العقارية لعقد البيع بالإيجار .

## 2. أن يكون المحل معيناً او قابل للتعيين

وفقاً للقواعد العامة يجب أن يكون المبيع معيناً حتى يرد عليه الاتفاق، لأنه إذا كان غير معين استحال ورود الاتفاق عليه إلا إذا كان قابلاً للتعيين، وطريقة التعيين تختلف باختلاف طبيعة الأشياء<sup>(1)</sup>، أما بالنسبة لعقد البيع بالإيجار يجب تعيين او قابلية تعيين المحل المزدوج تعييناً دقيقاً كافياً نافياً للمتعاقدين، وقد نص المشرع في ملحق القرار الصادر في 04 مايو 2004 المعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار على وجوب تعيين المسكن محل التعاقد المنجز وفقاً لدفتر الشروط المحدد في القرار المؤرخ في 31 ديسمبر 2012<sup>(2)</sup> الذي ألغى أحكام القرار المؤرخ في 17 أكتوبر 2004، تعييناً دقيقاً نافياً للجهالة وذلك بتبيان صفه ورقم المسكن والطابق المتواجد فيه وكذا رقم العمارة وموقعها وتحديد البلدية والولاية الكائن بها المسكن، وكذا جميع مشتملاتها من تحديد لعدد الغرف ومساحة كل منها وكذا المساحة الكلية ونسبة الأجزاء المشتركة، والملاحظ أن هاته المعايير الموجودة في دفتر الشروط تطبق على كامل سكنات البيع بالإيجار في مختلف المناطق.

نستنتج ان المشرع منح اهمية بالغة لمحل الالتزام في عقد البيع بالإيجار بحيث أُلزم تعيين المسكن تعييناً دقيقاً وهو ما بينه في ملحق القرار المؤرخ في 04 مايو 2004 .

ومتى تعذر تعيين المسكن محل البيع بالإيجار، او وجد اختلاف في تعيينه فإن المصلحة المعقود عليها تصبح غير معلومة الأمر الذي يحول دون قيام العقد .

## 3. أن يكون المحل مشروعاً

الأصل في الأشياء هو جواز التعامل فيها والاستثناء هو عدم جوازه، ويرجع عدم جواز التعامل فيها إما لطبيعتها أو لوجود نص قانوني أو لمخالفتها الآداب العامة<sup>(3)</sup>، أما بخصوص الأشياء التي لا يجوز التعامل فيها لطبيعتها فهي التي لا يستطيع أحد أن يستأثر بجيازتها لكونها يشترك جميع الناس بالانتفاع بها، والأشياء التي تخرج عن التعامل بحكم القانون هي التي ورد بشأنها نص خاص، اذا فلا يقوم الالتزام في عقد البيع بالإيجار الا اذا كان محله مشروعاً، ولا يكون كذلك الا اذا كان غير مخالف للنظام العام والآداب العامة، وعليه فإن كل مستفيد من سكنات البيع بالإيجار ملزم

(1) سي يوسف زاهية حورية، المرجع السابق، ص 96.

(2) القرار المؤرخ في 2012/12/31 يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، ج ر عدد 06 بتاريخ 2013/01/27 .

(3) سي يوسف زاهية حورية، المرجع السابق، ص 101.

باستغلالها وفقا لما اعدت له ولا يحق له استعمالها لغرض الدعارة مثلا على اعتبار أن هذا الامر مخالف للأسس والقيم والمبادئ التي يقوم عليها كل مجتمع ويعتبر القاضي في هذه الحالة الحارس الامين على كيان المجتمع<sup>(1)</sup>.

الى جانب هذا فإنه يعتبر محلا للبيع بالإيجار كل مسكن منجز عن طريق ميزانية الدولة او الجماعات المحلية او عن طريق المصادر البنكية او التمويلات الاخرى وهو ما بينته المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي 35-03<sup>(2)</sup> التي تقضي بانه: "تسير من خلال هاته الاحكام السكنات المنجزة عن طريق ميزانية الدولة او الجماعات المحلية او عن طريق مصادر بنكية او تمويلات اخرى لمقاييس المساحة والرفاهية المحددة سلفا .

توضح أحكام هذه المادة بقرار من الوزير المكلف بالسكن".

وبالتالي لا يعتبر مسكنا قابلا للبيع بالإيجار المساكن الفردية والسكنات التابعة للأملاك الوطنية العامة والمخصصة للمنفعة العمومية .

## ثانيا: الثمن

أما الثمن باعتباره المحل الثاني في عقد البيع بالإيجار فانه فوفقا للقواعد العامة يمكن استخلاص مجموعة من الشروط الواجب توافرها فيه وذلك كما يلي<sup>(3)</sup>:

أن يكون الثمن نقدا، معينا أو قابلا لتعيين، جديا وعادلا وسنتطرق لهاته الشروط بالشرح

### 1- أن يكون الثمن نقدا :

اهم ما يميز البيع بالإيجار عن غيره وخصوصا المقايضة هو أن يكون المقابل نقدا، والأوراق النقدية هي التي تصدرها الحكومات أو تصدرها البنوك بالإتفاق مع الحكومات<sup>(4)</sup>.

وقد نصت المادة 351 من ق.م.ج على ما يلي: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء، أو حقا ماليا اخر في مقابل ثمن نقدي "

(1) بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 154.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المؤرخ في 13 يناير سنة 2003، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 105/01 الصادر في 23 ابريل 2001 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الصادر في ج ر عدد 04 بتاريخ 2003/05/22.

(3) شيخ محمد زكريا، المرجع السابق .

(4) أسعد دياب، القانون المدني العقود المسماة: البيع - الإيجار - الوكالة، ج1، منشورات زين الحقوقية، بيروت لبنان، 2008، ص 118 .

ونصت المادة السابعة فقرة أولى من المرسوم التنفيذي رقم 137-04 المؤرخ في 21/04/2004 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105-01 على ما يلي: " يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل على 25% من ثمن المسكن "

من خلال هاتين المادتين نستنتج أن الثمن في عقد البيع بالإيجار لا بد أن يكون نقدا يدفعه المستفيد الى المتعهد بالترقية العقارية كمقابل لنقل الملكية اليه.

## 2- أن يكون الثمن معينا أو قابل للتعين:

في القواعد العامة هذا التعيين للثمن يكون إما بواسطة المتعاقدين او بواسطة شخص ثالث أو عن طريق القانون<sup>(1)</sup>، ويكون مقدرًا او قابلاً للتقدير، وعلى خلاف ذلك فانه في عقد البيع بالإيجار أوجب المشرع الجزائري ان يكون الثمن محددًا على اساس الكلفة النهائية للإنجاز، وهو ما نصت عليه المادة الخامسة من المرسوم 105.01 السالف الذكر التي نصت على أنه: " يحدد ثمن المسكن المخصص للبيع بالإيجار على أساس الكلفة النهائية لإنجازه بما تتضمنه من نفقات شراء الأرض وكذلك مصاريف التسيير التقني والإداري التي تحتسب على المدة التي تسبق نقل الملكية "

ومن ثم فإن تحديد ثمن المسكن يكون مدروس بصفة دقيقة ومحددًا سلفًا من قبل المتعهد بالترقية العقارية<sup>(2)</sup>.

كما يجب أن يكون الثمن معينا ومحددًا بالحروف والارقام وأن يكون نهائيًا لا يمكن فيه الزيادة أو النقصان، وهو ما نصت عليه المادة الاولى من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار بالقول على أنه: " يحجر ثمن بيع المسكن موضوع هذا العقد .....دج ( يجب تحديد المبلغ بالأرقام والحروف ). هذا الثمن نهائي "

وبخصوص كيفية دفع الثمن نصت المادة السابعة من المرسوم رقم 328.15<sup>(3)</sup> المؤرخ في 22 ديسمبر 2015 المعدل للمرسوم 105.01 على الطريقة التي يدفع بها الثمن حيث نصت على انه: " يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن .

يتم تسديد هذه الدفعة حسب الكيفيات الآتية:

(1) أسعد دياب، المرجع السابق، ص 119.

(2) شيخ محمد زكريا، المرجع السابق .

(3) المرسوم التنفيذي رقم 328.15 المؤرخ في 22/12/2015، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 105.01 المؤرخ في 23/04/2001 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر عدد 68 بتاريخ 27/12/2015.

- 10% من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء .
  - 5% من ثمن المسكن عند الانطلاق في الاشغال لمواقع تواجد السكن .
  - 5% من ثمن المسكن عند التخصيص .
  - 5% من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن .
- على أن يسدد المستفيد المبلغ المتبقي من المسكن بعد خصم مبلغ الدفعة الاولى على فترة لا تتجاوز 25 سنة " .
- والملاحظ أن المشرع لم يربط تسديد هاته الدفعات بتواريخ معينة.

### 3- أن يكون الثمن جديا :

الثمن هو القيمة التي يقدر بها المتعاقدان المبيع ويكون الثمن عادة متناسبا مع قيمة المبيع ولا يعتد المشرع بالاختلاف بين الثمن والقيمة الا في حالة الغبن، لكن هذا لا يمنع أن يشترط في الثمن أن يكون حقيقيا وجديا، ولا يعتبر كذلك اذا كان صوريا أو تافها، والثمن الصوري هو الذي لا يطابق حقيقة ما اتفق عليه الطرفان، اما الثمن التافه فهو لا يقوم دليلا على أن العاقدين قصدا أن لا يلتزم المشتري دفعه، ولكنه يكون قليلا الى حد يجعل التناسب بينه وبين قيمة المبيع الحقيقية مفقودة تماما (1) .

### الفرع الثالث: السبب في عقد البيع بالإيجار

السبب في عقد البيع هو نفسه السبب في الالتزام، فهو ركن لا غنى عنه لنشوء الالتزام العقدي (2)، ولا يوجد اختلاف بين السبب الواجب تحققه طبقا للقواعد العامة للقانون المدني والسبب في عقد البيع بالإيجار.

والسبب حسب النظرية التقليدية هو الغرض القريب المباشر الذي قصده الملتزم من وراء التزامه دون الأغراض البعيدة والتي قد تدفع الملتزم هي الأخرى الى تحمل الالتزام، أما النظرية الحديثة للسبب فقد وسعت من اعتبارات النظام العام والآداب العامة حيث جعلت منها قيودا على الارادة تحد من انحرافها فتعمل دون مخالفتها لأسس المجتمع وأخلاقه (3).

ويجب فهم السبب بمعناه الحديث لا بمفهومه التقليدي أي السبب القصدي (4)، ففي عقد البيع بالإيجار يهدف البائع المؤجر الى نقل الملكية الى المشتري المستأجر وتسليمه اياه للحصول على الثمن، ويسعى هذا الاخير الى تحمل

(1) سي يوسف زاهية حورية، المرجع السابق، ص 116.

(2) سي يوسف زاهية حورية، المرجع السابق، ص 126.

(3) محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، ج1، ط2، دار الهدى الجزائر، 2004، ص 222 الى 233 .

(4) بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 149 .

دفع الثمن رغبة منه في الحصول على المبيع كما جاء في المادة 19 من المرسوم رقم 105.01، كما يشترط في السبب أن يكون موجودا، وأن يكون مشروعا طبقا للقواعد العامة المذكورة في المادتين 97 و98 من القانون المدني<sup>(1)</sup>.

أما بالنسبة للركن الرابع المتمثل في الشكلية فقد ارتأينا تركه الى الفصل الثاني وستتناوله بالشرح في الاجراءات اللاحقة لإبرام العقد.

### المطلب الثاني: الأركان الخاصة لعقد البيع بالإيجار

إضافة الى الأركان العامة لانعقاد العقد وهي الرضا والسبب والمحل والشكلية التي سندرسها لاحقا، فإن عقد البيع بالإيجار ينفرد عن غيره من العقود بشروط خاصة متعلقة بالعقد في حد ذاته وشروط متعلقة بالمستفيد من هذا العقد كل ذلك سنتناوله كما يلي:

#### الفرع الأول: الشروط الموضوعية الخاصة بعقد البيع بالإيجار

هناك شروط خاصة يتضمنها عقد البيع بالإيجار تميزه عن باقي العقود الأخرى وهي: شرط الاحتفاظ بالملكية والشرط الصريح الفاسخ، شرط المنع من التصرف في المسكن، وأخيرا الشرط الجزائي.

#### أولا . شرط الاحتفاظ بالملكية

الأصل هو انتقال الملكية بمجرد العقد، الا ان هاته القاعدة ليست امرة بل يجوز الاتفاق على خلافها قد يشترط البائع احيانا الاحتفاظ بملكية المبيع الى حين استوائه كامل الثمن وهو ما يسمى بشرط الاحتفاظ بالملكية وهو ما نصت عليه المادة 363 من ق م ج التي نصت على ما يلي: " اذا كان الثمن مؤجلا، جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية الى المشتري موقوفا على دفع الثمن كله ولو ثم تسليم الشيء المبيع ".<sup>(2)</sup>

هذا الشرط احتل مكانة هامة في مجال المعاملات، وعلى صعيد الإثتمان تعددت صور الشرط ومجالات تطبيقه وأصبح وسيلة فعالة لضمان حق البائع سواء قبل المشتري أو قبل الغير.

ويكشف هذا الشرط على اتجاه نحو توظيف الملكية كوسيلة للضمان، بالإضافة الى مفهومها الأساسي كحق عيني يخول لصاحبه مواجهة قصور نظام التأمينات عن مواجهة مقتضيات التبادل التجاري من جهة وضمان حق البائع إزاء مخاطر إعسار أو إفلاس المشتري من جهة أخرى<sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> نصت المادة 97 من ق م ج على أنه: " إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو الأداب، كان العقد باطلا " ، كما نصت المادة 98 من ق م ج على أن: " كل التزام مفترض أن له سببا مشروعاً، ما لم يعم الدليل على غير ذلك " .

<sup>(2)</sup> محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية في بيع المنقول المادي . دراسة مقارنة، منشأة المعارف، الاسكندرية مصر، 1993، ص 06.

شرط الاحتفاظ بالملكية يتجلى في نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 105.01 المعدل والمتمم التي نصت على أنه: " تنقل ملكية السكن المعني وفقا للقواعد المعمول به بعد تسديد ثمن المسكن بكامله "

ونصت المادة 16 من القرار المؤرخ في 2004/05/04 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار التي تنص على أنه: " يكتسي هذا العقد طابعا موقفا، ولا يقر نقل ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار للمستأجر المسفيد"<sup>(1)</sup>.

يظهر من نص المادتين الدور التأميني لشرط الاحتفاظ بالملكية فهو يعد كضمان عيني، وقد أدرج هذا الشرط في عقد البيع بالإيجار حتى يتمتع المستأجر المستفيد عن أية معاملة تخص المسكن موضوع العقد سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل .

وفي شرط الاحتفاظ بملكية المسكن ينبغي التمييز بين حالتين:

### 1- قبل حلول موعد الوفاء بالثمن

يحتفظ المتعهد بالترقية العقارية في هاته المدة قبل استيفاء جميع الاقساط المتفق عليها بملكية المسكن رغم تسليمه للمستأجر المستفيد، هذا الاخير يعتبر مستأجر للمسكن بموجب العقد وله حق الاستعمال لا غير والاستغلال للغرض المحدد له لنفسه ولأسرته، فهو يخول لصاحبه حق السكنى ولا يجوز له التنازل عنه أو أن يؤجره .

### 2- وفاء المستفيد بالثمن

إذا قام المستفيد بتسديد كامل الثمن المتفق عليه يزول شرط الاحتفاظ بالملكية وتنتقل الملكية اليه بموجب عقد رسمي امام الموثق، بعد استيفاء الاجراءات الشكلية وخضوع العقد لإجراءات التسجيل والشهر لدى الجهة المختصة، وبالتالي تمكن المستفيد من إمكانية استعمال الشيء واستغلاله، والتصرف فيه بالبيع أو الهبة أو أي تصرف اخر ناقل للملكية.

### ثانيا. الشرط الصريح الفاسخ في عقد البيع بالإيجار

المقصود بالشرط الفاسخ في العقد هو ان يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه في حالة عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه، وبالرجوع الى الفقرتين الثانية والثالثة من المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 35.03 المعدلة والمتممة للمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 105.01 نجد أنها نصت على ما يلي: "..... وفي حالة عدم تسديد ثلاثة (03) أقساط شهرية مجمعة، يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد دون سواه.

<sup>(1)</sup> يقابل نص المادة 16 من القرار الحالي المادة 05 من القرار المعدل والملغى المؤرخ في 23 يوليو 2001 التي تنص: " يتسم هذا العقد بطابع توثيقي ولا يعتبر نقل ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار ولا يقر نقل ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد ".

يباشر المتعهد بالترقية العقارية، في هذه الحالة، دعوى أمام الجهات القضائية المختصة لطرد المقيم من المسكن المعني طبقاً للأحكام التشريعية المعمول بها<sup>(1)</sup>.

كما نصت المادة التاسعة فقرة أولى من القرار المتضمن نموذج البيع بالإيجار على: "يترتب على عدم تسديد ثلاثة أقساط شهرية بعد تبليغ إعدارين مدة كل منهما 15 يوم فسخ هذا العقد على مسؤولية المستأجر المستفيد وحده"

يتضح من المادتين أن الشرط الصريح الفاسخ الذي تضمنه عقد البيع بالإيجار، يجعل العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه في حالة عدم احترام المستأجر لالتزاماته المتمثلة هنا في عدم دفع ثلاثة أقساط شهرية مجتمعة دون حاجة للرجوع إلى القضاء من أجل فسخ العقد وهو ما يسمى الانفساخ.

وهذا الشرط لا يعني المتعهد من الرجوع إلى المحكمة من أجل طلب فسخ عقد البيع بالإيجار، واستصدار أمر استعجالي يقضي بطرد المشتري المستأجر من السكن محل التعاقد وهو ما بينته الفقرة الثانية من المادة التاسعة من القرار المؤرخ في 04 مايو 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

### ثالثاً. شرط المنع من التصرف في المسكن أو تغيير شكله الخارجي

أقر المشرع هذا الشرط في عقد البيع بالإيجار بموجب المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 105.01 والتي نصت على ما يلي: "لا يمكن للمستفيد من البيع بالإيجار أن يتنازل عن مسكنه قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته" ونصت المادة 15 من القرار المتضمن نموذج البيع بالإيجار على ما يلي: "يمنع منعاً باتاً على المستأجر المستفيد أن يؤجر مسكنه موضوع هذا العقد، بصفة كلية أو جزئية، أو يمارس فيه أي نشاط حر أو تجاري"<sup>(2)</sup>.

من خلال هاتين المادتين نصل إلى أن المشرع منع المستفيد من البيع بالإيجار من التصرف في المسكن سواء بالتنازل أو التأجير وذلك قبل انتقال الملكية إليه بطريقة مشروعة، وذلك ضماناً للمتعهد بالترقية العقارية لاستيفاء كامل الأقساط التي في ذمة المستفيد.

وقد نص المشرع على منع المستأجر المستفيد من القيام بأي تغيير في الشكل الخارجي للمسكن قبل انتقال الملكية إليه وهو ما بينته المادة 14 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار التي نصت على أنه: "يمنع منعاً باتاً كل تغيير في الشكل الخارجي للمسكن كوضع الشبائيك على النوافذ أو تغيير الاستعمال الأصلي للشرفات".

<sup>(1)</sup> المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المؤرخ في 13 يناير سنة 2003، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 105/01 الصادر في 23 أبريل 2001 الذي يحدد شروط وكيفية شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر عدد 04 بتاريخ 2003/01/22.

<sup>(2)</sup> راجع القرار المؤرخ في 04 مايو 2004، يعدل القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

## رابعاً. الشرط الجزائي في عقد البيع بالإيجار

طبقاً للقواعد العامة فإن الشرط الجزائي هو مبلغ التعويض الذي يقدره المتعاقدان عن الضرر الذي يلحق بالدائن في حالة عدم قيام المدين بتنفيذ التزامه أو التأخر في تنفيذه<sup>(1)</sup>، ولقد نص المشرع على الشرط الجزائي في المادة 183 ق.م.ج وتنص على أنه: "يجوز للمتعاقدين أن يحددا مقدماً قيمة التعويض بالنص عليها في العقد أو في اتفاق لاحق، وتطبق في هذه الحالة أحكام المواد 176 و181".

