الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة جيلالي ليابس –سيدي بلعباس–

كلية الحقوق والعلوم السياسية

الشعبة: الحقوق

تخصص القانون العقاري

أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث ل.م.د

البيع بالإيجار في الترقية العقارية كآلية لمعالجة أزمة السكن في الجزائر

تحت إشراف الأستاذة:

أ.د.كريم زينب

من إعداد الباحث:

- بابو جمال الدين

الأستاذ (ة)	الرتبة	جامعة الانتماء	الصفة
بردان رشيد	أستاذ التعليم العالي	جيلالي ليابس بسيدي بلعباس	رئيسا
كريم زينب	أستاذة التعليم العالي	جيلالي ليابس بسيدي بلعباس	مشرفا ومقررا
مقني بن عمار	أستاذ التعليم العالي	إبن خلدون بتيارت	عضوا ممتحنا
شيخ سناء	أستاذة التعليم العالي	أبو بكر بلقايد بتلمسان	عضوا ممتحنة

السنة الجامعية: 1444/1443 هـ الموافق ل: 2022 /2023 م

يقول رب العزة ﷻ:

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

(وَيَسْأَلُونَكَ عَنِ الرُّوحِ ۖ قُلِ الرُّوحُ مِنْ أَمْرِ رَبِّي وَمَا أُوتِيتُمْ مِنَ الْعِلْمِ إِلَّا قَلِيلًا) ﴿٨٥﴾ سورة الاسراء، صدق الله العظيم.

إن الجهد الذي يبذله الباحث في العلوم القانونية يحقق لا محالة استقرار البشرية وينأى بها عن تصادم المصالح بما يحقق أيضاً الرفاهية، وفي هذا السياق يندرج جهدي المتواضع في الإسهام حركية البحث القانوني بما يجسد التنظيم الجيد لآلية "البيع بالإيجار" ويساهم ولو بالقليل في التخفيف من أزمة السكن تحقيقاً لمقاصد المجتمع والدولة الجزائرية، فإن أصبت فإنني أحضى بأجرين بفضل الأستاذة المشرفة وكل من مدني بالعون من أساتذة وأفراد العائلة والأصدقاء الخيّرين.

والله ولي التوفيق

كلمـــة شكـــــر وتقديـــــر

الشكر والعرفان والتقدير:

لأستاذتي السيدة الموقرة **كريم زينب** التي أشرفت على هذا الإنجاز فكانت حازمة، حكيمة بما يحقق الأهداف العلمية من هذه الأطروحة، مصوبة ناصحة آخذة بيدى نحو الأفضل دائماً، جزاها الله عنّى خيراً.

والشكر موصول أيضاً للسيد الموقر رئيس مخبر النشاط العقاري والرئيس المقرر لهذه الأطروحة الأستاذ **بردان رشيد**، على عنايته بهذه الباكورة عناية الأستاذ الحكيم تقييماً وتقويماً، وللإستاذ الموقر السيد **مقني بن عمار** والأستاذة الموقرة السيدة **شيخ سناء** اللذين قبلا تحمل مسؤولية مناقشة هذه الأطروحة وتجشما عناء التقويم والتقيم بما يضيف قيمة للبحث العلمي.

والشكر موصول أيضا إلي للأستاذة الموقرة السيدة **بوراس نجية** رئيسة مشروع دكتوراه تخصص القانون العقاري بجامعة الجيلالي ليابس بسيدي بلعباس.

والشكر موصول أيضاً للأستاذ الموقر السيد **خراجي مصطفي** عميد كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الجيلالي ليابس بسيدي بلعباس، وإلى جميع الأساتذة وزملائي الباحثين وإلى كل الذين ساهموا من بعيد أو من قريب في تحقيق هذا المجهود المتواضع.

والله ولي التوفيق

إهـــــــــداء

الحمد لله أولاً، ثم **للوالدين الكريمين:**

للوالدة الكريمة شافاها الله وهي التي كانت لي خير نبراس، شحذت فيى روح الإصرار والمكابدة، وهي نبعي الذي لا ينضب.

للوالد الكريم الأستاذ معمر الذي شرّبني الوطنية والإيمان بالله منذ الصغر وشدّ أزري فكان لي خير السند ونعم القدوة والموجه والمدبر، منه أستمد الصبر والتصميم، حفظ الله والدي من كل مكروه.

للإختين الأستاذتين **أمال وصابرين**، وللطالب الباحث أخي الأصغر **أيمن عبد الرقيب** ولأخي الأكبر **محمد أمين**، وكل أبناء إخوتي، وأفراد عائلتي الكبيرة الذين آزروني، جزاهم الله خيراً.

للزوجة الكريمة التي تحملت مشقتي اثناء اعدادي هذا العمل وازرتني وساهمت في جل نجحاتي، **والي اصهاري** الذين وجدت فيهم كل الدعم، حفظكم الله.

ولكل أساتذي من الطور الإبتدائي والإعدادي والثانوي والجامعي وكل من علمني في هذه الحياة، وإلي أستاذي الفاضل **بلحسين سليمان**.

ولكل أصدقائي الأعزاء الذين ساندوني في أوقات الشدة ولفوني بعطفهم وحنانهم كل واحد بإسمه.

وإلي "**تيهرت**" عاصمة أول دولة مستقلة عن المشرق وعرين الأمير عبد القادر مؤسس الدولة الوطنية ومجاهدي ثورة نوفمبر 1954، وإلى كل سكانها الذين أحبوني وأحببتهم، والي سكان مدينة سيدي بلعباس الذين وجدت فيهم معني الشهامة والرجولة شكرا لكم.

لهم مني جزيل الشكر والعرفان.

مقدمـــة

مقدمة:

يعتبر قطاع السكن من أهم القطاعات التي تحظى بالأولوية ضمن السياسة الإقتصادية والإجتماعية لكثير من الدول بالنظر لأهمية السكن في حياة الأفراد كونه احد أهم العوامل المؤثرة في المستوى المعيشي لكل مواطن وضرورة أساسية لأمنه واستقرار الأسر وهو ما ينعكس بالإيجاب علي النظام العام للدولة، وعلى هذا الأساس فإن الدولة الجزائرية تسعى لضمان وتهيئة الشروط السياسية والاقتصادية وترقية المجتمع من خلال التنمية السكنية.

إن السكن يشكل إحدى الحاجيات الأساسية للمواطن والأسرة والمجتمع والدولة ككل، وإذا انطلقنا من الجذور اللّغوية لكلمة سكن وجدنا أن المشتقات الفعلية والإسمية تحيل على معني واحد وهو كل ما سكنت إليه واستأنست به[1]، وقد عرفت اللّجنة المعنية بالمستوطنات البشرية والإستراتيجية العالمية للإيواء لسنة 2000 المسكن على أنه: «المأوى الملائم الذي يتمتع بالخصوصية الكافية والأمن الكافي والإضائة والتهوية الكافيتين والبنية الأساسية الكافية والموقع الملائم فيما يتعلق بالعمل والمرافق الأساسية وأن تكون جميعها بتكلفة معقولة»[2]، أما المفهوم الواسع للسكن فهو مكان للسكينة الذي يشعر فيه الإنسان بالأمان ويتمتع فيه بالخصوصية والانتماء والعيش في رخاء وتحقيق التنمية، وبصفة عامة فهو المكان الذي يجد فيه الأفراد أنفسهم ويحققوا احتياجاتهم الإجتماعية والاقتصادية والأمنية، ويعتبر أحد أهم رموز الحضارات المتعاقبة التي شهدتها الإنسانية فيجسد بذلك نمطاً من الحياة والعلاقات الاجتماعية، وهو رابط بين المواطن والدولة، فتملك المواطن للمسكن القار يجعله يحس أنه جزء من هذا الوطن مما ينعكس بالإيجاب علي فعالية هذا المواطن داخل المجتمع، وعند توفر السكن ومتطلبات الصحة والراحة ينصرف المواطن إلى الإنتاج والإبداع والدفع بالتنمية الاقتصادية والاجتماعية، فلهذه الأسباب يعتبر المسكن من أهم المكونات الإستراتيجية الوطنية لكثير من الدول[3].

وإذا اعتُبر السكن من المتطلبات العامة لأي مجتمع، فإنه عندما يتعلق الأمر بالمجتمع الجزائري فالحاجة إليه تعتبر من الأولويات والأساسيات التي تسعى الدولة إلى تحقيقها، فعدم تمّلك أو حيازة

---

(1) – القاموس الجديد للطلاب –معجم عربي عربي–، الشركة التونسية للتوزيع، قرطاج تونس، مارس 1984، ص 477.

(2) – دبابش رفيعة، دراسة تحليلية للعوامل المؤثرة في ارتفاع تكلفة السكن الاجتماعي في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم الإقتصادية تخصص نقود وتمويل، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير قسم العلوم الإقتصادية، جامعة محمد خضير ببسكرة الجزائر، الموسم الجامعي 2020/2019، ص 04.

(3) – حاوشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس، اطروحة دكتوراه، تخصص نقود ومالية، جامعة الجزائر03، الموسم الجامعي 2012/2011، ص03.

المواطن الجزائري للسكن يؤدى إلى الإحساس بعدم الاستقرار مما يهدد الاستقرار العام للمجتمع، وبذلك يمثل قطاع السكن في الجزائر رهاناً كبيراً للبلاد باعتباره أهم القطاعات التي تحضي بالأولوية ضمن السياسة العامة للدولة التي ترصد لها أموالاً كبيرة من الميزانية العامة، خاصة في ضوء استفحال أزمة السكن التي أصبحت تهدد استقرار الحياة العائلية وانعكاسها علي استقرار المجتمع وأمن الدولة ككل، وهو الأمر الذي تكون نتائجه وخيمة أحياناً خاصة عندما يتعلق الأمر بالطبقات ذات الدخل المحدود.

ترجع أزمة السكن في الجزائر إلى مجموعة من الأسباب التي ساهمت بشكل مباشر أو غير مباشر في تفاقمها، وتعتبر هذه الأزمة موروثة عن الفترة الإستعمارية الناتجة عن السياسة الفرنسية التي كانت متبعة في قطاع السكن حيث كانت تستبعد أي اهتمام بالجزائريين وحرمت الجزائريين من حقوقهم الأساسية في الحياة ومن أهمها السكن، والبعض ممن إستفادوا من سكن كان عبارة عن محتشدات مثل مشروع قسنطينة، إذ تشير البيانات الي أن 10% من المواطنين الجزائرين فقط كانوا يعيشون في مساكن لائقة أثناء إستقلال الجزائر، ونتيجة لذلك اعتمدت الحكومة بعد الاستقلال بتبني سياسة اشتراكية انعكست آثارها على كل القطاعات بما فيها قطاع السكن، حيث أن مجمل النصوص التي صدرت مابين الاستقلال وصدور أول قانون ينظم الترقية العقارية في الجزائر سنة 1986 تعطي للدولة المجال الحصري في تنظيم هذا القطاع بداية بتأميم الرصيد السّكني والعقاري الذي تركه الاستعمار الفرنسي، كما أصبحت الدولة الجزائرية الجهة الوحيدة التي تتولي المسؤولية في مجال إنجاز المساكن وتوزيعها وإدارتها، وخلال تلك الفترة لم يكن بوسع الدولة تنويع الصيغ السكنية[1].

ورغم جهود الحكومة فى مجال الاسكان إستمر تزايد الاحتياجات في مجال السكن ونقص عدد المساكن بسبب تراكم إشكاليات مختلفة هيكلية وظرفية منها تزايد السكان.

لقد عرفت الجزائر بعد الإستقلال نموا ديمغرافياً ملحوظا وتزامنا مع ذلك زاد معدل الشباب وهي الفئة المعنية بتكوين الأسر الجديدة ومن ثم تسعي هذه الفئة إلي الحصول علي السكن، بالإضافة إلي نزوح الكثير من سكان الريف وتجمعهم في مدن شمال البلاد.

إن التفاوت بين المدن والقري في مختلف المرافق العامة الأساسية جعل سكان الأرياف يزحفون نحو المدن مما أدى إلي إرتفاع الكثافة السكانية بالمدن التي أصبحت غير قادرة علي إستعاب هذه الكثافة السكانية وتلبية حاجاتهم في توفير سكن ملائم[2] بالإضافة الى تأثير الأزمات التي شهدتها الجزائر في

---

(1) – دبابش رفيعة، مرجع سبق ذكره، ص 85.

(2) – دبابش رفيعة، مرجع سبق ذكره، ص 86.

منتصف الثمانيات بسبب الأزمة المالية وخلال التسعينيات نتيجة للأزمة السياسية والأمنية وإنعكاساتها على سياسة السكن[1].

بعد أن استعادت الدولة الجزائرية الاستقرار السياسي منذ عام 1999 اضطلعت من جديد بدورها في مجال السكن، رغم إستمرار الأزمة في مجال الإسّكان، لذلك كان من اللازم الاهتمام بهذا القطاع للحد من هذه المعظلة أو على الأقل التخفيف منها إلى حين القضاء عليها في المستقبل[2].

تعد أزمة السكن في الجزائر من أكثر الأزمات تعقيداً وإرهاقاً للمواطنين والحكومات المتعاقبة منذ عقود مع تفاوت في حدة الأزمة من عقد لآخر، وما تزال هذه الأزمة تلقي بظلالها على حياة الجزائريين سواء على المستوى الاقتصادي أو الاجتماعي، بالرغم من المخصصات المالية الضخمة التي رصدتها السلطات والبرامج السكنية الضخمة لمواجهة هذه الأزمة، إلا أن مئات الآلاف من المواطنين مازالوا يواصلون رحلة البحث عن سكن يوفر لهم شروط الحياة الكريمة.

لقد شرعت الجزائر فى ضوء ذلك فى إصلاح سياسة السكن وذلك بخلق عدة صيغ سكنية ذات طابع اجتماعي تمس الفئات المحرومة والمتوسطة الدخل، وكذا تشجيع نشاط الترقية العقارية والعمل علي دعم التوازن بين الترقية العقارية العمومية والخاصة كحل يدعم مساعي الجزائر للقضاء علي أزمة السكن بالجزائر، بحيث وضعت الدولة سياسة سكنية تهدف إلي إنجاز أكبر قدر من الوحدات السكنية كماً ونوعاً في ضوء احترام معايير البناء المطلوبة، وبزيادة العرض للمحلات السكنية عبر مختلف الصيغ إستنادا إلى المعيار الاجتماعي الذي تهدف الدولة من خلاله إلى إشباع حاجات الفئة الإجتماعية الهشة والمتوسطة الدخل التي لا تسمح لها إمكنياتها المادية من إقتناء مسكن في سوق العقار الحر، وفتح سوق العقار أمام الترقية العقارية سواء كانت عامة أو خاصة لتلبية الطلب المتزايد بالنسبة لباقي فيئات المجتمع الميسورة الدخل، قصد تحقيق التوازنات الإجتماعية والإقتصادية وخلق أنماط سكنية جديدة خاصة في ضوء التحولات السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي تعيشها بلادنا[3].

إن إصلاحات السياسة السكنية التي شهدتها الجزائر كانت وراء ظهور عدة أنواع من الصيغ السكنية ذات طابع اجتماعي الذي يمكن تعريفه بما يلي: «كل سكن ممول من أموال الخزينة العمومية يعتبر سكنا

---

(1) – راكيل رولنك، تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في هذا السياق، مجلس حقوق الانسان، الدورة التاسعة عشرة، ديسمبر 2011، ص 07.

(2) – وزارة السكن والعمران، مجلة السكن، العدد 06 يناير 2011، ص 6 – 7.

(3) – هيشور محمد أمين، قراءة سوسيو تاريخية لقطاع السكن في الجزائر بين الخلفيات والتوجهات الجديدة، مجلة العلوم الإجتماعية الصادرة عن جامعة عمار ثليجي الأغواط الجزائر، المجلد 11، العدد 04، جويلية 2017، ص222.

اجتماعيا»[1]، ويرتبط السكن الاجتماعي أساسا بالحالة الاجتماعية لطالب السكن، فقد تبنت الدولة من خلال سياستها السكنية عدة صيغ في هذا الإطار منها السكن العمومي الايجاري lpl logements publics locatifs (المعروف سابقا بتسمية السكن الاجتماعي) ويتم انجاز السكن العمومي الايجاري من ميزانية الدولة، وذلك من قبل مقاولين يتم تكليفهم من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، وهو موجه فقط لفائدة الأشخاص الذين يتم تصنيفهم في خانة الطبقة الاجتماعية الهشة وضعيفة الدخل وينظمه المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11 مايو 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري[2]، وصيغة السكن الترقوي المدعم logement promotionnel aide (lpa) هو صيغة جديدة استحدثت منذ 2010 من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي المعروف تحت تسمية الـ LSP، ونظم بموجب المرسوم التنفيذي رقم203/14[3]، ولتشجيع نشاط الترقية العقارية ودعم التوازن بين مختلف الصيغ السكنية الإجتماعية تم خلق صيغة البيع بالإيجار سنة 2001 كحل يدعم مساعي الجمهورية للقضاء علي أزمة السكن بالجزائر وهو ما يسيتم التفصيل فيه في هذه الدراسة المتواضعة.

لقد جاء المشرع الجزائري بمقاربة قانونية قصد إستكمال الإصلاحات الخاصة بمنظومة السكن في الجزائر تتجاوب مع ضغوط الطلبات على السكن المتزايدة وتوسيع قاعدة التمّلك لفائدة الفئات الاجتماعية المتوسطة الدخل، كما جاء بمقاربة اجتماعية قصد تشجيع الأسر وبالأخص المتوسطة الدخل للحصول علي سكن يسمح لها بالاستقرار بما يعود بالإيجاب علي هؤلاء المواطنين، عبر سنه لقواعد قانونية من شأنها أن تساير وتواكب التحولات التي تعرفها الجزائر في هذا القطاع.

لقد تم تحيين الترسانة التشريعية الجزائرية لتواكب التطورات الحاصلة في هذا الشأن بصفة عامة، لتمكين شريحة عريضة من المواطنين من ذوي الدخل المتوسط من إمتلاك سكن لائق كفيل بضمان العيش الكريم، فأصدر المشرع الجزائري سنة 2001 المرسوم التنفيذي رقم 105/01[4] المتضمن عقد

---

(1) – المجلس الاقتصادي والاجتماعي، تقرير حول السكن الاجتماعي، الجزائر، مارس 1995، ص 13 .

(2) – المرسوم التنفيذيّ رقم 142/08 المؤرّخ في 11 مايو2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الايجاري، المنشورة في الجريدة الرسمية المنشورة في تاريخ 11 مايو 2008 العدد 24.

(3) – المرسوم التنفيذي رقم 203/14 المؤرخ في 15 يوليو 2014، المحدد لشروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية العدد 44 المنشورة في 27 يوليو سنة 2014.

(4)– المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أبريل من سنة 2001، المعدل والمتمم والمحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المنشورة في الجريدة الرسمية في تاريخ 29 أفريل من سنة2001 العدد 25.

البيع بالإيجار للمحلات ذات الإستعمال السكني المعدل والمتمم، هذا العقد الخاص المستحدث في إطار الترقية العقارية الذي جاء بصيغة سكنية جديدة تتماشي والنظام الاجتماعي والاقتصادي العام لتندرج ضمن مسعى الدولة للقضاء علي أزمة السكن أو للتخفيف منها قدر الإمكان، وتطوير وتنويع العروض في مجال السكن العمومي ليسمح بالتكفل بأكبر قدر من طالبي السكن من فئات متوسطي الدخل وتمكينهم من سكن تتوفر فيه مواصفات: الكلفة والمساحة والجودة بما يتناسب مع قدراتهم الاقتصادية ووضعياتهم الاجتماعية التي تستجيب لمقتضياتها وتمكنهم من بلوغ أهدافهم في تملك سكن دون إرهاق مالي، وتجنبهم إرهاق الدفع الفوري لثمن المسكن المعتمد في عقد البيع الكلاسيكي، وبتسهيلات في عملية الوفاء بثمنه في شكل أقساط دورية يسددها المستأجر المستفيد كل شهر، وبذلك يساهم في تحقيق آلية الأثر الرجعي التي يتميز بها عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية التي تعمل علي نقل الملكية للمستأجر المستفيد عند الوفاء بكافة الأقساط، وتسبق فيه مرحلة البيع مرحلة الانتفاع، وعليه يتضح أن المشرع الجزائري أتي بعقد جديد مخصص للبيوع العقارية، فهو عقد يهدف إلي بيع مسكن إلي مستحقيه بآلية ميسرة، فالبيع هو العملية القانونية المستهدفة من العقد.

إن هذه الآلية الجديدة في نظام العقود العقارية تقوم علي فكرة الإيجار إبتداء وإنتهاء بالبيع، لأن التَملُك هو العملية القانونية المُتوخاة من العقد، ويعد التَمّلُك من المقاصد القانونية الأساسية التي شغلت المواطن والدولة الجزائرية على حد سواء، خاصة أمام إستفحال أزمة السكن وعجز الكثير من المواطنين المحدودي الدخل عن إقتناء سكن عبر عقد البيع الكلاسيكي، من هنا ظهرت الحاجة الملحة إلي ضرورة تطوير الأليات القانونية التي تحكم عملية البيع والشراء التي تدعم السياسية الإجتماعية المنتهجة لحل أزمة السكن من خلال آليات قانونية تعاقدية جديدة غير مألوفة في نظرية العقد الكلاسيكية، شغلها الأساسي هو تشجيع بعض فئات المجتمع علي تَملُك سكن، وتسعي هذه الآليات القانونية إلى تحقيق أهداف سبق وأن تم رسمها من طرف الدولة لتحقيق الغايات الإجتماعية والإقتصادية المرجوة خاصة في ما يتعلق بالسكن.

تسمح هذه الآلية القانونية لأكبر عدد ممكن من فئة متوسطي الدخل بإقتناء مسكن ملائم تتوفر فيه مواصفات معقولة مما يجعل من هذه الصيغة تحتل موقعاً خاصاً بين مختلف الصيغ السكنية ذات الطابع الاجتماعي، وتحقق المصلحة العامة في مجال السكن وهو ما ينعكس بالإيجاب علي هدف الدولة الجزائرية التي تسعي إلى التخفيف من أزمة السكن في بلادنا.

إن بعث الدولة الجزائرية للصيغة السكنية الجديدة "البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية" جاء لتأكيد دور الدولة في ترقية حياة المواطن الجزائري ولتكون حلا مكملاً للمبادرات السابقة وفعالا للصيغ

السكنية التقليدية المعروفة، وقد تم انجاز المساكن في إطار صيغة البيع بالإيجار في بادئ الأمر (برنامج سنة 2001 و2002 ما يعرف لدى عامة الناس عدل 01) بتمويل كلي من الخزينة العمومية للدولة مع المساهمة الشخصية للمستأجر المستفيد بحيث أن إشراكه في عملية تمويل انجاز واقتناء مسكنه ينعكس بالإيجاب على الخزينة العامة بتخفيف الأعباء عنها، مما يحفز روح المساهمة عند المواطن في التخفيف من حدة أزمة السكن، غير أن الإقبال الكبير علي هذه الصيغة السكنية زاد من حجم المشاريع المتعلقة بإنجاز الوحدات السكنية لتلبية الطلب، هذا من جهة وتأثير الأزمة المالية التي مست الدولة من جهة أخرى لذلك لم يعد في إمكان الخزينة العمومية تغطية كل الغلاف المالي المخصص لتلك المشاريع المتعلقة بسكنات البيع بالإيجار، فتم اللّجوء إلى تنويع مصادر التمويل من خلال تدخل البنوك أو المؤسسات المالية، مع الإبقاء على السياسة الإجتماعية للدولة في دعم السكنات ذات الطابع الإجتماعي من خلال تقديم المساعدة المالية المباشرة عن طريق الصندوق الوطني للسكن، ومساعدات غير مباشرة عن طريق اللجوء إلى سياسة الإعفاءات الضريبة والتحفيزات الجبائية لفائدة المتعهد بالترقية العقارية.

حيث أوضح الوزير المكلف بالسكن في تقديمه لحصيلة قطاع السكن بمناسبة يوم برلماني حول (السكن بين التخطيط وتحديات العصر) أنه خلال الفترة الممتدة من 1999 إلى غاية مارس 2018 سجلت الدولة الجزائرية انجاز ما يفوق 3 ملايين و600 ألف وحدة سكنية منها 1.176.000 سكن عمومي إيجاري (30%)، و1.583.000 سكن ريفي (38%)، و456.000 سكن اجتماعي تساهمي وترقوي مدعم بنسبة (11%)، و156.000 سكن بصيغة البيع بالإيجار (06%)، و46 ألف سكن وظيفي إلزامي (01%)، و138 ألف سكن ترقوي حر (03%)، و448 ألف سكن من نوع البناء الذاتي (11 %)، وأن الغلاف المالي الذي رصد لهذا البرنامج يقدر ب 5.788 مليار دج، وأن قوام البرنامج الخماسي (2015-2019) يفوق 2 مليون وحدة سكنية بشتى الصيغ ويتضمن هذا البرنامج نحو 698.790 سكن بصيغة السكن العمومي الإيجاري أي ما يمثل (33%) من البرنامج الخماسي المذكور و470 ألف سكن بصيغة البيع بالإيجار بنسبة (22%)، و661.898 سكن ريفي (31%)، و253.031 سكن بصيغة الترقوي المدعم (12%)، و50 ألف سكن بصيغة السكن الترقوي العمومي أي ما يمثل نسبة (02%)، وأن وتيرة الانجاز عرفت قفزة نوعية حيث أصبح معدل الانجاز سنويا يفوق 300 ألف وحدة سكنية[1]، وهذا ما

[1] نظم البرلمان الجزائري عبر لجنة الإسكان والتجهيز والتهيئة العمرانية بالمجلس الشعبي الوطني يوم 21 جوان من سنة 2018 يوماً برلمانيا حول موضوع " السكن بين التخطيط وتحديات العصر"، الذي شارك فيه مسئولو القطاع بالإضافة إلى بعض الشخصيات ذات العلاقة بقطاع السكن، الذي تناول محاور عدة تدور حول "تطور قطاع السكن منذ الاستقلال إلى

يدل على جدية الدولة الجزائرية في حرصها على معالجة أزمة السكن وإعتماد صيغة البيع بالإيجار كإحدى الآليات المعول عليها في هذا المسعى، غير أنه واقع تم تسجيل مشاكل عملية وقانونية تأثر بالسلب علي دور آلية البيع بالايجار في تخفيف من أزمة السكن ببلادنا.

ولتمكين عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية من القيام بدوره كآلية قانونية تتجاوب مع ضغوط السكن المتزايدة، وكذا التخفيف من أزمة السكن بالجزائر والتوسيع من قاعدة تملك السكن للفئات الاجتماعية المتوسطة بما يحقق الاستقرار الأسري ويحافظ على النظام العام، لابد على القائمين على وزارة السكن والمتعهد بالترقية العقارية والمستاجر المستفيد من احترام والتطبيق السليم للنظام القانوني الذي يحكم عقد البيع بالايجار وتحيين بعض النصوص القانونية بما يخدم المصلحة العامة، بإعتبار أن عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية يعد أول خطوة ايجابية لتأكيد العلاقة التعاقدية بين المتعهد بالترقية العقارية والمستأجر المستفيد لتحقيق الغاية الإجتماعية التي تعود فائدتها علي الطرفين والمجتمع ككل خاصة إذا تعلق الأمر بمحلات سكنية موجهة للتخفيف من أزمة السكن، لذا نظمه المشرع الجزائري بمقتضي نصوص خاصة معضمها قواعد آمرة بغية تحقيق أهداف الدولة في مجال الإسكان بالإضافة إلي الأحكام العامة لإبرام وإنعقاد التصرفات القانونية المتعلقة بذات الموضوع.

إن البرامج السكنية المخصصة لصيغة البيع بالإيجار تتسم بأهمية كبيرة لارتباطها بالسياسة السكنية للدولة في سعيها لمعالجة أزمة السكن وتمكين المواطن المتوسط الدخل من حقه فيه، لذلك ألزم المشرع الجزائري المتعهد بالترقية العقارية بوجوب احترام جملة من النصوص القانونية الأساسية للتهيئة والتعمير وأبرزها القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير[1]، بالإضافة إلي النصوص التطبيقية له[2]، حيثُ يُجسد إستراتيجية البناء ونظام تعمير المدن وتعد هذه الإستراتجية من المهام الأساسية التي

=اليوم"، و"صناعة البناء مع استعمال المنتوج المحلي والحفاظ على الهوية الوطنية" وكذا "السكن ونوعيته في مواجهة الكوارث الطبيعية"، بالإضافة إلى "مساهمة قطاع السكن في تنمية الاقتصاد الوطني" و"السكن ومساهمته في البيئة المستدامة."، الموقع الإلكتروني الرسمي للبرلمان الجزائري: http://www.apn.dz/ar/plus-ar/actualite-speciale-ar/4868-2018-06-21-10-40-29 ، تم الإطلاع عليه يوم 2018/09/09 علي الساعة 16.35.

[1]– القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 1990 العدد 52، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المنشورة في االجريدة الرسمية 2004 العدد 51.

[2]– المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 1991 العدد 26؛ المرسوم التتنفيذي رقم 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير، رخصة البناء، رخصة التجزئة، شهادة التقييم، شهادة المطابقة، ورخصة الهدم، المنشورة في الجريدة الرسمية في تاريخ

أسندت للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، وأن كل عمليات التهيئة والتعمير تعد ضرورية لهذه العملية، فضلاً عن الحصول علي القرارات البعدية الصادرة عن الإدارة من رخص وشهادات ذات طابع رقابي، والتي تعد من قبيل حماية المستأجر المستفيد بتمكينه من الانتفاع وانتقال ملكية المسكن محل العقد بشكل قانوني إليه، والحفاظ كذلك على النسيج العمراني لأحياء سكنات صيغة البيع بالإيجار.

ونظراً للحاجة الماسة للسكن فان المستأجر المستفيد في غالب الاحيان يُقبل علي إبرام عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية رغم علمه بعدم إمكانية مناقشة شروطه وبنوده أو تعديلها، وان جميع إجراءات إبرام العقد تتم وفق نماذج محددة مسبقا دون أن يكون للمستأجر المستفيد حق مناقشة هذه الشروط مما نجم عنه عدة إشكالات قانونية قد تؤدي إلي نزاعات بين أطرف العقد، ووعياً من المشرع الجزائري بأهمية توفير الحماية للمستأجر المستفيد من عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، تدخل بأحكام آمرة من وقت لآخر لتنظيم هذه العلاقة التعاقدية للتحفيز والتشجيع على الحصول علي السكن بشروط مبسطة وبأداء ثمنه بشكل متدرج في ظروف ميسرة وبحماية قانونية قوية.

أما عن أهمية الدراسة فإن عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية الذي يدعم السياسة الإجتماعية للدولة وبالرغم من الأهمية التي حظي بها من طرف الدولة الجزائرية بحيث تعتبره على رأس الملفات التي تتولى وزارة السكن والعمران تجسيدها نظراً للأهداف المسطرة من قبل الدولة الجزائرية في معالجة أزمة السكن التي باتت تشكل إحدى الرهانات الكبري لها، يعد من مواضيع الساعة التي تشغل الرأي العام في المجتمع وتهتم بها مختلف وسائل الإعلام الوطنية، وفي المقابل لم يحظ هذا الموضوع بإهتمام كبير من الناحية الأكادمية، إذ لم يكن الموضوع محل دراسات علمية شاملة رغم أهميته العلمية والعمليّة، بإعتبار أن آلية البيع بالإيجار ليست مجرد عقد وراد علي البيوع العقارية فقط، بل هي نظام قانوني يشمل عدة مواضيع متداخلة بين تدخل المشرع الجزائري بأحكام آمرة من وقت لآخر لتنظيم هذه العلاقة التعاقدية وبين حرية الأطراف في وضع بنود الإتفاق، وأن هذه الآلية الجديدة في نظام العقود العقارية تقوم علي فكرة الإيجار إبتداء وإنتهاء بالبيع، مما قد يؤدى إلى إفرازات قانونية وعملية تظهر في الميدان، لذا يتعين على المشرع الجزائري وضع اليد عليها ومحاولة معالجتها بتقديم حلول وإقتراحات من أجل تحقيق العلاقة التعاقدية المحكمة بين المتعهد بالترقية العقارية والمستأجر المستفيد لتحقيق الغاية الإجتماعية التي تعود فائدتها علي الطرفين والمجتمع والدولة ككل، وعليه فإن البرامج السكنية المخصصة

=1991 العدد 26؛ المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المنشورة في الجريدة الرسمية في 12 فيفري تاريخ 2015 العدد 07.

لصيغة البيع بالإيجار تتسم بأهمية كبرى لارتباطها بالسياسة السكنية للدولة في سعيها للقضاء علي أزمة السكن.

يأتي موضوع هذه الدراسة في سياق التحولات الكبري التي تعرفها الدولة الجزائرية من حيث الإهتمام المتزايد الذي أصبحت توليه لملف السكن وخاصة الصيغة السكنية الإجتماعية "البيع بالإيجار" من أجل تحقيق وعودها اتجاه المواطنين المتوسطي الدخل ومن أجل تحقيق العدالة الإجتماعية والإستقرار والأمن الإجتماعي، ونظراً لأهمية الموضوع عملت الدولة علي مجموعة من الإصلاحات الكبرى وتوخت من خلالها تدعيم السياسة السكنية وإرساء الحق في السكن لمواطنيها وخاصة متوسطي الدخل عبر آلية عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية تنفيذاً لالتزاماتها السابقة إتجاه هذه الفئة من المجتمع، وهذه الأهمية دفعت المشرع الجزائري إلي دعم هذه الآلية من العقود الواردة علي العقار من خلال سن مجموعة من المقتضيات التشريعية التي تمكن صيغة البيع بالإيجار من تحقيق الأهداف المرجوة منها، عبر مجموعة من التدابير والإجراءات العملية التي إعتمدتها مختلف الحكومات المتعاقبة عبر محاربة الفوارق الإجتماعية وضمان التوزيع المتكافئ لهذه السكنات وضمان التحكم والتوازن في سوق العقار من أجل تمكين المواطن المتوسط الدخل من سكن قار للعيش فيه بكرامة.

بالإضافة إلي أهمية عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية في تحقيق أهداف كثيرة على مختلف المستويات، يعتبر هذا العقد من الناحية الاجتماعية احد الحلول المعول عليها من قبل الدولة الجزائرية لمعالجة أزمة السكن، كون أن هذه الآلية القانونية في التعاقد تتيح للمواطنين المتوسطي الدخل والذين يشكلون الطبقة المتوسطة في الجزائر إقتناء مسكن ملائم تتوفر فيه المواصفات المعقولة من حيث الرفاهية والمساحة والتكلفة بما يتناسب مع وضعيتهم الاجتماعية والاقتصادية وتستجيب لمقتضياتها، وبذلك يتحقق الهدف الاجتماعي بتوفير مسكن لائق يسمح بتحسين ظروف المعيشة الكريمة والاستقرار والسكينة لهذه الفيئة، خاصة وأن إستمرار أزمة السكن تؤدي إلى نتائج وخيمة يصعب تداركها وتكون عاملاً أساسيا في توليد مختلف الظواهر السلبية مما ينعكس بالسلب على السياسات العامة للدولة[1].

أما فيما يخص الجانب التشريعي فقد إهتمت الجزائر به لدعم وتمكين عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية من القيام بدوره في معالجة أزمة السكن من خلال سن مجموعة من النصوص القانونية المنظمة لهذا العقد من مراسيم تنظيمية وقرارات وزارية التي حرص المشرع على تعديلها من وقت لأخر نظرا لوجود مجموعة من المتناقضات وإشكالات قانونية إتضحت بشكل جدي في الواقع العملي، فضلاً

[1] - هيشور محمد أمين، مرجع سبق ذكره، ص 218.

عن تدخل الدولة الجزائرية بجملة من التدابير والإجراءات القانونية العملية التي إعتمدتها من أجل تجسيد مسعاها في معالجة أزمة السكن عبر هذه الآلية القانونية وتحقيق الإستقرار وتجسيد إلتزماتها إتجاه المواطنين خاصة متوسطي الدخل، وطالما كان هناك استقرار اجتماعي واقتصادي فهو ينعكس بالإيجاب على الاستقرار العام للوطن.

يتضح أنّ لهذا الموضوع أهمية كبرى نظرياً وعملياً تبرر إختياره كمجال للبحث فيه، لذا تم طرحه كمجال للبحث من أجل الوقوف على مدى نجاعة صيغة "البيع بالإيجار" في معالجة أزمة السكن ببلادنا ومختلف العقبات القانونية التي تواجه هذا المسعي.

أما عن إشكالية الدراسة فلقد تم التعويل على صيغة "البيع بالإيجار" كإحدى مساعي الدولة في معالج الإشكالية المحيطة بحق المواطن المتوسط الدخل في إقتناء مسكن في ضوء السياسة الإجتماعية المنتهجة من قبلها والتي نص عليها بيان أول نوفبر 1954، وأمام إستمرار أزمة السكن وخاصة وأن الحاجة الماسة له تدفع المستأجر المستفيد إلى أن يُقبل على صيغة البيع بالإيجار رغم علمه بعدم إمكانية مناقشته لشروط وبنود عقد البيع بالإيجار أو تعديلها، وان جميع إجراءات إبرام العقد تتم وفق نماذج محددة مسبقا دون أن يكون للمستأجر المستفيد حق لمناقشة هذه الشروط مما يولد عدة إشكالات قانونية تؤدي إلي نزاعات بين أطرف العقد وهو ما يضعف مسعى الدولة في معالجة أزمة السكن ببلادنا.

وتأسيسا على ذلك ستحاول هذه الأطروحة الإجابة عن التساؤل التالي:

" ما مدى فعالية ونجاعة النظام القانوني لعقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية لكسب رهان معالجة أزمة السكن ببلادنا، وتوفير السكن الملائم للمواطن الجزائري؟".

كما أن الإجابة عن التساؤل المطروح تقتضي الاستعانة بمزيج من مناهج البحث العلمي فتم الاعتماد علي المنهج التحليلي والوصفي من خلال التطرق إلي النصوص القانونية المنظمة لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية لضبط المفاهيم الأساسية المتعلقة بهذا النوع من العقود في مجال الترقية العقارية المستحدث في النظام القانوني الجزائري وإعطاء صورة شاملة عنه وبيان وتوضيح أحكامه المتعلقة بموضوع الدراسة، مع الإعتماد على المنهج التاريخي في عرض تطور مراحل عقد البيع بالإيجار محاولة منا لفهم أصوله وأسسه ووصولا إلى الصيغة التي تبناها المشرع الجزائري، كما تمت الاستعانة بالمنهج المقارن رغم أن دراستنا تقتصر على ما نص عليه التشريع الجزائري في بعض المواضيع لمقارنتها مع أحكام الإيجار المفضي إلي تملك عقار المعتمد في المملكة المغربية وكذا مقارنة مع التشريع الفرنسي

في هذا المجال، وهذا ليس على سبيل المقارنة فقط ولكن للاستفادة من الجوانب الإيجابية التي يمكن للمشرع الجزائري الاستعانة بها مستقبلا في أي تعديل يخص هذا العقد.

كما يكتسي موضوع البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية كأحد أهم الآليات القانونية المعتمد عليها في القضاء على أزمة السكن ببلادنا أهمية قصوى سواء من الناحية النظرية أو العملية، وإعتباراً لما سبق تتضح لنا أهداف دراسة الموضوع من خلال ما يلي:

- ✓ إبراز النظام القانوني ومكانة آلية البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية والدور الذي تقوم به في تخطي أزمة السكن.
- ✓ محاولة تبيان المشاكل التي يعاني منها المكتتبون جراء تطبيق هذه الآلية حسب النموذج الجزائري.
- ✓ دراسة تحليلية لكيفية إعتماد وتنفيذ المشرّع الجزائري والدولة لصيغة البيع بالإيجار المطبقة على السكنات الموجه عبر هذه الآلية خاصة بعد الإصلاحات المتواصلة لسياسة السكن في الجزائر.
- ✓ اقتراح الحلول المناسبة لتحقيق آلية البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية ولأهدافها في توفير سكن لائق للمواطن المتوسط الدخل.

أما الصعوبات التي واجهت البحث في هذا الموضوع فما كان لهذا العمل أن يتسم بالجدية المطلوبة وأن يكون موضوعاً مطلوباً للبحث في إطار عمل أكاديمي لولا الصعوبات الجمة التي يطرحها الموضوع.

وتتمثل بالدرجة الأولى هذه الصعوبات في قلة المراجع المتخصصة في موضوع عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية ودوره في حل أزمة السكن، وهو ما من شأنه أن يثني الطالب عن العزم في معالجة الموضوع لولا التسلح برغبة البحث ورعاية الأستاذة المشرفة وكل الخيرين الذين مدونى بالمساعدة في هذا المجال، وأن ندرة المراجع المتخصصة لا تعني إستحالة البحث في الموضوع بقدر ما تطرحه من صعوبات تتجلي في البحث والتنقيب فى المنظومة القانونية لاستنباط الأحكام والنصوص التشريعية التي لها إرتباط مباشر أو غير مباشر بالموضوع، حيث اقتضي البحث ضرورة الإلمام بمختلف النصوص التي لها إرتباط به.

تبين لنا من خلال البحث في هذا الموضوع ندرة في المراجع المتخصصة التي تهتم بالإشكالية التي تطرحها هذه الدراسة، بإستثناء بعض الأطروحات والمقالات التي تعرضت لبعض جوانب الموضوع وتم تناولها في هذا البحث رغم صعوبة العثور علي دراسات تناولت الموضوع في شقه القانوني ولاسيما في جانب المشكلات العملية التي يطرحها هذا الموضوع، مما جعلنا نعتمد على المراجع العامة التي لم تؤدي

الغرض المطلوب في عديد من الحالات، وحتم علينا الاستعانة بما تناولته مختلف وسائل الإعلام والقنوات الرسمية عن الموضوع والاستعانة أيضا بآراء المختصين والاحتكاك بهم خاصة إطارات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره وكذا مكتتبى صيغة البيع بالإيجار، لذلك ركزنا على النصوص القانونية بشكل كبير، هذه الأخيرة التي اتسمت في بعض الأحيان بالتناقض وعدم الوضوح.

كما وجدنا صعوبات في جمع القرارات الوزارية والمناشير المتعلقة بموضوع البحث رغم عدة محاولات للإتصال بالوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره من أجل الحصول على المعلومات والتوضيحات والتعليمات التي تخص تطبيق النصوص القانونية المتعلقة بالبيع بالإيجار إلا أن تلك المساعي في مجملها قوبلت بالرفض بحجة سرية وحساسية المعلومات، وكان نفس الرد بالنسبة لباقي الهيئات والإدارات التي لها علاقة بموضوع الأطروحة وهو ما صعب أكثر في مهمة البحث، مما يمكن تصنيف هذا الموضوع ضمن السهل الممتنع، إذ أنه يبدو سهلاً من حيث كثرة الحديث عنه في مختلف منابر الإعلام، لكنه صعب من حيث قلة الخوض فيه من حيث الأبحاث العلمية والمؤسسات الأكادمية.

غير أن هذه الصعوبات وغيرها لم تحل دون إنجاز هذا البحث، فسرعان ما تم تذليلها بفضل العزيمة والإرادة القوية في معالجة هذا الموضوع وسبر أغوار الإشكالية الرئيسة التي يطرحها موضوع البحث، وبفضل الله وتوجيهات الأستاذة المشرفة وكل المختصيين الذين لم يبخلوا عليا بتوجيهاتهم.

أما خطة البحث تقتضي أن تشمل أهمية تناول الجانب التشريعي من جهة والجانب العملي الذي أفرز عدة إختلالات تتعلق بمسعي الدولة في معالجة أزمة السكن من جهة أخري، كل هذا يتم في سياق معالجة الإشكالية التي يطرحها موضوع البحث، الذي يستوجب تقسيم موضوع الدراسة إلى بابين رئيسيين هما:

- **الباب الأول:** الأسس القانونية المنظمة لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية.
- **الباب الثاني:** أثار عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية.

الباب الأول:

الأسس القانونية المنظمة لعقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية

الباب الأول: الأسس القانونية المنظمة لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية

حشدت الدولة جل إمكاناتها للتخفيف من أزمة السكن ببلادنا قصد تعزيز الجهود التي قامت بها في مجال الإسكان وللحد من أزمة السكن ورغبة منها في تمكين المواطنين ذوي الدخل المحدود من تملك سكن لائق يجمعهم رفقة أفراد أسرتهم، وهذا علي المستوي التشريعي بسنها القواعد القانونية التي من شانها أن تواكب التحولات التي تعرفها الجزائر، وذلك بالقيام بإصلاحات تمس قطاع السكن باعتمادها العديد من الصيغ والبرامج السكنية، كالنصوص المنظمة لصيغة البيع بالإيجار، الصيغة السكنية الجديدة المعتمدة في الجزائر [1].

وبما أن عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية من العقود المستحدثة في النظام القانوني الجزائري المكسب لملكية عقارية ذات استعمال سكني التي فرضتها التطورات الاقتصادية والاجتماعية، فقد نظمه المشرع الجزائري بمقتضي نصوص خاصة بغية تحقيق أهداف الدولة في مجال الإسكان بالإضافة إلي الأحكام العامة لإبرام وإنعقاد التصرفات القانونية المتعلقة بذات الموضوع، فان ذلك يقتضي منا التطرق إلي دراسة مفهوم عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية (الفصل الأول)، ثم التطرق إلي أركان عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية ومدى فعاليتها في التخفيف من ثقل أزمة السكن في الجزائر (الفصل الثاني).

[1]– دخلت هذه الصيغة السكنية الجديدة حيز التنفيذ في الجزائر سنة 2001 مع برنامج ما يعرف لدى العامة ب: "سكنات عدل 01"، تمت تجربته أولاً في ثماني ولايات كبرى على مستوى التراب الوطني من خلال مشروع انجاز 20 ألف وحدة سكنية، ثم شمل 24 ولاية بمشاريع تخص 35 ألف وحدة سكنية وبحصيلة إجمالية قدرت ب 55 ألف وحدة سكنية في إطار البيع بالإيجار، وببرنامج تكميلي متكون من 65 ألف سكن سنة 2002؛ نقلاً عن الموقع الالكتروني الرسمي للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، اطلع عليه يوم 2017/05/23 علي الساعة 13.57 http://www.aadl.com.dz .

الفصل الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية

في إطار تحيين المنظومة التشريعية الجزائرية ومواكباتها للتطورات الاقتصادية والاجتماعية الحاصلة بصفة عامة، فقد تقرر هذا العقد الجديد في إطار الترقية العقارية سنة 2001 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 105/01[1] المتضمن شروط الاستفادة من هذه الصيغة السكنية الخاصة بالعقد المستحدث في إطار الترقية العقارية وهو "عقد البيع بالإيجار"، وهذا المرسوم التنفيذي جاء تطبيقاً للمادة 170 من قانون المالية لسنة 1996[2]، الذي جاء بآلية قانونية تعاقدية جديدة غير مألوفة التي تقوم على فكرة الإيجار ابتداء وانتهاء بالبيع، فالتملك هو العملية القانونية المُتوخاة من العقد.

إن بعث المشرع للصيغة السكنية الجديدة (البيع بالإيجار) جاء لتثمين دور الدولة في ترقية حياة المواطن الجزائري المتوسط الدخل الذي يتراوح بين 24.000 دج وما قيمته 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون لتكون حلا مكملا للمبادرات السابقة وفعالا للصيغ السكنية التقليدية المعروفة، وتتمثل صيغة البيع عن طريق الإيجار في منح انتفاع من سكن مع الحصول على ملكيته بعد الاستمرار في دفع قيمة السكن لمدة أقصاها 25 سنة.

ولتسليط الضوء علي المفهوم القانوني للصيغة السكنية "البيع بالإيجار" المعول بها في معالجة أزمة السكن بالجزائر في هذا الفصل، يتطلب الأمر منا التطرق في المبحث الأول إلي المفاهيم العامة التي تتعلق بهذه الصيغة نوضح فيه تعريفه وأهم خصائصه وتمييز عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية عن غيره من العقود المشابهة له (المبحث الأول)، ثم الولوج إلي إبراز الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية (المبحث الثاني).

---

[1]– المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المعدل والمتمم.

[2]– الأمر رقم 27/95 المؤرخ في 30 ديسمبر من سنة 1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996،المنشورة في الجريدة الرسمية في تاريخ 31 ديسمبر سنة 1995 العدد 82.

المبحث الأول: ماهية عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية

أمام إستمرار أزمة السكن بالجزائر وتزايد حدتها ونتائجها السلبية علي المستوى الإجتماعي والإقتصادي أصبحت الدولة ملزمة بإيجاد حلول ووسائل قانونية لهذه الأزمة التي بات يعاني منها العديد من شرائح المجتمع، وأمام هذه الحتمية اضطرت الدولة الجزائرية سنة 2001 إلى استحداث عقد جديد يخص صيغة البيع بالإيجار.

إن هذه آلية الجديدة في التعاقد تهدف إلي تمكين فيئات متوسطي الدخل من الحصول علي مسكن منجز في إطار البيع بالإيجار بعد الوفاء بثمنه الميسر، بحيث يساهم المستأجر المستفيد في عملية تمويل إنجاز مسكنه مخففا بذلك الأعباء التي تتحملها الخزينة العامة، ذلك بمساهمة هذه الآلية في توفير حلول للمشاكل التي تعاني منها هذه الفئة وحاجتها إلى مسكن قار من جهة ومن جهة اخري الإستناد إلى دور الدولة في لإيجاد الحلول المناسبة للمجتع والفرد لمواجهة هذه الأزمة.

لكن وعلى الرغم من الطلب الكبير الذي لقيته صيغة "البيع بالإيجار" المعتمدة في الجزائر[1] إلا أن المعالم القانونية لهذا العقد الجديد المستحدث مازلت غير واضحة، ولتسليط الضوء علي المفهوم القانوني للصيغة السكنية "البيع بالإيجار" المعول بها في معالجة أزمة السكن بالجزائر في هذا الفصل، يتطلب الأمر منا التطرق في المبحث الأول إلي المفاهيم العامة التي تتعلق بهذه الصيغة من خلال التطرق إلي تعريف عقد البيع بالايجار ومنه إستخراج خصائصه (المطلب الأول)، ثم التطرق إلي تمييزه عن أهم العقود المشابهة له (المطلب الثاني)

---

[1]– قد شهدت تسجيل نحو 700 ألف طلب مودع لدي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، مع إطلاق برنامج صيغة البيع بالإيجار لسنة 2013 ما يعرف لدى العامة ب: "برنامج عدل2"، نقلا عن موقع الالكتروني لجريدة النهار، مقال منشور تحت عنوان (صيغة البيع بالإيجار تعود بقوة في 2013 بعد إعلان إنجاز 230 ألف وحدة سكنية) بتاريخ 2013/12/29، اطلع عليه يوم 2020/07/20 علي الساعة 20.37.
https://www.ennaharonline.com/%D8%B5%D9%8A%D8%BA%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D8%A8%D9%8A%D8%B9-%D8%A8%D8%A7%D9%84%D8%A5%D9%8A%D8%AC%D8%A7%D8%B1-%D8%AA%D8%B9%D9%88%D8%AF-%D8%A8%D9%82%D9%88%D8%A9-%D9%81%D9%8A-2013-%D8%A8%D8%B9%D8%AF-%D8%A5/

المطلب الأول: تعريف عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية وخصائصه

للوقوف علي ماهية أي عقد كان من الضروري البدء بالتعريف به، وخاصة أن عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية من العقود الحديثة، ولتمكين عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية من القيام بدوره كآلية قانونية تتجاوب مع ضغوط السكن المتزايدة، وكذا التخفيف من أزمة السكن بالجزائر والتوسيع من قاعدة تملك السكن للفئات الاجتماعية المتوسطة مما يتحقق معه الاستقرار الأسري والنظام العام كان لابد من التعرف عليه أولاً، ونظراً لأنه يشتمل علي العديد من الأحكام شبه المتعارضة، الأمر الذي جعل من تعريفه مسألة لم تحسم بعد وتعددت بشأنها النصوص القانونية والآراء الفقهية (الفرع الأول)، ثم التطرق إلي أهم الخصائص التي يمتاز بها عقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف البيع بالإيجار في الترقية العقارية

عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية أول خطوة ايجابية لتأكيد العلاقة التعاقدية بين البائع المؤجر والمستأجر المستفيد لتحقيق غاية اجتماعية تعود فائدتها علي الطرفين والمجتمع ككل خاصة إذا تعلق الأمر بمحلات سكنية موجهة للتخفيف من أزمة السكن، وهو من العقود المؤقتة التي تبرم لغاية محددة ينتهي بانتهائها، والملاحظ أن التشريع والفقه[1] قد انقسما بخصوص مسألة الوصول إلي تعريف جامع مانع لعقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية، لذا لابد من التعرض إلي تعريفه فقها ثم قانونا.

البند الأول: التعريف الفقهي للبيع بالإيجار

لتحديد المقصود بعقد بالبيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية أهمية بالغة، إذ أن ذلك يمكننا من إزلة الغموض واللّبس عن هذا العقد الجديد في المنظومة القانونية في الجزائر ويمكننا أيضا من البحث في ماهية هذا العقد وتمييزه، إلا أن تعريف عقد البيع بالإيجار مازال من الأمور التي لم تحسم بعد وتعددت بشأنها التعريفات الفقهية وهو ما سوف يتم التفصيل فيه عبر ما يلي:

إن النظام القانوني لهذا العقد سبق أن تناوله الفقه الفرنسي[2]، ويري جانب من الفقهاء الفرنسيين أن البيع بالإيجار هو خلاصة قانونية مميزة تجمع بين عمليات قانونية مختلفة ابتداء بالإيجار وانتهاء بالبيع، وان انتقال الملكية ما هو إلا نتيجة لتنفيذ جميع الالتزامات الواردة في عقد البيع بالإيجار[1].

---

[1]– اعتمدت دراستنا علي التشريع الجزائري، المغربي والفرنسي، كما تم الإعتماد علي الفقه الفرنسي والعربي.

[2] - Notre theme de recherche s est limitee aux professeurs suivants: (Thuillier et Huguers et Daniel Mainguy et Rose Noëlle Schutz).

حيث يعرفه الأستاذ Thuillier كما يلي: «هو عقد يتفق بمقتضاه البائع والمشتري علي دفع أجرة دورية، فإذا وفّى المستأجر بجميع دفعات بدل الإيجار المستحقة والمتفق عليها في العقد وفي مواعيدها المحددة مسبقا تنتقل إليه الملكية تلقائيا، أما إذا تخلف عن دفع الأقساط يفسخ عقد الإيجار، ويترتب علي ذلك إعادة محل العقد إلي المؤجر»، ويري نفس الأستاذ أن البيع بالإيجار في مفهومه الواسع قد يتم في صورتين إما إيجار بسيط مرفق بوعد بالبيع ملزم لجانب واحد، أو أنه بيع تام لكن نقل الملكية تسبقه مدة إيجار محددة في العقد[2].

ويرى جانب أخر من الفقهاء الفرنسيين أن عقد البيع بالإيجار هو وسيلة للائتمان، ويعرفونه كما يلي: «عقد البيع بالإيجار عقد مركب يجمع بين شكلين من العقود، عقد الإيجار وعقد البيع»[3]، فهو شكل من العقود يستعمل فيه الإيجار لغرض منح الائتمان، لأنه في الأصل وجد لحماية البائع من إعسار أو إفلاس المشتري، ووفقا لهذا العقد يكون المشتري مستأجراً لأصل المبيع لمدة معينة، هي مدة دفع أقساط الثمن ويصبح بعد ذلك مالكا بعد دفع أخر قسط من الثمن، وعليه يتم البيع بأقساط تأخذ شكل بدل إيجار، وفي حالة عدم دفع هذه الأقساط كاملة يسترد البائع الشيء المبيع لأنه ما يزال مالكا له، فعقد البيع بالإيجار هو عقد يستعمل فيه الإيجار كإجراء للائتمان، وبما أن المستأجر يستطيع تملك الشيء المبيع في نهاية عقد الإيجار بعد تنفيذ كافة التزاماته القانونية والاتفاقية، ويحتفظ البائع بحقه في استرداده في خلاف ذلك، فبهذا المفهوم لعقد البيع بالإيجار فانه يقترب كثيرا من عقد "البيع بشرط الاحتفاظ بالملكية"[4].

غير أن هذه التعريفات من الفقه الفرنسي لعقد البيع بالإيجار يعتريها قصور إذ أنها جعلت من مفهوم عقد البيع بالإيجار أقرب إلي مفهوم العقود الإتمانية التي تغلب فيها آلية الإيجار أكثر علي آلية البيع للحفاظ علي مصلحة البائع في مواجهة المشتري المفلس ومزاحمة دائنيه ومنه يتم تغليب مصلحة البائع المؤجر علي مصلحة المستأجر المستفيد، باعتبار أن المقابل الذي يلتزم المستأجر المستفيد بدفعه هو أجرة، في حين أن الأجرة تعتبر مقابلا لبدل إيجار الانتفاع بالشيء خلال مدة الإيجار، في حين يكون الثمن مقابلا لنقل الملكية في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية ولو تم تقسيطه إلي أقساط دورية خلال مدة قد تصل إلي 25 سنة.

---

(1) - Thuillier et Huguers, « Location –Vente », Encyclopédie civil, Dalloz, février 1999 v. p 47.

(2) - voir : Thuillier et Huguers «au sens large constituent des location de vent aussi bien le bail pour simplement assorti d une promesse unilatérale de vente, que la ventes ferme, dans laquelle le transfert de propriété d une période de location », Référence précédente, p55.

(3) - Daniel Mainguy, Contrats Spéciaux, 9 Edition, Dalloz, Paris, 2014, p 44.

(4) - Rose Noëlle Schutz, << Location – Vente>> Répertoire de droit civil, Dalloz, avril 2008, p 13.

أما الفقه العربي فقد استعمل عدة مصطلحات قصد تحديد مفهوم عقد البيع بالإيجار [1]، والمصطلح المعتمد في الجزائر هو (البيع بالإيجار) الذي تبناه المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم وسوف يتم التطرق لتبيان معني عقد البيع بالإيجار عبر ما يلي:

يعتبر هذا العقد في الفقه الإسلامي من العقود المعاصرة التي ظهرت حديثا، لذلك لا نجد كتابات عن عقد البيع بالإيجار من الفقهاء المتقدمين، وقد اصطلح علي هذا التصرف القانوني بعقد الإجارة المنتهية بالتمليك[2]، حيث عرفه الأستاذ "الشاذلي حسن علي" على انه: «إحدي وسائل التمويل المتاحة عن طريق تمليك المنفعة ثم تمليك العين نفسها في أخر المدة»[3]، وبيع بالإيجار حسب الأستاذ "الشاذلي حسن على" هو لجوء المستأجر المستفيد غالبا إلي المؤسسة المالية لغرض التمويل الكلي أو الجزئي لعملية شراء الشيء الذي غالباً ما يكون منقولاً عن طريق آلية الإيجار ابتداء، ثم تمليك الشيء عن طريق آلية البيع عند انتهاء مدة العقد.

وعرفه الأستاذ "بريكان الرشيدي" علي أنه: «عقد يلتزم بمقتضاه الممول –المؤجر– بتمليك منفعة أصل رأسمالي عقاراً أو منقولاً مملوكا له، مقابل التزام المستأجر بدفع عوض مالي محدد في حدود قيمة الأصل –الرأسمال– خلال مدة زمنية محددة، تتوفر لدي إحدى المؤسسات المالية الإسلامية وفقاً لآلية محددة علي أن يلتزم الممول ببيع هذا الأصل الرأسمالي أو هبته في نهاية المدة المحددة بناء علي وعد مسبق»[4]، وبهذا اعتبر عقد البيع بالإيجار آلية قانونية تمكن المستأجر الذي لا يمتلك قدرات تمويل ذاتية

---

[1]– وقد استعملت عدة مصطلحات حسب التعاريف الفقهية التالية منها: **الإيجار الساتر للبيع** للأستاذ إبراهيم أبو الليل في كتابه البيع بالتقسيط والبيوع الائتمانية الأخرى، دار النشر ذات السلاسل، مطبوعات جامعة الكويت، الكويت، سنة 1984، ص26 و27؛ وكذلك **البيع الإيجاري** للأستاذ سمير عبد السيد تناغو، العقود المسماة –عقد الإيجار–، دار منشاة المعارف الإسكندرية، الطبعة الثانية 1998 ص9؛ وأيضاً **الإيجار التَمليكي** للأستاذ محمد عبد الله بريكان الرشيدي، عقد الإجارة المنتهية بالتمليك –دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية– رسالة مجستار في القانون الخاص، جامعة الشرق الأوسط 2010/2009، ص 47؛ و**الإيجار المفضي إلى تَملُك عقار** للأستاذة جهان بونبات –الإيجار المفضي إلى تملك العقار– دراسة في ضوء القانون51/00، المطبعة والوراقة الوطنية الحي المحمدي مراكش، المملكة المغربية، ص45.

[2]– قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي رقم 110 (4/12)، بشان موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك التأجير، الرياض، المملكة السعودية، بتاريخ من 23 إلي 28 سبتمبر 2000، نقلاً عن سعد بن عبد الله السبر – فقه مقارن–، مجلة البحث المعهد العالي للقضاء، المملكة السعودية، في ربيع الأول 1429، ص 32.

[3]– الشاذلي حسن علي، الإيجار المنتهي بالتملك، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الرياض، المملكة العربية السعودية، العدد الخامس، ص12.

[4]– محمد عبد الله بريكان الرشيدي، مرجع سبق ذكره ، ص 47.

من تملك الشئ عبر اللجوء إلي المؤسسات المالية الإسلامية لتمويل عملية إقراض وتأجير أموال بقيمة رؤوس الأموال العقارية أو المنقولة دون إلزامية بدفع ثمن الشئ بكامله.

أما الأستاذ "خالد الحافي" فعرف العقد بقوله: «عقد بين طرفين يؤجر فيه احدهما للأخر سلعة معينة مقابل أجرة معينة يدفعها المستأجر علي أقساط خلال مدة محددة، تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداده لأخر قسط من الثمن»[1]، أي أن عقد البيع بالإيجار حسب الأستاذ "خالد الحافي" وسيلة تمويلية تجمع بين عمليتي الإيجار والبيع، تقوم علي أساس اتفاق الأطراف علي بيع احدهما للأخر سلعة معينة يحددان فيها ثمنها لتنتقل ملكية السلعة المبيعة إلي المستأجر المستفيد في ضوء أحكام الإيجار لحين إتمام المستأجر المستفيد سداد الأقساط التي تعادل ثمن المبيع المتفق عليه سابقا، عند ذلك تنتقل ملكية السلعة المعينة إليه وتصبح له كامل الحقوق على السلعة المبيعة.

فالملاحظ من التعريفات السابقة لعقد البيع بالإيجار لدي فقهاء الشريعة الإسلامية أنه أنهم قد أخلطوا بينه وبين الإيجار التمويلي أي الليزنغ الذي تقوم فكرته على الاستعمال وليس التملك[2].

أما تعريف عقد البيع بالإيجار عند فقهاء القانون، فنجد الأستاذ "إبراهيم أبو الليل" يرى أن هذا العقد يتم في صورة اتفاق يلجأ فيه الطرفان إلي عقد الإيجار الصورى ليخفي فيه عقد البيع ويظهر من خلاله علي انه عقد إيجار عادي، يلعب فيه البائع دور المؤجر وفي المقابل يظهر المشتري في صورة المستأجر، وعند انتهاء المشتري المستأجر من تسديد الأقساط يتملك الشيء المبيع تلقائيا بأثر رجعي يعود إلي يوم إبرام العقد، مصطلحا عليه بذلك بعقد "الإيجار الساتر للبيع".[3]

ويضيف الأستاذ "محمد حسين منصور" أن الأقساط المستحقة هي أجرة وليست ثمناً، وحتى يحكم الطرفان ستر البيع يتفقان في بعض الأحيان علي انه يجوز للمستأجر في نهاية مدة الإيجار بعد تسديد الأقساط السابقة إعلان رغبته في تملك الشئ ويدفع في سبيل ذلك مبلغا إضافيا يمثل الجزء المتبقي من الثمن بدفع الأقساط المدفوعة، حيث قال نفس الأستاذ في تعريفه لعقد البيع بالإيجار على انه: «هو عقد

---

[1]– الحافي خالد بن عبد الله، الإيجار المنتهي بالتملك، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، مكتبة الملك فهد الوطنية، الطبعة الثانية، الرياض المملكة العربية السعودية، سنة 1999، ص 60.

[2]– سوف يتم التطرق إلي عقد الاعتماد الايجاري في الجزئية المتعلقة بتميز عقد البيع بالإيجار عن عقد الإيجار التمويلي، من ص 46 إلي ص 50 من هذه الأطروحة.

[3]– إبراهيم أبو الليل، مرجع سبق ذكره، ص 26 و27.

يريد فيه المتعاقدان الإيجار والبيع معا، فهو إيجار إلي أن يتم الوفاء بالثمن كاملا، وبيع حين يتم الوفاء»[1].

أما الأستاذ "سمير السيد تناغو" فقد عرفه علي انه عقد يرد غالبا علي المنقولات، ويضيف له وصف عقد إيجار، وان المقابل الذي يدفع بالتقسيط هو بدل إيجار، مع وجود شرط يقر أنه في نهاية مدة الإيجار بعد دفع جميع الأقساط، فانه يمكن للمستأجر أن يتملك الشئ وهذا الشرط بمثابة وعد بالبيع[2].

وعليه نجد أن فقهاء القانون العرب في مسألة تعريفهم لعقد البيع بالإيجار قد اخلطوا بين مفهوم عقد البيع بالتقسيط وعقد الإيجار المقترن بالوعد بالبيع مع عقد البيع بالإيجار، وان عقد البيع بالإيجار حسبهم قد يكون موضوعه الحصول على أصول منقولة أو عقارية خدمة للحاجات الخاصة لكل فرد من أفراد المجتمع، وعلي هذا الأساس فان هذا المفهوم لا يعبر على حقيقة العملية القانونية لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية التي تهدف إلي تمليك متوسطي الدخل لسكن يناسب الإمكانيات المادية لهذه الفئة العريضة من المجتمع بما يخدم الصالح العام والفرد، ليصبح عقد البيع بالإيجار البديل مناسبا للعقود التي تناولها الفقه العربي في تصوره لهذا العقد.

أما عند فقهاء القانون الجزائري، فلا نكاد نجد له تعريفاً جامعاً مانعاً، بل اكتفى العديد من فقهاء القانون الجزائريين[3] بالإشارة إلي ما سبق من تعريفات لهذا العقد من قبل بما قال به فقهاء العرب أو ما أتي به القانون[4]، وعلى العكس من ذلك نجد الأستاذة "إيمان بوستة" قد عرفت عقد البيع بالإيجار علي انه: «عقد يتفق بمقتضاه المتعامل في الترقية العقارية (بصفته بائعا) مع المستفيد من السكن (بصفته المشتري)، الذي يجب أن تتوفر فيه الشروط القانونية علي بيع السكن المنجز في الإطار الذي يحدده القانون، علي أن يلتزم المستفيد بدفع الثمن علي أقساط شهرية خلال مدة معينة، بحيث تنتقل إليه ملكية

---

[1]– محمد حسين منصور، شرط الإحتفاظ بالملكية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية جمهورية مصر العربية، سنة 2007، ص 34.

[2]– سمير عبد السيد تناغو، العقود المسماة – عقد الإيجار –، دار منشاة المعارف الإسكندرية، الطبعة الثانية، جمهورية مصر العربية، سنة 1998، ص 9.

[3]– وهم: (إيمان بوستة، زنوش طاوس، شيخ محمد زكرياء، خليل حمزة وفرحات حميد) على سبيل المثال لا الحصر.

[4]– شيخ محمد حمزة زكرياء، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، رسالة الماجستير في القانون الخاص –فرع قانون الأعمال–، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة وهران الجزائر، السنة الجامعية 2012/2011، ص12؛ خليل حمزة، النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، رسالة الماجستير في القانون تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب بالبليدة الجزائر، الموسم الجامعي 2004/2003، ص86؛ زنوش طاوس، البيع بالإيجار، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2006، ص16.

المسكن محل العقد بمجرد تسديد كافة لإقساط، وفي حالة تخلفه أو تأخره عن دفع الأقساط يفسخ العقد ويكون ملزماً بإعادة السكن إلي المتعامل في الترقية العقارية»[1].

والملاحظ علي هذا التعريف أنه جاء مقتصراً علي عقود البيع بالإيجار المبرمة في إطار الترقية العقارية مركزاً علي العناصر التي أتي بها المرسومان التنفيذيان 35/97[2] و105/01 السابق ذكرهما، خاصة فيما يتعلق بأطراف العقد، وذلك بإقتصاره علي الطرف الأول وهو المتعامل في الترقية العقارية والطرف الثاني الذي يجب عليه أن تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المرسوم المحدد لشروط عقد البيع بالإيجار، كما أن محل العقد هو السكن المنجز في الإطار الذي حدده القانون، أي تلك المساكن المنجزة في إطار المرسومين السالف ذكرهما، مما يجعل من هذا التعريف يغلب عليه الطابع النظامي المنصوص عليه في المرسومين القانونين السابق ذكرهما أكثر من الطابع الاتفاقي، مخالفا بذلك جل التعريفات الفقهية السابق ذكرها، وأنها ألبست عقد البيع بالإيجار الطبيعة القانونية لعقد البيع العادي بإعطائها للإطراف صفة البائع والمشتري، وذكرها للالتزام الوحيد للمتعهد بالترقية العقارية ببيع السكن المحدد قانونا للمشتري المستفيد بعد تنفيذ جميع التزاماته العقدية وخاصة سداد الأقساط المالية باعتبارها ثمن المبيع، مما يجعل من هذا التعريف مقتصراً علي المفهوم الضيق لعقد البيع بالإيجار.

البند الثاني: التعريف التشريعي لعقد البيع بالإيجار

أما علي المستوي التشريعي فنجد قصورا في تنظيم أحكام هذا التصرف القانوني وفي تعريفه، حتي أن بعض التشريعات لم تقم بتعريفه وإنما اكتفت بالإشارة إلي جانب من أحكام هذا التصرف لتحديد المقصود منه[3]، ويرجع ذلك إلي ترك مهمة التعريف إلي الفقه والقضاء في معظم الحالات وإلا ابتعد المشرع عن غايته المتمثلة في النص علي الأحكام القانونية الواجبة التطبيق.

---

[1]– إيمان بوستة، النظام القانوني للترقية العقارية – دراسة تحليلية–، دار الهدى، عين ميلة، الجزائر، سنة 2017، ص 75.

[2]–المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 14 جانفي 1997، المحدد لشروط و كيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حساب الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، المنشورة في الجريدة الرسمية في تاريخ 15جانفي 1997 العدد 04، الملغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، المنشورة في الجريدة الرسمية في تاريخ 13 أوت 2003 العدد 48.

[3]– من هذه التشريعات نجد المشرع الفرنسي وكذا المشرع المغربي.

فمن الناحية التشريعية فقد ظهر هذا العقد الأول مرة في التشريع الانجليزي، حيث بدت بوادر هذا العقد وفق الفكرة المعروفة في القانون الانجلو أمريكي ب: (Hive-Purchassb) والتي ترمى إلي إبرام عقد إيجار مقترن بالوعد بالبيع، حيث يُمكّن البائع المؤجر المستأجر المشتري من الشئ المعقود عليه في شكل انتفاع منه مقابل أقساط دورية معلومة يؤديها المستأجر المشتري إلي البائع المؤجر، فبدفعه آخر قسط منها تنتقل ملكية الشئ إليه، وفي حالة تخلف المستأجر المستفيد عن الدفع صارت تلك الأقساط المدفوعة سابقا بدل إيجار نظير انتفاعه من الشئ محل العقد ويعود الشئ إلي المؤجر البائع باعتباره مالكاً له وحصل هو –البائع المؤجر– على الائتمان اللازم للمحافظة على حقوقه[1].

وعلي خلاف القانون الفرنسي الذي عرف عقد البيع بالإيجار متأخرا بالنظر إلي ما سبق الإشارة إليه، وقد أشار إلي هذا العقد بمصطلحات مختلفة: (Location-vente) و Location-Accession a « la propriété immobilière » أي الإيجار المكسب للملكية العقارية، وهذا بمناسبة صدور الأمر المؤرخ في 1984/07/12 المنظم للإيجار المكسب للملكية العقارية[2]، وقد أشار المشرع الفرنسي من خلال العديد من النصوص القانونية إلي عقد البيع بالإيجار[3]، إلي أن تم تخصيص أحكام هذا العقد بالمرسوم الخاص به الصادر سنة 1984[4]، حيث تم استحداث عقد جديد يضاف إلي العقود الخاصة في مجال البيوع العقارية لتملك العقارات بعد فترة من الانتفاع بها وبتقسيط ثمنها، وأطلق عليها مصطلح la location-accession à la propriété immobilière أي الإيجار المفضي إلي تملك عقار، وبذلك تم اعتماده بصفة رسمية في السوق العقارية بفرنسا كآلية جديدة لتملك المساكن عبر الإيجار.

حيث عرفت المادة الأولى من الأمر رقم 595/84 المؤرخ في 1984/07/12 هذا العقد بأنه: العقد الذي يتعهد بمقتضاه البائع بان ينقل للراغب في الشراء إذا رغب في وقت لاحق وبعد انتفاعه بعقار

---

[1]– ومع التقدم الصناعي والتجاري الكبير آنذاك ازداد التعامل بهذا العقد وانتشر إلي بقية العالم، ويعتبر هذا العقد تطبيقا عمليا لمفهوم البيع الإيجاري حسب مفهوم المشرع الانجليزي لعقد البيع بالإيجار، إذ أنه اقرب ما يكون إلي الإيجار التمويلي أو الإيجار الاعتمادي حاليا، ولذا تدخّل المشرع الانجليزي لتقنين هذا العقد الجديد وتنظيم أحكامه بنصوص قانونية سنة 1938 ثم عام 1954 وعام 1957 علي التوالي، يرجي النظر إلي حمدي احمد سعد، البيع الإيجاري، دراسة قانونية مقارنة بأحكام الإيجار المنتهي بالتملك في الفقه الإسلامي، دار الكتب القانونية، جمهورية مصر العربية، سنة 2007، ص 16 و17، راجع أيضا فرحات حميد، الإيجار الية جديدة للبيع، أطروحة دكتوراه علوم فرع القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة الجزائر 01، الموسم الجامعي 2018/2017، ص 19.

[2]- Lot numéro 84/595 du 12 juillet 1984، définissant la location-accession à la propriété immobilière, journal officiel 31 juillet 1984.

[3]– حمدي احمد سعد، مرجع سبق ذكره، ص 20.

[4]- Loi n° 84-595 du 12 juillet 1984، Référence précédente.

ما مقابل عوض، ملكية (كل أو جزء) من هذا العقار إذا قام بدفع أقساط معينة أو جزء من ثمن البيع أو المبلغ المتبقي لحين إعلان رغبته في الشراء[1].

ويتضح من هذا التعريف أن عقد الإيجار المفضي إلي الملكية العقارية في القانون الفرنسي هو عبارة على إيجار مقترن بوعد بالبيع من جانب البائع لصالح شاغل المسكن المستأجر ويعطي للراغب في الشراء حق الخيار في الشراء بعد مدة الانتفاع التي تسبق انتقال الملكية[2]، في حين أنه في البيع بالإيجار تنتقل الملكية تلقائيا بعد الانتهاء من دفع أخر قسط متفق عليه في العقد، ويمثل القسط الذي يدفعه المستأجر مقابلا لانتفاعه من العقار وكذلك أداء مسبقا لثمن تملك العقار.

أما في التشريعات العربية فقد نص المشرع المغربي علي هذا العقد في القانون رقم 00.51 المتعلق بالإيجار المفضي إلي تملك العقار[3]، وبالرجوع إلي أحكام المادة الثانية من القانون السالف الذكر نجدها تنص على ما يلي: «يعتبر الإيجار المفضي إلي تملك عقار كل عقد بيع يلتزم البائع بمقتضاه اتجاه المكتري المتملك بنقل ملكية عقار أو جزء منه بعد فترة الانتفاع به بعوض مقابل أداء الوجيبة المنصوص عليها في المادة 8 من هذا القانون السالف الذكر وذلك إلي حين حلول تاريخ حق الخيار».

وما يمكن أن نستخلصه بان هذا القانون جاء بعقد يجمع بين الإيجار والبيع معا، فالبيع هو العملية القانونية المستهدفة من العقد، غير أنها مسبوقة بعملية أخري هي انتفاع المستأجر المتملك للعقار مقابل أداء مالي "الوجيبة" التي تتكون من جزئيين: مبلغ متعلق بحق الانتفاع من العقار، والجزء الأخر يتعلق بالأداء المسبق لثمن تملك العقار[4]، وأيضاً نجده قد ركز على عملية البيع الذي يؤجل فيه تملك العقار بقوله: «كل عقد بيع يلتزم البائع بمقتضاه اتجاه المكتري المتملك بنقل ملكية عقار»[5]، واعتبر هذا العقد نوعا من عقود البيوع العقارية، وبذلك فان المشرع المغربي يهدف من وراء هذا العقد إلي خلق آلية

---

(1) - Article 1 Créé par Loi 84-595 1984-07-12 : «le contrat par lequel un vendeur s'engage envers un accédant a lui transférer par la manifestation ultérieure de sa volonté après une période de jouissance a Tite onéreux la propriété de tout ou partie d'un immeuble moyennant le paiement fractionne ou différé du prix de vente et le versement d une redevance jusqu'a la date de levée de l'option».

(2)- Philippe Malaurie et Laurent aynes، droit des contrats spéciaux، LGDJ l'extenso éditions، 8 édition ، paris 2016, p 490 .

(3)– القانون المغربي رقم 00–51، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 202–03.1 في تاريخ 16 رمضان 1424 الموافق 11 نوفمبر 2003، المتعلق بالإيجار المفضي إلي تملك عقار، الجريدة الرسمية المغربية العدد 5172 في تاريخ 25 ديسمبر 2003 ص 4375.

(4)– جيهان بونبات، الإيجار المفضي إلي تملك عقار – دراسة في ضوء القانون 51/00، المطبعة والوراقة الوطنية الحي المحمدي مراكش المملكة المغربية المغرب، بدون سنة نشر، ص 45.

(5)– المادة الثانية من القانون المغربي رقم 51.00، المتعلق بالإيجار المفضي إلي تملك عقار.

قانونية يهدف بها إلى مواجهة أزمة السكن، والسماح لأوسع فئة من فئات المجتمع الضعيفة من توسيع قاعدة تملك السكن.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري، وبالرجوع إلي أحكام المرسوم التنفيذي رقم 82/73 المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية[1]، الذي نص علي شروط وإجراءات الاستفادة من سكن عمومي مشابهة للشروط والإجراءات الخاصة بصيغة البيع بالإيجار المعتمدة حاليا، وسمي هذا التصرف القانوني بالإيجار المُمَلّك[2]، غير أن المشرع اعترف بهذا العقد بصيغة صريحة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حساب الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها، والمسلمة بعد شهر أكتوبر من سنة 1992[3]، والتي عرفت المادة 07 منه عقد البيع بالإيجار علي انه: «هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر أن يحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتري مستفيد خلال فترة تحدد باتفاق مشترك وحسب شروط هذا المرسوم»، وبذلك أضفي الطابع الاجتماعي على هذه السكنات علي نطاق واسع إذ يحق لكل مستفيد من المستأجرين العاديين أو التجار أو المهنيين الاستفادة من هذا العقد حسب الشروط المنصوص عليها.

ولإدخال تعديلات على منظومة السكن جاء أن المشرع الجزائري بمقاربة قانونية اقتصادية واجتماعية لمواجهة طلبات السكن المتنزايدة وقصد احداث توازنات في منظومة السكن وتوسيع قاعدة التملك لفائدة الفئات الاجتماعية وتشجيع الأسر بالأخص المتوسطة الدخل باعتبارها أساس استقرار المجتمع على الحصول علي سكن يسمح لها بالاستقرار مما يعود بالإيجاب علي هؤلاء المواطنين والمجتمع ككل.

---

[1]– المرسوم التنفيذي رقم 82/73 المؤرخ في 05 جوان 1973 المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعة السكنية، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 12 جوان 1973 العدد47.

[2]– المواد من 02 إلي 10 من المرسوم التنفيذي رقم 82/73.

[3]– المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حساب الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، الملغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03 /269 المؤرخ في 07 أوت 2003 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004.

إن المقاربة التي أتي بها المشرع الجزائري تقوم على أساس صيغة البيع بالإيجار التي تتجسد في عقد البيع بالإيجار إستناداً إلي المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم[1] الذي حدد شروط إقتناء السكنات النجزة بأموال عمومية، إذ حاول المشرع في المادة 02 منه إعطاء مفهوم للبيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية والإشارة إلي العناصر الجوهرية لهذا العقد بنصها علي أن: «البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول علي مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب»، والملاحظ أن المشرع باستعماله لمصطلح "صيغة" في إشارته إلي مفهوم عقد "البيع بالإيجار" لم يعرف البيع بالإيجار كعقد وإنما أشار إليه كصيغة للحصول علي سكن في إطار عقد البيع بالإيجار[2].

وعليه يتضح أن المشرع الجزائري أتى بصيغة جديدة لبيع سكنات إجتماعية وفق آلية تسلسل عمليات البيع بالإيجار التي تبدأ بإيجار وتنتهي ببيع، يترتب عنه إنتقال ملكية المسكن المستأجر بعد تسديد ثمنه كاملاً، فالبيع هو العملية القانونية المستهدفة من العقد.

وفي ضوء ما تقدم يمكننا أن نعرف عقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية انه: **(عقد يتفق بمقتضاه المتعامل في الترقية العقارية بصفته بائعاً مع المستفيد من المسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار بصفته مشتري، والذي يجب أن تتوفر فيه الشروط التي حددها القانون مع إلتزام المستفيد بدفع الثمن على أقساط خلال مدة محددة حتى تنتقل إليه ملكية المسكن عند تسديده كافة المستحقات المالية).**

وما يجب التنبيه إليه ان المشرع اعتمد آلية البيع بالإيجار كذلك في المجال المهني، قصد إتاحة الفرصة لفئة الشباب من ذوي المشاريع الذين يعانون من أزمة البطالة حتى يتمكنو من تملك محلات ذات طابع مهني وحرفي قصد مزالة نشاطهم، لذلك تمت الإستعانة بهذه الآلية الجديدة في التعامل بعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 366/06[3].

---

[1]– المرسوم التنفيذي رقم 105/10 المعدل والمتمم المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

[2]– وهذا في المواد 11 و12 وخاصة المادة 17 التي تنص علي وجوب رسمية عقد البيع بالإيجار، من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 والمحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المعدل والمتمم.

[3]– المرسوم التنفيذي رقم 366/06 المؤرخ في 19 أكتوبر 2006، المحدد لشروط وكيفيات وضع المحلات ذات الاستعمال المهني و الحرفي تحت تصرف البطالين ذوي المشاريع، والاستفادة منها في إطار البيع بالإيجار، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 24 أكتوبر 2006 العدد 66.

الفرع الثاني: خصائص عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية.

بما أن عقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية آلية قانونية جديدة تسمح بتملُّك مسكن اجتماعي لفائدة فئة معينة من المجتمع جعلت منه عقدا ذاتياً، ونظرا للأحكام الخاصة التي يخضع لها من حيث التكوين والسريان والانقضاء، نجده يتميز بخصائص عقدي البيع والإيجار التي نجدها مجتمعة في هذا العقد الجديد[1]، وهو ما سيأتي تبيانه في ما يلي:

البند الأول: عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية يرد علي المحلات السكنية وهو عقد معاوضة ملزم للجانبين

عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية يرد محله على السكنات المنجزة بأموال عمومية أو بمصادر بنكية أو بتمويلات أخري والموجهة إلي فئات محددة من المجتمع الجزائري، وهو ما أشارت إليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم والتي تنص علي ما يلي: «البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول علي مسكن ...»، وتأتي المادة 04 من نفس المرسوم لتؤكد علي محل عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية وتنص علي انه: «تطبق هذه الأحكام علي المساكن المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفا»، لتهدف بذلك الدولة إلي تمكين فئة متوسطي الدخل باعتبارها الشريحة العريضة المكونة للمجتمع الجزائري من الحصول علي سكن يتناسب مع وضعيتهم الاجتماعية والاقتصادية ويستجيب لمقتضياتها وهذا بإنتاج السكنات الموجهة للبيع بالإيجار كمّاً ونوعاً، وحسب ما ورد أعلاه يتعين استثناء المحلات المعدة للاستعمال المهني والاستعمال الصناعي والسياحي والتجاري، وان كان هناك تبرير منطقي لاستثناء هذه المحلات من صيغة البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية فهو سبب اجتماعي لمواجهة استفحال أزمة السكن بالجزائر وجعل عقد البيع بالإيجار يرد علي المحلات السكنية المخصصة للفئات المتوسطة الدخل التي ليس لها أي ملكية عقارية ولا يمكن لها اقتناء سكن في سوق العقار الحرة بمواردها المالية الخاصة، ويتمتع بتسهيلات في عملية تسديد ثمنه، وتبقي المحلات المهنية والتجارية المنجزة من طرف المتعهد بالترقية العقارية تخضع لمنطق الربح ويتم بيعها عبر مزاد علني وفق دفتر شروط[2].

---

[1]- زنوش طاوش، مرجع سبق ذكره، ص 20.

[2]– وبذلك يستثني من دراستنا هذه عقد البيع بالإيجار الموجه لفئة الشباب البطالين ذوي المشاريع لتمكينهم من تملك محلات تجارية وحرفية لمزاولة نشاطهم ولتحقيق أهدافهم الخاصة، وكذلك تحقيق أهداف الدولة العامة الاقتصادية

ويبقي عقد البيع بالإيجار نوعا من أنواع البيوع العقارية القائمة المبني على اعتبار اجتماعي كون محله يرد دائما علي عقار ذي استعمال سكني مما يجعله يتميز عن الاعتماد الايجاري الذي يرد علي أصول منقولة[1].

أما في ما يتعلق بعنصر العوض والملزم للجانبين فنجد أن المشرع الجزائري حاول تعريف العقد الملزم للجانبيين في المادة 55 من القانون المدني الجزائري كما يلي: «يكون العقد الملزم للطرفين متى تبادل المتعاقدان الالتزام ببعضها البعض»، بحيث يكون كل متعاقد –وفي نفس الوقت– دائنا ومدينا نحو المتعاقد الأخر[2]، كما حاول المشرع الجزائري أيضاً تعريف عقد العوض في المادة 58 من القانون المدني علي انه: «العقد بعوض هو الذي يلزم كل واحد من الطرفين إعطاء أو فعل شيء ما»، وعليه فان عقد العوض هو ذلك العقد الذي يتحصل فيه المتعاقد علي فائدة ذات قيمة مالية مقابل تنفيذ التزاماته بحيث لا يفقر عند تنفيذ ما التزم به [3].

وكنتيجة تبعية أن عقد المعاوضة هو عقد ملزم للجانبين، وبما أن طرفي عقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية هما المتعهد بالترقية العقارية (الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره) والمستأجر المستفيد، تقع عليهما إلتزامات متقابلة بحيث يلتزم فيه المتعهد بالترقية العقارية بتسليم السكن محل العقد للمستأجر المستفيد ويُمكنه من الانتفاع به انتفاعا هادئاً كما يلتزم بنقل ملكية هذا السكن كما هو متفق عليه بعد دفعه للقسط الأخير من ثمنه مقابل الحصول علي ما التزم به فيكون له الحق في ثمن المسكن، كما يلتزم المستأجر المستفيد بدفع ثمن المسكن علي شكل دفعة أولية والباقي وفق أقساط مقابل الانتفاع بالشيء محل هذا العقد، وذلك مقابل تملك هذا المسكن بشكل عام[4].

=والاجتماعية قصد القضاء علي مشكل البطالة ودمج أصحاب المشاريع في مسار خلق الثروة والاندماج في الاقتصاد الوطني، إذ قرر المشرع لصالحهم صيغة مشابهة لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية بمرسوم تنفيذي خاص رقم 366/06 المؤرخ في 19 أكتوبر 2006.

[1]– حمليل نوارة، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث الصادرة عن جامعة ورقلة الجزائر، المجلد 05، العدد 05، سنة 2007، ص173.

[2]– علي فيلالي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، دار موفم للنشر، الجزائر، سنة 2008 ص57.

[3]– علي فيلالي، مرجع سبق ذكره ص 63 و64.

[4]– يرجي النظر إلي التزامات أطراف عقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية في ص 177 و178 من هذه الأطروحة.

البند الثاني: عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية عقد مختلط وهو من العقود المستمرة / والفورية

عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية هو نوع من العقود الحديثة التي امتزجت فيه خصائص البيع بالإيجار فأصبح عقداً واحداً، بحيث يجمع هذا العقد بين عناصر عقدي البيع والإيجار معا لتشكل عقداً جديداً مستقلاً بذاته عن بقية العقود المشابهة له، وهذا ما يجعله يتميز بخصائص كلا العقدين في آن واحد لذلك هو عقد مختلط، وتعرف العقود المختلطة على أنها مزيج من العقود المتعددة التي إختلطت جميعاً فأصبحت عقداً واحداً لتحقق أغراضا تهدف إليها.

وقياساً علي ذلك فأن عملية البيع بالإيجار تبدأ بالانتفاع وهذا لا يكون إلا بتسليم السكن محل العقد لتمكين المستأجر المشتري من الانتفاع به مقابل التزامه بسداد جميع أقساط الثمن حسب ما هو متفق عليه، وبعد هذا يلتزم المتعهد بالترقية العقارية ببيع وبنقل ملكيته في إطار عقد رسمي.

ويثار تساؤل حول تطبيق أحكام عقد البيع بالإيجار المختلط بين البيع والإيجار، هل نطبق أحكام عقد الإيجار أم نطبق أحكام عقد البيع؟، فحسب رأى الأستاذ عبد الرزاق أحمد السنهوري انه ليس هناك أهمية كبيرة لمزج عدد من العقود وتسميتها جميعا بالعقد المختلط، لأن هذا العقد تطبق فيه أحكام العقود المختلطة التي يشتمل عليها فتُطبقُ أحكام عقد الإيجار في شق الإيجار، وأحكام البيع في شق البيع، غير انه في بعض الأحيان يؤخذ العقد المختلط كوحدة قائمة بذاتها وذلك إذا تعارضت الأحكام التي تطبق في كل عقد من العقود التي يتكون منها، وهنا يجب تغليب احد هذه العقود التي يتكون منها باعتباره العنصر الأساسي وتطبق أحكام هذا العقد دون غيره[1]، وهذا ما سوف يتم التفصيل فيه في الجزء الخاص بالطبيعة القانونية لهذا العقد.

أما العقود المستمرة أو العقود الزمنية، هي تلك العقود التي يكون الزمن عنصراً جوهريا فيها بحيث تكون هي المقياس الذي يقدر به محل العقد، فالمنفعة لا يمكن تقديرها إلا بمدة معينة[2]، وبالرجوع

---

[1]– عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء الرابع – العقود التي تقع علي الملكية – المجلد الأول – البيع و المقايضة–، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، ص 455.

[2]– عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء الأول – نظرية الإلتزام بوجه عام – مصادر الإلتزام–، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، ص 277.

إلي أحكام المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 340/04[1] التي تنص على انه: «يجب أن يسدد المستفيد مبلغ ثمن السكن في كل الحالات بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى علي مدي فترة لا تتجاوز خمسة وعشرون 25 سنة»، فبعد دفع المبلغ المالي للدفعة الأولى وفق ما تنص عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي 105/01 يتم تقدير المبلغ المتبقي في ذمة المستأجر المستفيد، ويقسم علي أقساط شهرية وفق رزنامة الدفع التي تلحق بالعقد في مدة أقصاها 25 سنة، مما يسمح للمكتتب من اقتناء سكن بشكل يتماشي مع إمكانياته المادية خلال مدة زمنية طويلة الأمد تسمح له ببلوغ هدفه دون إرهاق مالي يعفيه من عناء اللجوء إلي البنك للاقتراض ويجنبه شرط الدفع الفوري المتعامل به في عقد البيع التقليدي، وهنا تبرز خاصية العقد المستمر الواضحة المعالم في عقد البيع بالإيجار المطبق في مجال الترقية العقارية غير أن باقي الالتزامات تتم فور إبرام العقد.

أما العقد الفوري الذي لا يكون الزمن فيه عنصرا جوهريا عادة ما يتم تنفيذه دفعة واحدة وعلي الفور، وتبقي خاصية العقد الفوري ولو تم التراخي في التنفيذ إلي اجل أو آجال متتابعة[2]، ويكون البيع بالثمن المقسط عقداً فوريا، والثمن الذي يدفع بموجبه علي أقساط ليس إلا ثمناً مؤجلا إلي مدد متعددة وليست هذه الآجال إلا عناصر عرضية في العقد لا يتحدد بها مقدار الثمن[3].

يلتزم المتعهد بالترقية العقارية بتسليم السكن محل العقد فور إبرام العقد ومنه يتضح أن عقد البيع بالإيجار يجمع بين خاصية عقد الإيجار كونه من العقود المستمرة في تنفيذ بعض الالتزامات وبين خاصية عقد البيع لأنه عقد فوري في تنفيذ لإلتزامات الأخرى[4].

---

[1]– المرسوم التنفيذي رقم 340/04 المؤرخ في 2 نوفمبر سنة 2004 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 01/ 105 المؤرخ في 23 ابريل 2001 الذي يحدد شروط و كيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخري في إطار البيع بالإيجار، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 03 نوفمبر 2004 العدد 69.

[2]– علي فيلالي، مرجع سبق ذكره، ص 69.

[3]– عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء الأول –نظرية الإلتزام بوجه عام– مصادر الإلتزام، مرجع سبق ذكره، ص 165.

[4]– سوف يتم التفصيل في إلتزمات أطراف عقد البيع بالإيجار في الباب المتعلق بآثار عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية ص 171 وما بعدها من هذه الأطروحة.

البند الثالث: عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية عقد شكلي وهو من عقود الإذعان

رغم أن البيع بالإيجار في إطار عقد البيع بالإيجار يرد علي عقار ذي استعمال سكني، فهو يعد من العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلي شكل رسمي تحت طائلة البطلان وفقاً لمقتضيات المادة 324 مكرر من القانون المدني الجزائري رقم 14/88[1]، التي تنص علي ما يلي: «زيادة علي العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلي الشكل الرسمي يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية ...»، وهذا ما اخذ به المشرع في نص المادة 07 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 35/97 السالف الذكر بنصه: «... يحرر العقد حسب الشكل الرسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والشهر وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما ...»، وأكد المشرع علي خاصية الرسمية في عقد البيع بالإيجار في المادة 02 من المرسوم 105/01 بقوله على: «أن عقد البيع بالإيجار يتم في إطار عقد مكتوب»، وهو ما نصت عليه أيضاً المادة 17 من نفس المرسوم بنصها: «يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق ...»، وتطبيقا للمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 نص القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 المعدل والمتمم المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار [2] في المادة الأولي على انه: «تباع المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار بموجب عقد رسمي».

غير أن عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية يعتبر أول خطوة ايجابية بين البائع المؤجر والمستأجر المستفيد، يبرم لغاية محددة يكون الانتفاع فيها وسيلة مؤقتة إلي حين تّملك المستأجر المستفيد لمسكن اجتماعي وبذلك ينتهي عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية بانتهاء هذه الغاية، إذ يسبق العقد النهائي الناقل للملكية المعلق علي شرط الوفاء بجميع أقساط ثمن المسكن محل العقد، ويجب الإشارة إلي أن هذه التسمية لم يأت بها القانون وإنما إستنتجناها بعد الاطلاع علي المرسوم التنفيذي رقم

---

[1]– الأمر رقم 14/88 المؤرخ في 03 مايو 1988، المعدل والمتمم للأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/11/26 المتضمن القانون المدني الجزائري، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 1988/05/04 العدد 18.

[2]– القرار المؤرخ في 23 يوليو من سنة 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 16 سبتمبر 2001 العدد 52، الملغي بالقرار المؤرخ في 04 مايو 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، المنشور في الجريدة الرسمية في 04 يوليو 2004 العدد 43، الملغي أيضا بالقرار المؤرخ في 30 أوت 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، المنشور في الجريدة الرسمية في 26 سبتمبر 2021 العدد 73.

105/01 المعدل والمتمم وبخاصة أحكام المادة 17 التي نصت على انه: «يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق».

وتضيف نفس المادة في فقرتها الثانية على انه: «يجب أن يحَددَ العَقدُ الطابع الموقف للبيع بالإيجار في حال عدم احترام المستفيد لأحد الشروط التي يتضمنها»، وقد نصت المادة 17 من ملحق القرار المؤرخ في 30 أوت 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار بقولها على انه: «يتسم هذا العقد بالطابع التوقيفي ولا يقر نقل ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد»، وعليه يتضح أن عقد البيع بالإيجار عقد رسمي له طابع موقف لا تنتقل الملكية فيه إلا بتحقق شروط البيع بالإيجار ليتم نقل الملكية عبر عقد البيع النهائي الذي يتسم بخاصية العقد الرسمي.

كما يمتاز عقد البيع بالإيجار المطبق في مجال الترقية العقارية بخاصية العقد النموذجي، لكونها صيغة عقدية جاهزة للاستعمال وفق نموذج معد من قبل وزارة معنية بالسكن ويلتزم بها المتعاقدان، ويتكون من نوعين من الشروط التنظيمية والتعاقدية تحاول من خلالها الوزارة المكلفة بالسكن أن تحدد فيه النظام القانوني للبيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية تحديداً دقيقاً، وهذا لتحقيق التوازن بين مصالح الأطراف المتعاقدة حتى لا يتعسف احد الأطراف اتجاه الأخر نتيجة عدم التكافؤ[1]، وهذا يدل علي أن الاهتمام الرئيسي للسلطات العمومية مازال موجها للحفاظ علي الطابع الاجتماعي للسكنات الموجه للبيع في إطار "البيع بالإيجار" وتحسين شروط الحصول علي سكن لائق يتناسب مع مستوى دخل المواطن المستهدف من هذه الصيغة السكنية، وبمجرد استفاء المستأجر المستفيد ثمن بيع المسكن بكامله تنتقل ملكية المسكن إليه بعقد رسمي نهائي محرر أمام موثق يخضع لإجراءات التسجيل والشهر لدي الجهات المختصة وفقا للتشريع المعمول به.

وبالإضافة إلي انه لا يمكن للمتعهد بالترقية العقارية إضافة شروط جوهرية أخري خارج إطار النموذج المحدد، لا يجوز للمستأجر المستفيد مناقشة شروط العقد أو تعديله حسب ما جاء في المادة 106 من القانون المدني الجزائري[2]، إذ لا يملك إلا الموافقة علي كل شروط العقد أو رفضها برمتها وبالتالي

---

[1]– ويكون ذلك عبر قرار صادر من الوزارة المكلفة بالسكن منشور في الجريدة الرسمية، يُحدد فيها الشكل والبيانات والمعلومات اللازم توفرها والإشارة إلي إنها تحرر عبر موثق.

[2]– تنص المادة 106 من القانون المدني الجزائري علي أن: «العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه، ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون».

رفض إبرام العقد، وهذا ما يضفي علي عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية الطابع النظامي ومظاهر عقد الإذعان الذي نكون أمامه باجتماع مشخصاته الثلاث :

«أولا تعلق العقد بسلع أو مرافق تعتبر من الضروريات الأولي بالنسبة إلي المستهلكين أو المنتفعين؛

والثاني احتكار السلع أو المرافق، احتكاراً فعلياً أو قانونياً أو قيام منافسة محدودة النطاق بشأنها؛

والثالث توجيه عرض الانتفاع بهذه السلع أو المرافق إلي الجمهور بشروط متماثلة علي وجه الدوام بالنسبة إلي كل فئة منها»[1].

