



جامعة عبد الحميد بن باديس بمستغانم
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث
تخصص القانون العقاري
موسومة بعنوان :

عقد البيع بالإيجار للسكنات في التشريع الجزائري

تحت إشراف :
الأستاذ الدكتور مزيان محمد الأمين

من إعداد الطالبة :
عواد خولة

نوقشت بتاريخ 29 ديسمبر 2020

أعضاء لجنة المناقشة			
الاسم واللقب	الدرجة العلمية	المؤسسة الجامعية	الصفة
زهدور كوثر	أستاذة	جامعة مستغانم	رئيسا
مزيان محمد الأمين	أستاذ	جامعة مستغانم	مشرفا ومقررا
بلعبدون عواد	أستاذ محاضر " أ "	جامعة مستغانم	عضوا مناقشا
أحميدة نادية	أستاذة محاضرة "أ"	جامعة مستغانم	عضوا مناقشا
عدة جلول سفيان	أستاذ محاضر "أ"	جامعة وهران 2	عضوا مناقشا
محمودي فاطمة	أستاذة	جامعة معسكر	عضوا مناقشا

السنة الجامعية 2021/2020

إهداء

إلى خير عون لي عند المحن أبي العزيز
إلى نبع الحنان والأمان أمي الحبيبة
إلى من أشد بهم أزرى شقيقي عبد الصبور
وشقيقتي أم كلثوم، مارية البتول، زهرة
إلى كل الأساتذة الأفاضل الذين ساهموا في تكويني
إلى رفقاء دربي كل زملاء والزميلات
إلى من شاركوني إعداد هذا البحث خطوة بخطوة
زملائي في الدفعة الأولى تخصص قانون عقاري
إلى كل من ساعدني في انجاز هذه الأطروحة
إلى من أعيش بفضلهم جوائز العزة والكرامة شهداءنا الأبرار طيب الله ثراهم
أهدي ثمرة هذا الجهد

خوله عواد

شكر وتقدير

الشكر والحمد لله على فضله وما منه علي بإتمام هذا البحث، والصلاة والسلام على

نبيه الكريم محمد خاتم النبيين.

أتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذ الدكتور " مزيان محمد الأمين " على قبوله الإشراف

على هذا البحث وما قدمه لي من إرشادات وتوجيهات قيمة .

كما أتقدم بالشكر إلى الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة الذين تحملوا عبء قراءة

هذا البحث وقبلوا مناقشته وإثراءه.

اشكر كل الزملاء والزميلات والأساتذة الجامعيين والمحامين والموثقين والقضاة

والموظفين في مختلف المؤسسات والإدارات، وكل من ساعدني من قريب أو بعيد ولو بالشيء

القليل على ما قدموه لي من دعم ومساعدة ساهمت في إتمام هذا البحث.

قائمة المختصرات

أولا : باللغة العربية

ص : صفحة .

ص ص : من الصفحة إلى الصفحة .

ط : طبعة .

د ع ط : دون ذكر عدد الطبعة .

د ب ن : دون ذكر بلد النشر .

د س ن : دون ذكر سنة النشر .

د م ج : ديوان المطبوعات الجامعية .

ج : جزء .

ج ر ع : جريدة رسمية عدد

ق م ج : القانون المدني الجزائري .

ق إ م إ : قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ثانيا : باللغة الفرنسية

P : page.

Pp : de la page...à la page.

Ed : édition.

Op.cit : ouvrage précité.

O.p.u : office des publications universitaires.

L.G.D.J : librairie générale de droit et de jurisprudence

مقدمة

يعتبر السكن منذ القدم من أهم الضروريات التي يسعى الفرد إلى تحقيقها، إلى أن أصبح الحق في السكن من بين الحقوق الأساسية التي كرستها المواثيق الدولية حيث أقرت المادة الخامسة والعشرون من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان بضرورة أن يتمتع الفرد بمستوى من المعيشة التي تحقق له الرفاهية و يتضمن ذلك المسكن¹، فهو أحد أساسيات الحياة التي لا يمكن الاستغناء عنها ومن شأنها توفير العيش الكريم والرفاهية للفرد.

فمفهوم السكن رغم تطوره عبر العصور من الكهف والمغارة إلى الخيمة ثم إلى المبنى، واختلاف مفهومه الا انه يمثل المأوى الذي يأوي الإنسان من الحر والقر وكل العوامل الخارجية، والحيز الذي يعبر عن إقامته الدائمة والمستمرة ويمارس فيه حياته اليومية والاعتيادية من عمل وثقافة ودين كما يعزز من خلاله روابطه الاجتماعية، والمكان الذي يجد فيه الألفة والراحة النفسية التي تؤثر في سلوكه كي يكون سويًا ومبدعًا وفعالًا في المجتمع، ذلك ان حالة السكن والمجال الجغرافي المتواجد فيه لهما دور كبير في التأثير سلبيًا وإيجابيًا على الفرد.

لقد سعت الجزائر جاهدة منذ الاستقلال إلى تحقيق هدف توفير السكن لكل مواطن باعتباره " أهم الحاجات التي يجب أن تتوفر له والوضع الذي يشغله في حياته ليقوم بالدور الأساسي المكلف به في عملية التحويل والرقى التي صممتها البلاد، فهو يمثل إلى جانب المنفعة المخصصة لتلبية حاجاته الأساسية، العنصر الحاسم لطريقة شغل المساحة الوطنية والانتفاع بها إذ يحتل النقط البارزة من النشاطات التي تقام على الهيكل الجغرافي وبذلك فانه يشكل المسلمة الهامة في عناصر السياسة المتعلقة بتهيئة الإقليم"².

حددت الدولة السياسة الوطنية للسكن من خلال وضع الأسس والمبادئ المتعلقة بها وكذا آليات تجسيدها، محتكرة قطاع السكن على غرار باقي القطاعات تماشيًا مع مبادئ النظام الاشتراكي، حيث تولت كل العمليات المرتبطة بالسكن من دراسة و تسيير وانجاز وتوزيع وكذا

1- تنص المادة 1/25 من الاعلان العالمي لحقوق الانسان الصادر في 10/12/1948 والمعتمد من طرف الجمعية العامة للأمم المتحدة، على : " لكل شخص الحق ي مستوى من المعيشة كاف للمحافظة على الصحة والرفاهية له ولأسرته، ويتضمن ذلك التغذية والملبس والمسكن".

2- مذكرة تقديم متعلقة بالسكن، ج ر ع 25، مؤرخة في 09/12/1977.

إنتاج واستيراد مواد البناء، بالإضافة الى التمويل الذي تحملته الخزينة العمومية بنسبة كلية لعدة سنوات الى ان اصيبت بعجز مالي، ورغم تدخل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والدور الفعال الذي لعبه في مجال تمويل السكن الا ان ذلك لم يكن كافيا بسبب ثقل وصعوبة المهمة لكثرة الطلبات وضخامة البرامج السكنية، وهو ما أدى الى فشل السياسة السكنية التي انتهجتها الدولة واصبحت غير قادرة على توفير السكن للمواطن.

نتيجة لذلك ظهرت أزمة سكن حادة لاسيما مع زيادة النمو الديمغرافي دون ان يصاحبه زيادة نمو في القطاعات الاخرى خاصة القطاع السكني، سوء التسيير وعدم الدقة في اتخاذ القرارات، ارتفاع اسعار مواد البناء، وكذا ظاهرة انهيار المباني نتيجة قدمها أو نتيجة الكوارث الطبيعية، أو لعدم احترام مقاييس وشروط البناء الناتج عن السرعة في الانجاز وهو ما أدى الى كثرة الطلب على السكن مع قلة العرض¹.

من هنا أصبح الحصول على سكن أمرا صعبا في ظل هذه الظروف لأنه يصطدم مع القدرات المادية المحدودة للمواطن الذي لا يمكنه اقتناء سكن جاهز بأسعار معقولة أو حتى شراء قطعة أرضية وانجاز بناء عليها.

ترتيا لذلك كان لا بد من إعادة النظر في السياسة المنتهجة وتغييرها من خلال إيجاد الحلول التي تخرج الدولة من هذه الأزمة وتجلى ذلك في تبني المشرع للترقية العقارية بموجب القانون 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 يتعلق بالترقية العقارية²، حيث تميز هذا القانون برفع احتكار جزئي للدولة على قطاع السكن وإشراك العديد من الهيئات والمتعاملين الخواص³، ورفع العبء على الخزينة العمومية عن طريق فتح مجالات تمويل أخرى أمام البنوك والأموال الخاصة والمدخرة للمواطنين.

1- بوستايمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، د ع ط، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011، ص 7.

2- قانون 86-07 مؤرخ في 04/03/1986 يتعلق بالترقية العقارية، ج ر ع 10، مؤرخة في 05/03/1986.

3- يتبين ذلك من خلال المادة 06 من القانون 86-07 المتعلقة بالترقية العقارية التي حددت الأشخاص الذين يتولون عمليات الترقية العقارية.

غير ان هذا القانون لم يحقق الاهداف المرجوة بسبب العديد من العراقيل التي نتجت عنه، لأنه لم يجعل من نشاط الترقية العقارية عملا تجاريا يهدف الى تحقيق الربح فادى الى عزوف اصحاب الاموال على الخوض في هذا المجال خاصة مع تحديد نسبة المساهمة الشخصية للمكتب ب 50 % لتمويل المشروع، وانحصرت عمليات البناء على المحلات السكنية دون المحلات التجارية والمهنية، واجبار المكتب على بيع السكنات في مدة ستة اشهر والا حلت الادارة المختصة محله، اضافة الى هيمنة الجماعات المحلية والهيئات العمومية على نشاطات الترقية العقارية وصعوبة الحصول على الاراضي المخصصة للبناء التي كانت تسيرها البلديات¹.

ضف الى ذلك الظروف الاقتصادية والتحولت السياسية التي عرفتها البلاد وما نتج عنها من تغيير في النصوص التشريعية بدءا بدستور سنة 1989² الذي كرس في مادته التاسعة والأربعون ضمان الملكية الخاصة وكذا تحرير المعاملات العقارية من تحت يد البلدية بموجب القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري³، إضافة إلى إعادة هيكلة النظام القانوني للبنوك ومنحها الاستقلالية بعد صدور القانون 90-10 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالنقد بالقرض⁴.

هذه العوامل وغيرها شكلت مناخا جديدا لا يسمح معه بتأقلم القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، مما دفع بالمشروع إلى إلغائه وإصدار المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 يتعلق بالنشاط العقاري⁵، الذي فتح المجال أمام المنافسة الحرة بين القطاعين العام والخاص كما اصبح الصفة التجارية على الممارسين لنشاط الترقية العقارية أين أصبح يشمل عمليات الانجاز أو التجديد للاملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو البيع على التصاميم والموجهة لاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني على حد سواء ، كما

-
- 1- المواد 19 وما يليها من القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية.
 - 2- مرسوم رئاسي رقم 89-18 مؤرخ في 28/02/1989 يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23/02/1989 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية، ج ر 9، مؤرخة في 01/03/1989.
 - 3- قانون 90-25 مؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر 49، مؤرخة في 18/11/1990.
 - 4- قانون 90-10 مؤرخ في 14/04/1990 يتعلق بالنقد بالقرض ج ر 16، مؤرخة في 18/04/1990.
 - 5- مرسوم تشريعي 93-03 مؤرخ في 01/03/1993 يتعلق بالنشاط العقاري ج ر 14، مؤرخة في 03/03/1993.

نص على دعم الدولة بالنسبة لعمليات الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي المخصصة للبيع أو التأجير¹.

وعلى هذا الأساس أقر المشرع العديد من أشكال الدعم بموجب المرسوم التنفيذي 94-308 يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر²، وتتمثل في تخفيضات في نسبة الفوائد على القروض، تمديد مدة التسديد، مساعدات مالية للحصول على الملكية، وبذلك أضحت السياسة السكنية المنتهجة مبنية على تنوع في مصادر التمويل واطلاق العديد من صيغ الاستفادة من السكنات الاجتماعية تتناسب مع دخل كل فئة من المجتمع، بهدف تحقيق استجابة أكبر للعديد من طلبات السكن.

حيث يوجه السكن العمومي الايجاري الممول كلياً من طرف الدولة الى الفئة ذات الدخل الضعيف الذي لا يتجاوز 24000 دج، أما الفئة متوسطة الدخل فتستفيد من السكن الترقوي المدعم او ما كان يعرف سابقا بالسكن التساهمي، الذي ظل لعدة سنوات الصيغة الوحيدة الموجهة لهذه الفئة، مما أدى الى ارتفاع في عدد طلبات الحصول عليه لم يكن في الوسع تلبيةها بسبب كثرتها وكانت النتيجة إقصاء العديد منها وحرمان المواطنين من السكن.

لهذه الأسباب استحدث المشرع صيغة جديدة تخصص للفئة متوسطة الدخل تختلف عن سابقتها وتستفيد من دعم الدولة تسمى بصيغة البيع بالايجار وذلك بموجب المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 2001/04/23 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالايجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم³، وترجع تسميتها نسبة للعقد الذي تباع به السكنات وهو عقد البيع بالايجار.

1- المواد 02 و03 و07 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.

2- مرسوم تنفيذي 94-308 مؤرخ في 1994/10/04 يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، ج ر ع 66، مؤرخة في 1994/10/06.

3- مرسوم تنفيذي 01-105 مؤرخ في 2001/04/23 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالايجار وكيفيات ذلك، ج ر ع 25، مؤرخة في 2001/04/29.

وفي هذه الأثناء لم يكن المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري قد حقق نتائج مرضية على أرض الواقع بسبب ما شابه من نقائص في عدم ضبطه لمهنة المرقى العقاري بشكل دقيق، مما نتج عنه تجاوزات قانونية كعدم احترام معايير البناء وآجال الانجاز والتسليم، الأمر الذي أدى بالمشروع إلى إصدار القانون 11-04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية¹ وألغى بموجب المادة الثمانين منه المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، حيث أعاد هذا القانون ضبط نشاط الترقية العقارية من خلال نصه على قواعد قانونية صارمة تضبط وتحدد العلاقة بين المقتني والمقرى العقاري الذي حدد شروط التحاقه بالمهنة وواجباته والتزاماته، ونص أيضا على المسؤولية المدنية والجزائية للمقرى العقاري في حال مخالفته لالتزاماته المهنية والتعاقدية والقانونية.

كما نوع في عمليات الترقية العقارية بحيث أصبحت تشمل انجاز المحلات المهنية والتجارية والحرفية والصناعية وكذا المحلات السكنية الترقية التي يمكن اقتناءها عن طريق البيع أو البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، أو شراء ما يسمى بالسكن الترقوي العمومي الذي استحدثه المشروع بموجب المرسوم التنفيذي 14-203 يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي² تطبيقا لنص 13 من القانون 11-04 السابق الذكر.

إلا أن هذه الطرق تقتضي ان يكون للمقتني مستوى عال من الدخل وقدرة شرائية كافية لذلك، سواء من مدخرات أمواله الخاصة أو الاقتراض من البنوك على شكل قرض عقاري لتمويل انجاز واقتناء سكنه؛ لذلك لاقت صيغة البيع بالإيجار إقبالا كبيرا عليها - خاصة بعد إطلاق البرنامج الثاني سنة 2013 - نتيجة المزايا التي توفرها من سهولة الحصول على مسكن حيث يتم شراؤه بعد انقضاء مدة إيجار يدفع خلالها الثمن على أقساط.

وقد اعتمد انجاز المساكن بصيغة البيع بالإيجار في البداية على تمويل كلي من الأموال العمومية للدولة بالإضافة إلى المساهمة الشخصية للمستفيد، إلا انه نظرا لضخامة المشاريع لم

1- قانون 11-04 مؤرخ في 17/02/2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ع 14، مؤرخة في 06/03/2011.

2- مرسوم التنفيذي 14-203 مؤرخ في 15/07/2014 يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، ج ر ع 44، مؤرخة في 27/07/2014 معدل ومتمم.

يعد في إمكان الخزينة العمومية تغطيتها، فتم اللجوء إلى تنويع مصادر التمويل بتعديل المرسوم التنفيذي 01-105 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك بالمرسوم التنفيذي 03-35¹، من خلال تدخل البنوك أو المؤسسات المالية، وانحصر دور الدولة في تقديم مساعدة مالية مباشرة عن طريق الصندوق الوطني للسكن، بالإضافة إلى إعفاءات ضريبية وتحفيزات جبائية لفائدة المتعهد بالترقية العقارية .

تناول المرسوم التنفيذي 01-105 المذكور أعلاه تنظيم عقد البيع بالإيجار بنوع من الدقة والتفصيل وبأحكام خاصة تتناسب والطبيعة القانونية الخاصة لهذا العقد، حيث نص على شروط الاستفادة من المسكن وإجراءات إبرام العقد، وكيفيات وشروط دفع الثمن، كما حدد الإطار القانوني الذي تتم فيه العلاقة بين طرفي العقد وهما المستأجر المشتري والمؤجر البائع أو المتعهد بالترقية العقارية من خلال النص على التزامات وحقوق كل طرف، والجزاء المترتبة عن الإخلال بها، وذلك ضمن نموذج لعقد البيع بالإيجار محدد سلفاً.

وتتجلى أهمية الدراسة في أن ملف انجاز برنامج سكنات البيع بالإيجار يعتبر في الآونة الأخيرة على رأس قائمة الملفات التي تتولى وزارة السكن والعمران تجسيدها تنفيذاً لبرنامج السيد رئيس الجمهورية، وبذلك يعد من مواضيع الساعة التي تشغل الرأي العام في المجتمع وتضج بها وسائل الاعلام على اختلافها.

إضافة لما يحققه عقد البيع بالإيجار من أهداف كثيرة فمن الناحية الاجتماعية يعتبر احد الحلول التي لجأ إليها المشرع للحد من أزمة السكن من خلال انه يتيح للأفراد محدودي الدخل والذين يشكلون الطبقة المتوسطة في المجتمع وهي الطبقة الغالبة في الجزائر من شراء مسكن ودفع ثمنه على عدة سنوات، وبذلك يتحقق الهدف الاجتماعي بتوفير مسكن لائق يسمح بتحسين ظروف المعيشة وتحقيق الاستقرار والسكينة.

¹ - مرسوم تنفيذي 03-35 مؤرخ في 13/01/2003 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 01-105 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر ع 4، مؤرخة في 22/01/2003.

اما من الناحية الاقتصادية فيساهم في خلق مناصب العمل حيث تتطلب عملية الانجاز يدا عاملة على جميع المستويات، التسيير، الانجاز، كما ان توظيف الاموال المدخرة الخاصة بالمستفيدين او البنوك لتمويل المشاريع يؤدي الى حركة اقتصادية اذ يشجع المقاولات على بناء السكنات، والمهندسين والمعمارين على انشاء التصاميم، تنشيط المصانع لصنع المواد الاولية وغيرها. وطالما كان هناك استقرار اجتماعي واقتصادي فهذا ينعكس بالايجاب على الاستقرار السياسي.

وترجع اسباب اختيار موضوع البحث الى اسباب موضوعية وذاتية ، حيث تتلخص الاسباب الموضوعية في الاشكالات القانونية التي يثيرها موضوع عقد البيع بالايجار لاسيما في المرحلة السابقة على ابرام العقد التي لاحظنا ان مدتها طويلة جدا تصل الى اكثر من عشر سنوات، يظل المستفيد خلالها ينتظر تسلم مسكنه، الى ان أصبح حلما لم يجسد على ارض الواقع بالنسبة للكثيرين، كما ان المرحلة التي تلي ابرام عقد البيع بالايجار تقوم على مبدأ الايجار الطويل الامد الذي يصل الى خمس وعشرين سنة كحد أقصى يلتزم فيها المستأجر المشتري بدفع بدل إيجار وثمان المسكن على امل ان يصبح مالكا له في نهاية المدة، وعلى الرغم من هذه الميزة التي تسمح بدفع الثمن على أقساط إلا انه في نفس الوقت ليس للمستأجر المشتري ضمانات لتملكه المسكن فهذا الأمر متوقف على مدى وفائه بالتزاماته، وهو ما دفع بنا إلى البحث ضمن الأحكام القانونية المنظمة لعقد البيع بالإيجار عن الضمانات التي تكفل حماية حقوق المستأجر المشتري على المسكن.

اما عن الاسباب الذاتية فتكمن في الاهتمام الشخصي بموضوع عقد البيع بالايجار الوارد على السكنات لارتباطه بالتخصص العلمي للباحثة وهو القانون العقاري، اضافة الى ان هذا الموضوع يتسم بالحدائة ذلك ان اول برنامج سكني بصيغة البيع بالايجار اطلق سنة 2001 اي بعد صدور المرسوم التنفيذي 01-105 المذكور اعلاه، فلا تزال آثار العقد قائمة أو لم تنتج بعد بصفة كلية او جزئية كما ان معالمه غير واضحة مما يجعله مجالا خصبا للبحث خاصة امام نقص الدراسات السابقة في هذا الموضوع، واما تلك التي توصلنا اليها فقد اتجهت للبحث في اشكالية الطبيعة القانونية لعقد البيع بالايجار ومفهومه وماهيته أو طبيعة السكنات المنجزة في اطار البيع بالايجار.

نهدف من خلال هذا البحث الى دراسة مختلف أحكام عقد البيع بالايجار المنصوص عليها ضمن المرسوم التنفيذي 01-105 المذكور أعلاه والنصوص التطبيقية له والمرتبطة به السارية المفعول خاصة وان المشرع اجرى تعديلات كثيرة عليها في الآونة الاخيرة لم تتطرق اليها الدراسات السابقة التي توصلنا إليها، مستثنين بذلك النصوص التشريعية الملغاة لأنه لا فائدة منها إلا ما أشرنا إليه على سبيل الاستدلال او للمقارنة بين النص القديم والجديد لفهم موقف المشرع الجزائري، وغايتنا من ذلك هو بيان المسائل القانونية التي عالجها المشرع والتي لم يعالجها أيضا لاسيما ما تعلق منها بالتزامات وحقوق الأطراف المتعاقدة وكذا الضمانات المقررة للمستأجر المشتري والوقوف عند نقائصها وايجابياتها والخروج منها بنتائج واقتراحات تساهم في اثراء المنظومة القانونية.

ولما كان عقد البيع بالايجار يهدف إلى تملك مسكن ذو طبيعة اجتماعية بعد انقضاء مدة الإيجار ولا يقر نقل الملكية، الأمر الذي يشكل في نفس الوقت وسيلة الضمان او الائتمان للدولة عن طريق المتعهد بالترقية لاستيفاء الثمن ومنه تعبئة مواردها المالية التي توجه فيما بعد لتمويل مشاريع سكنية أخرى، هل الأحكام القانونية التي اقرها المشرع لتنظيم عقد البيع بالايجار كفيلة بتحقيق ضمانات قانونية توازن بين حق المستأجر المشتري في الحصول على ملكية المسكن وبين حق الدولة ممثلة بالمتعهد بالترقية العقارية في تحصيل الثمن وتحقيق هدفها بتوفير السكن لذوي الدخل المتوسط؟".

للجابة على هذه الاشكالية اعتمدنا على المنهج التاريخي لعرض تطور مراحل عقد البيع بالايجار محاولة منا لفهم أصوله واسسه وصولا الى الصيغة التي تبناها المشرع الجزائري، كما اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي لعرض مفهوم عقد البيع بالايجار واعطاء صورة شاملة عنه وبيان وتوضيح احكامه ، وكذا لتحليل النصوص القانونية التي لها صلة بموضوع الاطروحة للوصول الى النتائج، مستنديين بذلك في بعض الأحيان الى المنهج النقدي لنقد النصوص القانونية ايضا بسبب تداخلها وتناقضها او عدم وضوحها، ورغم قصور دراستنا على التشريع الجزائري الا اننا استعنا بالمنهج المقارن في حالات نادرة جدا ليس على سبيل المقارنة ولكن للاستفادة من الجوانب الايجابية .

وقد واجهتنا صعوبات عند اعدادنا لهذا البحث تتمثل بالدرجة الأولى في قلة المراجع المتخصصة في موضوع عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات طبقا للمرسوم التنفيذي 01-105 السابق الذكر مما جعلنا نعتمد على الاطروحات والمذكرات الجامعية والمقالات والمراجع العامة التي لم تؤدي الغرض المطلوب في عديد من الحالات لذلك ركزنا على النصوص القانونية بشكل كبير، هذه الاخيرة التي اتسمت في احيان كثيرة بالغموض والتناقض وعدم الوضوح كما لم نتوصل في بعض منها الى آليات تطبيقها ورغم اتصالنا الملح والمتكرر بالمتعهد بالترقية العقارية المتمثل في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره من أجل الحصول على معلومات وتوضيحات وحتى تعليمات إلا أننا قبولنا بالرفض بحجة سرية وحساسية المعلومات ، ونفس الرد بالنسبة لباقي الهيئات والإدارات التي لها علاقة بموضوع الأطروحة وهو ما صعب أكثر في مهمة البحث واتمامه.

ولدراسة موضوع عقد البيع بالإيجار للسكنات في التشريع الجزائري فقد قسمنا البحث الي فصل تمهيدي وبابين اثنين، حيث تناولنا في الفصل التمهيدي ماهية عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات من اجل ابراز مفاهيمه وايضاها وتمييزه عما يشابهه من انظمة قانونية اخرى ولذلك قسمناه الى مبحثين تناولنا في الاول مفهوم عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات تناولنا فيه التعريف والخصائص وطبيعته القانونية أما المبحث الثاني فتطرقنا فيه الى تمييز عقد البيع بالإيجار عن العقود والصيغ المشابهة له.

وتناولنا في الباب الاول احكام ابرام عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات قسمناه هو الآخر الى فصل أول تحت عنوان شروط عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات، وفصل ثان تحت عنوان اجراءات ابرام عقد البيع بالإيجار .

أما الباب الثاني فقد تطرقنا فيه الى آثار عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات قسمناه الى فصلين تناولنا في الفصل الأول الالتزامات الناشئة عن عقد البيع بالإيجار وفي الفصل الثاني انقضاء عقد البيع بالإيجار .

وختمنا بحثنا بخاتمة تضمنت أهم النتائج التي امكن استخلاصها وبعض الاقتراحات توصلنا اليها .

الفصل التمهيدي : ماهية عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات

إن دراستنا لموضوع عقد البيع بالإيجار للسكنات في التشريع الجزائري تقتضي منا البحث بداية في ماهية هذا العقد لإبراز المفاهيم وإيضاحها وذلك من خلال التطرق إلى تطوره التاريخي لمعرفة ماضيه وحاضره والتمكن من فهم جوانب هذا الموضوع، وإيجاد تعريف لهذا العقد وتبيان أهميته وخصائصه التي تميزه عن ما يشابهه من مفاهيم أخرى، بالإضافة إلى تكييفه القانوني والفقهي، ومن هنا قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين اثنين خصصنا الأول لمفهوم عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات والثاني لتمييزه عقد البيع بالإيجار عن العقود والصيغ المشابهة له.

المبحث الأول : مفهوم عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات

سنتطرق في هذا المبحث لمفهوم عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات بعرض التطور التاريخي لنشأة عقد البيع بالإيجار بصفة عامة ومن ثم تعريف هذا العقد وإظهار خصائصه (المطلب الأول) وذلك حتى نتضح لنا طبيعته القانونية (المطلب الثاني).

المطلب الأول : تطور عقد البيع بالإيجار وتعريفه

نتناول في هذا المطلب التطور التاريخي لعقد البيع بالإيجار وذلك حتى نتمكن من إيجاد تعريف له يتضمن جميع خصائصه على النحو الذي يميزه عن باقي العقود والصيغ المشابهة له.

الفرع الأول : التطور التاريخي لنشأة عقد البيع بالإيجار

إن أول ظهور لفكرة البيع عن طريق الإيجار كانت في أواخر القرن التاسع عشر و بداية القرن العشرين بانجلترا، أين لجأ إليها احد تجار الآلات الموسيقية من اجل الترويج لسلعته و جلب العملاء ، وعرفت هذه الطريقة في القانون الأنجلو أمريكي باسم « hire purchase » ومعناها باللغة العربية " الشراء بالإيجار "¹، حيث يبرم البائع عقد إيجار مقترن ببيع مع المشتري الذي يحوز السلعة مع التزامه بدفع أقساط دورية محددة في العقد، فإذا دفعها كاملة حتى آخر قسط تملك الشيء المبيع ، أما إذا اخل بالتزامه في الدفع انفسخ العقد ويسترجع البائع سلعته، ولا يكون للمشتري الحق في استرجاع ما دفعه من أقساط إذ تعتبر بمثابة الأجرة مقابل انتفاعه بالشيء. ونظرا للتقدم الصناعي في تلك الفترة ، انتشر التعامل بهذا العقد بين المصانع وشركات

1- ان الترجمة الحرفية لعبارة hire purchase إلى اللغة العربية تتم بترجمة الكلمتين حيث تعني كلمة hire تأجير أو استئجار، وتعني كلمة purchase شراء أو اقتناء بالشراء، انظر إلى : جروان السابق، معجم اللغات انجليزي فرنسي عربي، ط 1، دار السابق، بيروت، لبنان، د س ن.

المقاولات والمؤسسات على اختلاف أشكالها، ونتيجة لذلك تدخل المشرع الانجليزي في سنة 1938 لتنظيمه بنصوص قانونية، كما اهتم به فقهاء القانون واختلفت تسمياتهم له، فعرف بداية باسم البيع بالتقسيط والاحتفاظ بالملكية حتى استيفاء الثمن ثم عرف بعدها بالإيجار السائر للبيع، ثم الإيجار المقترن بوعدهم بالبيع، ثم تطور إلى البيع الإيجاري، أو البيع بالإيجار، أو الإيجار المملك أو الإيجار المفضي إلى التملك¹.

ويرى البعض² بأن رغم تعدد هذه التسميات إلا أنها تصب في موضوع متحد الأصل، ولم يأتي هذا التعدد من أجل وضع المرادفات التي لا تخدم أي غرض أو هدف، بل كان نتيجة لتدرج وتغير نظرة التشريعات لهذا العقد كمحاولة لترجمة الهدف الذي يصبو إلى تحقيقه والمصلحة التي يحميها وهي مصلحة البائع الذي يريد أن يحصل على ضمان من المشتري ليفي بكل الثمن عند حلول الأجل المحدد، مع اشتراط البائع في مقابل ذلك ان يحتفظ بملكية الشيء إلى حين وفاء المشتري بدفع كل الثمن.

انتشر البيع بالإيجار بعدها في الدول الأخرى خاصة فرنسا حيث تطور بين التجار الذين لمسوا فيه جانب الائتمان من المخاطر الموجودة في البيع بالتقسيط و البيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية .

فالبائع في البيع بالتقسيط لا يتمكن من استرجاع الشيء المباع الذي لم يتحصل على ثمنه كاملا إذا ما أفلس المشتري وعجز عن دفع باقي الأقساط، وفي هذه الحالة يراحم البائع في ثمن الشيء الدائنين الآخرين للمشتري لأنه لا يملك حق أفضلية عليهم. أما البيع بشرط الاحتفاظ بالملكية فكان القضاء في فرنسا يعتبره بيعا تاما ناقلا للملكية وفي مقابل ذلك يرفض الاحتجاج بهذا الشرط ضد الدائنين الآخرين للمشتري³.

1- حمدي أحمد سعد أحمد، البيع الإيجاري، دراسة قانونية مقارنة بأحكام الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي، د ع ط، دار الكتب القانونية، مصر، 2007، ص 16.

- أحمد محمد لطفي، التمويل بالإيجار المنتهي بالتمليك، رؤية فقهية في ظل ممارسات المصارف الإسلامية، ط 1، دار الفكر والقانون ، مصر، 2013 ، ص 32.

2- أنس محمد عبد الغفار، النظام القانوني للإيجار المقترن بوعدهم بالبيع، دراسة مقارنة بين القانون الوضعي والفقه الإسلامي، د ع ط، دار الكتب القانونية، دار شتات، مصر، الامارات، 2014، ص 61.

3- حمدي أحمد سعد أحمد ، نفس المرجع، ص 18.

أصبح البيع بالإيجار بديلا للتغلب على أوجه القصور في شرط الاحتفاظ بالملكية¹ إذ يتيح للبائع استرجاع الشيء إذا لم يقم المشتري بدفع ثمنه كاملا، ذلك انه يقدم الشيء في البداية للمشتري ليس بصفة البيع وانما بصفة الإيجار ويقوم المشتري بدفع أقساط دورية محددة كمقابل لانتفاعه بالشيء، وما تبقى من الأقساط تعتبر جزءا من الثمن، فإذا دفعها المشتري انتقلت إليه ملكية المبيع إما تلقائيا أو طبقا لاتفاق سابق أو بإعلان المشتري رغبته في الشراء، أما إذا لم يقم المشتري بدفع الأقساط أو لم يعلن رغبته في الشراء يفسخ العقد المبرم بين الطرفين ويسترد البائع الشيء بصفته مؤجرا لا بائعا حتى لا يتعرض لمزاحمة دائني المشتري في حالة إفلاسه².

إن عقد البيع بالإيجار لا يقتصر على المنقولات فقط بل حتى العقارات والمنتجات الاستهلاكية، بل تطور إلى ابعد من ذلك إلى ما عرف باسم عقد الـليزنج أو عقد الإيجار الائتماني أو التمويلي، حيث تدخلت المؤسسات المالية كوسيط بين المتعاقدين، وتقوم هي بشراء التجهيزات والمعدات التي تتسم غالبا بضخامتها كالطائرات والسفن، ثم تؤجرها للمتعاقد معها للفترة المتفق عليها وعادة ما تكون طويلة، مع إمكانية تجديدها، وبعد انتهائها يقوم المستأجر بإعادة الشيء المستأجر إلى المؤسسة المالية، كما يمكنه تملكه عن طريق شراءه بثمن يراعى فيه الأقساط التي دفعا كبديل للإيجار³.

لم ينظم المشرع الجزائري عقد البيع بالإيجار صراحة في نصوص القانون المدني إلا ما نص عليه في المادة 363⁴ والتي تضمنت أحكام البيع بالتقسيط باستثناء ما جاء في الفقرة الرابعة وهو ما يبين أن المشرع اخضع البيع بالإيجار رغم عدم ذكر تسمية العقد صراحة إلى أحكام البيع بالتقسيط.

1 -Encyclopidie, Dalloz, Location-vente, Civil, 3, Février 1999, p 2.

2-حمدي أحمد سعد أحمد، المرجع السابق، ص ص 18-19.

3- احمد محمد لطفي ، المرجع السابق ، ص ص 32-33.

4- تنص المادة 363 من الأمر 58-75 المؤرخ في 1975/09/26 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر 78، مؤرخة في 1975/09/30 على انه " إذا كان ثمن البيع مؤجلا جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفا على دفع الثمن كله ولو تم تسليم الشيء المبيع، فإذا كان الثمن يدفع أقساطا جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستبقي البائع جزءا منه على سبيل التعويض في حالة إذا ما وقع فسخ البيع بسبب عدم استيفاء جميع الأقساط، ومع ذلك يجوز للقاضي تبعا للظروف أن يخفض التعويض المتفق عليه وفقا للفقرة الثانية من المادة 224 ، واذا وفي المشتري جميع الأقساط يعتبر انه تملك الشيء المبيع من يوم البيع، تسري أحكام الفقرات الثلاثة السابقة حتى ولو أعطى المتعاقدان للبيع صفة الإيجار".

من جهة أخرى فقد تناول المشرع عقد البيع بالإيجار الوارد على المنقولات ضمن القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد والقرض¹ الملغى بموجب الأمر 03-11² ، حيث اعتبر هذا الأخير في مادته 68 عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار الشراء من ضمن عمليات القرض لاسيما عمليات القرض الإيجاري .

أما عن عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات فقد نص عليه المشرع الجزائري بداية³ وبصفة صريحة ضمن أحكام المرسوم التنفيذي 97-35⁴ المحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1997، حيث اعتبر في المادة 07 من أن عقد البيع بالإيجار هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر بتحويل الملك العقاري ذو الاستعمال السكني لأي مشتر خلال فترة تحدد باتفاق مشترك طبقا لأحكام هذا المرسوم، الذي نص على العديد من الأحكام المنظمة لعقد البيع بالإيجار .

1- قانون 90-10 المؤرخ في 14/04/1990 يتعلق بالنقد والقرض ، ج ر ع 16، مؤرخة في 18/04/1990.
- تنص المادة 112 /2 من نفس القانون على : " .. تعتبر بمثابة عمليات قرض عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار الشراء ولاسيما عمليات الإقراض مع إيجار "، كما تنص المادة 116 " يمكن للبنوك والمؤسسات المالية أن تجري العمليات التابعة لنشاطها كالعلاقات التالية : "6.....- عمليات الإيجار العادي للأموال المنقولة وغير المنقولة فيما يخص البنوك والمؤسسات المالية المخولة بإجراء عمليات إيجار مقرونة مع حق خيار بالشراء."

2- أمر 03-11 مؤرخ في 26/08/2003 يتعلق بالنقد والقرض، ج ر ع 52، مؤرخة في 27/08/2003.
3- هناك من يرى بان المشرع قد اخذ بصيغة البيع بالإيجار قبل المرسوم التنفيذي 97-35 السابق الذكر وذلك من خلال المرسوم 73-82 المؤرخ في 05/06/1973 يتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية ، حيث تضمن إجراءات وشروط تشبه إجراءات وشروط عقد البيع بالإيجار كما أشار إلى صيغة الإيجار المملك، أنظر إلى : زنوش طاوس، عقد البيع بالإيجار، د ع ط، د م ج، الجزائر، 2016، ص 12.

4- مرسوم تنفيذي 97-35 مؤرخ في 14/01/1997 يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1997، ج ر ع 4، مؤرخة في 15/01/1997.

الا ان هذا النص لم يعالج عقد البيع بالإيجار بصفة دقيقة ومفصلة ويختلف كليا¹ عن عقد البيع بالإيجار الذي جاء به المرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك وهو النص الذي من خلاله اعاد المشرع تنظيم عقد البيع بالإيجار بصفة خاصة ومفصلة وحدد محله في عقار سكني كما اعتبره صيغة من بين الصيغ المتاحة للاستفادة من مسكن في إطار الترقية العقارية، وتم تعديل هذا المرسوم مرات عديدة، كما صدر بشأنه العديد من النصوص التطبيقية له، وهو ما سنتناوله بالتفصيل في صفحات هذا البحث.

الفرع الثاني : تعريف وخصائص عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات

تماشيا مع التطور التاريخي الذي شهده عقد البيع بالإيجار فإنه لإيجاد تعريف لعقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات يتعين البحث في تعريف عقد البيع بالإيجار بصفة عامة باختلاف محل العقد، وعلى اعتبار أن إيجاد التعريف هي مهمة الفقه بالدرجة الأولى لا المشرع فسنعرض إلى التعريفات الفقهية ثم التشريعية، ومن ثم نتضح لنا خصائص عقد البيع بالإيجار.

أولا : التعريف الفقهي لعقد البيع بالإيجار

تباينت وتعددت تعريفات الفقهاء لعقد البيع بالإيجار، فهناك من الفقهاء الفرنسيين من عرفه بأنه " العقد الذي يتكون من البيع والإيجار يتعهد فيه مالك بنقل ملكية شيء لشخص آخر بعد فترة من انتقاعه به في مقابل دفع مبلغ مالي"².

تميز هذا التعريف رغم عباراته الموجزة بتحديدته بشكل كبير لمضمون عقد البيع بالإيجار وجمع عناصره ، كما انه لم يميز بين محل العقد سواء كان منقولاً أو عقاراً، غير انه جعل انتقال حق الملكية للمستأجر يتم بناء على تعهد المالك ويكون هذا الاتفاق عادة عند نشأة العقد، بيد أن نقل الملكية في عقد البيع بالإيجار قد يتم إما بهذه الطريقة، أو تلقائياً بناء على اتفاق مسبق بين

1- رغم بحثنا المستمر عن النص القانوني الذي الغى هذا المرسوم الا اننا لم نجده، لكن في المقابل فان ديوان الترقية والتسيير العقاري لا يطبق حالياً هذا المرسوم واكد لنا بعض الموظفين عند سؤالهم انه لم يطبق أصلاً إلا في بعض المناطق لاسيما فيما يتعلق بشق البيع بالإيجار ولأنه يختلف عن عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات طبقاً للمرسوم التنفيذي 01-105 المذكور اعلاه فهو يخرج عن نطاق دراستنا.

2 -Philippe Malaurie, Laurent Aynés, Pierre-Yves Gauthier, Droit civil, Les Contrats spéciaux, 2^e éd, Defrénois, p 449.

الطرفين، أو باستعمال المشتري المستأجر حقه في الخيار بين تملك أو عدم تملك الشيء عند انتهاء فترة الإيجار¹.

وعرفه جانب آخر² بأنه " العقد الذي يؤدي قانونا إلى نقل ملكية الشيء المؤجر تلقائيا إلى المستأجر بمجرد دفع الأجرة الأخيرة (القسط الأخير)". الملاحظ على هذا التعريف انه اقتصر نقل الملكية على حالة واحدة من الحالات التي يتم فيها نقل الملكية في البيع بالإيجار وهي انتقالها بصفة تلقائية، كما انه خلط بين الأجرة والقسط بدليل انه اعتبر الأجرة كمقابل لنقل الملكية في حين أنها تعتبر كمقابل للانتفاع بالشيء، ذلك أن مقابل انتقال الملكية اما أن يكون الثمن المتفق عليه والمؤجل لحين نقل الملكية أو الأقساط الدورية التي يدفعها المستأجر خلال مدة الإيجار.

ومن جانب الفقهاء العرب تعددت تعريفات عقد البيع بالإيجار³ رغم اختلاف تسميته، فهناك من عرفه بأنه " اتفاق يلجأ فيه الطرفان إلى عقد إيجار ليخفيا فيه عقد البيع ويظهر من خلاله العقد على أنه عقد إيجار عادي يلعب فيه البائع دور المؤجر بالمقابل يظهر المشتري في صورة المستأجر ". ويؤخذ على هذا التعريف وان حاول تبسيط فكرة عقد البيع بالإيجار إلا انه لم يتضمن عناصره التي من خلالها تميزه عن عقدي البيع والإيجار، كما أن الغاية من التعاقد بنمط البيع الإيجاري ليست مجرد إخفاء عقد البيع في عقد الإيجار، بل هي ابعاد بكثير من ذلك وهي سهولة الحصول على الشيء رغم عدم وجود إمكانية لذلك وجانب الائتمان الذي يوفره ، وهو الأمر الذي لا يتحقق من خلال عقد البيع أو الإيجار وباقي العقود المشابهة لهما⁴.

1- حمدي أحمد سعد أحمد ، المرجع السابق ، ص 23.

2- نفس المرجع ، ص ص 23- 24.

3- عرف فقهاء الشريعة الاسلامية ايضا عقد البيع بالإيجار او ما يسمى بالاجارة المنتهية بالتمليك نذكر منها " عقد على انتفاع المستأجر بمحل العقد باجرة محددة موزعة على مدة معلومة على ان ينتهي العقد بملك المستأجر للمحل "، وعرفت أيضا " عقد بين طرفين يؤجر أحدهما للآخر سلعة أو عقارا مقابل أجرة معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة معينة، تنتقل بعدها ملكية السلعة إلى المستأجر عند سداه لآخر قسط بعقد جديد "، أنظر الى : عمر مونة، عقد الاجارة المنتهية بالتمليك ، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، عدد 11، جامعة غرداية ، 2011، ص ص 254-255.

4- انس محمد عبد الغفار ، المرجع السابق ، ص 66.

وهناك من عرفه بأنه "عقد بمقتضاه يؤجر المصرف سلعة معينة لمن يريدها مقابل أجره محددة، على أن يعطى للمستأجر في نهاية الإجارة الحق في تملك السلعة بالطريقة التي يتم التراضي عليها"¹. فهذا التعريف حصر صفة المؤجر في مؤسسة مالية أو مصرفية إذ يعتبر عقد البيع بالإيجار أحد العقود التي تتعامل بها المصارف أيضا مع عملائها . كما تعددت تعاريف جانب آخر إلا أنها في مجملها صبغت في نفس السياق وتضمنت نفس العناصر تقريبا نذكر منها :

" عقد يصفه المتعاقدان بأنه إيجار، ويتفقان على أن يقوم المستأجر في هذه الحالة بدفع أجره لمدة معينة ينقلب العقد بعدها بيعا ، وتعتبر الأجرة التي دفعت على أقساط ثمننا للبيع"².
" عقد إيجار مقرون بوعد بالبيع يقوم بموجبه احد المتعاقدين بإيجار شيء إلى آخر لمدة معينة يكون للمستأجر عند انقضائها خيار شرائها بسعر معين"³.

" الاتفاق الذي بموجبه يسلم أحد الطرفين شيئا معيناً للطرف الآخر لينتفع به فترة معينة في صورة إيجار في مقابل مبالغ دورية محددة، ثم يصير هذا الاتفاق بيعا يملك بموجبه المنتفع الشيء الذي في يده إما بسداده لكل المبالغ المتفق عليها ، أو بإعلان رغبته في الشراء، أو بوفاء المالك بوعدده في حالة الاتفاق على ذلك"⁴ .

" البيع الايجاري هو الوسيلة التي بمقتضاها يسمي البائع البيع إيجارا ويبدو المشتري كالمستأجر وتبدو أقساط الثمن كأقساط الأجرة ، ثم يتفق على أنه إذا أوفى المستأجر (المشتري) أقساط الأجرة كاملة تملك الشيء المؤجر (المبيع) بمجرد وفائه لآخر قسط منها بدون أن يتحمل بأي مبلغ إضافي ، أو انه يستطيع الاحتفاظ بالشيء ويملكه إذا ابدى رغبته في ذلك مقابل دفع مبلغ معين هو المتبقي من الثمن بعد استنزال الأقساط، كما يتضمن مثل هذا الاتفاق ، انه اذا

1- أحمد محمد لطفي ، المرجع السابق ، ص 29.

2- توفيق حسن فرج، عقد البيع والمقايضة، ط1، مؤسسة الثقافة الجامعية، الاسكندرية، مصر، 2006، ص 43.

3- أنس محمد عيد الغفار، المرجع السابق، ص 68.

4- حمدي أحمد سعد، المرجع السابق، ص 29.

تخلف المستاجر عن دفع قسط الأجرة وجب عليه رد الشيء مع احتفاظ البائع بالأقساط التي دفعت كلها او بعضها اما لكونها أجرة أو كونها تعويضا عن فسخ العقد¹.

"هو العقد الذي يريد فيه العاقدان الإيجار والبيع معا، فهو إيجار إلى أن يتم الوفاء بالثمن كاملا وبيع حين يتم الوفاء ، وفي هذا العقد يتفق الطرفان على أن يسلم أحدهما للآخر منقولا معينا في مقابل مبلغ دوري متجدد على أن يعتبر هذا المبلغ أجرة عن الانتفاع بالشيء حتى إذا أتم الطرف الآخر الوفاء بها جميعا في نهاية المدة المحددة انتقلت إليه ملكية الشيء محل العقد وإذا تخلف عن دفع أي مبلغ منها عند حلول ميعاد استحقاقه فيجب عليه أن يرد الشيء ويعتبر ما دفع أجرة في مقابل الانتفاع به طوال المدة التي بقى فيها تحت يده"².

تناولت التعريفات السابقة عقد البيع بالإيجار بصفة عامة ورغم اختلافها إلا أنها اتفقت حول فكرة أن عقد البيع بالإيجار هو عقد مركب يجمع بين عقدين فيبدأ إيجارا وينتهي بيعا حيث يقوم المؤجر البائع بتأجير شيء سواء كان عقارا أو منقولا إلى المشتري المستأجر لمدة معينة يدفع خلالها أقساطا دورية متفق عليها، وفي نهاية المدة إما أن يكون للمشتري حق الخيار في تملك الشيء أو يملكه تلقائيا بناء على اتفاق مسبق ، فإذا تملك المشتري الشيء اعتبرت الأقساط التي دفها ثمنا للمبيع مع إمكانية طلب البائع زيادة مبلغ آخر، أما إذا رفض المشتري تملك المبيع أو تقاعس في دفع الأقساط فسخ العقد واسترد البائع الشيء دون أن يرد للمشتري ما دفعه من أقساط لأنها تمثل مقابلا لانتفاعه بالشيء.

أما عن تعريف عقد البيع بالإيجار العقاري فنجد هذا التعريف الذي جاء بناء على ما ورد من أحكام ضمن المرسومين التنفيذييين 35/97 و 105/01 سالف الذكر والذي يعتبره " طريق من طرق اكتساب الملكية العقارية حسب الصيغة التي تسمح بالحصول على مسكن أو محل للاستعمال المهني أو التجاري بعد إقرار شرائه، ويصبح مالكا له بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد إيجار بيع مكتوب يتضمن شروط البيع بالإيجار والتزامات طرفي العقد"³.

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

2- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ط 4 ، د م ج، الجزائر، 2005، ص 15.

3- عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، د ع ط، دار هوم، الجزائر، 2003، ص 143.

غير أن عقد البيع بالإيجار المنصوص عليه في المرسومين التنفيذي 35/97 الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1997، والمرسوم التنفيذي 105/01 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، يتعلق بالمحلات السكنية فقط دون المحلات التجارية والمهنية.

وهناك من عرف عقد البيع بالإيجار الذي يبرم في إطار الترقية العقارية على أنه " عقد يتفق بمقتضاه المتعامل في الترقية العقارية (بصفته بائعا)، مع المستفيد من السكن (بصفته المشتري) الذي يجب أن تتوفر فيه الشروط القانونية، على بيع سكن منجز في الإطار الذي يحدده القانون، على أن يلتزم المستفيد بدفع الثمن على أقساط شهرية خلال مدة معينة، بحيث تنتقل إليه ملكية المسكن محل العقد بمجرد تسديد كافة الأقساط، وفي حالة تخلفه أو تأخره عن دفع الأقساط يفسخ العقد، ويكون عليه إعادة السكن إلى المتعامل في الترقية العقارية"¹.

ثانيا : التعريف التشريعي لعقد البيع بالإيجار

رغم تناول العديد من التشريعات لعقد البيع بالإيجار إلا أن أغلبها لم تقم بتعريفه ، فالمرجع الفرنسي رغم نصه على عقد البيع بالإيجار في العديد من النصوص القانونية إلا أنه لم يقم بتعريفه، وقد حاول ضمن القانون الصادر في 14/07/1984 اعطاء مفهوم لما يسمى بالإيجار المملك أو الإيجار المكسب للملكية العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني السكني، والذي يشتمل على ثلاث مميزات أساسية وهي وعد بالبيع يمنح للمشتري، مرحلة أولية للانتفاع بمقابل، تسديد الأقساط المستحقة الى غاية ممارسة حق الخيار اما بالشراء او لا. فاذا لم يتضمن العقد عنصرا واحدا من هذه العناصر فإنه لا يعتبر عقد إيجار مملك لكن يمكن ان يكون عقد بيع بالإيجار².

1- بوسته ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، المرجع السابق، ص 129.

2 - Philippe Malaurie, Laurent Aynés, Pierre-Yves Gauthier , op.cit , p 450.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد نص في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 105-01 السابق الذكر على " البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب".

من خلال هذا النص يتضح أن المشرع الجزائري لم يهدف من وراءه إلى وضع تعريف لعقد البيع بالإيجار بل جاء ذلك بصدد تحديد شروط واجراءات الاستفاداة من مسكن في إطار البيع بالإيجار إضافة إلى التزامات الطرفين، ومنه يمكن القول بان المشرع الجزائري لم يعرف عقد البيع بالإيجار بصفة واضحة. ويلاحظ ان المشرع عرف العقد على أساس انه صيغة للاستفاداة من مسكن أي انه اعتبر البيع بالإيجار صيغة عقدية لواقعة مادية وليس كعقد يتضمن تصرفا قانونيا تنتج إرادة طرفيه لإحداث آثار قانونية¹.

غير انه بالعودة إلى نصوص المرسوم التنفيذي 105-01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم نجده استعمل مصطلح العقد بدل الصيغة، كما أن العديد من الأحكام والإجراءات المنصوص عليها هي تلك التي تخضع لها العقود، مما يدل على أن مصطلح الصيغة جاء سهوا فقط ، والمشرع الجزائري يعتبر البيع بالإيجار عقدا يتضمن تصرفا قانونيا منتجا لآثار قانونية، وأما مصطلح صيغة البيع بالإيجار فترجع تسميتها نسبة للعقد الذي تباع عن طريقه السكنات.

بعد عرض التعريفات السابقة والتي تناولت البيع بالإيجار من زوايا مختلفة واختلقت باختلاف محله، ارتأينا تعريف عقد البيع بالإيجار للسكنات على النحو التالي : " هو العقد الذي يلتزم من خلاله المتعهد بالترقية العقارية ببيع مسكن إلى المستأجر المشتري الذي تم اختياره بناء على شروط محددة قانونا وذلك بعد انتهاء مدة الإيجار المحددة مقابل دفع أقساط شهرية، يترتب عن دفعها كاملة انتقال ملكية المسكن إلى المستفيد بعقد جديد أما في حالة العكس يفسخ العقد ويسترد المتعهد بالترقية العقارية السكن مع احتفاظه بالأقساط المدفوعة باعتبارها مقابلا للانتفاع خلال مدة الإيجار" .

1- حمليل نورة ، عقد البيع بالإيجار ، مجلة الباحث، عدد 5 ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة، 2007، ص173.

ثالثا : خصائص عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات

بعد تعريف عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات استخلصنا الخصائص التي يتميز بها وهي :

1- عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات عقد مسمى :

يعتبر عقدا مسمى كل عقد تولى المشرع تسميته وتنظيم أحكامه بقواعد قانونية ،سواء ضمن نصوص القانون المدني ، أو النصوص التشريعية الخاصة ، فالتطورات التي تشهدها المجتمعات تحتاج إلى خلق عقود جديدة لتلبي حاجات الأفراد، يتم تنظيمها عادة بموجب نصوص قانونية خاصة¹، وحاجة المواطنين إلى السكن أدت بالمشرع إلى تنظيم العديد من العقود التي تتيح الحصول على مسكن ، ومن بينها عقد البيع بالإيجار الذي نص على أحكامه ضمن المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، والذي عدل مرات عديدة²، حيث تضمن جملة من القواعد القانونية التي تحكم عقد البيع بالإيجار اتسمت بالصبغة الآمرة في مجملها، إذ نصت على شروط الاستفادة من المسكن وكيفية تقديم الطلب وفحصه واجراءات إبرام العقد، والتزامات وحقوق الأطراف المتعاقدة، والجزاء المترتبة عن الإخلال بالتزامات؛ ويرجع السبب في ذلك إلى أن المشرع يهدف من وراء عقد البيع بالإيجار للسكنات إلى توفير السكن للمواطنين المنتمين إلى الطبقة المتوسطة والذين لا يمكنهم امتلاك مسكن، وعدم ترك المجال للذين لا تتوفر فيهم الشروط من الحصول على المساكن بهذه الصيغة.

1- علي فيلاي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، ط 3، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2013، ص 88-89.

2- عدل أولا بموجب المرسوم التنفيذي 03-35 مؤرخ في 13/01/2003، وثانيا بموجب المرسوم التنفيذي 04-137 مؤرخ في 21/04/2004 ، ج رع 27، مؤرخة في 28/04/2004، وثالثا بموجب المرسوم التنفيذي 04-340 مؤرخ في 02/11/2004، ج رع 69، مؤرخة في 03/11/2004، ورابعا بموجب المرسوم التنفيذي 12-432 مؤرخ في 25/12/2012، ج رع 71، مؤرخة في 26/12/2012، وخامسا بموجب المرسوم التنفيذي 14-288 مؤرخ في 15/10/2014، ج رع 61، مؤرخة في 16/10/2014، وسادسا بموجب المرسوم التنفيذي 15-328 مؤرخ في 22/12/2015، ج رع 68، مؤرخة في 27/12/2015، وسابعا بموجب المرسوم التنفيذي 16-279 مؤرخ في 02/11/2016، ج رع 65 مؤرخة في 06/11/2016.

2- عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات عقد مركب :

العقد المركب هو العقد الذي يجتمع فيه عقدان أو عدة عقود مختلفة¹، وعقد البيع بالإيجار من خلال تسميته هو مزيج بين عقد البيع وعقد الإيجار، حيث يبدأ إيجارا وينتهي بيع أي بمعنى تطبق أحكام عقد الإيجار خلال فترة الإيجار وأحكام عقد البيع عند البيع، ومنه تطبق عليه أحكام كلا العقدين رغم اختلافهما، فالبيع هو " عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي"²، أما الإيجار فهو " عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم"³. غير أن المشرع الجزائري لم يطبق أحكام عقد البيع وعقد الإيجار المنصوص عليها في القانون المدني على عقد البيع بالإيجار، حيث خصه بنص قانوني خاص به تمثل في المرسوم التنفيذي 105-01 السابق الذكر، واعتبره عقدا قائما بذاته ونص على أحكامه رغم تشابهها في كثير من الأحيان مع تلك المنصوص عليه في قواعد القانون المدني، إلا أن هذا لا ينفي خاصية العقد المركب على عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات.

3- عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات عقد ملزم للجانبين :

يكون العقد ملزما للجانبين متى تبادل الطرفان المتعاقدان الالتزام بعضهما بعضا⁴، أي انه العقد الذي ينشئ التزامات في ذمة كلا الطرفين⁵، و يعتبر عقد البيع بالإيجار من قبيل هذه العقود، بحيث يلتزم المتعهد بالترقية العقارية بتسليم المسكن إلى المستفيد للانتفاع به خلال فترة الإيجار ثم نقل ملكيته عند دفع القسط الأخير، وفي مقابل ذلك يلتزم المستفيد بدفع الأقساط المتفق عليها في العقد خلال فترة الإيجار وحسب الرزنامة المحددة مع الالتزام بتكاملتها إلى غاية دفع القسط الأخير من الثمن مقابل امتلاك المسكن.

1- عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج 1، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، العقد، العمل غير المشروع، الإثراء بلا سبب، القانون، د ع ط، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، د س ن، ص 157.

2- المادة 351 ق م ج .

3- المادة 467 ق م ج .

4- المادة 55 ق م ج .

5- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزامات، ج 1، مصادر الالتزام، التصرف القانوني، العقد والارادة المنفردة، ط 2، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2004، ص 60.

4- عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات عقد زمني فوري:

إن معيار التمييز بين العقد الزمني والعقد الفوري هو عنصر الزمن حيث يعتبر جوهريا في العقد الأول إذ يقاس به محل العقد والتزامات أطرافه ، بينما لا يعتبر جوهريا في العقد الثاني وإن تراخى تنفيذه إلى أجل، ذلك أن الزمن لا يؤثر في مقدار الالتزامات التي يترتبها¹. بالنظر الى الالتزامات التي يترتبها عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات نجد المستأجر المشتري يلتزم بدفع الأقساط التي تمثل بدل الإيجار خلال فترة زمنية والتي تصل كحد أقصى الى 25 سنة²، وفي حالة التقاعس عن الدفع خلال الآجال المحددة تطبق غرامات تأخيرية، وقد تصل إلى الفسخ في حالة عدم الدفع ، كما يلتزم المتعهد بالترقية العقارية أو البائع المؤجر بتسليم المسكن للمستفيد، إضافة الى نقل ملكية المسكن إلى المستفيد عند دفع القسط الأخير من الثمن، ونتيجة لذلك فإن عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات يجمع بين الخاصيتين فهو عقد زمني بالنسبة لبعض الالتزامات وفوري بالنسبة للبعض الآخر منها³.

5- عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات عقد رسمي نموذجي:

تعتبر الرضائية هي الأصل في التعاقد على مختلف العقود إلا أن هناك استثناء على هذه القاعدة، أين ينص القانون على ضرورة إفراغ إرادة المتعاقدين في شكل معين كالشكل الرسمي.

فالعقد الرسمي هو العقد الذي يفرغ محتواه ويحرر من قبل موظف أو ضابط عمومي في حدود سلطته واختصاصه طبقا للأشكال القانونية⁴، ويكون نموذجيا إذا ما تم تحريره وفقا لنموذج معين ومحدد سلفا، وقد اقر المشرع الجزائري في المادة 17⁵ من المرسوم التنفيذي 01-105

1- علي فيلاي، الالتزامات، المرجع السابق، ص ص 79-80.

- عبد الرزاق أحمد السنهوري، ج 1، نظرية الالتزام بوجه عام، المرجع السابق، ص ص 165-167.

2- المادة 08 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي 04-340 ، حيث كانت قبل التعديل تقدر ب 20 سنة.

3- زنوش طاوس ، البيع بالإيجار، المرجع السابق، ص 31.

4- المادة 324 ق م ج .

5- نصت المادة 17 مت المرسوم التنفيذي 01-105 سابق الذكر على " يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور

في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق " .

السابق الذكر على ضرورة تحرير عقد البيع بالإيجار لدى مكتب التوثيق ، وأكدت المادة الأولى من القرار الصادر بتاريخ 2001/07/23 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار¹ والذي صدر تطبيقاً لأحكام المادة 17 أعلاه على أن يتم بيع المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار بموجب عقد رسمي وفق النموذج الملحق بنفس القرار، والذي عدل بموجب القرار الصادر بتاريخ 2004/05/04² حيث ألغى النموذج الأول واعتمد نموذجاً جديداً .

6- عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات عقد غير ناقل للملكية:

يشكل نقل الملكية أثراً أساسياً في عقد البيع خاصة إذا كان محله عقار، وبالنسبة لعقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات فإنه يستتف من خلال المادتين 2 و 19 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، أن نقل الملكية يتم بعد انقضاء مدة الإيجار وتسديد الثمن بكامله، دون أن يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري وهذا ما يخالف الأحكام المنصوص عليها في القانون المدني والنصوص القانونية الأخرى³، وإضافة لذلك فقد نصت المادة 11 من النموذج الملغى لعقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2001/07/23 بأن انتقال ملكية المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار يتم بعد ما يستوفي المستفيد ثمن بيع المسكن وذلك بعقد رسمي محرر أمام الموثق ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار لدى الإدارة المعنية وفقاً للتشريع المعمول به، أي يتم تحرير عقد آخر غير عقد البيع بالإيجار يتضمن نقل الملكية، إلا أن النموذج الثاني الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 لم يتضمن نصاً مماثلاً .

1- قرار مؤرخ في 2001/07/23 يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ج رع 52، مؤرخة في 2001/09/16.

2- قرار مؤرخ في 2004/05/04 يعدل القرار المؤرخ في 2001/07/23 يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ج رع 43، مؤرخة في 2004/07/04.

3- المادة 793 ق م ج " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء بين كان ذلك بين المتعاقدين لم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

3- المادتان 15 و 16 من الأمر 74-75 مؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج رع 92، مؤرخة في 1978/11/18.

في المقابل نجد المادة 05 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملغى نصت صراحة على ان هذا العقد لا يقر نقل ملكية المسكن للمستأجر المستفيد وهو نفس ما اقرته المادة 16¹ من النموذج الثاني، ونتيجة لذلك فان عقد البيع بالإيجار غير ناقل للملكية .

7- عقد البيع بالإيجار يرد على عقار سكني:

يشكل العقار السكني محلا لعقد البيع بالإيجار وذلك بصريح المادة 2 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو تمويلات اخرى في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم بقولها " البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة..."، وكذا نص المادة 04 من نفس المرسوم بنصها على " تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية...".

فالعقار هو الشيء الثابت المستقر بحيزه بحيث لا يمكن نقله من مكان لآخر دون تلف²، أما بالنسبة للسكن فان المشرع لم يعرف أو يحدد مفهوما له ضمن المرسوم التنفيذي 01-105 المذكور اعلاه او النصوص التطبيقية له مكتفيا بالنص على إجراءات الاستفادة منه وتحديد معايير المساحة والرفاهية، واعتبارا بان إعطاء التعريف هي مهمة الفقه، سنبحث فيه عن تعريف للسكن، فهناك من عرفه بأنه " الملجأ الآمن من جميع المخاطر والمتغيرات المناخية من برد وحر وأمطار والاعتداءات الجسدية التي قد يتعرض لها من قبل الحيوانات المفترسة أو حتى من طرف قطاع الطرق والقبائل الأخرى المعادية في حالة الأغارات والأغارات المضادة"³. وعرف أيضا بأنه " المكان الذي يأوي إليه الإنسان ويتخذ مقر له، ويدخل في ذلك المكان الذي يقيم فيه فعلا، كما يدخل المكان الذي يعده لسكناه (وان كان يتغيب عنه في فترات

¹- تنص المادة 16 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 04/05/2004 على " يكتسي هذا العقد طابعا موقفا ولا يقر نقل ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد ".

2- جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، د ع ط، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر، د س ن، ص 20.

3- خوجة نور الدين عمار، الترقية العقارية واقتصاديات تصميم المباني السكنية، ط 1، دار علي بن زيد، بسكرة، الجزائر، 2016، ص 61.

معينة)، وبعبارة أخرى فهو يشمل المكان المسكون فعلا أو المعد للسكن، كبيت في الريف يقضي صاحبه معظم الوقت في المدينة¹.

ويعرف كذلك بأنه " الملجأ الطبيعي الذي ينبغي على الأسرة أن تكيف حياتها فيه، لذلك يجب أن يتلاءم البناء مع حياة الأسرة وحاجاتها "². وهناك من عرفه على انه " حق واحد عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة "³.

يتضح من خلال هذه التعريفات بان مفهوم المسكن يختلف باختلاف الزاوية المنظور إليه منها سواء كانت نفسية ، اجتماعية، اقتصادية ، الهندسة والبناء.

8- عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات من التقنيات القانونية للترقية العقارية ذات الطبيعة الاجتماعية الممولة من طرف الدولة :

تعرف الترقية العقارية بأنها مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية⁴، أما التقنيات القانونية للترقية العقارية فيقصد بها " الطريقة التي يتعامل بها المتعامل في الترقية العقارية مع المستفيد- بغض النظر عن شكل الترقية العقارية- أو هي الرابطة أو العلاقة القانونية الموجودة بينهما"⁵، وقد كرس المشرع تقنية البيع بالإيجار بموجب المرسوم التنفيذي 105-01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية او تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم ضمن التقنيات القانونية للترقية العقارية التي تتميز بالطابع الاجتماعي والممولة من طرف الدولة، والتي يقصد بها حسب مفهوم المادة 05 من المرسوم التنفيذي 196-08 يحدد شروط إعادة التنازل عن

1- محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن، أطروحة دكتوراه في العلوم السياسية، تخصص التنظيم السياسي والإداري، كلية العلوم السياسية والإعلام، جامعة الجزائر، 2010-2011، ص 12.

2- خوجة نور الدين عمار، المرجع السابق، ص 64.

3- العمودي محمد الطاهر، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر 1999-2009، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، فرع تحليل اقتصادي، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، 2012، ص 123.

4- المادة 3 من القانون 11-04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

5- بوسنة ايمان ، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص 70.

المساكن الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيدة من إعانات الدولة لاكتساب الملكية¹ " هي كل محل ذي استعمال سكني استفاد من إعانة لاكتساب الملكية لاسيما المساكن الاجتماعية التساهمية والمساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار وكذا السكن الريفي المدعم ". كما اقر المشرع ضرورة أن يكون البائع المؤجر في عقد البيع بالإيجار يتمتع بصفة المرقى العقاري حيث يعتبر مرقيا عقاريا " كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب احد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها"².

9- المستفيد في عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات محل اعتبار :

إن الحق في إبرام عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات ليس متاحا لأي فرد في المجتمع ، بل هو مخصص لفئة معينة من الأفراد الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية³ والتي نصت عليها المادة 06 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية او تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم والمتمثلة في تراوح دخل طالب السكن بين مبلغ أربعة وعشرون (24) ألف دينار جزائري ويساوي ست (06) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، إضافة إلى عدم تملكه هو أو زوجه ملكية كاملة لعقار ذا استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء، ولم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شراؤه، كما أقرت نفس المادة عدم إمكانية أن يستفيد الشخص من إبرام عقد البيع بالإيجار إلا مرة واحدة لذات الشخص.

إن هدف المشرع من وراء وضع هذه الشروط هو توفير السكن لشريحة معينة من أفراد المجتمع وهي الطبقة ذات الدخل المتوسط⁴.

1- مرسوم تنفيذي 08-196 مؤرخ في 06/07/2008 يحدد شروط إعادة التنازل عن المساكن الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيدة من إعانات الدولة لاكتساب الملكية، ج ر ع 38، مؤرخة في 09/07/2008.

2- المادة 03 من القانون 11-04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

3- لتفصيل أكثر أنظر الصفحة 74 وما يليها من هذا البحث.

4- حوحو يمينه، عقد البيع في القانون الجزائري، ط 1، دار بلقيس ، الجزائر، 2016، ص 111.

المطلب الثاني : الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات

تكتسي مسألة تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار أهمية بالغة لأنه على أساسها يتوقف إيجاد الكثير من الحلول للمشاكل الناتجة عن العقد، غير أنها مسألة صعبة ومرد ذلك خصوصية هذا العقد من حيث تركيبته التي تجمع بين كل من عقد البيع وعقد الإيجار ضمن عقد واحد¹، وقد اختلفت التشريعات وفقهاء القانون على حد سواء حول طبيعته القانونية بين من يعتبره بيعا محضا وبين من يرى انه إيجار، وبينهما من يرى انه بيع وإيجار في نفس الوقت، وجانب آخر يرى انه ذو طبيعة خاصة وسيتم بيان ذلك فيما يلي.

الفرع الأول : عقد البيع بالإيجار هو عقد بيع

يرى أغلب الفقهاء بأن حقيقة عقد البيع بالإيجار هو بيع لا إيجار غير أنهم اختلفوا فيما إذا كان بيعا بالتقسيط، أو بيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية، أو بيع معلق على شرط واقف .

أولا : عقد البيع بالإيجار بيع بالتقسيط

يرى أصحاب هذا الاتجاه أن المتعاقدان في عقد البيع بالإيجار يهدفان من وراءه إلى إخفاء عقد البيع وهو العقد الحقيقي تحت ستار عقد الإيجار وهو العقد الصوري والثمن الحقيقي الذي يسمى أجرة هو الأقساط وعليه يعتبر بيعا بالتقسيط لا إيجارا حتى ولو أعطى له المتعاقدان وصف الإيجار وتسري عليه أحكام البيع بالتقسيط².

حيث يصبح المشتري مالكا للمبيع تحت شرط واقف وهو الوفاء بالأقساط كاملة، وتصرف المشتري في المبيع قبل الوفاء بالثمن لا يجعله مبددا لأنه تصرف في شيء يملكه وعليه لا يمكن متابعته بجريمة خيانة الأمانة ، وفي حال إفلاس المشتري يصبح باقي الثمن دينا في تقليسته و البائع ليس له هنا حق امتياز وبالتالي يتزاحم مع دائني المشتري في التفليسة ولا يمكنه أيضا استرداد المبيع منها³، وإذا تحقق الشرط بان وفى المشتري بكامل الاقساط التي تمثل ثمن المبيع انتقلت إليه ملكية المبيع بأثر رجعي ، اما اذا لم يتحقق الشرط بعدم وفاءه

1- حمدي أحمد سعد أحمد، المرجع السابق، ص 128.

2- أنس محمد عبد الغفار، المرجع السابق، ص 100.

3- رمضان أبو السعود، البيع والمقايضة، المرجع السابق، ص 61.

بالثمن أو تأخره عن ذلك فتزول عنه الملكية بأثر رجعي لعدم تحقق الشرط ، ويعتبر البيع كأن لم يكن¹.

ان الهدف من اعتبار البيع بالإيجار بيعا بالتقسيط لا إيجارا هو قطع الطريق امام البائعين بالتقسيط للتحايل على القانون والاضرار بدائني المشتري، ومنه اعطاء الوصف الحقيقي للعقد دون التقيد بوصف المتعاقدين وهذا ما أقر به المشرع المصري في المادة 430 من القانون المدني وحذا حذوه المشرع الجزائري في المادة 363 ق م ج، وفي هذه الحالة يلتزم القاضي بالتكييف الذي وضعه المشرع للعقد بغض النظر عن قصد المتعاقدين².

ثانيا: عقد البيع بالإيجار بيع بالتقسيط مع شرط الاحتفاظ بالملكية

يرى جانب من الفقه³ بان البيع بالإيجار ينعقد بيعا باتا مع شرط احتفاظ البائع بملكية⁴ الشيء المبيع الى ان يفي المشتري بالثمن كاملا، حيث يتسلم المشتري المبيع دون ان تنتقل اليه الملكية التي تبقى بيد البائع، وفي هذه الحال اذا تصرف المشتري في المبيع يكون قد تصرف فيما لا يملك ، ويجوز للبائع استرداده من المتصرف اليه، كما لا يمكن للمبيع ان يشكل جزءا من نفلسة المشتري لان الملكية لم تنتقل اليه بعد وبالتالي لا يدخل في ذمته المالية، واذا حجز الدائنون عليه يمكن للبائع استرداده عن طريق رفع دعوى استرداد؛ فاذا وفى المشتري بالثمن كاملا انتقلت اليه ملكية المبيع من تاريخ البيع ، اما اذا تخلف المشتري عن الوفاء يجوز للبائع فسخ العقد واسترداد المبيع مع إمكانية النص في العقد على جواز احتفاظ البائع بالأقساط المدفوعة كتعويض عن الفسخ⁵.

1- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج 4 ، العقود التي تقع على الملكية، المجلد 1، البيع والمقايضة، د ع ط، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، د س ن، ص 176.

2- رمضان أبو السعود، البيع والمقايضة، المرجع السابق، ص 61.

3- شيخ سناء، الشكلية في إطار التصرفات العقارية بين التشريع والقضاء، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2011-2012، ص ص 244-245.

4- يعرف شرط الاحتفاظ بالملكية بأنه " اتفاق بمقتضاه يحتفظ البائع بملكية الشيء المبيع ولو تم تسليمه الى ان يستوفي الثمن "، نبيل ابراهيم سعد، العقود المسماة، عقد البيع، ط 4، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2010، ص 199.

5- سليمان مرقس، شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد البيع، ط 4، عالم الكتب، القاهرة، مصر، 1980، ص ص 84-85 .

ومثل هذا الشرط يعتبر شرطا جزائيا تطبق عليه احكام الشرط الجزائي ويجوز للقاضي تخفيض المبلغ اذا كان مبالغا فيه ،كأن يكون المشتري قد وفى بجزء كبير من الاقساط مما يجعل احتفاظ البائع بها يزيد كثيرا عن الضرر الذي لحقه بسبب الفسخ¹.
وقد اقر المشرع المصري صحة شرط الاحتفاظ بالملكية في المادة 430 من القانون المدني وكذا المشرع الجزائري في المادة 363 ق م ج وهذا بسبب المخاطر التي يتعرض لها البائع في البيع بالتقسيط² والتي سبق بيانها، فبمقتضى هذا الشرط أصبح لحق الملكية دور تأميني يتمثل في صورة ضمان يكفل تنفيذ المشتري لالتزامه بدفع الثمن واعطاء حق للبائع في استرداد المبيع من تحت يد المشتري، ذلك أن هذا الأخير يعتبر حائزا فقط وليس مالكا واعتبارا بان عقد البيع الذي يتضمن شرط الاحتفاظ بالملكية هو خروج عن القاعدة العامة لأحكام البيع، وبالتالي يجب أن يتضمن العقد نصا صريحا يتضمن شرط الاحتفاظ بالملكية³.

ثالثا : عقد البيع بالإيجار بيع بالتقسيط معلق على شرط واقف

اتجهت المحاكم المصرية إلى اعتبار عقد البيع بالإيجار بيعا بالتقسيط معلق فيه انتقال الملكية على شرط واقف⁴ وهو الوفاء بالأقساط متضمنا شرطا جزائيا، فإذا تحقق الشرط الواقف بوفاء المشتري بجميع الأقساط انتقلت إليه ملكية المبيع مستندة إلى وقت البيع⁵، وإذا لم يتحقق الشرط فسخ العقد لعدم تنفيذ المشتري لالتزامه ، ويطبق عليه الشرط الجزائي والمتمثل في تعويض البائع عن الضرر الذي أصابه بسبب الفسخ وحرمانه من الانتفاع بالشيء المبيع خلال الفترة التي

1- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، ج 4 ، المجلد 1، البيع والمقايضة، المرجع السابق، ص 177.

2- نبيل ابراهيم سعد، المرجع السابق، ص 191.

3- هادي حسين عبد علي الكعبي، احتفاظ البائع بملكية المبيع، دراسة مقارنة، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2011، ص ص 28-29.

4- الشرط الواقف هو " الذي يتوقف على تحققه وجود الالتزام بحيث إذا تحقق الشرط وجد الالتزام، وإذا تخلف لا ينفذ الالتزام" ، أمينة ناعيمي، أحكام الشرط في القانون المدني المغربي على ضوء الفقه والعمل القضائي، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة الحسن الثاني، عين الشق بالدار البيضاء، المغرب، ص 146.

5- Philippe Malaurie, Laurent Aynés, Droit civil, les suretés , la publicité foncière, 2 éd, Defrénois, p 340.

كان فيها موجودا في يد المشتري ، ويتضمن التعويض استحقاق البائع للأقساط التي قبضها من المشتري بشرط أن لا تكون قيمتها تجاوز قيمة الضرر¹.

الفرع الثاني : عقد البيع بالإيجار هو عقد إيجار مقترن بوعده بالبيع

يعتبر بعض الفقه الفرنسي² عقد البيع بالإيجار عقد إيجار مقترن بوعده بالبيع حيث يتفق الطرفان على إبرام عقد إيجار حقيقي يتضمن انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة مقابل أجره تعبر حقيقة عن الانتفاع خلال مدة محددة، ويعد المؤجر المستأجر ببيع العين المؤجرة إذا أبدى رغبته في شراءها بعد انتهاء مدة الإيجار مقابل ثمن حقيقي يكون مستقلا عن الأقساط التي دفعت كبذل للإيجار.

انتقد هذا الرأي لأنه رغم وجود تشابه بين عقد البيع بالإيجار والإيجار المقترن بوعده بالبيع إلا أنهما يختلفان من حيث أن المتعاقدان في البيع بالإيجار يقصدان البيع منذ البداية والإيجار يعتبر مرحلة تمهيدية له، والأقساط التي تمثل أجره الانتفاع هي في الحقيقة ثمن المبيع والذي يتناسب مع قيمته غير انه يكون مقسما، بينما في الإيجار المقترن بوعده بالبيع فان المتعاقدان يقصدان الإيجار أولا والبيع ثانيا ولا يتم البيع إلا إذا وفى المؤجر الواعد بوعده وأبدى المستأجر الموعود له رغبته في الشراء³.

كما أن انتقال الملكية في البيع بالإيجار يتم تلقائيا بعد وفاء المستأجر بكامل الثمن وتنتهي بذلك مدة الإيجار سواء رغب في ذلك أم لا، أما في الإيجار المقترن بوعده بالبيع فرغبة المستأجر هي محل اعتبار إذ لا تنتقل الملكية إليه إلا إذا أبدى رغبته في الشراء ودفعه للثمن الحقيقي الذي يعبر عن قيمة المبيع، وإضافة لذلك فان المستأجر في العقد الأول ليس له الحرية في عدم التملك حيث يترتب عليه تعويض المؤجر عن الضرر اللاحق به جراء توقفه عن الدفع وذلك من خلال إلزامه بدفع الأقساط المتبقية أو فقدانه للأقساط السابقة ، غير أن هذا الوضع لا

1- سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 83.

- هادي حسين عبد العلي الكعبي، المرجع السابق، ص 48.

2- Daniel Mainguy, Contrats spéciaux, 9^e éd, Dalloz, paris, 2014, p 263.

- Alain Bénabent, Droit Des Contrats Spéciaux Civils et Commerciaux, 11^e éd, LGDJ, 2015, p 589.

3- محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية، ط 1، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2007،

يترتب في العقد الثاني إذ يتمتع المستأجر بكامل الحرية في التملك من عدمه دون أن يلتزم بأي تعويض¹.

الفرع الثالث : عقد البيع بالإيجار هو بيع وإيجار معا

ذهب اتجاه من الفقه المصري على أن عقد البيع بالإيجار يعتبر في نفس الوقت إيجارا وبيعا، حيث يكون فيه الإيجار معلقا على شرط فاسخ والبيع معلقا على شرط واقف ، وان الشرط واحد في كلا العقدين وهو وفاء المشتري بالأقساط كاملة في مواعيدها المحددة²، فإذا لم يتحقق هذا الشرط يكون الإيجار نافذا والبيع موقوفا، أما إذا تحقق الشرط يفسخ الإيجار وينتج البيع أثره مستندا إلى وقت البيع أي بأثر رجعي، غير انه إذا تخلف الشرط بإخلال المشتري بدفع الأجرة فانه يؤدي إلى فسخ عقد الإيجار مع احتفاظ المؤجر بالأقساط المدفوعة له باعتبارها تمثل مقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة خلال المدة المنقضية³.

انتقد هذا الرأي بشدة لأنه يعتبر العقد إيجارا وبيعا في نفس الوقت وهذا الحكم لا يمكن قبوله لأنه مخالف للقواعد العامة إذ لا يمكن وصف العقد بوصفين مختلفين في آن واحد لاسيما وأنها متعارضتان من حيث طبيعة كل واحد منهما (البيع والإيجار)، إضافة إلى أن هذا التكيف يؤدي إلى وجود عقد بيع بدون ثمن ذلك أن فترة الإيجار تمتد من تاريخ العقد إلى غاية الوفاء بالأقساط كما أن فسخ عقد الإيجار ليس له اثر رجعي لأنه من العقود الزمنية والأقساط التي دفعت تمثل أجرة الانتفاع بالعين المؤجرة ، فلا يبقى للبيع أي ثمن، ومن جهة أخرى فالحقيقة أن البيع موجود منذ البداية ومنتج لآثاره باستثناء نقل الملكية التي تكون موقوفة على تحقق الشرط، حيث يلتزم المشتري بدفع أقساط الثمن ويلتزم البائع بتسليم المبيع وهما التزامان ناشئان عن عقد بيع موجود أصلا⁴.

1- حمدي أحمد سعد أحمد، المرجع السابق، ص ص 141-142.

2- محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية، المرجع السابق، ص 38.

3- سليمان مرقس، المرجع السابق، ص ص 82-83.

4- رمضان ابو السعود، البيع والمقايضة، المرجع السابق ، ص 60.

الفرع الرابع : عقد البيع بالإيجار ذو طبيعة خاصة

بالنظر الى خصائص عقد البيع بالإيجار وما يتمتع به من مزايا تحقق مصالح الطرفين، حيث يتمكن المستأجر من الحصول على مسكن واشباع رغباته التي تعبر عن حاجاته النفسية والاقتصادية ، خاصة وانه لا يملك الثمن الكافي لاكتساب هذا المسكن ، فتتيح له مدة الإيجار الوقت الكافي لتسديد الثمن من خلال توزيعه على أقساط تتناسب ومقدرته المالية، من جهة أخرى يجد البائع سهولة في بيع العقارات مقتصدا الوقت ومصاريف الاعلان والاشهار وأتعاب الوسطاء اضافة الى تلافي مشكلة القدرة المالية المحدودة للكثير من العملاء. حيث يتمكن البائع من الحصول على ثمن المبيع عن طريق أقساط دورية مع احتفاظه بملكية المبيع وبذلك يضمن عدم تصرف المشتري فيه، وفي المقابل يستطيع المشتري الانتفاع بالمبيع الذي هو في أمس الحاجة اليه ويدفع ثمنه على دفعات¹.

وعلى اعتبار ان عقد البيع بالإيجار يجمع بين عقدين هما البيع والإيجار ولصعوبة تطبيق أحكام كلا العقدين على هذا العقد في نفس الوقت كما لا يمكن اعتباره بيعا محضا او ايجارا محضا فقد ذهب اتجاه من الفقه² الى القول بان البيع بالإيجار هو من طبيعة خاصة يهدف لغرضين يتمثلان في الانتفاع ونقل الملكية وهما مرتبطان إلى حد لا يمكن الفصل بينهما هذه الخصوصية جعلت منه عقدا يختلف عن العقود المنظمة في القانون المدني مما يمنع تصنيفه ضمن أي منها أو خضوعه لأي من أنظمة العقود الخاصة الأخرى³.

الفرع الخامس : موقف المشرع الجزائري

نص المشرع الجزائري في المادة 363 ق م ج على " إذا كان ثمن البيع مؤجلا جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفا على دفع الثمن كله ولو تم تسليم الشيء المبيع، فإذا كان الثمن يدفع أقساطا جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستبقي البائع جزءا منه على سبيل التعويض في حالة إذا ما وقع فسخ البيع بسبب عدم استيفاء جميع الأقساط، ومع ذلك يجوز للقاضي تبعا للظروف أن يخفض التعويض المتفق عليه وفقا للفقرة الثانية من المادة

1- نبيل ابراهيم سعد، المرجع السابق، ص ص 223-224.

2- حمدي أحمد سعد أحمد، المرجع السابق، ص 170.

3- نبيل ابراهيم سعد، نفس المرجع، ص 22.

224 ق م ج، وإذا وفى المشتري جميع الأقساط يعتبر انه تملك الشيء المبيع من يوم البيع، تسري أحكام الفقرات الثلاثة السابقة حتى ولو أعطى المتعاقدان للبيع صفة الإيجار".

من خلال هذا النص يتضح ان المشرع الجزائري حذا حذو المشرع المصري وحسم الخلاف الذي كان قائما حول الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار واعتبره عقد بيع معلق فيه انتقال الملكية على شرط واقف وهو الوفاء بالأقساط وأخضعه لأحكام عقد البيع بالتقسيط¹.

غير ان عقد البيع بالإيجار المنصوص عليه ضمن المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم ليس له علاقة بما تضمنته المادة 363 كما لا تدخل ضمن مجال دراستنا وهما ما يدفعنا للبحث عن الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات والمنصوص عليه ضمن المرسوم المذكور أعلاه.

حيث جاء في مادته الثانية ما يدل على ان عقد البيع بالإيجار هو عقد بيع إذ عرفه على انه صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد اقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار، فالشراء يقابله البيع ، كما جاء في المادة 19 بان انتقال الملكية لا يتم إلا بعد تسديد الثمن ، ومنه يتبين أن المشرع كيف هذا العقد على انه عقد بيع معلق فيه انتقال الملكية على شرط واقف وهو تسديد الثمن ، وبهذا لم يخرج عن تكييف المادة 363 ق م ج .

لكن بالرجوع إلى بعض الأحكام الأخرى من المرسوم التنفيذي 01-105 السابق الذكر نجدها تتعلق بعقد الإيجار وليس البيع ولاسيما المادة 12 والتي تنص على فسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد إذا تأخر عن دفع 06 أقساط شهرية مع إمكانية رفع دعوى قضائية لطرده من المسكن ، وفي نفس السياق نصت المادة 18 على رد مبلغ الدفعة الأولى بعد خصم الأقساط التي لم يسدها المستفيد وكذا مبلغ نفقات إصلاح الاتلافات التي يحتمل أن تكون قد ألحقت بالمسكن وهذا في حالة الحكم بالطرده ، فمن خلال هذين النصين يتضح أن الأقساط تعتبر اجرة الانتفاع بالمسكن وبالتالي لا يمكن للمستفيد استردادها بعد الفسخ وهذا الامر لا يتحقق الا في عقد الإيجار لانه في فسخ عقد البيع يعود المتعاقدان الى الحالة التي كانا عليها قبل

1- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، دراسة قانونية مقارنة في

القوانين العربية، د ع ط، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2012، ص 36.

- محمد حسنين، شرط الاحتفاظ بالملكية، المرجع السابق، ص 15.

التعاقد فيسترد البائع المبيع والمشتري الثمن الذي دفعه¹، كما أن المادة 16 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 نصت صراحة على ان هذا العقد لا يقر نقل الملكية ومعلوم ان هذا الأخير هو أهم التزام في عقد البيع وبغيابه لا يعتبر العقد بيعا. من خلال ما سبق يتضح أن المشرع الجزائري يكيف عقد البيع بالإيجار على أساس انه ذو طبيعة خاصة ضمن المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم يختلف عن البيع وعن الإيجار وعن تكيف المادة 363 ق م ج، وما يؤكد ذلك هو تنظيمه بموجب نص خاص يتضمن أحكاما خاصة بعقد البيع والإيجار باعتباره نظاما واحدا قائما بذاته لا يتضمن نقل ملكية المسكن الا بعد انقضاء فترة الإيجار وتسديد الثمن كاملا وبموجب عقد جديد، كما ان ابرام هذا العقد ليس متاحا لاي شخص مثل البيع او الايجار وانما يجب ان يتوفر في كل من البائع والمشتري شروطا محددة نص عليها المرسوم بموجب قواعد قانونية أمره.

المبحث الثاني : تمييز عقد البيع بالإيجار عن العقود والصيغ المشابهة له

يتشابه عقد البيع بالإيجار مع كثير من العقود والصيغ وهذا راجع إلى الخصائص التي يتسم بها، حيث يمر بمرحلة الإيجار ثم مرحلة البيع أي يجمع بين كل من عقد البيع وعقد الإيجار وهو بذلك يتشابه معهما ومع العقود المنفرعة عنهما كالوعد بالبيع، والبيع بالتقسيط أو مع شرط الاحتفاظ بالملكية، والإيجار المقترن بوعد بالبيع وغيرها، وعلى اعتبار أن عقد البيع بالإيجار احد تقنيات الترقية العقارية ويرد على عقار سكني فهو يتشابه مع الصيغ أو التقنيات الأخرى للترقية العقارية والمتعلقة أساسا بالاستفادة من مسكن كالبيع على التصاميم، أو السكن الترقوي المدعم، أو السكن العمومي الايجاري، وهذا ما سنعالجه في هذا المبحث.

المطلب الأول : تمييز عقد البيع بالإيجار عن العقود المشابهة له

سنميز في هذا المطلب بين عقد البيع بالإيجار وعقود البيع وعقود الإيجار وكذا العقود الأخرى التي تنفرع عنهما.

1- شيخ محمد زكرياء، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2011-2012، ص 23.

الفرع الأول : عقد البيع بالإيجار وعقد البيع العقاري

عقد البيع هو العقد الذي يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي¹، ويعتبر بيعا عقاريا اذا كان محله ينصب على عقار، وعليه فان عقد البيع العقاري هو عقد ملزم للجانبين، ومن عقود المعاوضة، وعقد محدد يكون كلا طرفيه على دراية بما يعطي و يأخذ، كما انه عقد رضائي من حيث الأصل لكن هذا لا يكفي اذ يجب ان يخضع لإجراءات شكلية من بينها الكتابة الرسمية وهو بهذا يتشابه مع عقد البيع بالإيجار، غير أنهما يختلفان في النقاط التالية :

- يحمل طرفي عقد البيع صفة البائع والمشتري أما في عقد البيع بالإيجار فيحمل طرفاه صفة مزدوجة بائع مؤجر ومشتري مستأجر².
- ان محل عقد البيع العقاري هو عقار اي بالمعنى الوائع للعقار اراضي بنايات ومسكن وغيرها اما محل عقد البيع بالإيجار فيقتصر على عقار سكني .
- تختلف التزامات الطرفين في كلا العقدين ففي عقد البيع يلتزم البائع بنقل ملكية المبيع ويلتزم المشتري بدفع الثمن أما في عقد البيع بالإيجار فإضافة إلى التزامات عقد البيع هناك التزامات إيجارية حيث يلتزم البائع الذي له صفة المؤجر بتمكين المشتري المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة خلال مدة قد تصل إلى 25 سنة ويلتزم هذا الأخير بدفع أقساط مقابل هذا الانتفاع، وبعد سداد القسط الأخير يلتزم البائع المؤجر بنقل الملكية.
- تنتقل الملكية في عقد البيع العقاري بعد شهر العقد الرسمي المتضمن نقل الملكية لدى المحافظة العقارية، في حين أن عقد البيع بالإيجار لا يتضمن أصلا نقل الملكية³.
- يخضع عقد البيع الوارد على عقار إلى إجراءات شكلية تتمثل في الكتابة الرسمية التي تعتبر ركنا في العقد والتسجيل لدى مصلحة الضرائب والشهر في البطاقات العقارية ، اما عقد البيع بالإيجار باعتباره ليس ناقلا للملكية فلا يشهر و الكتابة الرسمية هي للاثبات وليست ركنا في العقد.