والشرط الجزائي لا يقوم إلا إذا وجه الدائن إعداراً للمدين يندره فيه بتنفيذ الالتزام محل العقد، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك أو نص في القانون .

ويظهر الشرط الجزائي في عقد البيع بالإيجار في نص المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 35.03 التي عدلت المادة 12 من المرسوم 105.01 والتي نصت على أنه: "يترتب على عدم تسديد كل قسط شهري، بعد إعفاء شهر من حلوله، تطبيق زيادة 2% في مبلغ القسط الشهري"، وكذلك في المادة السابعة من القرار المؤرخ في 2004/05/04 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار والتي نصت على ما يلي: "يتعهد المستأجر المستفيد بتسديد منتظم لكل قسط شهري خلال الأيام الخمسة عشر الأولى من الشهر حسب الرزنامة المتفق عليها، وكل تأخر في الدفع يفوق مدة شهر يعرض المستأجر المستفيد الى دفع غرامة 2% عن كل شهر من التأخر"<sup>(2)</sup>.

أعطى المشرع تسمية غرامة تأخيرية للشرط الجزائي الوارد في عقد البيع بالإيجار، أي في حالة تأخر المستفيد عن دفع القسط الشهري المتفق عليه خلال الأيام الخمسة عشر الأولى من الشهر لمدة تفوق الشهر، فإنه يتعرض لدفع غرامة تأخيرية قدرها 2% عن كل شهر من التأخر وهذا ما يعرف بالشرط الجزائي في عقد البيع بالإيجار الذي يقوم بدور التهديد المالي حيث يهدف الى تحذير المستفيد من الإخلال بالتزاماته وتهديده لحمله على الوفاء في الموعد المتفق عليه<sup>(3)</sup>.

## الفرع الثاني: الشروط الموضوعية الخاصة بالمستفيد

لما كان البيع بالإيجار صيغة من صيغ السكن المدعم من طرف الدولة، فإن الاستفادة منه ليست متاحة لكل الأشخاص، بل إن ذلك مرهون بتوافر مجموعة من الشروط الموضوعية حددت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 105.01 المعدل والمتمم أغلب تلك الشروط بينما نجد مواد أخرى نصت على بقية الشروط الأخرى، وعليه سنتناول دراسة الشروط الخاصة بالمستفيد كما يلي:

(1) محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 61.

(2) يقابل نص المادة 07 من القرار الحالي المذكور أعلاه، الفقرة الأولى من المادة 10 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001، حيث كانت الغرامة سابقاً تقدر بـ 5% .

(3) محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 62.

## أولاً: الشروط المتضمنة في المادة 06 من المرسوم 105.01 المعدل والمتمم

نصت المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 01-105 بعد أن تم تعديلها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 432.12<sup>(1)</sup> المؤرخ في 2012/12/25 ليصبح كما يلي: " يتاح البيع بالإيجار لكل طالب، يتراوح دخله بين مبلغ يفوق أربعة وعشرون (24) ألف دينار ويساوي ست (6) 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 كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شرائه .

لا تتاح الاستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه بموجب أحكام هذا المرسوم إلا مرة واحدة لذات الشخص".

من خلال هاته المادة يتبين لنا مجموعة من الشروط الواجب توافرها في المستفيد نبينها كما يلي:

### 1. أن يكون الطالب لا يملك أولم يسبق له أن تملك هو أو زوجه قطعة أرض صالحة للبناء أو عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة

أ) المقصود بالعقار: يشترط للاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار، ألا يكون المستفيد هو أو زوجه قد تملك عقارا، وهو طبقا للمادة 683 من ق.م.ج: الشيء المستقر في حيزه والثابت فيه الذي لا يمكن نقله منه دون تلف، وعليه لا يدخل في مفهوم المادة 06 من المرسوم التنفيذي أعلاه إلا العقار بطبيعته، ومن ثم يخرج عن إطارها الأشياء التي يعاملها المشرع معاملة العقار رغم انها منقول ولو كانت مخصصة للسكن، كاليخت المخصص للسكن<sup>(2)</sup> .

كما لا يعتبر في حكم العقارات البناءات الجاهزة التي يمكن نقلها من مكان الى اخر ولو كانت مخصصة للسكن وبالتالي يمكن لأصحابها الترشح للاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار .

ب) المقصود بقطعة أرض صالحة للبناء أو عقار ذا استعمال سكني: اشترطت المادة 06 أعلاه أن يكون العقار المملوك للشخص الذي لا يجوز له الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار إما قطعة أرض صالحة للبناء أو عقارا ذا استعمال سكني، قبل هذا التعديل ثار جدل كبير حيث قامت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" بإقصاء الأشخاص الذين يملكون قطع أرضية مخصصة للبناء من برامجها رغم عدم وجود نص صريح حينها بدعوى أنهم يملكون عقارا ذا استعمال سكني، قبل أن تتدارك هذا النقص وتنص صراحة على ذلك في تعديل المادة، كما اعتبرت أن

<sup>(1)</sup> المرسوم التنفيذي رقم 432.12 مؤرخ في 2012/12/25 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 105.01 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر عدد 71 بتاريخ 2012/12/26 .

<sup>(2)</sup> رضا دغبار، النظام القانوني للبيع بالإيجار. الشروط الموضوعية، مجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة الجزائر، العدد 28/27، ص 361.

الأشخاص الذين يملكون مساكن تتكون من غرفة واحدة يعتبرون في حكم الأشخاص الذين يملكون عقارا ذا استعمال سكني وهو ما تبنته أيضا.

ويرى الاستاذ الدكتور رضا دغبار أنه : "وان كان يجب حرمان من يملكون قطع أراضي مخصصة للبناء ولم تكن مهيأة لذلك من حق الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار بالنظر الى أنهم يمكنهم اللجوء الى القروض العقارية لتشييد سكناتهم فإن حرمان من يملكون سكنات تتكون من غرفة واحدة مخالفا تماما للهدف الذي انشأت من اجله الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" والمحدد بنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 148-91، وبالتالي فإنه يتوجب تمكين هذه الفئة من سكنات في إطار البيع بالإيجار، لان ما يملكونه لا يدخل في معنى المادة 06 من المرسوم 105.01"<sup>(1)</sup>.

ج) مفهوم لا يملك ولم يسبق له ان تملك هو أو زوجه: اشترطت المادة السادسة التي تم تعديلها من المرسوم 105.01، ألا يكون الطالب أو زوجه قد كان مالكا لعقار مخصص للاستعمال السكني وإن لم يعد كذلك عندما قام بإيداع ملف ترشحه للحصول على سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار .

والهدف من ذلك ألا يفتح المجال أمام الأشخاص ليقوموا ببيع سكناتهم للاستفادة من سكنات البيع بالإيجار باعتبارها سكنات ذات طابع اجتماعي .

أما من يملك عقارا مخصصا للاستعمال السكني بعد إيداع ملف ترشحه، فإنه لا يدخل في المعنى الوارد في نص المادة 06 المذكورة اعلاه، على اعتبار أن التاريخ الحاسم في توافر الشروط المنصوص عليها من عدمه هو تاريخ قيام الشخص بإيداع ملف ترشحه للاستفادة، ولا عبرة بما قد يطرأ على حالته من تغييرات بعد ذلك قد تؤدي الى فقدانه لأحد الشروط المنصوص عليها.

د) مفهوم ملكية تامة: السؤال الذي يطرح نفسه هل يقصد المشرع بمصطلح ملكية تامة، الملكية الغير المشاعة أم يقصد بها أن تكون ملكية العقار المخصص للاستعمال السكني قد ألت اليه بصفة نهائية بالشهر في المحافظة العقارية، أم أن العبارة تجمع المعنيين معا، ذلك ان العديد من الأشخاص الذين قد تؤول اليهم ملكية عقار مخصص للاستعمال السكني في الشيوخ عن طريق الإرث ولا يمكنه استعمال ذلك العقار للسكن لسبب أو لأخر.

ويرى الأستاذ رضا دغبار أن من يملك حقوقا عقارية لا يمكنه الترشح للاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار وكذلك فإن المؤهل لامتلاك عقار والذي لم تنتقل اليه الملكية بالشهر ولكنها في طريقها الى ذلك، لا يمكنه الاستفادة من حق الترشح لامتلاك مسكن في إطار البيع بالإيجار، كالشخص الذي يملك عقد وعد بالبيع أو عقد وصية على

(1) رضا دغبار، المرجع السابق، ص 364.

عقار مخصص للاستعمال السكني على اعتبار أن حصوله على ما يؤكد ملكيته لعقار مخصص للاستعمال السكني هو في حكم المؤكد ولا يعدو الا أن يكون مسألة وقت<sup>(1)</sup>.

## 2. ألا يكون الطالب هو او زوجه قد استفاد من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه

على اعتبار ان السكن في إطار صيغة البيع بالإيجار هي من أشكال السكن المدعم من طرف الدولة، ومن اجل تحقيق العدالة الاجتماعية بين المواطنين فإنه لا يتاح للشخص الذي استفاد من مساعدة مالية لبناء مسكن أو لشرائه من طرف أي جهة مالية تابعة للدولة الترشح للحصول على سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار، والعبرة في الاستفادة من هاته المساعدة المالية هي قبل او عند تقديم الطلب، وهو ما أكدته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قرارها رقم 0798583 بتاريخ 2013/05/09 الذي اعتبرت أن قرار المساهمة المالية التي استفاد منها الطاعن جاء بعد صدور قبول طلبه لشراء مسكن في إطار برنامج البيع بالإيجار من طرف لجنة الطلبات التابعة لوكالة عدل لا يحول دون حرمانه من الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار<sup>(2)</sup>.

على اعتبار ان من يستفيد من هاته المساعدة المالية من الدولة يفترض تقديمه ما يثبت ملكيته لوعاء عقاري من جهة، ومن جهة اخرى فإن المساعدة التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن في مجال شراء السكنات تتم في المراحل الأخيرة لإجراءات شراء المساكن الأمر الذي يجعل تملك الشخص المستفيد من المساعدة للسكن في حكم المؤكد .

## 3. أن يتراوح مستوى مداخيل الشخص بين (24) ألف دينار و(06) مرات الأجر الوطني المضمون

أي أن يكون دخل الشخص المرشح للحصول على مسكن بصيغة البيع بالإيجار، بين اربعة وعشرون الف دينار ولا يتجاوز ست مرات الحد الأدنى الوطني المضمون، وعلى اعتبار أن الحد الأدنى المضمون هو 18 الف دينار أي ان يكون دخل الفرد اقل من 108 الف دينار، أي انها صيغة موجهة لأصحاب الدخل المتوسط والتي هي فئة اجتماعية كبيرة، كما أن الفئات الاجتماعية الأخرى خصصت لها صيغ سكنية حسب دخلها الشهري من سكن اجتماعي وسكن ترقوي الى غيرها من الصيغ .

وذلك لكون المستفيد من هاته الصيغة سيتحمل شهريا ولمدة أقصاها 25 سنة طبقا للمادة الثامنة من المرسوم 105.01 التي عدلت بموجب المرسوم التنفيذي 340.04<sup>(3)</sup>، أعباء شهرية تضم الأقساط إضافة الى الاعباء المشتركة الخاصة بتسيير العمارة مثلا، الامر الذي يستوجب أن يكون للشخص المستفيد موارد مالية كافية لتمكينه من تحمل هذه الاعباء حتى لا يكون في حالة استحالة عن تنفيذ هذا الالتزام

(1) رضا دغبار، المرجع السابق، ص 367.

(2) مجلة المحكمة العليا، العدد 01، 2013، ص 206 الى 208 .

(3) المرسوم التنفيذي رقم 340.04 المؤرخ في 2004/11/02 يعدل المرسوم التنفيذي 105.01 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر عدد 69 بتاريخ 2004/11/03 .

وعموما فمن خلال المادة السادسة من المرسوم 105-01 التي تم تعديلها بموجب المرسوم التنفيذي 432.12، يتبين أن المشرع قد وضع هاته الشروط للاستفادة من سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار وذلك قصد تمكين جل المواطنين من الحصول مرة واحدة على سكن مدعم من طرف الدولة، والمقصود بكل طالب كل عائلة أي الزوج والزوجة وهو ما ذهبت اليه المادة السابقة الذكر والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره من خلال التصريح الشرفي الذي يصادق عليه المستفيد ويتضمن الاشارة الى تعهد الشخص بأنه لا هو ولا زوجه يتوفر فيه ما يتنافى ونص المادة السادسة وكل ذلك لتمكين الغالبية العظمى من العائلات من الاستفادة.

### ثانيا: الشروط المتضمنة في باقي مواد المرسوم

إضافة الى الشروط الواردة في المادة 06 من المرسوم 105-01 المعدل والمتمم، هناك مجموعة من الشروط نصت عليها باقي مواد المرسوم وهي كالتالي :

#### 1. ان يكون سن المستفيد أقل من 70 سنة

حيث نصت المادة التاسعة من المرسوم 105.01 المعدلة بالمادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 340.04 المؤرخ في 2004/11/02 على: " 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 بالمادة 08 أعلاه"، حيث تم رفع السن الى 70 سنة بعدما كان 65 سنة، الا ان المادة 03 من المرسوم التنفيذي 288.14<sup>(1)</sup> المؤرخ في 2014/10/15 التي عدلت المادة 09 من الرسوم 105.01 نصت على عدم الأخذ بالحد الأقصى للسن في حالة التزام المستفيد عند تسديد الدفعة الأولى، بالتسديد المسبق لسعر المسكن بكامله.

#### 2. أن يقوم الشخص المستفيد بعد قبول ملفه بتسديد 25% من ثمن المسكن كدفعة أولى

وهو ما نصت عليه المادة السابعة من المرسوم التنفيذي 105.01، وقد حددت المادة كفاءات ذلك بالتعديل التي أدخل عليها بموجب المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 137.04 المؤرخ في 2004/04/21 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 105.01، ثم بالمرسوم التنفيذي 328.15 السالف الذكر .

من خلال ما سبق يتضح لنا أن المشرع الجزائري قد خصص نص قانوني خاص لصيغة البيع بالإيجار، وخصصها لفئة معينة يجب ان تتوفر فيها شروط، حتى يسمح لأكثر عدد من الأفراد الاستفادة من هاته الصيغة، وكل شخص تتوفر فيه هاته الشروط يمكنه التقدم الى مصالح الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ( عدل ) مباشرة بعد أن تعرض هاته الأخيرة برامج وعروض من سكنات البيع بالإيجار .

<sup>(1)</sup> المرسوم التنفيذي رقم 288.14 مؤرخ في 2014/10/14 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 01.105 مؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شروط وكفاءات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار، ج ر عدد 61 بتاريخ 2014/10/16.

### خلاصة الفصل الأول:

كخلاصة لهذا الفصل يتضح لنا أن عقد البيع بالإيجار يعتبر تكريسا لصيغة سكنية تعد من الحلول التي انتهجها المشرع الجزائري في سبيل الحد من أزمة السكن التي تفشت في مجتمعنا.

هذا العقد لم يعرفه المشرع الجزائري مثلما رأينا في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 105.01 المعدل والمتمم كعقد يتضمن تصرف قانوني ينتج آثار قانونية وإنما كصيغة عقدية لواقعة مادية، مما يدفعنا للبحث على تعريفه من الناحية الفقهية التي تعددت وتنوعت لتصب في فكرة الانطلاق من الايجار للوصول الى البيع النهائي، وبالرجوع الى القواعد العامة في القانون المدني فقد حسم المشرع الجزائري أمره عندما أضفى على عقد البيع بالإيجار أحكام عقد البيع بالتقسيط وذلك من خلال المادة 363 ق م ج .

ويعتبر عقد البيع بالإيجار عقد متميز على اعتبار أنه إضافة الى كونه بيعا عقاريا فهو اقرب ما يكون بعقد إذعان على اعتبار الشروط المفروضة من جانب طرف قوي يتمثل في المتعهد بالترقية العقارية ولا يقبل أي مناقشة من المستفيد، وكونه يزاوج بين عقدي البيع والإيجار وبالتالي يجمع بين خصائص كل من العقدين .

وقد تسبب الاختلاف الكبير بين عقدي البيع والإيجار في وجود اختلاف في التكييف القانوني لهذا العقد، إلا أن المشرع الجزائري اعتبر هذا العقد بيعا معلقا على شرط واقف هو الوفاء بكامل الثمن .

وكغيره من العقود يشترط لقيام عقد البيع بالإيجار توافر أركان عامة تتمثل في الرضا والمحل والسبب والشكلية، وان كان محل عقد البيع بالإيجار مزدوج يتمثل في المسكن والثمن، إضافة الى ذلك ينفرد بشروط وأركان خاصة جاء بها المرسوم التنفيذي 105.01، أبرزها شرط الاحتفاظ بالملكية الى غاية الوفاء بكامل الثمن وعدم التصرف في المسكن، وفي حال عدم تنفيذ المستأجر المستفيد لالتزاماته توقع جزاءات على الاخلال بتنفيذها .

وباستعراض الشروط الواجب توافرها في المستفيدين من هاته الصيغة، تظهر لنا اهمية البيع بالإيجار كوسيلة للقضاء على أزمة السكن، ذلك أنها موجهة الى فئة اجتماعية معينة وواسعة حيث يجب أن يتراوح دخل الشخص وزوجه بين 24 ألف دج و06 مرات الأجر الوطني المضمون أي 108 ألف دج، ولا يملك ولم يسبق له هو وزوجه أن تملك قطعة أرض صالحة للبناء أو عقار ذا استعمال سكني، وهو ما أتاح الفرصة للكثير من العائلات للاستفادة من المساكن المدرجة في هاته الصيغة.

الفصل الثاني

الإطار التطبيقي

لعقد البيع بالإيجار

بعد التطرق للاطار النظري لعقد البيع بالإيجار ومعرفة اهم المفاهيم والخصائص والأركان والشروط الواجب توافرها لانعقاد عقد البيع بالإيجار، نحاول في الفصل الثاني دراسة الاطار التطبيقي لهذا العقد، من خلال دراسة اجراءات وكيفيات الاستفادة من هاته الصيغة بالبحث عن اهم الأعمال التي يقوم بها الشخص بعد اطلاق وكالة عدل البرامج السكنية، وبمجرد انعقاد العقد فإنه يرتب مجموعة من الالتزامات على عاتق الطرفين تنشئ اما من الايجار او البيع او الملكية المشتركة .

وعليه فلدراسة هذا الفصل قمنا بتقسيمه الى مبحثين، نتناول في المبحث الاول اجراءات عقد البيع بالإيجار سواء تلك السابقة لانعقاد العقد او اللاحقة به، كما نتناول في المبحث الثاني اهم الاثار التي يترتبها هذا العقد من خلال ابراز اهم الالتزامات سواء المتعلقة بالمتعهد بالترقية العقارية أو تلك المتعلقة بالمستأجر المستفيد.

### المبحث الأول: إجراءات عقد البيع بالإيجار

باعتبار أن البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن، بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب، فإن عملية إبرام عقد البيع بالإيجار تمر بعدة مراحل فبدءا من الاجراءات السابقة لإبرام العقد المتمثلة أساسا في عملية الاكتتاب بمختلف مراحلها بدءا من تقديم طلب الاستفادة ومعالجة هذا الطلب على مستوى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره وصولا الى اتخاذ القرارات المناسبة بخصوص الملف المقدم، وفي مرحلة ثانية نصل الى الاجراءات اللاحقة لإبرام العقد المتمثلة في التوثيق والتسجيل والشهر.

وعليه ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، وذلك بغية إدراج كل هذه الإجراءات بشكل مفصل، حيث تناولنا في المطلب الأول: الاجراءات السابقة لإبرام عقد البيع بالإيجار، أما المطلب الثاني فقد تناولنا فيه الاجراءات اللاحقة لإبرام عقد البيع بالإيجار.

