

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع: .....

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم : القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

## أحكام البيع بالإيجار في التشريع الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: القانون الخاص

الشعبة: حقوق

تحت إشراف الأستاذة :

من إعداد الطالبة :

زهود كوثر

مرطيط هناء الله

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

بوسحبة الجيلالي

الأستاذ

مشرفا مقرر

زهود كوثر

الأستاذة

مناقشا

حميدة فتح الدين

الأستاذ

السنة الجامعية: 2021/2020

نوقشت يوم: 2021/07/07

## شكر و تقدير:

الشكر و الحمد لله على فضله علي بإتمام هذا البحث، و الصلاة و السلام  
على نبيه الكريم محمد عليه أفضل الصلاة أزكى السلام.

أتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذة الدكتورة زهدور كوثر على قبولها  
الإشراف على هذا البحث.

كما أتقدم بالشكر إلى الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة الذين تحملوا  
عبء قراءة هذا البحث و قبلوا مناقشته.

## قائمة المختصرات:

ق.م.ج: قانون مدني جزائري.

ق.إ.م.إ: قانون إجراءات مدنية و إدارية.

ج.ر: جريدة رسمية.

د.د.ن: دون دار نشر.

د.ط: دون طبعة.

ص: صفحة.

ج: جزء.

يعتبر السكن منذ القدم من أهم الضروريات التي يسعى إليها الفرد لتحقيقها، فهو احد المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية و الاجتماعية ، ومن بين الحقوق الأساسية التي كرستها المواثيق الدولية ، حيث أقرت المادة 25 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان بضرورة تمتع الفرد بمستوى من المعيشة التي تحقق له الرفاهية ، بما في ذلك الحق في السكن<sup>1</sup> ، ولقد عملت الجزائر منذ استقلالها على تكريس هذا الحق ، من خلال دساتيرها<sup>2</sup> حيث أنها تولي أهمية كبرى لقطاع السكن باعتباره من أهم الانشغالات و المتطلبات الاجتماعية التي لا يمكن للفرد و المجتمع الاستغناء عنها ، وأخذت على عاتقها مسؤولية إنتاج السكن وتمويله على أساس مبدأ لا كرامة للمواطن بدون سكن لائق ، وذلك من خلال تجنيد كل الوسائل المادية و البشرية لتلبية الطلب المتزايد في مجال السكن الناتج عن ارتفاع نسبة النمو الديموغرافي من جهة ، و النزوح الريفي للسكان من جهة أخرى مما سبب في تفشي أزمة السكن التي تنمي عدم الاستقرار في المجتمع و تعرقل تطوره.

و رغم جهود السلطات العمومية إلا أنها لم تتمكن من الوفاء باحتياجات المواطنين نتيجة محدودية مواردها ، و سوء التسيير و عدم الدقة في اتخاذ القرارات.

هذه الأسباب وغيرها أدت إلى استفحال أزمة السكن مما فرض على الدولة إيجاد آليات قانونية، للتخفيف من حدة هذه الأزمة، و ذلك من خلال إعادة المخططات التنموية و العمل على تشجيع الاستثمار في مجال السكن.

اصدر المشرع الجزائري القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية الذي حاول تحفيز الاستثمار الخاص للمشاركة في مشاريع الترقية العقارية، غير أن هذا القانون لم يحقق الأهداف المرجوة منه و ذلك لقلة الإمكانيات في تلك الفترة ،

1 - المادة 25 ف1 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان ، الصادر في 10 ديسمبر 1948 ، و المعتمد من طرف الجمعية العامة للأمم المتحدة، على: لكل شخص الحق في مستوى من المعيشة كاف للمحافظة على الصحة و الرفاهية له و لأسرته، و يتضمن ذلك التغذية و الملابس و المسكن..."  
2 - المادة 67 من القانون رقم 01/ 16 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن الدستور الجزائري.

كما أن البنود المقررة فيه كضرورة تحديد نسبة مشاركة الممول الخاص بما لا يقل عن 50% من تمويل المشروع، وكذا صعوبة الحصول على الأرض المخصصة للبناء، أضف إلى ذلك حصر الاستثمار على انجاز المحلات المخصصة للسكن قصد بيعها دون إمكانية تأجيرها، و كل هذه الأسباب و أخرى دفعت بالمشروع إلى إلغاء هذا القانون بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، و بذلك انتهج سياسة جديدة تتفق مع التطورات السياسية و الاقتصادية بعد دستور 1989، إضافة إلى فتح مجالات الترقية العقارية لجميع الأشخاص.

و على هذا الأساس اقر المشروع العديد من أشكال الدعم بموجب المرسوم التنفيذي 308/94 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، و بذلك أضحت السياسة السكنية المنتهجة مبنية على التنوع في مصادر التمويل و إطلاق العديد من صيغ الاستفادة من السكنات الاجتماعية تتناسب مع دخل كل فئة من المجتمع.

حيث يوجه السكن العمومي الايجاري الممول كلياً من طرف الدولة إلى الفئة ذات الدخل الضعيف، أما الفئة ذات الدخل المتوسط فتستفيد من السكن الترقوي المدعم أو ما كان يعرف بالسكن التساهمي.

لكن نظراً لان اكبر طبقة في المجتمع الجزائري هي الطبقة ذات الدخل المتوسط ازداد الطلب على هذه الصيغة، و لم يكن في الوسع تلبيتها كلها مما أدى إلى إقصاء العديد منها و حرمان المواطنين من السكن.

و لهذا السبب استحدثت المشروع الجزائري صيغة جديدة تخص الطبقة المتوسطة تختلف عن سابقتها و تتماشى مع ظروف هذه الطبقة حيث تمكن هذه الصيغة المستفيد من تملك المسكن بعد تسديد ثمنه على دفعات وفق جدول زمني محدد ألا و هي صيغة البيع بالإيجار، و قد استحدثها المشروع بموجب المرسوم التنفيذي 35/97 المؤرخ في 14 يناير 1997 لذي

يحدد شروط و كفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري و المهني و غيرها، إلا انه لم يضع الآليات الكفيلة لتنظيم هذه الصيغة إلا من خلال المرسوم التنفيذي 105/01 المؤرخ في 23 ابريل 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 35/03.

تتمثل أهمية هذا الموضوع في انه يعتبر من مواضيع الساعة التي تشغل الرأي العام في المجتمع و تضح بها وسائل الإعلام على اختلافها، كما انه يسلط الضوء على موضوع لا زال لم يلقى الاهتمام الكافي من رجال القانون، فحتى و إن كان الكثير من الفقهاء و الباحثين قد أعطوا أهمية بالغة لعقدي البيع و الإيجار، إلا انه على النقيض من ذلك لم يحظى عقد البيع بالإيجار بنفس القدر من الاهتمام بالرغم مما يحققه من أهداف كثيرة اجتماعية و اقتصادية.

و ترجع أسباب اختيار موضوع البحث إلى أسباب موضوعية، و أخرى ذاتية.

أما الأسباب الموضوعية فتتمثل في أن حادثة هذا العقد في الجزائر تجعله بحاجة إلى دراسات عديدة، بالإضافة إلى دور هذه الصيغة السكنية في الحد و التخفيف من أزمة السكن التي عرفتها الجزائر على مدى سنوات.

و أما الأسباب الذاتية فتتمثل في الاهتمام بالعقود بصفة عامة إضافة إلى أن هذا العقد يتسم بالحدثة ذلك أن أول برنامج سكني بصيغة البيع بالإيجار أطلق سنة 2001، و بذلك فان آثاره لا تزال قائمة أو لم تنتج بعد بصفة كلية أو جزئية ، مما يجعل هذا الموضوع بحاجة غالى البحث و التفصيل فيه خاصة أمام نقص الدراسات السابقة في هذا الموضوع.

و قد واجهنا صعوبات خلال إعداد هذا البحث تتمثل بالدرجة الأولى في نقص المراجع المتخصصة بدراسة هذا الموضوع مما جعلنا نعتمد في ذلك على الأطروحات و المذكرات

و المقالات التي تناولت عقد البيع بالإيجار بالإضافة إلى المراجع العامة و النصوص القانونية المنظمة لهذا العقد.

و تأسيسا على ما تقدم بطرح إشكالية البحث و هي كالتالي:

**إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تنظيم أحكام عقد البيع بالإيجار؟**

و للإجابة عن هذه الإشكالية تم الاعتماد على المنهج التحليلي و المنهج الوصفي في دراستنا لهذا الموضوع ، و ذلك بتحليل المواد القانونية التي تناولت عقد البيع بالإيجار، و تفسير تلك النصوص بطريقة علمية.

و للتفصيل في معالجة الموضوع تم تقسيم الدراسة إلى فصلين، حيث أن الفصل الأول خصصناه لماهية البيع بالإيجار، و الذي بدوره تم تقسيمه إلى مبحثين، فالمبحث الأول كان تحت عنوان مفهوم عقد البيع بالإيجار، و أما المبحث الثاني فكان تحت عنوان شروط انعقاد عقد البيع بالإيجار.

و أما الفصل الثاني فقد تطرقنا فيه إلى إجراءات الاستفادة من عقد البيع بالإيجار و آثاره، و تم تقسيمه إلى مبحثين، تناولنا في المبحث الأول إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار و أما عن آثاره فكانت في المبحث الثاني.

## الفصل الأول: ماهية البيع بالإيجار:

يعتبر البيع بالإيجار احد البيوع الائتمانية التي دعت إليها الحاجة الاقتصادية للأفراد و تطلبتها معاملاتهم اليومية سواء انصبت هذه المعاملات على منقولات أو عقارات، حيث يعتبر هذا العقد آلية جديدة استحدثها المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 105/01 .

فعقد البيع بالإيجار كغيره من العقود يتطلب التعرض لمفهومه (المبحث الأول)، و نظرا لكونه من العقود الحديثة الظهور فانه أثير جدل فقهي كبير بشأن طبيعته القانونية و تمييزه عن غيره من العقود المشابهة له (المبحث الثاني)<sup>1</sup>.

### المبحث الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار:

لتحديد مفهوم البيع بالإيجار يقتضي أولا التعرض لتعريفه و بيان خصائصه، ومن ثم تبيان طبيعته القانونية و كذا التمييز بينه و بين العقود المشابهة له.

لهذا تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين يتم التطرق في المطلب الأول إلى تعريف البيع بالإيجار و خصائصه، و في المطلب الثاني الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار و تمييزه عن العقود المشابهة له.

### المطلب الأول: تعريف البيع بالإيجار و خصائصه:

تم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، حيث تناول الفرع الأول تعريف البيع بالإيجار، أما خصائصه فتناولها الفرع الثاني.

### الفرع الأول: تعريف البيع بالإيجار:

<sup>1</sup> -زنوش الطاوس ، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون ، الجائر ، 2016، ص 11 .



تعددت تعاريف عقد البيع بالإيجار بين التعريف الفقهي (أولاً)، و تعريف تشريعي (ثانياً).

### أولاً:التعريف الفقهي:

لقد اختلفت آراء الفقهاء بشأن تحديدهم للمقصود بالبيع الإيجاري و وضع تعريف واضح له ،حيث رأى البعض أن: " البيع بالإيجار هو العقد الذي يتعهد فيه المالك بنقل ملكية شيء لشخص آخر في مقابله عوض " <sup>1</sup> ، وعرفه البعض الآخر على انه: "العقد الذي يؤدي قانوناً إلى نقل ملكية الشيء المؤجر تلقائياً إلى المستأجر بمجرد دفع الأجرة الأخيرة" <sup>2</sup> ، وعرف أيضاً بأنه "عقد يتفق بمقتضاه البائع و المشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل إلزام الأخير بدفع أجرة دورية ، فإذا أوفى المستأجر بجميع الدفعات الإيجارية المستحقة عليه طوال مدة العقد ، و في مواعيدها المحددة تنتقل إليه الملكية دون أن يكلف بدفع مبالغ أخرى عند نهاية العقد، أما إذا تخلف عن دفع الأقساط يفسخ عقد الإيجار فيكون على المستأجر إعادة محل العقد إلى المؤجر" <sup>3</sup>

" البيع الإيجاري هو الوسيلة التي بمقتضاها يسمي البائع البيع إيجاراً و يبدو المشتري كالمستأجر و تبدو أقساط الثمن كالأجرة، ثم يتفق على انه إذا أوفى المستأجر (المشتري) أقساط الأجرة كاملة تملك الشيء المؤجر (المبيع) و بمجرد وفاءه لآخر قسط منها دون أن يتحمل أي مبلغ إضافي ، أو انه يستطيع الاحتفاظ بالشيء و يمتلكه إذا أبدى رغبته في ذلك مقابل دفع مبلغ معين هو المتبقي من الثمن بعد استنزال الأقساط ، كما يتضمن مثل هذا

<sup>1</sup> - قرآشي نورية، الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار، مذكرة الحصول على شهادة ماجستير، تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس ، 2016/2015، ص 19.

<sup>2</sup> - حمدي احمد سعد احمد، البيع الإيجاري ، دراسة قانونية مقارنة بأحكام الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي ، دار الكتب القانونية ، الكبرى ، مصر ، 2007، ص 16.

<sup>3</sup> - حمليل نورة، عقد البيع بالإيجار ، مجلة الباحث ، العدد الخامس ،جامعة قاصدي مرباح ،ورقلة ، 2007 ص 19.

الاتفاق انه 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 تعويض عن فسخ العقد<sup>1</sup> "هو العقد الذي يريد فيه العاقدان الإيجار و البيع معا ، فهو إيجار إلى أن يتم الوفاء بالثمن كاملا و بيع حين يتم الوفاء ، و في هذا العقد يتفق الطرفان على أن يسلم إحداهما للآخر شيئا منقولاً معيناً في مقابل مبلغ دوري متجدد على أن يعتبر هذا المبلغ أجرة عن الانتفاع بالشيء حتى إذا أتم الطرف الآخر الوفاء بهما جميعاً في نهاية المدة المحددة انتقلت إليه ملكية الشيء محل العقد"<sup>2</sup>.

وعرفه الدكتور حمدي احمد سعد احمد بأنه: "الاتفاق الذي بموجبه يسلم احد الطرفين شيء معين للطرف الآخر لينتفع به فترة معينة في صورة إيجار في مقابل دفع مبالغ دورية محددة، ثم يصير هذا الاتفاق بيعاً يتملك بموجبه المنتفع الشيء الذي في يده إما بسداده لكل المبالغ المتفق عليها أو بإعلان رغبته في الشراء أو بوفاء المالك بوعده في حالة الاتفاق على ذلك"<sup>3</sup>

يتضح من هذا التعريف أن البيع بالإيجار قد يتم بأحد الأمور التالية:

- سداد المنتفع لكل المبالغ الدورية المتفق عليها في مواعيدها و يتملك بعدها الشيء المتعاقد عليه تلقائياً و هو ما يسمى بالبيع الإيجاري التلقائي.

- إعلان المنتفع رغبته في الشراء في نهاية المدة المتفق عليها ودفعه لما يتبقى عليه من الثمن و هو ما يسمى بالبيع الإيجاري مع استعمال الحق في الشراء.

1 - رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقدي البيع و المقايضة، ط 2 ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ، مصر ، 2003، ص 59 .

2 - محمد حسنين ، عقد البيع في القانون الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2006، ص 15.

3 - حمدي احمد سعد احمد، المرجع السابق، ص 29.

-وفاء المالك بما قطعه على نفسه من وعد بالبيع و هو ما يطلق عليه الإيجار مع الوعد بالبيع<sup>1</sup> و في الحالتين الأخيرتين يتوقف نقل الملكية على شروط يتم الاتفاق عليها منذ بداية العقد.

أما فقهاء الشريعة الإسلامية فهم يلقون على هذا العقد اسم الإيجار المنتهي بالتمليك و يعرفونه بأنه العقد الذي يتفق فيه الطرفان على أن يواظب المستأجر على دفع الأجرة لمدة زمنية معينة حتى إذا وفى بها جميعا في المواعيد المحددة وصف العقد بأنه بيع و كان ما دفع من أجرة عبارة عن أقساط من الثمن<sup>2</sup>.

ثانيا:التعريف التشريعي:

ظهرت أول صيغة للبيع الإيجاري في الجزائر ضمن المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 14/01/1997 المحدد لشروط و كفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني و إيجارها و بيعها بالإيجار، و شروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري و المهني، و غيرها التي انتهجتها دواوين الترقية و التسيير العقاري، و الذي جاء تطبيقا لأحكام المادتين 169 و 170 من الأمر رقم 27/95 المتضمن قانون المالية لسنة 1996<sup>3</sup>.

و لقد ورد تعريف البيع بالإيجار في المادة 07 من المرسوم رقم 35/97 على انه: "عقد البيع بالإيجار المنصوص أعلاه، هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية و التسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر ، أن يحول ملكا عقاريا ذات استعمال سكني ، لأي مشتري اثر فترة تحدد باتفاق مشترك، و حسب شروط هذا المرسوم ،يحرر العقد حسب الشكل

<sup>1</sup> - و تجدر الإشارة إلى انه في الحالتين الأخيرتين و هما البيع بالإيجار مع استعمال الحق في الشراء و الإيجار مع الوعد بالبيع يجب أن يتم الاتفاق على ذلك عند بداية التعاقد و أن يراعى ذلك في تحديد المقابل الذي يحصل عليه المالك حتى يتم التمييز بين هاتين الحالتين من حالات البيع بالإيجار و بين الإيجار المجرد مع الوعد بالبيع أو الوعد بالشراء المطلق.

<sup>2</sup> - هلال شعوة،الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق احدث النصوص المعدلة له (القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007،جسور للنشر و التوزيع ، الجزائر، 2010،ص29.

<sup>3</sup> - الأمر رقم 27/95 المؤرخ في 30ديسمبر 1995، المتضمن قانون المالية 1996، ج ر عدد 82، الصادر في 31 ديسمبر 2005.

الرسمي ويخضع لإجراءات التسجيل و الإشهار وفقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما و خلال الفترة المتفق عليها يحتفظ ديوان الترقية و التسيير العقاري بصفته مالك العقار بكل حقوقه و التزاماته، أما المستأجر المشتري فيحتفظ بكل الالتزامات المرتبطة بالمستأجرين لاسيما في مجال الأعباء المشتركة<sup>1</sup>.

و رغبة من المشرع في جعل هذه الصيغة تحقق الهدف المرجو منها، صدر المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23/04/2001، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك<sup>2</sup>، حيث جاء في مادته الثانية ما يلي: "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شراؤه بملكية ثابتة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب".

إن المشرع الجزائري يهدف بإصداره لهذا المرسوم إلى تمكين المعنيين من تملك عقارات مبنية بثمن محدد بتكلفته النهائية المتمثلة في قيمة الأرض بالإضافة إلى جملة النفقات لتجهيز المباني بدفع أقساط دورية يعتبر مالكا لها عند الوفاء بكافة الأقساط<sup>3</sup>.

ما يستفاد من المادتين (المادة 07 من رقم 37/95 و المادة 02 من المرسوم 105/01) المذكورتين أعلاه أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفا لعقد البيع بالإيجار كعقد يتضمن

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي، رقم 36/97، المؤرخ في 06 رمضان 1417 الموافق لـ 15 يناير 1997، المتعلق ب شروط و كفاءات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني و إيجارها و بيعها بالإيجار و شروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري و المهني و غيرها التي أنجزتها دواوين الترقية و التسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها و المسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1667، جرع 4، 15، 1997/01.

<sup>2</sup> - حمزة خليل، النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2004، ص 86.

<sup>3</sup> - مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2008، ص 74.

تصرفا قانونيا يرتب أثارا قانونية، و إنما اعتبره عرضا للبيع بالإيجار كصيغة عقدية لواقعة مادية<sup>1</sup>

من خلال المادتين أعلاه نستنتج أن البيع بالإيجار هو عقد إيجار في بداية العقد، و بعد انقضاء مدة الإيجار و قرار المشتري بشراء المسكن يصبح عقد بيع.

كما أن المشرع الفرنسي قام بتعريف عقد البيع بالإيجار و ذلك ضمن القانون 595/84 الصادر في 12 يوليو سنة 1984 بشأن تنظيم أحكام هذا الإيجار، حيث جاء في مادته الأولى بأنه: "العقد الذي يتعهد بمقتضاه البائع بان ينقل للقابل إذا رغب في وقت لاحق و بعد انتفاعه بعقار ما في مقابل عوض، ملكية كل أو جزء من هذا العقار إذا قام بدفع أقساط معينة أو اجل ثمن البيع أو المبلغ المتبقي لحين رغبته في الشراء."<sup>2</sup>

#### الفرع الثاني: خصائص البيع بالإيجار:

يتميز عقد البيع بالإيجار بعدة خصائص يشترك فيها مع غيره من العقود و له أيضا خصائص أخرى ينفرد بها تميزه عن غيره من العقود.

#### أولا: الخصائص العامة لعقد البيع بالإيجار:

لعقد البيع بالإيجار خصائص عامة تتوافر في غالبية العقود المشابهة له و تتمثل في:

#### (أ) - عقد ملزم لجانبين:

<sup>1</sup> - يوسف محمد، عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مجلة البناء و التعمير، المجلد 00000003، العدد 04، العدد التسلسلي 12، ديسمبر 2019، ص 98.

3- .l'article 1 de la loi 84-595 : « est qualifié de location accession est soumis aux de la présente loi de contrat par lequel un vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer par la manifestation ultérieure de sa volonté exprimée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et après une période de jouissance à titre onéreux la propriété de tout ou partie d'un immeuble moyennant le paiement fractionné ou différée du prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de levée de l'option.

يقصد بالعقد الملزم لجانبين هو العقد الذي ينشئ التزامات متقابلة في ذمة كل من المتعاقدين، و الظاهرة الجوهرية في العقد الملزم لجانبين هو هذا التقابل القائم ما بين التزامات احد الطرفين و التزامات الطرف الأخر<sup>1</sup>.

ففي عقد البيع بالإيجار يلتزم المؤجر بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر و يمكنه من الانتفاع بها انتفاعا هادئا دون أن يتعرض له أو يتعرض له غيره و تمكنه من سكناه، كما يلتزم المستأجر من دفع بدل الإيجار المحدد في العقد وفق الأقساط الدورية المتفق عليها<sup>2</sup>.

#### ب) - عقد البيع بالإيجار يرد على عقار:

أن محل هذا العقد هو بيع بالإيجار لمسكن، وهذا ما جاء في صريح المادتين 02 و 04 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01<sup>3</sup> كما يلي: المادة 02: البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب. و كذلك المادة 04 التي تنص على أن: "تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقا لمعايير المساحة و الرفاهية المحددة سلفا...".

و كون محل هذا العقد دائما عقار، فهذا الأمر يجعله يتميز عن الاعتماد الايجاري و هذا ما سنتطرق له لاحقا.

#### ج) - البيع بالإيجار عقد شكلي:

<sup>1</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، ج 1، نظرية الالتزام بوجه عام، التراث العربي، بيروت لبنان، 1970، ص 132.

<sup>2</sup> حميل نورة، المرجع السابق، ص 19.

<sup>3</sup> - مرسوم تنفيذي، 105/01، المؤرخ في 29 محرم 1422 الموافق ل 23 ابريل 2001، المتعلق بتحديد شروط شراء المساكن بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفييات ذلك، ج ر ع 25، الصادرة في 29 ابريل 2001.