ونظرا للحاجة الماسة للسكن فان المستأجر المستفيد يُقبل علي إبرام العقد رغم علمه بعدم إمكانية مناقشة شروطه وبنوده أو تعديلها، وان جميع المراحل السابقة للعقد أو المتعلقة بإبرام العقد وإجراءاته تتم وفق نماذج محددة مسبقا دون أن يكون للمستأجر المستفيد أي حق لمناقشتها، وتظهر ملامح الإذعان من خلال بعض نصوص المرسوم التنفيذي رقم 105/01، مثل ما هو منصوص عليه في المادة 07 منه التي تلزم المستأجر المستفيد بتسديد الدفعة الأولي التي لا تقل عن 25 % من ثمن المسكن ولا يمكن له مناقشة كيفيات وطريقة تسديدها لأنه سبق وان حددت طريقة دفعها[2]، وكذلك بالنسبة لتسديد الأقساط الشهرية المتبقية في أجالها مضاف إليها مصاريف التسيير، فضلا عن شرط سن المستفيد والذي عليه أن يسدد في كل الحالات قبل أن يتجاوز عمره السبعين 70 سنة مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن[3]، وذلك كله دون إبداء أي مناقشة من طرفه، فإما أن يقبل بها فيستفيد من عقد البيع بالإيجار وإما أن يرفض فلا يستفيد منه.

غير أن مظاهر الإذعان تتناقص إذا راعينا جوازية الأطراف في إضافة بنود أخري يعتبرها الأطراف مفيدة كما هو منصوص عليه في ملحق القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار[4]، والتي نصت المادة 2 منه بقولها: «يمكن إتمام نموذج العقد المذكور في المادة الأولي أعلاه ببنود أخري تعتبرها الأطراف مفيدة شريطة ألا تكون مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها التي تنظم علي

---

[1]– لعشب محفوظ بن حامد، عقد الإذعان في القانون المدني الجزائري والقانون المقارن، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، سنة 1990، ص 83.

[2]– زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص 30.

[3]– المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم.

[4]– القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 16 سبتمبر 2001، العدد52.

الخصوص المعاملات العقارية.»، أي أن حرية الأطراف في إضافة بنود أخري يراها الأطراف مفيدة مكفولة في حدود ضيقة، إلا أنها تبقى مقيدة بعدم مخالفتها للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها التي تنظم علي الخصوص عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية وما تتطلبه المعاملات العقارية، غير أن إمكانية إضافة بنود إتفاقية بين طرفي عقد البيع بالإيجار لم يعد متاح الان بعد صدور القرار المؤرخ في 30 أوت 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار لعدم نص المشرع علي جوازية الأطراف في إضافة بنود أخري يعتبرها الأطراف مفيدة كما كان منصوص عليه في نموذج عقد البيع بالإيجار السابق.

من هنا يتضح لنا أن إرادة الأطراف سواء المتعهد بالترقية العقارية أو المستأجر المستفيد وقدرتهم علي وضع شروطهم وتعديلها وفقا لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين ومفهوم العقد بصفة عامة مقيدة في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية أمام الطابع النظامي لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، حيث أن القانون يتدخل في اغلب بنود وشروط عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية بقواعد آمرة حيث لا يخضع وضع بنود أو تعديل العقد لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين طبقا لأحكام المادة 106 من القانون المدني الجزائري والتي تقتضي حرية الأطراف في وضع شروطهم وفقا لمبدأ سلطان الإرادة، وإنما تخضع كل الأطراف المتعاقدة للأحكام المنصوص عليها في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية وإمكانية وضع بنود أخري ثانوية مكملة تعتبرها الأطراف مفيدة على أن تكون مشروطة بعدم مخالفتها للأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية وذلك قبل صدور القرار المؤرخ في 30 أت 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، كما أن ظاهرة تدخل المشرع هي ظاهرة عامة بالنسبة لسائر العقود التي تبلغ درجة معينة من الأهمية[1].

ونظرا لان عقد البيع بالإيجار وارد علي محلات سكنية ذات طابع اجتماعي منجزة بأموال عمومية موجهة للطبقة المتوسطة الدخل الغرض منها التخفيف من حدة أزمة السكن بالجزائر، تدخل المشرع بأحكام آمرة من وقت لآخر لتنظيم عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية، لهذا نشأ عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية وفقاً لنظام موضوع وليس وفقا لمشيئة المتعاقدين، وهذا ما يبرر خاصية الإذعان في عقد البيع بالإيجار المطبق في نظام الترقية العقارية.

[1]– محسن عبد الحميد البيه، مدخل القانون المدني المقارن، دار النهضة العربية، جمهورية مصر العربية، سنة 2013، ص 461.

المطلب الثاني: تميز عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية عن أهم العقود المشابهة له

إن عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية عقد جديد يجمع بين تصرفين قانونيين الإيجار والبيع، فالبيع هو العملية القانونية المتوخاة من العقد، غير أن عملية البيع تكون مسبوقة بعملية أخري هي انتفاع المستأجر المستفيد من السكن مقابل أدائه لأقساط مالية لثمن تملك المسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار، مما يتيح للدولة إشراك المستأجر المستفيد في تمويل انجاز واقتناء مسكنه قصد التخفيف من أعباء الخزينة العامة من جهة، ومن جهة أخري بعث آلية قانونية جديدة تكفل لفئة متوسطي الدخل حقهم في الحصول علي سكن ملائم.

فقد يحدث أن يتم خلط بين عقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية وبين العقود الاخري الداخلة في تكوين عملية البيع بالإيجار، مثل عقد البيع (الفرع الأول)، وعقد الإيجار (الفرع الثاني)، وكذا العقود الحديثة الواردة في قانون الترقية العقارية (الفرع الثالث)، وهو ما يتطلب تمييزه عن هذه العقود، وبيان أوجه التشابه والاختلاف بينهما علي النحو الأتي:

الفرع الأول: تمييُّز عقد البيع بالإيجار عن عقود البيع:

إن عقود البيع في عصرنا هذا أخذت أشكالاً عديدة ولا يسعنا في دراستنا هذه سوى الاقتصار علي أهمها ونحصرها في تمييز عقد البيع بالإيجار الوارد في الترقية العقارية على البيع البسيط أو العادي وعلى البيع بالتقسيط.

البند الأول: تمييُّز عقد البيع بالإيجار عن عقد البيع البسيط

عرفت المادة 351 من القانون المدني الجزائري عقد البيع بأنه: «عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شئ أو حق مالي أخر في مقابل ثمن نقدي».

ويستخلص من هذا التعريف أن عقد البيع هو عقد ملزم للجانبين، يلزم فيه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شئ أو حق مالي آخر، ويلتزم بالمقابل المشتري أن يدفع للبائع مقابلا لذلك ثمنا نقديا، كما أنه عقد معاوضة، فالبائع يأخذ مقابلا للمبيع والمشتري يتملك المبيع مقابلا للثمن، ويستخلص منه كذلك أن عقد البيع عقد رضائي في الأصل إذا لم يشترط القانون لانعقاده شكلاً خاصاً فهو ينعقد بمجرد تراضي أطراف العقد، فضلاً أنه عقد ناقل للملكية فهو يرتب التزاما في ذمة البائع بنقل ملكية المبيع مباشرة وبشكل فوري

إلى المشتري كأصل عام وهو يرد علي المنقولات والعقارات، وان تأخر هذا الأثر في عقود البيع الواردة علي العقارات راجع إلي إجراءات التسجيل والشهر في الجهات المختصة[1].

أما بالنسبة لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية فانه لا يرد إلا علي المحلات السكنية حسب ما هو منصوص عليه في أحكام المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01، وبما أن تلك المحلات السكنية لها طابع اجتماعي فانه من الضروري أن تتوفر في المستأجر المستفيد الشروط والكيفيات المحددة للاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار وفقا ما هو مقرر في التشريع المعمول به، ويلاحظ الفرق أيضا بالنسبة لثمن المسكن محل العقد انه مقسم على دفعة أولية والباقي في أقساط دورية وفقا لما نصت عله المادة 07 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم مضاف إليها مصاريف التسيير، علي أن تسدد في مدة 25 سنة كأقصى حد موزعة علي رزنامة زمنية متفق عليها مسبقا، قبل أن يتجاوز عمر المستأجر المستفيد 70 سنة عند دفع أخر قسط من ثمن بيع المسكن محل العقد، وخلال هذه الفترة يكون المستفيد من السكن صاحب حق شخصي يُترجم في الانتفاع من المسكن دون أن يكون له حق عيني وهو ما يستخلص من نص المادة 21 من نفس المرسوم نفسه، وفي حالة تأخر المستأجر المستفيد في دفع الأقساط الشهرية المحددة في العقد يفسخ عقد البيع بالإيجار علي حسابه ولا يترتب عليه وجوب إعادة الحال إلي ما كانت عليه قبل العقد، بل يقوم المتعهد بالترقية العقارية برد الدفعة الأولي بعد خصم الأقساط التي لم يسددها المستأجر المستفيد وكذلك جميع نفقات إصلاح الإتلافات التي يحتمل أن تكون قد لحقت بالمسكن[2].

غير أن عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية يتشابه مع عقد البيع البسيط في ما يلي:

عند دفع المستأجر المستفيد القسط الأخير من ثمن محل عقد البيع بالإيجار يلتزم المؤجر البائع بنقل ملكية المسكن محل هذا العقد بإبرام العقد النهائي الناقل لملكية هذا المسكن، وذلك بتكليف موثق بتحرير عقد رسمي مسجل ومشهر علي أن يتم نقل الملكية بأثر رجعي، ويعتبر المشتري مالكاً منذ يوم قيام عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية فيصبح متمتعاً بكامل حقوق الملكية وهذا ما نصت عليه المادة 19 من المرسوم التنفيذي 105/01.

---

[1]– أنور سلطان، العقود المسماة شرح عقدي البيع والمقايضة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية جمهورية مصر العربية، سنة 2005، ص 25.

[2]– المادة 12 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01المعدل والمتمم.

إن ثمن عقد البيع بالإيجار هو عبارة عن الأقساط المتفق عليها في عقد البيع بالإيجار، إذ نص المشرع في المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم علي انه: «يترتب علي تسديد المستفيد الدفعة الأولي والتزامه بشروط تسديد ثمن المسكن كما هي محددة في رزنامة شروط تسديد ثمن المسكن...»، غير أن الثمن المحدد في البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية يتمتع بالية خاصة سوف نتطرق إليها لاحقا في هذا البحث[1].

وعلي هذا الأساس تتضح أوجه التشابه والفروق الحاصلة بين البيع البسيط وعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، وأن إعتبار هذا الأخير صورة من صور البيع التام وفق ما نصت عليه المادة 363 من القانون المدني الجزائري، يشكل قصوراً في هذه المقاربة ولا أساس له وأن عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية عقد مستقل بذاته عن عقد البيع البسيط.

البند الثاني: عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية وعقد البيع بالتقسيط

يعتبر البيع بالتقسيط، نوعا من البيوع الآجلة إذ يتفق بموجبه البائع والمشتري على الوفاء بالثمن علي أقساط دورية، فيشترط فيه أن يتم سداد الثمن علي أقساط مجزأة متساوية ومنتظمة خلال فترة زمنية معقولة[2]، حيث يتم الاتفاق علي إمهال المشتري لدفع الثمن علي أقساط في الأجال المحددة، فالبيع يمكن أن يكون مؤجل الثمن حيث يتم الاتفاق علي سداده دفعة واحدة عند حلول الأجال.

وبهذا المعني يشبه عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية عقد البيع بالتقسيط ويعتبره صورة تطبيقية، خاصة وأن المادة 363 من القانون المدني الجزائري تحمل تقريباً نفس الإلتزامات المتقابلة في العقدين حيث يلتزم المشتري في عقد البيع بالتقسيط، وكذا المستأجر المستفيد في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية بتسديد الأقساط المتفق عليها إلي غاية استفاء ثمن المبيع وتعتبر هذه الأقساط كثمن للمبيع، وأن كلا من العقدين يتوقف علي تحقق الشرط الواقف والمتمثل في دفع المشتري للثمن المؤجل في الميعاد المحدد أو الوفاء بالأقساط جميعها وفقا للمواعيد المتفق عليها، ومتى لم يتحقق هذا الشرط جاز

---

[1]– للتفصيل أكثر يرجي النظر في ما يتعلق بركن الثمن في عقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية ص 93، 94، 95 و 96 من هذه الأطروحة.

[2]– أنور سلطان، العقود المسماة – عقدي البيع والمقايضة – دراسة مقارنة في القانونين المصري واللبناني، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت لبنان، سنة 1980 ص 21.

لكل من البائع في عقد البيع بالتقسيط وكذا البائع المؤجر في عقد البيع بالإيجار طلب فسخ العقد واسترداد الشيء المبيع محل التعاقد مع الإبقاء علي جزء من الثمن المقسط علي سبيل التعويض[1].

ومن الأحكام السابقة للبيع بالتقسيط، تتضح مواضيع التقارب بين عقد البيع بالتقسيط وبين عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية وخاصة في ما يلي[2]:

أ- يحقق كل من العقدين مصالح الطرفيين المتعاقدين معا، إذ يسمح للمستفيدين من العقد سواء المشتري في البيع بالتقسيط أو المستأجر المستفيد في البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية من الحصول علي احتياجاتهم من المنقولات خاصة في عقد البيع بالتقسيط، ومن سكن في إطار عقد البيع بالإيجار بالرغم من عدم تملكهم في الحال إلي حين استفاء أخر قسط من الثمن.

ب- كما يحقق كل منهما الائتمان اللاّزم للبائع بعدم انتقال الملكية تماماً إلي الطرف الأخر إلي حين الوفاء بالثمن كاملا، بما في ذلك مصاريف التسيير في البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية.

ج- انتقال ملكية المبيع متوقفة في كل من العقدين علي وفاء المتلقي لها بتسديد ثمنها بكامله.

ص- يتم تنفيذ أحكام العقديين بين طرفيين، هما "البائع والمشتري" في البيع بالتقسيط وبين المتعهد بالترقية العقارية والمستأجر المستفيد في البيع بالإيجار، في إطار الترقية العقارية ولا يحتاجان إلي تدخل طرف ثالث كما هو معمول به في عقود التأجير التمويلي – الليزنغ –.

د- منع التصرف والتنازل عن المبيع قبل أداء الأقساط جميعها وانتقال الملكية بصفة تامة.

وبالرغم من التشابه الكبير وتداخل أحكام كل من عقدي البيع بالتقسيط والبيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، إلا انه سيتم التطرق إلى هذه الفروق الموجودة بينها فيما يلي:

أ- البيع بالتقسيط في أصله هو بيع بات، وان الثمن فيه مؤجل، ويمكن للبائع أن يشترط فيه أن يكون انتقال الملكية إلي المشتري موقوفاً علي دفع الثمن كله حتى ولو تم تسليم الشئ المبيع[3]، أما عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية فهو عملية قانونية مركبة إذ يشتمل علي سبيل التعاقب: نقل ملكية المسكن للمستأجر المستفيد وهو الهدف النهائي من التعاقد، على أن يكون ذلك مسبوقاً بعملية أخري وهي

---

[1]- شيخ محمد زكرياء، مرجع سبق ذكره، ص 26.

[2]- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني العقود التي ترد على الملكية –البيع والمقايضة–، مرجع سبق ذكره، ص 178، 179 و180.

[3]- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني العقود التي ترد على الملكية –البيع والمقايضة–، مرجع سبق ذكره، ص 173.

انتفاع المستأجر المستفيد من السكن في إطار البيع بالإيجار، وما الإنتفاع إلا وسيلة للضمان تتمثل في احتفاظ المؤجر البائع " المتعهد بالترقية العقارية" بملكية المسكن إلي أن يتم استفاء كامل الثمن، وتمكين المستأجر من تملك مسكن ذي طابع اجتماعي يتجاوب مع متطلبات الفئات المتوسطة الدخل.

ب – البيع بالتقسيط بيع معجل بثمن مؤجل وهو بيع ناجز ناقل للملكية اما عقد البيع بالإيجار في اطار الترقية العقارية هو من العقود الإيجار ابتداء وينتهي بحق نقل الملكية المسكن إلى المستأجر المستفيد، وطيلة مدة عقد البيع بالإيجار في اطار الترقية العقارية لا تنتقل اليه من عناصر الملكية سوى حق الاستعمال على عكس البيع بالتقسيط الذي تنتقل به جميع عناصر الملكية حق الاستعمال والاستغلال وحق التصرف[1].

ج– المقابل الذي يلتزم به من تنتقل إليه ملكية المبيع يختلف في كل من العقدين، إذ انه في البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية أن الثمن عبارة عن أجرة مقابل انتفاع المستأجر المتملك للعقار مقابل أداء "الوجيبة" مثل ما نصت عليه المادة 02 من القانون المغربي رقم 00–51 [2] بقولها على: «ويعتبر الإيجار المفضي إلي تملك العقار كل عقد بيع يلتزم البائع بمقتضاه اتجاه المكتري المتملك بنقل ملكية عقار أو جزء منه بعد فترة انتفاع به بعوض مقابل أداء الوجيبة المنصوص عليها في المادة 08 من هذا القانون وذلك إلي حين حلول تاريخ حق الخيار»، وبهذا فان الوجيبة تتكون من جزئيين مبلغ متعلق بحق الانتفاع من العقار والأخر يتعلق بالأداء المسبق لثمن تملك العقار.

وبالرجوع إلي نصوص المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم السالف الذكر لاسيما المواد 07، 08، 09 و11 منه نجدها قد استعملت مصطلح الثمن، غير أن المادة 18 من نفس المرسوم ألزمت المتعهد بالترقية العقارية بإرجاع ثمن الشطر الأول فقط في حال فسخ العقد، وبذلك لا تسترجع الأقساط الشهرية المدفوعة أثناء مدة الإيجار التي تعتبر أجرة مقابل الانتفاع بالمسكن، وعليه تعتبر الأقساط التي يدفعها المستأجر المستفيد بدل إيجار علي أن ينقلب الإيجار بيعاً إذا وفي المستأجر المستفيد بكل الأقساط خلال المدة المتفق عليها وعندئذ تعتبر الأجرة التي دفعت بمثابة ثمن مقسط.

---

[1] - عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني العقود التي ترد على الملكية –البيع والمقايضة–، مرجع سبق ذكره، ص 183.

[2]– القانون المغربي رقم 00.51، المتعلق بالإيجار المفضي إلي تملك عقار.

أما المقابل في البيع بالتقسيط فيتمثل في ثمن الشئ المبيع فقط، وعلي هذا الأساس فعقد البيع بالتقسيط هو بيع مقسط الثمن حتى ولو أعطي المتعاقدان للبيع صفة الإيجار، وهو ما أكدت عليه المادة 363 من القانون المدني الجزائري.

ج – البيع بالتقسيط يتضمن عملية قانونية واحدة، وهي عملية البيع غير أن الثمن فيه مؤجل في شكل أقساط محددة في أوقات زمنية معلومة[1]، أما بالنسبة للبيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية فيتضمن عمليتين قانونيتين بدأ بعملية الانتفاع من السكن في إطار البيع بالإيجار لمدة معينة وبتحقيق شروط معينة ينقلب عقد البيع بالإيجار إلي عقد بيع تام، فالبيع هو العملية القانونية المتوخاة من العقد.

ومن خلال ما سبق يظهر لنا تميز واستقلالية عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية عن أحكام عقد البيع الكلاسيكي وبقية عقود البيوع الموصوفة، وذلك لأن المشرع عندما تولي تسمية هذا العقد من خلال القواعد القانونية المنظمة لأحكام عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية في المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم يقر بذاتية هذه الآلية الجديدة في التعاقد من جهة، وكذلك لما لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية من مزايا اجتماعية واقتصادية تسهّل عملية نقل ملكية سكن ذي طابع اجتماعي عند توفر جميع شروط الاستفادة من صيغة البيع بالإيجار والوفاء بجميع الأقساط، مما يجعل من أثار هذه الآلية الجديدة في التعاقد التي تعمل على تحقيق الأثر الرجعي لملكية المسكن، وتساهم في تمكين اكبر عدد ممكن من شريحة متوسطي الدخل من اكتساب سكن بما ينعكس بالإيجاب علي التخفيف من أزمة السكن في بلادنا.

الفرع الثاني: تميز عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية عن عقود الإيجار المشابهة له

قد يبدو أن عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية يشبه إلي حد ما عقد الإيجار، إذ ينتفع بموجبه المستأجر المستفيد بالسكن في إطار البيع بالإيجار لفترة من الزمن مقابل أقساط دورية وإذا وفى المستأجر المستفيد بهذه الأقساط انقلب الإيجار بيعاً وانتقلت إليه ملكية المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار، وعلى هذا الأساس يشبه هذا العقد عقود الإيجار التي تمكن المستأجر من الانتفاع بالشئ المؤجر لمدة متفق عليها مقابل بدل إيجار معلوم.

---

[1]–المادة 363 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 30 سبتمبر 1975 العدد 78.

وبما أن عقود الإيجار لها أشكال متعددة تختلف عن بعضها البعض في القدر وكيفية انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة سيما في عقد الإيجار البسيط، وعقد التأجير التمويلي، وعقد الإيجار المقترن بالوعد بالبيع، مما يتعين معه التطرق لتمييز هذه العقود السالفة الذكر عن عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية علي النحو التالي:

البند الأول: البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية والإيجار العادي

إن عقد الإيجار العادي أو البسيط هو من العقود المسماة التي ورد تنظيمها ضمن القواعد العامة في القانون المدني الجزائري، حيث نصت المادة 467[1] منه علي أن: «الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، ويجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل أخر»، فالعناصر الجوهرية لهذا العقد هي العين المؤجرة، إذ بمقتضاه يلتزم مالك العين المؤجرة بصفته مؤجراً بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة معينة يتم الاتفاق عليها وغالباً ما تكون هذه المدة قصيرة المدى وغير مرتبطة بعمر المستأجر ولا بحالته الاجتماعية على أساس أن عقد الإيجار بطبيعته عقد مؤقت ينتهي بانتهاء مدته، ويلتزم بالمقابل المستأجر بدفع بدل الإيجار، الذي قد يكون في صورة مبلغ مالي وهو الصورة الغالبة والمعتادة أو بتقديم أي عمل آخر وكل هذا بصفة دورية[2].

ويستنتج مما سبق أن عقد الإيجار العادي يعتبر من العقود الزمنية المستمرة التي يلعب فيها الزمن دورا جوهريا في ترتيب آثارها، وأنه عقد معاوضة ذلك أن المؤجر يأخذ عوضا عن انتفاع المستأجر بالشيء المؤجر وهو بدل الإيجار، وأنه عقد ملزم للجانبين بحيث يلتزم كل من المؤجر والمستأجر بالتزامات متقابلة، ويعتبر عقد الإيجار في التشريع الجزائري من قبل العقود الشكلية إذ نصت المادة 467 مكرر من القانون المدني الجزائري بقولها: «ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا».

---

[1]– القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 المعدل والمتمم للأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 13 ماي 2007 العدد 31.

[2]– سمير السيد تناغوا، عقد الإيجار، دار توزيع منشاة المعارف جلال حزي وشركائه، الإسكندرية جمهورية مصر العربية، سنة 2008، ص 3 و4؛ نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الجزء الأول البيع، دار النهضة العربية، الطبعة الأولي، بيروت لبنان، سنة 1997، ص 11، 12 و13.

وهو من أعمال الإدارة لا من قبل أعمال التصرف[1]، لأن المؤجر ينقل للمستأجر حق الاستعمال والاستغلال للعين المؤجرة مع إبقاء حق التصرف لنفسه ومن ثمة يبقى للمستأجر حق شخصي، أما الحق العيني فيبقى للمؤجر المالك وعلى هذا الأساس تُأخذ شخصية المستأجر بعين الاعتبار في كل تصرف من هذا القبيل.

وتشكل آلية الإيجار عنصرا جوهريا في تكوين عناصر عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية إذ أنه يمنح للمستأجر المستفيد حق الانتفاع بالسكن مقابل أقساط شهرية وفي فترة زمنية معينة، مثل ما هو منصوص عليه في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم ذلك أن عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية هو في بداية الأمر عقد إيجار للانتفاع بالسكن لمدة محددة يلتزم فيها المستأجر المستفيد بدفع أقساط شهرية محددة، وفي فترة زمنية معينة بشكل دوري يتمتع فيها بحق شخصي دون أن يكون له حق عيني الذي يبقى للمتعهد بالترقية العقارية، مع أن كليهما يعد عقدا شكليا وإجراءات التسجيل والشهر العقاري خاصة إذا كانت مدة الإيجار العادي أكثر من 12 سنة، وان يكون وارداً علي محل سكني، لان المشرع اشترط إفراغه في نموذج محدد قانونا وإلا كان باطلا[2]، ومن هنا تتضح أوجه التقارب بين العقدين.

وبالرغم من التشابه الحاصل بين عقد الإيجار وعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية إلا أن هناك أوجه اختلاف تميز عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية عن عقد الإيجار العادي ومعايير التمييز بينهما تكمن في طبيعة العقد والهدف النهائي من العملية القانونية التي قام بها الأطراف، وآثار العقد وما تقتضيه من إنشاء التزامات على عاتق كل منهما، وهو ما يتم ذكره على النحو التالي:

---

[1]– المقصود من أعمال الإدارة هي تلك الأعمال والأفعال والتصرفات التي تهدف إلي تحقيق الانتفاع بالشيء واستثماره، وهذا باستخلاص المنافع الاقتصادية التي يمكن أن تدرها العناصر المكونة لها، دون تغيير في التخصيص الاقتصادي للعناصر المكونة لها، علي عكس أعمال التصرف التي تهدف إلي نقل حق عيني للغير أو تقرير حق عيني عليه، عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن حق الملكية، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، ص 469.

[2]– انظر المادة 17 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 18 نوفمبر 1975، العدد 92؛ التي مفادها انه لا يكون هناك اثر بين الأطراف كما لا يحتج بها في مواجهة الغير جميع عقود الإيجارات التي تساوي أو تفوق مدة الإيجار عن 12 سنة في حال عدم شهرها.

أ- فالهدف النهائي من عقد الإيجار العادي أو البسيط هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء الذي قد يكون منقولاً أو عقاراً لمدة معينة مقابل بدل إيجار محدد مع بقاء الملكية للمؤجر الذي له حق الرقبة ويسترد العين المؤجرة بعد انتهاء مدة الإيجار[1].

أما في البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية فالهدف منه يمتد إلى ابعد من ذلك فهو عملية مركبة، الهدف النهائي منها هو نقل الملكية إلى المستأجر المستفيد مقابل أقساط أو مبالغ دورية يدفعها المستأجر المستفيد ليس لكونها مقابلا للانتفاع بالشيء المؤجر فقط في عقد الإيجار العادي، إنما يضاف إليها جزء من الثمن الكلي لهذا الشيء في البيع بالإيجار، ومن ثم يجب النظر إلى هذه الأقساط مع ضرورة مراعاة مدة الإيجار والثمن الكلي للمسكن مع الأخذ بالاعتبار القيمة الاقتصادية والمالية لهذا الشيء[2]، إلا أن قيمة الأقساط المؤداة في عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية تعتبر مندرجة ضمن انتفاع المستأجر المستفيد من السكن في إطار البيع بالإيجار أي مقابل إيجار لعدة سنوات قد تصل إلى 25 سنة كحد أقصى لتنقلب إلي ثمن المسكن بمجرد الوفاء بجميع الأقساط المتفق عليها وفي المدة المحددة في العقد، وهذا تيسير على المستأجر المستفيد لمساعدته على تملك السكن في إطار السكنات الاجتماعية.

إن الانتفاع بالسكن في إطار البيع بالإيجار المعتمد في الترقية العقارية يكون مؤقتاً بقصد البيع، وما الإيجار إلا وسيلة فنية للضمان تتمثل في احتفاظ المؤجر البائع بالملكية إلى غاية استفاء آخر قسط يمثل كامل الثمن وكذلك لتحقيق غاية اجتماعية لفائدة الفئات المتوسطة الدخل قصد تشجيعها على تملك سكن، لذلك فإن عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية يمثل نموذجا للعقد المختلط، إذ يشتمل على سبيل التعاقب انتفاعاً بالشيء ونقل الملكية.

ب- أما الاختلاف من حيث آثار العقد في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية فان فسخه لإخلال أحد المتعاقدين لإلتزاماته كلها أو بعضها وخاصة المستأجر المستفيد وخاصة فيما يتعلق بالأقساط الواجبة الدفع لا يترتب عليه وجوبا إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل العقد، بل يحتفظ كل من الطرفين بالفائدة التي عادت عليه في الماضي من تنفيذ العقد[3].

---

[1]- نبيل إبراهيم سعد، مرجع سبق ذكره، ص 25.

[2]- حمد أحمد سعد، مرجع سبق ذكره، ص 76 و77.

[3]- سليمان مرقس، شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد البيع، دار عالم الكتب للنشر، الطبعة الرابعة، القاهرة جمهورية مصر العربية، سنة 1980، ص 25 و26.

البند الثاني: تميز عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية عن عقد الإيجار المقترن بالوعد بالبيع

إن التمييز بين عقدي البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية والإيجار المقترن بالوعد بالبيع يثير بعض الإشكاليات القانونية، فالإيجار المقترن بالوعد بالبيع يعتبر هذا الاتفاق متضمنا لعقدين مستقلين لا عقداً واحداً، احدهما عقد إيجار والأخر عقد وعد بالبيع[1].

وهناك من قال أن البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية يعتبر نوعا من الإيجار مع الوعد بالبيع، وأنهما يأخذان حكماً واحداً، يتعهد فيه المؤجر للمستأجر بان ينقل له ملكية الشئ محل التعاقد في نهاية مدة الإيجار إذا وفي بالإقساط المتفق عليها في مواعيدها، فالمؤجر يظل مالكا للعين طوال مدة الإيجار وإلي أن يعلن المستأجر رغبته في تملكها بحيث لا يكون لهذا الانتقال اثر رجعي[2].

وعلي هذا الأساس يشبه عقد الإيجار المقترن بالوعد بالبيع عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، إذ أن المؤجر المالك والمستفيد في كلا العقدين يستلمان العين محل العقد علي سبيل الانتفاع فلا يمكن للمستفيد التصرف في العين المؤجرة قبل انتهاء المدة المحددة لإعلان الرغبة في الشراء بموجب عقد الإيجار المقترن بالوعد بالبيع ودفع أخر قسط من الأقساط المتفق عليها في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية ، وان كلا من العقدين يؤدي إلي تملك المستأجر للعين المؤجرة في نهاية عقد الإيجار مع إبداء الرغبة في الشراء بالنسبة إلي عقد الإيجار المقترن بالوعد بالبيع ودفع أخر قسط في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية.

والواقع انه رغم هذا التقارب بين العقدين، إلا انه لا يمكن التسليم باعتبار البيع بالإيجار إيجاراً مقترناً بالوعد بالبيع للأسباب التالية:

1- يمكن الفصل بين الإيجار والوعد بالبيع في عقد الإيجار المقترن بالوعد بالبيع كعمليتين قانونيتين مستقلتين من حيث الخصائص والأركان وبالتبعية من حيث الآثار، لذا قد يتم كل منهما في وقت مختلف عن الأخر، وأن هذا الاتفاق يعتبر متضمنا لعقدين مستقلين لا لعقد واحد احدهما إيجار والأخر عقد وعد بالبيع[3]، أما في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية فيتعذر التمييز بين العمليتين بحيث

---

[1]- أنور سلطان، العقود المسماة "البيع – المقايضة"، مرجع سبق ذكره، ص 141.

[2]- أنظر حميدي احمد سعد، مرجع سبق ذكره، ص 141؛ زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص 53.

[3]- أنور سلطان، العقود المسماة –عقدي البيع والمقايضة–، مرجع سبق ذكره، ص 141.

يخضعان معاً لنظام قانوني واحد وهو البيع بالإيجار، أما في عقد الإيجار المقترن بالوعد بالبيع فيمكن الفصل بين العمليتين الإيجار والوعد بالبيع، ونكون بصدد إيجار ابتدءا وبالبيع انتهاء في حالة إبداء المستأجر رغبته في الشراء، تنتقل الملكية إلي المستأجر من تاريخ إبدائه الرغبة في الشراء وليس بأثر رجعي من وقت الإيجار.

2- إن ما يدفعه المستأجر في عقد الإيجار المقترن بالوعد بالبيع يمثل بدل الإيجار المقابل للانتفاع بالشئ، وأن الثمن المشترط في هذا البيع يستقل تقديره عن قيمة بدل الإيجار المدفوع في عقد الإيجار ويتناسب مع قيمة الشئ المبيع، ومن ثم فلا صلة بين مقدار بدل الإيجار وثمن البيع الذي يتفق عليه الطرفان لاحقا[1]، وللأقساط دور هام في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية الذي تتجه فيه إرادة الأطراف المتعاقدة منذ البداية إلي استهداف عملية البيع وان تلك الأقساط تمثل في نفس الوقت مقدارا من الثمن الذي قدره الطرفان لتملك الشئ المبيع مقابل الانتفاع بالمسكن أثناء مدة الإيجار، لذلك لا يجوز الفصل بينهما.

3- في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية تتجه إرادة الأطراف بشكل أساسي إلي البيع منذ البداية وما الإيجار إلي مرحلة تمهيدية لهذا البيع، وتنتقل ملكية الشئ المؤجر إلي المستأجر في البيع بالإيجار تلقائياً بعد سداده لجميع الأقساط الدورية المطلوبة منذ بداية العقد في مواعيدها وهو ما يتضح من خلال تقدير هذه الأقساط وعدم اقتصارها علي كونها مجرد مقابل الانتفاع بالشئ محل التعاقد، أما في الإيجار المقترن بالوعد بالبيع يقصد المتعاقدان الإيجار أولا ليتمكن من خلاله المستأجر من الانتفاع بالشئ المؤجر بموجب عقد الإيجار، بينما يبقي المستأجر حراً في اختيار الشراء من عدمه عند نهاية المدة المحددة، فانتقال الملكية إلي المستأجر يعتبر أمر ثانوي يتوقف علي وفاء المؤجر بوعده وإعلان الموعود له رغبته في الحصول علي الوعد ذلك أن الأجرة المتفق عليها ليست سوى مقابلا للانتفاع بالشئ فقط ولا تتضمن جزءا من ثمن البيع وتنتقل الملكية إلي المستأجر من وقت إبداء الرغبة بالشراء النهائي وليس بأثر رجعي من وقت الإيجار[2].

---

[1]- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني العقود الواردة علي الانتفاع -الإيجار والعارية - الجزء السادس المجلد الأول، دار إحيَاء التراث العربي، بيروت لبنان، ص 94.

[2]- حمد احمد سعد، مرجع سبق ذكره، ص 141.

وفي ضوء هذه الفروق الواضحة بين البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية والإيجار المقترن بالوعد بالبيع، لا يمكن التسليم بان عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية يعتبر نوعا من الإيجار المقترن بالوعد بالبيع، لأن لكل من العقدين خصائص يتميز بها عن الأخر.

البند الثالث: تميز البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية عن الاعتماد الإيجاري

وقد نظم المشرع الجزائري عقد الاعتماد الإيجاري[1] بموجب الأمر رقم 09/96[2]، إذ عرفه في المادة الأولى منه بأنه: «عملية تجارية ومالية يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية أو الشركة المؤجرة المؤهلة قانونا والمعتمدة صراحة بهذه الصفة من المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب، أشخاصا طبيعيين كانوا أو معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص»، ومن هذا التعريف يمكن لنا أن نستخلص الخصائص المميزة لهذا العقد.

فالاعتماد الإيجاري يقوم على اعتبار شخصي ذلك لأنه يعتبر من عقود الائتمان، فسمعة المتعاقدين من الناحيتين المالية والشخصية ومدى قدرتهم على الوفاء بالالتزامات المترتبة عن عقد الاعتماد الإيجاري وكذا تاريخ المؤسسة التمويلية في التعاملات التجارية تعتبر عناصر أساسية يجب مراعاتها قبل الإقبال علي إبرام العقد، ويعتبر كذلك عقد الاعتماد الإيجاري أداة تمويلية وهي أهم خاصية فى هذه العملية وهو ما يبرز أن كثيراً من التشريعات تطلق تسمية التأجير التمويلي على هذه العملية لأن التمويل فيها يكون تمويلا عينيا يتيح لأصحاب المشاريع الاقتصادية الحصول على المعدات والعقارات اللازمة للإنتاج[3].

---

[1]– يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري عقداً حديثاً، على اعتبار أن أول ظهور له كان في منتصف القرن الماضي بأمريكا، وكان له انتشار في بقية دول العالم بشكل سريع حيث تبنته أغلب الدول وخصته بنظام قانوني مستقل عن أحكام البيع والإيجار والوعد بالبيع، لكونه من أهم الوسائل القانونية الهامة لتمويل المشاريع الاقتصادية وتنمية المؤسسات ورأس مالها، والملاحظ أن الوصول إلي مفهوم عقد الإعتماد الإيجاري ليس بالأمر الهين لأن هذه العملية القانونية تأخذ أبعاداً قانونية واقتصادية ومالية، كما أنها تعتبر ذات طبيعة قانونية مختلطة نظرا لتداخل عدة عمليات قانونية بدأ بالإيجار والوعد بالبيع ثم البيع.

Jerome Huet et Georges Decocq et Cyril Lecuyer، LES PRINCIPAUX CONTRATS SPECIAUX , édition Alpha , 3 édition ,2012 , p 971 et 972.

[2]– الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 1996/01/10 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 1996/10/14 العدد 03.

[3]– محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية جمهورية مصر العربية، سنة 2007، ص 42 و43.

كما أن الاعتماد الإيجاري يمنح المستأجر حق الخيار الثلاثي وهو ما يميزه عن العقود المشابهة له مثل عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية وعقد البيع بالتقسيط، حيث يمنح عند انتهاء المدة المتفق عليها للمستأجر خيارا ثلاثيا، فله أن يجدد مدة الإيجار وله كذلك أن يشتري الأصل المؤجر أو أن يرد الشيء إلى الشركة المؤجرة[1].

وعليه يظهر لنا التشابه الحاصل بين عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية وعقد الاعتماد الإيجاري خاصة وأن المستفيد من كلا العقدين هو المستأجر الذي يملك حق الانتفاع بالأشياء على سبيل الإيجار مع التزامه بدفع أقساط دورية مقابل هذا الانتفاع، وكذلك التزام الطرف الآخر المؤجر في كلا العقدين بنقل ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر المشتري عند انتهاء عقد الاعتماد الإيجاري أو البيع الإيجاري، الذي يتضمن وعداً بالبيع ملزما من جانب المؤجر سواء في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية أو الاعتماد الإيجاري أي ملزم للمؤجر البائع، ويتوقف ذلك بالنسبة للمستأجر على وفائه بثمن المسكن كله هذا في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية الذي يعتبر فيه انتقال الملكية إليه عنصراً أساسياً، واختيارياً بالنسبة للمستأجر في شراء هذا الأصل في عقد الاعتماد الإيجاري ويتوقف ذلك علي إبداء رغبته في تملك الأصل، وعليه في الحالات السابقة يتشابه العقدان أكثر، كما أن هذين العقدين يجمعان طبيعة قانونية خاصة لأنهما يتضمنان عدة عمليات قانونية في نفس الوقت.

وبالرغم من هذا التشابه الحاصل إلا أن هناك فروقاً بينهما مما يجعل العقدين يختلفان عن بعضهما البعض، أما من حيث الأطراف يقتصر عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية على وجود علاقة ثنائية تجمع بين المؤجر البائع المتعهد بالترقية العقارية وبين المستأجر المستفيد وإن كان الصندوق الوطني للسكن طرفاً في عملية تمويل صيغة البيع بالإيجار إلى جانب الوكالة إلا انه لا يمكن اعتباره طرفاً أصيلا في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، إذ يأخذ علي عاتقه تمويل نسبة مئوية من ثمن المسكن فى شكل دعم الدولة في مجال السكن الاجتماعي[2].

أما في عقود الاعتماد الإيجاري فالأمر مختلف إذ تقوم العلاقة العقدية بين ثلاثة أطراف هم الشركة المؤجرة والمؤسسة التمويلية والمستأجر.

---

[1]– حليمي ربيعة، الطبيعة القانونية لعقد الاعتماد الإيجاري –دراسة مقارنة–، مداخلة منشورة في كتاب المسطرة الإجرائية لأشغال الملتقي الوطني الأول حول مبدأ سلطان الإرادة في عقود الأعمال بين الحرية والتقييد، الطبعة الأولي 2019، بيت الأفكار، الدار البيضاء الجزائر، ص48 و49.

[2]– زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص 52 و53.

ومن حيث المحل يكون المحل دائما وارداً على المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أية تمويلات أخرى في إطار عقد البيع بالإيجار المعتمد في النشاط العقاري والتي تخصص للإسكان كل شخص لا يملك أو لم يسبق له أن تملك عقاراً ذا استعمال سكني ولم يستفد من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو لشرائه على أن يكون ومخصصاً لفئات متوسطي الدخل في مدة زمنية محددة، غير انه في عقود الاعتماد الإيجاري لا يمكن انعقادها أو إبرام العقد إلا إذا كان المستأجر يمارس نشاطاً اقتصادياً صناعياً تجارياً أو حرفياً، ولا يمكن التصرف في الأصول عبر عقود الاعتماد الإيجاري إلا إذا كانت موجهة لأغراض مهنية فلا يكون محل عقد الاعتماد الإيجاري عقارا معدا للسكن[1].

وفيما يخص المحل الثاني "الثمن" في العقدين، فإن المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري يلتزم بدفع أقساط الإيجار التي قد تكون مرتفعة من الجانب المادي، وهذا راجع لكونها لا تمثل مقابل الانتفاع فقط وأنها تأخذ عند تقديرها اعتبارات اقتصادية، فالإضافة إلى اعتبارها بدلا للانتفاع يجب الأخذ بالاعتبار أيضا قيمة أصل الشيء المؤجر ذلك لان إهتلاك[2]جزء كبير منه علي الأقل يتم خلال مدة الإيجار، وكذلك يأخذ في الحسبان قيمة تغطية المصاريف والنفقات التي تحسب من بداية سريان عقد الاعتماد الإيجاري، وكذلك تأخذ شركات الاعتماد الإيجاري عند تحديد قيمة الأقساط قيمة هامش الربح المستهدف لأنها في الأصل مؤسسة مالية غايتها تحقيق الربح[3].

أما في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية فإنه على المستأجر المستفيد دفع دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن ودفع الباقي في شكل أقساط شهرية محسوبة على أساس المبلغ المتبقي من ثمن المسكن مضاف إليها مصاريف التسيير خلال مدة لا تتجاوز 25 سنة وقبل أن يتجاوز المستأجر المستفيد السبعين 70 سنة عند دفع أخر قسط من ثمن المسكن ذلك لأن عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية صيغة تسمح بالحصول على سكن ذي طابع اجتماعي مدعم من قبل الدولة، وهذا ما يساعد علي تخفيف العبء علي خزينة الدولة والتخفيف من حدة أزمة السكن ببلادنا.

---

[1]– هشام بن شيخ، عقد الاعتماد الإيجاري للأموال غير المنقولة، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون خاص، كلية الحقوق وعلوم السياسية قسم الحقوق جامعة باتنة01 الجزائر، الموسم الجامعي 2019/2018، ص 39.

[2]– نقصد بالاهتلاك هو النقص الذي يلحق بقيمة الاستثمار أو شيء جراء الاستعمال أو الزمن أو بفعل التكنولوجيا؛ حليمي ربيعة، مرجع سبق ذكره، ص 54.

[3]– هشام بن شيخ، مرجع سبق ذكره، ص 40.

وأما من حيث وجود حق اختيار الناقل للملكية من عدمه يتوقف انتقال ملكية أصل الشيء إلى المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري على إرادة هذا الأخير، بحيث أعطى المشرع الجزائري حق الخيار الثلاثي في المادة 16 من الأمر 09/96[1]، والتي نصت على ما يلي:

«يمكن للمستأجر عند انقضاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء وبتقدير منه فقط:

- إما أن يشتري الأصل المؤجر مقابل دفع القيمة المتبقية كما تم تحديدها في العقد.
- إما أن يعيد تجديد الإيجار لفترة مقابل دفع إيجار يتفق عليه الأطراف.
- وإما أن يرد الأصل المؤجر للمؤجر».

وعليه فإن المستأجر إذا ما أعتمد خيار الشراء وأراد تملك الأصل المؤجر فإنه يكون ملزما بدفع ثمن يتفق عليه الطرفان والذي يكون عادة أقل من الثمن الأساسي لأصل الشيء بمقدار ما أصابها من تلف طوال مدة الاستعمال وإعتماد سعر السوق، ذلك أن ما تم دفعه من أجره طيلة فترة العقد لا يعتبر أقساط ثمن الشيء وإنما هو مقابل للانتفاع بالشيء[2].

أما في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية فإن المستأجر المستفيد يتملك السكن محل العقد وفقاً للقواعد المعمول بها بعد تسديد كامل أقساط ثمن المسكن دون دفع أي مبالغ إضافية لان هذه الأقساط تغطي الكلفة النهائية لانجازه بما تتضمنه من نفقات شراء الأرض وكذلك مصاريف التسيير التقني والإداري التي تحتسب على أساس المدة التي تسبق نقل الملكية.

وهناك فرق جوهري واضح بين كل من عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية والاعتماد الإيجاري من حيث أن العقد الثاني هو صنف من العقود التجارية الهدف منه تلبية حاجيات المشاريع الصناعية التجارية والحرفية وحتى المهنية، وذلك بخلاف عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية الذي ينحصر غرضه في تمكين المستأجر المستفيد من الحصول على سكن اجتماعي مدعم من قبل الدولة يتم إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب قصد تشجيع الفئة المتوسطة الدخل على التملك وتخفيف من أزمة السكن.

وفي ضوء ما تقدم يتبن أن عملية الإيجار والانتفاع بالسكن في إطار البيع بالإيجار المعتمد في الترقية العقارية لم تكن الهدف الرئيسي والنهائي من العملية القانونية، وإنما كانت عبارة عن وسيلة قانونية تسبق نقل ملكية المسكن ذي الطابع الإجتماعي إلي المستأجر المستفيد الذي يعتبر الهدف الرئيسي

---

[1]– الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

[2]– هشام بن شيخ، مرجع سبق ذكره، ص 122.

والنهائي في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية تحقيقاً لغرض اجتماعي وتيسيراً وتشجيعاً لمصلحة الفئات المتوسطة الدخل قصد تملك السكن.

الفرع الثالث: تميز عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية عن عقود الترقية العقارية

تتعدد العقود الواردة علي المحلات السكنية في الترقية العقارية من عقد حفظ الحق وعقد البيع بناء علي التصاميم، الهدف منها تمكين وإتاحة فرص متكافئة لفئات واسعة مكونة للمجتمع الجزائري لتملك سكن يتوافق مع إمكانياتها وقدراتها المالية، مما يثير أوجه تشابه وفروق بينها وبين عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية مما يتعين معه تمييزها عن بعضها.

البند الأول: تميز عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية عن عقد البيع بناء على التصاميم

يعتبر عقد البيع على التصاميم من أهم عقود البيع العقارية الواردة في مجال الترقية العقارية، وقد نظمه المشرع الجزائري بنصوص قانونية تتعلق بنظام الترقية العقارية فكانت اللبنة الأولى بالقانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية[1]، الذي نصت أحكام المادة 29 الفقرة 02 منه بتقريرها على أنه: "يمّكن المكتتب لانجاز إحدى عمليات الترقية العقارية، الذي يستوفي قانونا جميع الحقوق والالتزامات المتعلقة بها، أن يقترح البيع بناء على التصاميم التي تمت الموافقة عليها، طبقا لقواعد البناء التي أمرت بها المصالح المكلفة بالتعمير، والمستخلصة من دفتر الشروط"، وبهذا لم يتم التطرق بدقة إلى هذا العقد في ضوء هذا القانون بل اكتفى المشرع بالإشارة إلى كيفية إنشائه فقط تحت الفصل السادس من نفس القانون تحت عنوان "عقد حفظ الحق"، وبصدور المرسوم التشريعي رقم 03/93[2] المتعلق بالنشاط العقاري الذي ألغي القانون رقم 07/86، وأثناء تنظيمه لعقد البيع على التصميم حدد كيفية إنشائه ونص

---

[1]– القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/01 المتعلق بالترقية العقارية، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 1986/03/05 العدد 10، الملغي بالمرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري.

[2]– المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 1993/03/03 العدد 14، الملغي بالقانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011 المحدد للقواعد التي تنظم النشاط العقاري.

على إلتزامات كل من المرقي العقاري والمستفيد غير أن معالجة هذا القانون لعقد البيع على التصميم لم تكن دقيقة وواضحة ولم يعط لها تعريفاً واضحاً.

قام المشرع الجزائري بتعريف عقد البناء علي التصاميم بموجب القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم النشاط العقاري[1]، من خلال نص المادة 28 منه علي أن: «عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز ...»، ويتضح من نص هذه المادة أن المشرع ركز على عناصر أساسية وهي المبيع الذي يرد على بناية أو جزء من بناية في طور البناء، وكذا التزامات طرفي العقد بحيث يلتزم المرقي العقاري ببناء البناية ونقل ملكيتها للمشتري المستفيد الذي بدوره يلتزم بدفع الثمن بحسب نسبة التقدم في الإنجاز وفي الآجال المتفق عليها.

وعلى هذا الأساس نجد أن عقد البيع على التصاميم يتضمن خصائص يشترك فيها مع عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، إذ يعتبر كل من العقدين "البيع علي التصاميم" و"البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية" نوع من أنواع البيوع العقارية الناقلة للملكية، ويردان على عقار غير موجود عند الدعوة إلي التعاقد أو على الأقل لم يكن مكتملاً، ولكنه قابلاً للوجود مستقبلا قصد الاستغلال والانتفاع، وهذا ما أجازه القانون بصفة عامة في المادة 92 من القانون المدني الجزائري بنصها على انه: «يجوز أن يكون محل الالتزام شيئا مستقبلا ومحققا».

كما يعتبر العقدان "البيع على التصاميم" و"البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية" ناقلان للملكية، إذ أن الالتزامات الأساسية للمتعهد بالترقية في كلا العقدين هو نقل لملكية لمستفيد بموجب العقدين بعد تسديد كافة الأقساط المالية وهو الهدف الأساسي من العقدين، فالثمن في عقد البيع بناء على التصاميم يكون على شكل أقساط مالية، يتم تحديده باتفاق الطرفين[2].

---

[1]– القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011 المحدد للقواعد التي تنظم النشاط العقاري، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 06 مارس 2011، العدد 14.

[2]– بوجنان نسيمة، عقد البيع بناء على التصاميم، رسالة الماجستير تخصص قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أبو بكر بلقايد بتلمسان الجزائر، السنة الجامعية 2008–2009، ص 14.

ورغم التشابه الحاصل بين العقدين إلا أنه يوجد اختلاف بينهما يتضح أكثر من خلال ما يلي:

- فبالرغم من أن العقدين يردان على عقار، إلا أن عقد البيع على التصاميم يرد على أملاك عقارية ذات استعمال سكني وحتى أملاك عقارية ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي، بينما في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية يرد حصرياً فقط على أملاك عقارية ذات الاستعمال السكني المحض حسب ما هو منصوص عنه في المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم وحتى إن كان يشتمل كذلك على أملاك عقارية ذات استعمال مهني في إطار المرسوم التنفيذي رقم 35/97، أما من حيث مضمونه فإن المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 35/97 تحصر مجال هذا العقد في الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني فقط[1].

ونظرا لخصوصية عقد البيع على التصاميم باعتباره بيعاً في طور الإنجاز عكس البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية الذي ينقلب إلى بيع بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة وبعد دفع آخر قسط مستحق، حيث تنتقل الملكية في عقد البيع على التصاميم بمجرد عملية الشهر العقاري لكن دون إمكانية تمتع المشتري بحق التصرف والانتفاع به[2]، زيادة على ذلك فان انتقال ملكية العقار في عقد البيع على التصاميم تكون بالموازاة مع تقدم الأشغال، أما في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية فتنتقل ملكية المسكن إلى المشتري المستأجر بعد انقضاء مدة الإيجار ودفع آخر قسط محدد في العقد.

إن الأقساط التي يدفعها المشتري في عقد البيع بناء على التصميم تعتبر جزءا من الثمن بحسب المادة 28 من القانون 04/11 وأن هذه الأقساط تدفع بحسب نسبة التقدم في الإنجاز، بعكس ما هو معمول به في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، إذ يلتزم المستأجر المستفيد بدفع قيمة أولية بنسبة 25 % تسبق عملية إبرام العقد، إضافة إلى ذلك يلتزم دوريا بدفع الأقساط المتبقية من ثمن المسكن أثناء فترة الإيجار بالإضافة إلى مصاريف التسيير التقني والإداري[3].

---

[1]– رنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص 56.

[2]– بلجراف سامية، ضمانات المشتري في عقد البيع على التصاميم، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر ببسكرة الجزائر، المجلد 01، العدد 01، ص 575.

[3]– المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم.

كما أن الحيازة والانتفاع بالشيء في عقد البيع على التصميم لا يتم إلا بعد إتمام إنجاز العقار وتسليمه، أما في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية تكون الحيازة والانتفاع بالشيء بعد إبرام العقد[1].

وعليه فإن الفسخ في عقد البيع على التصاميم يكون بأثر رجعي طبقا لما هو مقرر في عقد البيع العادي، ويترتب هذا الأثر على عدم تسديد دفعتين متتاليتين بحكم القانون وبعد إعذارين[2]، أما في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية فيفسخ العقد على حساب المستأجر المستفيد، ويقوم المتعهد بالترقية العقارية برد الدفعة الأولى بعد خصم الأقساط التي لم يسددها المستأجر المستفيد وكذلك مبلغ نفقات إصلاح الإتلاف الذي يمكن أن يكون قد لحق بالمسكن، وبذلك تطبق أحكام فسخ المعمول به في عقد الإيجار جراء انتفاع المستأجر المستفيد من العين.

البند الثاني: تميّز عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية عن عقد حفظ الحق

يعتبر عقد حفظ الحق من عقود الترقية العقارية، وقد استمده المشرع الجزائري من المشرع الفرنسي وهذا بموجب القانون رقم 03/67 المؤرخ في 1967/01/03 الذي يدرجه ضمن البناء تحت الإنشاء[3]، وأن المشرع الجزائري سبق وأن نص عليه فى القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية في الفصل السادس منه، والذي لم يقدم له تعريفا واضحا بل اكتفي بالنص على الإجراءات المعمول بها من طرف الهيئات العمومية التي تعد الجهة الوحيدة المخول لها قانونا إبرام مثل هذا النوع من العقود في نشاط الترقية العقارية دون القطاع الخاص[4].

وبصدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري[5] الذي ألغي القانون رقم 87/86 المتعلق بالترقية العقارية الذي لم يتضمن عقد حفظ الحق بل نص على نوع آخر من عقود البيوع العقارية في طور الإنجاز "عقد البيع على التصاميم"، وبصدور القانون رقم 04/11 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية الذي ألغى بدوره المرسوم التشريعي رقم 03/93 الذي أعاد إدراج عقد حفظ الحق

---

(1)– إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية – دراسة تحليلية–، مرجع سبق ذكره، ص 57 .

(2)– المادة 53 من قانون رقم 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية.

(3) - Jérôme Huet, sous la direction de jacques chaste, traité de droit civil les principes de contrats spéciaux, delta, p 395.

(4)– المواد "من 29 إلى 38" من القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية، الملغي المرسوم التشريعي رقم 03/93، المتعلق بالنشاط العقاري.

(5)– المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري، الملغي بالقانون رقم 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية.

كعقد جديد في النشاط العقاري مع إجراءات جديدة وفق التطور الذي عرفه النشاط العقاري، حيث نصت المادة 27 من القانون رقم 04/11 على تعريف عقد حفظ الحق على أنه: «عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو الذي هو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فورا إنتهائه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير، ويودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من القانون، ويحدد نموذج عقد الحفظ عن طريق التنظيم».

وعليه تتضح خصوصية عقد حفظ الحق، على أنه من العقود الملزمة للجانبين، إذ يرتب التزامات متقابلة على كل من طرفي العقد مشابهة لتلك الالتزامات الواردة في عقد المقاولة[1]، وعليه يبقي المرقي العقاري ملزما بالبناية كمقاول في عقد المقاولة، بحيث يلتزم المرقي العقاري بتخصيص العقار المقرر بناؤه والذي هو فى طور الإنجاز لصاحب حفظ الحق فور إنهائه، وكذا التزامه بالسعي لتحرير عقد البيع النهائي خلال 03 أشهر من تاريخ الاستلام المؤقت للبناية أو لجزء من البناية المحفوظة أمام موثق، وفى المقابل فان صاحب حفظ الحق يقوم بإيداع مبلغ الضمان في حساب يفتح باسمه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ثم يقوم بتسليم باقي مبلغ العقار للمرقي العقاري عند الاستلام النهائي للعقار المنجز، والملاحظ انه عقد حفظ الحق يحتوى على خصوصية عقد المقاولة.

إن عقد حفظ الحق غير ناقل لملكية العقار محل حفظ الحق ويرتب فقط التزامات شخصية بين طرفيه لان العقد الناقل للملكية هو ذلك العقد النهائي الذي يتم في شكل رسمي بعد الاستلام المؤقت للعقار، ولا يكون له أثر رجعي، كما أن عقد حفظ الحق هو عقد مكتوب بموجب القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية والذي كان يتم في شكل عرفي يسجل بمصلحة التسجيل والطابع حتى يكتسب تاريخاً ثابتاً[2]، غير أنه وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد

[1]– تعرف المادة 549 من القانون المدني الجزائري عقد المقاولة علي أن: «المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه احد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل اجر يتعهد به المقاول الأخر»، وعليه يمكن إستخلاص خصائص عقد المقاولة في مايلي: "عقد رضائي يقع فيه التراضي علي العمل المطلوب وأجره، وأنه عقد من عقود المعاوضة، وأنه عقد ملزم لجانبين".

[2]– نسيمة موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية –عقد بيع العقار في طور الإنجاز–، أطروحة دكتوراه علوم في فرع القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة الجزائر 01 الجزائر، الموسم الجامعي 2014–2015، ص 98.

البيع على التصاميم[1] الذي خصّص لتحرير عقد الحفظ الحق لصالح المكتتب موضوعه تعين الملك العقاري المقرر بناؤه أو الذي هو في طور البناء، مع العلم أن القواعد العامة لا تشترط الرسمية إلا في العقود الناقلة للملكية الذي هو عقد البيع النهائي، والعقود المتضمنة لحقوق عينية[2] والتي تتم أمام موثق مقابل دفع المبلغ المتبقي للبيع.

وعلى هذا الأساس يعتبر العقدان –عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية وعقد حفظ الحق– من العقود التي تمهد للبيع النهائي للعقار على أن يكون الطرف البائع هو مرق عقاري يلتزم بتسليم العقار المقرر بنائه أو الذي هو في طور البناء بالنسبة إلى عقد حفظ الحق، ومحلات سكنية بالنسبة لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، والثمن فيه يكون عبر دفعات، فبالنسبة لعقد حفظ الحق يكون تسديد المكتتب لثمن العقار على دفعتين، الأولى بمثابة تسبيق والثانية تمثل التسديد النهائي والتي تنتقل على إثرها ملكية الملك المحفوظ لصاحب حفظ الحق، أما فيما يخص تسديد الثمن في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية فإنه يتم عبر دفعة أولى لا تقل عن 25 % من ثمن المسكن ويتم تسديد الباقي وفق أقساط شهريا موزعة على مدد متفق عليها قبل أن يتجاوز سن المستأجر المستفيد سبعين سنة عند سداد مبلغ آخر قسط من ثمن المسكن، وكل هذا في إطار عقد مكتوب.

غير أن المكتتب صاحب حق حفظ الحق لا تحكمه الشروط المطبقة على المستأجر المستفيد في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 105/01[3]، وهي الشروط التي فرضها المشرع من أجل تحقيق غاية اجتماعية تخص فئات متوسطي الدخل وتشجعهم علي تملك سكن بشكل يتلائم مع إمكانياتهم المالية للتخفيف من أزمة السكن، لذا فهي سكنات ذات طابع اجتماعي على العكس من السكنات موضوع عقد حفظ الحق، ثم أن تحديد الثمن في عقد حفظ الحق من

---

[1]– المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 المحدد لنموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع علي التصميم للأملاك العقارية وكذا لحدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع علي التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 25 ديسمبر 2013، العدد 66.

[2]–المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني الجزائري، المعدلة بالقانون رقم 14/88 المؤرخ في 03 مايو 1988، المعدل والمتمم للقانون المدني الجزائري.

[3]– المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم تنص على الشروط الواجب توفرها في المترشح للاستفادة من عقد البيع بالإيجار، وتتمثل أساسا في أن يكون طالب الاستفادة أو زوجه لم يسبق له تملك ملكية تامة لعقار ذي استعمال سكني، ولم يستفد أي منهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شرائه وأن لا يتجاوز دخله 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

المسائل الجوهرية وعليه فإن تحديد الثمن الإجمالي للعقار المقرر بناؤه يخضع لدراسات تقنية ومالية من طرف المرقي العقاري، وهو سعر تقديري يتم الاتفاق عليه بين الطرفين ومن خلال ذلك يتم تحديد نسبة 20 % كتسبيق مدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة[1].

أما في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية فإن ثمن المسكن يحدد على أساس الكلفة النهائية لإنجازه الذي هو محدد مسبقا بقرار وزاري مشترك[2]، والذي ينص على قيمة المتر المربع من المسكن المقدرة بـ 50.000 دج للمتر المربع إضافة، إلى 589.000 دج كقيمة للطرق والشبكات المختلفة لكل مسكن مع الاستفادة من مجموعة من التخفيضات المقررة مثل تخفيض نسبة 100% من ثمن التنازل عن قطعة الأرض التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا الاستفادة من المساعدات الموجهة للبيع بالإيجار المحددة والمنظمة سابقا.

إن عقد حفظ الحق يجمع بين خصائص العقدين "عقد البيع وعقد المقاولة"، تجتمع فيه التزامات البائع والمقاول، أما أحكام عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية فإنه يجمع بين خصائص "عقدي الإيجار والبيع" من خلال أحكام المواد 12، 18 و19 من المرسوم 105/01، لأن المتعهد بالترقية العقارية يسلم السكن محل العقد للمستأجر المستفيد بعد دفعه لقيمة أولية مقدرة بـ 25 % من ثمن المسكن والباقي يكون فى شكل إيجار، وبدفع آخر قسط لتنتقل ملكية المسكن للمستأجر المستفيد بأثر رجعي.

وفي الأخير يتضح تميّز عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية عن بقية العقود المشابهة له بناء على ما سبق ذكره من انه صيغة قانونية جديدة لتملك سكن اجتماعي مخصص للفئات المتوسطة الدخل، جعلت منه عقدا ذاتيا مستقلاً عن بقية العقود المشابهة له، بالنظر إلى الأحكام الخاصة التي يخضع لها والهدف المرجو من ورائه في التخفيف من حدة أزمة السكن ببلادنا.

---

[1]– بن حمام نجية، عقد حفظ الحق، أطروحة دكتوراه علوم في القانون، تخصص قانون خاص، جامعة الجزائر 01 كلية الحقوق، الجزائر، السنة الجامعية 2016/2015، ص 68.

[2]– القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 يونيو 2017 المحدد لعناصر حساب كلفة البناء وثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 26 سبتمبر 2017، العدد 55.

المبحث الثاني: الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية

يتطلب الأمر من المشرع وهو يسعى إلى تنظيم عقد من العقود الخاصة أولاً تطبيق القواعد العامة المعروفة في نظرية العقود على العقد الخاص المراد تنظيمه، ووضع أحكام خاصة يتميز بها هذا العقد عن أحكام القواعد العامة للعقود تميزاً تقتضيه طبيعة العقد الخاصة، وتكمن فائدة هذه الأحكام الخاصة فى كونها تحقق الغاية التي يصبوا إليها المشرع من جراء النص عليها[1].

وقد نالت مسالة تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية اهتماماً كبيراً من فقهاء القانون والشريعة الإسلامية، ويعود ذلك إلي حداثة هذا العقد الذي لم تكتمل معالمه من جهة، ومن جهة أخرى إلي الغاية المرجوة منه وهو العقد الذي يهدف إلي التخفيف من إجراءات إقتناء المواطن المتوسط الدخل لسكن يتناسب مع إمكانياته المادية قصد التخفيف من أزمة السكن باعتبار أن الطبقة المتوسطة الدخل هي الشريحة التي تتشكل منها غالبية المجتمع الجزائري.

إن التعرف على الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية له أهمية بالغة إذ يسمح بتحديد الأحكام التي تسري على هذا العقد، فمتى اعتبرناه عقد بيع تطبق بشأنه أحكام عقد البيع، ومتى سلمنا أنه يأخذ طبيعة عقد الإيجار تسري بشأنه أحكام عقد الإيجار، ولما كان عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية عقدا حديثا مازال يتطور استجابة لتطور المجتمع، تعددت وتباينت صورهُ العملية الناجمة عن طبيعة المعاملات التي يتطلبها هذا العقد الذي أصبح ينادي بطبيعة قانونية مركبة بين البيع والإيجار (المطلب الأول)، غير انه قد أثارت هذه الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية خلافاً بين فقهاء الشريعة الإسلامية حول صحة هذا عقد أو بطلانه، ونخلص إلى موقف المشرع الجزائري من الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية (المطلب الثاني).

[1]– سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة المجلد الثاني عقد الإيجار، الطبعة الرابعة، سنة 1993، القاهرة مصر، ص 4 و5.

المطلب الأول: موقف فقهاء القانون من الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية

إن تحديد الطبيعة القانونية للعقد له أهمية عملية بالغة كونه يحدد النظام القانوني المطبق علي هذا العقد، فمتى اعتبرناه بيعاً فانه تسري عليه أحكام عقد البيع، ومتى اعتبرناه إيجاراً فانه تطبق عليه أحكام عقد الإيجار، وهو ما جعل فقهاء القانون في بداية الأمر يختلفون في تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية هل له الطبيعة القانونية لعقد الإيجار (الفرع الأول) أم له الطبيعة القانونية لعقد البيع (الفرع ثاني)، وفي ضوء قصور الاتجاهات الفقهية السابقة لتطويع أحكام عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية وجعلها تنطوي تحت الطبيعة القانونية لأحد هذه العقود الكلاسيكية السابقة الذكر، ذهب بعض الفقهاء إلي القول بان هذا العقد من العقود التي تكتسب طبيعة قانونية خاصة به بعيدة عن نطاق العقود المسماة المنظمة بأحكام القانون المدني الجزائري (الفرع الثالث).

الفرع الأول: البيع بالإيجار في الترقية العقارية في ضوء النظريات القائلة بالإيجار

إن مسالة تكييف عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية إيجاراً لها أثار قانونية هامة، ذلك لأنها تمنح للمالك المؤجر عدة مزايا، إذ يبقي مالكاً للشئ ويقتصر تمكين المستأجر على حق الانتفاع المؤقت بالشئ أو العين المؤجرة، كما يتيح للمؤجر المالك كذلك ما ينتج عن حق الملكية من الحقوق العينية من حق التتبع والأولوية كي يحول دون تنفيذ دائني المستأجر المستفيد، كما أن أي تصرف يضر بالشئ محل العقد يعتبر خيانة أمانة، وإذا تصرف المستأجر المستفيد ببيع الشئ يكون قد ارتكب جريمة النصب مما يعرضه للمتابعة الجزائية[1]، وعليه هذا فان النتيجة القانونية من تكييف عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية إيجاراً يعتبر فائق الأهمية، وللإيجار صور متعددة قريبة من صور آلية البيع بالإيجار وهو ما سوف يتم التطرق إليه في ما يلي:

[1]– محمد حسين منصور، شرط الإحتفاظ بالملكية، مرجع سبق ذكره، ص 37 و38.

البند الأول: البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية كإيجار مقترن بالوعد بالبيع

يأخذ عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية في هذه النظرية حكم عقد الإيجار وليس عقد البيع، والمقصود هنا ليس الإيجار البسيط وإنما الإيجار المقترن بالوعد بالبيع، وهي الحالة التي يتفق فيها الطرفان علي انتفاع المستفيد بالعين المؤجرة في صورة عقد إيجار ويتوقف انتقال الملكية إليه على الإعلان عن رغبته الصريحة في شراء وتملك العين المؤجرة في نهاية المدة المتفق عليها وبالشروط المعلن عنها، في مقابل مبلغ يعادل الثمن الحقيقي لهذه العين، وهو ما يطلق عليه البعض في الفقه الغربي البيع بالإيجار المفتوح " La Location–vente ouvert " [1]، إذ يمكن أن يكون هذا الوعد ملزماً لجانب واحد وهو المؤجر أو ملزماً لجانبيين، فالمالك المؤجر يظل مالكاً لكل العين المؤجرة طوال مدة الإيجار ويترك للمستأجر المستفيد الحرية في التملك من عدمه، بالإضافة إلي انه لا يمكن تقسيم الأقساط إلي جزأين جزء متعلق ببدل الإيجار والجزء الأخر يتضمن الثمن وان ما تم تسديده يعتبر أجرة تتحول في نهاية العقد إلي ثمن، ففي عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية تنتقل ملكية المسكن إلي المستأجر المستفيد بمجرد وفائه بأخر قسط له تجاه المتعهد بالترقية العقارية بقوة القانون.

وينبغي الإشارة إلي ضرورة التفرقة بين عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية والإيجار المقترن بالوعد بالبيع، فإرادة الأطراف الحقيقة تتجه في العقد الأول إلي البيع ونقل ملكية المسكن موضوع العقد إلي المستأجر المستفيد منذ البداية، وعلى هذا الأساس فان بدل الإيجار في الحقيقته يعتبر ثمناً مقسطاً يتناسب مع قيمة الشئ، وبالوفاء بأخر قسط من الثمن تنتقل الملكية إلي المستأجر المستفيد بأثر رجعي منذ بداية العقد، أما بالنسبة إلي الإيجار المقترن بالوعد بالبيع فإننا نكون بصدد إيجار ابتداء وبيع انتهاء، هذا في حال إبداء المستأجر المستفيد رغبته في الشراء، وتنتقل الملكية إليه من وقت ظهور الرغبة وليس من بداية العقد[2]، وعلى هذا الأساس فان هذه النظرية تبقي مجرد افتراض قانوني لا يمكن لها أن تفسر تحول بدل الإيجار إلي ثمن.

---

[1]- Jerome Huet , Georges Decocq , Cyril Grimaldi , Herve Lécuyer ، LES PRINCIPAUX CONTRATS SPECIAUX , edition ALPHA , 3 edition , 1996 ,paris franc .p 974 .

[2]– محمد حسين منصور، شرط الإحتفاظ بالملكية، مرجع سبق ذكره، ص 39.

البند ثاني: البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية كالإيجار المعلق علي شرط واقف

غير أن هناك حالة أخري يتم تطبيق آلية البيع بالإيجار فيها، وهي اتفاق الطرفين علي انتفاع المستأجر المستفيد بالشئ محل التعاقد في صورة عقد إيجار لمدة معينة علي أن تنتقل الملكية إليه دون حاجة إلي إعلان رغبته في التملك، وهذا بمجرد دفع أخر قسط من المبالغ المتفق عليها ودون إضافة مبالغ أخري تترتب على بدل الإيجار المقسط، وهو ما يصطلح عليه البعض في هذه الحالة بالبيع بالإيجار المغلق " La Location-vente Fermé "[1].

وقد أوضح بعض فقهاء القانون[2] أن انتقال الملكية تلقائيا إلي المستأجر المستفيد في نهاية العقد يكون تحقيقا لشرط واقف وعدم انتقالها يكون راجع إلي تحقق الشرط الفاسخ وذلك بناء على اتفاق الطرفين وهو شرط الوفاء بمبالغ دورية في المواعيد المتفق عليها فيكون انتقال ملكية الأصل المبيع في عقد البيع بالإيجار إيجاراً معلقاً على شرط فاسخ أو معلقاً على شرط واقف، فإذا تحققت شروط العقد فسخ الإيجار وأنتج البيع أثره.

وبناء على هذا الشرط تكون فترة التعليق عبارة عن إيجار بسيط نافذ وبيع موقوف، فان انتهت هذه الفترة بتحقق الشرط أي وفاء المستأجر المستفيد بجميع الأقساط المتفق عليها ينفسخ عقد الإيجار ويُنتجُ عقد البيع أثره بأثر رجعي أي منذ انعقاد العقد، أما في حالة تخلف المستأجر المستفيد عن شرط دفع الأقساط في مواعيدها انقضى عقد البيع وتأكد الإيجار وصارت الأقساط التي حصل عليها المؤجر بدلا للإيجار مقابل انتفاعه من الشئ المؤجر[3].

---

[1]- Georges Vermelle, Droit Civil , LES CONTRATS SPECIAUX , 2 eme édition 1998, Dalloz , p 175 et 176.

[2]– يرجي النظر إلى كل من: حمدي احمد سعد، مرجع سبق ذكره، ص 152؛ سليمان مرقس، شرح القانون المدني العقود المسماة عقد البيع ، مرجع سبق ذكره، ص 82؛ محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية، مرجع سبق ذكره، ص 95.

[3]– حمدى احمد سعد، المرجع نفسه، ص 135؛ رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية مصر، سنة 2006، ص 62 و63.

البند الثالث: تقدير نظرية الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية في ضوء النظريات القائلة بالإيجار

على الرغم من التقارب بين الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية وبين عقد الإيجار وصوره التي تمت دراستها سابقا، فإنه يصعب التسليم بتغيير طبيعة العقد من عقد إيجار إلي عقد بيع بسبب ما سبق ذكره، كما لا يمكن التسليم بتغيير طبيعة العقد وفقا لما يراه الأطراف نظرا لمخالفته للنظام العام للعقود [1]، ثم انه لا يمكن لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية أن يقوم دون تقدير ثمن المبيع والثمن هو احد أركان عقد البيع، بالإضافة إلي أن طبيعة الأقساط في عقد البيع بالإيجار لا تعتبر بدل إيجار، وأن نية الأطراف المتعاقدة تهدف منذ البداية إلي نقل ملكية المسكن لأن الإيجار في جوهره لا يمكنه أن يكون آلية لنقل الملكية.

ويعتبر عقد الإيجار من عقود المدة لأنه عقد مستمر التنفيذ ومن ثم يكون فيه الزمن عنصرا أساسيا، وعليه يحتفظ المؤجر بما تم الوفاء به من أقساط مقابل إنتفاع المستأجر المستفيد بالشئ محل العقد طوال المدة السابقة، وهذا يعني أن البيع يتم بدون ثمن مما يترتب عليه البطلان.

وما يجب التنبيه إليه أن عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية عقد نظامي في جل أحكامه أي تخضع أحكامه إلي ما نص عليه التشريع المنظم لهذه الآلية الجديدة في اقتناء سكن ذي طابع اجتماعي، وان دور الإرادة في إعمال الشروط المتفق عليها تبقي في نطاق ضيق على عكس ما هو معمول به في عقد الإيجار البسيط، فلاستفادة من أحكامه لابد علي المستأجر المستفيد من توافر شروط خاصة لها طابع اجتماعي، وشروط عامة تسري علي جميع العقود مثل الأهلية، وان الأقساط في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية لها طابع خاص يختلف عن الأقساط الواردة في عقد الإيجار المقترن بالوعد بالبيع وعقد الإيجار المعلق علي شرط واقف، بحيث يتوجب على المستأجر المستفيد أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25٪ من ثمن المسكن، على أن يسدد باقي ثمن المسكن خلال مدة لا تتجاوز خمسة وعشرون سنة وهذا في كل الحالات وأن لا يتعدى سنه السبعين سنة، وفي حالة التأخر عن تسديد الأقساط لمدة تتجاوز ثلاثة أشهر فانه يتم تطبيق الشرط الجزائي بزيادة 5٪ من مبلغ القسط الشهري.

---

[1]– عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في القانون المدني العقود الواردة علي الانتفاع –الإيجار والعارية–، مرجع سبق ذكره، ص29.

أما في حالة التأخر عن دفع ثلاثة أقساط دورية متتابعة فانه يحق للمتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة تطبيق الشرط الفاسخ ويفسخ العقد علي حساب المستأجر المستفيد، وهنا يتعين علي المتعهد بالترقية العقارية رد قيمة الدفعة الأولية بعد خصم قيمة الأقساط التي هي علي عاتق المستأجر المستفيد وأي مبلغ يعادل قيمة الاتلافات التي يحتمل أن تكون قد لحقت بالمسكن، وعلي هذا الأساس فان قيمة مبلغ الدفعة الأولية تأخذ حكم الثمن في عقد البيع، وقيمة المبلغ المتبقي من ثمن المسكن والذي يكون في شكل أقساط الدورية يأخذ حكم بدل الإيجار في عقد الإيجار، بالإضافة إلى أن عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية يهدف إلي الحصول علي مسكن اجتماعي بعد إقرار شرائه بملكية تامة ولا يتم ذلك إلاّ بعد انقضاء فترة الإيجار، علي انه لا يمكن للمستأجر المستفيد القيام بأية معاملة تخص المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية حتى وان تم نقل ملكيته إلي المستأجر المستفيد إلي بعد انقضاء المدة التي حددها المشرع في قوانين المالية[1].

ومن هذا يتضح القصور في تكييف عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية علي انه عقد إيجار معلق علي شرط فاسخ، أو بيع معلق علي شرط واقف لان الطرفين كانا يهدفان إلي البيع وانتقال الملكية ولم يقصدا الإيجار.

الفرع الثاني: البيع بالإيجار في الترقية العقارية في ضوء النظريات القائلة بالبيع

تتجلي أهمية اعتبار أن تكييف عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية علي انه عقد بيع تترتب عليه عدة نتائج تختلف عن تلك المترتبة في حالة اعتباره عقد إيجار، فلو تم تكييف عقد البيع بالإيجار على انه عقد بيع فقد يتضمن ذلك مخاطر تحدق بالمؤجر البائع ففي حال إفلاس المشتري فلا يمكن له استرداد الشئ المبيع، ولا يكون له الحق في التقدم عن بقية الدائنين في التفلسة باعتباره دائنا عاديا، ولا يمكن له استرداد الشئ المبيع حماية له من تنفيذ دائني المستأجر المستفيد، وللبائع المؤجر كذلك الحق في أن يحجز على أمواله في حال عدم تنفيذ المشتري لالتزاماته بدفع الأقساط، وله الحق في طلب فسخ البيع ورد الحالة إلي ما كنت عليه قبل التعاقد من استرداد المبيع ورد ما تم قبضه من ثمن مع إبقاء البائع لجزء منه تعويضا له عن الفسخ.

[1]– للاطلاع أكثر يرجي النظر المواد 02، 06، 08، 09، 12 و18 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم، والمادة 09 من ملحق القرار المؤرخ في 30 أوت 2021 المتضمن عقد البيع بالإيجار.

ورغم وجود فروق بين عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية وعقد البيع الكلاسيكي كما سبق وان وقفنا سابقا إلى أن هناك من الفقهاء من حاول تكييف عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية على انه عقد بيع علي أساس ما يمنحه من المزايا التي يحققها في حال انتقال ملكية أصل المبيع موضوع العقد مقابل التزام المستأجر المستفيد بالوفاء بثمنه في شكل أقساط دورية محددة ومعلومة، وأن إحتفاظ البائع المؤجر بملكية الأصل المبيع طوال عقد البيع بالإيجار ما هو إلا ضمان له ضد مخاطر إعسار أو إفلاس المستأجر المستفيد ليمكنه من استرداد المبيع بكل سهولة في حالة تقاعس المستأجر المستفيد عن الوفاء بأقساط ثمن المبيع[1].

ويضيف الأستاذ "سمير السيد تناغوا" في تكييفه القانوني لعقد البيع بالإيجار علي انه له الطبيعة القانونية لعقد البيع العادي، ومن ذلك أن عقد البيع بالإيجار يشبه عقد البيع الكلاسيكي، حيث أن الغاية النهائية منه هي نقل الملكية مقابل ثمن معلوم يسدد في شكل أقساط دورية، وانه أيضا عقد بيع تام ينتج جميع أثاره باستثناء انتقال الملكية المعلقة على شرط واقف المتمثلة في دفع جميع أقساط الثمن في مواعيدها تحت طائلة قيام الشرط جزائي، فإذا تحقق الشرط الواقف ترتب عليه انتقال ملكية المبيع إلى المستأجر المشتري بأثر رجعي يسري منذ تاريخ انعقاد عقد البيع بالإيجار، وإذا قصر المستأجر المشتري في الوفاء بثمن المبيع جاز للمؤجر البائع الاحتفاظ بملكيته كما يحق له فسخ عقد البيع بالإيجار وتطبيق أحكام الشرط الجزائي على المستأجر المشتري، فيحتفظ بقيمة الأقساط التي قبضها على سبيل التعويض نتيجة فسخ العقد إذا لحقته أضرار بسببه[2].

غير أن أنصار نظرية الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار على أنه عقد بيع قد اختلفوا فيما يتعلق بالتكييف القانوني لعقد البيع بالإيجار على أنه عقد بيع بالتقسيط أم انه له الطبيعة القانونية لعقد بيع يعلق فيه انتقال الملكية علي شرط واقف.

---

[1]– هشام بن شيخ، مرجع سبق ذكره، ص 133.

[2]– سمير السيد تناغوا، عقد الإيجار، مرجع سبق ذكره، ص 86.

البند الأول: البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية كالبيع بالتقسيط

إن البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية والبيع بالتقسيط ينطوي علي فوائد مهمة بالنسبة لكل من المستأجر المستفيد والمؤجر البائع، أو بعبارة أخري بالنسبة إلي كل من المدين والدائن، حيث يتمكن الأول من تملك الشئ بشكل يتناسب مع قدراته وإمكانياته المادية، وتمكين الثاني من مضاعفة نشاطه الاقتصادي بزيادة عملياته التعاقدية، ولكن العملية قد تنطوي من جهة أخري علي مخاطر كثيرة، لذا يحرص أطراف العقد على إبرام عقد بيع تحت ستار الإيجار ولا يؤثر ذلك في طبيعته من حيث كونه عقد بيع رغم تكييفه من طرف المتعاقدين على انه عقد إيجار، ويؤكد الأستاذان "عبد الناصر وتوفيق العطار" على انه: «لما كانت العبرة بالمقاصد والمعاني لا بالألفاظ والمباني، فان هذا العقد يعتبر بيعا تنتقل فيه ملكية المبيع المعين بذاته إلي المشتري فور إبرامه»[1]، وقد تمثلت هذه الوسيلة في تضمين عقد البيع بالتقسيط شرطا يسمي بشرط الاحتفاظ بالملكية، وبموجب هذا الشرط يتسلم المشتري حيازة العين محل البيع ويحتفظ البائع بملكية المبيع حتي يفي المشتري بكامل الأقساط، أما إذا لم يوف المشتري بثمنه أو بأقساطه فان الشرط الفاسخ المعلق عليه انتقال ملكية الشئ المبيع يتحقق ويعتبر البيع كأن لم يكن، علي أن لا يحول استرداد البائع للمبيع من مطالبة المشتري بالتعويض عما لحق البائع من أضرار نتيجة الفسخ وقد يتمثل ذلك في احتفاظ البائع بالأقساط التي دفعت طبقا لشرط صريح في العقد[2].

وبمقتضي هذه الوسيلة يأخذ عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية أحكاماً كثيرة من عقد البيع بالتقسيط ويبدو فيه المشتري كالمستأجر، وأقساط الثمن كأقساط بدل الإيجار، ويتم الاتفاق على وفاء المستأجر المشتري بجميع أقساط تملك العين المؤجرة أي المبيع دون مبالغ زائدة هذا ما تؤكده المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01، كما يتضمن العقد في حال تخلف المستأجر المشتري عن دفع الأقساط شرط وجوب رد الشئ مع احتفاظ البائع بالأقساط المدفوعة كلها أو بعضها، إما لكونها بدل إيجار أو تعويضا عن فسخ العقد وهو ما أشارت إليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 01/ 105.

---

[1]– زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص33.

[2]– رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، مرجع سبق ذكره، ص 59.

البند الثاني: البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية كالبيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية

يقترن البيع بالإيجار غالبا بشرط الاحتفاظ بالملكية، حيث يحتفظ البائع المؤجر بالملكية ضماناً لاستفاء كامل الثمن المؤجل، وينشئ البيع التزاماً علي عاتق هذا الأخير بنقل الملكية إلي المستأجر المشتري دون الإخلال بقواعد نقل ملكية العقار من تسجيل وشهر عقاري، وبما أن القواعد السابقة لا تتعلق بالنظام العام يجوز لأطرف العقد إرجاء نقل الملكية لغاية سداد كامل أقساط الثمن، ويلعب شرط الاحتفاظ بالملكية في هذه الحالة دورا تأمينيا بالنسبة لكلا الطرفين، فالمؤجر البائع يأتمن المشتري علي الثمن، ويأتمن المستأجر المشتري البائع علي الملكية[1].

ولا يقتصر دور شرط الاحتفاظ بالملكية علي العنصر الائتماني السابق بل يمكن أن يتضمنه العقد لأسباب عديدة ومتنوعة، كبيع المتعهد بالترقية العقارية للمحلات السكنية في إطار البيع بالإيجار مع الاحتفاظ بملكيتها لمدة معينة ولشروط معينة حتى يضمن عدم تنازل وتصرف المستأجر المستفيد في السكن الممنوح له لفائدة شخص آخر قصد تحقيق الغاية الاجتماعية والاقتصادية وهي منع المضاربة في هذه السكنات، وهو ما جعل العديد من الفقهاء[2] يكيفون عقد البيع بالإيجار علي انه عقد بيع مع الاحتفاظ بالملكية، فيقول الأستاذ "إبراهيم دسوقي أبو الليل": «أن البيع بالإيجار ما هو إلي بيع علق انتقال الملكية فيه علي شرط الوفاء بجميع الأقساط والثمن، وبمجرد دفع أخر قسط كان انتقال الملكية مستندا إلي وقت البيع»[3]، وتكييف البيع بالإيجار علي انه بيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية، كان الهدف منه حماية المشتري من تعسف البائع في مطالبته باسترداد المبيع من يده بسبب عدم وفاء المشتري بقسط من الثمن، أو حتى في حالة إعساره أو الإفلاس، وإذا تم فسخ العقد فيلزم البائع برد ما تم قبضه من أقساط الثمن مع إمكانية الاتفاق علي أن يُبقي البائع جزء منه علي سبيل التعويض[4]، وقد تدخلت وزارة المكلفة بالسكن في هذا الشأن بنصها على المادة 09 في ملحق القرار المؤرخ في 30 أوت من سنة 2021 المتضمن نموذج

---

[1]– محمد حسين منصور، شرط الإحتفاظ بالملكية، مرجع سبق ذكره، ص 43.

[2]– منهم الأستاذ إبراهيم دسوقي أبو الليل، مرجع سبق ذكره.

[3]– إبراهيم دسوقي أبو الليل، البيع بالتقسيط والبيوع الائتمانية الأخرى، دار النشر ذات السلاسل الكويت، الكويت، سنة 1984، ص 55.

[4]– أخضع المشرع الجزائري مسألة تقدير قيمة التعويض للقاضي تبعاً للظروف كحماية للمشتري، وهذا بموجب المادة 363 من القانون المدني الجزائري.

عقد البيع بالإيجار لتكمل ما نص عليه سابقاً في المادتين 12 و18 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم على انه يحق للمتعهد بالترقية العقارية رفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة بفسخ عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية على حساب المستأجر المستفيد في حال تأخره عن تسديد ستة أقساط شهرية واسترداده للسكن موضوع العقد مقابل ردّ القيمة المالية للدفعة الأولية التي دفعها المستأجر المستفيد بعد خصم قيمة الأقساط الشهرية التي لم يوف بها، فضلا عن نفقات إصلاح الاتلافات التي قد لحقت بالمسكن ويمكن هنا إسناد عملية تقدير قيمة إصلاح الاتلافات إلي خبير معتمد، وكذلك نفقات التسيير التقني والإداري مع جميع المصاريف القضائية المترتبة عن فسخ عقد[1].

البند الثالث: تقدير النظريات القائلة بأن عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية على أنه بيع

يبدو أن الطرح السابق الذي يرجح الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية علي انه عقد بيع موفق ظاهرا في تفسيره لطبيعة عقد البيع بالإيجار، ذلك أن كلاً من عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية وعقد البيع وصوره ويهدفان إلي نتيجة واحدة هي نقل ملكية أصل المبيع، وان يصبح المستأجر المشتري مالكا لأصل الشيء محل العقد، لكن رغم هذه المقاربة القانونية لطبيعة عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية لا نسلم بصحة هذه النظرية تسليماً مطلقاً نظرا لوجود اختلافات بين العقدين، وقد تصطدم هذه الآراء القائلة بان الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية هي بمثابة عقد بيع عدة انتقادات تدحض الحجج والأسانيد التي أسس عليها أنصار هذه النظرية أراءهم.

فالطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية تختلف عن الطبيعة القانونية لعقد البيع وصوره، فإذا كان موضوع عقد البيع يرد على منقول أو عقار بغض النظر عن الغاية النهائية من وراء إبرامه التي لا تعتمد فى الغالب على الطابع الاجتماعي، فانه في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية لا يرد إلا على عقار ذي استعمال سكني وذي طابع اجتماعي حصراً الهدف منه التخفيف من أزمة السكن، ولا يمكن أن يكون موضوعه موجها للاستعمال الخاص مثل ما هو عليه في عقد البيع وإلا فقد الغرض الأساسي من وراءه الذي جعل المشرع يعتمده في مجال البيوع العقارية، ويتضح ذلك من

[1]–المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 01/ 105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم.

خلال قراءة نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 01/ 105 المعدل والمتمم يتبين أن عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية يختص باقتناء السكنات المنجزة بأموال من ميزانية الدولة في العموم أو من مصادر بنكية أو أي تمويلات أخري بعد انقضاء مدة الإيجار، ولا يمكن الاستفادة من عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية بشروط محددة في المرسوم التنفيذي رقم 105/01[1].

ويضاف إلى ذلك الاختلاف الجوهري في طبيعة أقساط الثمن التي لها طبيعة خاصة عن تلك المتعارف عليها في البيع بالتقسيط، فيجب على المستأجر المستفيد أن يسدد مبلغ الدفعة الأولية بقيمة 25٪ من ثمن المسكن، ويترتب علي تسديدها إبرام عقد البيع بالإيجار بين المتعهد بالترقية العقارية وبين المستفيد، وفي حالة فسخ العقد يقوم المتعهد بالترقية العقارية برد قيمة الدفعة الأولية بعد خصم الأقساط التي لم يسددها، وعلى هذا الأساس تأخذ قيمة الدفعة الأولية أحكام الثمن في عقد البيع، أما باقي الثمن 75٪ من قيمة المسكن موضوع العقد فيتم تسديد المؤجل منه وفقا لأقساط دورية موزعة على المدة المتفق عليها، وان يتم تسديده في كل الحالات قبل أن يتجاوز سن المستأجر المستفيد السبعين سنة، وفي حالة فسخ عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية ترد فقط قيمة الدفعة الأولي دون قيمة الأقساط التي تتحول إلي قيمة انتفاع المستأجر المستفيد من السكن إلي غاية فسخ العقد، فبذلك يختلف عن الأقساط التي يلتزم بها المشتري في عقد البيع بالتقسيط التي تعتبر جزءا من الثمن، فان وقع الفسخ بسبب عدم استفاء الأقساط يرد البائع قيمة الأقساط مقابل استرداده للمبيع وان أبقى علي جزء منه يكون علي سبيل التعويض، رغم أن هناك تشابه في النتيجة النهائية للعقدين تتمثل فى انتقال ملكية أصل المبيع من يوم البيع[2].

وفي ضوء قصور النظريات القائلة بأن عقد البيع بالإيجار يتأرجح بين الإيجار والبيع مما يجعلها عاجزة عن تفسير الطبيعة القانونية لهذه الآلية، ويتعين معه التعرض لهذه الطبيعة القانونية المختلطة فيما يلي:

---

[1]– المواد من 06 الي 14 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم.

[2]– المادة 363 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

الفرع الثالث: البيع بالإيجار في الترقية العقارية عقد مركب ذو طبيعة خاصة

على الرغم من أن عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية يجمع بين أكثر من عملية قانونية، إلا أن مسالة التعرف على الطبيعة القانونية ضمن أطر العقود الكلاسيكية المسماة –عقد الإيجار وعقد البيع– الداخلة في تركيب عقد البيع بالإيجار لم تجد الإجماع حولها، ومازالت مسالة تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار تتسم بالكثير من الغموض والتعقيد، إذ لا يمكن التسليم بان طبيعة عقد البيع بالإيجار هي الطبيعة القانونية الخاصة بعقد الإيجار، ومرد ذلك يكمن في عدم اعتبار انتفاع المستأجر المستفيد بالمسكن محل العقد مرجحاً لطبيعة القانونية لعقد الإيجار فقط بعيداً عن فكرة نقل ملكية المسكن محل العقد مقابل ثمنه.

ونظرا لان البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية في معظم صوره يأخذ أحكام الإيجار المعلق علي الشرط الفاسخ كما يأخذ أحكام البيع المعلق علي الشرط الواقف، والأمر متوقف علي قيام المستأجر المستفيد بالوفاء بجميع الأقساط في المدة المتفق عليها، لان العقد يبدأ بانتفاع المستأجر بالشئ محل التعاقد في صورة الإيجار وينتهي بتملكه لهذا الشئ بعقد البيع النهائي مما يؤدي إلي اجتماع عقديين في عقد واحد.

غير أن هذا الطرح يصعب قبوله لأنه يضفي علي العقد الواحد وصفين متناقضين في الوقت ذاته، وهذا يؤدي إلي وجود عقد بيع بدون ثمن لأنه إذا تم الفسخ يتم إرجاع الأمور إلي ما كانت عليه قبل التعاقد، ومع ذلك فان المدة الفاصلة مابين نفاذ عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية وانفساخ العقد تعتبر فترة إيجار ومن المسلم به انه ليس للفسخ اثر رجعي في العقود الواردة علي الانتفاع، وان الأقساط المدفوعة تعتبر مقابلاً للانتفاع بالشئ، وعلى هذا الأساس لا يظهر عنصر الثمن في العقد، والمعلوم أن الثمن ركن ضروري في عقد البيع وان انتفائه يؤدي إلي بطلان البيع ويعتبر كأن لم يكن لان ذلك من النظام العام[1].

إن اعتبار العقد متضمنا لتصرفين " الإيجار والبيع" في آن واحد هو أمر صعب ولا يتفق مع القواعد العامة والأوضاع القانونية المعروفة في العقود لاختلاف طبيعة كل من العقدين عن بعضهما، وان التسليم بتحويل العقد إلي بيع أو إلي إيجار حسب الظروف يعد أمرا مخالفا للقواعد العامة في التعاقد.

[1]– محمد حسين منصور، شرط الإحتفاظ بالملكية، مرجع سبق ذكره، ص 38 و39.

ولهذا فان البيع بالإيجار لا يمكن أن يوصف بأنه عقد بيع فقط ولا عقد إيجار فقط، ولا يمكن القول بأنه بيع وإيجار في آن واحد لكونه يتنافي مع المنطق القانوني، لذا قيل أن البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية عقد مركب وذو طبيعة خاصة، إذ يرى الأستاذ نبيل إبراهيم سعد بان البيع بالإيجار يهدف إلي عملية مركبة، الهدف النهائي منها هو نقل الملكية، وما الإيجار إلاّ وسيلة فنية للضمان تتمثل في إحتفاظ البائع المؤجر بالملكية إلي غاية استفاء كامل الثمن، ويعتبره الأستاذ نبيل إبراهيم سعد نموذجاً خاصاً للعقد المركب إذ يشمل علي سبيل التعاقب الانتفاع بالشئ ونقل الملكية[1]، ويهدف المتعاقدان لتمكين المستأجر المستفيد من الانتفاع بالشئ محل العقد ونقل الملكية، فيظهر في صورة العقد المركب لأنه يرمي إلى تحقيق غرضين مرتبطين إلي درجة لا يمكن فصلهما دون المساس بإرادة الطرفيين[2]، ويضيف الأستاذ نبيل إبراهيم سعد أن عقد البيع بالإيجار عقد مركب ذو طبيعة خاصة ولنفاذه يجب المرور عبر مرحلتين، إذ يتم تأجير الشئ إلي المستأجر الذي يلتزم بدفع كل الأقساط المتفق عليها التي تمثل قيمة الانتفاع من الشئ والباقي يمثل قيمة تملك الشئ، وبتمام العقد بعد تنفيذ كل شروطه تنتهي أثار عقد الإيجار وتحل محلها أثار عقد البيع نتيجة للاتفاق الأول[3]، كما يري الأستاذ ذيب عبد السلام أن عقد البيع بالإيجار عقد مركب مزدوج السبب، فهو في نفس الوقت إيجار وبيع[4] معتمداً في ذلك علي أحكام المواد 12 ، 18 و19 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01[5].

وتأكيداً لما سبق فقد تم إقرار هذه الطبيعة الخاصة لعقد البيع بالإيجار في المؤتمر الدولي للموثقين المنعقد في "مونتبلي" من 24 إلي 27 مايو1981 وتم إنشاء لجنة خاصة سميت بلجنة "البيع بالإيجار"، وفي إطار جدول أعمالها تمت التوصية من الموثقين على تكريس استقلالية هذا العقد ودعم العقد المركب ذي الطبيعة الخاصة، وقد قُدم تقرير تضمن دراسة قانونية متخصصة في موضوع هذا

---

[1]– نبيل إبراهيم سعد، مرجع سبق ذكره، ص 22.

[2]– زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص 43.

[3]– نبيل إبراهيم سعد، مرجع سبق ذكره، ص 226.

[4]– ذيب عبد السلام، الإيجار المدني – دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الطبعة الأولي، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2001، ص 199.

[5]– تسمح المادة 12 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم بفسخ العقد في حالة تخلف المستأجر المستفيد عن دفع الأقساط الثلاثة المتفق عليها، والمادة 18 من نفس المرسوم تنص أحكامها علي إمكانية استرداد قيمة الدفعة الأولية بعد تحصيل الأقساط المتأخرة مع قيمة اهتلاكات السكن، وكذلك تنص المادة 19 من نفس المرسوم علي انتقال الملكية بعد سداد جميع أقساط قيمة ثمن المسكن.

العقد، وتم علي اثر ذلك تأسيس لجنة البيع بالإيجار من طرف وزير التعمير والسكن الفرنسي بتاريخ 27ابريل1982 تولد عنها المشروع الأولي للعقد الذي عرف بتسمية الإيجار المكسب للملكية العقارية[1].

ويستخلص مما سبق ذكره ونظراً لما يمتاز به عقد البيع بالإيجار الوارد علي المحلات السكنية، أن الطبيعة القانونية المميزة له تجعله من العقود المركبة ذات طبيعة خاصة إذ هو ليس ببيع وليس بإيجار، وان استبعاد فكرة البيع فقط راجعة أساساً إلي تنظيمه بنص خاص به وعدم الاكتفاء بما جاء في القانون المدني، لذلك نرى بأن عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية اقرب إلي عقد البيع المعلق على شرط، أي أنه عقد بيع التملك فيه مؤجل وهو إلى حد بعيد منسجم مع البيوع الموصوفة كبيع الخيار مع وجود فارق في أن البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية هو بيع مؤجل وما الإيجار فيه إلا آلية قانونية لتسهيل تملك مسكن ذي طابع اجتماعي للفئات المتوسطة الدخل، وهذا ما جعل المشرع ينص على انه عقد شكلي يسمح بالحصول علي مسكن بعد انقضاء مدة الإيجار وإقرار شرائه بملكية تامة عكس عقود البيع والإيجار العادية التي تكون كقاعدة عامة رضائية رغبة منه في حماية الطرف الضعيف في العقد وهو المستأجر المستفيد.

وأن القول بتكييف عقد البيع بالإيجار علي أساس انه بيع بالتقسيط المنصوص عليه في المادة 363 من القانون المدني الجزائري بعيد عن المنطق القانوني خاصة انه عقد ذاتي خصه المشرع بنص خاص به وسماه "بالبيع بالإيجار" في المرسومين التنفيذيين رقم 35/97 ورقم 105/01 السابق ذكرهما، لذا فان عدم نص المشرع الجزائري على عقد البيع بالإيجار في القانون المدني فيما يخص البيوع الموصوفة والاكتفاء بإعطاء المشرع الجزائري لعقد البيع بالإيجار وصف "البيع المعلق علي شرط واقف" المتمثل في دفع جميع الأقساط وهو ما نص عليه في القانون المدني الجزائري في المادة 363 لم يعد مستساغاً بعد أن نظم عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية بنصوص قانونية خاصة بشروط اقتناء محلات سكنية في إطار البيع بالإيجار وهو ما يستلزم من المشرع تعديل هذه المادة.