### المطلب الأول: الاجراءات السابقة لعقد البيع بالايجار

مرت عملية الاكتتاب في صيغة البيع بالإيجار بمرحلتين مهمتين، اولا بالنسبة للبرنامج القديم لوكالة عدل كان الاكتتاب يتم بصورة تقليدية كما سنبينه ثم في مرحلة ثانية وللتطور التكنولوجي في وسائل الاتصال ثم تحديث اجراءات الاكتتاب عن طريق فتح موقع الكتروني لتتقدم الطلبات وتلقي الردود على الطلبات في نفس الموقع وعليه ارتأينا ان نعالج مختلف المراحل من خلال دراسة كل عنصر في البرنامج القديم والبرنامج الحديث للاكتتاب وذلك كمال يلي :

## الفرع الأول: تقديم الطلب

بالنسبة لتقديم طلب الاستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار فإننا نميز بين مرحلتين هامتين:

### أولاً: في برنامج عدل 2001-2002

نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي 01-105 على ما يلي: " يقدم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى المتعهد بالترقية العقارية المعني بعد تحريره على مطبوع يحدد نموذج الوكيل المكلف بالسكن "

ولقد صدر هذا النموذج بموجب القرار المؤرخ في 04 مايو سنة 2004 والمعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

حيث نصت المادة الثانية من القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، والتي جاءت تطبيقاً لنص المادة 15 من المرسوم رقم 01-105، نجد أن تقديم الطلب وخصوصاً في عدل 1 و 2 يكون بمجرد الإعلان عن افتتاح الاكتتاب لدى وكالة عدل مع عدم إغفال أهمية احترام الشروط والمراحل التي تحددها الوكالة، هذه المراحل تتمثل في:

سحب استمارة طلب الاستفادة من مسكن عمومي في إطار البيع بالإيجار<sup>(1)</sup>. وذلك على مستوى الهيئات اللامركزية التابعة لوزارة السكن والعمران في الولايات المعنية بعد إظهار بطاقة التعريف الوطنية وذلك في كل من:

- الوكالات التابعة لوكالة عدل.
- دواوين الترقية والتسيير العقاري.
- مديريات التعمير والبناء.
- مديريات السكن والتجهيز العمومي.

وتودع ملفات السكن على مستوى نفس هذه الهيئات

وبالرجوع إلى نموذج عقد البيع بالإيجار يتبين أنه يتضمن بيانات عامة تتعلق بهوية المتعاقدين وبصفتهم، وبيانات خاصة تتعلق بتعيين الملك وأصل الملكية وكذا شروط الاتفاق التي يتضمنها عقد البيع بالإيجار<sup>(2)</sup>.

(1) أنظر الملحق رقم 01. (إستمارة طلب الإستفادة من مسكن عمومي في إطار صيغة عقد البيع بالإيجار).

(2) مراجعة نموذج عقد البيع بالإيجار سالف الذكر .

وعموما فوفقا الى القرار المؤرخ في 04 ماي 2004، فإن محتويات نموذج طلب الاستفادة مقسمة إلى خمسة أقسام وهي:

● **القسم الأول:** يحتوي على معلومات ذات طابع عام كالاسم واللقب والعنوان، مع الإشارة إلى انه توجب إضافة شهادة الإقامة أو الإيواء لا تقل عن ثلاثة أشهر لتأكيد العنوان إلى جانب ذلك يحتوي هذا القسم كذلك على مستوى المداخليل الشهرية بمعنى المدخول الشخصي لطلب الاستفادة.

● **القسم الثاني:** معلومات ذات طابع خاص كالوضعية السكنية لطالب الاستفادة هل تملك قطعة أرض للبناء أو مسكنا على سبيل التمليك أو الايجار وهل استفاد من اعانة مالية من الدولة لاقتناء مسكن أو بناء أم لا .

● **القسم الثالث:** ويتعلق بالحالة العائلية للمستفيد، متزوج ام اعزب وهل هو متكفل بعائلة ام لا .

● **القسم الرابع:** هو عبارة عن اقتراحات الدفع، حيث يعلم طالب الاستفادة بالحد الأدنى للمساهمة الأولية (25% منها 10% واجبة الدفع عند تأكيد الطلب) كما يعلم المستفيد من خلال هذا القسم بالمدة القصوى لدفع باقي الثمن المحددة ب 25 سنة .

● **القسم الخامس:** متعلق بتحديد نمط المسكن المختار من قبل المستفيد أي تحديده ما إذا كان ذو ثلاث غرف أو أربعة، كما يحدد طالب الاستفادة من خلال هذا القسم المدينة التي يرغب أن يكون السكن المراد الاستفادة منه متواجدا فيها، ويتم التوقيع على النموذج من طرف المستفيد والمتعهد بالترقية العقارية بعد اثبات تاريخ توقيعه من طرف الموثق الموقع<sup>(1)</sup>.

يودع هذا النموذج بعد ملئ الفراغات المتواجدة فيه لدى نفس الهيئات التي سحب منها، بالإضافة إلى ذلك فإن المستفيد يرفق الطلب بتصريح شرعي<sup>(2)</sup> يؤكد فيه صحة المعلومات التي قدمها بشأن عدم تملكه لأي عقار أو قطعة أرض للبناء وعدم استفادته مسبقا من أي مساعدة مالية من الدولة لاقتناء أو بناء مسكن، على أنّ أي تصريح كاذب أو تزوير في محررات عرفية أو شروع في ذلك يعرض المستفيد للعقوبات المنصوص عليها في المادتين 220 و 221 من ق.ع.ج.

<sup>(1)</sup>أنظر الملحق رقم ( 01 ) .

<sup>(2)</sup>أنظر الملحق رقم ( 02 ) .

ويرفق الطلب مع التصريح الشرقي بالوثائق التالية<sup>(1)</sup>:

- شهادة إقامة أو إيواء لا تقل عن ثلاثة أشهر.
- كشف الراتب أو شهادة المداخيل أو تصريح المداخيل بالنسبة لأصحاب المهن الحرة.
- مستخرج شهادة الميلاد.
- نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية.

وكل هذه الوثائق من أجل تأكيد المعلومات الواردة في النموذج وكان من الأفضل إضافة نسخة من عقد الزواج إذا كان طالب الاستفادة متزوجاً تجنباً للتصريح الكاذبة بهذا الشأن

وعلى طالب الاستفادة سحب المطبوعة النموذجية أو ما يسمى بالتصريح الشرقي، حيث يقوم بملاً الفراغات الموجودة بها وهذا التصريح الشرقي يحتوي على نفس المعلومات الموجودة في نموذج طلب الاستفادة، حيث يلزم بتقديم تصريح شرقي حول ما إذا كان شاغلاً مسكن عمومي إيجاري

### ثانياً: في البرامج الحديثة لوكالة عدل

نظراً للتزاحم الكبير للمواطنين ولتجنبيهم عناء المشقة والسفر، رأت وكالة عدل أن تواكب التطور التكنولوجي وتحديث طريقة تعاملها مع الزبائن ولكسب الوقت والسرعة في الاجراءات، فقررت فتح موقع الكتروني على شبكة الانترنت تحت مسمى ( inscription.aadl.com ) لتسمح لطالب هاته الصيغة من تسجيل طلبه بأسهل واسرع طريقة وسنشرح طريقة التسجيل كما لي :

- الدخول الى موقع التسجيل في شبكة الانترنت حيث يكون التسجيل من خلال ملاء المعلومات المتواجدة في ثلاث صفحات :

#### 1) معلومات شخصية خاصة بالمستفيد:

حيث يقوم الطالب باختيار الولاية التي يقوم بالتسجيل فيها، ثم يسجل الاسم واللقب وتاريخ ومكان الازدياد، ورقم وتاريخ ومكان اصدار بطاقة اثبات الهوية، ثم الجنس ذكر او انثى وصولاً الى معلومات تخص الاب والام ويجب على المستفيد تحديد عنوان اقامته بدقة مع ذكر البلدية والولاية وعدد الاطفال ورقم الهاتف<sup>(2)</sup>.

(1) فرحات حميد، المرجع السابق، ص 221.

(2) أنظر الملحق رقم (03)

## 2) معلومات خاصة بمهنة المعني:

في الصفحة الموالية يقوم الطالب بملء الفراغات الخاصة بالمهنة والوظيفة والولاية التي يعمل بها وقيمة الدخل الشهري التي يتقاضاها المعني مع الاشارة في الاخير الى رقم الضمان الاجتماعي<sup>(1)</sup>.

## 3) معلومات خاصة بالزوجة أو الزوج:

ليصل الذي يقوم بالتسجيل في الاخير الى إدخال المعلومات الخاصة بالزوج أو الزوجة والمتمثلة في اسم ولقب الزوج وتاريخ ومكان الازدياد واسم اب وام الزوج، ثم مهنة الزوج أو الزوجة والوظيفة والولاية، مع تحديد الدخل الشهري ورقم الضمان الاجتماعي<sup>(2)</sup>.

- بعد ملئ المعلومات يقوم المسجل بإدخال مجموعة من الرموز كما يجدها على الصفحة ثم يتأكد من المعلومات جيدا وفي الاخير يقوم بالضغط على كلمة (valider) لتنتهي مرحلة التسجيل الاولي في موقع وكالة عدل، ويعطى طالب السكن رقم سري بعد التسجيل للاطلاع في نفس الموقع على القرار الذي ستستخذه الوكالة بعد دراسة ملفه .

## الفرع الثاني: معالجة الطلبات المقدمة

حسب نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 فإن الطلبات المقدمة تعالج حسب الشروط والكيفيات المحددة بموجب قرار الوزير المكلف بالسكن<sup>(3)</sup>.

وقد صدر هذا القرار بتاريخ 23 جويلية 2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المعدل بالقرار المؤرخ في 14 مايو 2002، ومن خلال التطرق لهذين القرارين الوزاريين اللذان جاء تطبيقا لنص المادة 16 السالفة الذكر، نجد أن معالجة الطلب المقدم إنما تتم عبر المراحل التالية<sup>(4)</sup>:

(1) أنظر الملحق رقم (03)

(2) أنظر الملحق رقم (03)

(3) تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 01-105 على: "تعالج الطلبات حسب الشروط و الكيفيات المحددة بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن".

(4) المادة 04 من القرار المؤرخ في 2001/07/23، السالف الذكر.

## أولاً: تسجيل الطلبات المقدمة

بالرجوع لنص المادة 04 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 فإن طالب الاستفادة يقدم طلبه إلى المتعهد بالترقية العقارية ممثلاً في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، وهذه الطلبات المودعة تسجل وفق ترتيب زمني، فور استلامها في سجل يرقمه ويوقعه المدير العام لوكالة عدل أو من ممثله المعين قانوناً لهذا الغرض.

## ثانياً: دراسة الملف من طرف اللجنة الولائية

حسب المادة 5 فقرة 2 من القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001 تقوم بدراسة الملف لجنة ولائية معينة بقرار وزاري من وزير السكن والتي يرأسها المدير العام للوكالة أو ممثله الموكل قانوناً وهذه اللجنة مكونة من:

- مدير السكن والتجهيزات العمومية بالولاية المعنية ببرنامج السكنات الموجهة للبيع بالإيجار.
- ممثل موكل قانوناً من طرف المدير العام للصندوق الوطني للسكن.
- يمكن زيادة على ذلك توسيع هذه اللجنة عند الضرورة إلى أعضاء آخرين لاسيما ممثل الوزير المكلف بالسكن.

وقبل شروع هذه اللجنة في دراسة الملفات تتم عملية تصفية الطلبات على مستوى البطاقة الوطنية، ثم تتم عملية دراسة الملفات غير المقصاة حيث تتوج أشغال اللجنة بمحضر يوقعه جميع أعضائها، حيث يبين المحضر أسماء وألقاب المترشحين الذين عولجت ملفاتهم مع تبيان لكل واحد منهم تاريخ التسجيل عند قبول طلبه وقيمة المساهمة الأولية المقترحة من أجل تسديد القيمة المتبقية من ثمن المسكن، نوعية المسكن المخصص وموقعه على الخصوص في العمارة.

## ثالثاً: القرارات الصادرة عن اللجنة

بعد معالجة ودراسة الملف من طرف اللجنة تصدر ثلاث قرارات وهي:

### 1) تأجيل المداولة وإشعار طالب الاستفادة بإرجاء الطلب:

حسب المادة 04 الفقرة الثالثة من القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001 السالف الذكر التي تنص على: "تعاد الطلبات التي تنقصها معلومات والتي لم ترفق بالوثائق المطلوبة إلى أصحابها خلال 08 أيام التي تلي استلامها مع الإشارة إلى سبب إعادتها".

ومنه فإنه في حالة عدم قيام طالب الاستفادة بتقديم الوثائق السابق ذكرها مع ملئ الفراغات الموجودة في نماذج الاستمارة، فإن اللجنة خلال ثمانية أيام لاستلامها الملف تشعره بأنه قد أجلت المداولة.

## 2) رفض الطلب:

تقوم اللجنة الولائية برفض الطلبات في حالة:

- عدم استيفاء الطلب لأحد الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 105-01<sup>(1)</sup>.
- كذلك في حالة ما إذا كانت التصفية على مستوى البطاقة الوطنية إيجابية، فيرفض الطلب تلقائياً.
- إذا فاق عدد الطلبات التي تستوفي الشروط التأهيلية والتي تم قبولها من طرف اللجنة عدد مساكن البرنامج المقرر، يبلغ المترشحون الغير مقبولين كتابياً مع توضيح رتبة طلباتهم.
- تقوم اللجنة بإشعار طالب الاستفادة برفض الطلب عن طريق استمارة مخصصة لهذا الشأن ذات لون بني فاتح، حيث يوضح فيها أسباب الرفض.
- اما بالنسبة للبرامج الحديثة التي يقوم أصحابها بالتسجيل في الموقع الالكتروني فان قرار الرفض يبلغ له في الموقع الذي يقوم بالتعرف على نتيجة دراسة الملف عن طريق رقم سري يمنح للطلاب عند التسجيل.

## 3) قبول الطلب:

تقبل الطلبات المستوفية لكل الشروط المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 105/01 وفق محضر يبين أسماء وألقاب المستفيدين ويتم غلق قائمة الطلبات المقبولة ويتم ارسال نسخة من المحضر الى الوزير المكلف بالسكن وبخصوص المستفيدين المحددين من طرف اللجنة فإنهم يمرون بالمراحل الآتية:

- **المرحلة الأولى:** تعلم مصالح الوكالة المستفيدين الذين قبلتهم اللجنة بقرار القبول من خلال رسالة موصى عليها<sup>(2)</sup>، ولقد حددت وكالة عدل نموذج هذه الرسالة، حيث أن المادة 09 من القرار المؤرخ في 14مايو 2004 التي تنص على أنه: "تبلغ مصالح الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره المستفيدين بقرار قبولهم من اللجنة برسالة موصى عليها مع دعوتهم إلى دفع 10% من ثمن المسكن كخيار ثابت للشراء".

أما الأشخاص الذين قاموا بالتسجيل عن طريق الأنترنت فيتلقون قرار القبول في الموقع الالكتروني المخصص لذلك<sup>(3)</sup> بعد الولوج اليه عن طريق رقم سري، وتدعو الوكالة فيه الطالب الى تأكيد طلبه برسالة

<sup>(1)</sup> أنظر المواد 06، 07، 08، 09 من المرسوم التنفيذي 105-01، السالف الذكر.

<sup>(2)</sup> أنظر الملحق رقم 04 .

<sup>(3)</sup> أنظر الملحق رقم 05 .

موصى عليها مرفقة بكل الوثائق التي تثبت المعلومات التي صرح بها في الموقع الالكتروني وهاته الوثائق هي:

- الوثيقة التي تتضمن الرد بالموافقة تستخرج من الموقع الالكتروني .
  - التصريح الشرطي مصادق عليه<sup>(1)</sup>
  - نسخة طبق الاصل من بطاقة التعريف .
  - شهادة ميلاد رقم 12 .
  - كشف الراتب السنوي
  - . شهادة اقامة اقل من 03 اشهر .
  - . نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي
- وكذا كل الوثائق المطلوبة بخصوص الزوج أو الزوجة .

- **المرحلة الثانية:** يعد تلقي المستفيد قرار الموافقة عليه التقدم إلى مصالح وكالة عدل المعنية في التاريخ المحدد من أجل دفع 10% من ثمن المسكن المستفاد منه عند الاقرار الثابت بالشراء، وإيداع وصل دفع هاته النسبة<sup>(2)</sup> لدى مصالح الوكالة ليرفق بملف المستفيد وبعد ايداع هذا الاخير النسبة السالفة الذكر يسلم له وصل مقابل ذلك.

- **المرحلة الثالثة:** بعد مدة من الدفع يسحب المستفيد شهادة الاكتتاب التي تشتمل على تعيين مواصفات السكن، المساحة، والولاية<sup>(3)</sup> .

- **المرحلة الرابعة:** بعد مدة من سحب شهادة الاكتتاب يتقدم المستفيد إلى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره من أجل ملئ مطبوع مرتبط بتعيين السكن، ويحتوي هذا المطبوع على الخانات المتعلقة باختيار الموقع.

- **المرحلة الخامسة:** بعد مدة من سحب المستفيد للمطبوع المتعلق بتعيين السكن سيسحب المستفيد تعيين سكنه النهائي.

- **المرحلة السادسة:** يتم إبرام عقد البيع بالإيجار أمام الموثق حسب نموذج موحد، ولا يكون ذلك إلا بعد دفع المستفيد نسبة 15% من ثمن المسكن المتبقية من المساهمة الأولية المقدرة بـ 25% من ثمن المسكن كأصل عام، حسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السالف الذكر<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> أنظر الملحق رقم 06 .

<sup>(2)</sup> أنظر الملحق رقم 07 .

<sup>(3)</sup> أنظر الملحق رقم 08 .

والمادة 10 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار .

والجدير بالذكر أن التعديل الذي حصل على المرسوم 105.01، فإن المرسوم التنفيذي 328.15 المؤرخ في 2015/12/22 الذي عدل هذا الأخير فبعد دفع 10% كإقرار ثابت بالشراء فأن نسبة 15% المتبقية يتم دفعها كما يلي:

- 5% من ثمن المسكن عند انطلاق الأشغال.
- 5% من ثمن المسكن عند التخصيص<sup>(2)</sup>.
- 5% من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن.

#### رابعاً: الطعن في قرار اللجنة

يمكن الاعتراض على قرارات لجنة معالجة الطلبات، ويتم ذلك أمام اللجنة الخاصة المنشأة بموجب مقرر صادر عن الوزير المكلف بالسكن وهو ما نصت عليه المادة 12 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 والمحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار المشار إليه سابقاً وتتكون لجنة الطعن بموجب المادة الأولى من المقرر الوزاري رقم 85 المؤرخ في 2001/08/01 من :

- مدير الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن رئيساً.
- مدير الصندوق الوطني للسكن عضواً.
- مفتش من المفتشية العامة بوزارة السكن والعمران عضواً .
- مدير السكن والتجهيزات العمومية للولاية المعنية بالطعون عضواً.
- المدير الجهوي للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره للولاية المعنية بالطعون عضواً
- محضر قضائي مقرر لهذه اللجنة.

تدرس هاته اللجنة الطعون المقدمة، وتكون قراراتها نهائية غير قابلة لأي طعن.

<sup>(1)</sup> تنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 01-105 على أنه: "يترتب على تسديد المستفيد الدفعة الأولى و التزامه بشروط تسديد ثمن المسكن كما هي محددة في رزنامة استحقاق الأقساط المنصوص عليها في المادة 08 أعلاه، إعداد عقد بيع بالإيجار بين الهيئة المتعهددة بالترقية العقارية وبين المستفيد".

<sup>(2)</sup> أنظر الملحق رقم 09 .