1- المادة 351 ق م ج.

2- يستشف ذلك من خلال نصوص المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم.

3- المادة 16 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04.

الفرع الثاني : عقد البيع بالإيجار وعقد البيع بالتقسيط

انتشر التعامل عن طريق البيع بالتقسيط بين التجار والمستهلكين على مختلف السلع والمواد لما له من فوائد تعود على الطرفين حيث يتمكن المدين رغم إمكانياته المحدودة من تلبية حاجاته، وفي مقابل ذلك يتمكن الدائن من مضاعفة عملياته التعاقدية ونشاطه الاقتصادي¹، فالبيع بالتقسيط هو من البيوع الائتمانية وتعرف هذه الأخيرة بأنها " بيع عادي ينعقد صحيحا ومن شأنه ترتيب آثاره كاملة إلا أن احد الأطراف يأتين الآخر على إرجاء تنفيذ التزام ما لفترة محددة لسبب أو لآخر كإرجاء دفع الثمن كله أو جزء منه لأجل محدد أو إرجاء تسليم المبيع أو نقل الملكية لحين استيفاء الثمن"².

أما البيع بالتقسيط فهو " البيع الذي يكون سداد الثمن فيه مجزءا إلى عدة أقساط، على أن يكون جزء من هذه الأقساط لاحقا على تسلم المشتري للمبيع"³، أو هو " بيع عادي لكن أحد عناصره وهو الثمن، لا يتم دفعه فورا بل على أقساط دورية تساويه أو تصاعدية أو تنازلية، وعادة ما تكون هذه الأقساط شهرية أو ربع سنوية أو سنوية"⁴.

ونصت المادة 363 من القانون المدني على البيع بالتقسيط حيث يجوز للبائع أن يتفق مع المشتري على أن يكون الثمن مؤجلا إلى ميعاد محدد أو يكون مقسطا على دفعات ، ويكون ذلك حتى ولم سلم البائع المبيع للمشتري، أو قبل استيفاء أي قسط من الأقساط، كما يمكن للبائع ان يشترط احتفاظه بالملكية إلى حين الوفاء بالأقساط كاملة.

وعليه يصبح المشتري مالكا للمبيع تحت شرط واقف وهو الوفاء بالأقساط فإذا تحقق الشرط صار مالكا للمبيع منذ البداية وفي المقابل تزول الملكية بأثر رجعي عن البائع، أما إذا تخلف الشرط يفسخ العقد، وتزول الملكية التي كانت معلقة على شرط واقف بأثر رجعي من المشتري وتعود باثة إلى البائع ويصبح البيع كان لم يكن، ويجوز للبائع أن يستبقي جزءا من

1- محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية، المرجع السابق، ص 17.

2- نفس المرجع ، ص 15.

3- أشرف عبد الرزاق ويح، الوسيط في البيع بالتقسيط، دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني وقانون التجارة الجديد رقم 17 لسنة 1999، د ع ط، دار النهضة العربية، القاهرة ، مصر، د س ن، ص 18.

4- نفس المرجع، ص 19.

الأقساط على سبيل التعويض مطالبة المشتري بالتعويض غير انه يمكن للقاضي تخفيضه تبعا للظروف إذا كان مبالغا فيه¹.

ورغم تشابه عقد البيع بالإيجار مع عقد البيع بالتقسيط من حيث أن الثمن يكون مؤجلا ويتم دفعه على أقساط، إضافة إلى إمكانية المشتري من الانتفاع بالمبيع بمجرد إبرام العقد ، وفي حالة الفسخ يستطيع كلا من البائع والمؤجر الاحتفاظ بالأقساط المدفوعة كمقابل للانتفاع خلال المدة السابقة.

ويختلف عقد البيع بالتقسيط عن عقد البيع بالإيجار في عدة جوانب، فمن حيث الطبيعة القانونية نجد العقد الأول عقد بيع بات بينما العقد الثاني رغم اتجاه إرادة أطرافه إلى إبرام عقد البيع إلا انه من طبيعة خاصة كما سبق بيانه ، كما أن البيع بالتقسيط هو عقد ناقل للملكية رغم أنها موقوفة على شرط الوفاء بالأقساط كاملة، في حين أن عقد البيع بالإيجار ليس ناقلا للملكية² كونه يمر بمرحلة عقد الإيجار أولا ثم عقد البيع ولا تنتقل الملكية إلا بعد سداد الأقساط كاملة وبعقد جديد.

من جهة أخرى تشكل الأقساط في البيع بالتقسيط ثمنا للشيء المبيع فقط، بينما في البيع بالإيجار يشكل جزء منها مقابلا للانتفاع بالشيء خلال فترة الإيجار والجزء الآخر ثمنا للمبيع وكمقابل لتنازل البائع عن ملكيته، إضافة إلى ذلك يعتبر شرط الاحتفاظ بالملكية من قبل البائع المؤجر في البيع بالإيجار شرطا جوهريا بينما لا يعتبر كذلك في البيع بالتقسيط، إلا إذا تم النص صراحة على ذلك في العقد³.

الفرع الثالث : عقد البيع بالإيجار وعقد البيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية

يعتبر التزام البائع بنقل ملكية المبيع الى المشتري من الالتزامات الناشئة عن عقد البيع، وتنفيذ هذا الالتزام لا يكون بالضرورة مقرونا بتنفيذ المشتري لالتزامه بدفع الثمن ، فقد يحدث ان

1- عبد الرزاق أحمد السنهوري، ج4، المجلد 1، البيع والمقايضة، المرجع السابق، ص ص 174-177.

2- المادة 19 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم. والمادة 16 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04.

3- حمدي أحمد سعد أحمد، المرجع السابق، ص 115 .

تنتقل اليه الملكية قبل دفعه للثمن كاملا او جزء منه، وهنا يمكن للبائع حبس المبيع بعدم تسليمه للمشتري من اجل إجبار هذا الأخير على تنفيذ التزامه، رغم أن الملكية أصبحت للمشتري¹. غير انه يجوز الخروج عن هذه القاعدة العامة فهي ليست من النظام العام عن طريق الاتفاق على تأجيل نقل الملكية الى اجل لاحق لابرام العقد، وجرت العادة على ادراج شرط الاحتفاظ بالملكية في عقد البيع بالتقسيط، لان هذا الشرط يقوم بدور تأميني، حيث يستأمن من خلاله البائع استيفاء الثمن والمشتري انتقال الملكية إليه².

أجازت المادة 1/363 ق م ج للبائع إدراج شرط الاحتفاظ بملكية المبيع في عقد البيع إذا كان دفع الثمن مؤجلا ، وبمقتضى هذا الشرط يؤخر البائع نقل ملكية المبيع للمشتري إلى حين وفائه بالثمن، وهو ما يسمح له في حالة عجز هذا الأخير عن دفع الثمن في الأجل المحدد طلب استرداد المبيع على أساس انه لا يزال مالكا له³.

ينتشابه عقد البيع بالإيجار وعقد البيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية في أن كلاهما يعد وسيلة ائتمانية يلجأ إليها البائع لضمان وفاء المشتري بالثمن خلال الأجل المحدد، غير أنهما يختلفان من حيث أن عقد البيع بالإيجار يعتبر في الأصل بديلا عن شرط الاحتفاظ بالملكية إذ أن حيازة المسكن تنتقل إلى المشتري بصفته مستأجرا ويمنع عليه التصرف فيه إلى غاية الوفاء بالأقساط وانتقال الملكية إليه⁴، كما انه في حالة فسخ عقد البيع بالإيجار بسبب عدم تسديد المشتري لثلاثة أقساط متتالية يسترد البائع المؤجر المسكن ويحتفظ بالأقساط السابقة التي قبضها باعتبارها بدل إيجار للفترة السابقة⁵، أما في البيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية فلا يمكن للبائع في

1- محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية، المرجع السابق، ص 24.

2- نفس المرجع، ص 25.

3- لحسين بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في عقد البيع، ط 2، دار هوم، الجزائر، 2006، ص 513.

4- حمدي أحمد سعد أحمد، المرجع السابق، ص 18.

5- المادة 9 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 والمادة 18 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم.

حالة الفسخ الاحتفاظ بما قبضه من ثمن كتعويض إلا إذا تضمن الاتفاق شرطاً صريحاً يقضي بذلك¹.

الفرع الرابع : عقد البيع بالإيجار وعقد الوعد بالبيع العقاري

الوعد بالتعاقد هو " عقد بمقتضاه يلتزم شخص يسمى الواعد بقبول إبرام عقد آخر في المستقبل، مع شخص آخر يسمى الموعد له إذا ما أظهر هذا الأخير إرادته في التعاقد خلال فترة معينة"²، أما الوعد بالبيع العقاري فهو " عقد يلتزم بمقتضاه شخص هو الواعد بان يبيع عقاراً إلى شخص آخر هو الموعد له إذا رغب في شرائه خلال مدة معينة"³.

وعليه فإن عقد الوعد بالبيع العقاري يتم بين طرفين هما الواعد والموعد له على أن يبيع الأول للثاني عقاراً متى أبدى الموعد له رغبته في الشراء، و نصت المادة 71 ق م ج⁴ على ضرورة أن يتضمن عقد الوعد بالبيع جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه مستقبلاً من ثمن وتعيين للعقار، و المدة التي سيبرم فيها، إضافة إلى وجوب خضوع عقد الوعد بالبيع إلى نفس الإجراءات الشكلية التي يخضع لها عقد البيع النهائي.

وعلى اعتبار أن عقد البيع العقاري هو عقد رسمي ويخضع لإجراءات التسجيل لدى مصلحة الضرائب والشهر العقاري، فإن عقد الوعد بالبيع العقاري يجب تحريره في عقد رسمي لدى الموثق وتسجيله لدى مصلحة الضرائب، كما أوجب المشرع شهره لدى المحافظة العقارية طبقاً للمادة 10 من القانون رقم 03-22 يتضمن قانون المالية لسنة 2004⁵ المعدلة للمادة 2-253 من الأمر 76-105 يتضمن قانون التسجيل¹.

1- المادة 2/363 " فإذا كان الثمن يدفع أقساطاً جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستبقي البائع جزءاً منه على سبيل التعويض في حالة إذا ما وقع فسخ البيع بسبب عدم استيفاء جميع الأقساط...".

2- محمد صبري السعدي، عقد البيع والمقايضة، المرجع السابق، ص 133.

3- جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، د ع ط، دار هومه، الجزائر، 2014، ص 17.

4- تنص المادة 71 ق م ج على " الاتفاق الذي يعد له كلا المتعاقدين أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون له اثر إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه، والمدة التي يجب إبرامه فيها ".

5- قانون 03-22 مؤرخ في 28/12/2003 يتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج رع 83، مؤرخة في 29/12/2003.

- تنص المادة 10 من القانون 03-22 سابق الذكر " تعدل المواد 1-353 الى 13-353 من قانون التسجيل وتحرر كما يأتي : المادة 1-353 يقبض بمناسبة القيام باجراء الاشهار في المحافظات العقارية، رسم=

إن نص المشرع الجزائري على وجوب شهر عقد الوعد بالبيع العقاري حسم الخلاف الذي كان قائما بشأن ذلك، حيث يرى البعض² بأنه لا ضرورة للشهر لأن حق الموعود هو حق شخصي وليس حقا عينيا، في حين يرى آخرون³ بوجوب شهر عقد الوعد بالبيع العقاري لأن هذا الالتزام الشخصي قد يترتب عليه التنفيذ العيني المباشر على العقار عن طريق اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم يقوم مقام العقد إذا ما توفرت كل الشروط اللازمة طبقا لنص المادة 72 ق م ج⁴، كما أن الشهر يوفر حماية لحق الموعود له والمحافظة عليه رغما عن التصرفات التي يقوم بها الواعد على العقار الموعود به، وبالتالي لا يمكن للغير الاحتجاج بأي تصرف تم على العقار بعد تاريخ شهر عقد الوعد بالبيع العقاري⁵.

رغم أن عقد البيع بالإيجار وعقد البيع بالعقاري كلاهما عقد رسمي، وكلاهما يتضمن حقا شخصيا، ومع إمكانية أن يرد عقد الوعد بالبيع على سكن، إلا أنهما يختلفان من حيث المدة التي تسبق إبرام عقد البيع الناقل للملكية، إذ تمثل في عقد البيع بالإيجار مدة إيجار يلتزم فيها المؤجر البائع بتمكين المستأجر المشتري من الانتفاع بالسكن مع التزام هذا الأخير بدفع الأقساط المحددة في العقد، بينما في عقد الوعد بالبيع العقاري هي مدة لإبداء الموعود له رغبته في الشراء، ولا يلتزم خلالها بأي التزام، أما الواعد فيلتزم بالبقاء على وعده بإبرام العقد النهائي وعدم

=يدعى رسم الاشهار العقاري على ما يأتي : (1) العقود والقرارات القضائية المتضمنة نقل أو تكوين أو تصريح بحق ملكية عقارية أو غيرها من الوثائق الخاضعة للاشهار العقاري بموجب التشريع المعمول به.....، المادة 353-2 يطبق الرسم المنصوص عليه في المادة 353-1 أعلاه كالاتي : (1) 1% تحسب على قيمة العقار أو العقارات المصرح بها في الوثيقة التي تشهر بالنسبة للعقود حتى ولو كانت مثقلة بشرط موقف، والأحكام القضائية المتضمنة أو المعاينة بين الأحياء، نقل أو تأسيس الحقوق العينية العقارية مشاعة أو غير مشاعة من غير الامتيازات أو الرهون، وكذا عقود الوعد بالبيع التي يجب ان يذكر فيها تحت طائلة الرفض سعر البيع المتفق عليه والأجل المحدد من قبل الأطراف لاتمام هذا البيع ..."

1- أمر 76-105 مؤرخ في 09/12/1976 يتضمن قانون التسجيل، ج رع 81، مؤرخة في 18/12/1977 المعدل والمتمم.

2- محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 138.

3- جمال بدري، المرجع السابق، ص ص 88.

4- تنص المادة 72 ق م ج على : " إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه المتعاقد الآخر طالبا لتنفيذ الوعد، وكانت الشروط اللازمة لتمام العقد وخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة، قام الحكم مقام العقد".

5- جمال بدري ، نفس المرجع ، ص ص 92-93.

التصرف في العقار والا كان مسؤولا عن تعويض الموعد له عن الضرر اللاحق به¹، وفي حالة نكوله عن وعده يمكن للموعد له طبقا للمادة 72 ق م ج طلب التنفيذ العيني امام المحكمة واستصدار حكم يقوم مقام العقد ويخضع عقد الوعد بالبيع العقاري إلى إجراء الشهر بينما لا يشهر عقد البيع بالإيجار.

الفرع الخامس: عقد البيع بالإيجار و عقد البيع على التصاميم

نظم المشرع الجزائري عقد البيع على التصاميم بموجب المرسوم التشريعي 93-03 المتضمن النشاط العقاري الا انه نظرا للنقائص التي شابته أعاد تنظيمه بشكل محكم ضمن القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

ترجع تسمية عقد البيع هذا بالبيع على التصاميم إلى أن المشتري يعاين العقار محل العقد في مخطط يتضمن تحديدا لكل مواصفاته قبل بناءه ووجوده على ارض الواقع². يعرف عقد البيع على التصاميم بأنه " بيع لعقار لم يشيد بعد، فيلتزم البائع بتشييده ونقل ملكيته للمستفيد"³، وعرف أيضا على انه " ذلك العقد الرسمي المسجل والمشهر الذي يتم فيه تمليك لعقار لم يشيد بعد أو مازال في طور الانجاز، سواء كانت المحال ذات استعمال سكني أو مهني أو تجاري ويلتزم البائع بصفته مرقي عقاري بالانجاز واتمامه خلال الأجل المحدد في العقد وبالمواصفات المطلوبة والمطابقة لقواعد البناء والتعمير مع تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية وتسليم البناية للمشتري بصفته المستفيد منها بدفع تسبيقات أو دفعات مجزأة على مراحل التشييد حسب تقدم الأشغال مخصومة من ثمن البيع"⁴.

كما عرفته المادة 28 من القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بنصها " عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقي العقاري

1- سعيد السيد قنديل، الوعد بالعقد بين اجتهاد الفقه وتطويع القضاء، د ع ط، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2014، ص 90-92.

2- زيتوني زكرياء، الضمانات القانونية في عقد البيع على التصاميم، دراسات قانونية، عدد 19، مركز البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات التعليمية، دار الخلدونية، الجزائر، 2013، ص 40.

3- بوجنان نسيم، عقد البيع على التصاميم، مذكرة ماجستير في قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد ، تلمسان ، 2008-2009 ، ص 12.

4- كتو لامية، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص 34.

لفائدة المكنتب موازاة مع تقدم الأشغال وفي المقابل يلتزم المكنتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز".

يتضح من خلال التعريفات السابقة الخصائص التي يتميز بها عقد البيع على التصاميم والتي من خلالها نستنتج أوجه الشبه وأوجه الخلاف بينه وبين عقد البيع بالإيجار:

- كلاهما عقد مسمى نظمهما المشرع الجزائري بتسمية وأحكام خاصة بهما حيث نظم عقد البيع على التصاميم بموجب المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري (الملغى) والقانون 11-04 المحدد قواعد نشاط الترقية العقارية، ونظم عقد البيع بالإيجار بموجب المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم.

- كلاهما عقد ملزم للجانبين إذ ينشئان التزامات في ذمة كلا الطرفين، ففي عقد البيع على التصاميم يلتزم المرقى العقاري بتشييد العقار ونقل ملكيته وتسليمه للمقتني إضافة إلى كل الضمانات المفروضة بموجب القانون، مقابل أن يلتزم المشتري بدفع الثمن وتسلم العقار محل العقد، أما في عقد البيع بالإيجار يلتزم المتعهد بالترقية العقارية بتمكين المستأجر المشتري من الانتفاع بالمسكن خلال مدة معينة مع نقل الملكية إليه في نهايتها، وفي المقابل يلتزم هذا الأخير بدفع الأقساط المحددة كاملة حتى آخر قسط إضافة إلى الالتزامات الأخرى المحددة قانونا.

- كلاهما عقد رسمي نموذجي أي لا يكفي لانعقادهما رضا الطرفين، حيث أوجب القانون 11-04 السابق الذكر في مادته 34 أن يحرر عقد البيع على التصاميم في عقد رسمي لدى الموثق طبقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 13-431 مؤرخ في 2013/12/18 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها¹، ويخضع لنفس إجراءات التسجيل والشهر المعمول بها، فالشكلية هنا هي ركن في العقد وليس للإثبات، غير أن عقد البيع بالإيجار وإن كان عقدا رسميا ونموذجيا إلا أنه لا يشهر في المحافظة العقارية.

- يرد عقد البيع على التصاميم على عقار أو جزء من عقار لم ينجز بعد أو في طور الانجاز سواء كان عمارة أو شقة أو فيلا، كما يمكن أن يكون مخصصا للاستعمال السكني أو لنشاط مهني أو تجاري أو حرفي، بينما يرد عقد البيع بالإيجار على السكنات المكتملة الانجاز فقط

1- مرسوم تنفيذي 13-431 مؤرخ في 2013/12/18، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، ج ر 66، مؤرخة في 2013/12/25.

- في اطار المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية او مصادر بنكية او أي تمويلات أخرى في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم.
- إن الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم هي عقد بيع¹، في حين ان عقد البيع بالإيجار هو من طبيعة خاصة.
- عقد البيع على التصاميم عقد ناقل للملكية² بينما عقد البيع بالإيجار ليس ناقلا للملكية³.
- يتمتع البائع في كلا العقدين بصفة المرقي العقاري⁴.
- تشكل الأقساط التي يدفعها المستأجر المشتري أجرة الانتفاع بالمسكن خلال مدة الإيجار إضافة إلى ثمن البيع، وتدفع الأقساط بعد تسلم المسكن حسب الرزنامة المحددة في العقد، بينما الأقساط في عقد البيع على التصاميم تمثل ثمن البيع وتدفع بالتناسب مع التقدم في أشغال الانجاز⁵.
- يترتب عن عدم تسديد المستأجر المشتري في عقد البيع بالإيجار لثلاثة أقساط شهرية متتالية بعد توجيه اعدارين فسخ العقد ويسترجع المتعهد بالترقية العقارية السكن مع الاحتفاظ بما دفعه المستأجر، بينما في عقد البيع على التصاميم يفسخ العقد بسبب عدم تسديد المقتني لدفعتين متتاليتين بعد توجيه الاعذار⁶ ويخضع للقواعد العامة أي يسترجع المقتني ما دفعه والمرقي العقاري البناء المنجز.

الفرع السادس : عقد البيع بالإيجار وعقد حفظ الحق

أعاد المشرع الجزائري تنظيم عقد حفظ الحق ضمن القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية⁷، وعرفه في المادة 27 منه بأنه : " عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر ببناءه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور انهاءه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير. يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية

1- كتو لامية، المرجع السابق، ص 54-55.

2- المادة 28 من القانون 11-04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

3- المادة 16 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 04/05/2004.

4- لتفاصيل أكثر حول المرقي العقاري أنظر الصفحة 89 وما يليها من هذا البحث.

5- المادة 38 من القانون 11-04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

6- المادة 53 من القانون 11-04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

7- نظم المشرع الجزائري عقد حفظ الحق بموجب القانون 86-07 يتعلق بالترقية العقارية، لكن سرعان ما ألغاه بموجب المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.

المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون"، وتتمثل هذه الهيئة في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية¹.

يتشابه عقد البيع بالإيجار وعقد حفظ الحق في ان كلاهما عقد مسمى وملزم للجانبين حيث يلتزم المرقي العقاري في عقد حفظ الحق بتسليم العقار المقرر انجازه أو في طور الانجاز بمجرد الانتهاء منه إلى صاحب حفظ الحق، مقابل التزام هذا الأخير بدفع تسبيق نقدي يحدد في العقد ويمثل مبلغ الضمان ويودع في الحساب المفتوح باسمه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية²، كما ان كلاهما عقد رسمي نموذجي اذ يجب تحرير عقد حفظ الحق لدى موثق وفقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 13-431 الذي يحدد نموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها، ويخضع لإجراء التسجيل لدى مصلحة الضرائب³.

يتشابه العقدان أيضا في أنهما لا ينقلان الملكية ولا يخضعان لإجراء الشهر لدى المحافظة العقارية ، اذ لا ينشئ عقد حفظ الحق سوى التزامات شخصية بين المرقي العقاري وصاحب حفظ الحق ولا يقر نقل ملكية العقار المحفوظ⁴، كما ان نقل الملكية في كلا العقدين لا يتم الا بعد تسديد الثمن كاملا وبموجب عقد جديد يتضمن نقل ملكية العقار عن طريق البيع. رغم هذا التشابه الا ان عقد البيع بالإيجار يختلف عن عقد حفظ الحق في انه يرد على عقار سكني بينما يرد العقد الثاني على عقار مبني مهما كان تخصيصه للاستعمال السكني او المهني او التجاري، كما يختلفان من حيث الطبيعة القانونية فعقد البيع بالإيجار هو من طبيعة خاصة ويمر بمرحلة ايجار طويلة تصل الى 25 سنة تسدد خلالها أقساط الثمن بينما يعتبر عقد حفظ الحق عقدا ابتدائيا يسبق ابرام عقد البيع النهائي يحمي حقوق صاحب حفظ الحق في مواجهة المرقي العقاري⁵.

1- المادة 54 وما يليها من القانون 11-04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

2- دوة آسيا ، عقد حفظ الحق، كتاب الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وأفاق، يومي 27 و28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، ص ص 204-205.

3- نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي 13-431 الذي يحدد نموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها.

4- دوة آسيا ، عقد حفظ الحق، نفس المرجع، ص 205 .

5- سمية بولحية، عقود بيع الأمالك العقارية وفقا للقانون 11-04، مجلة الشريعة والاقتصاد، عدد 12، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة، ديسمبر 2017، ص 238.

الفرع السابع : عقد البيع بالإيجار وعقد الإيجار العادي

عرفت المادة 467 ق م ج عقد الإيجار بأنه " عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم". فعقد الإيجار إذن يتم بين شخصين يأخذ الأول مركز قانوني يسمى المؤجر والثاني يأخذ مركز قانوني يسمى المستأجر¹، وينشئ في ذمة المؤجر التزاما بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور دون نقل هذا الحق إلى المستأجر، مقابل أن يدفع هذا الأخير بدلا نقديا عن ذلك²، كما يجوز أن يكون المقابل لتقديم عمل آخر³.

يتشابه عقد الإيجار مع عقد البيع بالإيجار في تمكين المؤجر البائع المستأجر المشتري من الانتفاع بالمسكن خلال مدة معينة مقابل دفع الأقساط التي يمثل جزء منها بدل الإيجار، أي أن كلا منهما يترتب التزامات شخصية، غير أنهما يختلفان من حيث أن عقد الإيجار ينعقد بهدف المنفعة أما عقد البيع بالإيجار ينعقد بهدف البيع ونقل الملكية بعد انتهاء مدة الإيجار وتسديد الأقساط كاملة، كما أن بدل الإيجار في عقد الإيجار يمثل مقابلا للانتفاع فقط، أما في عقد البيع بالإيجار فتمثل زيادة على مقابل الانتفاع ثمن الشراء⁴.

المدة في عقد البيع بالإيجار محددة قانونا ب 20 أو 25 سنة بينما في الإيجار فقد اشترط المشرع ضمن نص المادة 467 ق م ج المعدلة بالقانون 05-07⁵ أن تحدد المدة لكن بناء على حرية الأطراف.

عقد البيع بالإيجار عقد رسمي بينما عقد الإيجار وان كان لم يكن يشترط فيه أي شكل محدد الا انه بعد تعديل القانون 05-07 يشترط أن يكون مكتوبا سواء كانت كتابة رسمية أو عرفية، ويكون له تاريخ ثابت والا كان باطلا⁶، كما أن عقد البيع بالإيجار لا يشترط أن

1- مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، د ع ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 53.
 2- الياس ناصيف، موسوعة العقود المدنية والتجارية، البحث الثاني، العقود المسماة، العقود التي تقع على الملكية، ج 8، عقد البيع 1، دراسة مقارنة، د ع ط، دون ذكر دار النشر، 1995، ص 52.
 3- تنص المادة 2/467 ق م ج على " يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر ".
 4- حمدي احمد سعد احمد، المرجع السابق، ص ص 75-76.
 5- قانون 05-07 مؤرخ في 13/05/2007 يعدل ويتمم الأمر 75-58 يتضمن القانون المدني، ج ر ع 31، مؤرخة في 13/05/2007.
 6- المادة 464 مكرر ق م ج.

مدته قد تصل إلى 25 سنة بينما يشهر عقد الإيجار الذي تزيد مدته عن 12 سنة لدى المحافظة العقارية¹.

ينقضي عقد البيع بالإيجار بانقضاء مدته بعد تسديد ثمن المسكن كاملا ويترتب عليه تحرير العقد الناقل للملكية بينما ينقضي عقد الإيجار بانقضاء مدة الانتفاع المحددة في العقد ودون الحاجة الى تنبيه بالاخلاء²، كما ان الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد البيع بالإيجار تكون قابلة للانتقال الى ورثة المستاجر المشتري في حالة وفاته، اما حق الإيجار بالنسبة للعقود المبرمة بعد 2007 فلا ينتقل الى الورثة ولا يستفيدون من حق البقاء الا بالنسبة للمدة المتبقية من العقد³.

الفرع الثامن : عقد البيع بالإيجار وعقد الإيجار المقترن بوعده بالبيع

يمكن أن يقترن عقد الإيجار بعقد الوعد بالبيع حيث يتفق المؤجر مع المستأجر على الانتفاع بالعين المؤجرة خلال مدة معينة مقابل بدل إيجار معلوم، ويتضمن وعدا من المؤجر ببيع العين المؤجرة إذا ما أبدى المستأجر رغبته في شرائها خلال أو عند انتهاء فترة الإيجار. يتشابه عقد البيع بالإيجار مع عقد الإيجار المقترن بوعده بالبيع في أن كلا منهما يؤدي إلى تملك المستأجر للعين المؤجرة في نهاية مدة الإيجار، أي أن إرادة عاقديه تتجه منذ البداية إلى إبرام عقد البيع⁴.

غير أنهما يختلفان في عدة جوانب حيث يضم الإيجار المقترن بوعده بالبيع عقدين هما الإيجار والوعد بالبيع ويمكن الفصل بينهما كتصرف قانوني يستقل احدهما عن الآخر إذ يبرم الإيجار أولا ثم الوعد بالبيع ويخضع هذا الأخير لشكليات الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر العقاري طبقا للمادة 353-2 من الأمر 76-105 يتضمن قانون التسجيل المعدلة بموجب المادة 10 من القانون 03-22 يتضمن قانون المالية لسنة 2004، أما في عقد البيع بالإيجار فلا يمكن الفصل بين الإيجار والبيع إذ يعتبران نظاما قانونيا واحدا قائما بذاته كما لا يخضع لاجراء

1- المادة 17 من الأمر 75-74 بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري "إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي اثر بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها....".

2- المادة 469 مكرر 1 ق م ج.

3- المادة 469 مكرر 2 ق م ج.

4- محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية، المرجع السابق، ص 39.

الشهر العقاري، إضافة إلى أن عملية البيع في البيع بالإيجار تتم تلقائياً بعقد جديد بعد نهاية مدة الإيجار ووفاء المشتري المستأجر لكامل الأقساط، أما بالنسبة للإيجار المقترن بالوعد بالبيع فإن ذلك يتوقف على وفاء الواعد بوعده وابداء الموعد له رغبته في الشراء، كما أن الأقساط في البيع بالإيجار تمثل الأجرة وثن البيع بينما في الإيجار المقترن بالوعد بالبيع لا تمثل سوى أجرة الانتفاع أما ثمن البيع فيكون منفصلاً عنها يتفق الأطراف عليه لاحقاً¹.

الفرع التاسع : عقد البيع بالإيجار وعقد الاعتماد الإيجاري

يعرف أيضاً باسم الإيجار التمويلي² وهو " العقد الذي يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور سواء كان عقاراً أم منقولاً لمدة محددة بالعقد مقابل بدل إيجار يتفق عليه، ويكون للمستأجر في نهاية المدة إما تملك المأجور كله أو بعضه مع مراعاة الأجرة التي أداها المستأجر عند تحديد الثمن أو رده أو تجديد العقد بشروط أخرى يتفق عليها، ويتحمل المستأجر تبعاً هلاك المال ما لم يكن الهلاك بفعل المؤجر"³.

وعرف أيضاً " عقد انتفاع بمأجور لمدة محددة يقع على مال منقول أو غير منقول مقابل أجر مقسطة ومعلومة بين أطرافه على أن يؤول المأجور محل العقد إلى المستأجر بنقل ملكية محله بموجب عقد بيع إلى المستأجر في نهاية مدة العقد وبعد الوفاء بجميع الأقساط والأجور أو يعاد للمؤجر"⁴.

كما عرف المشرع الجزائري عقد الاعتماد الإيجاري في المادة الأولى من الأمر 96-09 يتعلق بعقد الاعتماد الإيجاري⁵ " يعتبر الاعتماد الإيجاري موضوع هذا الأمر، عملية تجارية ومالية :

1- حمدي احمد سعد أحمد، البيع الإيجاري، المرجع السابق، ص ص82-83 .

2- يعرف في القانون الفرنسي باسم " crédit- bail " وفي القانون الإنجليزي باسم " laising " .
-Daniel Mainguy, op.cit, p 264.

3- صخر أحمد الخصاونة، عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي، ط 1، دار وائل، الأردن، عمان، 2005، ص 38.

4- يحي محمد المعاينة، النظام القانوني للمخاطر التي يتعرض لها المأجور في عقد التأجير التمويلي، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، عمان ، الأردن، 2012، ص 24.

5- أمر 96-09 مؤرخ في 10/10/1996، يتعلق بعقد الاعتماد الإيجاري، ج ر ع 3، مؤرخة في 1996/01/14.

- يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا ومعتمدة صراحة بهذه الصفة، مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب ، أشخاصا طبيعيين كانوا أم معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص.

- تكون قائمة على عقد إيجار يمكن أن يتضمن أو لا يتضمن حق الخيار بالشراء لصالح المستأجر.

- وتتعلق فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية " .

من خلال التعريفات السابقة تتجلى لنا أوجه الشبه وأوجه الاختلاف بين عقد الاعتماد الإيجاري وعقد البيع بالإيجار .

حيث يتشابه عقد الاعتماد الإيجاري مع عقد البيع بالإيجار في أن المستفيد يحوز محل العقد من أجل الانتفاع به ، ويلتزم بدفع أقساط دورية خلال فترات محددة في العقد ، أي يتم دفع الثمن على أقساط تحتسب عند تقدير الثمن¹ .

ويختلف العقدان من حيث الأطراف، إذ يضم عقد الاعتماد الإيجار ثلاثة أطراف هم المؤجر وهو البنك أو المؤسسة المالية، المستأجر وهو المتعاقد الذي يتلقى الشيء محل العقد من المؤجر، المورد أو بائع الشيء محل عقد الاعتماد الإيجاري، في حين أن طرفي عقد البيع بالإيجار هما البائع المؤجر وهو المتعهد بالترقية العقارية، والمشتري المستأجر².

كما تعتبر عملية الاعتماد الإيجاري عملية تجارية مالية واستثمارية لمختلف أطرافها، بينما تعتبر عملية البيع بالإيجار عملية تجارية بالنسبة للمؤجر البائع ومدنية بالنسبة للمستأجر المشتري³.

يرد عقد الاعتماد الإيجاري على المنقولات من تجهيزات أو عتاد والعقارات من قطع أرضية أو مباني أو عمارات وحتى على المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية¹، أما عقد البيع

1- يحي محمد المعاينة، المرجع السابق، ص 46.

2- حوالف عبد الصمد، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري (اللينغ)، دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2008-2009، ص 38.

- Encyclopidie, op.cit, 11, p 03.

3- حوالف عبد الصمد، نفس المرجع، ص 38.

بالإيجار يرد على المحلات السكنية في إطار المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم.

يهدف المتعاقدان في عقد البيع بالإيجار إلى إبرام عقد البيع وتملك المستأجر المسكن في نهاية العقد، في حين يهدف عقد الاعتماد الإيجاري إلى تمويل احد المتعاقدان المتعاقد الآخر بالمعدات والآلات التي لا يمكنه تملكها بسبب قدراته المالية المحدودة ، وعليه فنية التملك غير واردة أساسا إلا في حالة إبداء المستفيد رغبته في ذلك.²

تنتقل الملكية في عقد البيع بالإيجار بعد تسديد المشتري لكامل الأقساط دون الحاجة إلى إبداء رغبته في التملك، أما في عقد الاعتماد الإيجاري فالمستأجر يملك ثلاث خيارات بعد انتهاء مدة العقد إما رد المأجور إلى المؤجر، أو تجديد العقد مرة أخرى، أو إبداء رغبته بتملك المأجور وتنتقل إليه الملكية من تاريخ الشراء بعد تسديد الثمن المتفق عليه.³

لا يلتزم المشتري المستأجر في عقد البيع بالإيجار عند تملكه للمسكن بدفع أي مبلغ إضافي لان الأقساط التي دفعها سابقا تتضمن في جزء منها ثمن البيع، بينما في عقد الاعتماد الإيجاري يلتزم المستفيد بدفع الأقساط مقابل الانتفاع بالمأجور، وإذا رغب في تملك الشيء محل العقد عند انتهاء مدة العقد، يلتزم بدفع مبلغ إضافي يمثل ثمن البيع المتفق عليه، والذي غالبا ما يكون اقل من الثمن الأساسي لأنه ينتقص منه ما لحق بالشيء من تلف أو هلاك خلال مدة الاستعمال.⁴

يشترط في عقد الاعتماد الإيجاري أن يكون المال محل العقد عقارا كان أو منقولا موجهها لممارسة نشاط تجاري أو مهني أو إنتاجي، في حين لا وجود لهذا الشرط في عقد البيع بالإيجار.⁵

1- المواد 07 ، 08 ، 09 من الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

2- يحي محمد المعاينة، المرجع السابق، ص 47.

3- عيسى بخيت، طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية، دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير في الحقوق في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، 2010-2011، ص 49.

4- حوالمف عبد الصمد، المرجع السابق ، ص 39.

5- عيسى بخيت، نفس المرجع ، ص 49 .

المطلب الثاني : تمييز عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات عن صيغ الترقية العقارية

باعتبار أن عقد البيع بالإيجار هو احد صيغ الترقية العقارية التي أطلقتها الدولة من اجل توفير المسكن للمواطن، سنقوم في هذا المطلب بالتمييز بينها عن طريق عرض مختلف صيغ الترقية العقارية والأحكام المتعلقة بالحصول على مسكن بالنسبة لكل صيغة .

الفرع الأول : البيع بالإيجار والسكن العمومي الايجاري

يقصد بالسكن العمومي الايجاري في مفهوم المرسوم التنفيذي 08-142 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الايجاري¹ " السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة و/ أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة ، كما يمكن استعمال السكن العمومي الايجاري لتلبية حاجات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة " .

يتميز السكن العمومي الايجاري بخاصيتين الأولى هي الجهة الممولة لعملية الانجاز وتتمثل في الدولة أو الجماعات المحلية، والخاصية الثانية هي الفئة الاجتماعية المستفيدة من السكن والتي تصنف بالاستناد إلى مداخيلهم ضمن الفئات المعوزة والمحرومة التي لا تملك مسكن أو تقيم في سكن غير لائق و / أو لا تتوفر على أدنى شروط النظافة، وتتولى دواوين الترقية والتسيير العقاري ايجار السكن العمومي الايجاري الا انها ليست مكلفة بدراسة الملفات وانتقاء المستفيدين أو توزيع السكنات اذ تتولى هذه المهمة لجنة الدائرة² اي أن هذا النوع من السكنات موجه لفئة معينة دون سواها، ولذلك يجب ان تتوفر في طالب الاستفادة شروط محددة تؤهله للحصول على المسكن³ وهي :

- لا يملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة.

1- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 08-142 مؤرخ في 11/05/2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي

الايجاري ، ج ر ع 24 ، مؤرخة في 11/05/2008.

2- مسكر سهام، دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، كتاب الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، يومي 27 و28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ص 98.

3- القطبي محمد، تسيير السكن العمومي الايجاري في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، عدد 9، جامعة ابن خلدون، تيارت، جوان 2018، ص 51.

- لا يملك قطعة ارض صالحة للبناء .
- لم يسبق له أن استفاد من سكن عمومي ايجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار .
- لم يستفد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء مسكن أو تهيئة سكن ريفي .
- في حالة الزواج يجب أن تتوفر نفس الشروط السابقة في زوج الطالب¹.
- يجب أن لا يتجاوز الدخل العائلي الشهري لطالب السكن أربعة وعشرين ألف دينار جزائري (24.000 دج) .
- يجب أن يكون طالب السكن مقيما إقامة اعتيادية لمدة خمس (05) سنوات على الأقل في إقليم البلدية².
- يجب أن يكون طالب السكن بالغا لسن واحد وعشرين (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداعه للطالب³ .

أولا : ايداع طلب الاستفادة من مسكن عمومي ايجاري :

- يقوم طالب السكن بملا استمارة الطلب النموذجي المنصوص عليه والملحق بالقرار المؤرخ في 2008/12/13 الذي يحدد نموذجي طلب السكن العمومي الايجاري والتصريح الشرفي⁴، حيث يتضمن المعلومات الشخصية لطالب السكن وزوجه مع التوقيع والمصادقة عليه. يجب ان يرفق الطلب بمجموعة من الوثائق التي تثبت وضعية طالب السكن وهي⁵ :
- نسخة من شهادة الميلاد رقم 12.
 - شهادة عائلية إذا كان طالب السكن متزوجا.
 - شهادة الإقامة أو أية وثيقة إدارية أخرى تثبت الإقامة.

-
- 1- المادة 03 من المرسوم التنفيذي 08-142 يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري.
 - 2- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 08-142 يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري.
 - 3- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 08-142 يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري.
 - 4- قرار مؤرخ في 2008/12/13 يحدد نموذجي طلب السكن العمومي الايجاري والتصريح الشرفي، ج ر ع 18، مؤرخة في 2009/03/22 .
 - 5- المادة 06 من المرسوم التنفيذي 08-142 يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري.
- نموذج وثائق طلب السكن العمومي الايجاري الملحق بالقرار المؤرخ في 2008/12/13 يحدد نموذجي طلب السكن العمومي الايجاري والتصريح الشرفي.

- شهادة مسلمة من المحافظة العقارية تثبت عدم امتلاك طالب السكن أو زوجه لأي عقار .
- تصريح شرفي موقع من طرف طالب السكن ومصادق عليه يتضمن إقراره باطلاعه على شروط منح السكنات العمومية الايجارية وبتقيد بها، وانه لم يتقدم بطلب سكن عمومي إيجاري في أي دائرة أخرى، طبقا للنموذج المرفق بالقرار المؤرخ في 2008/12/13 الذي يحدد نموذجي طلب السكن العمومي الايجاري والتصريح الشرفي.
- وفي حالة التصريح الكاذب يتعرض طالب السكن إلى إقصائه من القائمة، بالإضافة إلى المتابعة الجزائية بموجب المواد 220 ، 221 ، 228 ، 229 من قانون العقوبات.
- يودع طلب الاستفادة من السكن العمومي الايجاري طبقا للمادة 07 من المرسوم التنفيذي 142-08 سابق الذكر لدى لجنة الدائرة المعنية مقابل تسليم وصل يحمل رقم وتاريخ التسجيل، ويتم تسجيل الطلب حسب النظام التسلسلي لتاريخ استلامه في سجل خاص يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا¹.

ثانيا : معالجة طلبات الاستفادة من السكن العمومي الايجاري :

- يرسل المتعهد بالترقية العقارية كشفا يوضح فيه محتوى برنامج السكنات المعدة للاستغلال وموقعها ووزناتها تسليمها إلى الوالي والمدير الولائي المكلف بالسكن ثلاثة أشهر قبل التاريخ المتوقع لتسليم برنامج السكنات المهيأة.
- يقوم الوالي خلال مدة أقصاها خمسة عشر يوما من استلامه للكشف بإصدار قرار يتضمن تاريخ انطلاق أشغال لجنة الدائرة وتاريخ اختتامها، وكذا محتوى برنامج السكنات المقرر توزيعها، ويبلغ هذا القرار إلى رئيس الدائرة المعني والى المدير المكلف بالسكن في الولاية².
- يتم على مستوى الدائرة إنشاء لجنة منح السكن العمومي الايجاري ويعين أعضائها المحددين في نص المادة 13³ من المرسوم التنفيذي 142-08 يحدد قواعد منح السكن العمومي

1- القطبي محمد، تسيير السكن العمومي الايجاري في الجزائر، المرجع السابق، ص 52.

2- المادة 08 من المرسوم التنفيذي 142-08 يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري.

3- يتكون أعضاء لجنة الدائرة طبقا للمادة 13 من المرسوم التنفيذي 142-08 يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري " رئيس الدائرة رئيسا، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، ممثل المدير الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية، ممثل ديوان الترقية والتسيير العقاري، ممثل الصندوق الوطني للسكن، ممثل المنظمة الوطنية للمجاهدين، كما يمكن للجنة أن تستعين بأي شخص او سلطة او هيئة من شأنها أن تساعد في أشغالها " .

الايجاري بموجب قرار الوالي لمدة ثلاث (03) سنوات قابلة للتجديد، وفي حالة انتهاء عهدة أي عضو بسبب انتهاء وظيفته أو لسبب آخر يستخلف بعضو آخر حسب نفس الأشكال بالنسبة للمدة المتبقية من العهدة¹.

تجتمع لجنة الدائرة كلما دعت الضرورة لذلك بناء على استدعاء من رئيسها الذي يعد جدول أعمال الاجتماعات ويرسل بخصوصها الاستدعاءات مرفقة بالوثائق المتعلقة بها الى الاعضاء في اجل ثمانية (08) ايام قبل التاريخ المقرر للاجتماع .

تختص اللجنة طبقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي 08-142 يحدد قواعد منح السكن

العمومي الايجاري بالمهام التالية :

- البت في كل طلبات الاستفادة من المسكن بالتأكد من مطابقتها للشروط المنصوص عليها قانونا.
- الفصل في صحة الطابع الاجتماعي للطلبات على اساس نتائج التحقيقات التي قامت بها فرق التحقيق والمحددة مهامها ضمن المرسوم التنفيذي 08-142 يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري.
- ترتيب الطلبات حسب الاولوية بالنظر الى سن طالبي السكن بين منهم اكثر من 35 سنة ومن هم اقل²، على اساس مقاييس التوزيع وسلم التقيط المنصوص عليه ضمن المادة 34 من نفس المرسوم³.
- تقوم اللجنة ايضا في اطار عملها بالاطلاع على البطاقيّة الوطنية للسكن⁴ التي تدون فيها كل قرارات منح السكنات العمومية الايجارية، والسكنات الاجتماعية التساهمية، والسكنات التي تم

1- المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07/02/2009 يحدد كفيات عمل لجنة منح السكن العمومي الايجاري ولجنة الطعن، ج ر ع 21، مؤرخة في 08/04/2009 .

2- المادة 11 من المرسوم التنفيذي 08-142 يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري " يخصص في كل برامج السكنات العمومية المقرر توزيعها 40% منها لطالبيها الذين تقل اعمارهم عن 35 سنة.

3- قاسيمي شوقي، مرغاد بشير الدين، تطور آليات توزيع السكن في التشريع الجزائري، مقاربة سوسيو قانونية، مجلة المفكر، عدد 15، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بيسكرة، جوان 2017، ص 161.

4- المادة 16 من المرسوم التنفيذي 08-142 يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري.

اقتناءها في اطار البيع بالإيجار، والأراضي ذات الطابع الاجتماعي، واعانات الدولة الممنوحة لشراء او بناء مسكن¹.

تداول اللجنة بمقر الدائرة ولا تصح اجتماعاتها الا بحضور جميع اعضائها ، واذ لم يكتمل النصاب يؤجل الاجتماع الى تاريخ لاحق يحدده الرئيس على ان لا يتعدى ثمانية ايام، وفي هذه الحالة يصح اجتماعها ومداواتها مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين، وتتخذ قراراتها بالاغلبية البسيطة للاصوات².

تدون مداوات اللجنة في محاضر مرقمة ويوقعها اعضاءها وتدون في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة³.

تصدر اللجنة قرارها اما بقبول الطلبات وفي هذه الحالة يسلم رئيس اللجنة قوائم طالبي السكنات لكل فرقة من فرق التحقيق للقيام بالمراقبة والتحقق في ظروف سكن طالبي السكنات في أماكن اقامتهم، واما رفض الطلب ويتم تلغيه للمعنيين كتابيا ويكون مسببا⁴.

بعد أن تقوم فرق التحقيق بتسليم نتائج عملها عن طريق الوثيقة التقنية⁵ تتولى لجنة الدائرة تنقيط الطلبات طبقا لمعايير وسلم التنقيط، وفي نهاية هذه العملية تجتمع بحضور جميع أعضائها للتداول حول ترتيب طالبي السكن وفق نظام تنازلي حسب النقاط المحصل عليها⁶. تحدد لجنة الدائرة القائمة المؤقتة للمستفيدين وتعلق في غضون ثمان وأربعين (48) ساعة التي تلي مداواتها وذلك في مقر المجلس الشعبي البلدي أو أماكن عمومية خلال مدة ثمانية (08) أيام⁷.

1- المادة 59 وما يليها من المرسوم التنفيذي 08-142 يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري.

2- المادتين 05 و06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07/02/2009 يحدد كفاءات عمل لجنة منح السكن العمومي الايجاري ولجنة الطعن.

3- المادة 08 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07/02/2009 يحدد كفاءات عمل لجنة منح السكن العمومي الايجاري ولجنة الطعن.

4- المادتين 22 و 24 من المرسوم التنفيذي 08-142 يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري.

5- نموذج الوثيقة التقنية للتحقيق الذي تقوم به فرق التحقيق الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 13/12/2008 الذي يحدد نموذجي طلب السكن العمومي الايجاري والتصريح الشرفي.

6- المادتين 25 و27 من المرسوم التنفيذي 08-142 يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري.

7- المادة 30 من المرسوم التنفيذي 08-142 يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري.

يمكن لأي طالب سكن لم يقبل طلبه أن يتقدم بطعن كتابي أمام لجنة الطعن¹ على مستوى الولاية مرفقا بالمعلومات والوثائق التي يراها ضرورية مقابل وصل استلام، وذلك في أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ نشر القوائم المؤقتة².

تفصل لجنة الطعن في كل الطعون خلال ثلاثين يوما وتقوم بكل التحقيقات التي تراها ضرورية لاتخاذ القرارات النهائية التي تؤيد أو تعدل قرارات لجنة الدائرة. وبعد دراسة الطعون تبلغ لجنة الطعن لجنة الدائرة بالقرارات التي اتخذتها من أجل الاستخلاف على أساس قوائم الانتظار المعدة مسبقا، وعليه تعد لجنة الدائرة القائمة النهائية للمستفيدين وتبلغها مرفقة بمحضر أشغالها إلى الوالي، والذي بدوره يرسلها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من أجل نشرها خلال ثمان وأربعين (48) ساعة بمقر البلدية، وكذا الهيئة المؤجرة للتنفيذ³.

يبرم بين المستفيد من السكن العمومي الإيجاري والمتعهد بالترقية العقارية عقد إيجار⁴ مقيد بدفتر الشروط طبقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 08-142 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، لمدة ثلاث (03) سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية، ويتضمن عقد الإيجار تاريخ سريانه ويجب أن يتطابق مع تاريخ الاستفاداة وتعيين واستعمال العين المؤجرة ومبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية وكيفيات تسديدها وقواعد مراجعتها المحتملة وكذا مبلغ الضمان ، ويجب أن ينص صراحة على منع أي إيجار من الباطن أو أي نقل لحق الإيجار⁵. ويستفيد المستاجر لهذه سكنات من تخفيضات في مبلغ الإيجار مقارنة مع الإيجارات المطبقة في السوق الاقتصادية كدعم غير مباشر للدولة لهذه الصيغة من السكن⁶.

1- نص المشرع على كيفية عمل لجنة الطعن ضمن المادة 10 وما يليها من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2009/02/07.

2- المادة 41 من المرسوم التنفيذي 08-142 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

3- المادتين 42 و 43 من المرسوم التنفيذي 08-142 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

4- بن رقية بن يوسف، إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، مجلد 36، عدد 2، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 15/06/1999، ص 128.

5- المادة 44 من المرسوم التنفيذي 08-142 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

6- دوة آسيا، تملك السكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 12، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2 لونيبي علي، 2018/05/24، ص 324.

لا يستفيد المستأجرون المخالفون لأحكام عقد الإيجار ودفتر الشروط من تجديد للإيجار، كما يؤدي عدم شغل المسكن لمدة ستة (06) أشهر دون انقطاع إلى فسخ عقد الإيجار، وعلى الهيئة المستخدمة إبلاغ الوالي بفسخ العقد حتى يقوم بكل الطرق القانونية بإخلاء المسكن، ويتم منح السكن الذي تم إخلاءه بنفس الشروط السابقة¹.

يمكن نقل حق الإيجار للأشخاص الذين لهم صلة قرابة (فروع ، أصول) مع المستأجر ويستوفون شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجار المنصوص عليها قانونا بالنسبة لسكنات الحظيرة العقارية الخاصة بالسكنات العمومية الايجارية التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري.

كما يستفيد من نقل حق الإيجار بصفة استثنائية الشاغلون الذين لهم صلة قرابة أو مصاهرة مع المستأجر، أو كل شاغل آخر للسكن العمومي الايجاري ليس لديه صلة قرابة او مصاهرة مع المستأجر، دون خضوعهم لشروط الاستفادة من السكن العمومي الايجاري بالنسبة للسكنات العمومية الايجارية التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أو يناير 2004².

يشترط لنفاذ نقل حق الإيجار القبول الصريح والكتابي للمؤجر ولا يتم منحه إلا بعد تصفية جميع مبالغ الإيجار غير المدفوعة ودفعها من طرف الشاغل³، كما يجب على طالب نقل حق الإيجار أن يتعهد مسبقا باقتناء السكن المشغل، وفي هذه الحالة لا يستفيد مبلغ التنازل من أي تخفيض، ويقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري بإجراءات نقل حق الإيجار بالتزامن مع الإجراءات المتعلقة بالتنازل، مقابل دفع المستفيد لغرامة بالنسبة للحالات الاستثنائية⁴.

1- المادتين 46 و 47 من المرسوم التنفيذي 08-142 يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري.

2- المادتين 02 و 03 من المرسوم التنفيذي 16-310 المؤرخ في 2016/11/30 يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الايجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية، ج ر ع 70، مؤرخة في 2016/12/08.

3- بركان فضيلة، دور ادارة أملاك الدولة في عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة، مجلة الدراسات القانونية، مجلد 3، عدد 2، جامعة يحي فارس، المدينة، 2017/06/29، ص 70.

4- المواد 03 و 04 و 05 من المرسوم التنفيذي 16-310 يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الايجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية.

يمكن التنازل عن السكنات العمومية الايجارية لصالح شاغليها الشرعيين عن طريق اقتنائها بدفع كامل الثمن فورا أو عن طريق الشراء بالتقسيط لمدة قد تصل إلى عشرين سنة ، ويخضع ثمن التنازل إلى تخفيضات حسب حالات ومدة الدفع¹، وبعدها يتم إبرام عقد البيع بين المشتري والمتعهد بالترقية العقارية².

الفرع الثاني : البيع بالإيجار والسكن الترقوي المدعم

عرف السكن الترقوي المدعم³ سابقا بالسكن التطوري كأول مرة بصدور المرسوم التنفيذي 94-308 مؤرخ في 1994/10/04 يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، وبعدها عرف بالسكن التساهمي على اعتبار ان المستفيد من السكن لم يعد يطوره بنفسه وإنما أصبح انجازه يوكل الى مرقى عقاري⁴ وهي " سكنات يتم انجازها أو شراؤها عن طريق اعانة تمنحها الدولة وتسمى الاعانة للحصول على الملكية، تستهدف اساسا طلبات السكن التي تتقدم بها الطبقات ذات الدخل المتوسط التي لا يمكنها الحصول على ملكية المسكن دون اعانة الدولة"⁵.

- حدد المشرع مدة سريان نقل حق الإيجار بالنسبة للحالات الاستثنائية إلى غاية 2017/12/31 وافر عدم قبول أي طلب خارج هذا الأجل ويتعرض الشاغل للطرد، غير أن المشرع قام بتمديد هذا الأجل إلى غاية 2019/12/31 بموجب المادة 01 من المرسوم التنفيذي 18-01 مؤرخ في 2018/01/04 يعدل المرسوم التنفيذي 16-310 المحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الايجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، ج ر ع 01 ، مؤرخة في 2018/01/07.

1- حنيش منى، بيع الأملاك العقارية للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري للخواص عن طريق التنازل، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، جوان 2017، ص 184.

2- طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 03-269 المؤرخ في 2003/08/07 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004 المعدل والمتمم، ج ر ع 48، مؤرخة في 2003/08/13.

3- يعرف ب LPA وهي مختصر لاسم الصيغة باللغة الفرنسية " Logement promotionnel aidé " .

4- حسبية زغلامي، الاطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، عدد 15، جامعة العربي التبسي، تبسة، جوان 2018، ص 137.

5- جمال بوشنافة، الشرط المانع من التصرف في السكنات المستفيدة من اعانة الدولة، عدد 11، حوليات جامعة بشار، 2011، ص 133.

اما بعد صدور المرسوم التنفيذي 10-235 مؤرخ في 05/10/2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي¹ ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة اعتمد تسمية السكن الترقوي المدعم وهو بمفهوم المرسوم " كل سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية وموجه للطلابين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح من الدولة على اساس الدخل الشهري للطلاب والذي قد يضاف اليه عند الاقتضاء الدخل الشهري للزوج".

وبعد تعديل المرسوم التنفيذي 10-235 المذكور اعلاه بالمرسوم التنفيذي 13-325² تم تغيير تسميته بموجب المادة الأولى منه إلى تسمية المرسوم الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي او سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة ، واعتبر السكن الترقوي المدعم هو " سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية، جماعي او فردي في شكل مجمع، موجه للطلابين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنحها الدولة ، ولا يمكن انجاز السكن الفردي في شكل مجمع الا في مناطق بولايات الجنوب والهضاب العليا"³ .

يتميز السكن الترقوي المدعم بالطابع الاجتماعي والطابع الترقوي في نفس الوقت ، حيث يتجسد الطابع الترقوي في أن المرقين العقاريين يقومون بانجاز السكن الترقوي المدعم لحسابهم الخاص أو لحساب هيئات عمومية⁴، أما الطابع الاجتماعي فيتمثل في دعم الدولة المالي للأسر

1- مرسوم تنفيذي 10-235 مؤرخ في 05/10/2010 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي، ج ر ع 58، مؤرخة في 07/10/2010.

2- المرسوم التنفيذي 13-325 مؤرخ في 26/09/2013 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ، ج ر ع 48، مؤرخة في 29/09/2013.

3- المادتان 01 و 02 من المرسوم التنفيذي 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي او سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة المعدل والمتمم.

4- جمال بوشنافة، الشرط المانع من التصرف في السكنات المستفيدة من دعم الدولة، المرجع السابق، ص

عن طريق الصندوق الوطني للسكن وذلك في شكل مساعدات مالية أو تخفيض في نسب الفوائد، أو تمديد مدة تسديد القرض¹.

يقصد بالدعم المالي للأسر حسب مفهوم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008/09/13 الذي يحدد كليات تطبيق المرسوم التنفيذي 94-308 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن² في مجال الدعم المالي للأسر بأنه " مساعدة مالية تمنحها الدولة ، إما للمستفيد مباشرة، واما عن طريق هيئة مالية للقرض من أجل الحصول على الملكية، في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي"، وتتمثل بالنسبة للسكن الترقوي المدعم في إعانة شخصية و/ أو لفائدة المستفيد من مسكن أمام المتعهد بالترقية العقارية³.

يقدر مبلغ المساعدة ب 700.000 دج توجه للعائلات التي تثبت دخلا شهريا لا يفوق ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، ويتم منحها باسم المستفيدين منها الى المتعهدين بالترقية العقارية سواء مباشرة او عن طريق الجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات العمومية، غير انه لا يمكن منح المساعدة اذا تجاوزت تكلفة الانجاز أربع (4) مرات مبلغ المساعدة. ويحدد مبلغ المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة حسب دخل الطالبين ب⁴:

- 700.000 دج اذا كان الدخل يتجاوز مرة (1) الدخل الوطني الأدنى المضمون وأقل من أربع (4) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها.
- 400.000 دج اذا كان الدخل يتجاوز أربع مرات (4) الدخل الوطني الأدنى المضمون وأقل من ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها.

1- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 94-308 يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.

2- انشئ الصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي 91-145 مؤرخ في 12/05/1991 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر ع 25، مؤرخة في 29/05/1991.

3- المادتان 02 و 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/2008 الذي يحدد كليات تطبيق المرسوم التنفيذي 94-308 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن، ج ر ع 54، مؤرخة في 05/10/2008.

4- المادة 03 من المرسوم التنفيذي 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كليات منح هذه المساعدة المعدل والمتمم.

- يشترط في الشخص الذي يطلب المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة¹ :
- لا يملك عقار ذا استعمال سكني ملكية تامة .
 - لا يملك قطعة أرض صالحة للبناء .
 - لم يسبق له أن استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار أو اعانة عمومية في إطار اقتناء أو بناء أو تهيئة سكن.
 - إذا كان طالب السكن مستأجرا لسكن عمومي إيجاري يتعين عليه إرجاع السكن خاليا إلى الهيئة المؤجرة .
 - يجب ان تتوفر نفس الشروط في زوج الطالب.

وقد اقر المرسوم التنفيذي 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة المعدل والمتمم على وجوب أن يقوم المتعهد بالترقية العقارية بانجاز السكن الترقوي المدعم² طبقا للخصائص التقنية والشروط المالية³، حيث صدر بشأن ذلك القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011 الذي يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم⁴. والذي ألغي فيما بعد بالقرار المؤرخ في 30/01/2018 يحدد

1- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة المعدل والمتمم.

2- نبيل دريس، السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ المعتمدة، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 18، جامعة لونيبي علي، البلدة 2، ص 632.

3- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة المعدل والمتمم.

4- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14/05/2011 يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم، ج رع 51، مؤرخة في 14/09/2011.

الخصائص التقنية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم¹، حيث حدد الخصائص التقنية العامة والخاصة لانجاز السكن الترقوي المدعم من مساحة ونمط المسكن ومواصفات داخلية وخارجية ... وغيرها.

كما أوجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14 يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم² على ضرورة أن ينجز السكن الترقوي المدعم من طرف مرقي عقاري من خلال الأموال التي يكلف الصندوق الوطني للسكن بجمعها على مستواه والتي تشتمل على اعانة الدولة وكذا مجمل الموارد المالية لمشاريع انجاز السكن الترقوي المدعم المكونة من مساهمات المستفيدين وقروض عقارية محتملة أو موارد مالية أخرى حيث يتم ايداعها في حسابات بنكية لفائدة المرقي العقاري عن طريق الصندوق الوطني للسكن على أساس أوامر بالدفع³. ونص القرار ايضا على ان يتم بيع السكن الترقوي المدعم بناء على عقد بيع على التصاميم، ويتم حساب سعر التنازل الذي يختلف حسب كل منطقة باحتساب كل الرسوم ويجب أن يتضمن تكاليف الخدمات، قيمة الارض المنجز عليها بعد خصم التخفيضات الممنوحة من طرف الدولة لكل وحدة، الدراسات والانجاز، الطرق والشبكات المختلفة، غير ان مصاريف نقل الملكية تظل على عاتق المقتني طبقا للتنظيم المعمول به⁴،

1- قرار مؤرخ في 2018/01/30 يحدد الخصائص التقنية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم، ج ر ع 13، مؤرخة في 2018/02/28، معدل ومتمم بالقرار المؤرخ في 2019/01/27، ج ر ع 40، مؤرخة في 2019/06/23.

2- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2018/03/14 يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، ج ر ع 23، مؤرخة في 2018/04/22، متمم بالقرار المؤرخ في 2019/02/25، ج ر ع 39، مؤرخة في 2019/06/16.

3- المواد 02 و 03 و 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14 يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم.

4- المادتان 07 و 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14 يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم.

الفرع الثالث : البيع بالإيجار والسكن الريفي

لجأت الدولة الى تشجيع عملية البناء الريفي عن طريق تقديم دعم مادي للأفراد بغية تخفيف الضغط على المدن والقضاء على ظاهرة النزوح الريفي¹، وقد مرت هذه العملية بعدة مراحل بداية بترميم السكنات الموجودة في المناطق الريفية أو خارج المحيط العمراني الى البناء الذاتي بتمويل مزدوج ذاتي مع اعانة الدولة، وبعدها تم تجسيد القرى الاشتراكية الفلاحية والتي استمر العمل بها فيما بعد تحت اسم السكنات الريفية المجمع، واستمر تشجيع الدولة لسكان الارياف بإنشاء مساكن تليق بالوسطين الحضري والريفي في اطار سياسة دعم التنمية الريفية الشاملة، وأصدر المشرع لذلك العديد من النصوص القانونية التي تعالج كفاءات الاستفادة من اعانة الدولة لبناء السكن الريفي² حيث يعتبر سكنا ريفيا في مفهوم المرسوم التنفيذي 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة " كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي، يجب أن ينجز السكن الريفي في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي"³، أما بعد تعديله بالمرسوم التنفيذي 13-325 فقد ميز بين نمطين للسكن الريفي .

النمط الأول يتمثل في السكن الريفي على شكل مفرق وهو " سكن جديد ينجزه في وسط ريفي في إطار البناء الذاتي أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي"، بينما يتمثل النمط الثاني في السكن الريفي على شكل مجمع وهو " سكن جديد ينجزه

1- مسكر سهام، دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، المرجع السابق، ص 100.

2- آسيا هشتان، السكن الريفي كآلية للتنمية (دراسة قانونية)، مجلة الدراسات القانونية، عدد 2، حجم 2، مخبر السيادة والعولمة، جامعة يحي فارس ، المدينة، جانفي 2016، ص 153.

3- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة (قبل التعديل).

متعهد بالترقية العقارية معتمد في تجمعات ريفية يقل عدد سكانها عن 5000 نسمة، موجه للأشخاص المؤهلين للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي¹.

يتدخل الصندوق الوطني للسكن من أجل منح الإعانة المالية والتي تقدم على شكل إعانة شخصية متبوعة إذا اقتضى الأمر بتخفيض لنسبة الفوائد لفائدة المستفيدين من البناء الذاتي في الوسط الريفي، ويمكن ان تتمثل المساهمة الشخصية في وعاء عقاري والالتزام بانجاز الأشغال ، أو على شكل إعانة ترميم و/أو توسيع مسكن ممتلك ملكية تامة، في الوسط الحضري والريفي، ويدخل في إطار عملية التعمير الهادفة لمعالجة الإطار المبني طبقا للكميات والشروط المحددة قانوناً².

يحدد مبلغ المساعدة المالية التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن من أجل الانجاز عن طريق البناء الذاتي في الوسط الريفي ب 700.000 دج، وتحدد إعانة الترميم و/ أو التوسيع على أساس دراسة مسبقة مصادق عليها من طرف المصالح المؤهلة من الوزارة المكلفة بالسكن وفي حدود الموارد المالية التي يمكن تجنيدها على أساس مبلغ لا يفوق 700.000 دج للوحدة السكنية³.

تخصص الاستفادة من المساعدة المالية العائلات التي تثبت دخلا شهريا لا يفوق ست (06) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون⁴ ، فإذا كان الدخل اقل من ست (06) مرات الأجر الوطني المضمون أو يساويها تقدر المساعدة حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 10-235 السابق الذكر ب⁵ :

1- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كميات منح هذه المساعدة (بعد التعديل).

2- المادة 03 و 04 من القرار الوزاري المؤرخ في 2008/09/13 يحدد كميات تطبيق المرسوم التنفيذي 94-308 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن.

3- المادة 05 من القرار الوزاري المؤرخ في 2008/09/13 يحدد كميات تطبيق المرسوم التنفيذي 94-308 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن.

4- المادة 06 من القرار الوزاري المؤرخ في 2008/09/13 يحدد كميات تطبيق المرسوم التنفيذي 94-308 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن.

5- بن طيبة صونية، السكن الريفي العمود الفقري لتحقيق التنمية الوطنية، مجلة النبراس للدراسات القانونية، مجلد 2، عدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، مارس 2017، ص78.

- 1.000.000 دج في ولايات : أدرار والأغواط وبسكرة وبشار وتامنغست وورقلة وإيليزي وتندوف والوادي وغرداية .
- 700.000 دج في الولايات الأخرى.
- بهدف تحقيق التنمية الريفية والنهوض بالوسط الريفي وتشجيع المنتجين على البقاء فيه لتدعيم نشاطاتهم فان الاستفادة من السكن الريفي ليست متاحة لأي كان¹ اذ يشترط في الشخص الذي يطلب المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة بالإضافة إلى زوجه² :
- لا يملك عقار ذا استعمال سكني ملكية تامة.
- لا يملك قطعة أرض صالحة للبناء.
- لم يسبق له أن استفاد من سكن عمومي ايجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار أو اعانة عمومية في اطار اقتناء او بناء او تهيئة سكن.
- إذا كان طالب السكن مستأجرا لسكن عمومي إيجاري يتعين عليه إرجاع السكن خاليا إلى الهيئة المؤجرة .
- كما يشترط في الشخص الطالب ان يكون شخصا طبيعيا مقيما منذ اكثر من خمس سنوات في البلدية، بالإضافة الى ممارسة نشاط في الوسط الريفي³.
- يجب ان يقدم طلب الحصول على المساعدة المباشرة لبناء سكن ريفي امام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا حسب النموذج المرفق بالقرار المؤرخ في 2013/06/19 الذي يحدد كفاءات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، مرفقا بالوثائق التالية⁴ :

1- قحام يوسف، السكن الريفي معول من معاول سياسة التجديد الريفي في الجزائر في الجزائر، مجلة الباحث، مجلد 5، عدد 9، المدرسة العليا للأساتذة ببوزريعة، 2012/12/31، ص 284.

2- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة المعدل والمتمم .

3- المادة 03 من القرار المؤرخ في 2013/06/19 الذي يحدد كفاءات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، ج ر ع 32، مؤرخة في 2013/06/23.

4- المادة 04 من القرار المؤرخ في 2013/06/19 المعدلة بموجب المادة 02 من القرار المؤرخ في 2014/06/18 يعدل ويتمم القرار المؤرخ في 2013/06/19 الذي يحدد كفاءات الحصول على المساعدة=

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.
- وثائق إدارية تثبت المداخيل (كشوف الراتب، كشف الراتب السنوي، وثائق مسلمة من إدارة الضرائب)، مع وثائق زوجه اذا كان عاملا.
- الوثيقة التي تثبت الإقامة.
- الوثيقة التي تثبت حيازة قطعة أرض مخصصة للبناء.
- يسلم الطالب وصلا باستلام الوثائق.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا على أساس عدد المساعدات المبلغة من الولاية أو المقاطعة الادارية بإعداد قائمة طالبي المساعدة المباشرة المستوفين شروط الحصول على هذه المساعدة في اجل لا يتعدى عشرين (20) يوما ابتداء من تاريخ تبليغ برنامج المساعدة، ثم يتم إيداعها مرفقة بالملفات الموافقة لها في اجل ثمانية (08) أيام الموالية لها لدى مديرية السكن بالولاية او المقاطعة الادارية التي تتولى عرضها للمراقبة على مستوى البطاقة لدى مصالح وزارة السكن والعمران التي يتعين عليها الرد في اجل لا يتعدى ثمانية (08) أيام¹.

يقوم الوالي أو الوالي المنتدب المختص إقليميا بالمصادقة على القائمة النهائية ثم ترسل مرفقة بالملفات الموافقة لها إلى مدير الوكالة التابعة للصندوق الوطني للسكن لإعداد مقررات منح المساعدة المباشرة، ثم تسلم هذه الأخيرة من طرف مدير السكن بالولاية لمصالح المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، قصد تبليغها للمستفيدين المعنيين مرفقة بدفاتر الشروط المتعلقة بها والتي يتعين عليهم اكتتابها، كما يتم تسجيلهم بالبطاقة الوطنية للسكن².

يجب ان يتم انجاز السكن الريفي وفق المواصفات التقنية العامة المحددة ضمن دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار المؤرخ في 2013/06/19³ الذي يحدد كفاءات الحصول على

=المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، ج ر ع 52، مؤرخة في 2014/09/14، معدل ومتمم بالقرار المؤرخ في 2018/09/25، ج ر ع 21، مؤرخة في 2019/04/03.

1- المادة 05 / 3/2/1 من القرار المؤرخ في 2013/06/19 الذي يحدد كفاءات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي المعدل والمتمم.

2- المادة 05/4/6/7 من القرار المؤرخ في 2013/06/19 . الذي يحدد كفاءات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي المعدل والمتمم.

3- المادة 02 من القرار المؤرخ في 2013/06/19 الذي يحدد كفاءات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي المعدل والمتمم.

المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي ، حيث يطبق دفتر الشروط على كل مستفيد من مقرر منح المساعدة المباشرة من الدولة للسكن الريفي ويهدف الى تحديد شروط وكيفيات تنفيذ المستفيد للمشروع الذي حصل من اجله على المساعدة بالإضافة إلى حقوقه وواجباته¹.

يخضع بناء السكن الريفي للإجراءات والأحكام القانونية المتعلقة بشروط ورخصة البناء، وفي حالة وجود سكن غير لائق يتعين على المستفيد هدمه، كما يجب ان ينطلق في انجاز الأشغال خلال اجل اقصاه ستون (60) يوما بعد تاريخ تبليغ مقرر منح المساعدة، تحت طائلة الغائه في حالة عدم احترام هذا الاجل باستثناء حالات القوة القاهرة².

تقوم المصالح التقنية المؤهلة للسكن بالولاية او بالمقاطعة الادارية بمراقبة مدى تقدم أشغال انجاز المشروع بمبادرة منها او من المستفيد³.

يتم تحرير مساعدة الدولة في حصتين (02)⁴ :

- 60% من المساعدة تحرر على سبيل التعويض بناء على طلب دفع مؤشر عليه من المصالح التقنية المؤهلة التابعة لمديرية السكن على مستوى الولاية أو المقاطعة الادارية، ويجب ان يرفق هذا الطلب بمحضر معاينة لانجاز الأشغال المتعلقة بالأساس من طرف المستفيد.
- 40 % تحرر عند اتمام الأعمدة على أساس محضر معاينة وطلب دفع مؤشر عليه من المصالح التقنية المؤهلة التابعة لمديرية السكن على مستوى الولاية أو المقاطعة الادارية.

1- المادتان 01 و 02 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة للسكن الريفي الملحق بالقرار المؤرخ في 2013/06/19 الذي يحدد كيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي.

2- المادتان 03 و 04 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة للسكن الريفي الملحق بالقرار المؤرخ في 2013/06/19 الذي يحدد كيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي.

3- المادة 05 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة للسكن الريفي الملحق بالقرار المؤرخ في 2013/06/19 الذي يحدد كيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي.

4- المادة 07 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة للسكن الريفي الملحق بالقرار المؤرخ في 2013/06/19 الذي يحدد كيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي.

وفي حالة اذا ما استعان المستفيد بمتعامل او مؤسسة اشغال لانجاز مشروعه، فانه يمكن كذلك ان يقوم الصندوق الوطني للسكن بدفع حصص المساعدة مباشرة لفائدة هذا المتعامل، ويتم دفع حصص المساعدة حسب حالة تقدم الأشغال على اساس وكالة استلام المساعدة بعدها المستفيد لفائدة المتعامل وكذا طلبات الدفع لفائدته¹، ويجب ان يتم التأشير مسبقا على هاتين الوثيقتين من قبل المصالح التقنية المؤهلة التابعة لمديرية السكن بالولاية أو بالمقاطعة الادارية، كما يجب ان لا تتعدى الآجال بين تاريخ ايداع طلب الدفع وتاريخ الدفع، مدة خمسة (5) أيام الا في حالات القوة القاهرة².

يتعهد المستفيد باحترام كل البنود الواردة في دفتر الشروط ويلتزم بالشفافية واحترام كفاءات مراقبة ومتابعة الهيئات التابعة للدولة وكذا تسخير مبلغ المساعدة الممنوحة من الدولة كله لانجاز السكن، وفي حالة إخلال المستفيد يعتبر سببا لسحب المساعدة ويجب عليه تعويض مبلغ المساعدة بكل الطرق القانونية³.

الفرع الرابع : البيع بالإيجار والسكن الترقوي العمومي

يعتبر السكن الترقوي العمومي⁴ صيغة جديدة استحدثها المشرع بموجب المرسوم التنفيذي 203-14⁵ المحدد لشروط وكفاءات شراء السكن الترقوي العمومي، والذي جاء تطبيقا لأحكام المادة¹ 13 من القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

1- بن طيبة صونية، المرجع السابق، ص 70.

2- المادة 07 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة للسكن الريفي الملحق بالقرار المؤرخ في 2013/06/19 الذي يحدد كفاءات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي.

3- المادة 08 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة للسكن الريفي الملحق بالقرار المؤرخ في 2013/06/19 الذي يحدد كفاءات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي.

4- يعرف ب " LPP " وهي اختصار اسم الصيغة باللغة الفرنسية " Logement promotionnel public "

5- مرسوم تنفيذي 203-14 مؤرخ في 2014/07/15 يحدد شروط وكفاءات شراء السكن الترقوي العمومي، ج ر ع 44، مؤرخة في 2014/07/27، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي 311-18 مؤرخ في 2018/12/10، ج ر ع 74، مؤرخة في 2018/12/12.

حسب مفهوم المادة 02 من المرسوم التنفيذي 14-203 السالف الذكر فإن السكن الترقوي العمومي هو " مشروع عقاري ذو صالح عام ويستفيد من إعانة الدولة ويخصص للأشخاص الذين حدد دخلهم في المادة 08 أدناه، وتتكفل الدولة بانجازه وتضمن الاستفادة من هذه الصيغة من السكن لكل طالب مؤهل ". فالدولة تتكفل بعملية انجازه عن طريق تعيين المرقى العقاري الذي تسند له هذه المهمة والمتمثل حاليا في المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، ويستفيد على عكس الصيغ الأخرى من دعم مالي غير مباشر في شكل تخفيضات على نسبة الفائدة على القروض لاقتناء السكن، تخفيضات على قيمة الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لبناء هذه السكنات، كما تتكفل ميزانية الدولة بأشغال الطرق والشبكات المختلفة الأولية والثانوية². يشترط في طالب الحصول على السكن الترقوي العمومي³ :

- لا يملك أو لم يسبق له أن يملك، هو أو زوجه ملكية تامة، عقارا ذا استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء.
- لم يستفد هو أو زوجه من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شرائه.
- يفوق دخله ست (06) مرات ويقل أو يساوي ثلاثين (30) مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون.
- بصفة استثنائية يجوز للجزائري المقيم بالجزائر و يقل دخله عن ست مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون ان يقدم الطلب شريطة ان يكفله ماليا شخص له صلة قرابة من الدرجة الأولى وان تعذر من الدرجة الثانية او الثالثة⁴.
- الطالبون الجزائريون المقيمون بالخارج والمسجلون بصفة قانونية لدى الممثلات الدبلوماسية والقنصلية الذين تفوق مداخيلهم ثلاثين مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون¹.

1- تنص المادة 13 من القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية " يمكن التصريح بالصالح العام بشأن المشاريع العقارية حسب طابعها و/ أو وجهتها، وفي هذه الحالة، يمكن أن تستفيد هذه المشاريع العقارية من إعانة الدولة ".

2- حسيبة زغلامي، المرجع السابق، ص ص 140-141.

3- المادة 08 من المرسوم التنفيذي 14-203 يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي المعدل والمتمم.

4- المادة 8 مكرر/1 من المرسوم التنفيذي 14-203 يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي المعدل والمتمم.

يودع طلب شراء السكن الترقوي العمومي المحدد شكله ضمن المطبوع النموذجي الملحق بالقرار المؤرخ في 2014/10/12 يحدد نموذجي طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي² وذلك بعد إعلان فتح الاكتتاب على مستوى الشبايبك التي يفتتحها المرقى العقاري المعني وهو المؤسسة الوطنية للترقية العقارية مرفقا بالوثائق الواردة في المطبوع النموذجي³، ولا يمكن قبول الطلبات الناقصة من حيث المعلومات أو الوثائق⁴.

أما بالنسبة لطالبي الاستفادة من افراد الجالية الجزائرية المقيمة بالخارج فيتم التسجيل على مستوى الموقع الرسمي الذي افتتحته المؤسسة الوطنية للترقية العقارية لهذا الغرض⁵. ويتكون الملف من طلب اقتناء سكن مصادق عليه على مستوى قنصلية بلد الإقامة او تحميلة عبر موقع المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، نسخة من بطاقة التعريف الوطنية وشهادة الإقامة بالخارج، تصريح شرفي موقع من الطالب ومصادق عليه على مستوى قنصلية بلد الإقامة يثبت انه لم يستفد لا هو ولا زوجه من سكن عمومي أو قطعة أرض أو مساعدة مالية من الدولة الجزائرية لاقتناء مسكن أو في اطار البناء الذاتي للسكن⁶.

1- المادة 8 مكرر/2 من المرسوم التنفيذي 14-203 يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي المعدل والمتمم.

2- قرار مؤرخ في 2014/10/12 يحدد نموذجي طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي، ج رع 07، مؤرخة في 2015/02/12.

3- بالرجوع إلى المطبوع النموذجي الذي يتضمن طلب شراء السكن الترقوي العمومي والمرفق بالقرار المؤرخ في 2014/10/12 المحدد لنموذجي طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي، نجد انه لم يتضمن أي وثيقة ترفق بالطلب غير ان الوثائق المطلوبة هي تلك تثبت استيفاء الطالب لشروط الاستفادة من المسكن ككشف المداخيل ووثائق الحالة المدنية.

4- المادتان 02 و 03 من القرار المؤرخ في 2014/10/12 المحدد لنموذجي طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي.

5- عنوان الموقع هو WWW.ENPILPP.DZ، وقد تم افتتاحه بتاريخ 2018/02/01 لانطلاق عملية الاكتتاب بالنسبة للجالية الجزائرية المقيمة في الخارج، ويمكن لطالب السكن اختيار نوع مسكنه ما بين 03 أو 04 أو 05 غرف مع اختلاف في المساحة 80 م² أو 100 م² أو 120 م²، ويقدر سعر السكن ب 95 ألف دج للمتر المربع بدون احتساب الرسوم ويدفع الثمن بالعملة الصعبة عبر حساب بنكي يفتح لدى القرض الشعبي الجزائري، أنظر الملحق رقم 01، ص 290.

6- أنظر الملحق رقم 01، ص 290.

تسجل طلبات الشراء بمجرد استلامها حسب ترتيب زمني في سجل ممضي ومرقم لدى المرقي العقاري، ثم تتم معالجتها من طرف لجنة يرأسها ممثل المرقي العقاري وتتكون من المسؤول التجاري أو من يعادله، ومسؤول الإدارة العامة أو من يعادله، ومسؤول القضايا القانونية أو من يعادله، كما يمكن أن تضم أعضاء آخرين مختصين في هياكل إدارة المرقي عند الضرورة¹.

بعد دراسة الملفات تقوم مصالح المرقي العقاري بإعلام المستفيدين الذين قبلت طلباتهم عن طريق رسالة موصى عليها، ويتم تسجيلهم في بطاقة وطنية مفتوحة لدى المرقي العقاري². كما يجب إعلام الطالبين الذين تم رفض طلبهم عن طريق رسالة موصى عليها بالرفض المبرر لطلبهم، ويمكن لمن رفض طلبه أن يقدم طعنا لدى المرقي العقاري في اجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ استلامه تبليغ الرفض، ثم تقوم لجنة معالجة الطلبات بدراسة الطلب من جديد في اجل ستين (60) يوما³.

يلتزم المرقي العقاري بانجاز السكن الترقوي العمومي حسب المواصفات والخصوصيات التقنية الخاصة به والمنصوص عليه ضمن دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار المؤرخ في 2015/01/24 الذي يحدد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي⁴. يحرر عقد البيع عند تاريخ اتمام أشغال البناء ودفع المبالغ المستحقة من المستفيد⁵ في حالة بيع السكن الترقوي العمومي بناء على عقد بيع بحيث كان الطريقة الوحيدة التي يتم بها بيع هذا النوع من السكنات الا انه بعد تعديل المرسوم التنفيذي 14-203 يحدد شروط وكيفيات شراء

1- المادتان 04 و 05 من القرار المؤرخ في 2014/10/12 المحدد لنموذجي طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي.

2- المادتان 06 و 07 من القرار المؤرخ في 2014/10/12 المحدد لنموذجي طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي.

3- المادة 08 من القرار المؤرخ في 2014/10/12 المحدد لنموذجي طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي.

4- قرار مؤرخ في 2015/01/24 يحدد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي، ج ر ع 61، مؤرخة في 2015/11/18.

5- المادة 12 من المرسوم التنفيذي 14-203 يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي المعدل والمتمم.

السكن الترقوي العمومي بالمرسوم التنفيذي 18-310 فقد سمح المشرع ببيعه عن طريق عقد البيع على التصاميم¹.

يتم حساب ثمن التنازل بالاستناد الى تكلفة انجاز جميع الأشغال بما في ذلك دراسة التصميم ومتابعة الأشغال، وخدمات المراقبة التقنية والمخبرية ودراسة التربة، وأشغال الطرقات والشبكات المختلفة من الصنف الثالث وكذا التهيئات الخارجية، بالإضافة الى تكلفة الأرض بعد تطبيق التخفيضات المنصوص عليها قانونا ، وايضا المصاريف المالية المترتبة على تمويل المشروع².

من خلال ما عرضناه ضمن هذا الفصل نخلص الى ان عقد البيع بالإيجار مر على مراحل عديدة تطور خلالها من عقد بيع بالإيجار بسيط الى عقد معقد يتكون من ثلاثة عقود وأطراف متعددة؛ تبنته العديد من التشريعات واختلف تنظيمها له بحسب نظرتها اليه، بما فيها المشرع الجزائري الذي نظمه بشكل خاص كأحد العقود للحصول على مسكن بصيغة البيع بالإيجار ضمن المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم، ويتميز عقد البيع بالإيجار بنظام قانوني من طبيعة خاصة يختلف عن عقد البيع وعقد الايجار وسائر العقود المتفرعة عنهما، كما يختلف عن باقي الصيغ المشابهة والموجهة للاستفادة من مسكن، وسيوضح ذلك بشكل مفصل من خلال أحكام ابرام عقد البيع بالإيجار.

1- نصت المادة 2/12 من المرسوم التنفيذي 14-203 سابق الذكر على : " غير انه يتم منح السكنات الترقوية العمومية عند تاريخ نشر هذا المرسوم على أساس عقد البيع الذي يجب اعداده لدى موثق حسب كيفيات بيع الأملاك العقارية طبقا لأحكام القانون 11-04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ".
2- المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11/09/2016، يتضمن كيفيات حساب ثمن التنازل عن

السكن الترقوي العمومي، ج رع 62، مؤرخة في 23/10/2016.

الباب الأول : أحكام إبرام عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات

يختص عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات بخصائص جعلته يتميز عن العديد من العقود ويختلف عنها حتى من ناحية بعض الأحكام القانونية التي يخضع لها أثناء تكوينه، ذلك أن المسكن محل العقد يعتبر من السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار وهي سكنات تمتاز بالطابع الاجتماعي، ولما كان الحال كذلك فإن الاستفادة منها ليس متاحا لأي كان وإنما يخضع لاجراءات وشروط خاصة .

فمن ناحية طرفي العلاقة التعاقدية يشترط ان تتوفر في المستأجر المشتري الشروط القانونية التي تؤهله للاستفادة من المسكن والمنصوص عليها ضمن المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط انجاز المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو اي تمويلات أخرى في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المعدل والمتمم ، وفي المقابل يجب ان يكون المؤجر البائع متعهدا بالترقية العقارية لانه هو الذي سيقوم بانجاز المساكن التي يجب ان تتوفر فيها الخاصية الاجتماعية باعتبارها تسفيد من دعم الدولة وتمويلها .

يبر عقد البيع بالإيجار بمرحلة تمهيدية تسبق ابرامه تسمى بالمرحلة السابقة على التعاقد أو الدعوة الى التعاقد تتضمن اجراءات يقوم بها المستأجر المستفيد للحصول على المسكن وتتم تحت رعاية وعناية البائع المؤجر الذي يصدر قراره بشأن منح أو عدم منح المسكن ، فاذا توجت هذه المرحلة بالنجاح يتم ابرام عقد البيع بالإيجار، بعد التأكد من توافر جميع اركانه وهي الاركان العامة الواجب توفرها في أي عقد المتمثلة في التراضي، المحل، السبب، كما يجب ان يتم تحريره في الشكل الرسمي وطبقا للنموذج المحدد قانونا لدى الموثق.

سنقوم في هذا الباب بدراسة شروط عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات ضمن الفصل الاول ، ثم اجراءات ابرام عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات في الفصل الثاني .

الفصل الأول : شروط ابرام عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات

عقد البيع بالإيجار عقد يتم بين طرفين هما البائع المؤجر والمشتري المستأجر ويرد على عقار ذو استعمال سكني، وقد فرض المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات اخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، مجموعة من الشروط يجب ان تتوفر في كلا طرفي العقد تؤهلهم لابرام عقد البيع بالإيجار

الوارد على السكنات ، هذا الأخير الذي لا يرد على اي عقار سكني كان بل يجب ان يتوفر على شروط خاصة.

نتناول في هذا الفصل الشروط التي تتعلق بطرفي عقد البيع بالإيجار في المبحث الأول، ثم الشروط التي تتعلق بالمسكن محل عقد البيع بالإيجار في المبحث الثاني.

المبحث الأول : شروط تتعلق بطرفي عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات

تعتبر صفة طرفي العلاقة التعاقدية في عقد البيع بالإيجار محل اعتبار من خلال الشروط التي يجب ان تتوفر في كليهما وبدونها لا ينعقد العقد، وعليه ستناول في هذا المبحث شروط المستاجر المشتري (المطلب الأول)، ثم شروط المؤجر البائع (المطلب الثاني).

المطلب الأول : الشروط الواجبة في المستاجر المشتري في عقد البيع بالإيجار

نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك¹ على الشروط التي يجب ان تتوفر في المستفيد من مسكن في اطار البيع بالإيجار، وعدلت هذه المادة² بموجب المادة الاولى من المرسوم التنفيذي 12-432 وتتمثل هذه الشروط في عدم ملكية المستاجر المشتري او زوجه لعقار (الفرع الأول)، عدم الاستقادة من مساعدة مالية من الدولة (الفرع الثاني)، الدخل المتوسط (الفرع الثالث)، وأضاف المادة 09 من نفس المرسوم شرط السن (الفرع الرابع)، بالإضافة إلى شرط آخر يتمثل في إقامة المكتتب بالولاية المعنية ببرنامج السكن المخصص لها (الفرع الخامس).

1- تنص المادة 06 قبل التعديل " يتاح البيع بالإيجار لكل شخص لا يملك أو لم يسبق له أن تملك عقارا ذا استعمال سكني، ملكية كاملة ولم يستفد مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه ولا يتجاوز مستوى مداخيله خمس (5) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون ،لا تتاح الاستقادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه بموجب أحكام هذا المرسوم إلا مرة واحدة لذات الشخص ."

2- تنص المادة 06 بعد التعديل " يتاح البيع بالإيجار لكل طالب، يتراوح دخله بين مبلغ يفوق أربعة وعشرون (24) ألف دينار ويساوي ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، لا يملك أو لم يسبق له أن تملك هو أو زوجه ملكية كاملة ، قطعة أرض صالحة للبناء أو عقارا ذا استعمال سكني ، ولم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه، لا تتاح الاستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه بموجب أحكام هذا المرسوم إلا مرة واحدة لذات الشخص ."

الفرع الأول : عدم تملك او سبق تملك عقار

اشترطت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم عدم تملك او لم يسبق ان تملك المشتري المستاجر او زوجه ملكية كاملة ، قطعة أرض صالحة للبناء أو عقارا ذا استعمال سكني.

كما ادرج هذا الشرط ضمن استمارة طلب اقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار الملحقة بالقرار المؤرخ في 22/07/2013¹ المعدل والمتمم للقرار المؤرخ في 23/07/2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، على شكل سؤال يتمثل في " هل ملكتم انتم (أو زوجكم) ملكية كاملة لعقار ذي استعمال سكني؟ "، و يتم الإجابة عليه من طرف طالب السكن بوضع علامة أمام خانة نعم أو لا، وفي حالة الإيجاب يحدد إذا ما كانت قطعة ارضية او مسكن؛ وقد تضمن نموذج التصريح الشرفي المشترك بين طالب السكن وزوجه الملحق بالقرار المؤرخ في 22/07/2013 المذكور أعلاه التصريح بعدم تملك المكتتب او لم يسبق له ان تملك هو او زوجه ملكية كاملة ، قطعة أرض صالحة للبناء أو عقارا ذا استعمال سكني ، ويوقعان عليه² .

قبل تعديل نص المادة 06 لم يكن زوج المستفيد يخضع لنفس الشروط التي يخضع لها المستفيد نفسه ، ويلاحظ أن المشرع استعمل حرف " أو " في عبارة " لم يسبق له أن تملك هو او زوجه ..". فحرف او يفيد التخيير اي بمعنى أن عدم التملك او سبق التملك يخص اما المستفيد او زوجه فيكفي ان احدهما ليست له ملكية عقارية، في حين ان المشرع قصد الاثنان معا وعليه فالعبارة الأصح هي " لم يسبق له ان تملك هو و زوجه ..".