[1]– زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص 45.

المطلب الثاني: موقف فقهاء الشريعة الإسلامية والمشرع الجزائري من الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية.

أمام استفحال أزمة السكن في الجزائر، وعدم قدرة الكثير من متوسطي الدخل على اقتناء سكن في إطار السوق الحرة نظرا لغلاء قطع الأراضي المخصصة للبناء والشقق السكنية، مما أدى إلي إقبال الكثير منهم على اقتناء مساكن في إطار صيغة البيع بالإيجار نظرا لما تمنحه هذه الصيغة من مزايا تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة عبر آلية الإيجار، غير أن خصوصية المواطن الجزائري تفرض عليه التأكد من صحة التصرف المقبل عليه خاصة لما تنص عليه الشريعة الإسلامية من أحكام بخصوص هذه الآلية، غير أنه لم يحصل إجماع بين فقهاء الشريعة الإسلامية حول مشروعية عقد البيع بالإيجار من عدم ذلك (الفرع الأول)، كما أنه من مهام الدولة توفير السكن الملائم لمواطنيها، وهو ما فرض على المشرع الجزائري التدخل لتوفير آلية قانونية وإيجاد صيغة جديدة تكون بديلا للصيغ التقليدية في توفير السكن للمواطن، وفي أخير نتطرق إلي موقف المشرع الجزائري من طبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: موقف الشريعة الإسلامية من عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية

ثار خلاف فقهي في بداية الأمر حول مشروعية عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية من عدمه، ومادام عقد البيع بالإيجار هو من العقود المستحدثة لغاية تشجيع متوسطي الدخل علي اقتناء سكن لائق تراعي فيه القدرة المالية للمستفيد لتحقيق مصلحة اجتماعية واقتصادية، ومن ثم لم يتعرض له فقهاء الشريعة الإسلامية القدامى وان تمت الإشارة إلي بعض لأحكام في دراستهم المتعلقة لعقد البيع وعقد الإيجار بصفة عامة، ولما ازداد الإقبال من قبل المواطن الجزائري المتوسط الدخل على هذا العقد تطلب الأمر معرفة موقف الشريعة الإسلامية من هذه الصيغة.

البند الأول: الرأي القائل بحرمة عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية.

أورد فريق من العلماء[1] جملة من الإشكالات الفقهية والمآخذ الشرعية على عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية وذهبوا إلي بطلانه لمخالفته أحكام المعاملات، ونظروا إليه على أنه عقد غير جائز كونه يخلط بين عقدي البيع والإيجار في عقد واحد، وهو ما لا يجوز لاحتوائه عقدين في عقد واحد وما يسببه من أخطار علي المستأجر المستفيد ولما فيه من غرر وإضرار بمصلحته، ولان المستفيد يجهل منذ البداية وهو مقبل على عملية الاكتتاب أهم عناصر المبيع الأساسية ومنها: موقع السكن والطابق الذي يتواجد فيه ومدة تسليم محل العقد، وكذلك لاحتواء العقد على الشرط الجزائي الذي صرحت به المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم وما يتضمنه من اكراهات مالية ترقي إلي العقود الربوية، وعلى هذا الأساس يعدون هذا النوع من العقود بالعقود الربوية المحرمة[2] للاسباب التالية:

01: اجتماع بيعتين في بيع واحد

فالبيع بالإيجار بيع اجتمع فيه بيعان على عين واحدة ووحدة الأطراف والزمان، والبيع عقد والإيجار عقد وكلاهما له خاصية عقود المعاوضة ولكل عقد أحكام مختلفة ومتنافية مع الأخر، غير أن عقد البيع يقتضي تملك الشيء، وعقد الإيجار يقتضي تملك منفعة العين المؤجرة مع بقاء العين في ملك المؤجر، وجمهور من المالكية وبقية المذاهب (الشافعية، الحنابلة والحنفية) يمنعون اجتماع بيعين في بيع واحد[3]، ومن شواهد الأحاديث الشريفة الناهية ورأي بعض الصحابة رضي الله عنهم ما جاء في الحديث الشريف:

---

[1]– نظراً لسيادة المذهب المالكي في القطر لجزائري تم الاستناد حصراً إلي رأى علماء الفقه المالكي، ومنهم علي سبيل المثال: – **الأستاذ صباح عماري**، فقه الموازنات ومدى تطبيقه على سكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره –ما يسمى بسكنات عدل–، مقال منشور في مجلة الإحياء، المجلد 19 ،العدد 22، سبتمبر 2019؛ **الأستاذ سفيان وخام**، عقد البيع بالإيجار" في التشريع الإسلامي –دراسة مقارنة في الفقه المالكي–، مجلة الاقتصاد والتنمية البشرية، جامعة لونيسي على بالبليدة الجزائر، العدد 14، سنة 2014؛ **الدكتور محمد حاج عيسى الجزائري** في حكم سكنات وكالة عدل (الإيجارات المنتهية بالتمليك) منشورة في الموقع الرسمي للدكتور، أطلع عليه يوم 2019/05/16 على الساعة 22:19 https://islahway.com/v2/index.php/%D8%A7%D9%84%D8%A3%D9%82%D8%B3%D8%A7%D9%85/%D8%A7%D9%84%D9%81%D8%AA%D8%A7%D9%88%D9%89-%D9%88%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%B3%D8%AA%D8%B4%D8%A7%D8%B1%D8%A7%D8%AA/item/327-87.

[2]– يعتبر الشرط الجزائي الذي صرحت به المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم "شرط جزائيا في الديون" وعلي هذا الأساس فان بعض علماء المالكية يحرمونه، نقلاً عن سفيان وخام، مرجع سبق ذكره، ص282.

[3]– وهبة الزحيلي، الإجارة المنتهية بالتمليك، منشور بمجلة مجمع الفقه الإسلامي السودان، العدد الأول، ص 140.

- الحديث الذي رواه أبو هريرة رضي الله عنه: (من باع بيعتين في بيعة فله أوكسهما أو الربا).
- الحديث الذي رواه أبو هريرة رضي الله عنه: (نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن بيعتين في بيعة).
- وما صرح به سيدنا عمر بن الخطاب رضي الله عنه:(ولا تبع بيعتين في بيعة) [1].

02: منع المستأجر المستفيد من تملك منفعة مسكنه.

أي نوع من البيوع لا يمنع الطرف المشتري من التمتع بحق الملكية والتصرف بملكه لأنه شرط يتنافي مع مقتضيات العقد لأن عقد البيع بالإيجار يتضمن اشتراط الاحتفاظ بملكية المسكن إلى حين الوفاء بجميع الأقساط، وهذا يعني عدم تملك المسكن محل العقد راجع لتقسيط ثمنه وتعليق إجراء نقل الملكية علي سداد أخر قسط من الثمن، ويستمر هذا المنع حتى بعد انتقال الملكية للمستأجر المستفيد لفترة من الزمن يحددها المشرع الجزائري في نصوص قوانين المالية[2]، غير أن المستأجر المستفيد أقدم على هذا البيع ليتملك المسكن ويتمتع بحقوق الملكية الناتجة عن عقد البيع، فناقض بذلك هذا الشرط مقتضى العقد[3]، وعلى هذا الأساس يمنع البيع مع شرط يناقض المقصود من البيع أي التحجير على المشتري في الشيء الذي اشتراه كأن يشترط البائع على المشتري ألا يبيع السلعة المشتراة ولا يهبها، فهذا من أكل أموال الناس بالباطل[4].

03: وجود الشرط الجزائي

يتم فسخ عقد البيع بالإيجار في إطار البيع بالإيجار علي حساب المستأجر المستفيد، وعلي الغرامة التأخيرية المقدرة ب2٪ من قيمة حصة الشطر الواحد في حال تأخره عن سداد الأقساط الواجبة

---

[1]– صباح عماري، مرجع سبق ذكره، ص479.

[2]– رغم أن المستأجر المستفيد الذي أصبح بمقتضى عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية بعد وفائه بالتزاماته مالكاً للمسكن الذي اشتراه في إطار صيغة البيع بالإيجار، إلا أن أحكام المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم تمنعه أن يتنازل عن مسكنه قبل نقل الملكية بصفة شرعية، وكرس هذا المنع بموجب أحكام المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019 المتعلقة بإعادة التنازل عن السكنات المدعمة بإعانة الدولة والتي كانت تمنع المستفيد من التصرف في ملكه إلا بعد انقضاء سنتين من تاريخ البيع النهائي، كما أنه يمنع منعا باتا المستأجر المستفيد بصفة كلية أو جزئية من تأجير مسكنه موضوع هذا العقد أو ممارسة أي أعمال حرة أو نشاط تجاري بحسب المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم، ومن إحداث أي تغييرات في الشكل الخارجي للمسكن.

[3]– صباح عماري، مرجع سبق ذكره، ص478.

[4]– وهبة الزحيلي، مرجع سبق ذكره، ص 141.

الأداء[1]، وعلى هذا الأساس يحرم بعض من علماء المالكية التعامل بهذا العقد لاشتماله على الربا المتمثل في غرامة التأخير[2]، وتبعا لذلك يثار التساؤل حول اثر الشرط الجزائي علي عقد البيع بالإيجار فهل يبطل العقد ببطلان الشرط الجزائي أم يبطل الشرط ويبقي العقد صحيحا؟

وحسب الدكتور الأستاذ سفيان وخام أن الشروط عند علماء المالكية ثلاث أقسام هي:

- شروط باطلة تبطل العقد.
- شروط صحيحة وعقد صحيح.
- شروط باطلة والعقد صحيح.

وبما أن عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية اشتمل على الشرط الجزائي، الذي بدوره اشتمل على الربا فان الأستاذ سفيان وخام أدرجه ضمن الشروط الفاسدة التي يبطل معها العقد، وبالنتيجة يكون عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية باطلاً لاحتوائه علي الشرط الجزائي الباطل[3].

وفي المقابل ظهر رأي أخر أباح للمضطر الذي يعاني من أزمة السكن والذي أرهقته تكاليف الإيجار العادي ولا تسمح له إمكانياته من اقتناء سكن بآلية البيع الكلاسيكية، من الاستفادة من سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار إستناداً إلى قاعدة الضرورات تبيح المحظورات وإن كان هناك إثم فهو يقع على وزارة السكن وعلى المتعهد بالترقية العقارية كما سوف نري في الرأي الأخر.

---

[1] – تنص أحكام المادتين 09 و12 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم علي أن الغرامة التأخيرية المقدرة ب 2٪ من قيمة حصة الشطر الواحد.

[2]– عبد الخالق ماضي، حكم عقد الإيجار المنتهي بالتمليك –مساكن عدل نموذج–، شوهد بتاريخ 2018/08/14 علي ساعة 23:45.

https://www.youtube.com/watche?v=leAB6KZbk3o

– فتوى الشيخ علي عيه، خطيب مسجد الكبير بجزائر العاصمة بخصوص مساكن محل عقد البيع بالإيجار، تم الاطلاع عليه يوم 14/08/2018 علي ساعة 22:23.

https://www.youtube.com

[3]– وخام سفيان، مرجع سبق ذكره، ص 282 و283.

البند الثاني: الرأي الذي ينادي بجوازيه عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية

غير أن غالبية علماء الفقه المالكي فى الجزائر[1] أجمعوا على ضرورة إصدار فتوى حول الجدل القائم بخصوص التعامل مع سكنات صيغة البيع بالإيجار، وما أثير حولها من بعض الآراء السابقة الذكر والذين أفتوا بعدم جواز عقد البيع بالإيجار في إطار البيع بالإيجار استنادا إلي ما يعرف بـ: " بيعتان في بيعة " والتي نهى عنها النبي صلى الله عليه وسلم، رغم انه في الحقيقة بيع واحد يدفع الثمن فيه على أقساط ولا يسلم السكن للمستأجر المستفيد إلا بعد دفعه دفعة أولي مقدرة ب 25 % من ثمن المسكن، وتنتقل ملكية السكن محل العقد بالوفاء بالقسط الأخير وفي المدة المتفق عليها، وهذا ليس بيعتان حسب ما اجمعوا عليه.

حيث تم التوصل إلى جواز التعامل بهذه الصيغة تغليباً لمصلحة التيسير على أن يسمى العقد بيعا معلقاً على شرط واقف لا بيعاً بالإيجار لتجنب الوقوع في المنهي عنه، وأن الأخذ بقاعدة الضرورات تبيح المحظورات لا تكون علي سبيل الإطلاق بل بقيود لمصلحة التيسير والرفق والمساعدة التي اكتنفت هذه المساكن، وعليه تم الترخيص فيه للضرورة والحاجة الشديدة الظاهرة لفئات معينة من الناس هم الفئات الضعيفة والوسطى الذين لا تسمح لهم إمكانياتهم المادية باقتناء مسكن في إطار عقد البيع الكلاسيكي وضيقوا الرخصة على بقية الفئات، فإذا اضطروا إلى امتلاك شقة والحاجة الماسة إليها وفقاً لقاعدة الضرورات تبيح المحظورات على أنّ الضرورة تقدر بقدرها ولا يجوز التوسع فيها فقاعدة الإباحة للضرورات هي استثناء والاستثناء لا يجوز التوسع فيه، وعليه فلو تحققت الضرورة فإن الضرورات تبيح المحظورات[2].

---

[1]– اجتمع 10 دكاترة من المختصين في الفقه الإسلامي بجامعة الجزائر كلية العلوم الإسلامية، الذي حضره كل من: موسي اسماعيل ، كمال بوزيدي، بولسنان محمد إيدير، عبد الرحمان سنوسي، محمد سماعي، محمد عبد النبي، مولود بن وثيق، سليمان ولد خصال، أحمد معبوط، ليعالجوا بعض التساؤلات التي أثيرت حول الموضوع وإنارة الرأي العام فيما يخص التعامل بهذه الصيغة ، وهذا في تاريخ 2015/01/26، مقال منشور في الموقع الرسمي لجريدة الشروق تحت عنوان شراء الجزائريين وامتلاكهم لسكنات البيع بالإيجار حلال، اطلع عليه يوم 2018/02/15، سا 00:04
https://www.echoroukonline.com/%D8%B4%D8%B1%D8%A7%D8%A1-%D8%A7%D9%84%D8%AC%D8%B2%D8%A7%D8%A6%D8%B1%D9%8A%D9%8A%D9%86-%D9%88%D8%A7%D9%85%D8%AA%D9%84%D8%A7%D9%83%D9%87%D9%85-%D9%84%D9%85%D8%B3%D8%A7%D9%83%D9%86-%D8%B9%D8%AF%D9%84

[2]– صباح عماري، مرجع سبق ذكره، ص484.

وأوضح الأستاذ موسى إسماعيل حول ما أثير بشان عقد البيع بالإيجار المخصص لسكنات صيغة البيع بالإيجار وما ذكر عنها من حيث الجواز وعدم الجواز شرعا، إذ قال البعض من الفقهاء عن عدم جواز العقد شرعا مثلما سبق الإشارة إليه أعلاه، غير أنه وبعد المناقشة والتمحيص من قبل الفقهاء[1]، لما جاء في البنود المتعلقة بصيغة السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار تبين أن هذا العقد في الحقيقته الشرعية والفقهية هو بيع بالتقسيط معلق على شرط وليس بيعا بالإيجار ينتهي بالتمليك كما فهمه البعض من الاسم المطلق عليه[2].

أما في الشق المتعلق بتعيين عناصر المحل من مكان السكن ورقم الباب والطابق وغيرها من عناصر العقد النافية للجهالة، فقد تم القول أن موضوع الجهالة في هذا العقد منتفية، إذ أن المستأجر المستفيد في هذا العقد يعرف الوصف موضوع العقد من المنطقة وحدود الولاية التي سيقطن بها وكذا المساحة وعدد الغرف، وأن عدم معرفة المَعني بالضبط في أي طابق يسكن لا يضر ولا توجد فيه جهالة تحول دون إبرام العقد، واستشهد الأساتذة السابق ذكرهم في هذا الخصوص بأن "أبا حنيفة أجاز بيع الدور والمساكن على البرنامج أي بالوصف" وهو رأي موجود أيضا في الفقه المالكي حسب نفس الأساتذة السابق ذكرهم.

وبخصوص ما أثير حول قضية العقد والشرط الجزائي في حال ما إذا لم يسدد المستفيد كافة الأقساط، إذ يمكن للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره أن تسترد من المستأجر المستفيد هذا السكن بعد أن ترد له قيمة الدفعة الأولى بعد خصم ما عليه من أقساط مستحقة الدفع وقيمة الإهتلاكات التي قد تكون لحقت بالمسكن، ويحوّل عقد البيع إلى إيجار وتقتطع منه الأقساط باعتباره كان مؤجرا وهذه الصيغة جائزة في الفقه الإسلامي [3].

وخلصت آراء الأساتذة السابق ذكرهم الصادرة في شان تكييف حكم الاستفادة من سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار أنها جائزة شرعا، ونجد أن هذا الحكم في تكييف العقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية قد احتكم فيه إلي فقه الموازنات بين المصالح والمفاسد المترتبة عليها، إلا أن عقد البيع بالإيجار الوارد علي السكنات المنجزة من قبل الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره كان الأولى تسميته

---

[1]– وهم: (موسي إسماعيل ، كمال بوزيدي، بولسنان محمد إيدير، عبد الرحمان سنوسي، محمد سماعي، محمد عبد النبي، مولود بن وثيق، سليمان ولد خصال وأحمد معبوط)

[2]– صباح عماري، مرجع سبق ذكره، ص 480 و481.

[3]– سفيان وخام، مرجع سبق ذكره، ص 282.

عقد "بيع معلق على شرط واقف"، وعقد البيع المعلق على شرط واقف يحقق كثيراً من أغراض البيع بالإيجار في إطار "البيع بالإيجار" من حيث الضمانات الكافية للمحافظة على حقوق المتعهد بالترقية العقارية، والتسهيل على المستأجر المستفيد في امتلاك السكن بالأقساط لمدة قد تصل إلى 25 سنة، وأن صورة العقد كما وردت في المرسوم المنظم له جائزة في الفقه الإسلامي لما يحققه من حاجة اجتماعية واقتصادية مشروعة.

الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري من الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار.

بالرغم من حداثة عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية في المنظومة القانونية الجزائرية، إلا أن هذه الآلية التعاقدية الجديدة في مجال البيوع العقارية أخذت حيزاً هاماً في السياسة السكنية العامة للدولة وأوجدت لها ذاتية خاصة في التشريع الجزائري، ولقد تولي المشرع الجزائري تسمية هذا التصرف القانوني الجديد في مجال الترقية العقارية من خلال القواعد القانونية خاصة في المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم، وقد خالف بذلك تلك القواعد القانونية الخاصة بعقد البيع بالإيجار الوارد في إطار المرسوم التنفيذي رقم 366/06 المتعلق بالمحلات الحرفية والمهنية، ومخالفاً أيضا القواعد العامة المتعلقة بالتكييف القانوني لهذا النوع من العقود الإئتمانية التي نص عليها ما نص عليه في القانون المدني خاصة في أحكام في المادة 363 المتعلقة بالبيع بالتقسيط، فمن خلال دراسة النصوص القانونية وأراء الفقه القانوني يتضح بأنه عقد مستقل ذاتي ذو خصائص قانونية مركبة ويحقق مزايا اجتماعية واقتصادية.

فبالدراسة والتمحيص فى الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار المنصوص عليه في إطار الترقية العقارية يتضح أنها ذاتية وأن عقد البيع بالإيجار عقد خاص مزدوج التركيب تسبق فيه مرحلة الإيجار مرحلة البيع وانتقال الملكية، هذا عندما وصف المشرع عملية انتقال ملكية السكن بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في العقد لأن المستأجر المستفيد في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية يتمتع بحيازة العين المؤجرة والانتفاع بها بمجرد إبرام عقد الإيجار، وبذلك يطمئن البال بأنها ستؤول إلى ملكيته في نهاية مدة الإجارة مقابل عوض[1]، وان انتقال ملكية المسكن إلي المستأجر المستفيد هي الغاية التي قصدها المشرع في هذا العقد لأن المستأجر المستفيد طيلة مدة الإيجار يملك منفعة الشيء محل العقد دون الأصل فالعين المؤجرة لا يتم تملكها إلا في نهاية المدة المتفق عليها ويتم تمليك العين بمجرد سداد

[1]– ذيب عبد السلام، مرجع سبق ذكره، ص 199.

القسط الأخير في نهاية المدة المتفق عليها، لذلك نجد المشرع الجزائري يعرف هذا العقد في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم على انه: «البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على سكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحدد في إطار عقد مكتوب»، مع الإشارة كذلك إلي التسمية التي اعتمدها المشرع الجزائري للطرف الثاني في العقد البيع بالإيجار بالمستأجر المستفيد التي تقرب أكثر إلي المستأجر في عقد الإيجار العادي .

كما أوجب المشرع الجزائري أن يكون الانتفاع بالعين مقتصراً على السكن وحده دون أي تخصيص أخر، مع وجوب تعيين هذه المدة بدقة في مضمون العقد، أي تعيين تاريخ بدئها وتاريخ انتهائها، فالإيجار في هذه الحالة يجب أن يكون لمدة محددة وغير قابلة للمراجعة أي لا ينقلب من إيجار محدد المدة إلى إيجار مفتوح المدة وهو غير قابل للتجديد تلقائيا، غير انه يمكن للمستأجر المستفيد أن يحتفظ بحق أداء مبالغ الأقساط التي لم تستحق بعد، وذلك قصد تخفيض مدة العقد وتقريب أجل البيع النهائي لصالحه، وبذلك تعدل رزنامة استحقاق الأقساط بعد أن يكون المستأجر المستفيد قد سدد عدة أقساط شهرية قبل حلول موعد استحقاقها وفق ما تقتضيه طبيعة هذه المعاملة، وهذا ما يستفاد من مقتضيات المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم ولا سيما في المادة العاشرة منه، وكذلك في المادة السادسة من ملحق القرار المؤرخ في 30 أوت 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، كل ذلك بخلاف عقد الإيجار العادي الذي يكون لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم[1]، ومدة الانتفاع هذه يجب أن تسبق إبرام عقد البيع النهائي، ويجب تحديد قيمة الثمن بصورة نهائية في هذا العقد، ويتم تقسيطه بحيث يتم تسديده عبر أقساط رغم أن القاعدة العامة في البيوع تنص على أن ثمن البيع يكون فوريا بمجرد قيام العقد ووقت تسليم المبيع[2]، ويتعين على المستأجر المستفيد دفع قيمة المسكن أثناء مدة العقد عبر مرحلتين، إذ يتم في المرحلة الأولى تسديد دفعة أولية بقيمة لا تقل عن 25٪ من ثمن المسكن وهي قابلة للرد في حالة فسخ العقد وبذلك تأخذ حكم الثمن في عقد البيع الكلاسيكي، والباقي يسدد في المرحلة الثانية 75٪ من الثمن الإجمالي للمسكن بصفة دورية عبر أقساط وهي غير قابلة للاسترجاع في حالة فسخ العقد

---

[1]– المادة 467 من القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007، المعدل والمتمم للقانون المدني الجزائري رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975.

[2]– الفقرة الأولى من المادة 388 من القانون المدني الجزائري التي تقضي بأنه: «يكون ثمن المبيع مستحقا في الوقت الذي يقع فيه تسليم المبيع، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك».

فهي مقابل الانتفاع بالمسكن وبهذا تأخذ حكم بدل الإيجار في عقد الإيجار التقليدي، فهذه المعاملة حسب ما نص عليه المشرع الجزائري تقتضي أن يكون هناك إيجار يعقبه بيع[1].

كما أكد المشرع الجزائري على الطابع الموقف لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم في حال عدم احترام المستأجر المستفيد لأحد شروط العقد، لانه لا يتم إبرام عقد البيع النهائي الناقل للملكية إلا بعد أن يستوفي المستفيد ثمن بيع المسكن المتفق عليه في عقد البيع بالإيجار فى إطار الترقية العقارية بكامله[2].

ولنا أن نتساءل إذا كان عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية الذي نص عليه المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم هل يكيف على أنه وعد بالبيع؟ أم عقد ابتدائي؟.

تنص الفقرة الأولي من المادة 71 من القانون المدني الجزائري علي أن: «الاتفاق الذي يعد له كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون له أثر إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه، والمدة التي يجب إبرامه فيها»، يستخلص من فحوي هذه المادة بان الوعد بالبيع le promis de vente هي الحالة التي يتم التزام احد المتعاقدين أو كليهما بحيث يعد أحدهما الآخر بإبرام عقد البيع في المستقبل خلال مدة معينة فيقبل الطرف الآخر بهذا الوعد، لتضيف الفقرة الثانية من نفس المادة على انه إذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يجب مراعاته أيضا في الاتفاق الذي يتضمن الوعد بإبرام هذا العقد، وقد ازدادت أهمية هذا النوع من العقود في الحياة العملية بسبب الرغبة في سد حاجات اجتماعية واقتصادية تمليها ظروف المعاملات، ذلك انه قد لا تسمح الظروف المالية لأحد المتعاقدين باقتناء سكن فيقوم بإيجاره ويتفق مع المالك في عقد آخر على أن يلتزم تهذا الأخير بأن يبيعه ذلك السكن إذا أبدى رغبته في الشراء والتزم بالشروط المتفق عليها، وبذلك يضمن المستأجر لنفسه الحق في اقتناء السكن المستأجر خلال مدة معينة ويأخذ الاتفاق بهذا الشأن عقد الوعد بالبيع، وعلى هذا الأساس يبقى الواعد ملتزما بإبرام العقد النهائي إذا اظهر الموعود رغبته في التعاقد خلال

---

[1]– المواد 02، 08 و12 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمعدل.

[2]– المادة 17 من ملحق القرار المؤرخ فى 30 أوت 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

الفترة المتفق عليها، ويبقي الموعود حرا في أن يمضي عقد الشراء أو لا يمضيه دون أن تترتب عليه أية مسؤولية[1].

وبناء على ما سبق فإن الوعد بالبيع يتميز بأنه خلال الفترة السابقة لإبداء الموعود له رغبته في الشراء يبقى الواعد مرتبطاً بالتزامه الشخصي بإبرام العقد محل الوعد تجاه الموعود له رغم انه يبقي مالكا للسكن ويحق له أن يجري جميع التصرفات التي يخولها له حق الملكية عليه ولا يبقى في المقابل للموعود له إلا المطالبة بتنفيذ الوعد إذا قامت الشروط الضرورية اللازمة لتمام العقد والمطالبة أيضا بالتعويض عن الضرر الذي قد يلحقه، وفي المقابل فإن الموعود له لا يعتبر مالكا للسكن ومن ثم لاحق له إجراء أي تصرف ناقل للملكية أو ترتيب أي حق من الحقوق العينية عليه، وإذا قام بأي عمل من هذا القبيل يقع تحت طائلة من يبيع ملك الغير، أما إذا عبر الموعود له عن رغبته في الشراء مع وجود محل الوعد بالبيع فإن العقد يتم من تاريخ الإعلان عن الرغبة في إمضاء العقد علي عكس ما هو معمول به في عقد البيع النهائي للسكن في إطار البيع بالإيجار الذي يعتد فيه بتاريخ منذ إبرام عقد البيع النهائي وليس من تاريخ إبرام عقد البيع بالإيجار، وفي حالة رفض الواعد إتمام البيع حق للموعود له اللجوء إلى القضاء لإجباره على ذلك ويعتبر الحكم النهائي الصادر في الموضوع بمثابة عقد البيع.

يستخلص مما سلف أن عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية ليس وعدا بالبيع وإنما هو عقد مركب ذو طابع خاص أو بمعنى أدق أن آلية الإيجار فيه ما هي إلا آلية للبيع بحيث يؤدي المستأجر المستفيد أقساطا من الثمن بطريقة متعاقبة.

أما المقصود من العقد الابتدائي الملزم للجانبين فهو عقد ممهد مستقبلا لعقد نهائي يتفق فيه الطرفان علي جميع شروط البيع مع تحديد اجل لتحرير عقد البيع النهائي

إن الغرض من هذا الأجل هو منح البائع مهلة لتجهيز مستندات الملكية وكذلك منح المشتري مهلة لتجهيز الثمن المتفق عليه، فإذا حل الأجل المحدد لتحرير العقد النهائي وتأخر أو امتنع البائع عن تحريره جاز للمشتري اللجوء إلى القضاء للحصول علي حكم يقوم مقام العقد، وهو بهذا المعنى عقد مستوف لجميع الشروط الجوهرية والشكلية الضرورية لقيامه[2].

---

[1]– علي فيلالي، مرجع سبق ذكره، ص134.

[2]– محمد المنجي، عقد البيع الابتدائي –الآثار القانونية والعملية لعقد البيع غير المسجل–، الطبعة الثانية، دار توزيع المعارف، الإسكندرية جمهورية مصر العربية، سنة 1987، ص05.

تجدر الإشارة إلي أنه لا يوجد في القانون المدني الجزائري أي نص ينظم العقد الابتدائي، إلا أن الواقع افرز معاملة تتمثل في اتفاق البعض كتابة أو شفاهة على تضمين تعهداتهم في شكل عقد ابتدائي، ويرجئان تحرير العقد النهائي إلى وقت لاحق، ويكون مرد هذه المعاملة إلى رغبة أحد المتعاقدين أو كليهما في تحضير الوثائق والأموال الضرورية لتسجيل وتقييد العقد، لذلك يسمى هذا النوع من العقود بعقود ما قبل التعاقد، ويشبه العقد الابتدائي العقد النهائي من حيث أن كليهما عقد تام، فالبائع يلتزم بنقل الملكية إلى جانب باقي التزاماته القانونية، كما أن المشتري يلتزم بدفع الثمن إلى جانب الاستلام ودفع المصاريف الضرورية لذلك، غير أن آثار عقد البيع الابتدائي تكون موقوفة التنفيذ إلى حين تحرير العقد النهائي ويتم تحرير هذا العقد طبقا لما تم الاتفاق عليه في العقد الابتدائي، ومن ثم فإنه بإبرامه العقد النهائي يفسخ العقد الابتدائي، ومجمل القول فإن العقد الابتدائي هو عقد مؤقت يتوقف سريانه على إبرام العقد النهائي، فهو ممهد لهذا العقد الذي قد ينعقد مستقبلا.

لذلك فإن العقد النهائي المشار إليه في المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم وفي المادة 17 من ملحق القرار المؤرخ في 30 أوت سنة 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار يعتبر تتويجا لعقد ابتدائي سابق عليه في الوجود هو عقد البيع بالإيجار المنصوص عليه في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم حتى لو لم يشر إليه المشرع الجزائري صراحة في هذا المرسوم، وإنما يستنتج ضمنيا، عندما نص على أنه يحدد الطابع الموقف للبيع بالإيجار، ولا يتم إبرام عقد البيع النهائي إلا بعد أداء أخر قسط من ثمن البيع المتفق عليه في عقد البيع بالإيجار فى إطار الترقية العقارية، وهذا يفيد أن عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية هو عقد مؤقت، الهدف من انعقاده ليس الإيجار وإنما الشراء تحقيقا لغاية اجتماعية هي التخفيف من أزمة السكن فى الجزائر.

من خلال ما ماسبق التفصيل فيه نخلص الي أن عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية تبنته عديد من التشريعات اختلف تنضيمها له بحسب سياسة كل من تلك التشريعات، بما فيها المشرع الجزائري الذي نضمه في شكل خاص إذ جعل منه كأحد آلية يعتمد عليها في تمكين المواطن الجزائري المتوسط الدخل من مسكن ذي طابع إجتماعي ضمن ألية المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم المنظم لعقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية ومختلف القرارات الوزارية المتعقلة بذات الشأن، وعلى العموم تم بعث هذ العقد المستحدث في مجال الترقية العقارية سنة 2001 الذي جاء بآلية قانونية جديدة تقوم على

فكرة الإيجار إبتداء وإنتهاء بالبيع، فالتملك هو العملية القانونية الستهدفة من هذا العقد، ليكون حلاً مكملاً للمبادرات السابقة للصيغ السكنية التقليدية المعروفة للتخفيف من أزمة السكن.

إعتمد المشرع الجزائري تسمية هذه الآلية الجديدة في التعاقد وتضمينها الأحكام خاصة بها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم المتضمن التنظيم القانوني لعقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية، ليتبين بأنه عقد مستقل ذاتي ذو خصائص قانونية مركبة يمكن من خلالها تحقيق مزايا إجتماعية وإقتصادية تجعل منه آلية فعالة في مجابهة أزمة السكن ببلادنا.

الفصل الثاني: إبرام عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية

نظراً لأهمية عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية في تحقيق أهداف إستراتجية السياسة السكنية المنتهجة في بلادنا، ولكونه عقداً من العقود الواردة علي محلات سكنية، ولإبرامه لابد من توافره علي الأركان الضرورية لقيامه وإنتاجه لأثاره المتوخاة وما يجب أن تتضمنه من أحكام قانونية تساهم في نجاح صيغة البيع بالإيجار وبالتالي تساهم في تخفيف من مشكلة أزمة السكن ببلادنا، وذلك بتوافر الأركان العامة المتعارف عليها من الشروط الموضوعية العامة من الرضي والمحل والسبب، والشروط الموضوعية الخاصة التي يتطلبها قيام عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية (المبحث الأول)، وبعدها يمكن التطرق إلي إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار من إعداد قرار الاستفادة والدعوة إلي إبرام هذا العقد (المبحث الثاني).

المبحث الأول: أركان إبرام عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية

لتمكين المستفيد من الحصول علي مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب، كما أنه يهدف إلي تملك محل ذي طابع سكني يقوم أساسا على اعتبار اجتماعي محض يهدف من خلاله المشرع إلي تشجيع متوسطي الدخل علي تملك السكن، كما انه لا يقوم على اعتبار شخصي للمؤجر البائع المتعهد بالترقية العقارية أو المستفيد المستأجر بل يقوم على أساس انتقال الانتفاع أولاً والذي لا ينتهي بموت المستأجر المستفيد لأنه ينتقل إلى ورثته[1] ولتملك مسكن بملكية تامة في آخر المطاف، لا ينتج العقد الصحيح أثاره القانونية إلا إذا تأسس علي أركان عامة تطبق على كل العقود وهي واردة في القانون المدني الجزائري وحتى في القوانين المدنية المقارنة (المطلب الأول)، كما ألزم المشرع الجزائري طرفي العقد البيع بالإيجار لخضوعهم لمجموعة من الاركان الموضوعية الخاصة (المطلب الثاني).

[1]– تنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم علي انه: «في حالة وفاة المستفيد يُعترف للورثة بحق نقل الأصول والخصوم المتصلة بالمسكن موضوع البيع بالإيجار».

المطلب الأول: الأركان العامة لعقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية

لصحة عقد البيع بالإيجار لابد من توافر مجموعة من الأركان العامة من الرضي والمحل والسبب حتى يكون عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية صحيحا ومنتجا لآثاره.

سنحاول دراسة هذه الأركان مع تحديد مدى فعاليتها في ابرام عقد البيع بالايجار في الترقية العقارية ودورها في تحقيق غاية الدولة في التخفيف من أزمة السكن في ضوء التشريعات المعمول بها في مجال العقود الواردة على المحلات السكنية وذلك في الفروع التالية ركن التراضي (الفرع الأول)، المحل (الفرع الثاني)، والسبب (الفرع الثالث).

الفرع الأول: ركن الرضا فى إبرام عقد البيع بالإيجار.

بما أن عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية كغيره من العقود الاخري التي تتطلب توفر ركن الرضي وسلامها فانه يشترط فى المترشح للاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار ما يشترط من الشروط المعروفة في باقي العقود وخاصة الرضي، إذ لابد من التراضي لقيام عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية صحيحا، ولا يتم ذلك إلا بقيام إرادتي المتعاقدين (المتعهد بالترقية العقارية والمستأجر المستفيد) المتوافقتين والمتطابقتين.

ويتم تطابق الإرادتين بعد صدور الايجاب[1] ويكون الايجاب صادراً من قبل الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره في شكل إعلان رسمي عن افتتاح الاكتتاب لشراء مسكن في إطار صيغة البيع بالإيجار، ثم يأتي القبول[2] من قبل الشخص الطبيعي المترشح للإستفادة من صيغة البيع بالإيجار الذي يجب عليه أن يستوفي جميع شروط عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية، كما تجب أن تكون تلك الإرادة حرة سليمة غير معيبة ولا يشوبها أي عيب من عيوب الرضي المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري وهي الغلط والتدليس والإكراه والاستغلال[3]، وأما في ما يخص عيب بيع عقار بغبن نجد أن

---

[1]– الايجاب هو العرض الذي يتقدم به الشخص ليعبر به على وجه الجزم عن إرادته في إبرام عقد معين فيشترط في الايجاب ان يكون دقيقا ومحددا من جهة ومن جهة أخرى أن يكون باتا من جهة أخري، فينعقد العقد بمجرد صدور القبول، على فيلالي، مرجع سبق ذكره، ص 103.

[2]– القبول هو الرد الإيجابي من طرف الموجب له، ولابد أن يكون هذا القبول مطابقاً للإيجاب، على فيلالي، نفس المرجع، ص 113.

[3]–المادة 81 من إلي المادة 91 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

تطبيق أحكام المادة 358 من القانون المدني الجزائري[1] المتعلقة بالغبن في البيوع العقارية لا مجال لتطبيقها في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية نظرا لمركز المتعهد بالترقية العقارية والخصائص التقنية والشروط المالية والمعايير والمقاييس المطبقة علي المساكن المخصصة للبيع بالإيجار المحددة مسبقا بقرارات وزارية[2]، لذلك يستبعد أن يقع المتعهد بالترقية العقارية في غبن يتعلق بثمن المسكن.

كما يجب أن تكون هذه الإرادة قد اتجهت إلي إحداث اثر قانوني من وراء هذا التصرف الذي تم بموجب إجراء قانوني يتمثل في نقل ملكية المسكن محل العقد إلي المستأجر المستفيد بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة، ودفع مبلغ الدفعة الأولي وجميع الأقساط المتبقية من ثمن المسكن للمتعهد بالترقية العقارية، وهذا ما هدف إليه المتعاقدان.

لا بد أن يستوفي المترشح للاستفادة من عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية شرط الأهلية الكاملة وفقا لأحكام المادة 40 من القانون المدني الجزائري، غير أنه من شروط صحة العقد أن يكون المستفيد من عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية من ذوى الدخل المتوسط، وعليه لابد أن يكون بالغا سن الرشد 19 سنة كأصل عام[3]، وألا يكون سنه اقل من 18 سنة إذا تم ترشيده لممارسة أعمال تجارية[4]، وألا يقل عن16 سنة إذا تمكن من الحصول علي ترخيص من وصيه الشرعي[5]، كما يجب

---

[1]– تنص المادة 358 من القانون المدني الجزائري علي أنه: «إذا بيع عقار بغبن يزيد عن الخمس فللبائع الحق في طلب تكملة الثمن إلى أربعة أخماس ثمن المثل.

ويجب لتقدير ما إذا كان الغبن يزيد عن الخمس أن يُقوّم العقار بحسب قيمته وقت البيع».

[2]– القرار المؤرخ في 17 يوليو سنة 2001، المتضمن المصادقة علي دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة علي المساكن المخصصة للبيع بالإيجار؛ القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك؛ القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، المنشورة (القرارات) كلها في الجريدة الرسمية في تاريخ 16 سبتمبر 2001 العدد52.

[3]– تنص المادة 40 من القانون المدني الجزائري في الفقرة 2 علي أن سن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة.

[4]– هذا ما نصت عليه المادة 05 من القانون التجاري الجزائري، الأمر رقم 59/75 المؤرخ في26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم.

[5]– المادة 15 من القانون رقم 11/90 المؤرخ في 21 افبريل 1990 المتعلق بعلاقات العمل، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 25 ابريل 1990، العدد 17.

علي المستأجر المستفيد أن يسدد في كل الحالات وقبل أن يتجاوز عمره سبعين 70 سنة مبلغ أخر قسط من ثمن بيع المسكن[1].

غير انه تثار إشكالية توافر الأهلية المطلوبة لإبرام هذا النوع من العقود، فهل الأهلية الكاملة مطلوبة وقت الدعوة إلي الاكتتاب في هذه الصيغة أم توافر الأهلية يوم إيداع الملف المطلوب؟ أم العبرة باكتمال الأهلية وقت إبرام عقد البيع بالإيجار أمام موثق؟

ونظراً للأهمية الكبيرة لهذه الإشكالية علي اعتبار أن أي شخص يرغب في الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية عليه أن يقدم ملفاً وطلبا للاستفادة إلي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره وقت افتتاح الدعوة إلي الاكتتاب، ثم تقوم لجنة مشكلة خصيصا لذلك بمعالجة مختلف الطلبات المقيدة لديها حتى تضبط المترشحين المؤهلين قانونا للاستفادة من هذه السكنات، فهي لا تبت في صحة الطلبات إلاّ في مرحلة لاحقة بعد الدعوة إلي الاكتتاب.

إن انجاز البرامج السكنية المخصصة في إطار البيع بالإيجار يستغرق في الغالب سنوات ويتطلب توزيعها شهوراً، الأمر الذي قد يؤثر في تغيير حالة المترشح للاستفادة إما باكتمال أهليته أو بفقدها بين المرحلة الممتدة من بين فترة الاستجابة لطلب الاكتتاب ودفعه لملفه وبين تاريخ قبوله وأخيرا مرحلة إبرام عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية.

وحسب اعتقادنا فان الزمن الذي يعتد به للنظر في إكتمال أهلية المترشح المستفيد من عدم ذلك هو تاريخ إيداع ملف الترشح للاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار، ذلك لانه المستأجر المستفيد أصدر إيجابا بحاجتة إلي قبول المتعهد بالترقية العقارية وتقوم اللجنة المختصة بالبت في طلبات الترشح للاستفادة من عقد البيع بالإيجار للتحقق من توافر الشروط المطلوبة في المترشح للاستفادة ومنها النظر في أهلية صاحب الطلب، خاصة إذا علمنا الأن التزام بدفع الجزء الأول من الدفعة الأولية يأتي مباشرة بعد قبول ملف المستأجر المستفيد، بحيث يظل إيجابه نافذا إلي غاية إصدار اللجنة لقرار القبول أو الرفض، وبالنتيجة لما كانت صحة الإيجاب قائمة علي أهلية صاحبها فانه يشترط في المترشح للاستفادة من سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار أن تكون أهليته كاملة وسليمة يوم إيداع ملف وطلب ترشحه[2].

---

[1]– المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 304/04 المؤرخ في 2 نوفبر 2004 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو بمصادر بنكية أو بتمويلات أخري في إطار البيع بالإيجار، المنشورة في الجريدة الرسمية في تاريخ 3 نوفمبر 2004 العدد 69.

[2]– دغبار رضا، مرجع سبق ذكره، ص 374.

كما يجب أن يتضمن هذا التراضي العلم بالعناصر الجوهرية للعقد على الأقل، ويجوز الاحتفاظ بمسائل تفصيلة يتفق عليها الطرفان فيما بعد حسب ما هو مقرر في أحكام المادة 65 من القانون المدني الجزائري.

وبالرجوع إلي المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 التي تحاول تعريف عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية تتضح العناصر الجوهرية لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، على غرار المسكن المخصص في إطار صيغة البيع بالإيجار، وهي السكنات ذات الطابع الاجتماعي الموجهة للتملك بعد إتمام دفع كامل ثمن مدة الإيجار التي لا تتجاوز 25 سنة علي أكثر تقدير، وفي حالة تسديد المستأجر المستفيد لعدة أقساط قبل حلول موعد استحقاقها يصبح المتعهد بالترقية العقارية ملزما بتعديل رزنامة ومدة الإيجار وفقا لما تم تسديده مسبقا، وكذلك ضرورة العلم بالعناصر الجوهرية الأخرى وهي الثمن المحدد علي أساس الكلفة النهائية لانجاز هذه السكنات بما تتضمنه من نفقات شراء الأرض وكذلك مصاريف التسيير التقني والإداري التي تحتسب بناء علي المدة التي تسبق نقل الملكية وقيمة الأقساط المحسوبة علي أساس المبلغ المتبقي بعد سداد الدفعة الأولى بقيمة 25 % من ثمن المسكن ويضاف إلي هذه الأقساط مصاريف التسيير خلال المدة المتفق عليها بين أطراف العقد علي أن لا تتجاوز 25 سنة.

إضافة إلى توافر العلم بالشروط الضرورية المتعلقة باستفادة المستأجر المستفيد من صيغة البيع بالإيجار من شرط السن وعدم تجاوزه لسبعين سنة علي أقصي تقدير، وأن يتراوح دخل الأسرة (الزوج والزوجة) مابين 24000دج كادني حد وست 06 مرات قيمة الأجر الوطني الأدنى المضمون كحد أقصى، على أن يكون المكتتب أو زوجه غير مالكين ولم يسبق لهما امتلاك ملكية تامة لعقار ذي استعمال سكني من قبل، وكذلك عدم استفادتهما من إعانة مالية من الدولة لشراء أو بناء ملك عقاري وضرورة إقامة المكتتب مدة خمس سنوات علي الأقل في الولاية المعنية بالبرامج السكني المخصص لها[1]، وهكذا يتم التطابق بين إرادة الأطراف المتعاقدة بعد علمهم بعناصر عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، وخاصة المستأجر المستفيد فان إقباله علي الاكتتاب وقبول ملفه يعبر عن تطابق إرادتي المتعاقدين مما ينتج عنه قيام عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية.

[1]– القرار المؤرخ في 22 يوليو سنة 2013 المعدل والمتمم للقرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 02 أكتوبر 2013، العدد49.

غير أن هناك إشكالية أخرى تثار بخصوص العلم بعناصر موضوع العقد في حال عدم تمكن المستأجر المستفيد من العلم بموقع وطابق السكن يوم الإعلان عن فتح الاكتتاب، إذ لا يتمكن المستأجر المستفيد من العلم إلا بعد دفعه للشطر الثالث من الدفعة الأولية وحصوله علي شهادة التخصيص التي يتمكن بموجبها من معرفة موقع وطابق السكن موضوع العقد، مما يتسبب هذا العلم المتأخر في تعكير رضي المستأجر المستفيد ووقوعه في غرر تسبب في الواقع العملي في العديد من الاحتجاجات التي تصدرت عناوين الأخبار والجرائد ومواقع التواصل الاجتماعي.

إن عدم علم المستأجر المستفيد المسبق بموقع وطابق السكن قد يحول دون إقدامه علي صيغة البيع بالإيجار وفي حالات كثيرة كان موقع السكن بعيداً عن ولايته الأصلية ومقر عمله، وكان علي وزير السكن تحديد موقع السكنات موضوع البيع بالإيجار وضبط عددها قبل الإقبال علي الإعلان عن الدعوة إلي الاكتتاب، خاصة وان المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم تمنح إختصاص تحديد موقع المساكن المخصصة للبيع بالإيجار وعددها إلي الوزير المكلف بالسكن[1]، خاصة وأن الدولة الجزائرية تهدف من وراء عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية إلي حصول اكبر عدد من طالبي السكن الاجتماعي في إطار البيع بالإيجار على سكن ملائم بمعايير توفر الراحة والرفاهية التي تتناسب مع وضعيتهم الاجتماعية والاقتصادية، مما يتعين على وزارة السكن إبعاد أي إشكال يحول دون تمكين المستأجر المستفيد من تملك سكن اجتماعي في إطار صيغة البيع بالإيجار ليحفظ كرامته، خاصة وان حق السكن مكفول دستورياً[2].

إن هذا التطابق في الإرادة لابد من التعبير عنه بوسائل التعبير العامة المذكورة في المادة 60 من القانون المدني الجزائري كأصل عام، غير أن هذا التعبير عن الإرادة في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية يجب أن يكون في إطار عقد مكتوب وفقا لنموذج محدد من قبل الوزير المكلف بالسكن، ويتكون هذا النموذج من نوعين من الشروط التنظيمية والتعاقدية لتحديد النظام القانوني الذي يحقق التوازن بين مصالح الأطراف المتعاقدة حتى لا يتعسف احد الأطراف اتجاه الأخر نتيجة عدم التكافؤ، ويحرر عقد

---

[1]– تنص المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم على انه: «يحدد الوزير المكلف بالسكن موقع المساكن المخصصة للبيع بالإيجار وعددها».

[2]– قد نص المشرع الجزائري في المادة 63 من دستور الجزائر علي ان الدولة تشجع عملية إنجاز المساكن وتسهر علي تسهيل الحصول عليه للفيئات المحرومة، بإعتبار أن ذلك من واجبات الدولة اتجاه مواطنيها من الفيئات الاجتماعية الهشة لتلبية الحق في السكن بإعتباره من عناصر ضمان الكرامة الانسانية.

البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية أمام موثق[1]، وذلك عبر إجراءات سابقة لانعقاد العقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية وإجراءات لاحقة له[2]، وعليه فركن الرضي في هذا العقد يظهر في شكل ملموس، وأن ما يلاحظ من تداخل بين ركني الرضا والشكلية في عقد البيع بالإيجار إنما يهدف في حقيقة الأمر إلى الحفاظ علي الطابع الاجتماعي للسكنات الموجهة للبيع في إطار صيغة البيع بالإيجار وتحسين شروط الحصول علي سكن لائق يتناسب مع مستوى دخل المواطن المستهدف من هذه الصيغة السكنية، وتمتين الأمن القانوني لهذا العقد، وبمجرد استفاء المستفيد ثمن بيع المسكن بكامله تنتقل ملكية المسكن بعقد رسمي نهائي محرر أمام موثق يخضع لإجراءات التسجيل والشهر أمام الجهات المختصة وفقا للتشريع المعمول به.

لذا فان الرضي في هذا العقد يكتسي طابعاً خاصاً.

الفرع الثاني: ركن المحل لإبرام عقد البيع بالإيجار في إطار التقية العقارية

يعتبر ركن المحل الركن الثاني لإبرام عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية كما هو الحال في باقي العقود الأخرى، فهو العملية القانونية التي يسعي المتعاقدان إلي تحقيقها المتمثلة فى الالتزامات التي يراد إنشائها، فالمحل في واقع الأمر «ركن في الالتزام لا في العقد»[3]، ولما كان عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية من العقود الملزمة للجانبين يكون محله مزدوجاً، فبذلك يكون المحل في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية عبارة عن العملية القانونية التي التزم الأطراف بتحقيقها، فالالتزامان الأساسيان في العقد المراد تحقيقهما هما: التزام البائع المؤجر "المتعهد بالترقية العقارية" بنقل ملكية السكن المعين إلي المستأجر المستفيد في نهاية العقد، وبالمقابل التزام المستأجر المستفيد بدفع الثمن الكلي للمسكن المخصص للبيع بالإيجار خلال مدة الإيجار المحددة، لذلك يكون لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية محلان رئيسيان هما السكن المخصص في إطار صيغة البيع بالإيجار وثمنه، وأن يكون محل عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية مشروعاً.

---

[1]– نص المواد 2 ،15 و17 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم.

[2]– للتفصيل أكثر يرجي النظر في الجزء المخصص للشروط الخاصة لانعقاد عقد البيع بالإيجار ص 100 وما بعدها من هذه الأطروحة.

[3]– عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني العقود الواردة على الملكية –البيع والمقايضة–، مرجع سبق ذكره، ص 191.

البند الأول: محل عقد البيع بالإيجار المتعلق بالسكن

يعتبر انجاز وتسليم ونقل ملكية المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أية تمويلات أخري في إطار البيع بالإيجار هو محل الالتزام الرئيسي والأساسي للمتعهد بالترقية العقارية، وبالتبعية فانه يشترط فيها هو ما يشترط في ركن المحل وفقا للقواعد العامة، وهو أن يكون السكن المخصص في إطار البيع بالإيجار موجوداً ومعيناً أو قابلاً للتعيين ويجوز التعامل فيه، بالإضافة إلي ذلك أن يكون مملوكاً للمؤجر البائع هذا وفقاً لما يلي :

1 : أن يكون السكن المخصص في إطار البيع بالإيجار موجوداً

المقصود بالوجود أن يكون الشئ موجودا وقت انعقاد العقد وبعده فان كان هذا الشئ غير موجود أصلا ويستحيل وجوده مستقبلا يعتبر العقد باطلاً[1].

ولا يثير عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية أي إشكال فيما يخص شرط وجود المحل، فهو المحل السكني المنجز بأموال عمومية أو أية مصادر بنكية أخري، بحيث تتوفر فيه مواصفات محددة فيما يخص المساحة والرفاهية، فضلا عن كلفة هذه المساكن التي تجعل منها سكنا متميزاً بين باقي السكنات الأخرى ذات الطابع الاجتماعي، ويتم تحديد موقعها وعدد الوحدات المراد إنجازها من قبل الوزير المكلف بالسكن، ويمتاز عقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية بتسهيلات في عملية الوفاء بثمن المبيع، وهذا ما يستفاد من نص المادة 10 من القرار المؤرخ في 22 يوليو سنة 2013 [2] التي نصت علي ما يلي: «يترتب علي دفع 25 % فى الشطر الأول من مبلغ المساهمة الأولية المذكورة أعلاه من طرف المقتني، المطلوبة عند تسلم المفاتيح وإعداد عقد البيع بالإيجار بين المستأجر المستفيد والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، وذلك لدى مكتب موثق حسب النموذج المعد بموجب قرار الوزير المكلف بالسكن»، لذا لابد من التحقق من شرط وجود المحل، أي ضرورة وجود المسكن المخصص في صيغة البيع بالإيجار قبل إبرام العقد، وتسليم محل العقد يتم بتسديد قيمة الثمن الأولية المذكورة في نص المادة أعلاه، وهذا ما يدل علي وجود المسكن محل عقد البيع بالإيجار قبل إبرام العقد، وبالنتيجة يستحيل قيام عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية في غياب المسكن المخصص لهذه العملية.

---

[1]– على فيلالي، مرجع سبق ذكره، ص 227.

[2]– القرار المؤرخ في 22 يوليو سنة 2013، المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المعدل والمتمم بالقرار المؤرخ في 30 أوت سنة 2021 الذي يحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 26 سبتمبر سنة 2021 العدد 73.

2 : أن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين

لا يكفي أن يكون محل عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية موجوداً أو قابلاً للوجود في المستقبل بل لابد أن يكون محل العقد معيناً أو قابلاً للتعيين تعييناً دقيقاً ومعلوماً علماً كافياً ناف للجهالة بين المتعاقدين[1]، وبما أن تعيين السكن محل العقد من الأمور الجوهرية في البيوع العقارية بصفة عامة والبيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية بصفة خاصة، كان من اللازم أن يتم هذا التعيين في عقد يحرر أمام الموثق تذكر فيه صفات ومشتملات المسكن وموقعه، وهذا بتبيان صنفه ورقم المسكن ومشتملاته من توزيع المساحة المحددة للسكن والتنظيم العملي له من عدد الغرف وتحديد الطابق المتواجد فيه ورقم العمارة وموقعها وتحديد البلدية والولاية المتواجد بها وحتى نسبة الأجزاء المشتركة التي تتبعه، وهذا ما حدده المشرع في ملحق القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار[2].

لكن ما ينبغي الإشارة إليه في هذا الصدد هو أنه بالرغم من المجهودات التشريعية التي بذلت من أجل تعزيز علم المستأجر المستفيد بأهم العناصر المحيطة بمحل العقد الأساسية في مجال صيغة البيع بالإيجار، من خلال التنظيم للعلاقة التعاقدية للأطراف بنصوص قانونية الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم والقرارات الصادرة من الوزارة المكلفة بالسكن والتنظيم الإتفاقي في نموذج عقد البيع بالإيجار، إلا أن ذلك لم يحقق الغاية المرجوة منه والتي أبانت مقتضيات تطبيق صيغة البيع بالإيجار في ارض الواقع عن نوع من القصور في احتواء المشاكل التي نتجت عن هذه الآلية، مثل عدم احترام آجال تسليم السكن موضوع العقد وخاصة عدم إبرام عقود البيع بالإيجار عند مرحلة الموافقة علي طلب الاقتناء التي تتضمن كل الشروط الأساسية للعقد، ولاسيما تعيين المسكن وتحديد مواصفاته وآجال تسليمه وثمنه والتعويضات المحتملة في حالة التأخير.

إن عدم تقيد الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بالضمانات التي يقرها القانون، وعدم احترام المواصفات والمعايير المطبقة علي المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار تأثر بالسلب على المركز القانوني للمستأجر المستفيد، وترجع بالسلب على مساعي الدولة في التخفيف من أزمة السكن ببلادنا.

ففي الواقع العملي نجد مشاكل تواجه عملية تعيين "المسكن" محل عقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية ففي الكثير من الحالات وبعد إقبال المستفيدين من عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية

---

[1]– ذيب عبد السلام، مرجع سبق ذكره، ص 67.

[2]– القرار الوزاري صادر عن وزارة السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 30 أوت سنة 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 26 سبتمبر من سنة 2021 العدد 73.

العقارية علي تسديد قيمة الدفعة الأولية، يصطدمون بتوجيههم إلي مواقع سكنية بعيدة عن رغبتهم وحتى موقع الطابق المسكن الذي لا يلبي رغباتهم الحقيقية، بحيث يجدون أنفسهم في مواقع بعيدة عن مقرات عملهم وإقامتهم الأصلية رغم أن المشرع يسعى من خلال هذه الصيغة السكنية إلي تحسين إطار عيشهم في مساكن لائقة ضمن ظروف تلبي رغباتهم، إذ أنه في كثير من المرات تعتبر عملية تعيين المساكن محل عقد البيع بالإيجار منافية لفحوى النصوص المنظمة لصيغة البيع بالإيجار وقرارات وزارة السكن الرامية الى الاعتماد على شهادة الإقامة لتحديد الموقع في برامج سكنات البيع بالإيجار المنجزة من قبل الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، فعلي سبيل المثال: نجد الكثير من المكتتبين فى برامج صيغة البيع بالإيجار تمنح لهم سكنات بعيدة عن إقامتهم وولايتهم الأصلية وهذا بعد طول الانتظار وترقبهم لتعيين مساكنهم، فكثير من المكتتبين فى برامج سكنات صيغة البيع بالإيجار في حصة ولاية الجزائر العاصمة وجدوا أنفسهم بعد استخراج شهادة التخصيص في ولايات مجاورة مثل البليدة، بومرداس وتيبازة، مما جعل البعض منهم يدخل في رحلة بحث عن مساكن تلائمهم من خلال الدخول في مفاوضات مع مستفيدين آخرين لتمكينهم من المبادلة ودفع مبالغ باهظة كانوا في غني عنها[1]، لهذا السبب لو علم المستأجر المستفيد بموقع السكن الذي خصص له لما أقدم على اقتنائه لمسكن بصيغة البيع بالإيجار لايلبي حاجته، ولو قامت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بالإجراءات الضرورية الكفيلة بعلم المستفيد المستأجر علماً ناف لكل جهالة وذلك لإطلاعه على كل العناصر الأساسية للسكن الذي خصص له لقام الرضي قياما سليما من شأنه المحافظة على استقرار مركزه القانوني في هذا الخصوص بحصوله على سكن اجتماعي وفقا للأهداف التي يقصدها المشرع الجزائري من خلال إصداره لهذه المنظومة القانونية التي ترمى إلي تثبيت الشفافية وفق آلية البيع بالإيجار والتخفيف من أزمة السكن ببلادنا.

وما يمكننا الإشارة إليه أن المشرع أكد علي طبيعة السكنات محل عقد البيع بالإيجار مستعملا مصطلحات "المحلات السكنية"، "مسكن"، "السكن"، وكذا "الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني"[2]، وهي كلها مصطلحات تدل علي أن المحل مخصص للاستعمال السكني المحض، كما حدد وجهتها في الانتفاع أولاً ثم التملك التام في الأخير لصالح الفئات المتوسطة الدخل وفق الشروط المنصوص عليها في

---

[1]– للتفصيل أكثر يرجي الرجوع إلي المقال تحت عنوان (الوعود الزائفة تعيد المكتتبين إلي الاحتجاج)، جريدة الخبر اليومي، العدد9099 يوم السبت 05 جانفي 2019م.

[2]– المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم.

المادة السادسة وما يليها من المرسوم التنفيذي رقم 105/01، مما تستبعد معه السكنات الموجهة في مختلف الصيغ السكنية الاجتماعية الأخري الخاضعة للأحكام الخاصة بها، كما تستبعد أيضا السكنات الموجهة للكراء، أما المحلات المهنية والتجارية المنجزة في إطار نفس المشروع فهي موجه إلي البيع المباشر عن طريق المزاد العلني، ومن ثم فان هذه السكنات هي في الأساس موجهة للتملك من قبل الطبقة المتوسطة الدخل قصد تحقيق أهداف السياسة العامة للدولة الجزائرية في مجال الإسكان.

البند الثاني: محل عقد البيع بالإيجار المتعلق بالثمن

إن شأن أي محل لالتزام في العقود الخاصة المسماة ومنها عقد البيع أو الإيجار، هو الثمن إذ يجب تحديد مقداره وكيفيات دفعه باعتبار أن عقد البيع بالإيجار هو من العقود المحددة المدة[1].

أما فيما يخص تحديد الثمن النهائي للمسكن محل العقد فقد تم تحديد عناصر احتساب أسعار السكنات محل عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 297/16[2] الذي عدل المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01، التي حددت الثمن علي أساس كلفة الانجاز بما يتضمنه من نفقات شراء الأرض وكذا التكاليف المالية والتسيير التقني والإداري المحسوبة على الفترة التي تسبق نقل الملكية، وللتطبيق الفعلي لآلية تحديد عناصر الثمن صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 يونيو سنة 2017[3] ليُفَصّلَ في كيفية تحديد الثمن، وحسب نص القرار الوزاري تتحدد كلفة انجاز المسكن محل عقد البيع بالإيجار ب50 ألف دج للمتر المربع من مساحة المسكن، و589 ألف دج لكل مسكن بالنسبة للتهيئة من طرق وشبكات مختلفة، ويستفيد المستأجر المستفيد من تخفيض بنسبة 100٪ من ثمن التنازل عن قطعة الأرض التابعة لأملاك الدولة الخاصة والتي أنجزت عليها المساكن، كما يستفيد كذلك من المساعدة المباشرة الممنوحة من الصندوق الوطني للسكن والمحددة بسقف أعلاه 700 ألف دج لكل مستأجر مستفيد بحسب الحالة وهذا ما يزيد من خاصية الطابع الاجتماعي لهذه السكنات، كما أن المستفيد من برنامج السكنات في إطار البيع بالإيجار خلال سنتي 2001 و2002 (المعروف لدى عامة

---

[1]– هذا ما أقرت به المادة الأولي من ملحق القرار المؤرخ في 30 أوت سنة 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار على أنه: «حدد ثمن بيع المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار بالأرقام والحروف مع تبيان أن هذا الثمن نهائي».

[2]– المرسوم التنفيذي رقم 279/16 المؤرخ في 2 نوفمبر 2016 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 ابريل 2001 الذي يحدد شروط و كيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخري في إطار البيع بالإيجار، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 6 نوفمبر 2016، العدد 65.

[3]– القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 يونيو سنة 2017، المحدد لعناصر حساب كلفة البناء وثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 26 سبتمبر سنة 2017، العدد 55.

الناس ببرامج عدل 01) يستفيد من مساعدة الدولة الخاصة بالتكفل الكلي بالطرق والشبكات المختلفة من الصنف الثالث لتصل إلي نسبة 100٪، ويستفيد أيضا من مساعدة الدولة المقدرة 10 ألاف دج من كلفة المتر المربع[1].

وبهذه الصفة يُستدعى المستأجر المستفيد لتسديد دفعة أولى مقدرة ب 25٪ من ثمن المسكن محل عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية بعد خصم إعانات الدولة ذات الطابع الاجتماعي، ويبقي علي المستأجر المستفيد الوفاء بفارق ثمن المسكن في مدة لا تتجاوز عشرين سنة.

ويستفيد المستأجر فى إطار صيغة البيع بالإيجار المسجل سنة 2013 (ما يعرف لدى عامة الناس ببرنامج عدل 02) من مساعدة الدولة للتكفل الجزئي بالتهيئة من طرق وشبكات مختلفة لتصل إلي 72٪، كما يستفيد أيضا من مساعدة الدولة المقدرة ب خمسة آلاف دج من كلفة المتر المربع.

يدعى المستأجر المستفيد لدفع قيمة الدفعة الأولية المقدرة ب 25٪ من ثمن المسكن بعد خصم الإعانات الممنوحة من طرف الدولة، ويجب عليه تسديد الفارق خلال مدة لا تتجاوز 25 سنة.

لقد جاء في القرار الوزاري السابق ذكره انه يجب على المستفيد من اقتناء مسكن محل عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية أن يتحمل تغطية ما تبقى من تكلفة انجاز المسكن بعد خصم المساعدات المباشرة ومساهمة الدولة في كلفة المتر المربع الواحد للسكن، وفي الطرق والشبكات المختلفة من الصنف الثالث[2].

أما في ما يخص كيفيات دفع ثمن المسكن فجاءت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 328/15[3] المعدلة لنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم والمادة الأولى من ملحق القرار وزارة السكن المؤرخ في 30 أوت سنة 2021 بإلزامية المستفيد بتسديد دفعة أولى لا تقل عن 25 % من ثمن المسكن، وهذا حسب الكيفيات الآتية :

- 10% من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء؛

---

[1]–المواد (01، 02، 03، 04 و05) من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 19 يونيو 2017، المحدد لعناصر حساب كلفة البناء وثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار.

[2]– المادتان 06 و07 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 19 يونيو 2017، المحدد لعناصر حساب كلفة البناء وثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار.

[3]– المرسوم التنفيذي رقم 328/15 المؤرخ في 22 ديسمبر سنة 2015 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2001 الذي يحدد شروط و كيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 27 ديسمبر سنة 2015، العدد 68.

- 5% من ثمن المسكن عند الانطلاق في الأشغال في موقع تواجد المسكن؛
- 5% من ثمن المسكن عند التخصيص؛
- 5% من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن.

على أن يُسدد الثمن المتبقي في شكل أقساط شهرية ثابتة في آجالها والمحسوبة علي أساس المبلغ المتبقي من ثمن المسكن في مدة لا تتجاوز 25 سنة للمكتتبين سنة 2013 (المعرف لدى العامة برنامج عدل02)، وفى 20 سنة للمكتتبين سنة 2001 و2002 (المعرف لدى عامة الناس ببرنامج عدل 01).

والجدير بالإشارة إليه أن هذا الثمن يعتبر نهائي وغير قابل للمراجعة خاصة وأن تحديد الثمن يحكمه نص قانوني لا دخل للوكالة الوطنية لتحسين السكن وترقيته في تحديده[1]، مما يشكل حماية للمستأجر المستفيد في مواجهة الوكالة الوطنية لتحسين السكن وترقيته من أية مراجعة محتملة في قيمة المسكن موضوع العقد يحتج بها المتعهد بالترقية العقارية على أساس ارتفاع تكلفة البناء أو تقييم ثمن المسكن على أساس سعر سوق العقار الموازية، خاصة وأن هذه السكنات تستفيد من إعانات الدولة لطابعها الاجتماعي وبالنظر إلى سياسة الدولة الرامية إلي القضاء علي أزمة السكن، وأن كيفية الوفاء بثمن المسكن كذلك سبق الحسم فيها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 105/01 ذلك بدفع دفعة أولية بقيمة 25% من ثمن المسكن والباقي عبر أقساط دورية في مدة لا تتجاوز 25 سنة من إبرام العقد كما سبق والإشارة إليه.

غير أنه أصبح من الممكن مراجعة ثمن المساكن بالنسبة لفئة مكتتبي صيغة البيع بالإيجار سنة 2013، عقب صدور قرار وزارة السكن المؤرخ في 30 أوت سنة 2021 الذي حدد بذلك الشكل الجديد لعقد البيع الإيجار، حيث جاء في المادة الأولى من ملحق القرار السابق ذكره أن: «ثمن السكن قابل للمراجعة بالنسبة للمستأجر المستفيد صاحب طلب مسجل في 2013»، في حين أن البنود التعاقدية المتفق عليها في المادة الأولى من شروط البيع بالإيجار تشير إلى وجوب تحديد مبلغ بيع المسكن موضوع العقد بالأرقام والحروف معتبرة بذلك أن الثمن نهائي، ويفهم من فحوى المادة الأولي من ملحق قرار وزارة السكن المؤرخ في 30 أوت سنة 2021 السابقة الذكر أن الثمن الأولي تقديري قابل للمراجعة بالزيادة وليس بالنقصان نظراً للأرتفاع الدائم لتكلفة البناء بصفة عامة، وذلك يعد تعد صارخ علي مبدأ المساواة

[1]– انظر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 يونيو 2017 المحدد لعناصر حساب كلفة البناء وثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار.

ومبدأ القوة الملزمة لعقد البيع بالإيجار الذي يمس بالأمن القانوني[1] لعقد البيع بالإيجار، مما يشكل تهديداً للمركز القانوني للمستأجر المستفيد من فئة مكتتبي صيغة البيع بالإيجار سنة 2013، فالقاعدة القانونية يتم سريانها ابتداء من يوم نفاذها وهذا ما يقع علي المستقبل دون أن يكون له اثر رجعي، وهو ما تم النص عليه صراحة في المادة 02 من القانون المدني الجزائري، وعليه لا يمكن تطبيق التعديل بأثر رجعي طبقا لمبدأ عدم رجعية القانون، وعليه يتضح أن طريقة المراجعة الدورية للثمن تصبح وسيلة لابتزاز المستأجر المستفيد خاصة وأن مدة عقد البيع بالإيجار تستمر لمدة 25 سنة إبتداء من تاريخ إبرامه، ومع ذلك تبقى عملية مراجعة ثمن المسكن متواصلة بشكل تعسفي وهي بذلك ترهق المستأجر المستفيد مما يؤثر علي مساعي الدولة الجزائرية في معالجة أزمة السكن عبر آلية البيع بالإيجار المستحدثة لفئة إجتماعية لاتستطيع إقتناء سكن إلا عبر تحفيزات ودعم الدولة، خاصة وأن صيغة البيع بالإيجار تعد شكلاً من أشكال البيع المؤجل وأن السكن ذو طابع إجتماعي مخصص لفئة متوسطي الدخل التي تعاني من تدهور القوة الشرائية على إعتبار أن السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار هو سكن يبقى تابعا لملكيته لدولة إلي غاية إبرام عقد البيع النهائي، مما يتعين على المشرع الجزائري والقائمين على وزراة السكن إحترام مقتضيات الأمن القانوني لعقد البيع بالإيجار وتعديل نص المادة الأولي من نموذج عقد البيع بالإيجار بما يتوافق مع مبدأ التوازن العقدي لأطراف عقد البيع بالإيجار تحقيقاً للإستقرار المركز القانونية.

[1] الأمن القانوني ضرورة اجتماعية ملحة وأحد مرتكزات دولة القانون والمؤسسات، فالتنمية الاقتصادية تتوقف على توفر الأمن القانوني، كما أصبح هذا المفهوم آلية لتقييم جودة النصوص القانونية، ويقوم الأمن القانوني على عدة أسس، من أهمها وضوح القواعد القانونية وضمان الثبات النسبي لها بشكل يؤمن استقرار المراكز القانونية، وتحقيق قدر من الثبات النسبي في المعاملات العقدية؛ رجاء عساوي، سناء شيخ، الأمن التعاقدي ومقتضياته، مجلة الإجتهاد القضائي، جامعة محمد خضير ببسكرة الجزائر، المجلد 13، العدد 25، ص 502، 503 و504.

البند الثالث: أن يكون محل عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية مشروعاً

يشترط في محل عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية ما يشترط في غيره من العقود، أي أن يكون المحل مشروعاً مما يجوز التعامل فيه[1]، غير انه لتحقيق أهداف الدولة فيما يخص سياسات الإسكان بالجزائر والتحكم في سوق العقار، فان التعامل إزاء السكنات التابعة للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" علما أن المستفيد من دعم الدولة يخضع لقيود خاصة، أدرجها المشرع في نص المادة التاسعة من ملحق نموذج عقد البيع بالإيجار، والتي تمنعه من القيام بأية معاملة تخص المسكن موضوع العقد نظرا لطبيعتها التي خصّها بها المشرع الجزائري والتي تتمثل أساسا في الطابع الاجتماعي لقطع الطريق أمام سماسرة العقار وتحقيقاً للعدالة الاجتماعية.

كانت مدة منع التصرف في هذه المساكن محددة ب 10 سنوات ابتداء من تاريخ إعداد وإمضاء العقد ويسري هذا المنع حتى في حالة سداد المستأجر المستفيد لمستحقاته مسبقا، وتم إدراج هذا المنع في قوانين المالية بغية تحقيق الأهداف السالفة الذكر.

لفقد سمح قانون المالية لسنة 2019[2] بموجب مادته 36 للمستفيدين من هذه السكنات بالتنازل عنها وبيعها بعد إنقضاء سنتين اعتبارا من إعداد عقد البيع النهائي وبعد تسديد قيمتها كلياً، ولتوضيح التدابير المتضمنة قابلية التنازل عن السكنات المدعمة والموجهة لصالح المستفيدين منها بعد سنتين من تاريخ إبرام العقود التي تتعلق بها صدر قانون المالية متضمن الترتيبات التالية:

إن المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019 عدلت المادة 91 من قانون المالية لسنة 2018[3] التي كانت تنص علي مدة إمهال قبل التنازل مقدرة بخمس سنوات من تاريخ إبرام العقد، كما عدلت نفس المادة أحكام المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008[4] التي كانت تنص علي مدة إمهال قبل التنازل عن

---

[1]– المادة 93 من القانون المدني الجزائري المعدلة بالقانون رقم 10/05 المؤرخ في 20 يونيو 2005.

[2]– القانون رقم 18/18 المؤرخ في 27 ديسمبر سنة 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 30 ديسمبر 2018، العدد 79.

[3]– القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 28 ديسمبر 2018، العدد 76.

[4]– القانون رقم 12/07 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 31 ديسمبر 2007، العدد 82.

السكنات المدعمة من الخزينة العمومية لصالح المستفيدين بعد مضي 10 سنوات من تاريخ إبرام العقد وبذلك يحق لهم التصرف فيها وفق ما هو منصوص عليه في العقد النموذجي بموجب المادة 9 منه.

ويجب كذلك أن يكون محل عقد البيع بالإيجار غير مخالف للنظام والأخلاق العامة، ففكرة النظام العام تتمثل في مجموع المصالح الأساسية للجماعة، أي الأسس والدعامات التي تمثل الحد الأدنى الذي لا يتصور بقاء تلك الجماعة بدونه وتكون ذات طبيعة اجتماعية واقتصادية وسياسية، أما الآداب العامة فيعني بها القيم الخلقية التي يبنى عليها المجتمع لتحقيق كيانه المعنوي[1]، وعليه يلتزم المستفيد من استعمال محل العقد وفق الغرض الأساسي المحدد لمساكن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"، وهذا ما نصت علية صراحة المادة 15 من ملحق القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار في ما يلي: «يمنع منعا باتا علي المستأجر أن يؤجر مسكنه موضوع هذا العقد بصفة كلية أو جزئية أو يمارس فيه أي نشاط حر أو تجاري»، وتكمن خصوصية هذه السكنات فى استعمالها الحصرى للسكن فقط في إطار إحترام الأخلاق العامة.

الفرع الثالث: ركن السبب في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية

يُعرّف السبب بأنه الغرض المباشر الذي يقصد الملتزم الوصول إليه من وراء التزامه [2]، وبما أن السبب هو العنصر المعنوي الذي يكشف عن حقيقة الإرادة بموجب الالتزام ذاته بمعنى أنه الهدف من العملية القانونية من وراء نقل ملكية المسكن في إطار البيع بالإيجار والذي لا بد أن يكون مشروعا وأن لا يخالف النظام العام[3]، حيث يختلف السبب عن المحل في كونه غير ملموس فالمشرع الجزائري عندما أشار إلى السبب محل عقد البيع بالإيجار ركز على معناه الحديث لا على مفهومه التقليدي من خلال التأكيد على الباعث للتعاقد أي الغاية التي يصبو إليها الملتزم من وراء التزامه[4].

وللتفرقة بين السبب والمحل، يُسأل بماذا التزم المتعاقدان أي ما هو محل العقد، ويسأل كذلك لماذا التزم المتعاقدان وهو السبب في العقد؟، فالمتعهد بالترقية العقارية يستفيد من ثمن المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار ومصاريف التسيير ونقل الملكية التامة للمسكن إلي المستأجر

---

[1]– علي فيلالي، مرجع سبق ذكره، ص 176.

[2]– عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني – نظرية الالتزام– مصادر الإلتزام–، مرجع سبق ذكره، ص 413 و 414.

[3]– المادة 08 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

[4]– علي فيلالي، مرجع سبق ذكره، ص 243 و 244.

المستفيد، أما المستأجر المستفيد فهدف إلى تملك مسكن بعد فترة الانتفاع لحاجته إلى هذا السكن في ظل الأزمة التي يمر بها خاصة وأن إمكانياته المالية لا تسمح له باقتناء عقار في السوق الحرة[1].

إن ركن السبب في هذا العقد يخضع للقواعد العامة نظرا لعدم وجود نص خاص في النصوص القانونية المنظمة لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية.

وعليه تتضح أهية الأركان الموضوعية العامة من رضي ومحل وسبب المطلوب توافرها لقيام عقد البيع بالإيجار، فهذه الأركان في عقد البيع بالإيجار لها خصوصيات خاصة نظرا لطبيعة وأهداف عقد البيع بالإيجار، إذ نجد أهلية المستأجر المستفيد تخضع لبعض الخصوصيات كتسقيف سن المستأجر المستفيد، وأن الزمن الذي يعتد به للنظر في إكتمال أهلية المترشح المستفيد هو تاريخ إيداع ملف الترشح للاستفادة من صيغة البيع بالإيجار، وتبقي مشكلة العلم بعناصر موضوع العقد المتأخر خاصة ما تعلق منها بموقع وطابق السكن مطروحة مما قد يتسبب في وقوع المستأجر المستفيد في غرر وهو ما يؤثر علي هدف الدولة في سعيها التي القضاء على أزمة السكن، بالإضافة إلى أن التعبير عن الإرادة يكون في إطار عقد مكتوب وفقا لنموذج محدد من قبل الوزارة المكلفة بالسكن وعليه يتضح أن الرضي في عقد البيع بالإيجار له طابع خاص، وأن ركن المحل في هذا العقد يتشكل من السكن موضوع عقد البيع بالإيجار وثمنه، فنجد عملية إبرام هذا العقد مرتبط بضرورة وجود السكن وأنه يستحيل إبرام عقد البيع بالإيجار في غياب المسكن، وان عملية تعيين السكن تتم بعد دفع الشطر الثالث من قيمة الدفعة الأولية مما قد يثير مشاكل بالنسبة إلي المستأجر المستفيد في الواقع العملي الذي قد يصطدم بتوجيهه إلي موقع لا يلبي رغبته، أما فيما يخص الثمن في عقد البيع بالإيجار فهو محسوم مسبقاً بموجب المرسوم التنفيذي رقم 279/16، مع الاستفادة من مساعدة دعم الدولة في مجال السكن بالإضافة إلي ميزة تقسيط ثمن المسكن لمدة تصل حتي 25 سنة من تاريخ إبرام العقد البيع بالإيجار، كما أن مشروعية التعامل في المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار جائزة غير أنه يجب إحترام مدة المنع المنصوص عليها في قوانين المالية تحقيقا لهدف الدولة في منح السكن لمستحقيه والتحكم في سوق العقار، ويبقي ركن السبب في عقد البيع بالإيجار يخضع للقواعد العامة لعدم وجود نص خاص في النصوص القانونية المنظمة لهذا العقد.

[1]– ذيب عبد السلام، المرجع سبق ذكره، ص 27.

المطلب الثاني: الأركان الموضوعية الخاصة بعقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية

لتحقيق أهداف الدولة في ضوء السياسة السكنية المعتمدة في توفير السكن الملائم للمواطن التي تعد احد أهم الواجبات الملقاة علي عاتقها، ولنجاح الغاية من إقرار صيغة البيع بالإيجار فقد ألزم المرسوم التنفيذي رقم 105/01 والنصوص المعدلة والمكملة له طرفي عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية مجموعة من الشروط الموضوعية والشكلية، سواء كانت تلك الشروط عامة أو خاصة إذ لابد أن تتوفر فى الطرف الأول البائع المؤجر صفة المتعهد بالترقية العقارية الذي يشرف علي انجاز وتوزيع السكنات بالشروط المنصوص عليها في النصوص المنظمة لصيغة البيع بالإيجار(الفرع الأول)، وبما أن آلية البيع بالإيجار صيغة سكنية تهدف لتوفير سكن ذي طابع اجتماعي فان الاستفادة منه ليست متاحة لكل الأفراد، وإنما هي مقيدة بشروط موضوعية يجب توافرها في المستأجر المستفيد (الفرع الثاني)، فكل هذه الشروط الموضوعية الخاصة وضعها المشرع لتحقيق غاية اجتماعية اقتصادية بهدف تحسين معيشة الطبقة المتوسطة الدخل والتخفيف من أزمة السكن بالجزائر.

الفرع الأول: الشروط المطلوب توافرها في المتعهد بالترقية العقارية.

تشترط النصوص المنظمة لصيغة البيع بالإيجار إقتصار الطرف الأول في العلاقة العقدية في إطار البيع بالإيجار على الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، التي تتوفر فيها صفة المتعهد بالترقية العقارية لإبرام العقد البيع بالإيجار(البند الأول)، ويشترط على الوكالة التقيد بدفتر الشروط أثناء إنجازها للمحلات السكنية إستناداً إلى معايير المساحة والرفاهية المطبقة علي المساكن المخصصة لهذه الصيغة السكنية الاجتماعية (البند الثاني).

البند الأول: شرط إقتصار الطرف الأول في عقد البيع بالإيجار علي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، وضرورة توفر الوكالة علي صفة المرقي العقاري لإبرام عقد البيع بالإيجار.

تشترط النصوص القانونية المنظمة لعقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية أن تعهد عملية إنجاز وتوزيع السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار إلي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره حصرياً دون غيرها من المرقين العقاريين، كما يشتطر في الوكالة توفرها على صفة المرقي العقاري لإبرام عقد البيع بالإيجار

01: شرط إقتصار الطرف الاول في عقد البيع بالإيجار علي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

تعتبر الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره المعروفة بين المواطنين باسم " وكالة عدل"[1] المتعامل الاساسي هذه العلاقة التعاقدية "البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية"، ولها صفة المتعهد بالترقية العقارية وهذا بموجب النصوص المنظمة لعقد البيع بالإيجار في المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم وكذلك نموذج عقد البيع بالإيجار الوارد ذكره في ملحق القرار المؤرخ في 30 أوت 2021، وقد أوكلت وزارة السكن والعمران والمدينة مهمة انجاز واقتناء برامج المساكن المنظمة في إطار المرسوم رقم 105/01 حصرياً إلي "الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره" دون غيرها من المرقيين العقاريين بموجب المقرر الصادر عن الوزارة تحت رقم 08 في تاريخ 2001/07/01 [2].

وقد تم تأسيس الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره سنة 1991 بمقتضي المرسوم التنفيذي رقم 148/91[3]، في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت وصاية الوزارة المكلفة بالسكن، بموجب المادة 3 من المرسوم المشار إليه أعلاه، وتقوم الوكالة بخدمة المرفق العمومي وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وذلك ما يفيد أن الوكالة مقيدة بقيدين وهما :

---

[1]– "وكالة عدل" هي دلالة مختصرة للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، وهذا ما نصت عليه المادة الأولي من المرسوم التنفيذي المستحدث والمنظم لهذه الوكالة وهذا بقولها "تدعي في صلب النص الوكالة".

أما عبارة "عدل" هي مختصر لتسمية الوكالة باللغة الفرنسية التي هي كما يلي:

Agence national d Amélioration et de Développement de Logement « AADL ».

[2]– القرار الوزاري رقم 08 المؤرخ في 01 يوليو 2001، المتضمن تعيين الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن (وكالة عدل) كمرقي عقاري مكلف بانجاز البرامج السكنية في إطار البيع بالإيجار، غير منشور.

[3]– المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 29 ماي 1991، العدد 25.

- قيد تخصيص: أي لها نشاط محدد في المرسوم المنشئ لها المذكور أعلاه[1]، ولا يحق لها تجاوز تلك الأنشطة المحددة وممارسة نشاط أخر.

- قيد خضوع الوكالة لنظام وصاية السلطة المركزية الممثلة في وزارة السكن والعمران: وهذا لتحقيق المهام الموكلة إليها وتنفيذ مقاصد السياسة العامة للسكن المتمثلة في للقضاء علي أزمة السكن وتنظيم سوق العقار.

تتمثل مهام الوكالة أساساً في ترقية السكن وتطوير أنماطه، وتأطير العمليات العقارية الموجهة للسكن والترويج للسوق العقارية وترقيتها عبر كافة التراب الوطني[2]، ومن أجل إنجاز برامج سكن جماعية وفردية ذات طابع اجتماعي وترقوي تتم الاستفادة الوكالة من الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لتنفيذ المشاريع السكنية المدعمة من قبل الدولة حسب ما هو مقرر قانونا[3]، وفضلاً على ذلك تقوم الوكالة بالأعمال والمشاريع التي أوكلتها لها الوزارة المكلفة بالسكن وتنفيذ البرنامج الوطني للقضاء على السكن الهش وإنجاز برامج سكنية تندرج في صيغة البيع بالإيجار، كما كلفت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره من طرف وزارة السكن والعمران بوضع المرصد الوطني للسكن[4]، والذي يهدف إلى جمع وتحليل معالجة المعلومات الضرورية ونشرها من أجل توضيح ودعم وتوحيد القرارات المتخذة في مجال

---

[1]– المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 148/91.

[2]– المادة 02 الفقرة الأولي من المرسوم التنفيذي رقم 148/91.

[3]– القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المنشور في الجريدة الرسمية فى تاريخ 29 ديسمبر 2015، العدد 70.

[4]– لتحقيق ذلك تم وضع بنك للمعطيات المتعلقة بسوق العقار إجمالاً، والسياسة العقارية المنتهجة خاصة لتحقيق مقاصد وزارة الإسكان التي تهدف إلى التخفيف من أزمة السكن ووصولا إلى القضاء عليها، تم تحديد منهج دراسات يمكن إجمالها فيما يلي:

- دراسة سوق السكن،
- دراسة السوق الإيجاري،
- دراسة السوق العقاري،
- دراسة نظام متابعة أدوات التعمير وأعماله،
- دراسة تكلفة التهيئة،
- دراسة عراقيل الصيانة والتجديد وإعادة التهيئة الحضيرة الموجودة،
- وضع نظام المؤشرات والمخطط الوطني للسكن.

سياسة السكن، وتهدف أشغال المرصد أيضا إلى وضع المعلومات الموثوقة والمضبوطة في تناول كل المتعاملين بصفة مستمرة (الدولة،الجمعيات،المرقين،...)[1].

وقد تم توسيع مهام ونشاطات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره من خلال تكليفها بإدارة وتسيير الاكتتاب لجميع المشاريع السكنية العمومية والتجهيزات المرافقة لها، مع تمكينها من المساهمة في رأس مال المؤسسات العمومية الاقتصادية، وبسط الوزير المكلف بالسكن سلطته علي جميع صلاحيات الإدارة المرتبطة بهذه الوكالة، باعتباره هو من يعين وينهي مهام المدير العام للوكالة، هذا ما أتي به التعديل المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 298/14[2]، وشملت التعديلات عدة مواد جاء مجملها لتضع تنظيما إداريا جديدا للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره من خلال توسيع مهامها ونشاطاتها.

ويخول للوكالة بموجب المرسوم رقم 298/14، المساهمة بحصة من الأسهم في المؤسسات العمومية الاقتصادية، وأن تحدث فروعا فى بعض النشاطات المتصلة بمهامها، وبالموازاة مع ذلك تتم الموافقة على التنظيم الهيكلي للوكالة بموجب قرار صادر عن وزير السكن، الذي يقوم بتعيين المدير العام لهذه الهيئة بموجب مرسوم ويُنهى مهامه حسب الأشكال نفسها طبقاً لقاعدة توازي الأشكال، ويتولى إدارة الوكالة مدير عام يساعده أربعة مديرين عامين مساعدين يعينون بقرار من الوزير المكلف بالسكن بناء على اقتراح المدير العام للوكالة، وتُنهي مهامهم حسب الأشكال نفسها[3].

أما عن النظام الهيكلي للوكالة وكيفية سير عملها فقد نص المرسوم التنفيذي رقم 298/14 علي أن الهياكل المركزية للوكالة تتضمن كلا من المديرية العامة مساعدة إدارة المشروع، والمديرية العامة للاكتتاب والتسويق، والمديرية العامة المساعدة للتسيير العقاري، وأخرى للمالية والإدارة، وتُلحق مباشرة بالمديرية العامة كل من مديرية التدقيق ومراقبة التسيير ومديرية الإعلام الآلي والإحصائيات[4]، وتطبيقا

---

[1]– مجموعة النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار والتعمير: الجزء الأول، الجزء الثاني، دفاتر الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره، رقم 1، نشرة المرصد، مجلة ورقية متحصل عليها من وكالة عدل.

[2]– المرسوم التنفيذي رقم 298/14 المؤرخ في 21 أكتوبر 2014، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12 مايو 1991 والمتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، المنشور فى الجريدة الرسمية فى تاريخ 22 أكتوبر سنة 2014 العدد 63.

[3]– هي أهم التعديلات التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 298/14 في 08 مواد تعدل وتتمم المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12 مايو 1991 والمتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره، وهو ما يتم تفصيله في باقي الدارسة.

[4]– بعد أن كانت المديرية العامة للوكالة تتولي أعمالها بمساعدة مدير عام مساعد في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 148/91 في نص المادة 11 منه.

لأحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 148/91 جاء القرار الوزاري المؤرخ في 10 فبراير 2015[1] الصادر عن وزارة السكن والعمران والمدينة لتحديد التنظيم الهيكلي للوكالة ولهياكلها الجهوية والولائية.

أ – الهياكل المركزية للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويرها وإختصاصها

وقد كلفت المديريات العامة المساعدة بالتنسيق بين مختلف الهياكل المركزية والجهوية للوكالة ومراقبة نشاطها ومتابعتها ومساعدتها ومرافقتها، في حين كلفت المديرية العامة المساعدة لإدارة المشاريع بمهام عديدة في مختلف المجالات من أهمها إطلاق المشاريع وانجاز السكنات حيث تقوم المديرية العامة المساعدة لإدارة المشاريع بإتخاذ القرار بشأن الاختيارات المعمارية والتقنية، وتلك المتعلقة بالتهيئة بالنسبة للمجموعات العقارية الكبيرة والتجهيزات المرافقة والقابلة للاستغلال التي كلفت بها الوكالة، وتنسيق أعمال هياكل الوكالة مع الهيئات الوطنية التقنية، وقياس موارد تمويل برامج السكنات وإنهاء الإجراءات المتعلقة بها والانطلاق الفعلي في البرامج طبقا لهدف الوكالة السنوية، وتشرف هذه المديرية على نشاطات المديريات الجهوية وعلى انطلاق المشاريع وإدارتها، وإعداد دفاتر شروط الصفقات والملاحق، والتأكد من توفير الأوعية العقارية الموجهة لإقامة هذه المشاريع، كما أنها تقيّم نسب تقدم انجاز المشاريع وتدابير التقويم الضرورية لضمان السير الجيد للعمليات العقارية[2].

كما كلفت المديرية العامة المساعدة لإدارة المشروع باستحداث نظام متابعة المشاريع في الجانبين المادي والمالي بالنسبة لمخطط تسيير المشاريع، وإعداد تقرير شهري حول حالة تنفيذ صفقات الانجاز، مع الإشارة إلى جميع النزاعات الناجمة عن تنفيذ هذه الصفقات وإلى الحلول المتخذة، والسهر على تنفيذ المشاريع في الآجال المطلوبة وتحديد المسؤوليات في حالة التأخر التي يتحملها المسؤلون الجهويون المكلفون بادراة المشاريع، كما أنه من مهام هذه المديرية عرض تقرير حول حالة تقدم البرامج السكنية على

---

[1]– القرار المؤرخ في 10 فبراير 2015 الذي يحدد التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره، الجريدة الرسمية في تاريخ 08 مارس 2015، العدد 24.

[2]– يتداول مجلس إدارة الوكالة علي 11 مجالا من بينها مجال تنفيذ البرامج السكنية والمشاريع المتعلقة بها والمصادقة عليها، يرجي مراجعة المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المعدلة والمتممة بالمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 298/14، المؤرخ في 21 أكتوبر 2014، المعدل والمتمم المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12 مايو 1991، المتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.

المدير العام، واستحداث نظام دفع الكشوف بالاتصال مع المديريات الجهوية والسهر على الأمر بصرف هذه الأخيرة في الآجال التنظيمية المطلوبة، والسهر على عمليات الغلق المادي والمالي للعمليات[1].

أما المديرية العامة للاكتتاب والتسويق لها مهمتان رئيسيتان، الأولى في مجال النشاط التجاري، وتتضمن تنفيذ ومتابعة إجراءات البيع والتحصيل والسهر على مصداقية آلية المراقبة، والالتزام بكل التدابير ضد مرتكبي المخالفات تحت مسؤوليتها، أما المهمة الثانية فهي تخص مجال تنفيذ الاكتتاب الخاصة بعملية البيع بالإيجار، حيث تسهر على افتتاح وتسيير ومتابعة اكتتاب برامج البيع بالإيجار التي بادرت بها الدولة، وضمان مراقبة بطاقية المكتتبين، واستحداث آليات الاكتتاب والسهر على تبليغ المعلومات إلى السلطة السّلمية، إضافة إلى ضبط قائمة المكتتبين والسهر على تطهيرها بالتنسيق مع مديرية الإعلام الآلي والإحصائيات.

وتقوم المديرية العامة المساعدة للتسيير العقاري، بتنظيم الإجراءات المتعلقة بعقود التوثيق التي تحرر تحت مسؤوليتها، واستحداث جهاز ملائم لتسيير الأملاك ومراقبتها عن طريق تفعيل آلية البطاقة الوطنية للسكن[2].

وتختص المديرية العامة المساعدة للمالية والإدارة بتحضير وتنفيذ ومراقبة ميزانية الوكالة، إذ تحضر ميزانيات التسيير وتراقبها بالتنسيق مع المديريات الجهوية، ومدى تحديد وتنفيذ معايير وإجراءات المراقبة، وكشف المخالفات لقواعد الميزانية وتقييم الأخطار وتحديد المسؤوليات واتخاذ التدابير الردعية، كما أنها تبلغ السلطة السلمية والمديرية المكلفة بالتدقيق ومراقبة التسيير، بكل الاختلالات والتدابير المتخذة لإصلاحها، وتقوم أيضا بإجراء أي تحقيق خاص بالتشاور مع المديرية المكلفة بالتدقيق ومراقبة التسيير، ومن مهام هذه المديرية كذلك عملية استحداث جهاز لتسيير المنازعات، وتمثيل المدير العام لدى الهيئات القضائية، وإدارة العلاقات مع مكاتب المحاماة[3].

وتبقي مديرية التدقيق مكلفة بالامتثال لأوامر هيئات المراقبة ومصالح الأمن والسلطة الوصية أثناء أداء مهامهما أو طلبات الاستفسار والتدقيق في تسيير بعض القضايا، فضلا عن مهمة الرد على

---

[1]–المادة 06 الفقرة الثانية من القرار المؤرخ في 10 فبراير2015، المتضمن التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره.

[2]– المادة 07 من القرار المؤرخ في 10 فبراير 2015، المتضمن التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.

[3]– المادة 09 من القرار المؤرخ في 10 فبراير 2015، المتضمن التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.

الملاحظات التي تشير إليها تقارير المتفشيات التابعة للهيئات المؤهلة كالمتفشية العامة للمالية ومجلس المحاسبة ومحافظ الحسابات، كما انها هي الجهة التي تقترح مواضيع التفتيش التي تقوم بها الهيئات المؤهلة.

ب – الهياكل الجهوية للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره وإختصصاتها

للوكالة سبع مديريات جهوية[1] على مستوى كل من العاصمة، وهران، قسنطينة، عنابة، ورقلة وولاية تيارت، تضم الاختصاصات الإقليمية لعدة ولايات، إضافة إلى مديريات المشاريع[2]، تتسع اختصاصاتهم الإقليمية علي أساس المحيط الجغرافي وقوام برنامج السكنات الذي يجب انجازه، وقوام الأملاك العقارية التي تخضع للتسيير العقاري، وتنحصر مهام هذه المديريات في تنفيذ مخططات التوظيف وتنفيذ الميزانية وتسيير الممتلكات العقارية والتأكد من استغلالها، وتنفيذ ومتابعة إجراءات البيع ومباشرة عمليات التغطية، كما أنها هي من يتولى تسيير عملية الاكتتاب في صيغة البيع بالإيجار والتحقق من البطاقية ودراسة ملفات المكتتبين، وتعد هذه المديرية دفاتر الشروط الخاصة بالمناقصات والصفقات وكذا الملاحق وكل الإجراءات المتعلقة بالصفقات، ومراقبة حالة الأشغال والمصادقة عليها تحسبا لدفع مصاريفها، ومباشرة التفاوض بخصوص العقود التي يجب إبرامها بالتراضي، والمشاركة في إجراءات الاستلام النهائي أو المؤقت للمشاريع[3]، ومنح المرسوم التنفيذي رقم 298/14 الاستقلالية المالية للمديريات الجهوية فيما يخص إدارة المشاريع والتسيير العقاري والموارد البشرية والمالية والاكتتاب والتسويق.

تراقب المديريات الولائية استخدام المنتوج الوطني في عملية البناء، وتتضمن الهياكل الولائية لوكالة مديريات المشاريع ويتم تحديدها حسب القوام الرقمي للبرامج السكنية، في حين تتلخص مهامها في التنسيق بين جميع المتدخلين في الورشات من (مؤسسات الانجاز، مكاتب الدراسات ومخابر المراقبة التقنية)، كما تسهر على الاجتماعات الدورية لورشات مراقبة الأشغال.

---

[1]– تحدد المادة 18 من القرار المؤرخ في 10 فبراير 2015 قائمة المديريات الجهوية ومقرها وكذا مجال اختصاصاتها الإقليمية.

[2]– يتم تحديد مديريات المشاريع حسب القوام الرقمي للبرامج السكنية، يرجي مراجعة المادة 19 من من القرار المؤرخ في 10 فبراير 2015، المتضمن التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره.

[3]– للاطلاع أكثر علي مهام مديريات المشاريع يرجي النظر إلي المادة 20 من القرار المؤرخ في 10 فبراير 2015، الذي يحدد التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره.

02: شرط توافر صفة المرقي العقاري في الوكالة الوكنية لتحسين السكن وتطويره.

لقد أضفى المشرع الجزائري في النصوص المنظمة لعقد البيع بالإيجار وصف " المتعهد بالترقية العقارية" على الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره [1]، وللتعرف على هذا الأخير يتعين التعرف علي المقصود بالمرقي العقاري، من خلال إدراك المفهوم الذي نصت عليه المادة الثالثة من القانون رقم 04/11 [2] على أنه: «...يعد مرقيا في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي ، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب احد هذه التدخلات ، أو تهيئة و تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها.».

وبذلك يعد كل متعامل في الترقية العقارية تاجرا بحسب طبيعة الأعمال التي أوردتها المادة الثالثة من القانون رقم 04/11، ما يستلزم ضرورة توافر الشروط المطلوبة لممارسة التجارة كالأهلية التجارية التي تؤهله لممارسة العمل التجاري، وهي الأهلية الممنوحة للوكالة بموجب نص المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم 148/91[3] المنشئ للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، على أن يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار، ويكون محل هذه المشاريع محلات ذات استعمال سكني أو مهني أو تجاري، وهو ما يتطابق مع نص المادة الثانية من أحكام المرسوم التنفيذي رقم 148/91، وبالرغم من تمتع الوكالة بصفة المؤسسة العمومية ذات الطابع التجاري والصناعي الذي يمنح لها الشخصية المعنوية والاستقلال المالي، غير أنها تبقى خاضعة لوصاية الوزير المكلف بالسكن[4]، مما يطرح إشكالا حول طبيعة علاقة الوكالة مع المستأجر المستفيد، هل هي هيئة إدارية تخضع للقانون العام أم مؤسسة عمومية تخضع للقانون الخاص؟.