ويلاحظ ان المقرر الوزاري المنشئ للجنة معالجة الطعون أنه قد أغفل تحديد تاريخ معين للطعن ولا مواعيد الفصل فيه، ومن ثم فلا يعقل ان يظل الطعن موقوفا على إرادة اللجنة وحدها، الأمر الذي يؤدي الى تشجيع البيروقراطية<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثاني: الإجراءات اللاحقة لعقد البيع بالإيجار

بعد التطرق في المطلب الاول الى الاجراءات التمهيدية والسابقة للعقد نتطرق في المبحث الثاني الى حزمة ثانية من الاجراءات ولكنها لاحقة للعقد، والتي لا تختلف بدورها من حيث الأهمية عن الاجراءات السابقة للعقد، ونقسم هذا المطلب الى ثلاثة فروع هامة وجوهرية، نتناول في الفرع الاول تحرير عقد البيع بالإيجار، ثم في الفرع الثاني تسجيل عقد البيع بالإيجار، أما الفرع الثالث فكان حول شهر عقد البيع بالإيجار

#### الفرع الاول: تحرير عقد البيع بالإيجار في شكل رسمي

أخضع المشرع مجموعة من العقود ومن بينها عقد البيع العقاري الى ضرورة تحريرها في الشكل الرسمي وهو ما نصت عليه المادة 324 مكرر ق م ج التي نصت على: " زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها الى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية..... في شكل رسمي "

فيبدو لنا جليا أن الشكل هو الطريقة التي حددها المشرع للتعبير عن الإرادة بالنسبة للتصرفات الشكلية وإذا ما استلزم المشرع الكتابة الرسمية لانعقاد التصرف القانوني فإنه لا يمكن في هذه الحالة للمتعاقدين تحرير تصرفهم بأنفسهم بل يجب عليهم اللجوء إلى موظف مختص<sup>(2)</sup> يقوم بإعداد السند الرسمي الذي يتضمن التصرف في الشكل المطلوب فيسمى التصرف الشكلي هنا تصرفا شكليا رسميا.

وعقد البيع بالإيجار باعتباره بيعا عقاريا فإنه لا يخرج عن ذلك الاطار، حيث نجد أن المشرع الجزائري نص في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 01-105 على ما يلي: " البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد اقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب ".

ونص في المادة 17 فقرة 01 من نفس المرسوم على ما يلي: " يحزر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق ".

(1) شيخ محمد زكريا، المرجع السابق .

(2) راجع نص المادة 324 من القانوني المدني .

كما نص في المادة العاشرة من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 والمحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك على ما يلي: " قبل تسليم مفاتيح المسكن للمستفيد، يجب إعداد عقد البيع بالإيجار بين هذا الأخير وبين الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لدى مكتب موثق وفق النموذج المعد ".

كما أنّ المشرع الجزائري حدد في القرار المؤرخ في 2004/05/04 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، البيانات اللازمة التي يجب أن ترد في عقد البيع بالإيجار.

يستفاد من هاته المواد مجتمعة أنّ المشرع الجزائري أوجب أن يفرغ عقد البيع بالإيجار في شكل رسمي وفق النموذج الملحق بالقرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ومن ثم فإن عقد البيع بالإيجار يعتبر من العقود التي لا يكفي لانعقادها وجود التراضي بين البائع والمؤجر والمستفيد من البيع بالإيجار بل لابد من إفرغها في عقد رسمي يجره الموثق<sup>(1)</sup>.

وعليه فإن عقد البيع بالإيجار ليس عقدا رضائيا وإنما عقدا شكليا يتعين إفرغه في الشكل الرسمي لينعقد صحيحا، فالشكل الرسمي ركن من أركان تكوين عقد البيع بالإيجار يجب توافره بالإضافة إلى سائر الأركان الموضوعية الأخرى اللازمة لتكوين العقد والمتمثلة في الأركان الموضوعية العامة والشروط الخاصة بعقد البيع بالإيجار، وطالما أنّ المشرع الجزائري اعتبر عقد البيع بالإيجار عقدا شكليا فإنه يتعين على البائع المؤجر والمشتري المستأجر أن يتوجها إلى مكتب التوثيق المختص حسب ما نصت عليه المادة 02 من القانون 02/06<sup>(2)</sup>، من أجل أن يقوم الموثق بكتابة عقد البيع بالإيجار طبقا للنموذج المحدد في ملحق القرار المشار إليه آنفا، بحيث يتضمن مجموعة من البيانات الإلزامية التي تتمثل فيما يلي:

### 1) البيانات العامة الخاصة بهوية المتعاقدين:

أوجب المشرع الجزائري أن يتضمن عقد البيع بالإيجار مجموعة من البيانات الخاصة بهوية المتعاقدين إذ يتم ذكر اسم ولقب كل من البائع والمؤجر وهي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره المسماة " المتعهد بالترقية العقارية " من جهة ومن جهة أخرى المستفيد المستأجر مع توضيح تاريخ ومكان ازدياد كل منهما<sup>(3)</sup>.

<sup>(1)</sup> تنص المادة 324 مكرر 1 من ق م ج: " زيادة على العقود التي يأمر القانون باخضاعها الى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية في شكل رسمي...".

<sup>(2)</sup> القانون رقم 02/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر عدد 14 بتاريخ 2006/03/08.

<sup>(3)</sup> نموذج عقد البيع بالإيجار السابق الذكر .

إضافة إلى ذلك فإن المشرع الجزائري ألزم كذلك على الموثق الذي يقوم بإبرام عقد البيع بالإيجار بين المتعاقدين أن يبين اسمه ولقبه ومقر مكتبه والمكان والسنة والشهر واليوم الذي أبرم فيه العقد على أن يتضمن العقد توقيع كلا الطرفين وذلك بعد قراءة مضمون العقد عليهما .

## 2) تعيين الملك:

يجب أن يتضمن عقد البيع بالإيجار وصفا دقيقا وشاملا للمسكن محل التعاقد، بحيث يتم ذكر صنف المسكن هل ثلاث أو أربع غرف ورقمه، والاشارة الى الطابق ورقم العمارة والبلدية والولاية الكائنة فيها، وتعيين مشتملاتها ووصاف الدقيقة للمسكن والاجزاء المشتركة .

## 3) تحديد أصل الملكية :

يتعين أن يشتمل عقد البيع بالإيجار على تحديد دقيق للأرضية التي تم عليها بناء المسكن على انها ملكية للمتعهد بالترقية، وذكر أصل الملكية بالإشارة الى رقم وتاريخ العقد الرسمي المشهر والمسجل مع تحديد رقم وتاريخ رخصة البناء والجهة التي سلمتها

## 4) تصريحات الطرفين :

وذلك بذكر موافقة المتعهد بالترقية العقارية على وضع المسكن للبيع بالإيجار، وتصريح المستأجر المستفيد باطلاعه على جميع الوثائق المرجعية وقبوله الشروط المنصوص عليها في العقد وانضمامه الى قواعد الملكية المشتركة الملحقة بالعقد .

## 5) الوثائق الضرورية التي تحكم عقد البيع بالإيجار:

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

- عقد رسمي يثبت ملكية الأرض الأساس.
- رخصة البناء والتصاميم الملحقة.
- شهادة المطابقة.
- نظام الملكية المشتركة مطابق للقوانين المعمول بها و للقواعد المطبقة في هذا المجال.
- نسخة مصادق عليها من وثيقة هوية كل من المستأجر المستفيد، وممثل الهيئة المتعهدة بالترقية.
- وصل دفع يثبت تسديد الدفعة الأولى من طرف المستأجر المستفيد.

6 . شروط البيع بالإيجار :

تحديد ثمن بيع المسكن وكيفية تسديد الدفعات الاولية والأقساط حيث أوجب المشرع الجزائري أن يتضمن عقد البيع بالإيجار ثمن بيع المسكن محل العقد على أن يكون هذا الثمن نهائيا ومحددا بالأرقام والحروف فتحدد في العقد قيمة الدفع الأولي وكذا النسب المتبقية وتواريخ استحقاقها، والغرامة المترتبة على التأخير في تسديد الأقساط الشهرية، والتزامات الطرفين وفسخ العقد في حالة الإخلال بهذه الإلتزامات التعاقدية .

وفي اخر العقد يكتب مكان وتاريخ تحرير العقد، والتوقيع عليه من طرف الموثق، ثم يكتب اطلع عليه بالموافقة، ويوقع ممثل المتعهد بالترقية العقارية والمستأجر المستفيد ثم يسجل العقد ويشهر بالمحافظة العقارية<sup>(1)</sup>.

الفرع الثاني : تسجيل عقد البيع بالإيجار

يمكن تعريف التسجيل بأنه إجراء إداري يقوم به موظف عمومي مؤهل قانونا، حيث يعمل هذا الأخير على تسجيل جميع التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل، ويخضع تسجيل العقود للأمر 105-76 المؤرخ في 1976/12/29 والمتضمن قانون التسجيل<sup>(2)</sup>.

هذا وإن لإجراء التسجيل أهمية كبيرة تتمثل من جهة في تحصيل الدولة للجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية حيث جاء في نص المادة 28 من القانون 27.88 المتضمن مهنة التوثيق مايلي: " يحصل الموثق الحقوق والرسوم بمختلف أنواعها لحساب الدولة من الأطراف الملزمين بتسديدها، ويدفع مباشرة بقابضات الضرائب المبالغ الواجبة على....."، والجدير بالذكر أن المشرع لا تهمه هنا صحة المعاملة أو بطلانها وهو ما نصت عليه المادة 90 فقرة 01 من قانون التسجيل، ومن جهة أخرى أهمية قانونية ذلك أن التسجيل يعطي المحرر العرفي تاريخا ثابتا<sup>(3)</sup>.

والتسجيل إجراء يتوسط مرحلة التوثيق و الإشهار العقاري، ويعد كذلك إجراء ملزما على أساس أن حقوق التسجيل تدفع قبل القيام بهذا الإجراء طبقا لنص المادة 82 من قانون التسجيل والتي تقضي بما يلي: " رسوم العقود التي يجب تسجيلها تستخلص قبل إتمام الإجراءات " وعليه فلا بد من إجراء التسجيل بالنسبة للتصرفات القانونية الرسمية الواردة على العقارات والحقوق العينية العقارية.

<sup>(1)</sup> عبد الحفيظ بن عبدة، أثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط7، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2001، ص من 144 الى 147.

<sup>(2)</sup> الأمر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، ج ر عدد 81 بتاريخ 1976/12/20 .

<sup>(3)</sup> نص المادة 328 فقرة 01 ق م ج على أنه: " لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه الا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من يوم تسجيله..... " .

والتسجيل عملية جبائية منظمة من طرف مصلحة الضرائب وفق قواعد وضوابط محددة قانونا، يتم من خلالها تأدية الرسم المستحق لحساب الخزينة العمومية، ويجب على الموثق بعد أن يحرر عقد البيع بالإيجار في شكل رسمي أن يقوم بتسجيله لدى مصالح مفتشية التسجيل والطابع المختصة إقليمياً<sup>(1)</sup>، وحسب المادة 58 من قانون التسجيل فيجب أن يكون التسجيل خلال مدة شهر واحد من تحرير العقد، ولا يدخل في الحسبان يوم إبرام العقد، وإذا صادف آخر أجل يوم عطلة فإنه يمتد الى يوم العمل الذي يليه، وذلك طبقا لما جاء في المادة 74 من قانون التسجيل والتي تنص على: "إن الآجال المحددة بموجب هذا القانون من أجل تسجيل العقود وكذلك من أجل دفع الحقوق والرسوم الخاصة بها، أو من أجل إيداع التصريحات الخاصة بما تمدد الى غاية يوم العمل الأول الذي يلي، عندما ينقضي اليوم الأخير من الأجل في يوم من أيام الغلق المنصوص عليها في المادة 73 أعلاه".

وكأصل عام فإن المشتري هو من يتحمل نفقات التسجيل والطابع والتوثيق وغيرها ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك<sup>(2)</sup>.

غير أنه وبالرجوع إلى المادة 20 من القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29/12/2004 والمتضمن قانون المالية لسنة 2005 نجد أنها تنص على ما يلي: "تضاف فقرة سابعة إلى المادة 258 من قانون التسجيل وتأتي على الشكل التالي.....:

7-تعفى من رسم حق نقل الملكية المنصوص عليه في المادة 252 من قانون التسجيل عمليات بيع البناءات ذات الاستعمال السكني والتي تنازلت عليها الدولة والهيئات العمومية للسكن حسب إجراء البيع بالإيجار والسكن الاجتماعي والسكن الاجتماعي التساهمي والسكن الريفي".

وعليه يتضح من المادة السالفة الذكر أنّ المستفيد في عقد البيع بالإيجار يعفى من تسديد رسوم التسجيل.

هذا وإن عدم تسجيل العقود في الآجال المحددة قانونا يجعل الموثقين يتعرضون الى عقوبات جنائية وتأديبية دون نزع الصبغة الرسمية على العقد<sup>(3)</sup>، ويكونون ملزمين شخصيا بدفع غرامة مالية تقدر بـ 10%، متى

<sup>(1)</sup> تنص المادة 75 فقرة 01 من قانون التسجيل على ما يلي: "لا يستطيع الموثقون أن يسجلوا عقودهم الا في مصالح التسجيل التابعة للدائرة التي يوجد بها مكتبهم".

<sup>(2)</sup> تنص المادة 393 من ق م ج: "أن نفقات التسجيل والطابع ورسوم الإعلان العقاري والتوثيق وغيرها تكون على المشتري ما لم يكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك".

<sup>(3)</sup> تنص المادة 93 من قانون التسجيل: "إن الموثقين الذين لم يسجلوا عقودهم في الآجال المحددة، تطبق عليهم العقوبات التأديبية من قبل السلطة المختصة التي يتبعونها من دون المساس بتطبيق العقوبات الأخرى المنصوص عليها في القوانين والانظمة السارية المفعول عند الاقتضاء".

كان التأخير يتراوح ما بين يوم وثلاثين يوما مع إلتزام مالي قدره 3% متى تم الإيداع بعد اليوم الأخير وذلك دون أن يتعدى مجموع الإلتزام المالي والغرامة الجبائية المشار إليها سابقا 25%<sup>(1)</sup>.

وعن كيفية التسجيل، فإنه يجب على الموثق أن يحرر ملخص العقد في حافظة نسختين مسلمة له من ادارة الضرائب ويذكر فيها مايلي :

- تاريخ ورقم العقد .
- ألقاب وأسماء الأطراف وعناوين سكناهم.
- نوع العقود والمبالغ أو القيم الخاضعة للرسوم.
- مبلغ الرسوم النسبية المستحقة والمتضمنة قرار بمبلغ الرسوم المدفوعة موقعا بصفة قانونية .

للتذكير فأن اساس فرض الضريبة على المحررات التوثيقية تختلف حسب نوع هذا التصرف الذي تتضمنه بالنسبة للمحررات التي تتضمن عقد بيع عقار تخضع الى رسم تسجيل وحيد ونسبي مقدر ب 05% توزع توزيعا عادلا بين الطرفين، مع العلم ان هذا التوزيع ليس من النظام العام، إذ يجوز للأطراف الإتفاق على ما يخالفه.

### الفرع الثالث: شهر عقد البيع بالإيجار

مثلما تم الإشارة إليه سابقا فإن عقد البيع بالإيجار هو عقد يعلق انتقال الملكية فيه على شرط واقف وهو وفاء المستفيد بجميع أقساط الثمن<sup>(2)</sup>، ومن تم فان ملكية المسكن لا تنتقل من البائع المؤجر إلى المشتري المستأجر إلا بعد تسديده كامل الأقساط الواجبة، سواء تم ذلك خلال الآجال المحددة سلفا والمقدرة بخمسة وعشرون سنة كحد أقصى، أو قبل حلول موعد استحقاقها.

وإذا كانت القاعدة العامة في البيع بالإيجار تقضي بنقل ملكية المسكن بمجرد سداد آخر قسط من الثمن<sup>(3)</sup>، فان المشرع الجزائري اشترط لنقل الملكية العقارية وجوب شهر التصرف الوارد على عقار لدى المحافظة العقارية. فنص في المادة 793 من ق.م على ما يلي: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في

(1) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2003، ص 13 .

(2) الرجوع لنص المادة 16 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار وكذا المادة 19 من المرسوم التنفيذي 105/01.

(3) قرار المحكمة العليا الغرفة المدنية رقم: 481162 المؤرخ في 2009/06/17 تقضي بعدم أحقية المستفيد في الحصول على عقد بيع بالإيجار في شكل رسمي الا بعد تسديده مبلغ الدفعة الأولى من ثمن المسكن والتزامه بشروط تسديد الأقساط الشهرية المستحقة وفقا للمادتين 11 و 17 من المرسوم التنفيذي 105/01.

العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار"

فيلاحظ من خلال هذه المادة أن الملكية في العقارات والحقوق العينية العقارية لا تنتقل إلا بإجراء الشهر<sup>(1)</sup>، ذلك أن التصرف العقاري غير المشهر بمجموعة البطاقات العقارية لا يمكن لصاحبه الاحتجاج به سواء فيما بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير.

ويعرف الشهر العقاري بأنه نظام قانوني قائم بذاته يتكون من مجموعة الاجراءات والشكليات التي يقع تنفيذها على عاتق مصلحة عمومية تسمى المحافظة العقارية وهو نظام يتضمن حماية الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية كما له دور في إعلام الغير بالوضعية القانونية للعقار<sup>(2)</sup>.

وعليه فإن غاية المشرع الجزائري من وجوب مراعاة إجراء الشهر في التصرفات العقارية، هو لحماية المتعاقدينوالغير، وذلك بتنبية المتصرف في العقار إلى خطورة هذا التصرف وكذا حماية المتصرف له بتأمين حقه العقاري من المخاطر التي قد يسببها المتصرف نفسه أو الغير. وهو بصفة عامة يضمن الثقة في المعاملات الواردة على عقار<sup>(3)</sup>.

هذا وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 01-105 المعدل والمتمم، وكذا القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، يلاحظ أن المشرع الجزائري اكتفى بالنص على أن عقد البيع بالإيجار يعد عقدا توثيقيا، دون أن يتطرق إلى مدى خضوعه إلى إجراء الشهر من عدمه، وإذا رجعنا إلى نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 01-105، يتبين أن إجراء شهر عقد البيع بالإيجار في مصلحة الشهر العقاري لا يتم إلا عند تسديد المستفيد ثمن المسكن بكامله، ذلك أن ملكية المسكن محل التعاقد لا تنتقل من البائع المؤجر إلى المشتري المستأجر، إلا بعد دفع هذا الأخير آخر قسط من الثمن.

ومتى وفي المستفيد بهذا القسط وجب على الموثق وفقا للقواعد العامة المقررة قانونا أن يقوم بشهر العقد لدى المحافظة العقارية المختصة، ولقد أقرت المحكمة العليا بأن عملية الشهر العقاري هي وحدها التي تستطيع نقل الملكية طبقا لمقتضيات المادة 793 من القانون المدني، وذلك بموجب القرار رقم 68467 المؤرخ في 1990/01/21، كما اعتبر مجلس الدولة بموجب القرار رقم 186443 المؤرخ في 2000/02/14 أن

(1) وفقا لنص المادة 18 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار .

(2) عبد الثواب نعوض، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر، القاهرة مصر، 1989، ص 05 .

(3) فرحات حميد، المرجع السابق، ص 45 .

إجراءات الشهر العقاري تعتبر إجراءات من النظام العام، وأن شرعية العقود التوثيقية تسري ابتداء من يوم إشهارها في المحافظة العقارية.

وإذا رجعنا إلى أحكام المادة 17 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي جاء نصها كالتالي: "إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها وذلك مع مراعاة أحكام المادة 165 من الأمر 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية"، من ذلك يتبين أن كل تصرف بإيجار العقارات لمدة 12 سنة فأكثر يجب شهره في المحافظة العقارية بالسجل العقاري حتى ينتج أثره بين الطرفين أو الغير.

وطالما أن عقد البيع بالإيجار يبرم لمدة قد تصل إلى 25 سنة، فلا بد من إخضاعه لإجراء الشهر وفقا لأحكام المادة 17 السالفة الذكر<sup>(1)</sup>.

