

جامعة 20 أوت 1955 - سكيكدة

كلية الحقوق والعلوم السياسيّة

قسم الحقوق



بيع السكنات بالإيجار في القانون الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص: قانون أعمال

تحت إشراف:

- د/بريك الطاهر

من تقديم الطلبة:

- بوخلوط أسماء

- بوعلي سارة الزهرة

لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة العلمية	الإسم واللقب
رئيسا	أستاذ محاضر قسم "ب"	د/قليل علاء الدين
مشرفا و مقررا	أستاذ محاضر قسم "أ"	د/بريك الطاهر
مناقشا	أستاذ مساعد قسم "أ"	أ/كريد محمد الصالح

دورة جويلية 2022



شكر و عرفان

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

نحمد الله عز وجل الذي وفقنا في إتمام هذا البحث والذي ألهمنا الصحة

والعافية والعزيمة.

نتقدم بجزيل الشكر والامتنان العظيم والتقدير العميق إلى أستاذنا المشرف

"بريك الطاهر" لما منحه لنا من وقت وجهد وتوجيه وإرشاد وتشجيع، كما نتقدم

بجزيل الشكر إلى اساتذتنا الكرام وكل من ساهم في تعليمنا.

وفي الأخير نتقدم بجزيل الشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة الموقرة، والطاقم

البيداغوجي بقسم الحقوق جامعة سكيكدة 20 أوت 1955.

إهداء

إلى الشمعة التي أضاءت لي شمس الأمنيات ، إلى التي علمتني معنى الحياة وسهرت معي
الليالي ساعية في إيصالي لأعلى المرتبات، إلى قرة عيني ومنبع حناني أُمي العزيزة أطال
الله في عمرها.

إلى سندي في الحياة، إليك ينبوع العطاء والثقة بالنفس إلى من نزع من روحه وراحته
لإسعادي، إلى الذي علمني أنّ الحياة كفاح ونضال وبعث في نفسي الأمل إليك أبي العزيز.
إلى القلوب الطاهرة الرقيقة والنفوس البريئة إلى إخوتي (لمياء وسمية) ولا أنسى الصغيرة "أنيا
سيلا".

إلى كافة أصدقائي والأحباب، وكل من ساعدني في مشواري دراسي وزميلتي في البحث.
وفي الأخير أرجو من الله تعالى أن يجعل عملي هذا منفعاً يستفيد منه جميع الطلبة المقبلين على
التخرج.

بمخطوط أسماء

إهداء

بفضل الله عز وجل

وصلت رحلتي الجامعية إلى نهايتها

إلى هديتي من الله و النعمة الكبيرة أبي و أمي الغالين

أمي، بحر ا ب وا نان، التي سهرت لترعاني صاحبة المقام العالي

أبي، الذي أوصاني به الله برا و احسنا الذي احتى ضهره التعب في سبيل نجاحي

إلى أخي قره عيني و زوجي، إلى كل من ساندني و لو بكلمة طيبة

أهدي لكما هذا البحث المتواضع

عسى أن أكون مصدر فخر لكما

إلى روح أستاذي الطاهرة "كيفاجي عبد ا ميد" لرحيله من دار الفناء إلى الدار البقاء أدعو

الله عز وجل أن يتغمده بواسع رحمته و يجعل مثواه الفردوس الأعلى.

بومعلي سارة الزهرة

مقدمة

مقدمة:

يعتبر السكن أحد المتطلبات الأساسية داخل أي مجتمع من المجتمعات الإنسانية، حيث يشكل مؤشر يعكس مدى رفاهية الشعوب داخل هذه المجتمعات، وعليه أصبحت الدول تولي أهمية كبيرة لهذا القطاع قصد تحقيق تنمية اجتماعية واقتصادية شاملة. وهذا ما قامت به الجزائر منذ الاستقلال وجندت كل الوسائل المادية والبشرية المتاحة لتلبية الطلب المتزايد على السكن.

لكن هذا القطاع واجه عدة تحديات، كان في مقدمتها ارتفاع معدلات النمو الديموغرافي والتي تجاوزت 3% في الثمانينات مع تفاقم ظاهرة النزوح الريفي، في المقابل محدودية موارد الدولة، وما زاد الوضع سوءاً تسبب الكوارث الطبيعية في انهيار المباني خاصة في شمال البلاد الذي يشهد كثافة سكانية عالية، فكل هذه الأسباب خلقت أزمة السكن في الجزائر.

وهذا ما يدعونا للحديث عن الحلول والسياسات التي اتبعتها الدولة من أجل القضاء على هذه الأزمة، أو على الأقل التخفيف منها خاصة بعد دستور 1989م، وفتح الباب أمام الاستثمار الخاص، لكن كون أن أكبر فئة في المجتمع الجزائري تنتمي إلى الطبقة متوسطة الدخل والتي لا يمكنها من خلاله إنجاز أو اقتناء مسكن، كما لا يكون بمقدورها ادخار قيمة و دفع ثمنه دفعة واحدة.

وعليه عمل المشرع الجزائري على إيجاد صيغة البيع السكنات بالإيجار، حيث يتمكن المستفيد من تملك المسكن بعد تسديد ثمنه عن طريق أداء الدفعات المتفق عليها وفق أجال محددة قانونيا.

أهمية الموضوع: يعالج الموضوع مشكلة من المشاكل التي يعاني منها المواطن الجزائري، وهي أزمة السكن فتكمن أهمية الموضوع في معرفة الحلول الموجودة للحد من هذه الأزمة عن طريق تمكينهم من الحصول على مسكن يلائم هذه الطبقة المتوسطة.

دوافع اختيار الموضوع: إن دوافع اختيارنا لهذا الموضوع تتمثل في:

1_ الدوافع الذاتية: نظرا لأهمية الموضوع والرغبة في دراسة هذا الموضوع باعتباره من الموضوعات التي تحتاج البحث والدراسة أكثر.

2_ الدوافع الموضوعية: وتكمن في أهمية الموضوع المبينة في المشاكل التي يعاني منها قطاع السكن في الجزائر للحد والتخفيف منها عن طريق هذه الصيغة، وأيضا من أجل إثراء المكتبة الجامعية بمراجع حول صيغة البيع بالإيجار.

أهداف الدراسة: الهدف من دراستنا لهذا الموضوع هو تبيان مفهوم عقد البيع بالإيجار ومعرفة كل من شروطه والإجراءات اللازم إتباعها للاستفادة من هذه الصيغة ومعرفة الالتزامات المترتبة على عاتق كل من طرفي العقد من أجل تحقيق الهدف وهو الاستفادة وتملك السكن عند نهاية العقد.

الدراسات السابقة: حيث أنه في إطار معالجة هذا الموضوع تم الاعتماد على دراسات سابقة ومن أهمها:

1-دراسة شيخ محمد زكرياء "البيع بالإيجار في القانون الجزائري" في إطار نيل شهادة ماجستير في القانون الخاص فرع قانون الأعمال لسنة 2011-2012، كلية الحقوق، جامعة وهران -الجزائر، تمحورت الإشكالية الرئيسية في مفهوم عقد البيع بالإيجار؟ وما هي طبيعته؟ وهل يكفي لتكوين هذا العقد توافر الشروط العامة الواجب توافرها في كل العقود أم أن هناك شروطاً خاصة لا بد من أن يخضع لها؟ وهل يشترط شهر عقد البيع بالإيجار أو أنه يكفي تحريره في شكل كتابي؟ وما هي الالتزامات التي تطبق على كل من المؤجر البائع والمستأجر المستفيد باعتبارهما طرفي هذا العقد؟ وقد توصل من خلال هذه الدراسة إلى:

- أن عقد البيع بالإيجار من العقود المركبة، يبدأ بالإيجار لينتهي بيعا عند تسديد المستأجر المستفيد كامل أقساط الثمن، بالإضافة إلى توافر الشروط العامة لا بد من توافر

الشروط الخاصة باعتباره عقدا ذا طبيعة خاصة والمتمثلة في الشروط الواجب توافرها في المستأجر المستفيد والمؤجر البائع والمسكن محل العقد، تحدد هذه الشروط مسبقاً في نموذج مطبوع ويفرغ العقد في شكل رسمي ليعرض لتسجيل ويخضع لشهر، فهذا العقد هو عقد ملزم للجانبين وينشئ التزامات متبادلة على عاتق كل من الطرفين.

2- دراسة فوادن حنان وقاسمي خدوجة "البيع بالإيجار للسكنات المنجزة بأموال عمومية في التشريع الجزائري" في إطار نيل شهادة الماستر في القانون العقاري كلية الحقوق لسنة 2013-2014 جامعة أدرار-الجزائر، والتي تمحورت الإشكالية حول الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار وما مدى فعالية هذه التقنية في تطور نشاط الترقية العقارية؟ ومكانته في ظل الصيغ الأخرى؟ وما هي الأحكام القانونية المتعلقة به؟ وقد توصلوا من خلال هذه الدراسة إلى:

_ أن البيع بالإيجار إحدى أهم التقنيات القانونية للترقية العقارية وكثرة النصوص وفترات صدورها متقاربة جعلت الأمور تختلط مما يؤدي إلى عدم الوعي الكافي بالأهداف المراد تحقيقها ، ويعود السبب في ذلك حداثة نشاط الترقية وحداثة تقنية البيع بالإيجار.

صعوبات الدراسة: أثناء السعي لإنجاز البحث العلمي اعترضتنا صعوبات، ومن أهم هذه الصعوبات التي واجهتنا أثناء إنجاز هذه المذكرة نذكر منها ما يلي:

_ الوقت الضيق لإعداد البحث في الأجل المحدد.

_ كثرة التعديلات التي طرأت على قوانين ما أدى إلى اختلاط الأمور المتعلقة بالموضوع.

الإشكالية: ومن خلال ما سبق نطرح الإشكالات التالية:

_ ما لمقصود بصيغة بيع السكنات بالإيجار في القانون الجزائري ؟

_ وما هي الشروط والإجراءات الواجب إتباعها للاستفادة من هذه الصيغة ؟

_ وما هي الأساليب المعتمدة لتسوية الإشكالات والمنازعات الناتجة عن البيع بالإيجار ؟

المنهج المتبع: لدراسة هذا الموضوع والإجابة على هذه الإشكالية والتساؤلات الفرعية اعتمدنا على منهجين، المنهج التحليلي الذي يتطلب تحليل القانوني لمختلف النصوص القانونية المعالجة والمنظمة لهذا الموضوع، والمنهج الوصفي بوصف الموضوع وصفا وتفصيلا دقيقا.

وقد قسمنا الموضوع إلى فصلين تناولنا فيه ما يلي:

الفصل الأول: ماهية عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري

المبحث الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار

المبحث الثاني: شروط عقد البيع بالإيجار وطبيعته القانونية

الفصل الثاني: إجراءات عقد البيع بالإيجار وأثاره القانونية

المبحث الأول: إجراءات عقد البيع بالإيجار

المبحث الثاني: أثار عقد البيع بالإيجار

المبحث الثالث: المنازعات المتعلقة بعقد بيع السكنات بالإيجار

الفصل الأول:

ماهية عقد البيع

بالإيجار

في القانون الجزائري

الفصل الأول: ماهية عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري

يعتبر البيع بالإيجار آلية اعتمدها المشرع للاستفادة من السكنات، فهو عقد مركب يجمع بين عقدين مختلفين هما الإيجار والبيع للحصول بعد ذلك على صيغة جديدة متمثلة في عقد البيع بالإيجار.

لذا سنقدم في هذا الفصل مبحثين نتطرق بالمبحث الأول إلى مفهوم عقد البيع بالإيجار عن طريق تعريفه وتحديد خصائصه وتمييزه عن غيره من العقود المشابهة له لتجنب الاختلاط بينه وبين العقود الأخرى، أما بالنسبة إلى المبحث الثاني نتناول من خلاله الشروط العامة والخاصة لعقد البيع بالإيجار واستبيان طبيعته القانونية.

المبحث الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار

يعتبر عقد البيع بالإيجار من العقود الأكثر استعمالا وشهرة في الوقت الحالي وهذا راجع لتوافد الطبقة المتوسطة وأيضا الطبقة الضعيفة عليه نظرا لمشكلة السكن الحاصلة ولتفصيله بنحو دقيق يستوجب تعريفه في (المطلب الأول) وتحديد خصائصه في (المطلب الثاني)، وأخيرا تمييزه عن غيره من العقود المقاربة له لعدم الاختلاط بينه وبين هذه العقود في (المطلب الثالث).

المطلب الأول: تعريف عقد البيع بالإيجار

لقد أفرد المشرع الجزائري وخصص لعقد البيع بالإيجار تنظيما خاصا به من خلال مرسومين: المرسوم الأول وهو المرسوم التنفيذي رقم 35/97⁽¹⁾، فيما بعد خصها بمرسوم خاص وهو المرسوم التنفيذي رقم 105/01⁽²⁾.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 14-01-1997 المتعلق بتحديد 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 مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992، الجريدة الرسمية، العدد 4، مؤرخة في 15-01-1997.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23-04-2001 المتعلق بتحديد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 25.

ولتعريف عقد البيع بالإيجار علينا أولاً أن نبين لما أشار له الفقه لتعريفهم له في (الفرع الأول)، ومن ثم إلى التعريف القانوني له في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التعريف الفقهي لعقد البيع بالإيجار

إن الفقه استعمل في إطار شرحه لعقد البيع بالإيجار عدة مصطلحات: الإيجار السائر للبيع أو البيع الإيجاري، البيع بثمن مقسط أو الإيجار المملك، البيع بالإيجار وكذا الإيجار الذي يقصد به البيع والإيجار مع الوعد بالبيع، غير أن غالبية الفقه يستعمل مصطلح البيع بالإيجار⁽¹⁾.

فالبيع بالإيجار له تعريفات فقهية عديدة أحيانا تكون متقاربة ومتشابهة وأحيانا تكون مختلفة لذا سنقوم بعرض بعضها وأهمها، حيث يرى الدكتور رمضان أبو السعود أنه: "اتفاق شخص مع آخر على أن يؤجره شيء معين في مقابل أجره معينة وعلى أن يمتلك المستأجر الشيء المؤجر بعد وفائه لعدد معين من أقساط الأجرة"⁽²⁾.

عرف أيضا البيع بالإيجار أنه: "عقد يتفق بمقتضاه البائع والمشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل التزام الأخير بدفع أجره دورية فإذا أوفى المستأجر بجميع الدفعات الإيجارية المستحقة عليه طوال مدة العقد وفي مواعيدها المحددة تنتقل إليه الملكية دون أن يكلف بدفع مبالغ أخرى عند نهاية العقد"⁽³⁾.

أما الدكتور نبيل إبراهيم سعد عرفه أنه: "عقد يمثل نموذج للعقد المختلط، إذ يشمل على سبيل التعاقب انتفاع بالشيء ونقل للملكية"⁽⁴⁾.

كل هذه التعاريف تتماثل لحد كبير في النقاط الأساسية وتتشرك فيها مما يؤدي إلى تقاربها لمعنى واحد يجمع بين عقدين وهما عقد الإيجار وعقد البيع ليكون بين طرفين المؤجر البائع

(1) زنوش طاوس، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة 2016، ص15.

(2) رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار (الأحكام العامة)، دار المطبوعات الجامعية، بالإسكندرية، الطبعة 1999، ص28.

(3) حمليل نواره، مقال بعنوان "عقد البيع بالإيجار"، مجلة الباحث، جامعة تيزي وزو، الجزائر، العدد رقم5، سنة 2007، ص19.

(4) نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الجزء الأول، "البيع"، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، الطبعة الأولى، لسنة 1997، ص50.

والمستأجر المشتري ليقوم هذا الأخير بدفع أقساط دورية وبدفعه القسط الأخير تنقل إليه ملكية الشيء محل العقد.

الفرع الثاني: التعريف القانوني لعقد البيع بالإيجار:

عرفه المرسوم التنفيذي رقم 35/97 السابق الذكر، في مادته 07 الفقرة الأولى على أنه: "هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري، باعتباره المالك المؤجر، أن يحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشترك وحسب شروط هذا المرسوم". وهنا أعهد المرسوم في مادته ديوان الترقية والتسيير العقاري بتحرير عقد إيجار أولا يسبق عقد البيع وفي حالة قبول مشترك لشروط البيع بالإيجار يصبح غير مستأجر ويلغى العقد الأولي ويحرر عقد البيع بالإيجار حسب المادة 08 من نفس المرسوم⁽¹⁾.

كما أشارت له أيضا المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23-04-2001 السابق الذكر، بالقول أنه: "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب". يتضح من التعريف السابق أنه استعمل مصطلح (صيغة)، كما انه لم يعرف البيع بالإيجار كعقد يتضمن تصرف قانوني ينتج آثار قانونية وإنما نص عليه كصيغة عقدية لواقعة مادية من صيغ شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية⁽²⁾.

إضافة إلى ذلك نلاحظ أن المادتين السابقتين متطابقتين في العناصر الأساسية المكونة لعقد البيع بالإيجار كتحويل ملكية بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة، والمدة أو فترة الإيجار المحددة قبل الحصول على الملكية التامة وأخيرا أن يكون هذا في إطار شكلي مكتوب.

ومنه نستنتج أن عقد البيع بالإيجار هو عقد يقوم فيه المالك المؤجر بتحويل ملك عقاري في إطار يحدده القانون للمستأجر المشتري، حيث يلتزم هذا الأخير بدفع جميع

(1) فولان حنان وقاسمي خدوجة، البيع بالإيجار للسكنات المنجزة بأموال عمومية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة

الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أدرار، 2013-2014، ص 13.

(2) حمليل نواره، المرجع السابق، ص 18.

الأقساط الدورية خلال مدة الإيجار، وبعد ذلك تنتقل الملكية بعد انقضاء مدة الإيجار في إطار عقد مكتوب.