يعتبر شرط عدم تملك المشتري المستاجر وزوجه اذا كان متزوجا، ملكية تامة لاي عقار سكني او قطعة ارض صالحة للبناء شرطا اساسيا للاستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار

1- قرار مؤرخ في 22/07/2013 يعدل ويتمم القرار المؤرخ في 23/07/2001 يحدد شروط معالجة طلبات

شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر ع 49، مؤرخة في 02/10/2013.

2- نموذج التصريح الشرفي الملحق بالقرار المؤرخ في 22/07/2013 المعدل والمتمم للقرار المؤرخ في

23/07/2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

لأنه إذا كان المستفيد يملك عقارا سكنيا او قطعة ارض صالحة للبناء¹ بحيث يستطيع تشييد مسكن عليها فهذا يعني انه ليس بحاجة اصلا الى مسكن، في حين ان المشرع يهدف الى توفير المسكن لمن لا يملكه وتوزيعه على اكبر قدر ممكن من المواطنين².

وفي هذا الصدد أقرت المحكمة العليا مبداء يقضي ب " لا حق في سكن من وكالة تحسين السكن وتطويره (عدل) لمن يملك سكنا بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر باسمه الخاص، حيث جاء في حيثيات قرارها "... حيث تاكد لقضاة الموضوع ان الوكالة قامت بالتحقيقات اللازمة وتبين لها ان الطاعن كان يملك شقة تحمل الرقم.... بموجب عقد رسمي مؤرخ في 1990/09/08 ومشهر باسمه الخاص، وبالتالي ليس من حقه الاستفادة من سكن آخر من الوكالة عملا بالمادة 06 من المرسوم التنفيذي 01-105 وان العقد الرسمي هو حجة بما يتضمنه"³.

لم يميز المشرع بين طرق اكتساب طالب الاستفادة للملكية سواءا كان ذلك عن طريق الهبة او الارث او الشراء من شخص طبيعي او معنوي خاص او عام أو اذا كانت مفرزة او على الشيوخ .

ان شرط عدم الملكية لا يقتصر على وقت تقديم المستفيد لطلب الاستفادة بل يسري على الماضي ايضا، غير ان هذا الوضع يمكن ان يكون مجحفا في حق المستفيد لانه من المحتمل ان يكون قد فقد ملكيته لاي سبب من الاسباب كالكوارث الطبيعية ولم يحصل على تعويض بسبب عدم تامين العقار، او انه اضطر لظروف خاصة به الى بيعه⁴ لدفع دين او دفع تكاليف

1- عرفت المادة 21 من القانون 90-25 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم الأراضي القابلة للتعمير بانها : هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التعمير "

2- فرحات حميد، الايجار كآلية للبيع، أطروحة دكتوراه ، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017-2018، ص 37.

3- قرار رقم 0904120، مؤرخ في 2015/03/12، الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، عدد 1، 2015، ص 218 وما يليها.

4- زونوش طاوس، البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2010-2011، ص 43.

- حمزة خليل ، النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في اطار البيع بالإيجار، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2007، ص 72.

العلاج لمرض أصابه هو أو احد افراد عائلته أو غيرها من الاسباب، فالنتيجة الواقعية هي ان هذا الشخص لا يملك مسكنا، وفي المقابل يحرم من الاستفادة منه.

كما قد يحدث ان يكون المستفيد مالكا لقطعة ارضية صالحة للبناء أو عقار سكني، وذلك في الشيوخ مع اشخاص آخرين، غير ان نصيبه الذي سيحصل عليه بعد اجراء القسمة العينية أو ما يتحصل عليه من مبلغ نقدي بعد بيع العقار، لا يكون كافيا لشراء مسكن أو ان مساحة القطعة الارضية لا تكفي لانجاز مسكن فوقها أو ليس بإمكانه ذلك، ورغم كل هذا لا يمكنه شراء مسكن في اطار البيع بالإيجار، مما يتعين تحديد الحد الأدنى للمساحة المملوكة ضمن نص المادة 06 سالفه الذكر.

وقد اقرت المحكمة العليا مبداء يقضي بان الملكية الشائعة ليست بملكية تامة حيث جاء في حيثيات قرارها " حيث ان ما يعيبه الطاعن على القرار المطعون فيه في محله، ذلك ان المادة 06 من المرسوم المشار اليه اعلاه تشترط لحرمان الشخص من حق الاستفادة من السكن في اطار هذا المرسوم أن يملك الشخص عقارا ذا استعمال سكني ملكيته كاملة، والمقصود من ذلك ان لا تكون ملكيته على الشيوخ كأن يملك شخصان عقارا على الشيوخ انجر اليهما عن طريق الميراث أو الشراء، وحيث ان قضاة الموضوع عندما حرموا الطاعن من هذا الحق استنادا الى انه يملك قطعة ارض على الشيوخ قد اخطئوا في تطبيق القانون مما يعرض قرارهم للنقض"¹.

يلاحظ ان المشرع شدد على شرط الملكية المسبق عند تقديم طلب الاستفادة وقبل تاريخ التقديم ، الا ان المدة الزمنية بين تقديم الطلب ودفع مبلغ الدفعات الاولية واستلام مفاتيح المسكن هي مدة طويلة قد تصل الى اكثر من خمسة عشرة سنة، ويمكن لطالب الاستفادة ان يمتلك عقارا خلالها وفي هذه الحالة تقوم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره باقصاء الطالب من قائمة المستفيدين الى غاية تسليم المسكن ويتم اثبات ذلك من خلال تحيين المستفيدين لمفاتيحهم. فعلى الرغم من ان مفهوم النص يفيد بان الشرط يسري على الماضي ووقت تقديم الطلب الا ان الوكالة تطبقه حتى على المستقبل مخالفة بذلك النص القانوني؛ علما ان التأخر في تسليم السكن راجع اليها وليس للمستفيد.

1- قرار رقم 0785447، مؤرخ في 2013/06/13، الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، عدد 1، 2015،

ص 196 وما يليها.

إضافة الى شرط الملكية السابق الذكر فيشترط ايضا طبقا للفقرة الاخيرة من المادة 06 ان لا يكون طالب السكن قد استفاد سابقا من مسكن منجز في اطار البيع بالإيجار، في حين انه يجوز للطالبين الذين يسكنون في مساكن ايجارية عمومية تقديم طلب الاستفادة بشرط ان تتوفر فيهم نفس الشروط المنصوص عليها في المادة 06 المذكورة اعلاه، مع التزامهم باعادة المسكن الى الهيئة المؤجرة فور استلامهم للمسكن في اطار البيع بالإيجار¹ وزيادة على ذلك اضاف التصريح الشرفي الملحق بالقرار المؤرخ في 2013/07/22 تسليم شهادة ارجاع مفاتيح السكن المستاجر وكذا قرار انتهاء عقد الايجار للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره. وهذا لاثبات ارجاع المسكن الى الهيئة المؤجرة ، وقد جاء في حيثيات قرار المحكمة العليا : " أن قضاة المجلس أشاروا في قرارهم أن المدعي الأصلي تنازل عن السكن المستاجر من ديوان الترقية والتسيير العقاري الا أنهم لم يبينوا في قرارهم تاريخ التنازل وتاريخ الموقفة عليه من طرف الديوان، وبالتالي بقضائهم كما فعلوا فان قضاة المجلس قد خالفوا القانون ولم يسببوا قرارهم تسببا كافيا وعرضوه بذلك للابطال"².

وقضت في قرار آخر : " فان قضاة المجلس ولما اعتبروا بان تنازل الزوجة عن العين التي كانت تستأجرها لا يعد ارجاعا لها للهيئة المكلفة بتسييرها هو مجرد تأويل يصطدم مع حقيقة اعادتها لديوان الترقية والتسيير العقاري الذي قام بتأجيرها من جديد، حيث ان الدعوى الحالية تحكمها نصوص خاصة يتعين عند الفصل فيها مراعاتها"³. يلاحظ ان المحكمة العليا ترى بانه متى اثبت المستفيد ارجاع السكن العمومي الايجاري فلا يجوز حرمانه بالغاء استفادته من المسكن المنجز في اطار البيع بالإيجار وهو توجه صائب يتوافق مع أحكام المادة 14 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم.

1- المادة 14 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

2- قرار رقم 0897478 مؤرخ في 2015/03/12 ، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، (غير منشور).

3- قرار رقم 0965806 مؤرخ في 2016/02/11 ، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، (غير منشور).

الفرع الثاني : عدم الاستفادة من مساعدة مالية من الدولة

بالإضافة الى شرط عدم ملكية عقار أوجب المشرع الجزائري على طالب الاستفادة من سكن في اطار البيع بالإيجار عدم استفادته من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن او شرائه، كما يخضع زوج الطالب الى نفس الشرط وهذا يتضح من خلال عبارة " كلاهما "¹ الواردة في نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم، بعد تعديلها بالمادة 01 من المرسوم التنفيذي 12-432.

فالدولة بهدف توفير المسكن تقوم بتقديم إعانات لفائدة الفئات الاجتماعية ذات الدخل الضعيف والمتوسط التي لا يمكنها ان تحصل على مسكن لائق بسبب محدودية قدراتها المادية، وذلك اما مباشرة في شكل إعانات مالية تمنح للمستفيد بعد استيفائه للشروط، او بطريقة غير مباشرة كالتخفيضات الضريبية على مواد البناء أو العقارات² لاسيما الأراضي الموجهة لانجاز مشاريع برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

يتم تقديم المساعدات المالية للأسر عن طريق الصندوق الوطني للسكن الذي يتدخل من أجل تحسين قدرة الدفع لطالبي الحصول على ملكية سكن عائلي جديد من العائلات ذوي الدخل الضعيف والمتوسط³ ، وذلك في شكل مساعدات مالية أو تخفيض في نسب الفوائد، أو تمديد مدة تسديد القرض⁴.

وعلى اعتبار ان السكن المنجز في اطار البيع بالإيجار هو سكن اجتماعي موجه الى الفئة محدودة الدخل او الطبقة المتوسطة من المجتمع فهي تستفيد ايضا من المساعدة المالية للدولة ، وبالتالي لا يمكن للشخص الاستفادة من هذه المساعدة الا مرة واحدة، لانه بهذا الشكل

1- نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 01-105 يابق الذكر على " لم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه".

2- عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، ط 2، ليجوند (Légende)، الجزائر، 2007، ص 82.

3- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-146 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن كيفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن، ج ر ع 25، مؤرخة في 1991/05/29.

4- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 94-308 يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.

سيستفيد منها من لا يستحقها ومنه لا تحقق هذه المساعدة اية فاعلية او نتيجة مرضية، الأمر الذي ينعكس سلبا على حل ازمة السكن.

وعليه فان حصول طالب الاستفادة وزوجه على مساعدة مالية من الدولة لاقتناء سكن او بناءه، مهما كانت قيمتها او وقت الحصول عليها، فانه يشكل سببا لرفض طلب الاستفادة من السكن. وخلافا لذلك فان أي مساعدة مالية من جهة أخرى غير تابعة للدولة أو ليست مخصصة لشراء أو بناء مسكن لا تعتبر مساعدة مالية من الدولة ومنه لا يشكل سببا لرفض الطلب وفي هذا الشأن قضت المحكمة العليا بانه: " لا يعتبر الحصول على قرض بفائدة من صندوق التوفير والاحتياط مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شرائه يحول دون الحصول على سكن بطريق البيع بالإيجار"¹.

رغم أن المبدأ الذي أقرته المحكمة العليا جاء تطبيقا للقانون من خلال تأكيدها على أن يكون مصدر المساعدة المالية محصورا على الدولة دون سواها من جهات أخرى لاسيما البنوك ومؤسسات القرض، إلا أن المساعدة المالية التي تناولها القرار تتعلق بقرض عقاري لبناء مسكن، وهنا يصبح المستفيد في حكم من يملك عقارا مخصصا للاستعمال السكني أو قطعة ارض لان شروط الاستفادة من قرض عقاري تفرص على المقترض تملك عقار كضمان للصندوق، ونتيجة لذلك كان على قضاة القانون عدم التقيد بمصدر المساعدة المالية فقط وانما أيضا التحقق من توافر جميع شروط المادة 06 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم.

الفرع الثالث : الدخل المتوسط

ان البيع بالإيجار موجه أساسا الى الطبقة الاجتماعية المتوسطة وهي ذات الدخل المتوسط، ولذلك حدد المشرع مستوى الدخل الذي يتقاضاه طالب الاستفادة بأن يتراوح بين أربعة وعشرين ألف (24.000) دينار جزائري ويساوي ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون².

1- قرار رقم 0798583، مؤرخ في 09/05/2013، الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، عدد 1، 2013، ص 306 وما يليها.

2- المادة 06 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم.

قبل تعديل نص المادة 06 لم يكن المشرع يشترط حداً أدنى لمدخل طالب الاستفادة من السكن واكتفى بالحد الأقصى وهو أن لا يتجاوز خمس (5) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون .

يلاحظ أن المشرع الجزائري وعلى عكس الشرطين السابقين لم يخضع زوج طالب الاستفادة من مسكن لشرط الدخل المتوسط، حيث لا يوجد في نص المادة 06 ما يدل على ذلك، وهذا بخلاف الأحكام المتعلقة بشروط الاستفادة من مسكن عمومي إيجاري أو سكن ترقوي مدعم أو سكن ريفي .

غير أن استمارة طلب اقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار تلزم خضوع الزوج لنفس الشرط حيث استعمل مصطلح دخل الأسرة والذي يضم دخل كل من الزوجين وهذا يتضح من خلال عبارة " يجب أن يتراوح دخل الأسرة (الزوج أو الزوجة) ما بين 24000 دج كأدنى حد وست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون كأقصى حد" ، وتتضمن الاستمارة أيضاً في الجهة المخصصة للزوج تصريحه بالراتب الشهري الذي يتقاضاه أو الضريبة أو المعاش¹.

إن الاستمارة لا ترقى إلى درجة تعديل المرسوم التنفيذي 01-105 المذكور أعلاه عن طريق وضع شرط إضافي لم ينص عليه، لذلك يجب على المشرع تعديل المادة 06 بالنص صراحة على وجوب خضوع زوج طالب الاستفادة من السكن لشرط الدخل المتوسط، على أساس أن الهدف من البيع بالإيجار هو اجتماعي بالدرجة الأولى يتمثل في توفير مسكن للأسرة.

يتضمن مستوى الدخل المشروط للحصول على سكن في إطار البيع بالإيجار دخل طالب السكن ودخل زوجه مجموعين معاً، وإذا لم يكن للزوج دخل فيعتد بدخل الطالب فقط، رغم أن استمارة طلب اقتناء المسكن لم تتضمن حالة عدم ممارسة الزوج لوظيفة أو أي نشاط مهني أو حرفي أو تجاري يتقاضى منه أجراً.

الملاحظ في هذا الشأن أن المشرع أنزل زوج المستفيد من السكن نفس منزلة المستفيد من حيث الشروط أي اتحاد الذمة المالية للزوجين، وهو ما يعتبر استثناء عن الأصل المتمثل في

1- انظر نموذج استمارة طلب اقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2013/07/22 المعدل والمتمم للقرار المؤرخ في 2001/07/23 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك.

استقلال الذمة المالية للزوجين التي كرسها قانون الأسرة¹ في مادته 37 تماشياً مع طبيعة عقد الزواج في النظام الإسلامي الذي يعتبره عقداً كغيره من العقود يحتفظ كل طرف بذمته المالية المستقلة عن الطرف الآخر². ويهدف المشرع من وراء ذلك إلى تمكين أكبر عدد ممكن من العائلات للاستفادة مرة واحدة من مسكن بصيغة البيع بالإيجار، ولا يمكن تحقيق ذلك إذا تم فتح المجال لكل واحد من الزوجين لأنه سيؤدي إلى وجود أسر استفادت مرتين مقابل أخرى لم تستفد ولو لمرة واحدة، خاصة وأن الجانب العملي والواقعي يؤكد أن عدد الطلبات على صيغة البيع بالإيجار تفوق بكثير وتتجاوز عدد السكنات المنجزة أو المسطرة في البرنامج السكني، الأمر الذي يفرض الصرامة والتشدد في شروط الاستفادة³.

إن تبني المشرع لاتحاد الذمة المالية للزوجين يتعلق بشروط الاستفادة من المسكن فقط دون أن تصاحبه أحكام قانونية أخرى تنظم هذا الوضع القانوني، حيث إن زوج المستفيد لا يعتبر طرفاً في عقد البيع بالإيجار وقد يحدث أن يشترك الزوجين في دفع ثمن المسكن - وهي حالة شائعة في وسط الأزواج العاملين - دون أن يكون له أي حق على المسكن، كما يمكن أن يحصل طلاق بين الزوجين بعد مدة من الاستفادة من المسكن ففي هذه الحالة يصبح الزوج غير المستفيد بدون مسكن رغم حرمانه من إمكانية الحصول على مسكن سواء بصيغة البيع بالإيجار أو بأي صيغة أو شكل آخرين . وعليه يجب على المشرع الجزائري النص على أحكام قانونية تكفل حماية حق الزوج غير المستفيد على المسكن من خلال الإقرار له بصفة الشريك مع زوجه في جميع الحقوق والالتزامات واعتباره طرفاً في عقد البيع بالإيجار.

حدد المشرع الحد الأدنى لمستوى الدخل بـ 24000 دج، أي أنه لا يجوز لمن يتقاضى دخلاً أقل من ذلك أو ليس له أي مدخول، أن يستفيد من مسكن بصيغة البيع بالإيجار، كما إن الحد الأقصى مرهون بقيمة الدخل الأدنى الوطني المضمون ، مع العلم أن هذا الأخير متغير وغير ثابت ويتم تحديده بموجب مرسوم رئاسي. ففي سنة 2001 عند صدور المرسوم التنفيذي

1- قانون 84-11 مؤرخ في 09/06/1984، يتضمن قانون الأسرة، ج ر ع 24، مؤرخة في 12/06/1984، المعدل والمتمم بالأمر 05-02 المؤرخ في 27/02/2005 ، ج ر ع 15، مؤرخة في 27/02/2005.

2- رضا دغبار، في النظام القانوني للبيع بالإيجار " في الشروط الموضوعية "، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 27، جامعة محمد خيضر، بسكرة، نوفمبر 2012، ص 369.

3- نفس المرجع، ص ص 370-371.

105-01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك كان يقدر بثمانية الف (8000) دج¹، أي ان مستوى دخل الطالب كان يشترط فيه أن لا يتجاوز اربعين الف (40000) دج ، وتم رفع قيمة الاجر الوطني الأدنى المضمون عدة مرات² الى ان وصل حاليا الى ثمانية عشرة الف (18000) دج³ ، وبضربها في 6 تصبح مائة وثمانية الف (108000) دج.

يجب على طالب الاستفادة من السكن ان يكون دخله هو وزوجه مجموعين معا يتراوح بين اربعة وعشرين الف (24000) دج ومائة وثمانية الف (108000) دج، لكن المادة 06 لم تحدد اذا كان الدخل المقصود هو الدخل الشهري او السنوي، غير انه يستشف من استمارة طلب اقتناء السكن وبالتحديد في الجزء المتعلق بالتصريح بقيمة الدخل ان المقصود هو الدخل الشهري. ويتم اثبات مستوى المدخول طبقا لما ورد في استمارة طلب اقتناء السكن بتقديم آخر كشف للراتب بالنسبة للأجراء، أو آخر تصريح بالضريبة على المداخيل بالنسبة للمهن الحرة، أو آخر شهادة المعاش للمتقاعدين او ذوي المنح .

اما بالنسبة لحالة الزوج الذي لا يتقاضى اجرا بسبب عدم ممارسته لاي نشاط فرغم ان الاستمارة لم تنص على هذه الحالة، الا ان الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره تطلب تقديم شهادة عدم الانتساب لهيئات الضمان الاجتماعي⁴.

1- مرسوم رئاسي 2000-392 مؤرخ في 2000/12/06 يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون، ج ر ع 75، مؤرخة في 2001/12/10، والساري المفعول ابتداء أول يناير 2001 .

2- قدر في سنة 2003 ب 10000 دج بموجب المرسوم الرئاسي 03-467 مؤرخ في 2003/12/02 يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون، ج ر ع 76، مؤرخة في 2003/12/09، وتم رفعه في سنة 2006 الى 12000 دج بموجب المرسوم الرئاسي 06-395 مؤرخ في 2006/11/12 يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون، ج ر ع 72 ، مؤرخة في 2006/11/15، ثم تم رفعه الى 15000 دج بموجب المرسوم الرئاسي 09-416 مؤرخ في 2009/12/16 يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون، ج ر ع 75، مؤرخة في 2009/12/20.

3- مرسوم رئاسي 11-407 مؤرخ في 2011/11/29 يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون، ج ر ع 66، مؤرخة في 2011/12/04.

4- أنظر الملحق رقم 03، ص 293.

الفرع الرابع : عدم تجاوز سن سبعين سنة عند حلول اجل الوفاء بآخر قسط

يمكن لكل شخص طلب الاستفادة من مسكن بصيغة البيع بالإيجار متى توفرت فيه الشروط السابقة الذكر، بالإضافة إلى شرط الأهلية القانونية والتي تخوله القيام بالتصرفات القانونية وهي بلوغ سن الرشد المحدد بتسعة عشر سنة¹، كما لا يشترط ان يكون متزوجا او عائلا لأسرة ، حيث يمكن ان يكون أعزبا فالمهم هو القدرة على دفع الاقساط وتسديد ثمن المسكن.

اضافت المادة 09 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك شرط السن، ومفاده ان يقوم المستفيد بتسديد مبلغ آخر قسط من ثمن المسكن قبل ان يتجاوز سنه 65 سنة² ، وهذا لضمان تحصيل ثمن بيع المسكن قبل ان يتقاعد المستفيد لان ذلك يؤدي الى نقص دخله الشهري بسبب حسابات صندوق التقاعد، مما قد يحدث خلل في التوازن الذي يراعيه المتعهد بالترقية العقارية بين الدخل الشهري وقيمة الاقساط التي يدفعها المستفيد، غير انه يحدث كثيرا ان يتجاوز الشخص هذا السن وهو لا يزال يعيل اسرة ويكون بحاجة ماسة الى السكن³ لهذا السبب قام المشرع برفع السن الى سبعين (70) سنة بعد تعديل نص المادة 09 بالمرسوم التنفيذي 04-340⁴.

إن الغاية من وضع هذا الشرط هي تحديد مدة العقد وبرنامج الأقساط وليس شرطا لعقد البيع بالإيجار، غير انه يمكن أن يكون شرطا مانعا لاستفادة الشخص من المسكن إذا ما كان سنه يقارب السبعين عند تاريخ تقديم الطلب⁵، خاصة وان المادة¹ 08 من المرسوم التنفيذي 01-

1- المادة 40 ق م ج .

2- تنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك قبل التعديل " يجب على المستفيد ان يسدد في كل الحالات وقبل ان يتجاوز عمره خمسا وستين (65) سنة، مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن كما هو منصوص عليه في المادة 8 أعلاه ."

3- زنوش طاوس، البيع بالإيجار، المرجع السابق، ص 66.

4- تنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 01-105 بعد تعديلها بالمرسوم التنفيذي 04-340 " يجب على المستفيد أن يسدد في كل الحالات وقبل أن يتجاوز عمره سبعين (70) سنة، مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن كما هو منصوص عليه في المادة 8 أعلاه ."

5- زنوش طاوس، البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية، المرجع السابق ، ص 48.

105-01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك تقضي بضرورة تسديد مبلغ السكن بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى مدة لا تتجاوز عشرين (25) سنة، وفي هذه الحالة يتجاوز المستفيد سن السبعين قبل تسديد ثمن المسكن كاملا.

غير ان المشرع أوجد حلا لهذه الحالة باضافة فقرة جديدة للمادة 09 بموجب المرسوم التنفيذي 14-288، حيث يمكن عدم الأخذ بعين الاعتبار الحد الأقصى للسكن اذا ما التزم المستفيد عند تسديد الدفعة الأولى بتسديد المسبق لسعر المسكن بكامله، خاصة وان المادة 10 من المرسوم التنفيذي 105-01 المذكور أعلاه تجيز للمستفيد دفع الأقساط قبل حلول موعد استحقاقها وعلى اثر ذلك يقوم المتعهد بالترقية العقارية بتعديل رزمة استحقاق الأقساط التي سبق تحديدها².

من حيث الأصل يعتبر شرط عدم تجاوز سن سبعين سنة عند تاريخ حلول اجل تسديد آخر قسط شرطا جوهريا للمستفيد وقبول طلبه، وقد يرفض طلبه اذا ما كان متقدما في السن، غير انه يستثنى من ذلك المستفيد الذي يلتزم بتسديد ثمن المسكن بكامله مسبقا، وفي هذه الحالة يجب ان يقوم المتعهد بالترقية العقارية بوضع رزمة استحقاق الاقساط ، يراعي فيها عدد السنوات المتبقية لبلوغ المستفيد سن السبعين سنة وتاريخ حلول اجل الوفاء بأخر قسط. لكن يمكن للمستفيد ان يبلغ أو يتجاوز هذا السن حتى قبل تسديد الدفعة الاولى من ثمن المسكن لانه من الناحية العملية نجد اجراءات دراسة الطلب واصدار قرار الاستفاداة وتسليم المسكن تستغرق مدة طويلة، وبالتالي يصبح الاستثناء المتعلق بعدم اشتراط بلوغ الحد الاقصى للسكن بدون اي فائدة .

الفرع الخامس : اقامة المكتب في الولاية المعنية بالبرنامج السكني المخصص لها

يعتبر شرط اقامة طالب الاستفاداة من مسكن بصيغة البيع بالإيجار في الولاية المعنية بالبرنامج السكني المخصص لها شرطا اضافيا لم يرد النص عليه ضمن احكام المرسوم التنفيذي

1- تنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 105-01 السابق الذكر بعد تعديلها بالمرسوم التنفيذي 04-340 "يجب ان يسدد المستفيد مبلغ ثمن السكن في كل الحالات ، بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى فترة لا تتجاوز خمسا وعشرين (25) سنة".

2- شيخ محمد زكرياء، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص ص 63-64.

105-01 المذكور أعلاه ولا سيما نص المادة 06 منه، وإنما ورد ذكره في استمارة طلب اقتناء السكن في إطار البيع بالإيجار¹، حيث يعتبر شرطا تنظيميا أي يتعلق بمسألة تنظيمية وهي تنظيم عملية توزيع السكنات بصيغة البيع بالإيجار، وليس شرطا شكليا أو موضوعيا لإبرام عقد البيع بالإيجار.

وعلى الرغم من أن استمارة طلب اقتناء السكن في إطار البيع بالإيجار هي مجرد وثيقة لا ترقى إلى درجة تعديل وتنظيم المرسوم التنفيذي 105-01 المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة باموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار والنص على شرط إضافي، إلا أننا نرى أنه شرط أساسي، حيث يهدف إلى تنظيم عملية الاستفادة من سكنات البيع بالإيجار طبقا لبرنامج كل ولاية، ومن ثم ضمان التوزيع الجيد والعادل لهذه السكنات على المكتتبين الذين يستحقونها.

المطلب الثاني : الشروط المتعلقة بالمؤجر البائع في عقد البيع بالإيجار

يشترط في المؤجر البائع في عقد البيع بالإيجار أن يكون متعهدا بالترقية العقارية، والحقيقة أن هذا الشرط لم يرد صراحة ضمن أحكام المرسوم التنفيذي 105-01 المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة باموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، وإنما يستشف ذلك ضمنا من خلال عبارة " متعهد بالترقية العقارية " المذكورة في نصوص المرسوم وكذا المراسيم والقرارات التطبيقية له لاسيما نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04، وسنتطرق في هذا المطلب إلى مفهوم المتعهد بالترقية العقارية (الفرع الأول)، ثم إلى أنواعه (الفرع الثاني).

1- نموذج استمارة طلب اقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2013/07/22 المعدل والمتمم للقرار المؤرخ في 2001/07/23 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

الفرع الأول : مفهوم المتعهد بالترقية العقارية

يرتبط مفهوم المتعهد بالترقية العقارية¹ من حيث الاصل بمفهوم نشاط الترقية العقارية وعليه سنقوم بتعريف الترقية العقارية اولا ثم تعريف المتعهد بالترقية العقارية وبيان خصائصه وشروط اكتساب صفة المتعهد بالترقية العقارية.

أولا : تعريف الترقية العقارية

عرف تعريف الترقية العقارية عدة تعاريف تغيرت بحسب التعديلات التشريعية ففي ظل القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية عُرِّفت بموجب المادة 02 منه بحسب هدفها على انها " تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية ، وتتمثل هذه الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن في بناء عمارات او مجموعات تستعمل في السكن أساسا، وتشتمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري، تقام على اراض خاصة أو مقتناة عارية أو مهياة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في اطار اعادة الهيكلة والتجديد، ويمكن ان تخصص العمارات او مجموعات العمارات المبنية في هذا الاطار، لسد الحاجات العائلية الذاتية ، أو للبيع، أو للإيجار، وذلك في اطار القوانين والتنظيمات المعمول بها وأحكام هذا القانون ".

اما في ظل المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري فقد عرف النشاط العقاري بدلا من الترقية العقارية في المادة الثانية منه ضمن الفصل الاول تحت عنوان الترقية العقارية " يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في انجاز أو تجديد الاملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة ، يمكن ان تكون الاملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني او محال مخصصة لايواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري "، لم يميز المشرع في هذا التعريف بين الترقية العقارية والنشاط العقاري الذي يعتبر

1- وردت تسمية " المتعهد بالترقية العقارية " ضمن المرسوم التنفيذي 01-105 كما تطلق عليه عدة تسميات منها " المكتتب " بموجب القانون 86-07 يتعلق بالترقية العقارية (ملغى)، وايضا " المتعامل في الترقية العقارية" طبقا للمرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري(ملغى)، وتسمية " المرقي العقاري " ضمن القانون 11-04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

مصطلحا واسعا وشاملا لكل الانشطة العقارية بما فيها الترقية العقارية ، كما انه اقتصر مجالات نشاطها في الانجاز والبيع والايجار¹.

اما القانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية عرف الترقية العقارية في المادة الثالثة المطة العاشرة على انها " مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا ادارة المشاريع العقارية" ، وأضاف في المادة 14 مشتملات الترقية العقارية " يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع او الايجار او تلبية الحاجات الخاصة، يمكن ان تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضيا يمكن ان تكون محلات ذات استعمال حرفي او تجاري "، فالمشرع اعطى مفهوما واسعا للترقية العقارية ولم يحصرها في اطار الانجاز او البيع او الايجار و انما وسع من مجالها وشملت كل عمليات التعبئة العقارية والمالية وادارة المشاريع العقارية كذا المحلات ذات الاستعمال الحرفي او التجاري غير انه لم يتضمن اي اشارة للشخص القائم بأعمال الترقية العقارية.

كما يوجد بعض التعاريف التي جاء بها بعض الاساتذة بناء على تحليل النصوص القانونية المتعلقة بالترقية العقارية، حيث عرفها البعض² " الترقية العقارية هي عمل استشاري تجاري من بين الأعمال والنشاطات الاقتصادية الأكثر ربحية مبني على الحركة الدائمة لرؤوس الأموال ومؤسس على شبكة علاقات متعددة الأطراف وذلك بغية شراء وعاء عقاري أو قطعة أرض ، ليتم الاستثمار فيها والتنسيق بين مختلف عمليات الانجاز وبين عدد من المتدخلين وفي الأخير يسوق المنتج النهائي بأشكاله المختلفة"، بني هذا التعريف على الجوانب الاقتصادية والمالية والتجارية للترقية العقارية ولم يتطرق الى المرفي العقاري.

وفي تعريف آخر " يشمل نشاط الترقية العقارية الذي يبادر به شخص طبيعي أو معنوي يدعى في صلب هذا القانون المرفي العقاري، مجموع العمليات التي تساهم بصفة رئيسية في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع او الايجار أو تلبية الحاجات الخاصة، ويمكن ان تكون هذه المشاريع العقارية أساسا محلات ذات استعمال سكني يمكن ان تشمل معها بصفة ثانوية

1- موهوبي محفوظ، الترقية العقارية في ظل أحكام القانون 04-11 تشجيع أم تثبيط، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، اعمال الملتقى الوطني حول : إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17-18 فيفري 2013 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، ص 15.

2- خوجة نور الدين عمار، الترقية العقارية واقتصاديات تصميم المباني السكنية، المرجع السابق، ص 23.

محلات ذات استعمال مهني أو حرفي أو تجاري، كما يشمل مجموعة تعبئة الموارد المالية وكذا إدارة المشاريع العقارية¹، وضع هذا التعريف بناء على ما ورد في المادتين 03 و 14 من القانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية، غير انه ابرز بشكل واضح الشخص القائم بنشاط الترقية العقارية والذي يمكن ان يكون شخصا طبيعيا او معنويا.

ثانيا : تعريف المتعهد بالترقية العقارية

رغم ان قانون الترقية العقارية صدر منذ سنة 1986 وذلك بموجب القانون 07-86 الا ان مصطلح المتعامل في الترقية العقارية لم يظهر الا بصور المرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري حيث عرف القانون السابق مصطلح المكتتب، ولم يعرف المشرع الجزائري المتعامل في الترقية ضمن المرسوم التشريعي 03-93 بشكل صريح الا انه يستنتج من المادتين² 1/2 و 1/3 ان المتعامل في الترقية العقارية هو " كل شخص طبيعي او معنوي يمارس الأعمال التي تساهم في انجاز أو تجديد الاملاك العقارية المخصصة للبيع أو الايجار أو تلبية حاجات خاصة"، فهذا التعريف وسع من مفهوم المتعامل في الترقية العقارية حيث اعتبره كل من يمارس النشاط العقاري.

بعد صدور القانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية استعمل المشرع مصطلح المرقي العقاري وعرفه في المادة 03 المطة 14 على انه " كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم او اعادة ترميم أو اعادة تأهيل أو تجديد أو اعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، او تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها"، كما عرفه ايضا في المادة 02 من المرسوم التنفيذي 12-84 المؤرخ في 20/02/2012 يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين

1- أومحمد حياة ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، على ضوء أحكام القانون 04-11 ، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون العقود، مدرسة الدكتوراه للقانون الأساسي والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، 2015، ص 22.

2- تنص المادة 1/3 من المرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري (الملغى) " يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 2 السابقة، متعاملا في الترقية العقارية"، وتنص المادة 1/2 من نفس المرسوم " يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في انجاز أو تجديد الاملاك العقارية المخصصة للبيع أو الايجار أو تلبية حاجات خاصة".

العقاريين¹ على انه " يعد مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز اعتمادا ويمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون 04/11 ."

يلاحظ من خلال التعريفين السابقين أن المشرع أراد ضبط مفهوم المرقى العقاري عن طريق إعطائه التعريف الصحيح له وشروط اكتساب هذه الصفة واعتمد للتفريق بينه وبين المهن الأخرى المشابهة له على معيار المبادرة في القيام بالأعمال التي يقوم بها، محاولا بذلك تدارك مشكل عدم ضبط مهنة المرقى العقاري الأمر الذي أدى إلى ظهور المرقين العقاريين الذين ليست لهم أي مؤهلات علمية أو كفاءة في مجال الترقية العقارية مما انعكس سلبا على تنفيذ البرامج السكنية المبرمجة².

كما لقي المرقى العقاري بعض التعريفات الفقهية نذكر من بينها " المرقى العقاري شخص طبيعي أو معنوي يتولى انجاز بناية أو جزء من بناية، ويتكفل بجميع العمليات القانونية والمالية والإدارية المرتبطة بعملية الانجاز ويلتزم بقيادتها حتى النهاية"³.

وأیضا " المرقى العقاري هو ذلك الشخص مبدع فضاءات الحياة، انه حاضر دائما في قلب النقاش لترشيد استهلاك جميع الموارد على اختلافها كالأرضية والموارد المالية، مواد البناء واستهلاك الطاقة، انه المسؤول على ترتيبات وضع تصاميم الأبنية وذلك بغية تقديم للمتلکين مساكن آمنة ومستدامة وذات كلفة متاحة مع احترام كل المقاييس، انه يلعب دور عارض للأفكار وأنماط سكنية مختلفة، مبتكرة ومتجددة مما يجعل الممتلك أو الساكن الجديد في أولوية اهتمامه ويعطيه حرية في اتخاذ قراراته واختيار ما يناسبه حسب رغبته وامكانياته للعيش في المسكن الذي

1- مرسوم تنفيذي 12-84 مؤرخ في 20/02/2012 يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر ع 11، مؤرخة في 26/02/2012، المعدل بالمرسوم التنفيذي 13-96 المؤرخ في 26/02/2013، ج ر ع 13، مؤرخة في 06/03/2013، المعدل بالمرسوم التنفيذي 19-243 مؤرخ في 18/09/2019، ج ر ع 55، مؤرخة في 15/09/2019.

2- مسكر سهام ، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم الادارية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة ، 2015-2016، ص 18.

3- بوقرة أم الخير، المسؤولية العشرية للمرقى العقاري (دراسة تحليلية)، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، اعمال الملتقى الوطني حول : إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17-18 فيفري 2013 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، ص 355.

يلائمه"¹، ابرز هذا التعريف الدور الابداعي للمرقي العقاري بالاضافة الى دور الابتكار والتجديد في عمليات انجاز المشاريع العقارية.

ثالثا : خصائص المتعهد بالترقية العقارية

تختص مهنة المرقي العقاري بمجموعة من الخصائص بحيث تميزها عن غيرها من المهن الأخرى المشابهة لها :

- 1- تعتبر مهنة المرقي العقاري مهنة قائمة بذاتها ومنظمة بنصوص تشريعية خاصة بها وعليه لا يمكن جمعها او ضمها الى مهنة اخرى² كالمهندس المعماري او المقاول.
- 2- يتولى المرقي العقاري عمليات انجاز المشاريع العقارية وتسييرها والقيام بكل العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل³ بالإضافة إلى الأعمال التي تعتبر ضمن نشاط الترقية العقارية المحددة ضمن القانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية.
- 3- يكتسب المرقي العقاري صفة التاجر ذلك أن ممارسة نشاط الترقية العقارية يعتبر من قبيل الأعمال التجارية⁴، وعليه فهو يهدف من وراء انجاز المشاريع العقارية إلى تحقيق الربح.

رابعا : شروط اكتساب صفة المتعهد بالترقية العقارية

لا يمكن لأي شخص ممارسة نشاط الترقية العقارية حيث يجب ان يكتسب صفة المتعهد بالترقية العقارية بعد استيفائه للشروط المحددة قانونا لاسيما تلك المنصوص عليها ضمن القانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية ، اضافة الى المرسوم التنفيذي 84-12 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، وتتمثل هذه الشروط في :

1- التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين والحصول على الاعتماد :

يعتبر شرط التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين والحصول على الاعتماد شرطا جوهريا لممارسة نشاط الترقية العقارية ومن خلاله تكتسب صفة المرقي العقاري¹، ويسلم اعتماد المرقي

1- خوجة نور الدين عمار، المرجع السابق، ص 24.

2- بوقرة أم الخير، المرجع السابق، ص 356.

3- المادة 16 من القانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية .

4- المادة 19 من القانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية.

العقاري من طرف الوالي بعد موافقة اللجنة الولائية لاعتماد المرقيين العقاريين² وبعد استيفاء الشروط التالية³:

أ- بالنسبة للشخص الطبيعي :

- أن يقدم ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة المنصوص عليها ضمن احكام المادة 20 من القانون 11-04 المنظم لنشاط الترقية العقارية.
- ان يثبت وجود موارد مالية كافية لانجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية المنصوص عليها ضمن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06/12/2012 المتعلق باثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري وطبقا للنموذج الملحق به⁴.
- ان يتمتع بحقوقه المدنية .
- تبرير الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط المتوفرة لديه.
- أن يكتب عقد تامين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته.
- أن يثبت كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط او يثبت الاستعانة بصفة دائمة وفعالية بمسير تتوفر فيه هذه الشروط.

ب- بالنسبة للشخص المعنوي :

- أن يكون خاضعا للقانون الجزائري .
- ان يثبت وجود موارد مالية كافية لانجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية.

1- المواد 04 و 21 و 23 من القانون 11-04 المنظم لنشاط الترقية العقارية ، والمادتين 02 و 04 من المرسوم التنفيذي 12-84 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين المعدل والمتمم.

2- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 12-84 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين المعدل والمتمم.

- وهذا بعد ما كان يسلم من طرف الوزير المكلف بالسكن بعد موافقة لجنة اعتماد للترقية العقارية قبل تعديل المرسوم التنفيذي 12-84 السابق الذكر بالمرسوم التنفيذي 19-243.

3- المادة 06 من المرسوم التنفيذي 12-84 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين المعدل والمتمم.

4- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 06/12/2012 يتعلق باثبات الموارد الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري، ج ر ع 02، مؤرخة في 13/01/2013.

- ان يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة المنصوص عليها ضمن أحكام المادة 20 من القانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية.
- يجب ان تتوفر في المسير الشروط المتعلقة بحسن السلوك والكفاءات المهنية .
- كما يجب ان يتوفر لدى طالب ممارسة مهنة المرقى العقاري محلات ذات استعمال تجاري ملائمة تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة وتكون مجهزة بوسائل الاتصال، ويجب ان يقدم مايبثت وجودها عند ايداع طلب التسجيل¹.
- يجب على المرقى العقاري ان يلتزم بعدم التنازل عن اعتماده أو تحويله مهما كان السبب، كما يلتزم بعدم ادخال اي تعديل في الشكل، او التسمية او عنوان الشركة اثناء ممارسته نشاطاته أو تغيير المسير، بدون ترخيص مسبق².

2- اكتساب صفة التاجر :

تعتبر ممارسة نشاطات الترقية العقارية عملا تجاريا حيث أضفى عليها المشرع هذه الصفة بموجب القانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية³، ونتيجة لذلك يعتبر كل متعهد بالترقية العقارية تاجرا وهو ما يستوجب ان تتوفر فيه الشروط القانونية لممارسة التجارة⁴، لاسيما شرط الأهلية القانونية وهي بلوغ سن الرشد تسعة عشرة سنة كاملة والتمتع بحقوقه المدنية وقواه العقلية ولم يحجر عليه واستثناء يجوز ايضا للقاصر المرشد البالغ من العمر ثمانية عشرة سنة والحاصل على اذن من ابويه او مجلس العائلة مصادق عليه من المحكمة⁵.

- 1- المادة 07 من المرسوم التنفيذي 84-12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين المعدل والمتمم.
- 2- المادة 26 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري الملحق بالمرسوم التنفيذي 85-12 المؤرخ في 20/02/2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، ج ر ع 11، مؤرخة في 26/02/2012.
- 3- المادة 19 من القانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية.
- 4- صالحى الواسعة، دور المرقى العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر، كتاب الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، يومي 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ص 227.
- 5- المادة 05 من الأمر 75-59 المؤرخ 26/09/1975 يتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم، ج ر ع 101، مؤرخة في 19/12/1975 المعدل والمتمم بموجب القانون 05-02 المؤرخ في 06/02/2005، ج ر ع 11، مؤرخة في 09/02/2005.

غير ان المشرع خرج عن القاعدة العامة للاهلية القانونية لاكتساب صفة التاجر بالنسبة للمرقي العقاري حيث اشترط في المادة 06 من المرسوم التنفيذي 12-84 لمنح شهادة اعتماد المرقي العقاري ان يبلغ هذا الأخير سن خمسة وعشرون (25) سنة، وغاية المشرع من وراء رفع سن الاهلية القانونية لاكتساب صفة التاجر من أجل ممارسة نشاطات الترقية العقارية هو ضمان التسيير الحسن للمشاريع العقارية التي تكلف امولا طائلة لانجازها وتتطلب مسؤولية وخبرة أكبر¹.

3- امتلاك الكفاءة المهنية والقدرات المالية :

اشترط القانون 11-04 المنظم لنشاط الترقية العقارية في المادة 12 ان يكون المتعهد بالترقية العقارية من المحترفين ويتملك مهارات في مجال المشاريع العقارية، وكذا القدرات المالية الكافية، ويجب ان يقدم الوثائق التي تثبت كفاءته المهنية ووجود الموارد المالية الكافية لانجاز المشاريع العقارية عند تقديمه لطلب اعتماد المرقي العقاري، ومرد ذلك ان المشرع اراد استبعاد كل الاشخاص الذين لا تتوفر فيهم الكفاءة والقدرة المالية حتى يضمن انجاز المشاريع العقارية على احسن وجه وفي الاجل المحدد².

يقصد بالكفاءة المهنية في مفهوم المادة 06 من المرسوم التنفيذي 12-84 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين " حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء، أو القانون، أو الاقتصاد، أو المالية أو التجارة أو اي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقي العقاري ".
أما الموارد المالية فيقصد بها: " الموارد الخاصة للمرقي العقاري، القروض البنكية التي يكتتبها المرقي العقاري، الدفعات التي يقدمها الطالبون لاقتناء الأملاك العقارية في إطار عقد البيع على التصاميم"³.

1- أومحمد حياة، المرجع السابق، ص 33.

2- سعيداني لونساي ججيقة، النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، عدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011، ص 61.

3- المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06/12/2012 المتعلق باثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري.

يمثل شرط وجود موارد مالية كافية لانجاز المشاريع العقارية ضمانا لوجود مصدر التمويل لاتمام انجاز المشروع العقاري¹، بحيث يجنب المتعهد بالترقية العقارية الوقوع في مشكلة عدم اتمام المشروع .

الفرع الثاني : أنواع المتعهد بالترقية العقارية

من خلال نص المادة 03 و 19 من القانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية فانه يجوز لكل شخص طبيعي او معنوي ممارسة نشاط الترقية العقارية ، وعليه فالمتعهد بالترقية العقارية قد يكون شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا وهذا الاخير اما ان يكون من أشخاص القانون العام أي تابعا للدولة فيسمى متعهد بالترقية العقارية عام أو عمومي ، واما ان يكون تابعا للقانون الخاص فيسمى مرقى عقاري خاص ، واما ان يكون ذو طبيعة مختلطة أي عام وخاص.

أولا : المتعهد بالترقية العقارية العام وذو الطبيعة المختلطة

يتمثل المتعهد بالترقية العام في الجماعات المحلية، بالإضافة الى الاشخاص المعنوية المختلطة أي التي تخضع في انشاءها للقانون العام وفي علاقتها مع الغير للقانون الخاص²، حيث تتخذ شكل مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري و هي الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، دواوين الترقية والتسيير العقاري ، المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.

1-الجماعات المحلية : وتتمثل في الولاية والبلدية³ حيث كانت تتولى عمليات الترقية العقارية بموجب المادة 06 من القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية¹، غير ان دورها تراجع حاليا

1- صباحي ربيعة، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون 04-11 ، كتاب الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، يومي 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة ، ص 74.

2- علي فيلاي ، نظرية الحق ، د ع ط ، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2011، ص 306.

3- " الجماعات الاقليمية للدولة هي الولاية والبلدية ، البلدية هي الجماعة القاعدية " هذا ما كرسته الدساتير الجزائرية دستور 1989 دستور 1996 دستور 2016 .

- البلدية هي " الجماعة الاقليمية القاعدية للدولة، تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة ، تحدث بموجب قانون " ، طبقا لنص المادة 01 من القانون 10-11 مؤرخ في 2011/06/22 يتعلق بالبلدية، ج ر ع 37، مؤرخة في 2011/07/03.

- الولاية " هي الجماعة الاقليمية للدولة وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة، وهي ايضا الدائرة الادارية غير الممركزة للدولة وتشكل بهذه الصفة فضاء لتنفيذ السياسات العمومية التضامنية والتشاورية بين =

بعد فتح المجال امام الخواص لممارسة نشاط الترقية واعطائه الصبغة التجارية بموجب المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري وايضا بموجب القانون 11-04 المنظم لنشاط الترقية العقارية ، ويقتصر دور البلديات على التنسيق مع الوكالات المحلية فيما يتعلق بالسكنات الترقية المدعمة² وتسيير ملفاتها حيث تتلقى الطلبات بشأنها، كما تقوم أيضا بتنظيم عملية الاستفادة السكنات العمومية الايجارية من خلال تسيير الملفات و توزيع السكنات على المستفيدين والتنسيق مع ديوان الترقية والتسيير العقاري، بالاضافة الى متابعة ملفات السكن الريفي.

2- الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين : بعد أن تم تحرير المعاملات العقارية بإنشاء سوق عقارية حرة طبقا للمادة 74³ من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري تولت الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين تسيير المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية بموجب المادة 473⁴ من نفس القانون، حيث أصبحت لها صفة الوكيل القانوني للجماعات المحلية لاتمام عملية تسيير سندات العقارية. وبناء على ذلك أنشأت هذه الوكالات بموجب المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 1990/12/22 الذي يحدد قواعد احداث وكالات محلية

=الجماعات الاقليمية والدولة، وتساهم مع الدولة في ادارة وتهيئة الاقليم والتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وحماية البيئة وكذا حماية وترقية وتحسين الاطار المعيشي للمواطنين ، وتتدخل في كل مجالات الاختصاص المخولة لها بموجب القانون ، شعارها هو بالشعب وللشعب، وتحدث بموجب قانون " ، هذا ما نصت عليه المادة الأولى من القانون 12-07 مؤرخ في 2012/02/21 يتعلق بالولاية، ج ر ع 12، مؤرخة في 2012/02/29.

1- تنص المادة 06 من القانون 86-07 يتعلق بالترقية العقارية (الملغى) على " تتولى انجاز عمليات الترقية العقارية الهيئات والأشخاص الآتية أوصافهم : - الجماعات المحلية طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها....".

2- بوسنة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص 60.

3- تنص المادة 74 من القانون 90-25 يتضمن التوجه العقاري المعدل والمتمم على : " تسيير المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية في اطار أحكام المادة 71 السابقة، هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة والمستقلة الموجودة أو التي ينبغي انشاؤها. وكل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا وعديم الأثر " .

4- تنص المادة 73 من القانون 90-25 يتضمن التوجه العقاري المعدل والمتمم على : " لا تخضع المعاملات العقارية في مجال الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير لأي شرط آخر غير الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف وإرادتهم وتعيين موضوع الاتفاقية المحررة في شكل عقد رسمي طبقا للتشريع المعمول به وتستنثى من ذلك أحكام المادة 71 أعلاه " .

للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك¹ المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 408-03 المؤرخ في 2003/11/05² واصبحت تسمى بالوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وقد جاء النص في المادة الثانية على ضرورة ان تقوم المجالس الشعبية الولائية بإنشاء مؤسسة تكلف بتسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، والى جانب مهمتها الرئيسية المتمثلة في حيازة العقارات او الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية ونقل ملكيتها، تقوم بانجاز السكنات حسب الصيغة المعروضة عليها³.

3- ديوان الترقية والتسيير العقاري : يعتبر من بين أهم المتعاملين في الترقية العقارية العمومية لاسيما في مجال السكن العمومي الايجاري، تم إنشائه بموجب الأمر 63-74 المؤرخ في 1974/06/10 المتضمن إنشاء وتحديد النظام القانوني لدواوين الترقية والتسيير العقاري⁴، واعتبرت مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري لها الشخصية المعنوية والاستقلال المالي⁵، غير طبيعتها القانونية تغيرت مرات عديدة حيث أصبحت مؤسسات عمومية ذات طابع إداري بعد تعديل الأمر 63-74 بموجب الأمر 93-76 المؤرخ في 1976/10/23 يتضمن تحديد شروط احداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية⁶، وبعد صدور المرسوم 270-85

1- مرسوم تنفيذي 405-90 مؤرخ في 1990/12/22 يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ج ر ع 56، مؤرخة في 1990/12/26.

2- مرسوم تنفيذي 408-03 مؤرخ في 2003/11/05 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 405-90 مؤرخ في 1990/12/22 يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ج ر ع 68، مؤرخة في 2003/11/09.

3- مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة عن بيع السكنات الترقية، المرجع السابق، ص 37.

4- أمر 63-74 مؤرخ في 1974/06/10 يتضمن انشاء وتحديد النظام القانوني لدواوين الترقية والتسيير العقاري ج ر ع 49، مؤرخة في 1974/06/18.

5- غانم لحسن، الطابع القانوني والقضائي لديوان الترقية والتسيير العقاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، مجلد 1، عدد 10، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، جوان 2018، ص 269.

6- أمر 93-76 مؤرخ في 1976/10/23 يتضمن تحديد شروط احداث وتنظيم سير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، ج ر ع 12، مؤرخة في 1977/02/09.

المؤرخ في 1985/11/05 الذي يغير تنظيم دواوين الترقية العقارية وتسييرها في الولاية وعملها¹ تغيرت إلى مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي، وكان آخر تغيير بموجب المرسوم التنفيذي 147-91 المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها² والذي اعتبرها مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري³.

وبموجب المادة الثانية من نفس المرسوم تتمتع دواوين الترقية والتسيير العقاري بالشخصية القانونية والاستقلال المالي وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير وتخضع للقانون التجاري⁴، كما تخضع في ممارسة مهامها لوصاية الوزير المكلف بالسكن⁵؛ رغم تغيير الطبيعة

1- مرسوم 85-270 مؤرخ في 1985/11/05 يغير تنظيم دواوين الترقية العقارية وتسييرها في الولاية وعملها، ج ر ع 46، مؤرخة 1985/11/06.

2- مرسوم تنفيذي 147-91 مؤرخ في 1991/05/12 يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، ج ر ع 25، مؤرخة في 1991/05/29.

3- نصت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 147-91 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها " تغير دواوين الترقية والتسيير العقاري القائمة عند تاريخ سريان مفعول هذا المرسوم والمدرجة في القائمة الملحقة، في طبيعتها القانونية الى مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري".

- تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري بمفهوم المادة 44 من القانون 88-01 المؤرخ في 1988/01/12 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج ر ع 02، مؤرخة في 1988/01/13 " عندما تتمكن هيئة عمومية من تمويل أعبائها الاستغلالية جزئيا أو كليا عن طريق عائد بيع انتاج تجاري ينجز طبقا لتعريفه معدة مسبقا ولدقتر الشروط العامة الذي يحدد الأعباء والتقييدات التي تعود على عائق الهيئة والحقوق والصلاحيات المرتبطة بها وكذا عند الاقتضاء حقوق وواجبات المستعملين فانها تأخذ تسمية « هيئة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري »".

4- يجد ذلك اساسا في نص المادة 45 من القانون 88-01 بنصها " تخضع الهيئة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري للقواعد المطبقة على الادارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري ، ويكون لها في حياتها ذمة متميزة وموازنة خاصة طبقا للأحكام القانونية والتنظيمية المطبقة في هذا الشأن".

5- المادة 2 مكرر من المرسوم التنفيذي 147-91 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها والتي أضيفت بموجب المادة 01 من المرسوم التنفيذي 93-08 المؤرخ في 1993/01/02 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 147-91 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، ج ر ع 02، مؤرخة في 1993.

- القانونية للديوان الا ان هدف البعد الاجتماعي في مهامه ظل ملازما له من خلال سعيه الى تحقيق منفعة عمومية وهي تجسيد سياسة الدولة في مجال السكن الاجتماعي¹.
- يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري بمهمة ترقية الخدمة العمومية في مجال السكن خاصة بالنسبة للفئة الأكثر حرمانا وفي هذا السياق تكلف بترقية البناءات، الانابة عن أي متعامل في الاشراف على المشاريع المسندة اليه، الترقية العقارية ، عمليات تأدية الخدمات قصد ضمان ترقيم الأملاك العقارية واعادة الاعتبار اليها وصيانتها، كل عملية تتوخى تحقيق مهامها².
- كما يتولى ديوان الترقية والتسيير العقاري مهمة تسيير الاملاك العقارية المسندة اليها عن طريق:
- تأجير المساكن والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي، أو التنازل عنها .
 - تحصيل مبالغ الايجار والاعباء المرتبطة بالايجار وكذا ربوع التنازل عن الأملاك العقارية التي تسييرها.
 - المحافظة على العمارات وملحقاتها قصد الابقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن .
 - اعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسييرها، وضبطه ومراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلي الشقق والمحلات الكائنة بهذه العمارات.
 - تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل للمجمعات العقارية التي تسييرها وتنسيق ذلك.
 - ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو سوف تلحق بها، حسب شروط خاصة، في إطار وحدودية قواعد تسيير الممتلكات العقارية.
 - كل العمليات الأخرى التي تدرج في إطار التسيير العقاري³.
- يلاحظ ان اعمال التسيير والادارة تشكل مهاما رئيسية لديوان الترقية والتسيير العقاري على عكس نشاطات الترقية العقارية التي جاءت ثانوية وبشكل تبعي⁴.

1- غانم لحسن، المرجع السابق، ص 272.

2- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91-147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها.

3- المادة 06 من المرسوم التنفيذي 91-147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها.

4- مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة عن بيع السكنات الترقية، المرجع السابق، ص 39-40.

4- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية : تعود اصولها الى الديوان الوطني للسكن العائلي المنشأ بموجب المرسوم 80-213 المتضمن انشاء الديوان الوطني للسكن العائلي¹ وهو ذو طابع اقتصادي ويعد تاجرا في علاقاته مع الغير²، يهدف اساسا الى انجاز كل العمليات المخصصة لتملك المسكن الشخصي والعائلي في اطار المخطط الوطني للتنمية الاقتصادية والاجتماعية³، وبذلك حل محل الشركة العقارية الجزائرية⁴، ويمارس مهامه تحت وصاية ورقابة وزير الاسكان والتعمير⁵.

تم حل الديوان الوطني للسكن العائلي بموجب المرسوم 84-177 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أعماله و أملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه⁶، وحلت محله مقاولات عمومية محلية أنشأت بموجب المرسوم 83-201 يحدد شروط انشاء المقاولات العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها⁷، واسندت لها نفس مهام الديوان الوطني للسكن العائلي والتي تتمثل أساسا في انجاز عمليات الحصول على مسكن فردي عائلي⁸.

1- مرسوم 80-213 مؤرخ في 13/09/1980 يتضمن انشاء الديوان الوطني للسكن العائلي، ج ر ع 38، مؤرخة في 16/09/1980.

2- المادة 01 من المرسوم 80-213 يتضمن انشاء الديوان الوطني للسكن العائلي.

3- المادة 02 من المرسوم 80-213 يتضمن انشاء الديوان الوطني للسكن العائلي.

4- المادة 07 من المرسوم 80-213 يتضمن انشاء الديوان الوطني للسكن العائلي.

5- المادة 15 من المرسوم 80-213 يتضمن انشاء الديوان الوطني للسكن العائلي.

6- مرسوم 84-177 مؤرخ في 21/07/1984 يتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي، ج ر ع 30، مؤرخة في 24/07/1984..

7- مرسوم 83-201 مؤرخ في 19/03/1983 يحدد شروط انشاء المقاولات العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، ج ر ع 12، مؤرخة في 22/03/1983.

8- نصت المادة 03 من المرسوم 84-177 يتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أعماله و أملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه على " تستهدف المؤسسات العمومية المعنية انجاز جميع العمليات الرامية الى الحصول على مسكن فردي عائلي وبهذا تتولى ما يأتي : جميع الأعمال اللازمة لتنفيذ العمليات الجاري القيام بها في إطار هدفها سواء لدى المترشحين والجماعات المحلية أو المؤسسات المالية المختصة، فتح حسابات خاصة لدى المؤسسات المالية لجمع حصص المترشحين والجمعيات والجماعات المحلية، التكفل ببرنامج المساكن تقوم مؤسسة مختصة بتمويله أو بتمويله المسبق في اطار اتفاقية مالية تحدد مبلغ الاموال المرصودة وكيفية استعمالها ودفعها وصيغ بيع المساكن حسب شروط تمويلها، اقتناء الأراضي الضرورية وتهيئتها لتحقيق أهدافها طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها وذلك فيما يخصها ، تنفيذ برامج تجهيز الأراضي المخصصة لبناء المساكن الفردية أو الجماعية وتجزئتها طبقا للقانون المعمول به وبالتعاون مع الجمعيات المحلية، تكوين =

تغيرت المقاولات العمومية في نهاية التسعينيات وتحولت الى شركات مساهمة واصبحت مؤسسة عمومية اقتصادية¹، وبعدها قامت هذه المقاولات بانجاز تجمع فيما بينها طبقا للمادة 793 من القانون التجاري² سمي بالمصالح المشتركة لمقاولات ترقية السكن العائلي، كانت تابعة لصندوق المساهمة " البناء" ثم تحولت الى شركات قابضة تتمثل في مقاولات عمومية ولائية بعد حل هذه الصناديق، ثم أصبحت تابعة الى شركات تسيير المساهمات الجهوية بعد حل الشركات القابضة، وبعدها تم ضم مؤسسات ترقية السكن العائلي واعيد تنظيم ذمتها المالية بموجب محضر مجلس مساهمات الدولة³ المؤرخ في 2009/01/22 وأصبحت تسمى بالمؤسسة الوطنية للترقية العقارية عملا بأحكام المادة 05 من الأمر رقم 04-01 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها⁴.

=جمعيات وتعاونية عقارية ومساعدتها اداريا وتقنيا، التنازل عند الحاجة بصفة اجمالية عما انجز من مشاريع المساكن للتعاونيات".

1- بوسنة ايمان، النظام الاقنوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص 67.

- عرفت المادة 02 من الأمر رقم 04-01 مؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، ج ر 47، مؤرخة في 2001/08/22 المؤسسة الاقتصادية العمومية بأنها "شركات تجارية تحوز فيها الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام، أغلبية رأس المال الاجتماعي مباشرة أو غير مباشرة، وهي تخضع للقانون العام".

2- تنص المادة 793 من القانون التجاري على " يجوز لشخصين معنويين أو أكثر أن يؤسسوا فيما بينهم كتابيا، ولفترة محدودة تجمعا لتطبيق كل الوسائل الملائمة لتسهيل النشاط الاقتصادي لأعضائها أو تطويره وتحسين نتائج هذا النشاط وتمميته".

3- مجلس مساهمات الدولة هو مجلس يوضع تحت سلطة رئيس الحكومة الذي يتولى رئاسته ويكلف بتحديد الاستراتيجية الشاملة في مجال مساهمات الدولة والخصوصة، يحدد السياسات والبرامج فيما يخص مساهمات الدولة وينفذها، يحدد سياسات وبرامج خصوصة المؤسسات العمومية الاقتصادية ويوافق عليها، كما يدرس ملفات الخصوصة ويوافق عليها، طبقا للمادتين 08 و 09 من الأمر 04-01 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها.

4- تنص المادة 05 على " يخضع انشاء المؤسسات الاقتصادية العمومية وتنظيمها وسيرها للأشكال التي تخضع لها شركات رؤوس الأموال المنصوص عليها في القانون التجاري، غير انه يجب أن يشتمل مجلس الادارة أو مجلس المراقبة حسب الحالة على مقعدين لصالح العمال الأجراء حسب الأحكام المنصوص عليها في القانون المتعلق بعلاقات العمل، يمكن النص عن طريق التنظيم على أشكال خاصة لأجهزة الادارة والتسيير بالنسبة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي تحوز فيها الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام مجموعة الرأسمال بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، يتخذ مجلس مساهمات الدولة المذكور في المادة 08 أدناه بموجب لائحة، قرار اخضاع مؤسسة عمومية اقتصادية للأشكال الخاصة المذكورة في الفقرة أعلاه".

5- الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره : أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي 91-148 يتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره¹ المعدل والمتمم، تعتبر الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تقوم بمهمة المرفق العمومي وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتمسك المحاسبة في الشكل التجاري، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، وتخضع لوصاية الوزير المكلف بالسكن، يقع مقر الوكالة في مدينة الجزائر ويمكن نقله إلى مكان آخر من التراب الوطني بقرار من الوزير المكلف بالسكن بناء على اقتراح مجلس الإدارة، كما يمكن أن تحدث فروعا لها بالنسبة لبعض النشاطات المتصلة بمهامها، وأن تأخذ أسهما في مؤسسات عمومية اقتصادية، وتتكون موارد الوكالة من إعانات الدولة ومخصصات مالية أخرى، عائدات نشاطاتها، حصائل الأرباح، عائدات توظيف الأموال، الهبات والوصايا².

يغلب على نشاط الوكالة تأطير وترقية العمليات العقارية بالإضافة الى دراسة برامج السكنات الجماعية والفردية، والاجتماعية والترقوية ثم ترجع الى المتعاملين العقاريين من أجل انجازها، وفي إطار صيغة البيع بالإيجار تتكفل بالأعمال التي أسندت لها من طرف وزارة السكن، فالوكالة هي متعهد عقاري يمارس يتدخل في شكل منظم عقاري، منجز للسكن، راعي ومنشط لمشاريع سكنية ومن تحقيق أهدافها فهي تتعامل مع : الرقابة التقنية للبناء، مركز الهندسة للزلازل، مكاتب الدراسات، المؤسسات المكلفة بانجاز المشاريع، الصندوق الوطني للسكن الذي يتولى تسيير قيمة المساهمة المالية للدولة لصالح السكنات التي تستفيد من اعانة الدولة، البنوك التجارية التي تمول المشاريع، المواطنون المستفيدون من السكن³.

تعتبر الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره⁴ المتعهد بالترقية العقارية المكلف بانجاز المساكن في اطار البيع بالإيجار طبقا للمقرر رقم 08 الصادر عن وزارة السكن والعمران بتاريخ

1- مرسوم تنفيذي 91-148 مؤرخ في 12/05/1991 يتضمن احداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر ع 25، مؤرخة في 29/05/1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 14-298 مؤرخ في 21/10/2014، ج ر ع 63، مؤرخ في 22/10/2014.

2- المواد 01 و 03 و 05 و 06 و 15 من المرسوم التنفيذي 91-148 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره المعدل والمتمم.

3- حمزة خليل، المرجع السابق، ص ص 59-60

4- إن الاسم الشائع للوكالة عند عامة الناس و خاصتهم وفي وسائل الإعلام وحتى الوكالة في حد ذاتها هو وكالة " عدل " ويعود أصل هذه التسمية إلى مختصر تسمية الوكالة باللغة الفرنسية " aadl " وتقرأ=

2001/07/01¹ ، حيث نص في مادته الأولى على " ...تعيين الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره " عدل " كمرقي مكلف بانجاز واقتناء برامج مساكن ممولة بأموال عمومية لبيعها بالإيجار وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي 01-105.... " وفي مادته الثانية نص على ان تدخل الوكالة يتم بناء على اتفاقية تبرم مع وزارة السكن والعمران، وبناء على ذلك استند القرار المؤرخ في 2001/07/23 المتضمن النموذج الأول لعقد البيع بالإيجار (الملغى) على المرسوم التنفيذي 91-148 يتضمن احداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، وورد اسم الوكالة كطرف أول في العقد يأخذ المركز القانوني للبائع المؤجر².

ولا تزال الوكالة هي المتعهد بالترقية العقارية المكلف بانجاز المساكن في اطار البيع بالإيجار على الرغم من الغاء النموذج الأول بموجب القرار المؤرخ في 2004/05/04 والذي تضمن نموذجا جديدا لعقد البيع بالإيجار حيث لم يرد اسم الوكالة كطرف في العقد وانما نص على المتعهد بالترقية العقارية، وهذا ما يؤكد أن المشرع فتح المجال أمام أي متعهد بالترقية العقارية (عمومي أو خاص) لانجاز هذا النوع من السكنات، إلا أن الواقع العملي لم يشهد ذلك بعد.

ثانيا : المتعهد بالترقية العقارية الخاص

بعد صدور المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي أضفى الصبغة التجارية على نشاط الترقية العقارية تم توسيع المجال امام الخواص لممارسة نشاط الترقية العقارية وهذا ما كرسه أيضا القانون 11-04 الذي ينظم نشاط الترقية العقارية ، حيث ان المتعهد بالترقية العقارية الخاص يمكن ان يكون شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا، لكن الغالبية منهم يمارسون نشاطهم في شكل شركة " ترقية عقارية"³، ويخضعون لشروط اكتساب صفة المرقى العقاري.

=كاملة" Agence nationale d'amélioration et de développement de logement"، كما تعرف السكنات المنجزة في اطار البيع بالإيجار ب " سكنات عدل " .

1- مقرر رقم 08 مؤرخ في 2001/07/01 صادر عن وزارة السكن والعمران (غير منشور) .

2- زنوش طاوس ، البيع بالإيجار، المرجع السابق، ص ص 74-75.

3 - Philippe Malinvaud, Philippe Jestaz, Droit de la promotion immobilière, 6^e éd, Dalloz, 1995, p 32.

يكون المتعهد بالترقية العقارية المعنوي في شكل شركة¹ وهي " تجمع أشخاص قصد المساهمة في نشاط مشترك من أجل تحقيق أرباح أو فوائد اقتصادية"²، وعلى اعتبار أن طبيعة نشاط الترقية العقارية هو نشاط تجاري فيجب أن تكون الشركة تجارية³ أي تخضع للقانون التجاري مهما كان نوعها شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة توصية بسيطة، شركة مساهمة.

يمكن إشراك المرقين العقاريين الخواص في عملية إنجاز السكنات بصيغة البيع بالإيجار وعدم تركها حكرا على الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، مثلما هو الحال بالنسبة لعمليات إنجاز السكنات الترقية المدعمة، طالما أن القانون قد فتتح المجال لذلك، لأن تعدد المرقين العقاريين سيخلق جوا من المنافسة من شأنه أن يؤدي إلى الإسراع في وتيرة الإنجاز وتسليم السكنات في مواعيدها المحددة أو على الأقل عدم التأخر الفادح، مع فرض الرقابة الصارمة بطبيعة الحال على نشاطات المرقين العقاريين منعا لأي تجاوز كاستعمال مواد رديئة الجودة.

المبحث الثاني : شروط تتعلق بالمسكن محل عقد البيع بالإيجار

يتبين من خلال أحكام المادتين 02 و 04 من المرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار المعدل والمنتم، أن المسكن محل عقد البيع بالإيجار يتوفر فيه شرطان خاصان يتمثل الشرط الأول في أن يكون المسكن موجه للبيع بالإيجار أي ليس للبيع أو للإيجار بمعنى يهدف إلى التملك بعد انقضاء مدة الإيجار، بما يمتاز به عقد البيع بالإيجار من خصائص وهو ما قمنا بدراسته بالتفصيل ضمن الفصل التمهيدي فلا حاجة لتكراره، وعليه

1- عرفت المادة 418 من ق م ج الشركة على أنها : " عقد بمقتضاه يلتزم شخصان طبيعيان أو اعتباريان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة من عمل أو مال أو نقد، بهدف اقتسام الربح الذي قد ينتج أو تحقيق اقتصاد أو بلوغ هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة، كما يتحملون الخسائر التي قد تنتج عن ذلك".

2- علي فيلاي، نظرية الحق، المرجع السابق، ص 291.

3- من خلال أحكام القانون 11-04 الذي ينظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له يتضح أنه لا يمكن ممارسة نشاط الترقية العقارية في شكل شركة مدنية مثلما كانت التعاونيات العقارية خاصة وإن المشرع ألغى بموجب المادة 80 منه الأمر 76-92 المؤرخ في 23/10/1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، ج ر ع 12، مؤرخة في 09/02/1977.

سنتطرق للشرط الثاني وهو الطبيعة الاجتماعية للسكن بصيغة البيع بالإيجار والتي تتحدد من خلال الجانب التمويلي للسكن (المطلب الأول)، وكذا الجانب التقني (المطلب الثاني).

المطلب الأول : الجانب التمويلي للمسكن المنجز في اطار البيع بالإيجار

يشكل تمويل انجاز المساكن الموجهة للبيع بالإيجار جزءا مهما في عملية تجسيد البرامج التي أطلقتها الدولة لهذا النوع من السكن، ففي بداية الامر عند صدور المرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في اطار البيع بالإيجار كان يشترط ان يتم التمويل من طرف ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية، غير انه نظرا لضخامة المشاريع السكنية وعجز ميزانية الدولة عن الاستمرار في عملية التمويل مما استوجب البحث عن مصادر أخرى للتمويل وعليه قام المشرع بتعديل نص المادة 04 بالمرسوم التنفيذي 03-35¹ واصبح انجاز المساكن يتم بميزانية الدولة او الجماعات المحلية بالإضافة إلى مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى وبهذا فتح المشرع المجال أمام البنوك والمؤسسات المالية لتمويل انجاز سكنات البيع بالإيجار، سنتناول في هذا المبحث تمويل ودعم الدولة لانجاز سكنات البيع بالإيجار (الفرع الأول) ثم المصادر البنكية والتمويلات الأخرى (الفرع الثاني).

الفرع الأول : تمويل ودعم الدولة لانجاز سكنات البيع بالإيجار

تقوم الدولة بتمويل انجاز سكنات البيع بالإيجار عن طريق الخزينة العمومية وذلك إما في شكل إعانة مالية مباشرة من أجل الحصول على ملكية السكن في إطار البيع بالإيجار تمنح للمستفيد عن طريق الصندوق الوطني للسكن، أو من خلال توفيرها للأوعية العقارية التي ستحتضن المشروع السكني مع تطبيق تخفيضات أو اعفاءات في ثمن التنازل عنها، بالإضافة الى التخفيض في نسب الفوائد على القروض الموجهة لتمويل عملية الانجاز.

1- عدلت المادة الاولى من المرسوم التنفيذي 03-35 تسمية المرسوم التنفيذي 01-105 من تسمية " يحدد شروط المساكن المنجزة باموال عمومية في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك " الى التسمية الحالية وهي " يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في اطار البيع بالإيجار"، وهي التسمية التي اعتمدها ضمن الاطروحة.

أولاً : الإعانة المالية للدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن

سنقوم بالتعريف بالصندوق الوطني للسكن من خلال بيان نشأته ومهامه وصلاحيته ثم

نتطرق إلى الإعانة المالية للدولة في إطار البيع بالإيجار التي يتكفل بتسييرها الصندوق¹.

1- **التعريف بالصندوق الوطني للسكن** : أنشئ بعد إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأبلولة جزء من املاكه الى الصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي 91-144 المؤرخ في 12/05/1991 يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأبلولة أمواله وانشاء الصندوق الوطني للسكن²، و اعتبرت المادة الاولى منه الصندوق الوطني للسكن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، حدد قانونه الأساسي بموجب المرسوم التنفيذي 91-145 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن المعدل والمتمم³، حيث يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ويخضع لوصاية الوزير المكلف بالسكن⁴، ويمسك المحاسبة على الشكل التجاري وتتكون موارده من مساهمات الميزانية المتأتية من التكفل بتبعات الخدمة العمومية التي تفرضها الدولة، الأموال المرتبطة بأعمال الاعانات المالية التي أسندت الدولة جمعها الى الصندوق، عائدات أعماله، عائدات الاموال الموظفة، الهبات والوصايا، موارد الصندوق الوطني للسكن⁵.

1- تجدر الإشارة الى ان هناك العديد من النصوص القانونية التي اصدرها المشرع والتي تنظم نشاط الصندوق الوطني للسكن وكيفية تسيير حسابه الا اننا سنكتفي بذكر النصوص المهمة والسارية المفعول دون التطرق الى الملغاة منها باعتبار انه لا جدوى من ذلك كونها غير مطبقة .

2- مرسوم تنفيذي 91-144 مؤرخ في 12/05/1991 يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأبلولة أمواله وانشاء الصندوق الوطني للسكن، ج ر ع 25، مؤرخة في 29/05/1991.

3- مرسوم تنفيذي 91-145 مؤرخ في 12/05/1991 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن ج ر ع 25، مؤرخة في 29/05/1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 94-111 مؤرخ في 18/05/1994، ج ر ع 32، مؤرخة في 25/05/1994، والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 18-310 مؤرخ في 10/12/2018، ج ر ع 74، مؤرخة في 12/12/2018.

4- قبل التعديل كان يخضع لوصاية الوزير المكلف بالمالية.

5- المواد 01 و 02 و 14 و 16 من المرسوم التنفيذي 91-145 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن المعدل والمتمم.

يكلف الصندوق الوطني للسكن بالعديد من المهام والصلاحيات¹ لاسيما السكن الاجتماعي ذلك أن وظيفته الأساسية هي تقديم الدعم المالي في مجال السكن خاصة الذي يتميز بالطابع الاجتماعي وذلك باسم الدولة ، فالصندوق هو " مؤسسة مالية أنشئت كي تقدم الدولة من خلالها الدعم المالي للمواطنين من أجل الحصول على ملكية سكن اجتماعي، وبالتالي فهو يقدم الدعم أكثر من تقديمه للقروض العقارية"².

إلا أنه تم توسيع مهامه بموجب المرسوم التنفيذي 18-310 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-145 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن أين أصبح يعتبر أداة رئيسة للدولة في مجال الدراسات والأبحاث وأعمال التنشيط التي تهدف الى رفع وتحسين جودة الخدمات التي تقدمها المؤسسات العاملة في قطاع البناء والأشغال العمومية والري³ وبهذا الشكل أسندت له مهام وصلاحيات أوسع .

1- نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي 91-145 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن المعدل والمتمم على : " يضطلع الصندوق الوطني للسكن بالمهام والصلاحيات التالية : تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، لاسيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبنى وصيانته وترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي.- ترقية كل أشكال تمويل الإسكان لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية وتعبئتها، وبهذه الصفة يكلف الصندوق بما يأتي: يشارك في تحديد سياسة تمويل السكن، لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.- يستلم الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما ويسيرها. - ينشئ كل الفروع ويأخذ جميع المساهمات ويسيرها، لاسيما في المؤسسات المالية أو التجمعات أو المؤسسات ذات الصلة بحقل نشاطه.- يقترح كل الدراسات الرامية الى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح الإسكان ولاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.- ينجز كل الدراسات والخبرات والتحقيقات والأبحاث المرتبطة بالسكن ويقدم خبرته التقنية والمالية للمؤسسات العمومية والهيئات المعنية ويشجع الأعمال الاعلامية وتبادل التجارب واللقاءات من أجل ترقية السكن وتطويره".

2- بوسنة إيمان، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مجلة المفكر، عدد 11، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ببسكرة، ص 384.

3- المادتان 05 مكرر و05 مكرر1 من المرسوم التنفيذي 91-145 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن المعدل والمتمم.

2- مضمون الاعانة المالية للدولة في اطار البيع بالإيجار التي يتكفل الصندوق الوطني للسكن بتسييرها:

ان الاعانة المالية التي يستفيد منها المستفيد من سكن في اطار البيع بالإيجار تقدم من طرف الصندوق الوطني للسكن خاصة بعد الغاء حساب التخصيص الخاص رقم 110-340 الذي عنوانه " صندوق المساعدة للحصول على الملكية في اطار اجراء البيع بالإيجار " الذي تم افتتاحه بموجب المادة 02 من الأمر 01-02 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2002¹، ونظم كفاءات تسييره المرسوم التنفيذي 02-344 يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص رقم 110-302 الذي عنوانه " صندوق المساعدة للحصول على الملكية في اطار اجراء البيع بالإيجار " المعدل والمتمم²، حيث تتمثل نفقات هذا الصندوق في مساعدات الدولة بعنوان الحصول على سكن في اطار اجراء البيع بالإيجار³.

1- أمر 01-02 مؤرخ في 2002/02/25 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2002، ج ر ع 15، مؤرخة في 2002/02/28.

- تنص المادة 09 من الأمر 01-02 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2002 " يفتح في كتابات الخزينة حساب تخصيص رقمه 110-302 وعنوانه " صندوق المساعدة للحصول على ملكية في اطار اجراء البيع بالإيجار " ، ويقيد في هذا الحساب : في باب الايرادات حاصل التنازل عن مساكن القطاع العمومي الايجاري ذات الطابع الاجتماعي الممولة بالمساهمات النهائية لميزانية الدولة ، تخصيصات الميزانية المحتملة، الهبات والوصايا، كل الموارد الأخرى المرتبطة بتسيير الحساب، في باب النفقات : مساعدات الدولة بعنوان الحصول على السكن في اطار البيع بالإيجار، الوزير المكلف بالمالية هو الأمر الرئيسي بصرف هذا الحساب تحدد كفاءات تنظيم " صندوق المساعدة للحصول على الملكية في اطار اجراء البيع بالإيجار وتسييره عن طريق التنظيم "

2- مرسوم تنفيذي 02-344 مؤرخ في 2002/10/20 الذي يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص رقم 110-302 الذي عنوانه صندوق المساعدة للحصول على الملكية في اطار البيع بالإيجار، ج ر ع 70، مؤرخة في 2002/10/27، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 04-234 المؤرخ في 2004/08/04، ج ر ع 49، مؤرخة في 2004/08/08.

3- تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 02-344 المؤرخ في 2002/10/20 الذي يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص رقم 110-302 الذي عنوانه " صندوق المساعدة للحصول على الملكية في اطار اجراء البيع بالإيجار " على " يقيد في هذا الحساب ما ياتي : في باب الايرادات حاصل التنازل عن مساكن القطاع العمومي الايجاري ذات الطابع الاجتماعي الممولة بالمساهمات النهائية لميزانية الدولة ، تخصيصات الميزانية المحتملة، الهبات والوصايا، كل الموارد الأخرى المرتبطة بتسيير الحساب، في باب النفقات : مساعدات الدولة بعنوان الحصول على السكن في اطار البيع بالإيجار، يحدد وزير المالية بقرار قائمة الايرادات والنفقات=

تم اقفال حساب التخصيص 110-302 الذي عنوانه " صندوق المساعدة للحصول على الملكية في اطار اجراء البيع بالايجار " بموجب المادة 82 من الامر 15-01 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015¹، وجمعت عمليات حساباته ضمن حساب التخصيص رقم 050-302 الذي عنوانه " الصندوق الوطني للسكن " ، وبشأن تطبيق هذه المادة صدر المرسوم التنفيذي 16-238 يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 050-302 الذي عنوانه " الصندوق الوطني للسكن"²، والذي الغى المرسوم التنفيذي 02-344 المذكور اعلاه ومنه تم تحويل وضم الرصيد الناتج عن اقفال حساب التخصيص رقم 110-302 الذي عنوانه " صندوق المساعدة للحصول على الملكية في اطار اجراء البيع بالايجار " في باب ايرادات حساب التخصيص رقم 050-302 الذي عنوانه " الصندوق الوطني للسكن "، وفي باب النفقات يتكفل بمساعدات الدولة بعنوان الحصول على السكن في اطار البيع بالايجار³.

=المسجلة على هذا الحساب"، عدلت هذه المادة بموجب المرسوم التنفيذي 04-234 حيث تم في باب الإيرادات الغاء حاصل التنازل عن مساكن القطاع العمومي الاجباري ذات الطابع الاجتماعي الممولة بالمساهمات النهائية لميزانية الدولة.

1- أمر 15-01 مؤرخ في 2015/07/23 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر ع 40، مؤرخة في 2015/07/23.

- نصت المادة 82 من الامر 15-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، على : " تجمع عمليات حساب التخصيص الخاص رقم 110-302 الذي عنوانه " صندوق المساعدة للحصول على الملكية في اطار اجراء البيع بالايجار" ضمن حساب التخصيص الخاص رقم 050-302 الذي عنوانه الصندوق الوطني للسكن، يقفل حساب التخصيص الخاص رقم 110-302 بعد وضع الاطار التنظيمي المتضمن تعديل سير الحساب رقم 050-302 الذي يكون في أجل أقصاه 31 ديسمبر سنة 2016 وهو التاريخ الذي يتم فيه القفل النهائي للحساب رقم 110-302، ويصب رصيده في الحساب رقم 050-302 الذي عنوانه الصندوق الوطني للسكن، تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

2- مرسوم تنفيذي 16-238 مؤرخ في 2016/09/08 يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 050-302 الذي عنوانه الصندوق الوطني للسكن، ج ر ع 54، مؤرخة في 2016/09/14.

3- تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 16-238 يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 050-302 الذي عنوانه "الصندوق الوطني للسكن " على " يقيد في الحساب رقم 050-302 في باب الإيرادات : الإيرادات المرتبطة بالتسيير العقاري التي تحدد عن طريق التنظيم ، مخصصات ميزانية الدولة عند الحاجة، حصة الضريبة على الأملاك، الاعانة المحتملة من صندوق التضامن والضمان للجماعات المحلية والولايات والبلديات، الهبات والوصايا، الأموال بالمقابل الناجمة عن هبات الدول الأجنبية أو الهيئات أو المؤسسات الدولية الممنوحة لقطاع السكن، حصة الأتاوة من استخراج الرمل من الأودية أو الكثبان الرملية، كل =

وتبعا لعملية تجميع الحسابين يقل الحساب رقم 110-302 ويصب رصيده عند التوقف النهائي للكتابات المحاسبية بعنوان سنة 2016 في أصول الحساب رقم 050-302 ومن ثم لا يظهر الحساب 110-302 في مدونة حسابات الخزينة بعد الاقفال النهائي لسنة 2016¹.

تتضمن مدونة الإيرادات ونفقات حساب التخصيص 050-302 الذي عنوانه " الصندوق الوطني للسكن" كما هي محددة ضمن المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/05/23 يحدد مدونة إيرادات ونفقات حساب التخصيص الخاص رقم 050-302 الذي عنوانه " الصندوق الوطني للسكن" ² الرصيد الناتج عن اقفال حساب التخصيص رقم 110-302 الذي عنوانه " صندوق المساعدة للحصول على ملكية في إطار اجراء البيع بالإيجار فضلا عن الإيرادات الأخرى، اما في باب النفقات فتتعلق بشكل رئيسي النفقات المرتبطة بسياسة دعم الدولة للسكن³ وكذا مساعدات الدولة بعنوان الحصول على السكن في إطار البيع بالإيجار، الموجهة للمساهمة في تمويل المساعدة المباشرة وكذا التكاليف الإضافية للبناء، بعنوان برنامج البيع بالإيجار والطرق والشبكات المختلفة من الصنف الثالث⁴.

=الموارد الأخرى المرتبطة بتسيير الحساب، الرصيد الناتج عن اقفال حساب التخصيص الخاص رقم 110-302 الذي عنوانه صندوق المساعدة للحصول على الملكية في اطار اجراء البيع بالإيجار، في باب النفقات : النفقات المرتبطة بسياسة دعم الدولة للسكن، الاعانات الموجهة لتهيئة القطع الأرضية والمساكن المخصصة للحصول على ملكيتها في اطار امتصاص السكن الهش، مساعدات الدولة بعنوان الحصول على السكن في اطار البيع بالإيجار، الأمر بالصرف الرئيسي لهذا الحساب هو الوزير المكلف بالسكن، تحدد مدونة الإيرادات والنفقات المنسوبة لهذا الحساب بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالمالية والسكن".

1- التعليم الصادر عن المديرية العامة للمحاسبة بوزارة المالية تحت رقم 09 بتاريخ 2017/04/10، تتعلق بإقفال حساب التخصيص الخاص رقم 110-302 المعنون ب " صندوق المساعدة على الملكية في اطار البيع بالإيجار " وسير حساب التخصيص الخاص رقم 050-302 المعنون بالصندوق الوطني للسكن.

2- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2017/05/23 يحدد مدونة إيرادات ونفقات حساب التخصيص الخاص رقم 050-302 الذي عنوانه الصندوق الوطني للسكن، ج ر ع 38، مؤرخة في 2017/06/29.

3- والموجهة للحصول على : 1- الاعانات الموجهة للسكن الترقوي المدعم (السكن التساهمي سابقا)، 2- الاعانات الموجهة للسكن الريفي، 3- الاعانات الموجهة للبناء في اطار العرض العقاري في ولايات الجنوب، 4- الإعانات الموجهة لإعادة تأهيل السكنات الهشة والبناء القديم، الإعانات الموجهة لتعويض الشاليهات، كل الإعانات الأخرى المقررة من طرف السلطات العمومية.

4- تنص المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/05/23 يحدد مدونة إيرادات ونفقات حساب التخصيص الخاص رقم 050-302 الذي عنوانه الصندوق الوطني للسكن على: تحدد مدونة=

وبالتالي فالصندوق الوطني للسكن يتكفل بتسيير مساعدات الدولة الموجهة للمستفيدين للحصول على ملكية مسكن في إطار البيع بالإيجار والتي تتمثل في تمويل المساعدة المباشرة بالإضافة إلى التكاليف الإضافية لعملية البناء بما فيها الطرق والشبكات المختلفة. حيث تستفيد الشبكات والطرق المختلفة من مساعدة الدولة للتكفل بها بانجازها كلياً لتصل الى نسبة 100% بالنسبة لبرامج سكنات البيع بالإيجار المسجلة في سنة 2001 و2002، أما بالنسبة لتلك المسجلة في سنة 2013 فتستفيد من اعانة الدولة للتكفل بها جزئياً لتصل الى نسبة 72%¹.

بناء على اتفاقية تتضمن دفتر شروط توكل وزارة السكن والعمران الموارد المالية الموجهة لتنفيذ سياسة دعم الدولة الى الصندوق الوطني للسكن كما تقوم مصالحها بمراقبة ومتابعة توافر الشروط التأهيلية في طالبي الحصول على المساعدة، وفي المقابل يلتزم الصندوق الوطني للسكن

=الإيرادات والنفقات المقطعة من هذا الحساب كما يأتي : في باب الإيرادات : الموارد المرتبطة بالتسيير العقاري التي تحدد عن طريق التنظيم،مخصصات ميزانية الدولة عند الحاجة، حصة الضريبة على الأملاك، الإعانة المحتملة من صندوق التضامن والضمان للجماعات المحلية والولايات والبلديات، الأموال بالمقابل الناجمة عن هبات الدول الأجنبية والهيئات أو المؤسسات الدولية الممنوحة لقطاع السكن،حصة الاتاوة من استخراج الرمل من الاودية أو الكثبان الرملية ،الهيئات والصايات،كل الموارد الأخرى المرتبطة بتسيير الحساب.، الرصيد الناتج عن اقفال حساب التخصيص الخاص رقم 110-302 الذي عنوانه " صندوق المساعدة للحصول على الملكية في إجراء البيع بالإيجار". في باب النفقات : أولاً النفقات المرتبطة بسياسة دعم الدولة للسكن الموجهة للحصول على : 1- الاعانات الموجهة للسكن الترقوي المدعم (السكن التساهمي سابقاً)، 2- الاعانات الموجهة للسكن الريفي، 3- الاعانات الموجهة للبناء في اطار العرض العقاري في ولايات الجنوب، 4- الإعانات الموجهة لإعادة تأهيل السكنات الهشة والبناء القديم، الإعانات الموجهة لتعويض الشاليهات، كل الإعانات الأخرى المقررة من طرف السلطات العمومية. ثانياً : الإعانات الموجهة تهيئة القطع الأرضية والمسكن المخصصة للحصول على ملكيتها في إطار امتصاص السكن الهش. ثالثاً : مساعدات الدولة بعنوان الحصول على السكن في إطار البيع بالإيجار، الموجهة للمساهمة في تمويل المساعدة المباشرة وكذا التكاليف الإضافية للبناء، بعنوان برنامج البيع بالإيجار والطرق والشبكات المختلفة من الصنف الثالث".

1- المادتان 05 و06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/06/19 يحدد عناصر حساب كلفة البناء وثمان المسكن الموجه للبيع بالإيجار، ج ر ع 55، مؤرخة في 2017/09/26.

بان يرسل الى الوزارة كشفا شهريا وحصيلة سنوية للتنفيذ المالي والمادي للأعمال المبلغة ضمن دعامة ورقية والكترونية¹.

يتم منح المساعدة المباشرة المقدمة من طرف الدولة للمستفيد من أجل الحصول على ملكية مسكن في اطار البيع بالإيجار بالاستناد الى دخل طالب السكن ويتمثل الدخل حسب مفهوم المرسوم التنفيذي 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة المعدل والمتمم في : " الدخل الشهري للطالب يضاف اليه عند الاقتضاء الدخل الشهري للزوج"². وتقدر قيمة المساعدة المالية المباشرة الممنوحة من الدولة بالنسبة للسكن في إطار البيع بالإيجار بمبلغ 700.000 دج إذا كان الدخل يتجاوز 24.000 دج وأقل من ست (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها³، كما أكدت المادة 04 من القرار المؤرخ في 2017/06/19 المحدد لعناصر حساب كلفة البناء وثمان المسكن الموجه للبيع بالإيجار على نفس القيمة لكن دون شرط الدخل.

