



جامعة بلحاج بوشعيب - عين تموشنت



كلية الحقوق

قسم الحقوق

## عقد البيع بالإيجار

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص: قانون خاص

تحت إشراف الأستاذة:

د. عبداللاوي خديجة

من إعداد الطالبين:

- بن علال فؤاد

- سوفلي عبد الحميد

الرئيس	د. براهيم آسيا	أستاذة محاضرة أ	جامعة عين تموشنت
المشرف	د. عبداللاوي خديجة	أستاذة محاضرة أ	جامعة عين تموشنت
المتحن	د. مقدس أمينة	أستاذة مساعدة ب	جامعة عين تموشنت

السنة الجامعية: 2023 - 2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## كلمة شكر وتقدير

قال رسول الله عليه أفضل الصلاة والسلام

"من لم يشكر الناس لم يشكر الله ومن أهدى إليكم معروفا فكافئوه فإن لم تستطيعوا فادعوا له"

وعملا بهذا الحديث واعترافا بجميل، نحمد الله عز وجل ونشكره على أن وفقنا لإتمام هذا العمل المتواضع.

ونتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذة " **عبد اللاوي خديجة** " الذي رافقتنا طيلة هذا البحث وأمدتنا بالمعلومات والنصائح القيمة راجين من المولى أن يسد خطاها ويحقق مناهها فجزاها الله كل خير.

كما نتقدم بالامتنان والعرفان للأساتذة الكرام أعضاء اللجنة المناقشة الموقرة على تفضلهم لمناقشة هذه المذكرة

كما نقدم أسى آيات الشكر والامتنان إلى اللذين حملوا أقدس رسالة في الحياة إلى جميع أساتذتنا الأفاضل.

## إهداء

أشكر الله تعالى على منحه لي نور العلم والمعرفة، وكان خير عون لي في مسيرتي  
الدراسية، فلولا فضله

وتوفيقه لما وصلت إلى ما أنا عليه اليوم. وصلى الله على صاحب الشفاعة سيدنا محمد  
النبي الكريم،

وعلى آله وصحبه أجمعين، ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين  
أهدي هذا العمل إلى كل من دعمني طوال رحلتي الدراسية  
إلى عائلتي و أصدقائي حفظهم الله ورعاهم.

# إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى والدتي العزيزة التي صهرت على نجاحي  
و استمراري في الدراسة و إلى إخوتي الأعزاء و إلى أساتذة تخصص حقوق

باللغة العربية:

ب س.....بدون سنة.

ج ر.....جريدة الرسمية.

د م ج.....ديوان مطبوعات الجامعة.

ص.....صفحة.

ع.....عدد.

ق ا م ا.....قانون إجراءات مدنية وإدارية

م م د.....مجلة مجلس الدولة.

م م ع.....مجلة المحكمة العليا.

م ق.....مجلة قضائية

# مقدمة

لقد أخذت الدولة الجزائرية على عاتقها في مختلف المراحل ومنذ الإستقلال مسؤولية إيجاد سكن وتمويله على أساس لا كرامة للمواطن دون سكن لائق وذلك من خلال تجنيد كل الوسائل المادية والبشرية المتاحة لتلبية الطلب المتزايد في مجال السكن الذي لاطالما شكل الشغل الشاغل لكافة الحكومات المتعاقبة.

ورغم الجهود المبذولة من السلطات العمومية إلا أنها لم تتوصل إلى الوفاء بإحتياجات كل المواطنين والمجتمع بمختلف فئاته المتعددة لعدة أسباب أهمها عدم وجود رؤيا و سياسة واضحة يمكن إتباعها في مجال السكن إلى جانب إرتفاع النمو الديمغرافي للسكان والنزوح الريفي الذي تزايد في مرحلة إنعدام الأمن.

والحديث عن أزمة السكن يدعونا بالضرورة إلى الحديث عن الحلول و السياسات التي إتبعتها الدولة من أجل القضاء عليها أو حتى التخفيف منها وأول هذه الحلول كان السكن الإجتماعي الإيجاري الموجه إلى فئة الأشخاص الذين لا تسمح لهم مواردهم الحصول على سكن سواء عن طريق الإيجار أو عن طريق التملك لكن نظرا لسوء التسيير والمحسوبية نجد أن هذا النوع من السكنات لم يحقق الهدف المنشود منه .

ومع عدم فعالية السكن الإجتماعي في حل أزمة السكن جعل الدولة الجزائرية تفكر في إنتهاج حلول أخرى فأعتمدت صيغة السكن الإجتماعي التساهمي وهو السكن الذي يتم شراؤه عن طريق إعانة تمنحها الدولة من أجل الحصول على ملكية السكن فهي موجهة إلى فئة المجتمع متوسطة الدخل والتي لا يمكنها تملك سكنات دون الحصول على إعانة الدولة.

مما أدى بالدولة إلى إعادة النظر في تنظيم القطاع العقاري ،فكان ذلك بصدور قانون 86 - 07 المتعلق بالترقية العقارية الذي اعتبر قفزة نوعية في إعادة تحديد مجال تدخل السلطات العمومية و فتح مجال أمام القطاع الخاص للمنافسة الحرة ،وكذلك تحرير المعاملات العقارية الواردة على الأراضي سواء فلاحيه كانت أو عمرانية ،3 وبالرغم من الإصلاحات المستحدثة في المنظومة العقارية، إلا أنه اتصف بمحدودية التطبيق والنتائج في معالجة مشكلة تدهور سوق العقار بصفة عامة ،وحل مشكلة السكن بصفة خاصة، بحيث أن نصوصه لم تصبح ملائمة مع متطلبات الاستثمار .

لذا أعاد المشرع مرة أخرى إلى وضع تقنيات جديدة للترقية العقارية كنتيجة للتغيير في النهج السياسي للبلاد وبالأخص في الميدان العقاري ،حيث صدر القانون 90 - 25، المتعلق التوجيه العقاري و الذي أعاد هيكلة الساحة العقارية، تبنى مبدأ نظام السوق الحرة ثم القانون رقم 910 - 29 المتعلق العقاري بالتهيئة والعمران وصولاً إلى المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 بالنشاط الذي أعطى بعثا جديدا للنشاط العقاري في الجزائر ومشجعا الاستثمار في هذا القطاع بحيث ألغى هذا المرسوم أحكام القانون 86 - 07 في المادة 30منه، والجدير بالذكر أن المرسوم التشريعي 39-03.



و أمام عجز القطاع العام عن تلبية حاجيات الأفراد سواء عن طريق السكنات الإجتماعية أو التساهمية لجأت الدولة إلى اعتماد صيغة حديثة ظهرت كتجسيد لسياسة سكنية جديدة بمقتضى المرسوم التنفيذي 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك حيث لم تعد الدولة العنصر المطلق في إنجاز وتمويل المشاريع السكنية فبفضل هاته الصيغة الجديدة أصبح للمستفيد دور هام وكبير وذلك من خلال المساهمة النسبية في تمويل هاته المشاريع السكنية، ولقد نالت هاته الصيغة إعجاب المواطنين بما أنها تسهل لهم الإستفادة من سكنات في آجال قصيرة وبمبالغ مالية معقولة.

وكما هو واضح من مسماه فإن عقد البيع بالإيجار يجمع بين عقدين هما البيع والإيجار، حيث يبدو المالك كبائع ومؤجر ويبدو المشتري المستفيد كمشتري ومستأجر في نفس الوقت، وتتوافر مجموعة من الشروط العامة والخاصة بعقد البيع بالإيجار وبتابع إجراءات معينة ينعقد عقد البيع بالإيجار بين طرفيه وهما المتعهد بالترقية العقارية ممثلا في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عدل من جهة والمستأجر المستفيد من جهة أخرى، ليكرس مجموعة من الإلتزامات يقع على عاتق الطرفين القيام بتنفيذها إلى غاية تمكين المواطن من الحصول على ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار.

### أسباب إختيار الموضوع:

- ❖ الإقبال الهائل من المواطنين على هاته الصيغة السكنية حيث أصبحت حديث الساعة.
- ❖ الطفرة الهائلة في مجال السكن في الآونة الأخيرة.
- ❖ الميل إلى المسائل التي ترتبط بالحياة اليومية والتي من بينها السكن ومعرفة صيغ الحصول عليه من الناحية القانونية والتي من أهمها صيغ البيع بالإيجار.
- ❖ الرغبة في إثراء المكتبة القانونية الجامعية والمساهمة ولو بالقليل من الإقتراحات المتعلقة بالموضوع.

### أهمية إختيار الموضوع:

- تظهر أهمية الموضوع من عدة جوانب:
- على المستوى الإقتصادي: من حيث تكفل الدولة بإيجاد الحلول لأزمة السكن المستقلة في المجتمع، بإشراك المواطن في تمويل مشاريع سكنات البيع بالإيجار.
- من الناحية القانونية: معرفة الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار وخصائصه وتمييزه عن عقدي البيع والإيجار.
- على المستوى الإجتماعي: تمكين المواطنين وفسحه المجال للإستفادة من مسكن بإيجاره و الإنتفاع به مع تسديد ثمنه في فترة مقبولة و بالتقسيط على دفعات.

## أهداف الدراسة:

و تتمثل أهداف الدراسة في محاولة إمطة اللثام على النظام القانوني لصيغة سكنية موجهة إلى شريحة واسعة من المجتمع الجزائري المتمثلة في الطبقة الوسطى، ولعقد يجمع بين طرفين غير متساويين في الإلتزامات وهما الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره من جهة والمستفيد من جهة أخرى وبما أن هذا العرض السكني حديث النشأة كان ولا بد من معرفة كل ما يدور في كنف عقد البيع بالإيجار من مفاهيم تتعلق بالمفهوم والأركان والإجراءات والأحكام من الناحية القانونية.

## الدراسات السابقة:

أما بخصوص الدراسة السابقة فقد حاولنا دراسة الموضوع من خلال :

- بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية للعقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، عين مليلة - الجزائر ، 2011.
- عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع و الإيجار، دراسة مقانة معززة بالتطبيقات، القضائية، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2011.
- جميلة زيدي، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2014.
- عباس حلمي، القانون التجاري العقود و الأوراق التجارية، كلية الحقوق، جامعة عنابة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983.
- عواد خولة، عقد البيع بالإيجار للسكنات في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الحميد ابن باديس، 2020 / 2021.
- فرحات حميد، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تحت عنوان النظام القانوني لعقد البيع بالإيجار في إطار المرسوم التنفيذي 105 / 01 رغم إتمادها على الجانب النظري إذ جاءت متزامنة مع صدور المرسوم، جامعة الجزائر، 2006 .
- قراشي نورية، الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار و آثارها في القانون الجزائري، مذكرة الحصول على شهادة الماجستير، تخصص قانون مدني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2016.
- شيخ محمد زكرياء، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2011 - 2012.

## صعوبات الدراسة :

أثناء إعداد هذه الدراسة واجهتنا صعوبات كثيرة أهمها نقص المراجع والمؤلفات وشح الدراسات في هذا الموضوع نظرا لحدثة إذ تكاد تنعدم، مما دفعنا في الغالب إلى الرجوع إلى النصوص القانونية والتنظيمية، وإلى القواعد العامة في القانون المدني، ولعل المشكل الكبير يتمثل في ضيق الوقت الممنوح لنا لإنجاز هذا العمل .

## طرح الإشكالية :

للبحث في الموضوع ومن خلال ما سبق تتمحور إشكالية الموضوع حول الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار والأحكام القانونية المتعلقة به.

## المناهج المتبعة :

للبحث والإحاطة بهذا الموضوع إعتدنا على المنهج الوصفي لوصف هاته الصيغة السكنية وهذا النوع من العقود، والمنهج التحليلي لتحليل كل جزئية من جزئيات المرسوم التنفيذي 105/01 وتحليل الإجراءات المتبعة والتزامات طرفي العقد، ومنهج المقارن للمقارنة بين النصوص القانونية المختلفة .

للتفصيل في معالجة الموضوع تم تقسيم الدراسة إلى فصلين، حيث أن الفصل الأول خصصناه للإطار المفاهيمي لعقد البيع بالإيجار والذي بدوره تم تقسيمه إلى مبحثين فالمبحث الأول كان تحت عنوان ماهية عقد البيع بالإيجار وأما المبحث الثاني كان تحت عنوان القواعد العامة لعقد البيع بالإيجار .

وأما الفصل الثاني فقد تطرقنا فيه إلى إجراءات الإستفادة من عقد البيع بالإيجار وآثاره وتم تقسيمه إلى مبحثين، تناولنا في المبحث الأول إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار وأما عن آثاره كانت في المبحث الثاني.

## الفصل الأول

# الإطار المفاهيمي لعقد البيع بالإيجار

نظم المشرع الجزائري أحكام عقدي البيع والإيجار في الكتاب الثاني من القانون المدني الجزائري تحت عنوان الإلتزامات والعقود، وأدرجهما في البابين السابع والثامن على التوالي، وصور البيع كثيرة ومتنوعة ومنها البيع بالإيجار الذي ظهر لإستفحال أزمة السكن وعدم مسايرة عروض السكن للطلب المتزايد عليه و تطرق المشرع الجزائري إلى صيغة البيع بالإيجار بموجب المرسوم 35/97 المؤرخ في 17 يناير 1997 الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري<sup>1</sup>، وكرسها بموجب المرسوم التنفيذي 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 24-203 مؤرخ في 19 ذي الحجة عام 1445 الموافق 25 يونيو سنة 2024، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار<sup>2</sup>، وهي صيغة مستحدثة تمكن المستفيد من كسب الملكية العقارية وتسمح له بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه ويصبح مالكا له بعد إنقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد البيع بالإيجار أو قبل إنقضائها في حالات خاصة بموجب عقد مكتوب يتضمن شروط البيع بالإيجار والإلتزامات طرفي العقد.

وبالتالي سنعالج هذا الفصل الإطار المفاهيمي لعقد البيع بالإيجار من خلال تقسيمه لمبحثين، نتطرق في المبحث الأول لماهية عقد البيع بالإيجار ونتطرق في المبحث الثاني للقواعد العامة لعقد البيع بالإيجار.

<sup>1</sup> المرسوم 35/97 المؤرخ في 17 يناير 1997 الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 24-203 مؤرخ في 19 ذي الحجة عام 1445 الموافق 25 يونيو سنة 2024، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار

## المبحث الأول ماهية عقد البيع بالإيجار

لتحديد ماهية عقد البيع بالإيجار يقتضي أولاً تعريفه و تحديد طبيعته القانونية ومن تم التمييز بينه وبين العقود المشابهة له.

لهذا تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين يتم التطرق في المطلب الأول إلى تعريف عقد البيع بالإيجار وتحديد طبيعته القانونية وفي المطلب الثاني تمييز عقد البيع بالإيجار عما يشابهه من عقود.

### المطلب الأول مفهوم عقد البيع بالإيجار

سنتطرق في هذا المطلب لتعريف عقد البيع بالإيجار من الجانب الفقهي و التشريعي و تحديد طبيعته القانونية .

### الفرع الأول

#### تعريف عقد البيع بالإيجار

بالرجوع إلى نصوص القانون المدني المشرع الجزائري لم ينظم أحكام عقد البيع بالإيجار ضمن نصوص القانون المدني بل أفرد له تنظيماً خاصاً به هو المرسوم التنفيذي 53/97 و المرسوم التنفيذي 105/01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار .  
سنتناول ضمن هذا البحث التعريف الفقهي والقانوني لعقد البيع بالإيجار .

## أولاً : التعريف الفقهي

تعددت آراء الفقهاء في تعريفهم للمقصود بالبيع بالإيجار، حيث رأى البعض أن: "البيع بالإيجار هو العقد الذي يتعهد فيه المالك بنقل ملكية شيء لشخص آخر في مقابله عوض"<sup>1</sup>، وعرفه البعض الآخر على أنه: "العقد الذي يؤدي قانوناً إلى نقل ملكية الشيء المؤجر تلقائياً إلى المستأجر بمجرد دفع الأجرة الأخيرة".

وعرف أيضاً بأنه "عقد يتفق بمقتضاه البائع و المشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل إلزام الأخير بدفع أجرة دورية، فإذا أوفى المستأجر بجميع الدفعات الأيجارية المستحقة عليه طوال مدة العقد، و في مواعيدها المحددة تنتقل إليه الملكية دون أن يكلف بدفع مبالغ أخرى عند نهاية العقد، أما إذا تخلف عن دفع الأقساط يفسخ عقد الإيجار فيكون على المستأجر إعادة محل العقد إلى المؤجر"<sup>2</sup>.

و يعد البيع الإيجاري الوسيلة التي بمقتضاها يسمى البائع البيع إيجاراً و يبدو المشتري كالمستأجر

و تبدو أقساط الثمن كالأجرة، ثم يتفق على أنه إذا أوفى المستأجر (المشتري) أقساط الأجرة كاملة تملك الشيء المؤجر (المبيع) وبمجرد وفائه لآخر قسطاً منها دون أن يتحمل أي مبلغ إضافي، أو أنه يستطيع الاحتفاظ بالشيء و يملكه إذا أبدى رغبته في ذلك مقابل دفع مبلغ معين هو المتبقي من الثمن بعد إستزال الأقساط، كما يتضمن مثل هذا الإتفاق أنه إذا تخلف المستأجر عن دفع قسط الأجرة وجب عليه رد الشيء مع إحتفاظ البائع بالأقساط التي دفعت كلها أو بعضها، إما لكونها أجرة أو لكونها تعويض عن

فسخ العقد.

وأخذ على هذا التعريف في أنّ مقابل تملك المستأجر للشيء المؤجر ليس الأجرة وإنما الأقساط التي يدفعها المتعاقد المستأجر للمؤجر، و ذهب جانب من الشراح إلى أن البيع الإيجار هو العقد الذي يصفه المتعاقدان بأنه إيجار حتى إذا وفى المستأجر الأجرة المستحقة طوال المدّة المحددة ينقلب العقد بيعاً واعتبرت الأجرة أقساطاً للثمن.

وهناك من الفقهاء من يعرف البيع بالإيجار على أنه عقد يتم في صورة اتفاق يلجأ فيه الطرفان بصيغة الإيجار ليخفي فيه عقد البيع مما يجعله يظهر في صورة عقد إيجار، يكون البائع فيه هو المؤجر و بالمقابل يظهر المشتري في صورة المستأجر، و عند انتهاء هذا الأخير من سداد الأقساط يملك المال تلقائياً و بأثر رجعي يعود إلى يوم إبرام العقد.

<sup>1</sup> قرآشي نورية، الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار، مذكرة الحصول على شهادة ماجيستر، تخصص قانون مدني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، 2016، 2015، ص 19.

<sup>2</sup> حمليل نورة، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، العدد الخامس، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، 2007، ص 19.

كذلك عرفه الفقيه الفرنسي R.N. Schutz البيع بالإيجار بأنه العقد الذي يؤدي إلى نقل ملكية الشيء المؤجر تلقائياً إلى المستأجر بمجرد دفع الاجرة الاخيرة أي القسط الاخير<sup>1</sup>.

وقد أورد الفقه المصري تعريفات عدّة للبيع بالإيجار، منها تعريف "الأستاذ محمد حسنين" الذي يعرفه بأنه "العقد الذي يريد فيه المتعاقدان الإيجار والبيع معاً، فهو إيجار إلى أن يتم الوفاء بالثمن كاملاً، وبيع حين يتم الوفاء". والغرض من ذلك هو ضمان عدم التصرف في العقار قبل الوفاء بكامل الأقساط و اعتبار الإيجار من عقود التصرف، كما أن المستأجر يمكن أن يتعرض لعقوبة خيانة الأمانة إن هو تصرف في الشيء قبل الوفاء بكامل الثمن<sup>2</sup>.

في حين ذهب جانب آخر من الفقه إلى أنّ البيع بالإيجار هو اتفاق بمقتضاه يؤجر المؤجر للمستأجر شيئاً مقابل أجرة تدفع في مواقيت حلولها. ويتفق على أنه إذا دفع المستأجر عدداً من الدفعات فإنه يمتلك الشيء المؤجر.

ومن خلال هذه التعاريف نستخلص أن البيع بالإيجار هو الإتفاق الذي بموجبه يسلم أحد الطرفين شيئاً معيناً للطرف الآخر ينتفع به فترة معينة في صورة إيجار في مقابل مبالغ دورية محددة، ثم يصير هذا الاتفاق بيعاً يمتلك بموجبه المنتفع الشيء الذي في يده عند سداد كل المبالغ المتفق عليها<sup>3</sup>.

### ثانياً : التعريف التشريعي

تم اعتماد أول صيغة للبيع الإيجاري في الجزائر ضمن المرسوم التنفيذي رقم 35-97 المؤرخ في 14/01/1997 المحدد لكيفيات وشروط بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الإستعمال التجاري و لمهني وغيرها التي أنتجتها دواوين الترقية والتسيير العقاري، والذي جاء تطبيقاً لأحكام المادتين 169 و 170 من الأمر رقم 95-27 المتضمن قانون المالية 1996<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> شيخ محمد زكرياء، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص - فرع قانون الأعمال -، كلية الحقوق جامعة وهران، السنة الجامعية: 2011-2012، ص10.