وعموما يمكن تقسيم نظام الشهر العقاري الى نوعين رئيسين هما نظام الشهر العيني ونظام الشهر الشخصي

1- نظام الشهر الشخصي: ويعتمد على أسماء الأشخاص المتصرفين في العقار حسب الترتيب الأبجدي والزمني للتصرفات الناقلة للملكية .

2 نظام الشهر العيني: ويعتمد في شهر التصرفات العقارية على العين ذاتها أي على العقار محل التصرف وتخصيص لكل عقار بطاقة عقارية تحدد بدقة مساحته وموقعه وحدوده وأسماء المتصرفين وأهليتهم القانونية وسبب امتلاكهم للعقار، حتى ينال الشهر القوة الثبوتية ويوفر المعلومات المطمئنة على العقار .

إعتمدت الجزائر نظام الشهر الشخصي في مرحلة انتقالية في انتظار تعميم عملية المسح الأراضي، ذلك أن الوضعية العقارية التي ورثتها الجزائر عن الحقبة الاستعمارية كانت غامضة جدا.

وظل هذا الغموض الى غاية صدور الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>(2)</sup>، أين تخلت الجزائر نوعا ما عن نظام الشهر الشخصي الذي تبنته

(1) شيخ محمد زكريا، المرجع السابق .

(2) الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92 بتاريخ 1975/11/18 .

فيما سبق الى أن تتم عملية مسح اراضي الدولة، فنصت المادة الثانية من الأمر السالف الذكر على أن: "مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري".

أما المادة الرابعة فقد نصت على أنه: "يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط وطني منظم وتأسيس مسح الأراضي"، كما نصت المادة 11 منه على أن يقوم موظف مكلف بمسك السجل العقاري بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري .

كما نصت المادة 15 منه "كل حق للملكية وكل حق عيني اخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارها في مجموع البطاقات العقارية .....".

ونصت المادة 22 من نفس الامر على أن يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الاوراق المطلوبة من أجل الإشهار.

وتكون قرارات المحافظ قابلة للطعن حسب المادة 24 من نفس الامر أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا.

فيبرز مما تقدم أن المشرع أخذ بنظام الشهر العيني رغم ما يترتب على هذا النظام من اثار وأهمها إلغاء سلطان الإرادة في التصرفات المتعلقة بالملكية والحقوق العينية الأخرى والاعتماد على القيد وحده لوجود هذه التصرفات .

وعن اجراءات الشهر العقاري، فإن إيداع المحررات في المحافظة العقارية عمل قانوني أولي في كل سند يستوجب إخضاعه إلى عملية الشهر العقاري، فلهذا الإجراء محل واجال قانونية يجب احترامها والتقيد بها لسلامته.

وتتم هذه العملية على مستوى كل محافظة عقارية، وتكون بالضبط في قسم الايداع الذي يعمل على استقبال كل العقود على اختلاف أنواعها ويدرسها ويفحصها ويتأكد من مدى مطابقتها للقوانين<sup>(1)</sup>.

فيجب على محرري العقود إرفاق هذه المحررات بالنسخ الكاملة لها وذلك في نسختين رسميتين، ترجع واحدة الى المودع بعدما يكون الايداع قانونيا مؤشر عليها من قبل المحافظ العقاري مثبتا بذلك على انقضاء الإجراء، والأخرى يحتفظ بها على مستوى المحافظة العقارية.

(1) أنظر المادة 01 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 15/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر رقم 30 بتاريخ 13/04/1976.

وقد أوجب المشرع في بعض الحالات أن تودع في نفس الوقت صورتين للعقد ووثائق أخرى حسب الحالة:

- الجدول الوصفي للتقسيم عندما يتعلق الأمر بعقد يخص جزءا من عقار مملوك ملكية مشتركة وذلك للسماح بتعيين القسم المعني.
  - مستخرج مسح الأراضي عندما يكون العقار المعني ممسوحا وذلك لضبط وثائق المسح.
  - وثيقة القياس في حال تغيير حدود الملكية .
- والحقيقة أن ايداع هاته الوثائق أمر اجباري يترتب على عدم ارفاقها مع المحرر رفض المحافظ العقاري هذا الايداع .
- وبخصوص اجال الايداع لدى المحافظة العقارية، فإنها تختلف باختلاف طبيعة العقد وموضوعه، وهو ما أكدته المادة 99 من المرسوم رقم 63.76.

بالنسبة لرسوم الاشهار العقاري في عقد البيع بالإيجار، فقد نصت المادة 22 من قانون المالية لسنة 2005 على أن: " تتم احكام المادة 353 من قانون التسجيل بفقرتين 10 و11 تحران كما يلي: تعفى من رسم الإشهار العقاري:

1.... إلى 9.....(بدون تغيير)

10) العقود المتضمنة اقتناء المتعهدين بالترقية العموميين أو الخواص أراضي الأساس الموجهة الى إنجاز برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية ولا سيما منها السكن الاجتماعي التساهمي والسكن في إطار البيع بالإيجار والسكن الريفي.

11) العقود المتضمنة بيع محلات ذات استعمال سكني جديدة أنجزها المتعهدون بالترقية العموميون أو الخواص في إطار برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية ولا سيما منها السكن الاجتماعي التساهمي والسكن في إطار البيع بالإيجار والسكن الريفي ."

وبخصوص تنفيذ إجراء الشهر فعلى المحافظ العقاري خلال مدة 15 يوم من تاريخ الايداع أن يبلغ الموقع على التصديق برفض الايداع في حالة عدم احترام شروطه واجراءاته، أو قبول الايداع وبالتالي إجراء الشهر العقاري على الوثيقة المودعة الذي يأخذ تاريخه ابتداء من ذلك اليوم بمعنى أن تاريخ الشهر ليس له أثر رجعي وأثاره لا تترتب الا من تاريخ ابرام التصرف .

مما سبق نصل الى ان عقد البيع بالإيجار لا ينقل بموجبه ملكية المسكن بين المتعاقدين إلا بعد إتمام إجراء الشهر العقاري، والهدف من ذلك هو تحقيق الاستقرار في التعامل من هذه السكنات وإعلام الغير عن هذه الوضعية الفعلية والقانونية لهذه العقارات وبيان تداول الحقوق العينية سواء كانت تلك التصرفات ناقلة أو منشئة أو كاشفة أو معدله أو تعبر عن انقضاء ذلك الحق<sup>(1)</sup>.

أي أن البيانات المذكورة في نموذج عقد البيع بالإيجار تتطابق والتشريع الساري في مادة نقل الملكية بموجب الأمر 74/75 ولا توجد أية خصوصية تميزه عن العقود الأخرى الناقلة للملكية في النظام القانوني الجزائري .

### المبحث الثاني: آثار عقد البيع بالإيجار

من بين الخصائص العامة لعقد البيع بالإيجار أنه ملزم لجانين، ذلك أن هذا العقد الذي جاء به المرسوم التنفيذي 105.01 بمجرد انعقاده ينشأ مجموعة من الالتزامات بين طرفيه وهما المستفيد من جهة والمتعهد بالترقية العقارية من جهة أخرى .

وبما ان عقد البيع بالإيجار يتميز بالربط بين أحكام عقدي البيع والإيجار في نفس الوقت، لذلك سنتناول في هذا المبحث هاته الالتزامات التي تنشأ سواء من جانب المستفيد أو المتعهد سواء كنا في حالة الإيجار أو البيع، حيث تم تقسيم هذا المبحث الى مطلبين نتناول في المطلب الأول التزامات المتعهد بالترقية العقارية أما المطلب الثاني نتناول فيه الالتزامات الواقعة على المستفيد .

### المطلب الأول: التزامات المتعهد بالترقية العقارية

نتطرق في هذا المطلب الى التزامات عديدة منها ما يندرج في اطار الالتزامات الناشئة عن الإيجار وأخرى ناشئة عن البيع .

### الفرع الاول: التزامات المتعهد الناشئة عن الإيجار

تنشأ التزامات عديدة على عاتق المتعهد أثناء مدة الإيجار الوارد ذكرها في المادة 2 من المرسوم التنفيذي 105.01، تتمثل في الالتزام بتسليم المسكن والالتزام بضمان العيوب الخفية والالتزام بضمان التعرض، وهو ما يساعد في ضمان استعمال المسكن والانتفاع به قبل أن يتملكه .

<sup>(1)</sup> فرحات حميد، المرجع السابق، ص 46 الى 50.

## أولاً: الالتزام بتسليم المسكن

لا يمكن للمستأجر الانتفاع بالمسكن الا اذا تسلمه ومن هنا كان اول التزامات المتعهد بالترقية العقارية هو تسليم المسكن للمستأجر المستفيد .

وبالرجوع الى أحكام القانون المدني نجده يبين في المادة 476<sup>(1)</sup> على أن المؤجر يلتزم بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين.

وهذا الالتزام نصت عليه المادتين 10 و 11 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار .

ويمكن تعريف التسليم بانه وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر، وهو اول مرحلة من مراحل تنفيذ عقد الايجار<sup>(2)</sup>، ويجب على المتعهد أن ينقل الحيازة المادية للعين محل عقد البيع بالإيجار ويلتزم بذلك المؤجر بتسليم العين المؤجرة أي المسكن كما هو معين بالعقد وطبقا للمواصفات المتفق عليها<sup>(3)</sup> من موقع ومشمات ومساحة وعدد الغرف ويجب تسليمها وهي في حالة جيدة أي صالحة للانتفاع وفي التاريخ المتفق عليه، ولا يعتبر منفذا لالتزامه بالتسليم اذا عرض على المستأجر مسكن آخر غير المحدد في العقد .

والتسليم يتم عن طريق محضر يسمى محضر تسليم المسكن، وهو ما بينته المادة 11 من القرار المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في اطار البيع بالإيجار حيث نصت على أنه: " عند استلام المستفيد للمسكن، يجب أن تنظم زيارة حضورية للمكان بين المعني والمصالح التقنية للمتعهد بالترقية العقارية تتوج بمحضر تسليم يوقعه الطرفان غير أنه إذا تم تسليم العين المؤجرة دون محضر أو بيان وصفي، يفترض في المستأجر أنه تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس"<sup>(4)</sup> .

من خلال هاته المادة يتم معاينة المكان من طرف المعني والمصالح التقنية للمتعهد مع الزامية التوقيع على المحضر من الطرفين، والفائدة من هذا المحضر هي الموافقة النهائية من قبل المستفيد وعدم وجود تحفظات على العين المؤجرة، وإشهاد من قبله للمتعهد بالترقية العقارية على تنفيذ كل التزاماته الموجودة في العقد، وتوافر

(1) ثم تعديل المادة 476 بموجب القانون 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 السالف الذكر .

(2) ديب عبد السلام، المرجع السابق، ص 46.

(3) القرار المؤرخ في 04/05/2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار .

(4) قرار مؤرخ في 14/05/2002 يعدل القرار المؤرخ في 23/07/2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في اطار البيع بالإيجار، الصادر في ج ر عدد 41 بتاريخ 12/06/2002 .

المسكن على المواصفات والمعايير المتفق عليها في العقد، وفي حالة وجود عيب في المسكن فإنه يدون في محضر التسليم، ويكون وقت تحرير محضر التسليم هو وقت استلام المسكن من قبل المستأجر المستفيد .

وبالنسبة لكيفية التسليم فإنه في غالب الأحيان يتحقق تسليم المسكن اما عن طريق تسليم مفاتيحه أو سندات ملكيته، وبالرجوع للقواعد العامة فإما ان يكون تسليمًا حكميًا او تسليمًا فعليًا، فكلا الطريقتين جائز وهو ما بينته المادة 367 من القانون المدني.

المقصود بالتسليم الفعلي هو وضع العين في حيازة المستفيد وتحت تصرفه، ويكفي إعلام المستفيد بذلك، وفي البيع بالإيجار يتم التسليم الفعلي حسب المادتين 10 و11 من القرار الذي يحدد شروط معالجة طلبات الشراء المساكن في إطار البيع بالإيجار، بتسليم المفاتيح الى المستأجر المستفيد من طرف المتعهد .

أما التسليم الحكمي فهو تصرف قانوني وليس مادي يتم بالتراضي بين البائع والمشتري على ان البائع قام بالتسليم بمجرد التراضي بين الطرفين إذا كان المسكن موجود تحت يد المستفيد قبل البيع لسبب اخر لا علاقة له بالملكية .

اما عن زمان التسليم، فيكون عند انعقاد العقد فالمادة 10 من ذات القرار نصت على : " 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 بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن " .

أما بخصوص مكان التسليم ونظرًا لعدم وجود نص يحدده في عقد البيع بالإيجار، نضطر لإعمال القواعد العامة في هذا الشأن المنصوص عليها في المادة 282 من القانون المدني<sup>(1)</sup>.

### ثانيا: الالتزام بضمان عدم التعرض

يمكن تعريف التزام البائع بضمان عدم التعرض بأنه ضمان البائع عدم إثبات أي فعل صادر منه أو من غيره، ويكون من شأنه أن يحرم المستأجر من استعمال المسكن المؤجر أو التأثير سلبيًا على حيازة المستأجر للعين المؤجرة وانتفاعه بها انتفاعًا كاملاً وهدأئًا، ويعد الالتزام بالضمان متصلًا اتصالًا وثيقًا بالالتزام البائع بنقل الملكية، حيث أن هذا النقل يقتضي مسبقًا حيازة المشتري للمبيع وتمتعه به وبكل ما تخوله ملكيته

<sup>(1)</sup> تنص المادة 282 ق م ج على أنه: " اذا كان محل الالتزام شيئًا معينًا بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجودًا فيه وقت نشوء الالتزام، مالم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك، اما في الالتزامات الاخرى فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء او في المكان الذي يوجد فيه مركز مؤسسته اذا كان الالتزام متعلقًا بمهده المؤسسة " .

على المبيع من سلطات، ولن يتحقق ذلك إذا تعرض البائع نفسه أو الغير للمشتري في حيازته للمسكن أو في استعماله له، ويستوي أن يؤدي هذا التعرض الى نزع الشيء المؤجر كلياً أو جزئياً من تحت يد المستأجر أو يؤدي فقط إلى إنقاص انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة .

وفي شأن دراسة التعرض نتناول بالشرح دراسة التعرض الصادر من المتعهد بالترقية العقارية أي وكالة عدل، والتعرض الصادر من الغير.

### 1. التعرض الصادر من المتعهد بالترقية العقارية ( وكالة عدل )

تضمن وكالة عدل أي تعرض يمكن أن يلحق بالمستأجر المستفيد سواء كان صادر منها أو من الغير وأساس هذا الالتزام هو المادة 483 من القانون المدني التي نصت على أن: "على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع، ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر، أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر".

والتعرض الذي يضمه المؤجر ينقسم بحسب طبيعته الى تعرض مادي وآخر قانوني، وبحسب مصدره الى تعرض يأتي من المؤجر ذاته وهو ما يسمى بالتعرض الشخصي، وآخر يصدر عن غير المؤجر ويسمى التعرض الصادر من الغير.

وطبقاً للمادة 371 من ق.م.ج، يقتضي توافر شرطين لقيام الالتزام بضمان عدم التعرض الصادر من وكالة عدل شخصياً على حيازة المستفيد وهما:

- (أ) أن يقع التعرض فعلاً: وهنا لا يكفي مجرد احتمال وقوع التعرض أو التهديد به لاعتبار المؤجر متعرضاً، بل يجب أن يأتي هذا الأخير أو أحد اتباعه فعلاً يشكل تعرضاً، التي يمكن اعتبارها كذلك كثيرة لا يمكن حصرها، ومن امثلتها قيام المؤجر بفتح ملهى في العمارة السكنية التي أجرها وعلى العكس لا يعد تعرضاً اذا كان العمل الذي قام به المؤجر لا يمس اطلاقاً بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة كوضعه سياج يحمي الحديقة الملحقة بالعين المؤجرة من دخول الحيوانات إليها، أو وضع شبابيك حديدية أو خشبية لعدم تمكن اللصوص من الولوج إليها وسرقتها.
- (ب) أن لا يستند المؤجر في تعرضه الى حق مشروع: فلا يعد تعرضاً قيام المؤجر بفعل تم الاتفاق عليه في العقد أو كان هناك نص يسمح للمؤجر أن يقوم به .

ويعتبر التعرض قانونيا لا يمكن للمستأجر الاعتراض عليه إذا استعملت وكالة عدل حق تدعيه على المسكن.

ج) وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار لا قبله ولا بعده: فإذا أتى المؤجر فعلا قبل انعقاد الإيجار أو بعد انتهائه فلا يعد ذلك تعرضا للمستأجر .

## 2. ضمان التعرض الصادر من الغير

تنص الفقرة الثانية من المادة 483 من ق.م.ج على أنه: " يمتد الضمان إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر من مستأجر اخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر".

من خلال هاته المادة يتبين لنا أن ضمان المتعهد بعدم التعرض يمتد الى التعرض القانوني الصادر من الغير وليس التعرض المادي، إضافة الى تعرضه الشخصي .

يقصد بالغير هو كل شخص من غير المؤجر وتابعيه وخلفه العام، أي كل من هو أجنبي عن عقد الإيجار يدعي حقا على العين المؤجرة، يتعارض مع حق المستأجر، ويقع على المستأجر واجب إخطار المؤجر والا تحمل تبعات عدم قيامه بذلك .

ويشترط لضمان المتعهد التعرض القانوني الصادر من الغير شروط نبرزها كما يلي:

- إدعاء الغير حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستفيد في الانتفاع بها، أي أن يكون هذا التعرض مؤسسا على سبب قانوني .
- وقوع التعرض فعلا، يجب ان يقع التعرض فعلا ويمكن ان يأخذ إحدى الصورتين:

**الاولى:** أن يقوم الغير بالإخلال بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة عن طريق القيام بأفعال مادية كالمرور عبر الأرض المؤجرة أو القيام بتسييجها أو نقل أمتعة الى المسكن المستأجر، فإذا ما اراد المستأجر أن يحول بينه وبين ذلك، ادعى له حق ارتفاق أو حق انتفاع عليها.

**الثانية:** هي قيام المعترض برفع دعوى قضائية على المؤجر يطالب فيها بإقرار حق له على العين المؤجرة، مثل رفعه لدعوى استرداد يدعي فيها أنه المالك الحقيقي للشيء المؤجر حيث يجب على المستفيد إخطار المتعهد بوقوع التعرض بأي شكل كان .

### ثالثا: التزام المتعهد بضمان العيوب الخفية

يلتزم المتعهد بالترقية العقارية بضمان العيوب الخفية وذلك أثناء مدة الايجار، ذلك أن التزام المؤجر بهذا الضمان يمتد سواء كان حدوث العيب قبل ابرام عقد الايجار او بعده أي مادام عقد الايجار قائما<sup>(1)</sup>.

وقد نصت المادة 488 من ق.م.ج على هذا الضمان بقولها: " 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<sup>(2)</sup>.

ويقصد بالعيوب الخفية هو الأفة التي تخلو منها الفطرة السليمة للشيء<sup>(3)</sup>، أي هنا العين المؤجرة

أو ملحقاتها والتي تعيق الانتفاع بالعين المؤجرة ومن أمثلة ذلك: الرطوبة العالية فوق المعتاد، عدم وجود قنوات الصرف الصحي ...<sup>(4)</sup>.

ويشترط في العيب هنا كما في عقد البيع الشروط الثلاثة التالية :

- أن يكون العيب مؤثرا: أي يحول دون استعمال المسكن أو احد ملحقاته أو ينقص منه نقصا فادحا محسوسا.
- أن يكون العيب خفيا: أي لا يستطيع المستأجر المستفيد التحقق من وجوده لو انه قام بفحص الشيء المؤجر.
- أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر: وهو ما نصت عليه المادة 488 من ق م ج بقولها: " المؤجر لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر، أو كان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد "، أي أن علم المستأجر بالعيوب وقت التعاقد أو وقت تسليم العين المؤجرة وعدم اعتراضه يعتبر قبولا بالعين على ما بها من عيب، وهو قرينة على أنه أسقط حقه في الضمان.

(1) عبد الرزاق السنهوري، عقد الايجار، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، مصر، 1960، ص 273 .