بما أن محل عقد البيع الإيجاري هو عقار، فيجب أن يكون العقد شكلي تحت طائلة البطلان و هذا ما جاءت به المادة 12 من الأمر 91/70<sup>1</sup> و التي تنص على: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها لشكل رسمي، فإن العقود التي تتضمن نقل العقار أو حقوق عينية عقارية أو ... يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى الموثق" .

كما أكدت على ذلك المادة 17 من المرسوم التنفيذي 105/01 التي تنص: "يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب التوثيق...".

بالإضافة إلى ذلك فإن المشرع الجزائري قد وضع نموذجا خاصا لهذا العقد يجب مراعاته و هذا طبقا لنص المادة 01 من القرار الوزاري المؤرخ في 2001/07/23 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، التي نصت على انه "تطبيقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 تباع المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار بموجب عقد رسمي وفق النموذج الملحق بهذا القرار<sup>2</sup> .

#### (د) - البيع بالإيجار من العقود المركبة:

تعرف العقود المركبة بأنها مزيج من عقود اختلطت جميعا فأصبحت عقدا واحدا، و عقد البيع بالإيجار من خلال تسميته هو مزيج بين عقد البيع و عقد الإيجار، حيث يبدأ إيجارا و ينتهي بيع، أي بمعنى تطبق أحكام عقد الإيجار خلال فترة الإيجار و أحكام عقد البيع عند البيع، غير أن المشرع الجزائري لم يبق أحكام هذين العقدين المنصوص عليهما في الق. المدني ، بل خصه بنص قانوني خاص به تمثل في المرسوم التنفيذي 105/01 السابق الذكر، و اعتبره عقدا قائما بذاته، و نص على أحكامه رغم تشابهها في كثير من الأحيان مع

<sup>1</sup> - أمر، رقم 91/70، المؤرخ في 15/12/1970، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج ر ع 107، الصادرة في 25/12/1970.

<sup>2</sup> - عدل هذا القرار بموجب قرار مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1425 الموافق ل 04 مايو 2004.

تلك المنصوص عليها في الق. المدني، إلا أن هذا لا ينفي خاصية العقد المركب على عقد البيع بالإيجار<sup>1</sup>.

#### هـ- انتفاع مسبق و نقل ملكية مؤجل :

يعتبر عقد البيع بالإيجار بصفة عامة من العقود الناقلة للملكية، و نظرا لكونه مزيج بين عمليتي البيع و الإيجار فانه يخول للمستأجر المنتفع الانتفاع بالمسكن محل العقد في حدود ما هو متفق عليه، غير انه لا يمكنه من تملك هذا المسكن إلا من تاريخ تسديد آخر قسط، دون أن يكلف بدفع مبلغ آخر عند نهاية العقد ، أما إذا تخلف عن دفع الإقساط فان ذلك يؤدي إلى فسخ العقد و يكون على المستأجر إعادة المسكن محل العقد للمؤجر البائع<sup>2</sup>.

#### و- البيع بالإيجار من عقود التصرف:

من خلال المرسوم التنفيذي 105/01 فان هذا العقد بعيد عن عقود الإدارة البسيطة و إنما يدخل في إطار عقود التصرف و ذلك نظرا للأمد الطويل الذي يسري خلاله هذا الإيجار قبل أن ينقلب بيعا و هي مدة 25 سنة، و يترتب على كون هذا العقد من عقود التصرف نتائج أساسية أهمها أحكام الأهلية: فالأهلية الواجب توافرها في هذا العقد هي أهلية التصرف و لو أن هذه الأخيرة غير كافية باعتبار انه ليس عقد إيجار بسيط بل هو مقترن بعقد بيع الذي تشترط فيه الأهلية الكاملة .

أما النتيجة الثانية فهي خاصة بنفاذ هذا الإيجار في مواجهة الغير، فكونه طويل المدة ، لا يكون نافذا في مواجهة الغير إلا بعد إشهاره في المحافظة العقارية طبقا للمادة 17 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/12/11 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل

<sup>1</sup> - عواد خولة، عقد البيع بالإيجار للسكنات في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص قانون عقاري ، جامعة عبد الحميد بن باديس، 2021/2020، ص 21.

<sup>2</sup> - الأستاذ قماز، محاضرات في مقياس العقود الخاصة، السنة الثالثة قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، تلمسان، 2015/2014، ص15.



التجاري و التي تنص على ما يلي: "إن الإيجار لمدة 12 سنة لا يكون لها أي تأثير بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها<sup>1</sup> .

**المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار و تمييزه عن باقي العقود المشابهة له:**

نتطرق في هذا المطلب إلى الطبيعة البيع بالإيجار في الفرع الأول، و تمييزه عي باقي العقود المشابهة له في الفرع الثاني.

**الفرع الأول: طبيعة البيع بالإيجار:**

إن تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار له أهمية بالغة على اعتبار انه يسمح لنا بتحديد الأحكام التي تسري على هذا العقد، فإذا اعتبرنا انه عقد بيع، فهنا تسري عليه أحكام عقد البيع، و إذا اعتبرنا انه عقد إيجار فتسري عليه أحكام عقد الإيجار.

و لتحديد الطبيعة القانونية لابد من التعرض إلى موقف كل من الفقه (أولا)، و موقف المشرع الجزائري (ثانيا).

**أولا: موقف الفقه من الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار:**

لقد اختلف الفقهاء في تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار اهو عقد بيع أم عقد إيجار؟ إلا أن غالبية التكييفات التي قيلت فيه يمكن إجمالها فيما يلي:

**(أ) نظرية البيع بالإيجار كإيجار مقترن بوعده بالبيع :**

ذهب جانب من شراح القانون المدني إلى اعتبار البيع الإيجاري نوعا من الإيجار مع الوعد بالبيع، حيث يتعهد فيه المؤجر للمستأجر بان ينقل ملكية الشيء محل التعاقد في نهاية مدة الإيجار إذا أوفى هذا الأخير بالأقساط المتفق عليها في مواعيدها بحيث لا

<sup>1</sup> - شيخ محمد زكريا، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة وهران، 2011/2012، ص 15.

يكون لهذا الانتقال أثر رجعي<sup>1</sup>، و من أنصار هذه النظرية الأستاذ بلانيول حيث قال بصحة المزج بين الإيجار و البيع، و الأستاذ جورج فيرمال: إن البيع بالإيجار يظهر في شكل الإيجار مع الوعد بالبيع، فالبايع يسلم المبيع للمشتري المستأجر على سبيل الإيجار لمدة محددة مع وعد بالبيع، في مقابل دفع هذا الأخير للأقساط التي تتشكل من أجزاء تمثل أجرة و أجزاء تمثل ثمن و عند دفع آخر قسط تنتقل الملكية بصفة نهائية للمستأجر<sup>2</sup>.

### ب) نظرية الإيجار المعلق على شرط فاسخ و البيع المعلق على شرط واقف:

ذهب جانب من الفقه على اعتبار أن البيع بالإيجار هو إيجار معلق على شرط فاسخ و بيع معلق على شرط واقف، على أن الشرط واحد في العقدين و هو الوفاء بكامل الأقساط<sup>3</sup>، فإذا تحقق الشرط بوفاء هذه الأقساط فسخ الإيجار و تحقق البيع و انتقلت الملكية إلى المشتري بأثر رجعي من وقت العقد، أما إذا تخلف المستأجر عن دفع الأقساط، يفسخ العقد و يحتفظ المؤجر بأقساط الإيجار عن مدة الانتفاع السابقة، على اعتبار أن الشرط المعلق عليه البيع لم يتحقق<sup>4</sup>.

### ج) نظرية البيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية:

من بين رواد هذه النظرية الأستاذ بلاتشي حيث يرى أن البيع بالإيجار صورة من صور البيع الموقوف على شرط و هو الاحتفاظ بالملكية، و أن المبالغ المدفوعة في شكل أقساط ما هي إلا ثمن للمبيع حتى و إن أعطاه المتعاقدان وصف أجرة، و تدعى هذه البيوع بالبيوع الائتمانية<sup>5</sup>.

1 - حمدي احمد سعد احمد، المرجع السابق، ص 138.

2 - قراشي نورية، المرجع السابق، ص 60.

3 - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 60.

4 - شيخ محمد زكريا، المرجع السابق، ص 20.

5 - قراشي نورية، المرجع السابق، ص 33.

ثانيا: موقف المشرع الجزائري من الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار:

نص المشرع الجزائري في المادة 363 من ق.م.ج. على ما يلي: "إذا كان ثمن البيع مؤجلا جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفا على دفع الثمن كله و لو تم تسليم الشيء المبيع".

إذا كان الثمن يدفع أقساطا جاز للمتعاقدان أن يتفقا على أن يستبقي البائع جزءا منه على سبيل التعويض في حالة ما إذا وقع فسخ البيع بسبب عدم استيفاء جميع الأقساط. و مع ذلك يجوز للقاضي تبعا للظروف أن يخفض التعويض المنفق عليه وفقا للفقرة الثانية من المادة 134.

و إذا وفي المشتري جميع الأقساط يعتبر انه تملك الشيء المبيع من يوم البيع.

تسري أحكام الفقرات السابقة و لو أعطى المتعاقدان للبيع صفة الإيجار".

يتضح من خلال نص المادة أن المشرع الجزائري اعتبر البيع بالإيجار بمثابة عقد بيع تسري عليه الفقرات الثلاث الأولى من المادة 363 السالفة الذكر و الخاصة بالبيع بالتقسيط.

و منه فان عقد البيع بالإيجار وفق لمنظور المشرع الجزائري يعتبر بمثابة عقد بيع بات يعلق انتقال الملكية فيه على شرط واقف و هو وفاء المشتري المستفيد بكل أقساط الثمن<sup>1</sup>.

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

يتشابه عقد البيع بالإيجار مع الكثير من العقود و الصيغ و هذا راجع إلى الخصائص التي يتميز بها، فالكثير يخلط بينه و بين عقود أخرى .

<sup>1</sup> - شيخ محمد زكريا، المرجع السابق، ص 22.

سنتناول في هذا الفرع تمييز البيع بالإيجار عن: الاعتماد الإيجاري (أولاً)، عقد الإيجار المقترن بالوعد بالبيع (ثانياً)، عقد البيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية (ثالثاً)، عقد البيع على التصاميم (رابعاً).

أولاً: تمييز البيع بالإيجار عن الاعتماد الإيجاري:

عرف المشرع الجزائري عقد الاعتماد الإيجاري في المادة الأولى من الأمر رقم 09/96<sup>1</sup> بأن: "الاعتماد الإيجاري موضوع هذا الأمر، عملية تجارية و مالية:

- يتم تحقيقها من قبل البنوك و المؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانوناً معتمدة صراحة بهذه الصفة مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين و الأجانب أشخاصاً طبيعيين كانوا أو معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص.

- تكون قائمة على عقد الإيجار يمكن أن يتضمن أو لا يتضمن حق الخيار بالشراء لصالح المستأجر..."، و أضاف المشرع في الفقرة 1 من المادة 02 من نفس الأمر: "تعتبر عمليات الاعتماد الإيجاري عمليات قرض لكونها تشكل طريقة تمويل الأصول المنصوص عليها في المادة 01...".

فعقد الاعتماد الإيجاري هو عبارة عن اتفاق تلتزم بمقتضاه مؤسسة تمويلية بأن تؤجر للعميل لمدة محددة الأصول الاستثمارية التي تم شراؤها بناء على طلبه ، و اللازمة للاستغلال في مشروع معين ، و عند انتهاء هذه المدة، فعلى هذا العميل إعمال خياره<sup>2</sup> بين 3 أمور:

- تجديد عقد الإيجار لمدة أخرى .

- رد الأصول الإنتاجية التي في حوزته إلى المؤسسة المالية (المؤجرة).

<sup>1</sup> - أمر ، رقم 09/96، المؤرخ في 10 يناير 1996، المتعلق بالاعتماد الإيجاري، ج.ر العدد 03.

<sup>2</sup> - زنوش الطاوس، المرجع السابق ، ص 51.

- شراء هذه الأصول ما تبقى من ثمنها بناء على ما قطعتة المؤسسة المالية على نفسها من وعد بالبيع لهذا المشروع (المستأجر)<sup>1</sup>.

من خلال ما سبق يتضح أن هناك أوجه تشابه و أوجه اختلاف ما بين عقدي البيع الايجاري و الاعتماد الايجاري و تتمثل في :

(أ) أوجه التشابه:

\* كلا العقدين يكون المحل عقارا أو منقولاً.

\* إن حيازة الطرف الثاني في كلا العقدين للأشياء محل العقد تكون بوصفه مستأجراً للانتفاع بها لمدة معينة مقابل التزام الطرف الأول بأداء القيمة الايجارية المتفق عليها.

\* كلا العقدين يمكنان المالك (المؤجر) من الاحتفاظ بملكية الشيء محل التعاقد لضمان تسديد أقساط الثمن المحدد في العقد.

\* يتيح كلا من العقدين للمستأجر تملك الشيء المعقود عليه في نهاية عقد الإيجار<sup>2</sup>.

(ب) أوجه الاختلاف:

يختلف عقد البيع بالإيجار عن عقد الاعتماد الايجاري من النواحي التالية:

1- من حيث الأطراف:

عقد الاعتماد الايجاري يضم (03) أطراف

<sup>1</sup> - حمدي أحمد سعد أحمد، المرجع السابق، ص 87.

<sup>2</sup> - قراشي نورية، المرجع السابق ، ص 24.

المؤجر و هو البنك أو مؤسسة مالية، المستأجر هو المتعاقد الذي يتلقى الشيء محل العقد من المورد<sup>1</sup> أو بائع الشيء محل عقد الاعتماد الايجاري ، في حين أن طرفي عقد البيع بالإيجار هما البائع المؤجر (المتعهد بالترقية العقارية) و المشتري المستأجر<sup>2</sup>.

## 2- من حيث وجود خيار التملك:

بالنسبة لعقد الاعتماد الايجاري يتوقف انتقال ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر على إرادة هذا الأخير، فهو الذي يقرر استعمال خيار الشراء من عدمه، و في عقد البيع بالإيجار فان انتقال الملكية لا يتطلب من المستأجر التعبير عن إرادته بالتملك و بالتالي انتقال ملكية المبيع إلى المشتري يكون بعد أدائه لجميع الأقساط المتفق عليها تلقائيا و بحكم القانون بناء و عد ملزم لجانبين<sup>3</sup>.

إن المستفيد من عقد الاعتماد الايجاري (المستأجر) يدفع أقساط الإيجار مقابل استعماله للأشياء المؤجرة، و إذا رغب في تملك الأشياء عند نهاية المدة المتفق عليها فانه يكون ملزم بدفع الثمن المتفق عليه، و الذي يكون بالعادة أقل من الثمن الأساسي لهذه الأشياء بمقدار ما أصابها من تلف أو هلاك أو طول مدة الاستعمال، كما أنه يشترط في المال محل العقد سواء كان عقار أ، منقول أن يكون لازما لمباشرة نشاط إنتاجي أو مهني، أما في عقد البيع الايجاري فهذا الشرط لا محل له<sup>4</sup>.

## ثانيا: تمييز البيع الايجاري عن الإيجار المقترن بالوعد بالبيع:

عقد الإيجار المقترن بالوعد بالبيع هو عقد يتفق بمقتضاه المؤجر مع المستأجر على الانتفاع

1 - المورد (المقاول): هو من يوفر الأموال موضوع عملية التأجير التمويلي طبقا لمواصفات المستأجر و توريدها له بناء على طلب المؤجر بعد سداد ثمنها و ذلك استنادا إلى عقد بيع أو عقد مقاوله.

2 - عواد خولة، المرجع السابق، ص 48.

3 - قراشي نورية، المرجع السابق، ص 25.

4 - قراشي نورية، المرجع السابق، ص 25.

بالعين المؤجرة خلال مدة معينة مقابل بدل إيجار معلوم، و يتضمن وعدا من المؤجر ببيع العين المؤجرة إذا ما أبدى المستأجر رغبته في شرائها عند انتهاء فترة الإيجار<sup>1</sup>. إذ يصدر العقد على أنه إيجار فقط ثم يقترن بالوعد بالبيع إذا أبدى رغبته في شرائها خلال مدة الإيجار مقابل ثمن معين<sup>2</sup>.

ومن خلال التعريف فإنه يشتبه مع عقد البيع بالإيجار في أن كلا منهما يؤدي إلا تملك المستأجر العين المؤجرة في نهاية عقد الإيجار<sup>3</sup>.

بالرغم من التقارب الشديد بين الإيجار المقترن بالبيع و البيع بالإيجار، إلا أن هذا لا يمنع من وجود بعض أوجه الاختلاف الواردة كالتالي:

- في عقد الإيجار المقترن مع وعد بالبيع، يمكن الفصل بين الإيجار و الوعد بالبيع كعمليتين قانونيتين مستقلتين في الخصائص و الأركان، إذ يبرم عقد الإيجار أولا ثم الوعد بالبيع، أما في عقد البيع بالإيجار فلا يمكن الفصل بين الإيجار و البيع إذ يعتبران نظاما قانونيا واحدا قائما بذاته.
- الأجرة التي يدفعها المستأجر في عقد الإيجار المقترن بالوعد بالبيع لا تمثل سوى مقابل الانتفاع فقط، أما ثمن البيع فيتفق عليه الطرفان لاحقا أو في عقد خاص، أما في عقد البيع الإيجاري فإن الأقساط تمثل الأجرة و ثمن البيع و لا يسمح بالفصل بينهما، كما أن الملكية في البيع الإيجار تنتقل بعقد جديد بمجرد نهاية الإيجار، أما في عقد الإيجار المقترن بوعد بالبيع، فإن ذلك يتوقف على وفاء الواعد بوعدده، و إعلان الموعد له رغبته في الشراء<sup>4</sup>.

1 - عواد خولة، المرجع السابق، ص 46.

2 - زنوش الطاوس، المرجع السابق، ص 53.

3 - شيخ محمد زكريا، المرجع السابق، ص 30.

4 - حمدي أحمد سعد أحمد، المرجع السابق، ص 82، 83.

ثالثاً: تمييز عقد البيع بالإيجار عن عقد البيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية:

إن من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق البائع في عقد البيع هو الالتزام بنقل الملكية، و تنفيذ هذا الالتزام لا يكون بالضرورة مقروناً بتنفيذ المشتري لالتزامه بدفع الثمن، فقد تنتقل إليه ملكية المبيع قبل دفع الثمن أو قبل إنهاء دفعه، غير أن هذه القاعدة ليست من النظام العام، و من ثم جاز للطرفين الاتفاق على مخالفتها<sup>1</sup>، حيث يجوز للمتعاقدین الاتفاق على إرجاء نقل الملكية إلى أجل محدد، يتضمن هذا الاتفاق غالباً على إبقاء الملكية للبائع و عدم انتقالها للمشتري إلا بعد سداده كامل الثمن، و يلعب شرط الاحتفاظ بالملكية في هذه الحالة دوراً تأمينياً هاماً لاستيفاء ثمن المبيع<sup>2</sup>.

نص المشرع الجزائري في المادة 365 ف1 من ق.م.ج.أن: "إذا كان ثمن البيع مؤجلاً جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفاً على دفع الثمن كله و لو تم تسليم الشيء المبيع". من خلال المادة فإن المشرع الجزائري قد أجاز للبائع إدراج شرط الاحتفاظ بملكية المبيع في عقد البيع إذا كان دفع الثمن مؤجلاً، و بمقتضى هذا الشرط يؤخر البائع نقل ملكية المبيع للمشتري إلى حين وفائه بالثمن، و هو ما يسمح له في حالة عجز هذا الأخير عن دفع الثمن في الأجل المحدد طلب استرداد المبيع على أساس أنه لا يزال مالكا له<sup>3</sup>.

يتشابه البيع بالإيجار و عقد البيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية في أن كلاهما يعد وسيلة ائتمانية يلجأ إليها البائع لضمان الوفاء بالثمن في الأجل المحدد إلا أنهما يختلفان في أن البيع بالإيجار يعد وسيلة لإحتفاظه بملكية المبيع حتى يستوفي حقه، و يلجأ إليه بدلاً من شرط الإحتفاظ بالملكية، إذ أن المستأجر (المشتري) يحوز الشيء بصفته مستأجر و من ثم يمنع

1 - حمدي أحمد سعد أحمد، نفس المرجع، ص116.

2 - محمد حسنين منصور، شرط الإحتفاظ بالملكية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2007، ص 25.

3 - عواد خولة، المرجع السابق، ص 38.



عليه التصرف فيه قبل الوفاء بالأقساط المتفق عليها، و إلا أعتبر تصرفه خيانة أمانة<sup>1</sup>. كما أنه في حالة فسخ عقد البيع بالإيجار بسبب عدم تسديد المشتري لثلاثة أقساط متتالية يسترد البائع المؤجر المسكن و يحتفظ بالأقساط السابقة التي قبضها باعتبارها بدل إيجار الفترة السابقة، أما في البيع مع شرط الإحتفاظ بالملكية فلا يمكن للبائع في حالة الفسخ الإحتفاظ بما قبضه من ثمن كتعويض إلا إذا تضمن الإتفاق شرا صريحا يقضي بذلك.

رابعا: تمييز عقد البيع بالإيجار عن عقد البيع على التصاميم :

بيع بناء على التصاميم هو عقد يلتزم بموجبه البائع الذي يدعى المرقى العقاري بإنجاز بناية أو جزء من بناية يتفق عليها الطرفان مقابل ثمن تقديري يدفعه المشتري بنسب معينة وفي آجال محددة<sup>2</sup>، و هو نظام مستحدث في الجزائر بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93<sup>3</sup> المتعلق بالنشاط العقاري.

ترجع تسمية هذا العقد بالبيع على التصاميم في أن المشتري يعاين العقار محل العقد في مخطط يتضمن تحديدا لكل مواصفاته قبل بناءه و وجوده على أرض الواقع<sup>4</sup>.

عرف المشرع الجزائري البيع على التصاميم في المادة 28 من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية كما يلي: "عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في ور البناء هو العقد الذي يتضمن و يكرس تحويل حقوق الأرض و ملكية البنائيات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال، في المقابل يلتزم المكتب بتسديد كلما تقدم الإنجاز".

<sup>1</sup> - زنوش الطاوس، المرجع السابق، ص 47.

<sup>2</sup> - شيخ محمد زكريا، المرجع السابق، ص 27.

<sup>3</sup> - مرسوم تشريعي، رقم 03/93، المؤرخ في 07 رمضان 1413 الموافق ل 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر. عدد 14، الصادرة في 03 مارس 1993.

<sup>4</sup> - زيتوني زكريا، الضمانات القانونية في عقد البيع على التصاميم، دراسات قانونية، العدد 19، مركز البصيرة للبحوث و الإستشارات و الخدمات التعليمية، دار الخلدونية، الجزائر، 2013، ص 40.