<sup>2</sup> فلان حنان و قاسمي خدوجة، البيع بالإيجار للسكنات المنجزة بأموال عمومية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في التشريع الجزائري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، السنة الجامعية 2013-2014، ص08

<sup>3</sup> فلان حنان و قاسمي خدوجة، البيع بالإيجار للسكنات المنجزة بأموال عمومية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في التشريع الجزائري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، السنة الجامعية 2013-2014، ص10

<sup>4</sup> الأمر رقم 27/95 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995، المتضمن قانون المالية 1996، ج ر، عدد 82، الصادر في 31 ديسمبر 1995 .



ولقد ورد تعريف البيع بالإيجار في المادة 07 من المرسوم 35-97 على أنه: عقد البيع بالإيجار المنصوص عليه أعلاه، الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري بإعتباره المالك المؤجر، أن يحول ملكا عقاريا ذات إستعمال سكني، لأي مشتري إثر هذا فترة تحدد باتفاق مشترك وحسب شروط هذا المرسوم، يحرر العقد حسب الشكل الرسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما وخلال الفترة المتفق عليها يحتفظ ديوان الترقية والتسيير العقاري بصفته مالك العقار بكل حقوقه والتزاماته، أما المستأجر المشتري فيحتفظ بكل الإلتزامات المرتبطة بالمستأجرين لاسيما في مجال الأعباء المشتركة.<sup>1</sup>

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

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

ما يستفاد من المادتين (المادة 07 من رقم 95-37 والمادة 02 من المرسوم 01-105 المذكورتين أعلاه أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفا لعقد البيع بالإيجار كعقد يتضمن تصرفا قانونيا يترتب آثارا قانونية، وإنما إعتبره عرضا للبيع بالإيجار كصيغة عقدية لواقعة مادية.

من خلال المادتين أعلاه نستنتج أن البيع بالإيجار هو عقد إيجار في بداية العقد، وبعد إنقضاء مدة الإيجار وقرار المشتري بشراء المسكن يصبح عقد بيع.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 36/97، المؤرخ في 06 رمضان 1417 الموافق ل 15 يناير 1997، المتعلق بشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الإستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر، سنة 1997.

## الفرع الثاني

## أهمية عقد البيع بالإيجار

إن لعقد البيع بالإيجار أهمية كبيرة بالنسبة للبائع و بالنسبة للمشتري المستأجر و سنبين ذلك فيمايلي:

## أولاً: أهمية البيع بالإيجار بالنسبة للبائع المؤجر

البيع بالإيجار يحقق للبائع العديد من المزايا سواء منها الإقتصادية يتيح البيع بالإيجار للمؤجر البائع فرصة توظيف أمواله مع عدم التعرض لقيود الإئتمان الداخلي. كما يؤدي إلى زيادة حجم مبيعات المؤجر و نموه الإقتصادي على اعتبار أن هذا البيع يسمح للعديد من غير القادرين على الشراء الفوري الإقدام على شراء و الحصول على ما يشبع احتياجاتهم وفق الأقساط المحددة و التي تناسبهم، مما يزيد حجم الإقبال على البيع و الشراء.

بالإضافة إلى ذلك فالبيع بالإيجار يعد وسيلة ائتمانية هامة للبائع المؤجر مما يمكنه التعامل مع المصاريف المالية و الحصول على مايريد من قروض عن طريق تقديم السندات الإذنية التي يحصل عليها من المشتري لتقديم هذه المصاريف بتحصيلها في الوقت المناسب فيكون البائع محل ثقة هذه المصارف.<sup>1</sup>

أما من الناحية القانونية فالبيع بالإيجار يمنح المؤجر البائع ضمانات أقوى عكس البيوع الأخرى إذ يبقى المؤجر البائع محتفظاً بملكية الشيء محل التعاقد إلى حين نهاية المدة المتفق عليها و سداد المشتري لكامل الأقساط، فيسلم المشتري الشيء محل التعاقد بصفته مستأجر و ليس مشترياً و من تم يكون البائع مؤجراً و يوصف العقد بينهما بأنه عقد إيجار و ليس عقد بيع. هذه الميزة لا تتوافر في البيع بالتقسيط المجرد لأن الملكية فيه تنتقل إلى المشتري و يكون البائع مجرد دائن عادي بالثمن فقط، و عليه فإن هذه الأهمية تكفل للبائع المؤجر حماية قانونية فعالة في حالتين:

لا يمكن للمشتري المستأجر التصرف في الشيء الذي في حيازته قبل وفاته بالثمن و إلا كان مرتكباً لجريمة خيانة الأمانة على إعتبار أنه لا يزال المستأجر لهذا الشيء و عقد الإيجار من عقود الأمانة، و هذه ميزة لا يحققها البيع بالتقسيط أو حتى البيع مع الشرط الغحتفاظ بالملكية.

يمكن للبائع المؤجر تجنب مخاطر إفلاس المشتري المستأجر، فالبائع يأمن من مخاطر هذا الإفلاس كونه لا يزال مالكا للشيء محل التعاقد ملكية تامة الأمر الذي يكمنه من إسترداده من التفلسة دون أن يزاخمه فيه

<sup>1</sup> شيخ محمد زكرياء , المرجع السابق , ص17.

سائر دائني المشتري بخلاف الحال في البيع بالتقسيط المجرد، إذ لا يكون للبائع سوى حق الرجوع كدائن عادي لما تبقى له من أقساط للحصول عليها من تفلسة المشتري.

### ثانيا: أهمية البيع بالإيجار بالنسبة للمشتري المستأجر

للبيع بالإيجار أهمية بالغة بالنسبة للمشتري المستأجر فهو يمكنه من الإستفادة من الأصول الرأسمالية في نشاطه دون الحاجة إلى تخصيص جزء من سيولته لشرائها، مما يتيح له فرصة أوسع في توظيف أمواله و إستخدامها في تحقيق مقصوده. فقد لا يكون مع المستأجر الثمن الكافي لشراء شيء ما و لا تساعده حالته الإقتصادية على إكتساب ملكية الشيء فيلجأ إلى البيع بالإيجار و يحصل بمقتضاه على ما يريد من أشياء تهمة في صناعته و تجارته او حياته بصفة عامة، فيستفيد من هذا الشيء مدة معينة بوصفه مستأجر تم يتملكه بعد دفعه المبالغ المتفق عليها مع المالك.

وتزداد هذه الأهمية في مجال العقارات، لا يتاح للكثير من الأشخاص الحصول على مسكن ملائم في الظروف الحالية نظرا لدخلهم المحدود و الإرتفاع الكبير في ثمن العقارات، الأمر الذي يحتم عليهم الحصول على مسكن ملائم لهم، و يتم ذلك عن طريق دفع الأقساط الدورية المتفق عليها و تملك المسكن محل العقد.

و تجدر الإشارة إلى ان البيع بالإيجار له أهمية بالغة حتى على الإقتصاد الوطني، إذا تمكن هذه الصيغة من المساهمة في توظيف ما للمجتمع من وارات وطاقات و خبرات، و كذا إقامة المشاريع التنموية و حل مشاكل السكن ضف إلى أنها لا تتسبب في إرهاب المسزانية التجارية للدولة.<sup>1</sup>

## الفرع الثالث

### الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار

يطرح التساؤل على إمكانية إعطاء وصف واحد لعقد البيع بالإيجار على أنه بيع وإيجار في نفس الوقت، بإعتبار أن طبيعة كل عقد منهما تختلف عن الآخر.

هذا الإختلاف الواضح بين كل من عقد الإيجار وعقد البيع نتج عنه أن يكون هناك إختلاف في الآراء حول تكييفه القانوني بإعتباره عقد بيع أو عقد إيجار هاته الإتجاهات نبينها كما يلي:

**الإتجاه الأول:** يرى أصحاب هذا الرأي أن هذا التصرف هو إتفاق يتكون من عقد إيجار مقترن بشرط فاسخ مصحوب ببيع معلق على شرط واقف وهو سداد المشتري لأقساط الثمن، فالشرط الفاسخ مدلوله أنه إذا تحقق الشرط بطل الإلتزام أما الشرط الواقف مدلوله أنه إذا تحقق الشرط قام الإلتزام .

18. شيخ محمد زكرياء، المرجع السابق ص18.

ومعنى ذلك أن العقد يعتبر في وقت من الأوقات إيجارا معلقا على شرط فاسخ ويرتب جميع آثاره و تسري أحكام عقد الإيجار في الفترة السابقة لسداد أقساط الثمن، وبيعا معلقا على شرط واقف، والشرط واحد في كلا العقدين ألا وهو وفاء المشتري بكامل أقساط الثمن فإذا تحقق الشرط فسخ عقد الإيجار وحل محله عقد البيع وانتقلت الملكية للمشتري بأثر رجعي من يوم إنعقاد العقد، أما إذا تخلف الشرط انفسخ عقد الإيجار واحتفظ المؤجر بالأقساط لكونها أجرة عن مدة الإنتفاع السابقة.

**الإتجاه الثاني:** يرى أصحابه أن هذا العقد مركب من البيع والإيجار قصدا لتحقيق غرضين في نفس الوقت وهما تأمين البائع من إفسار المشتري في حالة ما إذا عجز عن تسديد الأقساط الباقية وتأمين نقل الملكية للمشتري أي بيع معلق على شرط واقف وإيجار معلق على شرط فاسخ.

**الإتجاه الثالث:** وهو رأي القضاء حيث يرى بأنه عندما يطرح أمامه نزاع على عقد هل هو بيع أم إيجار فهنا يتم البحث عن قصد المتعاقدين، وتقوم المحكمة بإستخلاص القصد من خلال نصوص العقد المبرم.

**الإتجاه الرابع:** يرى أصحاب هذا الإتجاه أن عقد البيع الإيجاري هو عقد إيجار عادي يرتبط بوعدهم بالبيع والشراء متبادل بين الطرفين، بحيث يلتزم المستأجر بمقتضى عقد الإيجار بسداد أقساط الأجرة طوال مدة العقد وعند تمام سدادها يتملك المستأجر المال بمقتضى الوعد بالبيع، فتنقل الملكية للمستأجر تلقائيا وبحكم القانون بأثر رجعي يترد إلى يوم إبرام العقد.

أما المشرع الجزائري من خلال مضمون المادة 363 من القانون المدني فقد حسم الخلاف حول تكييف عقد البيع بالإيجار واعتبر هذا التصرف بيعا معلقا على شرط واقف وهذا الشرط هو الوفاء بكافة الأقساط إذ تنص المادة 363 على: إذا كان ثمن البيع مؤجلا جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية للمشتري موقوفا على دفع الثمن كله ولم تم تسليم الشيء المبيع .

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

بالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 97-35 في مادته الثانية التي تقضي بأنه: تؤجر أو تباع الاملاك ذات الإستعمال السكني المنصوص عليها أعلاه.

يمكن أن يتم البيع نقداً أو بالتقسيط حسب الشروط المحددة أدناه وكذلك نص الفقرة الأولى من المادة السابعة.<sup>1</sup>

وبالرجوع للمرسوم التنفيذي 01-105 لاسيما المواد 07، 08، 10، التي تصب كلها في إتجاه ما ذهب إليه المشرع الجزائري.

## المطلب الثاني

### تمييز عقد البيع بالإيجار عن الأنظمة المشابهة له

سنتطرق في هذا المطلب إلى تمييز عقد البيع بالإيجار عن بعض العقود المتفرعة عن عقد البيع من جهة على إعتبار أن بعض الفقهاء إعتبروا عقد البيع بالإيجار بيعاً، وعن العقود المتفرعة عن عقد الإيجار على إعتبار أن هناك من إعتبره إيجاراً لهذا سنبينه عن البيع بمختلف أنواعه وعن عقد الإيجار بمختلف أنواعه كذلك.

## الفرع الأول

### تمييز عقد البيع بالإيجار عن البيع

عرّفه الأستاذ إسماعيل غانم بأنه: " عقد يقصد به طرفاه أن يلتزم أحدهما وهو البائع أن ينقل ملكية شيء أو حقا مالياً آخر في مقابل التزام الطرف الثاني وهو المشتري بدفع ثمن نقدي . . . هذا المعنى يلزم المشتري بأن يدفع للبائع مقابل لذلك ثمناً للمشتري ملكية شيء أو حقا مالياً هو نقدياً. وهذا التعريف يبدو قريباً من تعريف المشرع الجزائري في المادة 351 ق.م.ج و التي تقابل تقابل المادة 418 مدني مصري، والذي يبين أن عقد البيع بالإيجار يلتزم البائع بمقتضاه بنقل للمشتري ملكية الشيء المبيع أو حقا مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي، وهنا يقع التشابه بينه وبين عقد البيع بالإيجار في أن كليهما يرتب التزامات متبادلة في ذمة المتعاقدين، بحيث يلتزم المشتري بدفع ثمن نقدي مقابل التزام البائع نقل ملكية الشيء المبيع الى المشتري.<sup>2</sup>

وبما أنّ عقد البيع عقد رضائي فلم يشترط المشرع لإنعقاده شكلاً خاصاً ، بل ينعقد بمجرد التراضي مالم يرد على عقار . بالإضافة إلى ذلك نجد أن كلاهما يعدان من عقود المعاوضة إذ يحصل كل متعاقد على مقابل ما يعطيه.

<sup>1</sup> المادة السابعة من المرسوم التنفيذي 36/97 المتعلق بشروط و كيفية بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني و إيجارها و بيعها بالإيجار .

<sup>2</sup> فلان حنان و قاسيمي خدوجة، المرجع السابق، ص14.

وإذا كان البيع بالإيجار يشتهر بالبيع العادي، من حيث إلتزام البائع بنقل ملكية الشيء المبيع و بالمقابل إلتزام المشتري بدفع الثمن عند إبرام العقد فإنه يختلف عنه في أوجه عديدة:

1- المستأجر المشتري في عقد البيع بالإيجار يلتزم بدفع أقساط تكون بدل الإيجار لمدة محددة قد تصل إلى 25 سنة.

2- إن ملكية الشيء المبيع في عقد البيع تنتقل فوراً بمجرد التعاقد متى كان محل الإلتزام شيء معيناً أو قابل للتعيين، أما إذا كان المبيع عقاراً فلا تنتقل ملكية المشتري إلا بعد شهره في مصلحة الشهر العقاري و في البيع بالإيجار فلا تنتقل الملكية مباشرة بل تبقى معلقة فلا يكون للمستأجر (المشتري) الحق في الإنتفاع بالشيء محل التعاقد إلى حين استيفائه لجميع الأقساط.

### الفرع الثاني

#### تمييز البيع بالإيجار عن عقود البيع المشابهة

في هذا الفرع سنحاول تمييز عقد البيع بالإيجار عن غيره من عقود البيع التي تتشابه و تختلف معه في أوجه معينة.

#### أولاً : تمييز البيع بالإيجار عن عقد البيع بالتصاميم

يعرف عقد بيع عقار بناء على التصاميم بأنه عقد محله بيع عقار طور التشييد يلتزم بمقتضاه المرفقي - البائع - بأن يقوم بتشيدده في الأجل المتفق عليه و بالمواصفات المطلوبة وبأن الملكية للمشتري الذي يلتزم بدوره بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصصة من ثمن البيع تحدد قيمتها وطريقة وأجال دفعها بالإتفاق.<sup>1</sup>

أما من الناحية التشريعية فلم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريفه في المرسوم التشريعي 93-03<sup>2</sup> الملغى ولكن قام بتعريفه في ظل القانون 11-04<sup>3</sup> الذي ينظم نشاط الترقية العقارية في المادة 28 على أنه: عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن

<sup>1</sup> سي يوسف زاهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم وفقاً لأحكام القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، دار الأمل للنشر والطباعة و التوزيع، الجزائر 214، ص 15.

<sup>2</sup> المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 21 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، الصادرة بتاريخ 3 مارس 1993 الملغى بالقانون 11-04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، العدد 14، صادرة في 6 مارس 2011.

<sup>3</sup> قانون رقم 11-04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، صادرة في 6 مارس 2011.

و يكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازات مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز.

من خلال ما سبق يتضح أن البيع على التصاميم يتشابه كثيرا مع البيع بالإيجار فكلاهما يرد على عقار وكلاهما ناقل للملكية إلا أنهما يختلفان في النقاط التالية:

- تبقى الملكية ثابتة في عقد البيع بالإيجار للمؤجر البائع ولا تنتقل للمستأجر المشتري إلا بعد الوفاء بكل الأقساط في حين أنه في عقد البيع على التصاميم تنتقل الملكية بعد التوقيع على العقد وتسجيله وشهره لدى المحافظة العقارية.
- حيازة العين والإنتفاع بها في عقد البيع على التصاميم لا يتم إلا بعد الإنتهاء من بناء العقار وتسليمه بخلاف البيع بالإيجار الذي تكون فيه حيازة العين والإنتفاع بها بمجرد إبرام العقد.<sup>1</sup>

### ثانيا : تمييز البيع بالإيجار عن البيع بشرط الإحتفاظ بالملكية

يعد البيع المقترن بشرط الإحتفاظ بالملكية هو في حقيقة الأمر بيع عادي، غير أن أحد الأطراف المتعاقدة يتراخى في تنفيذ أحد إلتزاماته لمدة معينة أو لسبب ما، ويأتمنه في ذلك الطرف المتعاقد الآخر، فشرط الإحتفاظ بالملكية غالبا ما يقع في البيوت ذات الطابع الإئتماني والبيع قد يكون إئتمانيا بالنسبة للبائع إذا كان الإلتزام للمشتري بالوفاء بالثمن مؤجلا كله أو جزء منه رغم تسلمه للمبيع، وقد يكون البيع إئتمانيا بالنظر إلى المشتري إذا كان إلتزام البائع بالتسليم مؤجل رغم وفاء المشتري بالثمن أو جزء منه.<sup>2</sup>

أما القانون الجزائري فعرف شرط الإحتفاظ بالملكية بمناسبة الحديث عن إلتزامات البائع وذلك بنص المادة 363<sup>3</sup> من ق م ج التي جاء فيها: إذا كان ثمن البيع مؤجلا جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية للمشتري موقفا على دفع الثمن كله ولو تم تسليم الشيء المبيع وجدير بالذكر أن المشرع الجزائري إعتبر أن إنتقال الملكية في هذا البيع يكون بأثر رجعي من تاريخ العقد متى تحقق شرط دفع الثمن<sup>4</sup>، وهو ما نصت عليه المواد 363 من ق م ج فتنقل الملكية للمشتري مند إبرام العقد وبشرط واقف وهذا لا يمنعه من

<sup>1</sup> علي ابن علي، عقد البيع على التصاميم في ظل قانون 11-04 مذكرة ماجستير، شعبة الحقوق والعلوم السياسية، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بومرداس، الموسم الجامعي 2015-2016، ص 36 .

<sup>2</sup> هشام ابن الشيخ، الإحتفاظ بالملكية ودوره التأميني عقدا الإيجاري كنموذج مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 16، جامعة باتنة 1، الجزائر، جانفي 2017، ص 216.

<sup>3</sup> المادة 363 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 24 رمضان 1395 الموافق ل 30 سبتمبر 1975.

<sup>4</sup> بن عمارة محمد، الملكية كأداة ضمان في مجال العلاقات التعاقدية، مذكرة ماجستير شعبة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2007، ص 14.

التصرف في العين ولا يجعله مبددا لأنه عقد بيع، كما يستحيل على البائع إسترجاع العين من تفليسة المشتري إذا أفلس<sup>1</sup>.

مما سبق يتضح أن البيع مع شرط الإحتفاظ بالملكية يتشابه إلى حد كبير مع البيع الإيجاري من حيث آثاره ومزاياه إلا أن الفرق بينهما يكمن في الأوجه التالية :

في إطار عقد البيع الإيجاري نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 105/01 وفي حالة التأخر عن دفع 06 أقساط شهرية يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد.

و على ذلك يستطيع المؤجر البائع أن يحتفظ بالأقساط السابقة على فسخ العقد بإعتبارها مستحقة مقابل ما إنتفع به المستأجر المستفيد من المسكن محل العقد .

أما في حالة فسخ العقد بالنسبة للبيع مع شرط إحتفاظ بالملكية فإن البائع يكون ملزما برد ما تقضاه من ثمن المبيع ما لم يوجد إتفاق يقضي بخلاف ذلك<sup>2</sup>.