ويشترط في طالب المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة الشروط التالية⁴ :

- لا يملك عقار ذا استعمال سكني ملكية تامة .
- لا يملك قطعة أرض صالحة للبناء .

1- المواد 02 و03 و04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/05/23 يحدد كفيات متابعة وتقييم حساب التخصيص الخاص رقم 050-302 الذي عنوانه الصندوق الوطني للسكن، ج رع 38، مؤرخة في 2017/06/29.

2- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة المعدل والمتمم.

3- المادة 03 من المرسوم التنفيذي 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة المعدل والمتمم.

4- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة المعدل والمتمم.

- لم يسبق له أن استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار أو اعانة عمومية في إطار اقتناء أو بناء أو تهيئة سكن.
- إذا كان طالب السكن مستأجرا لسكن عمومي إيجاري يتعين عليه إرجاع السكن خاليا إلى الهيئة المؤجرة .
- يجب ان تتوفر نفس الشروط في زوج الطالب.

الملاحظ أن شرط الدخل الذي فرضه المشرع للاستفادة من مبلغ مساعدة الدولة هو نفسه شرط الدخل للاستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار المنصوص عليه في المادة 06 من المرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، والأمر كذلك بالنسبة للشروط الأخرى المقررة للاستفادة ، فالمشرع قد وحد بين النصين منعا لأي تجاوز أو إشكال قد يقع عند التطبيق وتقديم مساعدة الدولة، وتجدر الإشارة الى ان الصندوق الوطني للسكن يقوم بدراسة ملفات المستفيدين الى جانب الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، للتأكد من توفر شروط قابلية منحهم اعانة الدولة بعنوان مسكن البيع بالإيجار¹.

ثانيا : دعم الدولة في توفير الوعاء العقاري الموجه لاحتضان المشروع السكني

يشكل الوعاء العقاري العنصر الأهم في تجسيد برامج السكنات الاجتماعية بصفة عامة على ارض الواقع وبصفة خاصة برنامج السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار، وقد اقر المشرع الآليات القانونية التي يمكن من خلالها توفير الوعاء العقاري وتتمثل بشكل رئيسي في التنازل عن الاراضي القابلة للتعمير والتابعة لأملكها الخاصة، لكن في كثير من الحالات لا يتوفر وعاء عقاري تابع للاملاك الخاصة للدولة ففي هذه الحالة تلجأ الدولة الى البحث على الالوعية العقارية ومن ثم تقوم بضمها الى املاكها الخاصة عن طريق اتباع آليات قانونية مختلفة حسب الوضعية القانونية للوعاء العقاري.

1- آليات تسوية الوضعية القانونية للوعاء العقاري:

تتمثل هذه الآليات في اجراء التحقيق العقاري او الغاء تصنيف الاراضي الفلاحية الى اراضي قابلة للتعمير، وكأخر حل اللجوء الى نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

1- الموقع الالكتروني للصندوق الوطني للسكن : www.cnl.gov.dz، تاريخ الاطلاع 2018/03/22 ،

على الساعة 22:23.

أ- **التحقيق العقاري** : أقر المشرع آلية التحقيق العقاري بموجب القانون 02-07 مؤرخ في 2007/02/27 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية¹، ويشمل هذا القانون حسب المادة الثانية منه العقارات غير الممسوحة مهما كانت طبيعتها القانونية والمادية وكذا العقارات التي ليس لها سند ملكية بالإضافة الى العقارات التي لها سند ملكية محرر قبل 1961/03/01؛ غير انه يستثنى من التطبيق العقارات التابعة للأملاك الوطنية العامة وأراضي العرش والاملاك الوقفية².

يشترط ان يكون العقار محل حيازة من طرف طالب التحقيق سواء بنفسه او بواسطة شخص آخر وسواء كان شخصا طبيعيا او معنويا كالمركبي العقاري، يجب ان تتوفر الحيازة على شروطها القانونية وهي الهدوء والاستمرار من خلال وضع اليد لمدة 15 سنة بدون سند و 10 سنوات لمن يملك سند صحيح³ طبقا لاحكام المادتين 827 و 828 ق م ج.

يتم فتح تحقيق عقاري اما بصفة فردية في اي وقت او بصفة جماعية في اطار انجاز برامج تهيئة عقارية او ريفية او حضرية والذي تبادر به الدولة عن طريق هيئاتها بهدف تسوية الوضعية القانونية للعقارات بهذه المناطق عن طريق تحديد مالكيها وعند الاقتضاء تطبيق قواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية⁴.

يتم تقديم طلب فتح تحقيق عقاري طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية⁵، الى مدير الحفظ

1- القانون 02-07 مؤرخ في 2007/02/27 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، ج ر ع 15، مؤرخة في 2007/02/28.

2- عمارة صليحة، مزيان محمد الأمين، آلية التحقيق العقاري، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، عدد 09، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، جوان 2017، ص 138.

3- رحايمية عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لاثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة المفكر، عدد 09، جامعة محمد خيضر، بيسكرة، 2013/05/23، ص 108.

4- نفس المرجع، ص 110.

5- مرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر ع 26، مؤرخة في 2008/05/25.

العقاري المختص اقليميا يبين فيه الطالب كل المعلومات لاسيما هويته وصفته تجاه العقار مع تقديم الوثائق المثبتة لذلك، ويسلم وصلا بذلك بعد تسجيله في سجل خاص¹.

يصدر المدير الولائي للحفظ العقاري قرار بفتح التحقيق ويعين لهذا الغرض محققا عقاريا يتولى العملية من خلال انتقاله الميداني لجمع الوثائق والمعلومات والتصريحات ثم يدون نتائجه في محضر وذلك في حدود 15 يوما .كما ينشر المحضر لمدة 30 يوما في لوحة اعلانات البلدية المختصة اقليميا لاطلاع الجمهور عليها وتقديم اعتراضاتهم، وفي حالة وجوده يتم عقد جلسة صلح خلال 08 ايام من تقديمها ويحرر محضر الصلح في حالة الاتفاق بين الاطراف، اما اذا فشل يحرر محضر عدم الصلح مع امكانية لجوئهم الى القضاء².

أما في حالة عدم وجود اي اعتراض يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر نهائي تدون فيه نتائج التحقيق ويقوم المدير الولائي بعملية التقييم العقاري المؤقت وفق مقرر يرسله الى المحافظ العقاري لشهره في مجموع البطاقات العقارية واعداد عقد الملكية باسم المرقي العقاري طالب التحقيق³.

يساهم اجراء التحقيق العقاري في تطهير سندات الملكية العقارية للاوعية العقارية التي يحوزها المرقون العقاريين سواء الخواص او العموميون او احدى الهيئات التابعة للدولة كالولاية او البلدية ومن ثم تقوم هذه الاخيرة بعملية التنازل لفائدة المرقيين العقاريين .

ب- الغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الى اراضي قابلة للتعمير : تشهد الجزائر نقصا محسوسا في الاوعية العقارية الموجهة لاحتضان مشاريع السكنات الاجتماعية، لذلك قد يصعب الحصول على وعاء قابل للتعمير وملك خاص للدولة وعليه يمكن اللجوء الى وعاء عقاري ذو طابع فلاحى، ورغم ان البناء على الاراضي الفلاحية يشكل تعديا عليها اذا لم يتم وفق الشروط والقيود المحددة قانونا بما يساهم في رفع انتاجتها وعدم تغيير وجهتها الفلاحية، الا ان هذه القاعدة يرد عليها استثناء يتمثل في امكانية تحويل الاراضي الفلاحية الى اراضي قابلة للتعمير عن طريق الغاء

1- المادتان 03 و 04 من المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

2- المادة 07 وما يليها من المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

3- المواد 13 و 20 و 21 من المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

تصنيفها، وقد اكدت المادة 36 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري بان القانون هو الذي يرخص بتحويل اي ارض فلاحية خصبة جدا او خصبة الى صنف الأراضي القابلة للتعمير، أما بالنسبة للأراضي الفلاحية الأخرى فلا يتم إلغاء تصنيفها الا بموجب مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء وفقا لأحكام المادة 15 من القانون 08-16 يتضمن التوجيه الفلاحي¹.

وفي هذا الشأن صدر عن الوزارة الأولى عدة مناشير وتعليمات وزارية تنظم كيفية إلغاء التصنيف بما يوفر الحماية للأراضي الفلاحية، حيث أقر المنشور الوزاري رقم 244 المؤرخ في 2010/04/13 أن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية سوف يتم طبقا لتعليمات تصدر عن الوزير الأول، وقد صدرت أول تعليمات بتاريخ 2010/04/19 تحدد كيفية إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لاستغلالها لأغراض البناء سواء كانت هذه الأراضي داخل المحيط العمراني أو خارجه وقد أكدت أن هذا الإجراء هو إجراء استثنائي يجد مبرره في عدم وفرة الوعاء العقاري المخصص لعمليات البناء وهذا في انتظار تعديل القانون 08-16 يتضمن التوجيه الفلاحي، كما نصت على ان دراسة طلبات إلغاء التصنيف تتم من طرف لجنة تقنية يرأسها ممثل وزارة الفلاحة والتنمية الريفية ويتم النطق بالقرار النهائي من طرف المجلس الوزاري المشترك².

ثم صدرت التعليمات الثانية المؤرخة في 2013/05/12 تتعلق باقتطاع اراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجات الضرورية المرتبطة بانجاز مشاريع عمومية للتنمية والتي استنتجت الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي والأراضي الغابية، كما تضمنت إجراء يتعلق بعمليات إلغاء التصنيف لأراضي فلاحية لإنجاز مشاريع ذات الضرورة الملحة (وهي على سبيل الحصر: مراكز التحويل الكهربائي، محطات توسيع نطاق الغاز، خزانات وأبراج المياه، مؤسسات مدرسية، مؤسسات جوارية للصحة العمومية)³.

1- قانون 08-16 مؤرخ في 2008/08/03 يتضمن التوجيه الفلاحي، ج رع 46، مؤرخة في 2008/08/10.

2- لعشاش محمد، عن مدى حماية الأراضي الفلاحية في الجزائر، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 07، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدينة، 2018/12/01، ص 180.

3- عمور محمد، الإطار التشريعي والتنظيمي المتخذ في مجال حماية استعمال الأراضي الفلاحية لأغراض البناء، مجلة القانون العقاري والبيئة، مجلد 03، عدد 04، مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2015/01/06، ص 171-172.

وفي هذه الحالات يتخذ قرار إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية من طرف الوالي بعد إستشارة المصالح الفلاحية والموارد المائية، مع إرسال الملف التنظيمي إلى وزير الفلاحة والتنمية الريفية من أجل عرضه على اللجنة الوزارية المشتركة للمصادقة عليه على سبيل التسوية، أما بالنسبة لباقي العمليات فلا يتم اتخاذ قرار إلغاء التصنيف بشأنها إلا بعد صدور قرار اللجنة الوزارية المشتركة، وزيادة على ذلك نصت التعليمية على تبسيط في محتوى الملف بحيث يقتصر على : طلب معل من القطاع أو الوالي المعني، المحضر النموذجي للجنة المحلية متضمن جميع المعلومات ومؤشر عليه، البطاقة التقنية للقطعة الأرضية مشفوعة برأي مديرية المصالح الفلاحية، مقرر تفريد المشروع، وجدير بالذكر انه يمكن حيازة القطعة الأرضية وبعد ذلك تأتي مرحلة نشر القانون أو المرسوم التنفيذي المتضمن قرار إلغاء التصنيف¹.

رغم الأحكام السابقة المنصوص عليها في التعليمية الأولى والثانية للوزير الأول إلا انه تم تسجيل تجاوزات في اقتطاع أراضي فلاحية تابعة لمستثمرات فلاحية فردية دون وجه حق، كما تم اقتطاع أراضي فلاحية بناء على قرارات إدارية محلية وتم الشروع في أشغال انجاز منشآت عمومية وذلك قبل أن تفصل اللجنة الوزارية المشتركة في هذه الملفات والأكثر من ذلك حتى قبل صدور المرسوم الذي يجسد هذه الإجراءات من طرف مجلس الوزراء².

وعلى هذا الأساس اصدر الوزير الأول التعليمية رقم 03 مؤرخة في 2018/05/27 تتم التعليميتين رقم 01 و02 والتي تضمنت تدابير جديدة تتمثل في³ :

- اكدت على انه يمنع في كل الظروف الغاء تصنيف الاراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة.
- أما بالنسبة لأراضي المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية فيحظر من الآن فصاعدا إلغاء تصنيفها إلا بعد صدور قرار استثنائي تتم الموافقة عليه مسبقا من طرف اللجنة الوزارية المشتركة والتي تفصل فيه بناء على تقرير تعدد البعثة القطاعية المشتركة للتقييم تحت إشراف الوزير المكلف بالفلاحة أو ممثله المعين قانونا.

1- عمور محمد، الإطار التشريعي والتنظيمي المتخذ في مجال حماية استعمال الأراضي الفلاحية لأغراض البناء، المرجع السابق، ص 173 .

2- تعليمية رقم 03 صادرة عن الوزير الأول بتاريخ 2018/05/27، تتعلق باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجات الضرورية المرتبطة بانجاز مشاريع عمومية للتنمية .

3- تعليمية رقم 03 صادرة عن الوزير الأول بتاريخ 2018/05/27، تتعلق باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجات الضرورية المرتبطة بانجاز مشاريع عمومية للتنمية .

- تخضع عملية اقتطاع الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة وغير تابعة لمستثمرات فلاحية فردية أو جماعية، وغير تابعة أيضا لصنف الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة إلى ضرورة إجراء التنقل الميداني للجنة ولائية قطاعية مشتركة يرأسها شخصا والي الولاية المختص إقليميا مرفوقا بممثلي الإدارات المعنية ومنها مصالح الوزارة المكلفة بالفلاحة، ويتوج هذا الإجراء بتقرير مفصل حول نوعية هذه الأرض ويتم التوقيع عليه من طرف والي، ثم يتم عرضه مع طلب اقتطاع الأرض الفلاحية على اللجنة الوزارية المشتركة المكلفة باقتطاع الأراضي الفلاحية للتداول والفصل فيه، ولا تكون قراراتها الايجابية تنفيذية إلا بعد اتخاذ المرسوم الذي يقضي بالاقتطاع والغاء التصنيف على مستوى مجلس الوزراء.

- وفي حالة اللجوء إلى التصريح بالمنفعة العمومية بموجب مرسوم فلا يتم ذلك إلا بعد صدور وتجسيد المرسوم المتضمن اقتطاع والغاء تصنيف الأرض الفلاحية المعنية.

- ألغت هذه التعليمات أي إجراء لاقتطاع ارض فلاحية يتم بناء على قرار والي.

كما أكدت التعليمات على ضرورة المحافظة على العقار الفلاحي الذي يعرف الندرة أصلا ولذلك يجب أن يتقبل أصحاب المشاريع والمسؤولين عن البرامج العمومية إقامة مشاريعهم حيث تتوفر الوعاء العقاري المخصص لذلك مع تفضيل البناء العلوي من أجل تقليص المساحات المطلوبة لاسيما في المخططات المستقبلية¹.

بعد صدور المرسوم المتضمن إلغاء تصنيف الأرض الفلاحية تتولى إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا بالتنسيق مع المحافظة العقارية إجراءات التعديل على الوثائق المثبتة للملكية من ارض فلاحية إلى ارض قابلة للتعمير مع تقدير التعويض بالنسبة لأصحاب الحقوق كأعضاء المستثمرة الفلاحية، وبعدها تتم عملية التنازل إلى المرقي العقاري² حسب الإجراءات التي سيتم بيانها لاحقا³.

1- تعليمة رقم 03 صادرة عن الوزير الأول بتاريخ 2018/05/27، تتعلق باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجات الضرورية المرتبطة بانجاز مشاريع عمومية للتنمية .

2- بن محمد محمد، دور إدارة أملاك الدولة في الترقية العقارية، قراءة في القرارات التنظيمية المستحدثة، كتاب الملتقى الوطني حول الترقية العقارية واقع وآفاق، المنظم يومي 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ص 13.

3- انظر اجراءات التنازل عن الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة في الصفحة 120 وما يليها.

ج- نزع الملكية للمنفعة العمومية :

ان حماية الملكية الخاصة هو حق مكرس دستوريا الا ان المصلحة العامة قد تقتضي اللجوء الى اجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية، ولحماية حقوق الافراد فقد اقر المشرع التدابير والاجراءات التي تضمن ذلك¹ ضمن القانون 91-11 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية² حيث اعتبره في مادته الثانية طريقة استثنائية لاكتساب أموال او حقوق عقارية لتحقيق النفع العام ولا تتم إلا إذا أدى انتهاج الوسائل والطرق الودية الى نتائج سلبية مقابل تعويض عادل ومنصف.

تخضع عملية نزع الملكية للمنفعة العمومية إلى الإجراءات التالية :

- في بادئ الامر يتم اعداد التقرير الذي يثبت المنفعة العمومية ويوضح ان العملية تهدف الى تنفيذ عمليات ناتجة عن تطبيق اجراءات نظامية كالتعمير والتهيئة العمرانية، والتخطيط تتعلق بانشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة ، وان كل المحاولات للحصول على وعاء عقاري بالتراضي لم تنجح، مرفق بمخطط يوضح طبيعة الاشغال ومدى اهميتها وموقعها ثم يرسل الملف الى الوالي المختص اقليميا³.
- بعد ذلك يتم اجراء التحقيق المسبق من طرف اللجنة التي يعينها الوالي من بين الاشخاص المحددين في القائمة الوطنية التي تعد سنويا من وزير الداخلية ثم ترسل النتائج المتضمنة راي اللجنة بوضوح الى الوالي مع جميع الوثائق الاثباتية⁴.

1- طيفاني مخطارية، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، عدد 04، جامعة ابن خلدون، تيارت، ديسمبر 2017، ص 275.

2- القانون 91-11 مؤرخ في 1991/04/27 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية، ج ر ع 21، مؤرخة في 1991/05/08.

3- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 93-186 مؤرخ في 1993/07/27 يحدد كفيات تطبيق القانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، ج ر ع 51، مؤرخة في 1993/08/01.

4- المادة 09 من المرسوم التنفيذي 93-186 يحدد كفيات تطبيق القانون 11-91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية.

- بناء على تقرير اللجنة الايجابي يتم التصريح بالمنفعة العمومية بموجب قرار الوالي اذا كانت الممتلكات او الحقوق تقع في تراب ولاية واحدة، اما تجاوزت ذلك فيتخذ بموجب قرار مشترك او قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية¹.
- يجب ان يضمن قرار التصريح بالمنفعة العمومية: اهداف نزع الملكية، مساحة القطعة الارضية وموقعها، قوام الاشغال المراد الشروع فيها، تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية ويجب ان يحدد المدة اللازمة لذلك بان لا تتجاوز اربع سنوات مع جواز تجديدها مرة واحدة لنفس المدة في حالة اتساع العملية واكتسابها لصبغة وطنية².
- ينشر القرار وجوبا حسب الحالة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية او في مجموع القرارات الادارية للولاية، او في مركز البلدية كما يتم تبليغه للمعنيين به³.
- بعد 15 يوما من نشر القرار يصدر الوالي قرارا باجراء التحقيق الجزئي يسند الى محافظ محقق يختار من بين الخبراء المعتمدين لدى المحاكم، ويهدف هذا التحقيق الى تحديد وبدقة الاملاك الواقعة في الحيز الجغرافي المخصص لعملية نزع الملكية بالاضافة الى تحدد الملاك والتحقق منهم ومن السندات التي يحوزنها⁴.
- تقوم ادارة املاك الدولة باعداد تقرير تقييمي للاملاك والحقوق العقارية بعد اخطارها من طرف الوالي، ويجب ان يكون مبلغ التعويضات عادلا ومنصفا يغطي كامل الضرر الناشئ عن نزع الملكية، وبناء على ذلك يصدر الوالي قرار القابلية للتنازل ويبلغ الى كل واحد من الملاك او

1- المادة 10 من المرسوم التنفيذي 93-186 يحدد كليات تطبيق القانون 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية.

2- طيفاني مخاطرية، المرجع السابق، ص 278.

3- المادة 11 من المرسوم التنفيذي 93-186 يحدد كليات تطبيق القانون 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية.

4- غيتاوي عبد القادر، الضمانات التشريعية والقضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2013-2014، ص 55.

ذوي الحقوق العينية¹ أو أصحاب الانتفاع أو الامتياز الذين يمكنهم ممارسة الطعن القضائي ضده².

- في حالة حصول اتفاق بالتراضي أو عدم إجراء طعن قضائي أو صدور قررا قضائي نهائي يقضي بنزع الملكية فإن الاجراءات السابقة تختم بقرار نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ويبلغ الى المعنيين به، ويتم نشره في مجموع القرارات الادارية التابعة للولاية، بالاضافة الى شهره لدى المحافظة العقارية³.

يعتبر اجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية من بين الحلول التي يتم اللجوء اليها نادرا او في حالات ضيقة لتوفير الوعاء العقاري أي عند الانعدام الكلي لهذا الاخير، وهذا لتعقيد وطول الاجراءات التي تنظمه، بالاضافة الى ان نزع الملكية للمنفعة العامة يتم بناء على تعويض مادي للمالكين الاصليين الامر الذي سيجعل من تكلفة الوعاء العقاري مرتفعة وسيرتفع معها ثمن المسكن المنجز في اطار البيع بالإيجار وعليه لا يمكن للدولة تحميل الخزينة العمومية تغطية كل هذه الزيادة وفي المقابل لا يمكن تحميلها للمستفيد بسبب عدم كفاية قدرته المالية.

2- التنازل عن الأراضي القابلة للتعمير والتابعة للأملك الخاصة للدولة :

يمثل اجراء التنازل عن الاراضي الخاصة للدولة الاجراء المعتاد لتوفير الوعاء العقاري فالدولة تلجأ في كثير من الأحيان الى بيع أملاكها الخاصة والغاء تخصيصها بهدف تحقيق مصلحة عامة إذ لم تعد هذه الأملاك قادرة على تأدية وظيفتها وتحقيق النفع العام على أكمل وجه بالنسبة للهيئات والادارات العمومية⁴.

حيث يمكن للدولة ان تتنازل عن طريق التراضي على عقارات مبنية أو غير مبنية تابعة لاملاكها الخاصة لفائدة متعاملين عموميين وخواص مكلفين بانجاز مساكن تستفيد من اعانة الدولة على أساس دفتر شروط طبقا لأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم الترقية العقارية والاستثمار، وبهذا

1- المواد 23 وما يليها من القانون 91-11 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة.

2- غيتاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص ص 61-62.

3- المادتين 40 و 41 من المرسوم التنفيذي 93-186 يحدد كيفيات تطبيق القانون 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية.

4- هدوري عابدة، أحكام بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة، مجلة العلوم الانسانية، عدد 47، مجلد ب، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2017، ص 142.

الشكل تستفيد من تخفيض على سعر الأرض¹، وعلى هذا الأساس سنتطرق الى اجراءات التنازل ثم الى التخفيضات المطبقة على سعر التنازل.

أ- اجراءات التنازل على الاراضي الخاصة للدولة :

حدد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011 شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة²، حيث تقوم مصالح أملك الدولة مسبقا بتعيين الأراضي الملتمس شراءها وابلغها للمتعهد بالترقية العقارية³.

يتعين على المتعهد بالترقية العقارية إرسال طلب اقتناء القطعة الأرضية الى الوالي المختص اقليميا مرفقا بالملف المنصوص عليه في نص المادة 06 من القرار المذكور أعلاه⁴.

1- المادتان 92 و 93 من المرسوم التنفيذي 12-427 مؤرخ في 16/12/2012 يحدد شروط وكيفيات ادارة وتسيير الأملك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر ع 69، مؤرخة في 19/12/2012.

2- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14/05/2011 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، ج ر ع 51، مؤرخة في 14/09/2011، المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25/08/2015، ج ر ع 70، مؤرخة في 29/12/2015، وايضا بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25/04/2018، ج ر ع 58، مؤرخة في 03/10/2018.

3- المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة المعدل والمتمم.

4- تنص المادة 06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011 سابق الذكر على " يتعين على المرقيين العقاريين المهتمين إرسال طلب اقتناء القطعة الأرضية التابعة لأملك الدولة المعينة، الى الوالي المختص اقليميا، مصحوبا بملف معد في ست (6) نسخ يتضمن ما يأتي : - دفتر شروط المشروع الموقع عليه قانونا والمتضمن تعهد المرقي العقاري بالتكفل بالخصائص التقنية الخاصة وكذا شروط تنفيذ مشروع السكن الترقوي المدعم المنصوص عليه في القرار المؤرخ في 30 يناير سنة 2018 والمذكور اعلاه ، - بطاقة تقنية لمشروع السكن الترقوي المدعم المحدد في الملحق الثاني من هذا القرار، - اعتماد ممارسة مهنة المرقي العقاري، - شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين ونسخة من الانتساب مسلمة من طرف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية سارية المفعول، - شهادة صادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية تبين التعهدات الجارية للمرقي العقاري فيما يتعلق بالبيع على التصاميم، - السجل التجاري والأنظمة الأساسية للمرقي العقاري عند الاقتضاء، - تصريح يبين مؤهلات المرقي العقاري في مجال إنجاز المشاريع العقارية، - شهادة صادرة عن المديرية الولائية للسكن عند الاقتضاء، تبين العمليات المتممة".

أما بالنسبة للمرقين العقاريين العموميين كالوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره فيطلب منهم الى جانب الملف التقني والسجل التجاري ودفتر الشروط، مقرر تعيين المدير العام للوكالة باعتباره الممثل القانوني لها مع التفويض بالامضاء في حال انتدابه لاحد المدراء الجهويين أو الولائيين¹.

تتولى اللجنة التقنية الولائية² الموضوعة تحت سلطة الوالي اختيار المرقى العقاري بالاعتماد على معيار اثبات ضمانات كافية لانجاز المشروع في احسن الظروف التي تضمن نوعية البناء³، وكذا احترام آجال الانجاز بالاضافة الى القدرة المادية التي تتناسب مع حجم المشروع⁴. مع العلم ان هذه المعايير لا تطبق على المرقين العقاريين العموميين بما فيها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره⁵.

يقوم الوالي في أجل 30 يوما من تاريخ إيداع الملف الكامل بتبليغ المرقين العقاريين برد يتضمن اما القبول حسب الشروط المنصوص عليها في دفتر شروط المشروع، أو القبول على أساس ملاحظات تقنية يجب رفعها في أجل تحدده اللجنة التقنية نظرا لطبيعتها وأهميتها، أو الرفض مع شرح الأسباب⁶.

-
- 1- تمت افادتنا بهذه المعلومة من طرف موظفي أملاك الدولة لولاية مستغانم عند سؤالي لهم فيما اذا كان نص المادة 06 المذكورة اعلاه يطبق على جميع المرقين العقاريين الخواص والعموميين.
 - 2- تتكون اللجنة التقنية الولائية حسب المادة 08 من نفس القرار من الأعضاء التالية " الوالي أو ممثله رئيسا، ممثل عن المجلس الشعبي الولائي، مدير أملاك الدولة، مدير السكن، مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ممثل عن الصندوق الوطني للسكن، مدير التخطيط وتهيئة الإقليم، مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير الأشغال العمومية، مدير الري، مدير المناجم والصناعة، يمكن أن تستعين اللجنة بأي شخص يمكنه أن يساعدها في أشغالها، يتولى المدير الولائي المكلف بالسكن الأمانة التقنية للجنة".
 - 3- عمور محمد، بقتيش عثمان، الاطار القانوني لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية بالجزائر، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، عدد 09، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، جوان 2017، ص 169.
 - 4- المادة 07 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة المعدل والمتمم.
 - 5- تمت افادتي بهذه المعلومة من طرف موظفي املاك الدولة لولاية مستغانم.
 - 6- المادة 09 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة المعدل والمتمم.

يبلغ الوالي في أجل 15 يوما قرار التصريح بالتنازل للمرقي العقاري المعني الذي يمكن أن يستفيد من بنود تحفيزية لانجاز محلات ذات طابع ترقيوي موجهة للتسويق الحر سواء ذات استعمال سكني أو تجاري لكن بشرط أن لا تتجاوز مساحتها 25 % من المساحة الإجمالية لبرنامج سكن البيع بالإيجار¹.

يتعين على المرقي العقاري أن يسلم في أجل محدد من طرف اللجنة التقنية حسب أهمية المشروع ودون ان يتجاوز 05 أشهر الى المدير الولائي المكلف بالسكن ملف تنفيذ المشروع مصحوبا بالرأي التقني للمصالح الولائية المكلفة بالعمران وكذا تأشيرة هيئة المراقبة التقنية للبناء، وبناء على ذلك وبعد تسديد سعر التنازل - يتضمن سعر القطعة الأرضية الذي يتطابق مع القيمة التجارية مع التخفيض بالاضافة الى الحقوق والرسوم المستحقة لمفتشية أملاك الدولة² - تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد وتسليم عقد التنازل في أجل 30 يوما يرفق به دفتر الشروط³ بعد اتمام عملية الشهر لدى المحافظة العقارية المختصة اقليميا⁴.

الا انه اذا تقرر انجاز محلات تستعمل حصريا كمواقف للسيارات في الطوابق تحت الأرضية يمكن ايجارها أو بيعها من طرف المرقي العقاري فانه يجب أن تظهر كحصة وحيدة غير قابلة للتقسيم لكل طابق ارضي ضمن الكشف الوصفي للتقسيم⁵.

ينظم دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات

1- المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع

أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة المعدل والمتمم.

2- البند 10 تحت عنوان سعر بيع القطعة الأرضية من نموذج دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك

المؤرخ في 2011/05/14 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة

لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة المعدل والمتمم.

3- المواد 10 و 11 و 12 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 يحدد شروط وكيفيات

التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة

المعدل والمتمم.

4- عمور محمد، بقنيش عثمان، الاطار القانوني لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية بالجزائر، المرجع

السابق، ص 170.

5- المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع

أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة المعدل والمتمم.

المدعمة من طرف الدولة، الشروط والبنود التي تحكم عملية البيع بالتراضي لفائدة المرقى العقاري لاسيما الالتزام الرئيسي لهذا الأخير باستعمال القطعة الأرضية لانجاز برنامج السكن المحدد في دفتر الشروط وعدم تغيير وجهتها جزئيا أو كليا والا تعرض للفسخ حسب الكيفيات المحددة في دفتر الشروط¹.

ب-التخفيض الكلي في سعر الأراضي الموجهة لانجاز سكنات البيع بالإيجار

بهدف انجاز المشاريع السكنية ذات الطابع الاجتماعي والمدعمة من طرف الدولة فقد سعت هذه الاخيرة الى توفير اوعية عقارية باسعار منخفضة وهذا من أجل تخفيف العبء على المرقى العقاري ليتمكن من انجاز المشروع وتسليم المباني في الاجل المحدد²، وفي هذا الصدد أقر المشرع تخفيضات في أسعار الأراضي الموجهة لهذا الغرض، وتبعاً لذلك يخضع السكن المنجز في اطار البيع بالإيجار لهذا الحكم باعتباره يتميز بطابع اجتماعي³.

يمنح التخفيض على القيمة التجارية للأراضي المتنازل عنها للمتعهد بالترقية العقارية لانجاز برامج سكنات البيع بالإيجار بالنسبة لمساحة الأرض المخصصة نسبياً للسكنات والمحلات التي تستعمل حصرياً كمواقف للسيارات المنجزة في الطوابق الأرضية على أساس النسب التالية⁴:

1- انظر نموذج دفتر الشروط الملحق القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأحكام الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة المعدل والمتمم.

2- يوسف محمد، توفير الوعاء العقاري لفائدة المرقى العقاري كتخفيف لتطوير نشاط الترقية العقارية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، عدد 02، جامعة ابن خلدون، تيارت، جوان 2017، ص 74.

3- بوسنة إيمان، دعم الدولة غير المباشر لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، أعمال الملتقى الوطني حول : إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17-18 فيفري 2013 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، ص 463.

4- المادة 2/1/13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأحكام الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة المعدل والمتمم : " يمنح التخفيض على القيمة التجارية للأراضي التابعة لأحكام الدولة كما هي محددة من طرف مصالح أملاك الدولة بالنسبة لبرامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، على أساس النسب المحددة كما يأتي : بالنسبة لولايات الجزائر، وهران، عنابة، وقسنطينة: 80 %، - بالنسبة للبلديات التابعة لولايات الهضاب العليا والجنوب : 95 %، - بالنسبة للولايات الأخرى 90%، - بالنسبة لبرنامج 65000 مسكن موجه للبيع=

- بالنسبة لبرنامج 65000 مسكن موجه للبيع بالإيجار والذي بادر به الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تقدر نسبة التخفيض ب 100%.
- بالنسبة لبرامج السكنات الموجهة للبيع بالإيجار فأیضا تقدر نسبة التخفيض ب 100%.
- كما أكدت المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/06/19 الذي يحدد عناصر حساب كلفة البناء و ثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار، على استفادة كل برامج سكنات البيع بالإيجار من تخفيض نسبة 100 % من ثمن التنازل عن القطعة الأرضية¹، أما إذا كان المشروع يتضمن محلات غير مخصصة لبرنامج سكنات البيع بالإيجار فإنه يجب أن يتضمن العقد المعد من طرف مدير أملاك الدولة بندا يقضي بان كل تصرف في هذه المحلات يخضع لدفع مبلغ يمثل مستوى التخفيض على المساحة المخصصة نسبيا لهذه المحلات لفائدة مصلحة أملاك الدولة².
- تجدر الإشارة الى ان عملية اقتناء الاوعية العقارية الموجهة لاحتضان مشاريع سكنات البيع بالايجار تخضع الى اعفاء من رسم الاشهار العقاري طبقا للمادة 22³ من القانون 04-21

=بالايجار والذي بادر به الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط : 100%، - بالنسبة لبرامج السكنات الموجهة للبيع بالايجار : 100%، - بالنسبة للسكنات الترقية العمومية : تحدد نسبة التخفيض الممنوحة كما يأتي : * ولايات الجزائر وهران وعنابة وقسنطينة : 60%، * مقرات دوائر الولايات الشمالية : 70 %، * بلديات أخرى في الولايات الشمالية : 75%، * مقرات دوائر ولايات الهضاب العليا : 80 %، * بلديات أخرى في ولايات الهضاب العليا : 85%، * مقرات دوائر الولايات الجنوبية : 90 %، * بلديات أخرى في الولايات الجنوبية : 95% ."

1- بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون الاعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2016-2017، ص 214.

2- المادة 3/13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة المعدل والمتمم.

3- تنص المادة 22 من القانون 04-21 يتضمن قانون المالية لسنة 2005 على " تتم أحكام المادة 353 خامسا من قانون التسجيل بفقرتين 10 و 11 تحرران كما يأتي : المادة 353-5 : تعفى من رسم الاشهار العقاري (10.....) العقود المتضمنة اقتناء المتعهدين بالترقية العمومية أو الخواص أراضي الأساس الموجهة الى انجاز برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية ولا منها السكن الاجتماعي التساهمي، السكن في اطار البيع بالايجار والسكن الريفي.....".

يتضمن قانون المالية لسنة 2005 المعدلة للمادة 353-5 من قانون التسجيل، وهو ما أكدته أيضا المادة 25 من القانون 17-11 يتضمن قانون المالية لسنة 2018¹.

يلاحظ ان برامج السكن الموجهة للبيع بالإيجار تستفيد من نسبة تخفيض في قيمة الأراضي التي سيقام عليها المشروع بنسبة كاملة تقدر ب 100% اي ان التنازل يتم بالمجان وهذا على عكس البرامج الأخرى، كما أن نسبة التخفيض تطبق بصفة موحدة على جميع الولايات، الأمر الذي سيساهم في انخفاض تكلفة الانجاز مما ينعكس بالإيجاب على انخفاض في ثمن شراء المسكن بما يتناسب والقدرة المالية للمستفيد، وهذا ما يؤكد جهود الدولة في دعم برامج سكنات البيع بالإيجار باعتبارها ذات طابع اجتماعي موجهة للفئة متوسطة الدخل.

ان عدم وفرة الوعاء العقاري يعتبر احد المشاكل الرئيسية لعدم انجاز وتسليم السكنات المنجزة في اطار البيع بالإيجار خلال الاجل المعلن عنه من طرف وزارة السكن المقدر ب 18 شهرا في حين ان المكتتبين الذين اودعوا ملفاتهم سنة 2001 و 2002 لم يستلموا سكناتهم، وهذا راجع الى ان عملية الاعلان عن فتح الاكتتاب واطلاق المشروع تاتي قبل او بالتزامن مع اختيار الاوعية العقارية التي ستحضره دون البحث او التأكد من الوضعية القانونية لها، وللتخفيف من الضغط الذي يمارسه المكتتبون والمسؤولون على وزارة السكن سواء على المستوى المركزي او المحلي، وكذا الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره يتم الشروع في اشغال الانجاز والبناء على مستوى المواقع المختارة في انتظار الحصول على سندات الملكية لاحقا².

الا ان الامر لم يكن كذلك حيث انتهت الأشغال في العديد من المواقع قبل الحصول على سندات ملكيتها وهذا بسبب طول وتعقيد اجراءات الحصول على الوعاء العقاري، كما ان هذا الوضع افرز مشكلا آخر يتمثل في رخصة البناء والتي لا يتم منحها من طرف الجهات المختصة الا بناء على سند الملكية وفي غياب هذا الأخير فان عملية البناء تتم دون رخصة الأمر الذي يؤدي بالنتيجة الى عدم الحصول على شهادة المطابقة.

¹ - تنص المادة 25 من القانون 17-11 مؤرخ في 2017/12/27 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر ع 76، مؤرخة في 2017/12/28 على : " تعدل أحكام المواد من 1-353 الى 13-353 من قانون التسجيل وتحرر كما يأتي :المادة 353-5 : تعفى من رسم الاشهار العقاري : (9) العقود المتضمنة اقتناء المرقيين المرقيين العقاريين العموميين أو الخواص لاراضي موجهة برامج السكن المستفيدة من دعم الدولة".

² - حسب المعلومات المصرح بها لنا من طرف موظفي مديرية أملاك الدولة بمستغانم والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره فرع مستغانم.

أي بمعنى أن هذه البناءات تعتبر بنايات غير شرعية ومنه تخضع في تسوية وضعيتها الى القانون 08-15 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها¹ والنصوص التطبيقية له لاسيما المرسوم التنفيذي 09-154 يحدد اجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات²، الا انه نظرا لصعوبة تطبيق النصيين السابقين في مجال الحصول على عقود التعمير المتعلقة بالتجهيزات العمومية المنجزة من طرف الادارات والمتعاملين العموميين وكذا السكنات المتعددة الوجهات والانماط التي بادر بها مختلف المرقين العقاريين العموميين على راسهم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره فقد تم اصدار تعليمة وزارية مشتركة³ بين وزارة المالية، ووزارة الداخلية والجماعات المحلية، ووزارة السكن والعمارة توضح الاجراءات الخاصة بهذا الوضع.

يتعين على المتعامل أو المتعهد بالترقية العقارية العمومي ايداع طلب تحقيق مطابقة انجاز كل سكن تم انجازه وفق المعايير التقنية والتي خضعت لرقابة واشراف هيئة الرقابة التقنية، اذا لم يكن يتوفر على عقد التعمير طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما مرفقا بملف يعد في ثلاثة نسخ يتكون من⁴ :

- التصريح بالمطابقة حسب النموذج المنصوص عليه ضمن المرسوم التنفيذي 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.
- سند التنازل عن قطعة الأرض في حال وجوده.
- تصميم موقع البناية والتصاميم المعمارية للطوابق والواجهات كما هي منجزة.

1- قانون 08-15 مؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، ج ر ع 44، مؤرخة في 03/08/2008 معدل ومتمم.

2- مرسوم تنفيذي 09-154 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج ر ع 27، مؤرخة في 06/05/2009.

3- تعليمة وزارية مشتركة رقم 01 مؤرخة في 03/01/2012 تتعلق بتسليم عقود التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية.

4- تعليمة وزارية مشتركة رقم 01 مؤرخة في 03/01/2012 تتعلق بتسليم عقود التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية.

يودع الملف لدى مصالح التعمير والبناء للولاية مقابل وصل تسليم، ثم تتم دراسته من طرف لجنة تنشأ لدى الوالي وتتشكل من مديري مصالح الولاية المكلفة بالتعمير والأماكن الوطنية والتنظيم، وكذا مسؤولي المصالح التقنية المؤهلة¹.

في حالة لم يكن المتعهد بالتقنية العقارية العمومي قد تحصل على عقد التنازل وكان البناء قد شيد على ارض تابعة للأماكن الخاصة للدولة فإنه يتعين على المدير الولائي للأماكن الوطنية تسليم سند التنازل الخاص بالقطعة الأرضية، أما إذا كانت البناية منجزة على قطعة أرضية تابعة للوكالة العقارية فعليها أن تقوم ببناء على قرار الوالي بتحويل الملكية إلى المتعهد بالترقية العقارية².

تتم عملية التسوية من خلال إما تسوية وضعية البناء مع سند ملكية الوعاء العقاري أو إذا كان موجودا وصحيفا فالحال يقتصر على تسوية وضعية البناء، بحيث يقوم الوالي بتسليم عقود التعمير (رخصة البناء، رخصة التجزئة، شهادة المطابقة) خلال 15 يوما من تاريخ إيداع الملف كاملا لكل طلب خاص بها³.

رغم أن مجال تطبيق القانون 08-15 المذكور أعلاه وكذا التعلية رقم 01 المشار إليها تتعلق بالبنائيات المنجزة قبل نشر هذا القانون أي بتاريخ 2008/08/03 إلا أن الواقع العملي اثبت صعوبة التقيد بهذا النطاق الزمني كون أن هناك العديد من المشاريع السكنية أنجزت بعد هذا التاريخ وليس من الممكن رفض طلبات التسوية بشأنها لأنه سيعقد الوضع أكثر مما هو عليه⁴، بحيث سيؤدي الى حرمان المستفيدين من الحصول على العقود بما فيها عقد البيع بالإيجار وكذا العقد الناقل للملكية فيما بعد.

1- تعلية وزارية مشتركة رقم 01 مؤرخة في 03/01/2012 تتعلق بتسليم عقود التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية.

2- تعلية وزارية مشتركة رقم 01 مؤرخة في 03/01/2012 تتعلق بتسليم عقود التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية.

3- تعلية وزارية مشتركة رقم 01 مؤرخة في 03/01/2012 تتعلق بتسليم عقود التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية.

4- لعبيدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018-2019، ص ص 485-486.

ثالثا : التخفيض من نسبة الفوائد على القروض الممنوحة للمتعهد بالترقية العقارية القائم بانجاز سكنات البيع بالإيجار

أقرت المادة 74 من القانون رقم 09-09 مؤرخ في 2009/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2010¹ بالترخيص للخرينة العمومية من أجل منح تخفيضات على معدلات الفوائد للقروض الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية إلى المرقيين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن، وتطبيقا لهذه المادة صدر المرسوم التنفيذي 10-167 مؤرخ 2010/06/30 يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقيين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن وكيفيات منحه²، حيث يقصد بالبرامج العمومية للسكن في مفهوم هذا المرسوم هو " كل مشروع للترقية العقارية يستفيد من دعم الدولة الموجه للأسر المؤهلة للحصول على مساعدة الدولة"³، وعليه يندرج ضمنها السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار باعتبارها تستفيد من إعانة الدولة .

تجدر الإشارة إلى أن القروض العقارية لا يمكن للمستفيد في عقد البيع بالإيجار الحصول عليها بسبب انه لا يملك السكن المراد تمويله، فعقد البيع بالإيجار ليس ناقلا للملكية كما أن هذا الأخير يحرر بعد استلام المستفيد للسكن أي بعد الانتهاء من انجازه، وبالتالي لم تعد هناك ضرورة للاقتراض وليست لديه وسيلة الضمان التي يقدمها للبنك كرهن، حتى بالنسبة لتسديد الثمن المتبقي المقدر ب 75 % من الثمن الاجمالي الذي يدفع على شكل أقساط، وعليه فالقروض العقارية تمنح للمتعهد بالترقية العقارية القائم بتنفيذ برنامج السكن بصيغة البيع بالإيجار لأنه صاحب الأملاك العقارية بما فيها الأرض والسكنات محل المشروع.

يتم احتساب تخفيض معدل نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمتعهد بالترقية العقارية المساهم في انجاز برامج السكن في إطار البيع بالإيجار حسب نسبة الفائدة المدينة المطبقة على

1- قانون، 09-09 مؤرخ في 2009/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2010، ج رع 78، مؤرخة في 2009/12/31.

2- مرسوم تنفيذي 10-167 مؤرخ في 2010/06/30 يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقيين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن وكيفيات منحه، ج رع 41، مؤرخة في 2010/07/04.

3- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 10-167 يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقيين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن وكيفيات منحه.

القروض الممنوحة من طرف البنوك العمومية والمؤسسات المالية العمومية دون البنوك الخاصة¹، وتحدد نسبة الفائدة لتمويل البرنامج العمومي للسكن ب 4%، ويمثل الفارق بين نسبة الفائدة المدينة ونسبة 4 % معدل التخفيض.

للاستفادة من هذا التخفيض يشترط في المتعهد بالترقية العقارية الاستجابة للشروط المتضمنة في دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/03/01 يحدد شروط استفادة المرقبين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة²، ويتم توقيع دفتر الشروط من طرف المدير المكلف بالسكن في الولاية المعنية والمرقي العقاري، الذي يلتزم بالتقديم المسبق لدفتر الشروط أمام البنك العمومي أو المؤسسة المالية العمومية³.

كما تتكفل الخزينة العمومية بالفوائد خلال مدة تأجيل الدفع وتخفيض معدل الفائدة بنسبة 100 على القروض الممنوحة من طرف البنوك العمومية في اطار انجاز الشطر الخامس 90.000 مسكن بصيغة البيع بالإيجار⁴.

يتضمن دفتر الشروط التزامات المرقي العقاري بانجاز برنامج السكن طبقا للاحكام التشريعية والتنظيمية والتزامات اخرى اتجاه الادارة المكلفة بالسكن بالاضافة الى التزامات هذه الاخيرة تجاه المرقي العقاري⁵.

وتجدر الاشارة الى ان تخفيض نسبة الفائدة من الخزينة العمومية على القرض يطبق على تمويل المحلات ذات الاستعمال السكني فقط دون المحلات الموجهة للاستعمال غير السكني⁶.

-
- 1- بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 229.
 - 2- قرار وزاري مشترك مؤرخ 2011/03/01 يحدد شروط استفادة المرقبين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة، ج ر ع 31، مؤرخة في 2011/06/05.
 - 3- المادتان 02 و 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/03/01 يحدد شروط استفادة المرقبين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة.
 - 4- المادة 40 من القانون 18-18 مؤرخ في 2018/12/27 يتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج ر ع 79، مؤرخة في 2018/12/30.
 - 5- نصت على هذه الالتزامات المواد 04 و 05 و 06 و 07 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/03/01 يحدد شروط استفادة المرقبين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة.
 - 6- المادة 04 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/03/01 يحدد شروط استفادة المرقبين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة.

يتم دفع التخفيض بناء على طلب من البنك العمومي أو المؤسسة المالية طبقاً للجدول الزمني لتسديد القرض وبعد تقديم مستندات ثبوتية، وتقوم الخزينة باقتطاع كلفة تمويل التخفيض المحتسب من الجهات المقرضة من حساب التخصيص الخاص 302-132 الذي عنوانه "صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء وبناء وتوسيع السكن وكذا المرقبين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة"¹.

الفرع الثاني : المصادر البنكية والتمويلات الأخرى

نظراً لما تتطلبه عملية انجاز مشاريع السكنات في إطار البيع بالإيجار من أموال ضخمة ولم يعد بوسع الخزينة العمومية تحملها لوحدها تم فتح المجال لإيجاد مصادر أخرى للتمويل سواء عن طريق البنوك أو أي جهات أو طرق تمويل أخرى.

أولاً : المصادر البنكية

البنوك "هي نوع من أنواع المؤسسات المالية يتركز نشاطها في قبول الودائع ومنح الائتمان"² وبذلك تعتبر وسيطاً بين طرفين هما الجهات ذات الفائض (المقرضين) والجهات ذات العجز (المقترضين)³، وقد تنتمي البنوك إلى القطاع العام أو الخاص، كما يمكن أن تكون بنوكاً تجارية عامة أو بنوكاً متخصصة في مجال معين كمجال العقار والإسكان، حيث تعرف

1- أنشئ حساب التخصيص الخاص 302-132 الذي عنوانه "صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء وبناء وتوسيع السكن وكذا المرقبين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة" بموجب المادة 66 من القانون 09-09 المتضمن قانون المالية لسنة 2010 والتي صدر بشأن تطبيقها المرسوم التنفيذي 10-120 مؤرخ في 2010/04/21 يحدد كليات تسيير حساب التخصيص الخاص 302-132 الذي عنوانه "صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء وبناء وتوسيع السكن وكذا المرقبين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة"، ج ر ع 27، مؤرخة في 2010/04/25.

- نصت المادة 03 من نفس المرسوم على "يقيد في هذا الحساب : في باب الإيرادات : تخصيصات ميزانية الدولة، في باب النفقات : - الفوائد المستحقة من طرف البنوك والمؤسسات المالية على القروض الممنوحة بعنوان تمويل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن، - الفوائد المستحقة من طرف البنوك والمؤسسات المالية على القروض الممنوحة لمركبي السكنات التي تندرج ضمن إطار البرامج العمومية للسكن، الوزير المكلف بالمالية هو الأمر الرئيسي بصرف هذا الحساب".

2- شفييري نوري موسى، محمود إبراهيم نور، وليد أحمد صافي، سوزان سمير ذيب، إيناس ظافر الراميني، المؤسسات المالية المحلية والدولية، ط 2، دار المسيرة، عمان، الأردن، 2011، ص 91.

3- سمير فهمي برهومة، عبد الرحمن مصطفى الشيخ، أحمد أبو هنطش، التشريعات المالية والمصرفية، ط 1، دار يافا العلمية، عمان، الأردن، 2002، ص 81.

البنوك العقارية بأنها " تلك البنوك التي تقوم بمنح وإدارة القروض العقارية التي تكون مضمونة عادة ببناءات سكنية أو تجارية ¹ فالبنوك العقارية تقوم بدور الوسيط المالي من خلال الحصول على الاموال من المؤسسات المالية المتخصصة التي تملك الفائض، ثم تمنحها الى المقترضين (متعهدي الترقية العقارية أو مستفيدين، الراغبين في امتلاك مسكن) على شكل قروض عقارية طويلة الأجل²، وهو ما يساهم في حل أزمة السكن ومنه تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية والقطاع المالي³.

ظل تمويل قطاع السكن في الجزائر حكرا على الدولة والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى غاية منتصف التسعينيات تطبيقا لمبدأ التخصص المصرفي الذي كان سائدا آنذاك⁴، وبعد الإصلاحات التي شملت المنظومة المالية والتشريعية خاصة بعد إصدار القانون 90-10 المتعلق بالنقد والقرض تولت البنوك التجارية عملية التمويل لاسيما التمويل العقاري من خلال تعبئة الادخار وتوزيع القروض، وعلى اعتبار ان نشاط هذه البنوك هو نشاط تجاري يهدف الى تحقيق الربح والمردودية فقد عزف العديد منها على تمويل قطاع السكن بسبب القيود و العراقيل ونذكر من أهمها ان الاستثمار في ميدان السكن لا يحقق الربح السريع وانما يحتاج الى أموال طويلة الأجل لا يمكن الحصول عليها الا في نظام مالي متطور وسوق مالية معترف بها ، كما ان العقار في الجزائر يواجه عدة مشاكل من حيث التسيير والمضاربة عليه ونقصه وكذا عدم وجود عقود الملكية⁵، وبالتالي لا يمكن أن يشكل مصدرا للائتمان.

1- عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، المرجع السابق، ص 195.

2- نفس المرجع، نفس الصفحة.

3- الياس بوزيدي، حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية، كتاب الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، يومي 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، ص 184.

4- نفس المرجع، ص 186.

5- بوحفص جلاب نعناعة، القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، اعمال الملتقى الوطني حول : إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17-18 فيفري 2013 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 131.

ورغم ذلك فقد قامت العديد من البنوك بتمويل المجال العقاري لاسيما نشاطات الترقية العقارية ، أما بالنسبة لتمويل انجاز سكنات البيع بالإيجار فقد انحصر ذلك في بنكين والمتمثلان في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط / بنك ، والقرض الشعبي الجزائري.

1- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط / بنك : يعتبر أول مؤسسة مالية متخصصة في التمويل العقاري عن طريق توفير وتشجيع الادخارات لغرض انجاز المساكن وقد تطور نشاطه بعد تحويله الى بنك¹.

أنشأ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب القانون 227/64 مؤرخ في 1964/08/10 الذي يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط²، وهو مؤسسة عمومية يتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي ويعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير ويخضع بذلك لقواعد القانون التجاري³.

تمثل دور الصندوق منذ إنشائه إلى غاية سنة 1971 في جمع المدخرات وتقديم القروض الاجتماعية الرهنية وبعد ذلك شرع في تمويل برامج عقارية سكنية بضمان من الخزينة، وبالخصوص تلك الموجهة لفائدة المدخرين لديه، وفي سنة 1991 أوكلت له مهمة تمويل السكنات الاجتماعية بعدما كانت حكرا على الدولة فقط، وذلك من خلال الأموال المدخرة مع تخفيض في نسبة الفائدة وضمان للقرض تتحملها الخزينة العامة⁴، غير ان الصندوق لم يعد قادرا في منتصف التسعينيات على تمويل السكنات الاجتماعية وتلبية الطلبات المتزايدة حيث أصيب بعجز مالي الى جانب الخزينة العمومية وهو الدافع الذي ادى الى اعادة هيكلة نظام تمويل السوق السكني في الجزائر بداية من سنة 1997 حيث تم تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط⁵ بناء على المقرر 01-97 المؤرخ في 1997/04/06 الذي يتضمن اعتماد بنك

1- محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن، المرجع السابق، ص 202.

2- قانون 227-64 مؤرخ في 1964/08/10 يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ج ر ع 26، مؤرخة في 1964/08/25.

3- المادتان 01 و 2/1/02 من القانون 227/64 يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

4- محمد عمران، نفس المرجع، ص ص 202-204.

5- ابتسام طويال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة : الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2004-2005، ص ص 99-100.

والصادر عن بنك الجزائر¹ وتم اعتماده كبنك في شكل شركة مساهمة ومنه توسعت مهامه الى تقديم خدمات بنكية متعددة ذات طابع تجاري اضافة الى تمويل الترقية العقارية العمومية والخاصة²، وأصبح منذ ذلك التاريخ يعرف بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط / بنك.

أدى هذا التغيير إلى نتائج تمثلت في رفع الاحتكار على قطاع تمويل السكن الذي كان ممارسا من طرف الدولة والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وخلق مؤسسات مالية متخصصة في تمويل السكن ودفعها للخوض في هذا المجال من أجل مشاركة فعالة في تمويل السكن وتخفيف العبء على الخزينة العمومية³.

يتولى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط / بنك العديد من الصلاحيات التي نص عليها القانون 64-227 الذي يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط⁴، بالإضافة

1- مقرر 01-97 مؤرخ في 1997/04/06 يتضمن اعتماد بنك، ج ر ع 33، مؤرخة في 1997/05/25.
- نصت المادة الأولى من نفس المقرر " عملا بالمادتين 114 و 139 من القانون 90-10 المؤرخ في 1990/04/14 والمذكور أعلاه، يعتمد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بصفة بنك ".

2- ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2005-2006، ص 44.

3- عبد القادر بلطاس، المرجع السابق، ص 124.

4- تنص المادة 08 من القانون 64-227 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على " يقوم الصندوق الوطني بالعمليات التالية : أ- تركيز التوفير التي تجمعها المصالح البريدية باسم الصندوق الوطني ب- إيجاد وتسيير أشكال التوفير يقصد بها تشجيع السكنى، ج- التدخل لتسهيل التمويل بناء لسكنى وخاصة في اطار برامج السكنى القروية التي تنفذها او تشرف على تنفيذها الجماعات المحلية، د- منح أو توقيف العروض وديون الرهن والقروض والسلف الخاصة بالبناء ومنح تسبيقات وجميع عمليات القرض في مقابل ضمان بالرهن أو مقابل اعطاء أي دين مضمون برهن وتعزيز كل قرض للبناء، عقد تأمين على الحياة لمقترضها لتسهيل منح القروض الخاصة بالبناء، هـ - شراء بعض أو كل دين موثوق برهن مع ضمان حسن الوفاء أو بدون ذلك وشراء كل دين ناتج عن قرض للبناء تسديد كل دائن مرتهن بدل وعود المدين مع خلف الدائن في حقوقه ورتبته اقتناء أو قبول عمليات الخصم والتصديق والتنازل و ضمان أو تسليم كل أوراق ممثلة لقروض رهنية أو لقروض البناء و ضمان وفائها، و- منح قروض وتسبيقات ذات صبغة اجتماعية مع أخذ الاحتياطات الشديدة وبالكميات التي يحددها مجلس الادارة ويصادق عليها وزير الاقتصاد الوطني، ز- منح قروض تتميز للميزانية الملحقة الخاصة بالبريد والمواصلات السلكي واللاسلكية، ح - منح قروض أو تسبيقات للجماعات المحلية، منح ضمانات باسمها، الاكتتاب في كل قرض تفتحه هذه الجماعات أو تضمنه أو شراؤها شراء باتا أو ضمانا أو الاحتفاظ بها أو تزويدها أو اسنادها أو مفاوضاتها والقيام بالأعمال المالية الخاصة بهذه القروض منح تصديقة باسم الجماعات المحلية، ط- منح قروض وتسبيقات على سندات عمومية تصدرها أو تضمنها الدولة أو أخذها لمدة مؤقتة واقتناءها والاحتفاظ بها ورهنها ووضعها والاتجار فيها، ك- منح قروض وتسبيقات أو تسهيلات في =

إلى الصلاحيات التي أسندت له بعد تحويله إلى بنك والمنصوص عليها في الأمر 11-03 المتعلق بالنقد والقرض¹، وما يهمننا في موضوع الدراسة ليست الصلاحيات التي يقوم بها كبنك، وإنما تلك المتعلقة بتمويل نشاط الترقية العقارية بصفة عامة وانجاز سكنات البيع بالإيجار بصفة خاصة.

يلعب الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط دور الممول بطريقة مباشرة لنشاطات الترقية العقارية عن طريق تمويل المرقيين العقاريين العموميين والخواص لانجاز مشاريع السكنات أو لشراء الأراضي الموجهة لذلك، أو تمويل شراء املاك عقارية من اجل اتمامها او تجديدها، كما يقوم بمنح قروض لتمويل المستفيدين لشراء مسكن ترقوي أو ترقوي مدعم ، او مسكن في اطار البيع على التصاميم، كما يقوم بدور الممول والمنجز للمشاريع العقارية من خلال شركة الترقية

=عملية خصم بالتتويب لمؤسسات عمومية أخرى للقروض في اطار المخططات المالية الوطنية التي يضعها وزير الاقتصاد الوطني، ل- يقترض هو نفسه على أي شكل لتزويد المساعدات المالية التي يمد بها الغير شريطة عرض القروض على وزير الاقتصاد الوطني، م - اجراء كل عملية مالية لتسيير ماتملكه من أموال واستخدامها من جديد".

1- نصت المادة 02 من المقرر 01-97 الذي يتضمن اعتماد بنك " يمكن البنك المذكور في المادة الأولى أعلاه، ان يقوم بكل العمليات المنصوص عليها في المواد 110 الى 113 من القانون 90-10 المؤرخ في 14 أبريل سنة 1990 والمذكور أعلاه، باستثناء عمليات التجارة الخارجية"، غير انه بعد الغاء القانون 90-10 المتعلق بالنقد والقرض بموجب الأمر 11-03 المتعلق ايضا بالنقد والقرض المعدل والمتمم فان صلاحيات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تخضع للمواد من 66 الى 69 من الأمر 11-03 كونها تقابل المواد 110 الى 113 من القانون 90-10.

- تنص المادة 66 : " تتضمن العمليات المصرفية تلقي الأموال من الجمهور وعمليات القرض، وكذا وضع وسائل الدفع تحت تصرف الزبائن وادارة هذه الوسائل"، المادة 67 : " تعتبر أموالا متلقاة من الجمهور الأموال التي يتم تلقيها من الغير لاسيما في شكل ودائع، مع حق استعمالها لحساب من تلقاها، بشرط اعادتها، غير انه لا تعتبر أموالا متلقاة من الجمهور في مفهوم هذا الأمر : - الأموال المتلقاة او المتبقية في الحساب والعائدة لمساهمين يملكون على الأقل خمسة (5 %) في المائة من الرأسمال، ولأعضاء مجلس الادارة وللمديرين، - الأموال الناتجة عن قروض المساهمات". المادة 68 : " يشكل عملية قرض، في مفهوم هذا الأمر، كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر، أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان. تعتبر بمثابة عمليات قرض ، عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار بالشراء، لاسيما عمليات القرض الإيجاري وتمارس صلاحيات المجلس إزاء العمليات المنصوص عليها في هذه المادة". المادة 69 : " تعتبر وسائل دفع كل الأدوات التي تمكن كل شخص من تحويل أموال مهما يكن السند أو الأسلوب التقني المستعمل".

العقارية التي أنشأها بهدف انجاز السكنات وبيعها لمخري الصندوق والذي يملك القدرات المالية لتغطية مشاريعه وهو ما يؤدي الى انخفاض تكاليف انجاز المسكن الواحد، ويقلص من المشاكل والعراقيل التي قد تعترض المشاريع¹.

أما في مجال تمويل انجاز سكنات البيع بالإيجار فقد لعب دورا هاما في تمويل انجاز البرنامج الاضافي لسنة 2002 حيث تم إبرام اتفاقية اطار بين الصندوق الوطني للتوفير/ بنك ووزارة السكن والعمران ووزارة المالية موضوعها تمويل انجاز برنامج 65000 مسكن بصيغة البيع بالإيجار، حيث يلتزم الصندوق بضمان التمويل لانجاز البرنامج باستثناء تهيئة الطرق وقنوات صرف المياه، وعليه أصبح طبقا لهذه الاتفاقية يقوم بدور الممول والمنجز وبذلك يتصرف بصفته صاحب المشروع ، اذ بادر في البحث وايجاد العقار الذي سيجسد عليه المشروع، وتحضير شروط الالتزام لمكاتب الدراسات وخدمات مؤسسات الانجاز، التعاون مع وزارة السكن والعمران من أجل مباشرة التوزيع الجغرافي للبرنامج وتمركزه على مستوى المواقع المقترحة، التنسيق مع الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره حول كفاءات معالجة الطلبات وشروط الاستفادة لانه يقوم بالتحقيق فيها الى جانب اللجنة المختصة² على مستوى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره كما يعتبر طرفا في عقد البيع بالإيجار الى جانب الوكالة والمستفيد الذي يلتزم بدفع نسبة مئوية من الربح للصندوق³.

على الرغم من ان برنامج 65000 سكن عرف تأخرا كبيرا في تسليمه، الا انه لا يمكن انكار الدور الفعال الذي لعبه الصندوق في مجال التمويل السكني منذ انشاءه، واعتباره كمؤسسة مالية متخصصة في التمويل العقاري كانت في وقت ليس بالبعيد المؤسسة الوحيدة في الجزائر، يؤكد انه لا غنى عنه في اقامه تمويل البرامج الأخرى لانجاز سكنات البيع بالإيجار .

1- بوسنة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص ص 169-173.

2- زنوش طاوس، البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية ، المرجع السابق ، ص ص 68-69.

3- يتضح ذلك من خلال التعهد بالتسجيل في برنامج 65000 مسكن الذي تضمن الصيغة التالية : " 1- قبول تسديد الدفعة الأولى من قيمة المسكن الذي ستحدده وكالة عدل - الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، 2- قبول موقع السكن الذي ستمنحه لي وكالة عدل - الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، 3- أتعهد عند تسديد مبلغ الدفعة الأولى بإبرام مع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط / بنك عقد بيع بالإيجار"، زنوش طاوس، البيع بالإيجار، المرجع السابق ، ص 88.

2- القرض الشعبي الجزائري : أنشئ بموجب الأمر 66-366 مؤرخ في 29/12/1966 يتضمن أحداث البنك الشعبي الوطني¹، حيث عرف بموجب هذا الامر بالبنك الشعبي الوطني وهو مؤسسة وطنية مصرفية²، حدد قانونه الأساسي فيما بعد بموجب الأمر 67-78 المؤرخ في 11/05/1967 يتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري³، والذي اعتمد تسمية القرض بدل البنك ويعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير ويخضع لقواعد القانون التجاري الا اذا قضى القانون بخلاف ذلك⁴، وبعد ذلك تم اعتماد القرض الشعبي الجزائري كشركة مساهمة بصفة بنك طبقا للمادة الأولى من المقرر رقم 97-02 مؤرخ في 06/04/1997 يتضمن اعتماد بنك⁵.

يتولى القرض الشعبي الجزائري العديد من الصلاحيات⁶ التي أسندت له بموجب الأمر 67-78 يتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، وهي مهام مرتبطة بصفته كبنك

- 1- أمر 66-366 مؤرخ في 29/12/1966 يتضمن أحداث البنك الشعبي الوطني، ر ع 110، مؤرخة في 1966/12/30.
- 2- المادة الأولى من الأمر 66-366 يتضمن أحداث البنك الشعبي الوطني.
- 3- أمر 67-78 مؤرخ في 11/05/1967 يتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، ج ر ع 40، مؤرخة في 16/05/1967.
- 4- المادة 2/02 من الأمر 67-78 يتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري.
- 5- مقرر رقم 97-02 مؤرخ في 11/05/1967 يتضمن اعتماد بنك، ج ر ع 33، مؤرخة في 25/05/1997.

- نصت المادة الأولى من المقرر رقم 97-02 يتضمن اعتماد بنك على : " عملا بالمادتين 114 و 139 من القانون 90-10 المؤرخ في 14 أبريل سنة 1990 والمذكور أعلاه، يعتمد القرض الشعبي الجزائري، شركة مساهمة، بصفة بنك".

6- تنص المادة 07 من الأمر 67-78 يتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري على: "1- ان القرض الشعبي الجزائري الذي له صفة بنك للإيداع والذي هو مقيد في قائمة البنوك، تنحصر مهمته بصفة خاصة بالقيام بالعمليات المصرفية ومنح القروض والاعتمادات على شتى الأشكال وتطوير النشاط وتنمية الصناعة التقليدية والفندقية والسياحية والصيد البحري والنشاطات الملحقة وكذلك التعاونيات غير الفلاحية للإنتاج والتوزيع والتسويق والخدمات والمقاولات الصغيرة والمتوسطة من جميع الأنواع بما في ذلك المؤسسات الداخلة في القطاع المسير ذاتيا...، 2- يجوز للقرض الشعبي الجزائري بمفرده، ابتداء من التاريخ المحدد بقرار من الوزير المكلف بالمالية والتخطيط، ان يتدخل لتمويل عمليات البيع بالتقسيط وعلى وجه الخصوص بيوع النسيئة الخاصة بالسيارات...، 3- يكون للقرض الشعبي الجزائري - في المراكز التي يستقر فيها - الامتياز الخاص بالخدمة المالية للتعاونيات غير الفلاحية. 4- يكلف باجراء عمليات القرض لقاء الرهون الحيازية 4- يستلم ودائع المبالغ ويقوم بجميع العمليات المصرفية لجميع الأشخاص الطبيعيين والتعاونيات غير الفلاحية والأشخاص =

تجاري غير متخصص في المجال العقاري، والذي لم يلتحق به الا في سنة 1999¹ وهذا بعد ما فتح المجال امام البنوك التجارية الخاصة والعمومية لتمويل سوق السكن من خلال تقديم قروض متوسطة وطويلة الأجل للعائلات الراغبة في الحصول على مسكن، ومنه أصبح القرض الشعبي الجزائري يقوم بتمويل قطاع السكن عن طريق منح قروض عقارية بجميع انواعها توجه لتمويل المتعهدين بالترقية العقارية لانجاز مشاريعهم السكنية اما لبيعها بعد انجازها او بيعها بناء على التصاميم، كما توجه القروض أيضا الى العائلات وعادة ما تكون طويلة الاجل لتمويل جزء من تكلفة سكن جديد أو في اطار البناء الذاتي².

كما تدخل القرض الشعبي الجزائري في مجال تمويل سكنات البيع بالايجار بموجب الاتفاقية التي ابرمت بتاريخ 2017/06/15 بينه وبين وزارة السكن والعمران والمدينة، والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، والصندوق الوطني للسكن وبحضور وزير المالية ، وتهدف هذه الاتفاقية الى تمويل انجاز سكنات البيع بالايجار والمقدرة ب 120.000 وحدة سكنية، وتقدر قيمة الاتفاقية ب 330 مليار دج³، وهذا لتخفيف العبء على الخزينة العامة التي لم يعد بوسعها تمويل هذه الصيغة من السكنات نظرا للضغوطات المالية التي تمر بها ولضخامة البرنامج وازدياد الطلب عليه فكان لا بد من ايجاد مصدر جديد للتمويل .

=المعنويين التابعين للقانون الخاص وفي نطاق التنظيم الجاري به العمل لمؤسسات القطاع العمومي والقطاع المسير ذاتيا".

- تنص المادة 08 من الأمر 67-78 يتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري على : " يختص القرض الشعبي الجزائري علاوة على ذلك بما يلي : - تقديم معونته المالية للمهن الحرة ، - منح الاعتماد الشخصي، -منح القروض والسلفيات على سندات عمومية صادرة أو مضمونة من الدولة، أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية، - الاكتتاب بكل سندات عمومية صادرة عن الدولة أو مضمونة منها أو الالتزام القطعي بها أو شراءها أو حفظها أو رهنها الحيازي أو توظيفها أو المتاجرة بها والقيام بالخدمة المالية لهذه السندات، - توقيف كل قرض ممنوح من مؤسسات أخرى للقرض أو المساهمة في مثل هذه القروض وتوقيف كل التمويلات التي يكون قد منحها لمؤسسات أخرى للقرض، على أن يتم ذلك كله وفقا للمخططات المالية الوطنية، - الاستدانة بمختلف الأشكال بقصد اجراء التمويلات التي يتكلف بها، - القيام بجميع عمليات خزينة الدولة لتسيير الأموال المتوفرة أو اعادة استعمالها".

1- بوسنة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص 176.

2- ابتسام طويال ، المرجع السابق، ص 101.

3- موقع وزارة المالية : www.mf.gov.dz ، تاريخ الاطلاع 2018/03/04، على الساعة 12:14.

ان مصادر التمويلات البنكية التي يمكن الاعتماد عليها لتمويل انجاز سكنات البيع بالايجار لا يقتصر فقط على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط / بنك ، والقرض الشعبي الجزائري، حيث يمكن أن تشمل أيضا كل البنوك التجارية العمومية والتي قد دخلت مجال تمويل نشاطات الترقية العقارية ولاسيما السكن، كالبنك الوطني الجزائري، البنك الخارجي الجزائري ، بنك التنمية المحلية، بنك الفلاحة والتنمية الريفية ، خاصة في ظل وجود المؤسسات والهيئات المالية الداعمة لتمويل قطاع السكن.

ثانيا: مصادر التمويل الأخرى

لم يحدد المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في اطار البيع بالايجار لاسيما نص المادة 04 منه، المقصود بالتمويلات الأخرى أو الجهات القائمة بذلك، فهذه العبارة وردت بصورة عامة مما يدل على أن المقصود منها هو أي مصدر مهما كان يمكن اعتماده من أجل تمويل انجاز سكنات البيع بالايجار.

فالتمويل بصفة عامة هو " كل واقعة قانونية يكون من شأنها توفير الموارد المالية النقدية أو العينية أو الخدمية اللازمة لمباشرة نشاط انتاجي أو عمل استهلاكي "¹، أما التمويل العقاري فهو " كل عملية مالية وقانونية بموجبها يتوافر ما يلزم من مال للقيام ب أو اتمام عمل عقاري استثماري (أي عملا انتاجيا، عينيا أو ماليا)، أو عمل عقاري غير استثماري (أي غير انتاجي)، وذلك بواسطة أشخاص معينة تمارس ذلك النشاط"².

فوظيفة التمويل تتمثل في الحصول على الأموال اللازمة باختلاف مصادرها للقيام بعمليات الاستثمار وكيفية إدارتها وتوجيهها ومراقبتها، ومصادر التمويل قد تكون داخلية أي يعتمد المستثمر على نفسه في تمويل مشروعه من خلال مدخراته أو ارباحه المحتجزة، أو قد تكون

1- الصغير محمد مهدي، النظام القانوني للتمويل العقاري، دراسة مقارنة في القانون المدني، د ع ط ، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية ، مصر ، 2012، ص 21.

2- نفس المرجع ، ص 26.

خارجية وهي الاموال التي يحصل عليها المستثمر من اي مصدر خارجي لعدم كفاية مصادره الداخلية¹.

ان الاستثمار في القطاع السكني يحتاج إلى خلق مصادر جديدة ومتنوعة وعدم الاعتماد فقط على المصادر التقليدية والمتمثلة إما في تمويل الخزينة العمومية أو قروض مباشرة تقدم من طرف البنوك والمؤسسات المالية، هذه الأخيرة التي يجب أن تتوفر لديها الأموال الكافية لمنح القروض السكنية، وحتى تتمكن من ذلك فهي تقوم بتعبئة مداخيلها عن طريق مصادر مختلفة وهي الأموال الخاصة بها، الودائع والمدخرات التي تحصل عليها من الجمهور، الاموال الناتجة عن اعادة التمويل لدى مؤسسة مالية أخرى² وهو ما يسمى بنظام التوريق.

فنظام توريق القروض الرهنية هو وسيلة لتحويل القروض الى أوراق مالية قابلة للتداول³ ولم يعتمده المشرع الجزائري الا في سنة 2006 بموجب القانون 05-06 مؤرخ في 2006/02/20 يتضمن توريق القروض الرهنية⁴ وعرفت المادة 02 منه التوريق على انه " عملية تحويل القروض الرهنية الى أوراق مالية، وتتم هذه العملية على مرحلتين : تتمثل المرحلة الأولى في تنازل عن القروض الرهنية من قبل مؤسسة مصرفية، أو مالية لفائدة مؤسسات مالية أخرى، وفي المرحلة الثانية تقوم هذه الأخيرة باصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق ممثلة للقروض الرهنية"، وتقتصر عملية التوريق على شراء القروض التي منحت من طرف المؤسسات المقرضة المتنازل في اطار تمويل السكن فقط ، كما تضمن نفس القانون الأحكام القانونية لشروط واجراءات عملية التوريق.

1- عبد العزيز ميلودي، محددات تمويل الاستثمار في البنوك الاسلامية ، دراسة قياسية لحالة بنك البركة، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، فرع الاقتصاد الكمي، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2006-2007، ص ص 23- 26.

2- ربيع نصيرة، المرجع السابق، ص 62.

3- كسال سامية، دور نظام توريق القروض الرهنية في تمويل الترقية العقارية، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، أعمال الملتقى الوطني حول : إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17-18 فيفري 2013 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، ص 212.

4- قانون 05-06 مؤرخ في 2006/02/20 يتضمن توريق القروض الرهنية، ج ر ع 15، مؤرخة في 2006/03/12.

يشكل التوريق آلية مالية حديثة لتمويل مشاريع انجاز السكنات التي تتطلب أموالاً ضخمة، وهو ما يفرض اللجوء إلى البنوك للحصول على القرض العقاري لتمويل السكن، ومن خلال عملية التوريق يتم تعويض القروض العقارية ومنه توفير السيولة اللازمة لمنح قروض جديدة، وهذا عن طريق مؤسسات مالية مختصة في التوريق¹ وتقوم بهذه المهمة في الجزائر شركة إعادة التمويل الرهنى².

من خلال ما سبق يتضح أن تمويل انجاز السكن بصيغة البيع بالإيجار ينقسم بين الدولة بمساهمة مباشرة تتمثل في المساعدة المالية عن طريق الصندوق الوطني للسكن وغير مباشرة تتعلق بالتخفيض من قيمة الأرض ونسبة الفائدة على القرض، وبين البنك المتمثل إما في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط / بنك أو القرض الشعبي الجزائري مع إمكانية تدخل بنوك ومصادر أخرى، بالإضافة إلى المستفيد من السكن الذي يلتزم بدفع مبلغ الدفعة الأولى والتي لا تقل عن 25 %، فهذه الصيغة من السكن تمتاز بتعدد المتدخلين في تمويل انجازها، غير أن تدخل الدولة عن طريق المساعدات التي تقدمها كما سبق بيانه يكفي للتأكيد على الطابع الاجتماعي للسكنات للبيع بالإيجار.

المطلب الثاني : الجانب التقني للمسكن محل عقد البيع بالإيجار

يتضمن الجانب التقني للمسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار المعايير المتعلقة بالمساحة والرفاهية وشروط وكيفيات تنظيم التقسيم الداخلي للمسكن، وقد حدد المشرع المواصفات التقنية لهذا النوع من المساكن بموجب عدة قرارات وزارية³ ألغيت كلها وبقي ساري المفعول القرار

1- كسال سامية، المرجع السابق، ص 219.

2- أنشئت كشركة مساهمة بتاريخ 1997/11/29 بعد ان تحصلت على الاعتماد من طرف المجلس الأعلى للنقد والقرض ثم تحصلت على الاعتماد كمؤسسة مالية من طرف بنك الجزائر بموجب المقرر رقم 01-98 المؤرخ في 1998/04/06 يتضمن اعتماد مؤسسة مالية، ج ر ع 27، مؤرخة في 1998/05/03، هدفها لرئيسي هو إعادة تمويل القروض البنكية الممنوحة بالإضافة إلى مهام أخرى تقوم بها كمؤسسة مالية والمنصوص عليها في قانون النقد والقرض، أنظر إلى ربيع نصيرة، المرجع السابق، ص 74-75.

3- صدر أول قرار بتاريخ 2001/07/17 يتضمن المصادقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، ج ر ع 52، مؤرخة في 2001/09/16، ألغيت بموجب القرار المؤرخ في 2004/10/17 يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، ج ر ع 13، مؤرخة في 2005/02/16، كما ألغيت هذا الأخير بموجب القرار المؤرخ في 2012/12/31 يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد

المؤرخ في 2012/12/31 يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، وطبقا لهذا القرار سنتناول مضمون المواصفات التقنية للمسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار (الفرع الأول)، ومدى توفر الطابع الاجتماعي في الجانب التقني للمسكن (الفرع الثاني).

الفرع الأول : مضمون المواصفات التقنية للمسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار

تضمن دفتر الشروط الملحق بالقرار المؤرخ في 2012/12/31 المواصفات التقنية التي تطبق على المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار والتي تعتمد على مواصفات تقنية عامة ومواصفات تقنية خاصة تطبق على المشروع المعين¹، غير أن هذه الأخيرة لم يرد النص عليها في دفتر الشروط.

تتمثل المواصفات التقنية العامة في مفهوم دفتر الشروط : المعايير المرجعية والحد الأدنى للخدمات التي يجب أن يوفرها صاحب المشروع المكلف بدراسة المشروع حيث يجب أن يعتمدها كأساس لإعداد الدراسات المعمارية كما تمكنه من تحديد المواصفات التقنية الخاصة بالمشروع، وذلك بهدف توفير مسكن ذو نوعية وكذا انجاز سكنات تلبى المتطلبات المحلية وتشمل عناصر الراحة وتسمح أيضا بتوفير إطار مبني متناسق ومنسجم ومندمج تماما مع موقع البناء، وتحسين النوعية المعمارية والعمرانية، وأيضا ادراج مفهوم الفعالية الطاقوية باعتبار مبدأ تصميم بيومناخي لضمان توفير اقتصاد في الطاقة، وادخال تكنولوجيات البناء الحديثة وأنظمة البناء بشكل يسمح بالتقليل من آجال وسعر الانجاز، بالإضافة إلى ترقية المحلات التجارية والخدمات وكذا المرافق الجوارية المدمجة عند الاقتضاء².

كما نص دفتر الشروط على التركيب العمراني لمشاريع السكنات التي يجب أن تقام طبقا للمواصفات المحددة في مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية وكذا مخططات شغل الأراضي المعمول بها مع الأخذ بعين الاعتبار الاعتبارات البيئية وتأثيراتها على المشروع، ويجب أن توفر

=معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، ج ر ع 06، مؤرخة في 2013/01/27.

1- المادة 02 من دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2012/12/31.

2- المادتان 03 و 04 من دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2012/12/31.

الهندسة المعمارية المعتمدة الثراء والتنوع اللذين يستجيبان إلى متطلبات المستفيدين من حيث الجمال والراحة ويجعلان الحي موقعا لطيفا للعيش فيه¹.

وفي هذا الشأن يلتزم صاحب المشروع بالسهر على الخصوص بالبحث على مفهوم الحي بتعزيز اندماجه وفضاءاته الخاصة وتزويده بالحدود الافتراضية الخاصة به، والأخذ بعين الاعتبار لنوعية الإطار المبني الموجود فيما يخص فنه المعماري وتنظيمه وتكيفه مع السياق العام (تباين- اندماج)، تثمين الفضاء الخارجي بإنشاء علاقة بين المباني والبيئة المحيطة ويجب أن تجسد هذه العلاقة بوضوح عن طريق فضاءات متسلسلة، يجب أن يبحث ويعطي لمشروعه طابعا حضريا خاصا، كما يجب إنشاء فضاءات انتقالية تضمن العبور التدريجي من الاستعمال العمومي إلى الاستعمال الخاص، كما يجب أن تكون تركيبة العناصر المعمارية ضمن المستوى الذي يحول دون كل تغيير في الواجهات من طرف الشاغلين، السهر على الاستغلال الحكيم والعقلاني لشكل وتضاريس الأرضية من اجل تركيبة عمرانية ومعمارية أفضل، السعي عن طريق تصميم ملائم لأفضل انسجام بالجمع بين أفضل استغلال للمساحات العقارية ومواقع المشاريع وبين الإثراء في الأشكال والأحجام، العمل على البحث عن حلول تسمح بالاستجابة إلى منطقتي تقليص الاحتياجات الطاقوية، توفير محلات تجارية وخدمات ومرافق جوارية مدمجة داخل المشروع من أجل احتياجات الاستغلال وبالتناسق مع المشروع².

بالنسبة للتصميم المعماري للسكن فيجب ان يكيف تنظيمه الفضائي بقدر الامكان مع نمط العيش المحلي وتلبية الأنظمة التقنية للبناء المعمول بها، بالإضافة الى تلبية الهدف المزدوج المتمثل في البعد الوظيفي وراحة الشاغلين حسب المتطلبات والخصائص المحلية والثقافية لموقع

1- المواد 05 و06 و07 من دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن

المنجزة في إطار البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2012/12/31.

2- المادة 08 من دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المنجزة في إطار

البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2012/12/31.

بناء المشروع¹ من حيث نمط العيش وكذا الراحة الحرارية والصوتية، وأيضاً يجب أن يتم وفقاً للتوجيهات الخاصة المنصوص عليها في دفتر الشروط².

تتضمن برامج سكنات البيع بالإيجار نوعين من المساكن، مساكن من نوع ثلاث غرف بمساحة تقدر ب 70 م²، وأخرى بأربع غرف بمساحة 85 م². تحسب المساحة القابلة للسكن من داخل الغرف والمطبخ وقاعة الجلوس والحمام والمرحاض باستثناء مساحة الشرفة أو الشرفات والمناشر، ويتكون كل مسكن من قاعة جلوس، غرفتين أو ثلاث غرف حسب نوع المسكن، مطبخ، قاعة حمام، مرحاض، مكان للممر، أماكن التخزين، شرفة، منشور³.

كما نص دفتر الشروط على التعليمات المتعلقة بتنظيم وتوزيع المساحات داخل المسكن، ويجب ان يراعي نظام البناء استعمال مواد بناء محلية تتكيف مع الهندسة المعمارية المحلية، ويتوافق مع المعايير والأنظمة السارية المفعول في مجال الأمن والاستقرار والمقاومة والدوام وشروط الراحة الحرارية والصوتية، إضافة عناصر ومقاييس التجهيزات الداخلية للسكنات كالحنفيات وأحواض المطابخ والحمامات والقواطع الكهربائية وتليبيسات الأرضيات والأسقف والأسطح وغيرها⁴.

على الرغم من أن دفتر الشروط أكد على ضرورة أن تكون الهندسة المعمارية متناسبة مع نمط المعيشي والثقافي للمنطقة، إلا انه لم يتضمن أحكاماً خاصة بمناطق الجنوب هذه الأخيرة التي تخضع لمعايير خاصة بسبب خصوصية المنطقة التي تفرض نمودجا ومقاييس للبناء تختلف عن تلك المطبقة في باقي المناطق من الوطن، والتي نص عليها المرسوم التنفيذي 14-27 مؤرخ في 2014/02/01 يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على

1- المادتان 08 و 10 من دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2012/12/31.

2- مثل علو البناءات، تصميم الشبائيك، الواجهات، توصيلات قنوات المياه والشبكات الضرورية، أجزاء الملكية المشتركة كالسلامم والبهو... الخ، المنصوص عليها في المواد من 12 إلى 30 من دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2012/12/31.

3- المواد 31 و 32 و 33 من دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2012/12/31.

4- المادة 35 وما يليها من دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2012/12/31.

البنائيات في ولايات الجنوب¹، ويرجع السبب في ذلك أن هذا المرسوم صدر بعد صدور القرار المؤرخ في 2012/12/31 الذي يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار، ومن ثم وجب على المشرع تعديل القرار الأخير بما يتناسب مع الأحكام المنصوص عليها في المرسوم المذكور أعلاه.

ذلك ان تعميم المواصفات التقنية على جميع المناطق وانتاج واستعمال نفس الانماط المعمارية ومواد البناء دون الاخذ بعين الاعتبار تنوع شروط الخصوصيات الثقافية والاجتماعية والاقتصادية والمناخية يؤدي الى استغلال المجال العقاري بطريقة عشوائية، حيث لا تحقق المساكن رغبات المستفيدين منها ولا تكون في مستوى تطلعاتهم فيطرون بذلك الى اقامة تغييرات عليها بما يناسبهم الأمر الذي يؤدي الى تشويه المنظر العمراني واختلاله وهو الحال الذي شهدته اغلب العمارات داخل المدن الجزائرية².

الفرع الثاني : مدى توفر الطابع الاجتماعي في الجانب التقني للمسكن محل عقد البيع

بالإيجار

من خلال عرضنا للمواصفات التقنية التي تطبق على المسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار يتبين انها سكنات ترقية بمواصفات ذات جودة متوسطة وهذا بالنظر الى المواصفات ذات الجودة العالية التي عادة ما تتمتع بها السكنات الترقية وبالنظر ايضا الى المواصفات التقنية التي اعتمدها المشرع بالنسبة للسكنات الترقية العمومية³، في حين نجدها تتقارب مع المواصفات التقنية التي اعتمدها المشرع على المساكن الترقية المدعمة⁴، فهذه الأخيرة وصيغة

1- مرسوم تنفيذي 14-27 مؤرخ في 2014/02/01 يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنائيات في ولايات الجنوب، ج ر ع 06، مؤرخة في 2014/02/12.

- تم تحديد ولايات الجنوب المعنية بموجب المادة 02 من القرار المؤرخ في 2014/03/31 يحدد ولايات الجنوب المعنية بتطبيق المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنائيات، ج ر ع 44، مؤرخة في 2014/07/27 وهي : أدرار، الأغواط، بسكرة، بشار، تامنغست، اليزي، تندوف، الوادي، غرداية باستثناء بلدية المنيع، ورقلة باستثناء دائرة تقرت.

2- نوبيات ابراهيم، رجم علي، خضور مالك، السياسة العمرانية والبرامج السكنية بالمناطق الجافة وشبه الجافة حالة مدينة الواحة بوسعادة، مجلة علوم وتكنولوجيا، عدد 41، جامعة الاخوة منتوري بقسنطينة، جوان 2015، ص ص 24-25.

3- قرار مؤرخ في 2015/01/24 يحدد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي.

4- قرار مؤرخ في 2018/01/30 يحدد الخصائص التقنية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم.

البيع بالإيجار موجّهتان للطبقة المتوسطة في المجتمع أي المستفيدين ذوي المداخل المتوسطة وهذا ما تأكد في ديباجة دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2012/12/31 سابق الذكر. على الرغم من الجودة المتوسطة للمواصفات التقنية إلا أن تكلفتها مرتفعة، وهو ما يؤدي بالضرورة إلى ارتفاع التكلفة النهائية لانجاز المسكن، ويصبح ثمن المسكن غير مناسب للدخل المتوسط للمستفيد ويعجز عن سداه، غير أن ثمن المسكن طبقاً للمادة 105¹ من المرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار فإنه يحدد على أساس الكلفة النهائية التي تتضمن كلفة الانجاز وما تحتويه من نفقات شراء الأرض وكذا التكاليف المالية والتسيير التقني والإداري المحسوبة على الفترة التي تسبق نقل الملكية، ويتم حساب الثمن بعد خصم الإعانات الممنوحة من طرف الدولة التي سبق ذكرها والمتمثلة في تخفيض على سعر الأراضي والمساعدة المباشرة التي تقدر ب 700.000 دج لانجاز المسكن، ومساهمة الدولة للتكفل بالطرق والشبكات المختلفة وتكلفة ثمن المتر المربع ، وعليه فالمستفيد يسدد القيمة المتبقية.

وبناء على ما سبق فإن التكلفة النهائية للمسكن تستفيد من إعانة الدولة على الرغم من ارتفاعها، وهو ما يؤكد الطابع الاجتماعي للسكنات الموجهة للبيع بالإيجار، فالمشرع يسعى من وراء ذلك الى تحقيق هدف مزدوج يتمثل الأول في القضاء على أزمة السكن من خلال توفير هذا الأخير لكل طبقات المجتمع بما فيهم الطبقة المتوسطة، أما الهدف الثاني فهو إقامة نسيج عمراني جميل ومتناسق تتحقق من خلاله التنمية العمرانية التي تؤثر مباشرة في التنمية الاجتماعية والاقتصادية، فالمحيط العمراني له تأثير كبير على سلوك الأفراد، وعليه ينبغي أن يبنى على قواعد وأسس صارمة بحيث تتلائم مع المتطلبات الاجتماعية والاقتصادية وتتكيف مع تركيبة المجتمع².

1- عدلت المادة 05 بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 16-279 مؤرخ في 2016/11/02 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 01-105 يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار.

2- وهيبة رابح، نور الدين دعاس، التنمية العمرانية وأثرها في تعزيز التحضر المستدام ومكافحة الإجرام، مجلة تشريعات التعمير والبناء، عدد 4، ديسمبر 2017، ص 173.

ويعتبر انشاء المدن الجديدة التي يقصد بها " فضاء حضري يشتمل على تجمع بشري، ينشأ في اقليم معين وفق تنظيم خاص يؤدي وظائف اقتصادية واجتماعية على وجه الخصوص"¹، من أهم الخيارات والحلول التي تحقق الأهداف السابقة حيث لا تقتصر فقط على انشاء مرقد للسكان بل تتعدى ذلك من خلال ضرورة تضمين مخططاتها انشاء جميع الهياكل الأساسية والمحلات والتجهيزات التجارية والاجتماعية والثقافية (مكتبة، أماكن ترفيه، مسجد)، والادارات (مستوصف، مركز بلدية)².

في ختام هذا الفصل يتبين لنا ان المسكن محل عقد البيع بالإيجار يمتاز بخاصية الطابع الاجتماعي ويتم انجازه من طرف متعهد بالترقية العقارية من خلال مصادر تمويل مختلفة والتي تعتمد بشكل كبير على اعانة الدولة المتعددة الأشكال ولذلك فرض المشرع جملة من الشروط في الشخص المستفيد تؤهله بعد ثبوت توافرها الى الحصول على المسكن وإبرام عقد البيع بالإيجار.

1- جمال الدين شاوي، النظام القانوني للمدن الجديدة، دراسة في التشريع العقاري، د ع ط، دار النعمان، الجزائر، 2017، ص 18.