فبالرجوع إلي المادتين الأولى والخامسة من المرسوم التنفيذي رقم 148/91، والمادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 298/14 المعدلة والمتممة لأحكام المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم

---

[1]– استعمل المشرع الجزائري مصطلح "المتعهد بالترقية العقارية" في المرسوم التنفيذي رقم 105/10 في المواد التالية: المادة 10 فقرة 02، والمواد 11 و12 فقرة 02 و15 و18 وكذلك في نموذج عقد البيع بالإيجار.

[2]– القانون رقم 11/04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

[3]– تنص الفقرة الأولى من نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 148/19 المنشئ للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره على أنه: «تعد الوكالة تاجرة في علاقاتها مع الغير».

[4]– تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المنشئ للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره على أنه: «يمارس الوصاية على الوكالة الوزير المكلف بالسكن».

148/91، يتضح أن الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

وإذا تمحصنا النظر في المهام المسندة إليها نجد أن الوكالة تاجرة في علاقتها مع المستأجر المستفيد، مما يجعل النزاعات المثارة بخصوص عقد البيع بالإيجار التي تبرم بين المتعهد بالترقية العقارية الممثلة في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره والمستأجر المستفيد تحكمها أحكام القانون الخاص، وأن مسألة الاختصاص الإقليمي تخضع لأحكام للمادة 40 فقرة01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1] بحكم أن كل نزاع يثور في المواد العقارية، والأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالإشغال العمومية، يخضع لاختصاص موقع العقار[2]، أما في ما يتعلق بالاختصاص النوعي للنزاعات المثارة بين الوكالة والمستأجر المستفيد فانه يؤول إلى القسم أو الغرفة العقارية حسب درجة التقاضي، باعتبار أن العقار محل النزاع هو عقار مخصص للاستعمال السكني ولا يمكن أن يتقرر هذا الاختصاص لأي قسم أو غرفة أخرى لان مسالة الاختصاص النوعي من النظام العام.

ورغم أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره تعد مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري وصناعي ولها شخصية معنوية واستقلال مالي، وهي تتكفل بمصاريف عملية انجاز السكنات في إطار البيع بالإيجار وكذا شراء الأرض التى يقام عليها المشروع ودفع مصاريف التسيير التقني والإداري من دراسة ملفات المرشحين للاستفادة من السكن في إطار البيع بالإيجار وإبرام العقود مع المستفيدين، إلا أن تمويل السكنات المنجزة في البرامج المخصصة لصيغة البيع بالإيجار يتم أساسا من الخزينة العامة أو الجماعات المحلية هذا قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 35/03[3]، الذي أصبح يمنح إمكانية تمويلها من مصادر

---

[1]– القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المنشور في الجريدة الرسمية المؤرخة في 2008/04/23 العدد 21.

[2]– وهذا ما استقرت عليه إجتهادات المحكمة العليا في قراراتها، يرجي النظر إلى القرار الصادر في تاريخ 10 ابريل 2014 عن الغرفة العقارية في الملف رقم 0844070 بين الطاعنة الوكالة (عدل) والمطعون ضده السيد أ – س، المنشور في مجلة المحكمة العليا لسنة 2014 العدد 02 ص 327.

[3]– المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المؤرخ في 13 جانفي2003 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 ابريل 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 22 جانفي 2003، العدد 04.

بنكية أو أية مصادر أخرى، لذا فانه يثار التساؤل حول ما إذا كانت الوكالة تأخذ شكل وكالة الترقية العقارية العامة، أو وكالة الترقية العقارية الخاصة؟.

فالترقية العقارية العامة هي التي يتولي فيها زمام الترقية العقارية أشخاص معنوية عامة أي المرقون العقاريون العموميون[1]، وتمنح لهم صفة المرقي العقاري المعتمد بعد التسجيل في السجل التجاري والجدول الوطني للمرقيين العقاريين، ويتم هذا في شكل مؤسسات وهيئات عمومية، ومنه الولوج إلي السوق العقاري من خلال مجموعة من العمليات، بدأً من تعبئة الموارد العقارية والمالية وإدارة المشاريع العقارية، وهذا النوع من الترقية العقارية كان هو الأصل في الجزائر لان الدولة كانت تحتكر زمام المبادرة والتنفيذ والتوزيع والتسيير قبل اتخاذ قرار الانفتاح علي السوق، وبما أن الهدف من إحداث صيغة البيع بالإيجار هو تحقيق المنفعة العامة، وأن الدور الأساسي للدولة الجزائرية هو ضمان وتهيئة الشروط السياسية والاقتصادية وترقية المجتمع وظروف حياة المواطنين فى مجال سياسة السكن في الجزائر، وعلى هذا الأساس فرضت الدولة بعض اختصاصاتها وامتيازاتها على بعض مؤسساتها، وهو ما يتضح جليا في نص المادة 01 الفقرة الثانية من المرسوم رقم 148/91 المنشئ للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره التي نصت على أنه: «تقوم الوكالة بمهمة المرفق العمومي وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي»، وتكون سلطة تعيين المدير العام للوكالة بموجب مرسوم بناء علي اقتراح الوزير المكلف بالسكن، والذي تستند قرارات الوكالة على قراراته في ما يخص اختصاصه في إطلاق البرامج السكنية وتحديد مواقع وعدد الوحدات السكنية[2]، مما يدل على أن المتعهد بالترقية العقارية في عقود البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية المتمثل في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره المكلفة بانجاز هذه السكنات محل العقد هي مرقى عقاري عمومي يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

---

[1]– بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون الأعمال، جامعة محمد خيضر ببسكرة الجزائر، الموسم الجامعي 2017/2016، ص 25.

[2]– المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم.

البند الثاني: شرط إنجاز الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لسكنات وفق المعايير المحددة للمساحة والرفاهية المطبقة علي المساكن المخصصة للبيع بالإيجار

كانت للإرادة السياسية العامة للدولة في سعيها للقضاء علي أزمة السكن الأثر الكبير في التوجه من مرحلة توفير سكن لأكبر قدر ممكن لفئات المجتمع المختلفة إلي مرحلة توفير مساكن ملائمة لظروف الحياة العصرية، وفقا لمعايير محددة بغية تحقيق الأهداف المنشودة لإيجاد أفضل الحلول للاستجابة بشكل نوعي وكيفي لإنتاج سكنات محل عقد البيع بالإيجار والتوفيق بين الخصوصيات الثقافية والاجتماعية المختلفة للحصول على سكن ملائم.

لقد حرصت الدولة الجزائرية على توفير الشروط الخاصة الواجب توافرها في المحلات السكنية المخصصة في إطار البيع بالإيجار، حيث اشترط القرار الوزاري احترام المواصفات التقنية المطبقة في المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار، مع ضرورة تحديد معايير المساحة والراحة المطبقة في كل المشاريع المتعلقة بإنشاء تلك المسكن، لذا جاء قرار الوزارة المعنية بالسكن والعمران المؤرخ في 2012/12/31[1] المتضمن الموافقة علي دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة علي المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، ملغيا بذلك أحكام القرار المؤرخ في 2004/11/17[2]، والذي بدوره تم بموجبه إلغاء أحكام القرار المؤرخ في 17 يوليو 2001[3].

وجاء هذا القرار متضمنا المواصفات التقنية المطبقة في انجاز السكنات الموجهة للبيع بالإيجار من معايير الرفاهية والمساحة بهدف انجاز سكنات ذات مستوى راق، إذ تمت الإشارة فيه إلى المعايير المعتمدة في قرار الوزارة المعنية بالسكن والعمران المؤرخ في 2012/12/31 بكل التفاصيل التي تتعلق بشروط البناء والمساحة والرفاهية المطبقة علي المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار، وتم التشديد علي ضرورة اختيار الموقع الحضري وتصميم السكنات وفقاً للمقاييس ونظام البناء المعتمد.

---

[1]– القرار المؤرخ في 31 ديسمبر 2012 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، المنشور في الجريدة الرسمية العدد 06 بتاريخ 27 يناير 2013.

[2]– القرار المؤرخ في 17 أكتوبر 2004 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة علي المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 16 سبتمبر 2001 العدد 52، الملغي بنص المادة 02 من القرار المؤرخ في 31 ديسمبر 2012 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار.

[3]– القرار المؤرخ في 17 يوليو 2001 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، الملغي بالقرار المؤرخ في 17 أكتوبر 2004.

01: المعايير التقنية المتعلقة بالرفاهية في المساكن المخصصة للبيع بالإيجار

وتتمثل هذه المواصفات التقنية العامة والمعايير المرجعية في حد الأدنى للخدمات التي يجب أن يوفرها صاحب المشروع المكلف بدراسته قصد توفير سكن ذي نوعية وكذا انجاز سكنات تلبي المتطلبات الملحة وتشتمل على عناصر الراحة والرفاهية.

أ. توفير إطار مبني متناسق ومنسجم ومدمج تماما مع موقع البناء

يتم توفير إطار مبني متناسق ومنسجم ومدمج تماما مع موقع البناء بإقامة مشاريع السكنات الموجهة للبيع بالإيجار طبقا للمواصفات المحددة في مخططات التوجيه والتهيئة والعمران PDAU ومخططات شغل الأراضي POS المعمول بها[1]، وفي هذا الإطار يجب الشروع أثناء الدراسات الأولية في التحليل المفصل للبيئة المحيطة بالمشروع من اجل تقييم طبيعة وتأثير العراقيل المحتملة والخصوصيات لأخذها بعين الاعتبار عند تبرير الجزء المعتمد في التصميم العام والخصوصيات لاعتمادتها عند تبرير الجزء الموافق عليه في التصميم العام للمشروع، وكذلك توفير الهندسة المعمارية المعتمدة للثراء والتنوع والاستجابة إلي متطلبات المستفيدين من حيث الجمالية والراحة بحيث تجعل من الحي موقعا لطيفا يطيب العيش فيه بغية القضاء علي أحياء المراقد المعتمدة سابقا، وهذا بتثمين الفضاء الخارجي وإنشاء علاقة بين المباني والبيئة المحيطة لترسيم الطابع الحضري وخلق فضاءات ذات استعمال خاص بالنسبة إلي ساكني الحي من المالكين والشاغلين له تكون سهلة الاستخدام، وكذا توفير محلات تجارية وخدماتية ومرافق جواريه مدمجة داخل الأحياء السكنية المخصصة للبيع بالإيجار من اجل توفير راحة واحتياجات المالكين والشاغلين لهذه السكنات[2].

---

[1]– المادة 16 من قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، التي تنص على أنه من خلال هذه المخططات يمكن وضع سياسة عمرانية محكمة تعمل على حماية الممتلكات والتجهيزات والهياكل القانونية وهذا انطلاقا من الموازنة ما بين قطاع السكن والفلاحة والصناعة وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي، والتي لا تتأتى إلا باحترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية، والتي تعد من صميم التعمير التنظيمي من خلال إيجاد مخططات عمرانية تختلف من مكان إلى آخر حسب السياسة العمرانية المنتهجة.

[2]– أحكام المادة 02 من القرار المؤرخ في 31 ديسمبر 2012 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار.

ب. تحسين النوعية المعمارية والعمرانية

يتحقق ذلك من خلال تحقيق هندسة معمارية تامة ووظيفية من شانها أن تكون بمثابة استجابة فعلية لخصوصية المواطن الجزائري عن طريق تركيب العناصر المعمارية التي من شانها استبعاد كل تغيير في الواجهات من طرف الشاغلين، ففي كثير من الحالات التي تخص سكنات الصيغ التقليدية ادخل المستفيدون منها عدة تغييرات تمس بالمظهر الخارجي للبناية، وكذا الاستغلال الحكيم للمساحات العقارية ومواقع المشاريع التي تمكن من تحقيق البعد الوظيفي وراحة الشاغلين والبحث عن البعد الفعلي الذي يجمع بين الأصالة والابتكار في ضوء احترام عناصر موقع المشروع[1].

وصنّف القرار الوزاري المؤرخ في 31 ديسمبر 2012 البنايات إلى ثلاث أصناف (منخفضة، متوسطة وعالية)، مؤكدا على ضرورة مطابقة مشاريع السكنات الموجهة للبيع بالإيجار للأحكام المنصوص عليها في أدوات التعمير[2]، وذلك بالتفريق بين البنايات المنخفضة وتلك المتكونة من 6 ستة طوابق بدون مصعد كهربائي، والبنايات المتوسطة العلو المتكونة من 7 إلي 10 طوابق مزودة بمصعد واحد علي الأقل والبنيات العالية المتكونة من 10 طوابق فأكثر مزودة بمصعدين كهربائيين علي الأقل وسلم النجدة مع الأخذ بعين الاعتبار أن الطابق الواحد يحتوي علي 4 سكنات، وشددت الوزارة المكلفة بالسكن على ضرورة أن تستجيب هذه المصاعد للمعايير العالمية وأن تكون مجهزة بجهاز تحكم بمفاتيح وبطارية النجدة[3].

من جهة أخرى، يضمن القرار إلزام الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بتوفير تجهيزات إضافية في المباني مهما كان تصنيفها، حيث يتوجب عليها أن توفر فاصلاً كهربائياً في كل مسكن،

---

[1]– من أهم التوصيات التي خلص إليها المشاركون في فعاليات "الملتقى الدولي للذكرى العشرين لسن التشريعات المتعلقة بالهندسة المعمارية" الذي احتضنته جامعة قسنطينة بالجزائر يوم 29 نوفمبر 2014، وتم التأكيد علي تحسين الإطار المعيشي للمواطن ونوعية العمارة والمحيط وإشكالية التراث المعماري وسبل الحفاظ عليه، وتم عرض عدة نصوص تطبيقية لقوانين ومشاريع قوانين تتعلق بتنظيم مهنة المهندس المعماري وتحسين الوضعية العمرانية في عدّة دول مشاركة، وتهدف مجمل هذه النصوص القانونية إلى إدماج معايير الجودة في المنتوج المعماري وأبعاد الهوية الوطنية والمفاهيم الجديدة في النشاط مثل ترشيد الطاقة والهندسة الصديقة للبيئة وقواعد البناء العصري، نقلاً عن موقع نقابة المهندسين المعماريين المجلس الوطني، اطلع عليه يوم 2019/02/22، على الساعة 22:12 https://www.cnoa.dz/Ar/

[2] – هذا ما أكدت عليه المادة 05 من القرار المؤرخ في 09 جانفي 2013، المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة و الرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار.

[3]– المادة 13 من القرار المؤرخ في 09 جانفي 2013، المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة و الرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار.

إلى جانب تخصيص هوائي جماعي للبث التلفزي، وتركيب هاتف داخلي لكل مبنى، كما ألزمت الوزارة الوكالة بضرورة توفير دافع للصواعق بالنسبة للبنايات المتوسطة والعالية، مع ضرورة ضمان وجود خزان مياه واحد يسع ألف لتر على الأقل بالنسبة للبنايات المنخفضة والمتوسطة، مقابل خزانين سعتهما الدنيا ألف لتر بالنسبة للبنايات العالية.

يجب تجنب تصميم البنيات فوق الفراغ الصحي، وعندما يكون هذا الخيار ضروريا فينبغي توفير بوابات لتفقد وتفتيش هذه الأماكن وتوفير شبابيك التهوية بالقدر الكافي[1]، وكذا انجاز توصيلات المياه القذرة ومنع توصيلات المياه الصالحة للشرب والغاز علي مستوى الفراغ الصحي وفقا للمعايير الواجبة الاحترام.

تهيئة الأجزاء المشتركة وهذا بتهيئة السطوح القابلة للاستعمال المشترك إذ يجب علي المهندس المعماري إدخال التنظيم والتكييفات اللازمة عليها، وجعل بهو المبني في شكل محيط استقبال يكون حجم ارتفاعه وعرضه مناسبا وأن يكون باب المدخل عنصر زينة منسجمة الأبعاد، وأن تخضع واجهات المباني في جميع الحالات للتوجيهات المتعلقة بالاستفادة من أشعة الشمس والرياح السائدة، وتلبيس البهو وأقفاص الدرج بمواد بناء ملائمة وذات جودة، ووضع أغماد المصاعد بشكل يسمح للمستعملين بحركة متواصلة مع مراعاة مصلحة ذوي الاحتياجات الخاصة ووضع مفرغ القمامة بشكل يمنع أي تلوث بصري فضلا عن عدم تعرضه لحرارة الشمس[2].

يجب إدراج تكنولوجيات أنظمة البناء الحديثة، وذلك قصد التقليل من أجال انجاز وتكلفة المشاريع السكنية المتعلقة بالسكنات المخصصة للبيع بالإيجار، مع الأخذ بعين الاعتبار نوعية الإطار المبني وتنظيمه وتكييفه مع السياق العام (تباين – اندماج)، والعمل علي البحث عن الحلول التي تسمح بالاستجابة لمنطق تقليص الاحتياجات الطاقوية وتلبية الأنظمة التقنية للبناء المعمول بها[3] وهذا عبر:

---

[1]– خيرات احمد، واقع ومستقبل منظومة الإسكان في الجزائر، المجلة الجزائرية للاقتصاد والمالية، المجلد الثاني، العدد 05، ابريل 2017، ص 105.

[2]– للاطلاع أكثر علي الأبعاد الدنيا التي يجب مراعاتها فى الأجزاء المشتركة يرجي الاطّلاع علي المادة 28 من القرار المؤرخ في 09 جانفي 2013، المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة و الرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار.

[3]– وسيم أنور فاضل الخالدي، دراسة تحليلية لتأثير البناء المعاصر على الطابع المعماري للمباني السكنية، مقال علمي قدم استكمالا لمتطلبات الحصول علي رسالة الماجستير في الهندسة المعمارية، الجامعة الإسلامية غزة، كلية الهندسة، سنة 2016، الرابط:

– توفير طريق الدخول والطرق الميكانيكية وتجنب تداخل الحركة مع الفضاءات المخصصة لمساحات اللعب والراجلين.

– توفير مستودعات القمامة المنزلية بشكل يجنب أي ضرر بصري أو شمسي، إضافة إلي مفرغة النفايات التي يجب أن تحضي بعناية خاصة حفاظا علي النظافة والبيئة وتشكل مادة أولية لنشاطات تحويلية في إطار التنمية المستدامة .

– استعمال مواد بناء محلية تكون متوافقة مع النظام المعتمد في معايير البناء لاسيما في مجال الأمن والاستقرار والمقاومة والدوام مع الأخذ بعين الاعتبار في هذه المواد توفر شروط الراحة الحرارية والصوتية بحيث تكون أكثر تكيفا مع الهندسة المعمارية المحلية.

– احترام معايير الصوت المطبقة و المحددة في مخططات DB و DTR.

– إدراج مفهوم الفعالية الطاقوية على أساس مبدأ التصميم البيومناخي لضمان الاقتصاد في الطاقة[1].

02: المعايير التقنية المتعلقة بالمساحة في المساكن المخصصة للبيع بالإيجار

يتكون نموذج البرامج السكنية الخاصة بالبيع بالإيجار من نوعيين، الأول سكن بثلاث غرف بمساحة قدرها 70م²، والثاني سكن بأربع غرف بمساحة قدرها 85م²، بما فى ذلك المساحة الخاصة بالأجزاء المشتركة.

أ. **تنظيم المساحة القابلة للسكن**

تحسب داخل الغرف والمطبخ وكذا قاعات الجلوس والحمام والمراحيض والمساحة المبنية وتحسب من خارج المبنى حيث تتمثل في مجموعة المساحات بما في ذلك المطلات مع احترام الحياة الخاصة للعائلة وتجنب الفضاءات غير الصالحة للسكن[2].

• قاعة الجلوس "الضيافة"، ويجب أن تكون في مدخل المسكن للسماح بدخول الضيوف إليها مباشرة دون المرور على الفضاءات المخصصة للحياة الخاصة للعائلة، وأن تكون مساحتها بين 19 و21م² حسب حجم المسكن مع توفر شرفة عرضها علي الأقل 1.40م² وتكون امتدادا لقاعة الاستقبال.

=researchgate.net/publication/326250855_tathyr_tknwlwjya_albna_walbyyt_ly_alfragh_almmary_wdwrha_fy_talraht_alhraryt_drast_ttbyqyt_lmshrw_abraj_albhr_fy_abwzby

تم الاطلاع عليه يوم 27 سبتمبر 2019 علي ساعة 01:58.

[1]– المادة 69 من القرار المؤرخ في 17 أكتوبر 2004، المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة علي المساكن المخصصة للبيع بالإيجار.

[2]– المادة 33 من القرار المؤرخ في 09 جانفي 2013، المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة و الرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار.

• غرفتان إلي ثلاث غرف وتكون مساحة الغرفة بين 12 و13م² مع الأخذ بعين الاعتبار وضعية "النوافذ ".

• مطبخ وتقدر مساحته ب11م² مع ضرورة مراعاة تجهيزات المطبخ المنصوص عليها في المادة 52 من نفس القرار حتى يؤدى وظائفه المعتادة بما في ذلك تناول الوجبات، على أن يتوفر علي منشر لا يقل عرضه عن 1.10م² مع امتداد منفعة المطبخ إلي هذه المساحة عند الحاجة، ومن بين المعايير المحددة في دفتر الشروط، ضرورة توفير تجهيز مسبق لمكان الغسالة الكهربائية مزودة بحنفية خاصة بها وجهاز التصريف (بالوعة) على مستوى المنشر، مع إلزام أصحاب المشاريع بتوفير ممص لصرف المياه على مستوى الشرفة.

ويجب أن يتوفر السكن علي حمام بمساحة دنيا تقدر ب 3م² ومرحاض بمساحة دنيا 1.5م² مع تصميم لا يشكل أي عائق وظيفي مع توفره علي الإضاءة و التهوية الطبيعية[1].

أما المساحة المخصصة للممرات فيجب أن لا تقل عن نسبة 10٪ من المساحة القابلة للسكن ويقوم الممر بدور التوزيع والمساهمة في سلاسة الحركة الداخلية للسكن، مع مساحة أفقية للتخزين من 1م² إلي 2م² مع مساحة الارتفاع الكلي للسكن بي 2.90م² كحد ادني.

ب – تنظيم مساحة الأجزاء المشتركة

وهو ما يصطلح عليه بالمساحة المبنية وهي مساحة يهدف استغلالها إلى تحقيق انسجام وأداء دورها الوظيفي بما يضمن راحة المالكين و الشاغلين لها

• تنظيم المصاعد الكهربائية وذلك بتوفير مصعد علي الأقل بالنسبة إلي البناية المشكلة من 7 إلي 10 طوابق و مصعدين علي الأقل بالنسبة للبناية العالية المشكلة من 11 طابق فأكثر يحمل ثمانية أشخاص وان تستجيب هذه المصاعد للمعايير العالمية.

• كما يحدد مساحة البهو الداخلي ب 3.50م² كمحيط للاستقبال يكون حجم ارتفاعه وعرضه مناسبا، وأن تكون المساحة بين المدخل المبني وأول درجة للسلم أو عند الوصول إلي منحدر المدخل بـ 4.50م²،

[1]– المواد 40، 41 و42 من القرار المؤرخ في 17 أكتوبر 2004، المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة علي المساكن المخصصة للبيع بالإيجار.

وأن تكون أبعاده منسجمة مع اتساع ومعالجة الواجهة، كما أنه يكون عرض الدرج بمساحة لا تقل عن 1.10م² وعرض باب المدخل المبني ب 1.60م² وكذا عرض باب مدخل المسكن 1.10م² [1].

• وفيما يتعلق بشروط النظافة، اشترط القرار ضرورة وضع مفرغ القاذورات في البنايات المتوسطة أو العالية، على نحو يتم تخصيص محل على مستوى سطح التوزيع (الطابق) مزود ببويبة تطل على ممر التفريغ، ويجب أن يتم إغلاق باب هذا المحل بإحكام وأن يكون مضادا للحرائق، ويضيف نص القرار، يتم تلقي النفايات أسفل عمود التفريغ في محل صناديق القمامة مهيأ خصيصا لهذا الغرض، ويجب أن يكون مغلقا ومهوى بواسطة غمد شاقولي آخر عمود، على أن يتم إغلاق باب هذا المحل بإحكام، ووضع حنفية اغتراف وكذا صون ممصّ (سيفويد) لصرف مياه الغسيل لتسهيل عملية التدخل في ظروف تمنع تسرب الروائح أو الضيق داخل السكنات، أما بالنسبة للبنايات المنخفضة، فلا حاجة لوضع مفرغات القاذورات، حيث يتم فصل محلات صناديق القمامة عن جسم المبنى بعيدا بمسافة كافية لتجنب أي ضرر لسكان العمارة.

رغم سعي المشرع إلي تحسين نوعية السكن الموجه في إطار البيع بالإيجار من خلال النص في دفتر شروط يستجيب لتطلعات المستأجر المستفيد على احترام النمط المعيشي له وتوفير معايير الراحة والرفاهة، إلاّ انه لاحظنا غياب نصوص في دفتر الشروط المطبق على السكنات المخصصة للبيع بالإيجار التي تؤسس وتلزم باحترام النمط الثقافي العمراني لكل منطقة، فمثلا في الجنوب الجزائري نتوقع أن لا يكون الإقبال علي سكنات البيع بالإيجار المنجزة بنفس المعايير السابقة الذكر، نظرا لان أهل الجنوب لهم خصوصياتهم في النمط المعيشي خاصة من حيث مساحة السكن وطوابق العمارة، التي تختلف عن أهل مناطق الشمال الذين ألفوا هذا النوع من نمط العمران، وعلي هذا الأساس كان علي المشرع عند إعداده لدفتر الشروط المتعلق بالسكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار أن يحترم خصوصية النمط الثقافي العمراني لكل منطقة، خاصة وان هناك مرسوم تنفيذي رقم 27/14 يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة علي البنايات في ولاية الجنوب[2]، وعليه يتعين على المشرع الجزائري

---

[1]– المادة 28 من القرار المؤرخ في 17 أكتوبر 2004، المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة علي المساكن المخصصة للبيع بالإيجار.

[2]– المرسوم التنفيذي رقم 27/14 المؤرخ في 2014/02/01، المحدد للمواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة علي البنايات في ولايات الجنوب، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 2014/02/12، العدد 06.

تعديل دفتر الشروط المطبق علي السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار بما يتناسب وانسجام الأنظمة العمرانية والمعمارية المنصوص عليها في نظامه القانوني.

الفرع الثاني: الشروط الواجب توفرها في المستأجر المستفيد

إن الطرف الثاني في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية هو المستأجر المستفيد وبحسب مقتضيات المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم، يجب التدقيق في الشروط المطلوبة وذلك راجع لخاصية الطابع الاجتماعي لهذه السكنات المدعمة من طرف الدولة التي يجب منحها لمستحقيها لذلك فان الاستفادة منه ليس متاحاً للجميع، بل إن الأمر متوقف علي مجموعة من الشروط الموضوعية وهذا ما نصت عليه المادة 06 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر[1] على أنه: «يتاح البيع بالإيجار لكل شخص لا يملك أو لم يسبق له أن تملك عقاراً ذا إستعمال سكني، ملكية كاملة ولم يستفد من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه ولا يتجاوز مستوى مداخيله 5 خمس مرات قيمة الأجر الوطني الأدنى المضمون».

ولا يمكن لأي كان الاستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه بموجب أحكام هذا المرسوم إلا مرة واحدة لذات الشخص"، وشروط أخري أضافتها المادة 09 من نفس المرسوم.

فمن خلال هذا النص الصريح، نستنتج انه يجب علي كل مترشح للاستفادة من هذا العقد أن تتوفر فيه شروط معينة، تتمثل فى أن لا يكون مالكاً لعقار ذي استعمال سكني (البند الأول)، وأن لا يكون قد تحصل على مساعدة مالية من الدولة مخصصة لدعم السكن (البند الثاني)، وأن يكون من فئة متوسطي الدخل(البند الثالث)، وهنالك شرط أخر كما سبق الإشارة إليه يتعلق بتسقيف الحد الأقصى في السن (البند الرابع).

[1]– تم تعديل المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 432/12 المؤرخ في 25 ديسمبر من سنة 2012 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 26 ديسمبر سنة 2012 العدد71.

البند الأول: أنه لا يملك ولم يسبق له أن تملك عقاراً ذا استعمال سكني ملكية تامة[1]

اشترطت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم السابق الذكر انه يجب علي المستأجر المستفيد أن لا يكون قد تملك هو أو زوجه ملكية عقارية تامة[2]، سواء كانت ملكية عقاريةمتمثلة في قطعة ارض معدة للبناء أو فى عقار ذي استعمال سكني[3]، أما عن محتوى المادة السادسة من المرسوم التنفيذي السابق الإشارة إليه والتي مفادها أن يكون التملك يتعلق بقطعة ارض صالحة للبناء أو بعقار[4]، ذي استعمال سكني، فانه يثار تساؤل حول المقصود من "عبارة عقار ذي استعمال سكني أوقطعة أرض صالحة للبناء".

وتجدر الإشارة هنا أن المشرع في البداية أرسى قواعد هذا العقد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم والذي يتضمن هذا الشرط "أن لا يكون قد تملك ولم يسبق له أن تملك هو أو زوجه ملكية عقارية تامة" مقتصرا فقط علي الشخص المترشح للاستفادة من عقد البيع بالإيجار فقط دون زوجه، غير أن تعديل المشرع للمادة 6 أعلاه بموجب ما جاء به المرسوم التعديلي والتكميلي رقم 432/12، قد وسع هذا الشرط ليشمل كذلك عدم تملك قطعة ارض صالحة للبناء هو وزوجه، وبالنتيجة فان تملك قطعة ارض معدة للبناء أو عقار ذي استعمال سكني مهما كان هذا التصرف القانوني الناقل

---

[1]– وإن كان ذلك يظهر من خلال عنوان هذا المرسوم ومضمونه خاصة المادة 02 منه فإنها تمدد مجاله إلى الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني، وهذا ما تداركه المشرع الجزائري في المرسوم 105/01 علي خلاف المرسوم 35/97 الذي أهمل هذا الشرط.

[2]– الشرط أن لا يكون قد تملك هو أو زوجه ملكية عقارية تامة كان يمس فقط المترشح للاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار دون زوجه، وان توسيع هذا الشرط ليمس طالب الاستفادة وزوجه جاء بتعديل المادة 6 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 432/12.

[3]– الملاحظ أن هذا الشرط المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم هو نفسه الشرط المنصوص عليه في المادة 03 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 82/73 التي نصت على أنه: «لا يجوز إمتلاك المساكن المعروضة للبيع على الوجه المذكور أعلاه إلا من طرف الأشخاص الطبيعيين الذين لا يملكون مسكنا ملكا تاما».

[4]– تعرف المادة 683 من القانون المدني الجزائري معني العقار انه الشيء الثابت الذي لا يمكن نقله دون تلف، وتبعا لذلك فان المستأجر المستفيد أو زوجه لا يحرم من الاستفادة من هذا العقد إن تملكا الأشياء التي يضفي عليها المشرع وصف عقار رغم أنها منقولة ولو كانت مخصصة للسكن، وحتي وان تملكا بناء متمثل في مركبة جاهزة ومعدة للسكن مادام يمكن نقلها من مكان إلي أخر، ذلك أن هذا النوع من السكنات يخرج عن دائرة العقارات بمفهوم المادة السالفة الذكر، وعليه يحق لكل مواطن هو وزوجه يملك ملكية من هذا النوع من البناءات الجاهزة الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار.

للملكية سواء عن طريق عقد بيع أو هبة أو واقعة مادية عن طريق الإرث، فانه يعد سببا كاف لإقصاء المترشح من الاستفادة من أحكام عقد البيع بالإيجار، وحال تقديمه لطلب الاستفادة فانه يقابل طلبه لسكن في إطار البيع بالإيجار بالرفض لعدم احترام هذا الشرط.

وإضافة إلى ذلك، يجب الإشارة إلى أن المادة 14 من نفس المرسوم التي نصت عل أنه "يمكن أن يستفيد من البيع بالإيجار كل من يقيم بمسكن إيجاري عمومي يتوفر على الشروط المذكورة أعلاه،على أن يلتزم بإعادة المسكن المعني إلى الهيئة المؤجرة بمجرد استلامه للمسكن موضوع البيع بالإيجار"، ولكن بالتمعن في هذا النص نجد أنه تحصيل حاصل للشرط القائل بأن لا يكون الشخص مالكا أو لم يسبق له أن تملك عقاراً ذا استعمال سكني ملكية تامة، إذ أن من يقيم في السكن الإيجاري العمومي لا يعتبر مالكاً، ومع ذلك فإن المتعهد بالترقية العقارية في مطبوعة التعهد تلزم المستأجر المستفيد من التعهد على أنه يقوم بإرجاع هذا السكن الإيجاري بمجرد تسلمه للمسكن الذي استفاد منه في إطار عقد البيع بالإيجار[1]، وهكذا فقد جاء في قرار للمحكمة العليا[2] تطبيقا للمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم انه: "لا يسقط إلتزام المكتتب في إطار البيع بالإيجار، بإرجاع المسكن الإيجاري العمومي المستفاد منه إلي الهيئة المؤجرة إلا بعد دفع أخر قسط والحصول علي عقد البيع النهائي"، حيث أنه من شروط عقد البيع بالإيجار والالتزامات المفروضة علي المستأجر المستفيد أنه يمكن أن يستفيد من عقد البيع بالإيجار كل مستفيد في إطار الصيغة السكنية "الإيجار العمومي" شريطة أن يلتزم المكتتب بإعادة المسكن المعني إلي الهيئة المؤجرة بمجرد إستلامه للمسكن محل عقد البيع بالإيجار، وعليه كان رّد المحكمة العليا علي قضاة المجلس عبر ما يلي: " حيث أن قضاة الموضوع توصلوا إلي أن الطاعن أصبح يملك عقاراً طبقا للمراسلة الصادرة عن ديوان الترقية والتسيير العقاري، وهو ما يزال يتمتع بصفة المستأجر لدى المطعون وأن الالتزام المنصوص عليه في المادة 14 لا يسقط عن المترشح إلا بعد دفع أخر قسط وحصوله علي عقد البيع النهائي من المطعون ضدها.

---

[1]– زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص68.

[2]– المحكمة العليا، الغرفة المدنية، الملف رقم 979527، القرار الصادر في تاريخ 2016/03/03، قضية بين (الطاعن ص . م، والمطعون ضدها ديوان التسيير العقاري لولاية الجزائر). قرار منشور في الموقع الالكتروني: https://elmouhami.com ،أطلع عليه يوم 2020/04/28 علي الساعة 10:09.

وحيث أن قضاة الموضوع عندما انتهوا إلي فسخ العقد بعدما توصلوا إلي أن الطاعن قد أخل بالتزامه العقدي، قد سببوا قضائهم بما فيه الكفاية، وان عدم الرد على تلك الوثائق لا يتغير به وجه الدعوى، مما يتعين معه التصريح برفض الطعن موضوعا.".

وعليه فانه من خلال ما تقدم فان القضاة ليسو مجبرين بالاستجابة إلي طلب فسخ عقد البيع بالإيجار بناء علي شروط تعسفية صادرة عن المتعهد بالترقية العقارية في حق المستأجر المستفيد، وانه يتعين عليهم مراقبة مدي احترام النصوص القانونية والبنود الاتفاقية التي تنظم عقد البيع بالإيجار، وذلك في إطار السلطة التقديرية الممنوحة لهم لمراقبة قيام الشروط التعسفية من عدمها، ومن ثم فانه في حال عدم احترام المتعهد بالترقية العقارية للنظام القانوني وشروط عقد البيع بالإيجار التي يجب أن تنفذ بحسن نية، يحق للمستأجر المستفيد اللجوء إلى القضاء لطلب الحماية المقررة له والتصدي لكل شكل من أشكال الشروط التعسفية.

وتثار مشكلة أخري في تطبيق هذا الشرط علي المترشح الذي يملك مسكناً يتكون من غرفة واحدة بمساحة صغيرة يعتبر في حكم الأشخاص الذين يملكون عقاراً ذا استعمال سكني[1]، ويحرم تبعا لذلك من حق الاستفادة من أحكام المرسوم التنفيذي رقم 105/01، وهذا يعد خرقا للتوجه الذي تبنته الدولة لتحقيق رفاهية المواطن بالعيش في سكن يتوفر علي المعايير المطلوبة ويحقق المستوى المعيشي الملائم بما يتناسب مع حقوق الإنسان[2].

---

[1]– رضا دغبار، في النظام القانوني للبيع بالإيجار "في الشروط الموضوعية"، مقالة منشورة في مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة الجزائر، المجلد 12، العدد 04، نوفمبر 2012، ص 364.

[2]– فقد نصت المادة 11 من العهد الدولي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية على انه: «تقر الدول أطراف هذا العهد بحق كل شخص في مستوى معيشي كاف له ولأسرته، يوفر ما يفي بحاجتهم من الغذاء والكساء والمأوى، وبحقه في تحسين متواصل لظروفه المعيشية، وتتخذ الدول التدابير اللازمة لإنفاذ هذا الحق، معترفة في هذا الصدد بالأهمية الأساسية للتعاون الدولي القائم على الارتضاء الحر»، صدر العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية بموجب قرار الجمعية العامة رقم 2200 في تاريخ 1966/12/16، ودخل حيز التنفيذ في 1976/12/3؛ المصادق عليه بالمرسوم الرئاسي رقم 67/89 المؤرخ في 16 مايو سنة 1989، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 17 مايو سنة 1989 العدد20.

لقد حينت وزارة السكن والعمران والمدينة الإجراءات والمعايير الجديدة المعمول به للاستفادة من السكن العمومي ودعم الدولة في هذا المجال[1]، خاصة فيما يتعلق بالمكتتبين المسجلين في البرامج السكنية العمومية السابقة، على غرار الاستفادة من صيغة البيع بالإيجار، وهذا بعد إقصاء كل من يحوز عقاراً لا يتجاوز 50 مترا أو شقة ذات غرفتين، وعليه فإنه قد تقرر رسميا عدم إقصاء كل المترشحين، خاصة المكتتبين المسجلين في البرامج السكنية القديمة على غرار صيغة البيع بالإيجار ممن يمتلكون شققاً ذات غرفتين من البرامج العمومية، فضلا عن أولئك الذين يمتلكون قطع أراضي وعقارات حتى لو كانت صالحة للبناء إذا لم تتجاوز مساحتها 50 مترا مربعا، لأن هذه الممتلكات لا يمكنها حل أزمة السكن التي يعاني منها طالبو السكن العمومي[2].

لقد كان الترخيص في وقت سابق للاستفادة من المساكن بمختلف الصيغ يخص المستفيدين السابقين من إعانات لا تتجاوز 30 مليون سنتيماً أو مساكن من غرفة واحدة، حيث كان هؤلاء غير معنيين بالإسقاط من قائمة مكتتبي مساكن البيع بالإيجار.

كما تخص المذكرة المنشور رقم 1 المؤرخة في 8 أفريل 2018 المعدل والمتمم للمنشور رقم 1 المؤرخ في 16 اكتوبر 2014 المترشحين لسكنات البيع بالإيجار المالكين لقطعة ارض صالحة للبناء أو المالكين لعقار ذي استعمال سكني عن طريق الهبة المتأتية حصرا من أوليائهم شريطة أن يقدموا "عقد الرجوع عن الهبة" الذي يتم إعداده أمام الموثق قبل التسجيل في برنامج السكنات المدعمة كليا أو جزئيا من قبل الدولة، ويُرفض كل عقد رجوع عن الهبة يحرر بعد التسجيل في برامج السكنات المدعمة كليا أو جزئيا من طرف الدولة.

كما تثور إشكالية أخري في تحديد عبارة ملكية تامة، ذلك لأنه يمكن للمترشح للاستفادة من عقد البيع بالإيجار أن يكون مالكاً لقطعة ارض معدة وصالحة للبناء أو لسكن ذي استعمال سكني دون أن يكون ذلك مقّيداً في البطاقية الوطنية للسكن التي تجرد كل مالك للسكن، مثال ذلك اكتساب ملكية عقارية عبر الميراث خاصة إذا لم يباشر المترشح المستفيد وباقي الورثة من هذا العقار إجراءات نقل الملكية، وكأصل عام أن الإرادة وحدها غير كافية لنقل الملكية العقارية بين الأفراد، غير أن الواقعة المادية في

---

[1]– مذكرة المنشور رقم 1 المؤرخة في 8 أفريل 2018 المعدل والمتمم للمنشور رقم 1 المؤرخ في 16 اكتوبر 2014، تخص الأشخاص الذين لم يسبق لهم امتلاك ملكية تامة لعقار ذي استعمال سكني أو لقطعة ارض صالحة للبناء ولم يستفيدوا من مختلف الصيغ السكنية أو إعانات عمومية، غير منشور.

[2]– المنشور رقم 1 المؤرخة في 8 أفريل 2018 المعدل والمتمم للمنشور رقم 1 المؤرخ في 16 اكتوبر 2014.

الحالة السابقة تنقل ملكية العقار بقوة القانون ودون تدخل إرادة الفرد في نقل هذه الملكية في الحالة السابقة، فالواقعة المادية يرتب عليها القانون أثراً بغض النظر أن تكون الإدارة قد اتجهت إلي إحداث هذا الأثر من عدم ذلك.

فالوفاة واقعة مادية طبيعية يرتب عليها القانون أثراً فورياً يتمثل في انتقال أموال الهالك العقارية منها والمنقولة إلى ورثته طبقا لاحكام المادة 15 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[1]، غير أن الملكية المترتبة عن الوفاة يسري مفعولها من يوم وفاة صاحب الحقوق العينية، ويبقي أمر انتقال الملكية في الواقع بيد المؤهل للاستفادة من عقد البيع بالإيجار أو أحد الورثة، ويجب علي المعني استصدار "شهادة توثيقية" من الموثق لكي يكون تصرفه نافذاً إعمالاً لنص المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري[2].

إن كل انتقال أو إنشاء أو انقضاء للحقوق العينية العقارية بسبب الوفاة ضمن الآجال المحددة في المادة 99 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري لذا يجب أن يثبت بموجب شهادة موثقة، وطبقاً لمستوجبات أحكام المادة 39 من نفس المرسوم عندما يتم شهر الشهادة الموثقة بعد الوفاة التي تثبت انتقال الأملاك المشاعة باسم الورثة أو الموصى لهم بعد التأشير على بطاقة العقار بأسماء جميع المالكين في الشيوع للحصة التي تعود لكل واحد منهم وفقاً لمضمون هذه الشهادة، مما يفسح المجال للمترشح بالاستفادة من عقد البيع بالإيجار في هذه الحالة من إحتمال التحايل علي أحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم بتعمده إطالة إجراءات نقل الملكية المشاعة وفرز حصته منها رغم انه في الحقيقة يعد في الحكم مُقصي من الاستفادة خاصة إن كانت حصته من الملك تتمثل في قطعة أرضية مخصصة للبناء تتجاوز مساحتها 50م^2.

غير أن القضاء ذهب إلى اعتبار أن الملكية في الشيوع لا تعتبر من أسباب إقصاء المترشح المستفيد من الحصول علي سكن في إطار البيع بالإيجار،لان الملكية في الشيوع ليست بملكية تامة وهذا

---

[1]– الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

[2]– المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المنشور فى الجريدة الرسمية فى تاريخ 1976/04/13 العدد 30.

ما قضى به قرار الغرفة العقارية بالمحكمة العليا[1]، وفي هذا السياق نص قرار المحكمة العليا[2] علي مبدأ "لاحق في الاستفادة من السكن، في إطار البيع بالإيجار لمن يملك عقاراً ذا استعمال سكني، ملكية كاملة، والملكية في الشيوع ليست بملكية كاملة"، حيث استند القضاة إلي المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم خاصة ما تعلق منها بالشرط الواقع علي المستأجر المستفيد بأن لا يكون قد تملك ولم يسبق له أن تملك هو أو زوجه ملكية تامة[3]، سواء تعلق الأمر بقطعة أرض معدة للبناء أو بعقار ذي استعمال سكني، غير أن إمتلاك المستأجر المستفيد لعقار ذي استعمال سكني الشيوع يُثير ثغرة قانونية يمكن للمتعهد بالترقية العقارية التعسف في استعمالها مما يشكل معه إجحافاً في حق استفادة المستأجر المستفيد من صيغة البيع بالإيجار، وعلي العكس من امتلاكه ملكية عقارية تامة التي لا تثير أي إشكال، وعليه نجد رّد المحكمة العليا عن الوجه المرتبط بالمبدأ كما يلي: " ... حيث ثبت أن المطعون ضده عند التوقيع علي التصريح الشرفي، كان لا يمتلك بالفعل أي سكن أو عقار ذي استعمال سكني ملكية تامة، وأن إكتسابه عن طريق الميراث لمناب في قطعة أرضية على الشيوع، كان بعد توقيعه على ذلك التصريح وبعد صدور المنح الصادر عن الطاعنة.".

لتضيف المحكمة العليا في تصديها لتعسف المتعهد بالترقية العقارية في إعمال شرط عدم تملك ملكية تامة: " حيث أن القضاة أشاروا أيضا إلي أن المادة 06 من المرسوم 105/01 تشترط عدم تملك الشخص لعقار ذي استعمال سكني ملكية تامة، وبأن هذا الشرط لا ينطبق على المطعون كونه تملك بالميراث مجرد حقوق مشاعة في قطعة أرضية؛ حيث انه تبعا لذلك فان قضاة الموضوع لم يخالفوا القانون، لما استجابوا لدعوى المطعون ضده الرامية إلي إلغاء القرار الصادر عن الطاعن المتضمن إلغاء منح السكن مما يجعل الوجه غير مؤسس..."، وعليه فإن القضاة عند إقرارهم باعتبار أن الملكية في الشيوع لا تعتبر احد أسباب إقصاء المترشح المستفيد من الحصول علي سكن في إطار البيع بالإيجار،

---

[1]– المحكمة العليا، الغرفة العقارية، الملف رقم 0785447، القرار الصادر فى تاريخ 2013/06/13، القرار منشور فى مجلة المحكمة العليا، الجزائر، العدد الأول، سنة 2015، ص367 وما يليها.

[2]– المحكمة العليا، الغرفة المدنية، الملف رقم 1058043 القرار الصادر في تاريخ 2017/06/15، قضية بين (الطاعن، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره والمطعون ضده ب.ف)، قرار منشور في الموقع الالكتروني: https://elmouhami.com ، أطلع عليه يوم 2020/04/30 علي الساعة 11:30.

[3]– وننوه هنا إلي أن هذا الشرط كان يمس فقط المترشح للاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار دون زوجه، وأن توسيع هذا الشرط ليمس طالب الاستفادة وزوجه جاء بعد تعديل المادة 6 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 432/12.

لان الملكية في الشيوع ليست بملكية تامة[1]، فإنه شكل ضماناً أكبر في سبيل استفادة المستأجر المستفيد من صيغة البيع بالإيجار، وقد خالفوا فحوى المواد 39، 91، و99 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والمادة 714 من القانون المدني الجزائري، مما يجعل الكثير من المترشحين إلي الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار يتحايلون علي إرادة المشرع والقانون بتمكينهم من هذا السكن رغم أنهم يملكون عقارات وأراضي ذات استعمال سكني مما قد يحرمون أشخاصاً آخرين هم بحاجة ماسة بهذا المسكن.

لتضيف محكمة العليا قراراً أخر[2] يؤكد علي حرص القضاء حماية المستأجر المستفيد من كل الشروط التعسفية الصادرة من المتعهد بالترقية العقارية، وهذه المرة في تعسف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطوير في تطبيق الشروط المنصوص عليها في المادة 06 من مرسوم تنفيذ رقم 105/01 بأثر رجعي مما يشكل تجاوزاً صارخاً في حق المستأجر المستفيد وفي حق القانون أيضاً، وكان مبدأ هذا القرار ينص علي ما يلي: "يقتصر شرط عدم امتلاك سكن في إطار البيع بالإيجار، المنصوص عليه بالمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم علي المكتتب وحده دون الزوج، إذا لا يمكن تطبيق أثر تعديل الاكتتاب قبل التعديل بالمرسوم التنفيذي رقم 432/12، بأثر رجعي"، ويستند القضاة في توظيفهم لعبارة "لا يمكن تطبيق التعديل بأثر رجعي" في منطوق القرار أعلاه إلي مبدأ عدم رجعية القانون وعدم سريان أحكام القانون الجديد على الماضي، فالقاعدة القانونية يتم سريانها ابتداء من يوم نفاذها وهذا ما يقع علي المستقبل دون أن يكون له اثر رجعي، وهو ما تم النص عليه صراحة في المادة 02 من

---

[1]– سبق وأن أشرنا إلي إن إنتقال الملكية بيد المستأجر المستفيد أو أحد الورثة، بعد استصدار "شهادة توثيقية" من الموثق طبقا لنص المادة 91 من المرسوم 76/ 63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ضمن الآجال المحددة في المادة 99 من نفس المرسوم، والمادة 39 من نفس المرسوم عندما يتم شهر شهادة موثقة بعد الوفاة تثبت إنتقال المشاع من الأملاك باسم مختلف الورثة أو الموصى لهم فانه يؤشر على بطاقة العقارية بأسماء جميع المالكين فى الشيوع بلحصة التي تعود لكل واحد منهم عندما يكون ذلك مبيناً في الشهادة، ويكون بذلك لكل شريك في الشيوع حصته المفرزة ملكا تاما حسب المادة 714 من القانون المدني الجزائري، ومن ثم يمكن إعمال أحكام المادة 06 من المرسوم 105/01 في جزءه المتعلق بإقصاء كل من له ملكية عقارية ذات استعمال سكني أو سبق له أن تملكها وفقاً للمساحة المقدرة ب 50 متراً مربعاً كحد ادني.

[2]– المحكمة العليا، الغرفة المدنية، الملف رقم 942994 القرار الصادر في تاريخ 2015/11/12، قضية بين (الطاعن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره والمطعون ضده ز. م)، قرار منشور في الموقع الالكتروني: https://elmouhami.com، أطلع عليه يوم 2020/05/10 علي الساعة 20:21.

القانون المدني الجزائري[1]، ذلك أن قضاة المجلس بتصريحهم أن النزاع يتمحور حول تنفيذ التزامات تعاقدية إلا أنهم استندو في ذلك إلى مجرد رسالة صادرة من ديوان الترقية والتسيير العقاري لا ترتقي إلي شهادة المعلومات الصادرة عن المحافظة العقارية على الرغم من أن الوثيقة صادرة عن إدارة عمومية مؤهلة طبقا لنص المرسوم رقم 105/01 مما يعرض قرارهم للنقض والإبطال، حيث انه وبالرجوع إلي المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم يتبين أن الشروط المحددة بهذه المادة ومنها عدم إمتلاك سكن تقتصر علي المكتتب في عملية البيع بالإيجار وحده، ولا يعتد بالتصريح الشرفي إذا خالف نصا في القانون ولمّا تم الاكتتاب في تاريخ 2005/03/08 أي قبل تعديل نص المادة المذكور بموجب المرسوم التنفيذي رقم 432/12 الذي أضاف شرط عدم امتلاك الزوج لسكن، لا يمكن تطبيق التعديل بأثر رجعي طبقا لمبدأ عدم رجعية القانون[2].

وعليه فانه في حال تطبيق أي تعديل للنظام القانوني لشروط البيع بالإيجار فإن كل ما يقع يتجه نحوى المستقبل ولا يكون له اثر رجعي، ولا يحق للمتعهد بالترقية العقارية إجبار المستأجر المستفيد بإلامتثال لهذه الشروط وإلا اعتبر ذلك تعديا علي حقوقه مما يتيح له حق اللجوء إلي القضاء لطلب حماية حقوقه العقدية بعدم تطبيق القانون أو أي اتفاق بأثر رجعي يمس مركزه القانوني وحقوقه الناجمة عن عقد البيع بالإيجار والنصوص القانونية المنظمة له.

وبهذا كان علي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره أن تنسق مع مصالح الحالة المدنية ومختلف المصالح المختصة قصد وقف التحايل علي النصوص المنظمة لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية بتفعيل البطاقية الوطنية للسكن، غير أن من تعذر عليه قسمة العقار المشاع بسبب أن قسمته عينا من شانها أن تحدث نقصاً فادحاً في قيمته، أو يتعذر قسمته بسبب طبيعته، فان إجراءات البيع بالمزاد العلني تتم بموجب نص المادة 728 من القانون المدني الجزائري[3]، وعليه يصبح المترشح المستفيد بدون ملكية عقارية مخصصة للسكن خاصة إذا لم يتم البيع بسبب عدم جدوى المزاد العلني، ومن

---

[1]– تنص المادة 02 من القانون المدني الجزائري علي ما يلي: «لا يسري القانون إلا على ما يقع في المستقبل ولا يكون له أثر رجعي ...».

[2]– فحوى القرار الصادر في تاريخ 2015/11/12، ملف رقم 942994، مرجع سبق ذكره.

[3]– تنص المادة 728 من القانون المدني الجزائري علي ما يلي: «إذا تعذرت القسمة عينا، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته، بيع هذا المال بالمزاد بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية، وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع.»

ثم يتوجب علي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره دراسة ملفات المترشحين للاستفادة حالة بحالة تحقيقاً للعدالة الاجتماعية والاخذ بعين الاعتبار ما سبق الإشارة إليه أعلاه، وعليه يمكن للوكالة أن تطلب من المكتتبين تحيين ملفاتهم المتعلقة بالبيانات الخاصة بالحالة المدنية في حال ارتباط مكتتب في صيغة البيع بالإيجار بزوج يملك مسكنا أو عقاراً أو حائزاً علي دعم من قبل الدولة، إذ يتم إقصائه بسبب ذلك.

وقد يكون من الإجحاف إقصاء المترشح من الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار بسبب انه قد سبق له وان تملك عقاراً متمثلاً في قطعة أرضية معدة للسكن، وقد تكون الظروف الخاصة لهذا المترشح هي السبب الذي دفعه إلى التصرف في ملكيته العقارية، وان وقت دعوة المتعهد بالترقية العقارية للاكتتاب في صيغة البيع بالإيجار لم يعد يمتلك أية ملكية تكون سبباً في إقصائه، وعلي هذا الأساس كان من باب تحقيق مبدأ العدالة الاجتماعية أن يكون هذا الشرط مرتبطاً بإستفادته من ملكية عقارية بنفس الصيغة أو أية صيغة اجتماعية أخري تكون مدعمة من الدولة، لأن الاستفادة من السكنات ذات الطابع الاجتماعي ومنها سكنات البيع بالإيجار لا تتاح إلا مرة واحدة لذات المستفيد، وعلي هذا الأساس يتجلي الطابع الاجتماعي لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية ذي المنفعة العامة الذي يحقق استفادة الفئة المتوسطة الدخل المستهدفة بهذه المساكن عن طريق هذا العقد، ولا يكون ذلك إلا إذا استفاد المستأجر المستفيد من هذه الصيغة السكنية الاجتماعية مرة واحدة، فالذي سبق وان تملك عقاراً ذا استعمال سكني عن طريق دعم الدولة وتصرف فيه يُحرم من الاستفادة ثانية من هذه الصيغة الاجتماعية ويفترض فيه سوء النية لكونه يهدف للسمسرة بهذا المسكن، في حين أن الهدف الأساسي من صيغة البيع بالإيجار هي تشجيع الفئات المتوسطة الدخل التي لا تملك عقاراً ذا استعمال سكني أو قطعة أرضية معدة للبناء من الاستفادة من محل سكني عن طريق عقد البيع بالإيجار[1].

فالاستفادة من البيع بالإيجار لا تتاح إلا مرة واحدة لذات الشخص لأن التعامل بهذا العقد يكتسي الطابع الاجتماعي تحقيقاً للمصلحة العامة التي تتحقق بإستفادة أكبر عدد ممكن من الأشخاص من المساكن عن طريق هذا العقد ولا يتحقق ذلك إلا بإستفاد الشخص من هذه الصيغة مرة واحدة فقط، وفسح المجال للآخرين فالذي سبق له أن تملك عقاراً ذا إستعمال سكني عن طريق هذه الصيغة وتصرف فيه

[1]– زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص 60.

يفترض فيه سوء النية ويحرم من الاستفادة ثانية لأنه يهدف إلى الإتجار بهذا المسكن[1]، في حين أن الغاية من إنشاء هذه الصيغة تهدف إلى تمكين المواطن الذي لا يملك سكنا من الاستفادة منه، كما تهدف هذه الصيغة إلى تحقيق منفعة إجتماعية عامة وهي التخفيف من حدة أزمة السكن.

البند الثاني:عدم الحصول على مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه

والمراد من شرط عدم الحصول على مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه هو إتاحة الفرصة لكل من لم يسبق له الاستفادة من هذا الشرط من الحصول علي فرصته من تملك سكن في إطار البيع بالإيجار، كَونَ صيغة البيع بالإيجار هي شكل من أشكال الاستفادة من السكن العمومي المدعم من طرف الدولة[2]، وهذا راجع لسعي الدولة إلى التقليل من حدة أزمة السكن التي أنهكت المجتمع الجزائري، وتقوم الدولة الجزائرية في هذا الشأن بتقديم مساعدات لشرائح المجتمع الهشة وامتوسطة للحصول على سكن بتخصيص مبالغ مالية من ميزانية الدولة إما لشراء مسكن أو بنائه، تُمْنَح في إطار البيع بالإيجار من طرف الهيئات المنشئة خصيصا لهذا الغرض لمستحقيها، ومن ذلك الصندوق الوطني للسكن المنظم بموجب المرسوم التنفيذي 145/91 المعدل والمتمم[3].

ومن المهام الرئيسية للصندوق الوطني للسكن تسيير الإعانات وتمويلات الدولة في مجال السكن وترقية كل أشكال التمويل المتعلقة بالسكن خاصةً السكن ذي الطابع الإجتماعي، وتبقي صيغة البيع بالإيجار كإحدى الصيغ السكنية الاجتماعية التي تستفيد من هذه الإعانات من قبل الصندوق الوطني للسكن، آلية متميزة وفعالة للقضاء على أزمة السكن بصفة عامة، وإعادة الهيكلة العمرانية وترميم وصيانة البناءات، بتدبير وتسخير الموارد المالية المرصودة من ميزانية الدولة، لإنجاز كل الدراسات والتحقيقات

---

[1]– المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 14 جانفي 1997، المحدد لشروط و كيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حساب الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، لم ينص على هذا الشرط.

[2]– زنوش طاوس، المرجع سبق ذكره، ص 60.

[3]– تم إنشاء هذا الصندوق بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 144/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 بعد إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ووضعه تحت وصاية وزير المالية إلى غاية سنة 1994 ليصبح بعد ذلك تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن والعمران بموجب المرسوم التنفيذي رقم 111/94 المؤرخ في 18 مايو 1994، ويُحدد قانونه الأساسي الخاص بموجب المرسوم التنفيذي رقم 310/18 المؤرخ في 10 ديسمبر 2018 المُتمم للمرسوم التنفيذي رقم 145/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن.

والبحوث المتعلقة بالسكن، وتقديم الخبرة التقنية والمالية للمؤسسات العمومية والهيئات المعنية، وتبادل النشاطات الإعلامية والخبرات وتنظيم الملتقيات لتطوير وترقية السكن.

تتمثل الإعانة من أجل الحصول على ملكية سكن بصيغة البيع بالإيجار التي يستفيد منها المستأجر المستفيد بمبلغ مسقف الإعانة حاليا بواقع 700.000 دج إذا كان الدخل يفوق أربعاً وعشرين ألف دينار جزائري 000 24دج وأقل من ست (6) مرات من الأجر الوطني المضمون أي مائة وثمانية ألف دينار جزائري 000 108دج[1].

وفي الحالة المتعلقة بوفاة المستأجر المستفيد من عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية الذي تم قبوله ومنحه دعم الدولة المخصص للمستفدين من هذه السكنات، فيتم تحويل الإعانة قانونيا للورثة إذا كان العقد موثقاً ومشهراً، وهذا في حال أن يكون فيها المستفيد متزوجاً يتم تحويل الإعانة للزوجة، وإذا كان غير متزوج تمنح مهلة ثلاث أشهر للورثة لتقديم اقتراح (تصادق عليه لجنة ولائية خاصة) يحدد من يعوض المتوفي ويكون مؤهلا للاستفادة من الإعانة، وفي حالة عدم وجود اقتراح يتم إلغاء الإعانة[2]، ونلاحظ أن ترتيبات مذكرة المنشور الصادر عن وزارة السكن والمدينة رقم 1 المؤرخ في 8 أفريل 2018 المعدل والمتمم للمنشور رقم 1 المؤرخ في 16 اكتوبر 2014 جاءت مخالفة لترتيبات أحكام قانون الأسرة الجزائري[3] في ما يتعلق بباب الميراث، مما يتوجب علي القائمين على وزارة السكن إعادة ترتيبات الحالة المتعلقة بوفاة المستأجر المستفيد من إعانة الدولة في مجال السكن بما يتلاءم مع النظام القانوني المطبق فى الجمهورية الجزائرية وبما لا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية التي أعطت لكل ذي حق حقه.

وبعد تعديل أحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 105/10 بموجب المادة الأولي من المرسوم التنفيذي رقم 432/12 السابق ذكره، أصبح إعمال هذا الشرط يمس المترشح للاستفادة من سكن

---

[1]–المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 5 أكتوبر 2010 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من قبل الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 7 أكتوبر 2010 العدد 39، وجاء هذا المرسوم تطبيقا لأحكام المادة 110 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009.

[2]– مذكرة المنشور الصادر عن وزارة السكن والمدينة رقم 1 المؤرخ في 8 أفريل 2018 المعدل والمتمم للمنشور رقم 01 المؤرخ في 16 اكتوبر 2014، مرجع سبق ذكره.

[3]– القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 مايو 1984 المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 27 فبراير 2005، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 22 يونيو 2005 العدد 43.

في إطار البيع بالإيجار وزوجه، وبالنتيجة فإن سبق للمترشح أو زوجه وأن استفادا من دعم الدولة لبناء سكن أو شرائه، فانه يكون سبب كاف لإقصائهما من الاستفادة والتصدى لطلبهما بالرفض لتحقيق غاية الدولة في المساواة بين المواطنين قصد تمكين المترشحين الذين لم يسبق لهم الاستفادة من إعانة الدولة الحصول على فرصة لتملك مسكن ملائم[1]، وننوه فى هذا المقام أن أحكام المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم التي جاءت مخالفة لأحكام المادة 37 من قانون الأسرة الجزائري التي تؤكد أن ذمة الزوجين المالية مستقلة عن بعضه[2]، وعليه كان على المشرع الجزائري تحقيق العدالة الاجتماعية بإدراج نظام الحصص بين الزوجين بدل إقصاء طلباتهم بحجة انه سبق لأحد الزوجين الاستفادة من دعم الدولة في مجال السكنات الاجتماعية.

تجدر الإشارة إلي انه يمكن لكل مترشح الاستفادة من السكنات في إطار البيع بالإيجار رغم انه قد سبق له وان تحصل على إعانة مالية لا تتعدى 300 ألف دج ولم يسبق له امتلاك عقار سكني أو ارض صالحة للبناء، ويتم تقدير الدخل عند دراسة طلب هذه الإعانة لدى الجماعات المحلية أو لدى المرقي العقاري في إطار البيع بالإيجار ويقوم مدير السكن أو رئيس الدائرة المختص إقليميا بإعداد شهادة تحمل تاريخ إيداع الملف إثباتا لذلك، ولتحديد هذه الإعانة يؤخذ بعين الاعتبار مستوى المداخيل المحينة فقط عند إيداع طلب منح الإعانة على مستوى الصندوق الوطني للسكن[3].

وعلي هذا الأساس ولتحقيق العدالة الاجتماعية بين المواطنين فان الاستفادة من تلك الإعانات المخصصة للإسكان لا تتاح للمستفيد الذي استفاد من مساعدة مالية لبناء سكن أو لشرائه إلا مرة واحدة لذات المستفيد قصد الحصول علي سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار.

---

[1]– زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص 62.

[2]– تنص المادة 37 من القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 مايو 1984 المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 27 فبراير 2005، علي انه: «لكل واحد من الزوجين ذمة مالية مستقلة عن ذمة الأخر.».

[3]– تتعلق مذكرة المنشور رقم 1 المؤرخة في 8 أفريل 2018 المعدل والمتمم للمنشور رقم 01 المؤرخ في 16 اكتوبر 2014، بالأشخاص الذين لم يسبق لهم امتلاك ملكية تامة لعقار ذي استعمال سكني أو لقطعة ارض صالحة للبناء ولم يستفيدوا من مختلف الصيغ السكنية أو الإعانات عمومية.

البند الثالث:الدخل المتوسط للمستأجر المستفيد

وبما أن صيغة البيع بالإيجار هي صيغة سكنية ذات بُعد اجتماعي تُمكن المواطنين المتوسطي الدخل من تملك سكن اجتماعي تراعي فيها قدرتهم المالية، بغض النظر عن صفة الشخص سواء كان موظفا أو تاجرا أو حرفيا أو يمارس نشاطات أخرى، فبالنسبة للموظف يسهل إثبات وضعيته المالية، من خلال كشف راتبه الشهري، أما بالنسبة للفئات الاخري يجب عليهم إثبات هذا الدخل عن طريق تقديم وثائق محاسباتية أخرى مثل: رقم الأعمال بالنسبة للتجار وغير ذلك من الوسائل التي يمكن الإعتماد عليها في هذا المجال[1].

إن أمر تحديد هذه الفئات[2] متروك حالياً لتقديرات كل وزارة أو مؤسسة، فهي التي تضع المعايير وتنشأ الآليات بمعزل عن الجهات الأخري، حيث أنه عندما أرادت الوزارة المعنية بالسكن إطلاق صيغة البيع بالإيجار حددت أهدافها على طبقة ذوي الدخل المتوسطة فقط التي يتكيف معها قيمة هذا السكن وطريقة التسديد مع الموارد المالية للمستفيد وارتأت أنهم الذين يكون فيما سبق أن يكون دخلهم الشهري أن يتراوح بين الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون ولا يتجاوز مستوى مداخليه خمس 5 مرات الأجر الوطني المضمون[3]، والملاحظ هنا أن استعمال المشرع لمصطلح "المداخيل" جاء عاما دون أن يحدد إن كانت المداخيل تكون بصفة شهرية أم سنوية، كما أن المشرع أغفل ذكر الحد الأدنى لدخل المترشح الذي يريد الإستفادة من صيغة البيع بالإيجار، في حين أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وترقيته حددت عبر دليل

---

[1]– زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص 62.

[2]– الطبقة المتوسطة مفهوم شائع يستعمل في المجالات السياسية والاقتصادية والاجتماعية، وكل يحاول أن يطرح هذا المفهوم وفق رؤيته الخاصة، أما عن مؤشرات ومعايير تحديد الطبقة المتوسطة فهي كثيرة ومتفاوتة بحسب طبيعة المجتمع وخصوصياته السياسية والاجتماعية والاقتصادية، إلا أن هناك عوامل أربعة رئيسة تعمل على التحديد الفئوي هي "ملكية الأرض، وملكية رأس المال، والنسب، واستقلالية المنصب ومواقع القوة"، ففي الطبقة المتوسطة يضعف معيار حجم رأس المال والسبب انه يتم النظر إلى هذه الطبقة وفق المستوى التعليمي والتصنيف الإداري في الوظائف الحكومية، لذلك يرتبك الكثير ومنهم بعض المسؤولين عندما يعتقدون أن الطبقة الوسطى هم طبقة الموظفين من ذوي المداخيل الثابتة؛ يرجي النظر إلى: قارح سماح، الطبقة الوسطي الجزائرية النشأة والتغيرات، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خضير بسكرة الجزائرية، المجلد 10، العدد 19، ص 146؛ وعلي هذا الأساس نجد تحديد وزارة السكن للفئات المتوسطة الدخل بين حد أقصي وحد ادني للدخل الوطني المضمون هو تحديد قاصر لا يمت بأي صلة للمعايير الدقيقة والموضوعية، خاصة أمام انهيار العملة الوطنية وانهيار القدرة الشرائية والتي جعلت الكثير من متوسطي الدخل بحسب وزارة السكن من الفئات الهشة والضعيفة، وعلى هذا الأساس فان إعمال هذا الشرط وفق محددات وزارة السكن لهذه الفئات هو تعد صارخ علي العدالة الاجتماعية.

[3]– المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أبريل من سنة 2001، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم.

طالب السكن قيمة الدخل الشهري الأدنى والأقصى للاستفادة من هذه الصيغة وهو أن يتراوح بين 24.000دج و108.000دج وهكذا كان إعمال الحد الادني لمستوي الدخل من قبل "الوكالة الوطنية لتحسين السكن وترقيته" غير موضوعي مادامت إرادة المشرع لم تحدد الحد الادني للدخل في المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01، وان تحديد الوكالة السالف ذكرها مرده حسب اعتقادنا إلي تميز هذه الصيغة الاجتماعية الموجهة للفئات المتوسطة الدخل خلافاً للصيغة الاجتماعية الخاصة بالفئات الهشة[1]، وفى المقابل نجد المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم قد حرمت من كان دخلهم أكثر من السقف المحدد لذوى الدخل المتوسط ولم يكونوا قادرين علي تملك سكن عبر اللجوء إلي سوق العقار واعتبرهم المشرع بذلك من الطبقة الغنية، وهم الذين وجدوا أنفسهم بعد هذا الحرمان غير قادرين على تملك سكن مناسب لأن الوزارة المعنية بالسكن عندما حدّدت هذا السقف للاستفادة من صيغة البيع بالإيجار صنفت من يفوق أجرهم الحد الأقصى المحدد سالفا بأنهم ليسوا من ذوي الدخل المتوسط دون أن تقوم هذه الوزارة بدراسة كافية لأسعار العقارات في السوق ومعرفة مدى ملائمتها مع مداخيل من استثنتهم من خدماتها وتركتهم يواجهون تداعيات أزمة السكن.

البند الرابع: عدم تجاوز الحد الأقصى في السن

اشترط المشرع الجزائري علي المستأجر المستفيد أن يُسددَ في كل الحالات وقبل أن يتجاوز عمره 65 سنة مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن محل عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية[2]، فلاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار لا يكفي تحقق الشروط السالفة الذكر، فسّن المستأجر المستفيد يُأخذ بعين الاعتبار عند دفعه لأخر قسط من الثمن المستحق عليه في مدة أقصاها 25 سنة، حقيقة أن هذا الشرط يتنافي مع الغرض الاجتماعي لهذا العقد وانه في حقيقة الأمر لم يفرض للاستفادة من صيغة البيع بالإيجار، وإنما وضع كنوع من الضمان لتحصيل المتعهد بالترقية العقارية لمستحقاته المالية الواقعة في ذمة المستأجرين المستفيدين الذين يتعين عليهم دفع آخر قسط من الثمن قبل بلوغهم السن المسقف قانونا، لأن مدة ورزنامة الأقساط محددة في هذا العقد سلفاً.

---

[1]– المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المحدّد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري التي نصت علي: «لا يستفيد من السكن العمومي الإيجاري بمفهوم هذا المرسوم، إلا الشخص الذي يقيم منذ خمس (5) سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية ولا يتجاوز دخله العائلي الشهري أربعة وعشرين ألف دينار24.000».

[2]– المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أبريل من سنة 2001، المعدل والمتمم والمحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

غير أن الواقع العملي لهذا الشرط افرز عدة إشكاليات تخص هذه الفئة من المجتمع الجزائري، إذ تم رفض بعض ملفات مكتتبي سكنات البيع بالإيجار بحجة تجاوزهم السن المحدد في المادة 8 أعلاه، رغم عدم تملكهم لسكن وإقصائهم من الاستفادة من صيغة السكن العمومي الايجاري بحجة أنهم من فئة متوسطي الدخل، رغم أن هذه الفئة ليست مسؤولة عن إقصائها، وإنما كانت ضحية (سوء تسيير في تقديرنا) لملفات المكتتبين في برامج "عدل 2001 و2002"، خاصة وانه كانت تتوفر فيهم الشروط المؤهلة للحصول علي سكن في إطار البيع بالإيجار وأن ملفاتهم حظيت بالقبول، غير أن التأخر في انجاز وتسلم هذه السكنات جعلهم يصبحون في حكم المقصيين من برنامج البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية وخارج شروط الاستفادة القانونية يوم إبرام عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، لعدم استيفائهم لشروط القبول بسبب تجاوزهم السن القانوني المحدد في للمرسوم التنفيذي رقم 105/01، وهذا يعتبر تعسفاً في حق هذه الفئة من المجتمع الجزائري وتجاوزاً لأهداف الدولة التي تسعي إلي توفير سكن يحقق كرامة المواطن باعتبار أن الحق في السكن حق مكفول دستوريا وعالميا[1].

وعلى اثر ذلك تم إضفاء بعض التعديلات على المرسوم التنفيذي الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أية تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار بالمرسوم التنفيذي رقم 340/04 [2]، بتعديل المادة 09 من المرسوم رقم 105/01 التي كانت تنص على أنه "يجب على المستفيد أن يسدد في كل الحالات وقبل أن يتجاوز عمره خمسا وستين 65 سنة، مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن كما هو منصوص عليه في المادة 08"، وهو ما دفع بالمشرع إلى رفع السن الذي يجب أن لا يتجاوزه المستأجر المستفيد قبل دفع القسط الأخير من ثمن المسكن إلى 70 سنة بموجب تعديل هذه المادة حسب ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 340/04 في المادة 2 منه التي نصت على ما يلي: "يجب علي المستفيد أن يسدد في كل الحالات وقبل أن يتجاوز عمره سبعين 70 سنة، مبلغ أخر قسط من ثمن بيع المسكن كما هو منصوص عليه في المادة 8 أعلاه"، وهو ما جعل من صيغة الإيجار تحقق منفعة أكبر لهذه الفئة من المجتمع بتوسيع من نطاق المستفيدين منها من حيث السن.

---

[1]– الحق في السكن معترف به في الدستور الجزائري بموجب المادة 63 منه، وكذلك بموجب الإعلان العالمي لحقوق الإنسان في المادة 25 منه، وكذلك في المادة 11 البند الأول من العهد الدولى الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية.

[2]– المرسوم التنفيذي رقم 340/04 المؤرخ في 2004/11/02 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 105/01، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أية تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 2004/11/03 العدد 69.

غير أن هذا الحل يطرح إشكالاً آخر ذلك أن شريحة المكتتبين الذين تم قبول ملفاتهم والذين يقارب سنهم السبعين (70) سنة سيجدون أنفسهم أمام دفع مبلغ الأقساط الشهرية المضخمة بفعل تراكم السنين والذي قد يصل إلى حد تجاوز الدخل الشهري للمكتتب، رغم أن المتعهد بالترقية العقارية عند تحديده لقيمة الأقساط يراعي وجوباً التوازن بين الدخل الشهري لهذا الأخير وبين ما يدفعه في شكل أقساط، ويتم تعديل رزنامة الأقساط التي سبق تحديدها، وهذا ما نستخلصه من المادة 2/8 من نفس المرسوم[1]، وهو ما تؤكده المادة 10 من المرسوم التي نصت على أنه: «يمكن لكل مستفيد من مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد عدة أقساط قبل حلول موعد استحقاقها»، وبالتالي يتضح أنه يجب على المستأجر المستفيد أن يسدد ثمن بيع المسكن قبل أن يتجاوز عمره سبعين (70) سنة، ولا يهم عمره عند إبرامه لهذا العقد، وعليه فان هذا الشرط يعتبر استثناء من نص المادة 08 السالفة الذكر التي منحت المستفيد إمكانية تسديد ثمن المسكن خلال مدة لا تتجاوز 25 سنة كأصل عام، أما إذا كان سن المستفيد أقل من سبعين سنة فتطبق بشأنه المادة التاسعة، ومن ثم تقلص هذه المدة وعليه تعدل رزنامة الأقساط الواجبة الدفع[2].

قد تجد هذه الفئة نفسها مجبرة على تسديد كامل قيمة السكن دفعة واحدة بعد دفع قيمة الشطر الرابع وقبل استلام المفاتيح، وهذا ما يتنافى مع الغرض من صيغة البيع بالإيجار الذي يَرمى إلى تحقيق هدف اجتماعي يتمثل في تشجيع الأسر علي كسب ملكية سكن بالتقسيط المريح والذي هو في حد ذاته موجه لفئة متوسطي الدخل، ومن جهة أخري فانه من غير المقبول أن يتحمل المكتتب التأخر في إنجاز هذه السكنات، علماً أن بعض مكتتبي برنامج عدل واحد سنة 2001 لم يتسلموا مفاتيح السكنات إلي غاية تحريرنا لهذه الأطروحة حسب ما هو متداول في عنوانين الصحافة المرئية والبصرية وحسب الواقع المعيش.

ولمعالجة الإشكالية المطروحة أعلاه تم النص على تعديل يمس المادتين الثامنة والتاسعة من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 288/14 [3]، وبذلك تم إعمال آلية الدفع المسبق لسكنات البيع بالإيجار وإسقاط شرط السن، حيث نصت المادة الثامنة المعدلة عي مايلي: «قصد

---

[1]– تنص المادة 8 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 340/04 على أنه: «يتم تسديد المؤجل وفق أقساط تبين المبلغ الواجب دفعه شهريا موزعة على المدة المتفق عليها».

[2]– زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص 67.

[3]– المرسوم التنفيذي رقم 288/14 المؤرخ في 2014/10/15 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أية تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 2014/10/16 العدد 61.

تحويل الملكية بصفة شرعية لفائدته وبمجرد تسديد الدفعة الأولى، يمكن للمستفيد أن يقوم بالتسديد المسبق للجزء المتبقي من سعر المسكن بكامله»، ما يعني أنه يمكن للمكتتب أن يدفع سعر المسكن نقدا دفعة كاملة، بعدما كان المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم ينص على أنه: «يجب أن يسدد المستفيد مبلغ ثمن المسكن في كل الحالات، بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى مدة لا تتجاوز عشرين سنة»، ويتم تسديد المؤجل وفق أقساط تبين المبلغ الواجب دفعه شهريا موزعة على المدة المتفق عليها، وهو البند الذي ألغاه التعديل، حيث يمكن للمكتتب أن يقوم بالتسديد المسبق للجزء المتبقي من سعر المسكن بكامله، غير أنه يمكن عدم الأخذ بعين الاعتبار بالحد الأقصى للسن، وذلك في حالة التزام المستفيد عند تسديد الدفعة الأولى بالتسديد المسبق لسعر المسكن بكامله، وعلى هذا الأساس لا يؤثر هذا الشرط على استفادة الشخص من هذا العقد إن كان قريباً من هذه السن كثيرا ولكن بإمكانه دفع هذا الثمن في شكل مجموعة أقساط بدلا من تسديده دفعة واحدة، غير انه تبقي الإشكالية مطروحة أمام هذه الفئة ممن لا يقدرون علي دفع قيمة مجموع الأقساط دفعة واحدة.

وبناء على ذلك اتخذت وزارة السكن والعمران والمدينة إجراءات استعجاليه خاصة بفئة المكتتبين المتقاعدين وكبار السن لاسيما من تجاوز سنه السبعين عاما، حيث وجدوا أنفسهم في وضعية حرجة تحول دون دفع المستحقات المتبقية من ثمن المسكن بسبب ارتفاع قيمة المستحقات ومحدودية مداخيلهم، وقد دخلت هذه الإجراءات الجديدة حيز التطبيق[1]، حيث يمكن لفئة كبار السن من المكتتبين والمستفيدين من عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية أن يعينوا كفيلاً يلتزم بدفع مستحقات أقساط ثمن المسكن المتبقية والاستفادة من تمديد آجال التسديد، حيث يقضي هذا الإجراء بإدخال الكفيل الذي يكون فردا من

---

[1]– دخلت هذه الإجراءات الجديدة حيز التطبيق في تاريخ 20 ماي 2019، وهذا بالقيام بسحب التعهد المتعلق بتعيين الشخص الكفيل الذي يلتزم بدفع مستحقات الإيجار والاستفادة من تمديد آجال التسديد عبر الموقع الإلكتروني للوكالة (www.aadl.com.dz)، أنظر **الملحق رقم 12** المتضمن تعهد خاص بإجراء تقديم كفيل، ص 330 ، والملف المطلوب يتمثل فيما يلي:

– تعهد بالكفالة موثقاً؛

–تعهد بتقديم كفيل يتم تحميله من الموقع الالكتروني مصادق عليه؛

–شهادة ما قبل التخصيص بالنسبة لفئة المكتتبين الذين سدّدوا الشطر الرابع والبالغين من العمر 65 سنة فما فوق؛

–وصولات دفع لأشطر الأربعة من الدفعة الأولية؛

–نسخة من محضر تسليم المفاتيح بالنسبة للفئة الثانية.

أفراد عائلة المستأجر المستفيد، مما يمكنه من اقتسام مبلغ قيم القسط المحدد للدفع شهريا من قبل المستأجر المستفيد والكفيل المسجل معه.

كما تجدر الإشارة أنه لقيام عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية لا تكفي الرضائية ولا يكفي توفر الشروط الموضوعية الخاصة المطلوبة في طرفي عقد البيع بالإيجار، بل لابد من إحترام ركن الشكل في إبرام العقود أمام موثق مع التقيد بنموذج محدد سلفاً، وهو ما تنص عليه صراحة المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01، وتقتضي الشكلية في العقود إفراغ العقد في شكل معين يستلزمه القانون فهي ركن في التصرف القانوني أي ثبوت الإرادة بمقتضى القانون ومن دون الشكل التصرف باطل في العقود الشكلية، ويعتبر الخضوع لشكل معين منصوص عليه مسبقاً لقيام عقد البيع بالإيجار ركن أساسي في العقد[1]، وبما أن عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية يرد علي عقار ذي استعمال سكني محض فهو من العقود التي يأمر القانون بإخضاعها لرسمية في العقود تحت طائلة البطلان.

وتطبيقاً للمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم أصدرت وزارة السكن قراراً وملحقاً للقرار المحدد لنموذج عقد البيع بالإيجار سنة 2001 القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001، ثم سنة 2004 القرار المؤرخ في 04 مايو 2004 المعدل للقرار القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 والملغي ملحق القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ثم سنة 2021 القرار المعمول به حالياً القرار المؤرخ في 30 أوت سنة 2021 المعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 الملغي للملحق القرار المؤرخ في 04 مايو 2004، حاولت وزارة المكلفة بالسكن من خلاله تحديد محتوي نموذج عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية بما يضمن مصالح المتعاقدين والمصلحة العليا المرسومة في السياسة العامة لقطاع السكن ببلادنا، ولا يكتفي ركن الشكلية بإبرام عقد البيع بالإيجار وفق نموذج محدد بل لابد من تسجيل العقد لدى إدارة الضرائب وشهره لدى إدارة الحفظ العقاري وفق القواعد والظوابط المعمول بها[2].

---

[1] مراحي ريم، الشكلية في بيع العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، جامعة العربي التبسي بتبسة الجزائر، المجلد 11، العدد 01، ص 87.

[2]– للتفصيل أكثر لركن الشكل في عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية وأحكامه وأثاره، ولتفادي التكرار يرجي مراجعة خاصية عقد الشكلي لعقد البيع بالإيجار ص 32 و33 من هذه الأطروحة؛ وكذا الإجراءات اللاّحقة لإنعقاد عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية من ص 151 إلي ص 168 من هذه الأطروحة.

المبحث الثاني: إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية.

من المبادئ الأساسية المتفق عليها فقهاً وقضاءً أن العناصر الجوهرية التي يقوم عيها أي عقد هي الرضا والمحل والسبب كنتيجة لمبدأ الرضائية في العقود، غير انه يرد استثناءً على هذا المبدأ العام الذي يلزم المشرع بالتقيد في بعض التصرفات بإجراءات شكلية معينة، إذ لا يكفي لقيام العقد توفره على التراضي بل لابد من إجراءات نشأته وإفراغه في شكل رسمي كما هو الشأن بالنسبة لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية الذي يتطلب لانعقاده صحيحا ومرتبا لأثاره القانونية ضرورة إفراغه في عقد رسمي نموذجي.

وعليه تمر عملية الاستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار بعدة مراحل إجرائية مهمة سابقة لعملية إبرام عقد البيع بالإيجار ولاحقة لها، بدءاً بعملية تقديم طلب الاستفادة من قبل كل شخص يرغب في الحصول علي مسكن في إطار البيع بالإيجار بعد سحب الاستمارة المحددة من طرف المتعهد بالترقية العقارية "الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره" يبين فيها رغبته في الشراء، علي أن تتم في مرحلة لاحقة معالجة مختلف الطلبات المودعة لدى الوكالة، فتقوم هذه الأخيرة بمعالجة لها والتأكد من استفاء طالبي السكن للشروط الواجب توافرها في كل راغب في الحصول على مسكن في إطار البيع بالإيجار، وإقصاء كل طلب غير مطابق للشروط المحددة في النصوص المنظمة لعقد البيع بالإيجار، وهي الإجراءات التي تسبق إبرام عقد البيع بالإيجار (المطلب الأول)، ثم وصولا إلي إجراء لاحق وهو مرحلة نقل ملكية السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الإجراءات السابقة لانعقاد عقد البيع بالإيجار

يتميز عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية بمراحل إجرائية أولية تسبق مرحلة انعقاده التي تفرض على الراغب في الاستفادة من مسكن في إطار هذه الصيغة بتقديم طلب للحصول علي مسكن إلي مكاتب الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بعد إعلانها عن الدعوة للاكتتاب يبدي فيه رغبته في الاستفادة من هذا المسكن.

وعلي هذا الأساس سنتطرق إلي كيفية تقديم الطلبات (الفرع الأول)، وبعدها إلي كيفية معالجتها (الفرع الثاني)، ومن ثم التطرق إلي كيفية إعداد قرار الاستفادة من صيغة البيع بالإيجار (الفرع الثالث)، ثم في الأخير دعوة المستفيد إلي توقيع التعهد بإتمام إجراءات عقد البيع بالإيجار وتسديده لقيمة الدفعة الأولي من السكن في إطار البيع بالإيجار(الفرع الرابع).

الفرع الأول: تقديم طلب الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار

أصدرت الوزارة المكلفة بالسكن قراراً تحدد فيه شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك[1]، وذلك تطبيقا لأحكام المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم التي نصت علي أنه: «يقدم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلي المتعهد بالترقية العقارية المعني بعد تحريره علي مطبوع يحدد نموذجه الوزير المكلف بالسكن»، ويرفع الطلب خلال الآجال التي تحددها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وترقيته في إعلانات إشهارية علي أن تتم معالجة هذا الطلب من قبل لجنة خاصة لها صلاحية إصدار قرار إما بقبول أو رفض طلب الاستفادة وهو ما تؤكده المادة 16 من نفس المرسوم السابق الذكر على أنه: «تعالج الطلبات حسب الشروط والكيفيات المحددة بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن»، علي أن تراعي فيه الشروط والمراحل المحددة من قبل المتعهد بالترقية العقارية من اجل اكتساب الطلب صفة القابلية، وهذه المراحل تكون وفقاً لخطوات متسلسلة يجب مراعاتها وهي كالتي:

البند الأول: سحب وتحرير طلب الاستفادة

لقد تولي الوزير المكلف بالسكن صياغة نموذج طلب إقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار، يسحب ويقدم من قبل المعني بالترشح للاستفادة بعد تحريره في شكل مطبوع نموذجي لدى الهياكل التي تعينها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ويتم سحب الاستمارة كذلك علي مستوي الهيئات المحلية التابعة لوزارة السكن المتواجدة في الولايات المعنية ببرامج انجاز سكنات في إطار البيع بالإيجار، ويقدم الطلب مرفوقاً بالوثائق المطلوبة بمجرد الإعلان عن افتتاح الاكتتاب، ويتضمن هذا المطبوع النموذجي البيانات والمعلومات ذات الطابع العام التى تخص المعني بالاستفادة من السكن، والمعلومات ذات الطابع الخاص

[1]– القرار المؤرخ في 23 يوليو من سنة2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المنشور فى الجريدة الرسمية فى تاريخ 16 سبتمبر 2001 العدد 52، المعدل بالقرار المؤرخ في 14 ماي 2002 المنشور فى الجريدة الرسمية في 12 يونيو 2002 العدد 41، المعدل والمتمم بالقرار المؤرخ في22 يوليو 2013، المنشور فى الجريدة الرسمية فى 2 اكتوبر 2013 العدد 49، والمعدل والمتمم كذلك بالقرار المؤرخ في 30 أوت 2021 المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 26 سبتمبر سنة 2021 العدد 73.

التي تبين مدي توفر المعني بالاستفادة على الشروط المطلوبة للاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار[1].

أما عن القسم الأول من المعلومات العامة المتعلقة بالمكتتب من لقب واسم وتاريخ ومكان الازدياد وعنوان الإقامة والحالة العائلية للمعني بالترشح للاستفادة، وكذلك معلومات مهنية تخص الوظيفة والراتب الشهري بالنسبة للأجراء أو التصريح بالضريبة علي الدخل لأصحاب المهن الحرة والنشاط التجاري أو شهادة المعاش فيما يخص المتقاعدين أو أصحاب المنح، وتحديد الجهة المستخدمة وكذا الضمان الاجتماعي، والمعلومات الخاصة بالزوج والمعلومات التى تخص مداخيل الزوج والضمان الاجتماعي.

أما معلومات القسم الثاني فهي ذات طابع خاص تمس شروط عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية المتعلقة بالشخص المستفيد وزوجه وهذا في شكل أسئلة مثل: "هل تملكون أو سبق لكم أن تملكتم ملكية تامة لعقار ذي استعمال سكني؟"، وفي حالة إجابة المترشح (الطالب) بنعم يدعى المعنى للتفصيل في طبيعة تلك الملكية العقارية هل هي قطعة ارض صالحة للبناء أو مسكن ؟، ويطرح كذلك سؤال آخر حول استفادة المترشح للاستفادة هو أو زوجه من إعانة مالية ممنوحة من طرف الدولة لاقتناء أو بناء ملك ذي استعمال سكني ؟.

وقد تضمن هذا النموذج تذكير المكتتب بشروط عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، كضرورة إقامة المكتتب في الولاية المعنية بالبرنامج السكني المخصص لها، ويجب علي المترشح التصريح بالتزامه بدفع قيمة الدفعة الأولي المحددة ب 25% من قيمة المسكن (منها 10 % وهي واجبة الدفع عند قبول طلبه وتأكيد الطلب)، وتعهده بالوفاء بقيمة الثمن المتبقية في شكل أقساط في مدة لا تتجاوز 25 سنة، وضرورة تحديده لنوع السكن المختار بين شقة تتضمن 3 ثلاث غرف أو 4 أربع غرف، وتعيينه للمدينة التي هي محل إقامته، ويرفق هذا الطلب الذي يؤخذ شكل مطبوع نموذجي بعد ملئ المعلومات المطلوبة فى شكل إجابة عن الأسئلة المطروحة فى الوثائق المذكورة في الطلب، وهكذا سيكون أمام اللجنة الولائية لدراسة طلبات اقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار أسباب التحري عبر ثلاث وثائق أساسية تتمثل في كل من رمز بطاقة التعريف الوطني والذي يثبت من خلاله المسجل فيما إذا كان يملك عقارا أو شقة من عدم ذلك، من خلال بيانات ورقم تسجيل شهادة الضمان الإجتماعي التي تكشف وزارة

[1]– هذا ما أكدت عليه المادة 2 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001، القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

السكن تلقائيا عن الراتب الشهري للمسجل ووضعيته الإجتماعية، وتبقى أهم الوثائق المطلوبة تتمثل أساسا في شهادة الإقامة وهذا ما أكدت عليه المادة الثانية الفقرة الثالثة من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001.

البند الثاني: الوثائق الواجب تقديمها[1]

تتمثل الوثاق الواجب دفعها فيما يلي:

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها؛
- مستخرج من شهادة ميلاد أصلية رقم 12؛
- أخر كشف للراتب بالنسبة للأجراء أو أخر تصريح بالضريبة علي الدخل لأصحاب المهن الحرة أو أخر شهادة معاش بالنسبة للمتقاعدين أو ذوي المنح؛
- شهادة إقامة لا تقل صلاحيتها عن شهر واحد.
- نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي.

وفي حال ما إذا كان المعني بالتصريح متزوجاً فانه يطلب منه:

- نسخة من عقد الزواج؛
- شهادة عائلية محينة؛
- شهادة ميلاد أصلية رقم 12 تخص الزوجة أو زوج بحسب الحالة،
- أخر كشف لراتب الزوج أو الزوجة بحسب الحالة، بالنسبة للأجراء أو أخر تصريح بالضريبة علي الدخل لأصحاب المهن الحرة أو أخر شهادة معاش بالنسبة للمتقاعدين أو ذوي المنح؛
- نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي خاصة بالزوج (ة).

وتجدر الإشارة إلي إرفاق طلب اقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار بتصريح شرفي يؤكد فيه المعنى صحة المعلومات التي أدلي بها في طلب الاستفادة[2]، علماً أن أي تصريح كاذب يشكل تدليسا بمفهوم المادة 86 من القانون المدني الجزائري، وكذلك أي تزوير في الوثاق السابق ذكرها يعرض

---

[1]– الوثائق الواجب تقديمها من قبل المترشح للإستفادة من عقد البيع بالإيجار المنصوص عليها في وثيقة طلب اقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار، ملحق قرار مؤرخ في 22 يوليو سنة 2013 المعدل والمتمم للقرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 02 أكتوبر سنة 2013 العدد 49.

[2] – للاطلاع اكثر على نموذج تصريح شرفي من قبل المستاجر المستفيد يرجي النظر الي (الملحق رقم 08: تصريح شرفي من قبل المستأجر المستفيد. تجدونة في ص 325 من هذه الأطروحة).

صاحبها للعقوبات المنصوص عليها في المواد 220، 221، 223 و229 من قانون العقوبات الجزائري[1]، وبالنتيجة يلغى طلب الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار، ويكون مشتركاً في نفس الجرم إذا كان المدلي بالطلب متزوجاً[2]، والتصريح الشرفي هو عبارة عن مطبوعة نموذجية يتطلب من المترشح للاستفادة من صيغة البيع بالإيجار سحبها وملئها وتحتوي تقريبا علي نفس محتوى طلب الاستفادة السابق ذكره أعلاه.

ويصرح المترشح للاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار انه في حال ما إذا كان هو أو زوجه مستفيداً من سكن في إطار صيغة السكن الإيجاري العمومي بأنه ملتزم في حال قبول طلبه للحصول علي سكن في إطار البيع بالإيجار بإرجاع مفاتيح المسكن المستأجر إلي الهيئة المستأجرة (دواوين الترقية العقارية) فور استلامه لمفاتيح السكن في إطار البيع بالإيجار، وذلك بموجب شهادة تسليم مفاتيح السكن المستأجر، وكذا إقرار إنهاء عقد الإيجار من قبل ديوان الترقية العقارية[3].

وقد يشكل التطبيق السيئ لأحكام المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم شكلاً من أشكال التعسف التي قد يمكن للمتعهد بالترقية العقارية أن يمارسها علي المستأجر المستفيد، وهذا بالحرص علي التطبيق السليم للنصوص القانونية المنظمة لعقد البيع بالإيجار وفق ما تقتضيه الغاية التي يصبوا إليها المشرع، وهكذا نجد أن ما جاء في قرار المحكمة العليا[4] المتعلق بتطبيق المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 01/ 105 المعدل والمتمم قد نص علي انه: «لا يسقط إلتزام المكتتب في إطار البيع بالإيجار، بإرجاع المسكن الإيجاري العمومي المستفيد منه إلي الهيئة المؤجرة إلا بعد دفع أخر قسط والحصول علي عقد البيع النهائي»، حيث أنه من شروط عقد البيع بالإيجار ولالتزامات المفروضة علي المستأجر المستفيد إمكانية الإستفادة من عقد البيع بالإيجار كل مستفيد في إطار الصيغة السكنية الإيجار

---

[1] – الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 11 يونيو 1966 العدد 49.

[2]– ذلك أن التصريح الشرفي الخاص بملف طلب اقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار يدلي فيه المستأجر المستفيد وزوجه لصحة المعلومات الواردة في طلب اقتناء سكن منجز فى إطار البيع بالإيجار.

[3]– تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم علي انه: «يمكن أن يستفيد من البيع بالإيجار كل من يقيم بمسكن إيجاري عمومي يتوفر على الشروط المذكورة أعلاه، على أن يلتزم بإعادة المسكن المعني إلي الهيئة المؤجرة بمجرد استلامه المسكن موضوع البيع بالإيجار».

[4]– المحكمة العليا، الغرفة المدنية، الملف رقم 979527، القرار الصادر في تاريخ 2016/03/03، قضية بين (الطاعن ص . م ، والمطعون ضده شركة التسيير العقاري لولاية الجزائر)، مرجع سبق ذكره.

العمومي شريطة أن يلتزم بإعادة المسكن المعني إلي الهيئة المؤجرة بمجرد إستلامه المسكن محل عقد البيع بالإيجار، وعليه كان رّد المحكمة العليا علي قضاة المجلس بما يلي: «حيث أن قضاة الموضوع توصلوا إلي أن الطاعن أصبح يملك عقاراً طبقا للمراسلة الصادرة من ديوان الترقية والتسيير العقاري، وهو ما يزال يتمتع بصفة المستأجر لدى المطعون ضده وأن الالتزام المنصوص في المادة 14 لا يسقط عن المترشح إلا بعد دفع أخر قسط وحصوله علي عقد البيع النهائي من المطعون ضدها.

وحيث أن قضاة الموضوع عندما انتهوا إلي فسخ العقد بعدما توصلوا إلي أن الطاعن قد أخل بالتزامه العقدي، قد سببوا قضائهم بما فيه الكفاية، وان عدم الرد على تلك الوثائق لا يتغير به وجه الدعوى، مما يتعين معه التصريح برفض الطعن موضوعا.».

وعليه فانه من خلال ما تقدم فان القضاة ليسو مجبرين على الاستجابة إلي طلب فسخ عقد البيع بالإيجار بناء علي شروط تعسفية صادرة من قبل المتعهد بالترقية العقارية في حق المستأجر المستفيد، وانه يتعين عليهم مراقبة مدي احترام النصوص القانونية والبنود الاتفاقية التي تنظم عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، وفقاً للسلطة التقديرية التي تخول لهم مراقبة مدى التطبيق السليم لفحوى ما نص عليه المشرع، ومدى توفر أوجه التعسف من عدم ذلك، وفي حال عدم احترام المتعهد بالترقية العقارية للنظام القانوني وشروط عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية التي يجب أن تنفذ بحسن نية، يحق للمستأجر المستفيد اللجوء للقضاء لطلب الحماية المقررة له والتصدي لكل شكل من أشكال الشروط التعسفية.

وبالتمعن في استمارة التسجيل، يتبين أن الوزارة المكلفة بالسكن قد حددت عدة معايير أولية في المترشح لقبول التسجيل ضمن قوائم المكتتبين للحصول على سكن ضمن صيغة البيع بالإيجار، كمعيار الراتب الشهري أي دخل الزوج والزوجة (بحسب الحالة) والذي يجب أن يتراوح ما بين 24.000 دينار و6 مرات قيمة الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون، أي 108.000 دينار شهريا، والوضعية الإجتماعية، والإقامة، وعدم الإستفادة سابقا من أي مساعدة مالية من قبل الدولة لبناء أو شراء سكن وعدم ملكية سكن[1].

[1]– نجد اساس هذه المعايير الأولية في قبول المترشح لتسجيل ضمن قوائم المكتتبين في صيغة البيع بالإيجار في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم.

وما يجب الإشارة إليه أن كل المواطنين الجزائريين بمختلف وضعياتهم ممن تتوفر فيهم شروط الاستفادة من هذه الصيغة السكنية الاجتماعية سواء كانوا متزوجين أو لا لهم الحق في الحصول على سكن وفق صيغة البيع بالإيجار، غير انه تم استثناء الجزائريين المقيمين في الخارج من برنامج صيغة البيع بالإيجار من قبل الوزارة المكلفة بالسكن وذلك راجع لشرط الإقامة في الولاية المعنية ببرنامج سكنات البيع بالإيجار، أما بالنسبة لفئة المتقاعدين ممن تقدموا بطلب اقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار والذين أحيلوا على التقاعد منذ تلك الفترة يحتفظون بحقهم الكامل في اقتناء هذه الصيغة من السكن[1].