2 - عندما نكون أمام البيع بالإيجار فإن إفلاس المستأجر المستفيد قبل الوفاء بكل الأقساط والثنمن يخول للبائع المؤجر أن يتمسك بحقه كمالك للمسكن ويكون له حق التقدم على دائني المستأجر المستفيد وتتبع المسكن، وبالتالي لا يمكن لدائني المستأجر المستفيد التنفيذ عليه وضمه لأموال التفليسة، في حين أن إفلاس المشتري في البيع مع شرط الإحتفاظ بالملكية لا يخول للبائع الإحتجاج على جماعة الدائنين بوصفه مالكا للمبيع وفسخ البيع وإسترداد المبيع وإنما يكون له الإلتزام فقط لجماعة الدائنين العاديين لأن الشيء المبيع في هذا العقد يدخل ضمن أموال التفليسة.<sup>3</sup>

3- المستأجر المستفيد ضمن البيع بالإيجار يحوز الشيء بصفته مستأجر ومن ثم يمنع عليه التصرف في الشيء، وهذا على خلاف المشتري في البيع مع شرط الإحتفاظ بالملكية.

### ثالثا : تمييز البيع بالإيجار عن البيع بالتقسيط:

البيع بالتقسيط هو ذلك البيع الذي يتفق فيه المتعاقدان على أن يدفع المشتري بعض الثمن حالا ويسدد الباقي على أقساط تدفع في مواعيد دورية محددة، على الرغم من إنتقال ملكية المبيع وتسليمه للمشتري.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>-رايدي حميد، عقد البيع الإيجاري في القانون الجزائري (دراسة نقدية)، المجلة النقدية، العدد رقم 24، ص20.

<sup>2</sup> تنص المادة 2/363 من ق م ج [... فإذا كان الثمن يدفع أقساطا جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستبقي البائع جزئ منه على سبيل التعويض في حالة إذا وقع فسخ للبيع بسبب عدم إستيفاء جميع الأقساط].

<sup>3</sup> عبد المنعم البدرابي، الوجيز في عقد البيع في القانون المدني، الطبعة 2، دار النشر، 1961، الجزء 2 ص26.

<sup>4</sup>-سعدي زهية، الحماية الخاصة بالمتعاقد في البيع بالتقسيط، جامعة الجزائر 1، العدد1، جزء 2، ص26.



وقد أشار المشرع الجزائري إلى هذا النوع من البيوع إشارة صريحة في نص المادة 03-20 من القانون 03/09 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش المعدل المتمم<sup>1</sup>، كما أشار له إشارة ضمنية في نص المادة 689 من القانون 11/03 المعدل والمتمم بالأمر 10-04 لمتعلق بالنقص والقرض.

ويمكن الفرق بين العقدين في أن إنتقال الملكية في البيع بالتقسيط يكون بأثر رجعي رغم سداد المشتري لجميع الأقساط أما البيع بالإيجار فالملكية تنتقل بأثر فوري بعد تسديد الأقساط و هذا إعمالا بالمادة 19 من المرسوم التنفيذي 105/01<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث

#### تمييز البيع بالإيجار عن غيره من العقود

يتشابه عقد البيع بالإيجار مع الكثير من العقود والصيغ وهذا راجع إلى الخصائص التي يتميز بها، فالكثير يخلط بينه وبين عقود أخرى سنتناول في هذا الفرع تمييز البيع بالإيجار عن الإيجار المقترن بالوعد بالبيع (أولا) تمييز البيع بالإيجار عن الإعتماد الإيجاري (ثانيا) تمييز البيع الإيجاري عن الإيجار السائر للبيع (ثالثا).

#### أولا: تمييز البيع بالإيجار عن الإيجار المقترن بالوعد بالبيع:

قد يقوم شخص بإقامة مشروع على أرض يقوم بإستئجارها يكون رأسماله لا يكفي لشرائها لكنه يطمح غدا نجح مشروعه وحصل منه أرباحا كافية أن يمتلك الأرض عن طريق شرائها من المؤجر فيعتمد عند إبرام عقد الإيجار إلى الحصول على وعد بالبيع من المؤجر إذا رغب في شراءها.

إذن الإيجار المقترن بالوعد بالبيع إيجار إقترن به بيع العين المؤجرة إلى المستأجر إذا أبدى رغبته في شراءها خلال مدة الإيجار مقابل ثمن، ورغم التشابه بين العقدين إلا أنهما يخلفان من حيث :

1- البيع الإيجاري ملزم لجانبين فالمستأجر المستفيد ملزم بالشراء عند دفع القسط الأخير من الثمن كما أن المؤجر البائع ملزم بتحرير العقد الناقل للملكية محل هذا العقد، في حين أن المستأجر في الإيجار المقترن بالوعد بالبيع حر في إختيار الشراء أم لا خلال المدة المحددة.

2- في البيع الإيجاري تنتج إرادة الأطراف منذ البداية إلى البيع فتكون الأجرة المحددة هي أقساط الثمن التي تتناسب مع قيمة الشيء، أين الأجرة تمثل أساط الثمن وتتجاوز قسط الأجرة الحقيقي، أما عندما

<sup>2</sup>تنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 105/01 السالف الذكر [ تنتقل ملكية السكن المعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بأكمله].

نكون بصدد عقد الإيجار المقترن بالوعد بالبيع فإن الثمن الذي يتم تقديره مستقل عن الأجرة المدفوعة.

### ثانيا: تمييز البيع بالإيجار عن الإعتاد الإيجاري

نظم المشرع الجزائري أحكام الإعتاد الإيجاري بموجب الأمر 96-09 المتعلق بالإعتاد الإيجاري<sup>1</sup> ويلتقي عقد الإيجار التمويلي مع عقد البيع بالإيجار في أن المستفيد في كلا العقدین يحوز الأشياء على سبيل الإيجار ويلتزم بدفع أقساط دورية خلال فترة زمنية محدودة إلا أنهما يخلفان في النقاط التالية:

- 1- في عقد الإيجار التمويلي يكون الوعد بالبيع ملزم لجانب واحد وهو المؤجر بينما في عقد البيع الإيجاري يكون ملزم لجانبين.
- 2- يكون للمستأجر الخيار، إما بشراء المال المستأجر أو رده أو تجديد الإيجار في حين عقد البيع الإيجاري يرتب إلزاما تبادليا في ذمة البائع وهو المبيع وإلزاما في ذمة المشتري وهو الشراء<sup>2</sup>.

### ثالثا : تمييز البيع الإيجاري عن الإيجار الساتر للبيع

لقد ذهب بعض التشريعات إلى إعتبار البيع بالإيجار هو نفسه الإيجار الساتر للبيع أي الإيجار الذي ينقلب بيعا، ومقتضى البيع الساتر للبيع أن يتفق كل من البائع والمشتري إلى إخفاء البيع بالتقسيط تحت ستار عقد إيجار فيسمى البيع إيجارا ولا تنتقل ملكية المبيع إلى المشتري بمجرد العقد. حتى إذا أوفى المشتري بجميع الأقساط إنقلب الإيجار بيعا وإنقلبت ملكية المبيع إلى المشتري، ولكي يضمن سير البيع قد يتفقان في بعض الحالات أن يزيد الثمن قليلا على مجموع الأقساط وبالتالي تكون هذه الأقساط التي يدفعها المشتري هي أقساط الثمن، فإذا أوفى بها جميعا وفي فوق ذلك مبلغا إضافيا يمثل الثمن إنقلب الإيجار بيعا باتا.

وقد قضت الفقرة الأخيرة من نص المادة<sup>1</sup> 363 من القانون المدني بأن أحكام البيع بالتقسيط تسري على العقد ولو أعطى المتعاقدان للبيع صفة الإيجار ويرتب على ذلك أن الإيجار الساتر للبيع يعتبر بيعا محضا وتسري عليه أحكام البيع بالتقسيط السالفة الذكر.

<sup>1</sup> - أمر رقم 96/09 مؤرخ في 10 يناير 1996، المتعلق بالإعتاد الإيجاري، الجريدة الرسمية، الصادرة في 14 يناير 1996، عدد3.

<sup>2</sup> - السعيد عبايسة، النظام القانوني للإعتاد الإيجاري، مذكرة الماستر في الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم بواقي، 2017/2016.

## رابعاً: تمييز عقد البيع بالإيجار عن التأجير التمويلي

عقد التأجير التمويلي يعد عبارة عن اتفاق تقوم بمقتضاه مؤسسة مالية بشراء أموال معينة عقارا أو منقولاً كان، وغالبا ما كون تجهيزات أو أدوات ثم تقوم بتأجيرها للمستفيد نظير أجره دورية على أن يكون أية مدة الإيجار بين تملكها مقابل ثمن معين أو إعادة استئجارها أو ردها للمؤسسة المالية.

ويعد عقد التأجير التمويلي أحد الوسائل الحديثة لمنح الائتمان، فهو وسيلة تمويل مستحدثة احتلت مكانة مرموقة في الأسواق المالية لإمداد المشروعات الصناعية والتجارية بالتجهيزات والأدوات اللازمة. ويظهر ذلك عندما يكون صاحب عمل في حاجة إلى منقول أو عقار لإستغلاله في مشروعه، ولكنه لا يمتلك رأس المال اللازم لشرائه، ولا يرغب في تجميد رأس المال لهذا الغرض، فيتوجه إلى مؤسسة مالية متخصصة لتمويل العملية، فيقوم صاحب العمل بنفسه وبعد توقيع عقد التأجير الإئتماني، باختيار الشيء موضوع العقد بحيث تقوم المؤسسة المالية بالدفع مع الإحتفاظ بملكية الشيء، ويستفيد صاحب العمل منه بوصفه مستأجرا له فترة طويلة نسبيا مقابل أجره معينة. ويكون المستأجر في نهاية الفترة بالخيار بين أمور ثلاثة و المتمثلة في رد الشيء أو تجديد استئجاره أو شراء بثمن محدد بحيث يراعي فيه المبالغ التي تم دفعها كأقساط إيجار، يتضح من ذلك إن عملية التأجير التمويلي تنطوي على جوانب ثلاثة: تمويل عملية شراء الشيء، الإحتفاظ بملكيته على سبيل الضمان، الانتفاع به.

ومن خلال التعريف السابق يتضح أنّ هناك أوجه تشابه بين عقد البيع بالإيجار و الإيجار التمويلي يمكن إجماله فيما يلي:

إن المستأجر يحل على الشيء محل تعاقد في كل من العقدين بداية في صورة عقد إيجار لمدة معينة مقابل التزامه بأداء القيمة الإيجارية المتفق عليها لفترة زمنية محددة على إن ينتهي بتملك الشيء محل التعاقد بنهاية المدة المتفق عليها.

أن كلا من العقدين يسمح للمستأجر بالحصول على ما يريده من أجهزة ومعدات أو عقارات برعم من عدم إمكانية دفع ثمنها في الحال.

و إذا كان عقد البيع بالإيجار يتفق مع عقد الإيجار التمويلي في الجوانب السالفة الذكر فإنه يختلف عنه فيما يلي<sup>2</sup>:

<sup>1</sup> - تنص المادة 363 من الأمر 75-58 يتضمن القانون المدني الجزائري المؤرخ في 26/09/1975 المعدل والمتمم الصادر في ج ر بتاريخ 30/09/1975 على أنه تسري أحكام الفقرات الثلاثة السابقة حتى ولو أعطى المتعاقدان للبيع صفة الإيجار].

<sup>2</sup> فلان حنان و قاسمي خدوجة، المرجع السابق ص 21

- 1- من حيث الأطراف: ينعقد عقد الإيجار التمويلي بين ثلاثة أطراف و هي الشركة المؤجرة، أي الشركة المالكة التي تقوم بشراء الأشياء، والبائع أي المورد أو صانع الأشياء المتعاقد عليها، و المستأجر الذي يقوم باستغلالها، في حين أن البيع بالإيجار ينعقد بين طرفين فقط هما البائع المؤجر و المشتري المستأجر
- 2- من حيث الأثر: في عقد البيع بالإيجار يمتلك المستأجر الأشياء المؤجرة عند دفع كامل الأقساط في المدة المتفق عليها دون أن يلتزم بدفع أي مبالغ أخرى إضافية ذلك إن الطرفين يؤخذان في الحسبان عند تقدير الأقساط قيمة الأشياء المؤجرة بما فيها الفائدة، وإذا ما رغب في تملكها عند نهاية المدة المتفق عليها فإنه يلتزم بدفع ثمن الذي يكون عادة اقل من الثمن الأساسي لهذه الأشياء.
- 3- من حيث خيار التملك من عدمه: يتوقف انتقال ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر في عقد التأجير التمويلي على إرادة هذا الأخير، فهو الذي يقرر استعمال خيار الشراء من عدمه بما يتفق و ظروفه. وعليه يكون للمستأجر الحق أما في تجديد عقد الإيجار لمدة أخرى أو رد العين المؤجرة إلى الموج راو شرائها بالثمن المتفق عليه، ومن ثم فإن ملكية الأصل المؤجر لا تنتقل إليه تلقائياً. أما في عقد البيع بالإيجار فإن انتقال الملكية لا تتطلب من المستأجر تعبيراً عن إرادته بالتملك، و إنم ا ينتقل إليه المبيع بعد تسديد كل الأقساط الم تفق عليها.

## المبحث الثاني

### القواعد العامة لعقد البيع بالإيجار

لقيام العقد يجب توافر التراضي بين الطرفين، وأن ينصب هذا التراضي على شيء معين، وأن تكون إرادة كل متعاقد مدفوعة بغاية مشروعة تستهدف تحقيقها، فلكي ينشأ العقد يجب أن تتوافر فيه الأسس اللازمة لوجوده وعي الرضا، المحل والسبب.

فإذا كان عقد البيع بصفة عامة من العقود الرضائية، أي العقود التي تتعقد بمجرد تطابق الإيجاب مع القبول دون حاجة إلى أن يفرغ رضا الأطراف في شكل معين كأن يكتب العقد في ورقة رسمية، إلا أن المشرع الجزائري يشترط الشكلية لإنعقاد عقد البيع العقاري وهذا ما قضى به المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري.<sup>1</sup>

سننترق في المطلب الأول إلى شروط عقد البيع بالإيجار و المطلب الثاني إلى خصائصه.

### المطلب الأول

#### شروط عقد البيع بالإيجار

لعقد البيع بالإيجار شروط أساسية، تتمثل في الشروط المتعلقة بالمسكن والشروط المتعلقة بالمستفيد

### الفرع الأول

#### الشروط المتعلقة بالمسكن

يشترط في السكن باعتباره محمل عقد البيع بالإيجار الشروط العامة الواجب توفرها في محل عقد البيع، وهي أن يكون ممكنا و معيننا وقبلا للتعامل فيه، وهي تخضع للقواعد العامة في القانون المدني، أما ما سنتناوله في هذا البحث فهو الشروط الخاصة المتعلقة بالمسكن محل عقد البيع بالإيجار المنصوص عليها في المرسوم رقم 01-105 المعدل و المتمم، وهي تتمثل في أن يكون المسكن منجزا بأموال عمومية، وأن يكون منجزا في إطار البيع بالإيجار:

<sup>1</sup> -جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى ، الجزائر، 2014، ص28.

## أولاً: أن يكون المسكن منجزاً بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى

تنص المادة 04 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 المعدلة بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 03 - 35 على ما يلي: "تطبق هذه الأموال على المساكن المنجزة بواسطة ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى وفقاً لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سابقاً .

فسابقاً كان يشترط في المسكن أن يكون منجزاً بأموال عمومية أي من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية، غير أنه تم تعديل ذلك بغض فتح المجال أمام البنوك لاقتحام تمويل المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار، غير أنه تم تعديل ذلك بغرض فتح المجال أمام البنوك لاقتحام تمويل المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار، وهو ما تم فعلاً إذ ظهرت مشاريع في إطار البيع بالإيجار ممولة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.<sup>1</sup>

وحسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105، فإنه بالنسبة لبرنامج المساكن المنجزة بأموال عمومية، يحدد الوزير المكلف بالسكن موقع المساكن المخصصة للبيع بالإيجار وعددها، أما بالنسبة لبرنامج المساكن المنجزة بمصادر بنكية أو تمويلات أخرى فإن مسألة تحديد موقع المساكن وعددها، يكون بالتشاور بين الوزير المكلف بالسكن والهيئة الحائزة على الأموال، والمقصود بها هو الجهة الممولة للمشروع.

## ثانياً: أن يكون المسكن منجزاً في إطار البيع بالإيجار

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

## الفرع الثاني

### الشروط المتعلقة بالمستفيد من المسكن

اشتراط المشرع بعض الشروط في الشخص حتى يمكنه الاستفادة من هذه السكنات، وقد نص على تلك الشروط في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة أموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك المعدل و المتمم، و تتمثل هذه الشروط فيما يلي:

<sup>1</sup> بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ص 132 .

**أولاً:** ألا يكون طالب الاستفادة مالكا أو سبق له أن يمتلك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة.

**ثانياً:** ألا يكون طالب الاستفادة قد استفاد من مساعدة مالية من طرف الدولة لبناء سكن أو شرائه.

**ثالثاً:** ألا يتجاوز مستوى مداخل طالب الاستفادة (05) مرات الأجر القاعدي الوطني الأدنى المضمون كحد أقصى.

**رابعاً:** أن يكون سنه في كل الأحوال أقل من 14 سنة عند تاريخ الوفاء بأخر قسط.

**خامساً:** ألا يكون قد سبق له الاستفادة من المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار للشخص المستفيد من مسكن إيجار عمومي، مع اشتراط أن يلتزم بإعادة المسكن المؤجر إلى الهيئة المؤجرة بمجرد استلامه للمسكن محمد البيع بالإيجار، إضافة إلى تقديم شهادة إخلاء للأماكن المؤجرة يتحصل عليها من قبل الهيئة المؤجرة، في مدة لا تتجاوز 10 أيام من تاريخ تسليم مفاتيح السكن.

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

غير أن تسديد الدفعة الأولى يمكن أن يتم حسب الكيفيات الآتية:

- 10% من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء.

- 05% من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن.

- 05% من ثمن المسكن أثناء السنة الأولى من شغل المسكن.

- 05% من ثمن المسكن أثناء السنة الثانية من شغل المسكن.

المشرع لم يحدد ضوابط و حدود أعمال الاستثناء. كما أنه ليس هناك ما يمنع المستفيد من تسديد عدة أقساط قبل حلول موعد استحقاقها، وفي هذه الحالة يجب على المتعامل في الترقية العقارية تعديل رزنامة الأقساط التي سبق تحديدها.

## المطلب الثاني

### خصائص عقد البيع بالإيجار

من خلال تعريف المادة 351 من القانون المدني الجزائري يتبين أن للبيع عدة خصائص عامة وتتمثل في أن عقد البيع عقد رضائي، عقد البيع ملزم للجانبين وعقد البيع معاوضة وهناك خصائص تميزه عن غيره من العقود وتعتبر خصائص خاصة وتتمثل في: - عقد البيع الناقل للملكية، - عقد البيع المقابل فيه يكون نقدا.<sup>1</sup>

## الفرع الأول

### عقد البيع بالإيجار عقد شكلي

إن القاعدة العامة في التعاقد طبقا للقانون الجزائري هي مبدأ الرضائية، لأن مجرد تطابق الإرادتين يكفي لإنشاء العقد ما لم توجد نصوص قانونية تقضي بخلاف ذلك حسب المادة 59 من القانون المدني الجزائري ولما كان عقد البيع العقاري أكثر التصرفات القانونية، إشتراط المشرع ضرورة إحتوائه على كافة العناصر والمعلومات الضرورية وباعتبار البيع العقاري من العقود التي أخضعها المشرع لشكلية معينة لإبرامها هذه الشكلية المتمثلة في إلزامية تحرير العقد في ورقة رسمية ومن طرف أشخاص مؤهلين

قانونا لذلك.<sup>2</sup>

ومن خلال نص المادة 324 من القانون المدني الجزائري يمكن أن نلخص الأسس التي من خلالها تستمد المحررات الناقلة للملكية العقارية الصبغة الرسمية، والتي يمكن إجمالها في النقاط الآتي بيانها:

1 - صدور العقد من ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة.

2 - سلطة الموظف و الضابط العمومي وإختصاصاته في تحرير العقد الرسمي.

3 - وجوب تحرير العقد الرسمي وفقا للأشكال القانونية.<sup>3</sup>

نجد أيضا أن المادة 18 من القانون رقم 06 - 02 من قانون التوثيق تشترط شروط شكلية لابد من توافرها في العقد التوثيقي المتعلق بعملية البيع العقاري.

<sup>1</sup> جميلة زايدي، المرجع السابق، الصفحة 25 .

<sup>2</sup> جميلة زايدي، المرجع نفسه، ص 41 , 47 .



- وفي كل الحالات تحرر العقود باللغة العربية، وفي شكل واحد تستعمل قراءته ودون إختصار أو نقص أو كتابة بين الأسطر، وتكتب المبالغ والشهر والسنة واليوم.
- وعليه يجب أن يحتوي العقد الرسمي على بيانات معينة حتى يكون رسميا وهي:
- وجوب تحرير العقد باللغة العربية بطريقة واضحة.
  - يجب ألا يترك بياض، إذ يجب ملء البياض يخط مستقيم.
  - يجب أن يكتب الثمن بالأحرف، ولا مانع من كتابته بالأرقام إلى جانب الأحرف.
  - يجب أن يكتب تاريخ تحرير العقد كذلك (السنة، الشهر، اليوم).
  - يجب حصر عدد الكلمات المشطوبة إن وجدت في النهاية، ويجب أن يتم المصادقة عليها من طرف الموثق، الأطراف، الشهود.<sup>1</sup>
  - يجب ألا يستعمل الإختصار، بل يجب كتابة الكلمات والأسماء كاملة.