يشتهر هذا العقد مع عقد البيع بالإيجار في أن المستفيد في عقد البيع على التصاميم يعاين الشيء المبوع في مخطط يحدد كل مواصفاته قبل وجوده على أرض الواقع، و أن المستأجر المشتري في عقد البيع بالإيجار يطّلع هو الآخر على وصف المسكن موضوع العقد من حيث موقعه، مشتملاته و المساحة المسكونة و غير المسكونة قبل إبرام العقد<sup>1</sup>، كما يتشابه أيضا في أن كلاهما ناقل للملكية و كلاهما يرد على عقار، إلا أنهما يختلفان في النقاط التالية:

- في عقد البيع على التصاميم يلتزم المشتري بدفع الثمن في شكل مجزأ بأقساط وتكون ناتجة عن عقد البيع، على خلاف البيع بالإيجار الذي تكون الأقساط فيه ناتجة عن عقد الإيجار و ليس عقد البيع.
- تنتقل ملكية العقار في البيع بالإيجار بعد الوفاء بجميع الأقساط، أما عقد البيع على التصاميم فتنقل ملكية العقار بمجرد تسجيل و شهر العقد لدى المحافظة العقارية.
- كما يختلف العقدان من حيث طبيعة العقد حيث أن البيع على التصاميم يقع على البيع فقط، أما البيع بالإيجار فهو ذو طبيعة مزدوجة بحيث يجمع بين البيع و الإيجار<sup>2</sup>.

### المبحث الثاني: شروط انعقاد عقد البيع بالإيجار:

إن عقد البيع بالإيجار كغيره من العقود الأخرى يستلزم لقيامه توافر مجموعة من الشروط ، و تتمثل في شروط عامة يشترك فيها مع العقود الأخرى (المطلب الأول)، كما نص المشرع على شروط أخرى خاصة بهذا العقد (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: الشروط العامة لعقد البيع بالإيجار:

<sup>1</sup> - شيخ محمد زكريا، المرجع السابق ، ص 28.

<sup>2</sup> - نعيمة عبد الرحمن، البيع على التصاميم في التشريع الجزائري دراسة مقارنة بالشرعية الإسلامية، أطروحة دكتوراه، تخصص شريعة و قانون، كلية العلوم الإنسانية و الاجتماعية و العلوم الإسلامية ، جامعة أحمد ، أدرار ، 2019-2020، ص 88، 89.

لإنعقاد عقد البيع بالإيجار لا بد من مجموعة من الأركان منصوص عليها في القواعد العامة ، و المتمثلة في الرضا (الفرع الأول)، المحل (الفرع الثاني)، السبب (الفرع الثالث) بالإضافة إلى الشكلية (الفرع الرابع).

الفرع الأول: التراضي في عقد البيع بالإيجار:

لإنعقاد عقد البيع بالإيجار صحيحا لا بد من توافر ركن التراضي ، و متى إنعدم الرضا بين المتعاقدين كان العقد باطلا.

و يتحقق ركن التراضي في عقد البيع بالإيجار وجود الرضا و الذي لا يتحقق إلا بتوافر إرادتين و تطابقهما، و لا يتحقق التراضي إلا إذا كانت إرادة المتعاقدين صحيحة و سليمة<sup>1</sup>. لهذا سنتطرق إلى وجود التراضي في عقد البيع (أولا)، و صحة التراضي (ثانيا).

أولا :وجود التراضي في عقد البيع بالإيجار:

توافق إرادتين هو اقتران الإيجاب بقبول مطابق له، فيبدأ هذا التوافق بإصدار تعبير عن الإرادة (الإيجاب) يتضمن عرضا من احد المتعاقدين، وان يصدر تعبير يقابله من المتعاقد الآخر (القبول) الذي يأتي مطابق مع الإيجاب، و بالتالي يقترن هذان التعبيران ببعضهما<sup>2</sup>. وهذا ما جاء به مضمون المادة 59 من ق.م.ج. على أن: "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين، دون الإخلال بالنصوص القانونية".

أ) الإيجاب:

<sup>1</sup> - شيخ محمد زكريا، أركان عقد البيع بالإيجار وفقا للمرسوم التنفيذي 105/01.

<sup>2</sup> - قراشي نورية، المرجع السابق، ص 61.

يعرف الإيجاب بأنه التعبير عن الإرادة البات المقتلان بقصد الارتباط بالتعاقد الذي ينص عليه، إذا لحقه قبول مطابق له<sup>1</sup>، و حتى يكون التعبير عن الإرادة إيجابا لابد من توافر شروط و هي أن يكون هذا التعبير ملزما و جازما و باتا. حسب القواعد العامة فان الإيجاب يتحقق إما باللفظ أو الكتابة أو بالإشارة المتداولة عرفا ، إلا انه في عقد البيع بالإيجار فان المشرع الجزائري اشترط في المادة 15 من المرسوم التنفيذي أن يكون التعبير عن الإرادة كتابيا كما يلي : " يقدم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى المتعهد بالترقية العقارية المعني بعد تحريره على مطبوع يحدد نموذجة الوزير المكلف بالسكن ..."<sup>2</sup>.

فالإيجاب في عقد البيع بالإيجار يصدر من طرف المستأجر المستفيد، أما العرض المقدم من طرف المرقي العقاري للمواطنين لا يعدو عن كونه دعوة للتعاقد و ليس إيجابا باتا<sup>3</sup>.  
**ب) القبول:**

القبول بوجه عام هو التعبير عن إرادة من وجه إليه الإيجاب بالموافقة عليه، و به ينعقد العقد<sup>4</sup>، و يشترط في القبول أن يكون مطابقا للإيجاب و أن يتم قبل سقوطه<sup>5</sup>، في عقد البيع بالإيجار القبول يصدر من قبل من وجه إليه الإيجاب و هو المتعهد بالترقية العقارية ممثلا في الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره فإذا تطابق هذا القبول مع الإيجاب الصادر من مقدم الطلب انعقد العقد<sup>6</sup>.  
**ثانيا: صحة التراضي:**

إن عقد البيع بالإيجار بعد عملا قانونيا قوامه الإرادة، فلا يكفي مجرد توافر التراضي حتى ينعقد صحيحا، بل يلزم أن تكون إرادة كل من المتعاقدين سليمة و خالية مما يعيبها<sup>7</sup>، و

1 - خليل احمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، ج1، مصادر الالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، ط2، 2005، ص 42.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 105/01، السابق الذكر.

3 - أنور سلطان، الموجز في مصادر الالتزام، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1997، ص 69، 70.

4 - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 128.

5 - العربي بلحاج، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، ج 1، ط 5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص 136.

6 - قراشي نورية، المرجع السابق، ص 64.

7 - شيخ محمد زكريا، المرجع السابق، ص 37.

الإرادة المعيبة هي إرادة موجودة لكنها غير سليمة كونها شابها عيب من عيوب الإرادة و المتمثلة في الغلط<sup>1</sup>، التدليس<sup>2</sup>، الإكراه<sup>3</sup>، الاستغلال<sup>4</sup>.

و متى توافرت شروط أي عيب من هذه العيوب كان العقد قابل للإبطال و بمعنى آخر باطلا بطلانا نسبيا<sup>5</sup>.

### الفرع الثاني: محل الالتزام:

محل الالتزام هو الشيء الذي يلزم المدين بإعطائه أو بعمله أو بالامتناع عن عمله<sup>6</sup>، و هذا وفقا لمقتضيات المادة 54 من ق. م. ج. : "العقد اتفاقا يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص آخريين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما".

عقد البيع بالإيجار مثله مثل أي عقد آخر، يكون المحل فيه مزدوجا، فمحل التزام المؤجر البائع هو المسكن، و محل التزام المستأجر المشتري هو دفع الثمن.

### أولا: المسكن:

يشترط في المسكن أن تتوافر فيه شروط المحل المنصوص عليها طبقا للقواعد العامة في القانون المدني وهي: الوجود، التعيين و المشروعية.

### (أ) أن يكون موجودا أو قابلا للوجود:

1 - الغلط : هو وهم تلقائي يقع فيه المتعاقد يعيب إرادته، و يجب أن يكون جوهريا سواء وقع في الشيء محل التعاقد، أو في شخص المتعاقد، أو في قيمة الشيء المبيع، أو في الباعث الدافع للتعاقد ( المواد من 81 إلى ق. م. ج. 84).

2 - التدليس: هو استعمال طرق احتيالية بغية إيقاع المتعاقد الآخر في غلط يحمله على التعاقد، فهو يفسد إرادة المتعاقد و يترتب عنه إبطال العقد (المواد 86، 87 ق. م. ج.).

3 - الإكراه: هو تهديد المتعاقد دون حق بخطر يبعث في نفسه رهبة تحمله على التعاقد (المواد 88، 89 ق. م. ج.).

4 - الاستغلال: هو الاستفادة من حالة ضعف احد المتعاقدين فيستغل المتعاقد الآخر فيه طيشا بينا أو هوى جامع فيختل التعادل بين التزامات المتعاقدين و هو ما يعيب الإرادة و يجعل هذا العقد قابل للإبطال(المادة 90 ق. م. ج.)

5 - محمد حسين منصور، مصادر الالتزام، العقد و الإرادة المنفردة، الدار الجامعية للطباعة و النشر، ط 2000، ص 142.

6 - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام، العقد و الإرادة المنفردة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ص 162.

نص المشرع الجزائري في المادة 10 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 المحدد لشروط معالجة شروط طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك على أن: " قبل تسليم مفاتيح المسكن للمستفيد ، يجب إعداد عقد البيع بالإيجار بين هذا الأخير وبين الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره..."<sup>1</sup>.

فمن خلال المادة فان المشرع اشترط وجود المحل المتمثل في المسكن قبل إبرام عقد البيع بالإيجار.

(ب) أن يكون المحل معيناً أو قابلاً للتعين:

تنص المادة 94 من ق.م.ج. على: " إذا لم يكن محل الالتزام معيناً بذاته و يجب أن يكون معيناً بنوعه و مقداره و إلا كان العقد باطلاً"، و عليه يجب أن يكون المسكن محل البيع بالإيجار معيناً حتى ممكن أن يرد عليه الاتفاق<sup>2</sup>، و يعتبر المسكن من الأشياء القيمية التي تتميز عن غيرها بصفات خاصة تعينه تعييناً ذاتياً دقيقاً، يجعل غيره لا يقوم مقامه في الوفاء<sup>3</sup>.

(ج) أن يكون المحل مشروعاً:

يشترط في المحل أن يكون مشروعاً مما يجوز التعامل فيه أي غير مخالف للنظام العام و الآداب العامة، و إلا يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً.

بالإضافة إلى ذلك اشترط المشرع أن يكون المسكن منجزاً بأموال عمومية أو مصادر بنكية و هذا ما نصت عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل بموجب المادة 05 المرسوم التنفيذي رقم 35/03<sup>4</sup>: " تطبق هذه الأحكام على المساكن

<sup>1</sup> - قرار، مؤرخ في 23 يوليو 2001،

<sup>2</sup> - قرأشي نورية، المرجع السابق، ص 66.

<sup>3</sup> - خليل احمد حسن قداة، المرجع السابق، ص 81.

<sup>4</sup> - مرسوم تنفيذي، رقم 35/03، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01، المؤرخ في 11 ذو القعدة 1423 الموافق ل 13 يناير 2003، ج ر عدد 04، الصادرة في 20 ذو القعدة 1423 الموافق ل 22 يناير 2003.

المنجزة بواسطة ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية ، أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى وفقا لمعايير المساحة و الرفاهية المحددة سلفا".

ثانيا : الثمن:

الثمن هو مبلغ من النقود يلتزم المستفيد بدفعه للمتعهد بالترقية العقارية مقابل أن يقوم هذا الأخير بنقل ملكية المسكن لفائدته<sup>1</sup>.

و من شروط الثمن أن يكون نقدا، مقدرا أو قابلا للتقدير، أن يكون جديا.

(أ) أن يكون الثمن نقدا:

نصت المادة 351 ق.م.ج. التي تعرف عقد البيع على ما يلي: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء ما أو حق مالي آخر في مقابل ثمن نقدي" و نصت المادة 07 ف 01 من المرسوم التنفيذي رقم 137/04<sup>2</sup> على: "يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن". يتضح من نص المادتين السالفتي الذكر، أن الثمن في عقد البيع بالإيجار لا بد أن يكون نقدا<sup>3</sup>.

(ب) أن يكون مقدرا أو قابلا للتقدير:

حسب القواعد العامة لعقد البيع فان الثمن يجب أن يكون مقدرا أو قابلا للتقدير و يكون هذا إما بواسطة المتعاقدان أو بواسطة شخص ثالثا أو عن طريق القانون<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - شيخ محمد زكريا، المرجع السابق، ص 42.

<sup>2</sup> - مرسوم تنفيذي، رقم 137/04، مؤرخ في 01 ربيع الأول 1425 الموافق ل 2004/04/21 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01، المتضمن شروط و كفيات شراء المساكن بأموال عمومية أو مصادر بنكي، أو تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار..

<sup>3</sup> - شيخ محمد زكريا، المرجع السابق، ص 42.

<sup>4</sup> - اسعد دياب، القانون المدني، العقود المسماة: البيع ، الإيجار، الوكالة، ج 1، منشورات زين الحقوقية، لبنان 2008، ص 119.

أما في عقد البيع بالإيجار نجد أن المشرع اوجب أن يكون الثمن محددًا في العقد و غير قابل لأي تغيير هذا ما أكدته المادة 01 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار و التي نصت على ضرورة تحديد الثمن بالأرقام و الحروف و أن يكون نهائيًا غير قابل لأي تعديل سواء بالزيادة أو بالنقصان، و يرجع السبب في ذلك في أن ثمن المسكن يحدد على أساس التكلفة النهائية لانجازه و من ثم فان ثمن المسكن يكون محددًا و مدروسًا سلفًا من قبل المتعهد بالترقية العقارية<sup>1</sup>.

(ج) أن يكون الثمن جديًا:

يجب أن يكون الثمن حقيقيًا جديًا ففتجه إرادة الطرفين إلى إلزام المشتري بان يدفع ثمنًا حقيقيًا<sup>2</sup> لا صوريًا<sup>3</sup>، ولا تافها<sup>4</sup>، و لا بخسا<sup>5</sup>.

الفرع الثالث: السبب:

يشترط أن يكون سبب التعاقد مشروع و غير مخالف للنظام العام و الآداب، و حسب نص المادة 98 من ق.م.ج.فان كل التزام يفترض أن له سببًا مشروعًا، ما لم يقيم الدليل على غير ذلك<sup>6</sup>.

و بناءً على هذا النص فان عقد البيع بالإيجار الذي يكون سببه غير مشروع أو مخالف للنظام العام أو الآداب العامة يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً<sup>7</sup>.

1 - شيخ محمد زكريا، المرجع السابق، ص43.

2 - الأستاذ قماز، المرجع السابق، ص 40.

3 - الثمن الصوري: يعتبر الثمن الصوري إذا لم يقصد البائع أن يقبضه من المشتري و إنما حدد في العقد استفتاءً للشكل : بحيث يتناسب غالباً مع قيمة المبيع لكن لا يكون الثمن إلا مجرد مظهر خارجي و لكن في الحقيقة لا يوجد ثمن .

4 - الثمن التافه: هو ما لا يتناسب مطلقاً مع المبيع ، أي وجود فرق شاسع بينهما و يتم الاتفاق عليه حقيقةً بين الطرفين و يكون في نية البائع الحصول عليه عكس الثمن الصوري.

5 - الثمن البخس: هو ثمن يقل عن قيمة الشيء المبيع لكن دون أن يصل حد التفاهة.

6 - زنوش الطاوس، المرجع السابق، ص 114.

7 - قراشي نورية، المرجع السابق، ص 67.



الفرع الرابع: الشكالية في عقد البيع بالإيجار:

القاعدة في معاملات الأفراد هي حرية إرادتهم في إبرام عقودهم و اتفاقهم حسب الشكل الذي يرونه ملائماً لهم، احتراماً و تطبيقاً لمبدأ سلطان الإرادة<sup>1</sup>.

غير انه بالرجوع إلى أحكام القانون المدني نجد انه استثنى بعض التصرفات من هذه القاعدة حيث يفرض عليها شكلاً معيناً، و لا ينعقد العقد بمجرد تراضي الطرفين لا سيما في التصرفات الواردة على العقار حيث تنص في المادة 793 منه على: " لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك أمام المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري".

و فيما يخص عقد البيع بالإيجار فقد اشترط المرسوم التنفيذي رقم 105/01 أن يكون العقد في شكل رسمي حيث نصت المادة 02 منه على: " البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب: " كما نصت المادة 17 من نفس المرسوم على: " يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب الموثق...".

يستخلص من خلال هذه النصوص القانونية انه يجب أن يحرر عقد البيع بالإيجار في شكل رسمي لدى مكتب الموثق و أن تراعى فيه الإجراءات القانونية المنصوص عليها في القوانين المنظمة لهذا العقد.

**المطلب الثاني: الشروط الخاصة لعقد البيع بالإيجار:**

<sup>1</sup> - بو كعبان عكاشة، انعقاد البيع العقاري و إثباته في ضوء التشريع الوطني و المقارن، مجلة الدراسات الحقوقية، جامعة سعيدة، العدد 02، 2006.

لانعقاد عقد البيع بالإيجار صحيحا لابد من توافر الأركان الموضوعية العامة السابقة الذكر، لكنها لوحدها غير كافية، فلا بد من وجود مجموعة من الشروط الخاصة به و التي لا نجدها في العقود الأخرى و المتمثلة في: شرط الاحتفاظ بالملكية(الفرع الغول)، الشرط الصريح الفاسخ (الفرع الثاني)، شرط المنع من التصرف(الفرع الثالث)، الشرط الجزائي (الفرع الرابع).

#### الفرع الأول: شرط الاحتفاظ بالملكية:

شرط الاحتفاظ بالملكية هو الاتفاق الذي يحتفظ بمقتضاه البائع بملكية الشيء المبيع و لو تم تسليمه إلى المشتري إلى أن يستوفي كامل الثمن<sup>1</sup>، و هذا الشرط يلعب دورا تأمينيا هاما لاستيفاء ثمن المبيع، فيكون البيع ائتمانيا بالنسبة لكلا الطرفين، كما لا يعطي للمشتري حقا كاملا بالملكية بل يتيح له بعض السلطات التي تتيحها السيطرة المادية و الفعلية على الشيء المبيع على اثر تسليمه، أي لا يعطي لصاحبه سوى حق الاستعمال ولا يمكنه التصرف في الشيء أو استغلاله<sup>2</sup>.

و يظهر شرط الاحتفاظ بالملكية في عقد البيع بالإيجار من خلال نص المادتين 19 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 التي تنص على: " تنتقل ملكية المعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله" و المادة 16 من القرار المؤرخ في 04 ماي 2004<sup>3</sup> و التي جاء فيها: " يكتسي هذا العقد طابعا موقفا و لا يقر نقل ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد".

<sup>1</sup> - حمدي احمد سعد احمد، المرجع السابق، ص 117.

<sup>2</sup> - بورصاص أمينة، نطاق الحرية التعاقدية في عقد البيع بالإيجار، مجلة البحوث في العقود و قانون الأعمال، العدد الخامس، ديسمبر 2018، ص 351، 352.

<sup>3</sup> - قرار، مؤرخ في 04 مايو 2004، المعدل للقرار المؤرخ في 02 جمادى الأولى 1422 الموافق ل 23 يوليو 2001 المتضمن نموذج عقد الإيجار، ج ر عدد 43، مؤرخة في 04 مايو 2004، ص 22.

يفهم من خلال المادتين أن ملكية المسكن تبقى للبائع المؤجر رغم تسليم المسكن للمشتري المستأجر إلى حين الوفاء بكامل الثمن، و بذلك يكون المستفيد مجرد مستأجر و بالتالي يخول له القانون حق استعمال المسكن لما اعد له أي حق السكنى، فلا يجوز له أن ينزل عن هذا الحق للغير بمقابل أو بدون مقابل، كما يجوز له تأجير<sup>1</sup>، حيث نصت المادة 21 من المرسوم التنفيذي 105/01: "لا يمكن للمستفيد من البيع بالإيجار أن يتنازل عن مسكنه قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته"، و عليه إذا خالف هذا الحظر اعتبر تصرفه خيانة أمانة يقع تحت طائلة قانون العقوبات ذلك أن عقد البيع الإيجاري من عقود الأمانة و يستطيع المؤجر التمسك بحقه كمالك و أن يتذرع بما يخوله من ميزتي التقدم و تتبع العين في أي يد كانت و هو بذلك يؤمن من إفلاس المشتري المستأجر قبل وفائه بكامل الثمن<sup>2</sup>.

غير انه في حالة وفاء المستأجر بكامل أقساط الثمن ، فان شرط الاحتفاظ بالملكية يزول و تنتقل الملكية إلى المشتري المستأجر بموجب عقد رسمي مستوفي للشروط و الإجراءات الشكلية المقررة قانونا ، الأمر الذي يخوله حق الاستعمال و الاستغلال و التصرف في المسكن بالبيع أو الهبة أو بأي تصرف آخر ناقل للملكية<sup>3</sup>.

#### الفرع الثاني: الشرط الصريح الفاسخ:

يعرف الشرط الفاسخ بأنه الشرط الذي يتوقف عليه زوال الالتزام بحيث إذا تحقق الشرط زال الالتزام<sup>4</sup>.

1 - شيخ محمد زكريا، المرجع السابق ، ص 74،73.

2 - قراشي نورية، المرجع السابق، ص 74،73.

3 - شيخ محمد زكريا، المرجع السابق ، ص 47.

4 - \_\_\_\_\_، المختصر في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام(العقد، الإرادة المنفردة، الإثراء بلا سبب، المسؤولية التقصيرية، أوصافه ، انتقاله، انقضاءه)، د. دار نشر، د. ط ، ص 86.

و يظهر لشرط الصريح الفاسخ في عقد البيع بالإيجار من خلال الفقرتين 2 و 3 من المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المعدلة لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 السابق الذكر: "... في حالة عدم تسديد ثلاث (03) أقساط شهرية مجمعة، يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد دون سواه.

يباشر المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة دعوى أمام الجهات القضائية المختصة لطرد المقيم من المسكن المعني طبقاً للأحكام التشريعية المعمول بها...".

و جاء في المادة 09 في فقرتها الأولى من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار:

يترتب على عدم تسديد (03) اقساط شهرية بعد تبليغ اعدارين مدة كل منهما خمسة عشر (15) يوماً فسخ هذا العقد على مسؤولية المستأجر المستفيد وحده".

يستفاد من هذه المواد أن الشرط الصريح الفاسخ الذي يتضمنه عقد البيع بالإيجار يجعل العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى حكم ، و دون أن يكون للقاضي أي سلطة تقديرية في ذلك ما لم يوفي المستأجر المستفيد التزامه المتمثل في دفع ثلاث أقساط شهرية مجمعة، غير أن هذا لا يمنع البائع المؤجر من حق اللجوء إلى القضاء من أجل طلب فسخ عقد البيع بالإيجار و استصدار أمر استعجالي يقضي بطرد المشتري المستأجر من السكن محل التعاقد<sup>1</sup>.

يكون حكم القاضي بوقوع الفسخ حكماً كاشفاً لا مقررراً و بأثر رجعي<sup>2</sup>.

الفرع الثالث: شرط المنع من التصرف :

<sup>1</sup> - شيخ محمد زكريا، المرجع السابق، ص 47.

<sup>2</sup> - بو رصاص أمينة، المرجع السابق، ص 353.