وبعد استكمال المترشح المستفيد للملف المطلوب في هذه المرحلة يقدمه إلي الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره للبت فيه.

وتجدر الإشارة إلي أن نموذجي طلب اقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار والتصريح الشرفي (مشترك) قد تضمنا شروطاً للاستفادة من سكن منجز في إطار البيع بالإيجار، مع التأكيد على الإشارة إلى العقوبات الجزائية في حالة التصريح الكاذب أو التزوير المتعلق بشروط الاستفادة[2]، الأمر الذي يستوجب تنبيه المترشح للاستفادة بأهمية عقد البيع بالإيجار من ناحية، وضمان استفادة هذه السكنات من طرف مستحقيها وهو الغرض الأساسي الذي ترمى الدولة الجزائرية إلى تحقيقه.

الفرع الثاني: معالجة طلبات الترشح للاستفادة من صيغة البيع بالإيجار

بعد استكمال الملف يدفعه المترشح للاستفادة إلي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (المتعهد بالترقية العقارية) بمجرد الإعلان عن افتتاح الاكتتاب، التي تقوم بتسجيل طلبات الشراء وفق ترتيب تسلسلي وفقاً لتاريخ الإيداع في سجل مخصص لهذا الغرض يرقمه ويوقعه المدير العام للوكالة أو من يمثله، وأن هذا الترتيب يعتبر المعيار الوحيد الذي يجب إتباعه للاستفادة وفقاً لمبدأ التسلسل الكرونولوجي،

---

[1]– من شروط الاستفادة من صيغة البيع بالإيجار تقديم المعني بالأمر لشهادة الإيقامة في إحدى الولايات المعنية ببرنامج إنجاز سكنات في إطار البيع بالإيجار، وهو ما نجده في استمارة الخاصة بتسجيل في صيغة البيع باللإيجار وكذا إستمارة الخاصة بتجديد الملف، تجدون الإستمارات في قائمة الملاحق ص 327 و328 (الملحق رقم 10: تحيين ملف معلومات متعلقة بالمستأجر المستفيد).

[2] – قراشي نورية، الطبيعة القانونية لعقد البيع الإيجاري وأثاره في القانون المدني الجزائري، رسالة الماجستير تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد ابن باديس بمستغانم الجزائر، الموسم الجامعي 2016/2015، ص 44.

وأن الترتيب التسلسلي لمعالجة طلبات السكنات في إطار البيع بالإيجار لا يزال معمولا به، وذلك طبقا للقرار المؤرخ في 22 جويلية 2013، المعدل والمتمم للقرار المؤرخ في 23 جويلية من سنة2001[1].

وتعالج هذه الطلبات من طرف لجنة ولائية تنصب من قبل الوزير المكلف بالسكن علي مستوي كل ولاية معنية ببرامج سكنية في إطار البيع بالإيجار، ومهمتها معالجة الطلبات، وتتوج أشغالها بمحضر موقع من قبل أعضائها، وترسل نسخة منه إلي الوزارة المكلفة بالسكن، ويتضمن قائمة اسمية للذين تم قبول طلباتهم علي أساس الترتيب التسلسلي كما تم ذكره أعلاه، وتقوم نفس اللجنة بالتحقق من شروط قابلية الترشح للطالبين كما هو محدد في التشريع والتنظيم المعمول بهما، وقيمة المساهمة الأولية المقترحة ومدة الوفاء بالقيمة المتبقية من ثمن المسكن، ونوعية السكن من ثلاث غرف أو أربعة غرف والمدينة المحددة لمكان السكن[2]، ويترأس لجنة دراسة الملفات المدير العام للوكالة أو ممثل عنه موكل قانونا، وتُضبط تشكيلة هذه اللجنة بقرار من الوزير المعني بالسكن وتتكون من:

• ممثل موكل قانونا من طرف المدير المكلف بالسكن في الولاية المعنية ببرنامج السكن الموجه للبيع بالإيجار.

• ممثل موكل قانونا من طرف المدير العام للصندوق الوطني للسكن.

• يمكن توسيع اللجنة إلى أعضاء آخرين خاصة إلى ممثل الوزير المكلف بالسكن، إذا استدعى الأمر ذلك[3].

ونلاحظ أن تعديل المادة الخامسة من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 المعدل والمتمم بالقرار المؤرخ في 23 يوليو 2013 الذي عدل تشكيلة اللجنة المكلفة بدراسة الملفات، قد جاء بأحكام تنظيمية جديدة ترمي إلى تسريع وتيرة معالجة طلبات المكتتبين في برامج الوكالة الوطنية لترقية السكن وتحسينه قصد تسريع وتيرة دراسة ومعالجة الطلبات، وتفاديا لتعطيل العملية لأسباب مرتبطة بغياب مديري السكن

---

[1]– تنص المادة 03 من القرار المؤرخ في 22 يوليو من سنة 2013 المتممة لأحكام المادة 06 من القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 على أنه: «... وبمجرد تسجيل برامج سكنية جديدة في إطار البيع بالإيجار، تقوم اللجنة المنصوص عليها في المادة 5 أعلاه في حدود عدد السكنات المسجلة، بترتيب هذه الطلبات حسب الترتيب الزمني الأولي للإيداع وبالتحقيق من شروط قابلية الترشح للطالبين كما هو محدد في التشريع والتنظيم المعمول بهما».

[2]– المادة 4 الفقرة 2 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001، المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

[3]– المادة 05 من القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 المعدلة بنص المادة 02 من القرار المؤرخ في 22 يوليو سنة 2013، المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

بالولايات المعنية ببرامج السكنات في إطار صيغة البيع بالإيجار، لاسيما في ضوء العمل المكثف للمديرين المكلفين بمتابعة برامج الصيغ السكنية المتنوعة الضخمة التي باشرتها الدولة في إطار دعم وتيرة بناء السكنات بمختلف صيغها، لتصبح تشكيلة لجنة معالجة طلبات اقتناء السكنات في إطار البيع بالإيجار، تضم إلى جانب رئيسها المتمثل في المدير العام لوكالة "عدل" أو ممثله الموكل قانونا، كلا من الممثل القانوني للمدير الولائي للسكن والممثل القانوني للمدير العام للصندوق الوطني للسكن، مع إمكانية توسيع هذه اللجنة عند الضرورة إلى أعضاء آخرين، لاسيما ممثل الوزير المكلف بالسكن، مثلما تشير إليه المادة 5 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 المعدل والمتمم بالقرار المؤرخ في 23 يوليو 2013.

تتم عملية تصفية الطلبات علي مستوي البطاقية الوطنية للسكن[1]، وقبل بدء اللجنة الولائية في دراسة الطلبات يتم التركيز في عملية المراقبة على اسم المترشح للاستفادة وزوجه كإجراء احترازي من أجل تفادي منح سكنات لمواطنين سبق وأن استفادوا من مختلف صيغ دعم الدولة، ثم تتم دراسة الطلبات غير المقصاة[2]، وأن مصير أصحاب الطلبات الذين تثبت استفادتهم من قبل سكن يشكل تحايلاً على الوزارة، وهذا يستلزم متابعة قضائية بتهمة التحايل أو التزوير حسب الحالة، خاصة المكتتب الذي وقّع على شهادة شرفية تثبت عدم استفادته من أية صيغة سكنية أو دعم من الدولة في وقت سابق، وتعاد الطلبات التي تنقصها المعلومات الضرورية التي لم ترفق بالوثائق المطلوبة إلي أصحابها في مدة لا تتجاوز 8 أيام التي تلي استلامها من قبل اللجنة الولائية مع ضرورة الإشارة إلي سبب إعادتها[3]، وفي حال كان عدد الملفات التي تم قبولها من طرف اللجنة يفوق عدد السكنات المسجلة في البرنامج، فانه يتعين إخطار أصحاب الملفات الذين لم يتمكنوا من الاستفادة، مع إشعارهم إلى أنه تم تسجيل طلباتهم وبإمكانهم الاحتفاظ بطلباتهم للاستفادة من مسكن في إطار البرامج المقبلة بالبيع بالإيجار.

---

[1]– تعتبر البطاقية الوطنية للسكن أداة مراقبة صارمة في يد وزارة السكن تعود إليها في كل مرة يتم الإفراج فيه عن قائمة سكنية تابعة للحظيرة الوطنية، كما أن إعطاء الصبغة القانونية للبطاقية بعد صدور المادة 95 في قانون توزيع السكنات والتي تنص على إلزامية مرور كل القوائم السكنية على البطاقية للبت في أحقية الاستفادة من السكنات وسّع من مهام عمل البطاقية التي تغطي كامل التراب الوطني، وتضم أرشيفا يعود إلى بداية الثمانينات أرسلته مختلف مصالح الوزارة عبر كامل ولايات الوطن لإعطاء مصداقية أكثر للعمل الرقابي التي تعول عليه الهيئات القائمة علي قطاع السكن بالجزائر لتنظيم وتسيير القطاع.

[2]– خليل حمزة، مرجع سبق ذكره، ص110.

[3]– المادة 4 الفقرة 3 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001، المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 16 سبتمبر من سنة 2001.

تبلغ الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره المترشحين للإستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار بالطرق الإلكترونية أو برسالة موصى عليها قرار القبول أو الرفض المعلن من قبل اللجنة أو بكل وثيقة أخرى معدة من طرف الوكالة، وما على كل صاحب طلب إقتناء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلي زيارة الموقع الإلكتروني للوكلة مرة كل شهر على الأقل، وفي هذه الحالة يجب على صاحب الملف المقبول دون استفادة من سكن تأكيد قبوله لهذه الصيغة بموجب رسالة بريدية تؤكد رغبته فى الاستفادة من برامج السكن المستقبلية التي تنجزها الوكالة، ويتم تسجيل أصحاب الطلبات المقبولة في البطاقة الوطنية التي تفتح علي مستوى المديرية العامة للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، التي تلتزم بإعداد إحصائيات خلال كل ثلاثي لضمان تسيير البطاقية وتنظيم عملية التسجيل وقبول المكتتبين، بمراقبة والاستعانة ببطاقيات أخري لها علاقة بعملية الاكتتاب، على أن ترسل هذه الإحصائيات إلي الوزارة المعنية بالسكن، كما تجدر الإشارة إلى أن الوثائق المرسلة بالطرق الإلكترونية تلقائياً تثبت بوصل استلام إلكتروني أثناء تفحص الموقع الإلكتروني للوكالة أو تحميلها من طرف المرسل إليه يبيّن تاريخ وتوقيت الاستلام وكذا الآجال النهائية[1].

الفرع الثالث: كيفية إعداد قرارات الاستفادة من صيغة البيع بالإيجار

تتوج أشغال اللجنة الولائية لمعاجلة الطلبات بمحضر يوقعه جميع أعضائها كما سلف ذكره، وتصدر قراراً تعلم فيه الوكالة (أي المتعهد بالترقية العقارية) بالقائمة الاسمية للذين قبلت طلباتهم بعد التحقق من الشروط المتعلقة بالاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار، والتي بدورها تعلم الوكالة أي المتعهد بالترقية العقارية أصحاب الطلبات المقبولة بالطرق الإلكترونية أو برسالة موصي عليها بقرار قبول أو الرفض ملفاتهم من طرف اللجنة، وتدعو أصحاب الملفات المقبولة لدفع 25% من ثمن المسكن كالتزام بالشراء طبقاً للكيفيات المحددة في المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01، مع ضرورة إيداع وصل الدفع بقيمة 25% من ثمن المسكن لدى مكاتب الوكالة حسب الإقليم التابع لها المستفيد ليرفق بملفه[2].

---

(1) – المادة 02 من القرار المؤرخ في 30 أوت 2021، المعدل والمتمم الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجاروكيفيات ذلك، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 26 سبتمبر سنة 2021 العدد 73.

(2)– المادة 2 الفقرة الثالثة من القرار المؤرخ في 30 أوت سنة 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

وتجدر الإشارة إلي أن القرار الصادر عن الجنة الولائية لمعالجة اقتناء سكن منجز في إطار البيع بالإيجار لا يعد عقداً، بل يعد قرار مدنياً ذا طابع خاص[1].

وتصدر اللجنة قرارها برفض طلب المترشح للاستفادة من سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار لعدم استيفائه شرط من الشروط الخاصة بالاستفادة من مسكن بنفس الصيغة، فى حال ما إذا كانت وضعيته المترشح من الاستفادة من سكن ايجابية بعد التصفية على مستوى البطاقية الوطنية للسكن، وينتج عن ذلك متابعة قضائية، تقوم بعدها الوكالة بإشعار المترشح للاستفادة برفض طلبه عن طريق استمارة مخصصة لهذا الشأن بالطرق الإلكترونية أو برسالة موصي عليها، حيث يتم توضيح أسباب الرفض[2].

ولإضفاء الشفافية على عمليات الاكتتاب وتمحيص دراسة الملفات قررت وزارة السكن والعمران والمدينة، إنشاء لجنة وزارية للطعن مكلفة بدراسة الطعون المقدمة من قبل المرشحين الذين رفضت طلباتهم لاقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار، مهمتها استقبال طعون المواطنين الذين رفضت طلباتهم، لعدم توفرها على شروط الاستفادة المحددة بموجب الإجراءات السارية المفعول، وفي جميع الحالات يمكن لصاحب الطلب الاستفادة من الاعتراض علي قرار اللجنة الولائية لدراسة طلبات اقتناء المساكن في إطار البيع بالإيجار عن طريق الطعن فى قرار اللجنة، أمام لجنة خاصة بدراسة الطعون في الملفات المرفوضة ابتداء من تاريخ التبليغ[3]، سواء عن طريق تنقله شخصيا لمقر اللجنة الوطنية للطعون وإيداع طعنه

---

[1]– لتحديد الطبيعة القانونية للقرار الصادر عن اللجنة الولائية لمعالجة اقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار أهمية بالغة، ذلك أنه إذا كان قرار إداري فان أي نزاع بشأنه يختص به القضاء الإداري، وعليه كان لابد من تحديد الطبيعة القانونية للهيئة مصدرة القرار، وبما أن المشرع الجزائري اعتمد علي المعيار العضوي كمعيار لتحديد الهيئات الإدارية المصدرة للقرارات ذات الطابع الإداري: الدولة، الولاية، البلدية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري حسب المادة 800 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات الإدارية والمدنية، وبقراتنا للمادة الأولي من المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره التي نصت علي انه: «تنشأ الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره في شكل مؤسسة عمومية **ذات طابع صناعي وتجاري** وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي»، وبالنتيجة فان قرار البيع بالإيجار الصادر من طرف اللجنة لا يعد قرار ادريا ولا تخضع المنازعات المحتملة بشأنه للقضاء الإداري وذلك مردهّ إلى بأن الوكالة تعد تاجرة في علاقتها بالمستأجر المستفيد وكل نزاع محتمل بشأنه يكون من اختصاص القضاء العادي، وبناء علي ذلك فان القرار الصادر عن اللجنة الولائية لمعالجة اقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار يعد قراراً مدنيا خاصاً لا قراراً إدارياً؛ وللتفصيل أكثر حول فكرة الطبيعة القانونية لقرار الاستفادة يرجي مراجعة فرحات حميد، مرجع سبق ذكره، ص 26 و27.

[2]– بوكروش فوزية، زهدور كوثر، إجراءات الاستفادة من سكن منجز بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار في ضوء التشريع الجزائري، مقالة منشورة بمجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 05، العدد 01، ديسمبر 2017، ص 182.

[3]– مع الإشارة إلى أن أجال الطعن لم يحدد لها تاريخ، وبالنتيجة فان باب الطعون تبقي مفتوحة أمام المتظلمين من قرار لجنة دراسة طلبات اقتناء المساكن في إطار البيع بالإيجار، وان مواعيد فصل اللجنة في هذه الطعون لم يحدد لها إطار

أمامها، أو إيداع الطعن بواسطة رسالة موصى عليها أمام اللجنة الوطنية للطعون[1] المتواجدة علي مستوي المديرية العامة للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، حسب ما نصت عليه المادة 12 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 السابق ذكره، وتتكون تشكيلة اللجنة الوطنية للطعون بحسب المادة الأولي من المقرر الصادر عن وزير السكن والعمران والمدينة رقم 85 من سنة 2001 من الرئيس الممثل في مدير الوكالة لتحسين السكن وتطويره، مدير الصندوق الوطني للسكن عضوا، مفتش من المفتشية العامة لوزارة السكن والعمران والمدينة عضوا، مدير السكن للولاية المعنية بالطعون عضوا، والمدير الجهوي للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره للولاية المعنية بالطعون عضوا، مع تعيين محضر قضائي مقررا لأشغال اللجنة.

وقد صدر قرار جديد من الوزارة المكلفة بالسكن لتعدل تشكيلة اللجنة الوطنية للطعون تضمنت التعليمة الوزارية الصادرة عن وزارة السكن والعمران تحت رقم 1579[2]، تحديد أعضاء اللجنة الوطنية للطعن التي يرأسها الأمين العام للوزارة، وعضوية المدير العام للسكن، المدير العام للتجهيزات العمومية، المدير العام للبناء ووسائل الإنجاز، وكذا المدير العام للصندوق الوطني للسكن، ويتحمل هؤلاء مسؤولية البت في القرار النهائي لقبول الطعن أو رفضه.

إن الوزارة المكلفة بالسكن لجأت إلى إنشاء هذه اللجنة المركزية من أجل ضمان المراقبة الدقيقة للملفات المرفوضة، وإضفاء الشفافية عليها، وكذا رفع اللّبس عن أسباب الرفض والتمحيص فيها، ومنح فرصة ثانية للمترشحين لاقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار الذين يمكن أن يكون حقهم في الاستفادة من السكن قد هضم لأي سبب من الأسباب، خصوصا ما تعلق بتقديم معلومات مغلوطة غير مقصودة، إذ

=زمني معين، هذا ما كان عليه الحال في برنامج عدل واحد لسنتي 2001 و2002 كما هو معروف لدى العامة، الأمر الذي يؤدي إلي ظهور البيروقراطية وتضرر أصحاب الطعون، وبصدور قرار جديد عن وزارة السكن والعمران سنة 2013 تحت رقم 1579 غير منشور في الجريدة الرسمية، يتضمن مواعيد الطعن والفصل فيها، أصبحت الفترة المحددة لإيداع الطعن لا تتجاوز 30 يوما من تاريخ تبليغ قرار الرفض، والبت في الطعون المقدمة يكون في أجل خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ التبليغ.

[1]– تم إنشاء لجنة خاصة تتكفل بدراسة الطعون المقدمة ضد قرارات لجنة معالجة طلبات اقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار بموجب المقرر الصادر عن وزير السكن والعمران والمدينة تحت رقم 85 المؤرخ في 2001/08/01 المحدد لتشكيلة لجنة الطعن الخاصة بطلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار، غير منشور.

[2]– المقرر الوزاري الصادرة عن وزارة السكن والعمران تحت رقم 1579 المؤرخ في 2013/11/13 المعدل لتشكيلة لجنة الطعن الخاصة بطلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار، غير منشور.

بإمكان المكتتب أن يقدم حجته خلال الفترة القانونية المحددة لإيداع الطعون، حيث تتكفل اللجنة بالنظر فيها.

وبناءا علي ما سبق ذكره فان الطعون المقبولة من طرف اللجنة تكون على سبيل المثال: في حالات عدم تصريح العمال المنتسبين من طرف المستخدم العمومي أثناء تحيين ملفاتهم قبل أن تتم تسوية وضعيتهم فيما بعد، وكذا حالات الأجراء العاملين في القطاع العمومي والمسجلين في الضمان الاجتماعي الذين أحيلوا على التقاعد خلال فترة التحيين.

أما فيما يتعلق بالمترشحين الذين يشتغلون بالقطاع الخاص، فتكون الطعون المقبولة في حالات الأجراء غير المصرح بهم أثناء تحيين الملفات والذين تمت تسوية وضعيتهم بعد خضوعهم لمراقبة البطاقية الوطنية، وكذلك يتم قبول طعون المترشحين للاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار الذين عملوا لدى مستخدم من القطاع الخاص، في حين تم تبرير انتسابهم لصندوق التأمينات الاجتماعية من طرف مستخدم وكذا المترشحيين الذين صرحوا أنهم أجراء في القطاع الخاص لكنه تبين بعد المراقبة بأنهم غير أجراء لكن زوجاتهم يعملن وينتمين لصندوق التأمينات الاجتماعية.

وبانتهاء عمليات دراسة الطلبات المودعة على مستوى الهيئات التابعة لوزارة السكن والعمران والمدينة، أو الوكالات الولائية لتطوير السكن وتحسينه، المكلفة باستقبال ملفات المواطنين المتوسطي الدخل الراغبين في الاستفادة من سكنات صيغة البيع بالإيجار، يكون بإمكان المواطنين الذين رفضت ملفاتهم التقرب من اللجنة المركزية المنشأة على مستوى الوزارة، ويتولى أمانتها مدير التنظيم والمنازعات، لإيداع طعونهم، على أن لا تتجاوز الفترة المحددة لإيداع الطعن 30 يوما من تاريخ تبليغهم من قبل المتعهد بالترقية العقارية، بقرار رفض ملف اكتتابهم، لتقوم لجنة الطعن بالبت في الطعون المقدمة إليها في أجل خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ التبليغ.

الفرع الرابع: دعوة المستفيد لإتمام إجراءات عقد البيع بالإيجار.

بعد قبول طلب المترشح للاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار وتبليغه بالقرار السابق ذكره، فانه يتم دعوة الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره أصحاب الطلبات المقبولة إلي إمضاء التعهد[1]، وإتمام كافة الإجراءات لاستلام سكن في إطار برنامج البيع بالإيجار يلتزم فيه صاحب الطلب بما جاء في طلبه الذي قدمه وفقا لما حدده القانون.

ويكون مضمون هذا التعهد أن يلتزم المستفيد بإتمام الإجراءات الآتي ذكرها:

- ✓ أن يودع الملف المطلوب من قبل الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لدى الموثق المعين من قبل الوكالة، لإعداد عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية عند استلام الأمر بالدفع لاستلام السكن خلال اجل أقصاه 15 يوما.
- ✓ أن يوقع عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية بعد استلامه لمقرر الاستفادة.
- ✓ أن يمضي محضر استلام السكن محل العقد وحيازته الفعلية عند استدعائه من قبل الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.

وتجدر الإشارة إلي انه في حالة إخلاله بأحد الالتزامات السابق ذكرها أعلاه، فان المتعهد بالترقية العقارية يلغي الاستفادة[2].

وبتوقيع طالب اقتناء سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار المقبول المتعهد بإتمام كافة إجراءات إستلام السكن، يترتب عنه أثر قانوني هام إذ يصبح من المستفيدين من هذا العقد، وبالنتيجة فانه يؤكد التزامه بالشروط المحددة قانوناً في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية الملزم للطرفين.

إن أهم إجراء يتعين على المستفيد القيام به بعد التوقيع على التعهد السابق ذكره تسديد شطر الدفعة الأولي بقيمة 10 % من ثمن المسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار، مقابل تسلمه لوصل يرفقه بالملف[3]، وهذا ما استقر عليه رأي مستشاري المحكمة العليا في القرار الصادر عن الغرفة العقارية[1] يوم

---

[1]– لقد حددت الوكالة الوطنية لتطوير السكن وتحسينه نموذجاً بإتمام كافة الإجراءات لاستلام سكن في إطار برنامج البيع بالإيجار، النموذج يرفق بقائمة الملاحق ص 331 **(الملحق رقم 13:** تعهد بإتمام كافة الإجراءات لاستلام السكن في إطار برنامج البيع بالإيجار).

[2]– هي البنود الثلاثة التي ورد ذكرها في نموذج التعهد بإتمام كافة الإجراءات لاستلام سكن في إطار برنامج البيع بالإيجار.

[3]– هذا ما نصت على المادة 9 المعدلة والمتممة القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، والتي قررت أنه تطبيقا للمادة 07 الفقرة الأولي من المرسوم التنفيذي

16 جانفي 2014 عندما صرحو: « حيث أن قضاة المجلس اعتبروا الاكتتاب والتصريح الشرفي من الإجراءات الأولية التي تسبق إبرام العقد وبإعتبار الناس عند شروطهم التصريح الذي أمضاه الطاعن جاء مكملا لبقية الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم ولا يتعارض معها، كما انه لا يوجد نص قانوني يلزم المطعون ضدها أي المتعهد بالترقية العقارية بإبرام العقد، ثم إن دفع الشطر الأول المقدر ب 10% من ثمن المسكن بعد التصريح الشرفي لا يغير من الأمر شيئا ما دام أنه يدخل ضمن الإجراءات الأولية السابقة لإبرام العقد، وان قضاة المجلس بقضائهم كما فعلوا سببوا قرارهم تسبيباً كافياً».

وعليه يتبين لنا أن عقد البيع بالإيجار يتميز بمرحلة أولية تكون سابقة لمرحلة انعاده يتعين على المترشح للاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار تقديم طلب الاستفادة للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ابتداء من تاريخ الإعلان عن افتتاح الاكتتاب على أن يراعي فيه الشروط والوثائق المطلوبة خاصة في ما يتعلق بشهادة الإقامة وعليه يستبعد الجزائريون المقيمون في خارج الوطن من الاستفادة من صيغة البيع بالايجار مما يجعل من هذه الصيغة مقتصرة علي المواطنين المقيمين في الوطن ومن متوسطي الدخل تحقيقا للغاية الاجتماعية التي تصبوا اليها الدولة من وراء هذه الصيغة السكنية الإجتماعية، ولتحقيق هذه الغاية يتم معالجة هذه الطلبات من طرف لجنة متخصصة يراعى فيها الترتيب التسلسلي وفقا لتاريخ إيداع ملف الاستفادة، وتصدر هذه اللجنة قراراً يتضمن القائمة الاسمية للذين قبلت طلباتهم

ويحق لمن رفضت طلباتهم الطعن لدى لجنة وزارية لإرساء الشفافية على عملية معالجة الطلبات ومنح فرصة ثانية للمترشحين للاستفادة من السكن، وبعدها يتم دعوة المستفيد إلي توقيع على تعهد إتمام إجراءات عقد البيع بالإيجار وتسديده لقيمة الدفعة الأولي من قيمة السكن في إطار البيع بالإيجار، كل تلك المراحل السابقة كان هدفها منح السكن لمستحقيه من متوسطي الدخل لتحقيق غاية الدولة في تخفيف أزمة السكن عبر صيغة البيع بالإيجار.

=رقم 105/01 المعدل والمتمم، التي تلزم المستفيدين الذين تم قبول طلبتهم شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أنهم مدعوون إلي دفع 10% من ثمن المسكن كالتزام نهائي بالشراء، ثم تسدد بقية دفعة أولية بقيمة 25% من ثمن المسكن.

(1)– المحكمة العليا، الغرفة العقارية، القسم الرابع، ، الملف رقم 0860254، الصادر في تاريخ 2014/01/16، قرار منشور في الموقع الالكتروني https://elmouhami.com، أطلع عليه يوم 2020/05/15 علي الساعة 23:10.

المطلب الثاني: الإجراءات اللاحقة لانعقاد عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية

يمر عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية بمراحل سابقة قبل إبرامه من تقديم المترشح للإستفادة من صيغة البيع بالإيجار لطلب الإستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار، بدأً من الدعوة إلي الاكتتاب ودراسة طلبات الاكتتاب ثم معالجة طلبات الترشح ثم إعداد قرارات الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار ثم دعوة المستفيد إلي التوقيع على التعهد بإتمام إجراءات عقد البيع بالإيجار وتسديده لقيمة الدفعة الأولى من قيمة السكن، ومروراً بإبرام عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية وتنفيذه إلي غاية إبرام العقد النهائي الناقل لملكية المسكن محل العقد، ونجد أن المشرع قد تدخل في كل المراحل التي يمر بها عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية من خلال تنظيمه للعلاقة التعاقدية التي تربط الأطراف بنصوص قانونية واردة في المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم وقرارات صادرة من الوزارة المكلفة بالسكن والتنظيم الإتفاقي في نموذج عقد البيع بالإيجار، فإلي جانب إعتبار ركن شكلية الكتابة في هذا العقد، حرص المشرع علي تحديد محتواه بما يضمن مصالح المتعاقدين والمصلحة العليا المرسومة في السياسة العامة للسكن وفق نموذج محدد من الوزارة المكلفة بقطاع السكن حيث يعتبر هذا الأخير أهم أدوات الأمن القانوني لاقتناء شقة في إطار البيع بالإيجار، وعليه يتم تحرير عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية وفق نموذج محدد (الفرع الأول)، وبعد تنفيذ عقد البيع بالإيجار يتم كأخر إجراء إبرام عقد البيع الناقل لملكية المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار إلي المستأجر المستفيد (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تحرير عقد البيع بالإيجار وفق نموذج محدد

الأصل في العقود الرضائية أنها تعتبر ثابتة بين المتعاقدين بمجرد تراضيهما على جميع المسائل الجوهرية في العقد والشروط التفصيلية الأخرى بحيث يمكن الاتفاق عليها فيما بعد، وأن اشتراط ركن الشكلية في العقود هو حالة استثنائية، وتبعا لذلك يتقرر إتباع شكل معين في تحرير العقد الذي يأمر القانون بإخضاعه إلي شكل رسمي تحت طائلة البطلان كما هو الشأن في التصرفات الناقلة للملكية الواردة علي العقار والحقوق العينة[1]، وان العقود التي محلها نقل ملكية عقارية أو حقوق عقارية تخضع

[1]– بن عبيدة عبد الحفيظ ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، سنة 2004، ص 34.

للرسمية مثلما تؤكد المادة 324 مكرر1 من القانون المدني الجزائري وأنه لا بد من إتباع شكل رسمي معين تحت طائلة البطلان في تحرير العقود عندما يتعلق الأمر بعقد بعقار.

وبما أن عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية يسمح بالحصول علي مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحدد في إطار محرر رسمي[1] كما أشار إليه المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم بالمادة الأولى منه، إلي أن العقد يكون مكتوباً دون تحديد نوع هذه الكتابة إن كانت تتم في محرر رسمي أو عرفي[2]، وقد فصلت في ذلك المادة 17 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي 105/01 المعدل والمتمم حيث نصت على أنه: «يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 04 أدناه لدى مكتب الموثق» وهو ما يقتضي أن يتم تحرير عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية لدى الموثق[3].

وبما أن عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية لا يتضمن نقل ملكية عقارية بل هو عقد ذو طبيعة خاصة ممهد لنقل ملكية عقارية ذات استعمال سكني بعد انقضاء فترة الإيجار التي تجاوزت مدة 12 سنة من الإيجار وقد تصل إلى حد العشرين سنة في ما يخص المكتتبين أو ما يعرف ببرنامج عدل واحد، و25 سنة بالنسبة للمكتتبين وبما يعرف ببرنامج عدل اثنين، وبالنتيجة فإن عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية يخضع لشرط الرسمية في العقود[4]، فطبقاً لنص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم التي أكدت أن عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية يتم وفق عقد مكتوب وذلك مرده إلي أن موضوع العقد يتمثل في عقار ذي استعمال سكني، وأن الرسمية في هذه العقود تعتبر من مستلزمات العقد وليس للإثبات فقط، ومن ثم فهي من النظام العام مما يترتب عن بطلانها

---

[1]– حسب المادة 324 من القانون المدني الجزائري فإن المحرر الرسمي هو الوثيقة التي يثبت فيها الموظفون العموميون الذين لهم صلاحية التوثيق في تحرير العقد في حدود سلطتهم واختصاصهم ما تم لديهم أو ما تلقوه من ذوي الشأن وذلك في الشكل الذي يحدده القانون.

[2]– المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم والمحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

[3]–العقد الرسمي والعقد الموثق يختلفان من حيث أن هذا الأخير لا يكون بالضرورة عقداً رسمياً فالقانون لا يلزم الأطراف المتعاقدة بإفراغه في شكل رسمي، إلا إذا رغب الأطراف في إعطائه هذه الصبغة عكس العقود الرسمية التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية تحت طائلة البطلان.

[4]– حيث أوجبت المادة 17 من الأمر رقم 74/78 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري كتابة وشهر الإيجارات التي تصل أو تفوق 12 سنة في الشكل الرسمي وإلا لا يكون لها أي اثر بين الأطراف ولا يحتج بها اتجاه الغير في حالة إغفال شهارها.

بطلان العقد بطلاناً مطلقاً، وتجدر الإشارة إلي أن الرسمية في عقد البيع بالإيجار كانت معتمدة في ما يخص سكنات دواوين الترقية العقارية وهو ما تم التأكيد عليه في المادة 07 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 35/97 التي تؤكد على أنه: «يحرر العقد حسب الشكل الرسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والشهر وفقاً للتشريع والتنظيم المعمول به»، وعليه فتحرير عقد البيع شكلية واجبة وضرورية لصحة العقد.

ولقد اعتنى المشرع في المرسوم التنفيذي105/01 والقرار الوزاري المحدد لنموذج عقد البيع بالإيجار ببيان الشكليات التي يجب إتباعها لإبرام عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية تأكيدا على أهمية هذه المعاملة ودقتها وتنبيها للمتعاقدين إلى خطورتها فضلا عن رغبته في قطع النزاع حول مختلف العناصر المتعلقة بهذه المعاملة، وقد خُصصت لها مواد في المرسوم السالف الذكر والقرار المحدد لنموذج هذا العقد.

وتوضح المادة 17 من المرسوم التنفيذي السابق الذكر أن عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية يحرر لدى مكتب موثق دون سواه باعتباره ضابطاً عمومياً مفوضاً من قبل السلطة العمومية مختصاً بإبرام العقود التي يشترط فيها القانون الرسمية[1]، كما أوجب المشرع إلي جانب الحسم في مسالة كتابة عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية أمام موثق إفراغ محتوي هذا العقد في نموذج محدد من قبل وزارة السكن كشرط لصحة إنعقاده يتضمن مجموعة من البيانات التي تساهم في تنوير المستأجر المستفيد بكل تفاصيل التعاقد، وتضمين عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية لهذه البيانات التي تعتبر ضرورية قصد تثبيت مركز المستأجر المستفيد في مواجهة الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، بالإضافة إلي إخطار المستأجر المستفيد بجميع المعلومات المتعلقة بالمسكن محل العقد وحماية رضاه عبر تكوين قناعة تامة وشاملة وحرة ومنتجة وجعله مقتنعاً بقبول التعاقد[2].

إضافة إلى أن إبرام عقود البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية تتم أمام موثق[3] وعليه فإن هذا الأخير لا بد أن يتبع البيانات العامة المحددة في المادة 29 من قانون التوثيق[4]، من اسم ولقب الموثق

---

[1]– المادة 324 من القانون المدني الجزائري.

[2]– سمية بولحية، مظاهر حماية المستهلك في عقد البيع علي التصاميم، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، الصادرة عن جامعة عباس لغرور بخنشلة الجزائر، العدد 09، جانفي 2018، ص 140.

[3]– تعرف المادة 03 من القانون المنظم لمهنة التوثيق الموثق ب: «الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العامة يتولي تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطائها هذه الصبغة».

[4]– القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 08 مارس من سنة 2006، العدد15.

ومكتبه وكذا المعلومات المرتبطة بالمتعاقدين والشهود والمترجم إن وجد، والبيانات المرتبطة بموضوع العقد من محل العقد وتاريخ ومكان إبرامه، بالإضافة إلي ذلك لابد من ذكر البيانات الخاصة بعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية من ثمن المسكن وقيمة الدفعة الأولية وباقي الثمن في شكل أقساط[1]، وفي حالة تخلف عنصر من عناصر عقد البيع بالإيجار أو شرط من الشروط المقررة قانونا في العقد الرسمي سواء كان ذلك راجعاً لاختصاص الموثق بإبرام عقدا البيع بالإيجار أو بالبيانات المتعلقة بموضوع العقد التي يجب توافرها في المحرر الرسمي فان هذه الوثيقة الرسمية تكون غير صحيحة وبالتالي تعتبر باطلة خاصة إذا كانت هذه الشكلية ركناً في العقد مما يجعل من العقد باطلا[2]، غير أن النصوص المنظمة لعقد البيع بالإيجار لم تتضمن جزاء تخلف الكتابة الرسمية في هذا العقد، لذا يتوجب الرجوع إلى القواعد العامة.

أما عن العناصر الواجب ذكرها في عقد البيع بالإيجار فلا شك أنها عناصر جوهرية وحاسمة في هذه المعاملة، لذا اعتبرها المشرع بمثابة بيانات إلزامية يجب ذكرها في وثيقة العقد مع إمكانية إدراج بنود أخري تراها الأطراف المعنية مفيدة، كما أصدر الوزير الوصي علي قطاع السكن قراراً يحدد فيه النموذج الذي ترد فيه عقود البيع بالإيجار[3]، والتي لا بد أن تكون وفق الشكل التالي:

1. **تعيين هوية طرفي العقد:** ويقصد بهوية الأطراف المتعاقدة، الاسم الشخصي والعائلي، المهنة ورقم بطاقة التعريف الوطنية وعنوان السكن، وبصفة عامة جميع معلومات المتعاقد، ويذكر فيه من جهة أخرى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره المسماة في صلب النص " المتعهد بالترقية " ممثلة بمديرها العام ومن جهة أخري المستأجر المستفيد .

2. **وصف المسكن موضوع البيع بالإيجار:** من حيث تحديد الموقع بالدقة وذكر مشتملاته من نوع وصنف السكن "شقة بثلاث غرف أو شقة بأربعة غرف"، وموقعها في العمارة والطابق وذكر الولاية والبلدية الواقع بها السكن موضوع العقد، والمساحة المسكونة حسب عدد الغرف وباقي المساحة والمساحة

---

[1]– القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

[2]– بخيت عيسي، حماية المستهلك في المرحلة السابقة لابرام العقد، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد 01، سنة 2017، ص 48.

[3] – القرار المؤرخ في 30 أوت 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

المستخدمة من شرفات، ونسبة الحصة المشتركة وفق الجدول الوصفي للتجزئة في نظام الملكية المشتركة وذكر أصل الملكية للأرضية التي تم بناء الملك عليها موضوع هذا العقد[1].

3. الشروط المتفق عليها: أي التزامات الأطراف المتعاقدة في تحديد الثمن النهائي لبيع المسكن موضوع العقد بكتابته بالأرقام والحروف وتحديد مصدر التمويل، وذكر قيمة الدفعة الأولية التي يدفعها المستأجر المستفيد بالحروف والأرقام مع ضرورة تبيان ذلك بسندات الوصول المسلمة قانونا لهذا الغرض، وتحديد رزنامة دفع المبلغ المتبقي بعد دفع قيمة الشطر الأول في مدة لا تتجاوز 20 سنة بالنسبة مكتتبي صيغة البيع بالإيجار ببرنامج ما يعرف بعدل واحد لسنة 2001 ولسنة 2002، و25 سنة فيما يخص مكتتبي برنامج ما يعرف بعدل اثنين لسنة 2013، وقبل أن يتجاوز عمر المستأجر المستفيد 70 سنة عند تسديد أخر استحقاق شهري، مع اشتراط امتناع المستأجر المستفيد عن القيام بأي تغيير أو تعديل في المسكن موضوع العقد وذكر الطابع التوقيفي للعقد[2].

4. تحديد نسبة الملكية المشتركة المرتبطة بالمسكن موضوع العقد قصد تمكين المستأجر المستفيد من التمتع الكامل بحقوق الملكية علي الأجزاء المشتركة المرتبطة بمسكنه وذكر قيمة هذه الحصة في العقد.

5. النص علي جزاء فسخ العقد علي حساب المستأجر المستفيد في حال عدم احترامه لإحدى التزاماته المنصوص عليها في العقد أو حتى تلك الالتزامات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم105/01.

6. توقيع الموثق الذي تم أمامه العقد وكل من المؤجر البائع "المتعهد بالترقية" الممثل بالمدير العام من جهة والمستأجر المستفيد من جهة أخرى[3].

7. تعزيز العقد بالوثائق التي تحكم العقد والتي يجب علي الأطراف المتعاقدة لتصريح بعلمهم بها وهي:

1 – عقد رسمي يثبت ملكية الأرض الأساس.

---

[1]- ملحق القرار المؤرخ في 30 أوت 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

[2] – غير ان ملحق القرار المؤرخ في 30 أوت 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار تضمن إشكالية قانونية في المادة الأولي منه تمس فئة مكتتبي صيغة البيع بالإيجار لسنة 2013 في ما يتعلق بقابلية مراجعة ثمن المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار دون غيرهم من مكتتبي صيغة البيع بالإيجار لسنة 2001–2002 خاصة أن ثمن المسكن نهائي بالنسبة لهم، ما يخالفا لمبدأ الدستوري وهو المساواة أمام القانون في الحقوق والواجبات، ومشاكل قانونية أخري ناجمة عن المادة السالفة التي الذكر تمس بمساعي الدولة الجزائرية في التخفيف من أزمة السكن عبر آلية البيع بالإيجار، وللإطلاع علي المشاكل القانونية الناتجة عن المادة الأولي من نموذج عقد البيع بالإيجار المعتمد حالياً يرجي مراجعة ص 95 و96 من هذه الأطروحة.

[3]– ملحق القرار المؤرخ في 30 أوت 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

2 – رخصة البناء والتصاميم الملحقة .

3 – شهادة المطابقة.

4 – نظام الملكية المشتركة المطابق للقوانين المعمول بها في هذا المجال.

5 – نسخة من وثيقة هوية كل من المستأجر المستفيد وممثل المتعهد بالترقية.

6 – وصل يثبت تسديد الدفعة الأولية من طرف المستأجر المستفيد (بما في ذلك وصل الاكتتاب).

وما يجب التنبيه إليه انه في حالة إغفال احد البيانات الوارد ذكرها في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية يرتب أثراً قانونياً هاماً بالنسبة إلي الأطراف المتعاقدة.

يجب التمييز بين البيانات الجوهرية[1] التي تشكل أركانا في العقد مثل هوية المتعاقدين، وموضوع العقد، حيث يترتب علي إغفالها البطلان، وبين بقية البيانات غير الأساسية في العقد والتي لا تشكل أركانا فيه بحيث لا يترتب علي إغفالها البطلان[2]، كما لم تنص مواد المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم على ما يفيد بطلان العقد جراء تخلف هذه البيانات، وذلك مرده إلي أن الاستفادة من المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار يكون بموجب عقد رسمي وفق النموذج الملحق بقرار من الوزارة المكلفة بالسكن المتضمن لنموذج عقد البيع بالإيجار، وما علي الأطراف إلي التصريح وملئ تلك الخانات المتعلقة بالبيانات التي تحكم العقد أمام الموثق الذي يشرع في تحرير العقد المتضمن الالتزامات التي اقرها الأطراف، بعد أن تم تبيان تلك البيانات أمامهم مقابل تصريح من قبل المتعهد بالترقية العقارية بموافقته علي وضع المسكن المعين في العقد في يد المستأجر المستفيد طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 105/01، وفى المقابل يصرح المستأجر المستفيد بأنه اطلع علي جميع الوثائق المرجعية للعقد والقبول صراحة بالشروط المنصوص عليها في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، ويصرح علاوة علي ذلك انضمامه إلي قواعد الملكية المشتركة[3].

---

[1]– تم ذكر البيانات الجوهرية علي سبيل الحصر في نموذج عقد البيع بالإيجار ويترتب علي إغفالها بطلان العقد على العكس من البيانات الغير الجوهرية التي يمكن للأطراف إضافتها أو تعديلها وأن إتمام العقد بإضافة هذه العناصر الغير الجوهرية التي يعتبرها المتعاقدان مفيدة شريطة ألا تكون مخالفة للقانون وأحكام عقد البيع بالإيجار، وأن عدم إدراج هذه البيانات لايؤثر علي العقد.

[2]– بن عودة ناجية، إثبات عقد الإيجار المدني في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق تخصص "القانون المدني المعمق"، جامعة عبد الحميد بن باديس بمستغانم الجزائر، الموسم الجامعي 2019/2018، ص 206.

[3]– ملحق القرار المؤرخ في 30 أوت 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

وذهب المشرع إلي ابعد من ذلك بالقول بإمكانية إتمام العقد بإضافة عناصر أخري التي يعتبرها المتعاقدان مفيدة شريطة ألا تكون مخالفة للقانون وأحكام عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية[1]، وكل ذلك لحماية المستأجر المستفيد وحفظ حقوقه، وهذا من خلال قيام المتعهد بالترقية العقارية بالحصول علي كامل التراخيص وعقود التعمير الضرورية لقيام برامج السكنات المخصصة في إطار البيع بالإيجار، وإحاطة المستأجر المستفيد علما ومعرفة بالبيانات الضرورية لعملية البيع بالإيجار.

يتضح جليا باستقرائنا للنصوص المنظمة لعقد البيع بالإيجار أن المشرع الجزائري يسعي إلي الضمان الحقيقي لرضي المستأجر المستفيد من هذا العقد، الذي يحرص علي إحاطته علماً بكل تفاصيل عمليات التعاقد والمعلومات المتعلقة بالالتزامات المترتبة علي كلّ من المتعهد بالترقية العقارية والمستأجر المستفيد كي يتمكن من الاستفادة من عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية إلي غاية انتقال الملكية إليه في ظروف هادئة.

الفرع الثاني: مرحلة إبرام العقد النهائي الناقل لملكية المسكن في إطار البيع بالإيجار

إذا تم إبرام عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية وفقاً للأركان والشروط والإجراءات المقررة، فانه ينتج أثاراً واجبة التنفيذ من طرفي العقد لالتزاماتهما وفقاً لما سلف تبيانه وبحسن نية[2]، وبانتهاء مدة عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية والوفاء بكامل ثمن المسكن محل العقد، فان المشرع أوجب إبرام العقد النهائي الناقل للملكية بموجب مجموعة من الخطوات التي تتعلق بإجراءات إتمام البيع وكذا نقل الملكية وتسجيل عملية نقل الملكية في البطاقة العقارية .

---

[1]– كان ذلك متاحاً لمن أبرم عقد البيع بالإيجار قبل صدور نموذج عقد البيع بالإيجار الجديد وهذا في المادة 02 من ملحق القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

[2]– حسب المادة 107 من القانون المدني الجزائري فانه يتم تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبحسن نية، وكذلك بحسب المادة 18 من ملحق القرار المؤرخ في 30 أوت 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

البند الأول: إجراءات إبرام العقد النهائي الناقل لملكية المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار إلي المستأجر المستفيد

فبالنسبة لإجراءات إتمام البيع ونقل ملكية المسكن محل العقد، فقد أوقف المشرع إبرام العقد النهائي لبيع مسكن في إطار البيع بالإيجار على قيام المستأجر المستفيد بأداء مبلغ الثمن الإجمالي للمسكن محل العقد في المدة المحددة بموجب المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01، وإذا كانت القاعدة في شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن الثمن لا يدفع إلي بعد سداد دفعة أولية بقيمة 25% من ثمن المسكن على أن يتم الوفاء بالباقي عبر أقساط لا تتجاوز مدتها 25 سنة وأن لا يتجاوز سن المقتني 70 سنة عند دفع أخر قسط من ثمن المسكن، وبما أنه لكل قاعدة استثناء فقد ورد استثناء لفائدة الفئة المستفيدة من كبار السن من عقد البيع بالإيجار إذ يمكن لهم أن يعينوا الشخص الكفيل الذي يلتزم بدفع مستحقات أقساط ثمن المسكن المتبقية والاستفادة من تمديد آجال التسديد[1].

وفي حال امتناع احد أطراف العقد عن إبرام العقد النهائي فانه يجوز للطرف المتضرر أن يرفع دعوى لإتمام إجراءات البيع، خاصة إذا كانت الشروط اللازمة لتمام العقد متوفرة، وبالنتيجة فان إتمام إجراءات البيع لا تحتاج إلي الرجوع إلي تكوين أركان العقد من جديد، ويعتبر الحكم أو القرار النهائي الصادر من الجهات القضائية القاضي بإتمام إجراءات البيع بمثابة عقد بيع نهائي بحيث يمكن المستفيد منه الاستناد إليه لتقييد هذا البيع في السجل العقاري .

وبالرجوع إلي مقتضيات نص المادة 2/12 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم والمادة رقم 09 من ملحق قرار رقم 30 أوت 2021 المتضمن نموذج عقد اليع بالإيجار فإنه بإمكان المتعهد بالترقية العقارية عدم إتمام إجراءات البيع وإنهاء الرابطة العقدية عن طريق الفسخ مع مرعاة أحكام المادة 119 من القانون المدني الجزائري[2]، والملاحظ أن فسخ عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية يكون علي حساب المستأجر المستفيد متى تأخر أو امتنع عن سداد الأقساط الواجبة الأداء، وتبعا لذلك يتعين علي المتعهد بالترقية العقارية رد قيمة الدفعة الأولية، بعد خصم الأقساط المستحقة الأداء التي

---

[1]– للاطلاع أكثر يرجي النظر إلي الشروط المطلوبة في المستأجر المستفيد ، ص 134 و135 من هذه الأطروحة.

[2]– تنص المادة 119 من القانون المدني الجزائري علي انه: «في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف احد المتعاقدين بالتزامه جاز للطرف الأخر بعد اعذاره أن يطلب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك. ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا حسب الظروف، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الالتزامات.».

لم يسددها المستفيد وكذا مبلغ نفقات إصلاح الاتلافات إن وجدت[1]، والملاحظ من خلال أحكام المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم أن المتعهد بالترقية العقارية والمستأجر المستفيد ليس علي قدم المساواة فيما يخص نسبة التعويض عن الفسخ التي قد تصل إلي ما يقارب 75% من ثمن المسكن وهي تمثل قيمة الانتفاع في حالة الفسخ التي هي في الغالب مرتفعة بالنسبة إلي المستأجر المستفيد الذي لا يبقي أمامه إلا خيار إتمام تنفيذ العقد، بينما أنه من السهل علي المتعهد بالترقية العقارية فسخ العقد ما دام ملزماً برد قيمة الدفعة الأولية فقط والمقدرة ب 25% من ثمن المسكن بعد خصم الأقساط التي لم يسددها المستفيد وكذا مبلغ نفقات إصلاح الإتلافات التي يحتمل أن تكون قد لحقت بالمسكن مع الاحتفاظ بقيمة الأقساط المالية التي تمثل قيمة الانتفاع من المسكن وخاصة وانه متيقن من بيع المسكن من جديد وذلك بالنظر إلي الطلب المتزايد عليه.

ويعتبر إتمام البيع النهائي للمسكن في إطار البيع بالإيجار مسألة تثار حولها عدة مشاكل، فالمتعهد بالترقية العقارية قد يتأثر بارتفاع تكلفة انجاز السكن أكثر مما كانت عليه قبل إبرام عقد البيع بالإيجار، فهل يمكن له مطالبة المستفيد بإعادة تقويم المسكن بما يتناسب مع التكلفة الحقيقية والأسعار السائدة يوم إبرام عقد البيع بالإيجار، أو أنه يطالب بفسخ العقد؟

بالنسبة للفسخ لا يمكن للمتعهد بالترقية العقارية أن يطالب بالفسخ إلا بتوفر شروط الفسخ كما هو بالنسبة لتواجد المستأجر المستفيد في وضعية مماطلة في تسديد الأقساط المستحقة لمدة تفوق أكثر من ثلاثة أشهر دون مبرر قانوني[2]، أما إذا أدي المستأجر المستفيد كل الأقساط الشهرية المستحقة الدفع، فلا يكون لمثل هذا الأجراء أي أساس قانوني، أما فيما يتعلق بمطالبة المتعهد بالترقية العقارية المستأجر المستفيد بالزيادة في ثمن المسكن بحجة زيادة تكاليف انجازه أصبحت واردة خاصة علي فئة مكتتبي صيغة البيع بالإيجار لسنة 2013 في ضوء صدور القرار المؤرخ في 30 أوت 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ما طرح مشكل تظارب النصوص القانونية المنظمة لآلية البيع بالإيجار، رغم أن مطالبة المستأجر المستفيد بدفع زيادة في ثمن المسكن بحجة زيادة تكاليف انجازه لا تستند إلي أي أساس

---

[1]–المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم والمحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك

[2]– تنص المادة 9 الفقرة الأولى من ملحق القرار المؤرخ في 30 أوت 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار علي انه: «يترتب عن عدم تسديد ثلاثة (3) أقساط شهرية بعد تبليغ اعذارين (2) مدة كل منهما خمسة عشر (15) يوما برسالة مضمنة مع الإشعار بالاستلام أو أي وسيلة قانونية أخرى، فسخ هذا العقد علي مسؤولية المستأجر المستفيد وحده».

قانوني خاصة وأن أحكام المادة الثانية من القرار الوزاري المشترك المحدد لعناصر حساب كلفة البناء وثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار قد حددت تكلفة انجاز السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار[1].

أما بالنسبة لإتمام إجراءات نقل ملكية المسكن في إطار البيع بالإيجار، والتي تعد الهدف الأساسي من عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية إذ ينقلب عقد البيع بالإيجار من آلية إيجار إلي آلية بيع، إذ لا تنتقل ملكية المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية إلي المستأجر المستفيد إلا بإتمام عملية التسجيل والشهر العقاري سواء تعلق الأمر بأطراف العلاقة التعاقدية أو في مواجهة الغير، وهو المعمول به في عقد البيع بالإيجار[2]، رغم أن القرار المؤرخ في 30 أوت من سنة 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار لا يتضمن بنداً ينص علي هذا الأثر، غير أن القواعد المنظمة لنقل الملكية العقارية تفرض اشتراط شكلية الرسمية وإتمامها بإجراء التسجيل والشهر العقاري لتسهيل إثبات هذا التصرف من جهة ومن جهة أخري لحماية النظام العام وتوفير الائتمان والثقة بين المتعاقدين وتحقيق الأمن القانوني في العقود الواردة علي نقل الملكية العقارية، مما يمكن الدولة من مراقبة التصرفات القانونية الواردة علي العقارات وتحقيق إيرادات للخزينة العامة[3].

اوجب المشرع الجزائري تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقارية أو للحقوق العقارية بعد صبها في الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان[4]، وهذا البطلان تقرر لصالح القانون ولصالح النظام العام ولكل ذي مصلحة التمسك به، وهذا ما نصت عليه المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم علي انه يتم عقد البيع بالإيجار في إطار عقد مكتوب، لتؤكد المادة 17 من نفس المرسوم علي انه يحرر عقد البيع بالإيجار لدى مكتب موثق، وعلي هذا الأساس تم إقرار نموذج عقد البيع بالإيجار في شكله الرسمي لتنص المادة الأولي من القرار المتضمن هذا النموذج على انه تباع المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار بموجب عقد رسمي وفق نموذج محدد.

---

[1]– القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 يونيو 2017 المحدد لعناصر حساب كلفة البناء وثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار.

[2]– تنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم علي انه: «تنتقل ملكية السكن وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله».

[3]– محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره، ص 86 و87.

[4]– المادة 1/324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري، المتممة بالقانون رقم 14/88 المؤرخ في 03 مايو 1988.

وفي هذا الصدد أكدت المحكمة العليا في قرار لها[1]: «وحيث أنه إذا كان ما انتهي إليه قضاة الموضوع – عند فصلهم في الطلب الأصلي – برفضه، هو قضاء صحيح استنادا إلي أن بيع العقار لم يتم تحريره في شكله الرسمي، وبذلك تخلف في ذلك العقد احد أركان انعقاده المتمثل في ركن الشكلية، وعليه أصبح هذا العقد باطلا بطلانا مطلقا، لا يرتب أي اثر فيما بين طرفيه»، ليضيف منطوق القرار علي تبعات البطلان المترتبة عن تخلف الشكلية في العقد الرسمي علي انه: «حيث أن الطرفين عندما لجآ إلي إبرام عقد بيع عقار خلافاً لأحكام المادة 324 كرر 1 من القانون المدني، قد ارتكبا خطأ تقصيرياً يرتب مسؤوليتهما المشتركة المنصوص عليها فى المادة 126 من نفس القانون»، مما يتعين معه مرعاة القاضي في حال تخلف ركن الرسمية في العقد، الحكم ببطلان العقد وإرجاع العقار إلي مالكه، ذلك انه لا يوجد التزام عقدي بنقل وتسليم العقار وفي المقابل يُرد الطرف الأخر إلي ما كان عليه قبل التعاقد، مع مراعاة تحديد القاضي لقيمة التعويض لما فات الطرف المتضرر من كسب وما لحقته من خسارة[2].

لتضيف المحكمة العليا في قرار لها [3]: «لكن حيث انه وطبقا للمادتين 324 مكرر 1 و793 من القانون المدني فان التصرفات التي ترد علي عقار أو حق عيني عقاري لا تثبت إلي بعقد رسمي ولا تنتقل الملكية العقارية إلا بمراعاة أحكام الشهر العقاري»، ومن خلال القرار السابق يتضح أن الإخلال بشرط الشكلية في العقود التي تتطلبها لانعقادها ومنه عقد البيع بالإيجار الوارد علي محلات سكنية يتقرر البطلان القانوني للعقد، وبالتالي فان العقد الباطل لا يرتب أي اثر عيني بين المتعاقدين باستثناء استرداد ما تم دفعه بغير حق تنفيذا له[4]، وهذا من اجل محو أثار عقد لم يقم علي أساس قانوني حماية للمستأجر المستفيد، الذي يتقرر له الرجوع علي المتعهد بالترقية العقارية بالمسؤولية التقصيرية جزاء تقصيرها في إبرام عقد وفقاً لما ينص عليه التنظيم المتعلق بعقد البيع بالإيجار، مع احتفاظ المستأجر المستفيد بحقه في التعويض عن الضرر الذي لحقه وما فاته من كسب جراء تقصير الوكالة في السعي إلي توثيق عقد البيع بالإيجار أو العقد النهائي الناقل للملكية.

---

[1]– المحكمة العليا، الغرفة العقارية، الملف رقم 0845202، القرار الصادر في تاريخ 2014/07/10 قضية بين (ب.ج ضد الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاري لولاية الطارف) مجلة المحكمة العليا، العدد 02، 2014.

[2]– محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره، ص 102 و103.

[3]– المحكمة العليا، الغرفة المدنية، الملف رقم 1025731، الصادر في تاريخ 2016/12/15 بين(الطاعن الوكالة العقارية للتنظيم العقاريين الحضريين لولاية قسنطينة – المطعون ضده ورثة خ–ا) المجلة القضائية، العدد 02، 2018.

[4]– المادة 122 من القانون المدني الجزائري.

وبما أن العقد النهائي الناقل لملكية السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار موضوعه هو نقل ملكية عقارية أي السكن محل البيع بالإيجار، فانه إلي جانب خضوع العقد الناقل لملكية المسكن محل البيع بالإيجار للرسمية كما سبق وان أشرنا إليه، فانه يخضع لإجراءات التسجيل أولاً، ثم شهر العقد في السجل العقاري ثانياً.

البند الثاني: إجراءات تسجيل وشهر عقد البيع الناقل لملكية المسكن محل عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية

لتمكين المستأجر المستفيد من الانتقال من مركز المستأجر إلي مركز المالك يتطلب ذلك اولاً تسجيل العقد النهائي لدى مصلحة الطابع والتسجيل التابعة لإدارة الضرائب وفق القواعد والضوابط المعمول بها، والتسجيل هو عملية جبائية مالية يقوم بها الموثق لصالح الخزينة العمومية، إذ يقع علي عاتقه انجاز عملية تسجيل كل العقود حتى ولو كانت مسجلة مجانا[1]، وعليه فان التسجيل يهدف إلي تحصيل الرسوم الجبائية المقررة علي التصرفات القانونية منها تلك الواردة علي العقارات، وكذا إعطاء تاريخ ثابت للعقد، ويمكن للدولة مراقبة التصرفات القانونية الواقعة علي العقارات، وتختص متفشية التسجيل التابعة لإدارة الضرائب المختصة إقليميا عبر مكتب التسجيل الذي يتواجد علي مستوى كل متفشية بتحصيل رسوم التسجيل[2].

يتم إيداع العقد لدى مصلحة التسجيل المختصة في الآجال المحددة ابتداء من شهر من تاريخ إبرامها، من طرف موثق وهذا عن طريق إيداع ملخص العقد في كشف محرر علي نسختين مع دفع الرسوم المستحقة، وأحيانا يتم إعداد ملخص تحليلي للعقد في شكل استمارة تحرر في نسختين يحتفظ بها لدى مكتب التسجيل الخاص بالمراقبة[3].

---

[1]– يتوجب علي الموثق تسجيل العقود المبرمة أمامه المتضمنة نقل ملكية أو حق متفرع عن الملكية في اجل شهر ابتداء من تاريخه إبرامها وتحت مسؤوليته المهنية، وقد اقر المشرع عقوبات تتراوح بين الغرامة والعقوبة التأديبية لكل موثق يتماطل في تسجيل العقد ضمن الآجال المحددة قانونا، وهذا ما أكدت عليه المادة 28 من قانون التوثيق والمواد 58، 73، 74، و93 من قانون التسجيل.

[2]– حليتيم سراح، أثر التطور التكنولوجي على شكلية عقد بيع العقاري –دراسة مقارنة–، أطروحة دكتوراه طور الثالث في الحقوق تخصص القانون المدني المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد إبن باديس بمستغانم الجزائر، الموسم الجامعي 2018/2017، ص 198.

[3]– المواد 09، 14، 15، 15 مكرر، والمادة 153 من الأمر رقم 105/76 المعدل والمتمم المتعلق بقانون التسجيل.

ترفق العقود الموثقة فضلا عن الكشوف الخاصة بالعقد المراد تسجيله بالمعلومات الضرورية والنسخ الأصلية قصد التدقيق في مدى صحتها، وكذا دفع الرسوم المستحقة للخزينة العمومية من المكلفين بأدائها مع مراعاة التعديلات التي ينص قانون المالية عليها، علي أن يتم إثبات دفع رسوم التسجيل المستحقة علي العقد بالتأشير عليها من قبل موظف عمومي وتبين قيمة الرسم الواجبة الأداء نسخ العقد وكذلك رقم تسجيلها في الفهرس المطابق[1].

وتجدر الإشارة إلي أن الرسم المقرر علي العقود الواردة علي نقل ملكية أو حق عقاري يتم تسجيله بنفس الإجراءات السالف ذكرها، غير أن هناك إعفاءات علي بعض العقود من رسوم حق نقل الملكية وبيع البنايات ذات الاستعمال السكني التي تنازلت عنها الدولة والهيئات العمومية للسكن والتي من بينها عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية[2].

إن إعفاء المشرع الجزائري لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية من رسم التسجيل المتعلق بنقل الملكية ما هو إلا صورة أخري غير مباشرة لدعم الدولة لهذه الصيغة السكنية ذات الطابع الاجتماعي لتحقيق المصلحة العليا للدولة، إذ تم النص علي هذا الإعفاء صراحة في أحكام المادة 258 الفقرة السابعة من القانون المتعلق بالتسجيل المعدل والمتمم بالمادة 20 من قانون المالية للسنة المالية 2005، وتجدر الإشارة أيضا إلى أن المادة 257 من الأمر رقم 105/76[3] قد أقرت أيضا إعفاء المستفيدين من عقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية من دفع رسم التسجيل المتعلق بنقل الملكية أمام الموثق المكلف بتحرير العقد النهائي المتضمن نقل الملكية، وهذا راجع إلي أن المتعهد بالترقية العقارية سبق له وان حصل علي ثمن مسكنه من الدفعة الأولي وباقي الأقساط خلال فترة الانتفاع ويبقي علي هذا الأخير إتباع إجراءات نقل الملكية إلي المستأجر المستفيد طالما انه حقق الشرط الواقف لانتقال الملكية وهو الوفاء بكامل ثمن المسكن، وهذا بدون فرض أي مبالغ إضافية عن ثمن الأصل لأن ذلك يخالف أحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 ، وعليه فان نقل الملكية وفق التنظيم والقواعد المعمول بها في هذا الشأن إلي المستأجر المستفيد بات أمراً محسوماً.

---

[1]– المادة 188 من القانون التسجيل المعدلة بنص المادة 55 من قانون المالية لسنة 2011.

[2]– المادة 20 الفقرة السابعة من القانون رقم 21/04 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 30 ديسمبر من سنة 2004 العدد 85.

[3]– المادة 257 من الأمر رقم 105/76 المتعلق بالتسجيل، المعدلة بموجب المادة 36 من قانون المالية لسنة 1993 والتي عدلت هي الاخري بالمادة 50 من قانون المالية لسنة 1994 والمادة 26 من قانون المالية لسنة 2000.

وبعد الانتهاء من مرحلة تسجيل العقد النهائي الناقل لملكية المسكن محل العقد، يتوجب الانتقال إلي المرحلة الأخيرة لنقل ملكية المسكن في إطار البيع بالإيجار إلي المستأجر المستفيد، وهي احترام إجراءات الشهر العقاري وفقا لما نص عليه القانون والتنظيمات المتعلقة به[1]، وعليه فان انتقال الملكية سواء في حق الغير أو فيما بين المتعاقدين لا يسري ويبقي معلقاً بشهر العقد، وللشهر العقاري قوة ثبوتية وحجة مطلقة في مواجهة الكافة، وهو عبارة عن نظام قانوني وفني قائم بذاته، فهو مجموعة من الإجراءات التي يفرض القانون إتباعها، وتهدف إلي شهر التصرفات القانونية الرامية إلي إنشاء حقوق عينية عقارية أو نقلها أو تعديلها بمعرفة المحافظ العقاري المختص من اجل إعلام الكافة بها حتى يكون الجميع علي بينة من أمرها تحت طائلة انعدام أثرها القانوني، لتحقيق استقرار المعاملات ودعم الائتمان العقاري[2]، بما يضمن المحافظة على المراكز القانونية وهو ما ينعكس بالإيجاب بتخفيف الضغط على الجهات القضائية وتمويل الخزينة العامة[3]، وعليه فالأثر العيني في نقل الملكية يبقي علي حاله إلي حين استكمال إجراءات الشهر العقاري علي مستوى المحافظة العقارية المختصة، وعلي هذا الأساس يتطلب الأمر إخضاع العقد النهائي الناقل للملكية في إطار البيع بالإيجار إلي أحكام إجراءات الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية حتى يتم نقل المسكن محل عقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية إلي المستفيد منه.

وتُبَاشَر عملية الشهر العقاري للعقود الواردة علي نقل ملكية المسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار علي مستوي المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، فيتولي الموثق الذي عهد إليه إبرام العقد بإيداع نسختين من العقد لدى المحافظة العقارية المختصة ضمن الآجال المقررة بمهلة شهرين من تاريخ إيداع

---

[1]– اوجب المشرع الجزائري ضرورة إجراءات الشهر العقاري فيما يخص التصرفات الواردة علي نقل الملكية وكل حق عيني أخر متعلق بعقار، وتطبيقاً لهذا فقد نص علي ذلك في الأحكام العامة للمادة 793 من القانون المدني الجزائري علي انه: «لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري"، ليُفَصلَ المشرع ذلك في نص المادة 15 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري السالف الذكر علي انه: "كل حق ملكية وكل حق عيني أخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم شهرهما في مجموعة البطاقات العقارية».

[2]– زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص 134.

[3]– وللتفصيل أكثر يرجي الاطلاع علي: مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، الطبعة الأولي، دار هومة، الجزائر، سنة 2007، ص 13؛ محمد حسنين، مرجع سبق ذكره، ص 87.

العقد[1]، علي أن يتولي المحافظ العقاري مراقبة عملية الشهر حيث يتحقق من هوية أطراف العقد وأهليتهم ومن صحة مستنداتهم المطلوبة قصد شهرها، ومتى تأكد من إستفاء الشروط القانونية قام بإجراء عملية الشهر بمسك مجموعة البطاقات العقارية وتدوين البيانات علي السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف الواردة علي العقارات الخاضعة للشهر، وإذا تبين له أن هناك نقصاً أو عدم تطابق في المستندات الخاضعة للشهر قام برفض الإيداع وبالنتيجة رفض إجراءات الشهر، ويتوجب عليه أن يبلغ من خلال مدة 15 يوماً من تاريخ الإيداع إما بالتصديق أو بالرفض، مع إحتفاظ الطرف المتضرر من الرفض ممارسة حق الطعن في قرار المحافظ العقاري[2].

تلي عملية شهر العقد النهائي الناقل لملكية المسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار عملية التأشير علي البطاقة العقارية الخاصة بالمسكن محل السند المودع بعد التأكد من خلوه من أي مانع يحول دون إجراء القيد، ويجب أن يقيد علي البطاقة تاريخ الشهر ومراجعه وبيان تاريخ العقد والمبلغ محل العقد، ثم تليها بعد ذلك مرحلة تعيين المالك لهذا المسكن[3]، وبعد ذلك يقوم المحافظ بتمكين الموثق من نسخة للعقد المشهر بعد أن أشر عليها مثبتاً بذلك انقضاء إجراء شهر العقد النهائي الناقل لملكية المسكن محل عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، ويحتفظ بالنسخة الثانية في أرشيف المحافظة العقارية[4].

يليها إجراء التأشير علي الدفتر العقاري الذي يعتبر قراراً صادرا عن هيئة عمومية، ويعد حالة مادية فعلية للملكية العقارية المتمثلة في سند قانوني قطعي تقيد فيه جميع الحقوق العقارية، ويسلم للمستفيد المشتري المالك المعترف له بحق الملكية[5].

كما أن عقد البيع بالإيجار يستفيد من الإعفاء أيضاً من الرسوم المقررة في إجراء الشهر العقاري بعدما تم إستفاء ذلك بمناسبة إجراء التسجيل كما سبق وان تمت الإشارة إليه، ومرد ذلك إلي دعم الدولة لهذا العقد الذي بات يحقق منافع اجتماعية واقتصادية لفائدة فئة متوسطي الدخل والمجتمع ككل، فإعفاء

---

[1]– المادة 99 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

[2]– المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والمادة 24 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

[3]– المواد 30، 31، 32، 33 و34 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

[4]– المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

[5]– جمال عبد الناصر مانع، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، الصادرة عن جامعة الشيخ العربي التبسي بتبسة الجزائر، العدد السابع ابريل من سنة 2006، ص6.

هذا العقد من رسوم الشهر العقاري جاء صريحا في المادة 353 مكرر5 من قانون التسجيل التي خصّت بإعفاء من رسوم الشهر العقاري[1].

ويجب التنبيه إلي أن إجراءات التسجيل والشهر تقع علي عقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية وعقد البيع النهائي الناقل لملكية المسكن محل عقد البيع بالإيجار، على الرغم من أن المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المنظم لعقد البيع بالإيجار والمراسيم المعدلة له ونموذج عقد البيع بالإيجار لم تتطرق إلي ذلك، وتم الاكتفاء بربط انتقال الملكية بالشرط الواقف المعلق علي الوفاء بجميع أقساط ثمن المسكن دون تحديد لإجراء الناقل للملكية، لأنه من خصائص عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية وانه عقد مستمر ويظل المستفيد مستأجرا لمدة أقصاها حددها المشرع ب 25 سنة من تاريخ قيام العقد، وأن الإيجارات التي تكون مدتها 12 سنة أو أكثر لا يكون لها أي اثر بين الأطراف ولا يحتج بها اتجاه الغير إلا بعد شهرها[2]، مع ضرورة التنبيه إلي أن إجراء الشهر الذي تم في عقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية تم علي أساس تبرير الإيجار فقط ولا يتعلق بالأثر العيني الناقل للملكية مما يتطلب إبرام عقد جديد يكون موضوعه نقل الملكية بعد تحقق الشرط الواقف يسجل ويشهر كما سبق وان أشرنا إليه، وهو ما يستنتج من نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 والمادة 16 من نموذج عقد البيع بالإيجار المعتمد سابقاً وحالياً، علي الرغم من إمكانية تعجيل المستأجر المستفيد في دفعه للأقساط المتبقية قبل حلول اجلها قصد نقل الملكية[3].

غير أن إجراءات إتمام نقل الملكية قد تصطدم بإشكالات كثيرة تؤثر فى الواقع العملي علي عملية إتمامها، وتُثار هذه الإشكالات في حال التأخر في تسوية ملكية الأرضية التي تنجز عليها برامج سكنات البيع بالإيجار مما ينجر عنه عدم حصول المتعهد بالترقية العقارية علي شهادة المطابقة في حينها، وعليه

---

[1]– نصت المادة 353 فقرة5 من الأمر 105/76 المتعلق بقانون التسجيل المعدل والمتمم علي انه: «تعفي من رسوم الشهر العقاري:

11 – العقود المتضمنة بيع المحلات ذات الاستعمال السكني الجديدة التي أنجزها المتعهدون بالترقية العمومية أو الخواص في إطار برامج السكن المشمولة بالدعم المالي من الخزينة العمومية ولا سيما منها السكن الاجتماعي والسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار والسكن الريفي».

[2]– المادة 17 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

[3]– المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم والمحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، والمادة 06 من ملحق القرار المؤرخ في 30 أوت 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار التي تجيز تعجيل نقل ملكية المسكن إلي المستأجر المستفيد شريطة مسارعة المستأجر المستفيد في دفع ما تبقي عليه من أقساط ثمن مسكن.

يصعب تحرير عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، مما يستوجب تسوية ملكية الوعاء العقاري الذي شيد عليه المسكن محل العقد من طرف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، عبر اللجوء إلي طلب إقتناء القطعة الأرضية التابعة لأملاك الدولة يوجه إلي الوالي المختص إقليمياً مرفوقاً بالملف المحدد في المادة الثانية من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 ابريل لسنة 2018[1]، وبعد قبول الطلب يحرر عقد إداري بين المدير الولائي لأملاك الدولة المختص وبين المديرية الجهوية للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، يتناول مضمونه التنازل عن قطعة الارض المعنية في إطار الترقية العقارية لفائدة الوكالة، وتجدر الإشارة إلي أن الوكالة معفية من دفع ثمن التنازل وتستفيد من تخفيض بنسبة 100%[2] علي اعتبار أن سياسة الدولة في التخفيف من أزمة السكن تمنح امتيازات خاصة لفائدة المرقين العقاريين المكلفين بانجاز برامج سكنية مدعمة من طرف الدولة، إلا أن هذا التخفيض يتعلق حصريا بالمساحة الموجهة للاستعمال السكني ويتعين علي الوكالة دفع ثمن المساحة العائدة نسبيا للمحلات ذات الاستعمال غير السكني، كما تلتزم بدفع مصاريف العقد الإداري والرسوم الملحقة، ليتم بعد ذلك تسجيل هذا العقد بالمفتشيه المختصة بالتسجيل والطابع ويتم شهره بالمحافظة العقارية المختصة، وفي حال تسوية الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لأصل ملكية الوعاء العقاري الذي شيدت عليه تلك السكنات يتم اللجوء إلي الموثق لتحرير عقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية بين الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره والمستأجر المستفيد وفق العقد النموذجي المطبق علي السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار[3].

أما غير ذلك فيمكن للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره أن تبرم عقد التزام توثيقي يحرره الموثق لتبرير وضعيتها اتجاه المستأجر المستفيد في انتظار تسويتها لوضعية ملكية الوعاء العقاري الذي أنجزت عليه السكنات، وبموجب هذا العقد تتعهد الوكالة من خلاله بسعيها إلي رفع التحفظات التي

---

[1]– القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 ابريل 2018 المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة ، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 3 أكتوبر 2018 العدد 58.

[2]– طبقا للمادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/08/25 الذي يتمم أحكام المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/04 المعدل والمتمم.

[3]– تصريح الاستاذ محمد أمين عربان رئيس الغرفة الجهوية للموثقين ناحية الوسط، حول كيفية الحصول على عقود سكنات البيع بالإيجار، تمت المشاهدة يوم 2020/09/08 على الساعة 19.53 الرابط هو:
https://www.youtube.com/watch?v=JcpbbIMW3-4

تصادف عملية إبرام عقد البيع بالإيجار والسعي إلي الحصول علي المستندات الضرورية لإتمام إجراءات عقد البيع بالإيجار، وفي حالة تمكنها من رفع تلك التحفظات فإنها تستدعي المستأجر المستفيد لإتمام إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية أمام موثق[1].

وعليه أن الأثر العيني المتمثل في انتقال ملكية المسكن محل العقد سواء بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير الذي يبقي على حاله إلي حين استكمال إجراءات الشهر العقاري علي مستوي المحافظة العقارية، ويحصل هذا من تاريخ التأشير علي العقد المودع لأن تاريخ الشهر العقاري ليس له اثر رجعي، وبالنتيجة فان انتقال ملكية المسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار إلي المستفيد يكون من تاريخ الشهر العقاري وليس من تاريخ إبرام العقد النهائي الناقل لملكية هذا السكن[2]، وبالتالي يصبح المستأجر المستفيد مالكا للمسكن وله أن يستأثر بجميع الحقوق المتولدة عن الملكية إلا ما استثناه القانون كالقيد علي التصرف والتنازل عن تلك السكنات خلال مدة القيد المحددة من قبل المشرع الجزائري الذي أوردته المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019، وفي حالة تخلف إجراءات الشهر العقاري فلا يتجسد الأثر العيني المراد تحقيقه من وراء هذا العقد المتمثل في انتقال ملكية المسكن إلي المستأجر المستفيد وتبقي الملكية في يد المتعهد بالترقية العقارية.

من خلال ما سبق يتضح أن صيغة البيع بالإيجار صيغة سكنية ذات طابع إجتماعي فإن الإستفادة منها ليست متاحة للجميع بل هي مقيدة بشروط موضوعية يجب توافرها في المستأجر المستفيد حسب ما نصت عليه المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم بأن لم يسبق للمستأجر المستفيد هو أو زوجه أن تملك عقاراً ذا استعمال سكني ملكية تامة وعدم الحصول على مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه وضرورة أن يكون من متوسطي الدخل وعدم تجاوزه الحد الأقصى في السن المحدد، غير أن هذه الشروط الخاصة أفرزت عدة مشاكل في الواقع العملي مما قد يمس بهدف الدولة في سعيها للتخفيف من أزمة السكن من خلال تعويلها علي صيغة البيع باللإيجار.

يظهر في ضوء ما تقدم أن مفهوم هذا العقد الخاص المستحدث في إطار الترقية العقارية الذي جاء بصيغة سكنية جديدة تتماشي والنظام الاجتماعي والاقتصادي العام لتندرج ضمن مسعى الدولة في القضاء علي أزمة السكن، وتطوير وتنويع العرض في مجال السكن العمومي ليسمح ذلك بالتكفل بأكبر

---

[1]– فرحات حميد، مرجع سبق ذكره، ص 378.

[2]– هذا ما كانت تنص عليه المادة 12 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملغي بقولها علي انه: «بعد استكمال عملية نقل ملكية المسكن طبقاً للمادة 11 أعلاه وللأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا المجال.».

قدر من طالبي السكن من فئات متوسطي الدخل لتمكنهم من سكن وتمكنهم من بلوغ أهدافهم في تملك سكن دون إرهاق مالي.

إن اشتراك المستأجر المستفيد في عملية تمويل انجاز واقتناء مسكنه ينعكس بالإيجاب على الخزينة العامة بتخفيف الأعباء عنها، مما يحفز روح المساهمة عند المواطن في التخفيف من حدة أزمة السكن، وبالنتيجة يتبين لنا أن عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية هو عقد مسمى لأن المشرع الجزائري نظمه وخصه بأحكام خاصة في المرسومين المشار إليهما سابقا، وهو نظام قانوني يسمح لأكبر عدد ممكن من فئة متوسطي الدخل بإقتناء مسكن ملائم تتوفر فيه مواصفات معقولة من حيث الرفاهة والمساحة والتكلفة بما يتناسب مع وضعيتهم الاجتماعية والاقتصادية ويستجيب لمقتضياتها مما يجعل من هذه الصيغة تحتل موقعاً خاصاً بين مختلف الصيغ السكنية ذات الطابع الاجتماعي، وتحقق المصلحة العامة وهو ما ينعكس بالإيجاب علي التخفف من أزمة السكن ببلادنا.

ويبقي التنفيذ الجيد لأحكام وإلتزامات الأطراف المتعاقدة في إطار عقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية أن يحقق عملية نقل ملكية المسكن للمستأجر المستفيد، وهو الهدف الأساسي من وراء آلية البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، لذا حاول المشرع ضبط هذه العلاقة التعاقدية بأحكام تلزم الأطراف المتعاقدة بما تم النص عليه في الأحكام الخاصة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم المتعلق بالبيع بالإيجار للمحلات السكنية وهو ما يتم التطرق اليه في الباب الثاني من هذه الاطروحة.

الباب الثاني:

الأثار المترتبة عن عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية.

الباب الثاني: الأثار المترتبة عن عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية.

إن التنفيذ الجيد لأحكام وإلتزامات الأطراف المتعاقدة في إطار عقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية يلزم هذه الآلية –البيع بالإيجار– بعملية نقل ملكية المسكن للمستأجر المستفيد، وهي الآلية القانونية التي تحاول الدولة من خلالها تخفيف من أزمة السكن في الجزائر، وهو الهدف الأساسي من وراء تأصيل عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، ولتحقيق تلك الأهداف المسطرة من قبل الدولة حاول المشرع ضبط هذه العلاقة التعاقدية بأحكام تلزم الأطراف المتعاقدة بما تم النص عليه في الأحكام الخاصة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم المتعلق بالبيع بالإيجار للمحلات السكنية، والأحكام العامة المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري، لتمكن المستأجر المستفيد بإعتباره المحور الأساسي في تكريس هذه الصيغة الجديدة قصد تمليك السكنات ذات طابع الاجتماعي.

حيث أن الثنائية التي تشكل عقد البيع بالإيجار من حيث احتوائه على أحكام عقد البيع وعقد الإيجار في نفس الوقت ومحاولة ضبط آثار هذا العقد بتحديد التزامات كل من المستأجر المستفيد والمؤجر البائع "المتعهد بالترقية العقارية" ودراسة مدى فعالية هذه الأحكام في التخفيف من أزمة السكن تتميز بصعوبة، ذلك أن العقد يبتدئ بالإيجار وينتهي بالبيع ومنه نقل ملكية المسكن إلي المستفيد، خاصة وان هذه الالتزامات لم يرد تفصيلها في النصوص المنظمة لعقد البيع بالإيجار فكل ما ورد فيها عبارة عن إشارات عامة، وعليه نعتمد علي ما ورد في القانون المدني الجزائري لأن أطرف العلاقة بموجب هذا العقد يخضعون لأحكام الإيجار التي تُستنبط منها التزاماتهم، وبمجرد دفع كل أقساط الثمن المتفق عليه وانتقال الملكية نكون أمام التزامات أطراف في عقد البيع[1].

إن إبرام عقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية يقتصر في هذه العلاقة التعاقدية على المتعهد بالترقية العقارية الذي يلزم بنقل ملكية المسكن محل العقد إلي المستأجر المستفيد بعد انتهاء مدة العقد بمجرد دفع أخر قسط من ثمن المسكن، وبعض الالتزامات الأخري المتزامنة مع فترة الانتفاع السابقة لمرحلة نقل ملكية المسكن (الفصل الأول)، كما يلتزم المستأجر المستفيد الذي يُمكّنُ من الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار بتسديد المستحقات المالية المتمثلة في الدفعة الأولية وأقساط لاحقة تدفع

(1) -Encyclo-Dalloz, location vente, ouvrage précédant, P 03.

بشكل منتظم حسب ما ينص عليه العقد النموذجي، فضلاً عن الالتزامات الاخري التي سيرد تفصيلها لاحقاً (الفصل الثاني).

الفصل الأول: التزامات المتعهد بالترقية العقارية

عينت الوزارة المكلفة بالسكن الطرف الأول في هذه العلاقة التعاقدية ونعني به المتعهد بالترقية العقارية أي المؤجر البائع (الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن ADDL)، مرقياً عقارياً مكلفاً بانجاز أو اقتناء مساكن في إطار البرامج السكنية المخصصة لصيغة البيع بالإيجار الممولة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أية تمويلات أخري[1]، وبناءا علي القرار الوزاري السالف الذكر يتعين علي المتعهد بالترقية العقارية إنجاز المساكن طبقا للمعايير والمواصفات التقنية المطلوبة حسب ما تقتضيه قوانين البناء والتعمير، وفقاً لدفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة علي المساكن المخصصة للبيع بالإيجار[2]، وأن إنجاز تلك المساكن تكون قبل إبرام عقد البيع بالإيجار، وبمجرد الإنتهاء من انجازها يُستدعي المكتتبون المقبولون لإبرام عقد البيع بالإيجار وفقا لما تقتضيه النصوص المنظمة له، وعلي هذا الأساس يعتبر انجاز المتعهد بالترقية العقارية للسكنات المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار التزام أولي سابق لإبرام عقد البيع بالإيجار.

لتدخل أثار عقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية حيز التنفيذ والتي يتعين علي المتعهد بالترقية العقارية أن يسلم بموجبها المسكن للمستأجر المستفيد وفق ما هو مقرر قانوناً، وان يلتزم اتجاهه بالصيانة والضمان في مرحلة الانتفاع بالمسكن محل العقد السابقة لمرحلة البيع النهائي للمسكن ونقل ملكيته وكل هذه الالتزامات بمناسبة تسليمه السكن موضوع عقد البيع بالإيجار إلي المستأجر المستفيد (المبحث الأول)، وبتسديد المستأجر المستفيد لكامل ثمن المسكن يجب علي المتعهد بالترقية العقارية إبرام عقد البيع النهائي ونقل ملكية المسكن إليه لأنه الهدف الرئيسي من وراء التأسيس لآلية البيع بالإيجار (المبحث الثاني).

---

[1]– القرار الوزاري رقم 08 المؤرخ في 01 يوليو 2001، المتضمن تعيين الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن كمرقي عقاري مكلف بانجاز أو اقتناء برامج سكنية ممولة بأموال عمومية قصد بيعها بالإيجار.

[2]– القرار المؤرخ في 17 يوليو من سنة 2001 المعدل والمتمم، المحدد للمصادقة علي دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبق علي المساكن المخصصة للبيع بالإيجار.

المبحث الأول: التزامات المتعهد بالترقية العقارية بمناسبة تسليم السكن

يعتبر إنجاز السكن في إطار صيغة البيع بالإيجار التزاماً تحضيرياً علي عاتق المتعهد بالترقية العقارية قبل إبرام عقد البيع بالإيجار في إطار النصوص المنظمة له، لتحقيق الاستفادة من المسكن والانتفاع به من قبَل المستأجر المستفيد ممن تتوفر فيهم الشروط المطلوبة قانونا قصد التكفل الجيد بطالبي السكن بغية الحصول علي ما يتناسب مع وضعيتهم الاجتماعية والمالية ويستجيب لمقتضياتها، فمن المفترض أن يكون السكن مكتملاً قبل إعلان المتعهد بالترقية العقارية "الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن" عند تاريخ إكتتاب وتلقي طلبات اقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار أو علي الأقل وقت إبرام عقد البيع بالإيجار، أي أن يكون محل العقد موجوداً وقت إبرام العقد بشروطه المقررة قانونا، لأنه بعد إبرام العقد يقدم الالتزام ببيان لشروط التسليم[1]، ليتتوج هذه الالتزامات الملقاة علي عاتق المتعهد بالترقية العقارية بالتزامه بنقل ملكية المسكن موضوع العقد إلي المستأجر المستفيد.

من هنا تم إقرار مجموعة من الالتزامات في حق المتعهد بالترقية العقارية والتي تهدف كلها إلى تمكين المستأجر المستفيد من الانتفاع بالسكن محل عقد البيع بالإيجار في البداية وتملكه في النهاية، منها الالتزام بتسليم السكن (المطلب الأول)، ثم الالتزام بتمكين المستأجر المستفيد من الإنتفاع الهادئ بمسكنه وهذا عبر الإلتزام بالصيانة والضمانات المقررة لصالح المستفيد(المطلب الثاني)، وأخيرا إلتزام المتعهد بالترقية العقارية بنقل ملكية المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار إلي المستفيد وهو الهدف الأساسي من وراء هذه الآلية الجديدة في التعاقد (المطلب الثالث).

[1]– زنوش طاوس، المرجع سبق ذكره، ص 92.

المطلب الأول: الالتزام بتسليم سكن منجز في إطار البيع بالإيجار

يمر عقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية بمراحل قبل إبرامه وما يترتب عن ذلك من إلتزمات تكون علي عاتق المتعهد بالترقية العقارية، بدأً من الدعوة إلي الاكتتاب والدراسة والفصل في طلبات الاكتتاب، ومروراً بإبرام عقد البيع بالإيجار وتنفيذه إلي غاية إبرام العقد النهائي الناقل لملكية المسكن محل عقد البيع بالإيجار، محاولاً تنظيم هذه العلاقة التعاقدية بما يحفظ حقوق وتوازنات الأطراف المتعاقدة خاصة وان المتعهد بالترقية العقارية هو الطرف القوى بإعتباره المكلف من قبل وزارة السكن بإنجاز تلك السكنات في إطار البيع بالإيجار حصراً دون غيره من المرقين العقاريين، لهذا حاول المشرع الجزائري تخصيص آليات لحماية المستأجر المستفيد وحفظ حقوقه عبر إلزام المتعهد بالترقية العقارية بجملة من الالتزامات ومن أهمها تسليم المسكن وفق ما هو محدد قانوناً، وبما أن المستأجر المستفيد لا يمكن له الانتفاع بالسكن إلا بعد تسليمه له، لذا فإن أول التزام يقع على عاتق المتعهد بالترقية العقارية هو تسليم السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار وملحقاته إلي المستأجر المستفيد الذي يتسلم السكن محل البيع بالإيجار وملحقاته من الوكالة الوطنية لتحسين لسكن وتطويره، فالالتزام بالتسليم من مقتضيات العقود الناقلة للحيازة بصفة عامة ، كما انه التزام بتحقيق نتيجة، فمن الضروري للمستأجر المستفيد حيازة المسكن محل العقد حتى يتمكن من الانتفاع به ، وعلي هذا الأساس يترتب هذا الالتزام بمجرد إبرام عقد البيع بالإيجار

إنّ التزام المتعهد بالترقية العقارية بتسليم المسكن هو التزام مركب يحتوى عدة عناصر لا بد من توافرها وهو ما نتطرق إليه من خلال عناصر التسليم الآتية: من خلال قيام المتعهد بالترقية العقارية بالحصول علي كامل التراخيص وعقود التعمير الضرورية للقيام بتنفيذ برامج السكنات المخصصة في إطار البيع بالإيجار (الفرع الأول)، ثم كيفيات تسليم مسكن في إطار البيع بالإيجار (الفرع الثاني)، والضوابط المصاحبة لعملية تسليم المسكن في إطار البيع بالإيجار (الفرع الثالث).

الفرع الأول: استفاء المتعهد بالترقية العقارية لكل الرخص الإدارية وعقود التعمير المطلوبة

إن البرامج السكنية المخصصة لصيغة البيع بالإيجار تتسم بأهمية كبيرة لارتباطها بالسياسة السكنية للدولة في سعيها للقضاء علي أزمة السكن وتمكين المواطن المتوسط الدخل من حقه في السكن، لذلك كان علي المتعهد بالترقية العقارية وهو في مهمة انجاز السكنات الموكلة إليه الخضوع للنصوص القانونية الأساسية للتهيئة والتعمير وأبرزها القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير[1]، بالإضافة إلي النصوص التطبيقية له[2]، التي تجسد إستراتجية البناء ونظام تعمير المدن وهذه الإستراتجية تعد من المهام الأساسية للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره[3]،في إطار أدوات التهيئة والتعمير[4] والتي تُعدّ قرارات تتعلق بذات الشأن، فضلاً عن ضرورة الحصول علي قرارات بعدية صادرة عن الإدارة من رخص[5]، وشهادات ذات طابع رقابي[6]، التي ترمى إلي حماية المستأجر المستفيد وتمكينه من الإنتفاع وانتقال ملكية

---

[1]– القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 1990 العدد 52، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 15 أوت من سنة 2004 العدد 51.

[2]– المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 1991 العدد 26؛ المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير، رخصة البناء، رخصة التجزئة، شهادة التقييم، شهادة المطابقة، ورخصة الهدم والتسليم، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 1991 العدد 26؛ المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 2015 العدد 07، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 342/20 المؤرخ في 22 نوفمبر سنة 2020، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 12 فيفري من سنة 2015 العدد 71.

[3]– المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.

[4]– تتمثل أدوات التهيئة والتعمير في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي، راجع المواد من 10 إلي 42 من قانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

[5]– الترخيص الإداري هو الرخصة الذي تمنحه الدولة الممثلة في الإدارة، للقيام بأعمال التعمير في شكل البناء أو التهديم، ويعد هذا الترخيص من قبل وسائل تدخل الدولة في ممارسة نشاط التعمير والرقابة القبلية علي عملية البناء؛ بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة دكتوراه في العلوم، جامعة مولود معمري بتزي وزو كلية الحقوق والعلوم السياسية، الموسم الجامعي 2017/2016، ص18.

[6]– والمقصود منها الحصول علي وثائق إدارية تصدرها الإدارة المعنية بالرقابة علي أعمال البناء من اجل إثبات وضعية أو حالة؛ بزغيش بوبكر، مرجع سبق ذكره، ص18.

المسكن محل العقد بشكل قانوني، والحفاظ كذلك علي إنسجام النسيج العمراني لأحياء سكنات صيغة البيع بالإيجار.

وبناءاً علي ما سبق فانه يتعين علي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره قبل الشروع في انجاز السكنات الموكلة إليها في إطار صيغة البيع بالإيجار، أن تتمكن من ملكية الأرضية التي ستقام عليها سكنات البيع بالإيجار مع رخصة البناء، والجدول الوصفي، وشهادة المطابقة، وفي حالة تخلف إحدي هذه الرخص والشهادات يستحيل معه إبرام عقد البيع بالإيجار وتنفيذه ومن ثم استحالة تسليم المسكن، مما قد يمس بحقوق المستأجر المستفيد.

البند الأول: ملكية الأرض

تعد ملكية الوعاء العقاري الذي ينجز عليه برنامج صيغة البيع بالإيجار خطوة مهمة في ضمان توفير سكن ملائم للمستأجر المستفيد، كون المرقي العقاري في بعض الأحيان لا يملك الأرضية التي تقام عليها المشاريع السكنية وذلك قبل صدور القانون رقم 04/11، مما ولدّ نزاعات مردها إلي عدم استفاء إجراءات انتقال ملكية المسكن للمقتني وهذا ما يعكر الإنتفاعه بالمسكن إنتفاعاً كاملاً وبالكيفية المناسبة، وعلي هذا الأساس يتعين علي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره أولاً تملكها للقطعة الأرضية المخصصة لإنجاز السكنات التي عهدت لها في إطار البيع بالإيجار بغية تمكين المستأجر المستفيد من الانتفاع بالمسكن محل العقد بالشكل المحدد في السياسة العامة للسكن، وهذا ما تؤكد عليه القواعد العامة والخاصة للمنظومة القانونية التي تحكم هذه الآلية[1].

وفي هذا الإطار يهدف القرار الوزاري المشترك المؤرخ 25 أوت من سنة 2015[2]، إلي تحديد شروط وكيفيات التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، كما أنه تمنح تخفيضات هامة على القيمة التجارية للأراضي التابعة

---

[1]– شرط ملكية الأرض المخصصة للبناء نصت عليه القواعد العامة في أحكام المادة 50 من 29/90 المتعلقة بالتهيئة والتعمير بقولها: «حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض»، لتؤكد عليه النصوص الخاصة الواردة في القانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية في المادة 30 منه، لتضيف المادة 40 من نفس القانون علي اثر هذا الشرط في العقد الوارد علي السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية.

[2]– القرار الوزاري المشترك المؤرخ 25 أوت 2015 المعدل والمتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 29 دسيمبر 2015 العدد 70.

لأملاك الدولة الخاصة كما هي محددة من طرف مصالح أملاك الدولة بالنسبة لبرامج السكنات المدعمة من طرف الخزينة العمومية ومنها برامج السكنات المنجزة في إطار صيغة البيع بالإيجار، مع التأكيد على أن هذه التخفيضات مخصصة للمحلات ذات الاستعمال السكني البحت دون المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري، وهذا ما يعزز الطابع الاجتماعي لها ويدعم هذه السكنات بشكل غير مباشر من أجل التخفيف من أزمة السكن فى بلادنا.

ويتم التنازل عن تلك الأراضي العمرانية الموجهة للبرامج السكنية العمومية المدعمة من قبل الدولة عن طريق عقد إداري رسمي مسجل ومشهر يبرم بين المدير الولائي لأملاك الدولة الذي توجد فى مجال إختصاصه الأقليمي هذه الأراضي المتنازل عنها لصالح البرامج السكنية العمومية وبين المديرية الجهوية للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، يصرح فيه بالتنازل عن القطعة الأرضية التي خصصها لفائدة الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره الممثلة بمديرها الجهوي، حيث يتم تعيين هذه القطع الأرضية فى العقد المراد إبرامه في إطار البيع بالإيجار تعيناً ناف لكل جهالة، ولا يمكن التنازل عن السكنات المنجزة عليها من طرف المتعهد بالترقية العقارية لفائدة الأشخاص إلا لمن توفرت فيهم شروط الاستفادة من صيغة البيع بالإيجار، ويتعين علي الوكالة دفع ثمن المساحة العائدة نسبيا للمحلات ذات الاستعمال غير السكني، كما تلتزم بدفع مصاريف العقد والرسوم، ويستلزم أن تتضمن هذه العقود التوثيقية مراجع شهادة التأهيل للاستفادة من مساعدة الدولة والمسلمة من قبل الصندوق الوطني للسكن وإلا فإنه لا يمكن شهر هذه العقود من طرف المحافظ العقاري المختص إقليميا، وما يجب التنبيه إليه أنه يفترض في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره أنها تعد عارفة تمام المعرفة بالقطعة الأرضية المتنازل عنها وتتسلمها في الحالة التي يكون نقل الملكية الأرض ولا يمكن للوكالة أن تمارس أي طعن ضد مديرية أملاك الدولة مهما كان السبب ولاسيما ما تعلق بسوء التربة أو باطن الأرض[1].

[1]– للتوضيح أكثر تجدون نموذج عقد إداري لسنة 2017 ضمن قائمة الملاحق يتضمن التنازل عن قطعة ارض في إطار الترقية العقارية واقعة ببلدية السوقر (ولاية تيارت) لانجاز مشروع 500/400 سكن من نوع البيع بالإيجار لفائدة الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (A.A.D.L)، تجدونه في قائمة الملاحة بدأً من ص 332 الي ص 336 (**الملحق رقم 14**: نموذج عن عقد تنازل مديرية الأملاك الدولة لقطعة ارض في إطار البيع بالإيجار لفائدة وكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لإنجاز سكنات ببلدية السوقر (ولاية تيارت)).

البند الثاني: رخصة البناء

يتعين علي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره أن تتحصل علي رخصة البناء قبل دعوة المستأجر المستفيد لإبرام عقد البيع بالإيجار باعتبارها شرطاً لانعقاد العقد، لأنها تساهم في تعزيز الانتفاع الهادئ للمستأجر المستفيد، وتعتبر كذلك وسيلة تبسط بها الإدارة المختصة رقابتها، فهي إجراء ضروري لمراقبة التوسع العمراني ونشاط البناء[1]، وهذا ما نصت عليه المادة 52 من القانون 29/90 السابق ذكره، وينبغي أن تكون الأرضية محل طلب رخصة البناء مملوكة للوكالة[2]، وحسب المادتين 34 و35 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 السالف الذكر فإن الحصول علي رخصة البناء يتطلب إرفاق الطلب بملف إداري وتقنيي يتكون من: (طلب الحصول علي رخصة البناء، المرجع الخاص لرخصة التجزئة، شهادة قابلية الإستغلال، مخططات الموقع والكتلة، التصاميم المختلفة المعدة على سلم 50/1 أو 100/1 أو 200/1، ودراسة تتضمن الكشف الوصفي، والتقديري للأشغال، ودراسة الهندسة المدنية)، يودع لدى الإدارة المختصة في ثمانية نسخ مقابل وصل إيداع.

فرخصة البناء تعزز المركز القانوني للمستأجر المستفيد تشير إلي أن المسكن المراد تملكه قد تم وفقاً لما تتطلبه القوانين والتنظيمات المتعلقة بالتهيئة والتعمير، بالإضافة إلي انها تجنب المرقى العقاري إشكالات المنازعات الناجمة عن عدم مطابقة المسكن محل عقد البيع بالإيجار لقوانين التهيئة والتعمير، والتي يمكن أن تنتهي نزاعاتها بإصدار قرار يتضمن هدم البناية المحتضنة لمسكنه وما ينجر عن ذلك من تبعات هو في غني عنها[3].