(2) فرحات حميد، المرجع السابق، ص 102.

(3) رمضان ابو السعود، المرجع السابق، ص 270.

(4) هلال شغوة، المرجع السابق، ص 134.135.

والعلم بالعيب يتحقق مثلا بإخطار المؤجر للمستأجر دون أن يتم الإخطار بطريقة خاصة، وفي كل الأحوال يقع عبئ الإثبات على عاتق المؤجر، أما بخصوص جهل المؤجر أو ادعائه بذلك لا يعفيه من دفع التعويض جبرا للأضرار اللاحقة بالمستأجر جراء هذا العيب وهو ما بينته المادة 489 فقرة 2 من ق.م.ج بنصها على أنه: " فإذا لحق المستأجر ضررا من العيب إلتزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب ".

### الفرع الثاني: التزامات المتعهد الناشئة عن البيع

الى جانب التزامات المتعهد الناشئة عن الايجار، تنشئ التزامات أخرى على عاتقه ناشئة عن البيع والمتمثلة أساسا في نقل ملكية المسكن إلى المستأجر المستفيد بعد الوفاء بكامل الثمن .

تسليم المسكن الفعلي في عقد البيع بالإيجار يكون بعد دفع الحصة الأولى من ثمن المسكن المقدرة بـ 25% كما بينته المادة 07 من المرسوم التنفيذي 105.01<sup>(1)</sup>، ويلتزم المتعهد بالترقية العقارية اتجاه المستفيد المستأجر بنقل ملكية المسكن بعد دفع كامل الثمن المؤجل وفق المادة 19، ذلك أن نقل ملكية المسكن تكون مؤجلة الى غاية دفع الثمن كاملا وحدد أجل أقصى هو خمسة وعشرون سنة للتسديد وفق المادة 02 من المرسوم التنفيذي 340.04 .

علما أن المسكن الذي تنقل ملكيته الى المستفيد هو المسكن المحدد في العقد، ولا يمكن تغييره بأخر فهو يشكل المحل الأصلي للالتزام بالتسليم<sup>(2)</sup>، وتحدد أوصافه في عقد البيع بالإيجار ويتعلق الأمر هنا بالموقع ومشمولاته، ومساحته المسكونة ( حسب عدد الغرف وباقي المساحات )، فالمسكن الذي تنقل ملكيته للمستفيد هو نفسه المسكن الذي تسلمه عند إبرام عقد البيع بالإيجار وانتفع به طوال اجال دفع الأقساط ( الثمن )، وبالتالي فلا يجوز تغييره وهذا ما أكدته المادة 19 من نفس المرسوم.

فإذا قام المستفيد المستأجر بتسديد ثمن المسكن كاملا يعتبر قد وفى بالتزامه، ومن ثم ينشئ التزام على عاتق المتعهد بنقل الملكية.

ورغم ان المشرع قد حدد الحد الأقصى للوفاء بالثمن المقدر بـ 25 سنة فهذا لا يعني أن المستفيد المستأجر لا يمكنه التسديد قبل هذه المدة، بل يجوز له التعجيل في دفع الأقساط، وفي هاته الحالة تنتقل اليه

(1) فرحات حميد، المرجع السابق، ص 125.

(2) فرحات حميد، المرجع السابق، ص 128.

ملكية المسكن قبل هذه المدة أي في الأجل الذي تم فيه تسديد الأقساط المعجلة وذلك وفقا للمادة 10 من نفس المرسوم وكذا المادة 06 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

وقد بينت المادة 165 من ق.م.ج شروط نقل ملكية المسكن محل عقد البيع بالإيجار المتمثلة في:

- أن يكون المسكن مملوك للبائع بما فيها أرضية المسكن وقد كلفت وزارة السكن المتعهد بالترقية العقارية ( وكالة عدل) كمرقي عقاري مكلف بإنجاز واقتناء السكنات لبيعها عن طريق الايجار .
  - أن يكون المبيع معيناً بالذات: فالمسكن محل عقد البيع بالإيجار يجب تعيينه بأوصافه مساحته، موقعه، تحديد ملحقاته... الخ.
  - الوفاء بكامل الثمن المؤجل.
  - الى جانب التسجيل والشهر باعتبار محل عقد البيع بالإيجار مسكن أي عقار وفقا للمادة 165 من ق م والمواد 2 و17 و19 من المرسوم التنفيذي رقم 01 . 105.
- اما بخصوص طريقة نقل الملكية اكتفى المشرع بالنص على أن انتقال ملكية المسكن يتم بمجرد الوفاء بكامل الثمن، وهو ما بينته المادة 19 من المرسوم التنفيذي 01 . 105 بنصها على: " تنقل ملكية المسكن المعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله"، ووفقا لاحترام الطرفين للإجراءات الرسمية في العقود المتضمنة بيع عقار<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثاني: التزامات المستأجر المستفيد

عقد البيع بالإيجار كغيره من العقود ينشئ على عاتق المستأجر المستفيد التزامات مثله مثل المتعهد ونظرا لطبيعة عقد البيع بالإيجار كعقد مركب يشتمل على أحكام عقدي البيع والإيجار فإن هاته الإلتزامات تنوزع بين البيع من جهة والإيجار من جهة أخرى، تتناول في الفرع الاول الإلتزامات الناشئة عن الإيجار وفي الفرع الثاني الإلتزامات الناشئة عن البيع، وفي الفرع الثالث الإلتزامات الناشئة عن الملكية المشتركة .

### الفرع الأول: التزامات المستأجر المستفيد الناشئة عن الإيجار

من خلال عقد البيع بالإيجار تقع التزامات على عاتق المستأجر خلال مدة الإيجار المحددة في العقد، تشمل هاته الإلتزامات دفع المستفيد للأقساط الدورية بانتظام، وكذا الإلتزام باستعمال المسكن فيما أعد له والعناية به والحفاظة عليه وستعرض لهاته الإلتزامات بالتفصيل.

(1) فرحات حميد، المرجع السابق، ص 132.

## أولاً: الالتزام بدفع الأقساط

إعتبر المشرع الأقساط من جهة تمثل أجزاء من ثمن المسكن، ومن جهة أخرى تمثل أجرة عندما لا ينشئ عقد البيع بالإيجار أثره القانوني المتمثل في نقل الملكية المسكن للأسباب التي حددها القانون كما في حال تخلف المستفيد عن دفع الأقساط لمدة ثلاثة أشهر .

المدين بدفع الأقساط في عقد البيع بالإيجار هو المستأجر المستفيد الذي يعد طرفاً في هذا العقد وفي حال الوفاة تنتقل إلى الورثة في مقابل ثبوت حق الانتفاع الذي ينتقل إليهم كذلك، وهذا ما يظهر من نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 105-01 التي تنص على أنه: " في حالة وفاة المستفيد، يعترف للورثة بحق نقل الأصول والخصوم المتصلة بالمسكن موضوع البيع بالإيجار ."

والوفاء بالأقساط من جانب المستفيد يكون للطرف الثاني المتمثل في المتعهد بالترقية العقارية ممثلاً في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ( عدل )، ويجب دفع الأقساط نقداً وتكون بالعملة الوطنية وتدفع دورياً كل شهر لمدة محددة في العقد على أن لا تتجاوز تلك المدة 25 سنة، ويمكن التعجيل في دفع الأقساط والدفع يكون في رقم حساب يفتحه المتعهد لدى أحد البنوك حسب المادة 08 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

أما بخصوص الضمانات التي تكفل حصول المتعهد على ما يستحقه من أقساط غير مدفوعة فهي متعددة في عقد البيع بالإيجار، وتتخذ عدة أشكال هي :

- توقيع الشرط الجزائي على المستفيد في حال تأخره عن دفع الأقساط الشهرية<sup>(1)</sup>.
  - إعمال الشرط الصريح الفاسخ، وذلك في حال التأخر عن دفع ثلاث أقساط متتالية وإحلال المستأجر المستفيد بالتزاماته، وهنا يبقى حق المتعهد قائماً لاستيفاء الأقساط غير المدفوعة التي يقوم باقتطاعها من مبلغ الحصة الأولى ( 25% ) من ثمن المسكن الذي يدفع قبل إبرام العقد وتسليم المفاتيح<sup>(2)</sup>.
- يمكن أن نصل إلى أن الحصة الأولى من ثمن المسكن التي وضعها المشرع في عقد البيع بالإيجار والتي تدفع قبل إبرام العقد وبداية الانتفاع بالمسكن، تعد ضماناً للوفاء بالأقساط غير المسددة أثناء مدة الإيجار المحددة في العقد حسب الفقرة 3 من المادة 09 من القرار المتضمن نموذج العقد .

(1) أنظر المادة 6 فقرة 1 من المرسوم رقم 35/03 والمادة 07 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار .

(2) المادة 09 من نموذج عقد البيع بالإيجار .

### ثانيا: الالتزام باستعمال العين المؤجرة وفقا لما أعدت له

يلتزم المستأجر المستفيد بان يستعمل المسكن على النحو المتفق عليه في عقد البيع بالإيجار، وإن لم يذكر المتعاقدان الوجه الذي يتم عليه استعمالها، يلتزم المستأجر أن يستعملها حسب الغرض الذي أعدت العين من أجله<sup>(1)</sup>، وهذا ما أكدته المادة 491 من ق م ج بقولها: " يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة حسب ما أعدت له ".

والغرض المحدد في عقد البيع بالإيجار يتمثل في السكن، وهو ما نصت عليه المادة 06 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 10501 بقولها على أنه: " يتاح البيع بالإيجار لكل شخص لا يملك أو لم يسبق أن تملك عقارا ذا استعمال سكني..... ".

ويجب أن يستعمل المستأجر السكن محل العقد لغرض السكنى، ولا يمكنه استغلاله في غير هذا الغرض الذي أعدت له كأن يقوم بتأجيره مثلا<sup>(2)</sup>.

والى جانب استعمال المستأجر السكن فيما أعد له، يجب أن يلتزم في هذا الاستعمال بما يبذله الشخص العادي من العناية بالأشياء غير المملوكة له والموجودة في حيازته وذلك لأطول مدة ممكنة وهو ما نصت عليه المادة 495 من ق م ج ، ومن جانب آخر لا يجوز للمستأجر المستفيد أن يترك المسكن بدون استعمال<sup>(3)</sup>.

ولا يجوز إحداث أي تغييرات بالمسكن محل عقد البيع بالإيجار ويقصد بها التغييرات المادية، كتغيير أماكن شرفاتها المطللة على الخارج أو تقليص عدد الغرف..... الخ، وذلك حسب نص المادة 14 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار .

### ثالثا: الالتزام بالمحافظة على المسكن

من بين أهم الالتزامات التي يجب أن يلتزم بها المستأجر المستفيد الى جانب استعمال المسكن فيما أعد له، الالتزام بواجب المحافظة عليه الذي يتطلب منه عناية الرجل العادي، حيث تنص المادة 495 من القانون

(1) هلال شعوة، المرجع السابق، ص 147.

(2) سمير سيد تناغوا، المرجع السابق، ص 229.

(3) المادة 13 من القرار المتضمن شروط معالجة طلبات شراء المساكن في اطار البيع بالإيجار.

المدني على أنه : " يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي، وهو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعماله استعمالا عاديا " .

وإن كان المشرع لم ينص صراحة على هذا الالتزام في عقد البيع بالإيجار، إلا أن طبيعة هذا العقد أثناء مدة الإيجار تلزم المستأجر المستفيد بأحكام المادة 495 من ق م ج<sup>(1)</sup> وذلك حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 10501.

والعناية المطلوبة من المستأجر هي عناية الرجل العادي، فلا يطلب منه أن يكون شديد الحرص، أما إذا كان متهاونا فعليه أن يرفع من عنايته الى درجة الرجل العادي والالتزام المستأجر هنا هو التزام ببذل عناية لا الالتزام بتحقيق غاية، فلا يسأل اذا تلفت العين أو هلكت متى بذل العناية المطلوبة<sup>(2)</sup>.

ويجب على المستأجر إخطار المتعهد بكل أمر يقتضي تدخله، ولا يمكنه أن يعلمه بنفسه فقط بل بأية وسيلة، حتى يتمكن من اتخاذ الاجراءات اللازمة لدرء ما يهدد المسكن من أخطار<sup>(3)</sup>، وإذا حدث تقصير من المستأجر المستفيد في هذا الصدد يتحمل المسؤولية ويعتبر مخلا بالتزاماته حسب المادة 17 من القرار المتضمن نموذج العقد .

### الفرع الثاني: التزامات المستأجر المستفيد الناشئة عن البيع

تتمثل في التزام وحيد ألا وهو الإلتزام بدفع الثمن المنصوص عليه في المادة 19 من المرسوم التنفيذي 10501 التي تنص على أنه: " تنتقل ملكية المسكن للمعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله " .

والثمن هو مبلغ من النقود يتفق عليها المتبايعان<sup>(4)</sup>، أي المبلغ الذي يدفعه المشتري الى البائع لقاء نقل ملكية المبيع .

(1) يقابل نص المادة 495 من ق م ج في التشريع الفرنسي المادة 28 من قانون 595/84 السالف الذكر .

(2) رمضان ابو السعود، المرجع السابق، ص 308.

(3) فرحات حميد، المرجع السابق، ص 147.

(4) عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 771.

## أولاً: شروط الثمن

يجب توافر شروط الثمن في عقد البيع بالإيجار الذي يجب على المستأجر الوفاء به، تتمثل هاته الشروط فيما يلي:

### 1. يجب أن يكون الثمن نقدياً:

أي أن يكون مبلغ من النقود والنقد هو من الأموال التي لا تتعلق بحاجة الإنسان بعينها، فالغاية منه الوساطة بين الانسان وحاجاته<sup>(1)</sup>، وهذا الشرط مستخلص من المادة 351 من ق م ج ومن أحكام المواد من 06 الى 12 والمادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 105.01 حيث يجب أن يكون الثمن نقداً.

### 2. يجب أن يكون الثمن معيناً أو قابلاً للتعين

يجب أن يكون الثمن معيناً أو قابل للتعين، وتعين الثمن أو قابليته للتعين يجب أن يكون متفق عليه بين المتعاقدين فلا بد لانعقاد العقد تطابق الارادتين<sup>(2)</sup>، ويجب تعيين الثمن تعييناً كافياً لا يدع مجالاً للمنازعة في مقداره مستقبلاً.

والثمن في عقد البيع بالإيجار يحدد على اساس التكلفة النهائية لإنجازه، وذلك حسب نفقات شراء الأرض ومصاريف التسيير والإداري التي تكون سابقة لنقل الملكية حسب المادة 05 من المرسوم التنفيذي 105.01 .

### 3. يجب أن يكون الثمن جدياً

يجب أن يكون الثمن جدياً أي حقيقياً وليس صورياً أو تافهاً، وفي عقد البيع بالإيجار يعتبر جدياً لأن هنا معطيات تؤثر في تحديد الثمن، وهي نفقات شراء الأرض ومصاريف التسيير وعدد الغرف.

أما عن طريقة دفع الثمن فتكون من خلال مرحلتين:

أ) تسديد دفعة أولية لا تقل عن 25% حسب المادة 07 من المرسوم 105.01، يكون بتسديد قيمة 10% من نفس الدفعة بعد قبول لجنة معالجة طلبات الشراء لملف المستفيد وإعلامه بقرار القبول حسب المادة 09 من القرار المتضمن شروط معالجة طلبات شراء المساكن في اطار البيع بالإيجار، والباقي عن طريق ثلاثة دفعات.

(1) أسعد دياب، المرجع السابق، ص 118.117.

(2) سمير سيد تناغو، المرجع السابق، ص 105.

ب) بعد تسديد المستفيد للحصة الأولى وإبرام العقد وتوقيعه، يتم دفع ما تبقى من الثمن بعد خصم الحصة الأولى وذلك وفق اقساط شهرية في مدة لا تتجاوز 25 سنة حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 105.01 .

أما عن مكان تسديد الثمن، فلا وجود لنص قانوني يحدد ذلك في المرسوم 105.01، الى أن جاء القرار المؤرخ في 04 ماي 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار في نص المادة 08 التي أشارت الى أن مكان الوفاء بثمان المسكن يتحدد بعنوان البنك الذي يفتح المتعهد فيه حسابا له.

### الفرع الثالث: التزامات المستأجر المستفيد الناشئة عن الملكية المشتركة

طبقا للمادة 13 من المرسوم التنفيذي 105-01 يلتزم المستأجر المستفيد بالتزامات ناشئة عن الملكية المشتركة حيث نصت على: " يخضع المستفيدون من البيع بالإيجار لقواعد الملكية المشتركة كما هي محددة في التشريع والتنظيم المعمول به " .

وانطلاقا من هاته المادة فإن المشرع إعتبر المستأجر المستفيد مالكا شريكا يتمتع بكامل حقوق الملكية على الأقسام المشتركة المرتبطة بالمسكن موضوع عقد البيع بالإيجار، وتسري قواعد الملكية المشتركة على المستأجر المستفيد ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد البيع بالإيجار.

ويقصد بالملكية المشتركة الحالة القانونية للبناء المقسم ملكيته إلى حصص موزعة بين عدة أشخاص تشتمل كل حصة منها على جزء خاص يتمثل في شقة أو مكتب أو محل ونصيب من الأجزاء المشتركة<sup>(1)</sup>، وهو المفهوم الذي تبناه المشرع بموجب المادة 743 من ق م ج، ونطاق الملكية المشتركة يشمل فقط العقارات المبنية .

وينبغي التمييز بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، حيث تنص المادة 02 من المرسوم 666.83 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية على أنه: " الأجزاء الخاصة هي الأجزاء المقسمة التي يملكها كل شريك في الملكية ومخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له " .

<sup>(1)</sup> عمور رابح، الملكية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج معهد القضاء، الجزائر، 2009، ص 01.

وبالنسبة للأجزاء المشتركة فحسب المادة 745 فقرة 1 التي تنص على أنه: "تعتبر أجزاء مشتركة أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاكين المشتركين بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في كل حصة لاستعمال أو منفعة جميع الملاكين المشتركين أو الأكبر عدد منهم...."، وأما المادة 05 من المرسوم رقم 666.83 فنصت على أن: "الأجزاء المشتركة هي الأجزاء التي يملكها على الشيوع جميع الشركاء في الملك كل حسب الحصة العائدة الى كل سهم والمخصصة لاستعمال أو لانتفاع جميع الشركاء أو كثير منهم".

بالنسبة لعقد البيع بالإيجار فإن المتعهد بالترقية العقارية هو الذي يحدد الحصة النسبية من الملكية المشتركة المرتبطة بالمسكن، ويذكر قيمة هاته الحصة في عقد البيع بالإيجار للمسكن موضوع هذا العقد، ويودع مشروع الملكية المشتركة لدى الموثق مرفق بالعقد الرسمي المثبت ملكية الأرض الأساس، ورخصة البناء والتصاميم الملحقه .

وبالرجوع الى المادة 19 من المرسوم 105.01 فإن حق الملكية يثبت للمستأجر المستفيد على الأجزاء المشتركة فقط، بينما الأجزاء الخاصة لا يملكها المستأجر المستفيد إلا عند الوفاء بكامل ثمن المسكن، فيكون له حق الانتفاع واستعمال المسكن فيما أعد له دون حق التصرف فيه أثناء مدة الإيجار .

وبخصوص تعداد الاجزاء المشتركة في عقد البيع بالإيجار فلم يحددها المشرع تاركاً بذلك المجال في تحديدها للنصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بنظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية .

كما تخضع الأجزاء المشتركة لنظام الشيوع<sup>(1)</sup>، وتثبت للمستأجر المستفيد حقوق على تلك الأجزاء المشتركة اهمها الحق في الانتفاع بها واستعمالها حسب نص المادة 749 من ق.م.ج والمادة 12 من المرسوم رقم 666.83، مع الالتزام بعدم الاضرار في استعماله لهذه الأجزاء بحقوق باقي الشركاء.