2- ياسمين فرشيحي غصانبة، بون أمينة، المدينة الجديدة والمواطنة، الحد من مشكلة التلوث بالنفايات المنزلية، مجلة دراسات وأبحاث، حجم 8، رقم 22، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016/03/15، ص ص 105-106.

الفصل الثاني : إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات

يخضع عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط انجاز المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك إلى إجراءات خاصة لإبرامه تختلف في بعض جوانبها عن تلك الإجراءات التي يخضع لها كل من عقد البيع وعقد الإيجار وهذا راجع إلى الطبيعة الخاصة التي يتميز بها، فبالإضافة إلى الشروط العامة المتمثلة في التراضي والمحل والسبب، يشترط في عقد البيع بالإيجار توافر الشروط الخاصة في كل من طرفي العقد وكذا في محله

ونتيجة لذلك يمر عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات بمرحلتين مرحلة أولية سابقة تتضمن إجراءات تقديم طلب الاستفادة من مسكن بصيغة البيع بالإيجار ثم تتم دراسته والتحقيق فيه من طرف الهيئة المختصة والمخول لها قانوناً بذلك، وبناء على الدراسة تصدر قرارها إما برفض أو قبول منح السكن، وبعد ذلك تأتي المرحلة الثانية التي يتم فيها إبرام عقد البيع بالإيجار أمام الموثق طبقاً للنموذج المحدد قانوناً.

سنتناول في هذا الفصل الإجراءات السابقة لتحرير عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات (المبحث الأول) ثم نتطرق لإجراءات تحرير عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات في الشكل الرسمي النموذجي (المبحث الثاني).

المبحث الأول : الإجراءات السابقة لتحرير عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات

يُمر عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات بما يسمى المرحلة السابقة على التعاقد وهي كل " الأعمال التمهيديّة التحضيرية بين طرفي العقد، والتي تكون بغرض الوصول إلى إيجاب مشترك لإبرام عقد معين ومن ثم يدخل في ذلك الدعوة إلى الإيجاب وتعديلاته، وكذا المناقشات والمباحثات والمساورات، والخطابات المتبادلة والاستفسارات، والاتفاقات المبدئية والعقود التمهيديّة وكل ما من شأنه أن يؤدي إلى تحديد ملامح وعناصر العقد المنشود بما في ذلك إدارة المفاوضات ومراحل إعداد العقد وكيفية إبرامه وصياغته"¹. حيث تتضمن المرحلة السابقة لإبرام عقد البيع بالإيجار تقديم الشخص لطلب الاستفادة من مسكن بصيغة البيع بالإيجار ثم

1- بلحاج العربي، الجوانب القانونية للمرحلة قبل التعاقدية، دراسة فقهية وقضائية مقارنة في ضوء القانون المدني الجزائري، د ع ط، دار هومه، الجزائر، د س ن، ص 25.

تتم معالجته والفصل فيه (المطلب الأول) بالاضافة الى تسديد مبلغ الدفعة الأولى من قيمة المساهمة الاولية (المطلب الثاني).

المطلب الأول : تقديم طلب الاستفادة من مسكن بصيغة البيع بالإيجار والفصل فيه

طبقا لأحكام المادتين 15 و 16 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط انجاز المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم فان طلب الاستفادة من مسكن بصيغة البيع بالإيجار يحرر وفقا للنموذج المحدد من طرف الوزير المكلف بالسكن ثم يقدم إلى المتعهد بالترقية العقارية المعني خلال الآجال التي حددها، وتعالج الطلبات حسب الشروط والكيفيات المحددة بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن، وتطبيقا لهاتين المادتين صدر القرار الوزاري المؤرخ في 23 جويلية 2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، حيث نص هذا القرار على إجراءات تقديم الطلب (الفرع الأول)، وكيفيات معالجته والفصل فيه (الفرع الثاني).

الفرع الأول : إجراءات تقديم طلب الاستفادة من مسكن بصيغة البيع بالإيجار

نصت المادة 02 من القرار المؤرخ في 23/07/2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك على ان يقدم طلب الشراء بعد الاعلان عن افتتاح الاكتتاب لدى الهياكل التي تعينها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره¹، بعد تحريره على النموذج الملحق بنفس القرار²، ويسلم الطلب من طرف الشبابيك التي تفتتحها الوكالة لهذا الغرض ويتم إرفاقه بالوثائق المذكورة في المطبوع النموذجي .

تتمثل الهياكل التي يسحب منها نموذج طلب الاستفادة ويقدم إليها في كل من الفروع التابعة للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، دواوين الترقية والتسيير العقاري، مديريات

1- ملاحظة : ان المادة 15 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط انجاز المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم نصت على المتعهد بالترقية العقارية المعني دون ان تحدده ، غير أن القرار المؤرخ في 23/07/2001 السالف الذكر حدد بدقة هوية المتعهد بالترقية العقارية والمتمثل في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره .

2- نشير الى ان القرار لم يتضمن أي ملحق يحتوي على نموذج طلب الاستفادة عند تحميله على مستوى الموقع الالكتروني للجريدة الرسمية الجزائرية .

التعمير والبناء، مديريات السكن والتجهيز العمومية،¹ غير أن هذا الوضع تم بالنسبة لبرنامج السكنات لسنة 2001 و2002، أما بالنسبة لبرنامج سنة 2013 فقد تم تسجيل الطلب على مستوى الموقع الرسمي للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره على شبكة الانترنت²، ومن خلال هذا الموقع تتعامل الوكالة مع المستفيدين حيث تنشر فيه كل الإعلانات كالدعوة إلى دفع الأقساط أو اختيار مواقع السكنات، وغيرها من الإعلانات التي تهتم المستفيدين.

يقوم طالب الاستفادة بعد الدخول الى موقع الوكالة بملاً استمارة الطلب المحددة طبقاً للنموذج الملحق بالقرار المؤرخ في 2013/07/22 يعدل ويتمم القرار المؤرخ في 2001/07/23 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، والموضوعة على الشكل الالكتروني، وتتضمن استمارة طلب اقتناء مسكن بصيغة البيع بالإيجار جزأين ، يحتوي الجزء الأول على خمسة أقسام هي³ :

- القسم الأول : يتضمن معلومات خاصة بالمكاتب (الاسم ، اللقب، تاريخ ومكان الازدياد، عنوان الإقامة، الحالة العائلية....).
- القسم الثاني : يحتوي على معلومات مهنية للمكاتب (الوظيفة التي يشغلها، الراتب الشهري، أو التصريح بالضريبة على المداخيل بالنسبة لأصحاب المهن الحرة، شهادة المعاش اذا كان من المتقاعدين أو أصحاب المهن الحرة، هيئة الضمان الاجتماعي المؤمن عنده مع رقم التأمين).
- القسم الثالث : هذا القسم مخصص للمتعهد بالترقية العقارية المتمثل في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره يتضمن اسم ولقب وتاريخ ميلاد المكاتب، بالإضافة إلى رمزه وتاريخ إيداع الملف.
- القسم الرابع : يحتوي على معلومات خاصة بزواج المكاتب إذا كان متزوجاً وهي نفس المعلومات الشخصية للمكاتب المذكورة في القسم الأول.

1- حمزة خليل، النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، المرجع السابق، ص 117.

تاريخ الاطلاع 2017/12/10، على الساعة 19:30. www.aadl.com.dz - 2

3- نموذج استمارة طلب اقتناء مسكن بصيغة البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2013/07/22 المعدل والمتمم للقرار المؤرخ في 2001/07/23 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

- القسم الخامس : يتضمن معلومات خاصة بوضعية المكتب وردت على شكل أسئلة يقوم بالإجابة عنها وهي :
- هل تملكون أو سبق لكم أن ملكتم أنتم (أو زوجكم) ملكية كاملة لعقار ذي استعمال سكني ، وتتم الاجابة بنعم أو لا .
- في حالة الايجاب بنعم يحدد اذا ما كانت قطعة أرضية صالحة للبناء أو مسكن.
- هل استفدتم انتم أو زوجكم من إعانة مالية ممنوحة من طرف الدولة لاقتناء أو بناء ملك ذي استعمال سكني.

أما الجزء الثاني من استمارة طلب اقتناء مسكن يتضمن شروط الأهلية والمقصود بها ليس الاهلية بمدلولها طبقاً لأحكام القانون المدني وانما شروط التأهيل¹ لاكتساب مسكن بصيغة البيع بالإيجار طبقاً للمرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم بالاضافة الى الوثائق التي يجب تقديمها²؛ وفي الأخير تضمن ملاحظة تقضي بضرورة

-
- 1- من خلال الشروط المذكورة تحت عنوان شروط الاهلية نجدها شروط الاستفادة المنصوص عليها في المادة 06 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، وعليه فان المصطلح الصحيح هو شروط الاستفادة أو التأهيل لاكتساب مسكن في اطار البيع بالإيجار وليس الاهلية .
 - 2- نص نموذج استمارة طلب اقتناء مسكن بصيغة البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2013/07/22 المعدل والمتمم للقرار المؤرخ في 2001/07/23 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك على الوثائق التي يجب على طالب السكن تقديمها وهي : -نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.2- شهادة الميلاد مستخرجة من مكان الازدياد (أصلية رقم 12) (غير منتهية الصلاحية).3- آخر كشف للراتب (للأجراء) .3- آخر تصريح بالضريبة على المداخيل (للمهن الحرة).4- آخر شهادة معاش (للمتقاعدين أو ذوي المنح) .4-شهادة الإقامة (لا تقل عن شهر واحد) .5- نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي casnos (صندوق الضمان الاجتماعي لغير الأجراء)، أو cnas (الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء) وفي حالة الزواج :1- نسخة من عقد الزواج.2- شهادة عائلية حديثة.3- شهادة ميلاد الزوج (ة) رقم 12 (غير منتهية الصلاحية) .4- آخر كشف لراتب الزوج (ة) (لالأجراء) 5- آخر تصريح بالضريبة على المداخيل (للمهن الحرة).6- آخر شهادة معاش للزوج (ة) (للمتقاعدين أو ذوي المنح) .7- شهادة الإقامة (لا تقل عن شهر واحد) .8- نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي الخاصة بالزوج (ة) .

الاجابة على كل الاسئلة الخاصة بطلب السكن، وفي حالة عدم تقديم الوثائق المطلوبة فان الطلب سيتعرض للرفض¹.

بعد الانتهاء من عملية التسجيل يتحصل الطالب على اشعار بالاستلام² يقوم بطبعه، يتضمن معلوماته الشخصية ورقم تسجيله في البرنامج السكني وكذا رقمه السري وعليه ان يحتفظ بهما لانه من خلالهما يثبت انه قام بعملية التسجيل بالاضافة الى انه سيسمحان له في حالة قبول طلبه اتمام الاجراءات اللاحقة التي تتم عبر موقع الوكالة كسحب أمر الدفع أو اختيار الموقع.

ويتضمن الاشعار بالاستلام أيضا التأكيد على ان عملية التسجيل في البرنامج السكني قد تمت على مستوى موقع الوكالة ، ولا تعني هذه العملية تعهد الوكالة بتخصيص أو منح سكن للطالب ، ونص أيضا على انه بعد دراسة الطلب والتأكد من قابلية الاستفادة من السكن سيتم إعلام المكتتب بموعد للحضور أمام الوكالة من أجل تقديم الوثائق التي تثبت المعلومات المصرح بها، أما في حالة عدم قبول الطلب فسيبلغ الطالب برفض مسبب³.

كما يتحصل الطالب على وثيقة أخرى تنص على انه في حالة قبول الطلب فسيطلب منه إرسال الوثائق التي تثبت المعلومات المصرح بها على الموقع الالكتروني، عن طريق رسالة مضمنة الوصول إلى عنوان المديرية العامة للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، وان أي ملف ناقص لا يأخذ بعين الاعتبار⁴.

بالنسبة للوثائق المنصوص عليها في الوثيقة تعتبر نفسها المنصوص عليها في استمارة الطلب والسابق ذكرها، اضافة الى الوثيقة نفسها التي يتعين ارفاقها مع الوثائق وكذا التصريح الشرفي المحمل من موقع الوكالة الالكتروني ويجب أن يصادق عليه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، وأضافت وثيقة أخرى لم يرد ذكرها في الاستمارة وهي شهادة عدم الانتساب

1- نموذج استمارة طلب اقتناء مسكن بصيغة البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2013/07/22 المعدل والمتمم للقرار المؤرخ في 2001/07/23 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

2- أنظر الملحق رقم 02، ص 292.

3- أنظر الملحق رقم 02، ص 292.

4- أنظر الملحق رقم 03، ص 293.

لهيئات الضمان الاجتماعي بالنسبة للزوج الذي لا يعمل ولعل السبب في ذلك هو استدراك النقص الموجود في استمارة الطلب التي لم تتضمن النص على حالة الزوج الذي لا يعمل. وتجدر الإشارة الى ان الوثيقة المذكورة نصت على كشف الراتب السنوي للأجراء وشهادة C20 ميزانية سنوية ومستخرج كشف الجداول لا يقل عن شهر واحد بالنسبة للمهن الحرة وشهادة إقامة لا تقل عن ثلاثة أشهر، بينما نصت استمارة طلب الاستفادة من المسكن على كشف الراتب الشهري للأجراء¹، وآخر تصريح بالضريبة على المداخيل للمهن الحرة، وشهادة إقامة لا تقل عن شهر واحد، الأمر الذي يدل على وجود اختلاف بين الوثيقة التي تصدرها الوكالة ونموذج استمارة الطلب المحددة من قبل وزير السكن ، مع انه يفترض بالوكالة التقيد بالوثائق المنصوص عليها ضمن الاستمارة .

يتضمن التصريح الشرفي المشترك بين الطالب وزوجه (في حالة الزواج) التصريح بشرفه على انه لا يملك ولم يسبق له أن تملك عقارا ذا استعمال سكني أو قطعة أرضية صالحة للبناء ملكية تامة، ولم يستفد أبدا من مساعدة مالية من الدولة قصد شراء أو بناء عقار ذي استعمال سكني وذلك طبقا للمرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم. وفي حالة الزواج يصرح الزوج بنفس التصريح مضافا اليه في حالة اذا ما كان يقيم حاليا هو وزوجه في مسكن ايجاري عمومي فانه يلتزم بشرفه اذا ما تم قبول طلبه للحصول على مسكن في اطار البيع بالإيجار بارجاع مفاتيح المسكن المستأجر الى الهيئة المؤجرة فور استلامه مفاتيح المسكن في اطار البيع بالإيجار، مع تسليم شهادة ارجاع مفاتيح السكن المستأجر وكذا قرار إنهاء عقد الإيجار للوكالة².

كما يصرح المكتتب أيضا بأنه على علم في حالة التصريح الكاذب الذي يشكل تدليسا بمفهوم المادة 86 ق م ج سيلغى طلبه لاقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار من قبل الوكالة

1- في الجزء المخصص للوثائق نصت على آخر كشف للراتب دون أن تحدد إذا كان شهريا أو سنويا، غير انه يتبين من خلال الجزء الأول من الاستمارة المتعلق بالمعلومات المهنية الخاصة بالمكتتب وزوجه أن المقصود هو الراتب الشهري وليس السنوي.

2- نموذج التصريح الشرفي المشترك الملحق بالقرار المؤرخ في 2013/07/22 المعدل والمتمم للقرار المؤرخ في 2001/07/23 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ويتعرض أيضا للمتابعة القضائية من طرف الوكالة طبقا للمواد 221 و 222 و 223 و 229 من قانون العقوبات. وفي الأخير يوقع المكتب وزوجه ويصادق عليه مع ذكر التاريخ والمكان¹.

يلاحظ أن المشرع لم يوفق حين اعتبر التصريح الكاذب تدليس وتطبق عليه أحكام المادة 86 ق م ج² ويترتب عليه إلغاء طلب اقتناء السكن، ذلك أن المادة المذكورة تنص على جواز إبطال العقد في حالة التدليس، فهذا الحكم يتعلق بالعقد وطلب اقتناء المسكن لا يمكن اعتباره عقدا لأنه لا تتوافر فيه أركان وشروط العقد، كما أن الجزاء المترتب هو القابلية للإبطال وليس الإلغاء ، فكان على المشرع أن ينص على إلغاء الطلب دون الاستناد إلى المادة 86 ق م ج.

الفرع الثاني : دراسة الطلب والفصل فيه

تسجل طلبات الاستفادة من مسكن بصيغة البيع بالإيجار حسب الترتيب الزمني³ في سجل يرقم ويوقع من طرف المدير العام للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره أو ممثله المعين قانونا لهذا الغرض، وبعد ذلك تقوم اللجنة المختصة بدراسة الطلبات وتصدر قراراتها بشأنهم⁴.

أولا : دراسة طلب الاستفادة من مسكن بصيغة البيع بالإيجار

تتم معالجة الطلبات المسجلة من طرف اللجنة المختصة بذلك والتي تسمى بلجنة معالجة الطلبات وتضبط تشكيلتها بناء على مقرر يصدره وزير السكن ، حيث تتشكل من⁵ :

- 1- نموذج التصريح الشرفي المشترك الملحق بالقرار المؤرخ في 2013/07/22 المعدل والمتمم للقرار المؤرخ في 2001/07/23 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.
- 2- تنص المادة 86 ق م ج : " يجوز إبطال العقد للتدليس إذا كانت الحيل التي لجأ إليها أحد المتعاقدين أو النائب عنه ، من الجسامة بحيث لولاها لما أبرم الطرف الثاني العقد. ويعتبر تدليسا السكوت عمدا عن واقعة أو ملاحظة إذا ثبت أن المدلس عليه ما كان ليبرم العقد لو علم بتلك الواقعة أو هذه الملاحظة ".
- 3- بوكروش فوزية، زهدور كوثر، إجراءات الاستفادة من سكن منجز بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار على ضوء التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، مجلد 5، عدد 8، 2017/01/10، ص 178.
- 4- المادة 04 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم.
- 5- المادة 05 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المعدلة بالمادة 02 من القرار المؤرخ في 2013/07/22.

- المدير العام للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره أو ممثله الموكل قانونا، رئيسا.
- ممثل موكل قانونا من طرف المدير المكلف بالسكن في الولاية المعنية ببرنامج السكنات الموجهة للبيع بالإيجار.
- ممثل موكل قانونا من طرف المدير العام للصندوق الوطني للسكن.
- كما يمكن عند الضرورة توسيع اللجنة بإضافة أعضاء آخرين خاصة ممثل الوزير المكلف بالسكن.

تعالج الطلبات على أساس الترتيب الزمني المسجل قانونا¹، أي أن الاعتبار المنصوص عليه قانونا هو الترتيب الزمني لتسجيل الطلب، وليس هناك اعتبار آخر أو سلم تنقيط يتم على أساسه قبول طلب على حساب الآخر وهذا ما أكدته وزارة السكن والعمران والمدينة في العديد من المرات، الا ان المديرية العامة للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره اقرت مرجعا ثانويا ياتي في المرتبة الثانية وهي الحالة الاجتماعية لطالبي السكن كبعد المسافة عن موقع التخصيص بالنسبة لولايات الجلفة والأغواط والشلف، تبسة التي تتسم ببعدها المسافة بين مواقعها السكنية، ومع ذلك يبقى المرجع الأساسي هو الرقم التسلسلي وفي حدود البرنامج السكني².

تقوم اللجنة بدراسة الطلبات من خلال التأكد من مدى مطابقة الوثائق المقدمة والمعلومات المصرح بها مع الشروط المنصوص عليها قانونا³، وبهذا الغرض تقوم مصالح الوكالة باعداد قائمة بأسماء طالبي السكن يتم إرسالها إلى كل من الصندوق الوطني للسكن للتأكد من شرط الاستفادة من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شرائه، وكذا ديوان الترقية والتسيير العقاري للتحقق من شرط حيازة سكن عمومي إيجاري⁴، بالإضافة إلى المحافظة العقارية للتحقق من شرط التملك المسبق، وقد كان يشترط سابقا على طالب السكن تقديم شهادة السلبية، إلا انه نظرا للضغط بسبب كثرة الطلبات فقد أصدرت المديرية العامة للأماكن الوطنية

1- المادة 2/04 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

2- الموقع الإلكتروني لوزارة السكن والعمران والمدينة www.mhuv.gov.dz، تاريخ الاطلاع 2019/01/15 على الساعة 16:00

3- فرحات حميد، الإيجار كآلية للبيع، المرجع السابق، ص 41.

4- تاريخ الاطلاع 2018/10/15 على الساعة 11:15 www.logement-algerie.com - 4

تعلية تقضي بتقديم المعلومات حول وضعية المستفيد مباشرة إلى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بناء على القائمة المرسله من طرفها¹.

ثانيا : الفصل في الطلب

بعد دراسة الطلبات من طرف اللجنة التي تتوج أشغالها بمحضر يوقعه جميع أعضائها وترسل نسخة منه إلى وزير السكن، حيث يجب أن يتضمن المحضر أسماء وألقاب المترشحين الذين عولجت ملفاتهم مع تبيان لكل واحد منهم : تاريخ التسجيل عند قبول طلبه، قيمة المساهمة الأولية المقترحة، أجل تسديد القيمة المتبقية من ثمن المسكن، نوعية المسكن المخصص وموقعه على الخصوص في العمارة².

كما يتم تسجيل المستفيدين في بطاقة وطنية خاصة تفتح على مستوى المديرية العامة للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، وتعد كشوفات إحصائية كل ثلاثة أشهر على أساس العناصر المدونة في السجلات وفي البطاقة الوطنية ذاتها، من أجل تحليل مدى تلبية الطلب من خلال البرامج المنجزة والمخصصة للبيع بالإيجار، وترسل هذه الكشوف الإحصائية مع التحاليل المترتبة عنها إلى الوزير المكلف بالسكن في نهاية كل ثلاثة أشهر³.

تصدر اللجنة قرارها المتعلق بطلبات الاستفادة من مسكن بصيغة البيع بالإيجار والذي لا يخرج عن الحالات الثلاثة التالية :

1- تأجيل الفصل في الطلب : طبقا للمادة 3/04 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، يمكن للجنة معالجة الطلبات أن تصدر قرارها بتأجيل الفصل في الطلبات بسبب نقص المعلومات والوثائق

1- تعلية صادرة عن المديرية العامة للأملك الوطنية تحت رقم 05774 مؤرخة في 2011/05/26. تتعلق بالجهاز الجديد المتخذ بعنوان تسليم من طرف المحافظات العقارية حالة CF1BIS (الشهادة السلبية) لفائدة المواطنين في إطار برنامج السكن المدعم.

2- المادة 07 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

3- المادة 08 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

المطلوبة حيث تعاد هذه الطلبات إلى أصحابها خلال الثمانية أيام¹ التي تلي استلامها مع الإشارة إلى سبب إعادتها، وهذا من أجل استكمال الوثائق والمعلومات الناقصة عن طريق التقرب إلى مصالح الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ، ويعتبر هذا القرار بمثابة استدعاء للمعني بالأمر².

2- قبول الطلب : تقبل اللجنة الطلبات المستوفية لجميع الشروط القانونية³ المنصوص عليها ضمن المرسوم التنفيذي 105-01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، وتقوم مصالح الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بإبلاغ المستفيدين المقبولين بقرار القبول عن طريق رسالة موصى عليها مع دعوتهم إلى دفع 10 % من ثمن المسكن كخيار ثابت للشراء⁴.

كما يتضمن القرار طلب تقديم التصريح الشرفي⁵ المصادق عليه بالإضافة الى بعض الوثائق والتي تم ارسالها سابقا من قبل الطالب، لكن تكون محينة بتاريخ جديد، وهذا للتأكد من وضعية المستفيد على اعتبار انه يمكن ان تتغير خلال المدة الفاصلة بين تاريخ تسجيل الطلب وتاريخ قبوله⁶.

يتم تسجيل المستفيدين المقبولين ضمن البرنامج السكني الحالي للوكالة، وفي حالة إذا ما فاق عدد الطلبات المقبولة والمستوفية للشروط التأهيلية، عدد المساكن المحددة للبرنامج المقرر،

1- حسب المعلومات التي صرح بها لنا موظفي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بمستغانم فإنه من الناحية العملية لا يحترم أجل ثمانية أيام لان دراسة الطلبات التي تعتبر كثيرة من خلال تفحص الوثائق والتأكد من مطابقتها للمعلومات المصرح بها والشروط القانونية والاتصال بمختلف الجهات الادارية فهي تستغرق مدة أطول تتجاوز الثمانية ايام بكثير .

2- حمزة خليل، المرجع السابق، ص 120.

3- بوكروش فوزية، زهدور كوثر، المرجع السابق، ص 181.

4- المادة 09 من من القرار المؤرخ في 2001/07/23 يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

5- التصريح الشرفي هو : " أن يفصح شخص عن ارادته في الالتزام أخلاقيا أو أدبيا "، بلحاج العربي، مشكلات المرحلة السابقة على التعاقد في ضوء القانون المدني الجزائري، د ع ط، د م ج، الجزائر، 2011، ص 109.

6- أنظر الملحق رقم 04، ص 294.

يبلغ المرشحون غير المقبولين لهذا السبب كتابيا مع توضيح رتبة طلباتهم ودعوتهم إذا رغبوا في ذلك إلى التمسك باختيارهم في البرامج السكنية المستقبلية المخصصة للبيع بالإيجار، من خلال قيام صاحب الطلب بتأكيد طلبه الأول على البرامج السكنية المستقبلية برسالة موصى عليها، وبمجرد تسجيل برامج سكنية جديدة تقوم لجنة معالجة الطلبات في حدود عدد السكنات المسجلة بترتيب هذه الطلبات حسب الترتيب الزمني الأولي للإيداع مع التحقق من شروط قابلية الترشح للطلابين كما هي محددة قانونا¹.

3- رفض الطلب : إذا لم يستوف الطلب الشروط المحددة قانونا، أو كانت نتيجة التصفية على مستوى البطاقة الخاصة ايجابية²، فان لجنة معالجة الطلبات تقوم باصدار قرار برفض الطلب مع ذكر سبب ذلك ويبلغ إلى المترشح ، الذي يمكنه الاعتراض على هذا القرار عن طريق رفع طعن أمام اللجنة الخاصة المنشأة بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن³.

وقد صدر مقرر عن وزير السكن يحمل الرقم 85 يحدد تشكيلة لجنة الطعن⁴ حيث يتأسسها مدير الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ، وتتضمن أعضاء آخرين هم : مدير الصندوق الوطني للسكن، مفتش من المفتشية العامة بوزارة السكن والعمران، مدير السكن والتجهيزات العمومية للولاية المعنية بالطعون، المدير الجهوي للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره للولاية المعنية بالطعون ، بالإضافة إلى محضر قضائي كمقرر للجنة⁵.

تتولى هذه اللجنة دراسة الطعون المرفوعة إليها ضد قرارات لجنة معالجة الطلبات، وتصدر قرارها بشأن ذلك ، لكن المقرر لم ينص على طبيعة هذا القرار فيما اذا كان نهائيا أم يقبل الطعن مرة أخرى، ولم يحدد آجال وكيفيات الفصل في الطعن، كما لم يحدد في حالة

1- المادة 06 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المتممة بموجب القرار المؤرخ في 2013/07/23.

2- بوكروش فوزية، زهدور كوثر، المرجع السابق، ص 181.

3- المادة 12 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

- تجدر الإشارة إلى أن نص المادة 12 لم تحدد آجال الطعن .

4- مقرر وزاري رقم 85 مؤرخ في 2001/08/01 يحدد تشكيلة لجنة الطعن الخاصة بطلبات شراء المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار ، (غير منشور) .

5- المادتين 01 و 02 من المقرر الوزاري رقم 85 يحدد تشكيلة لجنة الطعن الخاصة بطلبات شراء المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار .

رفض لجنة الطعن الطلب أيضا رغم استيفائه للشروط القانونية، الجهة التي ترفع الدعوى ضدها فيما إذا كانت لجنة الطعن أم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره¹.

وفي هذا الشأن قضت المحكمة العليا بان اجراء الطعن هو اجراء وجوبي قبل اي مطالبة قضائية ويعتبر قيذا على إجرائها " حيث انه في قضية الحال ومتى كان المدعي في الطعن فصلت اللجنة في طلبه يبقى أمامه سوى سلوك طريق الطعن في قرارها أمام اللجنة الوطنية المختصة التي تبنت فيه قانونا طبقا للمادة 12 من القرار، ولما المدعي في الطعن خاصم الوكالة دون الالتفات لهذا الاجراء والذي يعد في حقيقته قيذا على الدعوى أفسد دعواه بالتالي وبقضائهم كما فعلوا فان قضاة المجلس لم يناقضوا في تسبب قرارهم مع منطوقه وعليه فان الوجه غير مؤسس ويتعين رفضه².

غير اننا نرى عكس ما ذهب اليه قضاة القانون ذلك ان نص المادة 12 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك لم تجعل من الطعن المسبق اجراء وجوبيا بدليل انها نصت على " كل اعتراض على قرار اللجنة يمكن رفعه في شكل طعن أمام اللجنة الخاصة...."، فعبارة يمكن تفيد ان للمستفيد الخيار بين الطعن المسبق من عدمه قبل رفع الدعوى القضائية، كما ان قانون الاجراءات المدنية والادارية لا يشترط اطلاقا الطعن المسبق كاجراء وجوبي قبل اللجوء الى القضاء العادي، كما يعتبر اجراء اختياريا حتى امام القضاء الاداري طبقا للمادة 830 ق ا م ا.

المطلب الثاني : تسديد الدفعة الأولى المقدرة ب 25 % من ثمن المسكن

نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، على وجوب أن يسدد كل طالب لشراء مسكن في إطار البيع بالإيجار دفعة أولية لا تقل عن 25% من ثمن المسكن، وعلى الرغم من أنه يمثل جزءا من محل عقد البيع بالإيجار وهو الثمن إلا انه يعتبر إجراء ضروريا سابقا لإبرام العقد أمام الموثق لا يتم إلا به وهو ما يجعله يرتقي إلى درجة الشرط ، حيث تسدد هذه الدفعة على مرحلتين تتضمن المرحلة الأولى تسديد نسبة 10 % (الفرع الأول)، أما المرحلة الثانية فتتضمن تسديد 15% المتبقية (الفرع الثاني).

1- زنوش طاوس، البيع بالإيجار، المرجع السابق، ص 101.

2- قرار رقم 0991133، مؤرخ في 2016/09/21، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، (غير منشور).

الفرع الأول : تسديد نسبة 10% من الدفعة الأولى من ثمن المسكن

قبل تعديل المادة 07 من المرسوم التنفيذي 01-105 المذكور أعلاه لم تكن تبين كميّات تسديد الدفعة الأولى بل اكتفت بالنص على وجوب تسديد نسبة 25 % من ثمن المسكن فقط¹ ، غير أن المادة 09 من القرار المؤرخ في 23/07/2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكميّات ذلك المعدلة بموجب القرار الصادر في 14/05/2002 نصت على أن يقوم المستفيد الذي قبل طلبه بتسديد نسبة 10 % من الدفعة الأولى كخيار ثابت للشراء² وهذا بعد تبليغه بذلك ضمن قرار القبول من طرف مصالح الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ، ويجب أن توضع وصولات الدفع أمام مصالح الوكالة لترفق بملف المستفيد المعني.

أما بعد تعديل المادة 07³ بموجب المرسوم التنفيذي 04-137 المعدل للمرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكميّات ذلك، فقد أكدت على ضرورة تسديد نسبة 10% من الدفعة الأولى عند الإقرار الثابت بالشراء .

يتضمن قرار قبول طلب الاستفادة من مسكن بصيغة البيع بالإيجار دعوة المستفيد إلى التقرب أمام مصالح الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره مرفقا ببطاقة التعريف الوطنية من

1- نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 01-105 سابق الذكر (قبل تعديلها) على : " يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25 % من ثمن المسكن، ويتعين عليه أيضا أن يثبت مستوى من المداخل تسمح له بتسديد الأقساط الشهرية الثابتة في آجالها، محسوبة على أساس المبلغ المتبقي من ثمن المسكن مضاف إليها مصاريف التسيير والتحيين في حدود المدة المتفق عليها بين أطراف العقد".

2- قبل تعديل نص المادة 09 من القرار المؤرخ في 23/07/2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات المساكن في إطار البيع بالإيجار وكميّات ذلك كانت تنص على "10... % من ثمن المسكن كالتزام نهائي بالشراء..." ونرى ان العبارة الأصح هي الالتزام النهائي بالشراء وليس خيار ثابت بالشراء ذلك ان المستفيد يلتزم نهائيا ليقوم بعملية شراء المسكن من خلال الاجراءات السابقة لاسيما تسديد الدفعة الأولى ، فالامر يتعدى عملية الاختيار .

3- نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 01-105 سابق الذكر بعد تعديلها بالمرسوم التنفيذي 04-137 على : " يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25 % من ثمن المسكن، غير ان تسديد هذه الدفعة الأولى يمكن أن يتم حسب الكميّات التالية : - 10% من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء...."، وقد تم حذف الفقرة الثانية من المادة والمذكورة أعلاه.

أجل سحب أمر الدفع المتعلق بالشطر الأول من الدفعة الأولى والمتمثل في 10 % مع التنبه إلى أن أجل سحب هذا الأمر بالدفع محدد بثمانية (08) أيام تحسب من تاريخ الموعد المذكور في القرار، وإن أي سحب خارج هذا الأجل يؤدي إلى إلغاء الأمر بالدفع ويتم تصنيف الملف ضمن الملفات بدون متابعة¹.

بعد سحب المستفيد لأمر الدفع يتعين عليه دفع الشطر الأول المقدر ب 10 % طبقا للتعليمات المنصوص عليها ضمن الأمر والمتمثلة في أن عملية الدفع تتم على مستوى الوكالات التابعة للقرض الشعبي الجزائري حسب اختيار المستفيد والمتواجدة بولايتيه والواردة في أمر الدفع، كما جاء فيه أن عملية الدفع تتم بصفة شخصية من طرف المستفيد أو من شخص مخول له ذلك بناء على وكالة قانونية ، وعليه أن يسلم وصولات الدفع لمصالح الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ، ونص أيضا على أن أجل الدفع يجب أن يتم خلال خمسة (15) يوما من تاريخ سحب أمر الدفع، وبعد هذا الأجل يعتبر كل دفع خارج الأجل ولا يؤخذ بعين الاعتبار، ويؤدي إلى عدم تخصيص المسكن دون أي إمكانية لإجراء طعن، وأكد الأمر على انه إذا أظهرت نتائج التحقيقات الجارية على ان التصريح الشرفي الملحق بملف طلب اكتساب مسكن في إطار البيع بالإيجار غير صحيح أو يتضمن تصريحات كاذبة فسيتم إلغاء قرار القبول، وتصبح عملية الدفع في إطار أمر الدفع المتعلق ب 10 % باطلة وعديمة الأثر ، ويتم إرجاعه للمستفيد بعد اقتطاع نسبة 10 % منه كتعويض عن الضرر².

الفرع الثاني : تسديد نسبة 15% المتبقية من الدفعة الأولى من ثمن المسكن

يلتزم المستفيد بتسديد نسبة 15 % المتبقية من الدفعة الأولى على النحو المذكور في المادة 07 أعلاه وذلك بعد تحميل أمر الدفع من الموقع الإلكتروني للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره وذلك باستعمال رقم التسجيل والرقم السري اللذان تحصل عليهما عند تاريخ تسجيل طلبه ،حيث يتضمن أمر الدفع المبلغ الواجب دفعه والممثل للشطر الذي يمثله بالإضافة الى الأجل المتاح للتسديد³، بعد ذلك يتوجه المستفيد بأمر الدفع الى وكالات القرض الشعبي الجزائري للتسديد الشطر المذكور في الأمر أين يتحصل على وصل الدفع الذي يتعين عليه

1- أنظر الملحق رقم 04، ص 294

2- أنظر الملحق رقم 05، ص 295.

3- أنظر الملحق رقم 06، ص 296.

تقديمه الى مصالح الوكالة ليرفق بملفه¹، الا ان كيفية تسديد هذه النسبة تعرف بعض الاشكالات وتصاحبها بعض الاجراءات.

أولا : الاشكالات المرتبطة بتسديد نسبة 15 %

ان كيفية دفع نسبة 15 % المتبقية من 25% التي تمثل الدفعة الأولى من ثمن المسكن تعرف بعض التناقضات ذلك ان المشرع نص على العديد من الكيفيات وهو بصدد تعديل المرسوم التنفيذي 105-01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم، والقرار المؤرخ في 2001/07/23 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، وكذا نموذج عقد البيع بالإيجار، وما يثير الاشكال هو ان تسديد هذه النسبة يرتبط بتحرير عقد البيع بالإيجار لدى الموثق.

حيث ان المادة 09² من القرار المؤرخ في 2001/07/23 المذكور أعلاه والمعدلة مرة واحدة بموجب القرار الصادر في 2002/05/14 تنص على ان "...تدفع 15 % من ثمن المسكن المتبقية من 25 % المستحقة كمساهمة أولية بصفة استثنائية وبطلب من المشتري، كما يأتي : " 5 % من ثمن المسكن عند تسلم المفاتيح ، 5 % خلال السنة الموالية لتاريخ تسلم المفاتيح، 5 % خلال السنة الموالية لتاريخ دفع آخر قسط من مبلغ المساهمة الأولية، وفي جميع الحالات يتم دفع الأقساط المتبقية من مبلغ المساهمة الأولية علاوة على دفع الأقساط الشهرية المنصوص عليها بعنوان البيع بالإيجار".

يلاحظ ان المشرع نص على طريقة استثنائية لتسديد نسبة 15 % وذلك عن طريق التقييط ، وعليه فالمستفيد له الحرية في اختيار اما تسديد النسبة دفعة واحدة أو يطلب تسديدها طبقا للكيفية الاستثنائية المذكورة في المادة 09 أعلاه ، ولا يزال هذا النص ساري المفعول .
أما نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار فقد نص في مادته الثانية على " في حالة تسديد 15 %

تاريخ الاطلاع 2017/12/10 على الساعة 19:30 . www.aadl.com.dz - 1

2- قبل التعديل كانت تنص على : " يدفع مبلغ 15 % المتبقي من 25 % المشروطة التي تمثل المساهمة الأولى، عند توقيع عقد البيع بالإيجار كما هو منصوص عليه في المادة 10 أدناه "، أي ان 15 % تدفع كاملة وفي مرة واحدة.

المتبقية من الدفع الأولي بالتقسيط، يجب أن يتم ذلك وفق الشروط والحدود الآتية : 5 % عند تسليم المفاتيح، 5 % خلال السنة الأولى من شغل المسكن، 5 % خلال السنة الثانية من شغل المسكن ، وفي كل الحالات، يحدد المتعهد بالترقية الرزنامة الدقيقة لهذه التسديدات السنوية التي لا يمكن أن تفوق مدة سنتين (2)¹.

ان نموذج عقد البيع بالإيجار المذكور أعلاه هو النموذج المطبق والمعمول به حاليا ، ويلاحظ انه نص هو الآخر على الطريقة الاستثنائية لتسديد نسبة 15 % والتي تتم بالتقسيط بناء على اختيار المستفيد على ان لا تتعدى مدة سنتين، كما ان هناك تناقض بين هذا النص ونص المادة 09 من القرار الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، فيما يتعلق بالشطرين الثاني والثالث ، فطبقا للنموذج يتم دفع الشطر الثاني خلال السنة الأولى لشغل المسكن ، والشطر الثالث خلال السنة الثانية لشغل المسكن، اما طبقا للمادة 09 يدفع الشطر الثاني خلال السنة الموالية لتاريخ تسلم المفاتيح، والشطر الثالث خلال السنة الموالية لتاريخ دفع آخر قسط من مبلغ المساهمة الأولية.

من جهة أخرى يتبين من خلال المادة 02 من نموذج عقد البيع بالإيجار ان عقد البيع بالإيجار يتم اعداده بين المتعهد بالترقية العقارية والمستفيد حتى ولو اختار هذا الأخير تسديد نسبة 15 % بالتقسيط ، وأيضا قبل تسلم المفاتيح ذلك ان النموذج نص على الشطر الاول الذي يدفع عند تسلم المفاتيح، بمعنى ان العقد يحرر في حالتين اما بعد دفع المستفيد لنسبة 15 % كاملة وبذلك يكون قد سدد الدفعة الأولى بصفة نهائية، أو قبل تسديد نسبة 15 % والتي يلتزم بتسديدها عن طريق التقسيط .

أما بالنسبة للمرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك نجد ان المادة 07 عرفت تعديلين² كان آخرها - وهو الساري المفعول - بموجب المرسوم التنفيذي

1- بالنسبة للنموذج الأول لعقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2001/07/23 يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار الملغى بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 ، فانه لم ينص على كيفيات تسديد الدفعة الاولى .

2- لم تكن المادة 07 قبل تعديلها تنص على أي كيفية لتسديد الدفعة الأولى، اما بعد تعديلها بالمرسوم التنفيذي 04-137 المعدل للمرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك فقد نصت على ان نسبة 15 % =

15-328 حيث أصبحت تنص على ان نسبة 15 % تسدد كما يلي: 5 % من ثمن المسكن عند الانطلاق في الأشغال لموقع تواجد المسكن، 5 % من ثمن المسكن عند التخصيص، 5% من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن".

من خلال ما سبق يتبين أن هناك 03 نصوص قانونية سارية المفعول تتمثل في المادة 09 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، والمادة 02 من نموذج عقد البيع بالإيجار والمادة 07 من المرسوم التنفيذي 01-105 السابق الذكر، وهي متناقضة فيما بينها، الامر الذي يثير الإشكال حول النص القانوني الذي يطبق .

ان التعديل الأخير للمادة 07 من المرسوم أخذ بعين الاعتبار ان مبلغ الدفعة الأولى المقدر ب 25 % يمثل المساهمة الشخصية للمستفيد الذي يوجه مباشرة لتمويل انجاز المسكن، اضافة الى المصادر الأخرى للتمويل ، كما انه النص اللاحق في صدور عن النصوص الأخرى السابقة، وهو النص الذي يتناسب مع الظروف الواقعية والعملية التي تمر بها عملية انجاز سكنات البيع بالإيجار، وبالتالي يستوجب على المشرع ازالة التناقض بتعديل نص المادة 09 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم، وكذا المادة 02 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04، بما يتناسب مع نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المعدلة بالمرسوم التنفيذي 15-328.

من جهة أخرى يشكل ايضا تسديد نسبة 15 % المتبقية من الدفعة الأولى من ثمن المسكن اشكالا بالنسبة لتاريخ اعداد عقد البيع بالإيجار، فبالاضافة الى وجود ثلاثة نصوص قانونية سارية المفعول وهي نص المادة 02 من نموذج عقد البيع بالإيجار والتي سبق التطرق اليها ، ونص المادة 10 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم ، والمادة 11 من المرسوم

=المتبقية تسدد كما يلي : " 5 % من ثمن المسكن عند استلام المستفيد ثمن المسكن، 5 % من ثمن المسكن أثناء السنة الأولى من شغل المسكن، 5 % من ثمن المسكن أثناء السنة الأولى من شغل المسكن، 5 % من ثمن المسكن أثناء السنة الأولى من شغل المسكن".

التنفيذي 105-01 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم.

حيث تنص المادة 10 من القرار المذكور أعلاه والمعدلة مرتين¹ كان آخرها بموجب القرار المؤرخ في 2013/07/22 على " يترتب على دفع 5 % للشطر الأول من مبلغ المساهمة الأولية المذكورة أعلاه من طرف المقتني المطلوبة عند تسليم المفاتيح، اعداد عقد البيع بالإيجار بين المستفيد والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره وذلك لدى مكتب توثيق حسب النموذج المعد بموجب قرار الوزير المكلف بالسكن ".
 فعقد البيع بالإيجار يتم اعداده عند دفع القسط الأول المتعلق بتسلم المفاتيح وحسب نص المادة 09 من نفس القرار يتبقى قسطين بنسبة 10%، وعليه فالعقد يحرر قبل اتمام تسديد الدفعة الأولى.

أما المادة 11 من المرسوم التنفيذي 105-01 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المعدلة بالمرسوم التنفيذي 137-04² تنص على " يترتب على تسديد المستفيد نسبة 5 % من ثمن المسكن عند استلامه هذا المسكن طبقاً لأحكام المادة 07 أعلاه،

1- قبل تعديل المادة 10 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك كانت تنص على " قبل تسليم مفاتيح المسكن للمستفيد يجب اعداد عقد البيع بالإيجار بين هذا الأخير وبين الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لدى مكتب توثيق وفق النموذج المعد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن"، وبعد تعديلها بالقرار المؤرخ في 2002/05/14 نصت على " يترتب على دفع المستفيد القسط الأخير من مبلغ المساهمة الأولية المنصوص عليه أعلاه اعداد عقد البيع بالإيجار بين هذا الأخير والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره وذلك لدى مكتب توثيق، وفق نموذج يعد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن"، وفي النص الأخير نجد ان المشرع وقع في خطأ ذلك ان القسط الأخير طبقاً للمادة 09 من نفس القرار يدفع خلال السنة الثانية الموالية لتاريخ دفع آخر قسط من مبلغ المساهمة الأولية، أي ان عقد البيع بالإيجار حسب مفهوم هذا النص يتم تحريره بعد سنتين من تاريخ تسلم المفاتيح وبهذا الشكل يشغل المستفيد المسكن دون أي سند قانوني، وهذا أمر غير منطقي، غير ان المشرع تدارك الخطأ عند تعديل نص المادة 10 بالقرار المؤرخ في 2013/07/22 على النحو المذكور أعلاه.

2- قبل تعديل المادة 11 من المرسوم التنفيذي 105-01 سابق الذكر كانت تنص على " يترتب على تسديد المستفيد الدفعة الأولى والتزامه بشروط تسديد ثمن المسكن كما هي محددة في رزنامة استحقاق الأقساط المنصوص عليها في المادة 08 أعلاه، اعداد عقد البيع بالإيجار بين الهيئة المتعده بالترقية العقارية وبين المستفيد ".
 المستفيد ."

والتزامه بشروط تسديد ثمن المسكن كما هي محددة في رزنامة الأقساط المنصوص عليها في المادة 08 أعلاه، اعداد الهيئة المتعده بالترقية العقارية عقد البيع بالإيجار".

من خلال هذه المادة يتضح ان عقد البيع بالإيجار يتم اعداده عند تسديد 5 % من ثمن المسكن عند استلامه أي قبل التسديد النهائي للدفعة الاولى التي يتبقى منها 10 %، فهذا النص جاء بناء على نص المادة 07 من نفس المرسوم ، غير ان النص الأخير تم تعديله لاحقا بموجب المرسوم التنفيذي 15-328 اين اصبح القسط الذي يدفع عند تسلم المسكن يعتبر القسط الاخير وبذلك لا يتسلم المستفيد المسكن الا بعد التسديد النهائي للدفعة الأولى .

يلاحظ ان النصوص القانونية السابقة اتفقت على ان عقد البيع بالإيجار يتم تحريره عند دفع القسط المتعلق بتسلم مفاتيح السكن ، غير انها اختلفت في تحريره قبل الانتهاء من تسديد الدفعة الاولى أم بعدها.

بالرجوع الى نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 01-105 السابق الذكر والمعدل بالمرسوم التنفيذي 15-328 وهو النص الأخير في الصدور بالنسبة للنصوص الأخرى، فان المستفيد لا يتسلم المسكن الا بعد تسديده للقسط الاخير من الدفعة الأولى ومنه تسدد كاملة، وبإسقاط الاحكام السابقة - بغض النظر عن التناقضات المشار اليها - والمتعلقة بان عقد البيع بالإيجار يحرر عند تسلم المسكن ، نخلص الى نتيجة ان عقد البيع بالإيجار يحرر بين المتعهد بالترقية العقارية والمستفيد عند تسلم المسكن وبعد التسديد النهائي للدفعة الأولى المقدر ب 25% من ثمن المسكن.

وبالتالي يجب على المشرع تعديل المادة 10 من القرار المؤرخ في 23/07/2001 الذي يحدد شروط معاجة طلبات شراء المساكن في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم بالقرار المؤرخ في 22/07/2013 بما يتناسب مع المادة 07 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة باموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات اخرى في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدلة بالمرسوم التنفيذي 15-328 والنص على أن عقد البيع بالإيجار يحرر بين الطرفين بعد تسديد القسط الأخير من مبلغ المساهمة الأولية المطلوب عند تسلم المستفيد للمسكن.

بالإضافة إلى تعديل نص المادة 02 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 وذلك بحذف الفقرة المتعلقة بكيفية تسديد الدفعة الأولى بالتقسيط لأنه لا حاجة لذلك على اعتبار أن المستفيد قد سددها كاملة قبل إبرام العقد .

ثانيا : الإجراءات المصاحبة لتسديد نسبة 15%

تتمثل هذه الاجراءات في:

1- اختيار المواقع السكنية : وذلك عن طريق الدخول الى موقع الوكالة الالكتروني والنقر على خانة " اختيار الموقع " ثم ادخال رقم التسجيل والرقم السري، أين تظهر بطاقة معلومات يقوم المستفيد بملئها، حيث تتضمن على وجه الخصوص المواقع المخصصة لسكنات البيع بالإيجار المبرمجة في الولاية التي يقيم بها المستفيد الذي يقوم بترتيب اختياراته بالارقام، كما تتضمن سؤالاً " هل يقيم معك شخص من ذوي الاحتياجات الخاصة " فيجب المستفيد بنعم أو لا، وفي الاخير وردت ملاحظة تنص على ترتيب اختيارات المستفيد ليست اجبارية للوكالة وان هذه الرغبات ستخضع للدراسة من قبل مصالحها ، وذلك بعد الانتهاء من استقبال رغبات جميع المكتتبين¹.

2- تحديث الملف : يتعين على المستفيد بعد تسديده للشطر الثاني من مبلغ المساهمة الأولى المقدر ب 5 % من ثمن المسكن عند الانطلاق في الأشغال لموقع تواجد المسكن، تحديث ملفه عن طريق الوثائق التي تطلب الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره تقديمها من خلال موقعها الالكتروني²، والهدف من هذا الاجراء هو التأكد من وضعية المستفيد لاسيما اذا ما تغيرت حالته العائلية أو المادية ، ذلك ان التحقيقات التي تجريها الوكالة لا تتوقف الا عند تسليم المسكن وقد نتج عنها اقصاء العديد من طالبي السكن³.

رغم ان هذا الاجراء قد يصب في مصلحة المستفيدين من خلال اقصاء المتحايين الا انه يعتبر مجحفا في حق الكثير منهم ذلك ان المدة بين تقديم الطلب وتسليم المسكن هي مدة طويلة وغير محددة بل حتى مجهولة يمكن خلالها ان تتغير وضعية المستفيد سواء برغبته او رغما عنه خاصة فيما يتعلق بزيادة أو نقصان دخله الشهري ، فليس من المعقول ان يتحمل المستفيد تبعه

1- تاريخ الاطلاع 2017/12/10 على الساعة 19:30 . www.aadl.com.dz

2- تاريخ الاطلاع 2017/12/10 على الساعة 19:30 . www.aadl.com.dz

3- تاريخ الاطلاع 2018/06/30 على الساعة 14:30 . www.logement-algerie.com

وضع خارج عن ارادته؛ كما ان طول مدة التسليم والتأخر في الانجاز من المفروض ان يتحمل مسؤوليتها المتعهد بالترقية العقارية وليس المستفيد، هذا الأخير الذي يبقى من جهة في حالة انتظار مجهولة تسلم مسكنه ومن جهة أخرى يكون في وضع تهديدي من اقصائه اذا تغيرت وضعيته المالية.

3- تسليم قرار ما قبل التخصيص : بعد تسديد المستفيد للشطرين الأول والثاني من نسبة 15% بما يمثل 20 % من مبلغ المساهمة الأولية، تقوم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بتسليم قرار ما قبل تخصيص المسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار يحدد فيه نوع المسكن وموقعه والبلدية والولاية المتواجد فيها، ونص على ان حيازة المسكن ستتم في إطارها القانوني أمام مكتب توثيقي بعد استلام الموقع، كما تضمن بنودا هامة نصت على أن قرار التخصيص نهائي وغير قابل للطعن، إلا انه يمكن للوكالة إلغائه إذا تمخض عن التحقيق نتائج ايجابية حول وضعية المستفيد ، ويتم سحب قرار التخصيص بصفة شخصية من قبل المكتب باستثناء الحالات المبررة وذلك بعد تسديد مبلغ المساهمة الأولية المحددة ب 25 % من ثمن المسكن¹.

4- تسليم قرار التخصيص : يسلم قرار تخصيص المسكن المنجز في اطار البيع بالإيجار الى المستفيد بعد قرار ما قبل التخصيص وذلك عند تسديده لكامل مبلغ المساهمة الأولية المحددة ب 25 % من ثمن المسكن، ويحدد فيه أيضا نوع المسكن والطابق والموقع والبلدية والولاية المتواجد فيها.

ولا يخول هذا القرار للمستفيد الحق في حيازة المسكن اذ ستتم لاحقا في اطارها القانوني أمام مكتب توثيقي بعد استلام الموقع. كما يتضمن بنودا هاما ينص على انه في حال كشف التحقيق عن نتائج ايجابية فان قرار التخصيص سيتعرض للإلغاء ويلغى معه عقد البيع بالإيجار، وتقوم الوكالة باسترجاع المسكن بالاضافة الى اتخاذ الاجراءات القانونية ضد الشخص المعني².

يلاحظ ان قرار التخصيص نص على الغاء عقد البيع بالإيجار على الرغم من ان هذا الأخير لم يحرر بعد خلال هذه المرحلة عند استلام المستفيد لقرار تخصيص المسكن، وعقد البيع بالإيجار ليس عقدا اداريا يمكن الغاءه من الجهة التي اصدرته وانما هو توافق ارادتين على احداث اثر قانوني وتحكمه نصوص القانون الخاص بما فيها القانون المدني والمرسوم التنفيذي

1- انظر الملحق رقم 07، ص 297.

2- انظر الملحق رقم 08، ص 298.

105-01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك المعدل والمتمم، وكذا البنود والشروط التعاقدية المتفق عليها بين الطرفين في العقد، وبالتالي لا يمكن الغاءه بموجب قرار التخصيص.

5- توقيع المستفيد للتعهد والالتزام : يقوم المستفيد بالحضور أمام مكتب التوثيق الذي تحدده الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بناء على الإرسالية التي ترسلها للموثق المعني من أجل تحرير ما يسمى " بعقد المستأجر المستفيد بتنفيذ تسديد الأقساط " حسب رزنامة استحقاق الأقساط المعدة من طرف الوكالة¹، ومنه يتبين بان الهدف من حمل المستفيد على توقيع الالتزام هو ضمان تسديد الأقساط المستحقة.

وتتضمن هذه الوثيقة من جهة أولى الهوية الكاملة للمستفيد الذي يصرح بطلبه من الموثق وهو يتمتع بكامل قواه العقلية والبدنية وغير محجور عليه وليس في حالة منع قانوني أو قضائي من ممارسة حقوقه أن يتلقى تعهده والتزامه المحرر مضمونه فيما بعد في الشكل الرسمي بمقتضى هذا العقد ويلتزم بكل الضمانات العادية السارية في مثل هذه العقود. ومن جهة ثانية العرض الذي تضعه الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره تحت تصرف المستأجر المستفيد حسب صيغة البيع بالإيجار والمتمثل في شقة ذات طابع سكني ويذكر نوعها وعنوانها ومواصفاتها (رقم الشقة، الطابق، المساحة والتقسيمات الداخلية....)، إضافة الى ثمن بيعها وأجل تسديده المقدر ب 25 سنة حسب رزنامة الأقساط الشهرية والسنوية المحددة في نفس الوثيقة².

ونص التعهد على ثلاثة مواد جاء في الأولى منها ان العرض الذي قدمته الوكالة هو جزء لا يتجزأ من هذا العقد، ونصت المادة الثانية على التزام المستفيد بتسديد الاقساط الشهرية والسنوية بما فيها التكاليف ابتداء من تاريخ تسلمه وحيازته للشقة المسلمة له في الآجال المحددة حسب الرزنامة التي اتفق وصادق عليها مع الوكالة ويتحمل كافة الآثار القانونية المترتبة على هذا الالتزام.

وتتضمن رزنامة الاستحقاق الشهرية والسنوية كما هي محددة في الجدول المنصوص عليه جزأين، الأول يتعلق بتواريخ تسديد الاقساط الاربعة الممثلة لنسبة المساهمة الأولية

1- انظر الدور الأول من الملحق رقم 09 ، ص 299.

2- انظر الدور الأول من الملحق رقم 09، ص 299.

المحددة ب 25% من ثمن المسكن، والجزء الثاني من الجدول يتعلق بالرزنامة الشهرية للاقساط المتبقية من الثمن بداية من تاريخ الاستغلال بالاضافة الى التكاليف التي تحدد لاحقا.

ويصرح المستفيد بانه سدد مبلغ المساهمة الاولى بما يقابلها من ثمن بالدينار الجزائري (يذكر بالحروف والأرقام) مع ذكر عدد الدفعة ومبلغها ونسبة القسط الذي تمثله وتاريخ تسديدها ورقم وصل الدفع الذي يثبت ذلك، بالاضافة الى قيمة المبلغ المتبقي بالدينار الجزائري (يذكر بالحروف والأرقام) بعد خصم الدفعة الاولى الذي يمثل نسبة 75 % من ثمن المسكن¹.

ويقر المستفيد بموجب المادة الثالثة من التعهد على اعتبار رزنامة استحقاق الأقساط الشهرية والسنوية واجبة الأداء في مواعيدها المبرمجة لها، كما يلتزم التزاما قانونيا صريحا بالإمضاء على عقد بصيغة البيع بالإيجار بجميع نصوصه وأحكامه طبقا للنموذج المحدد والمرفق بالقرار المؤرخ في 2001/07/23 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار المعدل المتمم فور إخطاره بالموعد المحدد له مع الإقرار بالقوة القانونية النافذة له ولا يمكن التجاوز عنه أو الحيلولة دون العمل بموجبه، وفي الأخير نص التعهد على موطن المتعاقد وتسجيل العقد ومصاريفه التي يتحملها المستفيد ويلتزم بدفعها وكذا تاريخ تحرير العقد والتنويه على تلاوة الموثق لمضمون العقد وتوقيعه هو والمستفيد².

من خلال عرض مضمون التعهد والالتزام أو عقد تنفيذ تسديد الأقساط نجده يتضمن الالتزام بتسديد الأقساط الشهرية كما هي محددة، وهو التزام منصوص عليه ضمن بنود عقد البيع بالإيجار الذي سيحرر لاحقا، كما يتعهد المستفيد بالالتزام مسبقا على إبرام عقد البيع بالإيجار والإمضاء عليه، وهو اجراء في حقيقته يصب في مصلحة المستفيد اذ يتحصل على سند توثيقي على مسكنه ويسعى جاهدا للحصول عليه وبالتالي لا حاجة لهذا التعهد من الأساس خاصة وان فيه زيادة مصاريف على عاتق المستفيد.

فهذا التعهد يعتبر بمثابة عقد سابق على عقد البيع بالإيجار ولا يستند إلى أي نص قانوني حيث لا يوجد ضمن النصوص القانونية المنظمة لعقد البيع بالإيجار نص يقضي بتحرير التعهد الا ان الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لجأت الى هذا الاجراء كحل مؤقت لعدم امكانية تحرير عقد البيع بالإيجار امام الموثق بسبب مشكلة الوضعية القانونية

1- أنظر الدور الثاني والثالث من الملحق رقم 09، ص ص 300-301.

2- أنظر الدور الثالث من الملحق رقم 09، ص 301.

للعقار، فحتى وإن كان الواقع العملي فرض هذا الاجراء المؤقت بالنسبة للبرامج التي انجزت حتى يحوز المستفيدين سندات رسمية تبرر شغلهم للمساكن، الا انه لا يمكن اعتماده كعقد بديل لعقد البيع بالإيجار . ومن ثم نرى بانه يجب على الوكالة التقيد بالنصوص القانونية والاكتفاء بعقد البيع بالإيجار والاسراع في تحريره بالنسبة للبرامج السكنية المنجزة .

تكتسي المرحلة السابقة على التعاقد أهمية بالغة، ذلك أنها تحدد المصير المستقبلي للعلاقة التعاقدية بين المتعهد بالترقية العقارية والمستفيد، فاما أن تتوج هذه المرحلة في نهايتها بإبرام عقد البيع بالإيجار، أو لا يحدث ذلك. على الرغم من هذه الأهمية الا ان المشرع الجزائري لم ينظمها بشكل خاص ومحكم يحدد فيه طبيعة التصرفات والأعمال التي يقوم بها كل من المتعهد بالترقية العقارية والمستفيد فيما إذا كانت تعتبر من قبيل الأعمال المادية التي لا ترتب أي أثر قانوني، أو تعتبر تصرفات تعاقدية ترتب آثارا قانونية.

من حيث الأصل يمثل الإيجاب الملزم البات الحد الفاصل بين مرحلة التفاوض التي تتم خلال المرحلة السابقة على التعاقد وبين مرحلة إبرام العقد، والإيجاب الملزم هو الذي يتضمن الشروط والعناصر الأساسية والجوهرية للعقد المراد ابرامه، فاذا اقترن به قبول مطابق انعقد العقد¹.

بالرجوع الى اهم ما تتضمنه المرحلة السابقة على ابرام عقد البيع بالإيجار نجد الاعلان الذي تتقدم به الوكالة للاكتتاب وما هو الا دعوة لتقديم عرض السكن لا يهدف الى الالتزام فغاياته استطلاع ردود الفعل والتعرف على وضعية الطالبين وعددهم من أجل اتخاذ قرار لا حق لابرام عقد محتمل²، كما ان قرار قبول تخصيص السكن للمستفيد والذي يتضمن الدعوة الى دفع 10% من مبلغ المساهمة الاولية كالتزام نهائي بالشراء وما يتضمنه من اجراءات كأوامر الدفع يلتزم المستفيد باتباعها حتى يحصل على المسكن، لا يمكن اعتباره ايجابا ملزما ذلك انه لا يتضمن العناصر الأساسية والجوهرية لعقد البيع بالإيجار لا سيما الثمن والمحل والالتزامات.

1- بلحاج العربي، مشكلات المرحلة السابقة على التعاقد في ضوء القانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص 18.

2- سرايش زكرياء، علاقة المستفيد من السكن بالمؤسسة العقارية قبل ابرام العقد التوثيقي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، مجلد 12، عدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة ببجاية، 2015، ص 356.

- علي فيلاي، الالتزامات، المرجع السابق، ص 119.

وأما الشروط الواجب توافرها في المستفيد لاتعتبر شروط العقد وإنما تمثل شروط انتقائية يتم على أساسها اختيار المستفيد المؤهل لإبرام عقد البيع بالإيجار، ولا تعتبر أيضا قرارات ما قبل التخصيص أو التخصيص بمثابة الإيجاب الملزم إذ لا تتضمن تعيين المسكن بدقة ولا شروط العقد ف إلى ذلك فهي مهددة بالالغاء من طرف الوكالة في حالة اكتشاف تغيير ايجابي في وضعية المستفيد.

فكل هذه الوثائق هي لاثبات العلاقة بين المستفيد والمتعهد بالترقية العقارية ولا ترقى إلى درجة العقد الملزم وترتبا لذلك لا يمكن اعتبار الالتزامات الناشئة في هذه المرحلة التزامات تعاقدية إذ لا يوجد عقد أصلا، في مجرد دعوة إلى التعاقد تتضمن اجراءات تمهيدية والتزامات قبل تعاقدية لإبرام العقد النهائي¹.

على الرغم من ان مرحلة الدعوة إلى التعاقد لا تتضمن اي الزام يترتب عن الاخلال به اي مسؤولية -كأصل عام-، الا انه في بعض الحالات التي يؤدي فيها قطع المفاوضات إلى الحاق الضرر باحد الاطراف فان هذا يفرض قيام مسؤولية الطرف المتسبب في الضرر، ويرى اغلب الفقه² بان يسأل طبقا لأحكام المسؤولية التقصيرية حيث لا مجال لاعمال المسؤولية العقدية في غياب العقد كأساس لها.

وتقتضي أحكام المسؤولية التقصيرية وجود الخطأ كأساس لها طبقا للمادة 124 ق م ج³، فاذا لم يوجد الخطأ لا تقوم المسؤولية، فقد يترتب الخطأ في جانب المستفيد اذا ما قدم معلومات خاطئة عن وضعيته وتعهد بها في التصريح الشرفي فهذا يبين سوء نيته، كما يعتبر خطأ حرمان المتعهد بالترقية العقارية المستفيد من المسكن رغم توفره على الشروط ودفعه لمبلغ المساهمة الأولية .

فبوجود الخطأ يحق للطرف المضرور رفع دعوى قضائية للمطالبة بجبر الضرر اللاحق به مع اثبات العلاقة السببية بين الخطأ والضرر، ويترتب على ذلك اما اجبار المتسبب في

1- عبد الحق صافي، القانون المدني، ج 1، المصدر الارادي للالتزامات، العقد، الكتاب الأول، تكوين العقد، ط 1، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، المغرب، د س ن، ص 258.
2- بلحاج العربي، الجوانب القانونية للمرحلة قبل التعاقدية، المرجع السابق، ص 380.
3- تنص المادة 124 ق م ج على : " كل فعل أيا كان يرتكبه بخطئه، ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض ".
في حدوثه بالتعويض ."

الضرر بالتنفيذ العيني أو التنفيذ عن طريق التعويض، فإذا كان الخطأ في جانب المستفيد فإنه يؤدي إلى حرمانه من المسكن مع امكانية التعويض، ذلك انه تسبب في ضرر للمتعهد بالترقية العقارية الذي تكلف عناء دراسة الملف واصدار قرار بالقبول وتخصيص المسكن مما يؤدي إلى حرمان شخص آخر من المسكن هو بحاجة إليه أكثر منه.

اما اذا اخطأ المتعهد بالترقية العقارية بعدم إبرام عقد البيع بالإيجار وتسليم المسكن رغم احترام المستفيد للشروط والاجراءات، فيمكن اجباره على التنفيذ العيني بإبرام العقد النهائي وتسليم المسكن، غير ان هذا يمثل خرقاً لمبدأ سلطان الارادة وحرية الشخص في التعاقد اذ لا يجوز قانوناً اجبار المتفاوض على اتمام المفاوضات وإبرام العقد حتى ولو كان ممكناً، وتبعاً لذلك يتم تعويض المستفيد عن الضرر اللاحق به طبقاً للمادة 176 ق م ج¹، و يمكن ان يشمل التعويض بالإضافة إلى الضرر المباشر الضرر الناتج عن تفويت فرصة² الحصول على مسكن خاصة اذا شكل ذلك عائفاً امام عدم تسجيل المستفيد ضمن برامج اجتماعية أخرى للحصول على سكن.

فالملاحظ خلال المرحلة السابقة على إبرام عقد البيع بالإيجار ان المستفيد لا يملك اي ضمانات قانونية فمذ قبول طلبه يلتزم بدفع الأقساط في الوقت الذي تحدده الوكالة وبظل ينتظر تاريخ تسليمه المسكن الذي لم يحدد اجله اصلاً بين الطرفين وقد وصل إلى اكثر من عشر سنوات في العديد من الولايات دون ان تكون للمستفيد اي امكانية لحمل المتعهد بالترقية العقارية على انجاز وتسليم المسكن .

الا انه بعد تحرير وثيقة الالتزام والتوقيع عليها من قبل المستفيد والمتعهد بالترقية العقارية فان الاخلال بما ورد فيها يخضع لأحكام المسؤولية العقدية ذلك أن التعهد يعتبر بمثابة عقد تمهيدي لعقد البيع بالإيجار حتى وان لم يتضمن النص على شروطه والتزامات الطرفين خاصة المتعهد بالترقية العقارية.

1- تنص المادة 176 ق م ج على : اذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عيناً حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه، مالم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له فيه، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه".

2- بلحاج العربي، مشكلات المرحلة السابقة على التعاقد، المرجع السابق ، ص 180 وما يليها.

من خلال ما سبق نرى بأنه يتوجب على المشرع عدم الاكتفاء بمجرد النص على الاجراءات التي تتضمنها المرحلة السابقة لإبرام عقد البيع بالإيجار، وإنما يفترض به النص على ضمانات قانونية لكلا الطرفين من خلال تحديد طبيعة الالتزامات الناشئة في هذه المرحلة والمسؤولية المترتبة عن الاخلال بها وهذا بموجب نصوص خاصة مكملة للقواعد العامة في القانون المدني ذلك ان هذه الاخيرة ليست كافية لوحدها.

المبحث الثاني : إجراءات تحرير عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات في الشكل

الرسمي النموذجي

يترتب على تسديد المستفيد للدفعة الأولى المقدرة ب 25% من ثمن المسكن إبرام عقد البيع بالإيجار بين المستفيد والمتعهد بالترقية العقارية ، واعتبارا من أن عقد البيع بالإيجار هو عقد فانه يقتضي لقيامه ضرورة توافر الأركان الواجبة لكل عقد وهي الرضا والمحل والسبب (المطلب الأول)، ثم إفراغه في الشكل الرسمي لدى الموثق طبقا للنموذج المحدد قانونا (المطلب الثاني).

المطلب الأول : أركان عقد البيع بالإيجار

عقد البيع بالإيجار هو عقد كسائر العقود لا يمكن ان يقوم الا بتوافر أركانه وهي الرضا (الفرع الأول) والمحل (الفرع الثاني) والسبب (الفرع الثالث).

الفرع الأول : الرضا في عقد البيع بالإيجار

الرضا هو اتجاه الإرادة إلى إحداث الأثر القانوني المطلوب، وهو ما يقتضي وجود إرادة حرة يتم التعبير عنها لتتطابق مع إرادة أخرى¹ طبقا للمادة 59 ق م ج²، أي يصدر ايجاب³ من البائع المؤجر حتى يقترن به قبول⁴ المشتري المستأجر على جميع التكاليف وشروط وينود عقد

1- محمد صبري السعدي، النظرية العامة للالتزامات ، المرجع السابق ، ص 79.

2- تنص المادة 59 ق م ج على " يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن ارادتهما المتطابقتين دون الاخلال بالنصوص القانونية ".

3- يعرف الايجاب بأنه " العرض الذي يتقدم به الشخص ليعبر به على وجه الجزم عن ارادته في ابرام عقد معين بحيث ينعقد هذا العقد بمجرد صدور القبول ". علي فيلاي ، النظرية العامة للعقد، المرجع السابق، ص 118.

4- يعرف القبول بأنه " الرد الايجابي من طرف الموجب له " . علي فيلاي، النظرية العامة للعقد، نفس المرجع، ص 127.

البيع بالإيجار، ولما كانت الإرادة أساس الرضا فإنه يجب ان تكون جدية صادرة من شخصية قانونية مؤهلة لإبرام العقد¹.

لم ينص المرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم على شرط الأهلية؛ الأمر الذي يفرض علينا الرجوع الى القواعد العامة ذلك ان عقد البيع بالإيجار عقد كسائر العقود يشترط ان يتمتع طرفيه بالأهلية القانونية التي تخولهما إبرام العقد، والأهلية المطلوبة في المشتري المستأجر هي أهلية الأداء وهي صلاحية الشخص لمباشرة التصرفات القانونية²، ومناطقها التمييز، فمن كان مميزا بالغا من العمر سن 19 سنة ويتمتع بقواه العقلية ولم يحجر عليه بسبب عارض من عوارض الأهلية يعتبر كامل الأهلية³ ويمكنه إبرام عقد البيع بالإيجار، أما من كان غير مميز لصغر سنه الذي لا يبلغ 13 سنة، أو بسبب إصابته بالعتة أو الجنون فيعتبر عديم الأهلية ولا يمكنه مباشرة التصرفات القانونية⁴ بما فيها إبرام عقد البيع بالإيجار.

أما بالنسبة للصبي المميز الذي يبلغ 13 سنة ولم يكمل 19 سنة، أو بلغ هذا السن وكان سفيها أو ذا غفلة فأهلية الأداء عنده ناقصة، ويعتبر إبرام عقد البيع بالإيجار بالنسبة اليه تصرفا دائرا بين النفع والضرر فان قام به اعتبر صحيحا غير انه يبقى قابلا للإبطال لمصلحته، كما يعتبر في حكم الراشد الصبي غير المميز الذي يأذن له القاضي بالتصرف في

1- رمضان أبو السعود، مصادر الالتزام، المرجع السابق، ص 104.

2- نفس المرجع ، ص 105.

3- المادة 40 ق م ج .

- كما نصت المادة 79 من نفس القانون على " كل شخص أهل للتعاقد مالم يطرأ على أهليته عارض يجعله ناقص الأهلية أو فاقدها بحكم القانون " .

- فعوارض الأهلية هي 1- عوارض تصيب عقل الانسان فتعدم ادراكه وتمييزه وهي الجنون والعتة الذي يعدم الادراك المادة 42 ق م ج، 2- عوارض تلحق الانسان في تدبيره فتتقص ادراكه وهي السفه والغفلة المادة 43 ق م ج. 3- عارض يصعب مع وجوده على الانسان التعبير بما يريد وهي العاهات الجسمانية المادة 80 ق م ج.

محمد صبري السعدي، النظرية العامة للالتزامات، المرجع السابق، ص 161-162.

4- المادة 42 ق م ج.

جزء أو كل أمواله طبقا للمادة 84 من قانون الأسرة، غير انه يعتبر راشدا وكامل الأهلية في حدود التصرفات المأذون بها¹.

الا انه في حقيقة الأمر لا يمكن للمشتري المستأجر إبرام عقد البيع بالإيجار الا اذا كان كامل الاهلية عند تاريخ إبرام العقد، ذلك ان شروط الاستفادة من مسكن بصيغة البيع بالإيجار السابق بيانها يصعب توفرها في شخص ناقص الاهلية وبالتالي فان طلبه سيرفض حتما ولا يصل اصلا الى مرحلة إبرام عقد البيع بالإيجار.

أما بالنسبة لأهلية البائع المؤجر وهو متعهد بالترقية العقارية يعتبر شخصا معنويا ، وطبقا للمادة 50 ق م ج² فان القانون الذي أنشأه هو الذي يحدد شروط اكتسابه للشخصية المعنوية وحدود اهليته ويعين له النائب الذي يعبر عن ارادته ويقوم مقامه في إبرام عقد البيع بالإيجار، وقد سبق التطرق الى النظام القانوني للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره الذي يحدد مهامها وصلاحياتها.

كما يشترط لقيام عقد البيع بالإيجار صحيحا أن تكون ارادة المتعاقدين خاليتين من عيوب الرضا المنصوص عليها في القواعد العامة في القانون المدني³ وهي الغلط التلقائي، والغلط الناشئ عن الحيل أو التدليس، والاكراه والغلط، بالاضافة الى الغبن وهو عدم التناسب بين يعطيه المتعاقد وما يحصل عليه من مقابل⁴، غير انه لا يمكن تصور الغبن في عقد البيع بالإيجار ذلك ان المسكن يتمتع بخصوصية الطابع الاجتماعي وموجه اصلا الى الفئة ذات الدخل المتوسط ويستفاد لهذا الغرض من دعم الدولة التي أخذت بعين الاعتبار كل هذه المعطيات عند احتساب التكلفة النهائية لثمن المسكن ، كما ان الدولة لا تهدف الى تحقيق

1- محمد صبري السعدي ، النظرية العامة للالتزامات ، المرجع السابق، ص ص 160-161.

- علي فيلاي ، النظرية العامة للعقد، المرجع السابق، ص ص 100-101.

2- تنص المادة 50 ق م ج على : " يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق الا ماكان منها ملازما لصفة الانسان، وذلك في الحدود التي يقرها القانون. يكون لها خصوصا: - ذمة مالية، - أهلية في الحدود التي يعينها عقد انشائها أو التي يقرها القانون، - موطن وهو المكان الذي يوجد فيه مراكز إدارتها، - الشركات التي يكون مركزها الرئيسي في الخارج ولها نشاط في الجزائر يعتبر مركزها في نظر القانون الداخلي في الجزائر، - نائب يعبر عن إرادتها، - حق التقاضي".

3- المادة 81 وما يليها ق م ج .

4- محمد صبري السعدي ، عقد البيع والمقايضة، المرجع السابق، ص 52.

الريح أو مصلحة خاصة وإنما تهدف الى تحقيق مصلحة عامة وهي توفير السكن للمواطنين حسب دخلهم.

الفرع الثاني : المحل في عقد البيع بالإيجار

محل الالتزام بصفة عامة هو " الشيء الذي يلزم المدين القيام به وهو ركن في الالتزام كما هو ركن في العقد"، أما محل العقد فهو " العملية القانونية التي يراد تحقيقها من وراء العقد"¹، ولما كان عقد البيع بالإيجار عقدا ملزما للجانبين فهو ينشئ التزامات على كلا طرفيه، حيث يلتزم البائع المؤجر بتسليم المسكن (الذي يمثل الشيء المؤجر والمبيع)، الى المشتري المستأجر وتمكينه من الانتفاع به، ويلتزم هذا الأخير بدفع الثمن الذي يمثل أيضا أجرة الانتفاع بالمسكن قبل انتقال الملكية اليه، وهذا خلال مدة محددة .

أولا : المسكن في عقد البيع بالإيجار

يشترط في المسكن باعتباره محلا لعقد البيع بالإيجار شروطا عامة وشروطا خاصة، وبما انه سبق وأن تطرقنا بالتفصيل إلى الشروط الخاصة للمسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار فإننا سنكتفي في هذه النقطة بالشروط العامة المنصوص عليها في المادة 92 وما يليها ق م ج.

حيث يشترط في أي محل لعقد ما أن يكون موجودا أو قابلا للوجود، أن يكون معينا أو قابلا للتعيين ، أن يكون مشروعا قابلا للتعامل فيه، فشرط وجود المحل هو أن يكون موجودا وقت إبرام العقد أو على الأقل قابلا للوجود في المستقبل والعبارة في ذلك بإرادة الطرفين².

غير أنه بالنسبة للمسكن في عقد البيع بالإيجار يشترط أن يكون موجودا وقت إبرام العقد ولا مجال لإمكانية وجوده في المستقبل وبهذا يختلف عن عقد البيع على التصاميم، ولا يتم إبرام عقد البيع بالإيجار إلا بعد تسديد الشطر الأخير (الذي يدفع عند استلام المسكن) من مبلغ المساهمة الأولية المقدرة ب 25 % طبقا للمادة 07 من المرسوم التنفيذي 01-105-

1- محفوظ لعشب، المبادئ العامة للقانون المدني الجزائري، ط 5، د م ج، الجزائر، 2011، ص ص190-191.

2- محمد محي الدين إبراهيم سليم ، أحكام شروط البيع بين القانون المدني والفقہ الاسلامي (دراسة مقارنة)، د ع ط، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، مصر، د س ن، ص 80.

الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل بالمرسوم التنفيذي 15-328. يشترط ان يكون المسكن معينا في عقد البيع بالإيجار وهو ينتمي الى صنف العقارات التي تعتبر شيئا معينا بذاته وتتميز بصفات خاصة تمكن من تعيينها تعيينا ذاتيا بحيث تميزها عما يشابهها ، ويتم تعيين المسكن في العقد تعيينا نافيا للجهالة وذلك بذكر موقعه وحدوده ومساحته ورقم الطابق وكل مراجعه¹.

يجب ان يكون محل عقد البيع بالإيجار مشروعاً قابلاً للتعامل فيه فالأصل ان كل الاشياء قابلة للتعامل فيها الا ما استثنى بنص او كانت طبيعته لا تسمح بذلك كالمال العام أو كان غير مشروع مخالف للنظام العام²، حيث توجد بعض العقارات لا يمكن التعامل فيها بحكم القانون كالعقارات الموقوفة، وتلك المتنازع عليها ، وكذا العقارات التابعة لاملاك الدولة العامة³ وحتى الخاصة التي لم تتنازل عنها وفقا للاجراءات القانونية.

ثانيا : المدة في عقد البيع بالإيجار

تعتبر المدة بصفة عامة عنصرا جوهريا في العقود الزمنية، ومن بينها عقد البيع بالإيجار الذي يخول للمستاجر المشتري الانتفاع بالمسكن خلال المدة المحددة في العقد فالانتفاع مرتبط بالزمن ومستمر فيه ولا يتصور بدونه⁴، ويتم تحديدها كأصل عام بكل حرية بين طرفي العقد⁵. غير ان المدة في عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات لا تخضع في تحديدها لحرية المتعهد بالترقية العقارية والمستاجر المشتري، بل هي محددة قانونا بموجب المادة 08 من المرسوم

1- جميلة زايدي، اجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 35.
2- سمير عبد السيد تتاغو، مصادر الالتزام، العقد، الارادة المنفردة، العمل غير المشروع، الاثراء بلا سبب، القانون، مصدران جديان للالتزام الحكم- القرار الاداري، ط 1، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2009، ص ص 74-75.

- محمد محي الدين إبراهيم سليم، المرجع السابق، ص 145.

3- جميلة زايدي، نفس المرجع، نفس الصفحة.

4- بن عودة ناجية، نضرة قماري، المدة في عقد الايجار وفق آخر التعديلات في التشريع الجزائري، مجلة الحوار المتوسطي، المجلد 09، عدد 01، جامعة الجليلي اليابس ، سيدس بلعباس، مارس 2018، ص 379.

5- ذيب عبد السلام، عقد الايجار المدني، ط 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 26.

التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم.

حددت بداية بمدة 20 سنة عند صدور المرسوم لأول مرة، لكن بعد تعديله بموجب المرسوم التنفيذي 04-340 تم رفعها إلى 25 سنة، إلا أنه بعد التعديل الأخير بموجب المرسوم التنفيذي 16-279 تم الإبقاء على نفس المدة المقدرة بـ 25 سنة، مع استثناء يخص المكتتبين المسجلين في 2001 و 2002 المؤهلين للاستفادة من المسكن الذين تم تحيين ملفاتهم سنة 2013، ففي هذه الحالة تقدر المدة بـ 20 سنة¹.

ان المدة المحددة أعلاه تعتبر الحد الأقصى الذي يتم خلاه تسديد المتبقي من ثمن المسكن، وعليه يمكن أن تكون اقل من ذلك بكثير او بقليل، خاصة وأن المادة 2/8 من نفس المرسوم نصت على إمكانية التسديد المسبق لباقي الثمن فور تسديد الدفعة الأولى، فالمشرع وان كان قد حدد الحد الأقصى للمدة مراعيًا بذلك الظروف المادية لكل المستفيدين بصفة عامة، إلا أن الحد الأدنى للمدة يتوقف على مدى وفاء المستأجر المشتري بثمن المسكن ومن ثم ينقضي عقد البيع بالإيجار ويتم تحرير العقد الناقل للملكية.

ثالثا : الثمن والأجرة في عقد البيع بالإيجار

يعتبر الثمن المحل الثاني لعقد البيع بالإيجار وهو ما يلتزم به المشتري المستأجر، فالثمن في عقد البيع هو " المبلغ النقدي الذي يلتزم المشتري بدفعه للبائع كمقابل لنقل ملكية الشيء المبيع"²، والأجرة في عقد الإيجار هي " المال الذي يلتزم بدفعه المستأجر للمؤجر في مقابل الانتفاع بالشيء المؤجر"³، أما الثمن في عقد البيع بالإيجار فيتضمن أجرة الانتفاع بالمسكن خلال مدة الإيجار بالإضافة إلى ثمن بيع المسكن.

يشترط في ثمن عقد البيع بالإيجار ان يكون نقديا وهذا ما يستنتج من خلال نصوص المرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية

1- المادة 08 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 16-279.

2- نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، المرجع السابق، ص 165.

3- رمضان أبو السعود، الموجز في عقد الإيجار، د ع ط، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 1996، ص

أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم، لا سيما المواد 07 و 08 و 10 و 11، كما أكد ذلك بنود نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 .

كما يشترط ان يكون الثمن مقدرا أو قابلا للتقدير¹ ويتم تقدير ثمن المسكن المنجز في اطار البيع بالإيجار بناء على الكلفة النهائية لانجازه والتي تحدد على أساس كلفة الانجاز بما تتضمنه من نفقات شراء الأرض وكذا التكاليف المالية وتكاليف التشغيل التقني والاداري المحسوبة على الفترة التي تسبق نقل الملكية ويتحمل المشتري المستأجر كامل الثمن بعد خصم الإعانات الممنوحة من طرف الدولة²، كما حددت المادة 02 من القرار المؤرخ في 2017/06/19 المحدد لعناصر حساب كلفة البناء و ثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار ثمن المتر المربع من المسكن ب 50.000 دج ، كما يستفيد من مبلغ 589.000 دج كل مسكن بالنسبة للطرق والشبكات المختلفة.

وعلى أساس ذلك يعتبر الثمن في عقد البيع بالإيجار نهائي أي غير قابل للمراجعة ويتم كتابته في العقد بالأرقام والأحرف³، حيث لا يتأثر بتقلبات سعر النقد في السوق طيلة مدة التسديد التي تعتبر طويلة حيث تصل الى 25 سنة ، كما لا يمكن ان يكون الثمن غير جدي بالاعتماد على الأسس السابقة لحسابه.

إن الثمن في عقد البيع بالإيجار لا يكون موجودا وقت إبرام العقد بل يدفع على أقساط دورية طبقا للمادة 2/08 بعد خصم مبلغ المساهمة الأولية المقدرة ب 25 %، ويكتب المبلغ بالأرقام والأحرف في العقد وكذا المدة التي سيسدد فيها على شكل أقساط شهرية كما هو منصوص عليه في رزنامة الدفع التي أعدها البائع المؤجر والتي تلتحق بالعقد⁴.

1- رمضان أبو السعود، الموجز في عقد الإيجار، المرجع السابق، ص 244.

2- المادة 06 من المرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 19-279.

3- المادة 01 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04.

4- المادتين 04 و 05 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04.

الفرع الثالث : السبب في عقد البيع بالإيجار

السبب هو ركن جوهري لقيام اي عقد من العقود، وليست له اية خصوصية في عقد البيع بالإيجار، حيث يشترط فيه ما يشترط في سبب اي عقد اخر طبقا للمادتين 97 و98 ق م ج وهي ان يكون السبب موجودا وينصرف هذا الشرط الى السبب القصدي وهو الغاية التي يقصد المتعاقد الحصول عليها¹، وفي عقد البيع بالإيجار يكون سبب التزام البائع المؤجر بتسليم المسكن وتمكين المشتري المستأجر من الانتفاع به هو بغية الحصول على الأقساط التي تشكل الاجرة والتمن، وسبب التزام المشتري المؤجر بدفع الأقساط هو الانتفاع بالمسكن وتملكه مستقبلا فالتزام كل طرف مرتبط بالآخر.

كما يشترط أن يكون السبب مشروعاً وينصرف هنا الى السبب الدافع اي الباعث الذي دفع الملتزم الى التعاقد، حيث يجب ان لا يكون مخالفا للنظام العام والآداب العامة فاذا كان كذلك كان العقد باطلا بطلانا مطلقاً².

المطلب الثاني : تحرير عقد البيع بالإيجار في الشكل الرسمي النموذجي

رغم ان عقد البيع بالإيجار هو عقد رضائي الا ان هذا لا يكفي لانعقاده حيث أوجبت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم ضرورة تحرير العقد في شكله الرسمي أمام الموثق (الفرع الأول) ، مع التقيد بالنموذج المحدد قانونا (الفرع الثاني).

الفرع الأول : تحرير عقد البيع بالإيجار أمام الموثق

أوجب المشرع تحرير عقد البيع بالإيجار في الشكل الرسمي ويعتبر عقدا رسميا كل " عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه"³، واسند المشرع مهمة تحرير عقد البيع بالإيجار إلى الموثق دون سواه من الأشخاص المذكورين في المادة 324 ق م ج، باعتباره " الضابط العمومي المفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير

1- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص 76.

2- نفس المرجع، ص 77.

3- المادة 324 ق م ج .

العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية وكذا العقود التي يرغب الأشخاص اعطاءها هذه الصبغة¹.

يتولى الموثق الذي تعينه الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره حسب موقع تواجد السكنات، تحرير عقد البيع بالإيجار وذلك في حدود سلطته واختصاصه محترماً الإجراءات القانونية المعمول بها في هذا الشأن².

باعتبار ان عقد البيع بالإيجار يرد على عقار يتمثل في شقة سكنية لذلك فقد أخضعه المشرع لشرط الكتابة الرسمية لدى الموثق، وهو الشكل الرسمي الذي تخضع له العقود التي تتضمن نقل ملكية عقارية أو حقوق عقارية طبقاً للمادة 324 مكرر 1/1 ق م ج³، ويعتبر أحد الأركان الجوهرية التي لا يقوم للعقد أية قائمة في حال تخلفها بحيث تعد إحدى مسائل النظام العام⁴. يترتب عن تخلفها بطلان العقد بطلان مطلقاً.

يرى البعض⁵ بان عدم تحرير عقد البيع بالإيجار في الشكل الرسمي وفق النموذج المحدد يؤدي الى بطلانه بطلاناً مطلقاً ولا يترتب أي آثار قانونية، ومرد ذلك هو انهم يكيفون عقد البيع بالإيجار على اساس انه عقد بيع معلق فيه انتقال الملكية العقارية على شرط واقف وهو وفاء المشتري المستأجر بجميع أقساط الثمن وبالتالي يدخل في نطاق تطبيق المادة 324 مكرر 1 ق م ج.

غير اننا لا نتفق مع هذا الطرح ذلك انه عند دراستنا للطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار تبين لنا انه عقد من طبيعة خاصة يختص بنظام قانوني يختلف عن العقود الأخرى ولا

1- المادة 03 من القانون 02-06 المؤرخ في 20/02/2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج رع 14، مؤرخة في 2006/03/08.

2- المادة 10 من القانون 02-06، يتضمن تنظيم مهنة الموثق.

3- تنص المادة 324 مكرر 1/1 ق م ج على : " زيادة عن العقود التي يأمر القانون باخضاعها الى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها، أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد...".

4- بوكعبان عكاشة ، انعقاد البيع العقاري وإثباته في ضوء التشريع الوطني والمقارن، مجلة الدراسات الحقوقية، عدد 2، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، ديسمبر 2014، ص96.

5- شيخ سناء، الشكلية في إطار التصرفات العقارية بين التشريع والقضاء، المرجع السابق، ص 254.

يعتبر عقد بيع معلق على شرط واقف، وبالتالي لا يمكن ان يدخل في نطاق تطبيق نص المادة 324 مكرر 1/1 ق م ج؛ وهذا النص يرتب البطلان على تخلف الرسمية بالنسبة للعقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية، في حين الثابت ان عقد البيع بالإيجار هو عقد غير ناقل للملكية.

رغم ان المادة 17 من المرسوم التنفيذي 01-105 السابق الذكر نصت على شرط الرسمية غير انها لم تنص على الجزاء المترتب عن تخلفها، ولا يوجد في نصوص المرسوم ما يفيد بطلان عقد البيع بالإيجار اذا لم يتم تحريره في شكل رسمي، كما لا يمكن تطبيق نص المادة 324 مكرر 1/1 ق م ج على عقد البيع بالإيجار، ومنه يمكن القول بان الرسمية في عقد البيع بالإيجار ليست ركنا في العقد وانما هي للاثبات فقط ولا يترتب عن تخلفها بطلان العقد.

تكتسي الكتابة الرسمية أهمية بالغة بالنسبة لعقد البيع بالإيجار ذلك انه يتضمن التزامات وحقوقا لكلا طرفيه دعت طبيعتها إلى ضرورة توثيقها خاصة وانها تستمر لمدة طويلة تصل الى 25 سنة، حيث تتضمن التصريح بثمان المسكن والأقساط المدفوعة التي تثبت بموجب وصولات الدفع، وتحديد الأقساط المتبقية حتى لا يلجأ المتعهد بالترقية العقارية الى المراوغة وزيادة الأقساط، كما تهدف إلى تمكين طرفي العقد من سند تنفيذي يضمن تنفيذ الالتزامات المتقابلة لكليهما¹.

شهدت عملية تحرير عقد البيع بالإيجار صعوبات وعراقيل كثيرة نتج عنها تسليم السكنات دون تحرير العقود او التأخر فيها وكبديل لها تحرير وثيقة التعهد والالتزام، وهذا بسبب عدم تسوية الوضعية القانونية للاوعية العقارية كما سبق بيانه؛ بحيث تتطلب عملية التسوية الحصول على السند الرئيسي وهو سند الملكية وكذا رخصة البناء وشهادة المطابقة الامر الذي

1- كاوجة محمد الصغير، مقارنة قانونية لتحديد مفهوم البيع بالإيجار في ظل التحولات الاجتماعية والسياسية والثقافية للمجتمع الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، عدد 17، جامعة محمد خيضر، بسكرة، نوفمبر 2009، ص 175.