قامت وزارة السكن والعمران والمدينة بإصدار التعليمة الوزارية رقم 2021/20 فى تاريخ 13 جانفي من سنة 2021 المتضمنة تسوية رخص البناء للبرامج السكنية العمومية والتجهيزات العمومية المنجزة من طرف المتعاملين العموميين[4]، الموجهة إلى المديرين التنفيذيين عن طريق الولاة تدعوهم فيها

---

[1]– شافية بديعة، رخصة البناء أداة قانونية لتحقيق أهداف التنمية المستدامة في الجزائر، مجلة تشريعات البناء والتعمير، مجلة تصدر عن جامعة ابن خلدون تيارت الحزائر، العدد 2، جوان 2017، ص 17.

[2]– المادة 50 من القانون 29/90 السابق ذكره التي تؤكد علي أن حق البناء مرتبط بملكية الأرضية المراد انجاز أشغال البناء عليها، وهو ما ذهبت إليه المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

[3]– ويس فتحي، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة قبل الإنجاز، رسالة الماجستير تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة الجزائر، بدون سنة نشر، ص 81.

[4]– التعليمة الصادرة عن وزير السكن والعمران والمدينة تحت رقم 2021/20 في تاريخ 13 جانفي من سنة 2021 المتضمنة تسوية رخص البناء للبرامج السكنية العمومية والتجهيزات العمومية المنجزة من طرف المتعاملين العموميين، غير

إلي ضرورة تسليم رخص البناء على سبيل التسوية للسكنات والتجهيزات العمومية المنجزة من طرف مختلف المتعامليين الاقتصاديين (الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، دواوين الترقية والتسيير العقاري، المؤسسة الوطنية للترقية العقارية وكل الهيئات المنضوية تحت وصاية الوزارة المكلفة بالسكن)، نظراً لوجود عدد معتبر من المساكن العمومية وخاصة السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار بدون أن تسلم لها رخص البناء المطلوبة طبقا للتنظيم المعمول به، بسبب غياب الوثائق والمستندات التي تثبت حيازة الأرضيات عند الانطلاق في أشغال انجازها، حيث أن بعض المشاريع المتعلقة بالسكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار أنجزت فعلاً وهي مستغلة سواء عند تخصيصها أو وضعها حيز الاستغلال، فحسب الوزارة المكلفة بالسكن فانه لم يعد هناك حاجة للقيام بإجراءات جديدة لدراسة الملفات الخاصة برخص البناء لتلك السكنات، وعليه يجب تقديم الوثائق الضرورية لتسليم رخصة البناء علي سبيل التسوية للشبابيك الوحيدة المكلفة بدراسة طلبات عقود التعمير حسب ما جاء في قرار وزارة السكن السالف الذكر، وتتلخص هذه الوثائق حسب ما يلي:

- نسخة من وصل استلام طلب رخصة البناء،
- الموافقة المسبقة على ملف الهندسة المعمارية أو الموافقة التقنية لمخطط الكتلة التي أبدتها مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء أو المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية حسب الحالة،
- نسخة من عقد مراقبة الأشغال من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبنايات،
- وثيقة تثبت تخصيص قطعة الأرض لفائدة المشروع العني.

إن هذه الوثائق تثبت حسب تعليمة الوزارة المكلفة بالسكن بأن المشروع المتعلق بالسكنات سبق وان كان موضوع إيداع ملف طلب رخصة البناء، وان قواعد التعمير تم احترامها بالنظر إلي التأشير والموافقة المسبقة على ملف الهندسة المعمارية أو الموافقة التقنية لمخطط الكتلة، وان الأشغال حسب الوزارة المكلفة بالسكن تمت مراقبتها والموافقة عليها من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبنايات، وان الوعاء العقاري للمشروع تم تخصيصه، وهي الخطوة التى تعتبر كافية لتسليم رخص البناء دون القيام بإجراءات أخري، وعلي هذا الأساس يتعين علي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره تحضير الملفات

=منشورة، تجدونها في قائمة الملاحق بدأً من ص 311 الي ص315 (**الملحق رقم 01:** التعليمة الوزارية رقم 01 المؤرخة في 2021/01/13 المتضمنة تسوية رخص البناء للبرامج السكنية العمومية والتجهيزات العمومية المنجزة من طرف المتعامليين العموميين)

ذات الصلة وإيداعها لدى الشبابيك الوحيدة المختصة التي يتعين عليها البت فيها في اجل لا يتجاوز 15 يوماً اعتباراً من تاريخ إيداع الملف، وعليه يسلم قرار يتضمن رخصة البناء على سبيل التسوية من طرف السلطة المختصة عند استكمال الملف.

إن هذا القرار الصادر من الوزارة المكلفة بالسكن إقرار صريح بأن تنفيذ مشاريع البناء المتعلقة بالسكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار منذ صدور قانون التهيئة والتعمير 29/90 وصدور المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الخاص بعقود التعمير، حيث تعتبر عقود التعمير أدوات للرقابة القبلية أو البعدية لعملية البناء وتهدف لضبط التوسع العمراني حسب المواصفات والمعايير ولكل شهادة أو رخصة أحكامها ومجالات تطبيقها وان عدم تطبيقها يعتبر مخالفة جزائية يعاقب عليها القانون حسب أحكام المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي سنة 2015 المعدل والمتمم في 22 نوفمبر سنة 2020[1]، وعليه فإن المواد 49، 52 و55 من قانون التعمير 29/90، تقر بوضوح أن مشاريع السكنات العمومية والتجهيزات العمومية المنجزة لا تحوز على رخصة بناء، ومن بينها مشاريع مسلمة دخلت الإستغلال.

ومن خلال ما تم تسجيله من أحداث كإنزلاق في التربة في بعض مشاريع السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار[2]، تبين أن البناءات ورغم عدم امتلاك رخص بنائها تم إنجازها دون تهيئة للأرضيات التي تخضع وجوباً لشروط الحصول القبلي على رخصة البناء، ورغم ذلك فقد تتم بدون شهادات الاستغلال القبلية والتي تعني إنهاء كل أشغال التهيئة وتسليم تلك المشاريع قبل الانطلاق في البناء وفقا لأحكام المواد رقم 23، 24 و25 من المرسوم التنفيذي رقم 342/20 المذكور أعلاه، مما يجعلها شبيهة ببناء فوضوي لأنه لا يخضع للمعايير وغير مطابق للمواصفات التقنية المرجوة، وحدوث الانزلاق أمر وارد في مشروع تم تنفيذه في أرضية دون تهيئة مسبقة ودون شق للطرقات ولا مد للشبكات ولا توفير للغاز

---

[1]– المرسوم التنفيذي رقم 342/20 المؤرخ في 22 نوفمبر سنة 2020، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 12 فيفري من سنة 2015 العدد 71.

[2]– تم تسجيل حادثة إنزلاق التربة على مستوى مشروع 2000 سكن في إطار برنامج انجاز سكنات البيع بالإيجار بالطريق السريع بإقليم بلدية فوكة ولاية تيبازة، الحادثة وقعت يوم 20 جانفي 2021 على الساعة السابعة صباحا، مقال تحت عنوان (هذا ما كشفته التحقيقات عن انهيار في مشروع 2000 سكن عدل بفوكة)، موقع أخبار متيجة الجزائر والعالم، من إعداد حمزة بن زيان، تم الاطلاع عليه يوم 2021/02/13 عل ساعة 23:26

https://tst-tipasa.com/?p=7341

والكهرباء وعدم بناء جدران داعمة ...الخ، فالنتيجة حتما تؤدى إلى وضع غير آمن وانهيارات وخسائر في الأموال وفي الأرواح لا قدر الله.

إن عدم حيازة تلك المشاريع المتعلقة بانجاز سكنات في إطار البيع بالإيجار على عقود الاستشارة الفنية وفقا للمادة الخامسة من القانون رقم 05/04[1]، وإكتفاء الوزارة المكلفة بالسكن بإبرام عقد مع هيئة الرقابة التي تشمل مهامها مهمة وحيدة من ضمن خمس مهام من الاستشارة الفنية وفقا للمرسوم الوزاري المشترك المتعلق بالاستشارة الفنية المؤرخ في 04 جويلية 2001، المتضمن كيفيات ممارسة الاستشارة الفنية في ميدان البناء[2]، وكذا تقزيم عمل الدراسات في وثيقة الموافقة المسبقة على مخطط الكتلة أو ملف الهندسة المعمارية الذي يمثل 5/2 من مهام الاستشارة الفنية.

لقد أهملت الوزارة المكلفة بالسكن كلياً دور المهندسين المعتمدين كمكاتب الدراسات المختصة في الهندسة المدنية والذين يحوزون على 5/3 من مهام الاستشارة الفنية[3]، مخالفة بذلك كل القوانين والتشريعات المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وبذلك تتأصل ثقافة الرداءة والفوضى في دراسة وّإنجاز المشاريع العمومية خاصة مشاريع انجاز السكنات في إطار البيع بالإيجار، في حين أن الوزارة المعنية بالسكن على مستوى كل ولاية تتوفر على مفتشي البناء والتعمير والذين توكل لهم مهام ضبط ومراقبة تطبيق عقود التعمير.

البند الثالث: الجدول الوصفي للتقسيم

وفي إجراء أخر تقرر لمصلحة المستأجر المستفيد أنه يتعين على الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ممثلة بأحد مديريها الجهويين أن تطلب من الموثق إيداع الجدول الوصفي للتقسيم من اجل استيفاء إجراءات التسجيل والشهر العقاري تنفيذا لأحكام المرسوم رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، بتعيين المجمع العقاري المكلف بإنجاز وتشييد المساكن لغرض البيع عن طريق الإيجار التي سيتم انجازها على العقار الواجب تعيينه في هذا

---

[1]– القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004سنة، الذي يعدل ويتمم القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 سنة، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 15 أوت 2004 العدد51.

[2]– القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 04 جويلية سنة 2001، المتضمن كيفيات ممارسة الاستشارة الفنية في ميدان البناء، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 12 أوت سنة 2001 العدد 45، المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي سنة 1988 المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 26 أكتوبر سنة 1988 عدد 43.

[3]– القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 04 جويلية سنة 2001، المتضمن كيفيات ممارسة الاستشارة الفنية في ميدان البناء.

الجدول من قطعة الأرض المعدة للبناء وتحديد مكان تواجدها وتحديد مساحتها، ووصف المجمع العقاري الذي سيتم إنجازه على قطعة الأرض المذكورة في التعيين أعلاه العمارات الجماعية المراد تشييدها حسب المخطط المعماري، والبيان الوصفي للتقسيم المعد من طرف المهندس الخبير العقاري المسجل لدى هيئة المهندسين والخبراء العقاريين، وذكر أصل ملكية الوعاء العقاري الذي شيدت عليه البناية الذي اكتسبته الوكالة عن طريق عقد تنازل من مديرية أملاك الدولة، ويلحق جدول التقسيم بنظام الملكية المشتركة المطبق علي السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار، ويسجل ويشهر لدى الهيئات المختصة بسعي من الموثق.

وعليه نستنتج أن علي المتعهد بالترقية العقارية أثناء إنجازه للسكنات في إطار البيع بالإيجار إحترام القوانين الاساسية للتهيئة والتعمير وخاصة ضرورة تملك المتعهد بالترقية العقارية للأرضية التي تقوم عليها سكنات البيع بالإيجار وتحصله علي رخصة البناء رغم اننا لمسنا أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره قد تمت إنجاز مشاريع سكنات البيع بالإيجار قبل حصولها علي ملكية الارضية التي أقمت تلك المشاريع، إلا أن وزارة السكن والعمران قد إستدركت ذلك بقرار وزاري مشترك مؤرخ في 25 أوت 2015 يتعلق بكيفيات التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز برامج السكنات المدعمة من طرفها، كما يتعين علي المتعهد بالترقية العقارية أيضاً أن تحترم إجراء إيداع الجدول الوصفي للتقسيم أمام موثق وفق للاجراءات المعتمدة في هذا الشأن، وبإستفاء المتعهد بالترقية العقارية لكل الرخص الإدارية وعقود التعمير المطلوبة يمكن تحقيق إستراتجية البناء وتعمير المدن التي هي من إحدى مهام الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ومنه تحقيق هدف الدولة في التخفيف من أزمة السكن مع مراعاة الجودة والنوعية المطلوبة.

الفرع الثاني: كيفيات تسليم مسكن في إطار البيع بالإيجار

تسلم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره السكن موضوع عقد البيع بالإيجار إلي المستأجر المستفيد مباشرة بعد إمضاء عقد البيع بالإيجار، على أن يكون هذا السكن منجزاً في إطار حضري وفقاً لمخططات العمران المتعلقة بالحي السكني ومتحصلاً علي شهادة المطابقة وإعداد نظام الملكية المشتركة إنّ النصوص المنظمة لأحكام عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية لم تتضمن أحكام تفصيلية تتعلق بإلتزام المتعهد بالترقية العقارية بتسليم المسكن موضوع العقد، مما يتعين معه الرجوع إلي القواعد

العامة المقررة في القانون المدني وبالتحديد إلي أحكام عقد الإيجار[1]، إذ تنص المادة 478 من القانون المدني الجزائري على أنه: «يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام، خاصة ما تعلق من تاريخ ومكان تسليم الشيء المؤجر» [2]، إذ أن المؤجر البائع "المتعهد بالترقية العقارية" لا يعتبر منفذاً لالتزامه بتسليم المسكن إلا إذا اجتمع العنصران الآتيان:

- وضع السكن تحت تصرف المستأجر المستفيد ليتمكن من الانتفاع،
- إبلاغ المستأجر المستفيد وإخطاره بوضع السكن تحت تصرفه لأنه لا يمكن له أن يحوزه إلا إذا كان عالماً بذلك[3].

أما عن حالة التسليم الحكمي فيتحقق عندما يكون السكن محل عقد البيع بالإيجار في يد المستأجر المستفيد بصيغة البيع بالإيجار بمقتضى عقد آخر على غرار عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية الذي يسبق عقد البيع النهائي، على الرغم من أن التسليم في هذه الحالة يقوم مقام التسليم الفعلي، إلا أنه لا يعتد به عند فحص أو معاينة الشيء بالاستفادة من باقي الإلتزامات على غرار الصيانة والضمان[4]، إضافة إلى ذلك لابد من الأخذ بعين الاعتبار مقدار وقيمة محل العقد ومراعاة عدة مبادئ منها:

- إذا اتفق الطرفان على أنه لا أثر لزيادة العين أو نقصها على التزامات أي من المتعاقدين،
- إذا عين في العقد مقدار محل العقد ثم نقص هذا الأخيرة عند تسلمه أو زاد عن هذا المقدار فلا أثر لذلك على الفارق البسيط مما يسمح به التعامل والغرض الأساسي من التعاقد، أما إذا كان لا يسمح به متى كان المؤجر مسؤولا عن هذا النقص وللمستأجر أن يطالبه بالتعويض سواء بتقليص الأجرة أو ما يقابله بإنقاص مقدار العين أو زيادة التعويض بقدر ما أصاب المستأجر من ضرر، وبإمكانه حتى طلب فسخ العقد إذا كان النقص جسيما[5].

---

[1] – ذلك أن تسليم المسكن في إطار البيع بالإيجار يكون فعليا أثناء إبرام عقد البيع بالإيجار أي في بداية فترة الانتفاع، وبعدها يكون التسليم حكماً أثناء إبرام عقد البيع النهائي، وعلي هذا الأساس تمت دراسة الالتزام بالتسليم في ضوء أحكام عقد الإيجار البسيط ، والرجوع إلي أحكام التسليم في عقد البيع العادي إن اقتضي الأمر ذلك.

[2]– المادة 478 من القانون المدني الجزائري المعدلة بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007.

[3] – أنور سلطان، العقود المسماة شرح عقدي البيع و المقايضة –دراسة مقارنة في القانونين المصري واللبناني، مرجع سبق ذكره، ص 166.

[4]– زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص 140.

[5]– سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، مرجع سبق ذكره، ص 119.

هذه الإلتزمات ترتبط بمحل العقد المُعين بذاته، أما إذا كان معيناً بنوعه حسب الأحكام العامة التزم المؤجر بتسليم الشيء من نفس النوع والقدر أما ملحقات هذه العين فهي تخضع لاتفاق المتعاقدين وفي حالة عدم وجود نص يتم الرجوع إليه لتمديد غرض المتعاقدين ثم إلى طبيعة الشيء المتعاقد عليه[1].

أما المادة 476 من القانون المدني الجزائري فهي تؤكد على أن تسليم محل العقد لابد أن يكون في حالة جيدة تصلح للاستعمال تبعا للغرض الذي أعدت له، حيث تتم معاينة الأماكن وحالتها بحضور أطراف العقد وجوازية حضور المحضر القضائي مع بيان وصفي يلحق بالعقد إتقاء بعض المشاكل التي قد تثار، فمثلا في حالة تسليم المتعهد بالترقية العقارية لمحل ذي استعمال سكني لا يمكن أن يستعمل لأغراض مهنية أو تجارية أو صناعية، إذ لابد من إمتثال المستأجر المستفيد للغرض الذي أعدت له هذه السكنات وهو الاستعمال السكني لا غير[2]، ويجدر التنبيه إلي حرص المشرع الجزائري سنة 2007 أثناء تعديله للقانون المدني على ضرورة وجود محضر وبيان وصفي للرجوع إليه عند الحاجة[3].

أما ما تعلق بزمان ومكان التسليم فإنه لم يُنظم بصفة خاصة في المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم، بل تتم إحالته على القواعد العامة المتعلقة بعقد البيع أي أن الالتزام بتسليم محل العقد يخضع لنفس أحكام تسليم العين محل البيع حسب المادة 478 من القانون المدني الجزائري السابقة الذكر.

وفيما يخص زمن الوفاء بالتسليم فإن المادة 281 من القانون المدني الجزائري الفقرة الأولى نصت على: «يجب أن يتم الوفاء فور ترتيب الالتزام نهائيا في ذمة المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك»، بحيث أن الاتفاق هو الذي يحدد زمن تسليم السكن المتملك بالإيجار، ففي وجود هذا الأخير يتم التسليم بمجرد إبرام العقد ما لم تقتضي طبيعة المحل أن يتأخر التسليم بالنظر إلى الظروف المحيطة مثل عدم اكتمال البناء أو التجهيزات المتعلقة بالسكن محل العقد وفي هذه الحال يُمهل مدة سنة كحد أقصى لتنفيذ الإلتزام.

إنّ زمن تسليم السكن في إطار البيع بالإيجار يتم فوراً بعد استدعاء المستأجر المستفيد لسداد آخر شطر من الدفعة الأولي من ثمن المسكن وإتمام إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار، وهذا بمناسبة

---

[1]– رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة عقد الإيجار الأحكام العامة في الإيجار، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية جمهورية مصر العربية، سنة 2009، ص 168.

[2]– هلال شهوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة، الطبعة الأولي، جسور للنشر، الجزائر، ص 100.

[3]– المادة 476 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

الانتهاء من أشغال انجاز تلك السكنات وإتمام التهيئة العامة للحي السكني لاستقبال المستفيدين وفقاً للظروف الملائمة[1]، كما يمكن للمستأجر المستفيد التعرف على مواعيد الاستلام عن طريق الموقع الالكتروني للوكالة بعد إدخال الرقم التسلسلي للمستأجر المستفيد وكلمة السر الخاصة به.

غير أنه من الناحية العملية تثار بعض المشاكل أثناء العملية المتعلقة بزمان تسليم السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار في بعض المشاريع ما ينجر عنها من تبعات تؤثر على المستأجر المستفيد بالسلب وتأثر علي مصداقية صيغة البيع بالإيجار كآلية لمعالجة أزمة السكن ببلادنا، ففي غياب النصوص التي تضبط مواعيد عملية تسليم تلك السكنات الأمر الذي قد يتسبب فى غرر يقع فيه المستأجر المستفيد من حيث زمان التسليم، وتوجد حالات كثيرة طالت فيها مدة تسليم السكن موضوع العقد مما عاد بالسلب علي المستأجر المستفيد وكانت سبباً في كثير من الإحتجاجات للتأخر في تسليم السكن موضوع العقد.

تأخذ مدة تسليم السكن وقتاً كبيراً التي مدة الإجراءات السابقة لإبرام لعقد البيع بالإيجار ومدة التسلم يصل في بعض الحالات إلى أكثر من عشر سنوات من الانتظار، مما تسبب فى إطالة إنتظار المستأجر المستفيد للإستفادة من سكن قار، كما اثر ذلك علي مصداقية هذه الصيغة السكنية الاجتماعية وفي قدرتها على معالجة أزمة السكن التي تشهدها بلادنا خاصة وان هذه الصيغة باتت تتلاءم مع إمكانيات الطبقة الوسطى في الجزائر، وهي الطبقة التي يبنى على أساسها الاستقرار في الوطن وان التماطل فى تسليم هذه السكنات إلى مستحقيها يؤثر سلباً علي استقرار هذه الفئة ومن ثم على المجتمع ككل، خاصة إذا علمنا أن المدة العادية لإنجاز هذه السكنات حسب دفتر الشروط تتراوح بين عامين إلي 36 شهراً[2].

إن تأخر زمن تسليم السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار في بعض المشاريع المتعلقة بانجاز تلك المساكن راجع إلي عدة مشاكل تواجهها هذه الصيغة السكنية منها مشكل الوعاء العقاري، فبين قلة

---

[1]– يستند التزام الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بتسليم السكن موضوع عقد البيع بالإيجار إلي نص المادتين 10 و11 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، وكذلك إلى ما ورد في القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار المؤرخ في 30 أوت 2021 تحت عنوان البنود التعاقدية المتفق عليها.

[2]– سجلنا العديد من التقارير والمقالات التي تصدرت عناوين الأخبار من صحافة مرئية وجرائد يومية، ومنها علي سبيل المثال المقال المنشور في صحيفة الخبر اليومي بعنوان (شح التقاعس يحاصر المكتتبين الأوائل في عدل 02)، يوم 2020/11/06.

الوعاء العقاري الموجه للبناء وبين الإجراءات المعقدة التي تخص عملية التنازل عن القطع الأرضية لصالح مشاريع صيغة البيع بالإيجار، توجد حالات تنجز فيها تلك المشاريع المتعلقة بالسكنات في إطار البيع بالإيجار في غياب تنازل أملاك الدولة عن ملكية الأرضية لصالح الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره التي كلفت بانجاز تلك المشاريع، فى غياب رخصة البناء مما يؤثر سلباً علي عملية تسليم هذه السكنات، فحتي وان كانت تلك السكنات جاهزة للتسليم إلاّ أن مشكل غياب سندات ملكية الأرضية التي أنجزت عليها تلك السكنات يتسبب في استحالة إبرام عقد البيع بالإيجار لغياب الوثائق القاعدية، مما يشكل أحد أسباب تأخر عملية تسليم تلك السكنات إلي المستأجر المستفيد خاصة وان عملية تسليم مفاتيح سكناتهم تكون بعد استيفاء الشروط القانونية كاملة، لهذا كان من الأجدر لإنجاح صيغة البيع بالإيجار ودورها في معالجتها لازمة السكن ببلادنا أن تعمل الوزارة المعنية بالسكن على تخصيص أوعية عقارية وفقاً لإحترام ما تنص عيه القوانين والتنظيمات المتعلقة بالتهئية والتعمير قبل البدء في أشغال انجاز تلك السكنات، قصد تسوية عقود الأوعية العقارية التي تنجز عليهاا سكنات عدل تفاديا للتأخر في تسليم عقود المستفيدين.

وكحل مؤقت لمشكلة تسليم السكن لجأت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، من أجل تسوية عقود الأوعية العقارية التي تنجز عليها السكنات في إطار البيع بالإيجار وتفاديًا للتأخّر في تسليم عقود المستفيدين يحصل المستأجر المستفيد من خلال هذا الحل المؤقت على مفاتيح مسكن بموجب سند يعرف بوثيقة التخصيص وتعد قرارات التخصيص المسبق والتي تتضمن الموقع السكني الذي توجد به الشقة ورقم البناية والطابق وعدد الغرف بمثابة وثيقة أولية ترسمّ استفادة المستأجر المستفيد من سكن في إطار البيع بالإيجار، وكبديل لعقد البيع بالإيجار في ضوء استحالة إبرامه أمام موثق بسبب تخلف السندات القاعدية لهذه السكنات لجأت الوكالة إلي تحرير عقود تعهد بالتزام[1]، كإجراء جديد في غياب الوثائق الأساسية لتحرير عقد البيع بالإيجار التي نص عليها القرار الوزاري المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار بغية تسليم السكنات، تتضمن نفس أحكام عقد البيع بالإيجار المنصوص عليها في القرار الوزاري السابق الذكر، كما أن عقد التعهد بالتزام ملزم للجانبين كما يسجل لدى مصلحة الطابع والتسجيل دون حاجة إلي شهره لدى المحافظة العقارية.

[1]– يرجي النظر لنموذج عقد تعهد بإلتزام، تجدونه في قائمة الملاحق من ص 337 الي ص 340 **(الملحق رقم 15:** نموذج عقد تعهد والتزام**)**.

كما يتسبب أن مشكل التأخر في انجاز السكنات في إطار البيع بالإيجار كذلك في تأخر تسليم سكنات البيع بالإيجار إلي المستأجر المستفيد.

لقد حدد دفتر الشروط المتعلق بانجاز السكنات في إطار صيغة البيع بالإيجار مدة التسليم ب 24 شهراً تحتسب من تاريخ إمضاء محضر بدء الأشغال من طرف المقاولة التي رسبت عليها صفقة انجاز مشروع بناء سكنات البيع بالإيجار، غير أن الواقع العملي أسفر عن تأخر في عملية انجاز هذه السكنات المعهودة إليها لعدة أسباب، تطيل مدة إنتظار المستأجر المستفيد، خاصة وان مسؤولية الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره إزاء هذا التأخر فى تسليم هذه السكنات منعدمة بسبب غياب أي نص أو أي بند ينص على تمديد أجل تسليم السكنات إلي المكتتبين ما بين فترة الدعوة إلي الاكتتاب وفترة الدعوة إلي تسديد أخر شطر من الدفعة الأولي الذي يعد كبداية لتحديد أجل التزام المتعهد بالترقية فى تسليم السكن، وبالنتيجة يبقى المستأجر المستفيد ضحية مقاولات عاجزة عن رفع التحدي وكسب رهان القدرة على إنجاز النوعية والكمية من السكنات المطلوبة، في غياب رقابة تفرض علي المقاولة التقيد بدفتر الشروط والوفاء بكل الالتزامات في الآجال المحددة، وهذا يعتبر ثغرة في النصوص المنظمة لصيغة البيع بالإيجار والتي تؤدي إلى إطالة أمد أزمة السكن بدلاً من حلها، وعليه يجب علي الوزارة المعنية بالسكن تحمل مسؤوليتها لأنها الجهة الوصية علي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره وإلزامها بضرورة تسريع وتيرة الأشغال وتفادي التأخر في الإنجاز واحترام الآجال التعاقدية، بهدف تسليم السكنات في وقتها المحدد.

وفيما يخص مكان التسليم فإنه إذا كان محل الالتزام شيئا معينا بالذات وَجَبَ تسليمه في المكان الذي كان موجودا فيه وقت نشوء الالتزام ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك[1]، ومادامت هذه المحلات ذات استعمال سكن في إطار البيع بالإيجار فإنها تسلم في مكان تواجدها وهذا حسب ما هو مدّون في شهادة التخصيص، حتى لو كانت العين مشغولة بما يحتم على المؤجر البائع إخلائها، وأي نفقات تتعلق بعملية التسليم يتحملها المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك[2]، وتشمل النفقات اللازمة لوضع المبيع تحت تصرف المشتري وإعلامه بذلك[3]، وكمثال عن هذه النفقات أتعاب المكلف بتسليم مستندات

---

[1]–المادة 282 الفقرة الأولى من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

[2]– المادة 283 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

[3]– البدراوي عبد المنعم، الوجيز في عقد البيع في القانون المدني، الطبعة الثانية ، دار النشر، القاهرة جمهورية مصر العربية، سنة 1998، ص 270.

الملكية أو المفاتيح على غرار أتعاب الموثق، فإذا لم يتم الاتفاق عليها يتم اللجوء إلى العرض الجاري في موضوع الحال[1].

الفرع الثالث: الضوابط المصاحبة لعملية تسليم المسكن في إطار البيع بالإيجار

حيث أن عملية التسليم تخضع لمجموعة من الضوابط لأنها عبارة عن التزام بتحقيق نتيجة[2]، ولكي يتمكن المؤجر البائع من تنفيذ إلتزامه لابد له من الحرص أولاً على انجاز السكن موضوع عملية التسليم وفق ما ينص عليه دفتر الشروط المتعلق بالسكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار حتى يتمكن من الوفاء بالتزامه بتسليم السكن، لذا نجد القائمين علي قطاع السكن ببلادنا يشترطون علي المتعهد بالترقية العقارية احترام المواصفات التقنية المطبقة في المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار، وهذا عبر تحديد معايير المساحة والراحة المطبقة في كل المشاريع المتعلقة بإنشاء تلك المساكن، لذا جاء قرار الوزارة المعنية بالسكن والعمران المؤرخ في 2012/12/31[3] المتضمن الموافقة علي دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة علي المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، حيث نص هذا القرار على مجموعة من المواصفات التقنية المطبقة في انجاز السكنات الموجهة للبيع بالإيجار من معايير الرفاهية والمساحة بهدف انجاز سكنات في المستوى المطلوب، إذ تمت الإشارة إلى المعايير في القرار السالف الذكر بكل التفاصيل التي تتعلق بشروط البناء ومعايير المساحة والرفاهية المطبقة علي المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار، وتم التشديد علي ضرورة اختيار الموقع الحضري وتصميم السكنات وفقاً للمقاييس المعتمدة ونظام البناء السارى العمل به.

ولا تتم الضوابط المصاحبة لعملية تسليم السكن موضوع العقد إلا بتجنب المتعهد بالترقية العقارية أي عمل من شأنه أن يجعل التسليم عسيراً أو مستحيلاً وذلك حسب الجهد الذي يبذله الرجل العادي، حتى يتسنى للمستأجر المستفيد من شغل السكن بأريحية وفق ما تقتضيه المادة 172 من القانون المدني الجزائري، ويجب أن يكون محل السكن المؤجر صالحا للانتفاع من خلال جدرانه وأعمدته وغرفه مجهزاً

---

[1]– هلال شعوة، المرجع سبق ذكره، ص 103.

[2]– المادة 167 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

[3] – القرار المؤرخ في 31 ديسمبر 2012 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة و الرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، الجريدة الرسمية العدد 06 المنشور في تاريخ 27 يناير 2013، الملغي بأحكام القرار الوزاري المؤرخ في 2004/11/17، والذي بدوره ألغى أحكام القرار المؤرخ في 17 يوليو 2001.

بالتوصيلات الكهربائية والغاز والماء، وهو ما ينطبق على الأجزاء المشتركة أيضا من مصاعد وسلالم وكل ما من شأنه تيسير استفادة المستأجر[1].

ولكي يكون هذا الاستغلال للسكن موضع عقد البيع بالإيجار هادئاً لابد من تسليم مفاتيح السكن ومستندات عقد البيع بالإيجار إلي المستأجر المستفيد، بما يتطابق مع مخططات التصاميم المذكورة في رخصة البناء والمواصفات المتفق عليها كعدد الغرف والمساحة وكذا ما يرتبط به من حق التمتع بالملكية المشتركة والارتفاقات كحق المرور والمطل وعقود التأمين أو أي دعاوي مرتبطة بالعقار، مثل الضمان العشري[2]، وقد سمي كل هذا سمي في إطار البيع بالإيجار بالملحقات، وتبعات السكن التي قد تكون أجزاء مشتركة بين كل السكان المتجاورين مثل السلالم ومرآب السيارات وهو ما يحتم خضوعها إلى قواعد الملكية المشتركة حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01.

بعد بيان كل ما يتعلق بملحقات وشروط التسليم لابد من توضيح كيفية تنفيذه، إذ يلتزم المؤجر البائع "المتعهد بالترقية العقارية" بتسليم السكن وذلك بالتخلي عن حيازته المباشرة أو عن أي عمل من أعمال الانتفاع مع تسليم المستفيد مفاتيح السكن وما يتبعه من المستندات المتعلقة بالمسكن بعد شهرها وتسجيلها[3]، وهذا ما نصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم، ولضمان حسن سير هذه العملية تنظم معاينة من طرف المصالح الوصية بقطاع السكن ومن قبل المصالح التقنية للوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن "المتعهد بالترقية العقارية" والمستأجر المستفيد، تتوج بتحرير محضر معاينة بصورة وجاهية[4]، وإذا غاب هذا الإجراء بسبب راجع إلي المستأجر المستفيد مثل امتناعه عن القيام بالمعاينة فإنه يفترض تسليم السكن للمستأجر المستفيد من طرف المتعهد بالترقية العقارية في حالة حسنة قابلة للانتفاع قانونا.

أما في حالة وجود نقائص في السكن فإنها تدون في نفس محضر المعاينة في شكل تحفظات ليتم تكليف المقاول بإصلاحها علي عاتق المتعهد بالترقية العقارية.

وفيما يتعلق بعملية تسليم المفاتيح تتم بعد إمضاء عقد البيع بالإيجار ليتم تحديد يوم خاص من طرف المتعهد بالترقية العقارية يتم تسليم مفاتيح المسكن موضوع العقد يعقبها التوقيع على محضر

---

[1]– أبو السعود رمضان، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، مرجع سبق ذكره، ص 267.

[2] – أبو السعود رمضان، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، مرجع سبق ذكره، ص 267.

[3] – أبو السعود رمضان، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، مرجع سبق ذكره، ص 281.

[4] – المادة 476 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدلة والمتممة بالقانون رقم 05/07.

التسليم، وأن كل ما ينجر عن هذه العملية من مصاريف مثل: رسوم تحرير المحضر يتحملها المستأجر المستفيد ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك[1].

وقد يظهر في عملية التسليم وجود نقص يخص محل العقد لم تتطرق إليه النصوص المنظمة للبيع بالإيجار لذا يرجع إلي القواعد العامة للتصدى له، وقد تطرقت المادة 477 من القانون المدني الجزائري في حالة وجود نقص معتبر في محل العقد وهو السكن في هذه الحالة التي نصت على حق المستأجر المستفيد في الرجوع علي المؤجر ليطالبه باستدراك النقص المعتبر أو الفسخ العقد، أما عن طلب الإنقاص من قيمة الأقساط حسب قيمة النقص فلا يمكن تصوره في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، ذلك لأن الثمن في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية نهائي وقد حسم فيه سلفاً القانون المنظم لآلية البيع بالإيجار، ولا مجال للإتفاق علي قيمته إلا فيما يتعلق بمدة سداده مع بقاء حق المستأجر المستفيد في طلب التعويض بناء على هذا النقص المعتبر اللاحق بمسكنه أو مشتملات المسكن، ويجب الإشارة إلي انه في حالة وجود نقص يدون ذلك في محضر في شكل تحفظات ويتم إخطار المتعهد بالترقية العقارية به ليتم تكليف المقاول علي حساب المتعهد بالترقية العقارية للقيام بالأعمال الضرورية لتدارك الوضع.

أما في حالة الزيادة في قيمة الشيء موضوع العقد، فيثار الإشكال بخصوص زيادة الثمن من طرف المؤجر البائع من عدمه، لكن تبقى هذه الحالة مستبعدة الحدوث في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية كما سبق وان اشرنا إليه لأن الثمن في عقد البيع بالإيجار سبق وان حسم فيه المشرع بنص خاص وأن أي تعديل محتمل لقيمة ثمن المسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار لا يسري علي الماضي، وتبقي حالة أخري نادرة الحدوث في صيغة البيع بالإيجار المتمثلة في زيادة قيمة مشتملات المسكن موضوع العقد، فلو تعاقد المستأجر المستفيد على سكن من ثلاث غرف ثم تبين له أنه يتكون من من أربع غرف، فهنا يتم استبدال السكن بسهولة نظراً لتوفره في نفس المنطقة وبنفس الصيغة، وان هذه الحالة النادرة يتفطن لها مسبقاً المستأجر المستفيد خاصة إذا علمنا أنه قبل عملية تسليم المسكن يستفيد المكتتبون من قرار قبل التخصيص ثم من قرار التخصيص قبل إبرام عقد البيع بالإيجار الذي يتم فيه تحديد نوع الشقة (شقة بثلاث غرف أو شقة بأربع غرف) موضوع عقد البيع بالإيجار.

[1] – المادة 283 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

المطلب الثاني: الإلتزام بضمان الإنتفاع الهادئ من قبل المستأجر المستفيد بالمسكن موضوع عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية

إن التزام المتعهد بالترقية العقارية بتمكين المستأجر المستفيد من الانتفاع بالمسكن المخصص له في إطار البيع بالإيجار يكون على الوجه الذي يحقق له انتفاعاً هادئاً بالمسكن وأجزائه المشتركة سواء خلال فترة الانتفاع بمقتضي عقد البيع بالإيجار أو خلال الفترة اللاحقة لانتقال ملكية المسكن إلي المستفيد، بحيث لا تنتهي التزامات المتعهد بالترقية العقارية بتسليمه للسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار إلي المستأجر المستفيد، بل تستمر في شكل إلتزام بالصيانة (الفرع الأول)، والتزامات متعلقة بالضمان الذي ألزّم المشرع بها المتعهد بالترقية العقارية (الفرع الثاني)، وسوف نتطرق إليها فيما يلي:

الفرع الأول: إلتزام المتعهد بالترقية العقارية بصيانة المسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار وأجزائه المشتركة

لتحقيق الإنتفاع الهادئ للمستأجر المستفيد بالمسكن موضوع عقد البيع باعتباره المحور الأساسي لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، يتعين علي المتعهد بالترقية العقارية الإلتزام بمجموعة من الإلتزمات، وفي غياب نص خاص يتعلق بإلتزام المتعهد بالترقية العقارية بالصيانة فإنه يجب العودة إلى القواعد العامة في هذا الشأن.

ووفقاً للقواعد العامة المتعلقة بأعمال الصيانة لابد من قيام ملك العقار بالترميمات الضرورية التي تحمى العقارات بصفة عامة والمحلات السكنية بصفة خاصة من الاهتلاكات وترميم الأسطح والجدران وإبقائها في حالة صالحة للسكن والاستغلال[1].

إنه من الضروري أن يتم التفريق بين الترميمات الضرورية السابقة الذكر والترميمات التأجيرية المرتبطة بالانتفاع بالعين المؤجرة، ففي الحالة الأخيرة فإن المؤجر البائع غير مسؤول عن القيام بها، أما في حالة الشك في تعدد الترميمات وتداخلها فيما بينها فإن هذا الشك يفسر لمصلحة المستأجر لأن الأصل أنه يتضمن قيام المؤجر بالترميمات وان الترميمات التأجيرية البسيطة هي استثناء عن الأصل السابق الذكر[2].

---

[1]– عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني العقود الواردة على الإنتفاع بالشيئ –الإيجار والعارية، مرجع سبق ذكره، ص 246.

[2]– زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص 122.

ويجب الإشارة إلي أن إلتزام المؤجر أو تأخره في صيانة العين المؤجرة يعرضه إلي جزاءات حسب القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري، وهذا بعد إعذاره بموجب محرر غير قضائي يعطي الحق للمستأجر في المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص الأجرة في عقد الإيجار البسيط مع إمكانية مطالبته بالتعويض، ويمكن للمستأجر القيام بالترميمات الإستعجالية لحفظ العين وذلك على حساب المؤجر شريطة أن يقوم بإنذاره وإخطاره بأن هذه الترميمات لا يمكن تأجيلها[1]، ولا يمكن للمستأجر أن يمنع مالك العقار من إجراء الترميمات التي تتطلب تدخله المستعجل حتى يحفظ الأصل المنتفع به، ولو كان تدخله سيمنع المستأجر كلياً أو جزئياً من انتفاعه بالأصل[2].

فالأصل يقتضي بأن المؤجر هو الذي يتحمل الترميمات الضرورية والمستأجر يتحمل الترميمات التأجيرية ما لم يوجد اتفاق مخالف، لكن الأمر يتغير في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية حيث أن المادة 14 من ملحق قرار المؤرخ في 30 أوت 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار حملت المستأجر المستفيد تكاليف القيام بجميع إصلاحات الصيانة، سواء كانت تلك الصيانة تأجيرية بسيطة أو صيانة ضرورية كبري، وتنص المادة السالف ذكرها على أنه: «يعهد للمستأجر المستفيد القيام بترميمات جميع الإصلاحات الداخلية لمسكنه»، وهذه العبارة عامة وواسعة التفسير تجمع الإصلاحات التأجيرية البسيطة والإصلاحات الضرورية المتعلقة بالمسكن والحصة التابعة له من الأجزاء المشتركة كالسلالم أو المصاعد[3]، مما قد يؤثر بالسلب علي المستأجر المستفيد بتحميله تكاليف زائدة خاصة وانه يدفع كل شهر ابتداء من تاريخ استلام مسكنه قيمة أعباء صيانة الأجزاء المشتركة التي تتكون من أجزاء مشتركة من الصنف الأول وأجزاء مشتركة من الصنف الثاني وأجزاء مشتركة من الصنف الثالث، ونتيجة لذلك فإن التوازن العقدي في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية يختلّ، فضلاً عن تأثر غاية الدولة في توفير سكن قار ومعالجة أزمة السكن تحقيقاً لاستقرار المجتمع ككل.

يتبيّن أن المشرع الجزائري في فحوى المادة 848 من القانون المدني الجزائري قد فرق بين تكاليف الصيانة البسيطة التي ألزمت المنتفع بتحملها وبين الصيانة الغير المعتادة الضرورية التي تكون علي عاتق مالك العقار، وهذا حكم يختلف عن ما ورد في الأحكام المنظمة لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية التي تحمل المستأجر المستفيد كافة نفقات الصيانة المتعلقة بمسكنه وحتى تلك المتعلقة بالأجزاء

---

[1]– المادة 480 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

2 – فرحات حميد، مرجع سبق ذكره، ص 305.

3 – زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص 150.

المشتركة، وفي نفس الصدد يتبين أن ما قرره المشرع الفرنسي في نص المادة 29 من القانون رقم 595/34 المتعلق بالإيجار المنتهي بتمليك عقار[1].

وما نص عليه المشرع المغربي[2]، يتطابق مع ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 848 من القانون المدني، ويختلف عنه عندما حُمّلَ المستأجر المستفيد بالتكاليف التأجيرية البسيطة بمناسبة انتفاعه من مسكن، زيادة على الأعباء الكبرى الغير معتادة المتعلقة بصلابة المبني التي أرجعها إلي المؤجر البائع، ومرده ذلك أن البائع المؤجر يبقي مالكاً للعقار طيلة مدة الانتفاع مما يحقق التوازن والعدالة العقدية، علي خلاف ما نص عليه المشرع الجزائري في تنظيمه للأحكام المتعقلة بالتزام الصيانة في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، وعليه يتضح أن الأحكام التي أتي بها المشرع الفرنسي والمشرع المغربي بخصوص الجهة التي تتحمل تكاليف الصيانة اقرب منها إلى العدالة.

إن المتعهد بالترقية العقارية المتمثلة في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره يحمل هذا الإلتزام بنص صريح للقيام بالترميمات الضرورية، وذلك بإصلاح كل خلل معتبر يحدث للمساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار أو لملحقاتها، حيث أن تلك الإهتلاكات والأضرار اللاحقة بالمسكن تُؤثر على استغلال المستأجر المستفيد الهادئ بالسكن موضوع عقد البيع بالإيجار، حيث تختلف نسبة هذا التأثير باختلاف الأحوال والظروف ويبقي تقدير تلك الأضرار يخضع للخبير العقاري المعتمد في المكان الذي تتواجد فيه العين المؤجرة[3]، مما يستوجب النص على الإلتزام بالصيانة في عقد الإيجار والأحكام المنظمة لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية وهذا هو الأقرب إلي تحقيق التوازن العقدي والذي سيعزز

---

(1) - Article 29 Créé par Loi 84-595 1984-07-12 JORF 13 juillet 1984 rectificatif JORF 21 juillet 1984 «Dès la date d'entrée en jouissance, l'entretien et les réparations de l'immeuble incombent à l'accédant. Toutefois, le vendeur conserve la charge des réparations relatives aux éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment ainsi qu'à tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux, et aux éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion de leurs parties mobile»

(2) – قد نصّت المادة التاسعة من القانون المغربي رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلي تملك عقار، أنه علي المستأجر المشتري أداء تكاليف الصيانة التأجيرية للعقار كما هو محدد في المادة 639 من القانون المغربي المتعلق بالالتزامات والعقود ووفق ماقرره القانون المغربي رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية المؤرخ في 03اكتوبر2002 الجريدة الرسمية المغربية العدد 5054 المنشور في تاريخ 07 نوفبر2002 المعدل والمتمم بالقانون رقم 106.12 المؤرخ في 27 ابريل 2016 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، وفي المقابل نجد المادة 13 من القانون المغربي رقم 51.00 السالف الذكر تنص علي انه يلتزم البائع بتحمل مصاريف الإصلاحات الواردة على العناصر التي يرتكز عليها ثبات أو صلابة العقار وكذا جميع العناصر المكونة له أو الملازمة لها.

(3) – محمد جبر الألبي، صيانة العين المؤجرة في الفقه الإسلامي والقانون المدني، مجلة جامعة دمشق، اليرموك، الأردن، العدد الثاني، سنة 2001، ص 447.

الجانب الاجتماعي للعقد، مما يرجع بالإيجاب علي استقرار المستأجر المستفيد من صيغة البيع بالإيجار والتخفيف من أزمة السكن ببلادنا واستقرار المجتمع الجزائري ككل.

الفرع الثاني: إلتزام المتعهد بالترقية العقارية بضمانات إنتفاع المستأجر المستفيد من المسكن

لقد اقر المشرع الجزائري مجموعة من الضمانات يلتزم بها المتعهد بالترقية العقارية اتجاه المستأجر المستفيد منها ما نصت عليه القواعد العامة فى القانون المدني الجزائري، وبعض الضمانات الخاصة التي أقرتها قواعد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية، من ضمان العيوب الخفية الناتجة عن إنجاز البناية، وكذا ضمان عدم التعرض وضمان الاستحقاق، وذلك لغرض لتمكين المستأجر المستفيد من الانتفاع بالمسكن موضوع عقد البيع بالإيجار علي أحسن وجه ممكن، طيلة مدة الانتفاع التي تسبق عقد البيع النهائي وحتى بعد انتقال ملكية المسكن إليه، باعتبار أن هذه الضمانات توفر قدراً هاماً من الحماية للمستأجر المستفيد وهي الغاية التي يصبوا إليها واضعو عقد البيع بالإيجار كآلية فعالة لمعالجة أزمة السكن ببلادنا.

تتطلب عملية معالجة أزمة السكن توفير الوحدات السكنية كمّاً ونوعاً مع توفير الضمانات المقررة في القواعد العامة والقواعد الخاصة المنظمة لقطاع السكن، منها ضمان حماية المستأجر المستفيد إزاء ما قد يطرأ من عيوب خفية تظهر في السكن الممنوح له في إطار البيع بالإيجار أو التي قد تظهر في البنايات الخاصة بالأجزاء المشتركة، وقد أقرت النصوص المنظمة لنشاط الترقية العقارية الضمانات بالإضافة إلي ضمان حسن الإنجاز لمدة سنة تسري ابتداء من تاريخ تسليم السكن وكذا الالتزام بالضمان العشري.

البند الأول: ضمان العيوب الخفية

وقد حظيت مسألة ضمان العيوب الخفية باهتمام كبير قصد تنظيم النشاط العقاري، فمثلاً نجد أن المشرع الفرنسي ألزم المتعهد بالترقية العقارية بذلك في القواعد العامة، من خلال ما نصت عليه المادة 1721 من القانون المدني الفرنسي على أنه لابد أن يضمن المؤجر للمستأجر مجموعة من الضمانات التي تتعدد وتختلف، ولعل أولها هو ضمان تلك العيوب الخفية التي قد تظهر في السكن، وهذه العيوب

الخفية هي التي تمنع المستأجر من الانتفاع بالسكن علي الوجه المعتاد، ولو كان المؤجر لا يعلم بها وقت إبرام العقد وفي حالة ما نجم عن هذه العيوب ضرر للمستأجر فعلى المؤجر تعويضه[1].

ومن هنا كان لابد من التفرقة بين الترميمات الضرورية التي تعود إلى قدم العين المؤجرة أو المبيع وبين العيوب الخفية التي تكون في صلب المسكن حتى ولو كانت جديدة بحيث تعود إلى طريقة إنجاز العين المؤجرة أو المبيع وليس إلى قدمها، فالعيب الخفي هو «تلك الحالة الطارئة التي تخلوا منها سلامة أي سكن»[2]، وعليه فالتزام المتعهد بالترقية العقارية يكمن في ضمان خلو السكن محل عقد البيع بالإيجار من العيوب الخفية لأن وجود هذه الأخيرة ينقص من قيمة الشيء محل العقد ويضر بالانتفاع به.

وبتفحص المرسوم 105/01 السابق ذكره نجد أن المشرع الجزائري لم ينظم مسألة العيوب الخفية، لذا وجب الرجوع إلى القواعد العامة خاصة إذا كان نطاق هذه العيوب يتجاوز قدر المعاوضة بطبيعة الحال، إذ أن من يلتزم بنقل الملكية أو الانتفاع لابد له أن ينقلها كاملة ومفيدة إلى من انتقلت إليه وهذا يقتضي خلوها من العيوب الخفية وهو ما يقود إلى وجوب الضمان من هذه العيوب.

فبالرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني الجزائري المنظم لعقد البيع وعقد الإيجار، نجدها قد أشارت إلي العيب الموجب للضمان والذي يصيب العين المؤجرة أو أصل المبيع كأن يكون قديما، حيث لا فرق إن كان وجود العيب في البناء قبل إبرام عقد الإيجار أو بعده، لأن التزام المؤجر خلافاً لالتزام البائع دائم ومستمر استمرارية العقد مادام موجوداً[3].

إن المستأجر المستفيد عند تسلمه للسكن تسلماً فعلياً يقع عليه الالتزام بمعاينة السكن موضوع عقد البيع بالإيجار بموجب محضر سبق الإشارة إليه، إذ أن المادة 488 من القانون المدني الجزائري تنص على أنه: «يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها أو تنقص من هذا الانتفاع نقصا محسوسا»، حيث يستنتج من هذه المادة أنه لا يكون المؤجر مسؤولا عن عدم ضمان العيوب التي جرى العرف بالتغاضي عنها مع عدم وجود اتفاق يقضي بخلاف ذلك[4]،

---

(1) -**Article 1721** Créé par Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804 «Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser. ».

(2)– أبو السعود رمضان، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، مرجع سبق ذكره، ص 347.

(3)– عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني العقود الواردة على الإنتفاع بالشيئ –الإيجار والعارية، مرجع سبق ذكره، ص 273.

(4)– أبو طلبة، الوسيط في القانون الحديث، مرجع سبق ذكره، ص 295.

وهو ما تؤكده المادة 379 من القانون المدني الجزائري بتصريحها: «يكون البائع ملزما بالضمان إذا لم يشتمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري، أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته، أو من الانتفاع به بحسب الغاية المقصودة منه حسبما هو مذكور في عقد البيع أو حسبما يظهر من طبيعته استعماله، فيكون البائع ضامنا لهذه العيوب ولو لم يكن عالما بوجودها».

غير أن البائع لا يكون ضامنا للعيوب التي كان المشتري يعرفها وقت البيع أو كان يستطيع إدراكها بنفسه لو أنه فحص المبيع بعناية الرجل العادي، إلا إذا أثبت تعمد البائع إخفاء العيب غشا منه، يمكن استخلاص مجموعة من الشروط الواجب توفرها في العيب الموجب للضمان من خلال أحكام المادة 379 من القانون المدني الجزائري، وهي:

– ضرورة اعتراض المستأجر المستفيد على وجوده، إذ أن العيب الظاهر يخرج عن التزام البائع المؤجر في حال عدم اعتراض المستفيد، والعكس في حالة معاينة هذا الأخير للسكن وعدم ملاحظة العيب، فبهذا يقع عبء الضمان على المؤجر البائع.

– يضمن المؤجر البائع العيب في السكن محل الإيجار، إذ أن البائع ملزم بضمان كل ما هو موجود في العين المؤجرة وحتى ملحقاتها من العيوب التي تأثر على الانتفاع بها أو تنقص من استعمالها بدرجة كبيرة، وللقاضي الحرية في تقديره لهذا التأثير أخذا بعين الاعتبار العرف الجاري المتعامل به، وفي وحال غياب العرف فتحديد النقص يعود للقاضي.

– أن يكون المستأجر المستفيد غير عالم بالعيب وفقا لمعاينة الرجل العادي، وفي حالة علمه بالعيب وعدم إخطار البائع المؤجر بإصلاحه، اعتبر هذا التصرف تنازلاً منه في عقد الضمان[1].

ولإعمال الالتزام بالعيوب الخفية يجب على المستأجر المستفيد أن يتحقق من حالة السكن عند تسلمه إياه وفي حالة اكتشافه لأي عيب عليه أن يخطر الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطوير خلال مدة معقولة من الزمن وإلا اعتبر راض بهذا العيب، أما في حال عدم اكتشاف العيب عند المعاينة الأولية وتم إكتشافه بعد أن شغل السكن موضوع عقد البيع بالإيجار، فلابد أن يخطر الوكالة أيضا في وقت معقول وإلا اعتبر راضيا به، وفي حالة تقاعس الوكالة عن التدخل لإصلاح ذلك العيب الخفي في البناء فبإمكان المستأجر المستفيد أن يتجه إلى القضاء لحماية حقه في الضمان من العيوب الخفية، وذلك خلال أجل سنة واحدة من وقت التسليم[2]، وفي المقابل وطبقا لأحكام المادة 308 من القانون المدني الجزائري فإن مدة تقادم

---

[1]– زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص 126 و127.

[2] – المادة 383 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

الالتزام هي خمسة عشر سنة وعليه فان الدعوى تبقى صالحة لمدة 15 سنة في عقد الإيجار دون سقوط الحق في رفعها، وهو ما يتعارض مع المادة 383 من نفس القانون التي تعطي الحق للمستأجر في ممارسة حقه في رفع دعوى الضمان خلال أجل سنة واحدة يَسري من تاريخ تسليم المبيع، غير انه لا يجوز للبائع أن يتمسك بمدة التقادم المقدرة بسنة متى تبين انه قد اخفي العيب غشا منه.

عند ثبوت العيب الخفي يمكن للمستفيد من السكن في إطار البيع بالإيجار إما طلب التنفيذ العيني من البائع أو فسخ العقد والتعويض عند الاقتضاء، إذ أن البائع المؤجر لابد له أن يبادر بإصلاح العيب الخفي إذا طلب المستأجر المستفيد منه ذلك، وفي حال أن أصبح هذا التنفيذ عسيرا كأن يضطر البائع إلى إعادة البناء، فإنه بإمكان المستأجر طلب الفسخ مع التعويض، على أساس أحكام المادة 480 من القانون المدني الجزائري.

البند الثاني: إلتزام المتعهد بالترقية العقارية بحسن إنجاز السكن والضمان العشري

قصد تجنب العيب الخفي في المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار وحتى يتمكن المستأجر المستفيد من الانتفاع بالمسكن في ظروف جيدة حسب الهدف الأساسي الذي تسعى إليه الوزارة المكلفة بالسكن، فقد اقر المشرع الجزائري آليتين قانونيتين لتحيق هذا العرض هما ضمان حسن إنجاز السكنات في إطار الترقية العقارية وتقرير الضمان العشري، وهو ما سنتناوله في ما يلي:

أ – الإلتزام بضمان حسن إنجاز أشغال البناء: بإعتبار أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لها صفة المرقي العقاري وتم تكليفها من قبل وزارة السكن بإنجاز محلات سكنية في إطار البيع بالإيجار، فيترتب عن ذلك إنجازها لمحلات سكنية والأجزاء المشتركة في إطار البيع بالإيجار بضمان التنفيذ الجيد والانهاء الكامل للإشغال في المدة المحددة والمقررة بسنة واحدة حسب ما هو منصوص عليه في المادة 26 من القانون رقم 04/11 المتعلق بالنشاط العقاري، مع التنبيه إلا أن شهادة المطابقة لا تعفي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره من التزامها بضمان التنفيذ الجيد لأشغال إنجاز السكنات والأجزاء المشتركة المكلف بها ولا من المسؤولية العشرية التي قد يقع تحت طائلتها كل المرقين العقاريين[1]، كما أن أحكام المادة السالفة الذكر خصت المرقي العقاري وحده دون سواه بالإتزام بضمان حسن تنفيذ أشغال إنجاز البناية، على عكس ما هو مقرر في أحكام الضمان العشري الذي وسع من نطاق المسؤولين عنه،

[1]– المادة 26 الفقرة الثالثة من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

وبالنتيجة فإن المستأجر هو من يستفيد من ضمان حسن تنفيذ لأشغال المتعلقة بالمحلات السكنية ومشتملاتها في إطار عقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية، كما يمكن انتقال حق ضمان حسن الإنجاز إلى الخلف العام للمستأجر المستفيد في حال وفاته طبقاً لأحكام المادة 108 من القانون المدني الجزائري وذلك خلال سنة واحدة من تاريخ تسليم المسكن[1].

يعتبر الإلتزام بضمان حسن تنفيذ أشغال إنجاز السكنات والأجزاء المشتركة ضمان خاص مقرر بمناسبة ممارسة نشاط الترقية العقارية، ليمتد تطبيق هذا الالتزام إلي المشاريع المتعلقة بالسكنات المنجزة في صيغة البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية، ويقتضي هذا الالتزام التنفيذ الجيد لأشغال انجاز السكنات وملحقاتها وفقاً لما هو مقرر في رخصة البناء والقواعد المقررة في مجال البناء والتعمير، وأي خلل قد يصيب البناية المنجزة جراء الإخلال بإلتزام ضمان حسن التنفيذ خلال السنة الموالية لتسليم السكنات مما يقتضي تدخل الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لإصلاح هذا الخلل مهما كانت جسامته، وذلك برجوع الوكالة علي المقاولة التي كلفتها الوكالة بإنجاز تلك البناية، مع التذكير أن المشرع الجزائري لم يخص هذا الضمان بالتأمين الإجباري مثل ما هو مقرر في الضمان العشري والمسؤولية المدنية[2].

ويتضمن نطاق موضوع ضمان حسن إنجاز البناء من العيوب التي قد تلحق بالعناصر المكونة للبناء، وفى هذا الصدد نشير علي سبيل الخصوص إلي الأشغال المتعلقة بالأساسات والجدران والأسقف المكونة للبناية، وحتى الأشغال المتعلقة بالأجزاء المشتركة من طرق ومرائب السيارات...وغيرها، ويمتد موضوع ضمان حسن الانجاز إلى عناصر التجهيز المرتبطة بالبناء التي لا تقبل الانفصال عن العناصر المكونة له[3].

وأن المشرع الجزائري لم يحدد المعايير التي تمكننا من معرفة العيوب موضوع ضمان حسن إنجاز أشغال البناء إن كانت عيوب خفية أم ظاهرة، بسيطة أو جسيمة، على عكس المشرع الفرنسي الذي نص

---

[1]– المادة 108 من القانون المدني الجزائري التي قررت أن الخلف العام يَحُلُّ محل السلف، وبهذا يحل الخلف العام محل المستأجر المستفيد في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية ويحق لهم الحق التمسك بحقهم في ضمان حسن الإنجاز طلية سنة من تاريخ تسليم السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار.

[2]– فرحات حميد، مرجع سبق ذكره، ص310.

[3]– المادة 44 من القانون رقم 04/11 المتعلق بالنشاط العقاري التي تحدد نطاق موضوع ضمان حسن إنجاز الأشغال المتعلقة بالبناء.

علي هذا الضمان في المادة 1792 الفقرة الثانية من القانون المدني الفرنسي[1]، حيث وسع من موضوعات ضمان حسن الإنجاز، وذلك راجع لصعوبة حصر العيوب التي قد تلحق المبني، ليشمل نطاق ضمان حسن التنفيذ بمفهوم المادة السالف ذكرها لتشمل أيضاً جميع العيوب التي تلحق بالبناء والتي قد يتم إكتشافها قبل أو بعد التسليم من طرف رب العمل سواء من خلال تدوينها في محضر التسليم أو في شكل تحفظات خلال سنتين من تاريخ التسليم بموجب محضر معاينة .

وأما المشرع الجزائري فإنه قد نص في أحكام المادة 44 من القانون رقم 04/11 المتعلق بالنشاط العقاري، على عيوب البناء بصفة عامة ولم يحدد إن كانت ظاهرة أو خفية بسيطة أو جسيمة، على عكس ما ورد في القواعد العامة بشأن العيوب الخفية اللاحقة بأصل المبيع التي تلزم البائع بضمان العيب الخفي فقط[2]، ومن ثم فإن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ملزمة بضمان العيوب الخفية الظاهرة، البسيطة والجسيمة الناتجة عن الإنجاز السيئ للمساكن والأجزاء المشتركة موضوع عقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية طلية سنة من تاريخ التسليم، بإعتبارها مرقيا عقاريا مكلفة من وزارة السكن بإنجاز مشاريع صيغة البيع بالإيجار.

ولضمان الانتفاع الهادئ للمستأجر المستفيد وتعزيز حمايته بإعتباره الطرف الضعيف في العلاقة العقدية في إطار البيع بالإيجار، كان على الوزارة المعنية بقطاع السكن إدراج بند صريح في نموذج عقد البيع بالإيجار ضمن إلتزامات المتعهد بالترقية العقارية يلتزم فيه بضمان حسن تنفيذ أشغال البناء في مدة محددة، ويمنح الحق للمستأجر المستفيد بالرجوع عليه مباشرة وتقرير غرامات مالية جراء أي تأخر من قبل المتعهد بالترقية العقارية لإصلاح الضرر الناتج عن التنفيذ السيئ لأشغال البناء.

ب – الإلتزام بالضمان العشري

يوجد ضمان آخر تقرر للمتعهد بالترقية العقارية مالك البناء وهو ما يعرف بالضمان العشري، وتعد مسؤولية المتعهد بالترقية العقارية فى هذا المقام استثنائية تتسم بالتشدد، إذ تم إقرارها نتيجة لخطورة الأضرار الناجمة عن عيوب قد تلحق سلامة البناء وتؤدي إلى حوادث عمرانية، وبالنظر للأضرار

---

[1] - **Article 1792**
Modifié par Loi n°78-12 du 4 janvier 1978 - art. 1 () JORF 5 janvier 1978 en vigueur le 1er janvier 1979
Modifié par Loi n°67-3 du 3 janvier 1967 - art. 4 () JORF 4 janvier 1967 en vigueur le 1er juillet 1967
Création Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804
«Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.
Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.»

[2]– المادة 379 الفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

الجسيمة المترتبة عن تهدم المباني والمنشآت، وأن سلامة المبني تعني الحفاظ على المصلحة العامة، ما حتم على المشرع الجزائري إخضاع المتعهد بالترقية العقارية المكلف من قبل وزارة السكن بانجاز البرامج السكنية المخصصة في إطار البيع بالإيجار لأحكام الضمان العشري بإعتباره مرقيا عقاريا، وهي مسؤولية مفترضة لا تحتاج إلى إثبات خطأ المتعهد بالترقية العقارية وشركائه المتدخلين معه في عملية البناء، كما أنها مسؤولية تضامنية بين المتدخلين في عملية البناء اتجاه صاحب المشروع وهو المتعهد بالترقية العقارية، على أن يكون التضامن في الضمان العشري وليس في المسؤولية، وتعتبر أحكامه ذات طبيعة آمرة ترتبط بالنظام العام، إذ لا يجوز الاتفاق على الإعفاء أو الإنقاص منها[1].

1 – المقصود بالضمان العشري

بالرجوع إلي أحكام المادة 554 من القانون المدني الجزائري[2]، ونَصّ المادة 46 من القانون رقم 04/11 [3]، يتبن أن من أهم الأحكام التي قررتها نصوص القانون المشار اليه أعلاه، إعتبار الضمان العشري من أهم التزامات المتعهد بالترقية العقارية بعد التسليم الفعلي للمشروع، ومعنى ذلك تقرير المسؤولية العشرية للمتعهد بالترقية العقارية وكل المتدخلين في عملية البناء من المهندسين والمقاولين والمقاولين الفرعيين، وكل متدخل يربطه عقد مقاولة[4] بالمتعهد بالترقية العقارية، فيصبحون بذلك ضامنيين

---

[1]– حجاري محمد، حدود المسؤولية العشرية في ضوء القانون 11/04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، العدد 20، ص 61.

[2]– تقضي المادة 554 من القانون المدني الجزائري علي مايلي: «يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يطرأ خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني وأقاماه من منشآت ثابتة ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته.».

[3]– قد نصت المادة 46 من القانون رقم 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية علي أنه: «تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، وفي حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك النوعية الرديئة لأرضية الأساس».

[4]– يعتبر عقد المقاولة من أهم الوسائل القانونية لانجاز مشاريع البناء، بحيث ألزم المشرع كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بإنجاز مشروع عقاري مخصص للبيع أو للإيجار، بالاستعانة بخدمات مقاول محترف مؤهل قانوناً وجوباً، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاولة بعد الحصول علي عقود التعمير المطلوبة حسب المادة 16 من القانون رقم 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، وعلي هذا الأساس يبادر المتعهد بالترقية العقارية بالاستعانة بخدمات المقاول والمتدخلين في ميدان البناء المحترفين.

لما قد يحدث من تهدم المبني كلياً أو جزئياً بسبب عيوب البناء، بما في ذلك رداءة الأرض[1] في مدة الضمان العشري المحددة.

أما عن الجهات التي تقع علي عاتقها مسؤولية الضمان العشري فتم تحديدهم بنص المادتين السالفتي الذكر، وهم المهندس المعماري ومكاتب الدراسات المكلفة من قبل وكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بإعداد تصميم مشروع بناء البرامج السكنية في إطار البيع بالإيجار والإشراف على تنفيذها تحت مسؤوليتهم، والمقاول الذي يعهد إليه إقامة المباني أو المنشات الثابتة الأخرى، وقد يقوم رب العمل أي الوكالة المكلف بإنجاز سكنات في إطار البيع بالإيجار بتكليف عدة مقاولين بموجب عقد مقاولة بانجاز أشغال البناء، فيعهد إلي مقاولة بتهيئة الأرضية ووضع الأساس واعمال بناء أخري، وتكلف مقاولة آخري بإنجاز أشغال الكهرباء وهكذا...، وبصفة عامة إن المسؤولية الناتجة عن الضمان العشري لا تتعلق بالمقاول والمهندس المعماري ومكاتب الدراسات فقط بل تشمل كل المتدخلين الآخرين في أعمال البناء الذين لهم صلة بالوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بموجب عقد مقاولة يربطهم بها.

أما عن مدة الضمان العشري فهي محددة بعشر سنوات تسري من تاريخ تسليم البناء، وإذا انقضت مدة الضمان العشري دون المطالبة بتفعيله فان المتعهد بالترقية العقارية يكون قد تخلص من مسؤولية الضمان لسلامة المبني من الأخطار المادية اتجاه المستأجر المستفيد ولا يمكن الرجوع عليه بهذا الضمان بعد هذا التاريخ لأنه لم يعد ضامناً لما يحدث من أضرار للمبني بعد ذلك.

2- شروط قيام مسؤولية الضمان العشري

ولقيام مسؤولية الضمان العشري لابد من شروط محددة منها:

2-1 وجود عقد مقاولة مبرم بين المتدخلين في عملية إنجاز البناء من المقاول والمهندس المعماري ومكتب الدراسات وبين صاحب العمل أي المتعهد بالترقية العقارية.

2-2 أن يقع تهدم كلي أو جزئي للمبنى خلال مدة الضمان العشري التي تسري من تاريخ التسليم، ولا تظم أحكام الضمان العشري جميع الأخطار والأضرار الناتجة عن عمليات البناء، إنما تغطي تلك الأضرار التي تؤدي إلى تهدم البناء كلياً أو جزئياً، أو تعيبه بعيب يهدد متانته وسلامته، أما عن شرط العيب في البناء فيشترط أن يكون خفياً وخطيراً، فلابد للعيب الذي يقوم على أساسه الضمان العشري أن يكون خفياً وقت التسليم ولم يكن بإمكان صاحب المشروع اكتشافه، وأن يكون العيب علي درجة من

[1]- حجاري محمد ، مرجع سبق ذكره، ص 64.

الخطورة بما يهدد سلامة البناء وأن يحدث تهدماً جزئياً أو كلياً أو تشققات، ويمكن أن يكون الخطأ في المواد الأولية أو التصاميم.

2-3 تعتبر مسؤولية المهندس المعماري ومكاتب الدراسات والمقاول مسؤولية بتحقيق نتيجة بما يؤدي إلي ضرورة سلامة البناية والمساكن المنجزة والبنايات المجاورة لها، ومن هنا فإن مسؤوليتهم تقع بمجرد حدوث الضرر دون حاجة لإثبات الخطأ، ولا يكفي لنفي المسؤولية العشرية أن يثبت المهندس أو مكتب الدارسات أو المقاول إتخاذ كل الاحتياطات اللازمة لمنع حصول التهدم أو ما يعيب المباني، لأن المسؤولية في الضمان العشري تكون مفترضة[1]، وبالنتيجة فان قيام المسؤولية يتحقق بمجرد ظهور العيب الذي يؤدي إلي التهدم الكلي أو الجزئي للمبني خلال تلك المدة، وهذا دون حاجة إلي إثبات الخطأ باعتبار أن حصول التهدم أو وجود العيب يعتبر في حد ذاته خطأ، ومتى حصل ذلك لا يمكن نفيه إلا بإثبات السبب الأجنبي[2].

2-4 إن العيب الخفي الموجب للضمان العشري هو ذلك العيب الذي بلغ درجة من الخطورة تهدد متانة وسلامة البناء، بحيث تجعل منه غير صالح للسكن بحسب ما جاء في المادة 23 الفقرة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988[3] علي أنه: «يقصد بالعيوب كل عيب في المواد والمنتجات أو عمل غير متقن من شأنه أن يهدد –فوراً أو بعد مدة– إستقرار المشروع وعمله في ظروف طبيعية»، وتبقي السلطة التقديرية للقاضي في تقدير مدى خطورة العيب اللاحق بالمبنى، فالعيب البسيط لا يخّول لصاحب المشروع التمسك بأحكام الضمان العشري[4].

2-5 ظهور العيب أو الضرر خلال مدة 10 سنوات من تسليم المشروع لصاحب العمل بعد انتهاء الأشغال، ليبدأ سريان أثر الضمان العشري.

---

[1]– سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني – عقد الإيجار–، مرجع سبق ذكره، ص 780.

[2]– جاء في نص المادة 127 من القانون المدني الجزائري علي انه: «إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كحادث مفاجئ، أو قوة قاهرة، أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ من الغير كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر، ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق يخالف ذلك».

[3]– القرار الوزاري المشترك الصادر عن وزارة التهيئة العمرانية والتعمير والبناء في تاريخ 15 مايو 1988، المتضمن كيفيات ممارسة الاستشارة الفنية في ميدان البناء، المنشور في الجريدة الرسمية في 26 اكتوبر 1988 العدد 43.

[4]– فرحات حميد، مرجع سبق ذكره، ص317.

أما عن موضوع الضمان العشري فهو يشمل تلك الأضرار الناتجة عن العيوب الخفية الجسيمة التي لم تكن موجودة يوم استلام المبني مما قد تتسبب في التهدم الكلي أو الجزئي للمبني أو تفويت الغرض من البناء كأن يصبح السكن غير صالح نهائيا للإستغلال، ومن تلك الأضرار ما يلي:

- العيوب الراجعة لسوء البنية الجيولوجية للأرضية المقام عليها البناء، كأن تكون الأرضية ردمية ناتجة عن تراكمات تربة سابقة بحيث لا يمكن لها أن تتحمل كتلة البناء المنجز عليها.
- العيوب الناتجة عن مخطط التصميم وعن مخالفة قواعد الهندسة المدنية جراء أخطاء ترتكبها مكاتب الدراسات كأن يتم تصميم أسس البناية بشكل لا يمكنها تحمل ثقل كتلة البناء، مما قد يتسبب في تهدم البناء بشكل كلي أو جزئي، وقد يؤدي هذا العيب الناتج عن أخطاء في هندسة البناية إلى عدم صلاحية البناية وفقا للغرض الذي أنجزت من اجله.
- عيوب في أشغال إنجاز البناية، وهي عديدة لا حصر لها نظراً لتشعب عملية البناء.
- عيوب وليدة استعمال مواد البناء سواء ذلك راجع إلي جودتها أو سوء استعمالها، كأن تستعمل مواد البناء بكميات قليلة خلافاً للمعايير المطبقة في البناء، أو تكون مواد البناء غير صالحة للاستعمال أو مغشوشة الصنع.

لقد مكن المشرع الجزائري المستأجر المستفيد والمتعهد بالترقية العقارية من الضمان العشري على الرغم من عدم ارتباط الأول بعقد مقاولة وهذا خروجاً عن القواعد العامة، قصد تحقيق الحماية للمستأجر المستفيد من عقد البيع بالإيجار للمحلات السكنية والأجزاء المشتركة[1]، مع التنبيه إلي أن المتعهد بالترقية العقارية صاحب المشروع وخلفه الخاص –المستأجر المستفيد– وخلفه العام، هم المستفيدون من أحكام الضمان العشري، بإعتباره نوع من الحماية القانونية المرتبطة بسلامة المبني وليست مرتبطة بالأشخاص، ومن ثم تبقي أحكام الضمان العشري مرتبطة تنتقل مع المبني المبيع بإعتبارها من ملحقاتها طيلة مدة عشر سنوات ابتداء من تاريخ تسليم البناء[2].

---

[1]– المواد من 550 ألي 555 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري.

[2]– وهو ما قررته المادة 178 من الامر رقم 07/95 المؤرخ في 25 يناير سنة 1995 المتضمن التأمينات، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 08 مارس سنة 1995 العدد 13، بنصها على ما يلي: «يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين وكذا المراقبين التقنيين اكتتاب عقد التامين على أساس المسؤولية العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني، على أن يبدأ سريان هذا العقد من تاريخ الاستلام النهائي للمشروع.
ويستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع و/أو مالكيه المتتاليين إلى غاية انقضاء أجل الضمان».

كما أن المشرع الجزائري ألزم المرقي العقاري بهذا الضمان تجاه زبائنه وهو ما نصت عليه المادة 49 من القانون رقم 04/11 المتعلق بالنشاط العقاري بنصها علي ما يلي: «يجب على المرقي العقاري أن يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه.

ويتعين عليه بهذه الصفة، مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الأخرين بكل الضمانات والتأمينات المطلوبة قانوناً.

ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية.».

وعليه يستفيد المستأجر من أحكام الضمان العشري بمجرد إبرام عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية مع تحقق شروط الضمان السالف بيانها، وتفترض مسؤولية المتعهد بالترقية العقارية بإعتباره مرقيا عقاريا، بمجرد وقوع أضرار ناجمة عن العيب الخفي من تهدم أو تصدع في البناء دون البحث عن السبب المباشر لهذا الضرر الواقع في البناء ودون تكليف المستأجر المستفيد بالبحث عن الجهة المسؤلة عن الضمان العشري.

وتقر أحكام الضمان العشري حق رجوع المتعهد بالترقية العقارية علي مكتب الدراسات أو المقاولة المكلفة بإنجاز المشروع أو أي متدخل أخر في عملية البناء كانت له صلة بالوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره من خلال عقد مقاولة بحسب الحالة، يُلزمهم بإعمال الضمان العشري وإصلاح الضرر الناتج عن العيب الخفي متي كان ذلك ممكناً، أو الحصول على تعويض من شركة التأمين التي أبرمت عقد تأمين عن المسؤولية العشرية وتعويض المستأجر المستفيد[1].

بالرجوع إلي النصوص القانونية المتعلقة بالبيع بالإيجار نجدها لا تنص على الضمان العشري، إلا أن القراءة الدقيقة لنص المادة 17 من نموذج عقد البيع بالإيجار نجدها تلزم الأطراف المتعاقدة بتنفيذ جميع الالتزامات التعاقدية بحسن نية طبقا لبنود العقد والأحكام القانونية والتنظيمية المتصلة بذلك، مما يتعين معه الرجوع إلي ما نصت علية قواعد العامة في شأن الضمان العشري وأيضا ما نصت عليه في القواعد نشاط الترقية العقارية، إذ علي المتعهد بالترقية العقارية بان يضمن جميع العيوب التي قد تلحق

[1]– ألزم المشرع الجزائري كلاً من المهندسين المعماريين ومكاتب الدراسات والمقاولين والمراقبين التقنيين أن يكتتبوا تأميناً عن مسؤوليتهم العشرية التي قد تتحقق بسبب عيب في أشغال البناء، وان إجبارية التأمين علي مسؤولية الضمان العشري لهؤلاء المهنيين المتدخلين في عملية إنجاز البناء راجع إلي خطورة العيوب الخفية في سلامة البناء، مما يحتم عليهم بذل اكبر قدر من الحرص والعناية أثناء تأدية مهامهم على النحو الذي يجعلهم يضمنون عيوب البناء المنجز أثناء مدة الضمان، إلا ما كان راجع إلي القوة القاهرة، فالمسؤولية هنا مفترضة وهي من النظام العام.

بالمسكن موضوع عقد البيع بالإيجار والأجزاء المشتركة، في حال التي تحقق الضرر الذي يلحق بالبناء وتنقص من الاتنفاع به إنقاصاً مؤثرا ما يتعين معه قيام مسؤولية المتعهد بالترقية العقارية في إعمال الضمان العشري، ويحق للمستأجر المستفيد رفع دعوى هذا الضمان في حالة تعنت المتعهد بالترقي العقارية بجبر الضرر لأن حق المستأجر المستفيد يبقي حقا شخصيا، ويحق للمتعهد بالترقية العقارية أن يرفع دعوى الضمان العشري ضد المتدخلين في تنفيذ مشروع انجاز السكنات في إطار البيع بالإيجار ويمارس حقه في جبر الضرر الذي تكبده بعد رجوع المستأجر المستفيد عليه بدعوى الضمان، وهذا في حالتين اثنتين:

أولاهما في حالة تحقق الضرر خلال مدة عشر سنوات ابتداء من تاريخ استلام المستأجر المستفيد للسكن فتقوم مسؤولية المتعهد بالترقية العقارية في الضمان العشري، ويتملص هذا الأخير من مسؤولية الضمان العشري في حالة تحقق الضرر الموجب للضمان بعد إنقضاء مدته، خاصة إذا علمنا أن بقاء المستأجر المستفيد كمستأجر بموجب عقد البيع بالإيجار خلال مدة قد تصل إلى 25 سنة، مما قد يحول دون رجوع المستأجر المستفيد علي المتعهد بالترقية العقارية بدعوى الضمان في حالة وقوع موجباته بعد مرور عشر سنوات من استلامه للسكن.

أما الحالة الثانية فهي حين ما يصبح المستأجر المستفيد مالكاً للسكن بعد سداده لكل الأقساط تسبيقا بموجب عقد البيع النهائي، وقيام الضرر الموجب للضمان قبل إنقضاء مدة الضمان العشري (10 سنوات)، فيمكن له رفع دعوى الضمان علي المتعهد بالترقية العقارية.

03: كيفية تنفيذ الالتزام بالضمان العشري

قد أولت وزارة السكن والعمران مسألة مطابقة المساكن والأجزاء المشتركة المنجزة في إطار البيع بالإيجار للمعايير المحددة مسبقاً عناية خاصة، حيث تم النص عليها في دفتر شروط خاص[1]، بحيث يمكن المستأجر المستفيد من كشف بعض العيوب التي يمكن أن تهدد سلامة البناء والتي قد لا تتعهد بها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره وفق ما نصت عليه الوزارة المكلفة بالسكن في دفتر الشروط، إن المستأجر المستفيد ملزم بإخطار الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره خلال مدة معقولة لإصلاح وإزالة العيب الموجب للضمان وإلا كان مخطأً حسب شروط الضمان العشري المذكورة سابقاً، كما لا يعد

[1]– القرار المؤرخ في 17 يوليو سنة 2001 المتضمن الموافقة علي دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، الملغي بأحكام القرار المؤرخ في 17 أكتوبر سنة 2004، والملغي أيضا بالقرار المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 2012.

المستأجر المستفيد مخطأً إذا تخلف عن هذا الإجراء وأثبت بأن الوكالة كانت على علم بوجود هذا العيب، ويحق له الاستعانة بخبير أو بمحضر قضائي يقوم بتحرير محضر معاينة وإثبات الضرر الناتج عن العيب الخفي عبر إصدار أمر من رئيس المحكمة المختص لطلب معاينة العيب الموجب للضمان[1].

وفي حال تعنت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره في التدخل لإصلاح العيب المهدد لسلامة البناء يحق للمستأجر المستفيد رفع دعوى الضمان العشري أمام الجهة القضائية المختصة، كما يحق للمستأجر المستفيد حسب ما هو مقرر في نص المادة 489 من القانون المدني الجزائري حسب الحال الخيار بين طلب التنفيذ العيني، بتدخل الوكالة لإصلاح مخلفات العيب في البناء أو أن يقوم هو بنفسه بإصلاح ذلك العيب على نفقة الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطوير مادامت لا تشكل هذه الإصلاحات تكاليف باهظة ترهق كاهل الوكالة، كما يحق للمستأجر المستفيد طلب فسخ عقد البيع بالإيجار مع التعويض عند الاقتضاء.

ويبقي للمحكمة السلطة التقديرية في الاستجابة لطلب المستأجر المستفيد أو منح الوكالة أجل حتى تتمكن من إصلاح وإزالة أثر الأضرار نتيجة العيب المهدد لسلامة المبني، أو تعويض المستأجر المستفيد بسكن أخر في نفس الموقع إن حدث التهدم الكلي للمسكن بحسب الحال مع حقه في التعويض، وبذلك يحق للمستأجر المستفيد مطالبة الوكالة بالتعويض عن الأضرار اللاحقة به جراء ذلك العيب الذي لحق البناء، خاصة وان الوكالة باعتبارها مرقي عقاري ملتزمة بمسؤوليتها المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنها[2]، علي أن ترجع بدعوى الضمان العشري علي المتدخلين في عملية إنجاز البناء بحسب الحال والشروط السابق ذكرها.

ولقد حدد المشرع الجزائري مدة تقادم دعوى الضمان العشري بإنقضاء ثلاث سنوات تسري ابتداء من حصول التهدم الكلي أو الجزئي أو إكتشاف العيب المهدد لسلامة المبني[3]، كما إعتبر المشرع الإلتزام بالضمان العشري من النظام العام، فلا يجوز الاتفاق على الإعفاء منه أو التخفيف من حدته أو تقييد مداه، أو استبعاد أو حصر المسؤولية التضامنية المفترضة قانوناً بين المتدخلين في عملية إنجاز البناء، إعمالاً لنص المادة 556 من القانون المدني الجزائري بقولها: «يكون باطلا كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه»، وهو ما أكدته أيضاً المادة 45 من القانون

---

[1]– زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص 155.

[2]– المادة 49 من القانون رقم 04/11 المتعلق بالنشاط العقاري.

[3]– المادة 557 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية حيث جاء فيها على أنَّه: «يعد باطلاً وغير مكتوب كل بند من العقد يهدف إلى إقصاء أو حصر المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في أحكام هذا القانون، وتلك المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما أو تقييد مداها، سواءً باستبعاد أو بحصر تضامن المقاولين الثانويّين مع المرقّي العقاري».

لذا كان علي المشرع الجزائري والقائمين على وزارة السكن والعمران تضمين الإلتزام بالضمان العشري في نموذج عقد البيع بالإيجار وتعديل مدة الضمان بتمديدها ب 25 سنة وهي مدة الانتفاع المقررة في عقد البيع بالإيجار.

الفرع الثالث: الإلتزام بضمان عدم التعرض والاستحقاق

الالتزام بضمان عدم التعرض والاستحقاق كالالتزام بضمان العيوب الخفية والالتزام بالتسليم، ويشمل كل عقد ناقل للملكية، بل ويمتد إلي كل عقد ينقل الحيازة والانتفاع خاصة إذا كان العقد من عقود المعاوضة[1]، وبما أن عقد البيع بالإيجار هو من عقود المعاوضة فان هذا الالتزام يندرج ضمن مبادئ تنفيذ العقد بحسن نية[2]، وعليه يجب علي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ألا تتعرض للمستأجر المستفيد في إنتفاعه بالجزء الخاص به وبالملكية المشتركة تعرضاً شخصياً تستند فيه إلى حق قانوني أو حق مادى وأن تضمن كذلك التعرض القانوني الصادر من قبل الغير، وكذلك أن تضمن الوكالة ضمان الإستحقاق.

البند الأول: الإلتزام بضمان عدم التعرض

إن تسليم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره للسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار إلى المستأجر المستفيد بغرض تمكينه من الإنتفاع به لايعتبر أنه قد نفذ التزامه بالضمان كاملاً، لأنه يوجد ضمان أخر مكملاً لضمان الإنتفاع الهادئ بالمسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار وهو ضمان عدم التعرض.

---

[1]– عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني العقود الواردة على الملكية– عقد البيع والمقايضة–، مرجع سبق ذكره، ص 622.

[2]– هذا ما أكدت عليه المادة 18 من ملحق قرار المؤرخ في 30 أوت 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار بقولها: «يتعهد المستأجر المستفيد والمتعهد بالترقية كلّ فيما يخصّه، **بتنفيذ جميع الالتزامات التعاقدية بحسن النية المتبادلة** طبقاً لبنود العقد والأحكام التشريعية و التنظيمية المتصلة بذلك».

1 – المقصود بالإلتزام بضمان عدم التعرض

المقصود بالتعرض هو كل ما يعكر علي المستأجر المستفيد حيازته للمسكن كأن يهدد بنزع حق الانتفاع أو الملكية منه، الأمر الذي يتطلب من المؤجر البائع بأن لا يتعرض للمستأجر المستفيد في انتفاعه بالمسكن موضوع عقد البيع بالإيجار تعرضاً شخصياً يستند فيه إلى حق قانوني أو مادي، كما يضمن التعرض القانوني الصادر من قبل الغير، فإذا أدى هذا التعرض إلي سلب المستأجر المستفيد حق الانتفاع أو ملكيته للمسكن موضع البيع بالإيجار كله أو بعضه أو حتى احد عناصر ملكيتة أو احد الحقوق المتفرعة عنها كحق الاستعمال أو الانتفاع، اعتبر المبيع مستحقاً كله أو بعضه، وكان البائع المؤجر مسؤولا عن هذا الاستحقاق[1]، ويعتبر التزام البائع المؤجر اتجاه المستأجر المستفيد التزاماً دائماً وفي أي وقت سواء خلال مدة الانتفاع بموجب عقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية وحتى بعد إبرام العقد النهائي الناقل للملكية.

لقد ألزم المشرع الجزائري البائع في عقد البيع[2] أو المؤجر في عقد الإيجار[3] بضمان عدم التعرض، غير أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة علي هذا الضمان في النصوص المنظمة لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، لكن بالرجوع إلى أحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم يتبين أنها تلزم الأطراف المتعاقدة بتنفيذ الاتزامات العقدية بحسن نية طبقا للتشريعات والتنظيمات المعمول بها، مما جعل هذا الضمان يتماشى مع ضرورة التزام المتعهد بالترقية العقارية بضمان عدم تعرضه الشخصي سواء كان هذا التعرض قانونيا أو ماديا، والتعرض القانوني الصادر من قبل الغير من خلال الاعتماد على القواعد العامة المنظمة لهذا الضمان، أي أن المستأجر المستفيد يتمتع بالحيازة والانتفاع بالمسكن موضوع عقد البيع بالإيجار بهدوء واستمرار دون منازعة من المتعهد بالترقية

---

[1]– سليمان مرقس، شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد البيع، مرجع سبق ذكره، ص 365.

[2]– الأساس القانوني لالتزام البائع بضمان عدم التعرض هو نص المادة 371 من القانون المدني الجزائري التي نصت علي ما يلي: «يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله أو من فعل الغير، يكون له وقت البيع حق على المبيع يعارض به المشتري، ويكون البائع مطالبا بالضمان ولو كان حق ذلك الغير قد ثبت بعد البيع وقد آل إليه هذا الحق من البائع نفسه».

[3]– الأساس القانوني لالتزام المؤجر بضمان عدم التعرض للمستأجر هو نص المادة 483 من القانون المدني الجزائري التي نصت علي ما يلي: «على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الإنتفاع.

ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو تابعيه، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر أخر أو أي شخص تلقي الحق عن المؤجر.».

العقارية أو من تابعيه، بل يمتد ضمان عدم التعرض إلي التعرض القانوني الصادر من قبل الغير خلال مدة الانتفاع المقررة بموجب عقد البيع بالإيجار أو حتى بعد إبرام عقد البيع النهائي الناقل للملكية بما يشمل السكن وكل محتوياته[1]، إذ يُعتبر التعرض شخصياً يستند بموجبه المؤجر البائع إلي حق قانوني أو مادي، وكذلك يضمن التعرض القانوني الصادر من الغير الذي يمثل تهديداً للمستأجر المستفيد في حيازته وانتفاعه بالسكن محل عقد البيع بالإيجار بما يؤدي إلى نزع حق من حقوقه سواء كان استحقاقا كليا أو جزئيا[2].

فمن خلال هذا المفهوم يتبين أنه قد يحدث التعرض من المتعهد بالترقية العقارية تعرضاً شخصياً من أو أحد تابعيه، فلا يجوز للمتعهد بالترقية العقارية أن يَتعرض هو أو احد أتباعه للمستأجر المستفيد في انتفاعه وحيازته للمسكن محل عقد البيع بالإيجار سواء كان هذا التعرض مادياً أو قانونياً.

فالتعرض المادي الذي يتحقق بأي فعل مادي يعكر به المتعهد بالترقية العقارية حيازة وانتفاع المستأجر المستفيد دون أن يستند في القيام بذلك إلي أي حق يدعيه علي المسكن محل العقد أو علي احد مشتملاته[3]، كأن تقوم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وترقيته بمختلف الأعمال المادية أو حتى بتغيير مشتملاته من هدم السكن أو الأجزاء المشتركة أو إزالة جزء منها أو إجراء أي تعديلات تؤدي إلي حرمان المستأجر المستفيد من مسكنه أو مشتملاته، أما إذا كانت الأفعال المادية التي قامت بها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره أو أحد أتباعها لا تمس بإنتفاع المستأجر المستفيد فلا يعد هذا تعرضا، كما يكون هذا التعرض المادي الصادر من قبل المتعهد بالترقية العقارية مستنداً إلى حق قانوني ثابت، فإذا كان الفعل الصادر عن المتعهد بالترقية العقارية يستند الي حق مصدره عقد البيع بالإيجار أو نص قانوني أو حكم قضائي، فلا يعتبر ذلك تعرضاً مادياً موجباً للضمان.

ويدخل في دائرة التعرض المادي التصرفات القانونية التي يقوم بها المتعهد بالترقية العقارية في شكل بيع أو تأجير السكن محل عقد البيع بالإيجار لشخص آخر، وغالبا ما يكون هذا التعرض شكليا صادراً عن المتعهد بالترقية العقارية أو أحد أتباعه إذ لا يكون المعتدي أجنبيا، وتربطه صلة بالوكالة

---

[1]– المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

[2]– نبيل إبراهيم سعد، مرجع سبق ذكره، ص 341.

[3]– سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة –عقد الإيجار– مرجع سبق ذكره، ص 385.

الوطنية لتحسين السكن وتطويره مثل: حارس العمارة أو أحد أعوان الصيانة[1]، وعليه فان التعرض الصادر من قبل الأتباع أثناء عملهم وفقاً للتعليمات التي حددها المتبوع أي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره يقع علي هذا الأخير الالتزام الضمان .

أما التعرض القانوني فهو الذي يكون مبنياً علي سبب قانوني يقع إذا استعمل المتعهد بالترقية العقارية حقاً ادعاه علي المسكن المعين في إطار البيع بالإيجار وكان ذلك يؤدي إلي نزعه من يد المستأجر المستفيد [2]، والتعرض هنا ليس تعرضاً مادياً بل هو تعرض مبني علي سبب قانوني، فحق الملكية ثابت قانونا له مادام شرط نقل الملكية لم يحن بعد إلا انه ملزم بعدم التعرض، فلا يحق له استرداد المسكن من المستأجر المستفيد إلا في حالة الفسخ [3]، إذ أن الاسترداد والضمان لا يجتمعان فلا يجوز الاسترداد لمن وجب عليه الضمان.

أما التعرض القانوني الصادر من الغير الذي قد يدعي حقا علي المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار، ولا يضمن المتعهد بالترقية العقارية إلا التعرض القانوني الذي يصدر من الغير ويستند فيه إلي حجة قانونية، وقد يكون إدعاء الغير بحق له علي المسكن قبل نشوء عقد البيع بالإيجار كزعمه ملكية الأرض المنجز عليها السكن محل العقد، أو كان يكون هذا الحق الذي يدعيه قد نشأ لاحقاً لهذا العقد أو أن يستند هذا الغير في إدعائه إلى تصرف صادر من المتعهد بالترقية العقارية يمكنه من أساس إدعائه بأحقيته في المسكن محل هذا العقد[4]، وعليه يمتنع المتعهد بالترقية العقارية عن ترتيب أي حق من الحقوق العينية أو الشخصية للغير التي قد تتعارض مع حق المستأجر المستفيد في الانتفاع بالمسكن موضوع عقد البيع بالإيجار والأجزاء المشتركة طيلة فترة العقد.

ويمكن أن يكون التعرض القانوني الصادر من الغير والذي يتحمله المتعهد بالترقية العقارية الذي لا يبدي أي اعتراض لحماية المستفيد بعدم ممارسة حقه فى رفع الدعوى القضائية لحماية حقه، فلو كان جاداّ في إعتراضه لما تمكن الغير من تحقيق مكاسب جراء هذا التعرض القانوني الممارس علي المستأجر المستفيد، وعليه فان المتعهد بالترقية العقارية ملزم بدفع الاعتراض القانوني الصادر من قبل الغير عن

---

[1]– المادة 483 الفقرة 02 من القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007 المعدل للأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري.

[2]– سمير تناغو، مرجع سبق ذكره، ص 158.

[3]–المادة 12 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

[4]– زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص 160.

المستأجر المستفيد حماية لمركزه الثابت قانونا، ويعتبر التزامه بذلك التزام بتحقيق نتيجة لا ببذل عناية، وعلي افتراض نجاح الغير في تعرضه القانوني الذي قد يثبت بحكم قضائي فإن ذلك يعتبر إخلالا لالتزامات المتعهد بالترقية العقارية اتجاه المستأجر المستفيد في حمايته من أي تعرض قانوني صادر من الغير، وعليه لا يكفي القول بأن المتعهد بالترقية العقارية قد بذل عناية في دفع التعرض ولم يوفق[1].

إن المتعهد بالترقية العقارية لا يضمن التعرض القانوني الصادر من قبل هذا الغير الذي يدعي بحق ثبت له قبل إبرام عقد البيع بالإيجار بين البائع المؤجر والمستأجر المستفيد، إذا كان هذا الأخير يعلم بوجوده وقت إبرام عقد البيع بالإيجار، بحيث يعتبر في هذه الحالة قد اشتري شراء ساقط الخيار فلا يحق له الرجوع علي البائع المؤجر، وتقدير علم المستأجر المستفيد بسبب الاستحقاق من عدمه يرجع إلي القاضي[2].

غير أنه يصعب وقوع التعرض من قبل الغير في صيغة البيع بالإيجار، نظراً لعدة اعتبارات منها أن أملاك الدولة هي الجهة الوحيدة التي تتنازل عن القطع الأرضية لصالح الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، بالإضافة إلى أن الاستفادة من عقد البيع بالإيجار تمر بمراحل وان لكل مستأجر مستفيد رقم سري خاص به وان شهادة التخصيص يظهر فيها تعيين السكن موضوع العقد، وعلي هذا الأساس فإن أي خطاء يتعلق بإستفادة شخصين من نفس السكن يظهر قبل مرحلة إبرام عقد البيع بالإيجار مما يعطي الوقت الكافي للوكالة بتدارك هذا الخطاء.

إن البائع المؤجر بعد تسليمه للسكن محل عقد البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد يبقي ملزماً بالضمان التزاماً أبدياً حتى بعد انتقال الملكية إليه ولا تسري عليه أحكام التقادم، وان وقت نشوء الضمان يكون وقت المطالبة به قانوناً، فالتعرض هو منشأ الحق في الضمان، والأصل أن يسعي البائع المؤجر إلي تمكين المستأجر المستفيد من الانتفاع الهادئ[3]، وبالنتيجة فان مجرد إحتمال تعرض المستأجر المستفيد للاعتراض القانوني الصادر من قبل الغير دون أن يترجم ذلك في ارض الواقع، أو سبق له العلم بان للغير حق ثابت علي المسكن قبل قيام عقد البيع بالإيجار لا يخول له الحق في الرجوع علي البائع المؤجر بالضمان.

---

[1]– سليمان مرقس، شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد البيع، مرجع سبق ذكره، ص 274.

[2]– لتفصيل هذه الفكرة يرجي العودة إلي المرجعين التاليين:– أنور طلبه، مرجع سبق ذكره، ص 203 و231؛ خليل حمزة، مرجع سبق ذكره، ص 135.

[3]– سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة – عقد الإيجار، مرجع سبق ذكره، ص 86 و87.

ولكي تقوم المسؤولية علي أساس أحكام عدم التعرض لابد من توافر مجموعة من الشروط:

– وقوع التعرض فعلا بقيام المؤجر البائع أو أحد تابعيه بالإخلال والإضرار بالانتفاع المتعلق بالمستأجر في سكنه أو مشتملاته، ولا يكفي مجرد احتمال وقوع التعرض للقول بهذه المسؤولية.

– إخطار المستأجر المستفيد للبائع المؤجر بدعوى التعرض المرفوعة عليه في الوقت المناسب، فان لم يتدخل البائع المؤجر بموجب هذا الإخطار، وأقر المستأجر المستفيد بحق المعترض أو تصالح معه، ولم يستطع البائع المؤجر إثبات أن المعترض لم يكن علي حق في دعواه؛ وتم الحكم لصالحه، ولم يستطع البائع المؤجر أن يثبت أنه لو تدخل في الدعوى لتم رفضها، ففي هذه الحالة يتحقق رجوع المستأجر المستفيد علي البائع بدعوى الاستحقاق الكلي أو الجزئي وهو ما سيتم التفصيل فيه لاحقاً عند التطرق للاستحقاق.

– إن يكون التعرض الذي وقع علي المستأجر المستفيد من شانه أن يحول كلياً أو جزئياً دون الانتفاع من المسكن محل العقد ومشتملاته .

– عدم استناد المؤجر البائع أو أتباعه أثناء رد الاعتراض إلى حق قانوني ناتج عن عقد البيع بالإيجار ضد المتعرض، أو عدم الإستناد إلي حق نص عليه التشريع سواء كان نصاً خاصاً في المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم أو في القواعد العامة، أو عدم الإتكاء علي حكم قضائي قابل للتنفيذ قد تم الفصل فيه سابقا لصالح المؤجر البائع يتعلق بنفس النازلة، من شأنه أن تترتب عليه نتائج المسؤولية التقصيرية ترتيبا كاملاً.

ويمكن أن يكون التعرض من الغير الذي يستند فيه إلي سبب قانوني ويبقي البائع المؤجر ملزماً بضمان عدم التعرض الذي يضر بمصلحة المستأجر المستفيد، ومن صور هذا التعرض كأن يدعي الغير أنه هو المستفيد من السكن وأن يكون هذا التعرض فعليا وليس مجرد تهديد فقط من الغير.

– فلو تسبب المستأجر المستفيد بخطئه الجسيم أو غشه في قيام واقعة قانونية من قبل الغير، تُخلىَ مسؤوليته البائع المؤجر لا يحق للمستأجر المستفيد طلب الضمان.