## الفرع الثاني

### عقد البيع بالإيجار عقد ملزم لجانبين

- يلتزم كل طرف الآخر بالتزامات متبادلة حسب ما نص عليه الاتفاق، فمثلا يلتزم المؤجر بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر، ويلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار المحدد في العقد وفق الأقساط الدورية المتفق عليها للمؤجر.
- العقد الملزم لجانبين هو الذي يكون فيه كل طرف ملتزما اتجاه الآخر على وجه التبادل بمقتضى الإتفاق القائم بينهما و عقد بالإيجار يعد من هذا القبيل لأنه بمجرد انعقاد ينشئ التزامات في ذمة البائع المؤجر والأخرى في ذمة المشتري المستأجر.
- ففيه يلتزم البائع المؤجر بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر ويمكنه من الانتفاع بها انتفاع هادئا دون أي تعرض صادر منه أو من الغير بينما يلتزم المستأجر في المقابر بدفع بدل الإيجار المحدد في عقد وفق الاقساط الدورية المتفق عليها.

<sup>1</sup> جميلة زايدي، مرجع سابق، ص 56 .

## الفرع الثالث

## عقد البيع بالإيجار عقد من عقود التصرف و العقود المركبة

## أولا :عقد البيع بالإيجار من عقود التصرف

من خلال المرسوم التنفيذي 105/01 فإن هذا العقد بعيد عن عقود الإدارة البسيطة وإنما يدخل في إطار عقود التصرف, وذلك نظرا للأمد الطويل الذي يسري خلاله هذا الإيجار قبل أن ينقلب بيعا وهي

مدة 25 سنة ويترتب على كون هذا العقد من عقود التصرف نتائج أساسية أهمها أحكام الأهلية، فأهلية الواجب توافرها في هذا العقد هي أهلية التصرف، ولو أن هذه الأخيرة غير كافية، بإعتبار أنه ليس عقد إيجار بسيط بل هو مقترن بعقد بيع الذي تشترط فيه الأهلية الكاملة، أما النتيجة الثانية فهي خاصة بنفاذ هذا الإيجار في مواجهة الغير فكونه طويل المدة لا يكون نافذا في مواجهة الغير إلا بعد إشهاره في المحافظة العقارية طبقا للمادة 17 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/12/11 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري والتي تنص على ما يلي: " إن الإيجار لمدة 12 سنة لا يكون لها أي تأثير بين الأطراف و لا يحتج بها إتجاه الغير في حالة عدم إشهارها ".<sup>1</sup>

## ثانيا :عقد البيع بالإيجار من العقود المركبة :

- يعتبر هذا العقد مزيج من العقود و التي اختلطت لتشكل عقدا واحدا و هو الأمر الذي ينطبق على البيع بالإيجار الذي يمزج بين عقد الإيجار و عقد البيع، إذ أنه يبدأ بالإيجار و ينتهي بالبيع، حيث يتم تطبيق أحكام عقد الإيجار في جانب الإيجار و أحكام عقد البيع في جانب البيع، وقد ذهب بعض التشريعات المقارنة إلى تغليب أحكام عقد البيع في حالة ما إذا ثار تنازع بشأن عقد البيع بالإيجار.<sup>2</sup>

عقد البيع بالإيجار من خلال تسميته هو مزيج بين عقد البيع وعقد الإيجار، حيث يبدأ إيجارا وينتهي بيع أي بمعنى تطبق أحكام عقد الإيجار خلال فترة الإيجار وأحكام عقد البيع عند البيع، غير أن المشرع الجزائري لم يبقى أحكام هذين العقدين المنصوص عليهما في القانون المدني، بل خصه بنص قانوني خاص به تمثل في المرسوم التنفيذي 105/01 السابق الذكر، و إعتبره عقدا قائما بذاته، ونص على أحكامه رغم تشابهها في

<sup>1</sup>-شيخ محمد زكريا، المرجع السابق ، ص 15.

<sup>2</sup> عقد بالإيجار في التشريع الجزائري، مجلة التعمير و البناء مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني ، مجل 03، العدد 04، عدد تسلسلي12، تصدرها جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر، ديسمبر 2019، ص99.

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

## الفرع الرابع

### عقد البيع بالإيجار عقد إذعان

يعرف عقد الإذعان بأنه العقد الذي يملئ فيه أحد المتعاقدين شروطه على المتعاقد الآخر و الذي ليس له إلا رفض العقد أو قبوله دون إمكانية مناقشة شروطه.

و من هنا فإن هذه السيطرة التي تكون لأحد المتعاقدين على الآخر ترجع عادة إلى احتكار فعلي أو قانوني للسلع و الخدمات، و من الأمثلة على ذلك احتكار بعض الشركات لخدمة من الخدمات الضرورية للمجتمع كخدمات المياه و الكهرباء و الغاز.

أما بالنسبة لعقد البيع بالإيجار فنجد أنه يتضمن طرفاً قوياً يسمى المتعهد بالتزقية العقارية، هذا الأخير يقوم بتحديد شروط العقد في مطبوع نموذجي على أن تكون هذه الشروط غير قابلة للمناقشة فيها، و طرفاً آخر يدعى المستأجر المستفيد و الذي يملك صلاحيات الموافقة على شروط العقد أو رفضها دون إمكانية في تعديلها أو مناقشتها.

يستخلص مما سبق أن عقد البيع بالإيجار المنظم بموجب المرسوم التنفيذي 01-105 السالف الذكر

يعد عقد إذعان، الأمر الذي يجعل شروط العقد محددة المدة مسبقاً من قبل طرف قوي محتكر لخدمة تعتبر من الضروريات بالسبة للمواطنين و المتمثلة في الحصول على سكنات عن طريق البيع بالإيجار، هذا الأخير يملئ شروطه في نموذج مطبوع و لا يكون بذلك للمستأجر المستفيد إلا قبول شروط العقد أو رفضها دون إمكانية مناقشتها<sup>2</sup>.

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

<sup>2</sup> شيخ محمد زكريا، المرجع السابق ص 17.

## الفصل الثاني

# أحكام وآثار عقد البيع بالإيجار

بعدما تطرقنا في الفصل الأول للإطار المفاهيمي لعقد البيع بالإيجار حيث تطرقنا من خلال المبحثين لمختلف تعريفاته الفقهية والتشريعية وذكر خصائصه و كذا تمييزه عن العقود الأخرى.

نأتي الآن إلى الفصل الثاني الذي لا يقل أهمية عن الفصل الأول حيث سنتناول فيه الإجراءات التي يستوجب إتباعها من أجل الإستفادة من عقد البيع بالإيجار، حيث أن هذا العقد وطبقا للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المحدد لشروط إنجاز المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، يخضع لإجراءات خاصة مختلفة نوعا ما عن تلك التي يخضع لها كل من عقدي البيع والإيجار وهذا راجع إلى طبيعته الخاصة التي تميزه عن كل منهما فبالإضافة للشروط العامة التي تشترك فيها هذه العقود ، فلا بد من توافر شروط خاصة بكل من المتعهد بالترقية العقارية و المستفيد وهذا ما سنتعرض له بالتفصيل فيمايلي حيث قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين فتناولنا في المبحث الأول إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار أما آثاره والمتمثلة في إلتزامات كل من المتعهد بالترقية العقارية، وإلتزامات المستأجر المستفيد فسننتطرق لها في المبحث الثاني.

## المبحث الأول

### إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار

من أجل الحصول على سكن في إطار عقد البيع بالإيجار فلا بد من القيام بمجموعة من الإجراءات. حيث قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين فسننتظر في المطلب الأول تحرير عقد البيع بالإيجار أما المطلب الثاني تسجيل و شهر عقد البيع بالإيجار.

## المطلب الأول

### تحرير عقد البيع بالإيجار

نظرا لأهمية عقد البيع بالإيجار فإن تحريره يتطلب إستقاء مجموعة من الإجراءات التي فرضها القانون على المترشح للإستفادة من هذا العقد .

سننتظر في دراسة هذا المطلب إلى فرعين، تقديم الطلب ومعالجته (الفرع الأول ) والبيانات والوثائق المرجعية الخاصة بعقد البيع بالإيجار (الفرع الثاني ) لكل من الوكالة الوطنية للترقية العقارية و وكالة عدل.

## الفرع الأول

### تقديم الطلب ومعالجته

كيفية تقديم الطلب ومعالجته على مستوى الوكالة الوطنية للترقية العقارية وكذا الوكالة الوطنية عدل.

### أولا: تقديم الطلب ومعالجته لدى مصالح وكالة الترقية العقارية.

بداية يتم افتتاح الأكتتاب لدى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، من أجل شراء مسكن في صيغة البيع بالإيجار، وفق الشروط المحددة في التنظيمات المعمول بها في هذا المجال، وبمجرد افتتاح الأكتتاب يمكن تقديم طلب الشراء لدى الهياكل التي تعينها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره. حيث يقوم طالب الإستفادة بملاً إستمارة طلب الإستفادة من مسكن عمومي في إطار البيع بالإيجار وإرفاقها بالوثائق المطلوبة، ثم يقوم بتسليم لدى الشبابيك التي تفتحها الوكالة لهذا الغرض.

ويتم تسجيل الطلبات المقدمة فورا وفق ترتيب زمني، في سجل يرقمه ويوقعه المدير العام للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره أو ممثله المعين لهذا الغرض، وتعالج الطلبات من طرف لجنة على أساس الترتيب الزمني، أي أن من يودع طلبه أولا يعالج ملف أولا، وبالنسبة للطلبات التي تنقصها بعض المعلومات

أو بعض الوثائق الواجب إرفاقها، يجب أن تعاد إلى أصحابها خلال ثمانية أيام من تاريخ استلامها، مع الإشارة إلى سبب إعادتها<sup>1</sup>.

### أ/ تحرير عقد البيع بالإيجار في الشكل الرسمي:

أخضع المشرع مجموعة من العقود و من بينها عقد البيع العقاري إلى ضرورة تحريرها

في الشكل الرسمي وهو ما نصت عليه المادة 324 مكرر ق م ج التي نصت على: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية ..... في شكل رسمي."

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

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

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

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

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

يستفاد من هاته المواد مجتمعة من أن المشرع الجزائري أوجب أن يفرغ عقد البيع بالإيجار في شكل رسمي وفق النموذج الملحق بالقرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

<sup>1</sup> بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص136.

<sup>2</sup> -راجع نص المادة 324 من القانون المدني .

و من تم فإن عقد البيع بالإيجار يعتبر من العقود التي لا يكفي لإنعقادها وجود التراضي بين البائع والمؤجر و المستفيد من البيع بالإيجار بل لا بد من إفراغها في عقد رسمي يحرره الموثق<sup>1</sup>.

وعليه فإن عقد البيع بالإيجار ليس عقدا رضائيا و إنما عقدا شكليا يتعين إفراغه في الشكل الرسمي لينعقد صحيحا ، فالشكل الرسمي ركن من أركان تكوين عقد البيع بالإيجار يجب توافره بالإضافة إلى سائر الأركان الموضوعية الأخرى اللازمة لتكوين العقد.

و المتمثلة في الأركان الموضوعية العامة و الشروط الخاصة بعقد البيع بالإيجار.

و طالما أن للمشرع الجزائري إعتبر عقد البيع بالإيجار عقدا شكليا فإنه يتعين على البائع المؤجر و المشتري المستأجر أن يتوجها إلى مكتب التوثيق المختص حسب ما نصت عليه المادة 02 من القانون 02/06<sup>2</sup> من أجل أن يقوم الموثق بكتابة عقد البيع بالإيجار طبقا للنموذج المحدد في ملحق القرار المشار إليه آنفا ، بحيث يتضمن مجموعة من البيانات الإلزامية التي تتمثل فيما يلي :

#### • البيانات العامة الخاصة بهوية المتعاقدين:

أوجب المشرع الجزائري أن يتضمن عقد البيع بالإيجار مجموعة من البيانات الخاصة بهوية المتعاقدين إذ يتم بذكر إسم ولقب كل من البائع و المؤجر وهي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره المسماة " المتعهد بالترقية العقارية " من جهة و من جهة أخرى المستفيد المستأجر مع توضيح تاريخ ومكان إزدياد كل منهما<sup>3</sup>.

إضافة إلى ذلك فإن المشرع الجزائري ألزم كذلك على الموثق الذي يقوم بإبرام عقد البيع بالإيجار بين المتعاقدين أن يبين إسمه و لقبه و مقر مكتبه و المكان و السنة و الشهر

و اليوم الذي أبرم فيه العقد على أن يتضمن العقد توقيع كلا الطرفين وذلك بعد قراءة مضمون العقد عليها .

- تنص المادة 324 مكرر ق م ج : " زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي ، يجب تحت طائلة البطلان تحرير عقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية فيشكل رسمي ...".<sup>1</sup>

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

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



• تعيين الملك :

يجب أن يتضمن عقد البيع بالإيجار وصفا دقيقا وشاملا للمسكن محل التعاقد، بحيث يتم ذكر صنف المسكن هل ثلاث أو أربع غرف و رقمه ، و الإشارة إلى الطابق ورقم العمارة و الولاية الكائنة فيها و تعيين مشتتلا الأوصاف الدقيقة للمسكن و الأجزاء المشتركة .

• تحديد أصل الملكية :

يتعين أن يشتمل عقد البيع بالإيجار على تحديد دقيق للأرضية التي تم عليها بناء المسكن على أنها ملكية للمتعهد بالترقية ، وذكر أصل الملكية بالإشارة إلى تاريخ ورقم العقد الرسمي المشهر و المسجل مع تحديد رقم و تاريخ رخصة البناء و الجهة التي سلمتها .

• تصريح الطرفين :

وذلك بذكر موافقة المتعهد بالترقية العقارية على وضع المسكن للبيع بالإيجار ، و تصريح المستأجر المستفيد بإطلاعهم على جميع الوثائق المرجعية و قبوله الشروط المنصوص عليها في العقد و الضمانة إلى قواعد الملكية المشتركة الملحقة بالعقد .

• الوثائق الضرورية التي تحكم عقد البيع بالإيجار :

لقد إشتراط المشرع الجزائري على المتعاقدين إيداع مجموعة من الوثائق لدى الموثق

و التي تحكم عقد البيع بالإيجار و يمكن تبينها كآلاتي:

- عقد رسمي يثبت ملكية الأرض الأساس .
- رخصة البناء و التصاميم الملحقة.
- شهادة المطابقة
- نظام الملكية المشتركة مطابق للقوانين المعمول بها و للقواعد المطبقة في هذا المجال .
- نسخة مصادق عليها من وثيقة هوية كل من المستأجر و المستفيد ، و ممثل الهيئة المتعهدة بالترقية .

- وصل دفع يثبت تسديد الدفعة الأولى من طرف المستأجر المستفيد .

• شروط البيع بالإيجار :

تحديد ثمن بيع المسكن و كيفية تسديد الدفعات الأولية و الأقساط حيث أوجب المشرع الجزائري أن يتضمن عقد البيع بالإيجار ثمن بيع المسكن محل العقد على أن يكون هذا الثمن نهائيا و محددًا بالأرقام و الحروف فتحدد في العقد قيمة الدفعة الأولى و كذا النسب المتبقية و تواريخ إستحقاقها ، و الغرامة المترتبة

على التأخير في تسديد الأقساط الشهرية و إلتزامات الطرفين و فسخ العقد في حالة إخلال بهذه الإلتزامات التعاقدية .

و في آخر العقد يكتب مكان و تاريخ تحرير العقد ، و التوقيع عليه من طرف الموثق ثم يكتب إطلع عليه بالموافقة ، و يوقع ممثل المتعهد بالترقية العقارية و المستأجر المستفيد ثم يسجل العقد ويشهر بالمحافظة العقارية<sup>1</sup>.

### ب/ البيانات الواردة في نموذج عقد البيع بالإيجار.

من خلال النموذج الملحق للقرار المؤرخ في 2004/05/04 الذي يعدل القرار المؤرخ في 2001/07/23 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، تتمثل البيانات فيما يلي:

- تاريخ ورقم العقد.
- تحديد الأطراف بدقة، ألقاب وأسماء الأطراف ومسكنهم.
- تعيين الملك، أي صنف المسكن وموقعه من حيث العنوان، الطابق، تعيين ما يحتوي عليه من غرف وغيرها، ومساحته، إضافة إلى الأجزاء المشتركة.
- شروط البيع بالإيجار، خاصة تحديد ثمن المسكن، وموضوع العقد، ويعتبر الثمن في عقد البيع بالإيجار نهائيا، أي غير قابل للمراجعة خلافا لعقد البيع بناء على التصاميم.
- إضافة إلى ذكر النسبة 25% الأولية. كما يجب تحديد أجل دفع المبلغ المتبقي من ثمن السكن و كذا غرامات التأخر، وجزاء عدم التسديد.
- تضمين العقد بند ينص على منع المستفيد منعا باتا من تأجير المسكن كليا أو جزئيا أو استعماله من أجل نشاط حر أو تجاري.
- ضرورة الإشارة عقد البيع بالإيجار إلى طابع الموقوف، وأنه تنتقل ملكية المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار إلى المستفيد<sup>2</sup>.

- عبد الحفيظ ابن عبدة ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري | ط7، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر ، 2001، ص من 144 إلى 147 .<sup>1</sup>

بوستة إيمان، المرجع السابق، ص 140, 141 .<sup>2</sup>

## ج/ الوثائق المرجعية لعقد البيع بالإيجار.

- عقد رسمي يثبت ملكية الأرض الأساسية.
- رخصة البناء والتصاميم الملحقة بها.
- شهادة نظام الملكية المشتركة مطابق للقوانين المعمول بها، وللقواعد المطبقة في هذا المجال.
- نسخة مصادق عليها من وثيقة الهوية من المستأجر المستفيد، وممثل الهيئة المتعهدة بالترقية العقارية.
- وصل دفع يثبت تسديد الدفع الأولي، من طرف المستأجر المستفيد.
- ويمكن استكمال عقد البيع بالإيجار بأي وثيقة مرجعية محتملة<sup>1</sup>.

## ثانيا: تقديم الطلب و معالجته لدى وكالة عدل.

البيع بالإيجار وطريقة الإكتتاب فيه مرت بمرحلتين هامتين أولا بالنسبة للبرنامج القديم لوكالة عدل كان الإكتتاب يتم بطريقة تقليدية كما سنبينه ثم في مرحلة ثانية تم الإعتماد على التطور التكنولوجي عن طريق فتح موقع إلكتروني لتقديم الطلبات وتلقي ردود الطلبات في نفس الموقع وعليه إرتأينا أن نعالج مختلف المراحل من خلال دراسة كل عنصر في البرنامج القديم والبرنامج الحديث للإكتتاب .

## أ/ تقديم الطلب

للاستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار نميز بين مرحلتين:

## 1- في برنامج عدل 2002/2001

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

تم تعديل نص المادة 15 بموجب المرسوم التنفيذي 24 - 203 مؤرخ في 19 ذي الحجة عام 1445 الموافق 25 يونيو سنة 2024. نص المادة 15 الجديد<sup>2</sup>: " يقدم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى المرقي العقاري عن طريق التسجيل في المنصة الإلكترونية لهذا الغرض.

<sup>2</sup> المادة 15 من المرسوم التنفيذي 01 - 105 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 24 - 203 مؤرخ في 19 ذي الحجة عام 1445 الموافق 25 يونيو سنة 2024.

يقدم الطلب عند افتتاح التسجيل المعلن عنه بأي وسيلة إتصال وفقا للمواعيد التي يحددها المرقعي العقاري".  
ولقد صدر النموذج بموجب القرار المؤرخ في 04 مايو سنة 2004 والمعدل للقرار المؤرخ في 23 مايو سنة 2001 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

حيث نصت المادة الثانية من القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 المحدد لشروط معالج طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، والتي جاءت تطبيقا لنص المادة 15 من المرسوم رقم 01-105، نجد أن تقديم الطلب وخصوصا في عدل 1 و2 يكون بمجرد الإعلان عن افتتاح الإكتتاب لدى وكالة عدل مع عدم إغفال أهمية إحتزام الشروط والمراحل التي تحددها، هذه المراحل تتمثل في:

سحب إستمارة طلب الإستفادة من مسكن عمومي في إطار البيع بالإيجار<sup>1</sup>، وذلك على مستوى الهيئات اللا مركزية التابعة لوزارة السكن والعمران في الولايات المعنية بعد إظهار بطاقة التعريف الوطنية و ذلك في كل من :

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

وتودع ملفات السكن على مستوى نفس هذه الهيئات وبالرجوع إلى نموذج عقد البيع بالإيجار يتبين أنه يتضمن بيانات عامة تتعلق بهوية المتعاقدين وبصفتهم، وبيانات خاصة تتعلق بتعيين الملك وأصل الملكية وكذلك شروط الإنفاق التي يتضمنها عقد البيع بالإيجار<sup>2</sup>.