يظهر شرط المنع من التصرف في المسكن محل عقد البيع بالإيجار في نص المادة 21 من المرسوم التنفيذي 105/01 كما يلي: " لا يمكن للمستفيد من البيع بالإيجار أن يتنازل عن مسكنه قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته" ، و ورد أيضا في المادة 15 من القرار المؤرخ في 04 ماي 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار : "يمنع منعاً باتاً على المستأجر المستفيد أن يؤجر مسكنه موضوع هذا العقد ، بصفة كلية أو جزئية أو يمارس فيه أي نشاط حر أو تجاري".

يستفاد من المادتين انه يترتب على مخالفة المستأجر المستفيد من شرط المنع من التصرف، و التصرف في المسكن محل العقد قبل انتقال الملكية إليه بصفة شرعية، يعد تصرفه باطلا بطلانا مطلقا، و غير نافذ في مواجهة المتعهد بالترقية العقارية<sup>1</sup>.

#### الفرع الرابع: الشرط الجزائي:

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

و الشرط الجزائي هو التزام احتياطي تابع للالتزام الأصلي، و عليه فإن بطلان الالتزام الأصلي يؤدي إلى بطلان الشرط الجزائي، و طبقا للقواعد العامة لا يكون مستحقا إلا إذا توافرت شروطه و هي نفس شروط استحقاق التعويض و المتمثلة في خطأ من المدين، و ضرر يصيب الدائن و علاقة سببية ما بين الخطأ و الضرر ، و كذا اعذرا المدين<sup>3</sup>، و الهدف

1 - قراشي نورية، المرجع السابق، ص 78.

2 - دربال عبد الرزاق، الوجيز في أحكام الالتزام في القانون المدني الجزائري، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، 2004، ص 16.

3 - شيخ محمد زكريا، المرجع السابق، ص 50.

من الشرط الجزائي ليس فقط جبر الضرر الناتج عن الإخلال بتنفيذ الاتفاق، بل حث المدين على تنفيذ الاتفاق<sup>1</sup>.

و يظهر الشرط الجزائي في عقد البيع بالإيجار في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 35/03 السالف الذكر كما يلي: "يترتب على عدم تسديد المستفيد كل قسط شهري ، بعد شهر من حلوله ، تطبيق زيادة 2% في مبلغ القسط الشهري...".

و لقد تم إدراج الشرط الجزائي ضمن شروط عقد البيع بالإيجار في المادة 07 من القرار المؤرخ في 04 مايو 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار التي نصت على: "يتعهد المستأجر المستفيد بتسديد منتظم لكل قسط شهري خلال الأيام الخمسة عشر الأولى من الشهر حسب الرزنامة المتفق عليها و كل تأخر في الدفع يفوق مدة شهر يعرض المستأجر المستفيد إلى دفع غرامة 2% عن كل شهر من التأخر".

يستفاد من المادتين المذكورتين أعلاه انه في حالة تأخر المستأجر عن دفع القسط الشهري المتفق عليه خلال (15) يوم الأولى من الشهر لمدة تفوق شهر ، فانه يتعرض لغرامة تهديدية قدرها 2% عن كل شهر تأخر ، و هذا ما يعرف بالشرط الجزائي في عقد البيع بالإيجار، و يشترط لإعمال هذا الشرط في عقد البيع بالإيجار توافر الشروط السابق ذكرها وهي:

خطأ المستفيد: و المتمثل في تأخره عن دفع القسط الشهري في الآجال المحددة، و أن يفوق هذا التأخير مدة شهر.

الضرر: إلحاق الضرر بالبائع المؤجر (المتمثل في المتعهد بالترقية العقارية) نتيجة إخلال المستفيد بالتزامه،

<sup>1</sup> - بو رصاص أمينة، المرجع السابق، ص 534.

العلاقة السببية : أن يكون هذا الضرر ناتج عن خطأ المستفيد من البيع بالإيجار ، و متى انتفت العلاقة السببية بثبوت سبب أجنبي ، أو انتفت بان كان الضرر غير مباشر ، فلا يستحق التعويض و من ثم فلا محل لإعمال الشرط الجزائي<sup>1</sup>.

شرط الاعذار : لم ينص نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 04 مايو 2004 أو المرسوم التنفيذي رقم 105/01 على ضرورة اعدار المتعهد بالترقية العقارية للمستأجر المشتري كشرط لاستحقاق الشرط الجزائي و الحصول على تعويض، غير أن أحكام الشرط الجزائي المنصوص عليها في القانون المدني قد اشترطت ضرورة اعدار المدين<sup>2</sup> حيث جاء في المادة 179 من ق.م.ج. : " لا يستحق التعويض إلا بعد إعدار المدين ما لم يوجد نص يخالف ذلك".

فلا يستحق البائع المؤجر التعويض إلا إذا أعذر المستفيد من اجل الدفع ، ومتى لم يعذره فإنه لا يمكنه الاستفادة من غرامة التأخير<sup>3</sup>، وهذا في جميع الحالات ما لم يقضي بغير ذلك اتفاق<sup>4</sup> أو نص قانوني<sup>5</sup>.

فإذا ثبت إخلال المستفيد بالتزامه يتم إعمال الشرط الجزائي، لكن إعمال هذا الشرط و فعاليته تتم تحت رقابة القاضي و هذا ما تضمنته المادة 184 من ق.م.ج. التي نصت على: " لا يكون التعويض المحدد في الاتفاق مستحقا إذا اثبت المدين أن الدائن لم يلحقه أي ضرر.

1 - شيخ محمد زكريا ، المرجع السابق، ص 50.

2 - خولة عواد، محمد الأمين مزيان، المرجع السابق، ص 571.

3 - شيخ محمد زكريا، المرجع السابق، ص 51.

4 - المادة 179 : " ... ما لم يوجد نص يخالف ذلك".

5 - انظر المادة 181 من ق.م.ج.

يجوز للقاضي أن يخفض مبلغ التعويض إذا اثبت المدين أن التقدير كان مفرطاً أو أن الالتزام الأصلي قد نفذ في جزء منه ."

من خلال المادة فان القاضي يجوز له تعديل الشرط الجزائي بالتخفيض أو بالزيادة متى توفرت أسباب ذلك<sup>1</sup> .

<sup>1</sup> - خولة عواد ، محمد الأمين مزبان ، المرجع السابق، ص 574.



## الفصل الثاني: إجراءات الاستفادة من البيع بالإيجار و آثاره:

بعدما تطرقنا في الفصل الأول لماهية البيع بالإيجار حيث تعرضنا من خلال المبحثين لمختلف تعريفاته الفقهية و التشريعية و ذكر خصائصه و كذا تمييزه عن العقود الأخرى، و الإضافة إلى شروط انعقاده.

نأتي الآن إلى الفصل الثاني الذي لا يقل أهمية عن الفصل الأول حيث سنتناول فيه الإجراءات التي يستوجب إتباعها من اجل الاستفادة من عقد البيع بالإيجار، حيث أن هذا العقد و طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المحدد لشروط انجاز المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك، يخضع لإجراءات خاصة مختلفة نوعا ما عن تلك التي يخضع لها كل من عقدي البيع و الإيجار و هذا راجع إلى طبيعته الخاصة التي تميزه عن كل منهما فبالإضافة للشروط العامة التي تشترك فيها هذه العقود ، فلا بد من توافر شروط خاصة بكل من المتعهد بالترقية العقارية، و المستفيد و هذا ما سنتعرض له بالتفصيل فيما يلي ، حيث قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين، فتناولنا في المبحث الأول إجراءات عقد البيع بالإيجار، أما آثاره و المتمثلة في التزامات كل من المتعهد بالترقية العقارية، و التزامات المستأجر المستفيد فسننتظر لها في المبحث الثاني.

### المبحث الأول: إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار:

من اجل الحصول على سكن في إطار عقد البيع بالإيجار فلا بد من القيام بمجموعة من الإجراءات ، و تتكون من إجراءات سابقة للعقد ، و أخرى لاحقة عليه.

حيث قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، فسننتظر في المطلب الأول شروط الاستفادة من مسكن عمومي في إطار البيع بالإيجار و كذا تحرير طلب الاستفادة و كيفية معالجة هذه

الطلبات تحت عنوان الإجراءات السابقة لعقد البيع بالإيجار و سنتطرق في المطلب الثاني إلى الإجراءات اللاحقة للعقد.

### المطلب الأول: الإجراءات السابقة لإبرام عقد البيع بالإيجار:

إن إبرام عقد البيع بالإيجار في إطار المرسوم التنفيذي رقم 105/01 تسبقه مرحلة إجرائية يقوم فيها المترشح بتقديم طلب للشراء (الفرع الأول) ، ثم تأتي مرحلة معالجة هذه الطلبات (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: تقديم طلب الشراء:

حتى يتسنى لأي شخص الاستفادة من مسكن في إطار عقد البيع بالإيجار فلا بد من يقدم طلب للاستفادة و لكن قبل ذلك لا بد أن تتوافر فيه الشروط المحددة في النصوص المنظمة لهذا العقد.

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

نص المشرع الجزائري في المادة 06 من المرسوم التنفيذي 105/01 على ما يلي: "يتاح البيع بالإيجار لكل شخص لا يملك أو لم يسبق له أن تملك عقارا ذا استعمال سكني، ملكية كاملة و لم يستفد من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشراؤه و لا يتجاوز مستوى مداخله خمس (5) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون". كما نص أيضا في المادة 03<sup>1</sup> من المرسوم التنفيذي 340/04<sup>2</sup> على انه: "يجب على المستفيد أن يسدد في كل الحالات و قبل

<sup>1</sup> - المادة 03 معدلة للمادة 09 من المرسوم التنفيذي 105/01 المؤرخ في 29 محرم 1422، الموافق ل 23 ابريل 2001، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 340/04 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 29 محرم 1442 الموافق ل 23 ابريل 2001 الذي يحدد شروط و كفاءات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج.ر.الصادرة في 20 رمضان، 1425، الموافق ل 03 نوفمبر 2004.

أن يتجاوز 70 سنة مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن كما هو منصوص عليه في المادة 08 أعلاه .

من خلال المادتين المذكورتين فإنه لا يمكن لأي شخص الحصول على سكن في إطار البيع بالإيجار إلا إذا توفرت فيه الشروط الآتي ذكرها:

1- أن لا يكون الشخص مالكا لعقار ذي استعمال سكني أو سبق له تملكه هو أو زوجه:

لقد اشترط المشرع الجزائري في الشخص حتى يتمكن من الاستفادة من سكن بصيغة البيع بالإيجار أن لا يكون مالكا أو سبق له تملك عقار<sup>1</sup> ذو استعمال سكني و تصرف فيه بأي تصرف ناقل للملكية و هذا الشرط يخص كلا الزوجين و ذلك منعا للمضاربة و لتمكين المحتاجين الحقيقيين من الاستفادة من هذه الصيغة، و بالتالي التخفيف من أزمة السكن هذا من جهة، و من جهة أخرى فإن هذا الشرط يخالف أحكام المادة 37 من قانون الأسرة التي تعترف باستقلالية الذمة المالية لكلا الزوجين بنصها كما يلي: "لكل واحد من الزوجين ذمة مستقلة عن ذمة الآخر".

و تجدر الإشارة إلى انه يمكن أن يستفيد من البيع بالإيجار كل مستأجر لمسكن عمومي متى توفرت فيه الشروط المقررة قانونا، على أن يتعهد بإعادة السكن المعني إلى الهيئة المؤجرة فور تسليمه السكن موضوع البيع بالإيجار<sup>2</sup> و هذا ما تضمنته المادة 14 من المرسوم 105/01 كما يلي: "يمكن أن يستفيد من البيع بالإيجار كل من يقيم بمسكن إيجاري عمومي يتوفر على الشروط المذكورة أعلاه على أن يلتزم بإعادة المسكن المعني إلى الهيئة المؤجرة بمجرد استلامه المسكن موضوع البيع بالإيجار".

تعريف العقار: هو كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف كالأرض و المباني .<sup>1</sup>

شيخ محمد زكريا، المرجع السابق، ص 54.<sup>2</sup>

و حسب قرار المحكمة العليا رقم 1058043 انه يمكن لأي شخص يملك عقار ملكية شائعة الاستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار متى توفرت فيه الشروط الأخرى الآتي ذكرها<sup>1</sup>.

2- أن لا يكون قد استفاد من مساعدة مالية مرتبطة بتملك مسكن أو شرائه: نص المشرع في المادة 06 من المرسوم التنفيذي 105/01 على أن لا يستفيد من سكن في إطار البيع بالإيجار كل شخص يكون قد تحصل على مساعدات مالية من الدولة من اجل تملك مسكن أو شرائه، و هذا الشرط كان من اجل تمكين الأشخاص الذين لم يسبق لهم الاستفادة من أي مساعدات مالية من الدولة من اجل الاستفادة من مسكن في إطار هذه الصيغة، كما أن هذا الشرط يهم كل من طالب الاستفادة و زوجه أيضا ، حيث انه في حالة ما إذا كان الزوج قد تحصل على مساعدات مالية من الدولة فان هذا يمنع زوجه من الاستفادة في إطار هذا العقد و هذا ما جاءت به المادة 06 من المرسوم السابق الذكر، المعدلة بموجب المرسوم رقم 432/12<sup>2</sup> الذي يحدد شروط و كفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار: "يتاح البيع بالإيجار لكل طالب ... و لم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شرائه" .

3- لا يتجاوز دخله 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون:

لقد جاءت المادة 06 السابقة الذكر على انه لا يجب أن يتجاوز دخل المستفيد 05 مرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون من اجل الاستفادة من مسكن في صيغة عقد البيع

<sup>1</sup>-قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، رقم 1058043، الصادر في 15 جوان 2017 .

- المرسوم التنفيذي رقم 432/12 المؤرخ في 11 صفر 1434، الموافق ل 25 ديسمبر 2012، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في <sup>2</sup>

29 محرم 1422، الموافق ل 23 ابريل 2001، الذي يحدد شروط شراء مساكن منجزة بأموال عمومية و مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار .

بالإيجار بنصها كما يلي: "... و لا يتجاوز مستوى مداخله خمس (5) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون"، غير انه تم تعديل هذه المادة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 432/12 السابق الذكر فأصبحت تنص على: "... أن يتراوح دخله بين مبلغ يفوق 24 ألف دينار و يساوي ست مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون".

و بالنسبة للأجر الوطني الأدنى المضمون فهو يحدد بموجب مرسوم رئاسي، و آخر مرسوم رئاسي يحدد هذا الأجر هو المرسوم رقم 137/21<sup>1</sup> الذي يحدد الاجر الوطني الأدنى المضمون بعشرين ألف دينار جزائري (20.000 د.ج.).

#### 4- عدم تجاوز الحد الأقصى في السن:

نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 340/04 المعدلة لأحكام المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01<sup>2</sup> على: " يجب على المستفيد ان يسدد في كل الحالات و قبل ان يتجاوز عمره 70 سنة مبلغ آخر قسط من بيع المسكن كما هو منصوص عليه في المادة 08 أعلاه".

- و جاء أيضا في نص المادة 02 من نفس المرسوم ما يلي: " يجب أن يسدد المستفيد مبلغ ثمن السكن في كل الحالات بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى فترة لا تتجاوز 25 سنة ".

- يستفاد من المادتين المذكورتين أنه يشترط في المترشح من اجل الحصول على سكن في إطار البيع بالإيجار أن لا يتجاوز سنه 45 سنة طالما أن المدة القصوى لدفع الأقساط هي 25 سنة و أن السن الأقصى لدفع آخر قسط هو 70 سنة.

-مرسوم رئاسي، رقم 137/21 ، المحدد للأجر الوطني الأدنى المضمون، المؤرخ في 24 شعبان 1442، الموافق ل 07 ابريل 2021، ج.ر.

ع. 28، المؤرخة في 02 رمضان 1442، الموافق ل 14 ابريل 2021، ص 04.<sup>1</sup>

- المادة 09 من المرسوم التنفيذي 105/01: " يجب على المستفيد ان يسدد في كل الحالات و قبل ان يتجاوز عمره 65 سنة، مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن كما هو منصوص عليه في المادة 08 أعلاه"<sup>2</sup>

غير انه يمكن للمترشح الذي يفوق 45 سنة الاستفادة من سكن بصيغة البيع بالإيجار طالما انه يستطيع دفع كل الأقساط المستحقة و المترتبة عليه قبل ان يتجاوز سنه 70 سنة، إذ يمكنه دفع عذبة أقساط قبل موعد استحقاقها، حيث نص المشرع في المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 على ما يلي: " يمكن لكل مستفيد في إطار البيع بالإيجار أن يسدد عدة أقساط قبل حلول موعد استحقاقها.

ويجب على المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة ان يعدل رزنامة استحقاق الاقسط التي سبق تحديدها".

و من ثم فان سن المترشح لا يهم عند تقديمه لطلب الاستفادة من السكن متى كان قادرا على دفع آخر قسط قبل بلوغه سن 70 سنة<sup>1</sup>.

5- ان لا يكون قد سبق له الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار:

نصت أحكام الفقرة 02 من المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 على أن: "... لا تتاح الاستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه بموجب أحكام هذا المرسوم إلا مرة واحدة لذات الشخص".

يستفاد من أحكام هذه الفقرة انه لا يمكن لأي شخص الاستفادة من صيغة البيع بالإيجار إلا مرة واحدة و ذلك تحقيقا لمبدأ العدالة الاجتماعية و مبدأ المساواة.

6- يجب على طالب الاستفادة من عقد البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن:

نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01: " يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن و.

<sup>1</sup> - شيخ محمد زكريا، المرجع السابق، ص 57.

يتعين عليه أيضا ان يثبت مستوى من المداخيل تسمح له بتسديد الأقساط الشهرية الثابتة في آجالها، محسوبة على أساس المبلغ المتبقي من ثمن المسكن مضاف إليها مصاريف التسيير و التحيين في حدود المدة المتفق عليها بين أطراف العقد".

عدلت هذه المادة بموجب المادة الأولى من المرسوم 328/15<sup>1</sup>، حيث أصبح المستفيد غير ملزم بدفع 25% من ثمن المسكن دفعة واحدة بل تم توزيعها على الشكل التالي:

- 10% عند الإقرار الثابت بالشراء.
- 5% من ثمن المسكن عند استلام المستفيد للمفاتيح.
- 5% من ثمن المسكن أثناء السنة الأولى من شغل المسكن.
- 5% من ثمن المسكن أثناء السنة الثانية من شغل المسكن.

لكن كما سبق الإشارة انه يمكن للمستفيد تسديد عدة أقساط قبل حلول موعد استحقاقها على أن تقوم الجهة المتعده بالترقية العقارية بتعديل رزنامة استحقاق الأقساط السابق تحديدها.

ثانيا: تحرير طلب الاستفادة:

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

و يرفع الطلب خلال آجال يحددها المتعهد بالترقية العقارية في إعلانات اشهارية".

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي، 328/15، مؤرخ في 10 ربيع الثاني 1437، الموافق لـ 22 ديسمبر 2015، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 105/01.

و لقد صدر هذا النموذج بموجب القرار المؤرخ في 14 ربيع الأول 1425، الموافق ل 04 مايو 2004 المعدل للقرار المؤرخ في 02 جمادى الأولى 1422، الموافق ل 23 يوليو 2001 و المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار<sup>1</sup>.

و بالنظر إلى هذا النموذج فإنه يتضمن بيانات عامة خاصة بهوية المتعاقدين و بصفتهم، و بيانات خاصة تتعلق بتعيين الملك و أصل الملكية و كذا شروط الاتفاق التي يتضمنها عقد البيع بالإيجار.

بالإضافة إلى هذا الطلب ، يستوجب على المستفيد تقديم تصريح شرفي يؤكد فيه صحة المعلومات التي قدمها بشأن عدم تملكه لأي عقار ذو استعمال سكني و عدم استفادته مسبقا من مساعدات مالي من الدولة لاقتناء أو بناء مسكن، و أي تصريح كاذب أو تزوير في المقررات العرفية يعرض

المستفيد للعقوبات المنصوص عليها في المواد 220<sup>2</sup>، و المادة 221<sup>3</sup> من قانون العقوبات ، و يذكر تاريخ التصريح الشرفي و مكانه و يتم التوقيع عليه من قبل مصالح البلدية محل إقامة المعني و يرفق بالطلب مع التصريح الشرفي بالوثائق التالية:

شهادة الإقامة، شهادة الإيواء لا تقل عن 03 أشهر ، كشف الراتب أو شهادة المداخيل، نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - شيخ محمد زكريا، المرجع السابق، ص 57.

<sup>2</sup> - المادة 220 من قانون العقوبات: " كل شخص ارتكب تزويرا بإحدى الطرق المنصوص عليها في المادة 216 في محررات عرفية او شرع في ذلك

يعاقب بالحبس من سنة الى خمس سنوات و بغرامة مالية من 500 الى 2.000 دينار و يجوز علاوة على ذلك ان يحكم على الجاني بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 14 و بالمنع الإقامة من سنة الى خمس سنوات على الأكثر".

<sup>3</sup> - المادة 221 من قانون العقوبات: في الحالات المشار إليها في هذا القسم يعاقب كل من استعمل المحرر الذي يعلم انه مزور او شرع في ذلك<sup>3</sup> بالعقوبات المقررة للتزوير وفقا للتقسيم المنصوص عليه في المادتين 219،220.



الفرع الثاني: معالجة الطلب:

بعد استكمال الملف من طرف المستفيد و تقديمه إلى المتعهد بالترقية العقارية، يتم تسجيل الطلبات المقدمة فوراً وفق ترتيب زمني في سجل يرقمه و يوقعه المدير العام للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره، أو ممثله المعين لهذا الغرض<sup>2</sup>، و بعد ذلك تقوم اللجنة المختصة بدراسة الطلبات و تصدر قراراتها .

أولاً : تكوين لجنة معالجة الطلبات:

بعد تقديم الملف إلى المتعهد بالترقية العقارية تتشكل لجنة معالجة الطلبات المنصوص عليها في المادة 05 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك، تتشكل لجنة معالجة الطلبات التي يرأسها المدير العام للوكالة أو ممثله لموكل قانوناً من:

- مدير السكن و التجهيزات 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، لا سيما ممثل الوزير المكلف بالسكن.

تضبط هذه اللجنة بمقرر من الوزير المكلف بالسكن، و تخول لها مهمة معالجة طلبات و بعد انتهائها من عملية المعالجة، تختتم أعمالها بمحضر يوقعه جميع أعضائها، ترسل نسخة منه إلى الوزير المكلف بالسكن<sup>3</sup>

-حمزة خليل، المرجع السابق، ص 57.<sup>1</sup>

-قراشي نورية، المرجع السابق، ص 44.<sup>2</sup>

- المادة 07 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001.<sup>3</sup>

ثانيا: إعداد قرار البيع بالإيجار:

بعد الإعلان عن فتح الاكتتاب لدى لهياكل التي تعينها الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره من اجل شراء مسكن في إطار صيغة البيع بالإيجار وفق الشروط المحددة السابقة الذكر، و بعد تقديم المستفيد لطلبه و تسجيل الطلبات و ترتيبها ترتيبا زمنيا كما سبقت الإشارة، تتم معالجة هذه الأخيرة من طرف اللجنة على أساس الترتيب المسجل قانونا، و تعاد الطلبات التي تنقصها معلومات أو تلك التي لم ترفق بالوثائق المطلوبة إلى أصحابها خلال 08 أيام التي تلي استلامها مع الإشارة إلى سبب إعادتها<sup>1</sup>.