فلمّا تتوفر شروط قيام الاعتراض القانوني الصادر من الغير يُخطر المستأجر المستفيد المؤجر البائع في أقرب وقت ممكن بواقعة الإعتراض، ولم يشترط القانون شكلا خاصاً لهذا الإخطار، إذ يمكن أن يكون إخطاراً عن طريق محضر قضائي أو يكون بطلب مقدم للمتعهد بالترقية العقارية، ويقع عبئ إثبات

ذلك علي المستأجر المستفيد، على أن يفقد هذا الأخير هذا الحق في حال تماطله[1]، وعند ثبوت التعرض من الغير مثلا فإن التنفيذ العيني للمتعهد بالترقية العقارية يقوم حين يكون مُدخلاً في دعوى الاستحقاق أو يمكنه أن يحل محل المستأجر المستفيد، ولا ينحلُ التزام المتعهد بالترقية العقارية حتى يستصدر حكماً يقضي بضمان عدم التعرض تنفيذا عينيا، فالتزام المتعهد بالترقية العقارية في عقد البيع بالإيجار هو التزام بتحقيق نتيجة.

2 – تنفيذ المتعهد بالترقية العقارية لالتزامه بضمان عدم التعرض

ففي حال تعرض المتعهد بالترقية العقارية للمستأجر المستفيد تعرضا شخصياً مادياً كان أو قانونياً فقد أخل بالتزامه بضمان عدم التعرض مما يترتب عليه قيام مسؤوليته إتجاه المستأجر المستفيد، لذلك فإن التزام المتعهد بالترقية العقارية بضمان عدم التعرض هو التزام أصلي لا يلحقه التقادم لأنه مستمر ومتجدد وينشا مباشرة بتوقيع الأطراف علي عقد البيع بالإيجار، وعليه فان أخل المتعهد بالترقية العقارية بالتزامه الأصلي فانه يفوت علي المستأجر المستفيد الانتفاع الهادئ بالمسكن محل العقد، ويتقرر للمتضرر المستأجر المستفيد أن يطالب بالتنفيذ العيني إما بوقف التعرض أو فسخ العقد إذا كان له ما يبرر ذلك[2].

إذا تعرض المتعهد بالترقية العقارية شخصياً للمستأجر المستفيد في إنتفاعه بالمسكن محل العقد وكان التعرض قائما وقت الدعوى، جاز للمستأجر المستفيد أن يطلب من القضاء وقف التعرض وإرجاع الحال إلي ما كانت عليه، ويحق له اللّجوء الي رفع دعوى استعجالية حسب الظروف، مع التذكير أن المحكمة لها كامل السلطة التقديرية في تقدير الدعوى فهي ليست مجبرة علي قبول طلب المستأجر المستفيد فلها أن ترفضها إن رأت فيها ارهاقا للمتعهد بالترقية العقارية كأن تقدر بان إزالة التغيرات التي احدثها المتعهد بالترقية العقارية تعرضه الي خسارة أكبر من الضرر الذي قد يلحق بالمستأجر المستفيد وان تعويضه بسكن أخر في نفس الصيغة في موقع اخر يترتب عليه ضرر كبير للمستأجر المستفيد، لذا تكتفي المحكمة بالتصريح بفسخ عقد البيع بالايجار مع التعويض إذا كان له مقتضى.

أو فسخ عقد البيع بالإيجار إذا إستمر المتعهد بالترقية العقارية فى تعنته بتعرضه للمستأجر المستفيد، يعطي حق لهذا الأخير أن يطلب من القضاء فسخ العقد، ويمكن للمتعهد بالترقية العقارية استدراك ذلك بالوقف الكلي لأوجه التعرض بصفة تامة بما يعيد الثقة بين الطرفين مزيلاً كل أثار التعرض، فإذا تحقق ذلك إنتفت مصلحة المستأجر المستفيد في طلب الفسخ ولا يبقي له سوي حقه في

---

[1]– زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص 162.

[2]– المادة 119 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

المطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر جراء التعرض إن أراد ذلك[1]، وللقاضي السلطة التقديرية في تمكين المتعهد بالترقية العقارية من مهلة لتدارك التزامه بعدم التعرض أو فسح العقد علي حسابه، وفي كلتا الحالتين فللمتضرر الحق في المطالبة بالتعويض عن هذا التعرض عند الإقتضاء، ولا يحق للقاضي المساس بقيمة الأقساط بإنقاصها مثلاً، لإن قيمة هذه الإقساط لها طابع نظامي لا يمكن المساس بها[2]، كما لا يمكن للمستأجر المستفيد أن يسترجع الأقساط التي سبق وان سددها بمناسبة انتفاعه بالمسكن لأنها كانت مقابل الانتفاع.

أما في حال التعرض من قبل الغير فلا يضمن المتعهد بالترقية العقارية إلا تعرض الغير المستند لسبب قانوني بحت دون التعرض المادي الصادر من قبل الغير، فإذا ادعى الغير حقا مرتبطاً بالمسكن أو الأجزاء المشتركة يتعارض مع حق المستأجر المستفيد الثابت له بموجب عقد البيع بالإيجار فيجب علي صاحب المصلحة وهو المستأجر المستفيد تبليغ المتعهد بالترقية وفق ما تم الإشارة إليه سابقاُ بوقوع هذا التعرض، علي أن يدخله طرفا في الخصام في الدعوى التي رفعت من قبل المعترض، وان أي تأخير في إعلام المتعهد بالترقية العقارية أو عدم إدخاله في الخصام يقع تحت مسؤولية المستأجر المستفيد وفق ما تمت الإشارة إليه سابقاً ويعتبر تقصيرا منه.

أما عن تخلص المتعهد بالترقية العقارية من مسؤوليته في التعرض اتجاه المستأجر المستفيد فيكون ذلك بمجرد إخطار المتعهد بالترقية العقارية بوقوع التعرض علي المستأجر المستفيد في الوقت المناسب بحيث تقع عليه مسؤولية دفع هذا التعرض بكل الوسائل والإجراءات القانونية اللازمة، وذلك بأن يرفع دعوى قضائية مباشرة ضد المُتعرض أو يساند المستأجر المستفيد في حال رفعه للدعوي القضائية وذلك بتدخله إلي جانبه، وان يتصدي للمعترض بكل الدفوع القانونية الضرورية لاستصدار حكم يقضي برفض دعوى استحقاق الغير للمسكن محل عقد البيع بالإيجار، فإن تمكن من دفع التعرض جاز له أن يرجع علي المُعترض بمطالبته بالتعويضات التي يضمنها القانون، وفي خلاف ذلك فانه يعتبر مقصرا في التزامه بضمان عدم التعرض، ولا يقبل منه القول انه بذل عناية في دفع التعرض من قبل الغير ولم يحقق نتيجة،

---

[1]– فرحات حميد، مرجع سبق ذكره، ص 335.

[2]– تنص المادة 6 الفقرة الثالثة من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 يونيو 2017 المحدد لعناصر حساب كلفة البناء وثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار علي انه: «وبهذا الصدد، يدعى المستفيد لدفع 25% من السعر المتبقي للسكن بعد خصم الإعانات الممنوحة من طرف الدولة ، ويجب عليه تسديد الفارق في مدة لا تتجاوز 25 سنة».

لأن المتعهد بالترقية العقارية مطالب بتحقيق نتيجة كما أسلفنا، ويكون للمستأجر المستفيد حق الرجوع بضمان الاستحقاق علي المتعهد بالترقية العقارية في تقصيره في ردّ هذا التعرض[1].

كما يحق للمستأجر المستفيد أن يدفع بنفسه التعرض الصادر من قبل الغير بموجب ممارسته لحق التقاضي المضمون دستوريا، خاصةً إن كان هذا التعرض في شكله المادي طالما أن المتعهد بالترقية العقارية لا يضمن هذا النوع من التعرض، ويحق له الدفع بكل الوسائل القانونية المقررة لذلك لمنع التعرض مع التعويض عما لحقه من ضرر نتيجة لهذا التعرض علي أساس المسؤولية التقصيرية، أما في حالة ما إذا كان هذا التعرض ناتجاً عن تحريض من قبل البائع المؤجر أو احد تابعيه فيعتبر مسؤولا عنه وبالنتيجة يكون ضامنا له لأنه يعتبر بمثابة تعرض شخصي منه[2].

البند الثاني: الإلتزام بضمان الاستحقاق

قد ينتهي التعرض باستحقاق المسكن محل عقد البيع بالإيجار لصالح المُعترض وحرمان المستأجر المستفيد منه، ويقصد بضمان الاستحقاق التزام البائع بتعويض المشتري عما اصابه من ضرر بسبب المبيع بحيث يرجع المشتري على البائع بضمان الاستحقاق إما بدعوى فرعية وإما بدعوى اصلية يرفعها المشتري بعد ثبوت الاستحقاق[3]، والاستحقاق بحسب الأصل هو نزع ملكية المبيع كله أو بعضه من يد المشتري بموجب حكم قضائي لم يكن له يد فيه أو ليس في مقدوره دفعه يترتب عليه ثبوت الحق للغير[4]، إذ يتوافق ضمان عدم التعرض مع ضمان الاستحقاق والذي ينتج عن عدم تنفيذ المتعهد بالترقية العقارية لالتزامه بضمان عدم التعرض بغض النظر عن حسن نيته أو سوءها، فإذا نجح المُتعرض في تعرضه وأظهر فعلا حقه في السكن وجب علي المستأجر المستفيد الرجوع علي المتعهد بالترقية العقارية بضمان الاستحقاق كما سبق وأن أشرنا إليه في الحالات السابقة الذكر، وهذا بطلب الفسخ إذا كان قد حرم المستأجر المستفيد من الانتفاع بالمسكن محل العقد أو أُختل انتفاعه به إختلالاً جسيماً يبرر هذا الفسخ وللقاضي سلطته في التقدير، مع الاحتفاظ بحقه في المطالبة بالتعويض إن كان له مقتضي عما لحقه من ضرر نتيجة إخلال المؤجر البائع بالتزامه وعدم توفيقه في دفع تعرض الغير له، وتقوم مسؤوليته هنا

---

[1]– زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص 163.

[2]– زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص 163.

[3]– المادتين رقم 375 و376 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري.

[4]– أنور سلطان، العقود المسماة –عقدي البيع والمقايضة–، مرجع سبق ذكره، ص 221.

على أساس المسؤولية العقدية ومصدرها عقد البيع بالإيجار[1]، وإن لم يكن هناك مبرر كاف للفسخ لا يمكن للمستأجر المستفيد أن يطلب الإنقاص من قيمة الأقساط المالية بنسبة ما نقص من الانتفاع بالمسكن أو مشتملاته، لأنه كما أسلفنا سابقاً أن الثمن في عقد البيع بالإيجار محدد سابقا بموجب قرار الوزارة المكلفة بالسكن وهو نهائي لا يمكن الاتفاق علي تقديره أو المساس به.

يستنتج مما قدمناه أن المستأجر المستفيد يرجع علي المتعهد بالترقية العقارية بضمان الاستحقاق في الأحوال الآتية:

1 – إذا اخطر المستأجر المستفيد المتعهد بالترقية العقارية بدعوى الاستحقاق، وتدخل المتعهد بالترقية العقارية في الدعوى ولم يفلح في رد دعوى المتعرض،

2 – إذا اخطر المستأجر المستفيد المتعهد بالترقية العقارية بدعوى الاستحقاق، ولم يتدخل المتعهد بالترقية العقارية في الدعوى وصدر حكم لصالح المتعرض ، ولم يستطع المتعهد بالترقية العقارية المؤجر إثبات تدليس المستأجر المستفيد أو خطئه الجسيم،

3 – إذا اخطر المستأجر المستفيد المتعهد بالترقية العقارية بدعوى الاستحقاق، ولم يتدخل المتعهد بالترقية العقارية في الدعوى، واقر المستأجر المستفيد بحق المعترض أو تصالح معه، ولم يستطع المتعهد بالترقية العقارية إثبات أن المعترض كان متعسفاً فى دعواه،

4 – إذا لم يخطر المستأجر المستفيد المتعهد بالترقية العقارية بدعوى الاستحقاق، وحكم للمعترض، ولم يستطع المتعهد بالترقية العقارية أن يثبت أن تدخله في الدعوى لو تم يؤدي إلي رفضها،

5 – إذا سلم المستأجر المستفيد بحق المعترض دون دعوى قضائية، ولم يثبت المتعهد بالترقية العقارية أن المعترض لم يكن علي حق.

وعليه يمكن للمتعاقدين طبقاً للقواعد العامة بمقتضي اتفاق خاص الاتفاق على تعديل أحكام ضمان عدم التعرض والاستحقاق لأنه ليس من النظام العام، فيجوز لهما أن يزيدا في الضمان وان ينقصا منه أو يسقطا هذا الضمان، ويصبح باطلاً كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو التحديد من الضمان بسبب التعرض القانوني، أو في حالة تعمد البائع المؤجر إخفاء حق ثابت للمتعرض أو حالة غش منه[2].

---

[1]– عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني العقود الواردة علي الانتفاع –عقد الإيجار والعارية–، مرجع سبق ذكره، ص358 و359.

[2]– المادتان 384 و490 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

المبحث الثاني: التزامات المتعهد بالترقية العقارية بنقل ملكية السكن محل البيع بالإيجار إلي المستأجر المستفيد

من أهم ميزات عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية انه لا يكتفي بإقرار حق الانتفاع بالمسكن موضوع العقد لصالح المستأجر المستفيد طلية عقد البيع بالإيجار فقط، بل ذهبت الأحكام المنظمة لهذه الصيغة السكنية الاجتماعية إلي تقرير حق إنتقال ملكية المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار إلي المستأجر المستفيد حسب ما نصت عليه المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01، وتبعا لذلك تقرر إخضاع عقد البيع بالإيجار إلي شكل رسمي نموذجي تحت طائلة البطلان، وحرص المشرع في المرسوم التنفيذي105/01 وقرار نموذج عقد البيع بالإيجار على تبيان الشكليات التي يجب إتباعها لإبرام عقد البيع بالإيجار تأكيدا على أهمية هذه المعاملة ودقتها وذلك لرغبته في قطع أسباب أي نزاع محتمل يتعلق بمختلف عناصر هذه المعاملة.

إن المشرع عند وضعه لأحكام عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية لم يكتف بإقرار حق الانتفاع بالمسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار لمصلحة المستأجر المستفيد فقط، بل أقر أحكاماً أخري في هذا العقد لإلزام المتعهد بالترقية العقارية بنقل ملكية المسكن في إطار البيع بالإيجار إلي المستأجر المستفيد عند انتهاء فترة الانتفاع بعد وفائه بكل أقساط الثمن، وبحسب المادتين 02 و19 من المرسوم التنفيذي 105/01 السابق الذكر اللتين تنصان على أنه بعد انتهاء مدة الإنتفاع وتسديد كل أقساط الثمن المتفق عليه من قبل المستأجر المستفيد، يتم تحرير العقد الناقل لملكية هذا السكن في شكله الرسمي المحرر من قبل موثق في ضوء الإجراءات القانونية اللازمة لنقل ملكية العقار من تسجيل وشهر عقاري لدي الهيئات المختصة، وهو أهم التزام يلتزم به المؤجر البائع "المتعهد بالترقية العقارية"، فنقل ملكية المسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار إلي المستفيد ليس من طبيعة هذا العقد فقط بل من مستلزماته أيضاً، ذلك أن نقل الملكية هو عبارة عن إجراء تكميلي لالتزامات أخرى تمهيدية لعملية نقل الملكية وهذا هو الهدف الأساسي من عقد البيع بالإيجار قصد التخفيف من أزمة السكن[1].

[1]– عنصر نقل الملكية من العناصر الجوهرية لعقد البيع بالإيجار، وعليه عرّف المشرع الجزائري عقد البيع بالإيجار علي انه: «البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب»، وذلك بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

وبصفة عامة فان الالتزام بنقل الملكية ينفذ أحياناً بمجرد إبرام العقد ويتوقف أحياناً أخري علي القيام بأعمال تمهيدية لا تنتقل الملكية دون تنفيذها[1]، مما يتعين علي المتعهد بالترقية العقارية القيام بالأعمال اللازمة لنقل الملكية مع تجنب عرقلة عملية نقل الملكية وما ينتج عنها من آثار (المطلب الأول)، ومن ثم كان من الضروري تبيان الشروط المتعلقة بنقل هذه الملكية (المطلب ثاني).

المطلب الأول: التزام المتعهد بالترقية العقارية القيام بالأعمال اللازمة لنقل ملكية المسكن إلي المستأجر المستفيد.

يتعين علي المتعهد بالترقية العقارية القيام بأعمال مهمة لإتمام إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار وإبرام العقد النهائي الناقل لملكية المسكن محل العقد، منها الأعمال التحضيرية الضرورة وإحاطة المستأجر المستفيد بمتطلبات عقد البيع بالإيجار علماً بكل تفاصيل عمليات التعاقد والمعلومات المتعلقة بالالتزامات المترتبة علي كل من المتعهد بالترقية العقارية والمستأجر المستفيد كي يتمكن من الاستفادة من عقد البيع بالإيجار إلي غاية انتقال الملكية إليه في ظروف هادئة (الفرع الأول)، كما يتعين على المتعهد بالترقية العقارية الإلتزام بالقيام بالأعمال اللازمة لنقل ملكية المسكن محل عقد البيع بالإيجار إلي المستأجر المستفيد، وقد تكون أعمال ضرورية بعضها ايجابي وبعضها سلبي لابد أن يقوم بها المتعهد بالترقية العقارية أو يمتنع عنها حتى يتمكن من نقل المبيع إلي المستأجر المستفيد بشكل ميسر (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إعلام المتعهد بالترقية العقارية المستأجر المستفيد بمتطلبات عقد البيع بالإيجار لإنتقال الملكية إليه

باستقرائنا للنصوص المنظمة لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية يتضح جليّاً أن المشرع الجزائري يسعي إلي ضمان علم المستأجر المستفيد بمتطلبات هذا العقد، وإحاطته علماً بكل تفاصيل عمليات التعاقد والمعلومات المتعلقة بالالتزامات المترتبة علي كل من المتعهد بالترقية العقارية والمستأجر المستفيد كي يتمكن من الاستفادة من عقد البيع بالإيجار إلي غاية انتقال الملكية إليه في ظروف هادئة درءاً للنزاعات المحتملة، ويقع ضمان الإعلام علي عاتق الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ليشمل هذا العبء أشخاصا آخرين غير الوكالة يتدخلون بحكم مهامهم في عملية البيع بالإيجار بطريقة غير مباشرة ونقصد بذلك الموثق الذي يتولي تحرير عقد البيع بالإيجار وعقد البيع النهائي الناقل لملكية المسكن

[1]– سمير السيد تناغوا، شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد البيع، دار النشر مكتبة الوفاء القانونية، طبعة الأولى، سنة 2009، الإسكندرية جمهورية مصر العربية، ص 141.

إلي المستأجر المستفيد من خلال تقديمه النصح والإرشاد[1]، إذ أن غاية المشرع إسناد تحرير عقد البيع بالإيجار إلي موثق لوضع المستأجر المستفيد بين يد آمنة تضمن له الحماية من خلال تقديم النصح له والمشورة والاستشارات من قبل الموثق في حدود صلاحياته كلما طلب منه ذلك، كما يعلم الأطراف بمدى التزاماتهم وحقوقهم ويبين لهم الواجبات والالتزامات التي يخضعون لها والاحتياطات والوسائل التي يتطلبها أو يمنحها لهم القانون لضمان نفاذ إرادتهم.

فطبقاً لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم التي تؤكد أن آلية البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية تتم وفق عقد مكتوب، لتوضح المادة 17 من نفس المرسوم التنفيذي السالف الذكر علي أن يحرر عقد البيع بالإيجار لدى مكتب موثق، ولقد أوجب المشرع إلي جانب الحسم في مسالة تحرير هذا العقد أمام موثق إفراغ محتواه في نموذج محدد من قبل وزارة السكن كشرط لصحة إنعقاده ويتضمن عقد البيع بالإيجار مجموعة من البيانات التي تساهم في تنوير المستأجر المستفيد بكل تفاصيل التعاقد، وتضمين عقد البيع بالإيجار لهذه البيانات التي تعتبر ضرورية هو تثبيت لمركز المستأجر المستفيد في مواجهة الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره المتمكنة من كل بيانات العقد، بالإضافة إلي كونها تحيط المستأجر المستفيد بجميع المعلومات المتعلقة بالمسكن محل العقد حتي يتمكن من تكوين قناعة تامة وشاملة في إقباله علي التعاقد في إطار صيغة بيع بالإيجار[2].

وفي حالة إغفال احدى البيانات الوارد ذكرها في عقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية، فانه يتعين التمييز البيانات الجوهرية التي تشكل أركانا في العقد مثل: هوية المتعاقدين، وموضوع العقد، حيث يترتب علي إغفالها البطلان مما يفوت الغرض الأساسي لعقد البيع بالإيجار بانتقال الملكية إلي المستأجر المستفيد ما يؤثر بالسلب علي هدف الدولة في التخفيف من حدة أزمة السكن ببلادنا، وبين بقية البيانات غير الأساسية في العقد والتي لا تشكل أركانا فيه بحيث لا يترتب علي ذكرها البطلان[3]، كما لم تنص مواد المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم على ما يفيد بطلان العقد جراء تخلف هذه البيانات، وذلك مرده إلي أن الاستفادة من المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار تكون بموجب عقد رسمي وفق النموذج الملحق بقرار الوزارة المكلفة بالسكن المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، وما علي

---

[1]– المادة 12 الفقرة الثانية والمادة 13 من القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 08 مارس 2006، العدد 14.

[2]– سمية بولحية، مرجع سبق ذكره، ص 140.

[3]– بن عودة ناجية، مرجع سبق ذكره، ص 206.

الأطراف إلاّ التصريح وملئ تلك الخانات المتعلقة بالبيانات التي تحكم العقد أمام مرأى الموثق الذي يشرع في تحرير العقد المتضمن الاتفاقيات التي اقرها الأطراف، بعد أن يكون قد إستعرض تلك البيانات أمامهم مقابل تصريح من قبل المتعهد بالترقية العقارية بموافقته علي وضع المسكن المعين في العقد في يد المستأجر المستفيد طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 105/01، وفى المقابل يصرح المستأجر المستفيد بأنه اطلع علي جميع الوثائق المرجعية للعقد والقبول صراحة بالشروط المنصوص عليها في عقد البيع بالإيجار، ويصرح علاوة علي ذلك انضمامه إلي قواعد النظام الذي يحكم الملكية المشتركة، وذهب المشرع إلي ابعد من ذلك بالقول بإمكانية إتمام العقد بإيراد عناصر أخري والتي يعتبرها المتعاقدان مفيدة شريطة ألا أن تكون مخالفة للقانون وأحكام عقد بيع بالإيجار مثل النص علي تجاوز مدة العقد لأكثر من 25 سنة مما يخالف المرسوم التنفيذي رقم 105/01[1].

كما ألزم المشرع الجزائري المتعهد بالترقية العقارية بوضع مجموعة من المستندات والوثائق بين يدي المستأجر المستفيد للاطلاع عليها والتي سبق إيداعها لدى الموثق بغية تحرير العقد لمعرفة المعايير والشروط التي تتعهد بها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره في العقد، ويجسد وضع المتعهد بالترقية العقارية لتلك المستندات والوثائق المرجعية لعقد البيع بالإيجار بين يدي المستأجر المستفيد التنفيذ الحقيقي بإعلام المقتني، والهدف الأساسي من وراء ذلك هو جعل المستأجر المستفيد مستنيراً بالتصرف المقبل عليه، بالإضافة إلي تطهير المعاملات العقارية الواردة في صيغة البيع بالإيجار من كل نصب أو احتيال محتمل من قبل المتعهد بالترقية العقارية في حق المستأجر المستفيد، ما يعود بالإيجاب علي الهدف الأساسي من وراء صيغة البيع بالإيجار والتخفيف من تبعات أزمة السكن.

وبشكل عام فانه لا يكفي إعلام المتعهد بالترقية العقارية المستأجر المستفيد بالمستندات والوثائق التي تحكم العقد، بل كذلك يمتد إلي إعلام المستأجر المستفيد بكل الضمانات العادية والقانونية الخاصة بالمسكن، ويمتد أيضاً إلي شروط العقد من تبيان الثمن النهائي للمسكن محل العقد مع الإشارة إلي أن هذا الثمن نهائي وغير قابل للمراجعة خاصة وأن تحديد الثمن يحكمه نص قانوني لا دخل للوكالة الوطنية لتحسين السكن وترقيته في تحديده[2]، مما يشكل حماية أخري للمستأجر المستفيد من أي مراجعة محتملة في قيمة المسكن موضوع العقد قد يطلبها منه المتعهد بالترقية العقارية بحجة ارتفاع تكلفة البناء أو إرجاع

---

[1]– المادة 02 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

[2]– القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 يونيو 2017 المحدد لعناصر حساب كلفة البناء وثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار.

ثمن المسكن إلي سعر السوق العقار، خاصة وأن هذه السكنات تستفيد من إعانات الدولة لطابعها الاجتماعي ولسياسة الدولة الرامية إلي القضاء علي أزمة السكن، وأن كيفية الوفاء بثمن المسكن كذلك سبق الحسم فيها بدفع دفعة أولية بقيمة 25 % من ثمنه وباقي الثمن يحدد عبر أقساط دورية في مدة لا تتجاوز 25 سنة من تاريخ إبرام العقد، دون إغفال ما سبق دراسته من ضرورة إعلام الجمهور عن افتتاح الاكتتاب في صيغة البيع بالإيجار، ودراسة طلبات وملفات اقتناء مساكن في طار البيع بالإيجار من قبل لجنة مختصة وبمعايير محددة ومعلومة وإمكانية الطعن في قراراتها كضمان إضافي يحسب للمستأجر المستفيد، والالتزامات المقررة علي عاتق الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره كما سبق دراستها تشكل أيضا ضمانات وحماية لحقوق المستأجر المستفيد وتعزيز جهود الدولة في التخفيف من أزمة السكن[1].

ولكن بالرغم من المجهودات التشريعية التي بذلت من أجل تعزيز المركز القانوني للمستأجر المستفيد في إطار صيغة البيع بالإيجار، من خلال تنظيم العلاقة التعاقدية التي تحكم الأطراف بنصوص قانونية واردة في المرسوم التنفيذي رقم 105/01، والقرارات الصادرة عن الوزارة المكلفة بالسكن لتنظيم الاتفاق في نموذج عقد البيع بالإيجار، إلا أن ذلك لم يحقق الغاية المرجوة منه والذي أبانت مقتضيات تطبيق صيغة البيع بالإيجار في ارض الواقع عن نوع من القصور في احتواء المشاكل التي يعرفها هذا العقد في مجال الترقية العقارية، و من قبيل ذلك عدم احترام آجال تسليم السكن موضوع العقد وخاصة في غياب أي عقد يضمن به المستفيد حقوقه التي تستحق بمجرد الموافقة علي طلب الاقتناء الذي يتضمن كل الشروط الأساسية للعقد ولاسيما تعيين مسكن وتحديد مواصفاته وأجال التسليم والثمن والتعويضات في حالة التأخير، وأن عدم تقيّد الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بالضمانات التي يقرها القانون، وعدم احترام المواصفات والمعايير المطبقة علي المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار، والشروط التعسفية الحالية المفروضة على المكتتبين في هذه الصيغة السكنية الاجتماعية وخاصة شرط دفع غرامة عند الفسخ وشرط

---

[1]– إن تعيين الوزارة المكلفة بالسكن الطرف الأول في هذه العلاقة التعاقدية وهو المتعهد بالترقية العقارية (الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطوير السكن ADDL)، مرقياً عقارياً مكلفاً بانجاز أو اقتناء مساكن في إطار البرامج السكنية المخصصة لصيغة البيع بالإيجار وفقاً للمعايير والمواصفات التقنية المطلوبة حسب ما تقتضيه قوانين البناء والتعمير، ووفقاً لدفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة علي المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، والتي يُستدعي المكتتبون المقبولون لإبرام عقد البيع بالإيجار ضمن الأوضاع والشروط المحددة قانونا بمجرد الإنتهاء من إنجازها، وان إلزام المتعهد بالترقية العقارية بتسليم المسكن للمستأجر المستفيد وفق ما هو مقرر قانوناً، وأن التزامه بالصيانة والضمان وإبرام عقد البيع النهائي ونقل ملكية المسكن إلى المستأجر المستفيد، هو شكل من أشكال الحماية المقررة للمستأجر المستفيد وتعزيز جهود الدولة في سعيها إلي القضاء علي أزمة السكن.

دفع الأعباء المشتركة دون الاستفادة منها والتغيير في الأسعار دون موافقة المستأجر المستفيد وتحيين شروط الاستفادة بعد سنوات من الاكتتاب، وصدور نصوص قانونية في القانون المالية تخص التنازل عن تلك السكنات دون أن يكون لها نصوص تنظيمية[1]، بسبب تخلف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عن إعلام المكتتبين في صيغة البيع بالإيجار، مما يشكل معه إنتهاكاً للضمانات المقررة للمستأجر المستفيد، وهو ما يؤثر بالسلب على مساعي الدولة في التخفيف من أزمة السكن.

كما يشكل عدم العلم الكافي بالنسبة للمستأجر المستفيد حول فواتير خدمات الأجزاء المشتركة التي تفرضها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عبر فرعها الموكل إليه تسيير مواقع سكنات البيع بالإيجار [2]، إختلالات كبيرة تخل بالإنتفاع الهادئ للمستأجر المستفيد بالمسكن موضوع عقد البيع بالإيجار، خاصة وأنه يتم إدراج عقد اتفاق مع هذا الفرع "الوكالة للتسيير العقاري" في نفس العقد الخاص بالبيع بالإيجار، ومعظم المكتتبين يوقّعون ذلك دون التمحيص في محتوى العقد الذي يتزامن مع فرحة استلامهم للسكن محل العقد، وعليه تبقى ضرورة إمضاء العقد مع فرع "الوكالة للتسيير العقاري" منفصلاً تماماً عن عقد البيع بالإيجار آلية هامة في سبيل حماية لمستأجر المستفيد لتحريره من التبعية القسرية لهذا الفرع –"الوكالة"– ولأعبائها المالية المرهقة دون تقديم الخدمات المرجوة منها، وشكل هذا التعسف إرهاقاً كبيراً للمستأجرين المستفيدين من هذه الصيغة السكنية الاجتماعية الذين سجلوا عدة قضايا في عدة محاكم وفقا لمبررات قانونية استندت عليها جمعيات وطنية وولائية ممثلة للمستأجرين المستفيدين التي إعترضت على هذه الإختلالات الناتجة عن عدم العلم الكافي بأعباء خدمات الأجزاء المشتركة[3].

---

[1]– ومثالها أحكام المادة 36 من قانون المالية 2019 السابق ذكرها وتبقي نصوصها التطبيقية حلم المستفيدين، من هذا المقام ندعو القائمين علي الحكومة ووزارة السكن والعمران لاستصدار النصوص التطبيقية للمادة 36 من قانون المالية لسنة 2019 وإثرائها، بهدف رفع الغبن عن المستأجرين المستفيدين الذين لا يزالون محرومين "تعسفيا وإداريا" من تسوية عقود سكناتهم والتصرف فيها بحرية رغم استجابتهم لكافة الشروط المالية والقانونية.

[2]– عدل للتسيير العقاري نشأت بموجب المرسوم التنفيذي 148/19 بتاريخ 1991/05/12، وقد تم تكليفها سنة 2001 بتيسير أحياء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، يرجي النظر إلى الموقع الالكتروني:
http://www.aadlgestimmo.dz

[3]– نظراً لعدم تمكننا من الحصول علي نسخ من الأحكام القضائية الصادرة ضد الوكالة بشان الأعباء المشتركة، فقد استندنا إلي مقالات العديد من الصحف الوطنية التي اهتمت بالموضوع، والمقال المنشور في صحيفة **sud horizons** بعنوان: (خنشلة: إلغاء فاتورة الأعباء المشتركة والخدمات على سكان حي عدل2) بتاريخ 01 ديسمبر 2019، اوردناه علي سبيل المثال نظراً لكثرة المقالات المتعلقة بهذا الشأن، اطلع عليه يوم 2020/01/14 علي الساعة 23:23، الرابط:
https://sudhorizons.dz/ar/2016-04-28-21-35-25/54530-2-25

لتحقيق هدف الدولة في مجابهة أزمة السكن ولتعزيز حماية المستأجر المستفيد بإعتباره الطرف الضعيف ونظراً لحاجته الماسة إلي سكن تقابله قلة الموارد المالية التي لا تسمح له باقتناء سكن في سوق العقار إلا عن طريق استفادته من صيغة البيع بالإيجار ما يستوجب ضرورة إعلام وإبرام عقود اكتتاب أولية مستقلة عن عقد البيع بالإيجار لفائدة كل مستأجر مستفيد، تتضمن جميع المعطيات التي تحمي المكتتب من أي تعديل في شروط التعاقد، تتضمن كل الشروط الأساسية لعقد البيع بالإيجار، ولاسيما التحديد الدقيق لمواقع السكنات المراد اقتنائها عبر البيع بالإيجار، والتأكيد على ضرورة تحرير نظام الملكية المشتركة بدقة وشروط تسديد الأعباء المشتركة وقيمتها، درءاً لأي منازعات تقع مستقبلاً يكون المتعهد بالترقية العقارية والمستأجر المستفيد في غني عنها، وبهذا يعتبر إلتزام المتعهد بالترقية العقارية بإعلام المستأجر المستفيد بمتطلبات عقد البيع بالإيجار احد أهم الالتزامات لانتقال الملكية إليه في ظروف جيدة وهادئة مما ينعكس بالإيجاب علي أزمة السكن ببلادنا خاصة من ناحية استقرار الأمن القانوني في البيوع العقارية وإرساء ضمانات كفيلة للمستأجر المستفيد.

الفرع الثاني: الأعمال الضرورية الأخري التي يتعين على المتعهد بالترقية العقارية القيام بها تمهيداً لإنتقال الملكية

بالإضافة إلى الأعمال الضرورية التي يعتبر بعضها إيجابياً وبعضها سلبياً والتي يقوم بها المتعهد بالترقية العقارية وأن يمتنع عن أي عمل من شأنه أن يمنع نقل ملكية المسكن إلى المستأجر المستفيد حسب ما نصت عليه المادة 361 من القانون المدني الجزائري علي أنه: «يلتزم البائع أن يقوم بما هو لازم لنقل الحق المبيع إلي المشتري وأن يمتنع عن كل عمل من شانه أن يجعل نقل الحق عسيراً أو مستحيلاً»، وطبقاً لهذا النص فقد تكون هناك أعمال ضرورية بعضها ايجابي وبعضها سلبي لابد أن يقوم بها المتعهد بالترقية العقارية أو يمتنع عنها حتى يتمكن من نقل المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار إلي المستأجر المستفيد بشكل ميسر.

البند الأول: الأعمال الإيجابية التي يتوجب علي المتعهد بالترقية العقارية القيام بها لتمهيد انتقال الملكية إلي المستأجر المستفيد

هذه الأعمال التي من شانها التمهيد لنقل الملكية مثل تقديم البيانات اللازمة لإعداد العقد وتصديق المتعهد بالترقية العقارية علي إمضائه في العقد الناقل للملكية حتى يتمكن المستأجر المستفيد من تسجيل

العقد[1]، وتقديم المستندات اللازمة لتسجيل العقد كعقود التعمير ورخصة البناء وشهادة المطابقة ومستندات الملكية، وبيان حقوق وتكاليف وإزلة هذه التكاليف المثقلة بها إن وجدت، كل ذلك يلتزم به المتعهد بالترقية العقارية إتجاه المستأجر المستفيد.

البند الثاني: الأعمال السلبية التي يتوجب علي المتعهد بالترقية العقارية الامتناع عنها تمهيداً لانتقال الملكية إلي المستأجر المستفيد.

إن الأعمال السلبية التي يلتزم المتعهد بالترقية العقارية بالامتناع عنها، هي تلك الأعمال التي تحول دون إنتقال ملكية المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار إلي المستأجر المستفيد، فمثلها أن يتصرف المتعهد بالترقية العقارية في المسكن المخصص للمستأجر المستفيد في إطار البيع بالإيجار إلي شخص أخر أجنبي عن هذه العلاقة التعاقدية قبل إتمام إجراءات البيع لفائدة المستأجر المستفيد، فيجب أن يمتنع المتعهد بالترقية العقارية عن هذه الأعمال التي من شانها أن تجعل نقل الملكية إلي المستأجر المستفيد مستحيلاً أو عسيراً[2]، وأن لا يلحق المتعهد بالترقية العقارية تلفاً أو تخريباً بالمسكن أو بمشتملاته، كتخريب المصاعد الكهربائية أو الأسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو سطح السقف، أو الحائط الفاصل والجدران الضخمة للأرضيات (الأسقف، العوارض، الروافد والجزء من العمارة الذي يشكل سقفها بكل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى على العموم)، بحيث يتعرض المسكن موضوع البيع بالإيجار إلي هلاك هلاكاً كلياً أو جزئياً فيتعذر معه انتقال الملكية إلي المستأجر المستفيد، وان كان هذا يعد التزاماً في ذمة المتعهد بالترقية العقارية تابعاً لالتزامه العام بضمان عدم التعرض.

وهناك أعمال لا تجعل نقل ملكية المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد أمراً مستحيلاً ولكنها تجعلها عسيرة، يجب كذلك علي المتعهد بالترقية العقارية الامتناع عنها مثل محاولة الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره التنصل من التزامها بإبرام عقد البيع النهائي[3]، ويمكن للمستأجر المستفيد أن يتابع الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره علي ذلك قضائياً، ويكون الحكم الصادر لفائدته ناقلاً للملكية فيقوم مقام العقد النهائي ضمانا وحماية له من سوء نية المتعهد بالترقية العقارية، إذ يجوز

---

[1]– إن أعباء كتابة العقد وما يسبق ذلك من إجراءات إعداد العقد بوجه عام تقع علي المستأجر المستفيد لا علي المتعهد بالترقية العقارية، يرجي النظر إلى أنور سلطان، العقود المسماة –عقدي البيع والمقايضة–، مرجع سبق ذكره، ص 153.

[2]– عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني العقود الواقعة علي الملكية –عقد البيع والمقايضة–، مرجع سبق ذكره، ص 416 و417.

[3]– الأصل أن يقوم البائع المؤجر بتنفيذ التزامات نقل الملكية طواعية وبحسن نية.

للمستأجر المستفيد استصدار حكم لصالحه، غير أن إجراءات التقاضي فيها مشقة وأعباء مالية معتبرة ترهق كاهل المستأجر المستفيد، ومن ثم يلتزم المتعهد بالترقية العقارية بالكف عن هذه الإعمال السلبية التي تأثر بالسلب علي فعالية هذه الصيغة السكنية المعول عليها للتخفيف من حدة أزمة السكن بالجزائر.

المطلب الثاني: إحترام المتعهد بالترقية العقارية لشروط نقل ملكية السكن محل عقد البيع بالإيجار

إن قيام المتعهد بالترقية العقارية بالأعمال التمهيدية لنقل الملكية لا يكفي لنقل ملكية المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار إلى المستأجر المستفيد، بل لابد من توافر شروط عامة (فرع الأول)، منها أن يكون المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار معيناً بالذات، وأن يكون مملوكا للمتعهد بالترقية العقارية، فضلا عن شروط أخري قد يقررها القانون أو الاتفاق (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الشروط العامة لانتقال الملكية

تؤكد المادة 165 من القانون المدني الجزائري بأن: «الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني إذا كان محل الالتزام شيئا معينا بالذات يملكه الملتزم، مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالشهر العقاري»، وهذا النص يبين ضرورة توافر شرطين لنقل الملكية نبينهما في البندين التاليين:

البند الأول: أن يكون المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار مملوكاً للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

إن هذا الشرط طبيعي، فالملكية لا تنتقل إلا من مالك، وبالنتيجة فان بيع ملك الغير لا يؤدي إلي انتقال الملكية إلي المشتري، ويكون هنا البيع قابلاً للإبطال حتي يصحح بإقرار من مالك الشئ واعتباراً من وقت الإقرار يصبح البيع منشئاً للإلتزام بنقل الملكية[1].

وهذا يتطلب أن يكون محل العقد في أي سكن منجز في إطار البيع بالإيجار مملوكاً للمتعهد بالترقية العقارية "الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن"، بداية بالأرضية التي بنيت عليها السكنات، إضافة إلى عمومية الأموال التي تنجز بها مع فتح المجال أمام التمويلات البنكية أو مصادر تمويل أخري، غير أنه تطرح إشكالية ملكية الارضية التي تقام عليها مشاريع إنجاز السكنات المنجزة في إطار

[1]– سمير السيد تناغوا، شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد البيع، مرجع سبق ذكره، ص 144.

البيع بالإيجار هي في الأصل مملوكة للدولة الممثلة بمديرية أملاك الدولة، مما يتطلب تنازل أملاك الدولة عن تلك الأرضيات لصالح الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بغية تسهيل إجراءات نقلها لفائدة المستأجر المستفيد بعد تنفيذ عقد البيع بالإيجار خاصة وأن عقد ملكية الأرضية يعد من الوثائق القاعدية التي تتطلبها عملية إبرام عقد البيع بالإيجار.

وبالرجوع إلي المقرر الوزاري رقم 8 المؤرخ في جويلية 2001[1]، يتبين أن الوزارة المكلفة بالسكن عهدت إلي "الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن" انجاز وتوزيع تلك السكنات والإشراف علي عملية التعاقد من مرحلة الانتفاع إلي غاية نقل ملكية المسكن[2].

وفي هذا الإطار نجد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو 2011[3] ينص علي شروط وكيفيات التنازل عن القطع الأرضية في إطار الترقية العقارية، وموضوع هذا القرار الأراضي المخصصة لانجاز مشاريع السكن المدعمة من قبل الدولة بما فيها برامج صيغة البيع بالإيجار لفائدة الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ومن اجل ذلك يتم التنازل عن الأرضية المعدة لبناء برامج هذه الصيغة من السكنات بموجب عقد تنازل بين مديرية أملاك الدولة والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره[4].

البند الثاني: أن يكون المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار معينا بالذات

يقتضي هذا الشرط ضرورة تعيين الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره للسكن محل عقد البيع بالإيجار بالذات، وذلك بذكر صفاته التي يتميز بها عن غيره من المساكن الأخرى في نفس البرنامج السكني، فيتم التعيين بتخصيصه علي انه محلاً ذا استعمال سكني وتحديد مساحته، وعدد غرفه، وموقعه،

---

[1]– المتضمن تعيين الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن كمرقي عقاري مكلف بانجاز أو اقتناء برامج مساكن ممولة بأموال عمومية قصد بيعها بالإيجار، مرجع سبق ذكره.

[2]– زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص 174.

[3]–القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو 2011 المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 ابريل 2018 ،الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

[4]– نرفق نموذج عقد إداري لسنة 2017 يتضمن التنازل عن قطعة ارض في إطار الترقية العقارية واقعة ببلدية السوقر لانجاز مشروع 500/400 سكن من نوع البيع بالإيجار لفائدة الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، تجدونه في قائمة الملاحق بدأً ص 332 الى ص 336 (**الملحق رقم 14:** نموذج عن عقد تنازل مديرية الأملاك الدولة لقطعة ارض في إطار البيع بالإيجار لفائدة وكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لإنجاز سكنات ببلدية السوقر (ولاية تيارت)).

وملحقاته، ونسبة الأجزاء المشتركة بما ينفي عنها أية جهالة[1]، هذا التخصيص من شانه تحقيق علم المستأجر المستفيد العلم الكافي للمسكن محل العقد ليكون تحديداً كافياً نافياً للجهالة، وأيضاً ما تصبوا إليه أحكام المادة 352 من القانون المدني الجزائري التي نصت علي: «يجب أن يكون المشتري عالماً بالمبيع علماً كافياً ويعتبر العلم كافيا إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بحيث يمكن التعرف عليه»، ويتم تعيين المسكن محل عقد البيع بالإيجار ومشتملاته، من بيان أوصافه الأساسية في نموذج عقد البيع بالإيجار، ولا داعي لإعادة تعيين المسكن محل العقد عند إبرام عقد البيع النهائي من اجل إعلام المستأجر المستفيد بأوصاف السكن، ويرجع ذلك لمتطلبات إبرام العقد، علي اعتبار أنه قد سبق تعيين الأصل عند التسليم الفعلي بمناسبة إبرام عقد البيع بالإيجار.

الفرع الثاني: الشروط الخاصة لانتقال ملكية المسكن

وتبقي الشروط الخاصة لانتقال الملكية وفقا لمتطلبات القانون أو الاتفاق معلقة علي عمل معين بحسب الحال وفق ما سيتم التفصيل فيه فيما يأتي.

البند الأول: تسديد المستأجر المستفيد لأقساط لثمن المسكن

إن الشرط الخاص المتعلق باتفاق المتعاقدين علي تأخير نقل الملكية بعد أن يوفي المستأجر المستفيد بجميع أقساط الثمن كله، هو ما نص عليه المرسوم التنفيذي 105/01 الذي يؤكد أن نقل الملكية يتم بتحرير عقد نهائي بعد تسديد كامل الثمن، ويتعلق بتسديد ثمن المسكن كاملا حسب ما هو متفق عليه في إطار عقد البيع بالإيجار حسب المادة 12 من المرسوم 105/01، أي أن ملكية السكن المعني تنتقل وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد الدفعة الأولية وكافة أقساط ثمن المسكن في أجل أقصاه 25 سنة، ويمكن للمستأجر المستفيد تسديد عدة أقساط قبل حلول موعدها (المادة 08 و10 من نفس المرسوم 105/01)[2].

---

[1]– يرجي النظر إلي ملحق قرار المؤرخ في 31 أوت 2022 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار في فقرة تعيين الملك.

[2]– مع التنويه على أنه في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية فإن عملية نقل الملكية تسبقها مرحلة أولية هي الانتفاع من السكن محل العقد، ومن ثم لابد للمستأجر المستفيد أن يحافظ على المسكن محل العقد ومشتملاته المراد تملكه، والذي يمنحه آثاراً تمكنه من حقوق حيث أن نقل ملكية السكن يسمح له بالتمتع به وفق ما يسمح به القانون حسب ما يلي:

حق التصرف في السكن من بيع أو هبة ...؛

الحق في التمتع بثمار السكن من عوائد أو فوائد؛

إمكانية الاحتجاج بملكية السكن في مواجهة الغير أو حتى المتعاقدين؛

بقاء المتعهد بالترقية العقارية ملزماً بعدم التعرض لأن الاستحقاق هو التزام أبدي.

إن التسليم الفعلي للسكن في عقود البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية يكون بعد دفع الحصة الأولى من ثمن المسكن والتي نسبتها 25 %[1]، وقد مَكّن المشرع المستأجر المستفيد استثناءاً من دفع نسبة 15% عند استلام المفاتيح وتسديد باقي الأجور على أقساط محددة (فحسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي 105/01 المعدلة بالمادة 03 من القرار الوزاري المؤرخ في 2003/05/14 يمكن للمستأجر المستفيد تسديد نسبة 15% من ثمن السكن كما هي محددة في رزنامة الأقساط)، حيث يلتزم المتعهد بالترقية العقارية بنقل ملكية السكن بعد دفع المستفيد كامل الثمن المؤجل[2]، إذ يتم تجزئة الثمن المتبقي من الحصة الأولى التي تمثل نسبة 15% من ثمن السكن إلى ثلاثة مراحل أساسية هي:

- 05 % من قيمة السكن تدفع عند استلام المفاتيح.
- 05 % من قيمة 15 % تدفع خلال السنة الموالية لاستلام المفاتيح.
- 05 % الأخيرة من قيمة السكن تدفع بعد سنة من استلام المفاتيح.

لقد عدّل المشرع الجزائري عدل الفقرة الأولى من المادة 07 من المرسوم التنفيذي 105/01 بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 137/04، حيث أصبح كل طالب شراء سكن في إطار البيع بالإيجار ملزما بتسديد دفعة أولى لا تقل عن 25 % من ثمن السكن غير أن هذه الأخيرة تجزأ إلى عدة مراحل حسب الكيفيات التالية:

- 10% من ثمن السكن عند الإقرار الثابت بالشراء.
- 05% من ثمن السكن عند استلام المستفيد للسكن.
- 05% من ثمن السكن أثناء السنة الأولى من شغله السكن.
- 05% من ثمن السكن أثناء السنة الثانية من شغله السكن.

لقد تأخرت وزارة السكن في إصدار نص يتعلق بنموذج عقد البيع بالإيجار لكيفيات تجزئة الدفعة الأولية من ثمن المسكن إلى عدة مراحل حسب ما نصت عليه أحكام المادة 03 من المرسوم التنفيذي

---

[1] – المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، والمادة 03 من ملحق القرار المؤرخ في 30 أوت 2021 المعدل والمتمم التي تتضمن شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار.

[2] – المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، والمادة 17 الفقرة الثانية من ملحق القرار المؤرخ في 30 أوت 2021 المتعلق بنموذج عقد البيع بالإيجار.

137/04، وهو ما تم إستدراكه بمناسبة صدور ملحق القرار المؤرخ في 30 أوت 2021 المتضمن نموج عقد البيع بالإيجار، إذ جاءت المادة 02 منه مطابقة لأحكام المادة 03 من المرسوم التنفيذي 137/04.

فهذا التزام تبادلي إذ لابد على المستأجر المستفيد تسديد كافة قيمة ثمن المسكن من دفعة أولية وباقي الأقساط، وعلى المتعهد بالترقية العقارية تسليم السكن محل عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية عند استفاء كافة ثمن المبيع، هذا خلال مدة لا يمكن أن تتجاوز 25 سنة كحد أقصى بقصد الوفاء بالثمن مع إمكانية السداد قبل هذه المدة وهو أجل انتقال السكن بحسب تاريخ الوفاء بالثمن كاملا[1].

البند الثاني: تحرير عقد البيع بالإيجار وإخضاعه للرسمية

أما ما نص عليه القانون فيعلق انتقال ملكية المسكن في إطار البيع بالإيجار علي تحرير العقد النهائي الناقل للملكية في شكله الرسمي أمام موثق وتسجيله وشهره أمام الجهات المختصة، بحيث لا تنتقل هذه الملكية وما يترتب عنها من أثار بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير إلا بعد الشهر العقاري للعقد الناقل للملكية، وفي حال تخلف احد الشروط التي اشترطها القانون لانتقال الملكية فإن السكن يبقي في ذمة المتعهد بالترقية العقارية "الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره"، ويتضح من المادتين 165 و793 من القانون المدني الجزائري أن انتقال الملكية في العقارات والحقوق العينية العقارية سواء كان بين أطراف العقد أو بالنسبة إلي الغير لا يتم إلا بعد اتخاذ إجراءات التسجيل والشهر المنصوص عليهما قانوناً، وبدون هذا لا يمكن لعقد البيع النهائي أن يرتب أثاره القانونية أي انتقال الملكية وما يترتب عليه من أثار، وهذا ما أكد عليه الآمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم التنفيذية المطبقة لنصوصه بدءاً من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، والمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حينما نص أن كلا من الملكية والحق العيني المتعلق بالعقار لا يكون له اثر بالنسبة لأطراف العقد أو في مواجهة الغير إلا من تاريخ الشهر في مجموعة البطاقات العقارية.

وعليه فإن الالتزام بنقل الملكية يتضمن التزاماً فرعياً –سبق التطرق إليه– يتمثل في تسليم المسكن محل العقد إلي المستأجر المستفيد، مما يؤدي إلى وضع يد المشتري علي محل العقد الذي إنتقلت إليه

[1]– المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

ملكيته، لذلك فان المشرع جعل تبعية الهلاك مرتبطة بالتسليم وليس بانتقال الملكية[1]، وان انتقال الملكية يُرتب أثاراً أخري علي المتعاقدين وهي كما يلي:

1 – إذا توفرت الشروط السالفة البيان، تنتقل ملكية السكن في إطار البيع بالإيجار إلي المستأجر المستفيد ليتحول مركزه القانوني من مستأجر إلي مالك للمسكن محل العقد، فيتمتع بكامل الحقوق المترتبة عن حق الملكية[2]، وتجدر الإشارة إلى أن هذا الأثر كان منصوصاً عليه في نموذج عقد البيع بالإيجار الأول الملغي بنص المادة 12 منه، في حين أن نموذج عقد البيع بالإيجار الثاني والمعمول به حالياً لم يشر إلي هذا الأثر الذي كانت تنص عليه المادة السابقة الذكر، وهذا راجع في تقديرنا إلي أن هذا الأثر منصوص عليه في القانون وهو من النظام العام الذي لا يجوز الاتفاق علي مخالفته ولا داعي للتذكير به في بنود هذا العقد.

ولكن إن كان هذا الأثر كأصل يترتب علي نقل الملكية بصفة عامة، فقد تم إدراج استثناء من هذا الأثر في ما يخص التصرف في السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار، لأن التعامل في سكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره يخضع لقيود، أدرجها المشرع في نص المادة 9 من ملحق نموذج عقد البيع بالإيجار، والتي تمنع المستأجر المستفيد من القيام بأية معاملة تخص المسكن موضوع العقد طيلة سنتين (المعمول به حالياً) إبتداءاً من تاريخ إعداد وإمضاء عقد البيع النهائي ويسري هذا المنع حتى في حالة سداد المستأجر المستفيد لمستحقاته مسبقا، وتم النص علي هذا المنع في المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019 محددا مدة المنع المعمول بها بستتين ابتداء من تاريخ انتقال ملكية المسكن، أو إرجاع قيمة الإعانة كاملة مقابل تحرّر المستفيد من شرط المنع.

2– كما أن السكن الذي تنقل ملكيته إلى المستفيد بمناسبة إبرام عقد البيع النهائي هو نفسه المحدد في عقد البيع بالايجار بحسب المواصفات المذكورة في العقد من مشتملات ومعايير المساحة والرفاهية المطبقة علي السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار، فالسكن هو نفسه الذي انتفع به المستفيد طوال مدة الإيجار المفضي إلى التملك، ولا يمكن تغييره لأنه سبق وأن تم تعيينه في محل عقد البيع بالإيجار[3].

---

[1]– سمير السيد تناغوا، شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد البيع، مرجع سبق ذكره، ص 146.

[2]– هذا ما أكدت عليه المادة 674 من القانون المدني الجزائري من أن: «الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة».

[3]– المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، وكذا في الفقرة المتعلقة بتعيين الملك في ملحق القرار المؤرخ في 30 أوت 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

بالإضافة إلى ذلك فللمشتري المالك الحق في التمتع بثمار المبيع من منتجاته وملحقاته وبالتالي يتحمل مصروفات الحفظ والصيانة والتكاليف المفروضة عليه، ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك حسب المادة 676 من القانون المدنى الجزائري، ويبقي المتعهد بالترقية العقارية ملزم بعدم التعرض للمستفيد وكذا بضمان الاستحقاق لان هذا التزام ابدي بالنسبة له[1].

إن إنتقال ملكية هذا السكن إلى المستأجر المستفيد يحتج به في مواجهة المتعاقدين وحتى بالنسبة إلى الغير، لانه بالشهر العقاري يكتسب حقاً عينياً على هذا السكن في مواجهة الغير[2].

بعد دراستنا لإلتزامات المتعهد بالترقية العقارية في عقد البيع بالإيجار إتضح أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره هي الطرف الأول في هذه العلاقة العقدية، إذْ تعد مرقياً عقارياً مكلفاً بإنجاز السكنات في إطار البيع بالإيجار وهذا التكليف تم بقرار وزاري صادر من وزارة السكن والعمران، إذ يتعين علي الوكالة إنجاز تلك المساكن وإشرافها على عملية التوزيع، فبموجب هذا القرار يتعين علي الوكالة إنجاز المساكن طبقاً للمعايير والمواصفات التقنية التي تتطلبها قوانين البناء والتعمير ووفقاً لدفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة علي المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار، وعليه تقع على الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره إلتزامات عديدة، منها ما يقع بمناسبة تسليم السكن إلى المستأجر المستفيد، وإلتزمات أخرى تخص عملية نقل ملكية المسكن إلى المستأجر المستفيد، وأن تلك الإلتزمات الواقعة علي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لها خصوصية فضلا عن بعض المشاكل التي قد تقع في الميدان ما يؤثر على دور صيغة البيع بالإيجار في التخفيف من أزمة السكن.

كل تلك الإلتزمات الواقعة على الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره كانت بغضر تمكين المستأجر المستفيد من الإنتفاع بالمسكن على أحسن وجه ممكن بإعتبار أنها توفر قدرا هاماً من الحماية للمستأجر المستفيد وهي الغاية التي تصبوا إليها الدولة الجزائرية من وراء صيغة البيع بالإيجار كآلية لمعالجة أزمة السكن ببلادنا.

غير أن غياب نصوص قانونية صريحة في النظام القانوني لعقد البيع بالإيجار تحمل الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره القيام بتلك الإلتزمات ومن جهة أخرى وجود نصوص قانونية منظمة لاحكام عقد اليع بالإيجار متعارضة تزيد من الفوارق في التوازن العقدي بين الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره والمستأجر المستفيد تجعل من الوكالة الطرف القوي والمستأجر المستفيد الطرف الضعيف،

---

[1]– زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص 179.

[2]– زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص 180.

مما قد يثير إشكالات قانونية قد تمس بإستقرار المركز القانوني للمستأجر المستفيد مما يرجع بالسلب علي هدف الدولة من وراء صيغة البيع بالإيجار في التخفيف من أزمة السكن ببلادنا لتحقيق إستقرار المجتمع ككل.

الفصل الثاني: التزامات المستأجر المستفيد

يخضع المستأجر المستفيد في عقد البيع بالإيجار لعدة التزامات تم النص عليها في النصوص القانونية المنظمة لهذا العقد، ولمّا كان عقد البيع بالإيجار عقداً مركباً ذا طبيعة خاصة يمزج بين أحكام وأثار عقدي البيع العادي والإيجار البسيط، فبالنتيجة تقع علي عاتقه التزامات تفوق بكثير تلك الواقعة علي المشتري في عقد البيع[1]، إذ يلتزم بتسديد دفعة أولية وباقي الثمن عن طريق أقساط دورية في الوقت المحدد كتكملة لثمن المسكن، وكذلك تحمّله أعباء إبرام عقد البيع، وهي تكاليف تتمحور أساسا كلها حول التزامات ذات طابع مالي (المبحث الأول)، وبما أن عقد البيع بالإيجار يقع ابتدءا على المنفعة فانه يرتّب التزامات شبيهة بتلك الواقعة علي المستأجر في عقد الإيجار البسيط بل تفوقه باستثناء الالتزام المتعلق بردّ العين المؤجرة بانتهاء مدة العقد الإيجار البسيط، إذ يلتزم بتسلم واستعمال المسكن المخصص في العقد لما اعد له، وفي نفس الوقت يلتزم بالمحافظة على المسكن والامتناع عن التصرف فيه لمدة محددة (المبحث الثاني)، بالإضافة إلي احترام نظام الملكية المشتركة (المبحث الثالث).

المبحث الأول: التزامات المستفيد ذات الطابع المالي

يقصد بالالتزامات ذات الطابع المالي في عقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية تلك الأعباء المالية التي يتحملها المستأجر المستفيد جراء إقدامه علي إبرام هذا العقد، حيث يتعين على المستأجر المستفيد دفع القيمة الأولية المقدرة بـ 25% من قيمة ثمن المسكن موضوع البيع بالإيجار وبالوفاء بها يستدعى لإبرام عقد البيع بالإيجار، ثم الوفاء بقيمة باقي ثمن المسكن عبر أقساط دورية في مدة لا تتجاوز 25 سنة إبتداء من تاريخ إبرام عقد البيع بالإيجار لتترجم الطابع الاجتماعي لهذا النوع من العقود.

إن عملية إنتقال ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار تبقى معلقة علي وفاء المستأجر المستفيد المستفيد بكامل ثمن المسكن محل عقد البيع بالإيجار[2] (المطلب الأول)، وكذا الضمانات الكفيلة بتنفيذ المستأجر المستفيد للالتزامات المالية (المطلب الثاني).

---

[1]– زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص 181.

[2]– يعرف الأستاذ أنور سلطان الثمن علي أنه: «الثمن هو القيمة التي يقدر المتعاقدان بها المبيع»، أنور سلطان، –شرح عقدي البيع والمقايضة–، مرجع سبق ذكره، ص 117.

المطلب الأول: إلتزام المستأجر المستفيد بالوفاء بقيمة ثمن المسكن

قد ألزم المشرع الجزائري المستأجر المستفيد من محل سكني في إطار البيع بالإيجار في نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 بأن يسدد دفعة أولية لا تقل عن 25% من ثمن المسكن، مع تسديد باقي الثمن عن طريق أقساط دورية بعد إستلامه للمسكن خلال مدة لا تتجاوز 25 سنة وقبل أن يتجاوز سنه 70 سنة، ويعد التزام المستأجر المستفيد بدفع دفعة أولية مقدرة ب 25% من ثمن المسكن ويجدول باقي الثمن عبر أقساط دورية وهو أهم الالتزامات المالية التي يتحملها المستأجر المستفيد (الفرع الأول).

كما أن المشرع جاء بمقاربة مهمة تتعلق بالأقساط الدورية التي يلتزم المستأجر المستفيد بتسديدها طول مدة العقد المقدرة ب 25 سنة ابتداء من تاريخ تسلمه للمسكن موضوع عقد البيع بالإيجار والثمن الذي يعد الإلتزام الجوهري والأساسي في عقد البيع العادي[1]، لأن المشرع قرر في عقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية بأن الأقساط الدورية هي جزء من ثمن المسكن وبذلك لابد من توفرها على شروط و خصائص الثمن[2]، غير أن المدة الطويلة لسداد تلك الأقساط من ثمن المسكن المدعمة بشكل محسوس من قبل الدولة راجعة إلي تحقيق أهداف سياستها الاجتماعية والاقتصادية الرامية إلي معالجة أزمة السكن عبر آلية البيع بالإيجار التي تشجع الأفراد المتوسطي الدخل من تملك سكن بتسهيلات توافق إمكانياتهم المالية (الفرع الثاني).

---

[1]– فرحات حميد، مرجع سبق ذكره، ص 223.

[2]– قد سبق لنا القول بان الأقساط في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية هي جزء من ثمن المسكن وبهذا تعتبر ركناً لعقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية أي محلاً له، غير أن الحديث عن قيمة الدفعة الأولية وأقساط عقد البيع بالإيجار يكون من زاوية أخري كونه التزام جوهري يقع علي المستأجر المستفيد اتجاه المتعهد بالترقية العقارية.

الفرع الأول: إلزامية سداد دفعة أولى مقدرة ب 25% من ثمن المسكن

بفضل آلية البيع بالإيجار المطبقة في الصيغة السكنية الاجتماعية الجديدة أصبح للمستأجر المستفيد دوراً هاماً في إشراكه في معالجة أزمة السكن ببلادنا وذلك من خلال المساهمة النسبية في تمويل مشروع انجاز السكنات في إطار البيع بالإيجار رغم أنها مساهمة بسيطة، إلا أنها تجعلهم يلعبون دورا هاما في إنشاء مشروع سكني جديد يهدف إلى معالجة أزمة السكن في البلاد.

إن تسديد الدفعة الأولى من ثمن المسكن هو احد الإلتزامات الأساسية للمستأجر المستفيد في حقيقة الأمر، ويعتبر كذلك أحد أهم الإجراءات القبلية لإبرام عقد البيع بالإيجار، ولا يتم إبرام العقد إلا بتسديد هذه الدفعة حسب المادة 07 الفقرة الاولي من المرسوم التنفيذي رقم 105/01[1]، وتطبيقا لما أتت به المادة السالفة الذكر يصرح المستأجر المستفيد في نموذج عقد البيع بالإيجار بأنه قد قام بتسديد دفعة أولية من ثمن بيع المسكن والمقدرة ب25% من ثمن المسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار، ويثبت ذلك بالوصل البنكي المصادق عليه من طرف البنك الذي عينته الوكالة مسبقاً يقدمه المستأجر المستفيد إلي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره التي تقوم بتسجيله في سجلاتها المحاسباتية.

ولكن المشرع الجزائري أدخل تعديلات جديدة على كيفيات تسديد قيمة الدفعة الاولية للمستأجرين المستفيدين من السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار، حيث جزّأت الدفعة الأولى من ثمن المسكن والمقدرة بربع ثمن المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار إلى أربعة أقساط عوض قسطين مثلما كان معتمدا في وقت سابق، وقد تم النص علي ذلك في نموذج عقد البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد المتعلق بكيفات تسديد الدفعة الأولى[2]، وإن كانت نسبة الشطر الأول تصل إلى 10 بالمائة من القيمة الإجمالية للمسكن

---

[1]– تنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك علي أنه: «يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولية لا تقل عن 25% من ثمن المسكن.».

[2]– المادة 02 من القرار المؤرخ في 30 أوت 2021 المعدلة والمتممة للمادة 09 من القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، التي تنص علي ما يلي: «تبلغ الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره المكتتبين بالطرق الإلكترونية أو برسالة موصى عليها، قرار القبول أو الرفض المعلن من قبل اللجنة، أو كل وثيقة أخري معدة من طرف مصالحها، الّذين قبلتهم اللّجنة بقرار القبول مع دعوتهم إلى دفع 10% من ثمن المسكن كالتزام نهائي بالشّراء، يدفع مبلغ 15% المتبقي من 25% المشروطة التّي تمثّل المساهمة الأولية، عند توقيع عقد البيع بالإيجار، كما هو منصوص عليه في المادّة 10 أدناه.

الفقرة الرابعة: يجب على المكتتبين تسديد دفعة أولى لا تقل عن 25 % من ثمن المسكن طبقاً للكيفيات المحددة في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01.».

موضوع البيع بالإيجار، فتقرر ألا تتجاوز قيمة الأقساط الثلاثة التي تدفع قبل استلام السكن 5 بالمائة بالنسبة إلى كل قسط، فقد قامت وزارة السكن والعمران بمراجعة كيفيات الدفع ضمن صيغة البيع بالإيجار من خلال مراعاة القدرة الشرائية للمكتتبين وتجزئة الدفعة الأولى إلى أربعة أقساط عوض قسطين، واستهدف هذا التعديل أحكام المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم، والذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أية تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 328/15[1] فعلى كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولية لا تقل عن 25 بالمائة من الثمن الإجمالي للمسكن، وعلى خلاف ما كان معتمدا في المرحلة السابقة، حين كانت الوكالة الوطنية لتطوير السكن وترقية تلزم طالب السكن بدفع ربع ثمنه على دفعتين، وحسب المرسوم التنفيذي الساري المفعول يتعين على المستأجر المستفيد تسديد نسبة 10 بالمائة من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء، و5 بالمائة من ثمن المسكن عند الانطلاق في الأشغال لموقع تواجد السكن، أما الشطر الثالث من هذه الدفعة فيكون بنفس النسبة عند التخصيص، أي حين تسليم قرارات التخصيص التي تعتبر بمثابة العقد الابتدائي، أما القسط الرابع من الدفعة والمقدر بـ5 بالمائة أيضا من ثمن المسكن فيدفعها المستأجر المستفيد عند استلامه لسكنه.

وعن الكيفيات الحالية لتسديد المستأجر المستفيد للدفعة الأولى المقدرة 25% من قيمة ثمن المسكن موضوع البيع بالإيجار، فقد جاءت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 328/15[2] المعدلة لنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 01/ 105، بالكيفيات الآتية:

- دفع المستأجر المستفيد لقيمة 10% من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء.
- دفع المستأجر المستفيد لقيمة 5% من ثمن المسكن عند الانطلاق في الأشغال.
- دفع المستأجر المستفيد لقيمة 5% من ثمن المسكن عند التخصيص.
- دفع المستأجر المستفيد لقيمة دفع 5% من ثمن المسكن عند استلام المستفيد للمسكن.

---

[1]– المرسوم التنفيذي رقم 328/15 المؤرخ في تاريخ 22 ديسمبر من سنة 2015، المعدل والمتمّم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي مصادر بنكية أخرى فى إطار البيع بالإيجار، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 27 ديسمبر من سنة 2015 العدد 68.

[2]– المرسوم التنفيذي رقم 328/15 المؤرخ في 22 ديسمبر سنة 2015 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

إضافة إلي دفع المستأجر المستفيد لقيمة الشطر التكميلي لمن استفاد من تغيير نوع المسكن المكون من ثلاث غرف إلي المسكن المكون من أربع غرف، ونعني بالقسط التكميلي هو الفارق بين أربعة أقساط السالف تبيانها لقيمة المسكن المكون من ثلاث غرف وأربعة أقساط لقيمة المسكن المكون من أربع غرف.

ويتم دفع الاقساط من قبل المستأجر المستفيد بإعتباره المدين في عقد البيع بالايجار في إطار الترقية العقارية وفق رزنامة محددة من قبل الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره وفي المواعيد المتفق عليها تصب في رقم الحساب البنكي للوكالة، كما يحق للمستأجر المستفيد أن يقوم بالدفع المسبق لبعض الاقساط الشهرية قبل حلول موعد إستحقاقها وفي هذه الحالة يتعين علي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره تعديل رزنامة إستحقاق الاقساط حسب الأقساط المسددة[1].

ومع إطلاق الحكومة الجزائرية البرنامج الثاني من صيغة البيع بالإيجار الذي لقي رواجا كبيرا بين فيئات متوسطي الدخل، جاءت بتعديلات هامة تمس الأقساط الواجب دفعها من قبل المستأجر المستفيد بحيث تضمّن المرسوم التنفيذي رقم 288/14 مؤرخ في 15 أكتوبر من سنة 2014[2]، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في23 أفريل 2001 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أية تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار بتعديلين اثنين، بحيث تسمح أحكام المرسوم التنفيذي السالف ذكره إمكانية تمليك المستأجر المستفيد للسكنات في إطار البيع بالإيجار مباشرة بعد دفعه الدفعة الأولى من القيمة الإجمالية للسكن، على أن يدفع المعني الجزء المتبقي من سعر المسكن بكامله، رافعة بذلك إلزامية دفع المستأجر المستفيد ثمن المسكن بالأقساط الموزَّعة على مدى 20 سنة، والسن الأقصى للدفع المحدد بـ 65 سنة.

حيث سمحت المادة 8 المعدلة بتحويل الملكية بصفة شرعية لفائدة المستأجر المستفيد وبمجرد تسديد الدفعة الأولى، يمكن له أن يقوم بالتسديد المسبق للأقساط المتبقية من سعر المسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار بكامله، ما يعني أنه يمكن للمستأجر المستفيد أن يدفع سعر المسكن موضوع عقد

---

[1]– المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، والمادة 06 من نموذج عقد البيع بالايجار.

[2]– المرسوم التنفيذي رقم 288/14 المؤرخ في 15 أكتوبر من سنة 2014 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في23 أفريل 2001 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أية تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 16 أكتوبر من سنة 2014 العدد 61.

البيع بالإيجار نقدا ودفعة كاملة، بعدما كان المرسوم التنفيذي رقم 01/ 105 المعدل بنص في المادة الثامنة منه على أنه: «يجب أن يسدد المستفيد مبلغ ثمن المسكن في كل الحالات، بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى مدة لا تتجاوز عشرين سنة»، بحيث يتم تسديد الثمن المؤجل وفق أقساط تبين المبلغ الواجب دفعه شهريا موزعة على المدة المتفق عليها، وهو البند الذي ألغاه التعديل، حيث يمكن للمستأجر المستفيد من أن يقوم بالتسديد المسبق للجزء المتبقي من سعر المسكن بكامله[1].

كما تضمن المرسوم التنفيذي رقم 288/14 تعديل المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01، التي كانت تنص على أنه: «يجب على المستفيد أن يسدد في كل الحالات وقبل أن يتجاوز عمره خمسا وستين 65 سنة، مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن كما هو منصوص عليه في المادة 08»، وأصبحت بالإضافة إلي ذلك تقر أحكاماً جديدة بنصها على ما يلي: «غير أنه يمكن عدم الأخذ بعين الاعتبار بهذا الحد الأقصى للسن وذلك في حالة التزام المستأجر المستفيد، عند تسديد الدفعة الأولى، بالتسديد المسبق لسعر المسكن بكامله»، وأتبعت وزارة السكن هذا الإجراء في ملحق القرار المؤرخ في 30 أوت 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار في المادة 06 منه على إمكانية تسديد مجموع باقي ثمن المسكن دفعة واحدة قبل حلول موعد إستحقاقه، ويتعين على المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة اتباع إجراءات إبرام عقد البيع النهائي.

فالمرسوم التنفيذي رقم 288/14 أتى بأحكام جديدة في كيفية تسديد المستأجر المستفيد للأقساط المتبقية لثمن المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار، وتمس هذه الأحكام خصوصا إعادة النظر في ملفات المقصيين من صيغة البيع بالإيجار بسبب تجاوزهم لشرط السن مما يسمح لاكبر عدد ممكن من هذه الفئة من المجتمع من تملك مسكن وهذا ما ينعكس بالايجاب علي التخفيف من أزمة السكن ببلادنا.

سبق للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره أن أقصت بعض المكتتبين الأوائل من صيغة البيع بالايجار الذين تجاوزوا السن القانونية، مما شكل إنتهاكاً لحقهم في الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار باعتبار أن هذه الفئة ليست مسؤولة عن ذلك، وإنما كانت ضحية سوء تسيير ملفات برنامج البيع بالإيجار لسنة 2001 و2002، خاصة وأن ملفاتهم حظيت بالقبول عند إفتتاح الدعوة للإكتتاب، قبل أن يصبحوا في حكم المقصيين من برنامج البيع بالإيجار أو ما يعرف «بعدل 01»، وذلك لعدم استيفائهم لشروط القبول نظرا لتجاوزهم السن القانوني المحدد طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 432/12 المؤرخ في 25

[1]– زايدي حميد، عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري (دراسة مقارنة)، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، الصادرة عن جامعة مولود معمري بتيزي ووزو الجزائر، المجلد رقم 11، العدد 02، ص 106.

ديسمبر 2012 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أفريل 2011 المحدد لشروط وكيفية شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، عند تحيين ملفاتهم وهو الأمر الذي يشكل إقصاءً مجحفاً وغير منطقي في حق هذه الفئة من المكتتبين ما ينعكس بالسلب على جهود الدولة الجزائرية الرامية الى معالجة ازمة السكن.

لقد أضافت الحكومة الجزائرية تعديلاً أخر يمس أقساط قيمة ثمن المسكن موضوع عقد البيع بالايجار بمناسبة صدور المرسوم التنفيذي رقم 279/16[1] المؤرخ في 20 نوفمبر 2016 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أفريل 2001، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أية تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار، بحيث كشفت المادة 5 المعدلة من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم بأن حساب السعر الإجمالي للمسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار يتضمن مصاريف الإنجاز، وعدداً من النفقات منها التكاليف المالية وتكاليف التسيير التقني والإداري المحسوبة على الفترة التي تسبق نقل الملكية بالإضافة إلى سعر شراء الأرض، هذا الأخير الذي يطرح إشكالية سعر المسكن في إطار البيع بالإيجار الموحد وطنيا رغم أن سعر الأرض يختلف من ولاية إلى أخرى، وحتى داخل الولاية الواحدة فهو يختلف من منطقة لأخرى حسب عدة معايير منها القرب من مركز المدن.

وقد تضمن تعديل المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم تقليص مدة دفع الاقساط المشكلة لثمن المسكن موضوع عقد البيع بالايجار من 25 سنة إلي 20 سنة بالنسبة الي المكتتبين المسجلين سنة 2001 و2002 المؤهلين للاستفادة من المساكن الذين تم تحيين ملفاتهم خلال سنة 2013 بمناسبة إطلاق برنامج ما يعرف ب «عدل 02»، غير أن قرار الحكومة الرامي إلى تخفيض آجال التسديد الكلي لثمن المسكن موضوع عقد البيع بالايجار، إلى عشرين سنة بدل الخمسة والعشرين سنة التي كانت معتمدة في القانون القديم، الأمر الذي أدي بالنتيجة الي زيادات في قيمة القسط الشهري الذي يدفعه المستأجر المستفيد الي 25 بالمائة، يضاف إلى الزيادة التي رافقت رفع السعر الإجمالي للمسكن المنجز في إطار البيع بالايجار بـ 23 بالمائة بخصوص السكنات المنجزة في إطار برنامج البيع

[1]– المرسوم التنفيذي رقم 276/16 المؤرخ في 20 نوفمبر 2016، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أفريل 2001، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أية تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 06 نوفمبر 2016 العدد 17.

بالايجار لسنة 2013 أو ما يعرف ب «عدل 2»[1]، مع إشارة المرسوم التنفيذي رقم 279/16 إلى إمكانية قيام المستأجر المستفيد بالتسديد المسبق للجزء المتبقي من الثمن الكلي للمسكن، قصد تحويل الملكية بصفة شرعية لفائدته، بمجرد تسديد الدفعة الأولى[2].

الفرع الثاني: تكملة الثمن عبر أقساط دورية

ويقصد بالأقساط الدورية في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية هو ما بقي من ثمن المسكن محل العقد بعد خصم قيمة الدفعة الأولى المقدرة ب 25 % من الثمن الكلي للمسكن، مقسمة إلى أقساط دورية ثابتة في حدود المدة المتفق عليها بين أطراف العقد، وتقسيط باقي الثمن أهم خاصية لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية خاصة وأن مدة تسديدها تتم المدى الطويل وأنها مدعمة بشكل محسوس من قبل الدولة من أجل تحقيق أهداف سياستها الإجتماعية والإقتصادية.

إن خاصية أقساط ثمن المسكن موضوع البيع بالإيجار قد تطرح التساؤل حول طبيعة هذه الأقساط التي يدفعها المستأجر المستفيد بانتظام وبشكل دوري ما إذا كانت تمثل مجموع أجزاء الثمن أو قيمة بدل الإيجار، وكيفية والإجراءات التي يتبعها المستأجر المستفيد للوفاء بإلتزامه بتسديد باقي الثمن عبر أقساط لصالح الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، لذا وجب التطرق إلي تحديد طبيعة الأقساط المودعة أولاً، ثم التطرق إلى الشروط الواجب توفرها في تلك الأقساط ثانياً.

البند الأول: طبيعة الأقساط الدورية التي يلتزم المستأجر المستفيد بدفعها هي جزء من ثمن المسكن

لقد نص المشرع الجزائري في المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم والمادة 04 من نموذج عقد البيع بالإيجار على أن يلتزم المستأجر المستفيد بتسديد باقي ثمن المسكن وفق رزنامة دفع شهرية بناء على ما إفق عليه مع الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، على أن لا تتجاوز في كل الأحوال مدة 20 سنة لتسديد آخر قسط من ثمن المسكن بالنسبة للمكتتبين «برنامج سكنات البيع

---

[1]– أي ما يعادل 48.3 مليون سنتيم بالنسبة للشقق ذات 3 غرف، و62.1 مليون سنتيم بالنسبة للشقق ذات 4 غرف، لترفع قيمة الأقساط الشهرية خلال فترة الإيجار التي تقدر بـ 20 سنة بـ 25 بالمائة، ما يعني بأن القسط الشهري للشقة المكونة من ثلاث غرف سيصل إلى 10625 دينار، فيما سيبلغ القسط الشهري للشقة ذات الأربع غرف إلى 13750 دينار.

[2]– المرسوم التنفيذي رقم 276/16 المؤرخ في 20 نوفمبر 2016 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

بالإيجار سنة 2001 و2002» أو ما يعرف ب «برنامج عدل واحد» و25 سنة بالنسبة للمكتتبين في «برنامج سكنات البيع بالإيجار لسنة 2013» أو ما يعرف «عدل 02» إبتداء من تاريخ ابرام عقد البيع بالإيجار، وكذلك أن يكون الوفاء بقيمة الأقساط قبل أن يبلغ سن المستأجر المستفيد 65 سنة بالنسبة لمكتتبي برنامج عدل واحد و70 سنة بالنسبة لمكتتبي برنامج عدل02.

وعليه يتعين علي المستأجر المستفيد أداء الأقساط المتفق عليها في الزمان والمكان المحددين، وتكون هذه الأقساط قيمة نقدية، وهذا ما يميزها عن بدل الإيجار في عقد الإيجار البسيط[1] والتي قد تكون نقدا أو مختلطة أي جزؤها نقدا والجزء الآخر قيمة عينية، وقد مّيز المشرع هذه الأقساط أو كما سماها "المبالغ"[2]، وتعتبر هذه الأقساط أو المبالغ متعلقة بالأداء المسبق لثمن تملك المسكن، بحيث يكون تسديد الأقساط المشكلة لثمن المسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار بصفة دورية خلال 15 يوماً الأولي من كل شهر بصفة منتظمة إلي غاية الوفاء بها بشكل نهائي خلال الفترة المحددة.

والأصل أن الثمن يدفع فورا نظرا لخاصية فورية عقد البيع وهذا بدون تأخير أي بمجرد إبرام العقد يقع بموجبه تسليم المبيع[3]، غير أن هذه القاعدة ليست مطلقة لأنه يجوز لأطراف عقد البيع بالإيجار الاتفاق على مخالفتها وجعل الثمن يسدد مؤجلا أو بالتقسيط، لتحقيق الغرض الإجتماعي والإقتصادي وتشجيعاً لفئة متوسطي الدخل لإكتساب سكن لائق وفق إمكانياتهم المالية عبر آلية البيع بالإيجار للتخفيف من أزمة السكن.

نظم المشرع أحكام عقد البيع بالتقسيط كعقد مستقل بحيث يتم تقسيط الثمن علي أقساط دورية، وقد اعتبرت الفقرة الأخيرة من المادة 363 من القانون المدني أن عقد البيع بالإيجار صورة خاصة لعقد البيع بالتقسيط، وهذا الحكم لا يمكن إسقاطه علي عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، الذي يعتبر عقدا مستقلا ومسمى له أحكام خاصة مميزة له ويخضع للمرسوم التنفيذي رقم 105/01.

وبالاستناد إلي المواد 07، 08، 09، 11، 18 و19 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01، وكذلك نموذج عقد البيع بالإيجار يتبين أن المشرع اعتمد مصطلح "ثمن" وتجنب مصطلح "بدل الإيجار" لهذه

---

[1]– تنص المادة 467 من القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007 المعدل والمتمم للقانون المدني الجزائري علي جوازيه تحديد قيمة بدل الإيجار نقدا أو بتقديم آي عمل آخر.

[2]– المادتين 08 و09 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، والمواد 03، 04 و05 من نموذج عقد البيع بالايجار.

[3]– تنص المادة 1/388 من القانون المدني الجزائري علي أنه: «يكون ثمن المبيع مستحقا في الوقت الذي يقع فيه تسليم المبيع، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك.».

الإقساط الدورية[1]، وأكد على ذلك في المواد 01، 02، 03 و04 من نموذج عقد البيع بالإيجار الأول وهي نفس المواد يضاف لها المادة 5 من نموذج عقد البيع بالإيجار الثاني، والمواد 03، 04 و05 من من نموذج عقد البيع بالإيجار الثالث المعتمد حالياً لأن هذه الأقساط هي مبالغ مالية تمثل قيمة السكن فقط دون أن تتحمل أي مبالغ إضافية.

وهذا علي عكس ما هو معمول به في المملكة المغربية إذ نجد المادة 08 من القانون رقم 51/00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار تنص علي المبالغ المالية الواجبة التسديد من قبل المستأجر أو المكتري كما تمت اصطلاحه في نفس القانون وتمت تسمية هذه الأقساط بالوجيبة، وتعتبر الوجيبة أحد العناصر الجوهرية في هذه المعاملة، وهي عبارة عن مبلغ من المال تسدد في شكل دفعات في آجال استحقاقها، وتشتمل الوجيبة المؤداة من طرف المكتري المتملك على جزأين: جزء مقابل الانتفاع وجزء يمثل قسطا من الثمن، ويجب الاتفاق بين الطرفين على كل هذه العناصر وعلى كيفية خصمها من ثمن البيع الذي يجب أن يحدد بصورة نهائية في العقد أيضا[2].

إنّ تطابق الأقساط مع ثمن البيع العادي مرجعه كذلك إلي نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم التي نصت علي انه بمجرد دفع المستأجر المستفيد آخر قسط من ثمن المسكن ينشأ في ذمة المتعهد بالترقية العقارية إلتزام بنقل ملكية المسكن المعني إلي المستأجر المستفيد وهذا وفقا للقواعد العامة المعمول بها، وعليه فان الأقساط التي تم تسديدها دوريا تغطي الثمن الباقي من قيمة المسكن بعد الوفاء بالدفعة الأولية منه مما يجعلها مجموع أجزاء ثمن المسكن[3]، وان هذه الأقساط التي تم تسديدها من قبل المستأجر المستفيد دوريا لا يمكن مراجعتها لأنه سبق وان تم تقديرها وتحديدها بصفة نهائيا في العقد، علي عكس ما عمل به المشرع الفرنسي في عقد الإيجار المفضي إلي تملك عقار، إذ أن الثمن في هذا العقد يكون قابلا للمراجعة[4]، وعليه يتضح أن الطبيعة القانونية للأقساط الدورية في عقد البيع بالإيجار أنها ثمن قيمة المسكن في عقد البيع بالإيجار.

---

[1]– المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ملحق القرار المؤرخ في 30 أوت سنة 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

[2]– المادة 08 من القانون المغربي رقم 51/00 المتعلق بالإيجار المفضي إلي تملك عقار.

[3]– محمد حسين منصور، شرط الإحتفاظ بالملكية، مرجع سبق ذكره، ص 57.

[4] - Voir les articles 5/2 et 7 de la loi n ° 84/595

- Article 5

Modifié par Loi n°2005-32 du 18 janvier 2005 - art. 102 JORF 19 janvier 2005

Le contrat de location-accession doit préciser :

البند الثاني: الشروط الواجب توفرها في الأقساط الدورية في عقد البيع بالإيجار

بعد أن تبين أن الأقساط الدورية التي يلتزم بها المستأجر المستفيد هي مجموع أجزاء تدخل في تكوين ثمن المسكن طيلة المدة المحددة مقابل تملكه لهذا المسكن، لذا فمن الضروري أن يشترط فيها ما يشترط في عقد البيع العادي بان يكون جدياً ومقدراً نقداً.

أ- أن تكون الأقساط نقدا: من العناصر الجوهرية في عقد البيع توفره علي عنصر الثمن، الذي أكد عليه المشرع في المادة 351 من قانون المدني الجزائري، وهذه الصفة النقدية لثمن البيع هي الميزة الجوهرية لعقد البيع التي يتميز بها عن سائر العقود الأخرى[1]، أما في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية فان الثمن فيه يكون مبلغا نقدا ويحدد هذا المبلغ بالعملة الوطنية أي بالدينار الجزائري، وهذا ما يتضح في نص المادة الأولي من النموذج الثالث لعقد البيع بالإيجار[2].

ب- أن تكون أقساط الثمن جدية: يجب أن يكون الثمن جديا، ولا يكون جديا إلا إذا لم يكن صوريا أو غير تافه ومتناسباً مع قيمة المبيع المقدرة في كثير من الأحيان بحسب سعر السوق[3]، وذلك يتطلب من البائع أن يرمى إلي الحصول علي الثمن الحقيقي أو القريب للقيمة السوقية للمبيع مقابل التزامه بنقل ملكية الشئ أو الحق المالي إلي المشتري.

=2° le prix de vente du bien, les modalités de paiement ainsi que, le cas échéant, la faculté pour l'accédant de payer par anticipation tout ou partie du prix et les modalités de révision de celui-ci, s'il est révisable. Cette révision ne porte que sur la fraction du prix restant due après chaque versement de la redevance ;

Article 7

Modifié par LOI n°2008-111 du 8 février 2008 - art. 9 (V)

La révision prévue aux 2° et 5° de l'article 5 ne peut excéder la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

NOTA :

Loi n° 2008-111 du 8 février 2008 article 9 VI : Le V de la présente loi est applicable aux contrats en cours. La variation de l'indice national mesurant le coût de la construction établi suivant des éléments de calcul fixés par le décret n° 85-487 du 3 mai 1985 relatif au calcul de l'indice national prévu à l'article 7 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière est remplacée par la valeur de l'indice de référence des loyers issu de la présente loi à la date de référence de ces contrats.

[1]- إبراهيم دسوقي أبو الليل، مرجع سبق ذكره، ص 35 .

[2]- تنص المادة الأولي من القرار المؤرخ في 30 أوت سنة 2021، المتضمن عقد البيع بالإيجار علي انه: «يحدد ثمن بيع المسكن موضوع هذا العقد ب...دج (يجب تحديد المبلغ بالأرقام و بالأحرف)».

[3]- أنور سلطان، شرح عقدي البيع والمقايضة، مرجع سبق ذكره، ص 117.

غير أن عناصر كلفة بناء وثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار محدد ومقنن بموجب القرار الوزاري المشترك[1]، الذي سبق وان حددت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم عناصر ثمن المسكن المخصص للبيع بالإيجار على أساس الكلفة النهائية لانجازه بما في ذلك نفقات شراء الأرض وكذلك مصاريف التسيير التقني والإداري التي تحتسب خلال المدة التي تسبق نقل الملكية، رغم أن ثمن المسكن الذي يسدده المستأجر المستفيد هو مدعم من قبل الدولة وبعيد عن السعر الحقيقي في السوق الحرة وذلك راجع لغاية الدولة في تشجيع هذه الفئة من المجتمع لكسب سكن وفق إمكانياتهم المالية لمعالجة أزمة السكن ببلادنا، الأمر الذي يؤدي إلي القول بان مجموع الأقساط المشكلة لثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار الذي يتوفر على الشرط الثاني من شروط الثمن في عقد البيع، وهي أن هذه الأقساط جدية وحقيقية أي غير تافهة أو بخصه أو صورية.

ج- أن تكون أقساط الثمن مقدرة: يشترط في عقد البيع أن يكون الثمن مقدرا أو قابلاً للتقدير، ويجب أن يتفق الطرفان علي الثمن في عقد البيع، أي يعيناه تعيينا كاف لا يدع مجالا للمنازعة في مقداره مستقبلا، والغالب أن يعين الثمن صراحة في عقد البيع بمبلغ معين من النقود، ولكن قد يكون تعيين الثمن تعييناً ضمنياً، وقد يكتفي في تعيينه ببيان الأسس التي يقوم عليها حسابه، والأصل أن للمتعاقدين الحرية المطلقة في تحديد الثمن، غير أن المشرع يفرض أحيانا على هذه الحرية قيودا تقتضيها المصلحة العامة[2].

وبالرجوع إلي المادة 356 من القانون المدني الجزائري يتبين أن تقدير الثمن يكون بالاتفاق صراحة أو ضمنا ويجوز تقدير ثمن البيع ببيان الأسس التي يتحدد بمقتضاها فيما بعد، وينتج عن ذلك أن لا ينعقد العقد ولا ينتج أثاره القانونية إذا لم يتم تقدير الثمن أو بيان الطريقة التي يتم بها هذا التقدير، ويكفي لقابلية تقدير الثمن أن تكون الأسس المتفق عليها لتحديد الثمن واضحة، وان الغالب في تحديد الثمن هو القاعدة الاقتصادية التي يقدر الثمن بها علي أساس سعر التكلفة أو الثمن الذي اشتري به البائع مضافا إليها نسبة محددة من الربح، ويقع على البائع أن يبين بأمانة تكاليف الثمن ويحق للمشتري أن يثبت خلاف ذلك تحت طائلة إبطال العقد [3].

---

[1]- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 يونيو 2017 المحدد لعناصر حساب كلفة البناء وثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 26 سبتمبر 2017 العدد 55.

[2]- سليمان مرقس، شرح القانون المدني العقود المسماة -عقد البيع-، دار النشر مكتبة الوفاء القانونية، الطبعة الأولي، الإسكندرية جمهورية مصر العربية، سنة 2009، ص 163 و164.

[3]- محمد حسين منصور، شرط الإحتفاظ بالملكية، مرجع سبق ذكره، ص 321.

ولم يخالف المشرع أحكام تقدير الثمن بالنسبة لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، غير انه اعتمد علي معايير خاصة في تحديد الثمن لتحقيق غاية إجتماعية تتمثل في مساعدة هذه الفئة من المجتمع للتصدي والتخفيف من أزمة السكن، وان تحديد عناصر احتساب تكاليف بناء وأسعار السكنات الموجهة للبيع بالإيجار حسب القرار الوزاري السابق ذكره تتم بناءً على كلفة انجاز المسكن الموجه للبيع بالإيجار ب50 ألف دينار للمتر المربع في المسكن و589 ألف دينار لكل مسكن بالنسبة للطرق والشبكات المختلفة[1]، ويستفيد المسكن الموجه للبيع بالإيجار من تخفيض بنسبة 100% من ثمن التنازل عن قطعة الأرض التابعة للأملاك الخاصة للدولة [2].

ويستفيد كذلك المقتني من المسكن الموجه للبيع بالإيجار من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة و المحددة ب700 ألف دينار، كما يوضح القرار الوزاري أن المسكن الموجه للبيع بالإيجار موضوع الطلب المسجل سنتي 2001 و2002 يستفيد من مساعدة الدولة للتكفل الكلي بالطرق والشبكات المختلفة من الصنف الثالث لتصل إلي 100%، ويستفيد هذا المسكن كذلك من مساعدة الدولة المقدرة ب10 آلاف دينار من كلفة المتر المربع، وبهذه الصفة يدعى المستأجر المستفيد لدفع 25% من السعر المتبقي للسكن بعد خصم الإعانات الممنوحة من طرف الدولة ويجب عليه تسديد الفارق في مدة لا تتجاوز عشرون 20 سنة [3].

ويستفيد المسكن الموجه للبيع بالإيجار موضوع الطلب المسجل سنة 2013 من مساعدة الدولة للتكفل الجزئي بالطرق والشبكات المختلفة من الصنف الثالث لتصل إلى 72%، كما يستفيد هذا السكن كذلك من مساعدة الدولة المقدرة ب5 آلاف دينار من كلفة المتر المربع، وبهذا الصدد يدعي المستأجر المستفيد لدفع 25% من السعر المتبقي للسكن بعد خصم الإعانات الممنوحة من طرف الدولة، ويجب عليه تسديد الفارق في مدة لا تتجاوز 25 سنة، وجاء في ذات النص انه يجب على المستفيد من اقتناء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يتحمل تغطية ما تبقي من تكلفة انجاز المسكن بعد خصم مبلغ

---

[1]– المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 يونيو 2017 المحدد لعناصر حساب كلفة البناء وثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار.

[2]– المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 يونيو 2017 المحدد لعناصر حساب كلفة البناء وثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار.

[3]– المادة 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 يونيو 2017 المحدد لعناصر حساب كلفة البناء وثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار.

المساعدة المباشرة ومساهمة الدولة في كلفة المتر المربع الواحد للسكن وفي الطرق والشبكات المختلفة من الصنف الثالث[1].

إن ثمن المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار مخصص لفئة معينة من المجتمع وهي فئة متوسطي الدخل، وبدراستنا لثمن المساكن الموجهة للبيع بالإيجار يتضح الجانب الاجتماعي الغالب علي هذه السكنات خاصة عندما نقارن سعرها مع الأسعار المتداولة والذي يتبين أنه مخفض بشكل محسوس، وما دعم الدولة للسكن الموجه للبيع بالإيجار إلي دليل علي جهودها وسياستها الرامية إلي التخفيف من أزمة السكن وتشجيع الأفراد المتوسطي الدخل للحصول علي سكن وفق قدراتهم المالية.

وبهذا فان إلزامية المستأجر المستفيد بدفع ثمن المسكن في شكل دفعة أولية في حدود 25% والباقي عبر أقساط دورية حسب رزنامة زمنية محددة سابقا تدفع شهريا كما تم ذكره أعلاه، غير أنه قررت استثناءات علي ما تم ذكره، فالمبلغ الباقي من ثمن المسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار يتم سداده في مدة أقصاها 25 سنة، وفي كل الحالات يجب علي المستأجر المستفيد أن يسدد مبلغ ثمن المسكن بعد خصم مبلغ الدفعة الأولي قبل أن يتجاوز عمره 70 سنة[2]، كما أن هناك استثناء أخر تم النص عليه في المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم المتمثل في ضرورة تعديل رزنامة استحقاق الأقساط التي سبق وان تم ضبطها بموجب اتفاق سابق متى سدد المستأجر المستفيد عدة أقساط قبل حلول موعد استحقاقها.

[1]– المادة 06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 يونيو 2017 المحدد لعناصر حساب كلفة البناء وثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار.

[2]– المادة 09 المعدلة والمتممة بالمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 340/04 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 الذي يحدد شروط و كيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو بمصادر بنكية أو بتمويلات أخري في إطار البيع بالإيجار.

المطلب الثاني: الضمانات الكفيلة بتنفيذ المستأجر المستفيد للالتزامات ذات الطابع المالي.

يعتبر أداء ثمن المسكن الإلتزام الاساسي الواجب على المستأجر المستفيد ليقابله الإلتزام الاساسي الواقع علي عاتق الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بنقل ملكية المسكن الي المستأجر المستفيد وهي العملية الاساسية التي تهدف اليها الدولة في سعيها للتخفييف من أزمة السكن، ولضمان عملية وفاء المستأجر المستفيد بثمن قيمة المسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار فقد مكن المشرع الجزائري المتعهد بالترقية العقارية بضمان يكفل له الحصول علي الأقساط الواجبة علي عاتق المستأجر المستفيد، فقد قرر المشرع توقيع الشرط الجزائي لصالح المتعهد بالترقية العقارية بضرورة تسديد غرامة مالية بقيمة2% من مبلغ القسط الشهري بعد شهر من حلوله كمرحلة أولية (الفرع الأول)، وفي حالة استمراره في المماطلة والتقاعس إلي درجة امتناعه عن تسديد تلك الإقساط، يتم اللجوء إلي الفسخ (الفرع الثاني).

الفرع الأول: توقيع الشرط الجزائي

لتجنب مماطلة وتقاعس المستأجر المستفيد في تنفيذ التزامه بالوفاء بقيمة أقساط ثمن المسكن في الاجال المحددة سابقا في عقد البيع بالايجار في إطار الترقية العقارية، فرض المشرع الجزائري علي هذا المستفيد المتقاعس جزاءات مالية ترتب عليه دفع تعويض مالي متمثل في الشرط الجزائي[1] كمرحلة أولية.

[1] – المشرع الجزائري لم يعرف الشرط الجزائي وإنما إكتفي بالنص علي أحكامه في نص المادة 183 من القانون المدني الجزائري، وقد أختلف الفقه في تعريفه للشرط الجزائي، فنجد تعريف الأستاذ ناصر إبراهيم النشوي له علي أنه: «إتفاق بين طرفين يحدد مقدما قيمة التعويض الذي يجب علي المدين أن يدفعه إلي دائنه في حالة عدم تنفيذ إلتزامه، أو تأخره في تنفيذه»، ناصر إبراهيم النشوي، التعامل بالشرط الجزائي بين الشريعة والقانون دراسة مقارنة، مكتبة الوفاء القانونية، الطبعة الأولى، الإسكندرية جمهورية مصر العربية، سنة 2013، ص48؛ كما عرفه الاستاذ محمد مرعي صعب علي أنه: «أداة ضغط هدفها ضمان تنفيذ العقد ومعها تكون قيمة الشرط مرتفعة إلى حدما بحيث يصبح المدين في وضع خيار صعب التنفيذ وبين دفع الشرط الجزائي»؛ محمد مرعي صعب، البند الجزائي دراسة مقارنة، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس لبنان، سنة 2006، ص 44.

البند الأول: إعمال الشرط الجزائي في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية

إن أساس الاتفاق على تضمين عقد البيع بالإيجار الوارد على المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أية تمويلات أخري للشرط الجزائي يرجع مصدره إلي النصوص القانونية المنظمة لهذا العقد وكذا نموذج عقد البيع بالإيجار فضلا عن القواعد العامة في القانون المدني.

وقد سمح المشرع للمتعاقدين على تضمين العقد شرطا يحدد سلفاً قيمة التعويض الذي يستحق للمتعهد بالترقية العقارية عند إخلال المستأجر المستفيد بأحد التزماته العقدية وخاصة المالية منها الناتجة عن التأخر في الوفاء بالأقساط الدورية وسمي هذا الإتفاق بالشرط الجزائي، وقد نص عليه المشرع الجزائري في القواعد العامة في المادة 183 من القانون المدني الجزائري على أنه: «يجوز للمتعاقدين أن يحددا مقدما قيمة التعويض بالنص عليها في العقد، أو فى إتفاق لاحق...»، وقد أحالت المادة السابقة الذكر في تطبيق أحكام الشرط الجزائي الي أحكام المواد 176 الي 181 من القانون المدني الجزائري، وعليه فإن شروط إستحقاق الشرط الجزائي هي نفسها الشروط العامة لاستحقاق التعويض بالاضافة الي ضرورة إعذار المستأجر المستفيد[1].