وعموما فوفقا إلى القرار المؤرخ في 04 ماي 2004، فإن محتويات نموذج طلب الإستفادة مقسمة إلى 05 أقسام وهي :

- **القسم الأول:** يحتوي على معلومات ذات طابع عام كالإسم واللقب والعنوان، مع الإشارة إلى أنه توجب إضافة شهادة الإقامة أو الإيواء لا تقل عن ثلاثة أشهر لتأكيد العنوان في جانب ذلك يحتوي هذا القسم كذلك على مستوى المداخل الشهرية بمعنى المدخول الشخصي لطلب الإستفادة .
- **القسم الثاني:** معلومات ذات طابع خاص كالوضعية السكنية لطالب الإستفادة هل تملك قطعة أرض للبناء أو مسكنا على سبيل التملك أو الإيجار وهل إستفاد من إعانة مالية من الدولة لإقتناء مسكن أو بناء أم لا.
- **القسم الثالث:** ويتعلق بالحالة العائلية للمستفيد، متزوج أم أعزب وهل هو متكفل بعائلة أم لا.

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

<sup>2</sup> - مراجعة نموذج عقد البيع بالإيجار سالف الذكر .

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

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

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

ورفق الطلب مع التصريح الشرفي بالوثائق التالية :

- شهادة إقامة أو إيواء لا تقل عن ثلاثة أشهر .
- كشف الراتب أو شهادة المداخيل أو تصريح المداخيل بالنسبة لأصحاب المهن الحرة
- مستخرج شهادة الميلاد .

وكل هذه الوثائق من أجل تأكيد المعلومات الواردة في النموذج وكان من الأفضل إضافة نسخة من عقد الزواج إذا كان طالب الإستفادة متزوجا تجنباً للتصريح الكاذب بهذا الشأن . وعلى طالب الإستفادة سحب المطبوعة النموذجية أو ما يسمى بالتصريح الشرفي ، حيث يقوم بملاء الفراغات الموجودة بها و هذا التصريح الشرفي يحتوي على نفس المعلومات الموجودة في نموذج طلب الإستفادة ، حيث يلزم بتقديم تصريح شرفي حول ما إذا كان شاغلا مسكن عمومي إيجاري .

## 2- في البرامج الحديثة لوكالة عدل

نظرا للتزام الكبير للمواطنين ولتجنيبهم عناء المشقة و السفر، رأت وكالة عدل أن تواكب التطور التكنولوجي وتحديث طريقة تعاملها مع الزبائن ولكسب الوقت والسرعة في الإجراءات ، فقررت فتح موقع إلكتروني على

- أنظر الملحق رقم (01).<sup>1</sup>

- أنظر الملحق رقم (02).<sup>2</sup>

شبكة الأنترنت تحت مسمى ( inscriptin .aadl.com ) لتسمح لطالب هاته الصيغة من تسجيل طلبه بأسهل وأسرع طريقة وسنشرح طريقة التسجيل كما يلي:

- الدخول إلى موقع التسجيل في شبكة الأنترنت حيث يكون التسجيل من خلال ملأ المعلومات المتواجدة في ثلاثة صفحات :  
(1) معلومات شخصية خاصة بالمستفيد:

حيث يقوم الطالب بإختيار الولاية التي يقوم بالتسجيل فيها، ثم يسجل الإسم واللقب وتاريخ ومكان الإزدياد، ورقم وتاريخ ومكان إصدار بطاقة إثبات الهوية، ثم الجنس ذكر أو أنثى وصولا إلى معلومات تخص الأب والأم ويجب على المستفيد تحديد عنوان إقامته بدقة مع ذكر البلدية والولاية وعدد الأطفال ورقم الهاتف<sup>1</sup>.

(2) معلومات خاصة بمهنة المستفيد :

في الصفحة الموالية يقوم الطالب بملأ الفراغات الخاصة بالمهنة والوظيفة والولاية التي يعمل بها وقيمة الدخل الشهري التي يتقاضاها المعني مع الإشارة في الأخير إلى رقم الضمان الإجتماعي<sup>2</sup>.

(3) معلومات خاصة بالزوجة أو الزوج :

ليصل الذي يقوم بالتسجيل في الأخير إلى إدخال المعلومات الخاصة بالزوج أو الزوجة والمتمثلة في إسم ولقب الزوج و تاريخ ومكان الإزدياد و إسم أب وأم الزوج، ثم مهنة الزوج أو الزوجة والوظيفة والولاية، مع تحديد الدخل لشهري ورقم الضمان الإجتماعي<sup>3</sup>.

بعد ملأ المعلومات يقوم المسجل بإدخال مجموعة من الرموز كما يجدها على الصفحة ثم يتأكد من المعلومات و في الأخير يقوم بالضغط على كلمة (valider) لتنتهي مرحلة التسجيل الأولى في موقع وكالة عدل، و يعطى طالب السكن رقم التسجيل للإطلاع في نفس الموقع على القرار الذي سنتخذه الوكالة بعد دراسة ملفه .

<sup>1</sup> - أنظر الملحق رقم (03).

<sup>2</sup> -أنظر الملحق رقم (03).

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

## ثانيا: معالجة الطلب

بعد قيام المستفيد بتشكيل ملف الطلب وتقديمه للمتعهد بالترقية العقارية الممثل في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، تقوم هذه الأخيرة بمعالجة الطلب وتقديم الملفات وإعداد القائمة التي تتضمن المستفيدين المقبولة ملفاتهم.

فتتم معالجة الطلبات من قبل لجنة يرأسها المدير العام للوكالة أو مديره الموكل قانونا و تتشكل أساسا من مدير السكن و التجهيزات العمومية بالولاية المعنية ببرامج السكنات الموجهة للبيع بالإيجار، وممثل موكل قانونا من طرف المدير العام للصندوق الوطني للسكن، ويمكن توسيع هذه اللجنة عند الإقتضاء إلى أعضاء آخرين لاسيما ممثل الوزير المكلف بالسكن.

تخول للجنة معالجة طلبات الشراء و تضبط تشكيلة هذه اللجنة بمقرر من الوزير المكلف بالسكن،

و بعد قيام اللجنة بمعالجة هذه الطلبات تختتم أعمالها بمحضر يوقعه جميع أعضائها، وترسل نسخة منه إلى الوزير المكلف بالسكن.

وتجدر الإشارة أنه بعد تحديد قائمة المقبولين يجب إخطار المترشحين الغير مقبولين برسالة موصى عليها ودعوتهم إلى التمسك بإختيارهم في البرامج السكنية المستقبلية المخصصة للبيع بالإيجار إن رغبوا في ذلك.

وبعد ذلك يجب تسجيل المستفيدين في بطاقة وطنية تفتح على مستوى المديرية العامة للوكالة، ثم تعلم مصالح الوكالة المستفيدين الذين قبلتهم اللجنة برسالة موصى عليها مع دعوتهم إلى دفع 10 بالمئة من ثمن السكن كالتزام نهائي بالشراء. ويودع وصل الدفع لدى مصالح الوكالة ليرفق بملف المستفيد، وبعد هذا يتم إبرام عقد البيع بالإيجار بينه وبين الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لدى مكتب توثيق وفق النموذج المقرر قانونا.

بعد ثلاثة أشهر من الدفع يسحب المستفيد شهادة إكتتابه التي تحتوي على تعيين مواصفات المسكن، المساحة ، الولاية ، وبعد ذلك بثلاثة أشهر أخرى يتقدم المستفيد إلى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره من أجل ملئ مطبوع مرتبط بتعيين السكن.

وبعد ستة أشهر من ذلك يقوم المستفيد بسحب تعيين سكنه النهائي. وتحرير عقد البيع بالإيجار لا يتم إلا بعد دفع 15 بالمئة من ثمن المسكن.

## الفرع الثاني

### البيانات والوثائق المرجعية الخاصة بعقد الإيجار

حدد المشرع الجزائري الوثائق التي تحكم عقد البيع بالإيجار وفق النموذج الملحق بالقرار المؤرخ في 2005/05/04 ويمكن تبنيها كآتي:

عقد رسمي يثبت ملكية الأرض الأساس.

شهادة المطابقة.

رخصة البناء و التصاميم الملحقة.

نظام الملكية المشتركة مطابق للقوانين المعمول بها، والقواعد المطبقة في هذا المجال.

نسخة مصادق عليها من وثيقة هوية كل من المستأجر المستفيد و ممثل الهيئة المتعده بالترقية.

وصل تسديد يثبت تسديد الدفعة الأولى من طرف المستأجر المستفيد بما في ذلك وصل الإكتتاب وإستكمال ذلك بأي وثيقة مرجعية محتملة.

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 إستحقاقه.<sup>1</sup>

## المطلب الثاني

### تسجيل و شهر عقد البيع بالإيجار

يعتبر التسجيل عملية جبائية يقوم بها الموثق لحساب الخزينة العمومية و نيابة عن زبائنه , حيث يقوم بتحصيل رسوم التسجيل و الطابع منه ليقوم بإيداعها في صندوق قابض الضرائب المختص إقليميا في أجل محددة بموجب الأمر 105/76 المتعلق بالتسجيل .

هذا و يلعب الشهر العقاري وظيفة هامة في الإعلان و إعلام الغير بالمعاملات الواردة على العقارات و الحقوق المترتبة عليها , و بناءا على ذلك فضل البعض تسميته بالإعلان العقاري بدلا من الإشهار العقاري .

<sup>1</sup> القرار المؤرخ في 04 يوليو . 2004



## الفرع الأول

## تسجيل عقد البيع بالإيجار

طبقا للقانون المدني الجزائري فإن نفقات التسجيل و الطابع و رسوم الإعلان العقاري و التوثيق وغيرها تكون على المشتري ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بخلاف ذلك حسب نص المادة 393 من قانون المدني الجزائري.

كما أن قانون التسجيل نص في المادة 91 منه على ما يلي: "تشمّل رسوم العقود المدنية والقضائية نقل الملكية أو حق الإنتفاع بالمنقولات أو العقارات كما يحددها هذا القانون و تتحملها بالتضامن أطراف العقد التي يتعين عليها إجراء توزيع عادل ومنصف".

إن الملاحظ لنص المادة 91 وما جاء به القانون المدني الجزائري يلاحظ اختلاف بين النصين فيما يتعلق بتحمل الرسوم، لكن الأمر ليس كذلك هناك اختلاف أو تناقض بين النصين لأن المادة 393 قانون المدني الجزائري فتحت المجال أمام الاستثناءات بقولها: " ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك " يضاف إلى ما سبق أن نصوص القانون المدني تعد بمثابة قواعد عامة و نصوص قانون التسجيل هي قواعد خاصة وفي أعمال المبدأ الخاص يقيد العام حتى و إن لم يتم النص على الإستثناء في المادة 393 قانون المدني الجزائري<sup>1</sup>.

وعليه رغم أن في المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 المعدل والمتمم، وكذا في القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار اكتفى بالنص على أن هذا العقد هو عقد توثيقي، لم يتطرق المشرع إلى ضرورة تسجيل وإشهاره. إلا أنه يخضع عقد البيع إلى إجراءات التسجيل وقانون التسجيل، والقانون المتضمن مسح وإشهار العقاري، استنادا إلى القواعد العامة الواردة في قانون المدني وقانون التوثيق، الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري. وعلى غرار عقد البيع على تصاميم، فإن تسجيل وإشهار عقد البيع بالإيجار يكون مجانا<sup>2</sup>. بالنسبة لتسجيل عقد البيع بالإيجار حسب ما جاء في نص المادة 20 من قانون المالية لسنة 2005 ما يلي: " تعفى من رسم حق نقل الملكية المنصوص عليها في المادة 252 من قانون التسجيل، عمليات بيع السكنات ذات الاستعمال الرئيسي للسكن الإجتماعي والسكن الإجتماعي التساهمي والسكن الريفي". أما نص المادة 22 من نفس القانون فقد ورد فيه: " تعفى من رسم الإشهار العقاري:

<sup>2</sup> بوسنة إيمان، المرجع السابق ص 141-142.

العقود المتضمنة بيع محلات استعمال سكني جديد أنجزها المتعهدون بالترقية العقارية أو الخواص في برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية ولاسيما منها السكن الاجتماعي التساهمي و السكن في إطار البيع بالإيجار والسكن الريفي".

تجدر الإشارة إلى أن إجراءات التسجيل على خلاف ما يعتقد البعض ليس له اثر ناقل للملكية و لا يرتب أي شئ على موضوع العقد و إنما له وظيفة جبائية محضة، وفقا لنص المادة 28 من القانون مهنة الموثق والتي جرى نصها كالآتي: " يحصل الموثق الحقوق والرسوم بمختلف أنواعها لحساب الدولة من الأطراف الملزمين بتسديدها ويدفع مباشرة بقباضات الضرائب المبالغ الواجبة على الاطراف...". ويجب على الموثق بعد أن يحرر عقد البيع بالإيجار في شكل رسمي أن يقوم بتسجيله لدى مصالح مفتشية التسجيل والطابع المختصة إقليميا خلال مدة شهر من تحرير العقد<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### شهر عقد البيع بالإيجار.

مثما تم الإشارة إليه سابقا فإن عقد البيع بالإيجار هو عقد يعلق إنتقال الملكية فيه على شرط واقف و هو وفاء المستفيد بجميع أقساط الثمن<sup>2</sup> ، و من تم فإن ملكية المسكن لا تنتقل من البائع المؤجر إلى المشتري المستأجر إلا بعد تسديده كامل الأقساط الواجبة ، سواء تم ذلك خلال الآجال المحددة سلفا و المقدره بخمسة و عشرون كحد أقصى ، أو قبل حلول موعد إستحقاقها .

و إذا كانت القاعدة العامة في البيع بالإيجار تقضي بنقل ملكية المسكن بمجرد سداد آخر قسط من الثمن<sup>3</sup>، فإن المشرع الجزائري إشتراط لنقل الملكية العقارية وجوب شهر التصرف الوارد على عقار لدى المحافظة العقارية ، فنص في المادة 793 من ق م على ما يلي: " لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

<sup>1</sup> شيخ محمد زكرياء, المرجع السابق .

<sup>2</sup> الرجوع لنص المادة 16 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار و كذا المادة 19 من المرسوم التنفيذي 105/01. <sup>3</sup> قرار المحكمة العليا الغرفة المدنية رقم 481162 المؤرخ في 2009/06/17 تقضي بعدم أحقية المستفيد في الحصول على عقد بيع بالإيجار في شكل رسمي إلا بعد تسديده مبلغ الدفعة الأولى من ثمن المسكن و إلتزامه بشروط تسديد الأقساط الشهرية المستحقة وفقا للمادتين 11 و 17 من المرسوم التنفيذي 105/01. <sup>3</sup>

فيلاحظ من خلال هذه المادة أن الملكية في العقارات و الحقوق العينة العقارية لا تنتقل إلا بإجراء الشهر<sup>1</sup>، ذلك أن التصرف العقاري غير المشهر بمجموعة البطاقات العقارية لا يمكن لصاحبه الإحتجاج به سواء فيها بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير .

و يعرف الشهر العقاري بأنه نظام قانوني قائم بذاته يتكون من مجموعة الإجراءات و الشكليات التي يقع تنفيذها على عاتق مصلحة عمومية تسمى المحافظة العقارية و هو نظام يتضمن حماية الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية كما له دور في إعلام الغير بالوضعية القانونية للعقار<sup>2</sup>.

و عليه فإن غاية المشرع الجزائري من وجوب مراعات إجراء الشهر في التصرفات العقارية ، هو لحماية المتعاقدين و الغير، وذلك بتنبية المتصرف في العقار إلى خطورة هذا التصرف و كذا حماية المتصرف له بتأمين حقه العقاري من المخاطر التي قد يسببها المتصرف نفسه أو الغير ، وهو بصفة عامة يضمن الثقة في المعاملات الواردة على عقار .

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

و متى وفي المستفيد من هذا القسط و جب على الموثق وفقا للقواعد العامة المقررة قانونا أن يقوم بشهر العقد لدى المحافظة العقارية المختصة ، و لقد أقرت المحكمة العليا بأن عملية الشهر العقاري وحدها التي تستطيع نقل الملكية طبقا لمقتضيات المادة 793 من القانون المدني ، وذلك بموجب القرار رقم 68467 المؤرخ في 1990/01/21، كما أعتبر مجلس الدولة بموجب القرار رقم 186443 المؤرخ في 2000/02/14 أن إجراءات الشهر العقاري تعتبر إجراءات من النظام العام ، وأن شرعية العقود التوثيقية تسري ابتداء من يوم إشهارها في المحافظة العقارية .

و إذا رجعنا إلى أحكام المادة 17 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و التي جاء نصها كالاتي : " إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين أطراف و لا يحتج بها إتجاه الغير في حالة عدم إشعارها و ذلك مع مراعات أحكام المادة 165 من الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن التورة الزراعية من ذلك يتبين أن

وفقا لنص المادة 18 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار .<sup>1</sup>

كل تصرف من إيجار العقارات لمدة 12 سنة فأكثر يجب شهره في المحافظة العقارية بسجل عقاري حتى ينتج أثره بين الطرفين أو الغير .

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

و عموما ممكن تقسيم نظام الشهر العقاري إلى نوعين رئيسيين هما نظام الشهر العيني ونظام الشهر الشخصي :

1. **نظام الشهر الشخصي :** و يعتمد على أسماء الأشخاص المتصرفين في العقار حسب الترتيب الأبجدي و الزمني للتصرفات الناقلة للملكية .

2. **نظام الشهر العيني :** و يعتمد في شهر التصرفات العقارية على العين ذاتها أي على العقار محل التصرف و تخصيص لكل عقار بطاقة عقارية تحدد بدقة مساحته و موقعه و حدوده و أسماء المتصرفين و أهليتهم القانونية و أسباب إمتلاكهم العقار حتى ينال الشهر القوة التبتونية ويوفر المعلومات المطمئنة على العقار .

هذا و إعمدت الجزائر نظام الشهر الشخصي في المرحلة الإنتقالية في إنتظار تعميم عملية مسح الأراضي ذلك أن الوضعية العقارية التي ورثتها الجزائر عن الحقبة الإستعمارية كانت غامضة جدا.

و ظل هذا الغموض إلى غاية صدور الأمر 75 / 74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري<sup>2</sup> , أين تخلت الجزائر نوعا ما على نظام الشهر الشخصي الذي تبنته فيما سبق إلى أن تتم عملية مسح أراضي الدولة و نصت المادة الثانية من الأمر السابق الذكر مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري .

أما المادة 04 قد نصت على أنه : يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط وطني منظم و تأسيس نصف الأراضي , كما نصت المادة 11 منه على أن يقوم موظف مكلف بمسك السجل العقاري بتحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار السجل العقاري .

ونصت المادة 22 من نفس الأمر على أن يحقق المحافظ العقاري في هوية أهلية الأطراف الموجودين على وسائل إثبات و كذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار .

الشيخ محمد زكريا ، مرجع سابق .<sup>1</sup>

الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري<sup>2</sup>

وتكون قرارات المحافظ قابلة للطعن حسب المادة 2' من نفس الأمر أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا .

فيبرز مما تقدم أن المشرع أخذ بنظام الشهر العيني رغم ما يترتب على هذا النظام من آثار.

و أهمها إلغاء سلطان الإرادة في التصرفات المتعلقة بالملكية و الحقوق العينية الأخرى .

و الإعتماد على القيد لوحده لوجود هذه التصرفات .

و عن إجراءات الشهر العقاري فإن إيداع المحررات في المحافظة العقارية عمل قانوني أولي في كل سند يستوجب إخضاعه إلى عملية الشهر العقاري فهذا الإجراء محل آجال قانونية يجب إحترامه و التقيد بها لسلامته .

وتتم هذه العملية على مستوى كل محافظة عقارية وتكون بالضبط في قسم الإيداع الذي يعمل على إستقبال كل العقود على إختلاف أنواعها و يدرسها و يفحصها و يتأكد من مدى مطابقتها للقوانين<sup>1</sup>.

فيجب على محرري العقود إرفاق هذه المحررات بالنسخ الكاملة وذلك في نسختين رسميتين ، ترجع واحدة إلى المودع بعدما يكون الإيداع قانونيا مؤشر عليها من قبل المحافظ العقاري مثبتا بذلك على إنقضاء الإجراء ، و الأخرى يحتفظ بها على مستوى المحافظة العقارية .

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

#### أولا: تعريف الشهر العقاري في التشريع الجزائري.

إختلفت التعاريف الخاصة بالشهر العقاري، فمنهم من إعتبرها عملا فنيا وتقنيا، ومنهم من نظر إليه على أنه نظام قانوني يضمن به حق الملكية العقارية ومنهم من نظر إليه على أنه مجموعة من الإجراءات والشكليات التي تتم على مستوى هيئة عمومية.