وفي عقد البيع بالإيجار أوكل المشرع صلاحية تسيير وإدارة هذه الأجزاء المشتركة للمتعهد بالترقية العقارية أو الى قائم بإدارة أملاك يقوم بتعيينه هذا الأخير حسب ما تقتضيه المادة 12 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، مع تحميل المستأجر أعباء صيانة وتسيير هذه الأجزاء، حيث نصت المادة 10 من القرار المتضمن نموذج العقد: "يتعين على المستأجر المستفيد في إطار الملكية المشتركة أن يسدد مبلغ التكاليف مثلما هي محددة في نظام الملكية المشتركة".

(1) محمد عبد المنعم فرج الصدق، الحقوق العينية الأصلية. دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت لبنان، 1978، ص 270.

## خلاصة الفصل الثاني:

كخلاصة لهذا الفصل الثاني، تتجلى مرونة وسلاسة هاته الصيغة في مجموعة الإجراءات التي وضعتها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، فبعد أن كانت الاجراءات عند بعث هذا العرض السكني سنة 2001 تثقل كاهل المواطن على اعتبار أنها تقليدية، حيث يضطر المواطن الى قطع مسافات كبيرة لتقديم الطلب وما يصاحبها من ازدحام وعناء، استحدثت وكالة عدل موقع إلكتروني خاص للتخفيف على زبائنها الذين بإمكانهم التسجيل وهم في منازلهم، ويتم الرد عليهم في نفس الموقع وإعلامهم بالقرارات بخصوص قبول أو رفض ملفاتهم بعد دراستها من قبل لجان متخصصة.

وقد شهدت هاته العملية إقبال جماهيري كبير جدا، على اعتبار أن المقبول ملفه يكون مدعو الى دفع نسبة مقدرة بخمسة وعشرون بالمائة من ثمن المسكن وهي نسبة معقولة من أجل تسلم مفاتيح مسكنه.

أما عن كيفية المساهمة في إنجاز هاته المشاريع فقد تغيرت بين سنتي 2001 و2015 وذلك على حسب التقلبات الاقتصادية والمالية التي عرفتها البلاد، إذ تعزز وتحول دور المستفيد الى ممول وشريك حقيقي في تمويل المشاريع السكنية لتغطية أي عجز قد يحدث .

وبعد الوفاء بكامل الثمن الذي تحتسب فيه المساهمة الأولية المدفوعة والأقساط الشهرية، يتم نقل ملكية المسكن الى المستفيد عبر مراحل اهمها توثيق العقد لدى موثق، وتسجيله في مصلحة الطابع والتسجيل، وشهره على مستوى المحافظة العقارية .

وكغيره من العقود والبيوع العقارية فإن عقد البيع بالإيجار يرتب التزامات على عاتق طرفي العقد وهما المتعهد بالترقية العقارية متمثلة في وكالة عدل و المستأجر المستفيد من جهة أخرى، وتتنوع التزامات المتعهد بالترقية العقارية بينما هو ناشئ عن الايجار مثل الالتزام بتسليم المسكن والالتزام بضمان عدم التعرض للمستفيد سواء من قبل المتعهد او من قبل الغير والالتزام بضمان العيوب الخفية، او تلك الناشئة عن البيع والمتمثلة اساسا في نقل ملكية المسكن الى المستفيد، اما الالتزامات المترتبة على عاتق المستفيد فتتوزع بين تلك الناشئة عن الايجار المتمثلة في دفع الاقساط الشهرية في موعدها والمحافظة على المسكن واستعماله فيما اعد له، وتلك الناشئة عن البيع والمتمثلة في تسديد ثمن المسكن بكامله، يضاف اليها الالتزامات الناشئة عن الملكية المشتركة وما ينجر عنها من حقوق وواجبات .

خاتمة

## خاتمة:

بعد أن أحدثت الجزائر ثورة في مجال السكن بإعادة النظر في سياستها السكنية المنتهجة، ثم إدخال رؤية جديدة تتمثل في إعطاء المستفيد صفة الشريك المساهم في إنجاز البرامج السكنية المختلفة، ولعل أبرز وأنجح هاته البرامج هو صيغة البيع بالإيجار، وقد جاء عقد البيع بالإيجار كتكريس لهاته الصيغة التي تعد من الحلول التي انتهجها المشرع الجزائري في سبيل الحد من أزمة السكن التي تفشت في مجتمعنا، وقد نالت هاته الصيغة رواجاً كبيراً لدى مختلف شرائح المجتمع لكونها لا تمكن المستفيد من الحصول على سكن فقط وإنما دفع ثمنه بالتقسيم المريح في مدة زمنية مناسبة لدخل الفرد، ولعل أهم الميزات التي تميزه عن مختلف الصيغ السكنية الأخرى هو أن المستفيد بإمكانه الانتفاع من هذا المسكن طوال مدة تسديد الثمن مقابل أقساط شهرية يدفعها للمتعهد بالترقية العقارية، وتتجسد العلاقة بين المستأجر المستفيد والمتعهد بالترقية العقارية ممثلاً في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، في نظام قانوني متميز ضبط المشرع من خلاله العقد الذي حدد نموذجاً بموجب قرار والذي يضمن حقوق كلا الطرفين، ويحدد ضوابط العلاقة بينهما من أحكام وشروط بشكل واضح وجلي، وهو ما يتجلى في الإقبال المنقطع النظير من العائلات على هاته الصيغة والذي فاق كل العروض المقدمة.

وعموماً فقد وفق المشرع الجزائري إلى حد كبير عندما خصص لهذا النوع من العقود المنظم لصيغة البيع بالإيجار نص قانوني خاص بها والمتمثل في المرسوم التنفيذي 105.01، هذا الأخير الذي قام المشرع بتعديله عدة مرات تماشياً مع الوضع الاقتصادي والاجتماعي القائم، لتمكين المكتتبين في هاته الصيغة من التماشي وسيرورة المشاريع المقترحة، وقد حرص النظام القانوني لعقد البيع بالإيجار على تحديد حقوق وواجبات كلا الطرفين بما يضمن نجاح الأهداف المسطرة ألا وهي تمكين المستفيد من الحصول على ملكية مسكن في الآجال المحددة وبالتالي الحد من أزمة السكن، ولعل إدراج المشرع للبنود المتعلقة بقواعد الملكية المشتركة قد ساهم بشكل كبير في خلق فضاء سكني منظم ورتب نوع من الالتزام الأخلاقي من قبل المستفيدين من هاته البرامج فيما بينهم من جهة واتجاه المحيط السكني الذين يقطنون فيه من جهة أخرى.

ورغم كل ذلك إلا أنه بمرور الوقت لوحظت بعض النقائص على هاته الصيغة السكنية التي يجب على المشرع تفاديها والتي نقدم حلولاً لها في شكل اقتراحات وتوصيات نبرزها كمايلي:

- ضرورة ادراج هذا النوع من العقود ضمن أنواع العقود الواردة في قواعد القانون المدني، كعقد مستقل بذاته ويمتاز بخصائص مستقلة وتفاديا للرجوع في كل مرة الى القواعد العامة.
- تقنين مواعيد الانجاز بأجال قانونية ثابتة في اطار المرسوم التنفيذي، وذلك لتمكين المكتتبين من الحصول على سكناتهم في اقرب الآجال وتفادي المشاكل التي ظهرت في بعض المناطق ولبعض المستفيدين.
- إيجاد حلول لمشكل العقار الذي رهن انجاز المزيد من السكنات، أضف الى ذلك الاجراءات الادارية الطويلة لوضع الوعاء العقاري تحت تصرف المتعهد بالترقية العقارية للانطلاق في الأشغال.
- ما يلاحظ أن عملية اختيار المواقع شأبها الكثير من الانتقادات، لذلك يجب احترام رغبة المستفيد في اختيار موقع واحد وعدم منح المكتتب أولويات واختيارات عديدة، مما قد يدفع الى عملية القرعة بين المستفيدين وهو أمر لا يتوافق وتطلعات نجاح السياسة السكنية في الجزائر.
- نقترح عدم ربط البرامج بأشخاص فكيف يعقل أن يشرف الوزير عبد المجيد تبون على إطلاق العملية عامي 2001 و 2002 لتتوقف العملية إلى غاية عودته عام 2013 من أجل إطلاق برامج جديدة وإيجاد الحلول للمشاكل العالقة.
- نقترح توفير فروع لوكالات عدل على مستوى مختلف البلديات التي تتوافر على مشاريع لصيغة البيع بالإيجار بغية تقريب الادارة من المواطن، والوقوف على حل المشاكل التي تواجه المستفيدين في عين المكان.
- نقترح مراعاة خصوصيات بعض المناطق وخاصة في الجنوب، ذلك أن تعميم تطبيق المرسوم والنصوص التنظيمية اللاحقة به ولا سيما مايتعلق منها بالمساحة ونمط الإنجاز على جميع المكتتبين وفي كل جهات الوطن يتعارض مع راحة المستفيدين في بعض المناطق وخاصة بالجنوب.

الملاحق

الملحق رقم 1 : (طلب الاستفادة من مسكن عمومي في إطار صيغة البيع بالايجار)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
République Algérienne Démocratique et Populaire

Ministère de l'habitat  
et de l'urbanisme

Agence nationale de l'amélioration  
et du développement du logement

وزارة السكن و العمران  
الوكالة الوطنية لتحسين  
السكن و تطويره

وكالة عدل AADI

طلب الإستفادة من مسكن عمومي  
في إطار صيغة البيع عن طريق الإيجار  
Formulaire de demande d'acquisition d'un logement  
dans le cadre de la location-vente

أ- معلومات ذات طابع عام :

1- الإسم .....

2- اللقب .....

3- تاريخ و مكان الميلاد .....

4- العنوان .....

(إضافة شهادة الإقامة أو الإيواء لاتقل عن ثلاثة أشهر)

5- مستوى المداخيل .....

\* المداخيل الشخصية الشهرية .....

(إضافة كشف الراتب أو شهادة المداخيل تصريح المداخيل بالنسبة لأصحاب المهن الحرة)

ب- معلومات ذات طابع خاص :

1- هل تشغل (ي) مسكنا وظيفيا ؟

لا  نعم

2- هل تملك (ي) قطعة أرض للبناء ؟

لا  نعم

3- هل تملك (ي) أو سبق أن ملكت (ي) سكناً مقتنى لدى هيئة عمومية ؟

لا  نعم

4- هل أنت مستأجر(ة) شرعي(ة) لسكن عمومي ؟

لا  نعم

5- هل سبق أن إستفدت (ي) من إعانة مالية من الدولة لإقتناء أو بناء مسكن ؟

لا  نعم

ج - الحالة العائلية :

1- متزوج (ة)  (إضافة شهادة عائلية)

2- عازب (ة) مكلف بعائلة

3- عازب (ة) غير مكلف بعائلة

معلومات أخرى ضرورية عند الإقتضاء.....  
.....

د - إقتراحات الدفع :

1- لقد حدد أدنى حد للمساهمة الأولية بـ 25% من ثمن البيع، منها 10%

واجبة الدفع عند تأكيد الطلب.

هل بإمكانك (ي) تسديد مساهمة أولية تفوق 25% من ثمن البيع ؟

لا  نعم

إذا كانت الإجابة بنعم، حدد(ي) قيمة مساهمتك(ي) الأولية.....

.....(بالأر قام و الحروف).

2- لقد حددت مدة التسديد بـ 20 سنة  
هل بإمكانك (ي) تسديد ثمن المسكن في أجل أقل من هذه المدة بعد إنقاص  
مبلغ المساهمة الأولية

في حالة الإجابة بنعم،

وضح (ي) أجل التسديد الذي إختارته  سنة

### 5- نمط المسكن المختار :

ما هو نمط السكن الذي تختاره ؟

F4

F3

الموقع المختار : (1) .....

حرر بـ ..... بتاريخ .....

أصرح بشرفي صحة المعلومات  
المعلن عنها بهذه الوثيقة

الإمضاء

(1) : تحديد المدينة المختارة بالضبط

## الملحق رقم: 2 ( تصريح شرقي نموذج قديم )

## تصريح شرقي

أنا الممضي (ة) أسفله .....

المولود (ة) يوم .....

و الساكن (ة) ب .....

أصرح بشرقي أنني :

لست و لم أكن مالكا(ة) لمسكن أو لقطعة أرض للبناء كما أنني لم أستفد أبدا من إعانة مالية من الدولة لإقتناء أو بناء سكن.

كما أقر بأنني إطلعت على أحكام المواد 220 و 221 من قانون العقوبات المتعلقة بالتزوير :

220 : "كل شخص ارتكب تزويراً بإحدى الطرق المنصوص عليها في المادة 216 في محررات عرقية أو شرع في ذلك يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 500 إلى 2000 دج.

ويجوز علاوة على ذلك أن يحكم على الجاني بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 14 و بالمنع من الإقامة من سنة إلى خمس سنوات على الأكثر".

221 : "في الحالات المشار إليها في هذا القسم يعاقب كل من إستعمل المحرر الذي يعلم أنه مزور أو شرع في ذلك بالعقوبات المقررة للتزوير وفقا للتقسيم المنصوص عليه في المادتين 219 و 220".

إن أي تصريح خاطئ يعتبر تدليسا قد ينجر عنه إلغاء عقد البيع عن طريق الإيجار، طبقا للمادة 86 الفقرة 1 من القانون المدني التي تنص على مايلي :

"يجوز إبطال العقد للتدليس إذا كانت الحيل التي لجأ إليها أحد المتعاقدين أو النائب عنه، من الجسامة بحيث لولاها لما أبرم الطرف الثاني العقد".

كما أنني ألتزم بشرقي، في حالة قبول طلبي للحصول على مسكن في إطار البيع عن طريق الإيجار، بإعادة المسكن الذي أشغله حاليا إلى الهيئة المؤجرة له وذلك فور إستلامي لمفاتيح المسكن الذي أستفيد منه في إطار البيع عن طريق الإيجار.

إن عدم إحترام هذا الإلتزام يعرضني إلى فسخ عقد البيع عن طريق الإيجار من طرف الباعث على الترقية و ذلك دون الإخلال بالمتابعات التي يحتفظ المؤجر بحق ممارستها ضدي.

حرر ب .....

التوقيع مصادق عليه من طرف بلدية محل الإقامة.

الملحق رقم: 3 ( نموذج تسجيل عن طريق الانترنت )

### Formulaire d'inscription

Wilaya d'inscription\*  اختر الولاية التي تقوم بالتسجيل فيها

**Informations concernant le souscripteur:**

Nom\*

Prénom\*

Présumé\*  Non  Oui اتركها كما هي

Date de naissance (JJ/MM/aaaa)\*  Année de naissance (si présumé)\*

Lieu de naissance (Wilaya)\*  ولاية الإزدياد

N° CNI\*

Date de délivrance (JJ/MM/aaaa)\*  Lieu de délivrance\*

Sexe\*  الجنس

Prénom du père\*

Nom de la mère\*  Prénom de la mère\*

Adresse de résidence\*

Wilaya de résidence\*  Commune de résidence\*

Situation familiale\*

Nombre d'enfants\*

Tél\*  Email

Informations professionnelles:	
Fonction*	المهنة
Employeur*	الوظيفة
Wilaya*	01 - Adrar <input type="button" value="v"/> <b>الولاية التي تعمل بها</b>
Salaire (Revenu mensuel)*	الأجر DZD
N° Sécurité sociale*	رقم الضمان الإجتماعي Sécurité sociale <input type="button" value="v"/> CNAS

Informations Conjoint : قسم خاص بالزوجة أو الزوج

Nom\*

Prénom\*

Présumé\*  Non  Oui

Date de naissance (jj/MM/aaaa)\*  Année de naissance (si présumé)\*

Lieu de naissance (Wilaya)\*  ولاية الإزدياد

Prénom du père\*

Nom de la mère\*  Prénom de la mère\*

Fonction\*

Employeur\*

Wilaya  ولاية الوظيفة

Salaire (Revenu mensuel)\*  DZD

N° Sécurité sociale\*  Sécurité sociale

**theatrical**

Privacy & Terms

← اضغط هنا

الملحق رقم: 4 ( وثيقة الرد على طلب عدل 20022001 )

<p>Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme Agence nationale de l'amélioration et du développement du logement,</p>	 <p>وكالة عدل AADL</p>	<p>وزارة السكن و العمران وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره ص ب 62، سعيد حمدين، بئر مراد رايس، الجزائر تلفون: (021) 44 63 20 فاكس: (021) 44 63 18</p>
---	---	--

REF : /AADL/DC/03

GHARDAIA LE

Mr.

OBJET : A/S DE VOTRE DEMANDE

Suite à votre demande relative à l'acquisition d'un logement dans le cadre de la « location-vente » et de notre envoi en date du....., vous signifiant l'acceptation de principe de ladite demande.

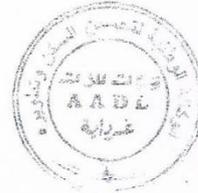
Nous avons l'honneur de vous remettre ci-joint un premier ordre de versement **10%** du montant prévisionnel de votre logement. Ce montant correspond à la première tranche de l'apport initial des **25%** prévu par l'article 7 du décret exécutif N°01-105 du 23 Avril 2001 fixant les conditions et modalités d'acquisition dans le cadre de la location-vente de logements réalisés sur fonds publics.

REMARQUES IMPORTANTES :

1. Le versement peut être effectué à votre convenance, auprès de l'une des agences et guichets spécialisés additionnels de la BNA de votre wilaya figurant sur la liste portée dans le dépliant ci-joint.
2. Le versement doit être effectué par vous-même ou exceptionnellement par une personne dûment mandatée (procuration).
3. Vous disposez d'un délai de trente (30) jours calendriers pour procéder à ce versement.  
A l'issue de ce délai, le versement sera considéré comme « hors délai » et ne sera pas pris en considération. Le logement qui vous est destiné en conséquence réaffecté. Aucune possibilité de recours ne vous est accordée.
4. Si, à l'issue des vérifications actuellement en cours, il s'avère que votre « déclaration sur l'honneur » jointe au dossier de demande d'acquisition d'un logement dans le cadre de la location-vente est inexacte ou comporte de fausses déclarations :
  - a) L'avis d'acceptation de principe de votre dossier est annulé.
  - b) Le versement que vous effectuez dans le cadre de l'ordre de versement ci-joint ne sera pas pris en compte.

Le montant versé, vous sera remboursé, minoré de 10% à titre de dédommagement.

LA DIRECTION COMMERCIALE



الملحق رقم: 5 ( وثيقة الرد على طلب عبر الانترنت )

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
République Algérienne démocratique et populaire

Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville  
Agence Nationale de l'Amélioration et du Développement de l'AADL

وزارة السكن والعمران و المدينة  
الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

وخالد عدل AADL

PROGRAMME LOCATION-VENTE

Madame, Mademoiselle, Monsieur  
N° d'inscription : 47000 Date d'inscription : 17/09/2013 11:30:44  
Date de naissance : Lieu de naissance : Ghardaia  
Fils (fille) de : Et de :

Après traitement de votre demande de logement dans le cadre du programme Location-vente et qui répond aux conditions d'éligibilité telles que définies par le décret N°01-105 du 23/04/2001 modifié et complété fixant les modalités d'acquisition du logement dans le cadre de la formule location vente.