و تجدر الإشارة إلى انه في حالة ما إذا فاق عدد الطلبات المقدمة و التي تم قبولها من طرف اللجنة يفوق عدد السكنات المسجلة يتم إبلاغ المترشحين غير المقبولين كتابيا مع توضيح رتبة طلباتهم و دعوتهم إن رغبوا في ذلك إلى التمسك باختيارهم في البرامج السكنية المستقبلية المخصصة لنفس الصيغة، و في هذه الحالة يتعين على صاحب الطلب تأكيد طلبه الأول على البرامج السكنية المستقبلية المنجزة من طرف الوكالة برسالة موصى عليها<sup>2</sup>.

و تقوم هذه اللجنة أثناء معالجتها للطلبات باصدار 03 قرارات:

- 1- تأجيل المداولة و إشعار طالب الاستفادة بأرجاء الطلب: حسب الفقرة 03 من المادة 04 من القرار الصادر فيلا 23 يوليو 2001، فانه في حالة نقص في الوثائق أو عدم ملء كامل الفراغات الموجودة في نماذج الاستمارة لديه فان اللجنة تعلمه خلال اجل 08 أيام إلى أنها أجلت المداولة إلى غاية تقربه من مصالح وكالة عدل و إتمام

- المادة 04 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001.<sup>1</sup>

- المادة 06 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001.<sup>2</sup>

الوثائق و المعلومات الناقصة، مرفوقا ببطاقة التعريف الوطنية مع ذكر أسباب تأجيل الرد.

2- رفض الطلب: يتم رفض الطلب في حالة عدم استيفائه لأحد الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 105/01 ، كما يرفض أيضا في حالة ما إذا كانت التصفية على مستوى البطاقة الوطنية<sup>1</sup> ايجابية فيرفض الطلب تلقائيا<sup>2</sup>.

و تقوم اللجنة بإشعار طالب الاستفادة برفض الطلب عن طريق استمارة مخصصة لهذا الشأن بحيث يتم فيها توضيح أسباب الرفض.

3- قبول الطلب: تقبل الطلبات في حالة استيفائها للشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 105/01.

يتم تحديد الطلبات المقبولة في محضر يوقعه جميع أعضاء اللجنة على أن يبين المحضر أسماء و ألقاب المترشحين الذين عولجت ملفاتهم، مع تبيان ما يأتي لكل واحد منهم:

- تاريخ التسجيل عند قبول طلبه.
- قيمة المساهمة الأولية المقترحة.
- اجل تسديد القيمة المتبقية من ثمن المسكن.
- نوعية المسكن المخصص و موقعه على الخصوص في العمارة<sup>3</sup> ، و نصت المادة 08 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 على ضرورة تسجيل المستفيدين في

- حيث أن وكالة عدل تقوم بأعداد بطاقة وطنية خاصة على مستوى المديرية العامة تسجل فيها المستفيدين من خلال هذه البطاقة و العناصر المدونة<sup>1</sup>

في السجلات و من خلال القيام بالتحقيقات اللازمة مع الهيئات المعنية، تعد كشوفات إحصائية كل 03 أشهر، من اجل تحليل مدى تلبية الطلب من خلال البرامج المنجزة و المخصصة للبيع بالإيجار.

- بوكروش فوزية، زهدور كوثر، إجراءات الاستفادة من سكن منجز بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار على ضوء التشريع الجزائري، مجلة<sup>2</sup>

القانون العقاري و البيئية، المجلد 05، العدد 08، المقال 08، ص 04، 05.

-المادة 07 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001.<sup>3</sup>

بطاقية وطنية خاصة بهذه العملية تفتح على مستوى المديرية العامة للوكالة، و تعد كشوفات إحصائية على أساس العناصر المدونة في السجلات و في البطاقية كل 03 أشهر، و ترسل هذه الكشوف الإحصائية مع التحاليل المترتبة عنها إلى الوزير المكلف بالسكن كل 03 أشهر<sup>1</sup>.

و عند الانتهاء من كل هذه الإجراءات تقوم اللجنة بتبليغ المستفيدين المقبولين برسالة موصى عليها مع إعلامهم بضرورة دفع نسبة 10% من ثمن المسكن كالتزام نهائي بالشراء<sup>2</sup>، و يجب أن يودع وصل دفع 10% من ثمن المسكن لدى مصالح الوكالة يرفق بملف المستفيد<sup>3</sup>.

يصدر عن الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره قرار البيع بالإيجار بعد أن يتم معالجة الطلب من قبل لجنة معالجة الطلبات<sup>4</sup>، و من هنا نتساءل عن الطبيعة القانونية للقرار الصادر عن اللجنة و هل يمكن الطعن فيه؟

للإجابة عن هذا التساؤل سنتطرق إلى الطبيعة القانونية لقرار البيع بالإيجار و إلى إمكانية الطعن فيه

(أ) الطبيعة القانونية لقرار البيع بالإيجار:

حتى نقوم بتحديد الطبيعة القانونية لهذا القرار فلا بد من تحديد الطبيعة القانونية للهيئة التي قامت بإصداره.

- المادة 08 من نفس القرار.<sup>1</sup>

- المادة 9 ف 1 من نفس القرار.<sup>2</sup>

- المادة 09 ف 2 من نفس القرار<sup>3</sup>

- قرashi نورية، المرجع السابق، ص 46.<sup>4</sup>

وكأصل عام، متى كانت الهيئة المصدرة للقرار إدارة ، فإن القرار الصادر عنها يكون إداريا و من ثم فإن أي نزاع بشأنه يخضع للقضاء الإداري، أما إذا كانت الهيئة المصدرة للقرار لا تعد إدارة بمفهوم القانون فإن القرار الصادر عنها لا يعد إداريا و من هنا وجب التساؤل عن الطبيعة القانونية للقرار الصادر عن اللجنة<sup>1</sup>.

نص المشرع الجزائري من خلال المادة 01 من المرسوم التنفيذي 148/91 على انه: " تنشأ الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره في شكل مؤسسة عمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري و تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي".

و عليه فقرار البيع بالإيجار الصادر عن اللجنة يعد قرارا مدنيا لا إداريا، باعتبار هذه اللجنة تعد الوكالة تؤجر في علاقاتها مع الغير و كل نزاع فيه يكون من اختصاص القضاء العادي لا القضاء الإداري<sup>2</sup>، و بذلك فإن القرار الصادر عن اللجنة و المتضمن قرر البيع بالإيجار يعد قرارا مدنيا لا إداريا.

(ب) الطعن في القرار:

أن قرارات البيع بالإيجار التي تصدرها لجنة معالجة الطلبات يمكن الاعتراض عليها في شكل طعن أمام اللجنة الخاصة المنشأة بمقرر من الوزير المكلف بالسكن، و هذا ما جاء في صريح المادة 12 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001.

و تتكون لجنة الطعن بموجب المادة 01 من المقرر الوزاري 85<sup>3</sup> من:

- مدير الوكالة الوطنية لتحسين و تطوير السكن رئيسا.

<sup>1</sup> - شيخ محمد زكريا، المرجع السابق، ص 61.

<sup>2</sup> - عائشة عبد الحميد، النظام القانوني لقرار البيع بالإيجار العقاري طبقا للمرسوم التنفيذي 105/01، مجلة العلوم الإنسانية العربية، المجلد 01، العدد 03، 2020، ص 99.

<sup>3</sup> - شيخ محمد زكريا، المرجع السابق، ص 62.

- مدير الصندوق الوطني للسكن عضوا.
- مفتش من المفتشية العامة من وزارة السكن و العمران عضوا.
- مدير السكن و التجهيزات العمومية للولايات المعنية بالطعون عضوا.
- المدير الجهوي للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره للولايات المعنية بالطعون عضوا.
- محضر قضائي مقرر لهذه اللجنة .

تقوم هذه اللجنة الخاصة بدراسة الطعون المقدمة و تكون قراراتها نهائية غير قابلة لاي طعن.

#### المطلب الثاني: الإجراءات اللاحقة لعقد البيع بالإيجار:

بعدما تطرقنا في المطلب الأول إلى الإجراءات السابقة لعقد البيع بالإيجار و المتمثلة في تقديم طلب الشراء و معالجته، سنتطرق في المطلب الثاني إلى الإجراءات اللاحقة للعقد.

تتمثل هذه الإجراءات في تحرير العقد في شكل رسمي، ثم تسجيله لدى مصلحة الضرائب ثم شهره لدى المحافظة العقارية.

#### الفرع الأول: تحرير العقد في شكل رسمي:

حسب القواعد العامة في القانون المدني فإنه، بما أن عقد البيع بالإيجار يقع على عقار، فإنه تحت طائلة البطلان يجب أن تكون الكتابة فيه رسمية<sup>1</sup>، و هذا ما أكدته القواعد المنظمة لعقد البيع بالإيجار ، حيث جاء في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 ما يلي: "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن ... في إطار عقد مكتوب" ، كما نصت

- المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب، تحت طائلة البطلان، تحرير العقود

التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها...في شكل رسمي"

المادة 17 من نفس المرسوم على: " يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب الموثق"، و جاء أيضا في نص المادة 10 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 ما يلي: " قبل تسليم مفاتيح المسكن للمستفيد يجب إعداد عقد البيع بالإيجار بين هذا الأخير و بين الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره لدى مكتب توثيق وفق النموذج المعد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن".

كما حدد المشرع الجزائري البيانات اللازمة التي يجب أن ترد في عقد البيع بالإيجار في القرار المؤرخ في 04 مايو 2004 المتضمن لنموذج عقد البيع بالإيجار.

من خلال المواد المذكورة فإن المشرع الجزائري اوجب أن يكون عقد البيع بالإيجار عقدا رسميا لا رضائيا أي لا يكفي لانعقاده توافر التراضي بين البائع المؤجر و المستفيد من البيع بالإيجار بل لابد من إفراغه في عقد رسمي لدى الموثق وفق النموذج الملحق بالقرار 04 مايو 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

و عليه يقوم الموثق من كتابة العقد طبقا للنموذج المحدد بحيث يتضمن هذا الأخير مجموعة من البيانات الإلزامية تتمثل في :

- بيانات خاصة بهوية المتعاقدان : يتضمن عقد البيع بالإيجار بيانات كل من البائع المؤجر و المتمثل في المتعهد بالترقية العقارية ، و المستأجر المستفيد بذكر اسم و لقب كل منهما و تاريخ و مكان الميلاد.

إضافة إلى ذلك فإن المشرع الجزائري ألزم كذلك الموثق الذي يقوم بإبرام عقد البيع بالإيجار بين المتعاقدين أن يبين اسمه و لقبه و مقر مكتبه<sup>1</sup> ، و المكان ، و السنة، و الشهر، و اليوم الذي أبرم فيه العقد، مع توقيع كلا الطرفين و الموثق.

<sup>1</sup>-القرار المؤرخ في 04 مايو 2004 المتضمن عقد البيع بالإيجار.

- وصف المكان و مشتملاته: يجب أن يتضمن عقد البيع بالإيجار وصفا دقيقا و شاملا للمسكن محل التعاقد، بحيث يتم ذكر صنف المسكن (F2) ، (F3) ، رقم المسكن ، الطابق، رقم العمارة، ذكر البلدية و الولاية، مساحة المسكن و عدد الغرف، بالإضافة إلى الأجزاء المشتركة في حالة البناية الجماعية.
  - أصل الملكية: يتم تحديد الأرضية التي تم عليها بناء الملك موضوع عقد البيع بالإيجار مع ذكر رقم عقد اكتتاب الملكية و كذلك رقم تسجيلها و رقم و تاريخ شهرها، ب الإضافة إلى رقم رخصة بناء العمارة و كذا تاريخ تسليمها.
  - الوثائق التي تحكم عقد البيع بالإيجار : اشترط المشرع الجزائري إيداع مجموعة من الوثائق لدى مكتب الموثق و المتمثلة في :
    - عقد رسمي يثبت ملكية الأرض الأساس.
    - رخصة البناء و التصاميم الملحقة.
    - شهادة المطابقة.
    - نظام الملكية المشتركة مطابق للقوانين المعمول بها و القواعد المطبقة في هذا المجال.
    - نسخة مصادق عليها من وثيقة هوية كل من المستأجر المستفيد، و ممثل الهيئة المتعهد بالترقية العقارية.
    - وصل دفع يثبت تسديد الدفع الأول من طرف المستأجر المستفيد بما في ذلك وصل الاكتتاب و استكمال ذلك بأي وثيقة مرجعية.
  - تحديد ثمن بيع المسكن و كيفية دفع الأقساط:
- يحدد ثمن البيع بالأرقام و الحروف و يكون الثمن نهائيا<sup>1</sup>.

كما يحدد مقدار الدفعة الأولى و كذا النسب المتبقية و تواريخ استحقاقها

- المادة 01 من القرار 04 يوليو 2004.<sup>1</sup>



ثانيا: تسجيل عقد البيع بالإيجار:

يعرف التسجيل بأنه عملية إدارية يقوم بها موظف عام مؤهل قانونا تابعا لهيئة عمومية مختصة طبقا لإجراءات مختلفة، ليتم بواسطتها حفظ اثر العملية القانونية مقابل ضريبة تسمى رسم التسجيل تدفع بصفة إجبارية و نهائية و سابقة عن إتمام إجراء التسجيل<sup>1</sup>.

و يخضع تسجيل العقود الواردة على العقارات و الحقوق العينية العقارية للأمر 105/56 المتضمن قانون التسجيل<sup>2</sup>، أو هو وظيفة مالية تتمثل في تحصيل الدولة للجانب الضريبي لصالح الخزينة العامة<sup>3</sup>.

و التسجيل له هدف مالي حيث أن اقتطاع هذه الحقوق التي تشكل ضريبة غير مباشرة يلعب دورا هاما من شأنه العمل على تحقيق التوازن و الاستقرار الاقتصادي، و ذلك عن طريق تشجيع الاستثمار بما يستوجب في تقديرها و ضبطها مراعاة البنية الاقتصادية للبلاد<sup>4</sup>.

و يكون الموثق هو المختص دون سواه في عملية تسجيل عقد البيع بالإيجار و يكون ذلك لدى مصالح التسجيل التابعة للدائرة التيس يوجد مكتبه في دائرة اختصاصها، و ذلك في اجل شهر ابتداء من تاريخها<sup>5</sup>، و في حالة التأخر في التسجيل يتعرض الموثق لعقوبات جبائية دون نزع الصبغة الرسمية على العقد بالإضافة إلى عقوبات تأديبية تمارس من

- فاضل عبد اللطيف، مزيان محمد الأمين، أحكام تسجيل عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، المجلد 52، العدد 02، ص 356.<sup>1</sup>

- الأمر 105/76، المؤرخ في 17 ذي الحجة 1396، الموافق ل 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل، الج.ر.ع.81، الصادرة في 07 محرم 1398، الموافق ل 18/12/1977.<sup>2</sup>

- جميلة زاوي، المرجع السابق، ص 54.<sup>3</sup>

- الأمر رقم 105/07، المرجع السابق.<sup>4</sup>

- زنوش الطاوس، المرجع السابق، ص 132.<sup>5</sup>

قبل السلطات المختصة التي ينتمي إليها دون المساس باحتمال تطبيق عقوبات أخرى منصوص عليها بموجب القوانين و التنظيمات<sup>1</sup>.

و كأصل عام فإن المشتري هو من يتحمل نفقات التسجيل و الطابع ما لم تكن نصوص قانونية تقضي بغير ذلك<sup>2</sup>، غير انه جاء في المادة 21/04 المؤرخ في 2004/12/29 و المتضمن قانون المالية لسنة 2005 في المادة 20 منه على ما يلي: "7... تعفى من رسم حق نقل الملكية المنصوص عليه في المادة 252 من قانون التسجيل عمليات بيع البناءات ذات الاستعمال السكني و التي تنازلت عليها الدولة و الهيئات العمومية للسكن حسب إجراء البيع بالإيجار و للسكن الاجتماعي و السكن الاجتماعي التساهمي و السكن الريفي".

و يكون الموثق ملزما بتحرير ملخص العقد في حافظة نسختين مسلمة له من إدارة الضرائب مجانا و يذكر فيها ما يلي:

- تاريخ و رقم العقد.
- ألقاب و أسماء الأطراف و عناوين سكانهم.
- نوع العقود و المبالغ أو القيم الخاضعة للرسوم.
- مبلغ الرسوم المستحقة و المتضمنة قرارا بمبلغ الرسوم المدفوعة موقعا بصفة قانونية.

- الأمر رقم 105/76، المرجع السابق.<sup>1</sup>

- المادة 393 من ق.م.ج.: "إن نفقات التسجيل و الطابع، و رسوم الإعلان العقاري، و التوثيق و غيرها تكون على المشتري مالم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك".<sup>2</sup>

يمكن أن تنتج عن هذه العقود إعداد مستخرجات تحليلية تلخص فيها الأحكام الرئيسية للعقد تسلمها الإدارة مجاناً و ترفق بالعقد<sup>1</sup>.

### ثالثاً: الشهر:

إن انتقال الملكية في عقد البيع بالإيجار كما سبق الإشارة يكون معلق على شرط واقف وهو دفع المستأجر المستفيد لكافة أقساط الثمن ، ومن ثم فإن ملكية المسكن لا تنتقل إليه بعد تسديده لكامل الأقساط الواجبة ، سواء تم ذلك خلال الآجال المحددة سلفاً و المقدرة 25 سنة كأقصى حد أو قبل حلول موعد استحقاقها ، فإذا كان الأمر كذلك بالنسبة لعقد البيع بالإيجار فإن المشرع قد اشترط لانتقال الملكية وجوب شهر التصرف الوارد على عقار لدى المحافظة العقارية، حيث جاء في المادة 793 من القانون المدني ما يلي: " لا تنتقل الملكية العقارية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون، و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار"، و يعرف الشهر العقاري بأنه ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية التي ترمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها، على أن يتم إثباتها في سجلات يمكن الاطلاع عليها و اخذ إفادات بما جاء فيها من بيانات<sup>2</sup>.

يستفاد من خلال المادة المذكورة انه لا تنتقل الملكية العقارية إلا بالشهر في المحافظة العقارية ذلك أن التصرف العقاري غير المشهر في مجموعة بطاقات

- بوكروش فوزية، زهدور كوثر، المرجع السابق<sup>1</sup>

- عمارة صليحة، نظام الشهر العقاري الجزائري، مجلة القانون و العلوم السياسية، العدد 04، جوان 2016، ص 500.<sup>2</sup>

المحافظة العقارية لا يمكن الاحتجاج به سواء فيما بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير<sup>1</sup>.  
و بالرجوع إلى القواعد المنظمة لعقد البيع بالإيجار سواء في المرسوم التنفيذي 105/01  
أوفي القرار 04 مايو 2004 نلاحظ أن المشرع الجزائري اكتفى بالنص على أن عقد  
البيع بالإيجار يعد عقدا توثيقيا دون أن يتطرق إلى مدى خضوعه لإجراء الشهر من  
عدمه.

و بالنظر إلى ما تضمنته المادة 18 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975  
المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري التي تنص على ما  
يلي: "إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي اثر بين الأطراف ، و لا يحتج بها  
اتجاه الغير في حالة عدم إشهارها".

من خلال المادة فإن الإيجارات طويلة الأمد و التي تكون مدتها 12 سنة يجب إشهارها،  
لكن ليس لغرض نقل الملكية بل من اجل الاحتجاج بها بين الأطراف ، و في مواجهة  
الغير، و بالنظر إلى عقد البيع بالإيجار الذي تكون مدته 25 سنة على الأكثر ، فوفقا لهذه  
المادة فإنه يستلزم إشهاره.

و يكون ذلك مجانا حسب ما ورد في نص المادة 22 من القانون رقم 21/04 المتضمن  
قانون المالية<sup>2</sup>.

غير انه تجب الإشارة إلى أن إجراء الشهر لا يؤدي إلى انتقال ملكية المسكن إلى  
المستفيد بل يبقى موقف، فمن استقراء نص المادة 17 ف 2 من المرسوم التنفيذي  
105/01 و كذا المادة 114 من نموذج عقد البيع بالإيجار، نجد أن انتقال ملكية مسكن

- شيخ محمد زكريا، المرجع السابق، ص 68.<sup>1</sup>

- القانون رقم 23/04 المؤرخ في 18 ذي القعدة 1425 الموافق ل 30 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج. ر.ع. 85.<sup>2</sup>

في عقد البيع بالإيجار ذو طابع موفق على دفع المستفيد من المسكن لكل الأقساط المحددة حسب العقد، حتى تنتقل ملكية المسكن إلى المستفيد<sup>1</sup>

### المبحث الثاني: آثار عقد البيع بالإيجار:

متى نشأ عقد البيع بالإيجار صحيحا فإنه كأى اتفاق تعاقدى يرتب آثاره، و باعتباره عقدا ملزما لجانبيين، فإنه ينشأ التزامات متبادلة بين الطرفين، فما يعتبر التزام بالنسبة للمتعهد بالترقية العقارية يعد بالمقابل حق بالنسبة للمستأجر المستفيد، و العكس صحيح. و نظرا لان عقد البيع بالإيجار ذو طبيعة خاصة، حيث كما ذكرنا سابقا يبدأ كإيجار و ينتهي بيع، فالتزامات طرفي العقد تختلف في حالة الإيجار عنها في حالة البيع.

و من خلال ذلك تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، سنتناول في المطلب الأول التزامات المتعهد بالترقية العقارية، و أما التزامات المستفيد فسنطرق لها في المطلب الثاني.

#### المطلب الثاني: التزامات المتعهد بالترقية العقارية:

يتضمن هذا المطلب التزامات البائع المؤجر و المتمثل في المتعهد بالترقية العقارية، و تتمثل هذه الالتزامات في الالتزام بالسليم و الصيانة(الفرع الأول)، الالتزام بالضمان (الفرع الثاني)، الالتزام بنقل الملكية(الفرع الثالث).

#### الفرع الأول: الالتزام بالتسليم و الصيانة:

إن المؤجر البائع أول ما يلتزم به بعد إعداد عقد البيع بالإيجار هو تسليم المسكن (أولا)، و إلى جانب ذلك و أثناء سريان العقد يلتزم بصيانة المسكن(ثانيا).

#### أولا: الالتزام بالتسليم:

- يوسف محمد، المرجع السابق، ص ص 105، 106. <sup>1</sup>

إن أحكام التسليم لم تتضمنها النصوص المنظمة لعقد البيع بالإيجار، مما يتعدى الرجوع إلى أحكام القانون المدني<sup>1</sup>، حيث نصت المادة 476 من القانون المدني على: "يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين...".

التسليم في عقد البيع بالإيجار هو وضع المسكن تحت تصرف المستفيد بحيث يتمكن من حيازته و الانتفاع به دون عائق و لو لم يستولي عليه استيلاء ماديا مادام المتعهد بالترقية العقارية قد اعلمه بذلك<sup>2</sup> و منه فان التسليم يتكون من عنصرين:

- وضع المسكن تحت تصرف المستفيد ليتمكن من الاستيلاء عليه و الانتفاع به دون عائق، و يجب أن يكون متمكنا من ذلك.