1- يعرف الشهر العقاري على أنه " تلك التقنية أو العمل الفني الذي يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها إظهارا بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها " .

أنظر المادة 01 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 15 مارس 1972 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية رقم 30 بتاريخ 13 أبريل 1976 .<sup>1</sup>

2- كما يعرف الشهر العقاري أنه " ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية التي ترمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية، أو نقلها أو تعديلها، أو إسقاطها، ويتم هذا الشهر بإثبات التصرفات القانونية المذكورة في سجلات يمكن الإطلاع عليها وأخذ إفادات بما جاء فيها من بيانات وقيود ".  
3- كما عرّف الشهر العقاري على أنه " النظام القانوني الذي يتضمن مجموعة من الإجراءات الفنية التي يقع تنفيذها على عاتق هيئة عمومية، بهدف ضمان توفر الإعلام حول الحقوق الموجودة على العقارات".

### ثانيا: إنتقال الملكية بعد الشهر

لا تنتقل الملكية في عقد البيع بالإيجار إلا بعد تسديد لكامل الأقساط الواجبة، سواء كان ذلك خلال الآجال المحددة سلفا والمقدرة بـ سنتين كحد أقصى أو قبل حدود موعد إستحقاقها.

وقد إشتراط المشرع لإنتقال الملكية وجوب شهر التصرف الوارد على عقار لدى المحافظة العقارية، حيث جاء في المادة 793 من القانون المدني ما يلي: "لا تنتقل الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

يعرف الشهر العقاري بأنه ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية التي ترمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها على أن يتم إثباتها في سجلات يمكن الإطلاع عليها وأخذ إفادات بما جاء فيها من بيانات<sup>1</sup>.

يستفاد من خلال المادة المذكورة أنه لا تنتقل الملكية العقارية إلا بالشهر في المحافظة العقارية ذلك أن التصرف العقاري الغير مشهر في مجموعة بطاقات المحافظة العقارية لا يمكن الإحتجاج به سواء فيما بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير<sup>2</sup>.

و بالرجوع إلى القواعد المنظمة لعقد البيع بالإيجار سواء في المرسوم التنفيذي 01 / 105 أو في القرار 04 مايو 2004 نلاحظ أن المشرع الجزائري إكتفى بالنص على أن عقد البيع بالإيجار يعد عقدا توثيقيا دون أن يتطرق إلى مدى خضوعه لإجراء الشهر من عدمه.

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

<sup>1</sup> - عمارة صليحة ، نظام الشهر العقاري الجزائري، مجلة القانون و العلوم السياسية، العدد4، جوان 2016، ص500

- الشيخ محمد زكريا، المرجع السابق، ص68. <sup>2</sup>

من خلال المادة فإن الإيجارات طويلة الأمد والتي تكون مدتها 12 سنة يجب إشهارها لكن ليس لغرض نقل الملكية بل من أجل الإحتجاج بها بين الأطراف و في مواجهة الغير وبالنظر إلى عقد البيع بالإيجار الذي تكون مدته 25 سنة على الأكثر فوفقا لهذه المادة يستلزم إشهاره و يكون ذلك مجانا حسب ما ورد في نص المادة 22 من القانون رقم 21/04 المتضمن قانون المالية.<sup>1</sup>

غير أنه تجب الإشارة إلى أن إجراء الشهر لا يؤدي إلى إنتقال ملكية المسكن إلى المستفيد بل يبقى موقف فمن إستقراء نص المادة 17 / 02 من المرسوم التنفيذي 105/01 وكذا المادة 114 من نموذج عقد البيع بالإيجار نجد أن إنتقال ملكية مسكن في عقد البيع بالإيجار ذو طابع موقف على دفع المستفيد لكل الأقساط المحددة حسب العقد.

<sup>1</sup> - القانون رقم 21/04 المؤرخ في 18 ذو القعدة 1425 الموافق ل 30 ديسمبر 2004 ، المتضمن قانون المالية 2005 ج

## المبحث الثاني

### آثار عقد البيع بالإيجار

بما أن عقد البيع بالإيجار يعتبر من العقود الملزمة لجانبين، فإنه يرتب التزامات بالنسبة لطرفيه، أي المتعامل في الترقية العقارية والمستفيد لذلك فإن أغلب النصوص القانونية الخاصة في إطار البيع بالإيجار تركز أكثر على التزامات المستفيد، لذلك فإن أغلب التزامات المتعامل في الترقية العقارية تخضع للقواعد العامة .

### المطلب الأول

#### إلتزامات المتعهد بالترقية العقارية في عقد البيع بالإيجار

نص المشرع الجزائري في المادة 476 الفقرة 01 من القانون المدني على ما يلي: " يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصليح للإستعمال المعد لها تبعا لإتفاق الطرفين ". ونصت كذلك المادة 478 من القانون المدني على ما يلي: " يسري على الإلتزام بتسليم العين المؤجرة مايسري على الإلتزام بتسليم المبيع من أحكام، خاصة ما تعلق منها بتاريخ ومكان تسليم الشيء المؤجر ". وبناء على هذا الحالة ووفقا للفقرة الأولى من المادة 367 من القانون المدني، يقصد بالتسليم في عقد البيع بالإيجار وضع المسكن تحت تصرف المستفيد بحيث يتمكن من حيازته والإنتفاع به دون عائق ولو لم يستول عليه استيلاء ماديا، مادام المتعهد بالترقية العقارية قد أعلمه بذلك<sup>1</sup>.

كما أن المشرع لم يتناول في المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 24 - 203 مؤرخ في 19 ذي الحجة عام 1445 الموافق 25 يونيو سنة 2024. ومجموع القرارات التطبيقية له، إلتزامات المتعامل في الترقية العقارية بأحكام خاصة، وهي تتمثل في: الإلتزام بنقل الملكية والإلتزام بالتسليم، والإلتزام بضمان التعرض والإستحقاق وضمان العيوب الخفية. غير أننا في هذا الصدد لن نتطرق إلى تفصيل ما جاء في القواعد العامة بل نحيل إلى المراجع المتخصصة لأنها الأحق والأقدر على الإحاطة بكل التفاصيل الضرورية، وسنقتصر على دراسة المسائل التي تتميز بها التزامات المتعامل في الترقية العقارية في عقد البيع بالإيجار، وهي تتعلق بالإلتزام بالتسليم والإلتزام بنقل الملكية نتناولها بهذا الترتيب فيما يلي:

<sup>1</sup>الشيخ محمد زكرياء , المرجع السابق



## الفرع الأول

## الإلتزام بالتسليم

يلتزم المتعامل في الترقية العقارية بتسليم المسكن في المكان والزمان المتفق عليه، ويتم إثبات التسليم بمحضر تسليم يوقعه الطرفان. أما مكان التسليم فيخضع تحديده لاتفاق الطرفين، ومن الناحية المنطقية يكون التسليم في مقر الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره، أو إحدى الوكالات التابعة لها، أو في مكان وجود السكن.

أما بالنسبة لزمان التسليم فإنه حسب نص المادة 3/9 من القرار المؤرخ في 2001.07.23 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك، المعدلة بموجب المادة 02 من القرار المؤرخ في 2002.05.14، فإن تسليم المفاتيح يكون بعد تسديد 15% من المساهمة الأولية المقدرة بـ 25% من ثمن المسكن. وحسب نص 10 المعدلة بموجب المادة 03 من نفس القرار السابق<sup>1</sup>، فإن المدة بين التسليم وإعداد عقد البيع بالإيجار قد تكون طويلة (قد تصل إلى سنتين)، مما يثير إشكالية في كيفية معاملة المستفيد إن كان يعتبر مستأجراً أم مستفيداً من سكن في إطار أول عقد يبرم بين الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره والمستفيد، ولا يكون مسبقاً بعقد إيجار. ألا أنه بعد تعديل المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04 - 137، تغير الأمر حيث أصبح يترتب على تسديد نسبة الخمسة بالمائة من ثمن المسكن عند التسليم، إلزامية إعداد عقد البيع بالإيجار، حيث تنص المادة 11 المعدلة على: " يترتب على تسديد المستفيد نسبة 5%، من ثمن المسكن عند إستلامه هذا المسكن طبقاً لأحكام المادة 07 أعلاه وإلتزامه بشروط تسديد ثمن المسكن كما هي محددة في رزنامة الأقساط المنصوص عليها في المادة 08 أعلاه إعداد الهيئة المتعهددة بالترقية العقارية عقد البيع بالإيجار".

فالمشرع ألزم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بالإعداد عقد البيع بالإيجار بعد تسليم المسكن. غير أن التسليم بقي يتم قبل إبرام العقد وإن كان ذلك بمدة بسيطة جداً مقارنة مع سابقتها، إلا أنه من الناحية القانونية كان من الأفضل على المشرع أن يفرض ضرورة إعداد عقد البيع بالإيجار قبل التسليم. ومع ذلك أعتقد أن المشروع قصد أن يكون التسليم قبل إبرام عقد البيع بالإيجار، لأن عكس ذلك قد يؤدي إلى تماطل الوكالة الوطنية في إبرام عقد البيع بالإيجار، أو التأخر نظراً للإجراءات التي يتطلبها العقد، فحرصاً من المشرع على مصلحة المستفيد الذي يكون في حاجة إلى هذا المسكن جعل التسليم يكون قبل إعداد عقد البيع بالإيجار. خاصة وأنه في السابق قبل تعديل القرار المؤرخ في 2001.07.03 الذي سيحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكفاءات ذلك، كانت المادة 10 منه تنص على: " قبل تسليم مفاتيح المسكن للمستفيد يجب إعداد عقد البيع بالإيجار بين هذا الأخير والوكالة الوطنية لتحسين السكن" ففي السابق كان يتم تحرير عقد البيع بالإيجار قبل التسليم، لكن المشرع تراجع عن ذلك فيما بعد.

بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص 144 .<sup>1</sup>

ويتم إثبات التسليم بمحضر تسليم، حيث تنص المادة 11 من نفس القرار السابق على: " عند إستلام المستفيد المسكن يجب أن تنظم زيارة حضورية للمكان بين المعني والمصالح التقنية للمتعهد بالترقية العقارية تتوج بمحضر تسليم يوقعه الطرفين" ولتحرير المحضر أهمية مزدوجة سواء بالنسبة للمتعامل في الترقية العقارية أو المستفيد فبالنسبة للمتعامل يعتبر المحضر يثبت لأوصاف المسكن المسلم، فإن وقع وأن حدث فسخ لا يمكن للمتعامل الادعاء بأنه سلم المسكن بأوصاف أفضل. كما أن تحرير محضر تسليم يسهل مهمة القاضي في حالة نشوب نزاع بين طرفي العقد.<sup>1</sup> إلا أن المشرع الجزائري قام بتعديل المادة 11 و التي تنص على: " يترتب على تسديد المستفيد الدفعة الأولى من ثمن المسكن طبقا لأحكام المادة 7 أعلاه، إعداد عقد البيع بالإيجار بين المرقي العقاري و المستفيد، يتضمن رزنامة الأقساط التي يتعين عليه تسديدها عند حلول آجالها طبقا للمادة 8 أعلاه".<sup>2</sup>

و عليه أكد المشرع إعداد عقد البيع بالإيجار بين المرقي العقاري و المستفيد بعد تسديد المستفيد الدفعة الأولى من ثمن المسكن طبقا لأحكام المادة 7.

## الفرع الثاني

### الإلتزام بنقل الملكية

ذكرنا سابقا أن إنتقال الملكية في عقد البيع بالإيجار موقوف على دفع كامل الأقساط المحددة في رزنامة استحقاق الاقساط. حيث تنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 على: " تنتقل ملكية السكن المعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله"، و يترتب على ذلك أنه لا يجوز للمستفيد التنازل عن المسكن قبل أن تنتقل إليه الملكية بصفة شرعية.

و في هذه الحالة يستمر المالك في دفع مبالغ التكاليف و الاعباء المترتبة بتسيير الأجزاء المشتركة طبقا للتشريع المعمول به غير أن الإشكال يثور بصدد كيفية إنتقال الملكية ؟ فقد نص المشرع في السابق على إجراء يتم به نقل الملكية إلى المستفيد، وذلك في نص المادة 11 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2001.07.23 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، كما يلي: " تنتقل ملكية المسكن موضوع هذا العقد الخاص بالبيع بالإيجار بعدما يستوفي المستفيد ثمن البيع بكامله، تنتقل ملكية المسكن بعقد رسمي محرر أمام موثق ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار لدى الإدارة المعنية وفقا للتشريع المعمول

<sup>1</sup> بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص 146 .

<sup>2</sup> المادة 11 من المرسوم التنفيذي 01 - 105 الجريدة الرسمية رقم 25 الصادرة في 29 افريل 2001، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 24 - 203 مؤرخ في 19 ذي الحجة عام 1445 الموافق 25 يونيو سنة 2024، الجريدة الرسمية رقم 43 الصادرة في 25 يونيو 2024.

به "فإنّ انتقال الملكية يكون بعد دفع كامل أقساط الثمن، ويتم بموجب عقد رسمي آخر غير عقد البيع بالإيجار، وهو أمر لا يستساغ لا من الناحية القانونية ولا المنطقية، لأنّ عقد البيع بالإيجار هو عقد قائم بذاته ولا يحتاج إلى عقد آخر، كل ما في الأمر إنتقال الملكية موقوف على دفع كامل الأقساط، وتنتقل الملكية إلى المستفيد بموجب عقد البيع بالإيجار وليس عقداً آخر، كما أنّ المشرع كان غامضاً إذ لم يحدد نوع العقد الرسمي الذي يثبت إنتقال الملكية هل هو عقد بيع أم ماذا؟. لذلك تراجع المشرع عن ذلك بعد تعديل القرار المؤرخ في 2001.07.23 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، وألغى النموذج الملحق به بنموذج آخر لم يذكر فيه المشرع أن إنتقال الملكية يكون بعقد رسمي جديد، وإكتفى بالتأكيد على الطابع الموقوف للعقد. لذلك يمكن القول أن إنتقال ملكية المسكن للمستفيد في عقد البيع بالإيجار تكون بموجب عقد البيع بالإيجار ذاته.

أما تسديد أقساط الثمن فيتم إثباته قانوناً بوجود وصول بنكية مصادق عليها يستلمها المستأجر المستفيد إلى المتعامل في الترقية الذي يقوم بتسجيلها في محاسبته. وفي حالة وفاة المستفيد قبل إنتقال ملكية السكن إليه، يكون للورثة حق نقل الأصول والخصوم المتصلة بالمسكن موضوع البيع بالإيجار إليهم.<sup>1</sup>

كما تم تعديل المادة 11 من المرسوم التنفيذي 01 - 105 بموجب المرسوم التنفيذي 24 - 203 مؤرخ في 19 ذي الحجة عام 1445 الموافق 25 يونيو سنة 2024.

نص المادة 11 الجديد: " يترتب على تسديد المستفيد الدفعة الأولى من ثمن المسكن طبقاً لأحكام المادة 7، إعداد عقد بيع بالإيجار بين المرقي العقاري و المستفيد، يتضمن رزنامة الأقساط التي يتعين عليه تسديدها عند حلول آجالها طبقاً للمادة 8".<sup>2</sup>

لذلك يمكن القول أن إنتقال ملكية المسكن للمستفيد في عقد البيع بالإيجار تكون بموجب عقد البيع بالإيجار ذاته حسب ما تأكده المادة 11.

## المطلب الثاني

### إلتزامات المستفيد في عقد البيع بالإيجار

يلتزم المستفيد في عقد البيع بالإيجار بتسديد أقساط الثمن (أولاً)، وشغل المسكن وعدم التعامل فيه (ثانياً)، وأخيراً يلتزم بأحكام الملكية المشتركة (ثالثاً):

<sup>1</sup> بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص 146-147

<sup>2</sup> المادة 11 من المرسوم التنفيذي 01 - 105، السابق ذكرها.

## الفرع الأول

### الإلتزام بدفع أقساط الثمن

يجب على المستفيد أن يدفع ثمن المسكن كاملاً خلال المدة وبالطريقة المتفق عليهما، على أن يتم ذلك بالشكل التالي:

- يجب على طالب الاستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار، أن يدفع دفعة أولية تقدر بنسبة 25% من ثمن المسكن، والأصل أن يدفعها المستفيد دفعة واحدة، إلى أنه يمكن أن يسددها على دفعات شرط ألا تتجاوز المدة سنتين (02) كما يلي:

- 10% من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء.
- 05% من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن.
- 05% من ثمن المسكن أثناء السنة الأولى من شغل المستفيد للمسكن.
- 05% من ثمن المسكن أثناء السنة الثانية من شغل المسكن.
- يجب على المستفيد أن يدفع باقي الثمن وفق أقساط تسدد على شكل دفعات شهرية موزعة حسب المدة المتفق عليها، ويجب أن يتم ذلك في مدة أقصاها خمسة وعشرون سنة .
- وفي كل الحالات على المستفيد أن يسدد مبلغ آخر قسط من ثمن المسكن قبل أن يبلغ عمره سبعين سنة (70). كما له تسديد عدة أقساط قبل حلول أجلها، وفي هذه الحالة يجب على المتعامل في الترقية أن يعدل رزنامة الأقساط التي سبق تحديدها.<sup>1</sup>

تم تعديل المادة 07 بموجب المرسوم التنفيذي 24 - 203 مؤرخ في 19 ذي الحجة عام 1445 الموافق 25 يونيو سنة 2024. حسب نص الآتي: " يجب على كل مكتتب لشراء مسكن في إطار صيغة البيع بالإيجار، أن يسدد دفعة أولية تقدر بنسبة 38% من ثمن المسكن المحدد في المادة 05، وذلك في الأجل المحددة كما يلي:

- 10% من ثمن المسكن عند القبول المؤقت لطلب المكتتب.
- 07% من ثمن المسكن عند الإنتهاء من الأشغال الكبرى.
- 07% من ثمن المسكن عند الإنتهاء من جميع الأشغال الثانوية، و أشغال الطرق، و شبكات تهيئة قطاع الخدمات.
- 07% من ثمن المسكن عند الإمضاء على عقد البيع بالإيجار و تسليم مفاتيح المسكن.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> بوسته إيمان، المرجع السابق، ص 148

وقد حددت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 المعدلة بموجب المادة 06 المرسوم التنفيذي رقم 03 - 36 الجزاءات المترتبة عن عدم تسديد الأقساط الشهرية المتفق عليها بنصها: " يترتب على عدم تسديد كل قسط شهري بعد إعفاء شهر من حلوله تطبيق زيادة 02% من مبلغ القسط الشهري.

وفي حالة عدم تسديد ثلاثة 03 أقساط شهرية مجمعة يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيدين سواه.

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

كما تم تعديل المادة 12 بموجب المرسوم التنفيذي 24 - 203 مؤرخ في 19 ذي الحجة عام 1445 الموافق 25 يونيو سنة 2024.

حسب النص المادة 12 الجديد: " يترتب على عدم تسديد المستفيد لكل قسط شهري خلال الآجال المحددة حسب الرزنامة المتفق عليها، توقيع غرامة بنسبة 5% على كل قسط شهري و على التكاليف و الاعباء المترتبة بتسيير الاجزاء المشتركة.

يترتب على عدم إحترام المستفيد أحد إلتزاماته التعاقدية المحددة بموجب عقد البيع بالإيجار، و عدم تسديد ثلاثة(3) أقساط شهرية متتالية بعد إعدار واحد بموجب رسالة موصى عليها موجهة إلى المعني مع إشعار بالإستلام أو بأي وسيلة إخطار قانونية أخرى، فسخ عقد البيع بالإيجار على مسؤوليته.

و يرفع المرقي العقاري أو المتصرف في الاملاك المعين قانونا من طرفه، في هذه الحالة، دعوى أمام الجهات القضائية المختصة لفسخ عقد البيع بالإيجار و طرد المستفيد من المسكن المعني طبقاً للأحكام التشريعية المعمول بها ."

## الفرع الثاني

### الالتزام بأحكام الملكية المشتركة

يخضع المستفيد من مسكن في إطار البيع بالإيجار لقواعد الملكية المشتركة، كما هي محددة في للتشريع و التنظيم المعمول بهما، حيث يتعين عليه بموجب المادة 10 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحقة

<sup>1</sup> المادة 07 من المرسوم التنفيذي 01 - 105 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 24 - 203 مؤرخ في 19 ذي الحجة عام 1445 الموافق 25 يونيو سنة 2024.

بالقرار المؤرخ في 2004.05.04<sup>1</sup>، أن يسدد مبلغ التكاليف مثلما هي محددة في نظام الملكية المشتركة، هذا الأخير الذي يجب أن يرفق بالعقد.