المطلب الثاني: خصائص عقد البيع بالإيجار

انطلاقاً من التعاريف السابقة وحسب ما تشير إليه التسمية فعقد البيع بالإيجار عقد يجمع بين نوعين من العقود وهما: البيع والإيجار الأمر الذي جعله يتميز بالعديد من الخصائص والمتمثلة في :

الفرع الأول: عقد البيع بالإيجار عقد ملزم لجانبين

يندرج عقد البيع بالإيجار تحت طائفة العقود الملزمة لجانبين أو ما يسمى كذلك بالعقود التبادلية كون انه يرتب التزامات متبادلة في ذمة كلا من الطرفين حيث أن المؤجر البائع و المستأجر المشتري دائن ومدين في نفس الوقت وهذا ما نصت عليه المادة 55 من القانون المدني الجزائري بنصها على انه: " يكون العقد ملزماً للطرفين، متى تبادل المتعاقدان الالتزام بعضهما البعض"⁽¹⁾.

ويترتب إخلال احد الطرفين بالالتزامه أو استحالة تنفيذه إلى خلق آثار قانونية مثل الفسخ، إذ يحق للعقاد في حالة امتناع الطرف الآخر عن تنفيذ التزامه أن يطالب بفسخ العقد مباشرة عوض إجباره على التنفيذ ويسترد ما أداه، فهنا نلاحظ خصوصية العقد الملزم لجانبين حيث يترتب عليه انحلال الرابطة العقدية فقط، عكس العقود الملزمة لجانب واحد التي يستحيل فيها إفعال الحق في الفسخ⁽²⁾.

أو الحق في عدم التنفيذ والمقصود هنا هو أنه إذا لم يقم احد طرفي العقد بتنفيذ الالتزام الذي يترتب في ذمته لا يمكنه مطالبة الطرف الآخر بتنفيذ التزامه. ففي عقد البيع بالإيجار المتعهد بالترقية العقارية ملزم بالتسليم كما هو ملزم بالضمان عدم التعرض وضمان العيوب الخفية في المقابل المستفيد من المسكن ملزم بدفع الثمن والأقساط واستعمال العين المؤجرة لما أعدت له.

(1) الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، عدد 78 الصادر في 24 رمضان عام 1395 الموافق 30 سبتمبر الموافق ل 1975، المعدل والمتمم.

(2) حمليل نواره، المرجع السابق، ص 174 .

وإن ذكرنا الالتزامات كلا الطرفين المتعاقدين في عقد البيع بالإيجار ما هو إلا إبراز لخاصيته والتي سنتعرض إليها في الفصل الثاني من هذه المذكرة .

الفرع الثاني: عقد البيع بالإيجار عقد إذعان

نصت على هذا النوع من العقود المادة 70 من القانون المدني الجزائري بنصها: " يحصل القبول في عقد الإذعان بمجرد التسليم لشروط مقررة يضعها الموجب ولا يقبل المناقشة فيها"⁽¹⁾.

المقصود بأن عقد البيع بالإيجار عقد إذعان كون أن المؤجر البائع المتمثل في المتعهد بالترقية العقارية محتكر عن ما هو من أبرز وأهم المتطلبات الاجتماعية والاحتياج الأساسي وجوهر أفراد المجتمع والمتمثلة في الحصول على سكنات عن طريق البيع بالإيجار وهذا من شأنه أن يجعل المؤجر البائع يملئ شروط في نموذج معد لذلك ولا يكون أمام المستأجر المستفيد إلا الخضوع لهذه الشروط أو عدم التعاقد إذ أن الطرف الموجب في عقد البيع بالإيجار هو المتعهد بالترقية العقارية فهو في مركز قوة بالنسبة إلى المستأجر المستفيد⁽²⁾ وهو شخص طبيعي وبحاجة إلى مسكن وهذا ما أكدته لنا المادة 07 من المرسوم التنفيذي 105/01 المعدل والمتمم السابق الذكر، حيث نصت على أنه: " يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن"، فموجبه يلتزم المستأجر المستفيد بدفع دفعة أولى 25% من الثمن دون أية مناقصة فإما القبول أو الرفض وليس له إرادة في اختيار الشكل الذي يبرم على أساسه العقد.

(1) المادة 70 من الأمر 58/75 المتضمن قانون المدني الجزائري، السابق الذكر.

(2) زنوش طاوس، المرجع السابق، ص28.

الفرع الثالث: عقد البيع بالإيجار عقد مركب

إن العقود المركبة هي تلك العقود التي تشمل على أكثر من عقد اختلطت جميعاً فأصبحت عقداً واحداً، بمعنى آخر هو عقد واحد يحقق أغراض تهدف إليها عدة عقود أخرى وهو الأمر بالنسبة لعقد البيع بالإيجار الذي هو مزيج بين عمليتي الإيجار والبيع فهو يبدأ بالإيجار وينتهي بالبيع عند تسديد المستفيد لكل الأقساط وتنتقل إليه الملكية خالصة⁽¹⁾. فنجده يجمع بين بعض من خصائص الإيجار والبيع في أن واحد.

الفرع الرابع: عقد البيع بالإيجار عقد شكلي نموذجي

يعتبر عقد البيع بالإيجار من العقود الشكلية لأنه يرد على عقار وذلك طبقاً لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري بنصها: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية... الخ"، وهذا ما أقرته المادة 17 من المرسوم التنفيذي 105/01 السابق الذكر، بقولها: "يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب الموثق". ومنه نستنتج أن الشكلية ركن من أركان العقد ويجب إفرغه في شكل رسمي حتى يكون صحيحاً وذلك تحت طائلة البطلان.

المطلب الثالث: تمييز عقد البيع بالإيجار عن ما يشابهه من عقود

يتميز عقد البيع بالإيجار بمميزات عديدة تجعله مختلف الطريقة عن باقي العقود الأخرى، وبرغم من تميز عقد البيع بالإيجار إلا أنه كثير ما يتشابه مع بعض العقود كعقود البيع وعقود الإيجار ولمعرفة التشابه والاختلاف بينهما سوف نقوم بتمييز بين عقد البيع بالإيجار وعقود البيع المتشابهة به في (الفرع الأول)، وبين عقد البيع بالإيجار وعقود الإيجار المتشابهة به في (الفرع الثاني).

(1) زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 24.

الفرع الأول: تمييز عقد البيع بالإيجار عن عقود البيع المشابهة له

سنقوم بتمييز عقد البيع بالإيجار عن عقد البيع العادي وبعض الأنواع الأخرى المقاربة له

أولاً: تمييز عقد البيع بالإيجار عن عقد البيع العادي

يلتزم البائع في عقد البيع بنقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي، هذا ما عرفته المادة 351 من القانون المدني الجزائري لعقد البيع⁽¹⁾. يشترك عقد البيع وعقد البيع بالإيجار في نفس القاعدة وهي التزام بنقل ملكية شيء ما بمقابل ثمن نقدي.

ورغم التشابه بينهما في المقصود إلا أنهما يختلفان في تفاصيل العقد، هذه الفروقات تتمثل في الفرق في طريقة الدفع واكتساب الملكية ففي عقد البيع يلتزم البائع بنقل ملكية الشيء المبيع ومقابل ذلك يلتزم المشتري بدفع الثمن عند إبرام العقد فتنقل ملكية الشيء المبيع فورا إلى المشتري عند التعاقد، كما يجب أن يكون ثمن المبيع مستحقا في وقت تسليم المبيع ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك حسب نص المادة 388 في فقرتها الأولى من القانون المدني الجزائري⁽²⁾، أيضا إذا ما كان المبيع عقارا لا تنتقل الملكية للمشتري إلا بعد شهره في مصلحة الشهر العقاري وهذا ما نصت عليه المادة 793 من القانون المدني الجزائري⁽³⁾. أما بالنسبة لعقد البيع بالإيجار فالملكية هنا لا تنتقل فور التعاقد وإما يتمتع المشتري فقط بحق الانتفاع مع دفع أقساط دورية خلال مدة الإيجار لتنتقل له الملكية عند تسديده القسط الأخير.

ثانياً: تمييز عقد البيع بالإيجار عن البيع بناء على التصاميم

عرف المشرع الجزائري عقد البيع بناء على التصاميم من خلال المادة 28 من القانون 04/11 الذي ينظم نشاط الترقية العقارية بقوله: "عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض

(1) المادة 351 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، السابق الذكر.

(2) المادة 388 من نفس الأمر.

(3) تنص المادة 793 من نفس الأمر، على أنه: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

وملكية البناءات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز⁽¹⁾.

عقد البيع بناء على التصاميم هو ببساطة عقد يلتزم بموجبه البائع الذي يدعى المرقي العقاري بإنجاز بناية أو جزء من بناية يتفق عليها الطرفان مقابل ثمن تقديري يدفعه المشتري بنسب معينة وفي أجال محددة، هذا ما نصت عليه المادة التاسعة من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري⁽²⁾.

يتشابه عقد البيع بناء على التصاميم وعقد البيع بالإيجار، المشتري يجدهما وسيلة تمكنه من الحصول على مسكن في المستقبل دون أن يكون ملزما بدفع ثمنها كاملا دفعة واحدة.

بذلك يتضح لنا أن البيع بناء على التصاميم يتشابه كثيرا مع البيع بالإيجار، بإعتبارهما يردان على عقار ولكن الأول يشمل الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني وذات الاستعمال الحرفي، الصناعي أو التجاري، بينما الثاني يشمل فقط الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني لاسيما في إطار المرسوم رقم 105/01⁽³⁾.

كما أن الحيابة والانتفاع بالعين في عقد البيع بالإيجار تكون بعد إبرام العقد على عكس عقد البيع على التصاميم الذي لا تتم الحيابة والانتفاع فيه إلا بعد إتمام إنجاز العقار وتسليمه⁽⁴⁾.

أيضا إن كان البيع بالإيجار يرد على محل موجود عند إبرام العقد، فليس الأمر كذلك بالنسبة للبيع بناء على التصاميم، إذ أن المحل يكون قابل للوجود مستقبلا⁽⁵⁾.

(1) قانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة في 6 مارس 2011.

(2) شيخ محمد زكرياء، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2011-2012، ص 27.

(3) زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 56.

(4) كتفي شهناز والطرابي سلاف، عقد البيع بناء على التصاميم في ظل القانون 04/11، مذكرة ماستر في القانون الخاص، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة قالم، سنة 2018-2019، ص 16.

(5) زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 57.

ثالثا: تمييز عقد البيع بالإيجار عن عقد البيع بالتقسيط

البيع بالتقسيط هو البيع الذي يتفق فيه المتعاقدان بأن يقوم فيه البائع ببيع شيئا معين (المبيع) للمشتري، يسلمه إياه عند إبرام العقد وتنتقل الملكية لهذا الأخير، فيلتزم المشتري بدفع بعض الثمن حالا من سعر المبيع ويسدد الباقي على دفعات مرتبة في شكل أقساط دورية إلى غاية إكمال دفع المبلغ المالي⁽¹⁾.

يشترط البائع على المشتري أن يكون البيع معلقا على شرط واقف هو وفاء المشتري بالثمن المؤجل في الميعاد المحدد، أو وفائه بالأقساط في المواعيد المتفق عليها، فإن البيع بهذا الشرط يكون صحيحا، ويجب إعمال الشرط حتى لو سلم البائع المبيع للمشتري قبل استيفاء الثمن⁽²⁾.

هذا النوع من البيوع سهل الدفع على المشتري الذي لا يستطيع دفع الثمن جملة واحدة، وقيدوا هذا الأخير بشروط تمكنهم من استيفاء الثمن فإذا تأخر عن دفع أي قسط في موعده استحققت الأقساط جميعا وجاز للبائع أن يفسخ العقد ويسترد المبيع مع احتفاظه بما قبضه من الثمن في مقابل انتفاع المشتري بالمبيع من وقت حصول البيع⁽³⁾.

من مفهوم البيع بالتقسيط الذي قمنا بتقديمه نلاحظ بعض النقاط المتشابهة بينه وبين البيع بالإيجار وهي النقاط الرئيسية فعند إبرام العقد سواء في عقد البيع بالتقسيط أو عقد البيع بالإيجار يتمتع المشتري بالانتفاع بالشيء محل العقد بمجرد إبرامه وكذا المستأجر المشتري في عقد البيع بالإيجار له حق الانتفاع بالشيء محل العقد من لحظة إبرام العقد . كذلك يتشابه عقد البيع بالتقسيط وعقد البيع بالإيجار في طريقة الدفع فكلهما يقومان بتسديد أقساط متفق عليها في الآجال محددة إلى حين إكمال المبلغ المالي ثمن الشيء المبيع.

إلا أنهما يختلفان في ملكية الشيء المبيع ففي عقد البيع بالتقسيط تنتقل ملكية فور إبرام العقد على رغم من عدم تسديد المبلغ كامل وإكماله عن طريق دفعات دورية، فيصبح

(1) سعدي زهية، الحماية الخاصة بالمتعاقدين في البيع بالتقسيط، نقلا عن www.asjp.cerist.dz ، بتاريخ -30

2016-12 ، الساعة 13:20.

(2) حمليل نواره، المرجع السابق، ص 21 .

(3) زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 48-49.

المشتري مالكا لشيء المبيع من وقت إبرام العقد، على عكس عقد البيع بالإيجار الذي لا تنتقل فيه الملكية عند إبرام العقد وإنما له حق الانتفاع فقط مع دفع الأقساط إلى غاية إكمال المبلغ المالي، فيبقى البائع المؤجر مالكا للمبيع (السكن) إلى غاية نهاية مدة العقد والوفاء بالثمن فتنتقل الملكية إلى المشتري المستأجر ويصبح مالكا حسب المادة 19 من المرسوم التنفيذي 105/01⁽¹⁾.

الفرع الثاني: تمييز عقد البيع بالإيجار عن عقود الإيجار المشابهة له

سنقوم بتمييز عقد البيع بالإيجار عن عقد الإيجار العادي وبعض الأنواع الأخرى المقاربة له أولاً: تمييز عقد البيع بالإيجار عن عقد الإيجار العادي

عرفت المادة 467 من القانون المدني الجزائري عقد الإيجار بأنه: " الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم". ومن تعريف المادة نجد التشابه بين عقد البيع بالإيجار وعقد الإيجار في العناصر الأساسية المكونة للعقد والمتمثلة في حق الانتفاع بالعين المؤجرة ففي عقد البيع بالإيجار يتمتع المستأجر المشتري بحق الانتفاع خلال مدة الإيجار كذا المستأجر في عقد الإيجار يتمتع بالانتفاع بالعين المؤجرة، وأيضاً المقابل عن طريق تسديد المبلغ المتفق عليه في كلا العقدين خلال مدة الإيجار ففي عقد البيع بالإيجار تعتبر أقساط أما في عقد الإيجار تعتبر أجرة يكون هذا في مواعيد دفع التي تكون محددة.

نجد التشابه أيضاً في أنهما عقدان شكليان اشترط فيهما المشرع شكل رسمي في تحرير العقد ففي عقد الإيجار ينعقد الإيجار كتابة وإلا كان باطلاً⁽²⁾، أما عقد البيع بالإيجار فقد أشارت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 السابق الذكر على أن يكون مكتوباً فنصت على أن: " البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب"، ولكن اشتراط الكتابة الرسمية يظهر من خلال نص المادة 17 في فقرته الأولى من نفس المرسوم التي

(1) تنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 105/01، السابق الذكر: "تنتقل ملكية السكن المعني وفقاً للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله".

(2) تنص المادة 467 مكرر من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، السابق الذكر، على أنه: " ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلاً".

نصت على أنه "يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق"⁽¹⁾.

في الأخير الغرض من العقدين مختلف ففي عقد البيع بالإيجار الهدف منه هو نقل الملكية للمستأجر عند انتهاء المدة المتفق عليها وتسديد كامل الأقساط، أما بالنسبة لعقد الإيجار فالملكية تبقى للمؤجر ولا تنتقل للمستأجر فهذا الأخير له حق الانتفاع بالعين المؤجرة فقط مقابل أجره وعند انتهاء مدة الإيجار يسترد المؤجر عين المؤجرة منه. في عقد الإيجار لا ينشئ للمستأجر إلا حق شخصي، أما الحق العيني فيحتفظ به المؤجر، وبهذا يكون عقد الإيجار من العقود الإدارية، وليس من عقود التصرف، في هذا يختلف مع البيع الإيجاري الذي يعتبر من أعمال التصرف كون مدة الإيجار فيه تتراوح بين 20 و 25 سنة، وكون الحق العيني ينتقل إلى المستأجر بعد نهاية هذه المدة⁽²⁾.

ثانيا: تمييز عقد البيع بالإيجار عن عقد الإيجار المقترن بالوعد بالبيع

الإيجار المقترن بالوعد بالبيع هو عملية بموجبها يمكن المؤجر المستأجر من الانتفاع بالشيء، على أن تعطى له إمكانية اكتساب الملكية بعد أجل معين إذا ما أبدى هذا الأخير رغبته في ذلك على أن يدفع مبلغ يمثل قيمة الشيء أخذا بعين الاعتبار نقص قيمته، إذ يصدر العقد على أنه إيجار فقط ثم يقترن بالوعد بالبيع إذا أبدى رغبته في شرائها خلال مدة الإيجار مقابل ثمن معين⁽³⁾.

المقصود هو أن للمستأجر حق الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل دفع للمؤجر أجره محددة خلال مدة إيجاره، فيعد المؤجر المستأجر إذا وفي هذا الأخير بدفع الأجره في المدة المحددة وإذا أبدى المستأجر رغبته في اكتساب الملكية تنتقل له العين المؤجرة (الملكية) عند نهاية العقد.

ومن الملاحظ من التعريف التشابه بينه وبين عقد البيع بالإيجار في أمر وهو حق الانتفاع، ففي عقد البيع بالإيجار للمستأجر المشتري حق الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل

(1) زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 115.

(2) حمليل نواره، المرجع السابق، ص 22.

(3) زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 53.

أقساط دورية خلال مدة الإيجار، كذا في عقد الإيجار المقترن بالوعد بالبيع المستأجر له حق الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجره محددة في مدة محددة للإيجار.