لا يتم الا باتباع اجراءات كثيرة ومعقدة تستغرق وقتا طويلا وليس من الممكن انتظار مروره في ظل أزمة السكن¹.

لم ينص المرسوم التنفيذي 01-105 على اخضاع عقد البيع بالإيجار للإجراءات الشكلية الأخرى المتمثلة في التسجيل والشهر العقاري، غير أن المادة 58 من الأمر 76-105 يتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم تفرض على الموثقين تسجيل العقود الرسمية الواردة على العقارات، فالتسجيل هو إجراء إداري يقوم به موظف عمومي يكون مؤهلا قانونا بتسجيل جميع التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل²، وفي الأصل يتحمل المشتري حقوق التسجيل والطابع إلا انه طبقا للمادة 20 من القانون 04-21 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005³، فان المشتري المستأجر في عقد البيع بالإيجار معفى من هذه الحقوق، وذلك في إطار دعم الدولة غير المباشر لهذه الصيغة الاجتماعية من السكن.

باعتبار ان عقد البيع بالإيجار ليس ناقلا للملكية فهو لا يخضع بطبيعة الحال الى اجراء الشهر العقاري الذي ينصب على نقل الحق العيني ذلك انه لا ينشئ هذا الحق من الأساس، وعلى الرغم من ان مدة الايجار في عقد البيع بالإيجار هي مدة طويلة تصل الى 20 أو 25 سنة ، الا ان المشرع لم ينص على اشهر العقد كما فعل بالنسبة لعقد الايجار حيث أوجب بموجب المادة 17 من الأمر 75-74 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري شهر الإيجارات التي تصل أو تفوق 12 سنة والا لا يكون لها أي اثر بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها، ذلك أن الإيجار الطويل يؤدي إلى نقص قيمة العقار⁴.

1- تمت افادتنا بهذه المعلومة من طرف موظفي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره فرع مستغانم عند سؤالنا لهم عن السبب وراء عدم تحرير عقد البيع بالإيجار.

2- دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، ط 3، دار هومه، الجزائر، 2011، ص20.

3- قانون 04-21 مؤرخ في 19/12/2004 يتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر ع 85، مؤرخة في 2004/12/30.

4- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، د ع ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 100.

ان العبرة بالمدة الطويلة هي المدة المحددة في عقد الايجار وليس بالمدة التي يمتد اليها العقد¹، وعقد البيع بالإيجار تحدد مدته الطويلة التي تصل كما سبق الى 20 او 25 سنة سلفا عند إبرام العقد باعتبارها مدة الانتفاع بالمسكن التي توزع خلالها اقساط الثمن المتبقية، ومع ذلك لا يشهر وعلى الرغم من ان البعض² يرى بان هذا الوضع هو مخالف لما جاء في المادة 17 المذكورة اعلاه، الا اننا نرى بان النص يتعلق بعقد الايجار دون سواء من العقود الاخرى وعدم شهر عقد البيع بالإيجار لا يعتبر مخالفة لنص المادة 17، الا انه نظرا لاهمية الشهر العقاري يتعين على المشرع النص على وجوب اشهار عقد البيع بالإيجار لدى المحافظة العقارية.

إن عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات هو عقد غير ناقل للملكية كما سبق الذكر وعليه فان شرط الكتابة الرسمية ليس ركنا في العقد من اجل انتقال الملكية كما هو ثابت بالنسبة للبيع العقاري، وانما هي شكلية للإثبات فقط لما توفره الكتابة الرسمية من حجية مطلقة للإثبات³ ولا يمكن الطعن فيه الا بالتزوير طبقا للمادة 324 مكرر 5، على اعتبار أن عقد البيع بالإيجار يتضمن التزامات وحقوق لكلا طرفيه دعت ضرورتها الى توثيقها، إضافة إلى تنظيم ومراقبة عملية توزيع الاستفادة من السكنات في إطار البيع بالإيجار.

وفي هذا الشأن قضت المحكمة العليا بأن الرابطة القانونية بين المستأجر المشتري والمؤجر البائع تثبت بموجب سند رسمي حيث جاء في حيثيات قرارها " ان قضاة المجلس فصلوا في الدعوى بعد اجراء تحقيق مدني مع الطرفين لكنهم لم يبينوا في قرارهم الرابطة القانونية التي تجمع الطرفين والتي يجب ان تكون بموجب سند رسمي مشهر طبقا لما تقتضيه القوانين السارية المفعول طالما ان النزاع منصب على عقار من نوع سكن وبذلك جاء القرار

1- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 4، دار هومه، الجزائر، 2014، ص 47.
2- فلاح سفيان ، فرقاق معمر، المشاكل العملية في نقل الملكية العقارية بطريق البيع، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، عدد 1، مخبر القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي بشلف، ماي 2016، ص 39.

- زايد حميد، عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري، دراسة نقدية، المجلة النقدية، عدد 2، حجم 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016/11/15، ص 113.

3- عباس العبودي، شرح أحكام قانون الاتبات المدني، ط 1، دار الثقافة، عمان، الاردن، 2005، ص 128.

منعدما للأساس القانوني، وهذا الأمر الذي يجعله عرضة للنقض والابطال¹. يلاحظ ان قضاة القانون اكدوا على اثبات الرابطة القانونية في عقد البيع بالايجار يكون بموجب سند رسمي مشهر على الرغم من ان النصوص القانونية المنظمة لهذا العقد لم تنص مطلقا على الشهر وهو مايدل على ان القضاء الجزائري يقر بضرورة شهر عقد البيع بالايجار.

الفرع الثاني : التقيد بنموذج عقد البيع بالإيجار

لم يكتف المشرع الجزائري بالنص على تحرير عقد البيع بالإيجار في الشكل الرسمي بل أكد على ضرورة إفراغه في شكل نموذجي، نص عليه بداية ضمن القرار المؤرخ في 2001/07/23، لكن سرعان ما ألغي هذا النموذج بموجب القرار المؤرخ في 2004/05/04 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار و عوض بنموذج جديد.

أولا : مضمون نموذج عقد البيع بالايجار

تضمن نموذج عقد البيع بالايجار مجموعة من البيانات تتمثل في² :

- 1- اسم الموثق محرر العقد وعنوان مكتبه.
- 2- تاريخ ومكان تحرير العقد.
- 3- الهوية الكاملة وصفة أطراف عقد البيع بالإيجار وهما المتعهد بالترقية العقارية كطرف أول، والمشتري المستفيد كطرف ثاني.
- 4- تحديد بدقة طلب المتعاقدان من الموثق تحرير عقد رسمي للاتفاق الحاصل بينهما المتعلق ببيع مسكن بالإيجار مع تحديد مصدر التمويل .
- 5- تعيين الملك الذي يتمثل في مسكن من نوع ثلاثة أو أربعة غرف مع ذكر الرقم والطابق ورقم العمارة والبلدية والولاية وتفصيل تقسيمات المساحة الداخلية للمسكن، ورقم الجزء من الأجزاء المشتركة طبقا للجدول الوصفي للتجزئة المتضمن في نظام الملكية المشتركة الذي يلحق بالعقد.
- 6- أصل الملكية التي تعود إلى المتعهد بالترقية العقارية مع ذكر طريقة اكتسابه لها وتاريخ تحرير وتسجيل وشهر العقد، بالإضافة إلى ذكر مراجع رخصة البناء التي أنجزت على أساسها العمارة.

1- قرار رقم 1092441، مؤرخ في 2018/02/15، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، (غير منشور).

2- نموذج عقد البيع بالايجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04.

7- تصريح المتعهد بالترقية العقارية على وضع المسكن المعين في العقد تحت تصرف المستأجر المستفيد طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار المعدل والمتمم، ويلتزم بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال وكذا تلك الخاصة الواردة في هذا العقد وفي الوثائق المرجعية السالفة الذكر.

8- تصريح المستأجر المستفيد بأنه اطّلع على جميع الوثائق المرجعية المبينة في العقد ويقبل صراحة الشروط المنصوص عليها في هذا العقد، وكذا انضمامه الكامل إلى القواعد التي تنظم الملكية المشتركة.

9- النصوص القانونية التي يخضع لها عقد البيع بالإيجار وهي القانون المدني ، والمرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار المعدل والمتمم.

10- الوثائق التي تحكم العقد والتي سبق ايداعها لدى الموثق وهي : عقد رسمي يثبت ملكية الأرض الأساس، رخصة البناء والتصاميم الملحقة، شهادة المطابقة، نظام الملكية المشتركة مطابق للقوانين المعمول بها وللقواعد المطبقة في هذا المجال، نسخة مصادق عليها من وثيقة هوية كل من المستأجر المستفيد وممثل هيئة المتعهد بالترقية العقارية، وصل دفع يثبت تسديد الدفعة الأولى من طرف المستأجر المستفيد بما في ذلك وصل الاكتتاب، كما يمكن إضافة أي وثيقة مرجعية محتملة¹.

كما يتضمن النموذج شروط البيع بالإيجار، كثنم البيع وكيفيات تسديده وأجل استحقاقه حسب رزنامة الدفع التي تلحق بالعقد، بالإضافة إلى التزامات كل من المتعهد بالترقية العقارية والمستأجر المستفيد وجزاء الإخلال بهذه الالتزامات².

1- نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 04/05/2004.

2- انظر شروط البيع المنصوص عليها في المادة الأولى وما يليها من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 04/05/2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

ثانيا : مفهوم العقد النموذجي

يعرف العقد النموذجي بأنه : " العقد الذي تضعه سلطة عامة أو أية هيئة نظامية أخرى، كعقود الإيجار النموذجية التي تضعها وزارة الأوقاف، أو المجالس البلدية أو النقابات"¹. كما يعرف على أنه : " صيغة عقدية جاهزة للاستعمال معدة بتدخل من المتعاقدين ومن يمثلهما، أو من قبل الغير لتنظيم العلاقات التعاقدية المستقبلية بطريقة موحدة، تتضمن هذه النماذج شروطا تنظيمية تبين آثار التصرف وكيفية تنفيذه يستكملها المتعاقدان بشروط خاصة هي شروط تعاقدية تمنح العقد ذاتيته. وقد تكون هذه الصيغ مقترحة أي اختيارية كما قد تكون مفروضة أي إلزامية"².

من خلال التعريفات السابقة يمكن ان نستخلص الخصائص العقد النموذجي التي تنطبق على نموذج عقد البيع بالإيجار والتي تتمثل في انها صيغة جاهزة معدة مسبقا بموجب قرار وزاري صادر عن سلطة عمومية هي وزارة السكن والعمران ويتضمن نوعين من الشروط :

- شروط تنظيمية : وهي التي تتعلق بمحل العقد وآثاره وتعتبر شروطا أساسية وقواعد قانونية من النظام العام يجب ان يتضمنها عقد البيع بالإيجار بغض النظر عن الشكل الذي يحرر فيه³ وتتعلق ب :

- بيانات الهوية الكاملة لأطراف العقد، والعناصر التي يشتمل عليها تعيين الملك، وأصل الملكية.
- شروط الانضمام إلى العقد، والنصوص القانونية التي تحكمه، والوثائق المرجعية لتحرير العقد.
- تحديد الثمن وكيفيات آجال تسديده المنصوص عليه في المواد من 01 إلى 09 من نموذج عقد البيع بالإيجار .
- التزامات المستأجر المستفيد والمتعهد بالترقية العقارية التي نصت عليها المواد من 10 إلى 15 و 17 من النموذج وهي الالتزامات التي يربتها عقد البيع بالإيجار كالانضمام إلى الملكية

1- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج 1، نظرية الالتزام بوجه عام، المرجع السابق، ص 236.

2- حدوم ليلي، العقود النموذجية طبقا لأحكام القانون الخاص، رسالة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 2000-2001، ص ص 11-12.

3- حدوم ليلي، نفس المرجع، ص 56.

المشتركة ودفع تكاليفها ، وامتناع المستأجر عن إجراء أي تغيير في المسكن أو تأجيره أو ممارسة نشاط تجاري فيه.

- ما نصت عليه المادة 16 باكتساب العقد الطابع الموقوف ولا يقر نقل الملكية المسكن الي المستأجر المستفيد.

• شروط تعاقدية : وهي الشروط التي يرجع تحديدها لارادة الأطراف¹، حيث ان المشرع أوجب ان يتم دفع الثمن على شكل دفعة أولية والباقي على أقساط دورية، الا انه ترك الحرية للمتعاقدين لتحديد قيمة الأقساط وعددها على أساس الرزنامة التي يتفقان عليها، بالإضافة الى جميع الشروط التي يتفق الطرفان على إضافتها للعقد حسب ما نصت عليه المادة 02 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 المتضمن لنموذج عقد البيع بالايجار.

ان هدف المشرع من وراء وضع شكل معين لتحرير عقد البيع بالايجار وافراغه في نموذج محدد هو ما توفره العقود النموذجية من مزايا باعتبارها وسيلة قانونية لتوحيد أحكام العقد الذي تتضمنه من خلال الشروط الواضحة والمحددة والمعدة بطريقة جيدة وبذلك توفر الحماية والاطمئنان للأطراف المتعاقدة²، كما يعتبر النموذج مرجعا رئيسيا للموثق عند صياغته للعقد ولا يمكنه الابتعاد عنه ذلك ان الشروط التي يتضمنها خاصة التنظيمية منها تعتبر بنودا إلزامية يجب إدراجها في عقد البيع بالإيجار³.

ثالثا : الطبيعة القانونية لنموذج عقد البيع بالإيجار

إن شروط والتزامات طرفي عقد البيع بالإيجار محددة سلفا ضمن النموذج الصادر عن وزارة السكن والعمران، مما يؤدي للقول بان المستأجر المستفيد ليس لإرادته أي دور في إبرام العقد فإما أن يقبل بهذه الشروط أو يرفضها فلا يبرم العقد، حيث تعتبر صفة الإذعان ملازمة للعقد النموذجي إذ يعتبر مشروع عقد إلى أن يقبله المستأجر المستفيد وهو يحتوي على شروط

1- حدوم ليلي، المرجع السابق، ص 60.

2- نغم حنا رؤوف، العقود النموذجية للجنة الاقتصادية الأوروبية، مجلة جامعة تكريت للعلوم الانسانية، عدد 6، مجلد 14، جوان 2007، العراق، ص 332-333.

3- حدوم ليلي، نفس المرجع، ص 71.

عامة ومجردة وما عليه إلا الانضمام إليها والتي ينفرد بوضعها وتحديدها الطرف القوي الذي يحتل المركز الممتاز في العقد لذلك فهي تتضمن نوعاً من عدم التوازن¹.

غير أنه لا يمكن أن يكون لعقد البيع بالإيجار صفة الإذعان ذلك أن الأحكام التي يتضمنها العقد النموذجي تجعله يرسم حدود التعاقد للمتعاقدين إلا أنه لا يمس سلطتهما أو حدود امكانياتهما في إعطاء قوة قانونية لمضمون النموذج ، وإنما يضع القواعد الكلية التي تحكم التصرف المراد إبرامه ويلزمهما بأن لا يتخطيانها، وهذا غير كاف لتوليد الآثار القانونية للعقد حيث يجب أن تتفق وتتطابق إرادة المتعاقدين على ما ورد في نموذج العقد وبذلك تخرج الشروط من قالبها التنظيمي لتصبح ذات قيمة عقدية رضيت بها الأطراف الملتزمة، وذلك لأن هذا الالتزام تم بناء على إرادتهما الحرة، وتبعاً لذلك فإن اتفاق المتعاقدين على الارتباط بموجب التصرف الذي ينظمه العقد النموذجي هو الذي يبرر ترتيب بعض الالتزامات وليس وجود النموذج ذاته².

فعلى الرغم من وجود النموذج إلا أن التصرفات التي ينظمها تبقى خاضعة للشروط والأركان العامة للعقد الذي ينظمه والذي لا ينعقد ولا ينتج آثاره إلا بتوافق إرادتي المتعاقدين على أحداث الأثر المقصود منه. حتى وإن كان النموذج يتضمن بنوداً تخص ذكر بعض العناصر الأساسية والجوهرية في العقد والتي لا ينعقد بدونها كتحديد الثمن ومبلغ القسط وأجل وكيفية الدفع، إلا أن تحديد قيمتها يرجع إلى اتفاق الطرفين وهذا من خلال ملاءم الفراغات التي يتضمنها نموذج عقد البيع بالإيجار مما يعطي للعقد ذاتية وخصوصية عن النموذج في حد ذاته، فدور الرضا يبرز عند ملاءمة هذه الفراغات³.

وترتيباً لذلك فإن الإرادة تحتفظ بدورها الكامل في تحديد مضمون بعض الالتزامات الأساسية مما يؤكد الطابع التعاقدية لعقد البيع بالإيجار، هذا ناهيك عما نصت عليه المادة 02 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار (النموذج الأول

1- لعشب محفوظ بن حامد، عقد الإذعان في القانون المدني الجزائري والمقارن، د ع ط، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1990، ص 104.

2- بن عودة ناجية، قماري نضرة، الإيجارات المبرمة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري، مجلة الحوار المتوسطي، مجلد 09، عدد 3، جامعة الجيلالي الياصب، سيدي بلعباس، ديسمبر 2018، ص 423.

3- حدوم ليلي، المرجع السابق، ص 74-76.

الملغى) في امكانية اضافة أو اتمام نموذج العقد بالشروط والبنود التي يعتبرها طرفا العقد ضرورية مع شرط عدم مخالفتها للأحكام التشريعية والتنظيمية¹.

يتقارب العقد النموذجي مع التنظيم من حيث أن هذا الأخير يعتبر عملا انفراديا صادر عن سلطة إدارية بإرادتها المنفردة العامة والملزمة أي لا تحتاج إلى توافق إرادتين كما هو الحال بالنسبة للعقد ، فنموذج عقد البيع بالإيجار يعتبر أيضا عمل انفرادي صادر عن وزارة السكن والعمران وهي سلطة عامة حولها المشرع مهمة اصدار نصوص تنظيمية كلما دعت الضرورة لذلك من اجل توضيح او تكميل نص قانوني حتى يكتسب فعاليته عند التطبيق كما يتفق التنظيم والعقد النموذجي من حيث المضمون الذي يصاغ في شكل أحكام عامة ومجردة، لا تخص جميع الناس بذواتهم وانما الفئة التي تتوفر فيها شروط العقد².

فنموذج عقد البيع بالإيجار يتعلق بطائفة معينة من الأشخاص الذين تتوفر فيهم شروط الاستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 105-01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم والنصوص التطبيقية له ، وبهذا الشكل فان موضوع العقد النموذجي يتميز بالثبات اذ لا يستهلك بمجرد تطبيقه على حالة او شخص معين بذاته، بل على العكس يظل قابلا للتطبيق متى توفرت شروط ذلك³.

ترتبا لما سبق يمكن إسقاط الطبيعة القانونية للعقد النموذجي على نموذج عقد البيع بالإيجار باعتباره أحد النماذج العديدة، حيث يعتبر ذا طبيعة مزدوجة أي تنظيمية وعقدية، اذ لا يعدو أن يكون نصا تنظيميا قبل توافق الإرادتين على الأحكام الواردة فيه وبذلك يتأثر كغيره من النصوص التنظيمية بالتعديلات التي تطرأ عليه، أما بعد اتفاق الطرفين المتعاقدين وتطابق

1- تنص المادة 02 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار على : " يمكن اتمام نموذج العقد المذكور في المادة الأولى أعلاه ببنود أخرى تعتبرها الأطراف المعنية مفيدة شريطة ألا تكون مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها التي تنظم على الخصوص المعاملات العقارية "

2- محمد الصغير بعلي، القرارات الادارية، د ع ط، دار العلوم، عنابة، د س ن، ص ص 35-36.

3- حدوم ليلي، المرجع السابق، ص ص 83-85.

إرادتهما على الالتزامات والشروط التي ينظمها النموذج، فان هذه الشروط تصبح بعد ذلك شروطا عقدية ويعتبر النموذج عقدا ويخضع للنظام القانوني للعقود¹.

رابعا : مدى إلزامية التقيد بالنموذج عند تحرير عقد البيع بالإيجار

كمبدأ عام عند اشتراط المشرع تحرير عقد ما في شكل رسمي فانه لا يفرض او يحدد نمودجا معيناً يفرغ فيه، غير ان هذا المبدأ استثنى منه عقد البيع بالإيجار حيث يعتبر عقدا رسميا نمودجيا طبقا للمادة 17 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم، وكذا المادة الاولى من القرار المؤرخ في 2001/07/23 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار .

بتفحص المادة 17 من المرسوم المذكور أعلاه نجدها اكدت بالنص على تحرير عقد البيع بالإيجار لدى مكتب موثق ولم تنص اطلاقا على التقيد بنموذج محدد، غير ان المادة الاولى من القرار المؤرخ في 2001/07/23 السابق الذكر نصت على ان المساكن المنجزة بأموال عمومية في اطار البيع بالإيجار تباع بموجب عقد رسمي وفق النموذج الملحق بالقرار، وهذه المادة لا تتضمن صفة إلزامية التقيد بنموذج عقد البيع بالإيجار.

غير انه عند التعمق في النص السابق نلاحظ ان المشرع لم يكتف بالنص على تحرير عقد البيع بالإيجار ضمن عقد رسمي وانما اضاف عبارة " وفق النموذج " فلو لم يكن يقصد إلزامية التقيد بالنموذج لما أضاف هذه العبارة هذا من جهة، ومن جهة أخرى ما نصت عليه المادة الثانية من نفس القرار " يمكن اتمام نموذج العقد المذكوربنود أخرى تعتبرها الأطراف .." وهو ما يؤكد إلزامية التقيد بالنموذج والاهتداء به عند تحرير وصياغة العقد ولم يكن الحال كذلك لورد النص كما يلي " يمكن إتمام العقد.." وليس نموذج العقد².

على الرغم من إلزامية تحرير عقد البيع بالإيجار ضمن النموذج الا ان النصوص القانونية السابقة بيانه لم تنص على الجزاء المترتب عن تحرير العقد دون التقيد بالنموذج، وهو أمر منطقي ذلك ان المشرع عند اشتراطه للرسمية في عقد البيع بالإيجار لم يرتب أيضا جزاءا على تخلفها، وترتبا لذلك فان الكتابة الرسمية النموذجية في عقد البيع بالإيجار هي للإثبات

1- حمزة خليل، المرجع السابق، ص 131.

2- زنوش طاوس، البيع بالإيجار، المرجع السابق، ص 125.

وليست ركنا في العقد لا يترتب عن تخلفها بطلان العقد، فالغاية من وضع نموذج لتحريير العقد هو اهتمام المشرع بتنظيم العلاقة التعاقدية بين المتعهد بالترقية العقارية والمستأجر المشتري بشكل محكم تكون فيه التزامات وحقوق كل طرف واضحة ومحددة سلفا كما سيأتي بيانه في الباب الثاني من هذا البحث.

الباب الثاني : آثار عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات

عقد البيع بالإيجار عقد كسائر العقود فاذا ما نشأ صحيحا وفقا للشروط والاجراءات السابق بيانها فانه يولد آثارا قانونية، بحيث يفرض التزامات متقابلة على كل من المؤجر البائع والمستاجر المشتري، وتختلف مصادر هذه الالتزامات بين عقد البيع بالإيجار وبين المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو اي تمويلات في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم، وبين القانون المدني اعتبارا من ان العديد منها ناشئ أصلا عن عقد البيع وعقد الإيجار فهي بذلك تخضع لأحكامهما.

ان تنفيذ هذه الالتزامات يتم في مرحلة هي في الحقيقة مرحلة إيجار ويؤدي تنفيذها على أكمل وجه وبعد انتهاء مدة الإيجار المحددة في عقد البيع بالإيجار وتسديد الثمن كاملا الى انقضاء عقد البيع بالإيجار ونشوء عقد جديد مستقل عنه يتضمن نقل ملكية المسكن من المؤجر البائع الى المستأجر المشتري.

اما اذا لم تنفذ الالتزامات كما ينبغي خاصة من طرف المستاجر المشتري لوجود الشرط الصريح الفاسخ، فان عقد البيع بالإيجار ينقضي عن طريق الفسخ كجزء لاخلال احد الطرفين بالتزاماته وهذا بتوفر اسبابه وحالاته واتباع الاحكام الاجرائية المقررة قانونا لذلك. سنتعرض في هذا الباب الى الالتزامات الناشئة عن عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات (الفصل الأول)، ثم الى انقضاء عقد البيع بالإيجار (الفصل الثاني).

الفصل الأول : الالتزامات الناشئة عن عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات

يعتبر عقد البيع بالإيجار من عقود المعاوضة وملزم للجانبين أي يرتب التزامات في ذمة كلا طرفيه منها ما ورد النص عليه في المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو اي تمويلات في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المعدل والمتمم والنصوص التطبيقية له، لاسيما نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04، أما التي لم يرد النص عليها فتخضع للأحكام المنظمة لعقد البيع و عقد الإيجار باعتبار أن عقد البيع بالإيجار يجمع بينهما، دون الإخلال بالقواعد العامة عند عدم وجود نص خاص.

سنتطرق خلال هذا الفصل والذي قسمناه إلى مبحثين إلى التزامات المؤجر البائع (المبحث الأول)، ثم إلى التزامات المستأجر المشتري (المبحث الثاني).

المبحث الأول : التزامات المؤجر البائع

يلتزم المؤجر البائع بموجب عقد البيع بالإيجار بالالتزامات المفروضة عليه والتي تعهد بها تجاه المستأجر المشتري، من خلال تمكينه من الحصول على المسكن عن طريق التسليم (المطلب الأول)، كما يلتزم بضمان انتفاعه الهادئ بالمسكن بضمان التعرض والاستحقاق (المطلب الثاني)، بالإضافة الى الالتزام بالضمانات المفروضة عليه كمتعهد بالترقية العقارية وهي الضمان العشري والضمانات الخاصة (المطلب الثالث).

المطلب الأول : التزام المؤجر البائع بتسليم المسكن

ان النطاق الزمني لالتزامات المؤجر البائع بتسليم السكن هو ذلك التسليم الذي يتم بعد تحرير عقد البيع بالإيجار أين يكون السكن مكتمل الانجاز وجاهزا للتسليم، ولا يتعلق الأمر إطلاقا بالمرحلة السابقة لإبرام العقد اين يتم الاعلان عن فتح الاكتتاب ذلك أن المشرع لم ينظم أصلا الالتزامات الناشئة خلالها، رغم ما شهدته من تأخيرات فادحة في التسليم بين الأجل المعلن عنه من طرف وزارة السكن والمقدر ب 18 شهر وبين تاريخ التسليم الفعلي الذي تم بعد أكثر من عشر سنوات.

يستند التزام البائع المؤجر بتسليم المسكن الى المادتين 10 و 11¹ من القرار المؤرخ في 2001/07/23 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم وكذا نموذج عقد البيع بالإيجار²، واعتبارا من ان المدة التي تلي إبرام عقد

¹ - تنص المادة 10 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم على : " يترتب على دفع 5% للشطر الأول من مبلغ المساهمة الأولية المذكورة أعلاه، من طرف المقتني، المطلوبة عند تسليم المفاتيح اعداد عقد البيع بالإيجار".

- تنص المادة 11 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم على: " عند استلام المستفيد المسكن يجب أن تنظم زيارة حضورية للمكان بين المعني والمصالح التقنية للمتعهد بالترقية العقارية تتوج بمحضر تسليم يوقعه الطرفان ".

² - جاء النص في نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2002/05/04 تحت عنوان البنود التعاقدية المنفق عليها على : " يصرح المتعهد بالترقية المذكور أعلاه بأن يضع تحت تصرف المستأجر المستفيد، حسب صيغة البيع بالإيجار، المسكن المعين أعلاه ويلتزم بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال وكذا تلك الخاصة الواردة في هذا العقد وفي الوثائق المرجعية السالفة الذكر ".

البيع بالإيجار هي مدة انتفاع وبالتالي تخضع لأحكام التسليم في عقد الإيجار والتي بدورها أحالت بموجب المادة 478 ق م ج إلى أحكام التسليم في عقد البيع¹.

التسليم هو : " وضع الشيء تحت التصرف المستأجر ويشكل المرحلة الأولى لتنفيذ العقد من قبل المؤجر"². وترتيباً لذلك يمثل التزام المؤجر البائع بالتسليم في وضع المسكن محل عقد البيع بالإيجار تحت تصرف المستأجر المشتري.

سنعرض في هذا المطلب كيفية تسليم المسكن (الفرع الأول)، ثم مضمون التزام المؤجر البائع بالتسليم (الفرع الثاني)، وفي الأخير الى آثار الالتزام بالتسليم (الفرع الثالث).

الفرع الأول : كيفية تسليم المسكن

يتخذ التسليم شكلين : تسليم قانوني وتسليم حكمي³ وكلا الشكلين يطبقان في عقد البيع بالإيجار، فالتسليم القانوني يتم من خلال وضع المؤجر البائع تحت تصرف المستأجر المشتري المسكن بعد إبرام عقد البيع بالإيجار بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق، كما يتحقق التسليم الحكمي أيضاً في نهاية العقد وذلك بعد وفاء المستأجر المشتري بثمن المسكن وتحرير العقد الناقل للملكية حيث يكون المستأجر المشتري حائزاً للمسكن بموجب عقد البيع بالإيجار ومنه لا يحتاج الى تسليم مادي جديد اذ يكفي اتفاق الطرفين على بقاءه في المسكن ولكن بصفة جديدة وهي صفة المالك⁴.

يقوم المؤجر البائع بتسليم المسكن الى المستأجر المشتري وفق ما يلي :

¹ - تنص المادة 478 ق م ج " يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام، خاصة ما تعلق منها بتاريخ ومكان تسليم الشيء المؤجر ".

² - مورييس نخله ، الكامل في شرح القانون المدني، دراسة مقارنة، ج 6، من المادة 506 إلى المادة 623، د ع ط، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2001، ص 165.

³ - تنص المادة 367 ق م ج على " يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسليماً مادياً مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع. وقد يتم التسليم بمجرد تراضي الطرفين على البيع اذا كان المبيع موجوداً تحت يد المشتري قبل البيع أو كان البائع قد استبقى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب آخر لا علاقة له بالملكية".

⁴ - سليمان مرقس، عقد البيع، المرجع السابق ، ص 344.

- أنور العمروسي، العقود الواردة على الملكية في القانون المدني، ط 1، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، مصر، 2002، ص 240.

أولا : زمان ومكان التسليم

طبقا لأحكام المادة 281 ق م ج فان الوفاء بالالتزام يتم فور ترتيبه نهائيا ما لم يوجد اتفاق او نص يقضي بخلاف ذلك، وفي هذا الشأن نصت المادة 10 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم على ان تسليم السكن يتم عند ابرام عقد البيع بالإيجار، حيث يسلم المتعهد بالترقية العقارية الى المستأجر المشتري مفاتيح السكن وكذا السند الذي يمنحه الشرعية لشغله وهو عقد البيع بالإيجار. ويتم التسلم في مكان تواجد السكن وهو المكان المذكور في العقد¹.

ثانيا : معاينة المسكن وضرورة تحرير محضر التسليم

طبقا للمادة 11 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم فيجب معاينة المسكن خلال الزيارة الحضورية التي تنظمها المصالح التقنية للمتعهد بالترقية العقارية مع المستأجر المشتري لمكان تواجد المسكن ثم تتوج بمحضر تسليم يوقعه الطرفان، وهذا في نفس سياق المادة 476 ق م ج التي أكدت على ضرورة معاينة الأماكن وجاهايا بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد البيع بالإيجار، وفي حالة عدم القيام بهذا الاجراء فيفترض في المستأجر انه تسلمها في حالة حسنة مالم يثبت العكس. وغاية تحرير المحضر هو معاينة المستأجر المشتري للمسكن والتأكد من مطابقته للشروط والمواصفات المتفق عليها في العقد وقبوله بحالة المسكن وعدم تحفظه على الانتفاع، كما يفيد اقراره بتنفيذ المتعهد بالترقية العقارية لالتزامه بوضع المسكن تحت تصرفه، وكذا معاينته لعدم وجود اي نقص او عيب في المسكن².

فبعد توقيع المستأجر المشتري على المحضر وتسليمه المسكن فانه لا يمكنه الاحتجاج بان حالة المسكن ليست هي المتفق عليها حتى ولو وجد العيب ذلك انه يفترض قبوله بالمسكن رغم العيب اللاحق به. أما اذا كانت له تحفظات لوجود عيب أو نقص ورفض الامضاء على

¹ - طبقا للمادة 1/282 ق م ج التي تنص على : " اذا كان محل الالتزام شيئا معيننا بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجودا فيه وقت نشوء الالتزام ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك " .

² - فرحات حميد ، النظام القانوني لعقد بيع السكنات بالإيجار طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، ماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2006-2007، ص 88.

المحضر على اساس ان حالة المسكن ليست مطابقة لما تم الاتفاق عليه في العقد، فعلى المتعهد بالترقية العقارية اصلاح العيب أو اثبات عكس ذلك، والا اعتبر مسؤولا عن تغير حالة المسكن سواء كان ذلك راجع لفعله ام لفعل الغير، لان التزامه بالتسليم هو التزام بتحقيق نتيجة¹. ويتحمل المؤجر البائع مصاريف تحرير المحضر وتكاليف التنقل وزيارة الامكنة باعتبارها تدخل ضمن نفقات التسليم² حسب نص المادة 283 ق م ج³، وهذا في غياب نص خاص بعقد البيع بالإيجار يقضي بخلاف ذلك.

الفرع الثاني : مضمون الالتزام بالتسليم

يلتزم المؤجر البائع بتسليم المسكن وفق الحالة وبالمقدار المتفق عليهما في العقد دون زيادة أو نقصان ونعتمد في ذلك على الاحكام الخاصة بعقدي البيع والإيجار لان المرسوم التنفيذي 01-105 سابق الذكر لم يتضمن نصا خاصا ينظم هذا الوضع.

أولا : حالة المسكن

طبقا لأحكام المادة 364 ق م ج فان تسليم المسكن يجب ان يتم وفق الحالة والمواصفات المتفق عليها والتي كان عليها وقت العقد، فيلتزم المؤجر البائع بتسليم المسكن طبقا للمواصفات المتفق عليها في عقد البيع بالإيجار من موقع ومشمولات ومساحة وعدد غرف فلا يعتبر منفذا لالتزامه اذا سلمه مسكنا آخر غير المتفق عليه كأن يسلم مسكنا يتكون من ثلاثة غرف بدلا من اربعة غرف. ويقتضي الالتزام بتسليم المسكن تسليمه في حالة جيدة قابلة للسكن مع الملحقات وهي كل ما هو ضروري للانتفاع بالشيء وفقا لطبيعته وللغاية المعد لها⁴.

حيث يجب ان يتضمن المسكن كل الأعمدة والأسقف والجدران والأبواب والنوافذ والخزائن والمطابخ والمغاسل وكل التركيبات والتجهيزات والمعدات التي يجب ان تكون صالحة للاستعمال وفي حالة اشتغال جيدة كانابيب المياه والسخانات وان يكون المسكن مزودا بتوصيلات الكهرباء والغاز والمياه، بالاضافة الى الملحقات التي يكون استعمالها مشتركا بين جميع المستفيدين

¹ - حمزة خليل، النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في اطار البيع بالإيجار، المرجع السابق، ص 141.

² - أنور العمروسي، المرجع السابق، ص 249.

³ - تنص المادة 283 ق م ج على : " تكون نفقات الوفاء على المدين، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك " .

⁴ - مورييس نخله، ج 6، المرجع السابق، ص 168.

كالمساعد والسلام التي تخضع لقواعد الملكية المشتركة، فلا يعتبر المؤجر البائع منفذا لالتزامه بالتسليم الا اذا سلم المسكن وجميع ملحقاته في حالة لائقة تصلح معها لاداء الغرض المعد له وأزال جميع المعوقات فيلتزم المتعهد بالترقية العقارية باجراء الاصلاحات اللازمة للانتفاع بالمسكن اذا وجد فيه خلل، اذ يفترض انه انجز المسكن طبقا لمعايير المساحة والرفاهية المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بالقرار المؤرخ في 2012/12/31 يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، وقام بالمحافظة عليه الى غاية تسليمه¹.

ثانيا : مقدار المسكن

يلتزم المؤجر البائع بتسليم المسكن حسب المقدار المتفق عليه والمحدد في العقد غير انه يمكن ان يظهر على المسكن نقصان او زيادة ففي هذه الحالة يكون المؤجر البائع مسؤولا عن ما طرأ على المسكن².

ففي حالة النقصان نجد المادة 477 ق م ج تجيز للمستأجر المشتري اذا كان النقص معتبرا مطالبة المؤجر البائع بفسخ العقد او انقاص بدل الايجار بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في كلتا الحالتين، وفي هذا الصدد قضت المادة 365 ق م ج اذا كان النقص تافها وجرى العرف على التسامح فيه فليس للمستأجر المشتري الرجوع على المؤجر البائع، اما اذا كان النقص محسوسا اي ليس بسيطا ولا جسيما فيمكنه المطالبة بانقاص الثمن بقدر ما نقص من المسكن، وفي حالة ما اذا كان النقص جسيما بحيث لو كان المستأجر المشتري عالما به لما أبرم العقد جاز له طلب فسخ العقد³.

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج 6، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، مجلد 1، الايجار والعارية، د ع ط، دار احياء التراث العربي، بيروت، لبنان، د س ن، ص ص 224-225.

² - أنور طلبية، عقد الايجار في ضوء قضاء النقص، د ع ط، دار الكتب القانونية، مصر، 1999، ص 85.
- شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2014-2015، ص 218.

³ - سي يوسف زاهية حورية، الوجيز في عقد البيع، دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية، د ع ط، دار الأمل، تيزي وزو، الجزائر، د س ن، ص ص 152-154.

وفي حالة الزيادة في مقدار المسكن فان نص المادة 365 ق م ج تميز بين حالتين للثمن الحالة الاولى وهي الثمن المقدر بحسب سعر الوحدة ، وهنا يميز بين المبيع القابل للتقسيم او غير قابل فاذا كان قابلا للتقسيم يلتزم المؤجر البائع بتسليم القدر المتفق عليه دن ان يفرض على المستأجر المشتري ان يأخذ الزيادة مع ما يقابلها من ثمن، أما اذا كان غير قابل للتقسيم فليس على المستأجر المشتري الا ان يكمل الثمن بقدر الزيادة او يطالب بفسخ العقد اذا كانت الزيادة جسيمة ومن شأنها ان ترهقه. وفي الحالة الثانية والتي يكون فيها الثمن مقدرا جملة واحدة فان الزيادة تكون من حق المستأجر المشتري دون ان يدفع مقابلها¹. هذا وتتقدم الدعوى الناشئة عن النقص أو الزيادة في مقدار المسكن بمضي سنة من وقت تسليم المسكن تسليما فعلياً².

ان النصوص السابقة ليست من النظام العام فهي قواعد قانونية مكملة لا تطبق اذا وجد اتفاق أو نص قانوني يقضي بخلافها، وهو ما يسري على عقد البيع بالإيجار حيث ان المادة الاولى من نموذج عقد البيع بالإيجار نصت على ان الثمن المحدد في العقد هو ثمن نهائي، اي بمعنى غير قابل للمراجعة لا بالزيادة ولا بالنقصان، ومن جهة أخرى يفترض في المستأجر المشتري انه عاين المسكن قبل تسلمه وتأكد من خلوه من أي نقص او زيادة محتملين ووقع على ذلك ضمن محضر التسليم، وهو ما يعتبر قرينة على قبوله بحالة المسكن سواء لعدم وجود زيادة او نقصان او وجدت لكن تغاضى عنها وقبل بها . وترتبا لذلك لا يمكن للمستأجر المشتري مطالبة المؤجر البائع بانقاص الثمن لوجود نقص في المسكن، غير انه اذا كان المسكن يعاني من نقص جسيم بحيث يجعله غير قابل للانتفاع الذي على أساسه تعاقد المستأجر المشتري فيجوز له في هذه الحالة المطالبة بفسخ عقد البيع بالإيجار³، وفي المقابل لا يجوز أيضا للمؤجر البائع مطالبة المستأجر المشتري بالزيادة في حال وجودها.

- سعيد سليمان جبر، العقود المسماة (البيع والإيجار)، ط 1، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2007، ص 290.

¹- نفس المرجع، ص ص 290-291.

²- المادة 366 ق م ج.

³- فرحات حميد، النظام القانوني لعقد بيع السكنات بالإيجار طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23، المرجع السابق، ص ص 85-86.

الفرع الثالث : جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم وتبعية الهلاك

نتناول أولاً جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم وثانياً تبعية الهلاك

أولاً : جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم

يعتبر المؤجر البائع مخلاً بالتزامه بالتسليم إذا تأخر أو امتنع عن ذلك أو سلم المسكن في غير الحالة المتفق عليها أو التي كان عليها وقت العقد، وفي هذه الحالة يكون للمستأجر المشتري¹:

1- التنفيذ العيني : يمكن للمستأجر المشتري مطالبة البائع المؤجر بتنفيذ التزامه عينا وتسليمه المسكن إذا كان ذلك ممكناً طبقاً للمادة 164 ق م ج وذلك أما عن طريق تسليم المسكن المتفق عليه أو تسليم مسكن آخر بشرط قبول المستأجر المشتري به.

2- الفسخ : إذا لم يقدّم المؤجر البائع بتنفيذ التزامه بتسليم المسكن يجوز للمستأجر المشتري اللجوء إلى فسخ عقد البيع بالإيجار بسبب إخلال الطرف الآخر بالتزامه طبقاً للمادة 119 ق م ج. ويجوز للمستأجر المشتري المطالبة بالتعويض في كلتا الحالتين إن كان له محل الأمر الذي يخضع للسلطة التقديرية للقاضي²، خاصة وأن المشتري قد يتضرر من التأخر في تسليم المسكن كبقائه مستأجراً لمسكن آخر، أو بسبب تفويت فرصة الحصول على مسكن باي صيغة أخرى بعد فسخ عقد البيع بالإيجار لعدم إمكانية التنفيذ العيني لذلك فإن حاجة المستأجر المشتري للمسكن قد تؤدي به إلى قبول المسكن المسلم له باي حالة كان عليها ويتولى إصلاح العيوب والنقائص على نفقته.

ثانياً : تبعية هلاك المسكن

طبقاً للمادة 369 ق م ج³ تقع تبعية هلاك المسكن قبل تسليمه إلى المستأجر المشتري على عاتق المؤجر البائع، إلا إذا اعذر المستأجر المشتري قبل التسليم ولم يستجب له، أما بعد التسليم فيتحملها المستأجر المشتري على الرغم من أنه ليس مالكا ذلك إن المشرع الجزائري ربط

¹ - سمير عبد السيد تتاغو، عقد البيع، د ع ط، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 2005، ص ص 227-228.

- أنور طلبية، المرجع السابق، ص 84.

² - Ali Bencheneb , le droit algérien des contrat, données fondamentales, Ajed, 2011, p 159.

³ - تنص المادة 369 ق م ج على : " إذا هلك المبيع قبل تسليمه بسبب لا يد للبائع فيه سقط البيع واسترد المشتري الثمن، إلا إذا وقع الهلاك بعد اعذار المشتري بتسليم المبيع".

تبعه الهلاك بالتسليم وليس بانتقال الملكية¹. ويمكن ان يكون هلاك المسكن قبل التسليم هلاكاً كلياً أو جزئياً:

1- الهلاك الكلي للمسكن : ويمكن ان يكون بفعل قوة قاهرة أو حادث فجائي ففي هذه الحالة وطبقاً للمادتين 369 و 121² ق م ج يفسخ العقد بقوة القانون لاستحالة التنفيذ، أما اذا كان الهلاك يرجع لخطأ المؤجر البائع فتقوم مسؤوليته عن ذلك ويلتزم برد ما قبضه من المستأجر المشتري (وهو مبلغ الدفعة الأولى المقدر بـ 25% من ثمن المسكن) بالإضافة الى تعويضه عن الضرر اللاحق به³.

2- الهلاك الجزئي للمسكن: سواء كان ذلك بسبب فعل المؤجر البائع او بسبب اجنبي فانه يبقى مسؤولاً عنه ويجوز للمستأجر المشتري المطالبة بفسخ عقد البيع بالإيجار مع التعويض⁴ اذا لا يمكنه طلب انقاص الثمن لان ذلك غير ممكن في هذا العقد على النحو السابق بيانه.

المطلب الثاني : التزام المؤجر البائع بضمان الانتفاع الهادئ بالمسكن

ان تسليم المسكن لا يعتبر كافياً لتمكين المستأجر المشتري من الانتفاع به، فيجب على البائع ان يضمن الانتفاع الهادئ وهذا من خلال الالتزام بضمان التعرض والاستحقاق، وضمان العيوب الخفية، وعلى الرغم من المشرع لم ينص عليها ضمن نموذج عقد البيع بالإيجار الا انها في الأصل التزامات ناشئة عن عقد البيع وعقد الإيجار المنصوص عليها في القانون المدني، لذلك لا حاجة لافراد نص خاص بها فالقواعد العامة كافية لتنظيمها.

سنعرض في هذا المطلب الى الضمانات التي يلتزم بها المؤجر البائع بدراسة كل واحدة على حدة ضمان التعرض والاستحقاق (الفرع الأول)، ضمان العيوب الخفية (الفرع الثاني) .

الفرع الأول : ضمان التعرض والاستحقاق

يعتبر الالتزام بضمان التعرض والاستحقاق التزاماً شاملاً لكل عقود المعاوضة والواردة على الانتفاع بالشيء ولما كان عقد البيع بالإيجار ينتمي الى هذه العقود فانه ينشئ التزاماً في

¹ - حوحو يمينه، المرجع السابق، ص ص 140-142.

² - تنص المادة 121 ق م ج على : " في العقود الملزمة للجانبين اذا انقضى الالتزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له وينفسخ العقد بحكم القانون " .

³ - سي يوسف زاهية حورية، الوجيز في عقد البيع، المرجع السابق، ص ص 167-168.

⁴ - سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع، المرجع السابق، ص ص 234 - 235.

ذمة المؤجر البائع بعدم التعرض للمستأجر المشتري في الانتفاع بالمسكن¹ ويقصد بالتعرض كل ما يعكر على المستأجر المشتري حيازته فإذا أدى هذا التعرض الى سلب حيازة المسكن كله او بعضه واستحق للغير كان المؤجر البائع مسؤولا عن هذا الاستحقاق².

أولا : ضمان التعرض

استنادا الى نص المادة³ 483 ق م ج فان المؤجر البائع يلتزم بضمان التعرض الشخصي الذي يصدر منه ، وكذا التعرض الصادر من الغير .

1- ضمان التعرض الشخصي : هو ان يلتزم المؤجر البائع بعدم منازعة المستأجر المشتري في الانتفاع بالمسكن سواء كان تعرضه قانونيا او ماديا، فالتعرض القانوني هو الذي يدعي فيه المؤجر البائع حقا على المسكن في مواجهة المستأجر المشتري، اما التعرض المادي فيقوم على اعمال مادية محضة دون ان يستند الى حق على المسكن⁴. كما يعتبر تعرضا شخصيا الافعال الصادرة من احد تابعي المؤجر البائع وهم كل شخص لا يكون أجنبيا عنه، بل يرتبط معه بعلاقة تجعله يعمل تحت امرته فيأتي بأوامره وينتهي بناوحيه⁵، وعلى هذا الاساس يخضع لهذا الحكم كل الموظفين والعاملين لدى المتعهد بالترقية العقارية وهو الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، وتلتزم بضمان التعرض الصادر عنهم.

أ- شروط قيام ضمان التعرض الشخصي :

يشترط لقيام ضمان التعرض الشخصي الشروط التالية⁶:

- وقوع التعرض فعلا من طرف المؤجر البائع ويؤدي الى الاخلال بانتفاع المستأجر المشتري بالمسكن: حيث لا يكفي مجرد التهديد بالتعرض، اذ يجب ان يقوم المؤجر البائع فعلا باي عمل

¹ - شعوة مهدي، المرجع السابق، ص 229.

² - سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 364-366.

³ - تنص المادة 483 ق م ج على : " على المؤجر ان يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة. ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع. ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه، بل يمتد الى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر " .

⁴ - عبد الرزاق أحمد السنهاوي، ج 4، عقد البيع والمقايضة، مجلد 1، المرجع السابق، ص 226-228.

⁵ - هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الايجار في القانون المدني، ط 1، جسور، الجزائر، 2010، ص 119.

⁶ - عبد الرزاق أحمد السنهاوي، ج 6، الايجار والعارية، مجلد 1، المرجع السابق، ص 304-307.

أو فعل يشكل تعرضاً، ويؤدي الى حرمان المستأجر المشتري من الانتفاع بالمسكن كلياً أو جزئياً، أما إذا كان الفعل الذي قام به المؤجر البائع لا يمس بانتفاع المستأجر المشتري فهذا لا يعد تعرضاً.

- ان يقع التعرض من المؤجر البائع خلال مدة الايجار : يقع على عاتق المؤجر الالتزام بعدم التعرض للمستأجر المشتري اثناء مدة الايجار وهي مدة سريان عقد البيع بالإيجار اي من يوم ابرامه وتسليم المسكن اما قبل ذلك فلا يلتزم بعدم التعرض، وانما يعتبر اخلاقاً بالتزامه بالتسليم.
- الا يكون التعرض الصادر من المؤجر البائع مستندا الى حق ثابت له : فاذا كان الفعل الصادر عن المؤجر البائع يستند الى حق مصدره عقد البيع بالإيجار، او القانون، او حكم قضائي، فلا يعتبر تعرضاً يوجب الضمان.

ب- جزاء إخلال المؤجر البائع بالتزام ضمان التعرض الشخصي :

يخضع جزاء إخلال المؤجر البائع بالتزامه بضمان التعرض الى القواعد العامة حيث يجوز للمستأجر المشتري المطالبة بالتنفيذ العيني بازالة التعرض اذا كان ذلك ممكناً طبقاً للمادتين 164 و 173 ق م ج، اما اذا لم يكن في الامكان ازالة التعرض فله طلب فسخ عقد البيع بالإيجار لاخلال المؤجر البائع بالتزامه طبقاً للمادة 119 ق م ج، وللقاضي السلطة التقديرية في الحكم بالفسخ من عدمه، وفي كلتا الحالتين يجوز للمستأجر طلب التعويض عن الضرر اللاحق به¹. غير انه لا يمكن للمستأجر المشتري توقي الفسخ والمطالبة بانقاص قيمة الأقساط لان المادة الاولى من نموذج عقد البيع بالإيجار نصت على ان الثمن نهائي ولا يقبل المراجعة.

2- ضمان التعرض الصادر من الغير: يلتزم المؤجر البائع بضمان دفع التعرض الصادر من الغير الذي يدعي حقا على المسكن آل اليه بفعل المؤجر البائع سواء قبل ابرام عقد البيع بالإيجار او بعده. ويتعارض مع ما للمستأجر من حقوق تثبت له بمقتضى العقد². وعلى عكس الالتزام بضمان التعرض الشخصي الذي يعتبر التزام بالامتناع عن عمل فان الالتزام بضمان التعرض الصادر من الغير هو التزام بعمل اي منع الغير من التعرض الى المستأجر المشتري بمختلف

¹ - أنور طلبية، المرجع السابق، ص 92.

² - سيار عز الدين، حساين سامية، التعرض الموجب للضمان في عقد الايجار، دراسة على ضوء القانون 05-07 المعدل والمتمم للقانون المدني، مجلة المفكر، عدد 17، كلية الحقوق والعلوم الساسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، جوان 2018، ص 194.

الوسائل كاقامة الدعوى او التدخل فيها، كما لا يقبل التجزئة فإما ان يرد التعرض كاملا فيكون المؤجر البائع قد نفذ التزامه واما ان يخل بالتزامه فيحكم بالاستحقاق¹ .

أ- شروط ضمان التعرض الصادر من الغير:

- أن يصدر التعرض من الغير : وهو كل شخص أجنبي عن عقد البيع بالإيجار يدعي حقا على المسكن يتعارض مع حق المستأجر المشتري، اما اذا كان التعرض صادرا من المؤجر البائع أو أحد تابعيه كان المؤجر البائع ضامنا له طبقا لأحكام ضمان التعرض الشخصي².
- ان يكون التعرض الصادر من الغير قانونيا : ويكون في شكل دعوى يرفعها الغير او اي وسيلة قانونية يدعي بها حقه على المسكن، فالمؤجر البائع لا يضمن التعرض المادي الصادر من الغير³ الذي لا يدعي حقا على المسكن طبقا للمادة 487 ق م ج⁴ حيث يتولى المستأجر المشتري مواجهة المتعرض ويمارس ضده كل دعاوى الحيابة مع حقه في طلب التعويض عن الضرر اللاحق به.

يمكن ان يأخذ التعرض الصادر من الغير شكل تزامم عدة مستأجرين مشتريين لمسكن واحد ففي هذه الحالة اقرت المادة 485 ق م ج بان الاولوية تكون لصاحب الأسبقية في تسجيل عقد البيع بالإيجار، غير انه من الناحية العملية يصعب ان يحصل هذا الوضع ذلك ان اجراءات اختيار المستفيدين تتسم بالصرامة كما ان المادة 08 من القرار المتضمن شروط معالجة طلبات شراء المساكن في اطار البيع بالإيجار نصت على ضرورة تسجيل المستفيدين في بطاقة وطنية للسكن المفتوحة على مستوى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره⁵.

¹- سي يوسف زاهية حورية، الوجيز في عقد البيع، المرجع السابق، ص ص 195-196.

²- سيار عز الدين، حساين سامية، المرجع السابق ، ص 195.

³- محمد سالم الغضبان، أحمد زوكاغي، ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع، دراسة مقارنة بين القانون المدني الليبي وقانون الالتزامات والعقود المغربي، ط 1، مكتبة دار السلام، الرباط، المغرب، 2004، ص 142-143.

⁴- نصت المادة 487 ق م ج على : " لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير الذي لا يدعي حقا على العين المؤجرة، وللمستأجر ان يطالب شخصا المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه، وله ان يمارس ضد دعاوى الحيابة ".

⁵- فرحات حميد، النظام القانوني لعقد بيع السكنات بالإيجار طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23، المرجع السابق، ص 124.

كما قد يتمثل الغير المتعرض في سلطة ادارية تتعرض للمستأجر المشتري في انتفاعه بالمسكن اما تعرضا قانونيا كان تدعي حق ملكية عليه، او تعرضا ماديا كالقيام بالهدم أو اصدار قرار بالاستيلاء على المسكن ونزعه للمصلحة العامة، فالمؤجر البائع لا يضمن الا التعرض القانوني دون المادي، وقد قضت المادة 486 ق م ج بانه اذا كان عمل السلطة الادارية قد صدر بسبب المؤجر البائع فيكون مسؤولا عن تعويض المستأجر المشتري عما لحقه من ضرر بسبب حرمانه من الانتفاع او بسبب فسخ عقد البيع بالإيجار، اما اذا لم يكن للمؤجر البائع اي سبب في ذلك فلا يجوز للمستأجر المشتري الرجوع عليه، وانما يرجع على الدولة بالتعويض¹.

- ان يكون التعرض حالا ووقع فعلا : اي ليس مجرد التوقع او الخشية من وقوعه، ولا ينشأ الحق في المطالبة بالضمان الا من تاريخ وقوع التعرض فعلا². كأن يقوم المؤجر البائع بابرام عقد البيع بالإيجار مع مستفيد جديد على نفس المسكن الذي سلم للمستأجر المشتري الاول .

ب- آثار الإخلال بالالتزام بضمان التعرض الصادر من الغير:

- يتعين على المستأجر المشتري طبقا للمادة³ 484 ق م ج اخطار المؤجر البائع بالتعرض الصادر من الغير حتى يتمكن من تنفيذ التزامه عينا ويتم الاخطار بأي وسيلة كانت رسالة كتابية او على يد محضر قضائي أو حتى شفوية، أو عن طرق ادخال المؤجر البائع في الخصومة التي أقامها الغير ضد المستأجر المشتري وتكليفه بالحضور قانونا، ويقع عبء اثبات حصول الاخطار من عدمه على عاتق المستأجر المشتري⁴.

- حالة اخطار المستأجر المشتري المؤجر البائع بحصول التعرض : فاذا تدخل المؤجر البائع في الخصومة الى جانب المستأجر المشتري او حل محله وصدر حكم يقضي برفض دعوى الغير

¹ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 132-133.

² - هشام طه محمد سليم، ضمان الاستحقاق في البيوع، د ع ط، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2010، ص 384.

³ - تنص المادة 484 ق م ج على : " يتعين على المستأجر اخطار المؤجر بالدعوى المرفوعة من الغير الذي يدعي حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر ومطالبته بالضمان. وفي هذه الحالة يمكن للمستأجر طلب اخراجه من الخصام. اذا ترتب على هذه الدعوى حرمان المستأجر من الانتفاع بالشيء المستأجر كليا او جزئيا، جاز له طلب فسخ الايجار أو انقاص بدل الايجار دون الاخلال بحقه في التعويض".

⁴ - سمير شيهاني، الوجيز في عقد الايجار المدني فقها وتشريرا وقضاء، ط 1، جسور، الجزائر، 2017، ص

يكون قد نفذ التزامه عينا بدفع التعرض، اما اذا كان الحكم لصالح الغير ففي هذه الحالة يلتزم المؤجر البائع بالتعويض الاستحقاق¹، ويجوز للمشتري طبقا للمادة 2/384 ق م ج طلب فسخ عقد البيع بالإيجار، مع التعويض عن الضرر اللاحق به جراء حرمانه من الانتفاع الكلي او الجزئي بالمسكن، دون ان يكون له الحق في طلب انقاص الأقساط .

- حالة عدم اخطار المستأجر المشتري المؤجر البائع بحصول التعرض : في هذه الحالة يتحمل المستأجر المشتري تبعه تقصيره في انه لم يعطي الفرصة للمؤجر البائع دفع التعرض الصادر من الغير لا سيما اذا اثبت هذا الأخير ان الغير لم يكن على حق في دعواه وكان بإمكانه ان يدفع هذا التعرض، ومنه يسقط حق المستأجر المشتري في الرجوع بالضمان على المؤجر البائع الذي يمكن له ان يرجع على المستأجر المشتري بالتعويض طبقا للقواعد العامة لعدم اخطاره وثبوت الاستحقاق للغير².

ثانيا : ضمان الاستحقاق

يترتب عن نجاح الغير المتعرض في تعرضه وثبوت الحق له على المسكن قيام التزام المؤجر البائع بضمان الاستحقاق للمستأجر المشتري الذي يجوز له طبقا للمادة 2/484 ق م ج طلب فسخ عقد البيع بالإيجار اذا كان التعرض قد أدى الى حرمانه من الانتفاع بالمسكن كليا أو جزئيا مع التعويض عن الضرر اللاحق به خاصة وانه سيفقد المسكن الذي يأويه ومن الصعب له الحصول على مسكن آخر³.

ولا يجوز أيضا للمستأجر المشتري في عقد البيع بالإيجار طلب إنقاص قيمة الأقساط بقدر ما نقص من انتفاعه في المسكن بسبب التعرض الصادر من الغير لان الثمن كما سبق بيانه غير ثابت ونهائي وغير قابل للمراجعة⁴. ويجوز الاتفاق على تعديل احكام الضمان وذلك بتثديده أو تخفيفه أو اعفاء المؤجر البائع منه لكن بشرط ان لا يكون التعرض قانونيا والا كان باطلا¹.

¹ - محمد سالم الغضبان، احمد زوكاغي، المرجع السابق، ص ص172-173.

- محمد حسنين، المرجع السابق، ص ص 139-140.

² - عبد الرزاق أحمد السنهاوي، ج 6، الإيجار والعارية، مجلد 1، المرجع السابق، ص ص 347-348.

³ - نفس المرجع، ص ص 358-359.

⁴ - المادة الاولى من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04.

الفرع الثاني : ضمان العيوب الخفية

ينشئ عقد البيع بالإيجار على عاتق المؤجر البائع التزاما بضمان العيوب الخفية وهي "العيوب التي تنقص من قيمة المبيع أو تجعله غير صالح للانتفاع به على الوجه الذي يحقق الغاية المقصودة منه"²، ويخضع عقد البيع بالإيجار لنفس أحكام ضمان العيوب الخفية التي تخص عقد البيع وعقد الإيجار من شروط وأحكام.

أولا : شروط الالتزام بضمان العيب الخفي

من خلال نص المادة 488³ ق م ج تتبين الشروط الواجب توافرها في العيب الخفي حتى يقوم التزام المؤجر البائع بضمانه وهي :

- 1- ان يكون العيب خفيا : وهو العيب الذي يكون موجودا وقت إبرام العقد ولكن ليس بوسع المستأجر المشتري تبينه أو اكتشافه ولو فحص المسكن بعناية الرجل العادي⁴، فالمؤجر البائع لا يضمن العيوب الظاهرة وقت معاينة المسكن والتي كان بإمكان المستأجر المشتري اكتشافها، باستثناء الحالة التي يثبت فيه هذا الأخير ان المؤجر البائع قد أكد له خلو المسكن من أي عيب أو تعمد اخفائه عن طريق الغش⁵.
- 2- ان يكون العيب مؤثرا : حتى يتحقق ضمان المؤجر البائع لضمان العيب الخفي يجب ان يكون هذا العيب مؤثرا بحيث ينقص من قيمة المسكن او من الانتفاع به حسب الغرض المعد له وهو الاستعمال السكني كما هو متفق عليه في عقد البيع بالإيجار ، وقد ينقص العيب من قيمة المسكن دون ان يؤثر في استعماله، كاستعمال بلاط أو سيراميك من نوع عادي وليس ذو جودة،

¹ طبقا للمادة 1/490 التي تنص على : " يبطل كل اتفاق يتضمن الاعفاء أو التحديد من الضمان بسبب التعرض القانوني".

² محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص 151.

³ تنص المادة 488 ق م ج على : " يضمن المؤجر للمستأجر، باستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها، كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعمالها أو تنقص من هذا الاستعمال نقصا محسوسا، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك. ويكون كذلك مسؤولا عن الصفات التي تعهد بها صراحة. غير ان المؤجر لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو كان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد"

⁴ سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع، المرجع السابق، ص 293.

⁵ سي يوسف زاهية، الوجيز في عقد البيع، المرجع السابق، ص 236.

وفي مقابل ذلك فان العيب الذي لا يؤثر في قيمة او استعمال المسكن فلا يعتبر عيبا موجبا للضمان ، كما لا يضمن المؤجر البائع العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها ¹.

3- ان لا يكون العيب معلوما للمستأجر المشتري : فاذا كان المستأجر المشتري عالما بالعيب وقت ابرام عقد البيع بالإيجار وحين تسلمه للمسكن وسكت عنه فهذا يعد قبولا ضمنيا بحالة المسكن رغم وجود العيب، وترتبيا لذلك يسقط حقه في الرجوع على المؤجر البائع بضمان العيب الخفي لانه أصبح ظاهرا له، ويقع عبء اثبات علم المستأجر المشتري من عدمه على عاتق المؤجر البائع ².

حتى يتمكن المستأجر المشتري من الحصول على ضمان المؤجر البائع للعيب الخفي، يجب عليه تفحص المسكن وتفقدته والتأكد من حالته فور استلامه واذا وجد به عيبا توجب عليه اخطار البائع بذلك في مدة معقولة من تاريخ اكتشافه سواء كان العيب مما يكتشف بسهولة او لا يظهر بطريق الاستعمال العادي، فالمهم ان يتم الاخطار في مهلة معقولة والتي تعتبر مسألة موضوعية يختص قاضي الموضوع بتقديرها، فاذا لم يقم المشتري بالاطار اعتبر راضيا بالعيب الذي طرأ على المسكن ومنتازلا عن حقه في الضمان ، ويتم الاخطار باي وسيلة أو شكل من الأشكال فالمشروع لم يحدد طريقة معينة بواسطة رسالة مضمنة الوصول أو رسالة قضائية على يد المحضر القضائي، ويقع عبء اثباته على عاتق المستأجر المشتري ³.

لم يحدد المشروع الجزائري مهلة لرفع دعوى ضمان العيب الخفي في عقد الايجار كما فعل في عقد البيع والتي حددها بسنة من تاريخ تسليم المبيع، ونفس الأمر بالنسبة لعقد البيع بالإيجار فلم يرد نص بشأنه مما يجعله يخضع لمدة التقادم المسقط المنصوص عليها في القواعد العامة ضمن المادة 308 ق م ج والمحددة ب 15 سنة من تاريخ ابرام عقد البيع بالإيجار ⁴.

¹ - حوحو يمينة، المرجع السابق، ص ص 165-167.

² - محمد حسنين، المرجع السابق، ص 155.

³ - نفس المرجع، ص 157.

⁴ - تنص المادة 308 ق م ج على : " يتقادم الالتزام بانقضاء خمسة عشر سنة فيما عدا الحالات التي ورد فيها نص خاص في القانون وفيما عدا الحالات الآتية ".

ثانيا : آثار ضمان العيوب الخفية

- 1- من خلال احكام المادة 489¹ ق م ج يتبين ان على المستأجر المشتري عند اكتشافه للعييب الموجب للضمان وتوافر شروطه واطار المؤجر البائع بذلك فعليه رفع دعوى الضمان ومطالبة المؤجر البائع بأحد الخيارات التالية :
- التنفيذ العيني : وذلك من خلال مطالبة المؤجر البائع باصلاح العيب اذا كان ذلك ممكنا أو ان يقوم هو باصلاحه على نفقة المؤجر البائع، وهذا بشرط ان لا يتطلب الاصلاح نفقات باهظة ، فاذا كان الحال كذلك ليس للمستأجر المشتري الا طلب الفسخ مع التعويض².
- الفسخ : يجوز للمستأجر المشتري طلب فسخ عقد البيع بالإيجار اذا استحال على المؤجر البائع التنفيذ العيني او كان العيب جسيما بحيث لو علمه المستأجر المشتري لما أقدم على الشراء، ويخضع الحكم بالفسخ من عدمه طبقا للمادة 119 ق م ج للسلطة التقديرية للقاضي³ لكن لا يمكنه الحكم بانقاص قيمة الاقساط في عقد البيع بالإيجار كما سبق بيانه.
- التعويض : يجوز للمستأجر المشتري سواء اختار التنفيذ العيني أو الفسخ طلب التعويض بسبب حرمانه من الانتفاع بالمسكن، أو بسبب الضرر الذي اصابه من العيب او فسخ عقد البيع بالإيجار⁴.
- 2- الاتفاق على تعديل أحكام الضمان : أقرت المادة 490 / 2⁵ ق م ج جواز الاتفاق على تعديل أحكام ضمان العيوب الخفية بالزيادة أو بالنقصان أو حتى الاسقاط غير ان ذلك يقع باطلا اذا تعدم المؤجر البائع اخفاء العيب غشا منه⁶.

¹ - تنص المادة 489 ق م ج على : " اذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان، يجوز للمستأجر حسب الحالة أن يطلب فسخ الإيجار أو انقاص بدل الإيجار. وله كذلك ان يطلب اصلاح العيب أو ان يقوم هو باصلاحه على نفقة المؤجر اذا كان الاصلاح لا يشكل نفقة باهظة على المؤجر. فاذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب " .

² - المادة 489 ق م ج

³ - سمير شيهاني، المرجع السابق، ص ص 182-183.

⁴ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، ج 6، الإيجار والوديعة، المجلد 1، المرجع السابق، ص ص 449.

⁵ - تنص المادة 2/490 ق م ج على : " ويبطل كل اتفاق يتضمن الاعفاء أو التخفيف من ضمان العيوب اذا اخفاها المؤجر غشا " .

⁶ - محمد حسنين، المرجع السابق، ص 163.

المطلب الثالث : التزام المؤجر البائع بالضمان العشري والضمانات الخاصة

بالإضافة الى التزامات المؤجر البائع المفروضة عليه بموجب عقد البيع بالإيجار والأحكام المنصوص عليها في القانون المدني، فإنه يلتزم بصفته متعهدا بالترقية العقارية بالالتزامات الواردة في القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حتى وان لم ينص عليها المرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم.

حيث يلتزم المؤجر البائع المتعهد بالترقية العقارية بالضمان العشري للمسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار (الفرع الأول)، وكذا يلتزم بالضمانات الخاصة (الفرع الثاني) التي تتمثل في ضمان حسن الانجاز، وضمان سير عناصر التجهيز، بالإضافة إلى ضمان إدارة الملكية المشتركة.

الفرع الأول : التزام المتعهد بالترقية العقارية بالضمان العشري

أقر المشرع الجزائري المسؤولية العشرية لحماية مقتني العقارات من مخاطر البناء وهي إحدى تطبيقات المسؤولية المدنية إلا أنها ذات نظام خاص تتلاءم مع خصوصية المشكلات العملية التي تطرحها مقاولات البناء¹، من حيث الأشخاص الخاضعين لها ونطاق تطبيقها.

أولا : أطراف المسؤولية العشرية

تتمثل في الأشخاص الخاضعين للمسؤولية العشرية والأشخاص المستفيدين منها

1- الأشخاص الخاضعين للمسؤولية العشرية : نص المشرع الجزائري بداية عن الضمان العشري ضمن نص المادة 554² وما يليها من ق م ج حيث الزم كلا من المقاول والمهندس المعماري بالضمان العشري. كما نص عليه ضمن الأمر 95-07 مؤرخ في 25/01/1995 يتعلق

¹ - عائدة مصطفىوي، الضمان العشري والضمانات الخاصة لمشيدي البناء في التشريع الجزائري والتشريع المقارن، دفاتر السياسة والقانون، عدد 4، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، جانفي 2012، ص 268.

² - تنص المادة 554 ق م ج على : " يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب =

بالتأمينات¹ حين الزم في المادة 178 منه المهندسين المعماريين والمقاولين والمراقبين التقنيين
اكتتاب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية، وبعد صدور القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي
تنظم نشاط الترقية العقارية وسع نطاق الضمان العشري من حيث الأشخاص ليشمل مكاتب
الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد وذلك
في المادة² 46 منه، والتي لم تنص صراحة على المرقى العقاري، غير ان المادة³ 26/3 من
نفس القانون والمادة⁴ 2/30 من المرسوم التنفيذي 12-85 الذي يتضمن دفتر الشروط النموذجي
الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري اكدت صراحة على المسؤولية العشرية
للمرقى العقاري.

من خلال النصوص السابقة يتضح ان الأشخاص الملزمين بالضمان العشري هم
المقاول والمهندس المعماري (وهما المسؤولان التقليديان)، مكاتب الدراسات والمراقبين التقنيين
وكل الشركاء والمتدخلين بالاضافة الى المرقى العقاري .هذا الاخير الذي يحتاج دائما الى
الاستعانة بخدمات المقاول لانجاز المساكن وذلك بموجب ابرام عقد مقاوله يخوله التدخل في
المشروع العقاري والذي على اساسه تقوم مسؤوليته العشرية ، كما يتحمل المتدخلين الآخرين
المسؤولية اما بسبب ارتباطهم بعقد المقاوله مع المقاول او المرقى العقاري او بسبب اي عقد

=يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته، وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسم العمل نهائيا. ولا تسري هذه
المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين ".
1- أمر 95-07 مؤرخ في 25/01/1995 يتعلق بالتأمينات، ج ر ع 13، مؤرخة في 08/03/1995.

2- تنص المادة 178 من الامر 95-07 يتعلق بالتأمينات على : " تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب
الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد ، في حالة زوال كل
البنية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس ".
3- تنص المادة 26/3 من القانون 11-04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على : غير ان
الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض اليه المرقى العقاري، ولا من ضمان
الانتهاء الكامل لأشغال الانجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة ".
4- تنص المادة 2/30 من المرسوم التنفيذي 12-85 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات
والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري على : " يتحمل المرقى العقاري خلال مدة عشر (10) سنوات، مسؤوليته
المتضامنة مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين وأي متدخل آخر في حالة سقوط البنية
كلية أو جزئيا بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض ".
212

آخر¹. ويتوجب على المرقي العقاري مطالبتهم باكتتاب تامين يغطي مسؤوليتهم طبقا للمادة 179 من قانون التامينات، وعليه التاكيد من وجوده ومتابعته حسب نص المادة 49 من القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والا تحمل مسؤولية الضمان العشري لوحده².

يتحمل المرقي العقاري المسؤولية العشرية بالتضامن الى جانب المتدخلين الآخرين في المشروع العقاري، ولا يمكن بحسب نص المادة 45 من القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الاتفاق على تعديل الضمان العشري سواء بالزيادة او النقصان او الاسقاط حيث يقع باطلا كل شرط يهدف الى اقصاء او حصر المسؤولية او الضمانات المنصوص عليها بهذا الشأن، فاحكام المسؤولية العشرية تعد من النظام العام³.

2- المستفيدون من الضمان العشري : يستفيد من الضمان العشري طبقا للمادة 3/49 من القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والمادة 2/178 من الامر 07-95 المتعلق بالتأمينات صاحب المشروع وهو رب العمل الذي يتم انجاز البناء لمصلحته والذي عادة ما يكون مرقيا عقاريا وبذلك يصبح لهذا الأخير صفتين بالنسبة للضمان العشري صفة الملتزم بالضمان وصفة المستفيد منه باعتباره صاحب المشروع ويتبين هذا من خلال مطالبة جميع المقاولين والمتدخلين بالضمانات القانونية⁴، وينصرف هذا الحق الى خلفه العام طبقا للمادة 108 ق م ج ، كما ينتقل الحق في الضمان العشري الى الخلف الخاص الذي يعتبر المستفيد الثاني من الضمان العشري وهم المالكين المتتاليين للبناء الى غاية انقضاء الضمان⁵.

¹ بوقرة ام الخير، المسؤولية العشرية للمرقي العقاري، المرجع السابق، ص 365.

² يعيش تمام آمال، حاحة عبد العالي، المسؤولية العشرية كآلية قانونية لحماية الملكية العقارية وفقا للقانون رقم 11-04 ، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، أعمال الملتقى الوطني حول : إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17-18 فيفري 2013 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، ص 523.

³ بوقرة أم الخير، نفس المرجع ، ص 366.

⁴ نسيم موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية ، عقد بيع العقار في طور الانجاز ، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015، ص 162.

⁵ بن عبد القادر زهرة، الضمان العشري للمشيدين ، دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، كتاب الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، يومي 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ص ص 181-182.

ثانيا : شروط المسؤولية العشرية

- وقوع تهدم كلي او جزئي للبناء، او اكتشاف عيب ذو خطورة تهدد سلامته ومتانته خلال الاجال المحددة في المادة 544 ق م ج بعشر سنوات من تاريخ تسلم المشروع نهائيا.
- ان ترفع دعوى المسؤولية العشرية على المرقي العقاري او على غيره من المتدخلين المتضامنين معه خلال ثلاث سنوات من تاريخ وقوع تهدم البناء او اكتشاف العيب المهدد لسلامة او متانة البناية¹.
- ان ترفع الدعوى من طرف الاشخاص المستفيدين من الضمان والسابق ذكرهم وعلى هذا الاساس لا يعتبر المستأجر المشتري في عقد البيع بالإيجار خلفا خاصا لصاحب المشروع وهو الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، وامام عدم وجود نص ضمن المرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في اطار البيع بالإيجار المعدل والمتمم، ينظم أحكام الضمان العشري فان المستأجر المشتري لا يمكنه رفع دعوى المسؤولية العشرية باعتباره غير مستفيد من الضمان العشري الا بعد سداده لجميع الاقساط وانتقال الملكية اليه ، وقبل انتهاء المدة القانونية للضمان المحددة بعشر سنوات ، غير ان هذا الوضع يصعب تحقيقه ذلك ان مدة عقد البيع بالإيجار تصل الى 25 سنة ويمكن ان تقل عن ذلك في بعض الحالات الا انه يندر ان لا تتجاوز 10 سنوات لان المدة تتوقف على سداد الاقساط، وحتى لو كان الامر كذلك يصبح الضمان العشري مقرا لمستأجر دون الاخر ، فقبل تملكه المسكن ليس له الا رفع دعوى الضمان باسم رب العمل وهي دعوى غير مباشرة² طبقا للمادة 189 ق م ج .
- وترتبيا لذلك يتعين على المشرع الجزائري توسيع نطاق الضمان العشري من حيث الأشخاص المستفيدين منه ليشمل المستأجر المشتري في عقد البيع بالإيجار .

¹- بوقرة ام الخير، المرجع السابق ، ص 367.

²- يعيش تمام أمال، حاحة عبد العالي، المرجع السابق، ص 526.

ثالثا : ما يترتب عن الضمان العشري

إذا تحققت اسباب الضمان العشري يلتزم المتعهد بالترقية العقارية بالتنفيذ العيني باصلاح العيب اذا كان قابلا لذلك او عن طريق التعويض النقدي الذي يغطي الضرر المباشر وملحقاته ويرجع في تقديره الى القاضي الفاصل في الدعوى الذي يستعين بتقرير الخبرة لتقدير ذلك¹.

الفرع الثاني : الالتزام بالضمانات الخاصة

يلتزم المؤجر البائع باعتباره المتعهد بالترقية العقارية القائم بانجاز سكنات البيع بالإيجار بالضمانات الخاصة المنصوص عليها في القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والتي فرضها المشرع على المرقى العقاري بصفة عامة والتي تتمثل في ضمان حسن الانجاز، ضمان حسن سير عناصر التجهيز، ضمان ادارة الأملاك المشتركة.

أولا : ضمان حسن الانجاز

يعتبر ضمان حسن الانجاز من الضمانات الحديثة في مجال الترقية العقارية التي الزم بها المشرع المتعهد بالترقية العقارية دون غيره من المتدخلين بخلاف الضمان العشري وذلك من خلال نص المادة 26/2 من القانون 04-11 السالف الذكر ، بحيث يشمل كل الأملاك العقارية المبنية وهي محل بيع من طرف المتعهد بالترقية العقارية سواء بيعت كبنية جاهزة أو جزء من بنية مقرر بناءها أو في طور الانجاز³.

اكتفى المشرع الجزائري بالنص على التزام المرقى العقاري بضمان حسن الانجاز ولم يحدد النطاق الموضوعي له من حيث العيوب والأعمال التي يتضمنها، مما يدل على ان المشرع وسع من مجال هذا الضمان بأن يشمل كل عقار دون تمييز بين عناصره التكوينية او التجهيزية

¹ - عابدة مصطفاوي، المرجع السابق، ص 276.

² - تنص المادة 26/2 من القانون 04-11 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على : " غير ان الحياة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض اليها المرقى العقاري، ولا من ضمان الانتهاء الكامل لأشغال الانجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة ".

³ - أحمد دغيش، الضمانات في الترقية العقارية بعد الاستلام النهائي للمشروع العقاري، كتاب الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، يومي 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، ص

فكل ما يخرج عن نطاق المسؤولية العقدية والعشرية يمكن ان يكون محلا للالتزام بضمان حسن الانجاز¹.

يرتبط ضمان حسن الانجاز بعملية انجاز البناء من طرف المرقي العقاري ولا عبرة بكيفية التصرف فيه سواء عن طريق البيع التام ، او على التصاميم، أو حتى البيع بالإيجار، وعلى الرغم من ان النصوص القانونية المنظمة لهذا الأخير لم تنص على هذا الضمان الا أننا نرى بانه نقص يجب على المشرع تداركه ذلك ان المتعهد بالترقية العقارية في عقد البيع بالإيجار وهو حاليا الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره يتولى عملية انجاز السكنات التي ستكون محلا للعقد وتلتزم المستفيد الذي قبله بدفع قيمة 25 % من ثمن المسكن ويبقى مدة من الزمن في انتظار ان يجهز المسكن ويسلم اليه دون ان تكون له اي ضمانات في هذه الفترة على عكس الوضع في عقد البيع على التصاميم، وبالتالي لا مبرر لحرمان المستأجر المشتري من الضمانات المفروضة على المتعهد بالترقية العقارية المنصوص عليها في القانون 11-04 المذكور أعلاه لمجرد انه يكتسب صفة المستأجر لا المالك، أو صفة المستفيد في المرحلة السابقة على إبرام عقد البيع بالإيجار.

ان الغاية من هذا الضمان هو إصلاح كل خلل يوجد في العقار المشيد، سواء ظهر هذا الخلل عند التسليم، أو خلال السنة التالية له قصد تفادي جميع الأضرار اللاحقة بالبناء من خلال إصلاح جميع العيوب والنقائص التي تشوب البناء والتي تحول دون الانتفاع المثالي بالمسكن. حيث يبقى التزام المتعهد بالترقية العقارية عن الأضرار التي ستظهر في المسكن قائما خلال سنة من تاريخ تسليم المسكن الى المقتني الذي يتعين عليه رفع الدعوى الضمان خلال هذا الاجل²، وتجدر الإشارة الى ان هذا الأجل يتعلق بعقد البيع، اما عقد البيع بالإيجار فلم يرد نص بشأنه مما يجعله يخضع لمدة التقادم المسقط المنصوص عليها في القواعد العامة ضمن المادة 308 ق م ج والمحددة ب 15 سنة من تاريخ إبرام عقد البيع بالإيجار.

¹ - أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04، المرجع السابق، ص 162.

² - سي يوسف زاوية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، د ع ط، دار الأمل، الجزائر، 2014، ص ص 67-70.

ثانيا : ضمان حسن سير عناصر التجهيز

لم ينص المشرع على هذا الضمان ضمن النصوص القانونية المنظمة لعقد البيع بالإيجار إلا أنه بموجب المادة¹ 44 من القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الزم المتعهد بالترقية العقارية بضمان حسن سير عناصر التجهيز والتي تشمل العناصر التي تقبل الانفصال والانفكاك عن البناية دون تلف مثل الأبواب، الشبابيك والعداد الكهربائي وكذلك الأجهزة الميكانيكية والكهربائية التي يركبها المتعهد بالترقية العقارية أو المقاول². ويعتبر المتعهد بالترقية العقارية المسؤول الوحيد عن هذا الضمان أمام المستفيدين ولا مجال للتضامن بينه وبين المتدخلين الآخرين كالمقاول والمهندس المعماري، غير أنه يمكن للمتعهد بالترقية العقارية الرجوع بطريق دعوى المسؤولية العقدية على المتدخل المسؤول عن الاقتناء أو من خلال دعوى ضمان العيوب الخفية طبقا للقواعد العامة³.

لم يحدد المشرع الجزائري في المادة 44 مدة ضمان حسن سير عناصر التجهيز واكتفى بالنص على الزام المتعهد بالترقية العقارية بالإصلاح خلال الأجل المتفق عليه في العقد، وعليه فقد ترك مسألة تحديد مدة الضمان لاتفاق الطرفين، تبعا لطبيعة العناصر المركبة وما تحتاجه من مدة ضمان معقولة⁴.

ثالثا : ضمان إدارة الأملاك المشتركة

الزم المشرع بمقتضى المادة⁵ 12 من نموذج عقد البيع بالإيجار المؤجر البائع بتسيير وإدارة الأجزاء المشتركة للبناية أو البنايات المنجزة في إطار البيع بالإيجار ويمكنه تعيين شخص للقيام بذلك. وفي هذا الصدد قضت المادتان 60 و 61 من القانون 04-11 الذي يحدد القواعد

¹ - تنص المادة 44 من القانون 04-11 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على : " تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و/ أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية بموجب العقد المذكور في المادة 26 أعلاه ."

² - سي يوسف زاهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، المرجع السابق، ص 71.

³ - صبايحي ربيعة، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون 04-11، المرجع السابق، ص 79.

⁴ - أومحمد حياة، المرجع السابق، ص 168.

⁵ - تنص المادة 12 من نموذج عقد البيع بالإيجار على : "يتولى تسيير وإدارة الأجزاء المشتركة من البناية أو البنايات التي يكون هذا العقد جزءا منها، المتعهد بالترقية أو قائم بادارة املاك يقوم بتعيينه ."

التي تنظم نشاط الترقية العقارية على ضرورة ان يقوم المتعهد بالترقية العقارية بوضع الادوات والاجهزة التي تكفل تسيير الملكية المشتركة وكذا اعداد نظام الملكية المشتركة وتطبيقا لهذه المواد صدر المرسوم التنفيذي 14-99 المؤرخ في 04/03/2014 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية¹ وعليه فالبائع المؤجر يلتزم باعداد نظام الملكية المشتركة وادارة وتسيير الاملاك المشتركة.

1- اعداد نظام الملكية المشتركة : ان نظام الملكية المشتركة هو " اتفاق يتم بموجبه ارساء قواعد التعايش المشترك داخل العقار المبني للاشتراك"²، ويلتزم المؤجر البائع باعتباره المتعهد بالترقية العقارية باعداد نظام الملكية المشتركة الذي يحدد مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وكيفيات الانتفاع بها وكذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسييرها³، وذلك بهدف تحديد وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بالأملاك العقارية بالإضافة إلى الأعباء والتكاليف والالتزامات التي يجب على المستأجرين المشترين الالتزام بها عند ابرام عقد البيع بالإيجار⁴.

يكتسي نظام الملكية المشتركة أهمية خاصة ذلك انه يتضمن الشروط والأحكام التي من شأنها وضع الملكية المشتركة في الاطار الذي يجب أن تكون فيه⁵، ويتم إعداد نظام الملكية المشتركة بعقد رسمي أمام الموثق طبقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 14-99 السابق الذكر، وهذا بطلب من المرقي العقاري ، ويخضع نظام الملكية المشتركة لإجراءات التسجيل لدى

¹ - مرسوم تنفيذي 14-99 مؤرخ في 04/03/2014 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر ع 14، مؤرخة في 16/03/2014، والذي الغى المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 12/11/1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية وتسيير العمارات الجماعية، ج ر ع 47، مؤرخة في 15/11/1983.

² - قريدة محمد ، نظام الملكية المشتركة، مجلة الشريعة والاقتصاد، عدد 5، حجم 3، كلية الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر، قسنطينة، 01/06/2014، ص 215.

³ - المادة 748 ق م ج.

⁴ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 14-99 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

⁵ - قريدة محمد، نفس المرجع ، ص 216.

- Sophie Druffin-Bricca, Laurence-Caroline Henry, droit civil, les biens ,Gualino, pp 177-178.

مصلحة الضرائب والشهر العقاري لدى المحافظة العقارية الواقعة بمكان تواجد الأملاك العقارية، كما تخضع التعديلات التي تطرأ على النظام لنفس الشكليات ويلتزم المرقي العقاري بذلك¹.

يتضمن نظام الملكية المشتركة تعيين البناية أو مجموعة البنايات من حيث تحديد كل من موقع أرضية البناء بذكر القسم ومجموع الملكية والحصة وحدودها الأربعة وأصل الملكية، وتحديد قوام البناية وتسميتها ورقمها، بالإضافة إلى الوصف التقني للبناية كوصف هيكل المبنى، الواجهة، عدد الطوابق ومحتويات كل طابق، الحصص المقسمة عليها البناية والأجزاء التي تشتمل عليها²، كما يحدد مآل البناية أو البنايات فيما إذا كانت مخصصة للاستعمال السكني أو مختلط سكني تجاري أو سكني مهني يجب أن يحدد في نظام الملكية المشتركة تكوين كل من الأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة، بالإضافة إلى الأجزاء المشتركة الفاصلة³، فضلا عن ذلك يجب أن يتضمن نظام الملكية المشتركة للأملاك العقارية محل عقد البيع بالإيجار حقوق وواجبات المستأجرين المشترين الذين سيصبحون شركاء في هذه الأملاك العقارية⁴ والتي سننترق لها لاحقا⁵.

2- إدارة وتسيير الأملاك المشتركة : يلتزم المؤجر البائع بمقتضى المادة 12 من نموذج عقد البيع بالإيجار بتسيير وإدارة الأملاك المشتركة بصفة شخصية أو تعيين شخص آخر، ويحل محل جميع هيئات تسيير الملكية المشتركة بما في ذلك الجمعية العامة، ويقوم بالمهام المخولة للمتصرف كما هي محددة في نظام الملكية المشتركة والمتمثلة في⁶:

¹ - المادة 06 من المرسوم التنفيذي 14-99 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

² - الهواري نجوى، ضمانات الترقية العقارية لحماية تسيير وإدارة الملكية المشتركة، حوليات جامعة الجزائر، عدد 32، جامعة الجزائر، سبتمبر 2018، ص 219.

³ - نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم 14-99 السابق الذكر، ص ص 17-18 .

⁴ - المنصوص عليها ضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم 14-99 السابق الذكر، ص 20 وما يليها.

⁵ - انظر الى الصفحة 240 وما يليها من هذا البحث .

⁶ - نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم 14-99 السابق الذكر، ص 26.

- تطبيق أحكام نظام الملكية المشتركة والعمل على احترام بنوده من طرف الملاك وفي حالة المخالفة تطبيق العقوبات.
 - إدارة البناية أو مجموعة البنايات والعمل على المحافظة عليها وحراستها وصيانتها ونظافتها وأمنها والحرص على الهدوء ويقوم بوضع النظام الداخلي وتعليقه.
 - توظيف البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة وتحديد شروط عملهم وتسريحهم.
 - الإمساك بجميع الاتفاقيات والأوراق والمستندات والدفاتر والوثائق الخاصة بالتسيير المحاسبي وكل ماله علاقة بإدارة الأجزاء المشتركة للبناية والمحافظة عليها إلى غاية تسليمها إلى الجمعية العامة بعد تشكيلها.
 - يتولى تحضير الميزانية التقديرية ويطالب جميع الشاغلين أو الشركاء بدفع الأعباء حسب الحصة المحددة لكل صنف، بالإضافة إلى تحصيل ديون الشركاء وإجبارهم على ذلك.
 - تأمين البناية ضد الأخطار التي يمكن أن تلحق بها وجماعة الشركاء المالكين ولتغطية هذه الجماعة في مسؤوليتها المدنية المترتبة بسبب أخطاء مستخدميها والأضرار التي تتسبب فيها الأجزاء المشتركة.
 - يمثل جماعة الشركاء أمام الإدارات وازاء الغير وأمام القضاء سواء مدعيا أو مدعى عليه ضد الغير أو احد الشركاء على اعتبار انه يحل محل الجمعية العامة والمتصرف وهذا بالنسبة للقضايا المتعلقة بالاملاك المشتركة.
- يلاحظ ان المشرع لم يحدد مدة التزام المؤجر البائع بتسيير الأملاك المشتركة كما فعل بالنسبة للمساكن المباعة عن طريق البيع على التصاميم وتندرج ضمنها السكنات الترقية المدعمة حيث بموجب المادة 62 من القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وكذا نموذج نظام الملكية المشتركة ألزم المرقى العقاري بتسيير الأملاك المشتركة لفترة مؤقتة وانتقالية¹ تقدر بسنتين من تاريخ بيع الجزء الاخير من البناية المعنية وخلال هذه المدة يعمل المرقى العقاري على ضمان تحويل الادارة الى الاجهزة المنبثقة عن المقتنين او الأشخاص المعينين من طرفهم².

¹- الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 220.

²- المادة 62 من القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

خاصة وأن الواقع العملي أثبت فشل سياسة تسيير الأملاك المشتركة المنتهجة من طرف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره؛ حيث شهدت المجمعات السكنية المنجزة في إطار البيع بالإيجار تدهورا كبيرا ومستمرًا بسبب غياب الصيانة والمتابعة مما أدى إلى وجود عمارات بدون انارة وتتعدم فيها النظافة وتعاني من كثرة القاذورات لعدم صيانة قنوات صرف المياه وتراكم النفايات، بالإضافة إلى المشكل الرئيسي المتعلق بالمصاعد الكهربائية التي لم تتم صيانتها دوريا مما أدى إلى تعطيلها، وهذا بالرغم من أن الوكالة تقطع تكاليف التسيير من المستأجرين المشترين¹، وهو ما يشكل خرقًا لبند عقد البيع بالإيجار ذلك أن المتعهد بالترقية العقارية لم يلتزم بتسيير وإدارة الأجزاء المشتركة.