### الفرع الثالث

#### الإجراءات المترتبة عن إخلال المستفيد بالتزاماته

ركزت النصوص القانونية على الجزاءات المترتبة عن إخلال المستفيد بالتزاماته، دون تلك المترتبة عن إخلال المتعامل في الترقية العقارية بالتزاماته، وهو ما يؤدي في بعض الأحيان إلى إجحاف في حق المستفيد. وبالنسبة للجزاءات المترتبة عن إخلال المستفيد بالتزاماته، فهي تتمثل أساسا في الفسخ لإعتباره أكبر الجزاءات، إلى جانب جزاءات أخرى أوردناها عندما تطرقنا لإلتزامات المستفيد.<sup>2</sup>

#### أولا: حالات الفسخ

النصوص القانونية التي نظمت فسخ عقد البيع بالإيجار هي:

– المادة 12 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01 – 105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة أموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدلة بموجب نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 03 – 35، وتنص على: " وفي حالة عدم تسديد ثلاثة (03) أقساط شهرية مجمعة يفسخ عقد الإيجار على حساب المستفيد ".

تم تعديل المادة 12 الفقرة 02 بالمرسوم التنفيذي 24 – 203 مؤرخ في 19 ذي الحجة عام 1445 الموافق 25 يونيو سنة 2024.

حسب نص المادة 12 الفقرة: " يترتب على عدم إحترام المستفيد أحد إلتزاماته التعاقدية المحددة بموجب عقد البيع بالإيجار، و عدم تسديد ثلاثة (3) أقساط شهرية متتالية بعد إعدار واحد بموجب رسالة موسى عليها موجهة إلى المعني مع إشعار بالإستلام أو بأي وسيلة إخطار قانونية أخرى، فسخ عقد البيع بالإيجار على مسؤوليته ".<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 10 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2024/05/04.

<sup>2</sup> بوستنة إيمان ، المرجع السابق ، ص 149.

<sup>3</sup> المادة 12 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 01 – 105 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 24 – 203 مؤرخ في 19 ذي الحجة عام 1445 الموافق 25 يونيو سنة 2024.

- المادة 09 الفقرة 01 من نموذج عقد الإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04، التي تنص على: "يترتب على عدم تسديد ثلاثة أقساط شهرية بعد تبليغ إعدارين مدة كل منهما 15 يوما فسخ هذا العقد على مسؤولية المستأجر المستفيد وحده".

- المادة 97 الفقرة 01 من قانون المالية سنة 2003<sup>1</sup> بنصها: " يترتب فسخ عقد الإيجار على تراكم عدم دفع ثلاثة (03) أشهر الأخيرة المستحقة على الإيجار من قبل المستفيد من السكن في إطار البيع بالإيجار في أجل ثلاثين (30) يوما كاملة من تبليغ إعدارين بخمسة عشرة (15) يوما لكل منهما بواسطة إشعار مضمون الوصول".

المادة 13 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك، بنصها: " يمكن أن يترتب عن عدم شغل مسكن لمدة تفوق ثلاثة 03 أشهر بعد تسليم المفاتيح مراجعة قرار البيع بالإيجار وإتخاذ التدابير الرامية لفسخ العقد".

من خلال نصوص المواد السابقة نستنتج حالات الفسخ وهي:

01 - عدم دفع المستفيد لثلاثة أقساط شهرية لمدة (03) أشهر متتالية، بعد تبليغ إعدارين للمستفيد، مدة كل منهما خمسة عشرة (15) يوما.

02 - عدم شغل المستفيد للمسكن، مدة أكثر من ثلاثة لأشهر متتالية من تاريخ تسليم المفاتيح. وفي هذه الحالة يخضع استخدام حق الفسخ للسلطة التقديرية للمتعاقل في الترقية العقارية لأن نص المادة 13 استخدم عبارة ( يمكن )<sup>2</sup>.

### ثانيا: آثار الفسخ.

ترتب على فسخ عقد البيع بالإيجار آثار تتمثل في: طرد المستفيد وإسترجاع السكن محل عقد البيع بالإيجار، وإحتفاظ المتعاقل في الترقية العقارية بالأقساط الشهرية المدفوعة.

#### أ - طرد المستفيد وإسترجاع السكن محل العقد:

نص المشرع على هذه الحالة في نص المادة 12 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم - 105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكفاءات ذلك، المعدلة وبموجب نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 03 - 35 كما يلي: " يباشر المتعهد بالترقية العقارية

<sup>1</sup> القانون رقم 02-11 المؤرخ في 2002/12/24 يتضمن قانون المالية لسنة 2003، الجريدة الرسمية، عدد 86، مؤرخ في 2002/12/25.

<sup>2</sup> بوستنة إيمان، المرجع السابق، ص 150

في هذه الحالة دعوى أمام الجهات القضائية المختصة لطرد المقيم من المسكن المعني طبقاً لأحكام التشريعية المعمول بها ".<sup>1</sup>

تم تعديل نص المادة 12 الفقرة 03 الجديد بموجب المرسوم التنفيذي 24 - 203 مؤرخ في 19 ذي الحجة عام 1445 الموافق 25 يونيو سنة 2024: " و يرفع المرقي العقاري أو المتصرف في الاملاك المعين قانوناً من طرفه، في هذه الحالة، دعوى أمام الجهات القضائية المختصة لفسخ عقد البيع بالإيجار و طرد المستفيد من المسكن المعني طبقاً لأحكام التشريعية المعمول بها ".<sup>1</sup>

، وكذلك في نص المادة 09 الفقرتين 02 و 03 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04، كما يلي: " يمكن أن يباشر المتعهد بالترقية طرد المستأجر المستفيد المتخلف لدى الجهات القضائية المختصة طبقاً لأحكام التشريعية المعمول بها.

ويقوم المتعهد بالترقية بعد استرجاع المسكن بتسديد مبلغ الدفع الأولي الذي دفعه المستأجر المستفيد بعد احتساب الأقساط الشهرية غير المدفوعة والتكاليف المختلفة المتعلقة بشغل المسكن وتكاليف القضاء ". إضافة إلى نص المادة 97 من القانون المالية لسنة 2003 المشار إليه أعلاه.

ومن خلال النصوص القانونية يتضح أن للمتعاقل في الترقية العقارية حق طرد المستفيد وإسترجاع السكن، وذلك عن طريق دعوى قضائية يقيمها أمام القضاء العادي، يكون موضوعها طرد المستفيد من السكن موضوع عقد البيع بالإيجار، و للإشارة فإن المشرع مكن المتعاقل في الترقية العقارية

( أي المالك ) من اللجوء إلى القضاء المستعجل لطرد المستفيد من المسكن، هذا من جهة. ومن جهة آخر فإن المتعاقل في الترقية العقارية ملزم بإرجاع مبلغ الدفعة الأولية التي دفعها المستفيد، بعد أن يخصم منها مبالغ الأقساط الشهرية المستحقة على المستفيد التي لم يدفعها، وكذلك التكاليف المختلفة المتعلقة بشغل المسكن كمصاريف الإصلاح ما تم إتلافه وغيرها، أخيراً يخصم من الدفعة الأولية تكاليف القضاء.

غير أن القاضي ليس ملزماً بإجابة طلب الفسخ ولو تحقق له عدم الوفاء، أي عدم وفاء المتعهد بالترقية العقارية بالنتزاه كاملاً، و ذلك إذا كان ما لم يوف به قليل الأهمية بالنسبة إلى الإلتزام في جملته، فللقاضي مثلاً أن يرفض الفسخ إذا ثبت أن المتعهد بالترقية العقارية تأخر في تسليم تأخرًا طفيفاً لم يفوت

<sup>1</sup> المادة 12 الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي 01 - 105 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 24 - 203 مؤرخ في 19 ذي الحجة عام 1445 الموافق 25 يونيو سنة 2024.



على المستفيد المنتفعة التي قصدتها من إبرام عقد البيع بالإيجار، و عليه فمتى كان عدم الإلتزام في جملته، يكون للقاضي الحق في رفض طلب الفسخ<sup>1</sup>.

#### ب- إحتفاظ المتعامل العقاري بالأقساط الشهرية المدفوعة:

لم يرد ذكر إحتفاظ المتعامل في الترقية العقارية صراحة في النصوص القانونية السابقة، ولكن ذلك يستشف ضمناً من خلالها، فمن جهة لم يذكر المشرع ضرورة إرجاع الأقساط الشهرية، ومن جهة أخرى نص على ضرورة خصم مبالغ الأقساط الشهرية من الدفعة الأولية الواجب إرجاعها للمستفيد، وهو ما يدل قطعاً على حق المتعامل في الترقية العقارية في الإحتفاظ بمبالغ الأقساط الشهرية المستحقة، سواء تلك التي دفعها أو التي لم يدفعها المستفيد<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> شيخ محمد زكرياء ، المرجع السابق

<sup>2</sup> بوستنة إيمان ، المرجع السابق ، ص 151.

# الخاتمة

## الخاتمة

وفي الأخير يمكن القول أن البحث في عقد البيع بالإيجار أمر صعب للغاية كونه ليس مسألة قانونية بحثة، فكثيرا ما تختلط الأمور نتيجة كثرة النصوص القانونية التي تنظمه و بعدة جوانب إقتصادية

و إجتماعية لا يمكن تجاهلها، و الصادرة في أوقات متقاربة جدا، ونظر للتعديلات المتتالية لنفس النص

و في نفس التواريخ يقترب بعضها في المضمون، لأنها في الأخير تدور حول مسألة واحدة، وهي تنظيم عقد البيع بالإيجار ونعتقد أن كثرة النصوص القانونية والتعديلات التي طرأت عليها تدل على عدم وجود سياسة واضحة ينتهجها المشرع عند سن النصوص، وكأن المشرع بإصداره نصا معيناً يقوم بتجربته عمليا، وإن ظهرت نقائص قام بإصدار نص آخر أو بالتعديل وهكذا، وإن كان المشرع يجد مبررا بسبب حداثة نشاط الترقية العقارية، وحداثة تقنية عقد البيع بالإيجار إلا أن إستمرار الأمور على هذه الشاكلة يدعو إلى القلق.

و على إثر الإنتهاء من هذه الدراسة تم التوصل لعدة نتائج تلخص فيمايلي :

إنه بفضل هذه الصيغة الجديدة أصبح للمستفيد دور هام و كبير من خلال المساهمة النسبية في تمويل هذا المشروع , و لقد نالت هذه العملية إعجاب المواطنين كما أنها تسهل لهم الإستفادة من سكن في أجال قصيرة و بمبالغ مالية معقولة .

- إن عقد البيع بالإيجار باعتباره عقدا مثله مثل سائر العقود يشترط في صحته توفر الأركان الموضوعية العامة المتمثلة في الرضا و المحل و سبب، وكذلك الشروط الخاصة الرسمية في إنشاء العقد و التزام طرفي العقد المتعامل بالترقية العقارية والمستفيد من السكن ونقل الملكية بعد إتمام جميع أقساط الإيجار لتسديد ثمن السكن.

- يعد عقد البيع بالإيجار من العقود الملزمة للجانبين، فهو ينشئ التزامات متبادلة على عاتق كل من المتعهد بالترقية العقارية و المستفيد من العقود المركبة، فهو مزيج ما بين عقدين هما البيع و الإيجار الأمر الذي يجعله عقدا ذا طبيعة خاصة.

- يتوجب في إنعقاد البيع بالإيجار إفراغ العقد في الشكل الرسمي، وضرورة تقديم المستفيد طلب الإستفادة من المسكن مرفوقا بالوثائق المنصوص عليها قانونا، ليتم تقديمه أمام اللجنة للدراسة و المعالجة من أجل الفصل في الطلب المستفيد إن توفرت فيه الشروط اللازمة لإقتناء مسكن، إلى حين إصدار اللجنة قرار القبول للإستفادة من المسكن.

- بعد إصدار القرار بالإستفادة يتم تحرير عقد رسمي في إطار البيع بالإيجار، لأن الرسمية شرط أساسي بحيث لا يكفي الرضا بين المتعامل بالترقية العقارية والمستفيد.

- بعد تحرير العقد في شكله الرسمي بتوجب تسجيله من لدى الجهة المختصة في مصالح مفتشية التسجيل خلال مدة شهر واحد من تاريخ تحرير العقد مع الإعفاء من دفع رسوم التسجيل.

- إن المشرع الجزائري لم ينص على شهر عقد البيع بالإيجار وعليه إدراج مادة جديدة تحدد كيفية شهر عقد البيع بالإيجار، لكن برغم من ذلك يجب القيام بإجراءات الشهر كما تنص عليه المادة 19 من المرسوم 105-01، ذلك لأن ناتج هذا العقد البيع بالإيجار هو نقل ملكية المسكن من المتعامل بالترقية العقارية إلى المستفيد بعد إتمام جميع الأقساط كاملة تسديد ثمن المسكن كليا، كما قام المشرع بإضافة فقرة جديدة يحث المالك بدفع مبلغ التكاليف و الأعباء المترتبة بتسيير الأجزاء المشتركة طبقا للتشريع المعمول به.

- إن أزمة السكن فرضت على الدولة الجزائرية أن تطور من الترقية العقارية من حيث تعاملاتها في الإيجار والبيع و البيع بالإيجار للسكنات في مختلف الصيغ التساهمية و الإجتماعية التي تأمل من خلالها تحقيق برنامج رئيس الجمهورية 2023-2024 في القضاء على السكنات الهشة عبر جميع أنحاء الوطن.

- لقد استحدث المشرع بنص لاحق للمرسوم التشريعي رقم 93 - 03 و هو المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، وقد كانت الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره تحتكر إستخدام تقنية عقد البيع بالإيجار إلى غاية سنة 2003 أين تم تعديل المرسوم التنفيذي 01 - 105، حيث أدخل المشرع متعاملين آخرين إلى جانب الوكالة بهدف تخفيف الضغط الملقى عليها، و تنويع مصادر تمويل هذا النوع من السكنات " أي السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار"، كما تم تعديل المرسوم التنفيذي 01 - 105 بموجب المرسوم التنفيذي 24 - 203 مؤرخ في 19 ذي الحجة عام 1445 الموافق 25 يونيو سنة 2024.<sup>1</sup>

وطالما أن المرسوم التنفيذي 01 - 105 و القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار لم يتضمننا أحكاما خاصة بالتزامات طرفي عقد البيع بالإيجار، فإنه يتعين إعمال أحكام القانون المدني، أي القواعد العامة في الإيجار أو البيع حسب الفترة التي يكون بصدها قبل إنتقال الملكية أو بعدها، إضافة إلى ما يراه الطرفان من قواعد مكملة يتفقان عليها و يرتضيانها لحكم هذه العلاقة.<sup>2</sup>

- أما بالنسبة للتوجيهات على المشرع الجزائري أن يطور في ترسنة إنشاء وشروط وكيفيات إبرام عقد البيع بالإيجار لكي لا يترك مجال للشك أو التأويل و إدراجه ضمن العقود الخاصة التي ينظمها القانون

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 01 - 105 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 24 - 203 مؤرخ في 19 ذي الحجة عام 1445 الموافق 25 يونيو سنة الجريدة الرسمية، 2024 عدد 43، ص 16-17.

<sup>2</sup> شيخ محمد زكرياء، المرجع السابق ص10.

المدني لطبيعته الخاصة الجامعة بين الإيجار و البيع و قواعد الملكية المشتركة، في ظل الظروف الراهنة التي يطبعها سعي الدولة للقضاء على أزمة السكن.

وكذا سن قوانين لحماية المستفيد من السكن بالبيع بالإيجار بإعتباره الحلقة الضعيفة هذا العقد.

# الملاحق

الملحق 1 : تصريح شرفي نموذج جديد

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

**Le Souscripteur :**

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

المكاتب (ة)

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

**Déclare sur l'honneur :**

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

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

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

**Le conjoint du souscripteur :**

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

**أصريح بشرفي أنني:**

1. لا أملك ولم يسبق لي أن امتلكت عقارا أو استعمال سكني أو قطعة أرضية مسالمة للبناء ذو ملكية كاملة.
2. لم ألتحق من مساعدة مالية من الدولة قصد شراء عقارا أو استعمال سكني.

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

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

زوج (ة) المكاتب:

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

**أصريح بشرفي أنني:**

1. لا أملك ولم يسبق لي أن امتلكت عقارا أو استعمال سكني أو قطعة أرضية ذو ملكية كاملة.
  2. ولم ألتحق من مساعدة مالية من الدولة قصد شراء عقارا أو استعمال سكني.
- وتلك طبقا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 01 / 105 المؤرخ في 23/04/2001 الذي يحدد شروط و كيفيات شراء المسكن المنجزه بأموال عمومية في إطار البيع عن طريق الإيجار. المعدل والمتمم.

**في حالة ما إذا كانت أقيم بمسكن إيجاري عمومي فأبني ألتزم بشرفي في حالة قبول طلبتي للحصول على مسكن في إطار البيع عن طريق الإيجار ب:**

- 1- تقديم المفاتيح الخاصة بالمسكن المستأجر وذلك فور استلامي لمفاتيح المسكن في إطار البيع بالإيجار.
- 2- تقديم شهادة إرجاع المفاتيح لسكن المستأجر و شهادة إنهاء عقد الإيجار.

**كما أصريح أنني على علم أنه:**

1. في حالة التصريح ككاتب التي يخبر تدليس بمفهوم المادة 86 من القانون المدني، يلغى طلبه من قبل وكالة عدل.
2. أنني معرض للمتابعة القضائية من طرف وكالة عدل طبقا للمواد 220-221-222 و 224 المادة من قانون الجنائي.

Signature légalisée

Le conjoint

الزوج (ة)

توقيع مصدق عليه

Le souscripteur

المكاتب

في.....

الملحق 2 : طلب الإستفادة من مسكن عمومي في إطار صيغة البيع بالإيجار

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
République Algérienne Démocratique et Populaire

Ministère de l'habitat  
et de l'urbanisme

Agence nationale de l'amélioration  
et du développement du logement

وزارة السكن و العمران  
الوكالة الوطنية لتحسين  
السكن و تطويره

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

أ- معلومات ذات طابع عام :

1- الإسم .....

2- اللقب .....

3- تاريخ و مكان الميلاد .....

4- العنوان .....

(مجانة شهادة الإقامة أو الإيواء لائق من ثلاثة أشهر)

5- مستوى المداخيل .....

\* المداخيل الشخصية الشهرية .....

(مجانة كشفا الراتب أو شهادة المداخيل تصريح المداخيل بالنسبة لأصحاب المهن الحرة)

ب- معلومات ذات طابع خاص :

1- هل تشغل (ي) مسكنا وظيفيا ؟

نعم  لا

2- هل تملك (ي) قطعة أرض للبناء ؟

نعم  لا



الملحق 03 : نموذج تسجيل

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

لا  نعم

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

لا  نعم

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

لا  نعم

ج - الحالة العائلية :

1- متزوج (ة)  (ملاحظة: شهادت عائليه)

2- عازب (ة) مكلف بعائلة

3- عازب (ة) غير مكلف بعائلة

معلومات أخرى ضرورية عند الإقتضاء .....

.....

د - إقتراحات الدفع :

1- لقد حدد أنني حد للمساهمة الأولية بـ 25% من ثمن البيع، متها 10%

واجبة الدفع عند تأكيد الطلب.

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

لا  نعم

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

..... (بالأرقام و الحروف).

الملحق 04 : تصريح شرفي نموذج قديم

تصريح شرفي

أنا الممضي (ة) أسفله .....  
 المولود (ة) يوم ..... ابن (ة) .....  
 و الساكن (ة) ب .....

أصرح بشرفي أنني :

لمست و لم أكن مالكا(ة) لمسكن أو لقطعة أرض للبناء كما أنني لم أستفد أبداً من إعانة مالية من الدولة لإقتناء أو بناء مسكن.

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

- 220 : كل شخص ارتكب تزويراً بإحدى الطرق المنصوص عليها في المادة 218 في محررات عرفية أو شرع في ذلك يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 500 إلى 2000 دج.  
 ويجوز علاوة على ذلك أن يحكم على الجاني بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 14 و بالمنع من الإقامة من سنة إلى خمس سنوات على الأكثر.  
 221 : في الحالات المشار إليها في هذا القسم يعاقب كل من إستعمل المحرر الذي يعلم أنه مزور أو شرع في ذلك بالعقوبات المقررة للتزوير وفقاً للتقسيم المنصوص عليه في المادتين 219 و 220 .

إن أي تصريح خاطئ يعتبر تدليساً قد يتجر عنه إلغاء عقد البيع من طريق الإيجار. طبقاً للمادة 88 الفقرة 1 من القانون المدني التي تنص على مايلي :

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

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

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

حرر ب ..... بتاريخ .....