لكن رغم التشابه الذي بينهما هنالك بعض اختلافات تميزهما عن بعض من حيث الالتزام، وهذا أن المستأجر المستفيد في عقد البيع بالإيجار ملزم بالشراء عند دفع القسط الأخير من الثمن كما أن المؤجر البائع ملزم بتحرير العقد الناقل لملكية الشيء محل هذا العقد، بينما المستأجر في الإيجار المقترن بالوعد بالبيع، حر في اختيار الشراء أم لا عند نهاية المدة المحددة، فبذلك نكون بصدد إيجار إبتداء وبيع انتهاء في حالة إبداء المستأجر رغبته في الشراء، وتنتقل الملكية إليه من وقت ظهور الرغبة⁽¹⁾.

تختلف أيضا من حيث الأجرة المقدمة ففي الإيجار المقترن بالوعد بالبيع تعتبر الأجرة مجرد مقابل للانتفاع وليس لها أي علاقة بثمن البيع في حالة اختيار المستأجر الشراء عند نهاية المدة المحددة⁽²⁾.

أما بالنسبة للبيع بالإيجار فإن إرادة الأطراف تتجه إلى البيع منذ البداية، فتكون الأجرة المعلنة هي في حقيقتها أقساط الثمن التي تتناسب مع قيمة الشيء، أين الأجرة تمثل أقساط الثمن وتجاوز بكثير قسط الأجرة الحقيقي⁽³⁾.

ثالثا: تمييز عقد البيع بالإيجار عن عقد الاعتماد الإيجاري

الاعتماد الإيجاري هو عملية مالية تمويلية يقوم بموجبها بنك أو مؤسسة مالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا لذلك بتأجير أصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المهني يمتلكها المؤجر، لصالح المستأجر مقابل دفعات نقدية تحدد على أساس العمر الاقتصادي للأصول، مع إعطاء المستأجر عند نهاية مدة العقد غير القابلة للإلغاء ثلاثة خيارات، إما تملك الأصول مقابل دفع القيمة المتبقية أو تجديد مدة العقد أو رد الأصول⁽⁴⁾.

(1) زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 54.

(2) فولان حنان وقاسمي خدوجة، المرجع السابق، ص 19.

(3) زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 54.

(4) شيخاوي اليامنة، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري في القانون الجزائري، مذكرة الماستر، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة المسيلة، سنة 2012-2013، ص 19.

ومن الملاحظ من التعريف الذي قدمناه لعقد الاعتماد الإيجاري أنه يمر أولاً بفترة الإيجار الشيء محل التعاقد مقابل دفعات نقدية خلال مدة معينة وثانياً أنه له أحقية الخيار في نهاية العقد إما بالتملك مقابل مبلغ متفق عليه أي شرائه أو بتجديد مدة العقد أو رده. التشابه واضح بين العقدين سواء عقد الاعتماد الإيجاري أو عقد البيع بالإيجار كلاهما يأخذان الشيء محل التعاقد على سبيل الانتفاع أي عقد إيجار أولاً مقابل أقساط دورية يدفعها المستأجر إلى حين انقضاء مدة المحددة في العقد.

لكن رغم هذا التشابه الكبير إلا أنهما مختلفان عند انتهاء العقد الأولي عقد الإيجار، ففي عقد البيع بالإيجار عند انتهاء المدة المحددة في العقد وتسديد القسط الأخير تنتقل الملكية تلقائياً دون أي خيار آخر فيصبح عقداً للبيع فوراً بعد نهاية عقد الإيجار بصورة آلية، إنما بالنسبة لعقد الاعتماد الإيجاري عند نهاية عقد الإيجار أي انتهاء المدة المحددة يكون له الخيار بين تملك الشيء مقابل ثمن أو تجديد العقد وإعادة استئجاره أو رده. أيضاً يختلف عقد الاعتماد الإيجاري عن عقد البيع بالإيجار في الدفع، ففي عقد الاعتماد الإيجاري يقوم المستأجر بدفع أقساط إيجار خلال استعماله للأشياء وإذا ما اختار تملك الشيء يجب عليه دفع ثمن مقابل الشيء محل التعاقد، لكن بالنسبة لعقد البيع بالإيجار فالمستأجر المشتري عند دفعه للقسط الأخير تنتقل له الملكية فوراً دون أي مبلغ إضافي لأن أقساط دورية التي دفعها تمثل المبلغ مجزاً فلا يلتزم بدفع أي مبالغ إضافية⁽¹⁾.

المبحث الثاني: شروط عقد البيع بالإيجار وطبيعته القانونية

إن العقود من أجل صحتها تتطلب توافر مجموعة من الشروط والتي من خلالها يتم معرفة الطبيعة القانونية الخاصة بالعقد حيث سنقوم بتناولها في (المطلب الأول) تحت عنوان شروط عقد البيع بالإيجار وثم تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار في (المطلب الثاني).

(1) السعيد عبايسة، النظام القانوني للاعتماد الإيجاري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، سنة 2016-2017، ص 28.

المطلب الأول: شروط عقد البيع بالإيجار

كعادة العقود يتطلب عقد البيع بالإيجار توافر مجموعة من الشروط لصحته، فأدرج المشرع الجزائري بعض الشروط منها عامة نستعرضها في (الفرع الأول) ومنها خاصة نقدمها في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الشروط العامة لعقد البيع بالإيجار

تتمثل الشروط العامة في: التراضي، المحل، السبب، الشكلية.

أولاً: التراضي

يعد عقد البيع بالإيجار من العقود الرضائية وفي هذا الإطار استلزم المشرع الجزائري توافر ركن التراضي حتى يكون العقد صحيحاً واستناداً إلى القواعد العامة فإن التراضي هو تطابق إرادة المتعاقدين من خلال الإيجاب الصادر عن المستأجر المستفيد والقبول الصادر من المتعهد بالترقية العقارية حيث نصت المادة 59 من القانون المدني الجزائري على أنه: "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين، دون الإخلال بالنصوص القانونية"⁽¹⁾.

وعليه فإن الرضا لا يتحقق إلا بوجود إرادتين متطابقتين تهدفان إلى إحداث أثر قانوني متمثل في نقل ملكية المسكن للمستفيد مقابل دفع هذا الأخير ثمن المسكن البائع المؤجر وهذا التراضي لا يكون له أثر إلا إذا توفرت شروط صحته المتمثلة في الأهلية لأن عقد البيع بالإيجار من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر⁽²⁾، يجوز إيتائها حتى من ناقص الأهلية أي من بلغ سن التمييز و لم يبلغ الرشد⁽³⁾.

إضافة لهذا يجب أن تكون إرادة الأطراف سليمة غير معيبة خالية من عيوب الإرادة⁽⁴⁾ المنصوص عليها قانوناً والمتمثلة في الغلط التدليس الإكراه و عيب الاستغلال وهذا

(1) المادة 59 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، السابق الذكر.

(2) محمد سعيد جعفرور وفاطمة اسعد، التصرف الدائر بين النفع والضرر في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، سنة 2002، ص 14.

(3) زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 107.

(4) محمد يوسف الزعبي، العقود المسماة، شرح عقد البيع في القانون المدني، عمان، الأردن، سنة 2004، ص 49.

ما نصت عليه المواد 81، 82، 83، 84، 85، 86، 88، 89، 90 من القانون المدني الجزائري.

ثانيا: المحل

بالرجوع إلى نص المادة 54 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، السابق الذكر، نصت على أنه: "العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما". وبالتالي فالمحل هو الشيء الذي يلتزم به المدين القيام به وبالرجوع إلى عقد البيع بالإيجار فإن المحل هنا هو التصرف القانوني الذي يتم الاتفاق عليه من قبل الطرفين المستفيد من المسكن والمتعهد بالترقية العقارية والمتمثل في نقل ملكية المسكن إلى المستفيد مقابل التزام هذا الأخير بدفع الأقساط المتفق عليها في العقد بالتالي يصبح المحل في عقد البيع بالإيجار مزدوج فمحل التزام المؤجر البائع هو المسكن والذي اشترط فيه المشرع وفقا للقواعد العامة أن يكون موجودا وممكنا وقد نصت المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 137/04⁽¹⁾ على أنه: "يترتب على تسديد المستفيد نسبة 5% من ثمن المسكن عند استلامه هذا المسكن طبقا الأحكام المادة 7 على الهيئة المتعهد بالترقية العقارية إعداد عقد البيع بالإيجار".

نستنتج من خلال هذه المادة أنه بمجرد تسليم مفاتيح المسكن يجب إعداد عقد البيع بالإيجار وهذا يعني وجود مسكن عند إبرام العقد مع إجبارية تسديد الدفعة الأولى من ثمنه وتكملة الأقساط على ما تم برمجته في رزنامة الأقساط من قبل المتعهد بالترقية العقارية كما اشترط المشرع أن يكون المسكن معينا أو قابلا للتعيين وفقا لملحق القرار الصادر في 4-5-2004⁽²⁾ وجوب تعيين المسكن تعيينا دقيقا وذلك بتبيان صنفه مساحته عدد غرفه رقمه الطابق المتواجد فيه رقم العمارة موقعها تحديد البلدية والولاية، أما بالنسبة لمحل التزام المستأجر المستفيد هو الثمن، والثمن يجب أن يكون مبلغ نقدي حسب ما نصت عليه المادة

(1) المرسوم التنفيذي رقم 137/04 المؤرخ في 21 ابريل 2004 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار.

(2) القرار الصادر في 04-05-2004 المعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

351 من القانون المدني الجزائري بنصها على انه: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي"⁽¹⁾، أن يكون الثمن موجودا أو قابلا للوجود جدية ومشروعا غير مخالفا لنظام العام والآداب العامة حيث نصت المادة 93 من القانون المدني الجزائري على أنه: "إذا كان محل الالتزام مستحيلا في ذاته أو مخالفا للنظام العام والآداب العامة، كان باطلا بطلانا مطلقا"، والمادة 94 من نفس القانون أنه: "إذا لم يكن محل الالتزام معينا بذاته، وجب أن يكون معينا بنوعه، ومقداره وإلا كان العقد باطلا.

ويكفي أن يكون المحل معينا بنوعه فقط إذا تضمن العقد ما يستطاع به تعيين مقداره وإذا لم يتفق المتعاقدين على درجة الشيء من حيث جودته ولم يمكن تبين ذلك من العرف أو من أي ظرف آخر، التزم المدين بتسليم الشيء من صنف متوسط". ونصت المادة 1 من القرار المؤرخ في 04-05-2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، السابق الذكر بالقول على أنه يحزر ثمن المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار بالأرقام والحروف مع تبيان أن هذا الثمن نهائيا.

ثالثا: السبب

هو الغرض الذي يريد المتعاقدان الوصول إليه أو هو الباعث الذي أدى بالمتعاقدين على إبرام العقد ويشترط كعامة العقود وليس فقط عقد البيع بالإيجار أن يكون ذلك السبب مشروعاً وغير مخالفا للنظام العام والآداب العامة حيث نصت المادة 97 من القانون المدني الجزائري على انه: "إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالفا للنظام العام أو الآداب، كان العقد باطلا"، ونصت المادة 98 من نفس القانون على أنه: "كل التزام مفترض أن له سببا مشروعاً، ما لم يقم الدليل على غير ذلك.

ويعتبر السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك. فإذا قام الدليل على صورية السبب، فعلى من يدعي أن للالتزام سببا آخر مشروعاً أن يثبت ما يدعيه"⁽²⁾. ففي عقد البيع بالإيجار يكون الغرض من نقل ملكية المسكن إلى المستفيد من

(1) المادة 351 من الأمر 58/75 المتضمن التقنين المدني الجزائري، السابق الذكر.

(2) المادة 97 والمادة 98 من نفس الأمر.

قبل الترقية العقارية هو الحصول على الثمن وفي المقابل يقوم المستفيد بدفع الثمن بهدف الحصول على المسكن.

رابعا: الشكلية

حتى نصت المادة 793 من القانون المدني الجزائري على انه: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار". ونصت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 على أنه: "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار بشرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في عقد مكتوب"⁽¹⁾، والمادة السابعة في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 35/97 على أنه: "يحرر العقد حسب الشكل الرسمي ويخضع للإجراءات التسجيل والإشهار وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما"⁽²⁾، واشتراط الكتابة الرسمية يظهر من خلال المادة 17 الفقرة الأولى من المرسوم 105/01 التي تنص على أنه: "يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق"⁽³⁾، والمقصود بالعقد الرسمي حسب نص المادة 324 من القانون المدني الجزائري على أنه: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للإشكال القانونية وفي حدود سلطاته واختصاصه"⁽⁴⁾. نستنتج من خلال كل النصوص القانونية المذكورة أعلاه أن عقد البيع بالإيجار لا ينعقد بمجرد التراضي لابد من إفرغه في شكل رسمي وأكد المشرع على ضرورة إفرغ الاتفاق في شكل الرسمي لدى الموثق مع مراعاة الإجراءات القانونية الخاصة به.

(1) المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01، السابق الذكر .

(2) المادة 7 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 35/97، السابق الذكر.

(3) المادة 17 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 105 /01، السابق الذكر .

(4) المادة 324 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، السابق الذكر.

الفرع الثاني: الشروط الخاصة لعقد البيع بالإيجار:

يخص عقد البيع بالإيجار فئة معينة تستفيد منه فهو ليس متاح لكل الأشخاص، وعليه لا بد أن يستوفي بعض الشروط الخاصة سواء في المستأجر المستفيد أو المؤجر البائع وحتى السكنات محل التعاقد.

أولاً: الشروط الخاصة بالمستأجر المستفيد:

لا تتاح الاستفادة من البيع بالإيجار لكل الأشخاص، وقد أوضح المرسوم رقم 105/01 الشروط التي يجب توافرها في الشخص المستفيد من هذه السكنات في مادتها السادسة وقد نصت على: "يتاح البيع بالإيجار لكل شخص لا يملك أو لم يسبق له تملك عقار ذا استعمال سكني، ملكية كاملة ولم يستفد مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شرائه ولا يتجاوز مستوى مداخله خمس (5) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

لا تتاح الاستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه بموجب أحكام هذا المرسوم إلا مرة واحدة لذات الشخص.⁽¹⁾ وقد عدلت المادة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 432/12⁽²⁾ في مادته الأولى حيث نصت على: "يتاح البيع بالإيجار لكل طالب، يتراوح دخله بين مبلغ يفوق أربعة وعشرين (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 عقار ذا استعمال سكني، ولم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شرائه.

لا تتاح الاستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه بموجب أحكام هذا المرسوم إلا مرة واحدة لذات الشخص." يتضح لنا من المادة الشروط الواجب توافرها والمتمثلة في:

(1) المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23-04-2001، السابق الذكر.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 432/12، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23-04-2001، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع الإيجاري، الجريدة الرسمية، العدد 71، الصادرة في 26-12-2021، ص 10.

1_ عدم ملكية عقار: من الشروط المهمة التي يجب توافرها في المستأجر المستفيد هي أن لا يكون قد تملك عقارا ذا استعمال سكني أو سبق تملكه أو قطعة أرض معدة للبناء ملكية تامة، والمقصود هنا بحيازته لعقار هو المعنى الموجود في المادة 683 الفقرة 01 من القانون المدني الجزائري⁽¹⁾.

بعد التعديل أصبح التعديل يمس طالب الاستقادة وزوجه، فإذا ملك أو سبق له أن تملك قطعة أرض صالحة للبناء أو عقار ذا استعمال سكني، فإنه لا يستفيد من أحكام المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم، وفي حالة تقديم طلب بالاستقادة فإنه يتلقى الإجابة بالرفض⁽²⁾.

2_ الدخل المتوسط:

يهدف تحديد الدخل في صيغة البيع بالإيجار لتمكين أصحاب الدخل المتوسط الاستفادة من المسكن ويكون إثبات الدخل عن طريق كشف الراتب الشهري بالنسبة للموظفين، أمّا بالنسبة لأشخاص الآخرين يتعين عليهم تقديم وثائق محاسبية أخرى مثل رقم الأعمال بالنسبة للتجار، وغير ذلك من الوسائل التي يمكن الاعتماد عليها في هذا الشأن⁽³⁾. نصت المادة 6 في الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 432/12 السابق الذكر، على أنه: "يتاح البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق أربعة وعشرين (24) ألف دينار ويساوي ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون...".

فيما يخص الدخل الوطني المضمون يحدد عن طريق مراسيم رئاسية، ومؤخراً وبموجب المرسوم الرئاسي رقم 407/11 تم رفعه إلى مبلغ 18.000 دج، وبضرب هذا الأخير في ست (6) مرات فإنّ المبلغ الناتج يقدر بـ 108.000 دج، فلكي يستفيد الشخص من صيغة

(1) تنص المادة 683 الفقرة 01 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، السابق الذكر على أنه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

(2) بوكريمة سارة فريال وبوعزة معروف عائشة، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون خاص، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب عين تيموشنت، قسم الحقوق، سنة 2016-2017، ص 39.

(3) زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 62.

البيع بالإيجار، لا بد أن يكون دخله يتراوح بين الحد الأدنى المقدر بـ24 ألف دينار والحد الأقصى المحدد بست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون⁽¹⁾.

3_ عدم الحصول على مساعدة مالية من الدولة:

عدم الحصول على مساعدة مالية من الدولة مهما كان مصدرها لبناء مسكن أو شرائه من طرف الصندوق الوطني للسكن هو شرط واجب لاستفادة من عقد البيع بالإيجار والحكمة من ذلك أن من استفاد من مساعدة مالية من الصندوق الوطني للسكن لبناء سكن أو لشرائه هو في حكم من يملك عقارا مخصصا للاستعمال السكني، بالنظر إلى أن الحصول على مساعدة الصندوق الوطني للسكن لبناء مسكن مرهون بتقديم ما يثبت ملكية الشخص للوعاء العقاري أصلاً، كما أنّ المساعدة التي يقدمها الصندوق في مجال شراء السكنات تتم في المراحل الأخيرة لإجراءات شراء المساكن⁽²⁾.

أشارت المادة 6 من المرسوم رقم 432/12 السابق الذكر، أن هذا الشرط أصبح يمس طالب الاستفادة وزوجه، وبالتالي فإن طالب الاستفادة أو زوجه استفاد من مساعدة مالية من الدولة مهما كان مصدرها لبناء مسكن أو شرائه، فإنه لا يستفيد من صيغة البيع بالإيجار⁽³⁾.