وترتيبًا لذلك من الضروري تحديد الفترة التي يلتزم خلالها المؤجر البائع في عقد البيع بالإيجار بتسيير الأملاك المشتركة ووضع نص خاص بحالة المباني المنجزة في إطار البيع بالإيجار بالسماح للمستأجرين تشكيل جماعة الشركاء تضم المستأجرين الشركاء وكذا الملاك الذين انتقلت اليهم ملكية المسكن بعد تسديد الثمن كاملاً (في حالة وجودهم)، بحيث تسند لهم إدارة الأملاك المشتركة لأنهم الأقدر على ذلك الأمر الذي من شأنه حفظ وصيانة الأملاك المشتركة، خاصة وأنهم بمقتضى المادة 10 من نموذج عقد البيع بالإيجار يلتزمون بدفع جميع اعباء الملكية المشتركة حتى تلك التي يتحملها المالك عادة.

المبحث الثاني : التزامات المستأجر المشتري

في مقابل التزامات البائع يفرض كذلك عقد البيع بالإيجار التزامات على عاتق المستأجر المشتري والتي تتمثل في الالتزام باستعمال المسكن فيما اعد له والمحافظة عليه (المطلب الأول)، الالتزام بدفع الاقساط وتكملة الثمن (المطلب الثاني)، الالتزام بالانضمام الى قواعد الملكية المشتركة (المطلب الثالث).

المطلب الأول : الالتزام باستعمال المسكن والمحافظة عليه

يلتزم المستأجر المشتري بمقتضى عقد البيع بالإيجار باستعمال المسكن حسب الغرض المعد له والمذكور في العقد (الفرع الأول)، وتبعًا لذلك يلتزم ايضا بالمحافظة عليه بعدم اجراء اي تغيير عليه او التصرف فيه مع صيانتته كلما اقتضى الحال ذلك (الفرع الثاني).

تاريخ الاطلاع 2018/09/01، على الساعة 10.44 - www.djazairress.com - ¹

الفرع الأول : الالتزام باستعمال المسكن

يجب على المستاجر المشتري ان يستعمل المسكن بحسب الغرض المعد له (أولا)، كما يتلزم هذا الالتزام مع التزام آخر يتمثل في عدم ترك المسكن دون استعمال (ثانيا) .

أولا : الالتزام باستعمال المسكن فيما اعد له

وفقا لنص المادة 491 ق م ج¹ فان المستأجر المشتري ملزم باستعمال المسكن حسب ما هو متفق عليه في عقد البيع بالإيجار، واذ لم يوجد اتفاق وجب عليه أن يستعمله بحسب الغرض الذي اعد له. وفي هذا الصدد نجد أن مواد المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم توجي بان المسكن موجه للاستعمال السكني لاسيما ما نصت عليه المادة 1/06 بان البيع بالإيجار متاح لكل شخص إذا توفرت فيه الشروط المطلوبة ومن بينها عدم تملكه هو و زوجه لعقار ذا استعمال سكني، كما يتضح من نص المادة 15 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 على ان استعمال المسكن يكون للسكن فحسب وذلك حين منعها لممارسة اي نشاط حر او تجاري فيه².

وترتيا لذلك فان المستاجر المستفيد ملزم باستعمال المسكن للغرض السكني فلا يجوز له ممارسة اي نشاط تجاري أو حر فيه مثل استعماله كمكتب محاماة أو محاسبة أو أي نشاط خاص ، والا اعتبر مخلا بالتزامه. ذلك ان الهدف الاصلي الذي تسعى اليه الدولة من وراء صيغة البيع بالإيجار هي توفير السكن للفئة المتوسطة من المجتمع.

ثانيا : الالتزام بعدم ترك المسكن دون استعمال

لم يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار او المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم نصا يقضي بضرورة شغل المسكن وعدم تركه دون

¹ - تنص المادة 491 ق م ج على : " يلتزم المستاجر بان يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه، فان لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر ان يستعمل العين المؤجرة بحسب ما اعدت له " .

² - تنص المادة 15 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار لمؤرخ في 20104/05/04 على " يمنع منعاً باتاً على المستأجر المستفيد أن يؤجر مسكنه موضوع هذا العقد بصفة كلية أو جزئية أو يمارس فيه أي نشاط حر أو تجاري " .

استعمال، الا ان المادة 13¹ من القرار المؤرخ في 2001/07/23 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك نصت على الجزاء المترتب عن عدم شغل المسكن لمدة ثلاثة اشهر من تاريخ تسليم المفاتيح والمتمثل في مراجعة قرار البيع بالإيجار² واتخاذ التدابير الرامية الى فسخ عقد البيع بالإيجار.

فالمستأجر المشتري ملزم بشغل المسكن خلال ثلاثة اشهر على الأكثر من تاريخ تسلمه المفاتيح ، اذ لا يجوز له ترك المسكن دون استعمال لان ذلك من شأنه تعريض المسكن للتلف بسبب الإهمال وعدم الاعتناء بنظافته وصيانتته³، كما ان عدم شغل المسكن من طرف المستأجر المشتري دليل على عدم حاجته للمسكن، ومنه يتتافي مع الغرض الذي هدف إليه المشرع من وراء صيغة البيع بالإيجار، غير ان النص السابق لم يتضمن الحالات الاستثنائية التي يضطر فيها المستأجر المشتري الى عدم شغل المسكن كالسفر او العمل خارج الولاية⁴ التي يتواجد بها المسكن فلا يعقل ان يحرم من المسكن رغم وجود مبرر شرعي.

الفرع الثاني : الالتزام بالمحافظة على المسكن

يلتزم المستأجر المشتري بالمحافظة على المسكن من خلال الاعتناء به (أولا)، والامتناع عن اجراء اي تغيير عليه (ثانيا)، أو التصرف فيه بالتنازل عنه (ثالثا)، كما يلتزم بصيانتته واجراء الترميمات الضرورية (رابعا).

¹ - تنص المادة 13 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك على : " يمكن ان يترتب عن عدم شغل مسكن لمدة ثلاثة (3) أشهر بعد تسليم المفاتيح مراجعة قرار البيع بالإيجار واتخاذ التدابير الرامية لفسخ العقد " .

² - العبارة الصحيحة هي قرار منح المسكن المنجز في اطار البيع بالإيجار الذي يصدر عن اللجنة المختصة بعد دراسة ومعالجة طلبات الاستفادة كما سبق التطرق اليه.

³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، ج 6، الإيجار والوديعة، مجلد 1، المرجع السابق، ص ص 520-521.

- مصطفى محمد الجمال، الموجز في أحكام الإيجار، أحكام عقد الإيجار في القانون المدني وتشريعات إيجار الاماكن في ضوء تطبيقات القضاء وشروح الفقه، ط 1، دار الفتح، الاسكندرية، مصر، 2002، ص 258.

⁴ - كالموظفين والعمال التابعين لقطاعات الأمن الوطني، الجيش الشعبي الوطني، وقطاع المحروقات.

أولاً : الالتزام بالاعتناء بالمسكن

بمقتضى نص المادة 495¹ ق م ج والتي مصدرها القواعد العامة ضمن المادة 172² من نفس القانون يلتزم المستاجر المشتري بان يعتني بالمسكن ويحافظ عليه، وان يبذل في ذلك عناية الرجل العادي³، فلا يشترط ان يكون شديد الحرص، لكن لا يمكن ان يكون متهاوناً والا يطلب منه الرفع من عنايته الى مستوى الرجل العادي، ويعتبر التزام المستاجر المشتري هذا التزام ببذل عناية، لا بتحقيق نتيجة، حيث لا يسأل عن هلاك او تلف المسكن طالما بذل العناية المطلوبة في الاعتناء به⁴.

ويمتد التزام المستاجر المشتري بالاعتناء بالمسكن الى وجوب استعماله استعمالاً عادياً مألوفاً ، والا يسأل عما يلحقه من ضرر بسبب الاستعمال غير العادي طبقاً للمادة 2/495 ق م ج، كما يسأل عن التلف الناتج بسبب تابعيه، ويقع على المستاجر المشتري عبء اثبات بذله للعناية اللازمة في الاعتناء بالمسكن والمحافظة عليه واستعماله المألوف ذلك ان مسؤوليته مفترضة كما انه في وضع يمكنه من معرفة سبب الهلاك او التلف⁵.

وان كان في عقد الايجار يلتزم المستاجر باخطار المؤجر طبقاً للمادة 497 ق م ج ليقوم هذا الاخير بالاصلاحات الضرورية الا ان هذا الحكم لا يطبق في عقد البيع بالإيجار ذلك انه خلافاً للقاعدة العامة فان المستاجر المشتري يتحمل جميع الاصلاحات والترميمات التي يتطلبها المسكن⁶.

¹ - تنص المادة 495 ق م ج على : " يجب على المستاجر ان يعتني بالعين المؤجرة وان يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي . وهو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد او هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً عادياً ."

² - تنص المادة 172 ق م ج على : " في الالتزام بعمل، اذا كان المطلوب من المدين ان يحافظ على الشيء، او ان يقوم بادارته ا وان يتوخى الحيطة في تنفيذ التزامه فان المدين يكون قد وفى بالالتزام اذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي، ولو لم يتحقق الغرض المقصود. هذا ما لم ينص القانون او الاتفاق على خلاف ذلك. وعلى كل حال يبقى المدين مسؤولاً عن غشه أو خطئه الجسيم ."

³ - مصطفى محمد الجمال، المرجع السابق، ص 263.

⁴ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص ص 159-160.

⁵ - سمير شيهاني، المرجع السابق، ص ص 192-193.

⁶ - المادة 13 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04.

يترتب عن اخلال المستاجر المشتري بالتزامه بالعناية بالمسكن مساءلته تجاه المؤجر البائع وفقا لما تقتضيه القواعد العامة بمطالبته اما بالتنفيذ العيني عن طريق الزامه ببذل العناية الواجبة في الاعتناء بالمسكن واستعماله استعمالا عاديا، واما المطالبة بالفسخ طبقا للمادة 119 ق م ج اذا استحال التنفيذ العيني وكان الاخلال جسيما، مع حق المؤجر البائع في طلب التعويض في كلتا الحالتين¹.

ثانيا : الامتناع عن اجراء اي تغيير على المسكن

وفقا لنص المادة 14 من نموذج عقد البيع بالايجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 فان المستاجر المشتري يلتزم بالامتناع عن احداث اي تغيير في الشكل الخارجي للمسكن كوضع الشبائيك على النوافذ او تغيير في الاستعمال الاصلي للشرفات، ورغم أن المادة ذكرت الشكل الخارجي الا ان الشكل الداخلي لا يستثنى منها ذلك ان المادة 1/492² ق م ج منعت المستاجر المشتري من اجراء اي تغيير في المسكن مهما كان داخلي او خارجي دون اذن مكتوب من المؤجر البائع .

ويقصد بالتغييرات المحظورة هي التغييرات المادية وهي كل "ما يلحق كيان او جسم المسكن او احد ملحقاته"³ كقيام المستاجر المشتري بفتح نوافذ او ابواب جديدة في المسكن او سد وازالة ما كان موجودا في المسكن كاعادة ترتيب الغرف عن طريق ازالة بعضها او ضمها وتحويلها الى اخرى . واستثناء من ذلك يجوز للمستاجر المشتري طبقا للمادة 1/493 ق م ج تركيب بعض الاجهزة التي تجعل استعمال المسكن اكثر راحة كوضع اجهزة لتوصيل المياه والكهرباء والغاز والهاتف وما يعتبر من الضروريات في الوقت الحالي ولكن بشرط ان يتم تركيبها وفقا للقواعد المعمول بها وان لا تهدد سلامة المسكن⁴.

يترتب عن اخلال المستاجر المشتري لالتزامه بعدم احداث اي تغيير في المسكن ودون اذن كتابي من المؤجر البائع، طبقا للمادة 2/492 ق م ج ارجاع المسكن الى الحالة التي كان

¹ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 161.

² - تنص المادة 1/492 ق م ج على : " لا يجوز للمستاجر ان يحدث بالعين المؤجرة اي تغيير بدون اذن مكتوب من المؤجر".

³ - مصطفى محمد الجمال، المرجع السابق، ص 260.

⁴ - نفس المرجع، ص ص 261-262.

عليها مع تعويض المؤجر البائع عن الضرر اللاحق به، ورغم ان هذا النص لم ينص على الفسخ الا انه يجوز للمؤجر البائع فسخ عقد البيع بالإيجار طبقا للقواعد العامة (المادة 119 ق م ج) لاخلال المستاجر المشتري باحد التزامه¹.

ثالثا : الامتناع عن التصرف في المسكن

وفقا لاحكام المادة 21² من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة باموال عمومية او مصادر بنكية او اي تمويلات اخرى في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، فانه لا يمكن للمستاجر المشتري التنازل عن مسكنه قبل نقل الملكية اليه بصفة شرعية، والتنازل المقصود هنا رغم شمولية المصطلح هو التنازل عن الايجار ذلك انه لا يتصور ان تتعلق بالتصرف الناقل للملكية على اساس ان المستاجر المشتري ليس مالكا اصلا فلا يمكنه تبعا لذلك نقل الملكية لشخص آخر، ولو تم ذلك فلن يتم بموجب عقد بيع صحيح لانه مخالف للشروط والأحكام القانونية المعمول بها في مجال نقل الملكية العقارية من عقد رسمي وتسجيل وشهر لاسيما المواد 324 مكرر 1، و792، و793 ق م ج، وبالتالي نكون أمام عقد باطل بطلانا مطلقا لا يؤثر على حقوق المؤجر البائع.

الا انه من الناحية العملية فقد شاع ما يسمى " ببيع المفتاح " وهو " أن يبيع شخص مسكنا لا يملكه بل تعود ملكيته للدولة الى شخص آخر دون عقد ملكية، وانما من خلال تحرير وثيقة الاعتراف بدين لدى الموثق وبالتالي لا تظهر واقعة البيع أصلا"³.

وفي هذه الحالة يمكن للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره أن ان ترفع دعوى ضد البائع (المستاجر المشتري في عقد البيع بالإيجار) لمخالفته شرط الالتزام بالامتناع عن التصرف في المسكن. وفي المقابل تقوم برفع دعوى قضائية ضد المشتري الجديد (الشخص الاجنبي عن عقد البيع بالإيجار) بالطرد من المسكن باعتباره شاغلا غير شرعي وبدون سند قانوني صحيح.

¹ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص ص 154-155.

² - تنص المادة 21 من المرسوم التنفيذي 01-105 سابق الذكر على : " لا يمكن المستفيد من البيع بالإيجار أن يتنازل عن مسكنه قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائده ".

³ - حورية تاغلايت، بيع المفتاح في ضوء قانون الترقية والتسيير العقاري وأحكام الشريعة الاسلامية، مجلة الاحياء، عدد 19، كلية العلوم الاسلامية، جامعة الحاج لخضر بباتنة، 2018، ص 231.

وفي هذا الشأن قضت محكمة مستغانم القسم العقاري بالزام المرجع ضده باخلاء هو وكل شاغل باذنه باخلاء الشقة ذات الطابع السكني؛ حيث جاء في حيثيات الحكم " ... حيث ان دفع المرجع ضده بان هناك تنازل بينه وبين المرحومة على السكن موضوع النزاع بنية شرائه دفع غير مؤسس قانونا لانه طبقا للمادة 21 من المرسوم التنفيذي 01-105 المشار له أعلاه لا يمكن للمستفيد من البيع بالإيجار أن يتنازل عن مسكنه قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته وان الملكية طبقا للمادة 19 منه تنتقل بعد تسديد ثمن المسكن بكامله، وأمام عدم ثبوت انتقال ملكية السكن موضوع النزاع للمرحومة التي لا يحق لها التنازل عنه الا بعد انتقال الملكية لها، يجعل دفع المدعى عليه بانها تنازلت عنه بنية شرائه دفع غير مؤسس قانونا طبقا للمادتين 19 و 21 من المرسوم يتعين رفضه"¹.

وقد اكدت المادة 15² من نموذج عقد البيع بالإيجار على منع المستاجر المشتري من تأجير مسكنه ويجد هذا المنع مصدره ضمن المادة 505 ق م ج التي تجيز -بمفهوم المخالفة للنص - التنازل عن الايجار او الايجار من الباطن بعد حصول المستاجر على الموافقة الكتابية للمؤجر، لكن بشرط عدم وجود نص او اتفاق يقضي بخلاف ذلك³، وهو ما يخضع له عقد البيع بالإيجار اذ ان نص المادة 15 السابق منعت منعا باتا التنازل عن الايجار ولا مجال للحصول على اذن المؤجر البائع، والغاية من ذلك هو ان السكن موجه للمستفيد الذي ينتمي للفئة المتوسطة الدخل والتي هي بحاجة الى مسكن وتنازله عن الايجار دليل على عدم حاجته للمسكن، غير ان ظروف المستاجر كالسفر او العمل في مكان اخر، قد تفرض عليه تأجير مسكنه للحفاظ عليه وبظل ملتزما بكل التزاماته تجاه المؤجر البائع من اقساط واصلاح وترميم⁴.

تجدر الاشارة الى التمييز بين شرط المنع من التصرف المضمن في عقد البيع بالإيجار وهو ما نصت عليه 15 من نموذج عقد البيع بالإيجار ويتعلق بعدم التنازل عن الايجار وهو شرط جائز قانونا ولا يمس بحقوق المستاجر المشتري في الانتفاع بالمسكن، وبين شرط المنع

¹ - حكم صادر عن محكمة مستغانم ، القسم العقاري، بتاريخ 2019/05/23، فهرس رقم 19/3313 (غير منشور).

² - تنص المادة 15 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 على : يمنع منعا باتا على المستاجر المستفيد أن يؤجر مسكنه موضوع هذا العقد بصفة كلية او جزئية،...".

³ - Christian Larroumet, droit civil, tome 2, les bien, droit réels principaux, 3 éd, Delta, p257.

⁴ - زنوش طاوس، البيع بالإيجار، المرجع السابق، ص ص 191-192.

من التصرف الذي نصت عليه المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008 المعدلة والمتممة المضمن في العقد الناقل لملكية المسكن ويتعلق بحق الملكية حيث يمنع المالك من التصرف في ملكه وهو شرط غير جائز قانونا لمساسه بحق شرعي ودستوري مكفول للمالك¹.

ثالثا : الالتزام بصيانة المسكن

خلافًا لأحكام عقد الإيجار التي تقضي بتحمل المؤجر لصيانة المسكن والترميمات الضرورية حسب ما ورد في نص المادة 479² ق م ج، فقد نصت المادة 13 من نموذج عقد البيع بالإيجار على تحمل المستاجر المشتري كل الإصلاحات الداخلية لمسكنه، وعليه فإن هذا الأخير يلتزم بالقيام بكل الترميمات الضرورية التي يقوم بها المؤجر في عقد الإيجار بالإضافة إلى الترميمات التأجيرية التي يقوم بها المستاجر، ولعل السبب في خروج المشرع عن القاعدة العامة هي أن مدة انتفاع المستاجر المشتري بالمسكن في عقد البيع بالإيجار هي مدة طويلة وسيتملك المسكن في نهايتها خاصة وأن نية وهدف الطرفين هو البيع لا الإيجار طبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 01-105 السابق الذكر التي تؤكد على أن البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد اقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار، على عكس عقد الإيجار أين يسترجع المؤجر العين المؤجرة في نهاية مدة الإيجار مهما كانت طويلة كما أنه يظل المالك.

يلتزم المستاجر المشتري على نفقته بالقيام بالترميمات الضرورية لحفظ المسكن من الهلاك أو التلف كإصلاح الجدران المتشققة أو الأسقف، ترميم الأرضيات المهترئة، وكذا الترميمات اللازمة للانتفاع بالمسكن وتعد ضرورية لتحقيق الانتفاع الكامل به منها ما نصت عليه المادة 3/479 ق م ج كتجسيص الأسطح، صيانة وتفرغ المراحيض وقنوات صرف المياه. بالإضافة إلى تكاليف المسكن من ضرائب ورسوم لاسيما تلك المتعلقة بالغاز والكهرباء والماء³.

¹ - لتفاصيل أكثر حول شرط المنع من التصرف أنظر إلى الصفحة 258 وما يليها من هذا البحث.

² - تنص المادة 479 ق م ج على : " يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى الحالة التي كانت عليها وقت التسليم. ويجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار، دون الترميمات الخاصة بالمستأجر. ويتعين عليه أن يقوم لاسيما بالأعمال اللازمة للأسطح من تجسيص وأعمال تنظيف الآبار وكما يتعين عليه صيانة وتفرغ المراحيض وقنوات تصريف المياه يتحمل المؤجر الرسوم والضرائب وغيرها من التكاليف المثقلة للعين المؤجرة ".

³ - مصطفى محمد الجمال، المرجع السابق، ص ص 221-222.

كما يتحمل المستاجر المشتري الترميمات التأجيرية طبقا للمادة 494¹ ق م ج وهي تلك الترميمات او الاصلاحات البسيطة التي يتطلبها المسكن نتيجة استعماله استعمالا عاديا ورغم بساطتها الا انها ذات اهمية لانقاذ المستاجر المشتري بالمسكن ومن امثلتها اصلاح اقفال الأبواب وزجاج النوافذ وصنابير المياه، وطلاء الجدران ومفاتيح الكهرباء والغاز².

اعتبارا من ان التزام المستاجر المشتري بالقيام بصيانة وترميم المسكن هو التزام تعاقدي منصوص عليه في نموذج عقد البيع بالإيجار فان الاخلال به يخضع للأحكام المنصوص عليها في القواعد العامة وهي التنفيذ العيني عن طريق الزام المؤجر البائع المستاجر المشتري اجراء الترميم اللازم، او فسخ العقد طبقا للمادة 119 ق م ج الامر الذي يخضع للسلطة التقديرية للقاضي، مع الحق في التعويض في كلتا الحالتين.

المطلب الثاني : التزام المستاجر المشتري بدفع الأقساط الشهرية وتكملة ثمن المسكن

يتميز عقد البيع بالإيجار بازواجيته حيث يجمع بين عقد البيع وعقد الإيجار ولذلك فهو يفرض على المستاجر المشتري التزاما يقضي بدفع الأقساط وتكملة الثمن أي دفع أجرة الانتفاع بالمسكن مع ثمن شرائه في ذات الوقت وعليه ستناول الالتزام بدفع الأقساط (الفرع الأول) ثم الالتزام بتكملة ثمن المسكن (الفرع الثاني).

الفرع الأول : التزام المستاجر المشتري بدفع الأقساط الشهرية

يلتزم المستاجر المشتري بمقتضى عقد البيع بالإيجار بتسديد الاقساط الشهرية المحددة في الرزنامة المرفقة بالعقد وقبل التطرق الى احكام دفع الاقساط علينا اولا توضيح طبيعتها فيما اذا كانت تعتبر اجرة للانتفاع او ثمنا للبيع .

أولا : طبيعة الأقساط الشهرية

لم يفصل المشرع الجزائري بشكل صريح في طبيعة الاقساط الشهرية غير انه يمكن ان نكتشف موقفه من خلال نصوص المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم، وكذا نموذج عقد البيع بالإيجار.

¹ - تنص المادة 494 ق م ج على : " يلتزم المستاجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار والجاري بها العمل ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك " .

² - هلال شعوة، المرجع السابق، ص ص 108-109.

ففي حالة وفاء المستاجر المشتري بكامل الأقساط الشهرية المستحقة ينشأ التزام المؤجر البائع بنقل الملكية طبقا للمادة 19 من المرسوم المذكور اعلاه، وعليه فالأقساط تشكل اجزاء من ثمن المسكن الذي يكون مؤجلا. اما اذا امتنع المستاجر المشتري عن الوفاء بالأقساط لمدة ثلاثة أشهر، او اخل باحد التزاماته التعاقدية فان هذا يؤدي الى فسخ عقد البيع بالإيجار ويترتب عليه احتفاظ المؤجر البائع بالأقساط الشهرية على أساس أنها تشكل في هذه الحالة أجره الانتفاع بالمسكن خلال المدة التي مضت، و يرد إلى المستاجر المشتري مبلغ الدفعة الأولى بعد أن يخصم منها الأقساط غير المدفوعة وتكاليف ونفقات إصلاح التلف اللاحق بالمسكن طبقا لأحكام المادة 09 من نموذج عقد البيع بالإيجار¹.

ترتبا لما سبق فان المشرع الجزائري لم يفصل بين أجره الانتفاع و ثمن البيع حيث يعتبر الأقساط الشهرية أجره للانتفاع بالمسكن خلال مدة عقد البيع بالإيجار وفي نفس الوقت ثمن مؤجلا ومقسما للمسكن يترتب على الوفاء به كاملا التزام المؤجر البائع بنقل الملكية إلى المستاجر المشتري.

ثانيا : كيفية دفع الأقساط الشهرية

الأقساط الشهرية هي أجره الانتفاع بالمسكن و ثمن شراؤه بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى المقدر ب 25 % منه مقسم على عدة شهور لا تتجاوز 25 سنة كحد أقصى او قبل ان يتجاوز سن المستفيد 70 سنة².

يلتزم المستاجر المشتري باعتباره المدين في عقد البيع بالإيجار بتسديدها وفي حالة وفاته ينتقل هذا الالتزام إلى ورثته الذين يعترف لهم بمقتضى نص المادة 20 من المرسوم 01-105 السابق الذكر بحق نقل الأصول والخصوم المتصلة بالمسكن. ويتم الوفاء إلى الدائن في

¹ - فرحات حميد، النظام القانوني لعقد بيع السكنات بالإيجار طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23، المرجع السابق، ص 163.

² - طبقا لاحكام المادة 08 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في اطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك المعدل والمتمم.

عقد البيع بالإيجار وهو البائع المؤجر المتمثل في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (المتعهد بالترقية العقارية)¹.

يتم دفع الأقساط حسب الرزنامة المحددة من قبل البائع المؤجر وفي الآجال المحددة في رقم حساب البائع المؤجر المذكور في عقد البيع بالإيجار والذي يفتحه لدى أحد البنوك²، كما يمكن للمستأجر المشتري تعجيل دفع الأقساط الشهرية قبل حلول اجل استحقاقها وفي هذه الحالة يقوم المؤجر البائع بتعديل رزنامة استحقاق الأقساط حسب الدفع المسددة³.

ويتم إثبات دفع الأقساط الشهرية عن طريق الوصولات البنكية المصادق عليها والتي يسلمها المستأجر المشتري إلى المؤجر البائع ليقوم بتسجيلها في سجلات محاسبته⁴. ويقع عبء اثباتها على المستأجر المشتري⁵.

ثالثا : جزاء اخلال المستأجر المشتري عن تسديد الأقساط

يتعرض المستأجر المشتري لجزاءات في حال عدم تسديده للأقساط وهو ما يشكل ضمانا لحصول المؤجر البائع على الأقساط الشهرية غير المدفوعة اذ تتمثل في :

1-الشرط الجزائي : هو " اتفاق بمقتضاه يلتزم شخص بالقيام بأمر معين، يكون في الغالب دفع مبلغ من النقود في حالة إخلاله بالتزام أصلي مقرر في ذمته، أو تأخره في الوفاء بذلك الالتزام الأصلي جزاء له على هذا الإخلال أو التأخير، وتعويضا للدائن عما يصيبه من ضرر بسبب ذلك"⁶. فعادة ما يلجأ المتعاقدان الى تضمين العقد بمثل هذا الشرط كوسيلة لضمان قيام المدين بتنفيذ التزامه⁷؛ فهو تقدير اتفاقي للتعويض يتم الاتفاق عليه مسبقا يقوم بدور التهديد المالي

¹ - يتبن ذلك من خلال نصوص المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم، ونموذج عقد البيع بالإيجار .

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

³ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 01-105 السابق الذكر، والمادة 6 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 04/05/2004.

⁴ - المادة 03 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 04/05/2004.

⁵ - مصطفى محمد الجمال، المرجع السابق، ص 253.

⁶ - ناصر أحمد ابراهيم النشوي، التعامل بالشرط الجزائي بين الشريعة والقانون، دراسة مقارنة، ط 1، مكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية، مصر، 2013، ص 48.

⁷ - Geneviève Viney, Patrice Jourdain, traité de droit civil, les effets de la responsabilité, 2 éd, LGDJ , Delta, p454.

بحيث يهدف الى تحذير المدين من الاخلال بالتزامه¹، وهو شرط صحيح جائز قانونا وملزم لمن التزم به بشرط ان لا يكون منافيا لمقتضى العقد او حكمه الأصلي أو مخالفا للنظام العام والآداب العامة او كان مستحيلا بحيث يقع الشرط باطلا في هذه الحالة². وقد أجاز المشرع الجزائري ضمن المادة 183³ ق م ج التعامل بالشرط الجزائي أثناء ترتيب الالتزامات بصفة عامة.

وبشكل خاص نص المشرع على الشرط الجزائي ضمن نص المادة 1/12 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية او مصادر بنكية او أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم، حيث يترتب على عدم تسديد المستفيد ثلاثة أقساط متتالية تطبيق زيادة تقدر ب 5 % في مبلغ القسط الشهري، وبعد تعديلها بموجب نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 03-35 المعدل للمرسوم التنفيذي 01-105 تم تخفيض المدة والنسبة بحيث اصبح يترتب عن عدم تسديد كل قسط شهري بعد اعفاء شهر من حلوله تطبيق زيادة 2% في مبلغ القسط الشهري، وترتبا لذلك تم إدراج هذا الشرط ضمن نموذج عقد البيع بالإيجار حيث يتعرض المستأجر المشتري الذي تأخر عن دفع القسط الشهري يفوق مدة شهر الى دفع غرامة 2 % عن كل شهر من التأخر⁴.

ان الشرط الجزائي في عقد البيع بالإيجار يطبق في حالة اخلال المستأجر المشتري بالتزامه الاصلي وهو تسديد الاقساط الشهرية عند حلول ميعاد استحقاقها، وطبقا المادة 184 ق م ج فان التعويض لا يستحق الا اذا لحق المؤجر البائع ضرر اما اذا اثبت المستأجر المشتري ان هذا الاخير لم يلحقه ضرر فلا يستحق التعويض سواء كله او جزء منه، كما ان للقاضي السلطة التقديرية في استبعاد تطبيق الشرط الجزائي او مراجعته⁵ بتخفيضه اذا اثبت المستأجر المشتري ان تقدير التعويض كان مفرطا او انه سدد جزءا من الاقساط المستحقة، وهذا الحكم من النظام

¹ - شرابن حمزة، الملكية كوسيلة لدعم الائتمان، د ع ط، دار هوم، الجزائر، 2011، ص 65.

² - ناصر احمد ابراهيم النشوي، المرجع السابق، ص 196-197.

³ - تنص المادة 183 ق م ج على : " يجوز للمتعاقدين أن يحددا مقدما قيمة التعويض بالنص عليها في العقد، أو في اتفاق لاحق. وتطبق في هذه الحالة أحكام المواد 176 إلى 181 ."

⁴ - المادة 07 من نموذج عقد البيع بالإيجار التي تنص على : " يتعهد المستأجر المستفيد بتسديد منتظم لكل قسط شهري خلال الأيام الخمسة عشر الأولى من الشهر حسب الرزنامة المتفق عليها. وكل تأخر في الدفع يفوق مدة شهر يعرض المستأجر المستفيد الى دفع غرامة 2 % عن كل شهر من التأخر ."

⁵ - Geneviève Viney, Patrice Jourdain, op.cit, p 472.

العام لا يجوز الاتفاق على مخالفته¹، وعليه فان فعالية الشرط الجزائي واعمال اثره في عقد البيع بالايجار تتوقف عند سلطة القاضي وتتم تحت رقابته².

2- **الشرط الصريح الفاسخ** : او الفسخ الاتفاقي وهو الشرط الذي يتحقق معه فسخ العقد بسبب عدم تنفيذ احد المتعاقدين لالتزامه دون الحاجة الى حكم قضائي³، وقد نص القانون المدني في مادته 120 على جواز ان يتفق طرفا العقد على اعتبار العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها وبدون حاجة الى حكم قضائي، وهو ما نص عليه المشرع صراحة ضمن المادة 2/12 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية او مصادر بنكية او أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم، حيث يترتب على تاخر المستفيد عن دفع ستة اقساط شهرية فسخ عقد البيع بالايجار على حساب المستفيد وبعد تعديلها بالمادة 06 من المرسوم التنفيذي 03-35 اصبح يترتب عن عدم تسديد ثلاثة اقساط شهرية مجمعة فسخ عقد البيع بالايجار على حساب المستفيد دون سواه، ونفس الحكم تضمنه ايضا نموذج عقد البيع بالايجار في المادة 09 منه⁴.

وترتيباً لذلك فان عقد البيع بالايجار يتضمن شرط صريحا فاسخا يقضي بان يفسخ العقد بمجرد اخلال المستاجر المشتري بالتزامه المالي بعدم تسديد ثلاثة اقساط شهرية مجتمعة، غير ان هذا الشرط لا يعفي المؤجر البائع من الاعذار طبقا للمادة 120 ق م ج، وفي هذا الشأن

¹ - طبقا للمادة 184 ق م ج التي تنص على : " لا يكون التعويض المحدد في الاتفاق مستحقا اذا اثبت المدين ان الدائن لم يلحقه أي ضرر. ويجوز للقاضي ان يخفض مبلغ التعويض اذا اثبت المدين ان التقدير كان مفرطاً وان الالتزام الأصلي قد نفذ في جزء منه. ويكون باطلا كل اتفاق يخالف أحكام الفقرتين أعلاه."

² - شراين حمزة، المرجع السابق، ص 66.

³ - عبد الحق صافي، القانون المدني، ج 1، المصدر الارادي للالتزامات، العقد، الكتاب الثاني، آثار العقد، د ع ط، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، المغرب، د س ن، ص 308.

⁴ - تنص المادة 09 من نموذج عقد البيع بالايجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 على : " يترتب على عدم تسديد ثلاثة (3) أقساط شهرية بعد تبليغ اعدارين مدة كل منهما 15 يوما فسخ هذا العقد على مسؤولية المستاجر المستفيد وحده. يمكن ان يباشر المتعهد بالترقية العقارية طرد المستاجر المستفيد المتخلف لدى الجهات القضائية المختصة طبقا للاحكام التشريعية المعمول بها . ويقوم المتعهد بالترقية بعد استرجاع المسكن بتسديد مبلغ الدفع الأولي الذي دفعه المستاجر المستفيد، بعد احتساب الاقساط الشهرية غير المدفوعة والتكاليف المختلفة المتعلقة بشغل المسكن وتكاليف القضاء."

أكدت المادة 09 من نموذج عقد البيع بالإيجار على ضرورة اذار المؤجر البائع للمستأجر المشتري عن طريق اذارين مدة كل منهما 15 يوما كفرصة لتوقي الفسخ وتنفيذ التزامه، كما لا يغني الشرط الصريح الفاسخ عن لجوء المؤجر البائع الى المحكمة ورفع دعوى¹ لاستصدار حكم يقضي بفسخ عقد البيع بالإيجار²، الا انه ليس للقاضي اي سلطة تقديرية في الحكم بالفسخ من عدمه او منح المستأجر المشتري أجلا لتنفيذ التزامه في ظل وجود الشرط لان مجرد تحققه يؤدي الى فسخ العقد، ويقتصر دوره على معاينة مدى توفر شروط الفسخ المتفق عليها في العقد³.

الفرع الثاني : الالتزام بتكملة ثمن المسكن

بمقتضى نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار يلتزم المستأجر المشتري بتسديد جميع الأقساط التي تمثل ثمن المسكن كاملا حتى تنتقل إليه ملكية المسكن من طرف البائع المؤجر ، ويشترط في ثمن عقد البيع بالإيجار ما يشترط في الثمن عقد البيع وهي ان يكون نقديا، ويكون مقدرا او قابلا للتقدير، وقد سبق التطرق لذلك عند داسة محل عقد البيع بالإيجار، وسنكتفي هنا بأحكام تسديد الثمن كاملا.

أولا : كيفية تسديد الثمن كاملا

يلتزم المستأجر المشتري بدفع ثمن المسكن وفق الكيفيات المحددة في عقد البيع بالإيجار⁴ وطبقا لأحكام المادة 08 من المرسوم التنفيذي 01-105 المذكور اعلاه فان ثمن المسكن يسدد على مرحلتين :

¹ - Ali Bencheneb , op.cit, pp 223-224.

² - المادة 12 / 3 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية او مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم، والمادة 09 من نموذج عقد البيع بالإيجار .

³ - علي فيلاي، الالتزامات، المرجع السابق، ص 462.

- أنور سلطان، العقود المسماة، شرح عقدي البيع والمقايضة، د ع ط، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2005، ص362.

⁴ - أنور سلطان، نفس المرجع ، ص 342.

1- المرحلة الأولى : وهي المرحلة التي تسبق إبرام عقد البيع بالإيجار بين المؤجر البائع والمشتري المستأجر، يلتزم خلالها هذا الأخير بتسديد دفعة أولية تقدر ب 25 % من ثمن المسكن طبقا للمادة 07 من نفس المرسوم¹.

2- المرحلة الثانية : وهي المرحلة التي تلي إبرام عقد البيع بالإيجار بين المؤجر البائع والمشتري المستأجر الذي يلتزم بتسديد النسبة المتبقية من الثمن والتي تقدر ب 75 % من ثمن المسكن وفق أقساط شهرية تدفع خلال مدة 25 سنة كحد أقصى، و 20 سنة بالنسبة للمكنتيين المسجلين في سنة 2001 و 2002 المؤهلين للاستفادة والذين تم تحيين ملفاتهم خلال سنة 2013، كما يمكن للمستأجر المشتري تسديد الثمن قبل انتهاء هذه المدة وذلك بمجرد تسديد الدفعة الأولى². يتم دفع المبلغ المؤجل من الثمن حسب اجل الاستحقاق³ المحدد في رزنامة الأقساط التي يعدها المؤجر البائع الذي يبين فيها المبلغ الواجب دفعه شهريا على مدى المدة المتبقية⁴. وحسب نفس الكيفيات التي سبق ذكرها عند دفع الأقساط الشهرية.

ثانيا : زمان ومكان تسديد الثمن

ان زمان الوفاء بثمن المسكن في عقد البيع بالإيجار يختلف عما هو منصوص عليه في القواعد العامة المتعلقة بزمان الوفاء بالالتزام طبقا للمادة 1/281 ق م ج، وكذا الاحكام المتعلقة بزمان الوفاء بالثمن في عقد البيع طبقا للمادة 1/288 من نفس القانون، حيث يتم الوفاء بثمن المسكن على شكل اقساط في المواعيد المتفق عليها في عقد البيع بالإيجار ذلك ان تحديد زمن الوفاء متروك لارادة الأطراف والقدرة المالية للمستأجر المشتري على ان لا تتجاوز الحد الاقصى المحدد ب 20 او 25 سنة كما سبق ذكره⁵.

¹ - لتفصيل أكثر انظر إلى الصفحة 159 من هذا البحث.

² - المادة 4/2/08 من المرسوم التنفيذي 105-01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية او مصادر بنكية او اي تمويلات اخرى في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدلة والمتممة بالمرسوم التنفيذي 279-16.

³ - Nour-Eddine Terki, les obligations, responsabilité civile et régime général, o.p.u, Alger, pp 211-212.

⁴ - المادة 3/8 من المرسوم التنفيذي 105-01 سابق الذكر.

⁵ - فرحات حميد، النظام القانوني لعقد بيع السكنات بالإيجار طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 2001/04/23، المرجع السابق، ص ص 165-166.

اما عن مكان الوفاء بثمن المسكن محل عقد البيع بالإيجار فإنه يتحدد بعنوان البنك الذي يفتح المؤجر البائع حسابا له لدى احدى وكالاته¹.

ثالثا : مصاريف ونفقات البيع بالإيجار ونقل ملكية لمسكن

لم يتضمن المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية او مصادر بنكية او اي تمويلات اخرى في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم ، او النصوص التطبيقية له والمنظمة لعقد البيع بالإيجار حكما خاصا بالطرف الذي يتحمل مصاريف ونفقات عقد البيع بالإيجار وكذا العقد الناقل لملكية المسكن، الا انه طبقا للمادة 283 ق م ج فان مصاريف الوفاء بالالتزام تكون على عاتق المدين به ما لم يوجد نص او اتفاق يقضي بخلاف ذلك، كما نصت المادة 393 ق م ج على ان نفقات التسجيل والطابع ورسوم الاعلان العقاري والتوثيق وغيرها تكون على المشتري ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بخلاف ذلك، وترتبيا لذلك فان مصاريف ونفقات عقد البيع بالإيجار والعقد الناقل للملكية يتحملها المستأجر المشتري² كاصل، الا انه وكما سبق وان ذكرنا بان هذه العقود قد اعفاها المشرع من رسوم نقل الملكية طبقا للمادة 20 من قانون مالية لسنة 2005.

المطلب الثالث : الالتزام بالانضمام الى قواعد الملكية المشتركة

وفقا للمادة 13 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة باموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم، والمادة 10 من نموذج عقد البيع بالإيجار يخضع المشتري المستأجر لنظام الملكية المشتركة ويلتزم بتسديد جميع التكاليف المرتبطة بها واحترام قواعدها المنصوص عليها ضمن القانون المدني وكذا المرسوم التنفيذي 14-99 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، قبل التطرق الى حقوق والتزامات المستأجر المشتري في الملكية المشتركة (الفرع الثاني)، نتطرق أولا الى مفهوم الملكية المشتركة (الفرع الأول).

¹ طبقا للمادة 08 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 04/05/2004.

² فرحات حميد ، النظام القانوني لعقد بيع السكنات بالإيجار طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23/04/2001، المرجع السابق ، ص 170.

الفرع الأول : مفهوم الملكية المشتركة

سنبين أولا تعريف الملكية المشتركة وثانيا الى أجزاء الملكية المشتركة

أولا : تعريف الملكية المشتركة

تعتبر الملكية المشتركة من قبيل الشيوخ الاجباري وهو الحالة التي يكون فيها المال مشاعا بصورة دائمة بسبب الغرض الذي اعد له المال، وتنتمي تحديدا الى الشيوخ الاجباري التبعي وهو الذي يكون محله عقارا مخصصا لاستعمال عقارات اخرى مملوكة ملكية مفرزة لعدة أشخاص¹. حيث تتجلى صفة الاجبار في انه وان كانت الملكية فيها مقسمة إلى عدة حصص ولكل مالك حرية التصرف في حصته الا انه لا يملك هذا الحق بالنسبة للأجزاء المشتركة².

عرفت المادة 743 ق م ج الملكية المشتركة بانها " الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني او مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة اشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة "، يتضح من خلال هذا النص ان المشرع الجزائري يعتبر الملكية المشتركة هي الملكية المقسمة الى طبقات وشقق اذا تعدد الملاك فيها، بحيث يختص كل واحد منهم بطبقة او شقة من الطبقات او الشقق التي يتكون منها هذا المبنى المشترك، الذي تكون ملكيته مقسمة الى حصص بين عدد من الملاك، تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص، ونصيب في الأجزاء المشتركة المعدة للاستعمال المشترك التي يملكها على الشيوخ جميع الملاك الشركاء في البناء المشترك³.

وبذلك يختلف نظام الملكية المشتركة في القانون المدني الجزائري عن ما هو متعارف عليه في الفقه الإسلامي بما يسمى ملكية الطبقات (السفل والعلو)، حيث يملك كل من صاحب

¹ - علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية، الحقوق العينية الأصلية، الحقوق العينية التبعية، حق الملكية، الحقوق المنفرعة عن حق الملكية، دراسة موازنة، ط 1، دار الثقافة، عمان، الاردن، 2008، ص 87.

- محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني، الكتاب الأول، ط2، مكتبة الثقافة، عمان، الاردن، 1997، ص 182.

² - يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة اكتسابها، إثباتها، حمايتها، إدارتها، على ضوء القانون الجزائري وما استقر عليه قضاء المحكمة العليا، د ع ط دار هومه، الجزائر، 2015، ص 67.

³ - بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا، دراسة مقارنة، ط 2، دار هومه، الجزائر، 2016، ص 218.

- Christian Larroumet, op.cit, pp 394-396.

السفل والعلو طبقة بنائه ملكية تامة بكل مشتملاتها من الحيطان والأسقف والأبواب والنوافذ، وتعود ملكية الأرض المقام عليه البناء كله إلى صاحب السفل، أما صاحب العلو فله حق القرار على السفل¹.

ثانيا : مشتملات الملكية المشتركة

حدد المشرع الجزائري مشتملات الملكية المشتركة ضمن المادتين 744 و745 ق م ج، كما نص عليها ضمن الباب الثاني من الجزء الاول من نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي 14-99 يحدد نموج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية وهي كالاتي :

- 1- الأجزاء الخاصة : هي أجزاء العقارات المبنية او غير المبنية التي يمتلكها مقسمة كل شريك في الملكية والمخصصة له دون غيرها بغرض الاستعمال الشخصي والخاص وهي الأجزاء المخصصة للاستعمال الشخصي²، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له³ وتتضمن كما وردت في النموذج على سبيل المثال :
 - البلاطات والأرضيات المبلطة والأرضيات الخشبية وجميع التلبسيات بصورة عامة.
 - سقوف البيوت اي الألواح الخشبية وما يغطيها من جبس والمقولات النائثة والزخارف التي يمكن ان تزين بها السقوف وقطع النجارة التي يمكن ان تجمل بها.
 - الحواجز الداخلية وأبوابها، وكذا ابواب المساطح والمداخل الخاصة والنوافذ والنوافذ التي على شكل ابواب ومغالق الشبائيك بأنواعها والمشربيات المتحركة ودعامات وحواجز النوافذ والشرفات وزجاج الشرفات والمقصورات وهياكلها.
 - الطلاء الداخلي للجدران السمكة والجدران الفاصلة، الانابيب والقنوات الداخلية، الاجهزة والصنابير والاقفال، التجهيزات الصحية لبيوت الاستحمام وبيوت النظافة والمراحيض، وتجهيزات

¹- أحمد محمود خليل، ادارة المال الشائع والتصرف فيه، د ع ط ، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، مصر، 2016، ص 57.

²- بن حيبلس أمينة، الوضعية القانونية للمستأجر في إطار الملكية المشتركة بين التقييد والحماية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، مجلد 53، عدد 02، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2016/06/15، ص 315.

³- المادة 744 ق م ج، ونموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي 14-99 ، ص 19.

المطابخ واحواضها وغيرها مما هو مندرج داخل المحلات ويكون مخصصا للاستعمال السكني لا غير .

2- **الأجزاء المشتركة الفاصلة** : هي الأجزاء الفاصلة بين الشركاء في الملك المتجاورين أي الحواجز أو الحيطان الفاصلة للمحلات الخاصة باستثناء الجدران الأساسية في البناء¹.

3- **الأجزاء المشتركة** : يقصد بها أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع جميع الشركاء في الملك²، كل حسب الحصة العائدة إلى كل قسم والمخصصة لجميع الشركاء أو الكثير منهم قصد استعمالها أو الانتفاع بها³، وتتقسم الأجزاء المشتركة طبقا لنموذج نظام الملكية المشتركة المرفق بالمرسوم التنفيذي 14-99 السالف الذكر إلى ثلاثة أصناف وهي :

أ- **الأجزاء المشتركة من الصنف الأول** : وهي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك كالأرض المشيد عليها مجموع العقارات أو البنايات والأرض التابعة له لاسيما القطع الأرضية المستعملة كحظيرة أو حديقة، والباحات وطرق المرور شبكات المواسير وقنوات صرف المياه، وبصفة عامة جميع المرافق ذات المصلحة العامة والاستعمال المشترك بين جميع البنايات⁴.

ب- **الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني** : هي الأجزاء المخصصة لاستعمال السكان الذين يشغلون بناية واحدة بعينها وتشتمل على سبيل المثال كما هي محدد في نموذج نظام الملكية المشتركة الاسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف أو الحائط الفاصل أو الجدران الضخمة للأرضيات والجزء الأعلى من العمارة الذي يشكل سقفها ويكل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى، مساحات الافساح والممرات، المداخل ومجاري التهوية، قنوات مساقط صرف المياه المستعملة ومصارف المراحيض وغيرها، جميع الاجهزة والماكنات وتوابعها المعدة للخدمة

¹ - نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي 14-99، ص 19.

² - الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 221.

³ - المادة 745 ق م ج، ونموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي 14-99، ص 19.

⁴ - نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي 14-99، ص 20.

المشتركة بالبنائية، وعلى العموم جميع الأشياء أو الأجزاء غير المعدة للاستعمال الحصري والخاص في جزء من أجزاء الملك المقسوم أو التي ينص القانون أو العرف على أنها مشتركة¹.
ت- الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث : تتضمن حصرا المصاعد والآلات الخاصة بها وأقفاص المصاعد المتواجدة بالبنائيات².

الفرع الثاني : حقوق والتزامات المشتري المستأجر في الملكية المشتركة

أخضع المشرع الجزائري المستأجر المشتري في عقد البيع بالإيجار إلى قواعد الملكية المشتركة على الرغم من ان الملكية أثناء سريان عقد البيع بالإيجار مازال يتمتع بها المؤجر البائع وذلك بموجب المادة 13 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة باموال عمومية أو مصادر بنكية أو اي تمويلات اخرى في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم.وعليه فهو يتمتع بحقوق على الملكية المشتركة وتترتب في ذمته التزامات كما نصت عليه المادة 10 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 04/05/2004.

أولا : حقوق المستأجر المشتري في الملكية المشتركة

طبقا لنص المادة 749 فان المستأجر المشتري يتمتع بحقوق الاستعمال والانتفاع على الأجزاء الخاصة التابعة لحصته وعلى الأجزاء المشتركة بشرط ان لا يمس بحقوق الشركاء الاخرين او يلحق ضررا بما اعد له العقار.

1- حقوق المستأجر المشتري على الأجزاء الخاصة : وتتمثل الأجزاء الخاصة بالنسبة لعقد البيع بالإيجار في المسكن وليس للمستأجر المشتري حق الملكية عليه طبقا للمادة 19 من المرسوم التنفيذي 01-105 المذكور اعلاه، وبالتالي ليس له حق التصرف غير انه يتمتع بحق الاستعمال والانتفاع، وقد سبق وان تطرقنا لذلك عند دراستنا لالتزامات المستأجر المشتري ولا حاجة الى التكرار وسنكتفي بما تقتضيه قواعد الملكية المشتركة؛ حيث نص المشرع في نموذج نظام الملكية المشتركة على حق الشريك في استعمال والانتفاع بالأجزاء الخاصة ولكن قيد ذلك بقيود قانونية وهي ان لا يمس بحقوق الشركاء في الملك ويلتزم في ذلك بمراعاة حقوق الجوار

¹ - بن حبيلس أمينة، المرجع السابق، ص 317.

² - نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي 14-99، ص

وان لا يتعسف في استعمال حقه الى الحد الذي يضر بالشركاء الاخرين او بالبنائة طبقا للمادتين 690¹ و 691² ق م ج.

- كما يلتزم المستاجر المشتري بعدم تغيير تخصيص البنائة، وان لا يقوم باي عمل يعرض فيه متانة البنائة للخطر³، ويجب عليه مراعاة التحفظات المنصوص عليها وهي⁴ :
 - التعديلات : يجوز له القيام بما يراه مناسباً لكن تحت مسؤوليته ودون الاضرار بمتانة البناء وفي حدود القوانين والتنظيمات المعمول بها لا سيما ما نصت عليه المادة 14 من نموذج عقد البيع بالإيجار التي تمنع اي تغيير في الشكل الخارجي للمسكن كوضع الشبائيك على النوافذ او تغيير في الاستعمال الخارجي للشرفات.
 - الضجيج : يجب على الشركاء المستاجرين المشتريين ان يسهروا على عدم تعكير هدوء البنائة في اي وقت بفعل منهم او بفعل اي شاغل باذنههم ، كما عليهم الامتناع وذلك تحت طائلة المتابعة القضائية عند الاقتضاء عن اصدار اي ضجيج مهما كان مصدره او شكله باي آلة او محرك باستثناء الآلات والأجهزة الصوتية المسموح بها.
 - الحيوانات : يحظر اقتناء الحيوانات الخطيرة.
 - يجب استخدام النوافذ والشرفات والمقصورات بحسب الغرض المعد لها وطبقا لتعليمات الامن الحضري حيث لا يجوز وضع اي شيء على اطرافها دون تثبيتها كما يمنع نشر الثياب على النوافذ والشرفات باستثناء المقصورات التابعة للمطبخ.
 - يجب صيانة ابواب مداخل الشقق والنوافذ والشبائيك وقضبان دعائم الشرفات وما شابهها والسهر على ابقائها في حالة جيدة¹، كما يجب صيانة شبكات المياه والصنابير وتنظيف اجهزة التسخين وقنوات الدخان.

¹- تنص المادة 690 ق م ج على : " يجب على المالك ان يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة او المصلحة الخاصة بع وعليه ايضا مراعاة الاحكام الاتية "

²- تنص المادة 691 ق م ج على : " يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه الى حد يضر بملك الجار".

³ بن حبيلس أمينة، المرجع السابق، ص 321.

⁴- نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي 14- 99، ص

- يكون كل شريك مسؤول حيال الآخرين عن نتائج الأضرار التي يتسبب فيها هو او نتيجة لاهماله، أو التي تكون بفعل شيء أو شخص أو حيوان هو مسؤول عنه .

يلاحظ ان المستاجر المشتري في عقد البيع بالإيجار يتمتع بحقوقه في الاجزاء الخاصة المتمثلة في الاستعمال والانتفاع ولكن بمراعاة القيود القانونية التي يفرضها نظام الملكية المشتركة، وكذا القيود المنصوص عليها في عقد البيع بالإيجار والنصوص القانونية التي تحكمه، حيث لا يمكن للمستاجر المشتري ان يستعمل الاجزاء الخاصة سوى للسكن فقط كما لا يمكنه استغلالها بتاجيرها مثلا او التصرف فيها مهما كان شكله طبقا للمادة 15 من نموذج عقد البيع بالإيجار، ويتوجب على المؤجر البائع ان يضع هذه القيود ضمن نظام الملكية المشتركة حين يقوم باعداده.

2- حقوق المستاجر المشتري على الأجزاء المشتركة : قبل تعديل المشرع للقرار المؤرخ في 2001/07/23 الذي يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار (النموذج الاول الملغى) كانت المادة 13² من هذا الاخير تنص على حق المستاجر المشتري في التمتع الكامل بحقوق الملكية على الأجزاء المشتركة المرتبطة بمسكنه، اي ان المشرع كان يقر بحق الملكية للمستاجر المشتري على الاجزاء المشتركة دون الأجزاء الخاصة التي ليس له سوى حق انتفاع عليها، لكن سرعان ما تدارك المشرع هذا الخطأ وحذف هذا النص ضمن النموذج الثاني من عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04؛ حيث اكتفى بالزام المستاجر المستفيد بتسديد اعباء الملكية المشتركة اضافة الى خضوعه لقواعد الملكية المشتركة حسب نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 01-105 السابق الذكر. وعليه فالمستاجر المشتري يتمتع فقط بحق الانتفاع على الأجزاء المشتركة .

¹ - Jean Louis Berceel, Marc Buschi, Sylvie Cimamonti, traité de droit civil, les biens, LGDJ , Delta, p 555.

² - تنص المادة 13 من نموذج عقد البيع بالإيجار (الملغى) الملحق بالقرار المؤرخ في 2001/07/23 على : " يحدد المتعهد بالترقية العقارية الحصة النسبية من الملكية المشتركة المرتبطة بالمسكن موضوع هذا العقد وذلك لتمكين المستاجر المستفيد من التمتع الكامل بحقوق الملكية على الأقسام المشتركة المرتبطة بمسكنه.....".

طبقا لنظام الملكية المشتركة فان للمستاجر المشتري الحق في استعمال والانتفاع بالاجزاء المشتركة بكل حرية وذلك بحسب الغرض المعدة له حيث يستعمل مدخل العمارة للدخول والمصاعد والسلالم للصعود... الخ¹.

كما يلتزم هو وكل شاغل باذنه بعدم الاضرار بحقوق باقي الشركاء او يعرقل او يستعمل الاجزاء المشتركة خارج استعمالها المألوف، كما لا يجوز ادخال اي تغيير على الأشياء او الخدمات المشتركة كالمصاعد وقنوات توزيع الماء والغاز والكهرباء وكل التجهيزات المشتركة الا بموافقة اغلبية الشركاء في الملك²، الا انه بالنسبة لعقد البيع بالإيجار فان المالك هو المتعهد بالترقية العقارية وفي ظل عدم وجود نص خاص بهذه الحالة فان اجراء التعديلات يخضع لاذن وموافقة المتعهد بالترقية العقارية.

لا يجوز للمستاجر المشتري الشريك التصرف في الاجزاء المشتركة بمعزل عن الاجزاء الخاصة كاصل³، وكاستثناء في عقد البيع بالإيجار لا يجوز التصرف فيها حتى مع الاجزاء الخاصة ذلك ان المستاجر المشتري اثناء سريان مدة العقد ليس له الا حق انتفاع على المسكن ولا يعتبر مالكا الا بعد تسديده لثمن المسكن كاملا وانتقال الملكية اليه.

كما لا يجوز للمستاجر المشتري طبقا للمادة 747 ق م ج المطالبة بقسمة الاجزاء المشتركة لانها معدة للاستعمال المشترك وهي صور الشيوخ الاجباري الدائم الذي لا يقبل القسمة قانونا⁴.

ثانيا : التزامات المستاجر المشتري على الملكية المشتركة

يلتزم كل شريك مستاجر مشتري وفقا للمادة 750 ق م ج وأحكام نظام الملكية المشتركة بالمساهمة في تكاليف ومصاريف صيانة وحفظ الاجزاء المشتركة كل بحسب حصته وتصنف

¹ - دروازي عمار، آليات ادارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 43.

² - نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي 14-99، ص 22.

³ - تنص المادة 747 ق م ج على : " لا يجوز ان تكون الأجزاء المشتركة، أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم، او بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة ".

⁴ - بلحاج العربي، الحقوق العينية، المرجع السابق، ص 230.

الاعباء المترتبة عن الملكية المشتركة الى صنفين، صنف يفرض على الشركاء في الملك والشاغلين له على حد سواء، وصنف اخر يفرض على المالكين دون سواهم، غير ان المشرع الجزائري الزم المستاجر المشتري بدفع جميع التكاليف بصنفها على الرغم من انه يعتبر شاغلا لا مالكا وهذا بموجب المادة 10 من نموذج عقد البيع بالإيجار.

1- أعباء الصنف الأول : وهي الأعباء المرتبطة بالتسيير العادي والتزميمات الضرورية للاجزاء

المشتركة، يتحملها جميع الشاغلين للمحلات الفعليين وغير الفعليين وهي موزعة في حصص متساوية فيما بينهم¹ وتشتمل على² :

- الراتب المخصص للمتصرف والنفقات اللازمة لتسيير ادارة البناية، واجر البواب والمستخدمين الذين يمكن ان يوظفهم المتصرف وكذا التكاليف المرتبطة بذلك.

- دفع مبالغ استهلاك الماء والكهرباء بالنسبة الى الاجزاء المشتركة العامة و نفقات العدادات العامة، و نفقات سير صيانة العتاد الخاص بمحطة الضغط الزائد وترميمه.

- شراء المواد والأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول والسلام واقفاصها وسطوحها، ومصاريق و نفقات سير التسخين الجماعي وتوابعه، وانارة المداخل والمساح وجميع المحلات والأجزاء ذات الاستعمال المشترك.

- دفع مبالغ التأمين الذي يغطي حوادث العمل والحوادث التي يتسبب فيها مستخدمو ادارة البناية للغير.

- جميع النفقات التي تستلزمها الترميمات الصغيرة في الأجزاء المشتركة.

2- أعباء الصنف الثاني : وهي الأعباء المرتبطة بالترميمات الكبرى للبناية وصيانتها³ وأمن الشركاء

في الملك أو الشاغلين له، ويتحملها الشركاء في الملك وحدهم، ويتم توزيع هذه الأعباء بين الشركاء على أساس الحصة المشتركة لكل واحد منهم والمتعلقة بكل قسم⁴ ونذكر منها¹ :

¹ - الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 229.

² - نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي 14-99، ص 27.

³ - الهواري نجوى، نفس المرجع، ص 229.

⁴ - نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي 14-99، ص 27.

- نفقات الترميم باختلاف انواعه المتعلقة بالجدران الضخمة والسقف الخارجي والسطح والواجهات والشرفات والمقصورات ورؤوس المداخن وقنوات الماء والغاز والكهرباء (باستثناء الاجزاء المخصصة من هذه المنشآت للاستعمال الحصري والخاص في كل شقة او محل)، وأنابيب المواسر وصرف مياه الأمطار والمياه المستعملة وميازيب تفريغ القاذورات (باستثناء الاجزاء المخصصة من هذه المنشآت للاستعمال الحصري والخاص في كل شقة او محل) وبوابات الدخول والابهام والسلالم واقفاصها والمساح وجميع المحلات المخصصة لخدمة البناية دون غيرها.

- الاشغال او الترميمات التي يستلزمها الامتلاء في القنوات والذي لا يمكن تحديد اسبابه.

- نفقات تلبيس الواجهات بما في ذلك نفقات طلاء الدرابزين وعوارض دعم الشرفات والنوافذ والواح النوافذ الخارجية وستائر كل شقة ، نفقات وضع وترميم منشآت الانارة في الأجزاء المشتركة .

- نفقات صيانة جميع المصاعد او جزء منها زيادة على توابعها وغيرها من الاعباء المنصوص عليها في نموذج نظام الملكية المشتركة².

يلتزم المستاجرون المستفيدون بتسديد الاعباء والتكاليف الناتجة عن الملكية المشتركة حسب المبلغ المحدد من طرف المؤجر البائع والمذكور في عقد البيع بالإيجار مع قابليته للمراجعة سنويا، ويتم تسديدها بنفس الكيفية التي تسدد بها الاقساط الدورية اي في الحساب البنكي للمؤجر البائع³. وهذا على خلاف الاحكام المنصوص عليها في الملكية المشتركة بشأن تحصيل الاعباء التي تتم عن طريق ميزانية سنوية تصادق عليها الجمعية العامة للشركاء في الملك في بداية كل سنة مالية او بواسطة دفع مبلغ محسوب على اساس كشف في الحالة الاستثنائية عند الضرورة⁴، ويرجع السبب في ذلك هو ان المشرع اسند ادارة وتسيير الاملاك

¹- نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي 14-99، ص 27-28.

²- نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي 14-99، ص 28.

³- المادة 11 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04.

⁴- نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي 14-99 ، ص 28 وما يليها.

المشتركة للبائع المؤجر طبقا للمادة 12 من نموذج عقد البيع بالإيجار، وعليه لا وجود لجماعة الشركاء في الملك¹ في المباني المنجزة بصيغة البيع بالإيجار.

إلا أنه نظرا للتدهور الذي شهدته الاجزاء المشتركة للسكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار كما سبق بيانه؛ فإنه يتعين على المشرع اقرار نص خاص يسمح للمستأجرين المشتريين بتكوين جمعية الشركاء، باعتبارهم الأشخاص المؤهلين والفاعلين الحقيقيين الذين يمكنهم الحفاظ على ملكهم المستقبلي وضمان استمراريته وكذا تربيته الى أحياء تتسم بالنسق العمراني الجميل والحضاري.

تجدر الإشارة الى انه في حالة وفاة المستاجر المشتري فان جميع الحقوق والالتزامات الناشئة له على المسكن بموجب عقد البيع بالإيجار تنتقل الى الورثة الشرعيين طبقا للمادة 20 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم².

وهذا بعد اثبات صفتهم من خلال عقد الفريضة، ويلتزمون فضلا عن ذلك بتكملة الثمن وتسديد الاقساط، أما في حالة غياب اتفاق صريح لذوي حقوق المستأجر المشتري المتوفي فقد أقر المنشور الوزاري الصادر عن وزارة السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 2011/11/30 بأن توكل بصفة استثنائية مواصلة الاجراءات الخاصة بالاكنتاب وبالاقتناء أو أي اجراء اداري متعلق

¹ - حدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي 14-99 مفهوم جماعة الشركاء على أنه " تتشكل مجموعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية معنوية وتكتسب الشخصية المدنية بمجرد اعتمادها. تتشكل المجموعة بمجرد وجود شريكين في الملك على الأقل تستمر مادامت المحلات المكونة لها تنتمي لعدة شركاء في الملك وتنتهي في حالة ما إذا أصبحت البناية ملكا لشخص واحد. تتولى مجموعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له المحافظة على البناية (أو مجموعة البنايات) وكذا التسيير الجيد وإدارة الأجزاء المشتركة ويمكن لها ان تتخذ بهذا الصدد كل التدابير الضرورية، وهي المسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالشركاء و/أو الغير بسبب العيب في البناء أو عدم صيانة الأجزاء المشتركة منها. وهي مؤهلة للتقاضي مدعية أو مدعى عليها ولو كان ذلك ضد بعض الشركاء".

² - تنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 01-105 سابق الذكر على : " في حالة وفاة المستفيد، يعترف للورثة بحق نقل الأصول والخصوم المتصلة بالمسكن موضوع البيع بالإيجار".

بذلك الى الزوج (الارمل أو الأرملة) وان تعذر ذلك الى فرعه المباشر من الدرجة الأولى، غير ان هذا الوضع يتعلق بالاجراءات فقط¹.

يلاحظ ان هذا المنشور نص على مواصلة الاجراءات فقط ولم ينص على نقل الحقوق والالتزامات لزوج المستأجر المشتري المتوفى رغم تحمله كل هذا العناء والتكاليف المادية أما الحقوق فتبقى ثابتة للورثة المذكورين في عقد الفريضة حسب انصبتهم، وعليه فزوج المستفيد يأخذ نصيبه في المسكن كتركة؛ فالمشرع لا يعترف له بحقوقه على المسكن رغم تبنيه اتحاد الذمة المالية للزوجين فيما يتعلق بشروط الاستفادة من المسكن، لذلك نرى بانه كان على المشرع ان ينقل الحقوق والالتزامات على المسكن إلى زوج المستأجر المشتري دون سواه من الورثة.

في ختام هذا الفصل نخلص الى ان المشرع حاول تنظيم العلاقة التعاقدية بين طرفي عقد البيع بالإيجار من خلال النص على التزامات كل واحد منهما ضمن نموذج عقد البيع بالإيجار وضمن المرسوم التنفيذي 01-105 السابق الذكر، بالاضافة الى الاحكام العامة في القانون المدني ، لكنه ركز بشكل كبير على التزامات المستأجر المشتري وأغفل النص على العديد من التزامات المؤجر البائع لا سيما تلك الناتجة عن صفته كمتعهد بالترقية العقارية.

ان مدى وفاء الطرفين بالتزاماتهما سيؤثر على الشكل الذي ينقضي به عقد البيع بالإيجار اما بتحرير العقد الناقل للملكية او عن طريق الفسخ.

¹ - فرحات حميد، الإيجار كآلية للبيع، المرجع السابق، ص 38.

الخاتمة

إن عقد البيع بالإيجار للسكنات في التشريع الجزائري هو عقد قائم بذاته ذو طبيعة قانونية خاصة تختلف عن عقد البيع وعقد الإيجار وباقي العقود ولذلك خصه المشرع بأحكام قانونية خاصة تتناسب مع هذه الطبيعة القانونية والهدف الذي شرع لأجله حيث يعتبر صيغة من صيغ الترقية العقارية للاستفادة من مسكن موجه للطبقة المتوسطة في المجتمع، فهو لا يخول للمستأجر المشتري إلا حق انتفاع على المسكن وعلى الأجزاء المشتركة وليس عقدا ناقلا لملكية المسكن إلا بعد انقضاء مدة الإيجار وتسديد الثمن كاملا وبموجب عقد جديد يقوم مقامه.

رغم اهتمام الدولة بتوفير السكن للطبقة المتوسطة من خلال صيغة البيع بالإيجار ومع كل جهودها ودعمها المبدولين إلا أن هناك قصورا في الحماية القانونية والضمانات المكفولة للمستفيد، بحيث أن المشرع حاول من خلال المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم تنظيم عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات وأصدر له العديد من النصوص التطبيقية، وأجرى تعديلات كثيرة عليه، إلا أنها لم تكن كافية واتسمت بالقصور في بعض الجوانب والتناقض وعدم الوضوح في جوانب أخرى .

فرغم أهمية المرحلة السابقة على إبرام عقد البيع بالإيجار إلا أن المشرع اكتفى بالنص على الاجراءات والشروط التي تتم خلالها دون أن يتطرق الى التزامات وحقوق كل من المستفيد والمتعهد بالترقية العقارية وكذا الضمانات القانونية المقررة لهم خاصة وأن المستفيد يلتزم بدفع الأقساط المكونة لمبلغ المساهمة الأولية المقدرة ب 25 % كشرط لإبرام عقد البيع بالإيجار، وفي المقابل ليس هناك أي نص يلزم المتعهد بالترقية العقارية بانجاز المسكن في موعد محدد وليس للمستفيد أي وسيلة لإجباره على ذلك أو حتى توقيع غرامات تأخيرية عليه.

تعتبر مشكلة عدم وفرة الوعاء العقاري الموجه لاحتضان السكنات المنجزة في اطار البيع بالإيجار من اهم العوامل الرئيسية التي ادت الى التاخر في تسليم السكنات للمستفيدين، حيث تتطلب عملية تسوية الوضعية القانونية للوعاء العقاري اجراءات معقدة وتستغرق وقتا، خاصة وان

الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره تباشر بانجاز البناء حتى قبل الحصول على سند الملكية، فحتى ولو كانت تعتبر مرقى عقاري عمومي فهذا لا يعد مبررا لخرق النصوص القانونية.

إن عدم حصول الوكالة على سند ملكية الوعاء العقاري وما يتبعه من وثائق التعمير كرخصة البناء وشهادة المطابقة ينعكس سلبا على الوضعية القانونية للمساكن، حيث يستحيل مع هذا الوضع تحرير عقود البيع بالإيجار بشأنها وبالنتيجة العقد الناقل للملكية رغم تسديد كامل الثمن، فلجوء الوكالة إلى اعتماد وثيقة التعهد والالتزام التي لا تستند إلى نص قانوني كبديل لضمان تسديد المستفيد للأقساط المستحقة دون أن تتضمن أي التزامات وحقوقا أخرى لكلا الطرفين يعد خروجاً عن الأحكام القانونية.

اعتمد المشرع سياسة تمويل جديدة لرفع العبء على الخزينة العمومية من خلال تعدد المتدخلين فيها حيث يتم تمويل انجاز سكنات البيع بالإيجار من خلال المساهمة الشخصية للمستفيد التي تقدر ب 25 % من ثمن المسكن، المساعدة المالية المباشرة للدولة والتي تقدر ب 700000 دج تسير وتقدم من طرف الصندوق الوطني للسكن، والدعم غير المباشر كتخفيض على نسبة الفائدة على القرض أو أسعار الأراضي الموجهة لاحتضان المشروع، بالإضافة إلى البنك المتمثل في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكذا القرض الشعبي الجزائري، كما فتح المجال أمام أي مصدر تمويل آخر، ورغم أنها خطوة ايجابية تعكس الجهود المبذولة إلا أن الواقع العملي شهد عكس ذلك حيث يعتبر مشكل التمويل العامل الأساسي في عدم تجسيد البرامج السكنية والتأخر فيها.

على الرغم من ان المشرع ضمن النموذج الثاني لعقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 فتح المجال أمام المتعهدين بالترقية العقارية الخواص وحتى العموميين، إلا أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، لا تزال هي المتعهد بالترقية العقارية الوحيد الذي يتولى عملية دراسة الطلبات والفصل فيها وانجاز برامج سكنات البيع بالإيجار بما فيها اقتناء الأرضيات والتعاقد مع المقاولات وغيرها، وكذا توزيع السكنات وتحصيل تكاليفها وتسيير البناءات، وهي مهمة ضخمة وشاقة تعتبر من بين احد الأسباب التي أدت إلى التأخر في انجاز المشاريع وعدم تسليم السكنات في مواعيدها المحددة.

يشترط للاستفادة من مسكن بصيغة البيع بالإيجار ضرورة توفر الشروط المنصوص عليها في المادة 06 من المرسوم المذكور أعلاه لكن المشرع لم يحدد الاعتبارات أو المعايير التي يتم على أساسها قبول طلب دون الآخر فلا يمكن أن يكون الترتيب الزمني لإيداع الطلبات المعيار الوحيد، لاسيما في حالة استيفاء جُلها للشروط المحددة قانونا.

خرج المشرع عن القواعد العامة المقررة في قانون الأسرة وافر اتحاد الذمة المالية للزوجين بالنسبة لشرطي الدخل و التملك المسبق، لكن اقتصر الأمر على شروط الاستفادة من المسكن فقط، دون ان يفصل في تنظيم هذا الوضع القانوني الاستثنائي الذي دعت إليه المصلحة العامة وهي توفير السكن للأسرة، خاصة اذا شارك الزوج في دفع ثمنه، كما لا يمكنه الاستفادة من مسكن آخر ذو طبيعة اجتماعية لان زوجه مستفيد من مسكن بصيغة البيع بالإيجار، وهذا من شأنه ان يؤدي الى حرمانه من مسكن في آخر المطاف. فلم يحدد الالتزامات والحقوق والآثار لاسيما في حالة الطلاق اين ينتهي الامر بالزوج بلا مسكن او في حالة الوفاة اين يثبت له نصيب كوارث مع باقي الورثة.

بالنسبة لشرط عدم تملك مسكن او قطعة ارض صالحة للبناء لم يحدد المشرع الحد الأدنى لمساحة المسكن أو القطعة الأرضية، كما لم يحدد بدقة تاريخ تملكهما الذي يؤخذ بعين الاعتبار لإقصاء المستفيد فحتى وان كان يفهم من نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 01-105 السابق الذكر انه يسري على الماضي الا أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره تقوم باجراء التحقيقات الى غاية تسليم المسكن، وهي مدة طويلة فليس من المعقول حرمان المستفيد من اقتناء مسكن بطريقة أخرى دون منحه البديل بتسليم المسكن المنجز في اطار البيع بالإيجار رغم التزامه بكافة الالتزامات.

إن احتفاظ البائع المؤجر بالملكية تامة دون ان تكون معلقة على قيد او شرط يعتبر ضمانا له لاستيفاء الثمن، وفي حال عدم تحقق ذلك يسترجع المسكن باعتباره المالك الشرعي له، وهو ما يشكل عائقا أمام المستأجر المشتري للحصول على قرض عقاري لتسديد ثمن المسكن وبذلك يكون مهددا بنزع المسكن من تحت يده إذا ما تخلف عن دفع الأقساط في الوقت المحدد.

يتميز المسكن محل عقد البيع بالإيجار بطبيعة اجتماعية ويتجلى ذلك من خلال المواصفات التقنية التي تعتبر من جودة متوسطة إلا أن التكلفة النهائية للمسكن تكون مرتفعة لذلك فهي تستفيد من دعم الدولة متعدد الأشكال حتى تتناسب مع الدخل المتوسط للمستفيد، والغاية من وراء ذلك هي توفير المسكن للطبقة المتوسطة واقامة نسيج عمراني جميل ومتناسق تراعى فيه خصوصية الطابع المعيشي والثقافي والعمراني لكل منطقة من الوطن، غير أن القرار المؤرخ في 2012/12/31 يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار لا يتضمن أحكاما خاصة بمناطق الجنوب التي تمتاز بخصوصية تجعلها تخضع لمقاييس بناء تختلف عن المناطق الأخرى.

إن التعديل المتكرر لنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم أدى إلى تناقض بينها وبين عدة نصوص قانونية تتمثل في المادة 11 من نفس المرسوم والمادة 02 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04، والمادتين 09 و10 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، بحيث أن كل واحد منها نص على كيفية لتسديد نسبة 15% المتبقية من مبلغ المساهمة الأولية المقدرة ب 25 % وتاريخ دفع القسط الذي على أساسه يتم إعداد عقد البيع بالإيجار، فالمشرع عند تعديله للمادة 07 لم يأخذ بعين الاعتبار النصوص السابقة المرتبطة بها وتعديلها هي الأخرى بما يتناسب مع النص الجديد وهو ما نتج عنه وجود خمسة نصوص قانونية متناقضة فيما بينها.

أولى المشرع اهتمامه بتنظيم العلاقة التعاقدية بين المؤجر البائع والمستأجر المشتري من خلال إلزامه بتحرير عقد البيع بالإيجار ضمن عقد رسمي أمام الموثق وفق النموذج المحدد حتى تكون التزامات وحقوق كل طرف واضحة ومحددة سلفا، إلا أن شرط الكتابة الرسمية لا يعتبر ركنا في عقد البيع بالإيجار رغم أن محله عقار سكني والسبب في ذلك أن هذا العقد لا يتضمن أصلا نقل الملكية من البائع المؤجر إلى المستأجر المشتري بصريح نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 01-105 المذكور أعلاه، وبالتالي فهي لإثبات الالتزام فقط ولا يترتب عن تخلفها بطلان العقد، غير انه اوجب خضوع العقد الجديد الناقل لملكية المسكن والذي يحرر بعد انقضاء

مدة عقد البيع بالإيجار لتسديد الثمن كاملا الى اجراءات تحرير العقد الرسمي والتسجيل والشهر العقاري.

لم يحدد المشرع الجزائري المدة الزمنية التي يلتزم خلالها المتعهد بالترقية العقارية تحرير العقد الناقل لملكية المسكن بعد تسديد المستأجر المشتري للثمن وكذا الجزاء المترتب عن التأخر في ذلك فكثيرا ما يحدث ان يتقاعس المتعهد بالترقية العقارية بسبب تحصيله مسبقا للثمن وليس بحاجة لهذا الاجراء.

يستند عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات على مدة إيجار طويلة تصل الى 25 سنة الا ان المشرع لم ينص على شهر العقد لدى المحافظة العقارية في حين انه ينص بموجب المادة 17 من الأمر 74-75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ضرورة شهر الايجارات التي تزيد عن مدة 12 سنة والا لا يكون لها اثر بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير، وعلى هذا الأساس يفترض بالمشرع ان ينص ايضا على ضرورة شهر عقد البيع بالإيجار خاصة وانه يهدف في الاخير الى نقل الملكية بعد دفع الثمن كاملا.

رغم ان المؤجر البائع هو متعهد بالترقية العقارية يتولى انجاز السكنات محل عقد البيع بالإيجار الا ان النصوص المنظمة لهذا الأخير لا تتضمن نصوصا خاصة تلزمه بالضمانات الخاصة المفروضة على المرقيين العقاريين بموجب القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، حيث لا تلتزم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بضمان حسن الانجاز أو ضمان حسن سير عناصر التجهيز رغم انها التزامات تتعلق بعملية الانجاز، كما ان صفة المستأجر المشتري لا تسمح له بالاستفادة من الضمان العشري لأنه لا يعتبر خلفا خاصا للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره إلا إذا أصبح مالكا بعد انقضاء مدة الإيجار الطويلة وانتقال الملكية إليه بصفة شرعية وقد تنتهي مدة العشر سنوات المقررة للضمان قبل تحقق ذلك، فلا مبرر لحرمان المستأجر المشتري من هذه الضمانات لمجرد انه ليس مالكا.

يلتزم المستأجر المشتري بدفع جميع التكاليف والأعباء المرتبطة بالأملك المشتركة، مقابل أن يلتزم المتعهد بالترقية العقارية بالتسيير والإدارة، وذلك لمدة غير محددة فالمشرع لم يحدد الفترة المؤقتة التي تدوم فيها هذه الادارة او تحويلها الى اصحابها خلافا لما اقره بشأن الأملك

العقارية المباعة عن طريق التصاميم المحددة بـمدة سنتين يتم خلالها تحويل الادارة الى الأجهزة المشكلة من طرف المقتنين وذلك ضمن المرسوم التنفيذي 14-99 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، فهذا المرسوم هو نص عام يطبق على جميع البنايات المنجزة في اطار الترقية العقارية بما فيها المتعلقة بصيغة البيع بالايجار، خاصة وان هذه الأخيرة عرفت تدهورا كبيرا بسبب سوء التسيير وعدم قدرة الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره على ادراة كل المباني ومراقبة الأشخاص المعينين لذلك.

ان الهدف الذي من ورائه وضع المشرع شرط المنع من التصرف في العقد الناقل لملكية المسكن وهو منع المتاجرة في السكنات محل عقد البيع بالايجار وكذا استرجاع قيمة الاعانة المالية المباشرة للدولة المقدرة ب 700.000 دج، لا يشكل مبررا لخرق حق دستوري وهو ضمان الملكية الخاصة، وكذا النصوص القانونية بتجريد حق الملكية من اهم سلطة وهي سلطة التصرف خاصة وان التعديل الأخير للمادة 57 من القانون 07-12 المتضمن لقانون المالية لسنة 2008 بموجب المادة 36 من القانون 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 اين اصبح المنع من التصرف محدد بسنتين فقط او معلق على شرط رد المستاجر المشتري لمبلغ الاعانة المالية للدولة، فهذه المدة القصيرة وكذا مبلغ الاعانة لن يشكل ابدا عائقا امام المضاربين الذين يهدفون الى التجارة وتحصيل الاموال خاصة وانه ومن الناحية الواقعية لم يشكل شرط المنع من التصرف عائقا امامهم سواء بالنسبة لسكنات البيع بالايجار او الصيغ الأخرى اذ أضحت المساكن تباع بصفة غير شرعية وبدون عقود حتى قبل انتقال الملكية الى المستأجرين الحقيقيين ويتداول على المسكن الواحد العديد من الشاغلين غير الشرعيين، الأمر الذي كلف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عناء رفع دعوى الطرد امام القضاء وتنفيذ الاحكام الصادرة بشأن ذلك مما يتطلب مصاريف هي في غنى عنها.

اقر المشرع للمؤجر البائع ضمانات لحصوله على الاقساط الدورية من خلال الشرط الجزائي المنصوص عليه بموجب نص المادة 1/12 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية او مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم حيث توقع غرامة تأخيرية في حالة التأخر عن الدفع لمدة شهرين متتاليين تقدر ب 2% عن كل شهر تأخر، بالإضافة الى الشرط الصريح الفاسخ

بموجب المادة 09 من نموذج عقد البيع بالإيجار ويتحقق عند عدم تسديد ثلاثة أقساط شهرية متتالية وبعد اعدار المستأجر المشتري ورفع دعوى قضائية، وبهذا الشكل ليس للمستأجر المشتري فرصة لتوقي الفسخ بالتنفيذ العيني بعد رفع الدعوى فالقاضي لا يتمتع بسلطة تقديرية في ذلك إذ يقتصر دوره على التحقق من توفر شروط الفسخ المتفق عليها في العقد، كما نص عن الفسخ كجزاء عن إخلال المستأجر المشتري بالتزاماته الأخرى، غير انه في مقابل ذلك لم يفرد نصا خاصا يتضمن الجزاء المترتب عن الحالات التي يخل فيها المؤجر البائع بالتزاماته وبذلك فهي تخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني، وهو ما يعكس اهتمام المشرع بمصلحة المتعهد بالترقية العقارية على حساب مصلحة المستأجر المشتري.

رغم ان المشرع حاول من خلال النصوص القانونية التي سنها لتنظيم عقد البيع بالإيجار الموازنة بين مصالح الأطراف المتعاقدة وتحقيق المصلحة العامة في توفير السكن للطبقة المتوسطة الا ان هناك بعض النقائص الواجب تداركها وازالة التناقضات والغموض الذي يكتنف بعضا من النصوص القانونية والتي نحاول من خلال وجهة نظرنا المتواضعة والتي قد تصيب او تخطأ الادلاء ببعض الاقتراحات للحلول القانونية وهي :

1- تنظيم المرحلة السابقة على ابرام عقد البيع بالإيجار بشكل محكم وبموجب نصوص قانونية خاصة تتضمن تحديد الالتزامات وحقوق كل من المتعهد بالترقية العقارية والمستفيد، والجزاء المترتب عن الاخلال بها وطبيعة المسؤولية الناشئة عنها، خاصة فيما يتعلق باحترام آجال الانجاز وتسليم السكنات.

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

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

4- النص على اشهار عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات لدى المحافظة العقارية اما باضافة فقرة للمادة 17 من الأمر 74-75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، او اقرار ذلك بنص خاص ضمن المرسوم التنفيذي 01-105 المذكور اعلاه وضمن نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04.

- 5- النص على احكام قانونية خاصة تكفل حماية حق الزوج غير المستفيد من خلال الاقرار له بصفة الشريك مع زوجه في جميع الحقوق والالتزامات واعتباره طرفا في عقد البيع بالايجار .
- 6- اشراك المرقين العقاريين الخواص في عملية إنجاز السكنات بصيغة البيع بالايجار وعدم تركها حكرا على الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.
- 7- تعديل القرار المؤرخ في 2012/12/31 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المنجزة في اطار البيع بالايجار بالنص على أحكام خاصة تتعلق بالبنائيات التي تنجز في مناطق الجنوب بما يتوافق مع أحكام المرسوم التنفيذي 14-27 المؤرخ في 2014/02/01 يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنائيات في ولايات الجنوب.
- 8- إزالة التناقض بين للنصوص القانونية وذلك بتعديل نص المادة 09 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في اطار البيع بالايجار وكيفيات ذلك والمادة 10 من نفس القرار المعدلة بالقرار المؤرخ في 2013/07/22 ، وكذا المادة 02 من نموذج عقد البيع بالايجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04، بما يتناسب مع نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالايجار وكيفيات ذلك، المعدلة بالمرسوم التنفيذي 15-328.
- 9- تعديل نص المادة 02 من نموذج عقد البيع بالايجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/07/23 وذلك بحذف الفقرة المتعلقة بكيفية تسديد الدفعة الأولى بالتقسيط لأنه لا حاجة لذلك على اعتبار أن المستفيد قد سدها كاملة قبل إبرام العقد .
- 10- توفير الأوعية العقارية مسبقا بتكوين رصيد عقاري من خلال تفعيل عملية مسح الأراضي وحصر الأملاك العقارية التي يمكنها تلبية حاجة المتعهد بالترقية العقارية لانجاز برامج سكنات البيع بالايجار .
- 11- تكريس العمل فقط بعقد البيع بالايجار وإلغاء التعامل بوثيقة الالتزام التي تتعامل بها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لأنه لا أساس قانوني لها حيث لا يوجد نص يقضي بتحريرها ضمن النصوص القانونية.

- 12- النص على التزام المتعهد بالترقية العقارية بضمان حسن الانجاز وضمان حسن سير عناصر التجهيز والضمان العشري وتوسيع نطاقه من حيث الأشخاص المستفيدين منه ليشمل المستأجر المشتري في عقد البيع بالإيجار.
- 13- تحديد الفترة الانتقالية التي يلتزم خلالها المتعهد بالترقية العقارية في عقد البيع بالإيجار بتسيير الأملاك المشتركة ووضع نص خاص بحالة المباني المنجزة في اطار البيع بالإيجار بالسماح للمستأجرين تشكيل جمعية عامة تضم المستأجرين الشركاء وكذا الملاك الذين انتقلت إليهم ملكية المسكن بعد تسديد الثمن كاملا (في حالة وجودهم).
- 14- النص على المدة القانونية التي يلتزم خلالها المتعهد بالترقية العقارية بتحرير العقد الناقل للملكية بعد تسديد المستأجر المشتري للثمن مع توقيع غرامات مالية في حالة التأخر.
- 15- الغاء شرط المنع من التصرف بعد انتقال الملكية من خلال إلغاء نص المادة 57 من قانون مالية 2008 المعدلة والمتممة ومنه نقل الملكية للمستأجر المشتري خالية من اي قيد او شرط.
- 16- النص على جزاء تأخر أو إخلال المتعهد بالترقية العقارية بالتزاماته عن طريق توقيع غرامات مالية ذلك ان جزاء فسخ عقد البيع بالإيجار سيعزر بمصلحة المستأجر المشتري أين يتم طرده في الاخير ويصبح بلا مسكن وهو ما يتنافى مع غاية المشرع من صيغة البيع بالإيجار.

الملاحق

ملحق رقم 01 : إعلان صادر عن المؤسسة الوطنية للترقية العقارية يتعلق بالسكن الترقوي العمومي.

ملحق رقم 02 : إشعار بالاستلام صادر عن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.

ملحق رقم 03 : إعلان صادر عن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.

ملحق رقم 04 : قرار الموافقة على منح السكن بصيغة البيع بالإيجار.

ملحق رقم 05 : إعلان صادر عن الوكالة يتضمن إجراءات تسديد نسبة 10% من الدفعة الأولى المقدرة ب 25 % من ثمن المسكن.

ملحق رقم 06 : أوامر الدفع للشطر الأول 10% والثاني 05 %.

ملحق رقم 07 : قرار ما قبل تخصيص سكن بصيغة البيع بالإيجار.

ملحق رقم 08 : قرار تخصيص سكن بصيغة البيع بالإيجار.

ملحق رقم 09 : وثيقة التعهد والالتزام.

ملحق رقم 10 : مخطط بياني بوضوح مراحل تكوين عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات.

تنفيذا لتعليمات فخامة رئيس الجمهورية

تعلم المؤسسة الوطنية للترقية العقارية وتحت وصاية وزارة السكن و العمران و المدينة الجالية الجزائرية المقيمة خارج الوطن عن إمكانية الاكتتاب لاقتناء مسكن ترقوي عمومي.

شروط الاستفادة من السكن الترقوي العمومي :

- ✓ لا يملك أو لا يسبق له أن ملك هو أو زوجه ملكية تامة عقارا ذا استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء
- ✓ لم يستفد هو و زوجه من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شرائه

هناك 2000 وحدة سكنية كدفعة أولى موزعة عبر 24 ولاية و هي كالاتي :

أدرار - الأغواط - باتنة - بجاية - بسكرة - البويرة - تلمسان - تيارت - تيزي وزو - سيدي بلعباس- قسنطينة - المسيلة- معسكر- ورقلة - وهران- البيض- برج بوعريريج - تيسمسيلت- الوادي- سوق أهراس- ميلة - عين تموشنت - غرداية - غليزان.

كما يمكن لطالب السكن الترقوي العمومي اختيار نوع مسكنه ما بين 3 غرف بمساحة 80 م² أو 4 غرف ومساحة 100 م² أو 5 غرف بمساحة 120 م² و سكنات فردية و جماعية .

أما فيما يتعلق بأسعار السكنات ، يقدر سعر السكن الترقوي العمومي بـ 95 ألف دينار جزائري للمتر المربع بدون احتساب الرسوم و يتم دفع ثمن المسكن بالعملة الصعبة عبر حساب بنكي يفتح لدى القرض الشعبي الجزائري .

- حيث سيتم فتح موقع عبر الأنترنت www.enpilpp.dz يوم الخميس صباحا 01 فيفري 2018، مخصص للتسجيل الاولي للطالب و سيستلم رقم للتسجيل و كلمة مرور من اجل المتابعة و استكمال طلبه.

كما ينبغي على كل من سجل عبر الموقع تكوين ملف يتضمن:

- ✓ طلب اقتناء سكن مصادق عليه على مستوى قنصلية بلد الإقامة (النموذج يمكن تحميله عبر الموقع المخصص (www.enpi.dz/espace-téléchargements)
- ✓ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية و شهادة اقامة بالخارج.
- ✓ تصريح شرفي موقع من الطالب و مصادق عليه على مستوى قنصلية بلد الإقامة يثبت أنه لم يستفد لا هو ولا زوجه من سكن عمومي أو قطعة ارض أو مساعدة مالية من الدولة الجزائرية لاقتناء مسكن أو في اطار البناء الذاتي للسكن.