التوقيع مطابق عليه من طرف بلدية محل الإقامة

الملحق 05 : نموذج تسجيل عبر الأنترنت

### Formulaire d'inscription

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

**Informations concernant le souscripteur:**

Nom\*

Prénom\*

Présumé\*  Non  Oui اتركها كما هي

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

Lieu de naissance (Wilaya)\*  ولاية الإزدياد

N° CNI\* رقم بطاقة اثبات الهوية

Date de délivrance (jj/mm/aaaa)\*  Lieu de délivrance\*

Sexe\*  الجنس

Prénom du père\*

Nom de la mère\*  Prénom de la mère\*

Adresse de résidence\* عنوان الإقامة

Wilaya de résidence\*  Commune de résidence\*

Situation familiale\*

Nombre d'enfants\*

Tél\*  Email

Informations professionnelles:	
Fonction*	المهنة
Employeur*	الوظيفة
Wilaya*	01 - Adrar <input type="button" value="v"/> <b>الولاية التي تعمل بها</b>
Salair (Revenu mensuel)*	الأجر 02D
N° Sécurité sociale*	رقم الضمان الإجتماعي <input type="text" value="CNAS"/>

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
**République Algérienne démocratique et populaire**

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



وكالة من AADE

وزارة السكن والتعمير و المدينة  
 الوكالة الوطنية للتصميم السكن والتطوير

**PROGRAMME LOCATION-VENTE**

Madame, Mademoiselle, Monsieur  
 N° d'inscription : **4700**      Date d'inscription : **17/08/2013 11:30:44**  
 Date de naissance :      Lieu de naissance : **Ghardaia**  
 Fils (filie) de :      Et de :

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

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

**Bp 62 Saïd Hamdine-Bir Mourad Rais- Alger**

**Documents à fournir**

**الوثائق المرفقة**

1- la présente convocation ;	1- التوجيعة بالتصريح
2- la déclaration sur l'honneur (à télécharger) légalisée ;	2- التصريح الشرفي (المعمول) معتمد عليه
3- Copie légalisée de la photo d'identité ;	3- نسخة طبق الأصل من بطاقة التعريف
4- extrait d'acte de naissance N°12 (en cours de validité)	4- شهادة الميلاد مستخرجة من مكان الأرياف (أصلية رقم 12) -سارية المفعول
5-a) Le relevé des émoluments (pour les salariés) ;	5- أ) كشف المرتب الشفوي (للأجراء)
b) Dernière attestation de pension (retraité ou pensionné) ;	ب) آخر شهادة المعاش (المستقدين أو ذوي المعاش)
c) CSD, Bilan exercice 2012 et l'extrait de rôle moins d'un mois (pour la fonctions libérales) ;	ج) CSD, ميزانية سنوية و مستخرج كشف الدوران لا تقل على شهر (المهنيين)
6- Certificat de résidence (daté de moins de 03 mois) ;	6- شهادة الإقامة (لا تقل على 03 شهر)
7- Copie de la carte de sécurité sociale (CNAS ou CASNOS). <b>Dans le cas ou vous êtes marié(e) :</b>	7- نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي (CNAS ou CASNOS) في حالة الزواج
8- Fiche familiale récente ;	8- شهادة عائلية حديثة
9- Extrait d'acte de naissance N°12 (en cours de validité) ;	9- شهادة ميلاد الزوج (رقم 12) -سارية المفعول
10-a) Le relevé des émoluments (pour les salariés) ;	10- أ) كشف المرتب الشفوي للزوج (للأجراء)
b) Dernière attestation de pension (retraités ou pensionnés) ;	ب) آخر شهادة المعاش للزوج (المستقدين أو ذوي المعاش)
c) CSD, Bilan exercice 2012 et l'extrait de rôle moins d'un mois (pour la fonctions libérales) ;	ج) CSD, ميزانية سنوية و شهادة مستخرج كشف الدوران لا تقل على شهر (المهنيين)
11- Copie de la carte de sécurité sociale (CNAS ou CASNOS). <b>Dans le cas ou le conjoint ne travail pas :</b>	11- نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي (CNAS ou CASNOS) في حالة عدم الزواج (أو غير)
12- Attestation de non affiliation à la CNAS et la CASNOS.	12- شهادة عدم الانساب لـ CNAS و CASNOS.

**Très important :**

**Tout dossier incomplet ne sera pas pris en compte.**

08/12/2013 10:37:50

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

**Le Souscripteur :**

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

المكاتب (5)

أنا المصنعي (5) أسئلة .....  
المزود (5) بتاريخ .....  
أب (5) .....  
و .....  
المكاتب (5) .....

**Déclare sur l'honneur :**

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

**أصرح بشرفي أنني:**  
1- لا أملك و لم يملك لي أن امتلاك عقار أو امتلاك سكني أو قطعة أرضية مسجلة كالتالي

2- لدا لم استفد من مساعدة مالية من الدولة قصد شراء عقار أو امتلاك سكني

Et ce, conformément au décret exécutif N° 03 105 du 23/04/2001, modifié et complété, fixant les conditions et les modalités d'acquisition dans le cadre de la location vende de logements réalisés sur fonds publics.

وذلك طبقاً لما جاء في المرسوم رقم 31/01 المؤرخ في 23/04/2001 المتعلق بالتمتع الذي يحدد شروط و آليات شراء المساكن الممولة بالمرفق الحكومية في إطار البيع عن طريق الإيجار.

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

**Le conjoint du souscripteur :**

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

**في حالة ما إذا كان المكاتب (5) متزوج (ة) :**

زوج (ة) المكاتب:

أنا المصنعي (5) أسئلة .....  
المزود (5) بتاريخ .....  
أب (5) .....  
و .....

**Déclare sur l'honneur :**

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

**أصرح بشرفي أنني:**  
1- لا أملك و لم يملك لي أن امتلاك عقار أو امتلاك سكني أو قطعة أرضية مسجلة كالتالي

2- لدا لم استفد من مساعدة مالية من الدولة قصد شراء عقار أو امتلاك سكني

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

- Restituer à l'organisme bailleur les clés du logement locatif et ce, dès la remise des clés du logement qui m'a été affecté au titre de la location vende.
- Remettre à l'AADL l'attestation de motivation des clés du logement locatif ainsi que la décision notifiée en son contrat de bail.

**في حالة ما إذا كنت القيم بمسكن إيجاري، تتعهد بالتزام بشرفي في حالة قبول مكاتب المكاتب على مسكن في إطار البيع عن طريق الإيجار:**

- تقديم المستوح المدنية بالمسكن المستأجر و ذلك فور استلامى لتفاتيح المسكن عن طريق البيع بالإيجار.
- تقديم شهادة زواج المستأجر السكن المستأجر و شهادة إنهاء عقد الإيجار.

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

- Dans le cas d'une fausse déclaration qui constituerait un délit dans le sens de l'article 85 du code pénal, ma demande de logement sera annulée par l'AADL.
- Je suis susceptible de poursuites judiciaires de la part de l'AADL conformément aux dispositions des articles 220-221-225-228 et 224 du code pénal.

**كما أصرح أنني على علم بما:**  
1- في حالة التصريح الكذب الذي يعتبر تافهين يعاقب المادة 85 من القانون الجنائي، باقي طلب، من قبل وكالة البيع.

2- أنني معرض للمتابعة القضائية من طرف وكالة البيع طبقاً للمواد 220-221-225-228 و 224 من قانون الجنائي.

**Signature légalisée**

Le conjoint (5) .....  
Le ..... Fait à .....

توقيع مصدق عليه

Le soussigné .....  
المكاتب

في .....

الملحق 08 : نموذج دفع البنك

**BANQUE NATIONALE D'ALGERIE**      البنك الوطني الجزائري

Société par actions au Capital de 8.000.000.000 de D.A.  
R.C. - Alger 06 9448

300530355-10      29 Septembre 2003 à 14.59

Siège Social : 01091 GHARDAIA  
Société Algérienne : D.A. DINAR ALGERIEN  
N° Compte : 001 00 3998-00000000000000000000  
N° de chèque : 1994  
Destinataire: Guinettyra

Montant versement : 140.000,00 D.A.  
Libre : 140.000,00 D.A.

28 SEP. 2003

140,000,00 D.A.  
19/09/2003

CLIENT : GUINETTYRA

OPERATION EFFECTIVE

ANTENNE GHARDAIA  
LACROISE  
ARRIVE le 22/09/2003  
SOUS N° 116644

République Algérienne Démocratique et Populaire

Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme  
Agence Nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement.

  
Programme "location-vente".

**Attestation de souscription**  
N° \_\_\_\_\_

Monsieur, Madame, \_\_\_\_\_ (4762000 \_\_\_\_\_)

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

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

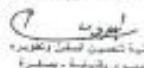
La désignation du site se fera lors de l'établissement du contrat.

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

Veuillez agréer, Monsieur, Madame, nos salutations distinguées.

Ghardaia

Agence Nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement

  
Boufala Mohamed Khaled  
الوزير المعمر والبيئية - صغرة

A.A.D.L.  
البنية التحتية للصحة  
المستشفيات

Aghorou 424, route aghorou - 02, 34000, Algier, Tél. 021 44 02 00, 04 021 44 04 04



# قائمة المراجع و المصادر

الكتب :

1. سي يوسف زاهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم وفقا لأحكام القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، دار الأمل للنشر والطباعة و 214،.
2. سعدي زهية، الحماية الخاصة بالمتعاقدين في البيع بالتقسيط، جامعة الجزائر 1، العدد1، جزء 2،.
3. عبد المنعم البدرابي، الوجيز في عقد البيع في القانون المدني، الطبعة 2، دار النشر، 1961.
4. جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى عين مليلة الجزائر، 2014. بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية للعقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، عين مليلة - الجزائر ، 2011.
5. عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع و الإيجار، دراسة مقانة معززة بالتطبيقات، القضائية، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2011.
6. جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2014.
7. عباس حلمي، القانون التجاري العقود و الأوراق التجارية، كلية الحقوق، جامعة عنابة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983.

المقالات العلمية:

1. أ. هشام ابن الشيخ، الإحتفاظ بالملكية ودوره التأميني عقدا لإعتماد الإيجاري كنموذج مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة باتنة 1، الجزائر، العدد16، جانفي 2017
2. حمليل نورة، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، العدد الخامس، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2007.

3. رايدي حميد، عقد البيع الإيجاري في القانون الجزائري (دراسة نقدية)، المجلة النقدية، كلية الحقوق

والعلوم السياسية جامعة تيزي وزو، العدد رقم 2005، 24

4. عقد بالإيجار في التشريع الجزائري، مجلة التعمير و البناء مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى

بنشر الدراسات والبحوث في المجال العم ا رني، ، مجل 03، العدد 04، عدد تسلسلي12، تصدرها

جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر، ديسمبر 2019

5. بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر.

6. عمارة صليحة ، نظام الشهر العقاري الجزائري، مجلة القانون و العلوم السياسية، العدد4، جوان

2016

الاطروحات والمذكرات :

أطروحة الدكتوراه:

➤ عواد خولة، عقد البيع بالإيجار للسكنات في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه،

تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الحميد ابن باديس، 2020 / 2021.

مذكرات الماجستير:

➤ بن عمارة محمد، الملكية كأداة ضمان في مجال العلاقات التعاقدية، مذكرة ماجستير شعبة الحقوق

والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2007.

➤ فرحات حميد، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تحت عنوان النظام القانوني لعقد البيع بالإيجار في

إطار المرسوم التنفيذي 105 / 01 رغم إعتماها على الجانب النظري إذ جاءت متزامنة مع

صدر المرسوم، جامعة الجزائر، 2006 .

➤ قرشي نورية، الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار و آثارها في القانون الجزائري، مذكرة الحصول على شهادة الماجستير، تخصص قانون مدني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2016.

➤ شيخ محمد زكرياء، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2011 - 2012.

➤ البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص - فرع قانون أعمال.

➤ -شيخ محمد زكريا، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2011-2012.

➤ علي ابن علي، عقد البيع على التصاميم في ظل قانون 11-04 مذكرة ماجستير، شعبة الحقوق والعلوم السياسية، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بومرداس، الموسم الجامعي 2015-2016

#### مذكرات الماستر:

1. بوداحرة كمال، النظام القانوني لعقد البيع بالإيجار للسكنات في إيطار المرسوم التنفيذي 105/01 ،

مذكرة لنيل شهادة ماستر في مسار الحقوق كلية الحقوق، جامعة غرداية، 2015 - 2016 .

2. البيع بالإيجار للسكنات المنجزة بأموال عمومية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في

التشريع الجزائري، فلان حنان و قاسمي خدوجة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، السنة الجامعية

2013-2014.

النصوص القانونية:

1. أمر رقم 96/09 مؤرخ في 10 يناير 1996، المتعلق بالإعتماد الإجاري، الجريدة الرسمية، الصادرة في 14 يناير 1996، عدد 3.
2. الأمر رقم 27/95 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995، المتضمن قانون المالية 1996، ج ر، عدد 82، الصادر في 31 ديسمبر 1995 .
3. تنص المادة 20/03 من القانون 03/09 المؤرخ في 25 فبراير 2002 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، الجريدة الرسمية، العدد 55، المؤرخ في 8 مارس 2009 إقرض الإستهلاك هو كل عملية بيع السلع أو الخدمات، يكون فيها الدفع مقسطا أو مؤجلا أو مجزءا.
4. تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 01-105 على: "تعالج الطلبات حسب الشروط و الكيفيات المحددة بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن".
5. تنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 01/105 السالف الذكر [ تنتقل ملكية السكن المعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بأكمله].
6. تنص المادة 363 من الأمر 75-58 يتضمن القانون المدني الجزائري المؤرخ في 26/09/1975 المعدل والمتمم الصادر في ج ر بتاريخ 30/09/1975 [...] تسري أحكام الفقرات الثلاثة السابقة حتى ولو أعطى المتعاقدان للبيع صفة الإيجار].
7. تنص المادة 2/363 من ق م ج [...] فإذا كان الثمن يدفع أقساطا جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستبقي البائع جزئ منه على سبيل التعويض في حالة إذا وقع فسخ للبيع بسبب عدم إستيفاء جميع الأقساط].
8. القانون رقم 02-11 المؤرخ في 24/12/2002 يتضمن قانون المالية لسنة 2003، الجريدة الرسمية، عدد 86، مؤرخ في 25/12/2002.

9. القانون رقم 21/04 المؤرخ في 18 ذو القعدة 1425 الموافق ل 30 ديسمبر 2004 ، المتضمن قانون المالية 2005 ج ر ع 85.
10. قانون رقم 04-11، المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد14، صادرة في6مارس 2011.
11. المادة 07 من المرسوم التنفيذي 01 – 105 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 24 – 203 مؤرخ في 19 ذي الحجة عام 1445 الموافق 25 يونيو سنة 2024.
12. المادة 10 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحقة بالقرار المؤرخ في 2024/05/04.
13. المادة 11 من المرسوم التنفيذي 01 – 105 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 24 – 203 مؤرخ في 19 ذي الحجة عام 1445 الموافق 25 يونيو سنة 2024.
14. المادة 12 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 01 – 105 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 24 – 203 مؤرخ في 19 ذي الحجة عام 1445 الموافق 25 يونيو سنة 2024.
15. المادة 12 الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي 01 – 105 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 24 – 203 مؤرخ في 19 ذي الحجة عام 1445 الموافق 25 يونيو سنة 2024.
16. المادة 15 من المرسوم التنفيذي 01 – 105 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 24 – 203 مؤرخ في 19 ذي الحجة عام 1445 الموافق 25 يونيو سنة 2024.
17. المادة 363 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 24 رمضان 1395 الموافق ل 30 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم .
18. المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 21 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية ، ص14، الصادرة بتاريخ 3مارس 1993 الملغى بالقانون 11-04، المؤرخ في 17فيفري

2011، يحدد بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية ، العدد 14 ، صادرة في

6مارس 2011.

19. المرسوم التنفيذي 01 - 105 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 24 - 203 مؤرخ

في 19 ذي الحجة عام 1445 الموافق 25 يونيو سنة الجريدة الرسمية ، 2024 عدد 43، ص

17-16.

20. المرسوم التنفيذي رقم 35/97، المؤرخ في 06 رمضان 1417 الموافق ل 15 يناير 1997،

المتعلق بشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع

الأملاك ذات الإستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري

بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر،

سنة 1997.

# الفهرس



## شكر وتقدير

إهداءات

قائمة المختصرات

مقدمة

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد البيع و الإيجار

- المبحث الأول : ماهية عقد البيع بالإيجار ..... 8
- المطلب الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار ..... 8
- الفرع الأول: تعريف عقد البيع بالإيجار ..... 8
- الفرع الثاني: أهمية عقد البيع بالإيجار ..... 12
- الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار ..... 13
- المطلب الثاني : تمييز عقد البيع بالإيجار عن الأنظمة المشابهة له ..... 15
- الفرع الأول: تمييز عقد البيع بالإيجار عن البيع ..... 15
- الفرع الثاني : تمييز البيع بالإيجار عن عقود البيع المشابهة ..... 16
- الفرع الثالث : تمييز البيع بالإيجار عن عقود الإيجار المشابهة ..... 19
- المبحث الثاني : القواعد العامة لعقد البيع بالإيجار ..... 23
- المطلب الأول : شروط عقد البيع بالإيجار ..... 23
- الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالمسكن ..... 23
- الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بالمستفيد من المسكن ..... 24
- المطلب الثاني : خصائص عقد البيع بالإيجار ..... 26
- الفرع الأول : عقد البيع بالإيجار عقد شكلي ..... 26
- الفرع الثاني : عقد البيع بالإيجار عقد ملزم لجانبيين ..... 27
- الفرع الثالث : عقد البيع بالإيجار عقد من عقود التصرف و العقود المركبة ..... 28

29	الفرع الرابع : عقد البيع بالإيجار عقد إذعان .....
	<b>الفصل الثاني: أحكام وأثار عقد البيع بالإيجار</b>
32	المبحث الأول : إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار .....
32	المطلب الأول : تحرير عقد البيع بالإيجار .....
32	الفرع الأول : تقديم الطلب ومعالجته .....
42	الفرع الثاني : البيانات والوثائق المرجعية الخاصة بعقد الإيجار .....
42	المطلب الثاني : تسجيل و شهر عقد البيع بالإيجار .....
43	الفرع الأول: تسجيل عقد البيع بالإيجار .....
44	الفرع الثاني: شهر عقد البيع بالإيجار .....
50	المبحث الثاني : أثار عقد البيع بالإيجار .....
50	المطلب الأول : إلتزامات المتعهد بالترقية العقارية في عقد البيع بالإيجار .....
51	الفرع الأول : الإلتزام بالتسليم .....
52	الفرع الثاني : الإلتزام بنقل الملكية .....
53	المطلب الثاني : إلتزامات المستفيد في عقد البيع بالإيجار .....
54	الفرع الأول : الإلتزام بدفع أقساط الثمن .....
55	الفرع الثاني : الإلتزام بأحكام الملكية المشتركة .....
56	الفرع الثالث : الإجراءات المترتبة عن إخلال المستفيد بإلتزاماته .....
61	الخاتمة .....

الملاحق

قائمة المراجع و المصادر

فهرس

## ملخص :

تتجلى مرونة وسلاسة هاته الصيغة في مجموعة الإجراءات التي وضعتها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، فبعد أن كانت الاجراءات عند بعث هذا العرض السكني سنة 2001 تثقل كاهل المواطن على اعتبار أنها تقليدية، حيث يضطر المواطن الى قطع مسافات كبيرة لتقديم الطلب وما يصاحبها من ازدحام وعناء استحدثت وكالة عدل موقع إلكتروني خاص للتخفيف على زبائنها الذين بإمكانهم التسجيل وهم في منازلهم، ويتم الرد عليهم في نفس الموقع وإعلامهم بالقرارات بخصوص قبول أو رفض ملفاتهم بعد دراستها من قبل لجان متخصصة. وقد شهدت هاته العملية إقبال جماهيري كبير جدا، على اعتبار أن المقبول ملفه يكون مدعو الى دفع نسبة معينة من ثمن المسكن وهي نسبة معقولة من أجل تسلم مفاتيح مسكنه. أما عن كيفية المساهمة في انجاز هاته المشاريع فقد تغيرت بين سنتي 2001 و 2024 وذلك على حسب التقلبات الإقتصادية والمالية التي عرفتها البلاد، إذ تعزز وتحول دور المستفيد الى ممول وشريك حقيقي في تمويل المشاريع السكنية لتغطية أي عجز قد يحدث .

**الكلمات المفتاحية:** عقد البيع، عقد الإيجار، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

**Abstract :**

The flexibility and smoothness of this formula is reflected in the National Housing Improvement and Development Agency's package of actions In 2001, after the proceedings at the time of the dispatch of this housing offer burdened the citizen as traditional, The citizen has to travel a great distance to submit the application and the attendant congestion and trouble. A justice agency has created a special website to mitigate its customers who can register while at home. They are answered on the same site and informed of the decisions regarding the acceptance or rejection of their files after their examination by specialized committees. This process has seen a very high public turnout, since his file is accepted as being called upon to pay a certain proportion of the dwelling price, which is reasonable in order to receive the keys to his dwelling. How to contribute to the completion of these projects changed between 2001 and 2024, depending on the country's economic and financial volatility, as it strengthens and transformes the role of the beneficiary into a financier and a genuine partner in financing housing projects to cover any shortfall.

**Keywords :** Sales Contract, Lease Contract, National Agency for Housing Improvement and Development