4_ عدم تجاوز الحد الأقصى في السن:

نصت المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 340/04⁽⁴⁾ على أنه: "يجب على المستفيد أن يسدد في كل الحالات وقبل أن يتجاوز عمره 70 سنة مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن كما هو منصوص عليه في المادة 08 أعلاه."

والملاحظ من هذه المادة أنّها لم تحدد السن الواجب توافره في الشخص المرشح للاستفادة من عقد البيع بالإيجار أي سن الترشح غير مهم عند تقديم طلب الاستفادة من

(1) زنوش طاوس، المرجع السابق، ص63.

(2) رضا دغبار، مقال بعنوان "النظام القانوني للبيع بالإيجار (في الشروط الموضوعية)"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد27-28، جامعة محمد خيضر، بسكرة، لسنة2012، ص367.

(3) زنوش طاوس، المرجع السابق، ص62.

(4) المرسوم التنفيذي 340/04 المؤرخ في 02-11-2004 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23-04-2001.

السكن ولكنه حدد السن الأقصى لتسديد المبلغ المالي كاملاً أي القسط الأخير وهذا قبل بلوغه السن المحدد 70 سنة.

أمّا بالنسبة إلى السن 70 سنة فقد حدد على أساس سن التقاعد، فالدولة حريصة على ثمن بيع المسكن قبل إحالة المستأجر المستفيد على التعاقد⁽¹⁾.

ثانياً: الشروط الخاصة بالمؤجر البائع:

اشترط المشرع الجزائري شرط واحد ليتمكن المؤجر البائع من إبرام عقود البيع بالإيجار وهو أن يكون متعهد بالترقية العقارية.

تعرف الترقية العقارية على أنها تتمثل في وجود شخص (طبيعي أو معنوي) يقوم بإنجاز أو تجديد بناءات، قد تكون للسكن أو لممارسة مهنة ما، والقائم بها هو المتعامل في الترقية العقارية والذي يعد تاجراً حسبما نصت عليه المادة 03 في فقرتها الثانية على أنه: "ويعد المتعاملون في الترقية العقارية تجاراً باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك"⁽²⁾.

حددت المادة 6 من القانون 07/86 المؤرخ في 04 مارس المتعلق بالترقية العقارية⁽³⁾ الأشخاص القائمة بالترقية العقارية حيث نصت أنه: "...الجماعات المحلية، المؤسسات والمقاولات والهيئات العمومية التي يخول لها ذلك قانونها الأساسي، الخواص القائمون بالبناء الذاتي، سواء كانوا فرادى أم منتظمين في تعاونيات عقارية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعون للقانون الخاص غير الأشخاص السالف ذكرهم."

وأهم أشخاص الترقية العقارية العامة في الجزائر، ديوان الترقية والتسيير العقاري أنشأ بموجب الأمر رقم 63/74⁽⁴⁾، تعد تاجرة في علاقتها مع الغير، فبعد ما كان الديوان مجرد مؤسسة تعمل على إنجاز المساكن والمحلات التجارية والمهنية من أجل الإيجار

(1) زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 66.

(2) المرجع نفسه، ص 71.

(3) قانون رقم 07/86 المؤرخ في 04-03-1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 10، الصادرة بتاريخ 05-03-1986.

(4) الأمر رقم 63/74 المؤرخ في 10-06-1974 المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49.

فقط، أصبحت تنجز المساكن الموجهة للبيع وتسمى بالمساكن الترقية لذوي الدخل
المعتبر، إلى جانب المساكن الاجتماعية لذوي الدخل المتوسط أو الضعيف.
أيضا من أشخاص الترقية العقارية العامة في الجزائر نجد مؤسسة ترقية السكن العائلي
وهو من مؤسسات العمومية المحلية ذات طابع صناعي وتجاري، تعد أيضا تاجرة في
علاقاتها مع الغير.

وكذلك الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، فوزارة السكن والعمران أصدرت مقرر
رقم 08 بتاريخ 01-07-2001، والذي نص في المادة الأولى منه على أنه "تعين الوكالة
الوطنية للتحسين وتطوير السكن "عدل" كمركبي مكلف بإنجاز واقتناء برامج مساكن ممولة
بأموال عمومية لبيعها بالإيجار وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 105/01..."⁽¹⁾.
ويتضح لنا أنه إلى جانب ديوان الترقية والتسيير العقاري، فالوكالة تكون مختصة
بعملية البيع بالإيجار المنظمة بالمرسوم رقم 105/01.

ثالثا: الشروط الخاصة بالمسكن

نصت المادة الثانية من المرسوم 105/01 السابق الذكر على أنه: "البيع بالإيجار
صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة...". وأيضاً المادة 19 في
فقرتها الأولى من نفس المرسوم على أنه: "تتقل ملكية السكن المعني وفقاً للقواعد المعمول
بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله."

السكنات محل عقد البيع بالإيجار هي سكنات تملك بعد الشروط العامة المتمثلة في
وجود أو قابلية وجود السكنات محل هذا العقد تكون موجودة أي منجزة عند إبرامه وأحيانا
على وشك الإنجاز، أمّا الشرط الثاني هو أن يكون محل السكن معينا أو قابلاً
للتعيين، فالسكنات في عقد البيع بالإيجار هي من الأشياء المعينة بالذات وعلى المستأجر
المستفيد أن يكون عالما بها علما كافيا.

بالنسبة للشروط الخاصة بالمسكن فنتمثل في:

(1) زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 73-74.

1_ أن يكون السكن منجز في إطار البيع بالإيجار، أي أنه يتم شراء المساكن المنجزة في إطار عقد البيع بالإيجار المقصود منه أن أول عقد يخضع له شراء هذه المساكن هو عقد البيع بالإيجار⁽¹⁾.

2_ أن يكون المسكن منجز بأموال عمومية، نصت المادة 04 في فقرتها الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدلة بموجب المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 35/03 على ما يلي: "تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة بواسطة ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفاً" من خلال المادة نستنتج أن المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار كانت تمول من قبل الدولة والجماعات المحلية قبل التعديل، أما بعد التعديل أصبحت تمول بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى إضافة إلى تمويلات الدولة بفتح مجال لهم⁽²⁾.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار

اعتبر الدكتور عباس عبودي عقد البيع بالإيجار من صور البيع الائتماني حيث أنه يتجسد بعقد يتفق بموجبه المتعاقدان على إيجار شيء معين لمدة معينة ومقابل أجر معين على أن ينقلب هذا الاتفاق إلى بيع وذلك إذا أوفى المستأجر بجميع التزاماته وفاء تام⁽³⁾. كما رأى الدكتور محمد حسنين أن عقد البيع بالإيجار هو ذلك العقد الذي يرد فيه العقدان الإيجار والبيع معا، فهو إيجار إلى أن يتم الوفاء بالثمن كاملا وبيع حين يتم الوفاء⁽⁴⁾.

(1) أبودريالة محمد الصالح ومعرف مبروك، النظام القانوني للبيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أحمد دارية أدرار، 2018-2019، ص 31.

(2) بهاء الدين مدود ومحمد أمين قرماط، النظام القانوني لعقود الإيجار في السكن في السكن العمومي الإيجاري، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، سنة 2018-2019، ص 33.

(3) عباس عبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، " البيع و الإيجار"، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان الأردن، سنة 2011، ص 47.

(4) محمد حسنين، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1983،

من خلال هذين التعريفين نلاحظ أن آرائهم مشتركة في أن عقد البيع بالإيجار هو اتفاق بين طرفين البائع والمتمثل في المتعهد بالترقية العقارية والمستفيد من المسكن المتمثل في المستأجر حيث أنه يلتزم المستأجر بدفع ثمن العين المؤجرة محل العقد في شكل أقساط خلال مدة زمنية محددة وعند تسديده لأخر قسط تنتقل إليه الملكية تلقائياً. أدت بنا كل هذه المفاهيم إلى إثارة الفضول لمعرفة الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار، وقد اختلف الفقهاء والمشرعين حول تحديد طبيعته القانونية إذا تسري عليه أحكام عقد الإيجار؟ أم أحكام عقد البيع؟ أم كلاهما معا؟

للإجابة على هذه التساؤلات سوف نتناول في (الفرع الأول) موقف الفقه من عقد البيع بالإيجار وفي (الفرع الثاني) موقف المشرع من عقد البيع بالإيجار.

الفرع الأول: موقف الفقه في تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار

اختلف الفقهاء في تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار فهناك اتجاه يرى أنه عقد بيع، في حين يرى اتجاه آخر أنه عقد إيجار واتجاه ثالث يرى أنه عقد مركب يجمع بين البيع والإيجار معا حيث اعتمد كل اتجاه على مجموعة من الحجج وهي كالتالي:

أولاً: الاتجاه الأول

1_ عقد البيع بالإيجار عقد بيع: يرى أصحاب هذا الاتجاه أن عقد البيع بالإيجار عقد بيع وتسري عليه أحكام عقد البيع لكن مع شرط الاحتفاظ بالملكية⁽¹⁾ بمعنى أنه العقد معلق على شرط دفع وإكمال الثمن فعندما يتحقق الشرط تنتقل الملكية إلى صاحبها تلقائياً كما يرى أصحاب نفس الاتجاه أن البيع بالإيجار هو عقد بيع لكن هو بيع بالتقسيط بمعنى أنه المستفيد يعتبر مالكا لمحل العقد مثلما عرفته المادة 363 من القانون المدني الجزائري بنصها: " إذا كان ثمن البيع مؤجلاً جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفاً على دفع الثمن كله ولو تم تسليم الشيء المبيع.

(1) حمزة خليل، النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق جامعة البلدة، 2004، ص 99.

فإذا كان الثمن يدفع أقساطاً، جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستبقي البائع جزء منه على سبيل التعويض في حالة ما إذا وقع فسخ البيع بسبب عدم استيفاء جميع الأقساط. ومع ذلك يجوز للقاضي تبعا للظروف أن يخفض التعويض المتفق عليه وفقا للفقرة الثانية من المادة 184.

وإذا وفى المشتري جميع الأقساط يعتبر أنه تملك الشيء المبيع من اليوم البيع.

تسري أحكام الفقرات الثلاثة السابقة حتى ولو أعطى المتعاقدين للبيع صفة الإيجار".

2_ النقد: نلاحظ أن أصحاب هذا الرأي اعتمدوا علانية المتعاقدين كمعيار لتحديد الطبيعة القانونية للعقد مما عرض أصحاب هذا الاتجاه للانتقاد على أساس انه ينبغي التفرقة بين البيع بالإيجار والبيع بالتقسيط والبيع المعلق على الشرط.

ثانيا: الاتجاه الثاني

1_ عقد البيع بالإيجار عقد إيجار: يذهب أصحاب هذا الاتجاه إلى القول أن عقد البيع بالإيجار هو عقد إيجار ولكن يأخذ حكم الإيجار المقترن بالوعد بالبيع.

2_ النقد: تعرض كذلك أصحاب هذا الاتجاه للانتقاد على أساس أنه يجب التمييز بين عقد البيع بالإيجار والإيجار المقترن بوعد بالبيع باعتبار أن كل عقد تسري عليه أحكام مختلفة المنصوص عليها قانونا.

ثالثا: الاتجاه الثالث

عقد البيع بالإيجار عقد مركب: يرى أصحاب هذا الرأي أن عقد البيع بالإيجار هو عقد مركب يجمع بين أحكام عقد البيع وأحكام عقد الإيجار حيث أنه عقد إيجار معلق على شرط فاسخ بالوفاء بكل الأقساط يؤدي إلى فسخ الإيجار وقيام البيع وانتقال الملكية بأثر رجعي وعقد بيع معلق على شرط واقف وهو قيام المشتري بالوفاء بكافة الأقساط وإذا تخلف الشرط يفسخ العقد الإيجار ولا يناقض البيع دون استرجاع المستأجر الأقساط السابقة باعتبارها بدل الإيجار مقابل انتقاعه بالعين المؤجرة⁽¹⁾.

(1) نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 197-198.

الفرع الثاني: موقف المشرع في تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار

نص المشرع الجزائري وبصفة مباشرة وصريحة عن عقد البيع بالإيجار من خلال المرسوم التنفيذي 35/97 المؤرخ في 14 يناير 1997 السابق الذكر، وذلك من خلال المادة السابعة منه بنصها: "العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر أن يحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتري اثر فترة تحدد باتفاق المشترك وبحسب شروط هذا المرسوم"⁽¹⁾.

ونظرا للإقدام الكبير للمواطنين المتوسطي الدخل في اقتناء السكن، قام المشرع بوضع تنظيميا خاصا لتقنية البيع بالإيجار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001 السابق الذكر، حيث عرفت المادة 2 من هذا المرسوم البيع بالإيجار كما يلي: "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب"⁽²⁾.

نلاحظ من خلال نصوص المرسومين التنفيذيين أن عقد البيع بالإيجار هو عقد يتم بين المتعهد بالترقية العقارية والمكتب المستفيد حيث أنهما يتفقان على تسديد قيمة المسكن في شكل أقساط محددة القيمة وبعد إتمام المستفيد من تسديدها تنتقل الملكية للمشتري، وقد أوجز المشرع البيع بالإيجار على الديوان الترقية العقارية واستثنى باقي المرقين العقاريين بما فيهم الخواص.

كما توضحه التسمية يحتوي هذا العقد على نوعين من العقود، البيع والإيجار في أن واحد وبالتالي فهو مزدوج الغاية.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 35/97 مؤرخ في 14 يناير 1997، السابق الذكر.

(2) المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01، السابق الذكر.

خلاصة الفصل الأول:

يعد عقد البيع بالإيجار من العقود الخاصة المزدوجة الغاية، وهذا ما يميزه عن باقي العقود كونه يجمع بين نوعين عقد البيع وعقد الإيجار في آن واحد، كما أن ميزته تمتد إلى صفات أطرافه حيث أن المالك البائع يكون مؤجر والمستفيد كمشترى يكون مستأجر في نفس الوقت.

إلا أن هذه الأطراف لا يمكنها أن تستفيد من هذا العقد إلا إذا توافرت كل الشروط المنصوص عليها سواء كانت عامة أو خاصة، ليصبح بعدها قادرا على البدء في إجراءات الاستفادة من هذا العقد.



الفصل الثاني:

إجراءات عقد البيع

بالإيجار pdfelement

وأثاره القانونية

الفصل الثاني: إجراءات عقد البيع بالإيجار وأثاره القانونية

بعد تطرقنا في الفصل الأول لماهية عقد البيع بالإيجار والذي قد تعرفنا من خلاله على مفهوم عقد البيع بالإيجار وأهم خصائصه وطبيعته القانونية مروراً بالشروط الواجب توافرها في العقد.

وتبعاً لذلك في هذا الفصل الذي جاء تحت عنوان إجراءات عقد البيع بالإيجار وأثاره القانونية سوف نستعرض من خلاله ثلاثة (03) مباحث.

يشمل (المبحث الأول) على إجراءات السابقة واللاحقة لإبرام عقد البيع بالإيجار لنبين في (المبحث الثاني) الآثار المترتبة عن عقد البيع بالإيجار التي تتمثل في التزامات كل من المؤجر البائع والمستأجر المشتري على حد سواء، أما (المبحث الثالث) نستعرض فيه الدعاوى الناشئة عن النزاعات المتعلقة بعقد بيع السكنات بالإيجار إلى غاية تسوية إشكالات النزاع.

المبحث الأول: إجراءات عقد البيع بالإيجار

نظراً لأهمية عقد البيع بالإيجار فإن إبرامه يتطلب استيفاء مجموعة من الإجراءات التي فرضها القانون على المستأجر المستفيد، وعليه سنتناول في (المطلب الأول) دراسة الإجراءات التي تسبق إبرام العقد، أما (المطلب الثاني) نستعرض فيه إجراءات اللاحقة لإبرامه.

المطلب الأول: الإجراءات السابقة عن إبرام عقد البيع بالإيجار

قبل إبرام عقد البيع بالإيجار يستوجب على المستأجر المستفيد قيام مجموعة من الإجراءات، وقد نصت على هذه الإجراءات كل من المادتين 15 و 16 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01⁽¹⁾، ومن هنا نستعرض هذه الإجراءات من خلال (الفرع الأول) تحت عنوان تقديم طلب شراء المسكن، ثم (الفرع الثاني) بمعالجة هذا الطلب، وأخيراً (الفرع الثالث) بتوقيع تعهد تسجيل المستأجر المستفيد في برنامج السكن محل البيع بالإيجار.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23-04-2001، السابق الذكر.

الفرع الأول: تقديم طلب الاستفادة

نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 السابق الذكر على أنه: "يقدم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى متعهد بالترقية العقارية المعني بعد تحريره على مطبوع يحدد نمودجه الوزير المكلف بالسكن. ويرفع الطلب خلال أجل يحددها المتعهد بالترقية العقارية في إعلانات اشهارية".

فبعد الإعلان عن فتح الاكتتاب لدى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره من أجل شراء مسكن في صيغة البيع بالإيجار وفق الشروط المحددة قانونا، يقدم طالب الاستفادة طلب محرر في مطبوع طبقا للنموذج مسن سابقا والمرفق بالوثائق الضرورية⁽¹⁾، ويسلم الطلب لدى الشبابيك التي تخصصها الوكالة لهذا الغرض.

المقصود هنا أنه عند تقديم طالب الاستفادة الطلب يجب توافر الشروط القانونية المذكورة سابقا للاستفادة من بيع بالإيجار فيه أولا، بعد ذلك أكد المرسوم على نموذج تحرير الطلب، ويحتوي هذا النموذج على معلومات ذات طابع خاص بطالب الاستفادة، وذلك في شكل أسئلة على النحو التالي: (هل تشغل مسكنا وظيفيا؟ هل تملك قطعة أرض للبناء؟ هل تملك أو سبق أن ملكت مسكنا مقتنى لدى هيئة عمومية؟ هل أنت مستأجر شرعي لسكن عمومي؟ هل سبق أن استفدت من إعانة مالية من الدولة لاقتناء أو بناء مسكن؟) والإجابة تكون بالشطب على نعم أو لا⁽²⁾.

بالإضافة إلى ذلك فإن طالب الاستفادة يرفق الطلب بتصريح شرفي يؤكد فيه صحة المعلومات التي قدمها، بالوثائق التالية:

أ_ شهادة الإقامة أو الإيواء لا تقل عن 3 أشهر.