- اعداد المستأجر المستفيد و إعلامه بوضع المسكن تحت تصرفه<sup>3</sup>.

و متى اجتمع هذان العنصران اعتبر التسليم قد تم و برئت ذمة المتعهد بالترقية العقارية و لو لم يتم التسليم بالفعل ، لان الهدف من هذا الالتزام ليس في الضرورة تسليم المسكن فعلا و إنما تمكين المستفيد من تسلمه الأمر الذي يجعل هذا الأخير ملزما بدفع القسط سواء انتفع بالمسكن أم لم ينتفع به<sup>4</sup>.

(أ) أحكام التسليم:

يمتد نطاق الالتزام بالتسليم لاسيما بحالة المسكن عند التسليم، و كذا ما يجب تسليمه (ملحقاته).

- زنوش الطاوس، المرجع السابق، ص 139.<sup>1</sup>

- سليمان مرقس، العقود المسماة عقد الإيجار، المجلد الثاني، مطبعة النهضة الجديدة، مصر، 1968، ص 267.<sup>2</sup>

- زنوش الطاوس، المرجع السابق، ص 140.<sup>3</sup>

- شيخ محمد زكريا، التزامات المتعهد بالترقية العقارية في عقد البيع بالإيجار، مجلة القانون العقاري و البيئة، العدد 05، جوان 2015، ص 02.<sup>4</sup>

1- حالة المسكن عند التسليم:

نص المشرع الجزائري في ملحق القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار على وجوب تعيين المسكن تعيينا دقيقا و ذلك ببيان صنف المسكن، و رقمه، الطابق، عدد الغرف...<sup>1</sup>، و منه فان المتعهد بالترقية العقارية يلتزم بتسليم المسكن ذاته و المعين مساحته و مشتملاته في العقد، و لا يجوز له استبداله إلا بموافقة المستفيد، كما يتعين عليه تسليم المسكن محل العقد دون زيادة أو نقصان<sup>2</sup>.

و من هنا يتبادر لنا التساؤل عن الحل في حالة وجود زيادة أو نقص في المسكن ؟

و للإجابة عن هذا التساؤل يجب التفريق بين حالتين:

- حالة وجود نقص في المسكن محل عقد البيع بالإيجار:

بالرجوع إلى أحكام المادة 477 من القانون المدني نجد أن المشرع في هذه الحالة فرق بين حالتين:

- إذا كان النقص معتبرا كان للمستأجر أن يرجع على المؤجر بطلب الفسخ أو

إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع و يحق له طلب التعويض.

- أما إذا كان النقص تافها فقد جرى العرف على التسامح بشأنه<sup>3</sup>.

- حالة وجود زيادة في المسكن:

هذه الحالة نجدها منظمة فقط ضمن أحكام عقد البيع<sup>4</sup> في المادة 365 ف 2 من القانون المدني كما يلي: "و بالعكس إذا تبين أن قدر الشيء المبيع يزيد على ما ذكر بالعقد، و كان

- انظر الملحق المرفق المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار. <sup>1</sup>

- شيخ محمد زكريا، التزامات المتعهد بالترقية العقارية في عقد البيع بالإيجار، المرجع لسابق، ص 04. <sup>2</sup>

- زنوش الطاوس، المرجع السابق، ص 146. <sup>3</sup>

- زنوش الطاوس، نفس المرجع، ص 146 <sup>4</sup>

الثلث مقدرا بحسب الوحدة وجب على المشتري إذا كان المبيع غير قابل للتقسيم ان يدفع ثمنا زائدا إلا إذا كانت الزيادة فاحشة ففي هذه حالة يجوز له ان يطلب فسخ العقد كل هذا ما لم يوجد اتفاق يخالفه".

طبقا لهذه المادة فانه إذا تبين أن قدر الشيء المبيع يزيد عما ذكر بالعقد فيجب التفرة بين ما إذا كان الثمن مقدر بسعر الوحدة أو مقدرًا جملة واحدة<sup>1</sup> ، فإذا كان مقدرًا بسعر الوحدة فانه يجب على المشتري أن لا يأخذ إلا القدر المتفق عليه إذا كان المبيع يقبل القسمة، إما إذا كان لا يقبل القسمة فانه يأخذ الكل مع دفع ثمن الزيادة، إلا إذا كانت الزيادة فاحشة بحيث لو علم بها قبل التعاقد لما أبرم العقد فيكون له عندئذ طلب الفسخ<sup>2</sup>.

- غير إن أحكام النقصان و الزيادة لا تطبق على عقد البيع بالإيجار على اعتبار أن تحديد الثمن فيه يكون نهائيًا و غير قابل للمراجعة سواء بالزيادة أو بالنقصان و هذا وفقا لأحكام المادة 01 من نموذج عقد البيع بالإيجار و التي جاء نصها كالآتي: "يحدد ثمن بيع المسكن موضوع هذا العقد ب.....و هذا الثمن نهائي و لا يقبل أي تغيير"<sup>3</sup>

2- ما يجب تسليمه:

لم تتضمن النصوص المنظمة لعقد البيع بالإيجار ما يجب تسليمه، لذا نرجع للقواعد العامة في هذا الشأن، حيث يلتزم المؤجر البائع بتسليم مفاتيح المسكن و كذا مستندات الملكية، و تسليم المسكن كما هو معين في العقد<sup>4</sup>.

كما يلتزم أيضا بتسليم ملحقاته و كل ما اعد بصفة دائمة لاستعماله، فعلى المتعهد بالترقية العقارية بان يسلم للمستفيد المسكن و ملحقاته. و الملحقات هي كل ما اعد بصفة دائمة

- قراشي نورية، المرجع السابق، ص 82. <sup>1</sup>

- زنوش الطاوس، المرجع السابق، ص 146. <sup>2</sup>

- شيخ محمد زكريا، التزامات المتعهد بالترقية العقارية في عقد البيع بالإيجار، المرجع لسابق، ص 05. <sup>3</sup>

- زنوش الطاوس ، المرجع السابق، ص 144. <sup>4</sup>



لاستعمال المسكن طبقا لما تقتضي به طبيعة الأشياء و عرف الجهة و قصد المتعاقدين، و مناط تحديدها هو لزومها أو عدم لزومها للانتفاع بالعين<sup>1</sup>، و تحدد هذه الملحقات في العقد، و متى تم إغفال هذه المسألة فتحديدها يخضع للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع، و بعد عملية التسليم سواء للمسكن أو ملحقاته<sup>2</sup>، استوجب القانون تنظيم زيارة حضورية حسب نص المادة 11 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 كما يلي: " عند استلام المستفيد المسكن، يجب أن تنظم زيارة حضورية للمكان بين المعني و المصالح التقنية للمتعهد بالترقية العقارية تتوج بمحضر تسليم يوقعه الطرفان"، و يتضمن هذا المحضر بياناً وصفياً للمسكن و ملحقاته مع الحالة التي وجدا عليها المسكن وقت التسليم<sup>3</sup>، غير انه إذا تسلم المسكن دون محضر أو بيان وصفي، يفترض في المستأجر انه تسلمه في حالة حسنة ما لم يثبت العكس<sup>4</sup>.

و لهذا المحضر فائدة كبيرة لكلا المتعاقدين، فبالنسبة للمتعهد بالترقية العقارية فهو يشكل دليلاً مكتوباً على انه نفذ التزامه بالتسليم، و لا يمكن للمستفيد أن يدعي غير ما تضمنه المحضر، أما بالنسبة للمستفيد فهو يبين قبوله المسكن و عدم تحفظه في الانتفاع، فضلاً على أن له أهمية في الحد من النزاعات التي يمكن أن تثار حول المسكن محل التعاقد عند التسليم و أوصافه و ملحقاته و كذا حول تنفيذ الالتزام بحد ذاته<sup>5</sup>.

### ب) شروط التسليم:

- عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، ج 1 (الأحكام العامة في الإيجار)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2003، ص 220 و 224.

- شيخ محمد زكريا، التزامات المتعهد بالترقية العقارية في عقد البيع بالإيجار، المرجع لسابق، ص 05.

- رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1999، ص 180.

- المادة 476 من القانون المدني المعدلة بموجب القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007، ج.ر.ع. 31، ص 4.

- شيخ محمد زكريا، التزامات المتعهد بالترقية العقارية في عقد البيع بالإيجار، المرجع لسابق، ص 06.

سنتطرق في شروط التسليم إلى زمان و مكان و مصاريف التسليم، وهي مسائل لم ينظمها المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المتعلقة بالبيع بالإيجار لذا نرجع للقواعد العامة

1- زمان التسليم:

جاء في نص المادة 281 ف1 من القانون المدني ما يلي: " يجب أن يتم الوفاء بالالتزام فور ترتيب الالتزام نهائياً في ذمة المدين ما لم يؤكد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك".

فمن خلال هذه المادة فان زمان التسليم يحدده اتفاق الأطراف وفي حالة عدم وجود اتفاق، فيكون بمجرد إتمام العقد.

وأما في عقد البيع بالإيجار فقد نصت المادة 04 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2013 على: " يترتب على دفع 5% للشرط الأول من مبلغ المساهمة الأولية المذكورة أعلاه، من طرف المقتني، المطلوبة عند تسليم المفاتيح ، إعداد عقد البيع بالإيجار بين المستفيد و الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره...<sup>1</sup>"

من خلال المادة المذكورة ، فان زمان تسليم المسكن للمستفيد يكون عند انعقاد العقد .

2- مكان التسليم:

مكان التسليم نظمه المادة 282 ف 1 من القانون المدني بنصها على انه: " إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات، و جب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك".

- المادة 04 من القرار المؤرخ في 13 رمضان 1434، الموافق ل 23 يوليو 2013، المعدل و المتمم للقرار المؤرخ في 02 جمادى الأولى 1422،<sup>1</sup> الموافق ل 23 يوليو 2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك

و باعتبار أن محل التزام المؤجر البائع هو مسكن، فإن عملية التسليم تتم في مكان تواجده و نفس الشيء بالنسبة لملاحقاته<sup>1</sup>.

3-مصارييف التسليم:

حسب المادة 283 من ق.م. التي تنص: " تكون نفقات الوفاء على المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك".

فالمتعهد بالترقية العقارية باعتباره المدين بالتسليم هو الذي يتحمل هذه النفقات و التي تشمل كل النفقات اللازمة لوضع العين (المسكن) تحت تصرف المستفيد و إعلامه بذلك<sup>2</sup>.

ثانيا: الالتزام بالصيانة:

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

و يجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار، دون الترميمات الخاصة بالمستأجر...".

و منه فإن الأصل في عقد الإيجار- ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك- أن المؤجر هو الذي يتحمل الترميمات الضرورية و المستأجر يتحمل الترميمات التأجيرية، فإن الأمر يختلف عن ذلك في عقد البيع بالإيجار حيث أن المادة 13 من نموذج عقد البيع بالإيجار تنص على: " يتعهد المستأجر المستفيد بالقيام على نفقته ، بجميع الإصلاحات الداخلية لمسكنه".

1-زنوش الطاوس، المرجع السابق، ص 142.

2- رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار(الأحكام العامة في الإيجار)، دار الجامعة الجديدة، 2009، ص 173.

قد حملت المستأجر المستفيد بجميع الإصلاحات، أي جميع الترميمات سواء كانت تاجيرية بسيطة أم ضرورية<sup>1</sup>.

الفرع الثاني: الالتزام بالضمان:

إن التزامات المؤجر البائع لا تنتهي عند القيام بتسليم المسكن محل العقد و التزامه بالصيانة، بل يبقى على عاتقه التزامات أخرى كالتزامه بضمان التعرض و الاستحقاق (أولاً)، و ضمان العيوب الخفية (ثانياً).

أولاً: الالتزام بضمان التعرض و الاستحقاق:

أن الالتزام الأصلي الذي يقع على عاتق المؤجر البائع في إطار التزامه بالضمان، هو الالتزام بعدم التعرض (أ)، فإذا اخل بالتزامه هذا جاء دور التزامه بضمان الاستحقاق (ب).

أ) ضمان عدم التعرض:

يلتزم المتعهد بالترقية العقارية بضمان انتفاع المستفيد بالمسكن انتفاعاً هادئاً، و بذلك فهو يمتنع عن كل ما من شأنه أو يحول دون انتفاع المستفيد من المسكن، و هذا ما نصت عليه المادة 483 من ق.م.ج.، و التعرض يكون صادراً اما من المؤجر البائع، و اما يكون صادراً من الغير.

1- التعرض الشخصي:

في إطار البيع بالإيجار و استناداً للمادة 02 من المرسوم رقم 105/01 فان هذا الالتزام الواقع على عاتق المؤجر البائع تسري عليه قواعد هذا الالتزام الواردة ضمن أحكام عقد الإيجار.

- زنوش الطاوس، المرجع السابق، ص 150، 149.<sup>1</sup>

يلتزم المؤجر البائع بان يمتنع عن القيام بأي عمل مباشر، وغير مباشر يؤدي إلى حرمان المستفيد من الانتفاع بالمسكن محل عقد البيع بالإيجار كلياً أو جزئياً تطبيقاً لمبدأ من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض، و من قم يضمن كل تعرض ينشا عن فعله سواء كان تعرضاً مادياً أو قانونياً .

- **التعرض المادي** : هو قيام المتعهد بالترقية العقارية بأي عمل مادي محض يترتب عليه الإخلال بانتفاع المستأجر المستفيد من المسكن، دون أن يستند في ذلك إلى حق يدعيه<sup>1</sup> .

- **أما التعرض القانوني**: هو ادعاء المؤجر حقا على العين المؤجرة، يتعارض مع حق المستأجر في الانتفاع بها و ذلك بان تحول دون انتفاعه أو ينقص من هذا الانتفاع<sup>2</sup>.

لكن ليس كل تدخل من المتعهد بالترقية العقارية يعتبر بمثابة تعرض للمستفيد، و إنما هناك شروط لا بد من توافرها في فعل المتعهد لكي تجعله تعرضاً موجباً للضمان<sup>3</sup>. و تتمثل هذه الشروط في:

- إن يقع التعرض بالفعل : و يقصد منه أن التعرض الشخصي الصادر من المتعهد أو احد أتباعه سواء كان مادياً أو قانونياً أن يقع فعلاً و ليس مجرد احتمال وقوعه أو التهديد به<sup>4</sup>.
- أن يكون التعرض الذي وقع فعلاً من شأنه أن يحول كلياً أو جزئياً دون انتفاع المشتري بالمبيع :و معنى ذلك أن يؤدي التعرض الصادر من المتعهد الصادر

- رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار (الأحكام العامة في الإيجار)، المرجع السابق، ص 213.<sup>1</sup>

- هلال شعوة، المرجع السابق، ص 117.<sup>2</sup>

- قراشي نورية، المرجع السابق، ص 95.<sup>3</sup>

- هلال شعوة، المرجع السابق، ص 119.<sup>4</sup>

بالترقية العقارية أو احد أتباعه إلى حرمان المستفيد من الانتفاع بالمسكن محل عقد البيع بالإيجار أو الإنقاص من هذا الانتفاع<sup>1</sup>.

- أن لا يستند المتعهد في تعرضه لحق مشروع: فلا يعد تعرضا قيام المتعهد بالترقية العقارية بفعل تم الاتفاق عليه في العقد، أو كان هناك نص يسمح له بالقيام به<sup>2</sup>.

## 2- ضمان التعرض الصادر من الغير:

تنص المادة 483 ف 2 من ق.م.ج. على أن الضمان: "يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني عن مستأجر آخر، أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر"، كما نصت المادة 884 من نفس القانون على: "يتعين على المستأجر إخطار المؤجر بالدعوى المرفوعة من الغير الذي يدعي حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر و مطالبته بالضمان...". يستفاد من هذه المواد أن المؤجر البائع لا يضمن إلا التعرض القانوني الصادر من الغير و ذلك بادعائه حقا على المسكن محل عقد البيع بالإيجار يتعارض مع مصلحة المستأجر<sup>3</sup>. و متى يكون المتعهد بالترقية لعقارية مسؤولا عن التعرض القانوني لصادر من الغير لا بد من توافر شروط، و تتمثل في:

- أن يقع التعرض من الغير: أي أن يكون التعرض القانوني من شخص أجنبي عن عقد البيع بالإيجار.
- أن يكون التعرض مبنيا على سبب قانوني: فبذلك لا يلزم المؤجر البائع بضمان التعرض المادي الصادر عن الغير، لذا يجب أن يكون التعرض

- قراشي نورية، المرجع السابق، ص 95. <sup>1</sup>

- هلال شعوة، المرجع السابق، ص 120. <sup>2</sup>

- تركي وليد، ضمان التعرض و الاستحقاق في عقدي البيع و الإيجار طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة تخرج لشهادة الماجستير، جامعة باجي مختار، عنابة، 2010/2011، ص 104. <sup>3</sup>

قانوني و يتعلق بالمسكن محل هذا العقد كان يدعي بأنه هو المستفيد من هذا المسكن<sup>1</sup>.

- أن يقع التعرض فعلا: لا يكفي للغير أن يدعي التعرض قولاً أو يهدد به، بل لابد من اتخاذ خطوات عملية لإظهار هذا الادعاء و تحقيقه<sup>2</sup>.

(ب) ضمان الاستحقاق:

إن ضمان الاستحقاق ينتج عن عدم تنفيذ المؤجر البائع لالتزامه بضمان عدم التعرض تنفيذا عينياً، و ذلك بان يظهر فعلاً حق الغير عن المسكن محل عقد البيع بالإيجار كصدور حكم بناء على دعوى الاستحقاق<sup>3</sup>.

إذا أخطر المستفيد المتعهد بالترقية العقارية بالتعرض الصادر من الغير، كان لهذا

الأخير أن يتدخل في الخصومة وفقاً لما ورد في نص المادة 199 من ق.إ.م.إ.<sup>4</sup>.

و يترتب على هذا الاستحقاق حق المستأجر المستفيد و بعد إثباته عدم تقصيره في إخطار المتعهد بالترقية العقارية بالتعرض في الوقت و بالشكل المناسبين، أن يرجع عليه إما:

- طلب فسخ العقد: إذا كان الإخلال بالانتفاع المترتب عن التعرض جسيماً إذ أنه

لو علم به وقت التعاقد لما أبرم العقد، و يرجع التقدير في ذلك لقاضي

1- زنوش الطاوس، المرجع السابق، ص 161.

2- تركي وليد، المرجع السابق، ص 106.

3- زنوش الطاوس، المرجع السابق، ص 164.

4 - المادة 199 من ق.إ.م.إ.: ".: " يجوز لأي خصم إدخال الغير الذي يمكن مخاصمته كطرف أصلي في الدعوى للحكم ضده. كما يجوز لأي خصم القيام بذلك من أجل أي يكون الغير ملزماً بالحكم الصادر"

الموضوع و يمكن له إضافة إلى ذلك طلب التعويض عن الأضرار التي أصابته جراء إخلال المؤجر البائع بالتزامه وفق لقواعد المسؤولية العقدية<sup>1</sup>.

- طلب إنقاص الثمن: لا يمكن تصور هذا الطلب في عقد البيع بالإيجار لأن الثمن فيه يكون محددًا بصفة نهائية و غير قابل لأي تغيير وفقا لما ورد في المادة 01 من القرار المؤرخ في 01 مايو 2004 السابق الذكر.

و تجدر الإشارة إلى أن الالتزام بضمان عدم التعرض و لاستحقاق ليس من النظام العام، و بذلك يجوز الاتفاق على تعديل أحكامه بتشديده أو تخفيفه أو إعفاء المؤجر البائع منه<sup>2</sup>.

ثانيا: ضمان العيوب الخفية:

بالإضافة إلى التزام المتعهد بالترقية العقارية بالضمان فانه يكون ضامنا أيضا لما قد يكون في المسكن من عيوب خفية.

يعرف العيب الخفي بأنه: "الآفة التي تصيب الشيء المبيع فتتقص من قيمته الاقتصادية و من منفعة"<sup>3</sup>، و حتى يلتزم المتعهد بالترقية العقارية بضمان العيب الخفي يشترط توافر الشروط التالية:

- أن يكون العيب مؤثرا: العيب المؤثر هو الذي ينقص من قيمة العين و من الانتفاع منه بقدر محسوس فيجعله غير صالح للاستعمال فيما اعد له ، المادة 488 من ق.م.ج، فالمتعهد يضمن كل ما يوجد في المسكن من عيوب تحول

2-زنوش الطاوس، المرجع السابق،ص 164.

زنوش الطاوس، نفس المرجع، ص 164.<sup>2</sup>

خليل احمد حسن قداد، المرجع السابق، ص 173.<sup>3</sup>



دون الانتفاع بها و تنقص من قيمته إنقاصا كبيرا، غير انه لا يضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح عنها<sup>1</sup>.

- أن يكون العيب خفيا: العيب الذي يكون موجودا و لم يستطع المستأجر

المستفيد كشفه عند التعاقد بعد تفحصه للمسكن محل العقد و يؤخذ في ذلك

معيار الرجل العادي<sup>2</sup>.

- أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر المستفيد: نصت المادة 488 ف الأخيرة

على أن المؤجر لا يضمن العيوب التي اعلم بها المستأجر أو كان يعلم بها هذا

الأخير وقت التعاقد، و في حالة عدم علم المتعهد بالترقية العقارية بوجود عيب

فهذا لا يعفيه من الضمان، كما انه لا يعفيه من دفع التعويض للمستأجر

المستفيد و ذلك جبرا للأضرار التي لحقت به جراء هذا العيب<sup>3</sup>

ثالثا: الالتزام بنقل الملكية:

نصت المادة 19 من المرسوم التنفيذي 105/01 على: "تنتقل ملكية السكن المعني وفقا

للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله". من خلال المادة يتبين أن ملكية

المسكن في إطار عقد البيع بالإيجار لا تنتقل إلا بعد سداد المستفيد لكامل الثمن المتفق

عليه في العقد و خلال المدة المحددة و المقدر أقصاها ب 25 سنة.

و بما أن عقد البيع بالإيجار وفقا للمرسوم التنفيذي 105/01 يعد من العقود إلي ترد على

عقار فان ملكية هذا الأخير لا تنتقل إلى المستفيد إلا بعد شهر العقد و هذا وفقا للمادة

793 من ق.م.ج.و المادتين 15<sup>4</sup> و 16<sup>1</sup> من الأمر السالف الذكر.

- قراشي نورية: المرجع السابق ، ص 105. <sup>1</sup>

- الأستاذ فواز ، المرجع السابق، ص 72. <sup>2</sup>

- المادة 489 من ق.م.ج. <sup>3</sup>

<sup>4</sup> 1- المادة 15 من الأمر رقم 74/75: " كل حق للملكية و كل حق عيني أخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إظهارهما في

و منه فمتى توفرت الشروط الواجبة لانتقال الملكية إلى المستفيد أصبح هذا الأخير مالكا و يترتب على ذلك النتائج التالية:

- يكون للمستفيد حق التصرف في المسكن باعتباره مالكا له.
- يكون للمستفيد حق انتفاع إيراد السكن كما يتحمل تكاليفه من نفقات حفظ و صيانة و كذا الضرائب و غير ذلك من الأعباء.
- تحمل المستفيد لتبعات هلاك المسكن بعد انتقال الملكية إليه<sup>2</sup>.