لمزيد من التفاصيل يرجى تصفح الموقع الرسمي للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية

www.enpi.dz أو موقع وزارة السكن والعمران والمدينة www.mhuv.gov.dz

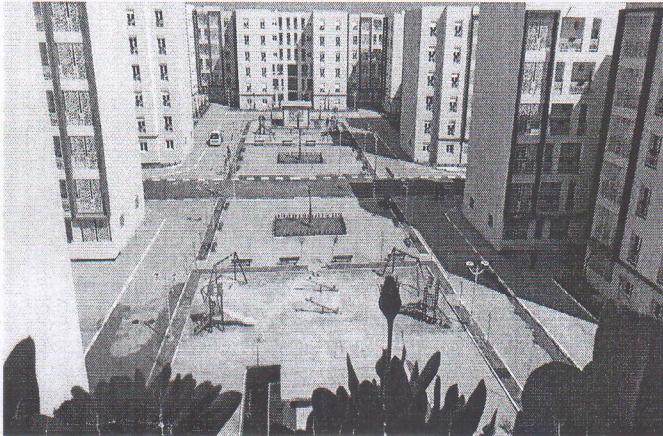
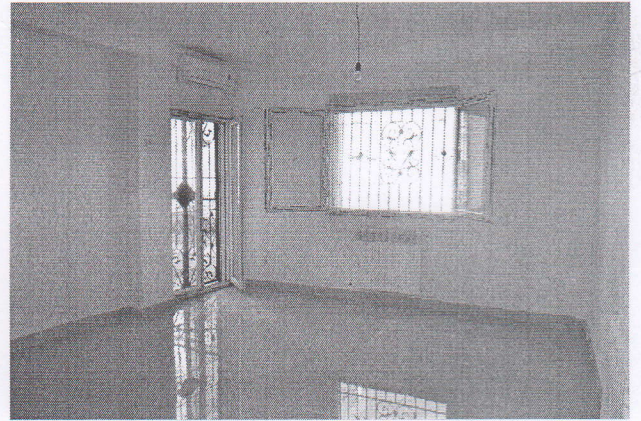
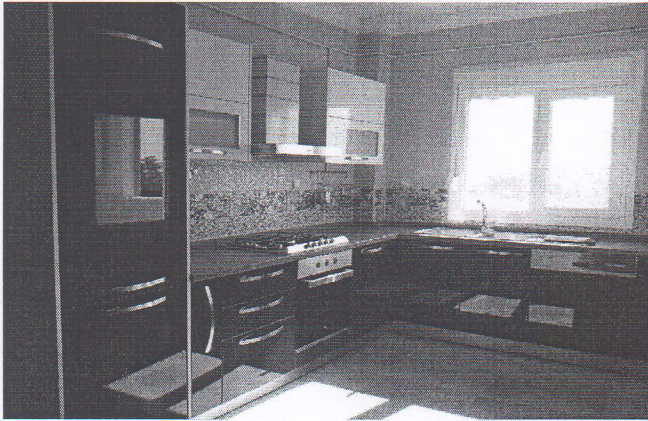
أو عبر الفيسبوك:

- [www.facebook.com/entreprise nationale de promotion immobilière](http://www.facebook.com/entreprise_nationale_de_promotion_immobiliere)
- www.facebook.com/mhuv.gov

كما يمكنكم إرسال أرائكم ورغباتكم قبل الشروع في عملية التسجيل عبر الإيميل التالي:

logts.lpp.etr@gmail.com

بعض نماذج من السكن الترقوي العمومي LPP



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne démocratique et populaire

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



وزارة المسكن والعمران
شوكشة الوطنية لتحسين
المسكن وتطويره

Accusé de réception

N° d'inscription: [REDACTED]

Le: 18/09/2013 14:13:35

Mot de passe: [REDACTED]

Nom: [REDACTED]

Prénom: [REDACTED]

Date de naissance: [REDACTED]

Lieu de naissance: [REDACTED]

Fils (fille) de: [REDACTED]

Et de: [REDACTED]

Votre demande d'inscription au programme location vente a été enregistrée. Cette inscription ne vaut pas engagement de l'AADL de vous attribuer un logement.

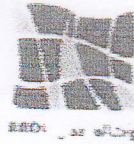
Vous êtes invité à garder soigneusement cet accusé ainsi que le numéro d'inscription et le mot de passe.

Après vérification de votre demande et confirmation de votre éligibilité, un rendez-vous vous sera notifié pour vous présenter aux agences AADL munis des pièces justifiant les informations communiquées.

Au cas ou votre demande est inéligible, un rejet motivé vous sera communiqué.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne démocratique et populaire

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



وزارة السكن والعمران و المدينة
الوكالة الوطنية لتحسين
السكن وتطويره

PROGRAMME LOCATION-VENTE

Madame, Mademoiselle, Monsieur

N° d'inscription :

Date de naissance :

Fils (fille) de :

Date d'inscription:

18/09/2013 14:13:35

Lieu de naissance:

Et de :

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

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

Bp 62 Saïd Hamdine-Bir Mourad Rais- Alger

Documents à fournir

الوثائق المرافقة

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

Très important :

Tout dossier incomplet ne sera pas pris en compte.

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 : 05770

Monsieur/Madame.... **BOUAD ABDESSABOU**.....
Adresse..... **BOUAD ABDESSABOU**.....
Code/ : **36000**

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 àSiège 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 mentionné. Au-delà de ce délai l'ordre de versement est annulé et le dossier classé sans suite

Fait àLe.....

Le Directeur Général

Muni des pièces suivantes :

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



MINISTÈRE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME ET DE LA VILLE

Agence Nationale de l'Amélioration
et du Développement du Logement

BP. N° 62 Saïd Hamdine, Bir Mourad Raïs, Alger

Tél.: 021 56 12 26

Télécopie : 021 44 63 18



وكالة عدل AADL

وزارة السكن والعمران والمدينة

الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

ص.ب. 62، سعيد حمدين، بئر مراد رايس، الجزائر.

هاتف : 021 56 12 26

فاكس : 021 44 63 18

Réf/..... ..DG/AADL

Alger le :

Nom **ALOUAD**

Prénom **ABDESSABOUR**

Code **270016404**

OBJET /: Conditions de délivrance de l'ordre de
Versement de l'apport initial des 10%.

Suite à votre demande relative à l'acquisition d'un logement dans le cadre de la « location-vente » et de notre envoi en date du **21/01/2015**, vous signifiant un avis favorable, nous vous remettons ci-joint un premier ordre de versement de **10%** du montant de votre logement. Ce montant correspond à la première tranche de l'apport initial des **25%** prévu par l'**article 7** du décret exécutif N°01-105 du 23 Avril 2001 fixant les conditions et modalités d'acquisition dans le cadre de la location-vente de logements réalisés sur fonds publics, modifié et complété.

REMARQUES IMPORTANTES :

1. Le versement doit être effectué, auprès de l'une des agences du CPA de votre choix, relevant de votre wilaya et figurant sur l'ordre de versement ;
2. Le versement doit être effectué par vous-même ou exceptionnellement par une personne dûment mandatée (procuration) ;
3. Vous disposez d'un délai de quinze (15) jours à compter de la date de retrait pour procéder à ce versement. A l'issue de ce délai, le versement sera considéré comme « hors délai » et ne sera pas pris en considération. Le reçu de paiement doit être déposé auprès des services de l'AADL dans les délais sus mentionné. Le logement qui vous est destiné sera en conséquence réaffecté. Aucune possibilité de recours ne vous est accordée ;
4. Si, à l'issue des vérifications récurrentes, il s'avère que votre « déclaration sur l'honneur » jointe au dossier de demande d'acquisition d'un logement dans le cadre de la location-vente est inexacte ou comporte de fausses déclarations :
 - a) L'avis favorable sera annulé.
 - b) Le versement que vous avez effectués dans le cadre de l'ordre de versement ci-joint sera nul et nul d'effet.
 - c) Le montant versé, vous sera remboursé, minoré de 10% à titre de dédommagement.

LE DIRECTEUR GENERAL



République Algérienne Démocratique et Populaire
Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme
Agence Nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement

Programme « location-vente »
Ordre de versement

Monsieur / Madame Né(e) :

Doit effectuer le versement de la somme **210.000,00 DA**

Deux Cent Dix Mille Dinars- F3

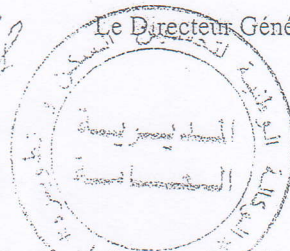
10%

Représentant : du montant global du logement au profit et à l'ordre de la CNL

- CPA Agence Mostaganem (004 004054010021811/11)

Délai de paiement : (30) trente jours
à compter de ce jour

Le Directeur Général



29 مارس 2015



République Algérienne Démocratique et Populaire
Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville
Agence Nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement

2 Eme Tranche

Programme « Location-vente »
Ordre de versement

Monsieur/Madame : Né(e) :

Doit effectuer le versement de la somme : **105 000,00 DA**

CENT CINQ MILLE DINARS - F3

Représentant : **05%** du montant global du logement au profit et à l'ordre de la CNL :

- CPA Agence Mostaganem (004 00405 4010021811 11)



Délai de paiement : (30) trente jours
à compter de ce jour **21/02/2018**

Le Directeur Général Adjoint

D5EACE92FA3D99A46FDBF2E7D532E546

- Veuillez imprimer cet ordre de versement en double exemplaire.
- Le versement peut se faire dans l'ensemble des Agences du Réseau d'exploitation CPA.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة السكن و العمران و المدينة
MINISTRE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE
الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره
Agence Nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement



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

Ref : 001654

Mme / Mlle. / Mr

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   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 dument 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 ex cutoif n 15/328 du 22/12/2015, modifiant et complétant le décret ex cutoif 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.

Décision d'affectation d'un logement
Location-Vente

Mme /

N°

Code :

Suite à votre demande d'acquisition d'un logement selon la formule location-vente et au paiement de l'apport initial fixé à 25%, nous avons le plaisir de vous notifier la présente décision d'affectation d'un logement selon les indications désignées ci-dessous:

Wilaya :

Commune :

Site :

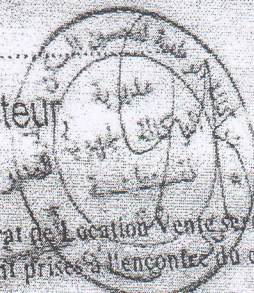
Type :

Etag :

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

Fait à le

Le Directeur



Important: Dans le cas où le contrôle révèle un résultat positif, l'affectation et le Contrat de Location-Vente seront annulés et l'AADL se réserve le droit de récupérer le logement. Des poursuites judiciaires seront prises à l'encontre du concerné.

تعهد و التزام

أمام الأستاذة [REDACTED] بمستغانم حي 05 جويلية 1962 عمارة
رقم 02 مستغانم الممضية أسفله .

حضر:

السيد: [REDACTED] [REDACTED] المولود بمستغانم، بتاريخ
الثلاثون جوان سنة ألف و تسعمائة و ثلاثة وثمانون [REDACTED]، حسب شهادة ميلاد
رقم: 02852، من جنسية جزائرية ، الحامل لبطاقة الوطنية رقم [REDACTED]، الصادرة
عن بلدية [REDACTED] بتاريخ [REDACTED]، سالم أهلية التعاقد-----

الذي طلب من الموثقة الممضية أسفله و هو يتمتع بكل قواه العقلية و البدنية، ان تتلقى تعهده
و التزامه المحرر مضمونه فيما بعد في الشكل الرسمي بمقتضى هذا العقد ، و هو ملتزما
بكل الضمانات العادية السارية في مثل هذه العقود كما يصرح بأنه غير محجور عليه و
ليس في حالة منع قانوني أو قضائي من ممارسة حقوقه:-----

العرض

وضعت الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (AADL عدل) تحت تصرف
السيد: [REDACTED]، المستأجر المستفيد، حسب صيغة البيع بالإيجار، شقة ذات طابع
سكني من نوع F3، كائنة بمشروع عدل (AADL)، كائنة بولاية مستغانم بلدية صيادة المكان
المسمى الحشم، إبلو رقم C ، تابع لعمارة ذات ملكية مشتركة رقم C08 الشقة رقم (18)،
الطابق الرابع (04)، تحتوي على ثلاثة غرف (03)، مطبخ، حمام، و توابع أخرى، تقدر
مساحتها بحوالي سبعين متر مربع (70 م2)، حسب شهادة التخصيص الصادرة عن الوكالة
الوطنية لتحسين السكن و تطويره المديرية الجهوية عدل- وهران تحت رقم 01567، و عملا
بالمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، و المعدل بالمرسوم التنفيذي
رقم 04-340 المؤرخ 02 نوفمبر 2004، و الذي يحدد شروط و كيفيات شراء المساكن
المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار
بثمن قدره مليونين و مائة ألف دينار جزائري (2.100.000,00 دج) وفي أجل لا يتعدى
خمسة و عشرون (25) سنة رزنامة الأقساط الشهرية و السنوية التي سيأتي بيانها في
الموضوع----- و بناء على

الإرسالية المرسلة من طرف الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره AADL إلى مكتب
التوثيق و التي تطلب فيها الهيئة من الموثق إعداد عقد المستأجر المستفيد بتنفيذ تسديد
الأقساط حسب رزنامة استحقاق الأقساط المعدة من طرف الوكالة المذكورة أعلاه و
المسلمة لمكتبنا بموجب الإرسالية مرجع 2307/م ش ق م / 3323 م ج و / عدل 2017.-

الدور الاول

و بعد هذا العرض نتطرق إلى موضوع العقد:

المادة الأولى: يعتبر العرض جزء لا يتجزأ من هذا العقد
المادة الثانية: صرح السيد: [REDACTED]، المذكور أعلاه بأنه يلتزم بتسديد الأقساط السنوية و الشهرية بما فيها التكاليف ابتداءً من يوم تسلمه و حيازته للشقة المسلمة له في الأجل المحددة حسب الرزنامة الآتية و التي سبق و إن اتفق و صادق عليها مع الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره AADL مع تحمله لكافة الآثار القانونية المترتبة على هذا الإلتزام .

رزنامة الاستحقاق (الشهرية و السنوية)

التكاليف	الرزنامة الشهرية			تاريخ تسديد نسبة 25%			
	مبلغ الايجار	عدد الاقساط المتبقية	تاريخ الاستغلال	القسط الرابع	القسط الثالث	القسط الثاني	القسط الاول
سوف تحدد لاحقاً	6.938,33 دج	227	23 جويلية 2018	22 جويلية 2018	25 ماي 2017	10 افريل 2017	14 ديسمبر 2014

يصرح المستفيد من البيع عن طريق الايجار بانه قام بتسديد اربع دفعات ما يعادل نسبة 25% والمقدرة بخمسمائة وخمسة وعشرون الف دينار جزائري (525.000,00 دج) .

يثبت الدفع المذكور اعلاه بموجب الوصول البنكية المصادق عليها من الهيئة كالتالي :

الدفعة الاولى: قام المستفيد من البيع بالايجار بتسديد دفعة اولى تقدر بمائتين وعشرة الف دينار جزائري (210.000,00 دج) ، والتي تمثل 10% من ثمن بيع المسكن سددت بتاريخ 2014/12/14 حسب الوصل رقم 329251 الصادر عن القرض الشعبي الجزائري (CPA) وكالة مستغانم 405 .

الدفعة الثانية: قام المستفيد من البيع بالايجار بتسديد دفعة ثانية تقدر بمائة وخمسة الف دينار جزائري (105.000,00 دج) ، والتي تمثل 05% من ثمن بيع المسكن سددت بتاريخ 2017/04/10 حسب الوصل رقم 412916 الصادر عن القرض الشعبي الجزائري (CPA) وكالة مستغانم 405 .

الدفعة الثالثة: قام المستفيد من البيع بالايجار بتسديد دفعة ثالثة تقدر بمائة وخمسة الف دينار جزائري (105.000,00 دج) ، والتي تمثل 05% من ثمن بيع المسكن سددت بتاريخ 2017/05/25 حسب الوصل رقم 419504 الصادر عن القرض الشعبي الجزائري (CPA) وكالة مستغانم 405 .

الدفعة الرابعة: قام المستفيد من البيع بالايجار بتسديد دفعة رابعة تقدر بمائة وخمسة الف دينار جزائري (105.000,00 دج) ، والتي تمثل 05% من ثمن بيع المسكن سددت بتاريخ 2018/07/22 حسب الوصل رقم 800026 الصادر عن القرض الشعبي الجزائري (CPA) وكالة مستغانم 405 .

يقدر المبلغ المتبقى من الثمن الواجب الاداء من طرف المستفيد من البيع بالايجار بعد خصم الحصة المالية الاولى والمتمثلة في الاقساط الاربعة المذكورة اعلاه بمليون وخمسمائة وخمسة وسبعون الف دينار جزائري (1.575.000,00 دج) ، اي ما يعادل نسبة 75 % من ثمن بيع المسكن بالايجار .

المادة الثالثة : كما يقر السيد: XXXXXXXXXX بانه يعتبر رزنامة استحقاق الاقساط الشهرية والسنوية واجبة الاداء في مواعيدها المبرمجة لها ويلتزم التزاما قانونيا صريحا بالامضاء على عقد البيع بصيغة الايجار بجميع نصوصه واحكامه طبقا للقرار المؤرخ في الثالث والعشرون جويلية الفين وواحد (2001/07/23)، والمعدل بالقرار المؤرخ في الرابع ماي الفين واربعة (2004/05/04) والمرسوم المشار اليه اعلاه فور اخطاره بالموعد المحدد له ، مع الاقرار بالقوة القانونية النافذة ولا يمكن التجاوز عنه او الحيلولة دون العمل بموجبه - الموطن

لتنفيذ هذا العقد وما يترتب عليه من إجراءات قانونية وإدارية اختار الطرف المتعاقد موطنه القانوني بمقر سكنه المذكور أعلاه .

التسجيل

تؤدي حقوق التسجيل بلصق طوابع منقولة طبقا -لاحكام المادة 208 من قانون التسجيل المعدل .

المصاريف

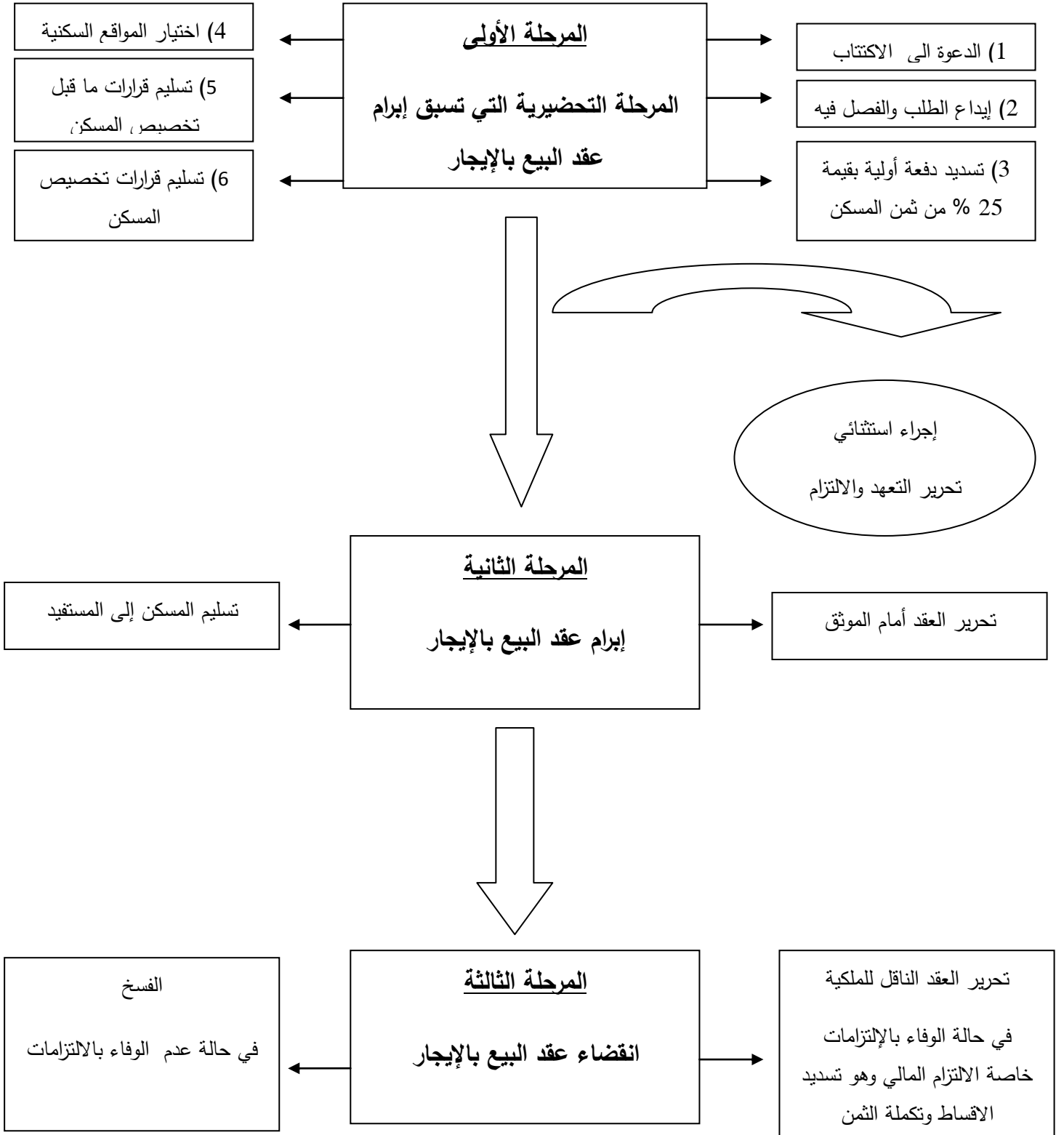
مصاريف هذا العقد يتحملها المتعهد ويلتزم بدفعها .

اثباتا لما ذكر

حرر و انعقد بمستغانم ، بمكتب الموثقة الموقعة ادناه .
سنة الفين و ثمانية عشرة .
في ،
و بعد التلاوة و شرح مضمون هذا العقد و قع المتعهد مع الموثقة .

الدور الثالث والاخير

مخطط بياني يوضح مراحل تكوين تكوين عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات



قائمة المراجع والمصادر

أولا : باللغة العربية

1)المصادر :

❖ المعجم:

1- جروان السابق، معجم اللغات انجليزي فرنسي عربي، ط 1، دار السابق، بيروت، لبنان، د س ن.

2) المراجع :

❖ المؤلفات :

أ) المؤلفات العامة :

1- أحمد محمود خليل، ادارة المال الشائع والتصرف فيه، د ع ط ، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، مصر، 2016.

2- أشرف عبد الرزاق ويح ، الوسيط في البيع بالتقسيط، دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني وقانون التجارة الجديد رقم 17 لسنة 1999، د ع ط، دار النهضة العربية، القاهرة ، مصر، د س ن.

3- الياس ناصيف، موسوعة العقود المدنية والتجارية، البحث الثاني ، العقود المسماة، العقود التي تقع على الملكية، ج 8، عقد البيع 1، دراسة مقارنة، د ع ط ، دون ذكر دار النشر، 1995.

4- الصغير محمد مهدي، النظام القانوني للتمويل العقاري، دراسة مقارنة في القانون المدني، د ع ط ، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية ، مصر ، 2012.

5- أنور طلبة، عقد الايجار في ضوء قضاء النقض، د ع ط، دار الكتب القانونية، مصر، 1999.

6- أنور العمروسي، العقود الواردة على الملكية في القانون المدني، ط 1، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، مصر، 2002.

7- أنور سلطان، العقود المسماة، شرح عقدي البيع والمقايضة، د ع ط، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2005.

- 8- بخيت محمد بخيت علي، القوة التنفيذية لعقد الايجار الموثق في إخلاء العين المؤجرة، د ع ط، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2008.
- 9- بلحاج العربي، الجوانب القانونية للمرحلة قبل التعاقدية ، دراسة فقهية وقضائية مقارنة في ضوء القانون المدني الجزائري، د ع ط ، دار هومه، الجزائر، د س ن.
- 10- بلحاج العربي، مشكلات المرحلة السابقة على التعاقد في ضوء القانون المدني الجزائري، د ع ط، د م ج، الجزائر، 2011.
- 11- بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا، دراسة مقارنة، ط 2، دار هومه، الجزائر، 2016.
- 12- بوبشير محند أمقران، قانون الاجراءات المدنية، ط 4، د م ج، الجزائر، 2008.
- 13- بوسته ايمن، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، د.ع.ط ، دار الهدى، عين مليلة ، الجزائر، 2011.
- 14- بوضياف عادل، الوجيز في شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية، ج 1، الاحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية، الاجراءات الخاصة بكل جهة قضائية، ط 1، كليك للنشر، الجزائر، 2012.
- 15- توفيق حسن فرج ، عقد البيع والمقايضة ، ط 1، مؤسسة الثقافة الجامعية، الاسكندرية، مصر، 2006 .
- 16- جعفر محمد الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع، الايجار، المقاوله، دراسة في ضوء التطور القانوني معززة بالقرارات القضائية، ط 4، دار الثقافة، عمان، الاردن، 2016.
- 17- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، د ع ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 18- جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، د ع ط، دار هومه، الجزائر، 2014.
- 19- جمال الدين شاوي، النظام القانوني للمدن الجديدة، دراسة في التشريع العقاري، د ع ط، دار النعمان، الجزائر، 2017.
- 20- جميلة زايدي، اجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، د ع ط، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر، د س ن.

- 21- حوحو يمينة، عقد البيع في القانون الجزائري، ط 1، دار بلقيس ، الجزائر، 2016.
- 22- خوجة نور الدين عمار، الترقية العقارية واقتصاديات تصميم المباني السكنية، ط 1، دار علي بن زيد، بسكرة، الجزائر، 2016.
- 23- دوة آسيا، رمول خالد، الاطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، ط 3، دار هومه، الجزائر، 2011.
- 24- ذيب عبد السلام، عقد الايجار المدني، ط 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- 25- ذيب عبد السلام ، قانون الاجراءات المدنية والادارية الجديد، ترجمة للمحاكمة العادلة، ط 3، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية ،الجزائر، 2012.
- 26- رمضان أبو السعود، مصادر الالتزام، ط 3، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2003.
- 27- رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، ط 2 ، دار الجامعة الجديدة ، الاسكندرية، مصر ، 2003.
- 28- رمضان أبو السعود، الموجز في عقد الايجار، د ع ط، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، مصر، 1996.
- 29- سائح سنقوقة، شرح قانون الاجراءات المدنية الادارية، ج 1، المواد من 1 الى 583، د ع ط، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، د س ن.
- 30- سعيد سليمان جبر، العقود المسماة (البيع والايجار)، ط 1، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2007.
- 31- سعيد السيد قنديل، الوعد بالعقد بين اجتهاد الفقه وتطويع القضاء، د ع ط، دار الجامعة الجديدة ، الاسكندرية، مصر، 2014.
- 32- سليمان مرقس ، شرح القانون المدني ، العقود المسماة، عقد البيع، ط 4، عالم الكتب، القاهرة، مصر، 1980.
- 33- سلام حمزة، الدعاوى الاستعجالية، د ع ط، دار هومه، الجزائر، 2013.
- 34- سمير فهمي برهومة، عبد الرحمن مصطفى الشيخ، احمد أبو هنطش، التشريعات المالية والمصرفية، ط 1، دار يافا العلمية، عمان، الأردن، 2002.

- 35- سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع، د ع ط، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 2005.
- 36- سمير عبد السيد تناغو، مصادر الالتزام، العقد، الارادة المنفردة، العمل غير المشروع، الاثراء بلا سبب، القانون، مصدران جديان للالتزام الحكم- القرار الاداري، ط 1، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2009.
- 37- سمير شيهاني، الوجيز في عقد الايجار المدني فقها وتشريعا وقضاء، ط 1، جسور، الجزائر، 2017.
- 38- سي يوسف زاهية حورية، الوجيز في عقد البيع، دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية، د ع ط، دار الأمل، تيزي وزو، الجزائر، د س ن.
- 39- سي يوسف زاهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، د ع ط، دار الأمل، الجزائر، 2014.
- 40- شراين حمزة، الملكية كوسيلة لدعم الائتمان، د ع ط، دار هومه، الجزائر، 2011.
- 41- شريف الطباخ، التعويض عن الاخلال بالعقد، التطبيق العملي للمسؤولية المدنية في ضوء القضاء والفقهاء، ط 1، المركز القومي للاصدارات القانونية، مصر، 2005.
- 42- شقيري نوري موسى، محمود ابراهيم نور، وليد أحمد صافي، سوزان سمير ذيب، ايناس ظافر الراميني، المؤسسات المالية المحلية والدولية، ط 2، دار المسيرة، عمان، الاردن، 2011.
- 43- صخر أحمد الخصاونة، عقد التأجير التمويلي ، دراسة مقارنة في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي، ط 1، دار وائل، الأردن، عمان، 2005.
- 44- عباس العبودي، شرح أحكام قانون الاثبات المدني، ط 1، دار الثقافة، عمان، الاردن، 2005.
- 45- عبد الحق صافي، القانون المدني، ج 1، المصدر الإرادي للالتزامات، العقد، الكتاب الأول، تكوين العقد، ط 1، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، المغرب، د س ن.
- 46- عبد الحق صافي، القانون المدني، ج 1، المصدر الإرادي للالتزامات، العقد، الكتاب الثاني، آثار العقد، د ع ط، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، المغرب، د س ن.
- 47- عبد الحميد الشواربي، فسخ العقد في ضوء الفقه والقضاء، ط 3، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 1997.

- 48- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج1 ، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام ، العقد ، العمل غير المشروع، الإثراء بلا سبب، القانون، د ع ط ، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، د س ن.
- 49- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج 4 ، العقود التي تقع على الملكية، المجلد 1، البيع والمقايضة، د ع ط، دار إحياء التراث العربي، بيروت ، لبنان، د س ن.
- 50- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج 6 ، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، المجلد 1، الأيجار والعارية، د ع ط، دار إحياء التراث العربي، بيروت ، لبنان، د س ن.
- 51- عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، د ع ط، دار هومه، الجزائر، 2003 .
- 52- عبد القادر بلطاس ، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، ط 2، ليجوند (Légende)، الجزائر، 2007.
- 53- علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية، الحقوق العينية الأصلية، الحقوق العينية التبعية، حق الملكية، الحقوق المتفرعة عن حق الملكية، دراسة موازنة، ط 1، دار الثقافة، عمان، الاردن، 2008.
- 54- علي فيلاي، نظرية الحق، د ع ط، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2011.
- 55- علي فيلاي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، ط 3، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2013.
- 56- علوقة نصر الدين، بولقصبيات محمود، القضاء العقاري الاستعجالي في التشريع الجزائري، دراسة تحليلية وعملية للقضاء الاستعجالي العادي دون الإداري، د ع ط، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2015.
- 57- فريجة حسين، المبادئ الأساسية في قانون الاجراءات المدنية والادارية، ط 2، د م ج، الجزائر، د س ن.
- 58- لعشب محفوظ بن حامد، عقد الاذعان في القانون المدني الجزائري والمقارن، د ع ط، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1990.

- 59- لحسين بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في عقد البيع، ط 2، دار هومه، الجزائر، 2006.
- 60- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 4، دار هومه، الجزائر، 2014.
- 61- مجيد خلفوني، الايجار المدني في القانون الجزائري، د ع ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
- 62- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ط 4، د م ج، الجزائر، 2005.
- 63- محمد حسين منصور، الشرط الصريح الفاسخ، د ع ط، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2003.
- 64- محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية، ط 1، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2007.
- 65- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الاصلية، الملكية والحقوق المتفرعة عنها، أسباب كسب الملكية، ط 1، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2007.
- 66- محمد سالم الغضبان، أحمد زوكاغي، ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع، دراسة مقارنة بين القانون المدني الليبي وقانون الالتزامات والعقود المغربي، ط 1، مكتبة دار السلام، الرباط، المغرب، 2004.
- 67- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، التصرف القانوني، العقد والارادة المنفردة، ج 1، ط 2، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2004.
- 68- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، دراسة قانونية مقارنة في القوانين العربية، د ع ط، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2012.
- 69- محمد محي الدين إبراهيم سليم، أحكام شروط البيع بين القانون المدني والفقہ الاسلامي (دراسة مقارنة)، د ع ط، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، مصر، د س ن.
- 70- محمد الصغير بعلي، القرارات الادارية، د ع ط، دار العلوم، عنابة، د س ن.
- 71- محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني، الكتاب الأول، ط 2، مكتبة الثقافة، عمان، الاردن، 1997.
- 72- محفوظ لعشب، المبادئ العامة للقانون المدني الجزائري، ط 5، د م ج، الجزائر، 2011.

- 73- مصطفى مجدي هرجة، فسخ عقد الايجار واخلاء العين لعدم الوفاء بالاجرة وتكرار التأخير فيها، ط 2، دار محمود، مصر، 2000.
- 74- مصطفى محمد الجمال، الموجز في أحكام الايجار، أحكام عقد الايجار في القانون المدني وتشريعات ايجار الاماكن في ضوء تطبيقات القضاء وشروح الفقه، ط 1، دار الفتح، الاسكندرية، مصر، 2002.
- 75- موريس نخله، الكامل في شرح القانون المدني، دراسة مقارنة، ج 5، من المادة 372 الى المادة 503، د ع ط ، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2001.
- 76- موريس نخله، الكامل في شرح القانون المدني، دراسة مقارنة، ج 6، من المادة 506 إلى المادة 623، د ع ط، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2001.
- 77- ناصر أحمد ابراهيم النشوي، التعامل بالشرط الجزائري بين الشريعة والقانون، دراسة مقارنة، ط 1، مكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية، مصر، 2013.
- 78- نبيل ابراهيم سعد، العقود المسماة، عقد البيع، ط 4، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2010.
- 79- هادي حسين عبد علي الكعبي، احتفاظ البائع بملكية المبيع، دراسة مقارنة، ط 1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2011.
- 80- هشام طه محمد سليم، ضمان الاستحقاق في البيوع، د ع ط، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2010.
- 81- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الايجار في القانون المدني، ط 1، جسور، الجزائر، 2010.
- 82- يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة اكتسابها، إثباتها، حمايتها، إدارتها، على ضوء القانون الجزائري وما استقر عليه قضاء المحكمة العليا، د ع ط دار هومه، الجزائر، 2015.
- (ب) المؤلفات المتخصصة :
- 83- أحمد محمد لطفي، التمويل بالايجارة المنتهية بالتمليك، رؤية فقهية في ظل ممارسات المصارف الاسلامية، ط 1، دار الفكر والقانون ، مصر، 2013.

84- أنس محمد عبد الغفار، النظام القانوني للإيجار المقترن بوعد بالبيع، دراسة مقارنة بين القانون الوضعي والفقہ الاسلامي، د ع ط، دار الكتب القانونية، دار شتات، مصر، الامارات، 2014 .

85- حمدي أحمد سعد أحمد، البيع الايجاري ، دراسة قانونية مقارنة بأحكام الايجار المنتهي بالتمليك في الفقہ الاسلامي، د ع ط، دار الكتب القانونية، مصر، 2007 .

86- زنوش طاوس، عقد البيع بالإيجار، د ع ط، د م ج، الجزائر، 2016 .

❖ الأطروحات والمذكرات العلمية

أ) أطروحات الدكتوراه :

1- أمينة ناعيمي، أحكام الشرط في القانون المدني المغربي على ضوء الفقہ والعمل القضائي، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة الحسن الثاني، عين الشق بالدار البيضاء، المغرب.

2- بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون الاعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2016-2017.

3- فرحات حميد، الايجار كآلية للبيع، أطروحة دكتوراه ، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017-2018.

4- شيخ سناء، الشكلية في إطار التصرفات العقارية بين التشريع والقضاء، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2011-2012.

5- شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2014-2015.

6- غيتاوي عبد القادر، الضمانات التشريعية والقضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2013-2014.

- 7- لعبيدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018-2019.
- 8- محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن، أطروحة دكتوراه في العلوم السياسية، تخصص التنظيم السياسي والإداري، كلية العلوم السياسية والإعلام، جامعة الجزائر، 2010-2011.
- 9- مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2015-2016.
- 10- نسيم موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية، عقد بيع العقار في طور الانجاز، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015.
- (ب) مذكرات الماجستير :**
- 11- ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة : الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2004-2005.
- 12- العمودي محمد الطاهر، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر 1999-2009، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، فرع تحليل اقتصادي، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، 2012.
- 13- أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، على ضوء أحكام القانون 04-11، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون العقود، مدرسة الدكتوراه للقانون الأساسي والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015.
- 14- بوجنان نسيم، عقد البيع على التصاميم، مذكرة ماجستير في قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2008-2009.
- 15- حدوم ليلي، العقود النموذجية طبقا لأحكام القانون الخاص، مذكرة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 2000-2001.

- 16- حمزة خليل، النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في اطار البيع بالايجار، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدية، 2007.
- 17- حوالف عبد الصمد، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الايجاري (اللينغ)، دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2008-2009.
- 18- دروازي عمار، آليات ادارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر، باتنة ، 2009.
- 19- ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2005-2006.
- 20- زنوش طاوس، البيع بالايجار الوارد على المحلات السكنية، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2010-2011.
- 21- شيخ محمد زكرياء، البيع بالايجار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2011-2012.
- 22- عبد العزيز ميلودي، محددات تمويل الاستثمار في البنوك الاسلامية، دراسة قياسية لحالة بنك البركة، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، فرع الاقتصاد الكمي، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2006-2007.
- 23- عيسى بخيت، طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية، دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير في الحقوق في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، 2010-2011.
- 24- فرحات حميد، النظام القانوني لعقد بيع السكنات بالايجار طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، مذكرة ماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2006-2007.

25-كتو لامية، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة ماجستير في القانون - فرع قانون العقود- ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، 2013.

26- يحي محمد المعاينة، النظام القانوني للمخاطر التي يتعرض لها المأجور في عقد التأجير التمويلي، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، عمان ، الأردن، 2012.

❖ المقالات

1- القطبي محمد، تسيير السكن العمومي الايجاري في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، عدد 9، جامعة ابن خلدون، تيارت، جوان 2018.

2- الهواري نجوى، ضمانات الترقية العقارية لحماية تسيير وإدارة الملكية المشتركة، حوليات جامعة الجزائر، عدد 32، جامعة الجزائر، سبتمبر 2018.

3- آسيا هشتان، السكن الريفي كآلية للتنمية (دراسة قانونية)، مجلة الدراسات القانونية، عدد 2، حجم 2، مخبر السيادة والعولمة، جامعة يحي فارس، جانفي 2016.

4- بركان فضيلة، دور ادارة أملاك الدولة في عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة، مجلة الدراسات القانونية، مجلد 3، عدد 2، جامعة يحي فارس، المدينة 2017/06/29.

5- بن رقية بن يوسف، إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، مجلد 36، عدد 2، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 1999/06/15.

6- بن حبيلس أمينة، الوضعية القانونية للمستأجر في إطار الملكية المشتركة بين التقييد والحماية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، مجلد 53، عدد 02، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2016/06/15.

7- بن طيبة صونية، السكن الريفي العمود الفقري لتحقيق التنمية الوطنية، مجلة النبراس للدراسات القانونية، مجلد 2، عدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، مارس 2017.

- 8- بن عودة ناجية، نضرة قماري، المدة في عقد الايجار وفق آخر التعديلات في التشريع الجزائري، مجلة الحوار المتوسطي، المجلد 09، عدد 01، جامعة الجيلالي الياابس ، سيدس بلعباس، مارس 2018.
- 9- بن عودة ناجية، قماري نضرة، الايجارات المبرمة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري، مجلة الحوار المتوسطي، مجلد 09، عدد 3، جامعة الجيلالي الياابس، سيدي بلعباس، ديسمبر 2018.
- 10- بوسنة إيمان، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مجلة المفكر، عدد 11، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ببسكرة.
- 11- بوكعبان عكاشة، انعقاد البيع العقاري واثباته في ضوء التشريع الوطني والمقارن، مجلة الدراسات الحقوقية، عدد 2، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، ديسمبر 2014.
- 12- بوكروش فوزية، زهدور كوثر، إجراءات الاستفادة من سكن منجز بأموال عمومية في إطار البيع بالايجار على ضوء التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، مجلد 5، عدد 8، 2017/01/10.
- 13- جمال بوشنافة، الشرط المانع من التصرف في السكنات المستفيدة من اعانة الدولة، عدد 11، حوليات جامعة بشار، 2011.
- 14- حسبية زغلامي، الاطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، عدد 15، جامعة العربي التبسي، تبسة، جوان 2018.
- 15- حمليل نورة ، عقد البيع بالإيجار ، مجلة الباحث، عدد 5، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة ، 2007.
- 16- حنيش منى، بيع الأملاك العقارية للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري للخواص عن طريق التنازل، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، جوان 2017.
- 17- حورية تاغلابت، بيع المفتاح في ضوء قانون الترقية والتسيير العقاري وأحكام الشريعة الاسلامية، مجلة الاحياء، عدد 19، كلية العلوم الاسلامية، جامعة الحاج لخضر بباتنة، 2018.
- 18- دوة آسيا، تملك السكن العمومي الايجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 12، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2 لونيبي علي، 2018/05/24.

- 19-رضا دغبار، في النظام القانوني للبيع بالايجار " في الشروط الموضوعية "، مجلة العلوم الانسانية، عدد 27، جامعة محمد خيضر، بسكرة، نوفمبر 2012.
- 20-رحايمية عماد الدين، التحقيق العقاري كاجراء لاثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة المفكر، عدد 09، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013/05/23 .
- 21-زايدى حميد، عقد البيع بالايجار في القانون الجزائري (دراسة نقدية)، المجلة النقدية، عدد 2، حجم 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016/11/15.
- 22-زيتوني زكرياء، الضمانات القانونية في عقد البيع على التصاميم، دراسات قانونية، عدد 19، مركز البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات التعليمية، دار الخلدونية، الجزائر، 2013.
- 23-سرايش زكرياء، علاقة المستفيد من السكن بالمؤسسة العقارية قبل ابرام العقد التوثيقي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، مجلد 12، عدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2015.
- 24-سعيداني لوناسي جحيقة، النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، عدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011.
- 25-سمية بولحية، عقود بيع الأملاك العقارية وفقا للقانون 11-04، مجلة الشريعة والاقتصاد، عدد 12، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة، ديسمبر 2017.
- 26-سيار عز الدين، حساين سامية، التعرض الموجب للضمان في عقد الايجار، دراسة على ضوء القانون 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني، مجلة المفكر، عدد 17، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، جوان 2018.
- 27-شيخ محمد زكرياء، التزامات المتعهد بالترقية العقارية في عقد البيع بالايجار، مجلة القانون العقاري والبيئة، عدد 5، مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، بمستغانم.
- 28-طيفاني مخطارية، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، جامعة ابن خلدون، تيارت، ديسمبر 2017.
- 29-عمارة صليحة، مزيان محمد الأمين، آلية التحقيق العقاري، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، عدد 09، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، جوان 2017.

- 30- عابدة مصطفى، الضمان العشري والضمانات الخاصة لمشيدي البناء في التشريع الجزائري والتشريع المقارن، دفاتر السياسة والقانون، عدد 4، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، جانفي 2012.
- 31- عمر مونة، عقد الاجارة المنتهية بالتملك ، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، عدد 11، جامعة غرداية ، 2011 .
- 32- عمور محمد، الإطار التشريعي والتنظيمي المتخذ في مجال حماية استعمال الأراضي الفلاحية لأغراض البناء، مجلة القانون العقاري والبيئة، مجلد 03، عدد 04، مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2015/01/06.
- 33- غانم لحسن، الطابع القانوني والقضائي لديوان الترقية والتسيير العقاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، مجلد 1، عدد 10، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، جوان 2018.
- 34- عمور محمد، بقنيش عثمان، الاطار القانوني لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية بالجزائر، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، عدد 09، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، جوان 2017.
- 35- فلاح سفيان ، فرقاق معمر، المشاكل العملية في نقل الملكية العقارية بطريق البيع، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، عدد 1، مخبر القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة حسيبة بن بوعلي، شلف، ماي 2016.
- 36- قاسيمي شوقي، مرغاد بشير الدين، تطور آليات توزيع السكن في التشريع الجزائري، مقارنة سوسيو قانونية، مجلة المفكر، عدد 15، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ببسكرة، جوان 2017.
- 37- قحام يوسف، السكن الريفي معول من معاول سياسة التجديد الريفي في الجزائر في الجزائر، مجلة الباحث، مجلد 5، عدد 9، المدرسة العليا للاساتذة ببوزريعة، 2012/12/31.
- 38- قريدة محمد ، نظام الملكية المشتركة، مجلة الشريعة والاقتصاد، عدد 5، حجم 3، كلية الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر، قسنطينة، 2014/06/01.

- 39- كاوجة محمد الصغير، مقارنة قانونية لتحديد مفهوم البيع بالايجار في ظل التحولات الاجتماعية والسياسية والثقافية للمجتمع الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، عدد 17، جامعة محمد خيضر، بسكرة، نوفمبر 2009.
- 40- لبيض ليلى، شهر الدعاوى القضائية في القانون الجزائري، قراءة في نصي المادتين 17 و 519 ق إ م إ رقم 09/08، مجلة المفكر، عدد 9، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بيسكرة، 2013/05/23.
- 41- لعشاش محمد، عن مدى حماية الأراضي الفلاحية في الجزائر، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 07، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدينة، 2018/12/01.
- 42- مقولجي عبد العزيز، شروط قبول الدعوى، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 2، حجم 3، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي علي، البليدة 2، جوان 2013.
- 43- نبيل دريس، السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ المعتمدة، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 18، جامعة لونيبي علي، البليدة 2.
- 44- نعم حنا رؤوف، العقود النموذجية للجنة الاقتصادية الأوروبية، مجلة جامعة تكريت للعلوم الانسانية، عدد 6، مجلد 14، جوان 2007، العراق.
- 45- نويبات ابراهيم، رجم علي، خضور مالك، السياسة العمرانية والبرامج السكنية بالمناطق الجافة وشبه الجافة حالة مدينة الواحة بوسعادة، مجلة علوم وتكنولوجيا، عدد 41، جامعة الاخوة منتوري بقسنطينة، جوان 2015.
- 46- هدوري عايدة، أحكام بيع أملاك الدولة العقارية الخاصة، مجلة العلوم الانسانية، عدد 47، مجلد ب، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2017.
- 47- وهيبه رابح، نور الدين دعاس، التنمية العمرانية وأثرها في تعزيز التحضر المستدام ومكافحة الإجمام، مجلة تشريعات التعمير والبناء، عدد 4، ديسمبر 2017.
- 48- ياسمينه فرشيبي غضابنة، بون أمينة، المدينة الجديدة والمواطنة، الحد من مشكلة التلوث بالنفايات المنزلية، مجلة دراسات وأبحاث، حجم 8، رقم 22، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016/03/15.

49-يوسفى محمد، توفير الوعاء العقاري لفائدة المرقى العقاري كتحفيز لتطوير نشاط الترقية العقارية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، عدد 02، جامعة ابن خلدون، تيارت، جوان 2017.

❖ الملتقيات العلمية :

1-أحمد دغيش، الضمانات في الترقية العقارية بعد الاستلام النهائي للمشروع العقاري، كتاب الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، يومي 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة.

2-الياس بوزيدي، حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية، كتاب الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، يومي 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة.

3-بن محمد محمد، دور ادارة أملاك الدولة في الترقية العقارية، قراءة في القرارات التنظيمية المستحدثة، كتاب الملتقى الوطني حول الترقية العقارية واقع وآفاق، المنظم يومي 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة.

4-بوحفص جلاب نعاة، القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، اعمال الملتقى الوطني حول : إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17-18 فيفري 2013 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة.

5-بوقرة أم الخير، المسؤولية العشرية للمرقى العقاري (دراسة تحليلية)، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، اعمال الملتقى الوطني حول : إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17-18 فيفري 2013 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة .

6-بوستة إيمان، دعم الدولة غير المباشر لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، أعمال الملتقى الوطني حول : إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17-18 فيفري 2013 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر، بسكرة.

7-بن عبد القادر زهرة، الضمان العشري للمشيدين ، دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، كتاب الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، يومي 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة.

8- دوة آسيا، عقد حفظ الحق، كتاب الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، يومي 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة.

9- صالح الواسعة، دور المرقى العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر، كتاب الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، يومي 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة .

10- صبايحي ربيعة، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون 04-11 ، كتاب الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، يومي 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة .

11- كسال سامية، دور نظام توريق القروض الرهنية في تمويل الترقية العقارية، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، أعمال الملتقى الوطني حول : إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17-18 فيفري 2013 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة.

12- مسكر سهام، دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، كتاب الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، يومي 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة.

13- موهوبي محفوظ، الترقية العقارية في ظل أحكام القانون 04-11 تشجيع أم تثبيط، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، أعمال الملتقى الوطني حول : إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17-18 فيفري 2013 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة .

14- يعيش تمام آمال، حاحة عبد العالي، المسؤولية العشرية كآلية قانونية لحماية الملكية العقارية وفقا للقانون رقم 04-11، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، أعمال الملتقى الوطني حول : إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17-18 فيفري 2013 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر، بسكرة.

❖ القرارات والمجالات القضائية :

1- قرار رقم 662993، مؤرخ في 2011/04/21، الغرفة المدنية، المحكمة العليا، (غير منشور).

2- قرار رقم 0798583، مؤرخ في 2013/05/09، الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، ع 1، 2013.

3- قرار رقم 0785447، مؤرخ في 2013/06/13، الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، عدد 1، 2015.

4- قرار رقم 0904120، مؤرخ في 2015/03/12، الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، عدد 1، 2015.

5- قرار رقم 0897478 مؤرخ في 2015/03/12، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، (قرار غير منشور).

6- قرار رقم 0965806 مؤرخ في 2016/02/11، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، (قرار غير منشور).

7- قرار رقم 0991133، مؤرخ في 2016/09/21، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، (غير منشور).

8- قرار رقم 1092441، مؤرخ في 2018/02/15، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، (غير منشور).

❖ الاحكام القضائية :

1- حكم صادر عن محكمة مستغانم القسم العقاري بتاريخ 2019/12/07، رقم الفهرس 19/975 (غير منشور).

2- حكم صادر عن محكمة مستغانم، القسم العقاري، بتاريخ 2019/05/23، فهرس رقم 19/3313 (غير منشور).

❖ النصوص القانونية :

أ) المواثيق الدولية :

1- الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الصادر في 1948/12/10 والمعتمد من طرف الجمعية العامة للأمم المتحدة.

ب) الدستور :

1- مرسوم رئاسي رقم 89-18 مؤرخ في 1989/02/28 يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 1989/02/23 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية، ج رع 9، مؤرخة في 1989/03/01.

2-مرسوم رئاسي 96-438 مؤرخ في 07/12/1996 يتعلق بإصدار نص التعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28/11/1996، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية الديمقراطية.

3- القانون 01-16 مؤرخ في 06/03/2016، يتضمن التعديل الدستوري، ج ر ع 14، مؤرخة في 07/03/2016.

ج) القوانين :

1- القانون 227/64 مؤرخ في 10/08/1964 يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ج ر ع 26، مؤرخة في 25/08/1964.

2- القانون 11-84 مؤرخ في 09/06/1984، يتضمن قانون الاسرة، ج ر ع 24، مؤرخة في 12/06/1984 معدل ومتمم.

3- القانون 07-86 المؤرخ في 04/03/1986 يتعلق بالترقية العقارية، ج ر ع 10، مؤرخة في 05/03/1986 ملغى.

4- القانون 01-88 المؤرخ في 12/01/1988 يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج ر ع 02، مؤرخة في 13/01/1988.

5- القانون 14-88 مؤرخ في 03/05/1988 يعد ويتم الأمر 75-58 يتضمن القانون المدني، ج ر ع 18، مؤرخة في 04/05/1988.

6- القانون 10-90 المؤرخ في 14/04/1990 يتعلق بالنقد والقرض ، ج ر ع 16، مؤرخة في 18/04/1990 ملغى.

7- القانون 25-90 المؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر ع 49 ، مؤرخة في 18/11/1990 معدل ومتمم.

8- القانون 11-91 مؤرخ في 27/04/1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية، ج ر ع 21، مؤرخة في 08/05/1991 معدل ومتمم.

9- القانون 25-91 المؤرخ في 16/12/1991 يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر ع 65، مؤرخة في 18/12/1991.

10- القانون 03-22 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن لقانون المالية لسنة 2004 ، ج ر ع 83، مؤرخة في 29/12/2003.

- 11- القانون 04-21 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر ع 85،
مؤرخة في 30/12/2004.
- 12- القانون 05-02 المؤرخ في 06/02/2005 يعدل ويتمم لأمر 75-59 المؤرخ 26/09/1975
يتضمن القانون التجاري، ج ر ع 11، مؤرخة في 09/02/2005.
- 13- القانون 05-10 مؤرخ في 20/06/2005 يعدل ويتمم الأمر 75-58 يتضمن القانون المدني،
ج ر ع 44، مؤرخة في 26/06/2005.
- 14- القانون 06-05 مؤرخ في 20/02/2006 يتضمن توريق القروض الرهنية، ج ر ع 15،
مؤرخة في 12/03/2006.
- 15- القانون 06-02 المؤرخ في 20/02/2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر ع 14، مؤرخة
في 08/03/2006.
- 16- القانون 07-02 مؤرخ في 27/02/2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية
وتسليم سندات الملكية، ج ر ع 15، مؤرخة في 28/02/2007.
- 17- القانون 07-05 مؤرخ في 13/05/2007 يعدل ويتمم الأمر 75-58 يتضمن القانون
المدني، ج ر ع 31، مؤرخة في 13/05/2007.
- 18- القانون 07-12 المؤرخ في 30/12/2007 المتضمن لقانون المالية لسنة 2008، ج ر ع 82،
مؤرخة في 31/12/2007.
- 19- القانون 08-09 مؤرخ في 25/02/2008، يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، ج ر ع
21، مؤرخة 23/04/2008.
- 20- القانون 08-15 مؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها، ج ر ع
44، مؤرخة في 03/08/2008 معدل ومتمم.
- 21- القانون 08-16 مؤرخ في 03/08/2008 يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر ع 46، مؤرخة في
10/08/2008.
- 22- القانون رقم 09-09 مؤرخ في 30/12/2009 يتضمن قانون المالية لسنة 2010، ج ر ع
78، مؤرخة في 31/12/2009.
- 23- القانون 11-04 المؤرخ في 17/02/2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج
ر ع 14، مؤرخة في 06/03/2011.

24- القانون 10-11 مؤرخ في 2011/06/22 يتعلق بالبلدية، ج ر ع 37، مؤرخة في 2011/07/03.

25- القانون 16-11 المؤرخ في 2011/12/28 يتضمن قانون المالية لسنة 2012، ج ر ع 72، مؤرخة في 2011/12/29.

26- القانون 07-12 مؤرخ في 2012/02/21 يتعلق بالولاية، ج ر ع 12، مؤرخة في 2012/02/29.

27- القانون 14-16 المؤرخ في 2016/12/28 يتضمن لقانون المالية لسنة 2017، ج ر ع 77، مؤرخة في 2016/12/29.

28- القانون 11-17 المؤرخ في 2017/12/27 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر ع 76، مؤرخة في 2017/12/28.

29- القانون 18-18 مؤرخ في 2018/12/27 يتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج ر ع 79، مؤرخة في 2018/12/30.

(د) الأوامر :

1- الأمر 156-66 مؤرخ في 1966/06/08 يتضمن قانون العقوبات، ج ر ع 49، مؤرخة في 1966/06/11.

2- الأمر 366-66 مؤرخ في 1966/12/29 يتضمن احداث البنك الشعبي الوطني، ج ر ع 110، مؤرخة في 1964/12/30.

3- الأمر 78-67 المؤرخ في 1967/05/11 يتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، ج ر ع 40، مؤرخة في 1967/05/16.

4- الأمر 63-74 المؤرخ في 1974/06/10 يتضمن إنشاء وتحديد النظام القانوني لدواوين الترقية والتسيير العقاري، ج ر ع 49، مؤرخة في 1974/06/18 ملغى.

5- الأمر 58-75 مؤرخ في 1975/09/26 يتضمن القانون المدني، ج ر ع 78، مؤرخة في 1975/09/30 معدل ومنتهم.

6- أمر 59-75 المؤرخ 1975/09/26 يتضمن القانون التجاري، ج ر ع 101، مؤرخة في 1975/12/19 معدل ومنتهم.

- 7-أمر 74-75 مؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ع 92، مؤرخة في 18/11/1978 معدل ومتمم.
- 8-الأمر 92-76 المؤرخ في 23/10/1976 يتعلق بتنظيم التعاون العقاري، ج ر ع 12، مؤرخة في 09/02/1977 ملغى.
- 9-الأمر 93-76 المؤرخ في 23/10/1976 يتضمن تحديد شروط احداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، ج ر ع 12، مؤرخة في 09/02/1977.
- 10-الأمر 105-76 مؤرخ في 09/12/1976 يتضمن قانون التسجيل، ج ر ع 81، مؤرخة في 18/12/1977 معدل ومتمم.
- 11-الأمر 07-95 مؤرخ في 25/01/1995 يتعلق بالتأمينات، ج ر ع 13، مؤرخة في 08/03/1995 معدل ومتمم.
- 12-الأمر 09-96 المؤرخ في 10/10/1996 المتعلق بعقد الاعتماد الايجاري، ج ر ع 03، مؤرخة في 14/01/1996.
- 13-الأمر رقم 04-01 مؤرخ في 20/08/2001 يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، ج ر ع 47، مؤرخة في 22/08/2001.
- 14-الأمر 01-02 المؤرخ في 25/02/2002 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2002، ج ر ع 15، مؤرخة في 28/02/2002.
- 15-الأمر 11-03 مؤرخ في 26/08/2003 يتعلق بالنقد والقرض، ج ر ع 52، مؤرخة في 27/08/2003 معدل ومتمم.
- 16-الأمر 02-05 المؤرخ في 27/02/2005 يعدل ويتمم القانون 84-11 المؤرخ في 09/06/1984، يتضمن قانون الاسرة، ج ر ع 15، مؤرخة في 27/02/2005.
- 17-الامر 01-15 المؤرخ في 23/07/2015 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر ع 40، مؤرخة في 23/07/2015.
- (ن) المراسيم الرئاسية :
- 1-مرسوم رئاسي 392-2000 مؤرخ في 06/12/2000 يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون، ج ر ع 75، مؤرخة في 10/12/2001.

- 2- مرسوم الرئاسي 467-03 مؤرخ في 2003/12/02 يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون، ج ر ع 76، مؤرخة في 2003/12/09.
- 3- مرسوم رئاسي 395-06 مؤرخ في 2006/11/12 يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون، ج ر ع 72 ، مؤرخة في 2006/11/15.
- 4- مرسوم رئاسي 416-09 مؤرخ في 2009/12/16 يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون، ج ر ع 75، مؤرخة في 2009/12/20.
- 5- مرسوم رئاسي 407-11 مؤرخ في 2011/11/29 يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون، ج ر ع 66، مؤرخة في 2011/12/04.
- هـ) المراسيم التنفيذية :

- 1- المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر ع 30، مؤرخة في 1976/04/13 معدل و متمم.
- 2- المرسوم 213-80 المؤرخ في 1980/09/13 يتضمن انشاء الديوان الوطني للسكن العائلي، ج ر ع 38، مؤرخة في 1980/09/16.
- 3- المرسوم 201-83 المؤرخ في 1983/03/19 يحدد شروط انشاء المقاولات العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، ج ر ع 12، مؤرخة في 1983/03/22.
- 4- المرسوم 666-83 المؤرخ في 1983/11/12 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية وتسيير العمارات الجماعية، ج ر ع 47، مؤرخة في 1983/11/15 ملغى.
- 5- المرسوم 177-84 المؤرخ في 1984/07/21 يتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أعماله و أملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه، ج ر ع 30، مؤرخة في 1984/07/24.
- 6- المرسوم 270-85 المؤرخ في 1985/11/05 يغير تنظيم دواوين الترقية العقارية وتسييرها في الولاية وعملها، ج ر ع 46، مؤرخة في 1985/11/06 ملغى.
- 7- المرسوم التنفيذي 405-90 المؤرخ في 1990/12/22 يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ج ر ع 56، مؤرخة في 1990/12/26.
- 8- المرسوم التنفيذي 144-91 المؤرخ في 1991/05/12 يتضمن اعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وانشاء الصندوق الوطني للسكن، ج ر ع 25 ، مؤرخة في 1991/05/29.

- 9- المرسوم التنفيذي 91-145 مؤرخ في 12/05/1991 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر ع 25، مؤرخة في 29/05/1991 معدل ومتم.
- 10- المرسوم التنفيذي 91-146 يتضمن كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن، ج ر ع 25، مؤرخة في 29/05/1991 ملغى.
- 11- المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12/05/1991 يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، ج ر ع 25، مؤرخة في 29/05/1991.
- 12- المرسوم التنفيذي 91-148 المؤرخ في 12/05/1992 يتضمن احداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر ع 25، مؤرخة في 29/05/1991 معدل ومتم.
- 13- المرسوم التنفيذي 93-08 المؤرخ في 02/01/1993 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 91-147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، ج ر ع 02، مؤرخة في 1993.
- 14- المرسوم التشريعي 93-03 مؤرخ في 01/03/1993 يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر ع 14، مؤرخة في 03/03/1993 ملغى.
- 15- المرسوم تنفيذي 93-186 مؤرخ في 27/07/1993 يحدد كفاءات تطبيق القانون 91/11 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، ج ر ع 51، مؤرخة في 01/08/1993 معدل ومتم.
- 16- المرسوم التنفيذي 94-111 مؤرخ في 18/05/1994، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 91-145 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر ع 32، مؤرخة في 25/05/1994.
- 17- المرسوم التنفيذي 94-308 مؤرخ في 04/10/1994 يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، ج ر ع 66، مؤرخة في 06/10/1994.
- 18- المرسوم التنفيذي 97-35 مؤرخ في 14/01/1997 يحدد شروط وكفاءات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات

- الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1997، ج رع 4، مؤرخة في 1997/01/15.
- 19- المرسوم التنفيذي 105-01 مؤرخ في 2001/04/23 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج رع 25، مؤرخة في 2001/04/29.
- 20- المرسوم التنفيذي 344-02 المؤرخ في 2002/10/20 يحدد كيفيات تسيير حساب التخصيص رقم 302-110 الذي عنوانه " صندوق المساعدة للحصول على الملكية في إطار اجراء البيع بالايجار "، ج رع 70، مؤرخة في 2002/10/27 ملغى.
- 21- المرسوم التنفيذي 35-03 مؤرخ في 2003/01/13، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 105-01 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج رع 4، مؤرخة في 2003/01/22 .
- 22- المرسوم التنفيذي 269-03 المؤرخ في 2003/08/07 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004 ، ج ر ع 48، مؤرخة في 2003/08/13.
- 23- المرسوم التنفيذي 408-03 المؤرخ في 2003/11/05 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 1990/12/22 الذي يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ج رع 68، مؤرخة في 2003/11/09.
- 24- المرسوم التنفيذي 137-04 مؤرخ في 2004/04/21، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، ج رع 27، مؤرخة في 2004/04/28.
- 25- المرسوم التنفيذي 234-04 المؤرخ في 2004/08/04، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 02-344 المؤرخ في 2002/10/20 الذي يحدد كيفيات تسيير حساب التخصيص رقم 302-110 الذي عنوانه " صندوق المساعدة للحصول على الملكية في إطار اجراء البيع بالايجار "، ج رع 49، مؤرخة في 2004/08/08
- 26- المرسوم التنفيذي 340-04 مؤرخ في 2004/11/02، يعدل المرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج رع 69، مؤرخة في 2004/11/03.

- 27- المرسوم التنفيذي 08-142 مؤرخ في 11/05/2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري ، ج ر ع 24 ، مؤرخة في 11/05/2008.
- 28- المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر ع 26، مؤرخة في 25/05/2008.
- 29- المرسوم التنفيذي 08-196 المؤرخ في 06/07/2008 يحدد شروط اعادة التنازل عن المساكن الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيدة من اعانات الدولة لاكتساب الملكية، ج ر ع 38، مؤرخة في 09/07/2008.
- 30- مرسوم تنفيذي 09-154 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج ر ع 27، مؤرخة في 06/05/2009.
- 31- المرسوم التنفيذي 10-120 مؤرخ في 21/04/2010 يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص 132-302 الذي عنوانه " صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء وبناء وتوسيع السكن وكذا المرقين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة" ، ج ر ع 27، مؤرخة في 25/04/2010.
- 32- المرسوم التنفيذي 10-167 مؤرخ 30/06/2010 يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن وكفاءات منحه، ج ر ع 41، مؤرخة في 04/07/2010.
- 33- المرسوم التنفيذي 10-235 مؤرخ في 05/10/2010 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ، ج ر ع 58، مؤرخة في 07/10/2010 معدل ومتمم.
- 34- المرسوم التنفيذي 12-84 المؤرخ في 20/02/2012 يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر ع 11، مؤرخة في 26/02/2012 معدل ومتمم.
- 35- المرسوم التنفيذي 12-85 المؤرخ في 20/02/2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج ر ع 11، مؤرخة في 26/02/2012.
- 36- المرسوم التنفيذي 12-427 مؤرخ في 16/12/2012 يحدد شروط وكفاءات ادارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر ع 69، مؤرخة في 19/12/2012.

- 37- المرسوم التنفيذي 12-432 مؤرخ في 2012/12/25، يعدل المرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر ع 71، مؤرخة في 2012/12/26.
- 38- المرسوم التنفيذي 13-96 المؤرخ في 2013 /02/26 يعدل المرسوم التنفيذي 12-84 المؤرخ في 2012/02/20 يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، ج ر ع 13، مؤرخة في 2013/03/06.
- 39- المرسوم التنفيذي 13-325 مؤرخ في 2013/09/26 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ، ج ر ع 48، مؤرخة في 2013/09/29.
- 40- المرسوم التنفيذي 13-431 مؤرخ في 2013/12/18 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها ، ج ر ع 66، مؤرخة في 2013/12/25.
- 41- المرسوم التنفيذي 14-27 مؤرخ في 2014/02/01 يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب، ج ر ع 06، مؤرخة في 2014/02/12.
- 42- المرسوم تنفيذي 14-99 مؤرخ في 2014/03/04 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر ع 14، مؤرخة في 2014/03/16.
- 43- المرسوم تنفيذي 14-203 مؤرخ في 2014/07/15، يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، ج ر ع 44، مؤرخة في 2014/07/27 معدل ومتمم.
- 44- المرسوم التنفيذي 14-288 مؤرخ في 2014/10/15، يتم المرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر ع 61، مؤرخة في 2014/10/16.
- 45- المرسوم التنفيذي 14-298 مؤرخ في 2014/10/21 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 91-148 المؤرخ في 1991/05/12 يتضمن احداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ، ج ر ع 63، مؤرخة في 2014/10/22.

- 46- المرسوم تنفيذي 15-328 مؤرخ في 2015/12/22، يعدل المرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر ع 68، مؤرخة في 2015/12/27.
- 47- المرسوم التنفيذي 16-238 المؤرخ في 2016/09/08 يحدد كيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 050-302 الذي عنوانه " الصندوق الوطني للسكن "، ج ر ع 54، مؤرخة في 2016/09/14.
- 48- المرسوم التنفيذي 16-279 مؤرخ في 2016/11/02، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر ع 65، مؤرخة في 2016/11/06.
- 49- المرسوم تنفيذي 16-310 مؤرخ في 2016/11/30 يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الايجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، ج ر ع 70، مؤرخة في 2016/12/08 معدل ومتمم.
- 50- المرسوم تنفيذي 18-01 مؤرخ في 2018/01/04 يعدل المرسوم التنفيذي 16-310 المحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الايجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، ج ر ع 01، مؤرخة في 2018/01/07.
- 51- المرسوم تنفيذي 18-310 مؤرخ في 2018/12/10 يتم المرسوم التنفيذي 91-145 المؤرخ في 1991/05/12 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر ع 74، مؤرخة في 2018/12/12.
- 52- المرسوم تنفيذي 18-311 مؤرخ في 2018/12/10 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 14-203 مؤرخ في 2014/07/15 يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، ج ر ع 74، مؤرخة في 2018/12/12.
- 53- المرسوم تنفيذي 19-243 مؤرخ في 2019 /09/18 يعدل المرسوم التنفيذي 12-84 مؤرخ في 2012/02/20 يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر ع 55، مؤرخة في 2019/09/15.

هـ) القرارات الوزارية :

- 1-المقرر 01-97 المؤرخ في 1997/04/06 الذي يتضمن اعتماد بنك والصادر عن بنك الجزائر، ج ر ع 33، مؤرخة في 1997/05/25.
- 2-المقرر رقم 02-97 مؤرخ في 1997/04/06 يتضمن اعتماد بنك، ج ر ع 33، مؤرخة في 1997/05/25.
- 3-المقرر رقم 01-98 المؤرخ في 1998/04/06 يتضمن اعتماد مؤسسة مالية، ج ر ع 27، مؤرخة في 1998/05/03.
- 4-المقرر رقم 08 مؤرخ في 2001/07/01 صادر عن وزارة السكن والعمران (غير منشور).
- 5-القرار المؤرخ في 2001/07/17 يتضمن المصادقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، ج ر ع 52، مؤرخة في 2001/09/16 ملغى.
- 6-القرار المؤرخ في 2001/07/23 يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ج ر ع 52، مؤرخة في 2001/09/16.
- 7-القرار المؤرخ في 2001/07/23 يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر ع 52، مؤرخة في 2001/09/16 .
- 8-مقرر وزاري رقم 85 مؤرخ في 2001/08/01 يحدد تشكيلة لجنة الطعن الخاصة بطلبات شراء المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار، (غير منشور) .
- 9-القرار المؤرخ في 2004/05/04 يعدل القرار المؤرخ في 2001/07/23 يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ج ر ع 43، مؤرخة في 2004/07/04.
- 10-القرار المؤرخ في 2004/10/17 يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، ج ر ع 13، مؤرخة في 2005/02/16 ملغى.
- 11-القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 2008/09/13 يحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي 94-308 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن، ج ر ع 54، مؤرخة في 2008/10/05.
- 12-القرار المؤرخ في 2008/12/13 يحدد نمونجي طلب السكن العمومي الايجاري والتصريح الشرفي، ج ر ع 18، مؤرخة في 2009/03/22.

- 13- القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 2009/02/07 يحدد كفيات عمل لجنة منح السكن العمومي الايجاري ولجنة الطعن، ج ر ع 21، مؤرخة في 2009/04/08 .
- 14- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/03/01 يحدد شروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة، ج ر ع 31، مؤرخة في 2011/06/05.
- 15- القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 2011/05/04 يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم، ج ر ع 51، مؤرخة في 2011/09/14 ملغى.
- 16- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 شروط وكفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، ج ر ع 51، مؤرخة في 2011/09/14 معدل ومنتهم.
- 17- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2012/12/06 المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرق العقاري وطبقا للنموذج الملحق به، ج ر ع 02، مؤرخة في 2013/01/13.
- 18- القرار المؤرخ في 2012/12/31 يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، ج ر ع 06، مؤرخة في 2013/01/27.
- 19- القرار المؤرخ في 2013/06/19 يحدد كفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، ج ر ع 32، مؤرخة في 2013/06/23 معدل ومنتهم.
- 20- القرار المؤرخ في 2013/07/22 يعدل ويتمم قرار مؤرخ في 2001/07/23 يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في اطار البيع بالإيجار وكفيات ذلك ، ج ر ع 49، مؤرخة في 2013/10/02 .
- 21- القرار المؤرخ في 2014/03/31 يحدد ولايات الجنوب المعنية بتطبيق المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات، ج ر ع 44، مؤرخة في 2014/07/27.
- 22- القرار المؤرخ في 2014/06/18 يعدل ويتمم القرار المؤرخ في 2013/06/19 الذي يحدد كفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، ج ر ع 52، مؤرخة في 2014/09/14.

- 23- القرار المؤرخ في 2014/10/12 يحدد نموذجي طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي، ج رع 07، مؤرخة في 2015/02/12.
- 24- القرار المؤرخ في 2015/01/24 يحدد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي، ج رع 61، مؤرخة في 2015/11/18.
- 25- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/08/25، يعدل ويتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لانشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، ج ر ع 70، مؤرخة في 2015/12/29.
- 26- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2016/09/11، يتضمن كيفيات حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي، ج رع 62، مؤرخة في 2016/10/23.
- 27- القرار الوزاري مشترك المؤرخ في 2017/05/23 يحدد مدونة إيرادات ونفقات حساب التخصيص الخاص رقم 302-050 الذي عنوانه " الصندوق الوطني للسكن"، ج ر ع 38، 2017/06/29.
- 28- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/05/23 يحدد كيفيات متابعة وتقييم حساب التخصيص الخاص رقم 302-050 الذي عنوانه " الصندوق الوطني للسكن"، ج رع 38، مؤرخة في 2017/06/29.
- 29- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/06/19 يحدد عناصر حساب كلفة البناء وثمان المسكن الموجه للبيع بالايجار، ج ر ع 55، مؤرخة في 2017/09/26.
- 30- القرار المؤرخ في 2018/01/30 يحدد الخصائص التقنية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم، ج ر ع 13، مؤرخة في 2018/02/28 معدل ومتمم.
- 31- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14 يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم ج ر ع 23، مؤرخة في 2018/04/22 معدل ومتمم.
- 32- قرار مؤرخ في 2018/09/25 يعدل ويتمم القرار المؤرخ في 2013/06/19 الذي يحدد كيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، ج ر ع 21، مؤرخة في 2019/04/03.
- 33- قرار وزاري مشترك المؤرخ في 2018/04/25، يعدل ويتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة

وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، ج ر ع 58، مؤرخة في 2018/10/03.

34- قرار مؤرخ في 2019/02/25 يتم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14 يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، ج ر ع 39، مؤرخة في 2019/06/16.

35- قرار مؤرخ في 2019/01/27 يعدل ويتم القرار المؤرخ في 2018/01/30 يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، ج ر ع 40، مؤرخة في 2019/06/23.

(و) المذكرات :

1- مذكرة تقديم متعلقة بالسكن، ج ر ع 25، مؤرخة في 1977/12/09.

(ي) التعليمات :

1- تعليمية وزارية مشتركة رقم 01 مؤرخة في 2012/01/03 تتعلق بتسليم عقود التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية.

2- التعليمية الصادرة عن المديرية العامة للمحاسبة بوزارة المالية تحت رقم 09 بتاريخ 2017/04/10، تتعلق بإقفال حساب التخصيص الخاص رقم 302-110 المعنون ب " صندوق المساعدة على الملكية في إطار البيع بالإيجار " وسير حساب التخصيص الخاص رقم 302-050 المعنون بالصندوق الوطني للسكن".

3- تعليمية رقم 03 صادرة عن الوزير الأول بتاريخ 2018/05/27، تتعلق باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية (غير منشورة).

❖ المواقع الالكترونية :

1- الموقع الالكتروني للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره : www.aadl.com.dz .

2- الموقع الالكتروني للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية : WWW.ENPL.DZ .

3- الموقع الالكتروني للصندوق الوطني للسكن : www.cnl.gov.dz .

4- الموقع الالكتروني لوزارة المالية : www.mf.gov.dz .

5- الموقع الالكتروني لوزارة السكن والعمران والمدينة : www.mhuv.gov.dz .

6- www.logement-algerie.com .

7- www.djazair.com .

ثانيا : المراجع باللغة الفرنسية

1. Ali Bencheneb , le droit algérien des contrat, données fondamentales, Ajed, 2011.
2. Alain Bénabent, Droit Des Contrats Spéciaux Civils et Commerciaux, 11^e éd, LGDJ, 2015.
3. Christian Larroumet, droit civil, tome 2, les bien, droit réels principaux, 3 éd, Delta.
4. Daniel Mainguy, Contrats spéciaux, 9^e édition, Dalloz, paris, 2014.
5. Encyclopidie, Dalloz, Location-vente, Civil, 3, Février 1999.
6. Geneviève Viney, Patrice Jourdain, traité de droit civil, les effets de la responsabilité, 2 éd, LGDJ , Delta.
7. Jaques Mestre, Emmanuel Putman, Marc Billiau, traité de droit civil, droit spécial des suretés réelles, LGDJ , Delta.
8. Jean Claude Planque, Contrats spéciaux, 2^e édition, Bréal.
9. Jean Louis Bercel, Marc Buschi, Sylvie Cimamonti, traité de droit civil, les biens, LGDJ , Delta.
- 10.Nour-Eddine Terki, les obligations, responsabilité civile et régime général, o.p.u, Alger
- 11.Philippe Malaurie, Laurent Aynés, Pierre-Yves Gauthier, Droit civil, Les Contrats spéciaux, 2^e édition, Defrénois.
- 12.Philippe Malaurie, Laurent Aynés, Droit civil, les suretés , la publicité foncière, 2 éd, Defrénois.
- 13.Philippe Malinvaud, Philippe Jestaz, Droit de la promotion immobilière, 6^e édition, Dalloz, 1995.
- 14.Philippe le Tourneau, Loïc Cadiet, droit de la responsabilité et des contrat, Dalloz, 2000-2001.
- 15.Sophie Druffin-Bricca, Laurence-Caroline Henry, droit civil, les biens ,Gualino.

الفهرس

الصفحة	العنوان
01	مقدمة
10	الفصل التمهيدي : ماهية عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات
10	المبحث الأول : مفهوم عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات
10	المطلب الأول : تطور عقد البيع بالإيجار وتعريفه
10	الفرع الأول : التطور التاريخي لنشأة عقد البيع بالإيجار
14	الفرع الثاني : تعريف وخصائص عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات
14	أولا : التعريف الفقهي لعقد البيع بالإيجار
18	ثانيا : التعريف التشريعي لعقد البيع بالإيجار
20	ثالثا : خصائص عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات
27	المطلب الثاني : الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات
27	الفرع الاول : عقد البيع بالإيجار هو عقد بيع
27	أولا : عقد البيع بالإيجار بيع بالتقسيط
28	ثانيا : عقد البيع بالإيجار بيع بالتقسيط مع شرط الاحتفاظ بالملكية
29	ثالثا : عقد البيع بالإيجار بيع بالتقسيط معلق على شرط واقف
30	الفرع الثاني : عقد البيع بالإيجار هو عقد إيجار مقترن بوعده بالبيع
31	الفرع الثالث : عقد البيع بالإيجار هو بيع وإيجار معا
32	الفرع الرابع : عقد البيع بالإيجار ذو الطبيعة الخاصة
32	الفرع الخامس : موقف المشرع الجزائري
34	المبحث الثاني : تمييز عقد البيع بالإيجار عن العقود والصيغ المشابهة له
34	المطلب الأول : تمييز عقد البيع بالإيجار عن العقود المشابهة له
35	الفرع الأول : عقد البيع بالإيجار وعقد البيع العقاري
36	الفرع الثاني : عقد البيع بالإيجار وعقد البيع بالتقسيط
37	الفرع الثالث : عقد البيع بالإيجار وعقد البيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية
39	الفرع الرابع : عقد البيع بالإيجار وعقد الوعد بالبيع العقاري
41	الفرع الخامس : عقد البيع بالإيجار وعقد البيع على التصاميم
43	الفرع السادس : عقد البيع بالإيجار وعقد حفظ الحق

45	الفرع السابع : عقد البيع بالإيجار وعقد الإيجار العادي
46	الفرع الثامن : عقد البيع بالإيجار وعقد الإيجار المقترن بوعد بالبيع
47	الفرع التاسع : عقد البيع بالإيجار وعقد الاعتماد الايجاري
50	المطلب الثاني : تمييز عقد البيع بالايجار الوارد على السكنات عن صيغ الترقية العقارية
50	الفرع الأول : البيع بالإيجار والسكن العمومي الايجاري
57	الفرع الثاني : البيع بالإيجار والسكن الترقوي المدعم
62	الفرع الثالث : البيع بالإيجار والسكن الريفي
67	الفرع الرابع : البيع بالايجار والسكن الترقوي العمومي
72	الباب الأول : أحكام إبرام عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات
72	الفصل الأول : شروط عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات
73	المبحث الأول : شروط تتعلق بطرفي عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات
73	المطلب الأول : الشروط الواجبة في المستاجر المشتري في عقد البيع بالايجار
74	الفرع الأول : عدم تملك او سبق تملك عقار
78	الفرع الثاني : عدم الاستفادة من مساعدة مالية من الدولة
79	الفرع الثالث : الدخل المتوسط
83	الفرع الرابع : عدم تجاوز سن سبعين (70) سنة عند حلول اجل الوفاء بآخر قسط
84	الفرع الخامس : اقامة المكنتب في الولاية المعنية بالبرنامج السكني المخصص لها
85	المطلب الثاني : الشروط المتعلقة بالمؤجر بالبائع في عقد البيع بالايجار
86	الفرع الأول : مفهوم المتعهد بالترقية العقارية
86	أولا : تعريف الترقية العقارية
88	ثانيا : تعريف المتعهد بالترقية العقارية
90	ثالثا : خصائص المتعهد بالترقية العقارية
90	رابعا : شروط اكتساب صفة المتعهد بالترقية العقارية
94	الفرع الثاني : أنواع المتعهد بالترقية العقارية
94	أولا : المتعهد بالترقية العقارية العام وذو الطبيعة المختلطة
102	ثانيا : المتعهد بالترقية العقارية الخاص

103	المبحث الثاني : شروط تتعلق بالمسكن محل عقد البيع بالإيجار
104	المطلب الأول : الجانب التمويلي للمسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار
104	الفرع الأول : تمويل ودعم الدولة لانجاز سكنات البيع بالإيجار
105	أولا : الإعانة المالية للدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن
112	ثانيا : دعم الدولة في توفير الوعاء العقاري الموجه لاحتضان المشروع السكني
129	ثالثا : التخفيض في نسبة الفوائد على القروض الممنوحة للمتعهد بالترقية العقارية القائم بانجاز سكنات البيع بالإيجار
131	الفرع الثالث : المصادر البنكية والتمويلات الأخرى
131	اولا : المصادر البنكية
139	ثانيا : مصادر التمويل الأخرى
141	المطلب الثاني : الجانب التقني للمسكن محل عقد البيع بالإيجار
142	الفرع الأول : مضمون المواصفات التقنية للمسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار
145	الفرع الثاني : مدى توفر الطابع الاجتماعي في الجانب التقني للمسكن محل عقد البيع بالإيجار
148	الفصل الثاني : إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات
148	المبحث الأول : الإجراءات السابقة لتحرير عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات
149	المطلب الأول : تقديم طلب الاستفادة من مسكن بصيغة البيع بالإيجار والفصل فيه
149	الفرع الأول : اجراءات تقديم طلب الاستفادة من مسكن بصيغة البيع بالإيجار
154	الفرع الثاني : دراسة الطلب والفصل فيه
154	أولا : دراسة طلب الاستفادة من مسكن بصيغة البيع بالإيجار
156	ثانيا : الفصل في الطلب
159	المطلب الثاني : تسديد الدفعة الأولى المقدر ب 25 % من ثمن المسكن
160	الفرع الأول : تسديد نسبة 10% من الدفعة الأولى من ثمن المسكن
161	الفرع الثاني : تسديد نسبة 15% المتبقية من الدفعة الأولى من ثمن المسكن
162	أولا : الاشكالات المرتبطة بتسديد نسبة 15 %
167	ثانيا : الاجراءات المصاحبة لتسديد نسبة 15%

174	المبحث الثاني : إجراءات تحرير عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات في الشكل الرسمي النموذجي
174	المطلب الأول : أركان عقد البيع بالإيجار
174	الفرع الأول : الرضا في عقد البيع بالإيجار
177	الفرع الثاني : المحل في عقد البيع بالإيجار
177	أولا : المسكن
178	ثانيا : المدة
179	ثالثا : الثمن والأجرة
181	الفرع الثالث : السبب في عقد البيع بالإيجار
181	المطلب الثاني : تحرير عقد البيع بالإيجار في الشكل الرسمي النموذجي
181	الفرع الأول : تحرير عقد البيع بالإيجار أمام الموثق
186	الفرع الثاني : التقيد بنموذج عقد البيع بالإيجار
186	أولا : مضمون نموذج عقد البيع بالإيجار
188	ثانيا : مفهوم العقد النموذجي
189	ثالثا : الطبيعة القانونية لنموذج عقد البيع بالإيجار
192	رابعا : مدى الزامية التقيد بالنموذج عند تحرير عقد البيع بالإيجار
194	الباب الثاني : آثار عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات
194	الفصل الأول : الالتزامات الناشئة عن عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات
195	المبحث الأول : التزامات المؤجر البائع
195	المطلب الأول : التزام البائع المؤجر بتسليم المسكن
196	الفرع الأول : كيفية تسليم المسكن
197	أولا : زمان ومكان التسليم
197	ثانيا : معاينة المسكن وضرورة تحرير محضر التسليم
198	الفرع الثاني : مضمون الالتزام بالتسليم
198	أولا : حالة المسكن
199	ثانيا : مقدار المسكن
201	الفرع الثالث : جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم وتبعية الهلاك
201	أولا : جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم
201	ثانيا : تبعية هلاك المسكن

202	المطلب الثاني : التزام المؤجر البائع بضمان الانتفاع الهادئ بالمسكن
202	الفرع الأول : ضمان التعرض والاستحقاق
203	أولا : ضمان التعرض
207	ثانيا : ضمان الاستحقاق
208	الفرع الثاني : ضمان العيوب الخفية
208	أولا : شروط الالتزام بضمان العيب الخفي
210	ثانيا : آثار ضمان العيوب الخفية
211	المطلب الثالث : التزام المؤجر البائع بالضمان العشري والضمانات الخاصة
211	الفرع الأول : التزام المتعهد بالترقية العقارية بالضمان العشري
211	أولا : أطراف المسؤولية العشرية
214	ثانيا : شروط المسؤولية العشرية
215	ثالثا : ما يترتب عن الضمان العشري
215	الفرع الثاني : الالتزام بالضمانات الخاصة
215	أولا : ضمان حسن الانجاز
217	ثانيا : ضمان حسن سير عناصر التجهيز
217	ثالثا : ضمان إدارة الأملاك المشتركة
221	المبحث الثاني : التزامات المستأجر المشتري
221	المطلب الأول : الالتزام باستعمال المسكن والمحافظة عليه
222	الفرع الأول : الالتزام باستعمال المسكن
222	أولا : الالتزام باستعمال المسكن فيما اعد له
222	ثانيا : الالتزام بعدم ترك المسكن دون استعمال
223	الفرع الثاني : الالتزام بالمحافظة على المسكن
224	أولا : الالتزام بالاعتناء بالمسكن
225	ثانيا : الامتناع عن اجراء اي تغيير على المسكن
226	ثالثا : الامتناع عن التصرف في المسكن
228	ثالثا : الالتزام بصيانة المسكن
229	المطلب الثاني : التزام المستأجر المشتري بدفع الأقساط الشهرية وتكملة ثمن المسكن
229	الفرع الأول : التزام المستأجر المشتري بدفع الأقساط الشهرية

229	أولا : طبيعة الأقساط الشهرية
230	ثانيا : كفيات دفع الأقساط الشهرية
231	ثالثا : جزء اخلاا المسأجر المسأري عن أساا الأقساط
234	الفرع الثاني : الألازم بأكملة أمن المسكن
234	أولا : كفية أساا الأمن كاملا
235	أانيا : زمان ومكان أساا الأمن
236	أالثا : مصاريف ونفقات الببع بالايأار ونقل ملكية لمسكن
236	المطلب الأال : الألازم بالانضمام الى قواعد الملكية المسأركة
237	الفرع الأول : مفهوم الملكية المسأركة
237	أولا : أعراف الملكية المسأركة
238	أانيا : مسأملات الملكية المسأركة
240	الفرع الثاني : أقوق والألازمات المسأري المسأجر في الملكية المسأركة
240	أولا : أقوق المسأجر المسأري في الملكية المسأركة
243	أانيا : الألازمات المسأجر المسأري على الملكية المسأركة
248	الفصل الأاني : انقضاء عقد الببع بالايأار
248	المبأأ الأول: انقضاء عقد الببع بالايأار بأقل الملكية الى المسأجر المسأري
249	المطلب الأول : شروط وأأراءات نقل ملكية المسكن
249	الفرع الأول : شروط نقل ملكية المسكن
249	أولا : الشروط العامة
250	أانيا : الشرط الأاص
251	الفرع الثاني : أأراءات نقل ملكية المسكن
251	أولا : أأرير العقد الناقل للملكية في الشكل الرسمي
254	أانيا : أسأيل العقد الناقل لملكية المسكن وشهره
256	المطلب الأاني : الأأار المرأبة عن نقل ملكية المسكن والقيد الوارء عليها
256	الفرع الأول : الأأار المرأبة عن نقل ملكية المسكن
257	الفرع الأاني : القيد الوارء على نقل الملكية
262	المبأأ الأاني : انقضاء عقد الببع بالايأار عن طريق الفسخ
263	المطلب الأول : أالاء وشروط الفسخ
263	الفرع الأول : اسباب فسخ عقد الببع بالايأار

266	الفرع الثاني : شروط الفسخ
266	أولا : أن يكون العقد ملزما للجانبين
266	ثانيا : ان يخل أحد الطرفين بالتزامه
266	ثالثا ان يكون طالب الفسخ قد نفذ التزامه او مستعد لتنفيذها
266	رابعا : اعدار المتعاقد قبل فسخ العقد
267	المطلب الثاني : آثار فسخ عقد البيع بالإيجار
268	الفرع الأول : اعتبار العقد مفسوخا من تاريخ الحكم بالفسخ
268	الفرع الثاني : استرجاع المؤجر البائع للمسكن
270	الفرع الثالث : إرجاع المؤجر البائع لمبلغ الدفعة الأولى واحتفاظه بالأقساط المدفوعة
270	أولا : إرجاع مبلغ الدفعة الأولى
270	ثانيا : احتفاظ المؤجر البائع بالأقساط المدفوعة
271	المطلب الثالث : الأحكام الاجرائية لرفع دوى الفسخ
271	الفرع الأول : الجهة القضائية المختصة بالفصل في نزاعات عقد البيع بالإيجار
271	أولا : الاختصاص الإقليمي
272	ثانيا : الاختصاص النوعي
274	الفرع الثاني : شروط واجراءات رفع الدعوى
275	أولا : شروط رفع الدعوى القضائية
277	ثانيا : الاجراءات القانونية لرفع الدعوى
280	الخاتمة
289	الملاحق
303	قائمة المراجع
336	الفهرس

ملخص :

يتميز عقد البيع بالايجار بنظام قانوني خاص باعتباره يرد على سكن ذو طبيعة اجتماعية موجه للفئة متوسطة الدخل يستفيد من دعم الدولة لانجازه، لذلك نظم المشرع العلاقة التعاقدية بين المتعهد بالترقية العقارية والمشتري المستاجر الذي تتوفر فيه الشروط ، ضمن عقد نموذجي تضمن التزامات وحقوق الطرفين . غير ان هذا العقد لا يخول سوى حق انتفاع على المسكن، اما نقل الملكية فيتم بموجب عقد جديد ومرهون بمدى الوفاء بالالتزامات اهمها تكملة تسديد اقساط الثمن، لذلك فان موضوع الدراسة يتعلق بالضمانات القانونية التي توازن بين مصلحة الطرفين.

الكلمات المفتاحية : سكن، مرقى عقاري، بيع بالايجار، قسط، ثمن.

Résumé

Le contrat de location vente est régi par une législation particulière au sens où il concerne un logement de nature sociale consacré aux catégories à revenus moyens bénéficiant de l'aide de l'état lors de sa réalisation. Pour cela, le législateur a règlementé la relation contractuelle entre le promoteur immobilier et le locataire-acheteur qui réunit les conditions nécessaires dans le cadre d'un contrat modèle assurant les droits des deux parties et prenant en charge les litiges qui peuvent survenir. Cependant, ce contrat n'accorde au locataire acheteur que le droit de jouissance du logement tandis que le transfert de propriété est réalisé à travers un acte nouveau conditionné par le remplissage des engagements contractuels dont le plus important est le paiement complet des tranches du prix total, à l'arrivée de leur échéance.

L'objet de cette recherche est l'étude des garanties règlementaires qui assurent les intérêts des contractants.

Mots clés : logement, promoteur immobilier, location-vente, tranche, prix.

Abstract :

The lease and sale contract is governed by a specific legislation in the sense that it concerns houses of a social nature dedicated to middle-income groups benefiting from state's aid during its implementation. Therefore, the legislator has regulated the contractual relationship between the real estate developer and the tenant-buyer who meets the necessary conditions under a model contract that guarantees the obligations and rights of both parties. However, this contract grants the renter-purchaser only the right to enjoy the housing, while the transfer of ownership is achieved through a new act conditioned by the fulfillment of the contractual commitments, the most important of which is the full payment of the installments of the total price, at the end of their term.

The purpose of this research is the study of regulatory guarantees that ensure the interests of contractors.

Key words: housing, real estate developer, rental-sell, installment, price