ب_ كشف الراتب أو شهادة المداخيل أو تصريح المداخيل بالنسبة لأصحاب المهن الحرة.

ت_ مستخرج من شهادة الميلاد.

ث_ نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية⁽³⁾.

(1) فولان حنان وقاسمي خدوجة، المرجع السابق، ص 40 .

(2) زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 96-97 .

(3) شيخ محمد زكرياء، المرجع السابق، ص 57-58 .

تسجل الطلبات وفق ترتيبها الزمني فور استلامها في سجل يرقمه ويوقعه المدير العام للوكالة أو ممثله⁽¹⁾، أما بالنسبة للطلبات التي تنقصها معلومات والتي لم ترفق بالوثائق المطلوبة تعاد إلى أصحابها خلال الثمانية (8) أيام التي تلي استلامها مع الإشارة إلى سبب إعادتها⁽²⁾.

الفرع الثاني: معالجة طلب الاستفادة

تعالج الطلبات من طرف لجنة يرأسها المدير العام للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، أو ممثله القانوني، وفي حالة ما إذا فاق عدد الطلبات التي تستوفي الشروط التأهيلية والتي تم قبولها من طرف اللجنة عدد مساكن البرنامج، يبلغ المترشحين غير المقبولين كتابيا مع توضيح رتبة طلباتهم، ودعوتهم للتمسك باختيارهم في البرامج السكنية المستقبلية بتأكيد طلبه برسالة موصى عليها⁽³⁾.

وتتشكل لجنة معالجة الطلبات التي يرأسها المدير العام للوكالة أو ممثله الموكل قانونا من: _ ممثل موكل قانونا من طرف المدير المكلف بالسكن في الولاية المعينة ببرنامج السكنات الموجهة للبيع بالإيجار.

_ ممثل موكل قانونا من طرف المدير العام للصندوق الوطني للسكن⁽⁴⁾.
تعالج هذه الطلبات حسب كفاءات محددة بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن، حيث تتم دراسة ومعالجة الملفات من قبل لجنة معينة من قبل الوزير المكلف بالسكن، وبعد إنتهاء اللجنة من معالجة الطلبات تقوم بتحديدتها وتوضيحها من خلال البيانات التالية:

- 1_ تاريخ التسجيل عند قبول الطلب.
- 2_ أجل تسديد القيمة المتبقية من ثمن المسكن.
- 3_ نوعية المسكن المخصص ومراقبة على الخصوص في العمارة⁽⁵⁾.

(1) حمليل نواره، المرجع السابق، ص25 .

(2) زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 99-100.

(3) فولان حنان وقاسمي خوجة، المرجع السابق ، ص41.

(4) المادة 02 من القرار المؤرخ في 13 رمضان عام 1434 الموافق 22 يوليو سنة 2013، يعدل ويتمم القرار المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1422 الموافق 23 يوليو سنة 2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكفاءات ذلك، منشور في الجريدة الرسمية، العدد49، ص29.

(5) بوكرمة سارة فريال وبوعزة معروف عائشة، المرجع السابق، ص44.

ويتم تسجيل المستفيدين في بطاقة وطنية خاصة بهذه العملية تفتح على مستوى المديرية العامة للوكالة، التي تعد كشوفات إحصائية كل 03 أشهر على أساس العناصر المدونة في السجلات وفي البطاقة الوطنية من أجل تحليل مدى تلبية الطلب من خلال البرامج المنجزة والمخصصة للبيع بالإيجار، وترسل هذه الكشوفات مع التحاليل المترتبة عنها إلى الوزير المكلف بالسكن⁽¹⁾.

قد ينبثق عن هذه اللجنة حسب الظروف قرار بالرفض ويبلغ للشخص المترشح مع التعليل، يستطيع الشخص الذي رفض طابه الطعن ضد قرار اللجنة ابتداء من تاريخ التبليغ، وهذا أمام اللجنة الخاصة المنشأة بموجب المقرر رقم 85 الصادر عن الوزير المكلف بالسكن⁽²⁾.

تكون قرارات هذه اللجنة الخاصة نهائية غير قابلة لأي طعن، فالمقرر الوزاري لم يحدد تاريخا للطعن ولا مواعيد الفصل فيه المرفوعة أمام اللجنة بالتالي لا يحقق أية حماية للطاعن⁽³⁾.

الفرع الثالث: توقيع تعهد التسجيل في برنامج السكن محل البيع بالإيجار

تعلم مصالح الوكالة المستفيدين الذين قبلتهم اللجنة برسالة موصى عليها مع دعوتهم إلى دفع 10% من ثمن المسكن كالتزام نهائي بالشراء ويودع وصل الدفع لدى مصالح الوكالة ليرفق بملف المستفيد⁽⁴⁾.

عند تقرب المستفيد إلى مصالح الوكالة يتم إعلامه بوجوب توقيعه لتعهد التسجيل في برنامج السكن محل هذه الصيغة والذي يكون من المستفيدين منه ذلك لأن قبول الطلبات يتم على حسب عدد المساكن المحددة من طرف الوزير المكلف بالسكن⁽⁵⁾.

فعند توقيعه على التعهد أصبح ملزما بالعقد وفق الشروط المحددة قانونا، فمن تاريخ توقيعه يصبح من بين المستفيدين بهذا العقد، ويبرم عقد البيع بالإيجار بينه وبين الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لدى مكتب توثيق وفق النموذج المقرر قانونا.

(1) زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 100.

(2) المرجع نفسه، ص 100-101.

(3) شيخ محمد زكرياء، المرجع السابق، ص 62.

(4) أبودريالة محمد الصالح ومعرف مبروك، المرجع السابق، ص 40-41.

(5) زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 102.

وبعد ثلاثة أشهر من الدفع يسحب المستفيد شهادة اكتتابه التي تشمل على تعيين مواصفات السكن كاملة وبعد نفس المدة يتقدم المستفيد إلى الوكالة لملاً مطبوع مرتبط بتعيين السكن، أما بعد ستة أشهر من ذلك يقوم المستفيد بسحب تعيين سكنه النهائي، فتحرير عقد البيع بالإيجار لا يتم إلا بعد دفع 15% المتبقية من المساهمة الأولية حسب نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 105/01 المعدلة بالمادة 3 من المرسوم 137/04⁽¹⁾.

المطلب الثاني: الإجراءات اللاحقة لإبرام عقد البيع بالإيجار

بعدما تعرضنا في المطلب الأول إلى الإجراءات السابقة لإبرام عقد البيع بالإيجار، نستعرض في هذا المطلب الإجراءات اللاحقة لإبرامه، والمتمثلة في تحرير عقد البيع بالإيجار في شكل رسمي (الفرع الأول)، ليقوم بعدها بتسجيل عقد البيع بالإيجار (الفرع الثاني)، و أخيراً شهر عقد البيع بالإيجار (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تحرير عقد البيع بالإيجار في شكل رسمي

الأصل في العقود هو مبدأ الرضائية استناداً لاتفاق الأطراف حيث يفرض القانون أن يفرغ العقد في شكل نموذجي رسمي خاصة في العقود الناقلة للملكية الواردة على عقار وهذا حسب المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري⁽²⁾، ويكون تحرير العقد الرسمي من طرف أشخاص مؤهلين بذلك قانوناً⁽³⁾.

أشارت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 السابق الذكر، أن عقد البيع بالإيجار عقد مكتوب في قوله أنه: " البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب". واشترطت المادة السابعة عشر في فقرتها الأولى من نفس المرسوم أن يحرره الموثق مشترطاً في قصدها الكتابة الرسمية⁽⁴⁾.

(1) فولان حنان وقاسمي خدوجة، المرجع السابق، ص 41-42.

(2) بوكرمة سارة فريال وبوعزة معروف عائشة، المرجع السابق، ص 46.

(3) المادة 324 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، السابق الذكر.

(4) المادة 17 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 السابق الذكر، نصت على أنه: " يحرر عقد البيع بالإيجار المنكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق".

كما نص في المادة العاشرة من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 والمحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك على ما يلي: " قبل تسليم مفاتيح المسكن للمستفيد، يجب إعداد عقد البيع بالإيجار بين هذا الأخير وبين الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لدى مكتب موثق وفق النموذج المعد..."، كما أن المشرع الجزائري حدد في القرار المؤرخ في 04-05-2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، البيانات اللازمة التي يجب أن ترد في عقد البيع بالإيجار⁽¹⁾.

وهو ما أكدت عليه المادة الثامنة عشر من القرار المؤرخ في 04-05-2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، والتي جاء في نصها كالاتي: "حرر هذا العقد في الشكل الرسمي لدى مكتب الأستاذ..... موثق. ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ توقيع الطرفين عليه. حرر ب... في ... من طرف الموثق الموقع"⁽²⁾.

حيث يتضمن العقد النموذجي بصفة عامة البيانات الخاصة بهوية المتعاقدين المتمثلة في: تاريخ العقد، اليوم، الشهر، السنة ولقب وعنوان الموثق وأيضا لقب واسم وتاريخ ومكان ميلاد كل من المؤجر البائع والمستأجر المستفيد، كما يتضمن العقد النموذجي في إطار عقد البيع بالإيجار على ما يلي: تصريح المتعهد بالترقية العقارية على وضع المسكن المعين في هذا العقد البيع بالإيجار طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 105/01، وتصريح المستأجر المستفيد بأنه اطلع على جميع الوثائق المرجعية المبينة في العقد النموذجي، ويقبل الشروط المنصوص عليها في العقد، ويصرح انضمامه الكامل إلى القواعد التي تنظم الملكية المشتركة الملحقة بهذا العقد ، بعدها يشرع الموثق في تحرير العقد المتفق عليه⁽³⁾.

أما بالنسبة للوثائق المرجعية التي اشترطها المشرع الجزائري على المتعاقدين تتمثل في: 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 ممثل الهيئة المعتمدة بالترقية العقارية

(1) شيخ محمد زكرياء شيخ، المرجع السابق، ص 63.

(2) بوكريمة سارة فريال وبوعزة معروف عائشة، المرجع السابق، ص 46.

(3) زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 120.

والمستأجر المستفيد، ووصل دفع يثبت تسديد الدفع الأولي من طرف هذا الأخير بما في ذلك وصل الاكتتاب⁽¹⁾.

يذكر أيضا ثمن السكن وكيفية دفع الأقساط، فلقد أوجب المشرع الجزائري أن يتضمن عقد البيع بالإيجار ثمن بيع المسكن محل العقد على أن يكون هذا الثمن نهائيا ومحددا بالأرقام والحروف فنجدد في العقد قيمة الدفع الأولي، وكذا النسب المتبقية وتواريخ استحقاقه⁽²⁾. بعد تحديد مكان و تاريخ العقد، يوقع طرفي العقد إلى جانب الموثق.

الفرع الثاني: تسجيل عقد البيع بالإيجار

التسجيل هو عملية جبائية يقوم بها الموثق لحساب الخزينة العمومية ونيابة عن زبائنه فيحصل رسوم التسجيل والطابع منهم ليودعها بصندوق قابض الضرائب المختص إقليميا⁽³⁾.

هذا وأن لإجراء التسجيل أهمية مالية تكمن في دفع حقوق تمثل ضريبة غير مباشرة لفائدة الدولة مما يؤدي إلى تمويل الخزينة العمومية للدولة، وأهمية قانونية ذلك أن التسجيل يعطي المحرر العرفي تاريخا ثابتا، وهو إجراء يتوسط مرحلة التوثيق والإشهار العقاري، ويعد إجراء ملزما⁽⁴⁾.

تسجيل عقد البيع بالإيجار من اختصاص الموثق الذي يحره ويكون ذلك بمصالح التسجيل التابعة للدائرة التي يوجد مكتبه في دائرة اختصاصها، حيث تنص المادة 75 في فقرتها الأولى من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل أنه: " لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو عند الاقتضاء في مكتب الولاية الذي يوجد بها مكتبهم"، ويتوجب على الموثق أن يقوم بتسجيل هذا العقد خلال شهر من تاريخها⁽⁵⁾.

إن نفقات التسجيل والطابع ورسوم إعلان العقاري والتوثيق وغيرها تكون على المشتري ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك⁽⁶⁾، هذا كأصل عام، لكن بالرجوع إلى

(1) زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 120-130.

(2) فولان حنان وقاسمي خدوجة، المرجع السابق، ص 44.

(3) حمليل نواره، المرجع السابق، ص 25.

(4) فولان حنان وقاسمي خدوجة، المرجع السابق، ص 45.

(5) أبودريالة محمد الصالح ومعرف مبروك، المرجع السابق، ص 44.

(6) المادة 393 الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، السابق الذكر.

المادة 258 الفقرة السابعة من نفس القانون المعدلة و المتممة بالمادة 20 من قانون المالية لسنة 2005 فإنه يعفى من رسم التسجيل، إذ نصت على أنه " تعفى من رسم حق نقل الملكية المنصوص عليه في المادة 252 من قانون التسجيل عمليات بيع البنايات ذات الاستعمال الرئيسي للسكن التي تنازلت عليها الدولة والهيئات العمومية للسكن حسب إجراء البيع بالإيجار..."⁽¹⁾، أما عقد البيع بالإيجار ولعدم وجود نص فإنه يخضع لرسم التسجيل ولا يعفى منها، وعليه المستفيد يعفى من تسديد رسوم التسجيل فيقع التزام إجراء التسجيل على عاتق المؤجر البائع.

إن عدم تسجيل العقود في الآجال المحددة قانونا يجعل الموثقين ملزمين شخصيا بدفع غرامة مالية تقدر ب 10% متى كان التأخير يتراوح ما بين يوم و ثلاثين يوما مع التزام مالي قدره 3% متى تم الإيداع بعد اليوم الأخير وذلك دون أن يتعدى مجموع الالتزام المالي والغرامة الجبائية المشار إليها سابقا 25%⁽²⁾.

إجراء التسجيل على خلاف ما يعتقد البعض ليس له أي أثر ناقل للملكية، ولا يترتب أي أثر على موضوع الحق وإنما وظيفته جبائية بحثة، وهذا ما نصت عليه المادة 28 من القانون رقم 27/88 المتضمن مهنة التوثيق: "يحصل الموثق الحقوق والرسوم بمختلف أنواعها لحساب الدولة من الأطراف الملزمين بتسديدها ويدفع مباشرة بقباضات الضرائب المبالغ الواجبة على الأطراف..."، فيسجل عقد البيع بالإيجار على غرار كل العقود الموثقة⁽³⁾.

وعليه فإن المؤجر البائع لا ينقل الملكية المسكن محل التعاقد إلى المستأجر المستفيد إلا إذا تم تسجيل هذا العقد.

(1) زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 133.

(2) شيخ محمد زكرياء، المرجع السابق، ص 67.

(3) حمليل نواره، المرجع السابق، ص 25.

الفرع الثالث: شهر عقد البيع بالإيجار

يقصد بالشهر عملية الشهر العقاري، وهو عبارة عن مجموعة من الإجراءات والشكليات التي يتم إتمامها لدى مصلحة عمومية تسمى "المحافظة العقارية" والذي له دور في إعلام الغير بالوضعية القانونية للعقار، ويعمل على تحقيق الثقة اللازمة في المعاملات العقارية بما يضمن استقرارها واستمراريتها⁽¹⁾.

إن المشرع الجزائري ورغبة منه في استقرار المعاملات العقارية، جعل شهر التصرفات القانونية الواقعة على العقارات، إلزامي حتى تنتج أثارها سواء فيما بين المتعاقدين أو اتجاه الغير⁽²⁾.

نصت المادة 17 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام تأسيس السجل العقاري التي تنص على ما يلي: "إنَّ الإيجارات لمدة إثني عشر سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها"، من خلال هذه المادة نستخلص أن الإيجارات الطويلة الأمد يجب إشهارها، وإن لم تكن تتضمن نقلاً لحق عيني، مادامت مدة الإيجار في البيع الإيجاري تفوق إثني عشر سنة فنرى ضرورة إشهاره وفقاً للأوضاع المقررة قانوناً⁽³⁾.
للقيام بشهر العقد محل البيع بالإيجار فيجب أن يكون خاضعاً لقاعدة الشهر المسبق وذلك تحقيقاً للالتزام العقاري⁽⁴⁾.

إنَّ عملية إيداع الوثائق قصد شهرها هو إجراء قانوني أولي يتم على مستوى المحافظة العقارية، بقسم الإيداع وعمليات المحاسبة، وتودع الوثائق المراد شهرها في شكلها الرسمي، يودع العقد في نسختين متطابقتين، يقوم المحافظ العقاري بتأشير على هذين النسختين، مثبتاً بذلك انتهاء الإجراء (ختم الإشهار)، ترد نسخة واحدة من هذين النسختين إلى المودع (الموثق)، أمَّا النسخة الثانية يحتفظ بها لدى المحافظة العقارية المعينة وترتب ضمن الأرشيف، كما أنَّه على محرري العقود والوثائق الالتزام بإيداعها في الأجل المحددة

(1) زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 133.

(2) فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007-2008، ص 17.

(3) حمليل نواره، المرجع السابق، ص 26.

(4) أبودريالة محمد الصالح ومعرف مبروك، المرجع السابق، ص 46.

قانوناً، يتعين على المحافظ العقاري بعد أن يتأكد من الإيداع القانوني للوثائق، أن يقوم بعملية الشهر خلال مدة خمسة عشر يوماً التالية لتاريخ الإيداع⁽¹⁾.

إنَّ إجراء عملية الشهر لمختلف المحررات هو نتيجة حتمية للإيداع القانوني الذي تتوفر فيه الشروط التي أوجدها المشرع إذ أنَّه في حالة تخلف أحد هذه القواعد أو الشروط يصبح الإيداع غير قانوني وتقوم مسؤولية المحافظ العقاري في رفضه⁽²⁾.

لكي يتم قبول الإيداع من قبل المحافظ العقاري فإنَّه يستلزم على هذا الأخير التأكد من أنَّ الوثيقة المودعة كاملة، فبمجرد قبول الإيداع من طرف المحافظ العقاري ينتقل هذا الأخير إلى مرحلة تنفيذ إجراء الشهر⁽³⁾.