#### المطلب الثاني: التزامات المستفيد:

يلتزم المستفيد باعتباره طرفا في عقد البيع بالإيجار بعدة التزامات ورد ذكرها في النصوص القانونية المنظمة لعملية الاستفادة من مسكن منجز بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، حيث تتمثل هذه الالتزامات في الالتزام بدفع الأقساط (الفرع الأول)، الالتزام باستعمال المسكن لما اعد له (الفرع الثاني)، و الالتزام بالمحافظة عليه (الفرع لثالث).

#### الفرع الأول: الالتزام بدفع الأقساط:

يلتزم المستأجر المستفيد في إطار البيع بالإيجار بالوفاء بالأقساط المتفق عليها في مواعيدها وفق الرزنامة المحددة في العقد، و لا تقتصر هذه الأقساط على كونها أجرة للانتفاع بالشيء، بل تتضمن أيضا جزء من ثمن هذا الشيء و الذي تنتقل إليه بمقتضاه الملكية في نهاية المدة المتفق عليها و سداد القسط الأخير منها.

و من اجل التفصيل في هذا الالتزام، و جب التطرق (أولا) إلى طبيعة الأقساط المدفوعة، ثم مكان و زمان الوفاء بالقسط (ثانيا)، ثم (ثالثا) جزاء الإخلال بدفع هذه الأقساط.

-المادة 16: "إن العقود الإدارية و الاتفاقات التي ترمي إلى النشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها اثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

--شيخ محمد زكريا، التزامات المتعهد بالترقية العقارية في عقد البيع بالإيجار، المرجع لسابق، ص109، 108.<sup>2</sup>

أولاً: طبيعة الأقساط الشهرية:

لم يفصل المشرع الجزائري بشكل صريح في طبيعة الأقساط الشهرية ، غير انه يمكن أن نستخلص موقفه من خلال نصوص المرسوم التنفيذي 105/01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار و كذا نموذج البيع بالإيجار .

طبقاً للمادة 19 من المرسوم المذكور أعلاه فإن وفاء المستأجر بكامل الأقساط الشهرية المستحقة يؤدي إلى انتقال ملكية المسكن إليه، و عليه فان هذه الأقساط تشكل أجزاء من ثمن المسكن الذي يكون مؤجلاً.

و كما نصت المادة 12 ف2 من المرسوم المذكور المعدلة بموجب المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 35/03<sup>1</sup> على انه: " و في حالة عدم تسديد ثلاثة 03 أقساط شهرية مجمعة، يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد دون سواه"، و هذا ما أكدت عليه المادة 09 من نموذج عقد البيع بالإيجار .

و يترتب على ذلك احتفاظ المؤجر البائع بالأقساط الشهرية على أساس أنها تشكل في هذه الحالة أجرة الانتفاع بالمسكن خلال التي مضت، غير انه يمكن للمستأجر المستفيد استرجاع مبلغ الدفعة الأولى بعد خصم الأقساط غير المدفوعة و تكاليف و نفقات إصلاح التالف اللاحق بالمسكن .

- مرسوم تنفيذي، رقم 35/03 المؤرخ في 11 ذي الحجة 1423، الموافق ل 13 يناير 2003، المعدل و المتمم المرسوم التنفيذي رقم 105/01 ،<sup>1</sup> ج.ر.ع. 04 ، الصادرة في 20 ذو القعدة 1423، الموافق ل 22 يناير 2003 ، ص 6 .

و ترتيبا لما سبق فان المشرع الجزائري لم يفصل بين أجرة الانتفاع بالمسكن، و بين ثمن البيع، حيث اعتبر الأقساط الشهرية أجرة للانتفاع بالمسكن خلال فترة الإيجار و هي في نفس الوقت تشكل ثمنا مؤجلا و مقسطا للمسكن<sup>1</sup>.

ثانيا: زمان و مكان الوفاء بالأقساط:

جاء في نص المادة 498 ف 1 من ق.م.ج. على: "يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة.

و يكون دفع بدل الايجاري في موطن المستأجر ما لم يكن اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك".

غير انه بالنسبة لعقد البيع بالإيجار ، فبالرجوع إلى المادة 07 من نموذج عقد البيع بالإيجار فان المستفيد يتعهد بالتسديد المنتظم لكل قسط شهري خلال 15 يوم الأولى من الشهر حسب الرزنامة المتفق عليها، كما انه طبقا لنص المادة 10 من المرسوم 105/01 ، و المادة 06 من نموذج عقد البيع بالإيجار، يمكن للمستأجر المستفيد إن رغب في ذلك، أن يقوم بتسديد قسط أو عدة أقساط شهرية أو مجموع الرصيد الباقي قبل حلول موعد استحقاقها<sup>2</sup>.

أما عن مكان الوفاء بالقسط فقد نصت المادة 498 ف 2 من ق.م.ج. على: "يكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك".

- عواد خولة، المرجع لسابق، ص 230. <sup>1</sup>

- المادة 06 من نموذج عقد البيع بالإيجار. <sup>2</sup>

غير و بالرجوع إلى النصوص المنظمة لعقد البيع بالإيجار، فقد نصت المادة 08 من نموذج عقد البيع بالإيجار على: " يجب تسديد الأقساط الشهرية في الآجال المحددة في الحساب رقم... المفتوح لدى (تحديد البنك)، وكالة... (العنوان)". و منه فان مكان الوفاء بالأقساط يتم في الحساب البنكي للمتعهد بالترقية العقارية<sup>1</sup>.

ثالثا: جزاء الإخلال بالتزام المستفيد بدفع الأقساط:

في حالة عدم وفاء المستفيد لالتزامه المتمثل في دفع الأقساط يكون للمتعهد بالترقية العقارية أن يطبق الشرط الجزائي المتفق عليه في العقد، و إذا لم يوفي بثلاثة أقساط شهرية، فحسب المادة 12 من المرسوم 105/01 يفسخ عقد البيع بالإيجار.

(أ) تطبيق الشرط الجزائي.

في حالة تأخر المستفيد عن دفع قسط شهري بعد إعفاء شهر من حلوله و يكون ذلك بتطبيق زيادة 02% في مبلغ القسط الشهري و هذا حسب المادة 12 ف 1 من المرسوم 105/01 المعدلة و المتممة و كذا المادة 07 من نموذج عقد البيع بالإيجار<sup>2</sup>، و علة ترتيب هذا الجزاء هو حمل المستفيد على الوفاء بالأقساط الشهرية في الآجال المتفق عليها في عقد البيع بالإيجار<sup>3</sup>.

(ب) فسخ عقد البيع بالإيجار عن طريق إعمال الشرط الصريح الفاسخ:

حيث يترتب على عدم تسديد 03 أقساط شهرية، بعد تبليغ اعدارين مدة كل منهما 15 يوما، يفسخ عقد البيع بالإيجار على مسؤولية المستفيد من تلقاء نفسه و دون اللجوء إلى القضاء.

- فراشي نورية، المرجع السابق، ص 116. <sup>1</sup>

- زنوش الطاوس، المرجع السابق، 203. <sup>2</sup>

- شيخ محمد زكريا، المرجع السابق، ص 142. <sup>3</sup>

كما أن المشرع جعل الدفعة الأولى من ثمن المسكن التي دفعها المستأجر ضماناً للوفاء بالأقساط المستحقة و غير المدفوعة و التكاليف المختلفة المتعلقة بشغل المسكن و تكاليف القضاء.<sup>1</sup>

و إلى جانب هذه الضمانات ألزم المتعهد بالترقية العقارية، المستأجر المستفيد بالتوقيع على التعهد الذي يصادق عليه لدى مصالح البلدية و الذي يتضمن في البند الخامس: "أتعهد بوضع مداخل الشهرية في حساب جاري الذي سافحته على مستوى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك من أجل سحب كل مبلغ مستحق خاص بالإيجار و الأعباء الناجمة عن الإيجار أو الملكية المشتركة"<sup>2</sup>.

الفرع الثاني: الالتزام بتسليم المسكن و استعماله لما اعد له:

قبل أن يتوصل المستأجر المستفيد لاستعمال المسكن محل عقد البيع بالإيجار، لا بد من تسليم هذا المسكن (أولاً)، ثم استعماله لما اعد له (ثانياً).

أولاً : تسليم المسكن:

يقصد بتسليم المسكن الاستيلاء عليه في الزمان و المكان المتفق عليه للانتفاع به.<sup>3</sup>

نص المرسوم الجزائري في المادة 17 من نموذج عقد البيع بالإيجار على: "يتعهد المستأجر المستفيد و المتعهد بالترقية العقارية، كل فيما يخصه، بتنفيذ جميع الالتزامات التعاقدية بحسن النية المتبادلة و طبقاً لبنود العقد و الأحكام التشريعية و التنظيمية

- المادة 09 من نموذج عقد البيع بالإيجار. <sup>1</sup>

- فراشي نورية، المرجع السابق، ص 118. <sup>2</sup>

- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الإيجار و العارية، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2000 ن ص 458. <sup>3</sup>

المتصلة بذلك" ، و عليه، طالما أن النصوص المنظمة لعقد البيع بالإيجار لم يتضمن أحكاما خاصة بهذه المسألة فإنه يتعين إعمال أحكام عقد البيع في ق.م.<sup>1</sup>

و عملا بالمادة 282 من القانون المدني فإنه:" إذا كان محل الالتزام شيئا معيناً بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجودا فيه وقت نشوء الالتزام ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك"، و أما بالنسبة لزمن التسلم فقد نصت المادة 281 من ق.م.على:" يجب أن يتم الوفاء فور ترتب الالتزام نهائيا في نمة المدين ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك" .

و تسلم المسكن في إطار عقد البيع بالإيجار يكون حكما، إذ أن المشتري أصلا كان حائزا للمسكن ، لا بصفته مالكا له و إنما بصفته مستفيدا من هذا العقد<sup>2</sup>

ثانيا: استعمال المسكن فيما اعد له:

يجب على المستأجر بعد تسلمه المسكن أن يستعمله فيما اعد له ، المادة 491 : "يلتزم المستأجر بان يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليها، فان لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له".

من خلال هذا النص يتبين انه على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة وفق ما اتفق عليه، فإذا لم يكن اتفاق في العقد وجب على المستأجر أن يستعملها حسب ما أعدت له، و الغرض المحدد في عقد البيع بالإيجار يتمثل في السكن، و هذا ما نصت عليه النصوص المنظمة لهذا العقد، حيث جاء في نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 105/01 على:" يتاح البيع بالإيجار لكل شخص ... إذا استعمال سكني"، كما نصت المادة 15 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار على : "يمنع منعاً باتاً على المستأجر المستفيد أن

<sup>1</sup> شيخ محمد زكريا، المرجع السابق، ص 156.

<sup>2</sup> زنون الطاوي، المرجع السابق، ص 182.

يؤجر مسكنه موضوع هذا العقد، بصفة كلية أو جزئية، أو يمارس فيه أي نشاط حر أو تجاري".

من خلال المواد المذكورة أعلاه فإنه يجب على المستأجر المستفيد أن يستعمل المسكن محل البيع بالإيجار لغرض السكن، و يمنع عليه منعا باتا أن يمارس فيه أي نشاط آخر.و إلا اعتبر مخلا بالتزامه التعاقدى، و كما لا يجوز له أن يتركه دون استعمال أصلا، و هذا ما نصت عليه المادة 13 من القرار 23 يوليو 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار الملغى، حيث أن المستأجر المستفيد ملزم باستعمال المسكن، و ذلك بشغله في خلال مدة 03 أشهر على الأكثر بعد تسلمه المفاتيح<sup>1</sup>.

الفرع الثالث: الالتزام بالمحافظة على المسكن:

يلتزم المستأجر المستفيد إضافة إلى استعمال المسكن فيما اعد له، بالمحافظة عليه أثناء مدة الانتفاع به، و بالرجوع إلى المرسوم لتنفيذي 105/01 و كذا القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، فإن المشرع نص على أن البيع بالإيجار يخضع لأحكام القانون المدني.

و عليه نصت المادة 495 من ق.م. التي تجد مصدرها في المادة 172 من ق.م. على: " يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة و أن يحافظ عليها مثلما يبذلها الرجل العادي و هو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا عاديا."

يستفاد من المادتين أن المستأجر المستفيد يلتزم بالمحافظة على السكن، و ذلك بان يبذل العناية التي يبذلها الرجل العادي، و لو لم يتحقق الغرض المقصود من هذا الالتزام و هو

- زنوش الطاوس، المرجع السابق، ص 183، 184. <sup>1</sup>



سلامة المسكن محل العقد، و من صور المحافظة على المسكن محل عقد البيع بالإيجار، العناية به بالنظافة و الصيانة و الترميمات التاجيرية، و لا تقتصر مسؤولية المستفيد بالمحافظة على المسكن و الاعتناء به عن أعماله الشخصية فقط بل يمتد أيضا إلى الأعمال الصادرة عن أتباعه كأفراد أسرته، الأقارب الذين يسكنون معه، ضيوفه، مستخدميه، عماله...

هذا و إن التزام المستفيد بالمحافظة يقتضي منه أيضا القيام بإخطار المتعهد بالترقية العقارية بكل أمر يستوجب تدخله و هذا وفقا لما تضمنته أحكام المادة 498 من ق.م.ج.

و المشرع لم يحدد شكلا للإخطار فيمكن أن يتم بأي وسيلة، فقد يكون عن طريق المحضر القضائي أو برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، أو برسالة عادية، كما قد يتم شفويا، و يقع في كل الحالات على عاتق المستفيد عبء إثبات حصول الإخطار في الوقت المناسب<sup>1</sup>.

و إذا ثبت تقصير المستأجر المستفيد في المحافظة على المسكن، فهنا يعتبر قد اخل بأحد التزاماته التعاقدية حسب المادة 17 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار. و في هذه الحالة يمكن طلب فسخ العقد من القضاء على مسؤولية المستأجر، و حسب المادة 9 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، فإن المستأجر المستفيد هو الذي يتحمل تكاليف شغل المسكن و القضاء و الإتاافات، فتسدد من قيمة الحصة الأولى أي من حصة 25% التي دفعت قبل بداية الانتفاع بالمسكن.

<sup>1</sup> - شيخ محمد زكريا، المرجع السابق، ص 463.

إن عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري هو عقد قائم بذاته و ذو طبيعة قانونية خاصة تختلف عن عقد البيع و عقد الإيجار و باقي العقود الأخرى، و تعد هذه الصيغة السكنية من بين الحلول التي تبناها المشرع لتلبية طلبات الشريحة المتوسطة الدخل في المجتمع، و تعتبر الأكثر طلبا مقارنة مع الصيغ الأخرى و هذا راجع للتسهيلات الممنوحة للمستفيد في إطار هذه الصيغة.

و من خلال دراستنا لهذا العقد اتضحت لنا مجموعة من النتائج و المتمثلة في:

عقد البيع بالإيجار هو عقد ذو طبيعة خاصة، لأنه يجمع بين أحكام عقد البيع و أحكام عقد الإيجار، فهو بذلك عقد مركب حيث يبدأ كعقد إيجار ثم ينتهي بيع.

يتميز عقد البيع بالإيجار بخصائص تجعله يختلف عن غيره من العقود، و يتم إبرامه وفق إجراءات و شروط محددة نص عليها المشرع بنصوص خاصة و المتمثلة في شرط الاحتفاظ بالملكية ، الشرط الصريح الفاسخ، شرط المنع من التصرف و الشرط الجزائي، بالإضافة إلى الشروط العامة الواجب توفرها في كل العقود.

كما أن عقد البيع بالإيجار لا ينعقد صحيحا بمجرد تراضي الطرفين، بل لا بد من إفراغه في شكل رسمي طبقا للنموذج المحدد في القرار المؤرخ في 04 مايو 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، و تسبق هذه المرحلة ، مرحلة إجرائية تتمثل في ضرورة تقديم المستفيد طلب الاستفادة من المسكن مرفوقا بالوثائق اللازمة ، لتقوم بمعالجة هذا الملف لجنة خاصة معينة من طرف الوزير المكلف بالسكن وفقا لمعايير و شروط الاستفادة الواجب توفرها في المستفيدين ، و يتوج عملها بإعداد قرار الاستفادة.

بعد قبول الملف و إعداد القرار، يتعين تحرير العقد لدى الموثق في شكل رسمي وفقا للنموذج، كما يتولى هذا الأخير تسجيله لدى المصلحة التسجيل و الطابع المختصة إقليميا

خلال مدة شهر واحد من تاريخ تحرير العقد، غير أن القواعد المنظمة لهذا العقد لم تنص على إمكانية شهره من عدمها.

و بتوفر جميع الشروط و الأركان المقررة قانونا، يرتب عقد البيع بالإيجار جميع آثاره القانونية و باعتباره عقد ملزم لجانبين فإنه يرتب التزامات على طرفي العقد، حيث يلتزم المتعهد بالترقية العقارية باعتباره المؤجر البائع بتسليم المسكن، و بالضمان، و بنقل ملكية المسكن للمستفيد عند نهاية عقد الإيجار و دفع جميع أقساط الثمن المستحقة، كما يلتزم المستفيد بتسديد الأقساط الدورية، و بتسلم المسكن و استعماله لما اعد له، بالإضافة إلى التزامه بالمحافظة على المسكن و صيانتة و الامتناع عن التصرف فيه.

لقد نص المشرع الجزائري على جزاء تخلف المستفيد عن القيام بالتزاماته ، إلا انه لم يتعرض لجزاء تخلف المتعهد بالترقية العقارية عن تنفيذ التزاماته التعاقدية، و هذا ما يؤدي في الكثير من الأحيان إلى إحفاف في حق المستفيد بتقرير الفسخ على حسابه، و نظرا لتحمله بجميع التكاليف فإنه أصبح من الصعب عليه تحصيل مبلغ القسط الدوري، فإذا لم يدفعه في الآجال المحددة تقرر ضده عقوبة التأخير أو الفسخ.

كما انه لم يرد نص يتعلق بشهر عقد البيع بالإيجار بالرغم من انه عقد يرد على عقار، و بالرغم من أن مدة الإيجار فيه تفوق 12 سنة، بل اكتفى فقط بالنص على تحريره لدى الموثق، و هذا ما يتعارض مع أحكام المادة 17 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد المسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، التي تلزم شهر عقود الايجاري التي تتجاوز مدتها 12 سنة.

و لعل أهم نقطة أغفلها المشرع هي ضرورة وجود عقد لاحق بعقد البيع بالإيجار يتولى تكريس البيع النهائي كونه السبيل الوحيد لشهر الملكية و انتقالها للمشتري.

و بالرغم من النقائص التنظيمية السالفة الذكر و الانتقادات التي وجهت إلى هذا العقد و مع تفشي أزمة السكن، إلا انه يعتبر الطريقة المثلى للتخفيف من حدة هذه الأزمة حيث شهدت هذه الصيغة السكنية إقبالا كبيرا من الشريحة المتوسطة الدخل مما يجعله خيارا لا بديل عنه في انجاز السكنات الاجتماعية.

## الملاحق :

الملحق رقم 01: إشعار بالاستلام صادر عن وكالة عدل (AADL) .

الملحق رقم 02: قرار بالموافقة على منح السكن.

الملحق رقم 03: تصريح شرفي.

الملحق رقم 04: نموذج عقد البيع بالإيجار.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
République Algérienne Démocratique et Populaire  
وزارة السكن والعمران والمدينة  
MINISTÈRE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE  
الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره  
Agence Nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement



Décision de pré-affectation d'un logement  
Location-Vente

Mme / Mlle / M :

Ref : [REDACTED]

Ne(e) le :

Code :

Suite à votre demande d'acquisition d'un logement selon la formule location-vente et au paiement de 20 % de l'apport initial fixé à 25%.

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 : F3

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

Fait à : ALGER Le 18/04/2018



**IMPORTANT :**

- ✓ L'Affectation est irrévocable et non soumise à un recours.
- ✓ L'Affectation sera annulée de plein droit par l'ANADL dans le cas d'un contrôle positif.
- ✓ Sauf cas dûment justifié, la décision d'affectation doit être retirée par le souscripteur lui-même.
- ✓ La décision d'affectation sera remise après le paiement de l'apport initial fixé à 25% du prix du logement conformément au décret exécutif n°15/328 du 22/12/2015, modifiant et complétant le décret exécutif n°01/105 du 23/04/2001 fixant les conditions et modalités d'acquisition, dans le cadre de la location-vente, de logements réalisés sur fonds publics ou sur ressources bancaires ou tout autres financements.

**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE**  
**MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME**

**AGENCE NATIONALE DE L'AMELIORATION ET DU DEVELOPPEMENT  
DU LOGEMENT**

**PROGRAMME LOCATION-VENTE**



**NON CONFORME**

R: [REDACTED]

Monsieur/Madame..... [REDACTED] .....  
Adresse..... [REDACTED] .....  
Code/ : [REDACTED]

Après traitement de votre dossier de logement déposé dans le cadre du programme location-vente et qui répond aux critères d'éligibilité du décret exécutif n° 01/105 du 23/04/2001, fixant les conditions et modalités d'acquisition dans le cadre de la location-vente de logements réalisés sur fonds publics modifié et complété.

La direction générale de l'AADL a émis :

**Un avis favorable pour votre demande de logement.**

Sous réserve d'authentification des pièces constitutives du dossier

A cet effet, vous êtes prié de vous rapprocher des services de l'AADL, sis à ..... Siège de l'AADL, ... MOSTAGANEM muni de votre carte d'identité nationale en cours de validité, ainsi que de la présente notification le 15/02/2015. afin de procéder au retrait de votre ordre de versement relatif au paiement de l'apport initial de 10%.

Alger 25/01/2015

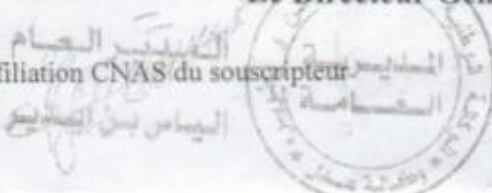
NB : Le délai de retrait de l'ordre de versement est fixé à 08 Jours à compter de la date du rendez-vous sus mentionné. Au-delà de ce délai l'ordre de versement est annulé et le dossier classé sans suite

Fait à ..... Le.....

**Le Directeur Général**

**Muni des pièces suivantes :**

- Fiche de paie septembre 2013 et affiliation CNAS/du souscripteur
- Déclaration sur l'honneur légalisée



## Déclaration sur l'honneur (conjointe)

### تصريح شرفي

#### Le Souscripteur :

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

#### المكتتب (ة)

أنا الممضي(ة) أسفله.....  
المولود(ة) بتاريخ..... ب.....  
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.

**أصرح بشرقي أنني:**  
1- لا أملك ولم 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.

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.

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

#### 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.....

#### زوج (ة) المكتتب:

أنا الممضي(ة) أسفله.....  
المولود(ة) بتاريخ..... ب.....  
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.

**أصرح بشرقي أنني:**  
1- لا أملك ولم يسبق لي أن امتلكت عقارا ذو استعمال سكني أو قطعة أرضية ذو ملكية كاملة.

2- ولم أستفد من مساعدة مالية من الدولة قصد شراء عقارا ذو استعمال سكني.