Votre demande peut être recevable ; à cet effet, vous êtes prié d'envoyer les pièces suivantes, par lettre recommandée, qui justifient les informations introduites lors de son enregistrement sur le web à l'adresse suivante:

Bp 62 Said Hamdine-Bir Mourad Rais- Alger

Documents à fournir

الوثائق المرفقة

1-la présente convocation;	1- الوثيقة الحاضرة؛
2-la déclaration sur l'honneur (à télécharger) légalisée;	2- التصريح الشرفي (المحمل) مصادق عليه؛
3-Copie légalisée de la pièce d'identité ;	3- نسخة طبق الأصل من بطاقة التعريف ؛
4-extrait d'acte de naissance N°12 (en cours de validité)	4- شهادة ميلاد مستخرجة من مكان الازيداد (أصلية رقم 12) سارية المفعول ؛
5-a) Le relevé des émoluments (pour les salariés) ;	5- (أ) كشف الراتب السنوي (للأجراء) ؛
b) Dernière attestation de pension (retraité ou pensionné) ;	ب) آخر شهادة المعاش للمتقاعدين أو ذوي المنحة) ؛
c) C20, Bilan exercice 2012 et l'extrait de rôle moins d'un mois (pour la fonctions libérales) ;	ج) C20, ميزانية سنوية و مستخرج كشف الجداول لا تقل على شهر (للمهن الحرة) ؛
6-Certificat de résidence (daté de moins de 03 mois) ;	6- شهادة الإقامة (لا تقل على 03 أشهر) ؛
7-Copie de la carte de sécurité sociale (CNAS ou CASNOS). <b>Dans le cas ou vous êtes marié(e) :</b>	7- نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي (CNAS ou CASNOS). <b>في حالة الزواج :</b>
8-Fiche familiale récente ;	8- شهادة عائلية حديثة ؛
9-Extrait d'acte de naissance N°12 (en cours de validité) ;	9- شهادة ميلاد الزوج (ة) رقم 12 (سارية المفعول) ؛
10-a) Le relevé des émoluments (pour les salariés) ;	10- (أ) كشف الراتب السنوي للزوج (ة) (للأجراء) ؛
b) Dernière attestation de pension (retraités ou pensionnés) ;	ب) آخر شهادة المعاش للزوج (ة) (للمتقاعدين أو ذوي المنحة) ؛
c) C20, Bilan exercice 2012 et l'extrait de rôle moins d'un mois (pour la fonctions libérales) ;	ج) C20, ميزانية سنوية و شهادة و مستخرج كشف الجداول لا تقل على شهر (للمهن الحرة) ؛
11-Copie de la carte de sécurité sociale (CNAS ou CASNOS). <b>Dans le cas ou le conjoint ne travail pas :</b>	11- نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي (CNAS ou CASNOS). <b>في حالة إذا ما الزوج (ة) لا (ت) يعمل :</b>
12- Attestation de non affiliation à la CNAS et la CASNOS.	12- شهادة عدم الانسحاب لـ CNAS و CASNOS.

Très important :

Tout dossier incomplet ne sera pas pris en compte.

08/12/2013 10:37:50

الملحق رقم 6 ( تصريح شرفي نموذج جديد )

**Déclaration sur l'honneur (conjointe)**

**تصريح شرفي**

**Le Souscripteur :**

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

المكتب (ة)  
أنا الممضي (ة) أسفله .....  
المولود (ة) بتاريخ .....  
ابن (ة) .....  
و.....  
المقيم (ة) .....

**Déclare sur l'honneur :**

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

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

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

**Le conjoint du souscripteur :**

Je Soussigné(é).....  
né(é) le ..... à .....  
Fils (fille) de .....  
et de.....

**أصرح بشرفي أنني:**  
1- لا أملك و لم يسبق لي أن امتلكت عقارا ذو استعمال سكني أو قطعة أرضية صالحة للبناء ذو ملكية كاملة.  
2- أبدا لم أستفد من مساعدة مالية من الدولة قصد شراء عقارا ذو استعمال سكني.

وذلك طبقا لما جاء في المرسوم رقم 01 / 105 المؤرخ في 23/04/2001 المعدل والمتمم الذي يحدد شروط و كيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع عن طريق الإيجار.

**في حالة ما إذا كان المكتب (ة) متزوج (ة) :**

**زوج (ة) المكتب:**

أنا الممضي (ة) أسفله .....  
المولود (ة) بتاريخ .....  
ابن (ت) .....  
و.....

**Déclare sur l'honneur :**

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

**Dans le cas où je suis (ou mon conjoint) locataire d'un logement public locatif, je m'engage sur l'honneur, si ma demande de logement dans le cadre de la location vente est accepté à :**

1. Restituer à l'organisme bailleur les clés du logement locatif et ce, dès la remise des clés du logement qui m'a été affecté au titre de la location vente.
2. Remettre à l'AADL l'attestation de restitution des clés du logement locatif ainsi que la décision mettant fin au contrat de bail.

**Je déclare sur l'honneur avoir pris connaissance que :**

1. Dans le cas d'une fausse déclaration qui constitue un dol dans le sens de l'article 86 du code civil, ma demande de logement sera annulée par l'AADL.
2. Je suis susceptible de poursuites judiciaires de la part de l'AADL conformément aux dispositions des articles 220-221-223-228 et 224 du code pénal.

**أصرح بشرفي أنني:**  
1- لا أملك و لم يسبق لي أن امتلكت عقارا ذو استعمال سكني أو قطعة أرضية ذو ملكية كاملة.  
2- و لم أستفد من مساعدة مالية من الدولة قصد شراء عقارا ذو استعمال سكني.  
و ذلك طبقا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 01 / 105 المؤرخ في 23/04/2001 ، الذي يحدد شروط و كيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع عن طريق الإيجار. المعدل والمتمم.

**في حالة ما إذا كانت أقيم بمسكن إيجاري عمومي فإبني التزم بشرفي في حالة قبول طلبي للحصول على مسكن في إطار البيع عن طريق الإيجار ب:**

- 1- تقديم المفاتيح الخاصة بالمسكن المستأجر و ذلك فور استلام مفاتيح المسكن في إطار البيع بالإيجار.
- 2- تقديم شهادة إرجاع المفاتيح لسكن المستأجر و شهادة إنهاء عقد الإيجار.

**كما أصرح أنني على علم أنه:**  
1- في حالة التصريح الكاذب الذي يعتبر تدليس بمفهوم المادة 86 من القانون المدني، يلغى طلبه من قبل وكالة عدل.  
2- أنني معرض للمتابعة القضائية من طرف وكالة عدل طبقا للمواد 220-221-223 و 228 و المادة 224 من قانون الجنائي.

**Signature légalisée**

Le conjoint (زوج (ة)

Le ..... Fait à.....

توقيع مصادق عليه  
المكتب  
Le souscripteur

في.....بي.....



République Algérienne Démocratique et Populaire

Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme

Agence Nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement.



Programme "location-vente".

## Attestation de souscription

N° .....

Monsieur, Madame, ..... (4762000)

Nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que votre demande d'acquisition de logement de type "location-vente" est retenue.

A cet effet, nous vous informons que nous vous réservons un logement, F3 d'une superficie de 70 M<sup>2</sup>, dans la Wilaya de Ghardaia

La désignation du site se fera lors de l'établissement du contrat.

La présente attestation de souscription vous est délivrée dans l'attente de l'élaboration du contrat de "location-vente".

Veillez agréer, Monsieur, Madame, nos salutations distinguées.

Ghardaia le .....  
A.A.D.L. Direction de l'Agence Nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement.  
لمصلحة قرونية لتأمين السكن وتطويره  
لمدير قجيجوي بلديلة - بسكرة

**Décision de Pré-affectation d'un logement  
Location-Vente**

Réf : .....

Mme./ Mlle. / M. : .....

Né(e) le : .....

Code : .....

Suite à votre demande d'acquisition d'un logement selon la formule location-vente et au paiement de 15% de l'apport personnel (10% et 5%), suivant les reçus de paiement :

- Reçu de versement de 10% N° ..... du ..... de ..... dinars.

- Reçu de versement de 05% N° ..... du ..... de ..... dinars.

Nous avons le plaisir de vous notifier la présente décision de pré-affectation d'un logement selon les indications désignées ci-dessous:

**Wilaya :** .....

**Commune :** .....

**Site :** .....

**Type :** ..... **Batiment N° :** .....

**Etage :** ..... **Logt N° :** .....

L'entrée en possession de ce logement interviendra dans la forme légale auprès d'une étude notariale, après réception du site.

Fait à ....., le .....

Le Directeur,

قائمة المصادر

والمراجع

أولاً: المصادر

❖ القرآن الكريم

❖ النصوص القانونية والتنظيمية:

أ. النصوص القانونية:

1. الأمر رقم 58/75 مؤرخ في 1975/09/26 يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 بتاريخ 1975/09/30.
2. الأمر رقم 74/75 مؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92 بتاريخ 1975/11/18 .
3. الامر رقم 105/76 مؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، ج ر عدد 92 بتاريخ 1976/12/27 .
4. الأمر رقم 27/95 المؤرخ في 1995/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج ر عدد 81 بتاريخ 1995/12/31 .
5. الأمر رقم 09/96 مؤرخ في 1996/01/10 المنظم للايجار الاعتمادي، ج ر عدد 03 بتاريخ 1996/01/14 .
6. القانون رقم 91.70 مؤرخ في 1970/12/15، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج ر عدد 14 لسنة 1970 .
7. القانون رقم 14/88 المؤرخ في 1988/05/03 يعدل ويتمم الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 18 بتاريخ 04 /05/ 1988 .
8. القانون رقم 10/05 مؤرخ في 2005/06/20 يعدل ويتمم الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 44 بتاريخ 2005/06/26 .
9. القانون رقم 02/06 مؤرخ في 2006/02/20 المتضمن مهنة الموثق، ج ر عدد 14 بتاريخ 2006/03/08 .
10. القانون رقم 05/07 مؤرخ في 2007/05/13 يعدل ويتمم الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 31 بتاريخ 13 /05/ 2007 .

ب. النصوص التنظيمية

11. المرسوم رقم 62/76 مؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بإعداد مسح الاراضي العام، ج ر عدد 30 بتاريخ 1976/04/13 .
12. المرسوم رقم 63/76 مؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 بتاريخ 1976/04/13 .

13. المرسوم التنفيذي رقم 148/91 مؤرخ في 12/05/1991 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر عدد 25 بتاريخ 1991/05/23.
14. المرسوم التنفيذي رقم 35.97 مؤرخ في 14 يناير سنة 1997، يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار، ج ر عدد 04 بتاريخ 15 يناير سنة 1997 .
15. المرسوم التنفيذي رقم 105-01 مؤرخ في 23 أبريل سنة 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 25 بتاريخ 29 ابريل 2001 .
16. المرسوم التنفيذي رقم 35.03 مؤرخ في 13 يناير سنة 2003، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 105.01 مؤرخ في 23 أبريل سنة 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 04 بتاريخ 22 يناير 2003 .
17. المرسوم التنفيذي رقم 137.04 مؤرخ في 21 أبريل سنة 2004، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 105.01 مؤرخ في 23 أبريل سنة 2001، يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية او مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار، ج ر عدد 27 بتاريخ 28 ابريل 2004.
18. المرسوم التنفيذي رقم 340.04 مؤرخ في 2 نوفمبر سنة 2004، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 105.01 مؤرخ في 23 أبريل سنة 2001، يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية او مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار، ج ر عدد 69 بتاريخ 3 نوفمبر 2004.
19. المرسوم التنفيذي رقم 432.12 مؤرخ في 25 ديسمبر سنة 2012، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 105.01 مؤرخ في 23 أبريل سنة 2001 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار، ج ر عدد 71 بتاريخ 26 ديسمبر 2012 .
20. المرسوم التنفيذي رقم 288.14 مؤرخ في 15 أكتوبر سنة 2014، يتمم المرسوم التنفيذي رقم 105.01 مؤرخ في 23 أبريل سنة 2001، يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية او مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار، ج ر عدد 61 بتاريخ 16 أكتوبر 2014 .
21. المرسوم التنفيذي رقم 328.15 مؤرخ في 22 ديسمبر سنة 2015، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 105.01 مؤرخ في 23 أبريل سنة 2001، يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية او مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار ، ج ر عدد 68 بتاريخ 27 ديسمبر 2015.
22. قرار مؤرخ في 17 يوليو سنة 2001 يتضمن المصادقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، ج ر عدد 52 بتاريخ 16 سبتمبر 2001 .

23. قرار مؤرخ في 23 يوليو سنة 2001، يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالايجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 52 بتاريخ 16 سبتمبر 2001 .
24. قرار مؤرخ في 23 يوليو سنة 2001، يتضمن نموذج عقد البيع بالايجار، ج ر عدد 52 بتاريخ 16 سبتمبر 2001 .
25. قرار مؤرخ في 14 مايو سنة 2002، يعدل القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالايجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 41 بتاريخ 12 يونيو سنة 2002 .
26. قرار مؤرخ في 4 مايو سنة 2004، يعدل القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 والمتضمن نموذج عقد البيع بالايجار، ج ر عدد 43 بتاريخ 4 يوليو سنة 2004 .
27. قرار مؤرخ في 31 ديسمبر سنة 2012، يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، ج ر عدد 06 بتاريخ 27 يناير 2013 .

## ثانيا: المراجع

### أ. الكتب

1. أسعد دياب، القانون المدني العقود المسماة، البيع. الايجار. الوكالة، الجزء الاول، منشورات زين الحقوقية، بيروت لبنان، 2008 .
2. براهيم أبو الليل، البيع بالتقسيط والبيوع الائتمانية الأخرى، مطبوعات جامعة الكويت، الكويت، 1984 .
3. بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007 .
4. بن منظور، لسان العرب، دار الكتب العلمية، بيروت لبنان، 2009 .
5. حمدي أحمد سعد أحمد، البيع الايجاري دراسة قانونية مقارنة بأحكام الايجار المنتهي بالتملك في الفقه الاسلامي، دار الكتب القانونية، المحلة الكبرى مصر، 2008 .
6. خليل أحمد قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري عقد البيع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996 .
7. رمضان أبو السعود، شرح أحكام القانون المدني العقود المسماة ( البيع . المقايضة . الايجار . التأمين )، منشورات الحلبي الحقوقية، الاسكندرية مصر، 2010 .
8. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، عقد البيع وعقد الكفالة، الجزء الاول، الطبعة الخامسة، المنشورات الحقوقية، لبنان، 1990 .
9. سمير السيد تناغو، عقد الايجار، رمضان وأولاده للطباعة والتجليد، الاسكندرية مصر، 1997.1998.

10. سي يوسف زاهية حورية، الواضح في عقد البيع، دراسة مقارنة ومدعمة باحتهادات قضائية وفقهية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006 .
11. سي يوسف زاهية حورية، الوجيز في عقد البيع دراسة مقارنة ومدعمة باحتهادات قضائية وفقهية، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010 .
12. عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني البيع والايجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان الأردن، 2009 .
13. عبد الثواب لعوض، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر، القاهرة مصر، 1989 .
14. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2001 .
15. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، البيع والمقايضة، دار احياء التراث العربي، مصر، 1960.
16. عبد الرزاق السنهوري، عقد الايجار، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، مصر، 1960 .
17. عبد السلام ذيب، عقد الايجار المدني دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهادات المحكمة العليا، الطبعة الاولى، ديوان الاشغال التربوية، الجزائر، 2001 .
18. علاء الدين عبد الله فواز الحضارنة، التكييف القانوني لعقد الايجار التمويلي دراسة مقارنة، الطبعة الاولى، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع، عمان الاردن، 2002 .
19. علي فيلاي، النظرية العامة للعقد، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2008 .
20. قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية، مطبوعات الديوان الوطني للمطبوعات التربوية، الجزائر، 2000 .
21. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الاولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003 .
22. محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990
23. محمد حسين منصور، النظرية العامة للإئتمان، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية مصر، 2001.
24. محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية في بيع المنقول المادي، دراسة مقارنة، منشأة المعارف، الاسكندرية مصر، 1993 .
25. محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الاول، الطبعة الثانية، دار الهدى، الجزائر، 2004.
26. محمد عبد المنعم فرج الصدق، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت لبنان، 1978.

27. محمد يوسف الزغبي، العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون المدني، الطبعة الاولى، دار النشر والتوزيع، عمان الاردن، 2006 .
28. نبيل ابراهيم سعد، العقود المسماة عقد البيع، الجزء الأول، الطبعة الأول، دار النهضة للطباعة والنشر، بيروت لبنان، 1997 .
29. هلال شغوة، الوجيز في شرح عقد الايجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة له، الطبعة الاولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010 .

### ب: المجالات والدوريات

28. دغبار رضا، النظام القانوني للبيع بالايجار، الشروط الموضوعية، مجلة العلوم الانسانية، العدد 28/27، جامعة محمد خيضر، بسكرة الجزائر، 2012.
29. مجلة المحكمة العليا، العدد 01، الجزائر، 2013 .
30. العروم مصطفى، عقد الايجار خصائصه شروطه آثاره وتنفيذه، مجلة الموثق، عدد 02، الجزائر، 2001 .

### ج: أبحاث التخرج

31. فرحات حميد، النظام القانوني لعقد بيع السكنات بالايجار طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 01-105، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2006 .
32. حمزة خليل، النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في اطار البيع بالايجار، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2007 .
33. عمور رابح، الملكية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج معهد القضاء، الجزائر، 2009 .

### د: الملتقيات والندوات

34. محمد الصغير كاوجة، مولود قاسم، مقارنة قانونية لتحديد مفهوم البيع بالايجار في ظل أنواع البيوع الاخرى، الملتقى الدولي للترقية العقارية الواقع والافاق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 7/8 فيفري 2006.

### ثالثا: المصادر الالكترونية

1. شيخ محمد زكريا، أركان عقد البيع بالايجار وفقا للمرسوم 01-105، المجلة الالكترونية للدراسات والأبحاث القانونية . <http://droitplus.ma/index.php>

# الفهرس

## فهرس

شكر وعرفان

الاهداء

قائمة الرموز والمختصرات:

الملخص

مقدمة ..... أ

الفصل الأول: الإطار النظري لعقد البيع بالإيجار ..... - 5 -

المبحث الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار ..... - 7 -

المطلب الأول: تعريف عقد البيع بالإيجار وخصائصه ..... - 7 -

الفرع الأول: تعريف عقد البيع بالإيجار ..... - 7 -

الفرع الثاني: خصائص عقد البيع بالإيجار ..... - 11 -

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار وتمييزه عن العقود المشابهة له - 16 -

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار ..... - 16 -

الفرع الثاني: تمييز عقد البيع بالإيجار عن بعض العقود المشابهة له ..... - 19 -

المبحث الثاني: أركان عقد البيع بالإيجار ..... - 24 -

المطلب الأول: الأركان العامة لعقد البيع بالإيجار: ..... - 25 -

الفرع الأول: التراضي في عقد البيع بالإيجار ..... - 25 -

الفرع الثاني: المحل في عقد البيع بالإيجار ..... - 27 -

الفرع الثالث: السبب في عقد البيع بالإيجار ..... - 32 -

المطلب الثاني: الأركان الخاصة لعقد البيع بالإيجار ..... - 33 -

الفرع الأول: الشروط الموضوعية الخاصة بعقد البيع بالإيجار ..... - 33 -

الفرع الثاني: الشروط الموضوعية الخاصة بالمستفيد ..... - 36 -

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي لعقد البيع بالإيجار ..... - 43 -

المبحث الأول: إجراءات عقد البيع بالإيجار ..... - 44 -

المطلب الأول: الاجراءات السابقة لإبرام عقد البيع بالايجار .....	44 -
الفرع الأول: تقديم الطلب .....	45 -
الفرع الثاني: معالجة الطلبات المقدمة .....	48 -
المطلب الثاني: الاجراءات اللاحقة لعقد البيع بالايجار .....	53 -
الفرع الاول: تحرير عقد البيع بالايجار في شكل رسمي .....	53 -
الفرع الثاني : تسجيل عقد البيع بالايجار .....	56 -
الفرع الثالث: شهر عقد البيع بالايجار .....	58 -
المبحث الثاني: آثار عقد البيع بالايجار .....	63 -
المطلب الاول: التزامات المتعهد بالترقية العقارية .....	63 -
الفرع الاول: التزامات المتعهد الناشئة عن الإيجار .....	63 -
الفرع الثاني: التزامات المتعهد الناشئة عن البيع .....	69 -
المطلب الثاني: التزامات المستأجر المستفيد .....	70 -
الفرع الأول: التزامات المستأجر المستفيد الناشئة عن الايجار .....	70 -
الفرع الثاني: التزامات المستأجر المستفيد الناشئة عن البيع .....	73 -
الفرع الثالث: التزامات المستأجر المستفيد الناشئة عن الملكية المشتركة .....	75 -
خاتمة: .....	79 -
الملاحق .....	81 -
قائمة المصادر والمراجع .....	95 -
الفهرس .....	101 -