طبقاً للمادة 353 الفقرة 11 من قانون التسجيل المعدلة والمتممة بالمادة 12 من قانون المالية لسنة 2005 فإنَّ عقد البيع بالإيجار يعفى من رسوم الشهر العقاري والتي جاء في نصها: "تعفى من رسم الإشهار العقاري العقود المتضمنة ببيع محلات ذات استعمال سكني جديدة أنجزها المتعهدون بالترقية العمومية أو الخواص في إطار برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية لاسيما السكن الاجتماعي والسكن في إطار البيع بالإيجار"⁽⁴⁾.

إذا رجعنا إلى نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 105/01 السابق الذكر، يتبين أن إجراء شهر عقد البيع بالإيجار في مصلحة الشهر العقاري لا يتم إلا عند تسديد المستفيد ثمن المسكن بكامله. ذلك أنَّ ملكية المسكن محل التعاقد لا تنتقل من البائع المؤجر إلى المشتري المستأجر، إلا بعد دفعه هذا الأخير آخر قسط من الثمن. ومتى وفى المستفيد بهذا القسط وجب على الموثق وفقاً للقواعد العامة المقررة قانوناً أن يقوم بشهر العقد لدى المحافظة العقارية المختصة⁽⁵⁾.

(1) فردي كريمة، المرجع السابق، ص 98-99-100-105.

(2) المرجع نفسه، ص 111.

(3) المرجع نفسه، ص 113.

(4) أبودريالة محمد الصالح ومعرف مبروك، المرجع السابق ص 46.

(5) شيخ محمد زكرياء، المرجع السابق، ص 68.

المبحث الثاني: أثار عقد البيع بالإيجار

عقد البيع بالإيجار عقد ذو طبيعة خاصة وباعتباره ملزم لجانبين فهو يرتب عدة التزامات على عاتق كل من المؤجر البائع المتمثل في المتعهد بالترقية العقارية والمستأجر المتمثل في المستفيد من السكن.

وعليه سوف نتطرق من خلال هذا المبحث إلى الآثار التي يترتبها عقد البيع بالإيجار في ذمة كل المتعاقدين، حيث نحاول في (المطلب الأول) جمع مختلف التزامات المؤجر البائع ونختم ب(المطلب الثاني) بالالتزامات المستأجر المستفيد.

المطلب الأول: التزامات المؤجر البائع

باعتبار المؤجر البائع أحد أطراف العقد فإنه يترتب في ذمة هذا الأخير عدة التزامات ولعل أهم هذه الالتزامات نذكر:

الفرع الأول: الالتزام بالتسليم وصيانة المسكن

إن المؤجر البائع أول ما يلتزم به بعد إعداد عقد البيع بالإيجار هو تمكين المستفيد من الانتفاع بالمسكن وحيازته دون عائق وذلك في الزمان والمكان المتفق عليه في العقد المبرم⁽¹⁾ أو في مقر مرقى العقار⁽²⁾ مع إعداد هذا الأخير تصريح بالتخلي عن المسكن لصالح المستفيد والإذن له بقبضه وحيازته وذلك بتسليم المفاتيح والمستندات⁽³⁾ حتى يتمكن هذا الأخير من تقديمها إلى مصلحة التسجيل والشهر.

يتم تسليم عن طريق تحرير محضر يسمى محضر تسليم المسكن حيث تقام زيارة للمكان بين المعني والمصالح التقنية للمتعهد، مع إلزامه توقيع الطرفين عن المحضر وفي حالة وجود عيب في العين المؤجرة يتم تدوين ذلك في المحضر التسليم.

(1) انظر المادة 282 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، السابق الذكر.

(2) بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في

العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2016-2017، ص144.

(3) حمزة خليل، المرجع السابق، ص86.

يكون التسليم وقت استلام المسكن من المستأجر المستفيد حيث نصت المادة 11 من القرار الوزاري المؤرخ في 14-05-2002⁽¹⁾، عند استلام المستفيد للمسكن، يجب أن تنظم زيارة حضورية للمكان بين المعني والمصالح تقنية للمتعهد بترقية العقارية، تتوج بمحضر تسليمي يوقعه الطرفان غير أنه إذا تم تسليم العين المؤجرة دون محضر أو بيان وصفي يفترض في المستأجر المستفيد أنه تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس .

إن الهدف من محضر التسليم هو إثبات تنفيذ المؤجر البائع لالتزامه بالتسليم ومن جهة أخرى بتسلم المستأجر المستفيد السكن في الحالة المتفق عليها.

الفرع الثاني: الالتزام بالضمان ونقل الملكية

لا تنتهي التزامات المؤجر البائع عند قيامه بتسليم وصيانة المسكن بل من أجل تمكين المستأجر المستفيد بالانتفاع بالعين المؤجرة وجب على المؤجر البائع ضمان ونقل الملكية إلى المستأجر المستفيد.

أولاً: الالتزام بالضمان

سوف نتناول في هذه الجزئية مختلف أنواع الضمانات التي تقع على المؤجر البائع القيام بها والمتمثلة في ضمان التعرض والاستحقاق.

1_ ضمان التعرض:

حيث تنص المادة 489 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري على أنه: "على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع".

فالمقصود هنا من التعرض هو تهديد المستأجر المستفيد في حيازته وانتفاعه بالمسكن من خلال إتيان المؤجر أو غيره بعمل أو تصرف يؤدي بالعين المؤجرة محل العقد مما يؤثر سلباً على انتفاع المستأجر المستفيد بها⁽²⁾ انتفاعاً كاملاً وتعرض الذي يضمنه المؤجر ينقسم بحسب طبيعته إلى تعرض مادي وآخر قانوني:

(1) القرار الوزاري المؤرخ في 14-05-2002 المعدل والمتمم للقرار المؤرخ في 23-07-2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار، وكيفيات ذلك، الصادر في الجريدة الرسمية بتاريخ 12-06-2002، العدد 41.

(2) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، الطبعة 1، دار الهدى، عين مليلة، 2006، ص 369.

أ_ **التعرض القانوني**⁽¹⁾: هو ادعاء المؤجر حقا على العين المؤجرة يتعرض مع حق المستأجر في الانتفاع بها وذلك إما أن يحول دون انتفاعه أو ينقص من هذا الانتفاع في هذا النوع من التعرض يستند المؤجر في تعرضه إلى حق عيني أو حق شخص فقد يدعي المؤجر أنه صاحب حق ملكية أو صاحب حق الانتفاع أو حق ارتفاق أو صاحب حق شخصي.

ب_ **التعرض المادي**: هو كل فعل مادي يصيب المؤجر ويكون من شأنه أن يعكر حياة المشتري للمبيع دون أن يستند في القيام به إلى حق قانوني يدعيه على المبيع.

2_ ضمان الاستحقاق:

إن ضمان الاستحقاق ينتج عن عدم تنفيذ المؤجر البائع للإلتزامه بضمان وعدم التعرض لتنفيذ عينيا حيث يلتزم هذا الأخير بتعويض المستفيد عما أصابه من ضرر بسبب المبيع ويرجع المشتري على البائع بضمان الاستحقاق إما بدعوى فرعية وإما بدعوى أصلية يرفعها المشتري بعد ثبوت الاستحقاق⁽²⁾.

وأخيرا الإلتزام بالضمان بعدم تعرض الاستحقاق ليس من النظام العام وبالتالي فيجوز الاتفاق تعديل أحكامه بشرط أن لا يكون هناك غش.

ثانيا: الإلتزام بنقل ملكية

حسب نص المادة السابعة من المرسوم التنفيذي 105/01 السابق الذكر، فإن تسليم المسكن الفعلي في عقد البيع بالإيجار يكون بعد دفع الحصة الأولى من ثمن المسكن المقدر ب 25 % إما نقل الملكية تكون عند تسديد المستفيد كامل الأقساط المتفق عليها حيث تنص المادة الثانية من نفس المرسوم أنه: "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب".

كما تنص المادة التاسعة عشر من نفس المرسوم على أنه: "تنقل ملكية السكن المعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بأكمله".

فنقل ملكية في عقد البيع بالإيجار يتطلب مراعاة شكلية معينة باعتبار محل العقد ينصب على عقار وبالتالي إخضاعه إلى عملية الشهر حيث نصت المادة 165 من القانون المدني

(1) زنوش الطاوس، المرجع السابق، ص158.

(2) انظر المواد 375 و376 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، السابق الذكر.

الجزائري على أنه: " الالتزام بنقل الملكية، أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني، إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات يملكه الملتزم، وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري."

وتأكيداً على ما سبق تنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 35/97 السابق الذكر أنه: " يحرر عقد البيع بالإيجار في شكل رسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار وفقاً لأحكام التشريعية المعمول بها".⁽¹⁾

المطلب الثاني: التزامات المستأجر المستفيد

في عقد البيع بالإيجار ألزم المشرع المستأجر المستفيد ببعض التزامات، والتي سوف نتناولها في الفروع التالية: حيث سنقوم بدراسة التزام المستأجر المستفيد بتسليم المسكن واستعماله في ما أعد له في (الفرع الأول) أما في (الفرع الثاني) يتم التطرق إلى دفع الأقساط الدورية وتكملة الثمن (الفرع الثالث) ثم سوف نتحدث عن التزام المستفيد بالمحافظة على المسكن والامتناع عن التصرف فيه وأخيراً (الفرع الرابع) نقوم بمعالجة التزام المستفيد باحترام قواعد الملكية المشتركة.

الفرع الأول: التزام بتسليم المسكن واستعماله فيما أعد له أولاً: تسليم المسكن

المقصود بتسليم المسكن هو الاستيلاء على المسكن في الزمان والمكان المتفق عليه للانتفاع به انتفاعاً كاملاً⁽²⁾، في حال ما إذا لم يكن هناك إتفاق يتم الرجوع إلى القواعد العامة المعمول بها المنصوص عليها في الشريعة العامة حيث تنص المادة 282 من القانون المدني الجزائري على أنه: "إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات، وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك".

(1) المرسوم التنفيذي 35/97 المؤرخ في 14-01-1997، السابق الذكر.

(2) السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد 1، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء بالإيجار والعارية، الطبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، سنة 2000، ص 458.

أما فيما يخص زمان التسليم فقد نصت عليه المادة 281 من القانون المدني الجزائري أنه: "يجب أن يتم الوفاء فور ترتيب الالتزام نهائيا في ذمة المدين، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك."

التسلم بالنسبة لعقد البيع بالإيجار يكون في بداية تنفيذ العقد فعليا وعند انتهاء مدة هذا العقد وتحرير عقد آخر ناقل للملكية هذا المسكن فإن التسليم يكون التسليم حكما.

ثانيا: استعمال المسكن في ما اعد له

من بعد تسلم المستأجر المستفيد المسكن وجب على هذا الأخير أن يستعمله في ما اعد له حيث إذا وجد اتفاق في العقد على أن يكون معدا للسكن فلا يجوز للمستأجر أن يستعمله لغير ذلك في التجارة مثلا⁽¹⁾، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب عليه استعمال العين المؤجرة حسب ما أعدت له. حيث نصت المادة 491 من القانون المدني الجزائري على أنه: "يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له".

كما لا يجوز للمستأجر المستفيد أن يؤجر مسكنه وهذا ما أكدته المادة 15 من القرار الوزاري المؤرخ في 04-05-2004⁽²⁾ حيث نصت على أنه: "يمنع منعا باتا على المستأجر المستفيد أن يؤجر مسكنه موضوع هذا العقد بصفه كلية أو جزئية أو يمارس فيه أي نشاط حر أو تجاري".

كما أن المستفيد من السكن ملزم باستعماله فلا يجوز تركه دون استعمال وهذا ما أكدته المادة 13 من القرار المؤرخ في 23-07-2001 السابق الذكر، بنصها أنه يمكن أن يترتب عن عدم شغل المسكن لمدة فوق ثلاثة أشهر بعد تسليم المفاتيح مراجعة القرار البيع بالإيجار واتخاذ التدابير الإلزامية لفسخ العقد.

فيتضح لنا من خلال النصوص القانونية المذكورة سابقا أن في عقد البيع بالإيجار حصر المشرع استعمال المسكن للسكن فقط.

(1) زنوش الطاوس، المرجع السابق، ص152.

(2) القرار الوزاري المؤرخ في 04-05-2004 المعدل والمتمم للقرار المؤرخ في 23-07-2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار الصادر في الجريدة الرسمية بتاريخ 04-07-2004، العدد43.

الفرع الثاني: الالتزام بدفع الأقساط الدورية وتكملة الثمن

مثلاً تم التطرق إليه سابقاً فإن المستأجر حتى يستفيد من صيغة العقد البيع بالإيجار ألزم عليه أن يدفع دفعة الأولى من الثمن تقدر بـ 25 % بالإضافة إلى هذا الالتزام وجب على المستأجر المستفيد أن يقوم بتسديد أقساط دورية من الثمن الإجمالي المحدد وذلك في حدود المدة المتفق عليها في العقد.

أولاً: الالتزام بدفع الأقساط الدورية

يلتزم المستأجر المستفيد في إطار عقد البيع بالإيجار بدفع الأقساط بصفة دورية كل شهر لمدة تحدد بناء على اتفاق طرفين وألا تفوق هذه المدة الزمنية 25 سنة، ويتم ذلك بعد تسديده للدفعة الأولى من ثمن المسكن حيث تنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 السابق الذكر المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 137/04: " وجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل على 25 % من ثمن المسكن".⁽¹⁾

ثانياً: الالتزام بتكملة الثمن

إن التزام المستأجر المستفيد بتكملة الثمن مرتبط بالالتزام المتعهد بترقية العقارية بالنقل ملكية المسكن إليه حيث تسديد الثمن يكون على مرحلتين، المرحلة الأولى تسبق مرحلة إبرام العقد حيث يقوم المستفيد بتسديد دفعة من الثمن تقدم بـ 25 % و ذلك من خلال دفعه 10% عند تبليغه من طرف المتعهد بالترقية العقارية، و 5 % عند تسليم المفاتيح و 5% خلال السنة الأولى من شغل المسكن و 5 % خلال السنة الثانية من شغل المسكن.⁽²⁾ أما المرحلة الثانية يلتزم المستفيد بدفع المبلغ المتبقي من ثمن المسكن المحدد في العقد البيع بالإيجار.

(1) المادة 7 من المرسوم التنفيذي 105/01 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 137/04، السابق الذكر.

(2) شيخ محمد زكرياء، المرجع السابق، ص 153.

الفرع الثالث: الالتزام بالمحافظة على المسكن و الامتناع عن التصرف فيه

من بين الالتزامات التي يترتبها البيع بالإيجار على المستأجر المستفيد المحافظة على المسكن والامتناع عن التصرف فيها بمختلف طرق التصرف.

أولاً: الالتزام بالمحافظة على المسكن

تنص المادة 495 من القانون المدني الجزائري على انه: " يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي " .

حيث لم ينص المشرع على هذا الالتزام بنصوص خاصة بل يمكن استخلاص هذا الالتزام من القواعد العمل المتعلقة بالإيجارات بصفة عامة.

فيجب على المستأجر المستفيد أن يبذل العناية الكافية من أجل المحافظة على المسكن وفي حالة إخلال المستأجر بهذه الالتزامات فيعتبر أنه قد اخل بإحدى التزاماته التعاقدية. بالرجوع إلى عقد البيع بالإيجار فإن المستأجر المستفيد هو من يقوم بجميع الإصلاحات الخاصة بالمسكن.

ثانياً: الامتناع عن التصرف في المسكن

وقد نص المشرع الجزائري صراحة على ذلك من خلال مرسومه تنفيذي رقم 105/01⁽¹⁾ حيث تنص المادة 21 منه على أنه: " لا يمكن للمستفيد من البيع بالإيجار أن يتنازل عن مسكنه قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته"، كما تنص المادة 19 من نفس المرسوم على أنه: " تنتقل ملكية السكن المعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله " .

وبالتالي المقصود من منع المستأجر من التصرف في المسكن هو عدم جواز تأجيره أو بيعه إلا بعد القيام بتسديد كامل الثمن وانتقال الملكية إليه وقيامه بخلاف ذلك فإنه قد أخل بالتزامه تعاقدي.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23-04-2001، السابق الذكر.

الفرع الرابع: الالتزام باحترام قواعد الملكية المشتركة

عرف المشرع الجزائري الملكية المشتركة من خلال نص المادة 743 من القانون المدني الجزائري حيث أنه : "الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة".

وبالتالي فإن ملكية مشتركة هي عبارة عن نصيب كل مستفيد من عقار مبني خصيصا للاشتراك يكون مقسم إلى أجزاء منها الخاصة وهي تخص الملكية المنفردة التي يكون للمالك وحده الحق بتمتع بها وأخرى مشتركة والتي تخص الملكية الشائعة⁽¹⁾ والتي ينتفع بها الملاك الآخريين، المستأجر المستفيد أن يستعمل المسكن محل العقد استعمالا لا يضر بجرانه مثل القيام بالأعمال في الأجزاء المشتركة أو القيام بأعمال تمس أساسيات المبنى لأنها تخضع لنظام الشيوعي الإجباري واحترام قواعد الملكية المشتركة.

المبحث الثالث: المنازعات المتعلقة بعقد بيع السكنات بالإيجار

تنص المادة الثالثة في فقرتها الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾ أنه: "يجوز لكل شخص يدعي حقا، رفع دعوى أمام القضاء للحصول على ذلك الحق أو حمايته". وتنص أيضا المادة 13 من نفس القانون على أنه: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون.

يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه.

كما يثير القاضي تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون".

وعليه سوف نتناول تحريك الدعوى المتعلقة بعقد بيع السكنات بالإيجار في (المطلب الأول) ثم الجهة القضائية المختصة في الفصل في المنازعات عقد البيع سكنات بالإيجار (كمطلب ثاني)، وأخيرا تنفيذ الأحكام القضائية المتعلقة بعقد البيع بالإيجار في (المطلب الثالث).

(1) القرار المؤرخ في 04-05-2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار المعدل و المتمم للقرار المؤرخ في 23 يوليو 2001.

(2) القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25-02-2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادر في 23-04-2008.