وذلك 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 والمعتم.

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.

**في حالة ما إذا كانت أقيم بمسكن إيجاري عمومي فإني ألتزم بشرقي في حالة قبول طلبي للحصول على مسكن في إطار البيع عن طريق الإيجار ب:**

1- تقديم المفاتيح الخاصة بالمسكن المستأجر وذلك فور استلام مفاتيح المسكن في إطار البيع بالإيجار.

2- تقديم شهادة إرجاع المفاتيح لسكن المستأجر و شهادة إنهاء عقد الإيجار.

#### 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.

**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 220-221-223-228 و 224 من قانون الجنائي.

Signature légalisée

Le conjoint

الزوج (ة)

توقيع مصادق عليه

Le souscripteur

المكتتب

في.....بي.....



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

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

عن رئيس الحكومة  
وبتلويض منه

عن وزير  
التربية الوطنية

المدير العام للتوظيفة العمومية

الأمين العام

جمال خرشي

عبد الكريم تبون

### وزارة السكن والعمران

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

إن وزير السكن والعمران،

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

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

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

**يقرر ما يأتي :**

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

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

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

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

محمد نذير حميد

#### الملحق

#### نموذج عقد البيع بالإيجار

حضر أمام الأستاذ .....  
مؤثق بـ .....

1- (السيدة) (الآنسة) (السيد) .....  
المولود (ة) بـ ..... في .....

المتدخل بصفة .....  
(ة) في صلب النص "المتعهد بالترقية"، من جهة

و

2- (السيدة) (الآنسة) (السيد) .....  
المولود (ة) بتاريخ .....

في ..... المسمى (ة) "المتأجر  
المستفيد"، من جهة أخرى.

طلب هذان الطرفان من المؤثق الموقع عليه أن يستلم منهما الاتفاق الحاصل بينهما بشأن بيع بالإيجار لمسكن ممول بأموال ..... (تحديد سدر التمويل) ..... في شكل عقد رسمي. وقبل التوقيع استعرض طرفا العقد المبينان أعلاه، ما يأتي :

#### تعيين الملك

إن الملك، موضوع هذا العقد يتمثل في مسكن من صنف (F3)، (F4) يحمل رقم ..... يقع بالطابق .....

من العمارة رقم ... الموجودة ببلدية .....

ولاية ..... ويتكوّن من (ثلاث) (أربع) غرف ومطبخ وحمام وتبنيات بمساحة قدرها .....

...../1000 من الأجزاء المشتركة للجزء رقم ..... طبقا للجدول الوصفي للتجزئة المتضمن في نظام الملكية المشتركة المرفق بهذا الملحق.

- شهادة المطابقة،

- نظام الملكية المشتركة مطابق للمفاهيم المعمول بها وللقواعد المطبقة في هذا المجال،

- نسخة مصادق عليها من وثيقة هوية المستأجر المستفيد وممثل الهيئة المتعهدة بالبناء،

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

(استكمال ذلك بأي وثيقة مرجعية محتملة)

#### البند التعاقدية المتفق عليها :

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

#### شروط البيع بالإيجار :

**المادة الأولى :** يحدد ثمن بيع المسكن موضوع هذا العقد بـ ..... دج (يجب تحديد المبلغ بالأرقام والحروف).

هذا الثمن نهائي.

**المادة 2 :** يصرح المستأجر المستفيد بأن سدد دفعا أوليا يقدر بـ ..... دج يمثل ..... % من سعر بيع المسكن.

في حالة تسديد 15% المتبقية من الدفع الأولي بالتقسيط، يجب أن يتم ذلك وفق الشروط والالتزامات الآتية :

- 5% عند تسليم المفاتيح،

- 5% خلال السنة الأولى من شغل المسكن،

- 5% خلال السنة الثانية من شغل المسكن

وفي كل الحالات، يحدد المتعهد بالتقسيط الرزمة الدقيقة لهذه التسديدات السنوية التي لا يمكن أن تفوق مدة سنتين (2).

**المادة 3 :** تثبت هذه التسديدات والمبالغ المبينة أعلاه قانونا بوجود وصول بنكية مصادق عليها من طرف المستأجر المستفيد إلى المتعهد بالترقية الذي يقوم بتسجيلها في محاسبته.

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

#### أصل الملكية

إن الأرضية التي تم عليها بناء الملك موضوع هذا العقد هي ملكية المتعهد بالترقية بموجب عقد اكتساب رقم ..... المعد من ..... بتاريخ ..... المسجل تحت رقم ..... والمشير بتاريخ ..... تحت رقم ..... والعمارة المنجزة من طرفه وفقا لرخصة البناء رقم ..... المؤرخة في ..... المسلمة من .....

#### الانضمام إلى العقد

#### تصريح المتعهد بالترقية :

يوافق المتعهد بالترقية على وضع المسكن المعين في هذا العقد للبيع بالإيجار طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001، المعدل والمتمم.

#### تصريح المستأجر المستفيد :

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

وبعد ذلك، شرع الموثق الموقع أدناه في تحرير العقد المتضمن الاتفاقيات التي أقرها الطرفان.

#### الوثائق التي تحكم العقد والتي صرح الطرفان العلم بها :

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

يستند الطرفان في مدى التزاماتهما وحدودها، زيادة على النصوص السالفة الذكر، إلى الوثائق المذكورة أدناه، التي سبق إيداعها لدى الموثق أسفله بتاريخ : .....

- عقد رسمي يثبت ملكية الأرض الأساس،

- رخصة البناء والتصاميم الملحقه،

**المادة 5 :** يحدّد أجل دفع المتبقي من ثمن المسكن المذكور أعلاه، بعد خصم مبلغ الدفع الأولي الشخصي بـ ..... سنة (سنوات).

تحدّد رزنامة الدفع الملحقة بهذا العقد، المبلغ المستحق شهريا من طرف المستأجر المستفيد إلى غاية التاريخ المحدّد للمدّة المتفق عليها.

**المادة 6 :** طبقا لأحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرّخ في 29 محرّم عام 1422 الموافق 23 يوليو سنة 2001 والمذكور أعلاه، يمكن المستأجر المستفيد، إن رغب في ذلك، أن يقوم بتسديد قسط شهري أو عدة أقساط شهرية أو مجموع الرصيد الباقي قبل حلول موعد استحقاقها.

يتعيّن على المتعهد بالترقية في هذه الحالة، مراجعة رزنامة استحقاق الأقساط حسب الدفع المسدّدة.

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

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

**المادة 9 :** يترتب على عدم تسديد ثلاثة (3) أقساط شهرية بعد تبليغ إعدارين مدّة كل منهما 15 يوما فسخ هذا العقد على مسؤولية المستأجر المستفيد وحده.

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

ويقوم المتعهد بالترقية بعد استرجاع المسكن بتسديد مبلغ الدفع الأولي الذي دفعه المستأجر المستفيد، بعد احتساب الأقساط الشهرية غير المدفوعة والتكاليف المختلفة المتعلّقة بشغل المسكن وتكاليف القضاء.

**المادة 10 :** يتعيّن على المستأجر المستفيد في إطار الملكية المشتركة، أن يسدّد مبلغ التكاليف مثلما هي محدّدة في نظام الملكية المشتركة.

**المادة 11 :** يقدر مبلغ التكاليف المنصوص عليها في المادة 10 أعلاه بـ ..... دج في الشهر (عدد المبلغ بالأرقام وبالحرّوف) ويتم تسديدها طبقا للتكليفات المحدّدة في المادتين 7 و8 أعلاه.

يمكن أن يراجع المتعهد بالترقية هذا المبلغ سنويا.

**المادة 12 :** يتولى تسيير وإدارة الأجزاء المشتركة من البناية أو البنايات التي يكون هذا العقد جزءا منها، المتعهد بالترقية أو قائم بإدارتها يقوم بتعيينه.

**المادة 13 :** يتعهد المستأجر المستفيد بالقيام، على نفقته، بجميع الإصلاحات الداخلية لمسكنه.

**المادة 14 :** يمنع منعاً باتاً كل تغيير في شكل الخارجي للمسكن كوضع الشبائيك على النافذ أو تغيير الاستعمال الأصلي للشرفات.

**المادة 15 :** يمنع منعاً باتاً على المستأجر المستفيد أن يؤجّر مسكنه موضوع هذا العقد سفة كليّة أو جزئية، أو يمارس فيه أي نشاط حرّ أو تجاري.

**المادة 16 :** يكتسي هذا العقد طابعاً موقفاً يقرّ نقل ملكية المسكن موضوع البيع بين جاري للمستأجر المستفيد.

**المادة 17 :** يتعهد المستأجر المستفيد بالترقية، كلّ فيما يخصّه، بتنفيذ جميع الالتزامات التعاقدية بحسن النية المتبادلة وطبقاً لبنود العقد والأحكام التشريعية والتنظيمية المتصلة بذلك.

**المادة 18 :** حرّر هذا العقد في الشكل الرسمي لدى مكتب الأستاذ : ..... موثّق،

ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ توقيع الطرفين عليه.

حرّر بـ ..... في ..... من طرف الموثّق الموقع.

اطلع عليه بالموافقة  
المتعهد  
بالترقية العقارية  
السيد (ة) (الانس) ...

اطلع عليه بالموافقة  
من المستأجر  
المستفيد

## قائمة المصادر و المراجع

أولاً: المؤلفات :

أ - المؤلفات العامة:

1- العربي بلحاج، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، ج1، طبعة 05، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007.

2- أنور سلطان، الموجز في مصادر الالتزام، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1997.

3- خليل احمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، ج1، مصادر الالتزام، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2005.

4- دربال عبد الرزاق، الوجيز في أحكام الالتزام في القانون المدني الجزائري، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، 2004.

5- رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1999.

6- رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار (الأحكام العامة في الإيجار)، دار الجامعة الجديدة، 2009.

7- رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقدي البيع و المقايضة، ط02، دار الجامعة الجديدة، 2003.

8- رمول خالد، درة آسيا، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، ط1، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2009 9- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام ، نظرية الالتزام بوجه عام، العقد، العمل غير المشروع، الإثراء بلا سبب، القانون، ج1، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، د س ن.

## قائمة المصادر و المراجع

- 10- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، المجلد 1 البيع و المقايضة، د ط ، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، د س ن .
- 11- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، عقدي البيع و العارية، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- 12- عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، ج 1 (الأحكام العامة في الإيجار)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2003.
- 13- مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الج، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2008.
- 14- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ط 4، الجزائر، 2005.
- 15- محمد حسين منصور، مصادر الالتزام، العقد و الإرادة المنفردة، دار الجامعية للطباعة و النشر، 2000.
- 16- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، العقد و الإرادة المنفردة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، د س ن .
- 17- \_\_\_\_\_، المختصر في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام(العقد، الإرادة المنفردة، الإثراء بلا سبب، المسؤولية التقصيرية)، أوصافه انتقاله انقضائه، د د ن، د ط .
- 18- اسعد دياب، القانون المدني، العقود المسماة: البيع، الإيجار، الوكالة، ج 1، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2008
- ب- المؤلفات الخاصة:

## قائمة المصادر و المراجع

- 19- حمدي احمد سعد احمد، البيع بالإيجار دراسة قانونية مقارنة بأحكام الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي، دار الكتب القانونية، الكبرى، مصر، 2007.
- 20- زنوش الطاوس، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2016.
- 21- سليمان مرقس، العقود المسماة، عقد الإيجار، المجلد الثاني، مطبعة النهضة الجديدة، مصر، 1968.
- 22- محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2007.
- 23- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، ط 1، جسر، الجزائر، 2010.

### ثانيا: الأطروحات و المذكرات العلمية

#### أ - أطروحات الدكتوراه:

- 1- عواد خولة، عقد البيع بالإيجار للسكنات في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2021/2020.
- 2- نعيمة عبد الرحمان، البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، جامعة ادرار، 2020/2019.  
(ب) مذكرات الماجستير:
- 3- قراشي نورية، الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار و آثاره في القانون المدني الجزائري، مذكرة الحصول على شهادة الماجستير، تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2016/2015.
- 04- شيخ محمد زكريا، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون خاص، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2012/2011.

## قائمة المصادر و المراجع

- 5- تركي وليد، ضمان التعرض و الاستحقاق في عقدي البيع و الإيجار طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري، تخصص عقود مدنية و تجارية، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2010/2011
- 6- حمزة خليل ، النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، مذكر ماجستير في القانون، تخصص القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2007.
- المقالات:
- 1 - حمليل نورة، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، العدد05، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2007.
- 2- يوسف محمد، عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مجلة البناء و التعمير، المجلد 03، العدد 04، العدد التسلسلي 12، ديسمبر 2019.
- 3- زيتوني زكريا، الضمانات القانونية في عقد البيع على التصاميم، دراسات قانونية، العدد 19، مركز البصيرة للبحوث و الاستشارات و الخدمات التعليمية، دار الخلدونية، الجزائر، 2013.
- 4- بوكعبان عكاشة، انعقاد البيع العقاري و إثباته في ضوء التشريع الوطني و المقارن، مجلة الدراسات الحقوقية، جامعة سعيدة، العدد 02، 2006.
- 5- بورصاص أمينة، نطاق الحرية التعاقدية في عقد البيع بالإيجار، مجلة البحوث في العقود و قانون الأعمال، العدد05، ديسمبر 2018.
- 6- بوكروش فوزية، زهدور كوثر، إجراءات الاستفادة من سكن منجز بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار على ضوء التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري و البيئة، المجلد05، العدد08، المقال2017، 08.

## قائمة المصادر و المراجع

- 7- عائشة عبد الحميد، النظام القانوني لقرار البيع بالإيجار العقاري طبقا للمرسوم التنفيذي 105/01 مجلة العلوم الإنسانية العربية المجلد 01، العدد 03، 2020.
- 8- فاضل عبد اللطيف، مزيان محمد الأمين، أحكام تسجيل عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية ، المجلد 25 ، العدد 02.
- 9- عمارة صليحة، نظام الشهر العقاري الجزائري، مجلة القانون و العلوم السياسية، العدد 04، جوان 2016.
- 10- شيخ محمد زكريا، التزامات المتعهد بالترقية العقارية في عقد البيع بالإيجار، مجلة القانون العقاري و البيئة، العدد 05، جوان 2015.

### القرارات القضائية:

قرار ، الغرفة المدنية، رقم 1058043، الصادر في 15 جوان 2017 ، المحكمة العليا، ( قرار غير منشور).

### النصوص القانونية:

#### أ - المواثيق الدولية:

الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، الصادر في 12/10/1948، و المعتمد من طرف الجمعية العامة للأمم المتحدة.

#### ب - الدستور:

1 - القانون رقم 01/16 المؤرخ في 06/03/2016، يتضمن التعديل الدستوري، ج ر عدد 14، مؤرخة في 07/03/2016.



## قائمة المصادر و المراجع

### القوانين:

1 - القانون رقم 23/04، المؤرخ في 18 ذي القعدة 1425، الموافق ل 2004/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر ع 85.

### ج - الأوامر:

1 - الأمر رقم 27/95 المؤرخ في 1995/12/30، المتضمن قانون المالية 1996، ج ر عدد 82، الصادرة في 2005/12/31.

2- الأمر رقم 91/70 ، المؤرخ في 1970/12/15، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج ر ع 107، الصادر في 1970/12/25.

3- الأمر رقم 09/96، المؤرخ في 1996/01/10، المتعلق بالاعتماد الايجاري، ج ر ع 03.

4- الأمر رقم 105/76، المؤرخ في 17 ذي الحجة 1396، الموافق ل 1976/12/09، المتضمن قانون التسجيل، ج ر ع 81، الصادر في 07 محرم 1398، الموافق ل 1997/12/18.

### د- المراسيم الرئاسية:

1 - مرسوم رئاسي، رقم 137/21، المحدد للأجر الوطني الأدنى المضمون، المؤرخ في 24 شعبان 1442، الموافق ل 2021/04/07، ج ر ع 28، المؤرخة في 02 رمضان 1442، الموافق ل 2021/04/14.

### هـ- المراسيم التشريعية:

1 - مرسوم تشريعي، رقم 03/93، المؤرخ في 07/رمضان 1413، الموافق ل 1993/03/01، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر ع 14، الصادرة في 1992/03/03.

## قائمة المصادر و المراجع

و-المراسيم التنفيذية:

- 1 - المرسوم التنفيذي رقم 36/97 ، المؤرخ في 06 رمضان 1417، الموافق ل 15/01/1997،  
المتعلق بشروط و كفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني و إيجارها و بيعها بالإيجار و شروط  
بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري و المهني و غيرها التي أنجزتها دواوين الترقية و التسيير  
العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها و المسلمة بعد شهر  
أكتوبر 1997، ج ر ع 04.
- 2 - مرسوم تنفيذي رقم 105/01، المؤرخ في 29 محرم 1422، الموافق ل 23 ابريل 2001  
المتعلق بتحديد شروط شراء المساكن بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك، ج ر ع  
25 ، الصادر في 29/04/2001.
- 3- مرسوم تنفيذي رقم 35/03 ، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 1  
القعدة، الموافق ل 13/01/2003، ج ر ع 04، الصادرة في 22/01/2003.
- 4- مرسوم تنفيذي رقم 137/04، مؤرخ في 01 ربيع الأول 1425، الموافق ل 21/04/2004،  
المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 105//01، المتضمن شروط و كفيات شراء المساكن بأموال  
عمومية أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار.
- 5- مرسوم تنفيذي رقم 340/04 ، المؤرخ في 02/11/2004، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم  
105/01، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار .
- 6- مرسوم تنفيذي رقم 432/12 المؤرخ في 11 صفر 1434، الموافق ل 25 ديسمبر 2012، المعدل  
للمرسوم التنفيذي 105/01، المؤرخ في 23/04/2001 ،  
الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار.

## قائمة المصادر و المراجع

7- مرسوم تنفيذي رقم 328/15، المؤرخ في 10 ربيع الثاني 1437، الموافق لـ 2015/12/22، المعدل للمرسوم التنفيذي 105/01.

ز- القرارات:

1 - القرار الوزاري المؤرخ في 2001/7/23، المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ج ر ع 2، المؤرخة في 2001/9/16

2 - القرار المؤرخ في 2004/5/04، المعدل للقرار المؤرخ في 2001/7/23، المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ج ر ع 43، مؤرخة في 2004/7/04.

- القرار المؤرخ في 2013/7/23، المعدل و المتمم للقرار رقم 105/01، المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك.

ح- المقررات:

المقرر الوزاري رقم 85 الصادر عن وزارة السكن بتاريخ 2001/8/01 و المحدد لتشكيلة لجنة الطعن الخاصة بطلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار.

2- المراجع باللغة الفرنسية:.

1- l'article 1 de la loi 84-595

# الفهرس

الصفحة	الفهرس
	شكر و تقدير
	قائمة المختصرات
01.....	مقدمة
05.....	الفصل الأول: ماهية البيع بالإيجار
05.....	المبحث الأول: مفهوم البيع بالإيجار
05.....	المطلب الأول: تعريف البيع بالإيجار و خصائصه
05.....	الفرع الأول: تعريف البيع بالإيجار
06.....	أولاً: التعريف الفقهي
08.....	ثانياً: التعريف التشريعي
10.....	الفرع الثاني: خصائص البيع بالإيجار
	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار و تمييزه عن باقي العقود المشابهة له
13.....	
14.....	الفرع الأول: طبيعة البيع بالإيجار
14.....	أولاً: موقف الفقه من الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار
15.....	ثانياً: موقف المشرع الجزائري من الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار
16.....	الفرع الثاني: تمييز البيع بالإيجار عن بعض العقود المشابهة له

- أولاً: تمييز البيع بالإيجار عن الاعتماد الإيجاري.....16
- ثانياً: تمييز البيع بالإيجار عن الإيجار المقترن بالوعد بالبيع.....19
- ثالثاً: تمييز البيع بالإيجار عن البيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية.....20
- رابعاً: تمييز البيع بالإيجار عن البيع على التصاميم.....21
- المبحث الثاني: شروط انعقاد عقد البيع بالإيجار.....23
- المطلب الأول: الشروط العامة لعقد البيع بالإيجار.....23
- الفرع الأول: التراضي في عقد البيع بالإيجار.....23
- أولاً: وجود التراضي في عقد البيع بالإيجار.....24
- ثانياً: صحة التراضي .....25
- الفرع الثاني: المحل .....26
- أولاً: المسكن.....26
- ثانياً: الثمن.....27
- الفرع الثالث: السبب.....29
- الفرع الرابع: الشكلية .....29
- المطلب الثاني: الشروط الخاصة لعقد البيع بالإيجار.....30
- الفرع الأول: شرط الاحتفاظ بالملكية.....30

- الفرع الثاني: الشرط الصريح الفاسخ.....32
- الفرع الثالث: شرط المنع من التصرف.....33
- الفرع الرابع: الشرط الجزائي.....33
- الفصل الثاني: إجراءات الاستفادة من البيع بالإيجار و آثاره.....38
- المبحث الأول: إجراءات أبرام عقد البيع بالإيجار.....38
- المطلب الأول: الإجراءات السابقة لإبرام عقد البيع بالإيجار.....39
- الفرع الأول: تقديم طلب الشراء.....39
- أولاً: شروط الاستفادة من مسكن عمومي في إطار عقد البيع بالإيجار.....39
- ثانياً: تحرير طلب الاستفادة.....44
- الفرع الثاني: معالجة الطلب.....45
- أولاً: تكوين لجنة معالجة الطلبات.....45
- ثانياً: إعداد قرار البيع بالإيجار.....46
- المطلب الثاني: الإجراءات اللاحقة لعقد البيع بالإيجار.....50
- الفرع الأول: تحرير العقد في شكل رسمي.....50
- الفرع الثاني: تسجيل عقد البيع بالإيجار.....53
- الفرع الثالث: الشهر.....54

- 56.....المبحث الثاني:أثار عقد البيع بالإيجار
- 57.....المطلب الثاني:التزامات المتعهد بالترقية العقارية
- 57.....الفرع الأول:الالتزام بالتسليم و الصيانة
- 57.....أولاً:الالتزام بالتسليم
- 62.....ثانياً:الالتزام بالصيانة
- 63.....الفرع الثاني:الالتزام بالضمان
- 63.....أولاً:الالتزام بضمان التعرض و الاستحقاق
- 67.....ثانياً:ضمان العيوب الخفية
- 68.....ثالثاً:الالتزام بنقل الملكية
- 69.....المطلب الثاني: التزامات المستفيد
- 69.....الفرع الأول: الالتزام بدفع الأقساط
- 69.....أولاً:طبيعة الأقساط الشهرية
- 70.....ثانياً:زمن و مكان الوفاء بالأقساط
- 71.....ثالثاً: جزاء الإخلال بالتزام المستفيد بدفع الأقساط
- 72.....الفرع الثاني:الالتزام بتسليم المسكن واستعماله لما اعد له
- 73.....أولاً:تسليم المسكن

## الفهرس

73.....	ثانيا: استعمال المسكن لما اعد له
74.....	الفرع الثالث: الالتزام بالمحافظة على المسكن
77.....	الخاتمة
83.....	الملاحق
90.....	قائمة المصادر و المراجع
98.....	الفهرس
	لملخص