المطلب الأول: تحريك الدعوى المتعلقة بعقد بيع السكنات بالإيجار

لتحريك الدعوى في عقد البيع بالإيجار لا بد من معرفة أطرافها (الفرع الأول)، والجهة القضائية المختصة للفصل فيها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: أطراف الدعوى

أولاً: المؤجر البائع (ديوان الترقية وتسيير العقاري)

يعد ديوان الترقية وتسيير العقاري مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بشخصية المعنوية والاستقلال المالي يخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 147/91⁽¹⁾ حيث تنص المادة 16 في فقرتها الرابعة من هذا المرسوم على أنه: "يقوم بأعمال التحفظية ويمارس الدعوى القضائية".

حيث تعد صفة التقاضي بالنسبة لديوان الترقية والتسيير العقاري من النظام العام يديرها القاضي من تلقاء نفسه وفي جميع مراحل الدعوى بما فيها مرحلة الطعن بالنقض⁽²⁾ يتولى مهمة التقاضي المدير العام للديوان الترقية وتسيير العقاري بمرسوم تنفيذي بناء على إقتراح من الوزير المكلف بالسكن وهذا حسب ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي السابق الذكر.

ثانياً: المستأجر المستفيد

المستأجر المستفيد هو الطرف المتعاقد الذي يمتلك الحق في استخدام محل العقد وذلك وفقاً لشروط التي يتم الاتفاق عليها في العقد وخلال مدة زمنية، مقابل دفع أقساط دورية، إلى غاية القسط الأخير لتنتقل الملكية له. يتقاضى بصفته مدعى عليه ويثبت هذا الأخير صفته في التقاضي لحماية حقوقه المترتبة عن عقد البيع بالإيجار. وعليه فإن صفة المستأجر المستفيد تثبت بعقد البيع بالإيجار المبرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ 27 شوال 1411 الموافق ل 12 مايو 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية

لقوانين الأساسية لدواوين للترقية والتسيير العقاري وكذا تحديد كفاءات تنظيمها وتحديد عملها، الجريدة الرسمية، العدد 25.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12 مايو 1991 السابق الذكر.

الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة في الفصل في المنازعات عقد بيع السكنات بالإيجار

أولاً: الاختصاص الإقليمي

تخضع المنازعات بصفة عامة إلى الاختصاص الإقليمي للحدود الإقليمية التي تمارس فيها الجهة القضائية سلطاتها ففي المنازعات المتعلقة بعقد بيع السكنات بالإيجار⁽¹⁾ فإنه يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي تقع في دائرة اختصاصها وقد نصت المادة 40 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه: "1.... في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوي الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوي المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال..."⁽²⁾.

وبما أن الاختصاص الإقليمي ليس من النظام العام يجوز للأطراف الاتفاق على مخالفته، وهذا ما أكدته لنا المادة 46 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه: "يجوز للخصوم الحضور باختيارهم أمام القاضي، حتى ولو لم يكن مختص إقليمياً".

ثانياً: الاختصاص النوعي

كقاعدة عامة يؤول الاختصاص إلى قاضي الموضوع واستثناء إلى قاضي الاستعجال، نصت المادة 36 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "عدم الاختصاص النوعي من النظام العام، تقضي به الجهة القضائية تلقائياً في أية مرحلة كانت عليه الدعوى".

يختص قاضي الموضوع نوعياً للفصل في القضايا المتعلقة عن تسيير السكنات العمومية الإيجارية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري على مستوى القسم العقاري حيث يختص بمجمل المسائل المترتبة عن تمثيل وعن فسخه وعن إنهائه وحول مواصفات العين المؤجرة وهي من الدعوى التي تمس بكل الحق.

(1) زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 238.

(2) المادة 40 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السابق الذكر.

ثالثاً: قاضي الاستعجال

يوجد القسم الإستعجالي على مستوى كل المحاكم ينظر فيها القاضي جميع أحوال الاستعجال ومنه فيجوز لديوان الترقية والتسيير العقاري في النزاعات التي تتعلق بتسيير السكنات العمومية الإيجارية وذلك من أجل الحصول على حقها⁽¹⁾.

إن القاعدة الأساسية أن قاضي الأمور الإستعجالية يتدخل في كل المواد التي تدخل ضمن اختصاص المحكمة واستثناء الجهة القضائية الإستعجالية تخضع لقواعد الاستثنائية في حين هناك من يخالف هذا الرأي فمعقودات الموضوع أين إشارة ضرورة وجود دعوى في الموضوع وأن يكون النزاع المستعجل له علاقة بموضوعها كالمطالبة بتوقيع الحراسة القضائية على المسكن محل عقد البيع بالإيجار في الوقت الذي تكون هناك دعوى في الموضوع تتعلق مثلاً بطرد المستأجر المستفيد من هذا المسكن.

المطلب الثاني: طرق الطعن في الأحكام الصادرة عن الجهة القضائية المختصة

طرق الطعن في الأحكام القضائية هي تلك الوسائل القانونية التي حصرها المشرع والتي بمقتضاها يتمكن الخصوم من التظلم من الأحكام الصادرة بحقهم التي تضر بمصالحهم من أجل إعادة النظر فيها لتعديلها أو إلغائها وتقسم طرق الطعن في الأحكام إلى نوعين طرق طعن عادية وطرق الطعن الغير عادية .

ولدراسة أنواع الطعون في الأحكام المتعلقة بسكنات البيع بالإيجار قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين: (الفرع الأول) تطرقنا إلى طرق الطعن العادية و(الفرع الثاني) إلى طرق الطعن الغير العادية .

(1) تقي الدين فراق وحسام فراق، إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة

الماستر تخصص قانون خاص، قانون الأعمال، جامعة 08 ماي 1945 كلية الحقوق والعلوم السياسية، قالمة، 2015 -

2014، ص58.

الفرع الأول: طرق الطعن العادية

سميت بطرق الطعن العادية لأن هذا النوع من الطعون يوقف تنفيذ الحكم خلال اجله وأثناء ممارسته، إن هذا النوع من الطعون غير مشروط بشرط خاص وتتمثل هذه الطرق في المعارضة والاستئناف.

أولاً: المعارضة

إن المعارضة تهدف إلى مراجعة الحكم أو القرار الذي صدر في غياب الخصم اجزه المشرع ضد الأحكام والقرارات الغيابية حيث بالرجوع إلى القانون رقم 08/09 نجد أنه يكون الحكم غيابيا إذا لم يحضر المدعى عليه أو محاميه رغم صحة التكاليف بالحضور ويكون الحكم اعتبار الحضور في حالة تخلف المدعى عليه المكلف بالحضور شخصيا أو وكيله أو محاميه عن الحضور ويكون هذا الأخير غير قابل للمعارضة لمرة أخرى⁽¹⁾.

ترفع المعارضة أمام الجهة القضائية التي أصدرت الحكم أو القرار وتتم المعارضة في ميعادها المحدد بنص المادة 329 قانون الإجراءات المدنية بشهر واحد ابتداء من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم أو القرار الغيابي⁽²⁾ كما يجب أن يتم التبليغ الرسمي للعريضة إلى كل أطراف الخصومة أن تكون العريضة المقدمة أمام الجهة القضائية مرفقة تحت طائلة عدم القبول شكلا بنسخة من الحكم المطعون فيه وبمجرد الدفع وتسجيل المعارضة يفصل القاضي من جديد من حيث الوقائع والقانون.

على أن الحكم الصادر في المعارضة يكون حضوريا في مواجهة جميع الخصوم وهو غير قابل للمعارضة من جديد⁽³⁾.

(1) المواد 292-293-295 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السابق الذكر.

(2) المادة 329 من نفس القانون.

(3) المادة 331 من نفس القانون.

ثانيا: الاستئناف

يعتبر الاستئناف من مظهر العمل لمبدأ التقاضي على درجتين، حيث يهدف إلى مراجعة أو إلغاء الحكم الصادر عن المحكمة للمرة الثانية يشترط في الحكم المستأنف أن يكون ابتدائي صادر من قاضي الدرجة الأولى وأن يكون هذا الحكم فاصلا في موضوع النزاع فإن كان فاصلا في جزءا من الموضوع أو أمر باتخاذ إجراء من إجراءات التحقيق أو تدبير المؤقت فإنه لا يقبل الاستئناف إلا مع الحكم الفاصل في الموضوع، ما لم ينص في القانون على خلاف ذلك.

كأصل عام جميع الأحكام الفاصلة في موضوع النزاع أو في دفع شكل أو في دفع بعدم قبول أو أي دفع عارض آخر ينهي الخصومة قابل للاستئناف وهذا ما نصت عليه المادة 333 قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ إلا أن المشرع الجزائري وضع استثناء المنصوص عليه في المادة 33 الذي تنص على ما يلي: " تفصل المحكمة بحكم في أول وآخر درجة في الدعاوى التي لا تتجاوز قيمتها مائتي ألف دينار (200.000.00 ج) ". ونجد استثناء آخر ورد في المادة 334 قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه الأحكام الفاصلة في جزء من موضوع النزاع أو التي تأمر بالقيام بإجراء من إجراءات التحقيق أو تدبير مؤقت لا تقبل الاستئناف، والمادة 81 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أنه: " لا تقبل المعارضة في الأوامر والأحكام والقرارات، التي تأمر بإجراء من إجراءات التحقيق ولا يقبل استئنافها أو الطعن فيها بالنقض، إلا مع الحكم الذي فصل في موضوع الدعوى".

(1) المادة 333 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السابق الذكر.

الفرع الثاني: طرق الطعن الغير عادية

هي وسائل لا توقف تنفيذ الحكم المطعون فيه بموجبها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك تكون في حالة استثنائية منصوص عليها قانونا وهي مشروطة بشروط خاصة.

أولاً: الطعن بالنقض

هو طريق من طرق الطعن الغير عادية لا يهدف إلى مراجعة أو تعديل أو تصحيح الحكم مصادر من المحاكم⁽¹⁾ الدنيا تم الدفع به إما من قبل الأطراف الخصومة أو في بعض الحالات لنيابة العامة حيث يتم إعادة النظر فيما إذا كانت المجالس والمحاكم الابتدائية طبقت النصوص ومبادئ بطريقة صحيحة وعليه فإن الطعن بالنقض، ويكون أجل الطعن بالنقد شهرين يسري من تاريخ تبليغ الرسمي للقرار محل الطعن⁽²⁾ ما لم ينص القانون على خلاف ذلك .

ثانياً: اعتراض الغير الخارج عن الخصومة

اعتراض الغير الخارج عن الخصومة هو من طرق الطعن غير العادية منحه المشرع لمن لم يكن طرفاً في الدعوى اضر الحكم الصادر فيها بمصلحة مشروعة له حيث يهدف هذا الاعتراض إلى مراجعة أو إلغاء الحكم المطعون فيه والذي فصل في فصل النزاع ويتم الفصل في القضية من جديد سواء من حيث الوقائع ومن حيث القانون حيث جسد المشرع الجزائري هذا الحق من خلال نص المادة 380 إلى غاية المادة 389 قانون الإجراءات المدنية والإدارية أين تم التطرق إلى جميع الشروط اللازمة لإشغال هذا الحق⁽³⁾ . ولعل أهم ما ميز اعتراض الغير الخارج عن الخصومة عن باقي طرق الطعن سواء العادية أو الغير العادية هي أن المدعى يجب أن لا يكون طرفاً في الحكم أو الأمر أو المعترض⁽⁴⁾.

(1) زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 255.

(2) أنظر المادة 354 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السابق الذكر.

(3) انظر المواد من 380 إلى غاية المادة 389 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السابق الذكر.

(4) زنوش الطاوس، المرجع السابق، ص 256.

المطلب الثالث: تنفيذ الأحكام القضائية المتعلقة بعقد البيع بالإيجار

قصد تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة للفصل في النزاعات المتعلقة بعقد البيع بالإيجار يجب علينا إتباع إجراءات معينة لتنفيذها، وهذا التنفيذ قد يصادفه إشكالات يستوجب تسويتها.

الفرع الأول: إجراءات تنفيذ الأحكام القضائية

إن التنفيذ يتطلب وجود حق موضوعي يجري التنفيذ لاقتضائه، يكون ثابت في السند التنفيذي قد يكون محله تنفيذ التزام عيني وهو حصول الدائن على عين معينة بالذات والتزام بها المدين وقررها هذا الأخير، كامتناع المؤجر البائع عن تنفيذ التزامه بتسليم المسكن محل عقد البيع بالإيجار، مما اضطر المستأجر المستفيد إلى اللجوء إلى القضاء لإلزامه بذلك، امتناعه عن تنفيذ الحكم القضائي تنفيذا عينيا يستصدر المحكوم له حكما بالغرامة التهديدية لحمله التنفيذ، فبذلك أصبح محل التنفيذ مبلغ من النقود⁽¹⁾.

ولتنفيذ الأحكام القضائية يستوجب منا معرفة إجراءات معينة لتنفيذها فيشمل أولا حياة المحكوم عليه لسند التنفيذي، ويتم التنفيذ من قبل المحضر القضائي فيقوم هذا الأخير بالتبليغ رسمي بناء على طلب الشخص المعني أو ممثله القانوني أو الإتفاقي ويحرر بشأنه محضرا⁽²⁾، فلا يكفي حيازته لسند التنفيذي لكي يقوم بإجراءات التنفيذ وإنما يجب أن يقوم بتبليغ هذا السند وقد نصت المادة 406 في فقرتها الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه: " يقصد بالتبليغ الرسمي، التبليغ الذي يتم بموجب محضر يعده المحضر القضائي".

كما يجدر الإشارة إلى أنه لا يجوز القيام بأي تبليغ رسمي قبل الساعة الثامنة صباحا ولا بعد الثامنة مساء ولا أيام العطل، إلا في حالة الضرورة وبعد إذن من القاضي⁽³⁾. المنفذ عليه ملزم بما أوجبه به المادة 613 في بياناتها المتعلقة بتكاليف الوفاء في قولها: "...تكليف المنفذ عليه بالوفاء، بما تضمنه السند التنفيذي، خلال أجل أقصاه خمسة عشر

(1) زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 258 .

(2) المادة 406 الفقرة 04 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السابق الذكر.

(3) المادة 416 من نفس القانون.

(15) يوما، وإلا نفذ عليه جبرا...". أما الفقرة الثانية لنفس المادة أعطت المنفذ عليه حق طلب إبطال التكليف بالوفاء وفق أجال محددة قانونا.

في حالة ما إذا رفض المنفذ عليه تبليغه رسميا فالمادة 411 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نصت على أنه: " إذا رفض الشخص المطلوب تبليغه رسميا، استلام محضر التبليغ الرسمي أو رفض التوقيع عليه أو رفض وضع بصمته، يدون ذلك في المحضر الذي يحرره المحضر القضائي، وترسل له نسخة من التبليغ الرسمي برسالة مضمنة مع الإشعار بالاستلام.

ويعتبر التبليغ الرسمي في هذه الحالة بمثابة التبليغ الشخصي، ويحسب الأجل من تاريخ ختم البريد".

أما في حالة ما إذا توفي المستفيد من السند التنفيذي قبل البدء في إجراءات التنفيذ أو قبل إتمامه، يجب على ورثته الذين يطلبون التنفيذ إثبات صفتهم بفريضة⁽¹⁾.

أيضا نصت المادة 616 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فقرتها الأولى على أنه: " يجوز أن يستكمل التنفيذ من طرف جميع ورثة الدائن مجتمعين أو من أحدهم دون تفويض من باقي الورثة".

أما في حالة ما إذا توفي المنفذ عليه قبل البدء في إجراءات التنفيذ فالمادة 617 من نفس القانون السابق في فقرتها الأولى نصت على أنه: "إذا توفي المنفذ عليه قبل البدء في إجراءات التنفيذ، فلا يجوز التنفيذ ضد ورثته، إلا بعد التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء إلى ورثته جملة، أو إلى أحدهم في موطن مورثهم، و إلزامهم بالوفاء وفقا لأحكام المادتين 612 و613 أعلاه".

يجب التنويه في كل محضر تنفيذ عن تاريخ وساعة بدايته وساعة نهايته، وإلا كان قابلا للإبطال، ويترتب على ذلك المسؤولية المدنية للمحضر القضائي⁽²⁾.

وأخيرا لا يجوز مباشرة التنفيذ خارج أو بعد الوقت القانوني المحدد في المادة 416 أعلاه، ولا في أيام العطل إلا في حالة الضرورة، وفي هذه الحالة يرخص للمحضر القضائي بإجراء التنفيذ بأمر على عريضة من رئيس المحكمة التي يباشر فيها التنفيذ⁽¹⁾.

(1) المادة 615 القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السابق الذكر.

(2) المادة 629 الفقرة 03 من نفس القانون.

الفرع الثاني: تسوية إشكالات التنفيذ

نظم قانون الإجراءات المدنية والإدارية في مواده الإشكالات التي تشييب الإجراءات في التنفيذ لحل النزاع ونهايته، حيث نصت المادة 631 من هذا القانون في فقرتها الأولى على أنه: " في حالة وجود إشكال في تنفيذ أحد السندات التنفيذية المنصوص عليها في هذا القانون، يحزر المحضر القضائي محضرا على الإشكال، ويدعو الخصوم لعرض الإشكال، على رئيس المحكمة التي يباشر في دائرة اختصاصها التنفيذ عن طريق الاستعجال".

والمقصود من المادة أنه عند وقوع إشكال في التنفيذ السند التنفيذي يحزر محضر عن الإشكال عن طريق دعوى إستعجالية، وترفع الدعوى من طرف المستفيد من السند التنفيذي أو المنفذ عليه أو الغير الذي له مصلحة ويكون بحضور المحضر القضائي المكلف بالتنفيذ⁽²⁾.

في حالة ما إذا رفض المحضر القضائي تحرير محضر عن الإشكال الحاصل الذي يثيره أحد الأطراف فالمادة 632 من نفس القانون السابق في فقرتها الثانية نصت على أنه: " يجوز لأحدهم تقديم طلب وقف التنفيذ إلى رئيس المحكمة، عن طريق دعوى إستعجالية من ساعة إلى ساعة وتكليف المحضر القضائي وباقي الأطراف بالحضور أمام الرئيس".
وعندها توقف إجراءات التنفيذ إلى غاية الفصل إما في دعوى الإشكال أو في طلب وقف التنفيذ، ولقد حددت المادة 633 من القانون السابق في فقرتها الأولى الآجال المحددة حيث نصت على أنه: " يتعين على رئيس المحكمة أن يفصل في دعوى الإشكال أو في طلب وقت التنفيذ، في آجال أقصاه خمسة عشر (15) يوما من تاريخ رفع الدعوى، بأمر مسبب غير قابل لأي طعن".

حيث أن إجراءات التنفيذ توقف إلى غاية الفصل في الإشكال أو في طلب وقف التنفيذ من طرف رئيس المحكمة، وفي حالة القبول يأمر بوقف التنفيذ لمدة لا تتجاوز 6 أشهر من تاريخ رفع الدعوى، أما في حالة الرفض فيأمر بمواصلة التنفيذ، كما يحكم على المدعي

(1) المادة 629 الفقرة 01 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السابق الذكر.

(2) المادة 632 الفقرة 01 من نفس القانون.

الفصل الثاني:

إجراءات عقد البيع بالإيجار وأثاره القانونية

بغرامة مدنية لا تقل عن 30.000 دج، دون المساس بالتعويضات المدنية التي يمكن منحها للمدعى عليه⁽¹⁾.

نشير إلى أنه إذا سبق الفصل في إشكال التنفيذ أو في طلب وقف التنفيذ، فلا يجوز رفع دعوى ثانية من نفس الأطراف حول نفس الموضوع⁽²⁾.



(1) زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 260 .

(2) المادة 635 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السابق الذكر .

خلاصة الفصل الثاني:

يعد عقد البيع بالإيجار من العقود الخاصة والذي يتطلب مجموعة من الإجراءات القانونية لإبرامه وصحته حيث كرس المشرع الجزائري من خلال النصوص العامة والخاصة مختلف الإجراءات المتعلقة بهذا النوع من العقود، مروراً بجميع الالتزامات التي يتطلب على الأطراف القيام بها وتخلف في أداء هذه الإلتزامات قد يؤدي هذا إلى نشوب نزاعات عديدة يترتب عليها رفع دعاوى من أطراف العقد للجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع وتسوية.



خاتمة

 pdfelement

خاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع بيع السكنات بالإيجار في القانون الجزائري لاحظنا أن عقد البيع بالإيجار عرف انتشارا واسعا في الجزائر وهذا راجع إلى أزمة السكن الحاصلة في البلاد مع تزايد عدد السكان وأيضا الظروف المعيشية الصعبة التي يواجهها الأشخاص. فيعد عقد البيع بالإيجار آلية وحل من الحلول التي لجأت إليها الدولة في ظل الظروف الصعبة الراهنة لتخفيف من أزمة السكن التي تعرفها البلاد. وباعتبار السكن إشكال يصعب حله في ظرف زمني قصير وبالرغم من كل الآليات التي توفرها الدولة للحد من هذه الأزمة إلا أنه هناك ثغرات يجب إصلاحها من أجل تحسين هذا القطاع وعلى ذلك ارتأينا تقديم بعض النتائج التي توصلنا إليها خلال هذه الدراسة وبعض التوصيات التي يمكن إجمالها فيما يلي:

النتائج:

- 1_ باعتبار عقد البيع بالإيجار عقد يرد على عقار فإنه بقوة القانون تنقل الملكية فيه بالشهر إلا أن المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار لم يرقم النص على وجوب إبرام العقد بعد نهاية مدة الإيجار وتسديد المستأجر لجميع الأقساط وتحويل الملكية له وهذا مخالف للقواعد العامة التي تقضي بأنه لا تنقل الملكية في العقار إلا بعد استيفاء إجراءات الشهر على مستوى المحافظة العقارية.
- 2_ نلاحظ أنه في الحالات العادية المستأجر المستفيد يقوم بتسديد الأقساط خلال مدة زمنية متفق عليها لا تتجاوز 25 سنة وذلك استنادا إلى الدخل الشهري وبالتالي مدة التسديد تفوق 12 سنة ففي هذه الحالة المستأجر المستفيد غير محمي لأن المرسوم التنفيذي رقم 105/01 السابق الذكر اكتفى بالنص على تحرير العقد لدى الموثق دون شهره وهذا يتعارض مع نص المادة 17 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد ومسح الأراضي

العام وتأسيس السجل التجاري التي تنص على أنه بالإجراءات لمدة 12 سنة لا يكون له أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم الإشهار.

3- نلاحظ أن المشرع لم ينص على الشروط وكيفية البيع بالإيجار بوضوح مثل ما هو منصوص عليه في المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 بوضوح مما يستوجب تعديلها لكي لا يترك المجال للشك والتفسير بطريقة خاطئة.

4- من مزايا عقد البيع بالإيجار أن المستفيد يدفع ثمن المسكن على أقساط من راتبه الشهري وليس دفعة واحدة كما تختلف مدة التسديد من حالة إلى أخرى وذلك خلال مدة متفق عليها لا تتجاوز 25 سنة.

التوصيات:

1- إصلاح المصطلحات الغامضة التي تؤدي إلى شكوك في ما يخص الأحكام المنظمة لهذا النوع من العقود.

2- النص صراحة على وجوب إبرام عقد لاحق لعقد البيع الإيجاري الذي يتولى تكريس البيع النهائي كونه السبيل الوحيد لشهر وانتقال الملكية للمشتري خالصة.

3- توفير حماية قانونية للمستفيد من أجل حماية حقوقه المالية في حالة عجزه أو تخلفه عن الدفع.

4- إدراك خاصية الإذعان بوضع أحكام تجعل كل أطراف العقد على حد سواء.

وفي الأخير يمكن القول أن صيغة بيع السكنات بالإيجار لقيت إقبالا واستجابة كبيرة من طرف أصحاب الطبقة المتوسطة فهي مكنت المواطن من الاستفادة من مسكن يأويه محققة بذلك منفعة اجتماعية عامة لهم.

ومن الواضح ميدانيا، أن أزمة السكن في الجزائر لا تتعلق أكثر بإشكاليات قانونية وإنما ترتبط أكثر بمشاكل تقنية مثل الإنجاز والتسليم خاصة مع نفاذ الأوعية العقارية في الجزائر ويبقى عقد البيع السكنات بالإيجار حل وضمن قانوني للحد من أزمة السكن .

قائمة المراجع

قائمة المراجع:**أولاً: النصوص القانونية****1_ النصوص التشريعية:**

- 1) الأمر رقم 63/74 المؤرخ في 10-06-1974 المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49.
- 2) الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78 الصادر في 24 رمضان عام 1395 الموافق 30 سبتمبر الموافق ل 1975، المعدل والمتمم.
- 3) الأمر 74/75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 المتعلق باعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.
- 4) القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04-03-1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 10، الصادرة بتاريخ 05-03-1986.
- 5) القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25-02-2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادر في 23-04-2008.
- 6) القانون رقم 04/11، المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة في 6 مارس 2011.

2_ النصوص التنظيمية :

- 1) المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق ل 12 مايو سنة 1991 يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية العدد 25.
- 2) المرسوم التنفيذي 35/97 المؤرخ في 14-01-1997 المتعلق بتحديد شروط وكفاءات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري، والمهني وغيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل

- مضمون منها و المسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992، الجريدة الرسمية، العدد 4، المؤرخة في 15-01-1997.
- (3) المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23-04-2001 المتعلق بتحديد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 25.
- (4) المرسوم التنفيذي رقم 137/04 المؤرخ في 21 ابريل 2004 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار.
- (5) المرسوم التنفيذي رقم 340/04 المؤرخ في 02-11-2004 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23-04-2001.
- (6) المرسوم التنفيذي رقم 432/12، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23-04-2001، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع الإيجاري، الجريدة الرسمية، العدد 71، الصادرة في 26-12-2021.
- (7) القرار الوزاري المؤرخ في 14-05-2002 المعدل والمتمم للقرار المؤرخ في 23-07-2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الصادر في الجريدة الرسمية بتاريخ 12-06-2002، العدد 41.
- (8) القرار الصادر في 4-5-2004 المعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.
- (9) القرار مؤرخ في 13 رمضان عام 1434 الموافق 22 يوليو سنة 2013، يعدل ويتمم القرار المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1422 الموافق 23 يوليو سنة 2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كيفيات ذلك، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 49.

ثانيا: الكتب

- 1) السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد 1، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الإيجار والعارية، الطبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، سنة 2000.
- 2) رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية، بالإسكندرية، الطبعة 1999.
- 3) زنوش طاوس، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة 2016.
- 4) عباس عبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان الأردن، سنة 2011.
- 5) محمد حسنين، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1983.
- 6) محمد سعيد جعفرور وفاطمة اسعد، التصرف الدائر بين النفع والضرر في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، سنة 2002.
- 7) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، الطبعة 1، دار الهدى، عين مليلة، سنة 2006.
- 8) محمد يوسف الزغبى، العقود المسماة، شرح عقد البيع في القانون المدني، عمان، الأردن، سنة 2004.
- 9) نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الجزء الأول، البيع، بيروت، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية للطباعة والنشر بيروت، لسنة 1997.

ثالثا: الرسائل والمذكرات الجامعية:**أ-رسائل ومذكرات دكتوراه:**

- 1) بوستا إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2016-2017.

ب-رسائل ومذكرات الماجستير:

- 1) حمزة خليل، النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق جامعة البليدة، 2004.
- 2) شيخ محمد زكرياء، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2011-2012.
- 3) فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007-2008.

ج-مذكرات الماستر:

- 1) أبودريالة محمد الصالح ومعرف مبروك، النظام القانوني للبيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أحمد دارية أدرار، 2018-2019.
- 2) بوكرة سارة فريال وبوعزة معروف عائشة، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون خاص، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب عين تيموشنت، قسم الحقوق، سنة 2016-2017.
- 3) تقي الدين فراق وحسام فراق، إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون خاص، قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2015-2014.
- 4) السعيد عبابسة، النظام القانوني للاعتماد الإيجاري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، سنة 2016-2017.
- 5) شيخاوي اليامنة، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري في القانون الجزائري، مذكرة الماستر، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة المسيلة، سنة 2012-2013.
- 6) فولان حنان وقاسمي خدوجة، البيع بالإيجار للسكنات المنجزة بأموال عمومية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أدرار، 2013-2014.

7) كتفي شهناز والطرابي سلاف، عقد البيع بناء على التصاميم في ظل القانون 04/11، مذكرة ماستر في القانون الخاص، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة قالمة، سنة 2018-2019 .

8) بهاء الدين مدود ومحمد أمين قرمات، النظام القانوني لعقود الإيجار في السكن في السكن العمومي الإيجاري، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قالمة، سنة 2018-2019.

رابعاً: المجالات:

1) حملي نورة، مقال بعنوان "عقد البيع بالإيجار"، مجلة الباحث، جامعة تيزي وزو، الجزائر، العدد رقم 5، سنة 2007.

2) رضا دغبار، مقال بعنوان "النظام القانوني للبيع بالإيجار (في الشروط الموضوعية)"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 28/27، جامعة محمد خيضر، بسكرة، لسنة 2012.

خامساً: المواقع الإلكترونية

1) سعدي زهية، الحماية الخاصة بالمتعاقدين في البيع بالتقسيط، نقلا عن www.asjp.cerist.dz بتاريخ 2016-12-30، الساعة 13:20.

الفهرس

الصفحة	المحتوى
	بسملة.
	شكر و عرفان.
	الإهداء.
01	مقدمة.
05	<u>الفصل الأول : ماهية عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري</u>
06	<u>المبحث الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار.</u>
06	<u>المطلب الأول: تعريف عقد البيع بالإيجار.</u>
07	<u>الفرع الأول: التعريف الفقهي لعقد البيع بالإيجار.</u>
08	<u>الفرع الثاني: التعريف القانوني لعقد البيع بالإيجار.</u>
09	<u>المطلب الثاني: خصائص عقد البيع بالإيجار.</u>
09	<u>الفرع الأول: عقد البيع بالإيجار عقد ملزم لجانبيين.</u>
10	<u>الفرع الثاني: عقد البيع بالإيجار عقد إذعان.</u>
11	<u>الفرع الثالث: عقد البيع بالإيجار عقد مركب.</u>
11	<u>الفرع الرابع: عقد البيع بالإيجار عقد شكلي نموذجي.</u>
11	<u>المطلب الثالث: تمييز عقد البيع بالإيجار عن ما يشابهه من عقود.</u>
12	<u>الفرع الأول : تمييز عقد البيع بالإيجار عن عقود البيع المشابهة له.</u>
15	<u>الفرع الثاني: تمييز عقد البيع بالإيجار عن عقود الإيجار المشابهة له.</u>
18	<u>المبحث الثاني: شروط عقد البيع بالإيجار وطبيعته القانونية.</u>
19	<u>المطلب الأول: شروط عقد البيع بالإيجار.</u>
19	<u>الفرع الأول: الشروط العامة لعقد البيع بالإيجار.</u>
23	<u>الفرع الثاني: الشروط الخاصة لعقد البيع بالإيجار.</u>
28	<u>المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار.</u>
29	<u>الفرع الأول: موقف الفقه في تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار.</u>
31	<u>الفرع الثاني: موقف المشرع في تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار.</u>

32	ملخص الفصل الأول.
33	الفصل الثاني: إجراءات عقد البيع بالإيجار وأثاره القانونية.
34	المبحث الأول: إجراءات عقد البيع بالإيجار.
34	المطلب الأول: الإجراءات السابقة عن إبرام عقد البيع بالإيجار.
35	الفرع الأول: تقديم طلب الاستفادة.
36	الفرع الثاني: معالجة طلب الاستفادة.
37	الفرع الثالث: توقيع تعهد التسجيل في برنامج السكن محل البيع بالإيجار.
38	المطلب الثاني: الإجراءات اللاحقة لإبرام عقد البيع بالإيجار.
38	الفرع الأول: تحرير عقد البيع بالإيجار في شكل رسمي.
40	الفرع الثاني: تسجيل عقد البيع بالإيجار.
42	الفرع الثالث: شهر عقد البيع بالإيجار.
44	المبحث الثاني: أثار عقد البيع بالإيجار.
44	المطلب الأول: التزامات المؤجر البائع.
44	الفرع الأول: الالتزام بالتسليم وصيانة المسكن.
45	الفرع الثاني: الالتزام بالضمان ونقل الملكية.
47	المطلب الثاني: التزامات المستأجر المستفيد.
47	الفرع الأول: الالتزام بتسلم المسكن واستعماله فيما أعد له.
49	الفرع الثاني: الالتزام بدفع الأقساط الدورية وتكملة الثمن.
50	الفرع الثالث: الالتزام بالمحافظة على المسكن والامتناع عن التصرف فيه.
51	الفرع الرابع: الالتزام باحترام قواعد الملكية المشتركة.
51	المبحث الثالث: المنازعات المتعلقة بعقد بيع السكنات بالإيجار.
52	المطلب الأول: تحريك الدعوى المتعلقة بعقد بيع السكنات بالإيجار.
52	الفرع الأول: أطراف الدعوى.
53	الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة في الفصل في المنازعات عقد بيع السكنات بالإيجار.
54	المطلب الثاني: طرق الطعن في الأحكام الصادرة عن الجهة القضائية المختصة.

55	<u>الفرع الأول: طرق الطعن العادية.</u>
57	<u>الفرع الثاني: طرق الطعن الغير عادية.</u>
58	<u>المطلب الثالث: تنفيذ الأحكام القضائية المتعلقة بعقد البيع بالإيجار.</u>
58	<u>الفرع الأول: إجراءات تنفيذ الأحكام القضائية.</u>
60	<u>الفرع الثاني: تسوية إشكالات التنفيذ.</u>
62	<u>ملخص الفصل الثاني.</u>
63	<u>خاتمة.</u>
66	<u>قائمة المراجع.</u>
72	<u>الفهرس.</u>

 pdfelement

ملخص الدراسة :

بعد تشفي أزمة السكن في الجزائر خاصة خلال العقود الأخيرة، سعت الدولة بمختلف هياكلها لتلبية الطلب المتزايد والمستمر على السكن؛ بما يضمن مصلحة الفرد حتى يتمكن من تملك مسكن عاجلا أم آجلا.

ومن بين الآليات القانونية التي انتهجتها الدولة للتقليل من هذه الأزمة التي يعاني منها أغلبية المواطنين في المجتمع، نجد صيغة بيع السكنات بالإيجار والذي كان يستهدف فئة المجتمع متوسطة الدخل.

فمن خلال ما تطرقنا إليه خلال دراستنا لهذا البحث في الفصلين الأول والثاني، نلخص أن عقد البيع بالإيجار عقد مركب ذو طبيعة خاصة؛ كونه يجمع بين نوعين عقد البيع وعقد الإيجار في آن واحد، فيتطلب مجموعة من الإجراءات القانونية يجب إتباعها للاستفادة من البيع بالإيجار مروراً بجميع الشروط والالتزامات التي يتعين على الأطراف القيام بها والمنازعات التي يمكن أن تحصل بين الأطراف مع كيفية تسويتها للفصل فيها.

الكلمات المفتاحية:

البيع بالإيجار، عقد البيع، عقد الإيجار، عقد مركب ذو طبيعة خاصة، صيغة بيع السكنات بالإيجار، أزمة السكن.

Abstract :

After the housing crisis in Algeria healed, especially during the last decades, the state with its various structures, sought to meet the increasing and continuing demand for housing ; to ensure the interest of the individual so that he can own a home sooner or later.

Among the legal mechanisms adopted by the state to reduce this crisis that the majority of citizens suffer from in society, we find the formula for selling housing by lease, which aims the middle income category in the society.

Through what we discussed during our study of this research in the first and second chapters, we can summarize that the contract, as it is of a special nature, that combines two types the sale contract and the lease contract at the same time. It requires a set of legal procedures that must be followed to benefit from the sale by lease, passing all the conditions and obligations that the parties must perform, and the disputes that may arise between the parties, along with how to settle them for adjudication.