تقرر حق إعمال الشرط الجزائي في عقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية لمصلحة الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، لأنها المتضرر من واقعة تأخر المستأجر المستفيد عن دفع القسط الشهري في الموعد المحدد.

[1]– حتي يستحق المتعهد بالترقية العقارية التعويض الناتج عن إعمال الشرط الجزائي، يجب توفر شروط قيام المسؤولية العقدية وفقا للقواعد العامة في القانون المدني الجزائري التي تقوم على أساس الإخلال بالإلتزام العقدي والضرر والعلاقة السببية بينهما، يضاف الي ذلك إجراء إلزامي أكد عليه المشرع في المادة 119 من القانون المدني الجزائري وهو إعذار المستأجر المستفيد.

البند الثاني: تقدير قيمة الشرط الجزائي في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية

قد حسم المشرع الجزائري تحديد قيمة التعويض عن إعمال الشرط الجزائي في عقد البيع بالإيجار عندما أقر بضرورة دفع زيادة مقدرة ب 2% في مبلغ القسط الشهري، لأنه في حالة تأخر المستأجر المستفيد عن الوفاء بالقسط الشهري بعد شهر من حلوله يتم تطبيق زيادة تقدر ب 02% من مقدار القسط الشهري، وهذا ما نستنتجه من نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدلة بموجب المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 35/03، أما ما تضمنه نموذج عقد البيع بالإيجار عن هذا الشرط، فتم إدراجه في نص المادة 07 من القرار المؤرخ في 30 أوت 2021 المتضمن النموذج الثاني لعقد البيع بالإيجار، التي ينص مضمونها علي أن المستأجر المستفيد يتعهد بالوفاء المنتظم لكل قسط شهري خلال فترة 15 يوماً الأولى لكل شهر وهذا حسب الرزنامة المتفق عليها، وان كل دفع يتجاوز المدة المذكورة يعرض صاحبه إلي دفع غرامة مالية بقيمة 2% عن كل شهر من التأخر، وتجدر الإشارة إلي أن المادة12 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم كانت تقر بزيادة قدرها 5% من قيمة القسط الشهري قبل تعديلها، في حال عدم وفاء المستأجر المستفيد لثلاثة أقساط متتالية[1].

إن المشرع لم يحصر الشرط الجزائي في عقد البيع بالإيجار في أحكام خاصة وإنما ترك مسالة تنظيمه للقواعد العامة المعروفة في القانون المدني الجزائري، وإنما اكتفي بتحديد قيمة الشرط الجزائي ب02% من قيمة مبلغ القسط الشهري وحصر صورة الخطاء في تأخر المستفيد عن الوفاء بالأقساط الشهرية في الميعاد المتفق عليه في العقد[2].

وبهذا فان نص المشرع علي الشرط الجزائي وتضمينه في العقد يعتبر بمثابة ضمان للمتعهد بالترقية العقارية للحصول علي الأقساط الشهرية المستحقة التي تمثل قيمة الانتفاع بالمسكن وثمن البيع في نفس الوقت، خاصة وأن الشرط الجزائي يجد مجالا خصبا في عقود البيوع الإئتمانية ومنها عقد البيع بالإيجار الذي يقوم على فكرة الوفاء بالثمن عبر أقساط دورية ميسرة، فيستفيد المستأجر بهذه الصورة من الوفاء بثمن المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار عبر أقساط دورية كل شهر، فالاتفاق على إعمال الشرط

---

[1]– زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص204.

[2]– خوله عواد، أحكام الشرط الجزائي في عقد البيع بالإيجار الوارد علي السكنات، مجلة الحضارة الإسلامية، الصادرة عن جامعة وهران الجزائر، المجلد 20، العدد الأول، ماي 2019، ص 577.

الجزائي في مثل هذه العقود يمثل وسيلة ضغط علي المستأجر المستفيد بيد المتعهد بالترقية العقارية لإستفائه للاقساط بصورة منتظمة[1].

الفرع الثاني: الشرط الفاسخ في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية

علي الرغم من تمتع أطراف عقد البيع بالإيجار بالرضائية التي تتطلب توافق إرادتهم من اجل إحداث الأثر القانوني، إلا أن المشرع تدخل بنصوص تنظيمية لتعزيز ضمان المتعهد بالترقية العقارية وحمايته من الأخطار الائتمانية، فتم إدراج بند في عقد البيع بالإيجار يقضي بتوقيع الفسخ تلقائيا دون حاجة إلي اللجوء إلى القضاء وهو ما يسمي بالشرط الفاسخ الصريح[2].

البند الأول: إعمال الشرط الفاسخ في عقد البيع بالإيجار

حيث انه إذا تأخر المستأجر المستفيد عن تسديد ثلاث أقساط متتالية يفسخ عقد البيع بالإيجار على حسابه دون سواه، وهذا ما نصت عليه المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المعدلة والمتممة للمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم التي كانت تنص علي انه في حالة التأخر عن دفع 06 أقساط شهرية يفسخ عقد البيع بالإيجار علي حساب المستفيد، والتي يقابلها نفس الحكم في المادة 09 من نموذج عقد البيع بالإيجار[3]، والتي أضافت أن الفسخ يكون بعد تبليغ المستأجر المستفيد بإعذارين مدة كل منهما 15 يوما، وهذا لتنبيه المستفيد ومنحه فرصة للتسديد قبل أن تتخذ ضده إجراءات فسخ العقد و الطرد من المسكن وبعد أن كانت في المادة 2/10 من نموذج عقد البيع بالإيجار الأول[4] قبل تعديلها والتي ترتب الفسخ في حالة عدم دفع ستة 6 أقساط شهرية متتالية على حساب المستفيد دون النص علي إلزامية بالاعذار[5].

---

[1]– خوله عواد، مرجع سبق ذكره، ص 577.

[2]– الشرط الصريح الفاسخ هو إتفاق مسبق بين أطراف العقد على أن يكون العقد مفسوخاً دون حاجة إلي حكم قضائي ودون أن يكون للقاضي سلطة تقديرية في ذلك، وهذا عند تخلف أحد أطراف العقد تنفيذ أحد إلتزماته العقدية الناشئة عنه، ولا يقع الفسخ إلي بعد إعذار المدين مالم يوجد إتفاق مسبق علي الإعفاء من الإعذار، محمد حسين منصور، دور القاضي إزاء الشرط الصريح الفاسخ، دار منشأة المعارف، الإسكندرية جمهورية مصر العربية، سنة 1993، ص16.

[3]– المادة 09 من ملحق القرار المؤرخ في 30 أوت 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

[4]– المادة 2/10 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار الملغي بالقرار المؤرخ في 04 ماي 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الملغي هو الأخر بالقرار المؤرخ في 30 أوت سنة 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار

[5]– زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص 204.

وفي كل الأحوال يباشر المتعهد بالترقية العقارية إجراءات دعوى الفسخ أمام الجهات القضائية المختصة لجبر المستأجر المستفيد علي إعادة المسكن موضوع هذا العقد للمتعهد بالترقية العقارية، مع الإشارة إلي أن إعمال الشرط الفاسخ لا يفقد المتعهد بالترقية العقارية حقّه فى الحصوله علي الأقساط المستحقة، فقيمة الدفعة الأولية و المقدرة ب 25% من ثمن المسكن التي يدفعها المستفيد قبل إبرام هذا العقد وبداية الانتفاع بالمسكن تمثل ضماناً للوفاء بالأقساط المستحقة والتي لم يسددها المستفيد، وهذا ما ذهبت إليه أحكام المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01[1]، وكذلك أحكام المادة 9 الفقرة الثالثة من نموذج عقد البيع بالإيجار الثالث[2] يضاف إليها اقتطاع التكاليف المختلفة المتعلقة بشغل المسكن وتكاليف إجراءات الدعوى القضائية.

البند الثاني: شروط إعمال الشرط الفاسخ في عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية

يخضع حق المتعهد بالترقية العقارية في إعمال الشرط الفاسخ المترتب عن تأخر أو تقاعس المستأجر المستفيد بتسديده لثلاث أقساط شهرية متتالية إلي ضرورة توفر الشروط التالية:

أ – وجود إتفاق مسبق بين أطراف العقد يتضمن النص علي الشرط الفاسخ الصريح، وإنطلاقا من مبدأسلطان الإرادة يمكن إدراج هذا الشرط بصفة عامة خاصة في العقود التبادلية اي الملزمة للجانبين وهو ما نص عليه المشرع في المادة 119 من القانون المدني الجزائري وهو في الحقيقة أمر منطقي وبديهي إذ يستطيع الدائن اللجوء إلي فسخ العقد ما لم ينفذ المتعاقد الاخر التزماته[3]، خاصة وان فكرة الفسخ تجد

---

[1]– تنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم المحدد شروط و كيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو بمصادر بنكية أو بتمويلات أخري في إطار البيع بالإيجار على أنه: «في حالة إتخاذ قرار بالطرد، تقوم الهيئة المتعهدة بالترقية العقارية بردّ الدفعة الأولى، بعد خصم الأقساط التي لم يسددها شاغل المستأجر وكذلك مبلغ نفقات إصلاح الإتلافات الّتي يحتمل أن تكون قد ألحقت بالمسكن.

يمكن إسناد عملية تقدير مبلغ إصلاح الإتلافات إلى خبير معتمد.».

[2]– تنص المادة 09 الفقرة 03 من ملحق القرار المؤرخ في 30 أوت سنة 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار على أنه: «ويقوم المتعهد بالترقية العقارية بعد إسترجاع بتسديد الدفعة الأولى الذي دفعه المستأجر المستفيد، بعد إحتساب الأقساط الشهرية غير المدفوعة والتكاليف المختلفة المتعلقة بشغل المسكن وتكاليف القضاء»، وهو نفس الحكم الذي نصت عليه المادة 09 القفرة الثالة من ملحق القرار المؤرخ في 04 مايو سنة 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار الثاني، والمادة 17 من نموذج عقد البيع بالإيجار الأول الملغي بالقرار المؤرخ في 04 ماي 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، مع إضافة اقتطاع المستحقات المتعلقة بمبالغ التسيير التقني والإداري.

[3]– علي فيلالي، مرجع سبق ذكره، ص 431.

اساسها في عدة مبادئ منها العدالة العقدية وحسن النية في العقود التبادلية مثل ما هو عليه في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، وعليه فإن تأخر المستأجر المستفيد في تسديد مستحقاته المالية لاكثر من ثلاث أشهر متتالية قد يشكل إختلالاً في التوازن العقدي مما يخول المتعهد بالترقية العقارية بإعتباره حسن النية التحلل من العقد عن طريق الفسخ إن تخلص مما يثقله من إلتزامات، خاصة وأن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وترقيته متعاقدة مع الألاف من المستأجرين المستفدين وعلي هذا الاساس منح المشرع إعمال الشرط الفاسخ في النص القانوني المنظم لعقد البيع بالإيجار للمتعهد بالترقية العقارية في حال تحقق شروطه ويترتب علي هذا أثر هام هو سلب القاضي سلطة التقيرية، فلو تصورنا أن ترك تقرير شرط الفسخ للقاضي ترتب عيله مصاريف كبيرة تثقل كاهل الوكالة خاصة وأن المتعاقدين في صيغة البيع بالإيجار بمئات الألاف[1].

ب – عند تماطل تقاسع المستأجر المستفيد في تسديد ثلاث أقساط متتالية، فلا يمكن إعمال الشرط الفاسخ في عقد البيع بالإيجار إذا كان المستأجر المستفيد مستعدا لتسديد ما عليه من الأقساط المستحقة تنفيذا لالتزامه، خاصة وأن الفسخ هو جزاء إمتناع المتعاقد عن تنفيذ التزامه، ويقتضي الفسخ كذلك أن يكون المستأجر المستفيد هو المتسبب في عدم تنفيذ إلتزاماته المالية بخطأ منه، وأن ما شهدناه من تأخير المستأجر المستفيد لوفائه بإلتزماته المالية لسبب لا علاقة له به أو نتجية ظروف صعبة كتفشي جائحة «فيروس كورونا كوفيد 19» الذي لا يكون سبباً في إعمال الشرط الفاسخ وبذلك منحت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره اجالا لتسديد الاقساط دون إحتساب غرامات التأخير مرعاة للظروف القاهرة الخارجة عن إرادة المكتتبين[2].

ج – إعذار المستأجر المستفيد قبل إعمال الشرط الفاسخ، حيث نصت صراحة المادة 09 من نموذج عقد البيع بالإيجار على أنه: «يترتب على عدم تسديد ثلاث أقساط شهرية بعد تبليغ إعذارين مدة كل منهما 15 يوما فسخ هذا العقد على مسؤولية المستأجر المستفيد وحده»، وعليه تتضح ضرورة إحترام الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لهذا الإجراء، ولعل هذا التقيد راجع إلي خطورة أثار فسخ عقد البيع بالإيجار على المستأجر المستفيد الذي يترتب عليه طرده هو وعائلته من المسكن وهو ما ينعكس بالسلب

---

[1]– خولة عواد، مرجع سبق ذكره، ص 576 و577.

[2]–المقال مدرج في بوابة وكالة الأنباء الجزائرية تحت عنوان «سكنات عدل: إمكانية دفع مستحقات إيجار الأشهر الثلاث الأخيرة على مراحل حتى يونيو 2021»، أطلع عليه يوم 2021/04/20 على ساعة 00:36، الموقع الرسمي للوكالة الأنباء الجزائرية www.aps.dz/ar/economie/88923-2021

علي جهود الدولة في معالجتها لأزمة السكن ببلادنا، وعلى هذا الاساس ألزم المشرع الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بأن تعذر المستأجر المستفيد المتخلف عن تسديد ثلاث أقساط بإعذارين قصد منحه فرصة للوفاء بهذه الاقساط قبل أن تتخذ ضده إجراءات الفسخ وطرد من المسكن[1].

وعليه وعملا بما أتت به أحكام المادة 12 المعدلة والمتممة من المرسوم التنفيذي رقم 105/01، فإن تأخر المستأجر المستفيد عن تسديد قسط شهري واحد يترتب عليه غرامة تأخيرية بواقع 2%، والتأخر عن دفع ثلاث أقساط متتالية ينجم عنه فسخ العقد، والجدير بالتنويه أن ملكية المسكن في إطار البيع بالإيجار لن تنتقل إلي المستأجر المستفيد إذا لم يوف بجميع المبالغ المالية المستحقة الثابتة في ذمته.

[1]– خولة عواد، مرجع سبق ذكره، ص 571، 572.

المبحث الثاني: إلتزامات المستأجر المستفيد الشبيهة بأحكام عقد الإيجار

لما كان عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية يقع إبتدءا على منفعة المستأجر المستفيد بالمسكن طيلة إمتداد عقد البيع بالإيجار، فانه يرتب إلتزامات علي عاتق المستأجر المستفيد شبيه بتلك الواقعة علي المستأجر في عقد الإيجار، بإستثناء الالتزام المتعلق برد العين المؤجرة بانتهاء مدة عقد الإيجار، وهذا راجع للطبيعة المختلطة والخاصة بعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية التي تجمع بين خصائص وأحكام عقد الإيجار وتلك الواردة في عقد البيع.

وللحصول على هذه المنفعة يقتضي الأمر من المستأجر إستعمال الشيء المؤجر، والقانون يخول له حق الانتفاع بمحل العقد طيلة المدة المخصصة للانتفاع المتفق عليها والالتزام بردها عند نهاية هذه المدة، لكن المستأجر المستفيد في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية لا يملك الحرية الواسعة في استعمال العين المؤجرة بالطريقة التي يريدها بل يكون مقيداً بالطريقة التي تم الاتفاق عليها في العقد أو وفق ما أعدت له هذه العين بحكم طبيعتها، كما يجب على المستأجر الانتفاع بها على الحالة التي تكون عليها ويمتنع عن إحداث تغييرات فيها وإلا أصبح معرضا للجزاءات التي يرتبها القانون لإخلاله بالتزاماته التعاقدية.

ولما كانت أحكام عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية ترتب التزامات علي ذمة المستأجر المستفيد مشابهة لتلك المترتبة علي المستأجر في عقد الإيجار البسيط إلا فيما يتعلق بالالتزام المتعلق برد العين المؤجرة عند نهاية العقد، ونظرا للطبيعة الخاصة لعقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية فان كيفية استعمال المسكن موضوع البيع بالإيجار تكون وفقاً لما جرى الاتفاق عليه في العقد، واذا لم يكن غير مبين فيه يجب استعمالها حسبما أعدت له (المطلب الأول)، بالإضافة إلى محافظة علي العين المؤجرة وامتناعه عن التصرف فيها إلي غاية انتقال ملكية المسكن إليه (المطلب الثاني).

المطلب الأول: إستلام واستعمال السكن لما أعد له

بداية يجب أن يتسلم المستأجر المستفيد بمقتضي عقد البيع بالإيجار أن يتسلم المسكن المخصص له في مكان والزمان الذي تحدده الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ويكون ذلك بعد دفعه لأخر شطر من الدفعة الأولية يستدعي لإستلام قرار الإستفادة والتخصيص نبينها في الفرع الأول كأصل عام، وقد يتفق المتعاقدان على الصورة التي يجب أن تستغل بها العين المؤجرة، وفقاً لمحتوى العقد كأن يذكرا فيه صراحة أن المسكن محل العقد مخصص للسكن أو لمزاولة مهنة حرفية، وعليه يُحضر علي المستأجر المستفيد أي استعمال أخر غير مبين في محتوى العقد، فمتى حدد العقد ما خصصت له هذه العين المؤجرة يجب على المستأجر احترام هذا التخصيص إذ لا يمكن له تغيير استعماله أو الانحراف عنه إلا بموافقة المؤجر حسب ما أكدته المادة 16 من ملحق القرار الوزاري المؤرخ في 30 أوت سنة 2021 المتضمنة نموذج عقد البيع بالإيجار علي انه: «يمنع منعا باتا على المستأجر المستفيد أن يؤجر مسكنه موضوع هذا العقد أو التنازل عنه للغير، بصفة كلية أو جزئية، او يمارس فيه أي نشاط حرّ أو تجاري»، وقد نص المشرع الفرنسي على جوازيه الاستعمال المختلط للمحلات السكنية وذلك بإدراجه صراحة كبند في العقد الذي يجيز من خلاله ذلك لممارسة النشاط المراد امتهانه أو من أجل السكن[1] نتطرق إليها في الفرع االثاني.

الفرع الأول: إستلام المستأجر المستفيد للسكن موضوع عقد البيع بالإيجار

الملاحظ أن هذا الالتزام لم يتم ذكره بصفة صريحة في مختلف النصوص القانونية المنظمة لشراء المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار، بل تطرق إليه المشرع بطريقة غير مباشرة وذلك في القواعد العامة التي تنظم عقد الإيجار، إذ يلتزم المستأجر المستفيد بتسلم السكن محل العقد وفقاً للترتيبات التي تنص عليها القواعد العامة يتم التطرق إليها في البند الأول، ثم يتم التطرق إلي كيفية إستعمال المستأجر المستفيد للمسكن حسب الغرض المعد له والمذكور في عقد البيع بالإيجار في البند الثاني.

(1) Pascal puig, contrats spéciaux, hyper cours, cours, document, exercice, 2eme édition. Dalloz. 1999. p 378.

البند الأول: الأحكام العامة الخاصة بعملية التسلّم

ويجب التمييز بين التسليم والتسلم، فتسليم الالتزام الذي يكون علي عاتق المؤجر المالك الذي يتحمل بالضرورة تبعات ذلك خاصة فيما يتعلق بالمصاريف، أما التّسلُم فهو وضع يد المستأجر فعلياً علي العين المؤجرة للانتفاع بها انتفاعا كاملاً، علي حسابه الخاص بما يترتب عليه من مصاريف، فهذا الالتزام يكون علي عاتق المستأجر[1]، حسب ما يحدده الاتفاق من مكان وزمان وحتى نفقات التسلم، ويسري علي الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري علي الالتزام بتسلم المبيع في عقد البيع من أحكام، خاصة ما يتعلق بتاريخ ومكان تسليم الشيء المؤجر، وغالبا ما يتم تحديد زمان ومكان التسليم والتسلم في العقد، غير انه إذا لم يكن هناك اتفاق أو عرف يحدد مكان وزمان تسليم وتسلم الشئ عملا بأحكام المادة 282 القانون المدنى الجزائري فانه يتعين أن يتم تسليم وتسلم الشئ المؤجر في مكان وجود السكن فور قيام الالتزام وبمجرد التسليم من المؤجر البائع ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك، وتكون نفقات التسلم علي عاتق المستأجر المستفيد وكل ما تقتضيه عملية تسلم هذا المسكن من نفقات في غياب اتفاق أو ترتيب ينص علي غير ذلك.

البند الثاني: عملية التسلّم في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية

تكون عملية التسلّم حسب ما أتفق عليه في العقد وحسب الأعراف المتعارف عليها من حيث المكان والزمان وحتي النفقات الناتجة عن عملية التسلم كأصل عام، ويكون التسلّم فوراً في العقود الفورية إلا إذا كان هناك داع يحول دون ذلك، ويبقي مكان التسلّم في العقود الواردة على العقارات مكان وجود العقار، وعليه فإن إلتزام مالك العقار بالتسليم يقابله إلتزام المستأجر المشتري بالتسلّم إن كانت تقتضي طبيعة المعاملة ذلك وتكون عملية التسلّم حكمياً إذا كان تنفيذها حكمياً[2].

إن عملية التسليم والتسلّم في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية تكون فعلية بعد دعوة الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره «عدل» للمكتتبين الذين دفعوا الشطر الرابع من قيمة الدفعة الأولية للمسكن، للتقرب من الموثقين المعنيين لتوثيق العقد والحصول علي قرارات الاستفادة وشهادة التخصيص وتسلم السكن في الآجال المحددة لذلك يبدأ معها إحتساب الأقساط الشهرية، ويتم التسلّم حكميا

---

[1]– عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني العقود الواردة علي الإنتفاع بالشيئ –الإيجار والعارية، مرجع سبق ذكره، ص 485.

[2]– زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، 182.

من طرف الوكالة عند انتهاء هذا العقد بتنفيذ المستفيد المستأجر جميع إلتزماته وتحرير عقد جديد يكون ناقلاً لملكية هذا المسكن وعليه فان التسلّم في عقد البيع النهائي للمسكن يتم حكميا[1]، لأن التسليم الفعلي قد تم قبل ذلك أي حال إمضاء عقد البيع بالإيجار.

الفرع الثاني: استعمال المستأجر المستفيد السكن لما أعد له

إذا لم يحدد المتعاقدان الغرض الذي تستعمل فيه العين المؤجرة يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له، وفق الظروف التي تدل على كيفية استعمال الشيء المؤجر، ويرجع في ذلك إما إلى طبيعة العين المؤجرة أو إلى مهنة المستأجر إذا ذكرت في العقد، أو وفق ما كانت مستعملة من قبل أو حسب الغرض الذي أعدت من اجله، أو بإعتبار منطقة تواجدها أو بالاستناد إلى العرف أو العادات المتداولة بين الأفراد في معاملاتهم.[2]

البند الأول: إستعمال المسكن في إطار البيع بالإيجار وفق الغرض المخصص له

فمن إستأجر بيتا أو شقة معدة للسكن ليس له أن يجعلها محلا لممارسة التجارة أو ورشة صناعية[3]، فالمحلات السكنية المخصصة في إطار البيع بالإيجار تستغل وتستعمل استعمالاً شخصياً مخصصاً للاستعمال السكني البحت تحقيقاً لأهداف الدولة الرامية إلي التخفيف من أزمة السكن، إذ لا يجوز استعمالها لأغراض أخري كالتجارة مثلاً، وهذا ما نجد فحواه في المرسومين التنفيذيين رقم 35/97 و105/01 وحتى عقد البيع بالإيجار النموذجي الذي يلزم المستأجر المستفيد بذلك [4]، فالمستأجر المستفيد من محل سكني في إطار البيع بالإيجار هو ملزم باستعماله للسكن وفقاً لما اتفق عليه وإلا اعتبر ذلك اخلالاً بالتزامه العقدي مما يعرضه إلي إعادة معالجة قرار البيع بالإيجار وفسخ العقد وإرجاع الأطراف إلي الحالة التي كانوا عليها قبل إبرامهم لعقد البيع بالإيجار.

---

[1]– زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص 182.

[2]– عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني العقود الواردة علي الإنتفاع بالشيئ –الإيجار والعارية، مرجع سبق ذكره، ص 541.

[3]– عصمام النور مليم، الوجيز في عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية جمهورية مصر العربية، سنة 2000، ص 364.

[4]– ذلك من خلال نص المادة 16 من القرار الوزاري المؤرخ في 30 أوت سنة 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار علي انه: «يمنع منعا باتا على المستأجر المستفيد أن يؤجر مسكنه موضوع هذا العقد أو التنازل عنه للغير، بصفة كلية أو جزئية، او يمارس فيه أي نشاط حرّ أو تجاري».

البند الثاني: إلزام المستأجر المستفيد بعدم ترك السكن دون استعمال.

إن استعمال المستأجر المستفيد للسكن عن طريق إستغلاله والإنتفاع منه ابتداءاً، وتملكه في أخر المطاف هو تحقيق لغرض صيغة البيع بالإيجار، وهو أيضا تحقيق للمصلحة العليا للسياسة السكنية وهي منح السكن لمستحقيه ، وأن الهدف الاساسي الذي تصبوا إليه الدولة من وراء صيغة البيع بالإيجار توفير السكن للفئة المتوسطة من المجتمع، بحيث إذا كان المستفيد في غني عنه يُمنح لمترشح أخر أكثر حاجة إليه وذلك طبعاً بعد فسخ العقد الأول للتضييق علي المضاربين بالسكن في سوق العقار للتخفيف من حدة أزمة السكن، لذا وجب علي المستأجر المستفيد أن يلتزم بعدم ترك السكن دون استعمال.

غير أن المشرع الجزائري أهمل هذا الالتزام بعدم ترك السكن محل العقد دون استعمال، ولا نجد له أثراً لا في المراسيم المنظمة لهذا العقد وحتي المعدلة والمتممة بها ولا حتي في نموذج عقد البيع بالإيجار الجديد الصادر في الجريدة الرسمية في تاريخ 26 سبتمبر 2021، غير أن الوزارة المكلفة بالسكن كانت قد نصت علي ذلك في المادة 13 من ملحق القرار الوزاري المؤرخ في 23 جويلية من سنة 2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك على أنه: «يمكن أن يترتب عن عدم شغل المسكن لمدة ثلاثة أشهر بعد تسليم المفاتيح مراجعة قرار البيع بالإيجار وإتخاذ التدابير الرامية لفسخ العقد» كل هذا يكرار لإطائل من ورائه، فالمستأجر المستفيد ملزم بإستلام المسكن وشغله خلال مدة لا تتعدي ثلاثة أشهر إبتداء من تاريخ تسليم المفاتيح، إذ لايحق له ترك المسكن دون إستعمال لأن ذلك من شأنه تعريض المسكن إلي التلف وهو ما يؤثر علي البناية ككل بسبب الإهمال، ضف إلى ذلك أن عدم شغل المستأجر المستفيد لمسكنه يعد دليلاً على عدم حاجته إليه مما يتعارض مع الهدف الذي تصبوا إليه الدولة في سعيها إلي معالجة أزمة السكن وهو منح السكن لمستحقيه[1].

كما أن إستعمال المستأجر المستفيد للمسكن مقيد بعدم إحداث أي تغييرات في الشكل الخارجي للمسكن كتغيير الإستعمال الأصلي للشرفات حسب ما نصت عليه المادة 15 من ملحق القرار المؤرخ في 30 أوت سنة 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار[2]، ولا مجال لطلب الإذن من المتعهد بالترقية العقارية من أجل إحداث تلك التغييرات لأن نص المادة 15 من نموذج عقد البيع بالإيجار هو نص

---

[1]– زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص184.

[2]– تنص المادة 15 من نموذج عقد البيع بالإيجار المعتمد حالياً على أنه: «يمنع منعا باتا كل تغيير في الشكل الخارجي للمسكن كوضع الشبابيك على النوافذ أو تغيير الاستعمال الأصلي للشرفات.».

تنظيمي لايجوز الإتفاق على مخالفته، غير أن هذا القيد يتراجع إذا تعلق الأمر بتحسينات تمس الشكل الداخلي للمسكن التي تزيد من قيمته[1].

وما يلاحظ علي المادة السابقة الذكر أنها نصت علي جزاء عدم إستلام وشغل المسكن دون التطرق للاستثناءات التي تدفع المستأجر المستفيد إلي عدم شغله للمسكن لفترة مؤقتة بسبب ظروف خاصة به، فالعدالة الإجتماعية تأبي حرمان المستفيد من المسكن رغم وجود مبرر شرعي يعيقه من شغله لمسكنه لفترة مؤقتة، وعليه وجب علي القائمين بقطاع السكن تدارك الأمر ومنح السكن لمستحقيه الفعليين مع إعتبار بعض الظروف الخاصة التي تمنعهم من شغلهم للمسكن بشكل مؤقت لتحقيق هدف الدولة الرامية إلي معالجة أزمة السكن وتحقيقاً للعدالة الاجتماعية.

المطلب الثاني: المحافظة على السكن وعدم التصرف فيه

يّلزَم المتعهد بالترقية العقارية في عقد البيع بالإيجار أن يمكن المستأجر المستفيد من محل ذي استعمال سكني مع تحمله لكافة الضمانات القانونية الضرورية، وفي المقابل يتحمل المستأجر المستفيد كافة الإلتزامات القانونية المتعلقة بضمان المحافظة علي السكن (الفرع الأول)، ولضمان حقوق المتعهد بالترقية العقارية في عقد البيع بالإيجار ولتحقيق غاية الدولة في التخفيف من أزمة السكن ببلادنا، يشترط علي المستأجر المستفيد عدم التنازل عن السكن الممنوح له في إطار البيع بالإيجار وكذا عدم التصرف فيه قبل أن تنتقل الملكية اليه بصورة تامة (الفرع الثاني)[2].

الفرع الأول: المحافظة علي السكن

يترتب على وجود المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار في حيازة المستأجر المستفيد أن يلتزم حائزه بالمحافظة عليه، بمقتضى نص المادة 495 من القانون المدني الجزائري التي نصت على أنه يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار، ولا يكون ذلك إلا ببذل عناية الرجل العادي، فلا يشترط أن تكون هذه العناية شديدة الحرص ولا يمكن له أن يكون متهاوناً في المحافظة علي العين المؤجرة وإلا طلب منه الرفع من عنايته إلى مستوى عناية الرجل العادي، وهنا نكون أمام إلتزام ببذل عناية

---

[1]– زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص 184 و185.

[2]– هذا الشرط يقضي بحرمان المستأجر المستفيد من التصرف في المسكن وهذا ما يعرف بالشرط المانع، وذلك استثناء من القاعدة العامة التي تمكن المالك من حرية التصرف في ملكيته حسب المادة 674 من القانون المدني الجزائري التي نصت علي ما يلي: «الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء ، بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة».

لا بتحقيق نتيجة حيث لا يسأل عن تلف أو هلاك العين المؤجرة طالما بذل العناية المطلوبة في المحافظة علي السكن[1] وفق القواعد العامة المتعلقة بصيانة الأصل المؤجر (البند الأول)، كما أن المحافظة على السكن وفق الأحكام المنظمة لعقد البيع بالإيجار تقتضي أن يلتزم المستأجر المستفيد بالمحافظة على المسكن بإجراء التصليحات والترميمات الايجارية اللازمة لضمان إستمرار المسكن المنجز فى إطار البيع بالإيجار في أداء الوظائف المخصصة له، وكذلك إخطار الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بما يتطلب تدخلها دون أن ننسى قيام مسؤوليته في حالة تلف المسكن[2] (البند الثاني).

البند الأول: ضمان صيانة العين المؤجرة طبقاً للقواعد العامة

قد ميز المشرع الجزائري عند تنظيمه لأحكام عقد الإيجار البسيط بين الترميمات التأجيرية العادية الناتجة عن الإستعمال والإنتفاع بالأصل، فالترميمات التأجيرية هي تلك الإصلاحات البسيطة للأشياء المتعلقة بالعين المؤجرة أو بملحقاتها نتيجة الاستعمال العادي، كإصلاح زجاج النوافذ وصنابير المياه وغيرها، إذ يلتزم المستأجر بالقيام بها وإلا أعتبر مخلا بالتزامه، ومن بين أعمال الترميمات التأجيرية التي يتحملها المستأجر كما أشارت إليه المادة 494 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: «يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار والجاري بها العمل، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك»، إذ يجوز للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني، كما له أن يفسخ العقد بالإضافة إلا حقه في طلب التعويض عن ذلك الضرر الذي أصابه إذا لم ينفذ المستأجر التزامه، وهذا تطبيقا للقواعد العامة.[3]

كما يجب على المستأجر إخطار المؤجر بكل أمر يهدد سلامة العين، وهذا ما نصت عليه المادة 497 من القانون المدني الجزائري: «يجب على المستأجر أن يخبر، فورا، المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كأن تحتاج العين المؤجرة إلى ترميمات مستعجلة أو يظهر فيها عيب أو يقع اغتصاب عليها، أو يعتدى عليها الغير بالتعرض، أو الإضرار بها»[4].

فإذا احتاجت العين المؤجرة إلى ترميمات عاجلة، وجب على المستأجر إخطار المؤجر بها ما دام هو العالم بها علي أن يكون هذا الإخطار شفاهة أو كتابة أو عن طريق محضر قضائي أو بأية طريقة

---

[1]– هلال شعوة، مرجع سبق ذكره، ص 263.

[2]– عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني العقود الواردة علي الإنتفاع بالشيئ –الإيجار والعارية، مرجع سبق ذكره، ص 531.

[3]– اخلف خليصة، يوسف خوجة سعدية، مرجع سبق ذكره، ص47.

[4]– الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري.

أخرى فالمشرع لم يشترط أن يكون الإخطار في شكل معين، كما يجب أن يتم الإخطار في أقرب وقت ممكن وإذا قصّر المستأجر في واجبه بالإخطار فإنه يتحمل تبعة الهلاك[1].

وحتى يكون المستأجر قد وفي بواجب المحافظة على الأصل المؤجر، عليه أن يقوم بعدة أعمال أهمها عنايته بالعين المؤجرة، وإجراؤه للترميمات التأجيرية وإخبار المؤجر بكل أمر يستدعي تدخله، إذ نصت المادة 495 الفقرة1 من القانون المدني الجزائري على أنه: «يجب على المستأجر آن يعتني بالعين المؤجرة، وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي ».

وهذا النص هو تطبيقُ للقواعد العامة، إذ نصت المادة 172 من القانون المدني الجزائري على انه: «في الالتزام بعمل إذا كان المطلوب من المدين أن يحافظ على الشيء أو أن يقوم بإدارته أن يتوخي الحيطة في تنفيذ التزامه، فإن المدين يكون قد وفي بالالتزام إذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي، ولو لم يتحقق الغرض المقصود، وعلى كل حال يبقى المدين مسؤولا عن غشه وخطئه الجسيم»، يتبن أن إلتزام المدين الذي هو المستأجر المستفيد في عقد البيع بالإيجار بالمحافظة على المسكن وبذل عناية الشخص العادي ليس من النظام العام مما يؤدي إلى جوازية الإتفاق على التشديد أو التخفيف أو الإعفاء من هذا الإلتزام، غير أنه بالرجوع إلى نموذج عقد البيع بالإيجار يتبين أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره قد شددت في هذا الإلتزام لما حمّلت المستأجر المستفيد مسؤولية جميع الإصلاحات[2].

وعليه يكون المستأجر قد وفى بإلتزامه بالمحافظة على العين المؤجرة ببذله في سبيل ذلك عناية الرجل العادي، وما التزام المستأجر إلاّ التزام ببذل العناية لا إلتزام بتحقيق غاية ولو لم يتحقق الغرض المقصود، فلا يسأل إذا تلفت العين أو هلكت متى بذل العناية المطلوبة، فإلالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة يشتمل أيضاً ملحقاتها فهذا الالتزام واجب من أجل تحقيق الغاية بحسن الأنتفاع في عقد الايجار[3].

---

[1]– أنور طلبه، عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية جمهورية مصر العربية، سنة 1985، ص 451.

[2]– زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص 189.

[3]– زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص 188.

البند الثاني: ضمان صيانة المسكن في إطار أحكام عقد البيع بالإيجار

ولأن آلية عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية تبدأ بالإيجار فإنها تسمح للمستأجر المستفيد طوال مدة الإيجار الأولية بالإنتفاع بالمسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار فكان لزاما علي المستفيد أن يضمن للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره إستعمال المسكن في حدود الغرض الذي خصص له والمحافظة عليه، ليفرض التسائل نفسه حول مدى سريان الأحكام المتعلقة بعقد الإيجار البسيط المذكورة أعلاه على عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية؟

إن المرسوم الخاص بعقد البيع بالإيجار لم ينص صراحة على هذا الالتزام، إلا أنه يتبين أن الوزارة المكلفة بالسكن قد شددت عليه لأفضلية المتعهد بالترقية العقارية البائع المؤجر لمّا ألزمت المستأجر المستفيد بالقيام بجميع الإصلاحات ولو بدون إخطار سابق استناداً إلي أحكام المادة 18 من نموذج عقد البيع بالإيجار الأول الملغي وأن عليه القيام بجميع الإصلاحات دون طلب تدخل المتعهد بالترقية العقارية، وهذا ما أكدت عليه أيضاً نص المادة 14 من ملحق القرار المؤرخ في 30 أوت سنة 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار علي انه: «يتعهد المستأجر المستفيد خلال كل الفترة التي تغطي آجال البيع بالإيجار بالقيام، بجميع الإصلاحات الداخلية لمسكنه على نفقته دون أن يعرض متانة البناية للخطر»، لذا تتحقق المحافظة على المسكن بقيام المستأجر المستفيد وفق القواعد العامة وبرعايته وعدم تَرك المسكن دون استعمال، ومنعه حدوث كل تسرب يمس بكيان المسكن أو البناية، وعدم إهمال إغلاق مخارج المياه.

يسأل المستأجر المستفيد كذلك عن كل تقصير وأضرار يسببها زوجه وأولاده، أو ضيوفه ويجب عليه إخطار المتعهد بكل أمر يستوجب تدخله، ولا يمكنه العلم به بنفسه حتى يستطيع التحرك لدفع ما يتهدد المسكن من مخاطر، وإذا ثبت تقصير المستأجر المستفيد في المحافظة على المسكن، يعتبر مخلاً بأحد التزاماته التعاقدية حسب أحكام المادة 18 من القرار المتضمن نموذج العقد[1]، وهنا يمكن للمتعهد بالترقية العقارية طلب فسخ العقد من القضاء على مسؤولية المستأجر المستفيد، حسب المادة 12 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم، إذ يتحمل المستأجر المستفيد تكاليف شغل المسكن والإتلافات، وتخصم منه نفقات الإتلافات التي يحتمل أن تكون قد لحقت المسكن جراء عدم التزام

[1]– زيتوني طارق، عقد البيع بالإيجار طبقا للقانون الجزائري، مجلة الجيل الأبحاث القانونية، الصادرة عن مركز جيل البحث العلمي، طرابلس لبنان، العام السادس، العدد 48، مايو 2021، ص 67.

المستأجر المستفيد بالمحافظة عليه، وهذا الخصم يكون بعد تسديد قيمة 25 % من المسكن أي من مبلغ الحصة الأولى الذي يدفع قبل بداية الانتفاع بالمسكن.

نجد أن المشرع الفرنسي قد حرص علي توضيح هذا الالتزام الواقع علي المستفيد في نص المادة 29 من القانون رقم 595/84 [1] المنظم لعقد الإيجار المفضي إلي تملك عقار، إذ تقع علي المشتري المستفيد مسؤولية صيانة وإصلاح المبنى على عاتقه وهذا من تاريخ سريان العقد، ويتحمل في المقابل البائع المؤجر الإصلاحات الأساسية المتعلقة بالعناصر التي تسهم في ثبات وصلابة المبنى بالإضافة إلى جميع العناصر الأخرى الملازمة لها، والعناصر التي تضمن سلامة سقف المبنى وتصريف الماء وعدم تسربه إلي المبنى، فضلاً عن الآثار الأخري التي رتبها المشرع الفرنسي [2] علي المتعاقدين للوفاء بالتزامهما بالمحافظة علي محل العقد عندما ألزم البائع المؤجر بضرورة مشاركة المستفيد في تحمل دفع أعباء التحسينات التي تفوق قيمتها 10% من سعر المبنى[3].

وأراد المشرع الفرنسي من خلال هذه النصوص إسقاط نفس الأحكام العامة المنظمة لعقد الإيجار البسيط علي عقد الإيجار المفضي إلي تملك العقار أي البيع بالإيجار، عندما فرق بين الترميمات البسيطة الناتجة عن الاستعمال والانتفاع بالمسكن التي يتحملها المستأجر المستفيد، وبين الترميمات الأساسية للمحافظة على المبني التي يتحملها البائع المؤجر أي المالك[4].

---

(1) - **Article 29**

- Créé par Loi 84-595 1984-07-12 JORF 13 juillet 1984 rectificatif JORF 21 juillet 1984 .Modifié par Loi n°2005-32 du 18 janvier 2005 - art. 102 JORF 19 janvier 2005

Dès la date d'entrée en jouissance, l'entretien et les réparations de l'immeuble incombent à l'accédant.
Toutefois, le vendeur conserve la charge des réparations relatives aux éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment ainsi qu'à tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux, et aux éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion de leurs parties mobiles.

(2) - **Article 30**

- Créé par Loi 84-595 1984-07-12 JORF 13 juillet 1984 rectificatif JORF 21 juillet 1984

Le vendeur qui, avant la date de levée de l'option, est contraint de réaliser ou de participer au paiement de travaux d'amélioration d'un montant supérieur à 10 p. 100 du prix de l'immeuble, qui lui seraient imposés dans le cadre de la copropriété et porteraient sur un des éléments visés à l'article 29, peut proposer à l'accédant une modification correspondante des charges visées au 9° de l'article 5 ainsi qu'une réévaluation du prix de l'immeuble compensant la dépense qu'il a faite.
Cette réévaluation de prix ne peut excéder la dépense réellement effectuée éventuellement révisée dans les conditions prévues à l'article 7.
A défaut d'accord entre le vendeur et l'accédant, ce dernier peut mettre fin au contrat. Dans ce cas, les dispositions de l'article 11 ne sont pas applicables.

(3)– زغلامي حسيبة، عقد البيع بالإيجار –دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والقانون الفرنسي–، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، الصادرة عن جامعة محمد بوضياف بمسيلة الجزائر، المجلد 04، العدد 02، ص 1005.

(4)– زغلامي حسيبة، مرجع سبق ذكره، ص 1005 و1006.

ونجد المشرع المغربي قد نص في المادة 09 من أحكام القانون رقم 51.00 المنظم لعقد الإيجار المفضي إلى تملك عقار علي انه: «يلتزم المكتري المتملك ابتداء من تاريخ بدء الانتفاع بما يلي:

– استعمال العقار بعناية الحازم الضابط لشؤون نفسه ووفق الغرض المعد له بمقتضي عقد الإيجار المفضي إلي تملك العقار،

– تسديد الوجيبة طبقا لشروط عقد الإيجار المفضي الي تملك العقار،

– أداء تكاليف صيانة العقار كما هي محددة في الفصل 639 من الظهير الشريف المؤرخ في 9 رمضان 1331 (12اغسطس1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود وكذا في القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية».

بالرجوع إلى أحكام المادة 639 من قانون الالتزامات والعقود المغربي، فإن المكتري أو المستأجر غير ملزم بالإصلاحات الكرائية أو الإيجارية les réparations locatives أو الصيانة البسيطة menu entretien إلا إذا كلف بها بمقتضى الاتفاق أو العرف، وعند تفحص المادة 36 من القانون المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية تحت رقم 18.00[1]، يتبين أن المستأجر المستفيد يؤدي تكاليف الحفاظ علي الأجزاء المشتركة المذكورة في المادة 04 من نفس القانون المشار إليه أعلاه من (السطوح، واجهة المبني، الساحات والحدائق ...)، وعليه الوفاء بتكاليف المحافظة وصيانة الأجزاء المشتركة إلي اتحاد الملاك المشتركين لأنهم منتفعون بالعقار، وعدم التملص من دفع حصته من هذه التكاليف بحجة عدم انتقال الملكية النهائية للعقار إليه[2].

ونلاحظ أن المشرع الجزائري في النصوص المنظمة لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية كان أكثر صرامة عندما رفع عن المتعهد بالترقية العقارية إلزامية ضمان المحافظة على محل العقد أي الأصل المؤجر علي الرغم من انه يضل مالكا لأصل المسكن بموجب شرط احتفاظه بالملكية التي تقررت لمصلحته، ويبقي عليه واجب الاصطلاحات والترميمات الضرورية الكبرى التي هي علي عاتقه، وبذلك يكون قد خالف أحكام عقد الإيجار البسيط في جزئية صيانة الأصل المؤجر.

---

[1]–تنص المادة 36 من القانون المغربي رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، المنشور في الجريدة الرسمية لمغربية في تاريخ 16 ماي 2016 العدد 6465، على انه: «يجب على كل مالك مشترك المساهمة في التكاليف التي يستلزمها الحفاظ على الأجزاء المشتركة وصيانتها وتسييرها ...».

[2]– جيهان بونبات، مرجع سبق ذكره، ص 100.

وإذا تبين بأن المستأجر المستفيد قد أخل بهذا الإلتزام المحافظة علي المسكن، ولم يستطع إستبعاد المسؤولية العقدية عنه عن طريق إثبات أن التلف أو الهلاك كان واقعا بسبب أجنبي فهو في هذه الحالة قد أخل بما تعهد به من إلتزمات ناشئة عن عقد البيع بالإيجار، وهنا يمنح للمتعهد بالترقية العقارية إعمال الفسخ وحقه في المطالبة القضائية بإسترداد المسكن مع تحصيل مبالغ أقساط الايجارت التي لم تسدد فضلاً عن تكاليف إصلاح الإتلافات اللاحقة بالمسكن وإعادته إلي حالته الأولى، ويتم تحصيل هذه المبالغ من الدفعة الأولية التي سددها المستأجر المستفيد قبل إبرام عقد البيع بالإيجار[1].

ولعل إلتزام المستأجر المستفيد بالصيانة يرجع سببه إلي خصوصية عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، لأنها لا ترد على منفعة الشئ فقط وإرجاعه إلي المؤجر المالك بعد نهاية العقد كما هو في عقد الإيجار البسيط، بل يهدف عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية إلي نقل ملكية المسكن من المؤجر المالك أي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره إلي المستأجر المستفيد، بالإضافة إلي أن المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم ألزمت المستأجر المستفيد بإحترام قواعد الملكية المشتركة إبتداء من تاريخ إمضاء عقد البيع بالإيجار في إشارة غير مباشرة إلي تحمله أعباء تكاليف إصلاح البناية، فالظاهر من خلال النصوص القانونية السالفة الذكر بأن تكاليف حفظ المسكن يتحملها بصفة كاملة المستأجر المستفيد وهو من يتحمل أيضاً أعباء الترميمات سواء كانت تأجيرية أو ضرورية، لذا يكون من المنطقي إعفاء المؤجر المالك من الالتزام بالصيانة وهذا هو الوضع الغالب[2]، لأن المستأجر المستفيد يقصد شراء وتملك الأصل المؤجر.

الفرع الثاني: عدم التصرف في المسكن

لضمان حقوق المتعهد بالترقية العقارية في عقد البيع بالإيجار ولتحقيق غاية الدولة في التخفيف من أزمة السكن ببلادنا، يشترط علي المستأجر المستفيد عدم التنازل عن السكن الممنوح له في إطار البيع بالإيجار وكذا عدم التصرف فيه قبل أن تنتقل الملكية اليه بصورة تامة، بعد دفع أخر قسط مع احترام مدة المنع من التصرف التي ينص عليها المشرع الجزائري في قانون المالية، وكذا اتفاق الأطراف بمناسبة إبرام عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية الذي يقضي بالمنع من تصرف المستأجر المستفيد في المحل

---

[1]– المادة 09 الفقرة 03 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار التي قضت بأنه: «ويقوم المتعهد بالترقية العقارية بعد إسترجاع المسكن بتسديد مبلغ الدفعة الأولي الذي دفعه المستأجر المستفيد، بعد إحتسابه للأقساط الشهرية غير المدفوعة والتكاليف المختلفة المتعلقة بشغل المسكن وتكاليف القضاء».

[2]– فرحات حميد، مرجع سبق ذكره، ص138.

السكني المستفيد منه، وهو ما يطلق عليه بالشرط المانع من التصرف وهو صحيح وجائز[1]، علي الرغم من انه خروج علي الأصل العام التي يُمكن المالك من حرية التصرف في ما يمتلّك وفق إرادته وبما يسمح به القانون، ولا يأتي المنع والتقييد في التصرف فيما يملك إلا استثناءا وبشروط محددة تحقيقا للصالح العام[2] (البند الأول)، غير أن شرط المنع قابله شرط التنازل عن السكنات المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار والذي بموجبه يتعين علي المستأجر المستفيد من إعانات الدولة المخصصة لدعم السكن في إطار التخفيف من أزمة السكن الخضوع لإجراءات خاصة لهذا التنازل (البند الثاني).

البند الأول: إعمال شرط عدم تصرف المستأجر المستفيد في المسكن

قد تم إعمال شرط عدم تصرف المستأجر المستفيد في مسكنه في إطار عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية من طرف المشرع الجزائري في النصوص المنظمة لهذا العقد وخاصة ما ورد في أحكام المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم التي نصت علي أنه: «لا يمكن للمستفيد من البيع بالإيجار أن يتنازل عن مسكنه قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته»، غير أن العبارة التي تم توظيفها في المادة السابقة المتعلقة ب: "التنازل عن المسكن" جاءت عامة وفضفاضة، لأنها لم تبين هل كان يقصد بها عدم التصرف في المسكن بعد نقل ملكيته للمستأجر المستفيد أم أن الأمر يتعلق بتصرف آخر من الإيجار أو العارية؟.

ففي عقد البيع بالإيجار للسكنات المنجزة بأموال عمومية تحتفظ الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بملكية المسكن طوال مدة العقد إلي غاية وفاء المستأجر المستفيد بأخر قسط من ثمن المسكن الذي هو في ذمته، وعلى اثر ذلك تنقل له ملكية المسكن بعد إبرام عقد البيع النهائي وبعد إتمام الإجراءات التي يتطلبها القانون لنقل الملكية من التسجيل والشهر العقاري، وليس للمستأجر المستفيد في تلك الفترة غير حق الانتفاع من المسكن، ولا يمكن له التصرف في ملكية المسكن قبل إنتقال الملكية اليه، وفي حالة تصرف المستأجر المستفيد في هذا المسكن الذي لا يملكه بالبيع مثلاً يكيّف هذا التصرف ببيع ملك الغير، ومن المقرر قانونا أنه إذا باع شخص شيئاً معيناً بالذات وهو لا يملكه فللمشتري الحق في طلب إبطال البيع، ولا يكون نافذاً في حق مالك الشئ المباع ولو أجازه المشتري حسب ماهو مقرر في أحكام المادة

---

[1]– إبراهيم دسوقي أبو الليل، المرجع سبق ذكره، ص 259.

[2]– تنص المادة 674 من القانون المدني الجزائري علي أن: «الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء، بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة».

397 من القانون المدني الجزائري[1]، ويلزم القانون إمتناع الموثق أو أي ضابط عمومي عن توثيق العقد المتعلق بالتنازل عن المسكن المتحصل عليه في إطار البيع بالإيجار ولا يمكن بأي حال تسجيله ولا شهره، لذا يستحيل على المستأجر المستفيد الذي لم تنتقل إليه الملكية أن يتصرف في المسكن تصرف المالك.

وأن هذا الشرط المانع نصت عليه المادة 9 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار الأول الملغى بنصها علي ما يلي: «يمتنع المستأجر المستفيد عن أية معاملة تخص المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار، مدة عشر (10) سنوات، ابتداء من تاريخ إعداد هذا العقد، ويسري هذا المنع حتى في حالة ما سدد المستأجر مستحقاته مسبقا، كما هو منصوص عليه في المادة 7 أعلاه»، والواضح أن العبارات المستعملة في المادة السابقة كانت أكثر دقة وشمولاً لكل معاملة محلها السكن الممنوح للمستفيد في إطار البيع بالإيجار وفق المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم، وهذا طوال مدة 10 سنوات إبتداء من تاريخ إعداد عقد البيع النهائي حتي وإن عجل المستأجر المستفيد بدفع باقي الثمن المتبقي في ذمته كله وإنتقال ملكية المسكن له ويصبح مالكاً ملكية تامة تعطي له حق التمتع والتصرف وتكون له جميع صلاحيات وحقوق المالك.

غير أن المادة 15 من نموذج عقد البيع بالإيجار الثاني، والمادة 16 من نموذج عقد البيع بالإيجار الثالث المعتمد حالياً، التي حددت طبيعة هذا منع المستأجر المستفيد من إيجار أو التنازل عن المسكن المخصص له ومن أية أعمال أو تصرفات تغير الطبيعة القانونية أو الهدف من هذا المسكن، كأن يمارس فيه نشاطاً حراً أو تجارياً[2].

---

[1]– تنص المادة 397 من القانون المدني الجزائري علي ما يلي:

« إذا باع شخص شيئا معينا بالذات وهو لا يملكه فللمشتري الحق في طلب إبطال البيع ويكون الأمر كذلك ولو وقع البيع على عقار أعلن أو لم يعلن ببيعه.

وفي كل حالة لا يكون هذا البيع نافذاً في حق مالك الشيئ المبيع ولو أجازه المشتري».

[2]– نصت المادة 15 من ملحق القرار المؤرخ في 04 ماي 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار علي أنه: «يمنع منعا باتا على المستأجر المستفيد أن يؤجر مسكنه موضوع هذا العقد، بصفة كلية أو جزئية أو يمارس فيه أي نشاط حرّ أو تجاري»، وهو نفس النص المنصوص عليه في المادة 16 من ملحق القرار المؤرخ في 30 أوت 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار مع إضافة التنازل عن المسكن.

البند ثاني: كيفية تنازل المستأجر المستفيد عن السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار

إن شرط المنع قابله شرط التنازل عن السكنات المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار والتي إستفاد بموجبها المستأجر المستفيد من إعانات الدولة المخصصة لدعم السكن في إطار التخفيف من أزمة السكن، وقد حددت المديرية العامة لأملاك الدولة لدى وزارة المالية، في تعليمة لها موجهة إلى مديري أملاك الدولة بالولايات والمفتشين الجهويين لأملاك الدولة والحفظ العقاري صادرة في تاريخ 5 فيفري لسنة 2019، كيفية تطبيق المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019 المتعلقة بالتنازل عن السكنات المدعمة بإعانات الدولة[1].

كما أشارت التعليمة المذكورة أعلاه إلى المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019[2] التي جاءت لتعدل المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008[3]، المعدلة والمتممة، بسن جهاز قانوني جديد يتعلق بشروط التنازل عن السكنات المدعمة بإعانة الدولة وذلك بتقليص مدة عدم التنازل إلى سنتين من تاريخ إعداد عقد التنازل، باستثناء انتقال الملكية بسبب الوفاة.

أ – شروط الاستفادة من تدابير التسوية:

وتشير التعليمة إلى أن المادة 36 السالفة الذكر، حدّدت أصناف السكنات الممولة من طرف الدولة أو المدعمة من إعانتها على غرار السكنات التساهمية المسماة حاليا بالسكنات الترقوية المدعمة والسكنات الممنوحة في إطار البيع بالإيجار، بالإضافة إلى السكنات العمومية الإيجارية القابلة للتنازل، والتي قام المستفيدون منها بدفع ما تبقى من المبلغ الناتج عن التسديد بالتقسيط لسعر التنازل.

---

[1]– التعليمة رقم 2019/01651 الصادرة في تاريخ 5 فيفري 2019، عن المدير العام للأملاك الوطنية الموجهة إلى مديري أملاك الدولة بالولايات والمفتشين الجهويين لأملاك الدولة والحفظ العقاري، موضوعها كيفية تطبيق المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019، المتعلقة بإعادة التنازل عن السكنات التي تمت الاستفادة منها بموجب إعانات الدولة، غير منشورة، تجدونها في قائمة الملاحق من ص 341 الي ص 343 (ملحق رقم 16: التعليمة رقم 2019/01651 الصادرة في تاريخ 5 فيفري 2019ص).

[2]– المادة 36 من القانون المالية لسنة 2019 المنشورة في الجريدة الرسمية في تاريخ في 30 ديسمبر من سنة 2018، العدد 79.

[3]– المادة 57 من القانون رقم 16/07 المؤرخ في 30 ديسمبر من سنة 2007، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، الجريدة الرسمية العدد 82 المؤرخة في 31 ديسمبر لسنة 2007.

ويتبين كذلك أن تعليمة المديرية العامة لأملاك الدولة تؤكد فيما يخص السكنات الترقوية المدعمة، والسكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار، أنه يجب أن تتضمن العقود التوثيقية المتعلقة بالسكنات المشار إليها أعلاه والقابلة للتنازل، بنداً بعدم قابلية التنازل عنها لمدة سنتين من تاريخ إعدادها.

ب – حالات عدم إرجاع إعانة الدولة

شددت التعليمة السالف الذكر على أن هذا النوع من السكنات الإجتماعية، يخضع لشرط عدم التنازل عنها لمدة سنتين من تاريخ إعداد العقد الإداري من طرف مصالح أملاك الدولة، وذلك بغض النظر عن نمط تسديد سعر التنازل المختار سواء كلياً أو بالتقسيط، وبالتالي فان المستفيدين منها ليسوا معنيين بإمكانية إرجاع إعانة الدولة أو إعادة التنازل عنها قبل أجل سنتين من تاريخ إبرام عقد البيع النهائي، أما فيما يتعلق بالمكتتبين الذين استفادوا من سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار فانه لا يمكنهم إعادة التنازل عن سكناتهم بانقضاء مدة السنتين المقررة، إلا بعد تسديدهم المسبق لما تبقى من المبلغ الناتج عن ثمن المسكن وحصولهم على رفع اليد التي تُسلم لهم من طرف مصالح أملاك الدولة[1].

ومن جهة أخرى أوضحت المديرية العامة لأملاك الدولة في نفس التعليمة السالفة الذكر أنه فيما يخص عمليات التنازل عن السكنات التي أنجزت قبل تاريخ دخول التدبير الجديد حيز التطبيق وطبقا للفقرة الأخيرة من المادة 36 السالفة الذكر، فان المدة الجديدة لعدم التنازل بعد انقضاء سنتين تطبق أيضا على مثل هذه الحالات، وفي هذا الصدد فإن المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019 قد جاءت لتعدل المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008 المعدلة والمتممة[2] فإنها التي كانت تنص على بند عدم التنازل لمدة عشر سنوات أو خمس سنوات، المدرجة في عقود التنازل التي تم إعدادها وتسليمها لفائدة الملاك، سواء تعلق الأمر بعقود توثيقية لسكنات إجتماعية تساهمية أو لسكنات ترقوية مدعمة أو للسكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار أو بعقود إدارية لسكنات عمومية ايجارية قد تم التنازل عنها في إطار المرسوم

---

[1]– التعليمة رقم 2019/01651 الصادرة في تاريخ 5 فيفري 2019.

[2]– تنص المادة 57 على وجه التحديد على مايلي: «إن السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والمتنازل عنها لشاغليها طبقا للتشريع الساري المفعول وكذا السكنات المستفيدة من الإعانات العمومية في إطار التدابير المتعلقة بالمساعدة المقدمة من طرف الدولة من أجل التمليك، لا يمكن التنازل عنها من طرف مالكيها خلال مدة يجب أن لا تقل عن عشر (10) سنوات، باستثناء حالة وفاة المالك وضرورة توزيع التركة.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة وكذا أصناف السكنات المعنية عن طريق التنظيم.».

التنفيذي رقم 269/03[1]، تقلص إلى سنتين من دون الحاجة إلى تعديل العقود المعنية، مما يلزم المحافظين العقاريين بعدم الإعتراض على عقود التصرف في السكنات المعنية بإستثناء تلك التي لم تنقض بعد مدة سنتين من تاريخ إعدادها.

أما فيما يخص الملاك المتوفين والمتحصلين على عقود تتضمن بند عدم التنازل مهما كانت مدتها، فإنه يمكن لورثتهم عند الاقتضاء وبعد تسديد ما تبقى من المبالغ الناتجة عن رزنامة دفع أقساط الثمن، التصرف في هذه السكنات قبل نهاية مدة عدم التنازل المحددة في عقد الملكية وذلك قصد تمكينهم من تصفية التركة.

وأشارت المديرية العامة لأملاك الدولة أن النص التشريعي المشار إليه سالفا، قد أقر للمستفيدين من السكنات الاجتماعية التساهمية والسكنات الترقوية المدعمة وكذا السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار التي سدد ملاكها كامل سعر التنازل مسبقاً، إمكانية إعادة التنازل عن سكناتهم قبل إنقضاء مدة السنتين المذكورة سالفا مقابل إرجاع الإعانة المالية المباشرة الممنوحة من قبل الدولة إلى الخزينة العمومية، وفي حالة ما إذا رفض المستفيدون إرجاع هذه الإعانة، فلا يمكنهم إعادة التنازل عن سكناتهم إلا بعد إنقضاء مدة سنتين من تاريخ إعداد عقد البيع[2].

إن إلتزام المستأجر المستفيد بعدم التصرف في المسكن الذي استفاد منه في إطار البيع بالإيجار سواء في مرحلة سريان عقد البيع بالإيجار أو بعد إبرام عقد البيع النهائي وإنتقال ملكية المسكن إليه بشرط منعه من التصرف فيه مدة سنتين، ومرد ذلك إلى غاية الدولة الجزائرية في التخفيف من أزمة السكن ومحاربة المضاربة في هذا النوع من السكنات الإجتماعية تحقيقا للمصلحة العليا.

---

[1]– المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07 أوت من سنة 2003، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، الجريدة الرسمية العدد 48 المنشور في 13 أوت من سنة 2003.

[2]– التعليمة رقم 2019/01651 الصادرة في تاريخ 5 فيفري 2019.

المبحث الثالث: التزام المستأجر المستفيد باحترام نظام الملكية المشتركة

لقد نص المشرع الجزائري علي مجموعة من النصوص القانونية التي تلزم المرقي العقاري المعتمد بضرورة ضمان إعداد آلية لتسيير نظام الملكية المشتركة للبنايات الجماعية، من تحديد البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها، وكذا الأعباء والالتزامات التي تقع علي المقتنين ليلتزموا بها أثناء إكتتاب عقد البيع الخاص بأملاكهم العقارية[1].

وقد ألزم المشرع الجزائري المستأجر المستفيد بالخضوع إلي قواعد الملكية المشتركة وأن يعلن إنضمامه إلي إدارة العقار التي ينتسب إليها مسكنه بمجرد إبرام عقد البيع بالإيجار وتسلمه لشقته، والمشاركة في هذا النظام وفقا للقوانين والتنظيمات المنظمة لنظام الملكية المشتركة، بما يشكل الانسجام والتضامن والتماسك الإجتماعي بين المستأجرين المستفدين من صيغة البيع بالإيجار[2].

غير أن المركز القانوني للمستأجر المستفيد من صيغة البيع بالإيجار يختلف عن باقي المكتتبين في الصيغ السكنية الاخري المعتمدة في الجزائر، لأن ذلك انتقال ملكية المسكن عبر آلية عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية لا يتم إلاّ بعد دفع أخر قسط من ثمن المسكن وإبرام عقد البيع النهائي، وقبل هذا فإن المستأجر المستفيد يكون منتفعاً بالمسكن بموجب عقد البيع بالإيجار أي في حكم مشابه للمستأجر في عقد الإيجار العادي، والمستأجر في نظام الملكية المشتركة يعد شاغلاً وليس مالكاً مما يجعل من دراسة المركز القانوني للمستأجر المستفيد في ضوء نظام الملكية المشتركة ضرورية للتوصل الي إلتزاماته مقابل إنتمائه إلي هذا النظام.

لدراسة إلتزام المستأجر المستفيد الناشئة عن نظام لملكية المشتركة يقتضي الموضوع التطرق إلي أحكام نظام الملكية المشتركة (المطلب الأول)، ثم التطرق إلي المركز القانوني للمستأجر المستفيد في ضوء إلتزاماته بنظام الملكية المشتركة (المطلب الثاني).

---

[1]– المادة 38 الفقرة 04 والمادة 05 من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم النشاط العقاري.

[2]– حيث تنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم والمحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك على أنه: «يخضع المستفيدون من البيع بالإيجار لقواعد الملكية المشتركة كما هي محددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما».

المطلب الأول: أحكام نظام الملكية المشتركة

لدراسة إلتزمات المستأجر المستفيد من قواعد الملكية المشتركة يجب البحث في مفهوم هذا النظام القانوني والتطرق إلى تطور هذا النظام في التشريع الجزائري (الفرع الأول)، وأن وجوب احترام قواعد الملكية المشتركة من طرف المستأجر المستفيد تفرض عليه قيوداً في إستعماله لحقه في هذا الجزء الخاص به (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية

يعتبر نظام الملكية المشتركة أسلوب تعايش مشترك قائم علي التكافل الاجتماعي داخل مجموعة عقارية مقسمة بين عدة أفراد بحيث يسمح هذا النظام بإستعمال الأجزاء المشتركة وفقاً لنظام محدد، وأصبح هذا النظام في البنايات الجماعية ضرورة حتمية وفقاً لما يُمليه أسلوب التعايش الحضاري، مما يتعين التطرق إلي تعريفه.

البند الأول: تعريف نظام الملكية المشتركة

إن مسألة تعريف نظام الملكية المشتركة ليس بالأمر الهين، لذا أقتضى الأمر التطرق إلي ما قال به الفقه في شأن تعريف الملكية المشتركة ثم التطرق إلي تعريف المشرع الجزائري لهذا النظام.

أ – التعريف الفقهي لنظام الملكية المشتركة

لقد إهتم فقهاء القانون بمسألة تعريف نظام الملكية المشتركة إذ نجد تعاريف متعددة، ومن هذه التعاريف نذكر ما يلي:

من فقهاء القانون الجزائري فقد عرّف الأستاذ قريدة محمد نظام الملكية المشتركة علي أنه: «نظام الملكية المشتركة هو إتفاق يتم بموجبه إرساء قواعد التعايش المشترك داخل العقار المبني للإشتراك، ويتم تأسيس هذا النظام إما من قبل المالك للعمارة الراغب في تقسيم هذه الأخيرة إلى حصص وبيعها لتكون ملكية مشتركة، وإما من قبل المؤسسين للشركة التي تبني العمارة، بهدف تخصيصها لإنشاء ملكية مشتركة فيها، وإما من قبل الجمعية العامة المجتمعة بأغلبية أعضائها»[1].

[1]– قريدة محمد، نظام الملكية العقارية المشتركة، مجلة الشريعة والإقتصاد الصادرة عن كلية العلوم الشريعة جامعة قسنطينة الجزائر،المجلد 03 العدد05، سنة 2018، ص 215.

كما عرف الاستاذ ميلودي لخضر الملكية المشتركة على أنها: «نظام قانوني يلتزم بإعداده المرقي العقاري المعتمد قانونيا، وفقا لنموذج محدد قانونا، لدى الموثق من أجل تحديد مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وكيفية إدارتها»[1].

أما في الفقه المقارن فقد عرف الأستاذ مأمون الكزبري نظام الملكية المشتركة كما يلي: «إن ملكية الطبقات قائمة على تقسيم الدور إلى طبقات وشقق متعددة مملوكة لأشخاص مختلفين.»[2].

أما الأستاذ مصطفى عبد السيد الجارحي فيعرف نظام الملكية المشتركة كما مايلي: «يمكن تعريف ملكية الشقق والطبقات في القانون المغربي بأنها الاشتراك في ملكية العقارات المقسمة إلى محلات ذات حجرات أو المقسمة إلى طبقات متعددة على نحو يملك كل شريك بمفرده إحدى هذه المحلات أو إحدى هذه الطبقات، ويملك في الشيوع مع غيره من الشركاء الأجزاء المشتركة.»[3].

ومن التعريفات التي أوردها الفقهاء الفرنسيون في هذا المجال نذكر تعريف E. Kischinewsky Broquisse في الملكية المشتركة للعقارات المبنية: «يملك كل مالك ملكية خاصة ومطلقة على قسمة ويستطيع أن يمارس عليها كل حقوق المالك... وفي نفس الوقت تكون بعض أجزاء العقار مملوكة ملكية مشتركة خاضعة لنظام الشيوع الإجباري.»[4].

ولكن التعريف الذي يوضح أكثر طبيعة الملكية المشتركة للعقارات المبنية هو التعريف الذي أعطاه الأستاذ عبد الحق صافي والذي يتضمن: «الملكية المشتركة هي نظام قانوني، يتملك بمقتضاه شخصان أو أكثر أجزاء في بناء واحد على وجه الملكية المفرزة، ويشتركون في ملكية بعض أجزاء البناء القابلة للاستعمال المشترك فيما بينهم اشتراكا جبريا، ولا يقبل القسمة أو التصرف القانوني المستقل»[5].

---

[1]– ميلودي لخضر، تطبيق نظام الملكية المشتركة علي نشاط الترقية العقارية، مجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، الصادرة عن المركز الجامعي بتندوف الجزائر، المجلد 02، العدد 02، ص 104.

[2]– مصطفى عبد السيد الجارحي، ملكية الشقق: دراسة عملية وفقهية مقارنة، الطبعة الاولي، دار النهضة العربية، القاهرة جمهورية مصر العربية، سنة 1977، ص 34.

[3]– مصطفى عبد السيد الجارحي، مرجع سبق ذكره، ص 36.

[4]- Edith kischinewsky-broquisse, La copropriete des immeubles, 4éditions, edition LIBRAIRIES TECHNIQUES. 1989 p 67.

[5]– عبد الحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات: شرح لنصوص ظهير 3 أكتوبر 2002، مطبعة النجاح الجديدة، الطبعة الأولى، الدار البيضاء المملكة المغربية، سنة 2005، ص 53.

إن ميزة هذا التعريف أنه يوضح جملة من خصائص هذا النوع من تملك الأموال العقارية كنظام قانوني يشمل الأشخاص المالكين أو الشاغلين بحسب الحالة والبناء في نفس الوقت ومن جملة هذه الخصائص نذكر مايلي:

– الملكية المشتركة وهي من الأنظمة العقارية الجماعية بحيث لابد من توفر مجموعة من الأشخاص المالكين للاجزاء خاصة، وهذه الميزة لايأخذ بها في حالة المباني الفردية المملوكة لشخص واحد.

– الملكية المشتركة هي عبارة عن شيوع إجباري إذ لا يمكن فصل عناصر ملكيتها، فالمالك الشريك له حق الاستعمال والاستغلال في الأجزاء المخصصة له في الملكية المشتركة، بينما يكون حقه في التصرف مقيداً فليس له حق الهدم أو التعديل أو الإضافة ولا يمكنه التصرف بالبيع أو الإيجار فى حقه ضمن أجزاء الملكية المشتركة.

فالملاحظ من خلال التعاريف التي أعطاها فقهاء القانون للملكية المشتركة أن أغلبها ترتكز على خاصية تقسيم العقار المشترك إلى عدة أجزاء عائدة لملاك مختلفين، فالملكية المشتركة ملكية جماعية يساهم فيها كل شريك بنصيب من حصته قصد تحقيق غرض مشترك يصعب على كل واحد منهم تحقيقه بمفرده، فهي ملكية واحدة لكل الشركاء مجتمعين.

ب– التعريف التشريعي لنظام الملكية المشتركة

تعتبر الأجزاء المشتركة بحسب القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري تلك الأجزاء المبنية وغير المبنية التي يملكها كافة الملاك الشركاء بحسب نصيب كل واحد منهم في كل حصة لتحقيق منفعة جميع الملاك الشركاء، وعددت هذه الأجزاء في المادة 745 من القانون المدني الجزائري[1]، وهو ما يتطابق مع ما أتي به المرسوم التنفيذي رقم 99/14[2]، أما هذه الأجزاء في مفهوم المادة 09 من نظام الملكية المشتركة المطبق علي السكنات في إطار البيع بالإيجار فهي تلك الأجزاء الغير مخصصة للاستعمال والمنفعة الخاصة بالنسبة للمستأجر المستفيد أو الشريك المالك ملكية مفرزة، ويتم تحديد الحصص النسبية من الملكية المشتركة المرتبطة بالأجزاء المفروزة في عقد البيع بالإيجار من قبل المتعهد بالترقية العقارية.

---

[1]– المادة 745 من القانون المدني الجزائري.

[2]– يرجي النظر إلي الباب الثاني من الجزء الأول للملحق بنظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية من المرسوم التنفيذي رقم 99/14.

عرف المشرع الجزائري الملكية المشتركة في المادة 743 من القانون المدني بأنها: «الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني، أو مجموعة من العقارات المبنية والتي تكون مقسمة حصصاً بين عدة أشخاص، والتي تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص في الأجزاء المشتركة »[1]، ويظهر من خلال هذا التعريف أن المشرع الجزائري حاول تعريف الملكية المشتركة لكنه في حقيقة الأمر لم يقدم إلا وصفا لها، لأنه اعتبرها حالة قانونية يكون عليها عقار مبني أو مجموعة من العقارات المبنية، ثم تطرق إلي الأجزاء الخاصة دون تعريفها.

لذا يشترط لقيام نظام الملكية المشتركة ضرورة وجود بناء مقسم إلى عدة حصص بين عدة أشخاص، فالبناءات غير المبنية أو التي هي في طور الانجاز لا يمكن أن تكون مجالاً لتطبيق أحكام نظام الملكية المشتركة، حتى وإن أجاز المشرع للمرقي العقاري في تعامله بالبيع لأحد المقتنين لبناية أو لجزء منها قبل تمام انجازها شريطة تقديم الضمانات التقنية والمالية الكافية حسب المادة 09 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الملغي، وعليه إن كان عقاراً مبنياً مملوكاً لشخص واحد وتجاوره بناية مملوكة لشخص أخر وإن يكون جزء مشترك بينهما مثل مساحة شاغرة، فان هذه الحالة لا تعتبر في حكم الملكية المشتركة لتخلّف تعدد الملاك لبناية واحدة.

وعليه نستخلص التعريف الذي أتي به المشرع الجزائري للملكية المشتركة والذي مفاده أنه نظام قانوني يمس البناية والأشخاص المالكين أو الشغالين لها، وأن البناء الواحد يتكون من أجزاء مفرزة متمثلة في طوابق وشقق حيث انه لكل طابق أو شقة مالك مستقل بها، وأجزاء شائعة شيوعا إجبارياً وهي كل أجزاء البناء الأخرى المعدة للاستعمال الجماعي.

البند الثاني: تطور نظام الملكية المشتركة بالجزائر

إن الجزائر في فترة بعد الإستقلال[2] لم تعرف بنايات جماعية تطبق فيها قواعد الملكية المشتركة، بإستثناء الأملاك التي تركها المعمرون الفرنسيون الذين غادر جلهم الجزائر بحيث أدى ذلك إلي شغور

---

[1]– المادة 743 من الامر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري.

[2]– بعد إستقلال الجزائر من الاستعمار الفرنسي سنة 1962 أصبحت الدولة بدون تشريعات مما أجبرها على إيجاد حلول سريعة خاصة وأنه من غير الممكن سن قوانين جديدة في فترة قصيرة، وعلى هذا الاساس تم تمديد العمل بالقوانين الفرنسية مالم تتعارض مع السيادة الوطنية، وهذا بموجب القانون رقم 157/62 المؤرخ في 31 ديسمبر من سنة 1962 الذي ينص على ضرورة استمرارية العمل بالقانون الفرنسي بإستثناء مواده العنصرية أو المخالفة للحقوق والحريات العامة، وعلى إثر ذلك أصبح القانون الفرنسي الصادر سنة 1938 المنظم للعلاقات بين الملاك ساري المفعول خاصة وأنه لايمس بالسيادة

تلك الأملاك، وإثر ذلك تم تكليف الولاة بتسيير الأملاك الشاغرة ومنح إستغلالها وتأجيرها ببدل إيجار رمزي إلي المحتاجين إلي سكن من المواطنين الجزائريين بموجب المادة 04 من الأمر رقم 20/62 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة مما جعل تلك الأملاك في تلك الفترة غير قابلة إلي التمليك، وعلى هذا الأساس أصبح تطبيق نظام الملكية المشتركة غير مفعل، إلي غاية توسع وإنتشار الأملاك والبنايات الجماعية مع تزايد الهجرة الداخلية من الريف إلي المدينة مما حتم على المشرع الجزائري إصدار نصوص قانونية تنظم قواعد نظام الملكية المشتركة خاصة بعد إلغاء العمل بالقوانين الفرنسية سنة 1973[1].

أ – نظام الملكية المشتركة قبل سنة 2014

ونظراً للنمو الديموغرافي الذي شهدته الجزائر في النصف الأخير من القرن العشرين والتغييرات الاقتصادية والاجتماعية التي نتج عنها إنتشارا متزايدا للملكية المشتركة في بلادنا، ولمواكبة هذا التطور الحاصل تم إعادة النظر في القانون المتعلق بنظام الملكية المشتركة، فظهر أول تشريع يتناول تنظيم الملكية المشتركة بصدور الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري وهذا من خلال المواد 743 إلي 772 منه والذي وضع إطاراً عاماً لهذه الملكية، متأثراً بالقانون الفرنسي رقم 557/56 المنظم للملكية المشتركة المؤرخ في 10 جويلية 1965 إذ تم صب جل أحكامه في عدد من المواد القانونية السابقة الذكر، ثم عمل المشرع الجزائري بعدها علي إصدار مرسوم خاص بهذه الملكية تحت رقم 146/76[2].

ثم صدر المرسوم رقم 666/83[3] الملغى، ثم المرسوم التنفيذي رقم 99/14 [1] الذي أُرفق بالملحق المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة، وقد ألغت المادة 7 منه الأحكام المخالفة لهذا المرسوم

=الوطنية، وتم سنة 1965 إصدار القانون الفرنسي المنظم لقواعد الملكية المشتركة بموجب القانون رقم 557/65 المؤرخ في 10 جويلية من سنة 1965.

[1]– الأمر رقم 29/73 المؤرخ في 05 يوليو من سنة 1973، المتضمن إلغاء القانون رقم 157/62 المؤرخ في 31 ديسمبر من سنة 1962 الرامى إلي تمديد العمل بالقوانين الفرنسية ما عدا مواده العنصرية أو المخالفة للحقوق والحريات العامة، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 03 أوت من سنة 1973 العدد 62.

[2]– المرسوم التنفيذي رقم 146/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلي أجزاء، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 09 فيفري من سنة 1977 العدد 12.

[3]– المرسوم التنفيذي رقم 666/83 المؤرخ في 12 ديسمبر 1983، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 15 نوفبر 1983 العدد47، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 94/59 المؤرخ في 07 مارس 1994، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 09 مارس 1994 العدد13، الملغي

ولاسيما تلك التي تضمنها المرسوم رقم 666/83، والمرسوم التنفيذي رقم 99/14 وهو ساري المفعول إلي يومنا هذا.

ب – القانون المنظم للملكية المشتركة المعمول به حالياً

إن المرسوم التنفيذي رقم 99/14 تعرض بالتفصيل لنظام الملكية المشتركة باعتباره ميثاقا جماعيا يهتم بتنظيم الحياة في إطار الملكية المشتركة ويحدد ويضبط حقوق والتزامات الملاك المشتركين وينظم إدارة الحياة اليومية للعقار المشترك الملكية، فكل ذلك يرتب وجود تسيير وتدبير يومي معلن لأجزاء الملكية المشتركة بعضها في الملكية الخاصة المفرزة يتولاه المالك المشترك والبعض الآخر هو الجزء الشائع ملكيته بين الملاك كافة مما يستدعي تدبيرا جماعيا في تسيير شؤونه لتداخل التزامات وحقوق مختلف ساكنة العمارات والبنيات الجماعية بشكل عام، وهذا عن طريق أجهزة تقريرية وتنفيذية تمكنه من حسن القيام بأهدافه.

لقد تم النص على مجموعة من الأحكام التي تنظم وتبين تدابير إدارة الملكية المشتركة من خلال ملحق نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الذي أتي به المرسوم السابق الذكر، إن هذا النظام القانوني قد قيد المالك والمستأجر المستفيد ببعض التصرفات التي تخص مسكنه كإجراء بعض التعديلات التي تمس بحقوق الغير أو الإضرار بهم، أو الإضعاف بمتانة البناية، وكذا ضرورة المحافظة على المظهر الخارجي للعمارة، تخص القيود الاخرى كاستعمال الأجزاء الخاصة والتي قد تعكر راحة الجيران.

الفرع الثاني: القيود الواردة علي إستعمال المستأجر المستفيد للأجزاء الخاصة

تتألف المساكن المنجزة في إطار صيغة البيع بالإيجار من أجزاء خاصة، وهي حسب المادة 13 من نظام الملكية المشتركة المعمول به في سكنات البيع بالإيجار[2] تلك الأجزاء الخاصة المملوكة بالتقسيم لكل مستأجر مستفيد أي السكن الممنوح للمستفيد بكل ملحقاته المخصصة له، وقد حددت المادة 744 من

=بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 04 مارس 2014 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 16 مارس 2014 العدد 16.

[1]– المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 04 مارس 2014 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 16 مارس 2014 العدد 16.

[2]– نظام الملكية المشتركة الخاص بسكنات صيغة البيع بالإيجار والمحلات التجارية والخدماتية، المعد من قبل الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.

القانون المدني الجزائري الأجزاء الخاصة في العقارات المبنية وغير المبنية والمملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء لغرض الاستعمال الشخصي والخاص، وقد عرف المشرع الجزائري الأجزاء الخاصة في الباب الثاني من الجزء الأول من المرسوم التنفيذي رقم 99/14 [1] بأنها هي الأجزاء التي يملكها الملاك مقسمة حسب كل شريك في الملكية المخصصة له دون غيره، ومنها المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له.

ويحق لكل مستأجر مستفيد من صيغة البيع بالإيجار أن يستعمل الأجزاء الخاصة به المملوكة له قبل أو بعد سداد ثمن المسكن وانتقال الملكية إليه وفقاً لما أعدت له، ويبقي حق استعمال الأجزاء الخاصة حكراً على المستأجر المستفيد فقط الذي يجب عليه أن يلتزم بإحترام نظام الملكية المشتركة، ويمارس حقه في استعمال الأجزاء الخاصة وفقاً لما خصصت له في عقد البيع بالإيجار والنظام القانوني المطبق علي السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار، والغاية المنشودة من وراء هذه الصيغة السكنية بالإضافة الي الآلية المعول عليها في معالجة ازمة السكن نجد غاية أخري تتمثل في حماية المصلحة العامة للنظام الذي يحكم العيش في محيط حضرى قائم على ملك مشترك (البند الأول)، بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء في المحلات السكنية الأخرى، وأن لا يقوم بأي عمل يعرض فيه متانة البناية لأي نوع من الخطر (البند الثاني).

البند الأول: التعديلات الجائزة للمستأجر المستفيد أن يدخلها على الأجزاء الخاصة

يحق للمستأجر المستفيد إجراء بعض التغييرات التي يراها مناسبة لمسكنه بإدخال تحسينات عليها، وأن يعدل الهيئة الداخلية للمسكن كما يبدو له تحت مسؤوليته، ولا يمكن لأي احد من بقية المستأجرين المستفيدين الشركاء من أن يمنعه من القيام بهذه التحسينات الرامية إلي تصليح أو تحسين أو تزيين سكنه الخاص به في حدود ما تسمح به القوانين والتنظيمات المعمول بها، وهذا لا يكون إلا بعدم المساس بحقوق الغير وعدم الإضرار أو الإضعاف بمتانة البناية، وكذا المحافظة على المظهر الخارجي للعمارة، غير أنه في حالة ثقب الجدران الضخمة الواقعة بين حجرتين يستوجب الاستعانة برجل مهنة

[1]– المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

متخصص والأخذ بكل التدابير الرامية إلى الحفاظ علي متانة البناية، وأي ضرر يترتب عن هذه الأشغال فيكون المستأجر المستفيد مسؤولاً عنها[1].

يجب علي المستأجر المستفيد وهو يستعمل الأجزاء الخاصة المقررة له أن لا يبالغ في استعمال هذا الحق فيلحق الأذى والضرر بالغير، وأن لا ينجر عن هذه التعديلات أية زيادة في أعباء بقية الجيران وهو نفس الإلتزام الذي يجب أن تلتزم به كذلك الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره التي يمكن لها الاعتراض علي هذه الأشغال والمطالبة بوقفها وإزالتها وبشكل خاص تلك الأشغال التي تمس بالمظهر الخارجي للبناية كتغيير الوضع الأصلي للشرفات أو وضع الشبابيك علي النوافذ[2].

ويبقي المستأجر المستفيد مسؤولاً أيضاً عن أي تقصير أو عن أي إهمال في الصيانة قد يُلحق أضراراً بالمبني وببقية الجيران عامةً، وقد يُؤدي عدم احترام المستأجر المستفيد لهذه الالتزامات إلي إمكانية فسخ عقد البيع بالإيجار وتحمله لتبعات هذا الفسخ، وقد أشارت إلي هذا الأثر القانوني المادة 16 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار الملغي[3]، وأن نموذج عقد البيع بالإيجار الثالث المعمول به لم يشر إلي هذا الأثر القانوني وتم الاكتفاء بما أتت به المادة 18 منه[4]، وقد يرجع ذلك إلي ما تضمنته القواعد العامة في مجال الفسخ والاكتفاء بها دون حاجة إلي تضمين هذا الأثر القانوني في نموذج عقد البيع بالإيجار باعتباره من النظام العام، ويبقي من حق المتعهد بالترقية العقارية المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت المبني الناجمة عن تصرفات المستفيد من الأجزاء الخاصة به قائمة بسبب تلك الأشغال.

---

[1]– فرحات حميد، مرجع سبق ذكره، ص 347 و348.

[2]– المادة 14 من نموذج عقد البيع بالإيجار الثاني القرار المؤرخ في 4 ماي 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار نصت علي أنه: «يمنع منعا باتا كل تغيير في الشكل الخارجي للمسكن كوضع الشبابيك على النوافذ او تغيير الاستعمال الأصلي للشرفات».

[3]– وتنص المادة 16 من ملحق القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001، الملغي بالقرار المؤرخ في 4 ماي 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار علي انه: «يفسخ هذا العقد، علي حساب المستأجر المستفيد في حال عدم احترامه لإحدى التزاماته المنصوص عليها في هذا العقد، أو تلك المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 105/01 أو الالتزامات المذكورة في التصريح الشرفي الموقع من طرف المستأجر المستفيد».

[4]– تنص المادة 18 من ملحق القرار المؤرخ في 30 أوت من سنة 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار علي انه: « يتعهد المستأجر المستفيد والمتعهد بالترقية، كل فيما يخصه، بتنفيذ جميع الالتزامات التعاقدية بحسن نية المتبادلة وطبقا للبنود والأحكام التشريعية و التنظيمية المتصلة بذلك».

البند الثاني: القيود الأخرى الواردة علي استعمال المستأجر المستفيد للأجزاء الخاصة

أ- يجب علي المستأجر المستفيد أيضا السهر علي عدم تعكير هدوء الساكنة في أي وقت من الأوقات بفعله هو أو أي فرد من أفراد أسرته بما في ذلك الزوار، وبالنتيجة لا يسمح للمستأجر المستفيد إحداث أو السماح بإحداث أي ضجيج غير مألوف أو تشغيل آلة مهما كان نوعها التي من شأنها أن تضر بمتانة البناية أو تتسبب في إزعاج بقية الشركاء بالضجيج أو التلوث مهما كان سببه بما يعكر هدوء وراحة بقية الساكنة، ويمنع تركيب أي محرك في الأجزاء الخاصة باستثناء الصامتة منها، ويسمح للمستأجر المستفيد استعمال الأجهزة والآلات الصوتية مع مراعاة التنظيمات المعمول بها.

ب- كما يحظر على المستأجر المستفيد إقتناء وتربية الحيوانات الخطيرة داخل أحياء سكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، وأن تربية الحيوانات الأليفة مسموح به بشرط أن لا تكون مصدر إزعاج للساكنة سواء من حيث الأصوات المزعجة أو من حيث بقياها التي تخلفها خاصة في الممرات فضلاً عن الروائح الكريهة التي يمكن أن تمثل تهديداً صحياً يمسُ بسلامة بقية الجيران إذا كانت غير متابعة صحيا، وهو ما يعرض صاحبه عند الاقتضاء للمتابعة القضائية.

ج- يمنع نفض الزرابي علي الجيران، ويمنع أيضا نشر الثياب علي النوافذ أو الشرفات، باستثناء ما تم نشره داخل المقصورات التابعة للمطبخ فانه مسموح به، كما يحظر وضع أي شيء علي أطراف هذه النوافذ أو الشرفات دون التأكد من تثبيتها لتحقيق السلامة وتجنب سقوطها، ويمنع رمي أي شئ من داخل المسكن إلي الخارج.

د – الحفاظ علي الإنسجام وصيانة الأجزاء الخاصة، وخاصة صيانة باب مدخل الشقة والنوافذ والشبابيك ويجب علي المستأجر المستفيد إبقائها على حالة جيدة[1].

وعليه في ضوء خصائص عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية الذي يبتدؤ بالإيجار وينتهي بالبيع بإنتقال ملكية المسكن للمستفيد، تظهر أهمية تحديد المركز القانوني للمستأجر المستفيد من

[1]- هذه القيود أدرجها المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، وبإلإضافة إلي هذه القيود التي أدرجها المشرع يمكن للمتعهد بالترقية العقارية إدراج قيود أخري تحد من استعماله للأجزاء الخاصة شرط أن لا تشكل تعسفا في استعمال الحق، مثل إدراج قيد عدم التصرف في المسكن، واستعماله شخصيا ولا يسمح له بالاتجار فيه أو أن ينشا حقا عينيا عليه، مادام فيه مصلحة عامة فيكون ذلك شرطا مقبولا.

هذا النظام القانوني، فأثناء سريان عقد البيع بالإيجار تُطرح مسألة تحديد المركز القانوني للمستفيد الذي يتمتع من نظام الملكية المشتركة باعتباره مالكاً لجزء خاص، أو باعتباره كمستأجر للسكن أي كشاغل له.

وباستقرائنا لأحكام تلك المواد السالف ذكرها يتبن أن المشرع قد متع المستأجر المستفيد بكامل حقوق المالك للأجزاء المشتركة المرتبطة بالجزء الخاص بالمسكن محل هذا العقد أي مالكا شريكا مع بقية الملاك للأجزاء الخاصة، دون أن يحدد صفته إن كان يأخذ وصف المالك الشريك أو المستأجر المنتفع فقط من الامتيازات التي يتمتع بها المالك الشريك، خاصة إذا ما نظرنا إلي طبيعة العقد التي توقف نقل الملكية للمستفيد إلي غاية تسديد أخر شطر من ثمن المسكن[1]، بالرغم من أن الانتساب إلي نظام الملكية المشتركة هو نتيجة حتمية لملكية الأجزاء الخاصة أو المفرزة.

وبذلك يعتبر المستأجر المستفيد في مقام المالك الشريك لهذه الحصة وليس مجرد شاغل، على الرغم من أن الشريك المالك يتصرف بكل حرية في المحل الذي يملكه وبحصته في الأجزاء المشتركة المرتبطة به مع مراعاة التحفظات التي أوردها المشرع في تنظيمه لقواعد الملكية المشتركة، وهذا ما يتنافي مع المركز القانوني للمستأجر المستفيد الذي يبقي مجرد مستأجر إلي غاية إنتهاء عقد البيع بالإيجار وإنتقال الملكية إليه عبر عقد البيع النهائي، أي يفترض أنه طوال مدة عقد البيع بالإيجار يكون في مقام الشاغل للأجزاء الخاصة ولحصته النسبية من الملكية المشتركة إلي أن تنتقل إليه ملكية السكن محل العقد بعد إبرام عقد البيع النهائي، مع تحمله دفع الأعباء عن طريق دفع مبالغ دورية شهرية مقدرة قيمتها بحسب مقابل الاستفادة من خدمات الانتساب إلي هذا النظام، ويتم سدادها بنفس الطريقة التي يسدد بها القسط الشهري المقابل لثمن الانتفاع من السكن[2]، مع الإشارة إلي ذلك في حالة تغيير رزنامة دفع الاقساط فإنه يتعين على المستأجر المستفيد سداد الاقساط المعجلة الدفع دون دفع تكاليف أعباء الأجزاء المشتركة لأن تلك الأسقاط المعجلة الدفع هي جزء من ثمن المسكن، وأما تكاليف الأعباء المشتركة هي مقابل خدمات إستفادة من إمتيازات نظام الملكية المشتركة مقابل كل شهر إبتداء من تاريخ التسليم، وبهذا لا يمكن إحتساب الاقساط المسبقة الدفع مع تكاليف الأعباء المشتركة، وهذا ما يجعل المستأجر المستفيد يتحمل إلتزمات تقابلها حقوق يتمتع بها المستأجر المستفيد في نظام الملكية المشتركة المطبقة في عقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية.

---

[1] – زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص 220.

[2] – فرحات حميد، مرجع سبق ذكره، ص 341.

المطلب الثاني: المركز القانوني للمستأجر المستفيد في ضوء نظام الملكية المشتركة المطبق في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية

لقد ألزمت النصوص القانونية المنظمة لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية المستأجر المستفيد باحترام قواعد نظام الملكية المشتركة، حيث أخضعت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم المستفيدين من صيغة البيع بالإيجار لقواعد الملكية المشتركة، وأضافت المادتين 10 و11 من ملحق القرار المؤرخ في 30 أوت من سنة 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار أنه علي المستأجر المستفيد سداد مبلغ التكاليف المحددة في نظام الملكية المشتركة وهذا حسب الرزنامة المتفق عليها سابقا، على أن يتولي تسيير وإدارة هذه الأجزاء المشتركة القائم بإدارة هذه الأملاك المعين من قبل المتعهد بالترقية العقارية.

وهو ما يجعل نظام الملكية المشتركة المطبق في السكنات المخصصة في إطار البيع بالإيجار يُرتب حقوقاً وواجبات علي المستأجر المستفيد من هذه الصيغة السكنية الاجتماعية، ومثلما كان للمستأجر المستفيد حقوقاً على الأجزاء الخاصة، فقد اقر له المشرع التمتع بحصة نسبية من الأجزاء المشتركة يستعملها وينتفع بها دون أن يمس بحقوق بقية الشركاء(الفرع الأول)، ويكون كل مستأجر مستفيد مسؤولاً حيال بقية الشركاء الآخرين، وهي كالشيوع الإجباري لأن هذه الأجزاء المشتركة معدة لخدمة الأجزاء المفرزة، ويستمر بقاءها في حالة الشيوع ببقاء العقار ولا تقبل قسمتها ولا يمكن التصرف فيها[1] ، وهي الواجبات الواقعة على المستأجر المستفيد مقابل إنتمائه لنظام الأجزاء المشتركة (الفرع الثاني).

[1]– المادة 856 الفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري.

الفرع الأول: حقوق المستأجر المستفيد جراء انتسابه إلى نظام الملكية المشتركة

ويَمنحُ الانتساب إلي نظام الملكية المشتركة للمستأجر المستفيد بمناسبة تنفيذ عقد البيع بالإيجار التمتع بالعديد من الحقوق الواردة علي الأجزاء المشتركة وهذا حسب ما أعدت له والتي سوف نبينها في البنود التالية:

البند الأول: الانتفاع بالأجزاء المشتركة

يحق للمستأجر المستفيد الانتفاع بالأجزاء الخاصة والمشتركة على حد سواء فيما أعدت له وذلك بحسب طبيعتها أو بحسب تخصيصها، وهذا حسب ما قررته الأحكام العامة المنصوص عليها في المادة 749 من القانون المدني الجزائري، بشرط أن لا يمس هذا الانتفاع بحقوق بقية الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضررا بما اعد له العقار، فله أن يستعمل السلالم أو المصاعد الكهربائية للوصول إلي شقته، وله أيضا أن يستعمل المساحة المخصصة لركن سيارته، غير انه يحظر عليه أن يستعمل تلك المصاعد بشكل يعطل استعمالها للبقية كنقل أشياء ذات أوزان تتنافى مع طبيعة استعمالها أو تصليح سيارته في المكان المخصص لركنها فقط مما ينجر عنها تلوث المكان خاصة وان تصليح السيارات لها ورشات خاصة[1].

البند الثاني: استغلال الأجزاء المشتركة

تتولي مجموعة الشركاء في الملك أو الشاغلين المحافظة على البناية أو مجموعة البنايات وكذا التسيير الحسن وإدارة الأجزاء المشتركة ولها أن تتخذ في هذا الشأن كل التدابير الضرورية واللازمة، كاستثمار بعض الأجزاء المشتركة كي يستفيد منها جميع الشركاء وهذا بعد الحصول على موافقة أغلبية الشركاء بإقرار هذا المشروع الاستثماري، وتكليف المتصرف بمنحه كافة الصلاحيات الضرورية لتمكينه من تنفيذ هذا المشروع الذي يهدف إلي استغلال هذه الأجزاء المشتركة، كإيجار سطح إحدى العمارات لتركيب أعمدة خاصة بالتقاط موجات التردد الخاصة بشبكة الهاتف الجوال مثلا، أو استغلال احدي واجهات العمارة لنصب لافتات إشهارية على أن تودع المُحصَّلاَت المالية في الحساب الخاص بالجهة

[1]– فرحات حميد، مرجع سبق ذكره، ص 343.

المكلفة بتسيير هذه الأملاك المشتركة لتقرر كيفية إعادة استعمالها وفق الكيفيات التي تراها مناسبة، مادام أن استغلال هذه الأجزاء لا يُشكل مانعا يحول دون استعمالها من قبل الشركاء[1].

أما إذا أدي هذا الاستغلال للأجزاء المشتركة إلي إعاقة استعمالها من قبل الشركاء سواء كانوا مالكين للأجزاء الخاصة أو شاغلين لها فان ذلك لا يكون ممكناً ويصبح باطلا، لذا فان تأجير المصاعد يتنافي مع الغاية التي وضعت لأجلها، وتأجير المساحات الخضراء للمؤسسات والشركات قد يسبب تلوثاً سمعياً وبصرياً يتنافي مع الغرض الذي وضعت لأجلها وهو الترويح عن الشركاء وعائلاتهم، وتأجير المرآب والمواقف المخصصة للسيارات يشكل عبئاً إضافياً غير قانوني خاصة وأن المستأجر المستفيد يدفع أعباء الملكية المشتركة المتضمنة خدمة استعمال الحصة النسبية من المراب أو الموقف الخاص بالسيارات دون الحاجة إلي دفع آخر لنفس الخدمة، لأن كل هذه التصرفات قد تؤثر بالسلب على الاستعمال الجماعي أو الفردي لهذه الأجزاء التي هي مخصصة لخدمة الشركاء[2].

البند الثالث: التصرف في الأجزاء المشتركة

قد يكون هذا التصرف قانونيا ونقصد بذلك نقل ملكية المسكن وحصته من الأجزاء المشتركة، أو قد يكون التصرف في الأجزاء المشتركة ماديا كتغيير في هذه الأجزاء المشتركة.

1 – التصرف القانوني للمستأجر المستفيد في الأجزاء المشتركة والتي يحظر أن تكون هي أو أية حقوق تابعة لها محل بيع بمعزل عن الأجزاء المفرزة أو دعوى تقسيم [3]، ولا يحق للمالك الشريك التصرف في هذه الأملاك بمعزل عن الأجزاء الخاصة التي هي ملك له، فهي مرتبطة بها ومعدة خصيصا لخدمتها، لذا يستحيل وجودها مستقلة وهذا أمر منطقي لان هذه الأجزاء شائعة بين الشركاء ولأن هنا الشيوع إجباري يجعل من الجزء المفرز تابعا ولصيقا بالجزء الشائع، وما ينبغي الإشارة إليه أن المشرع عندما منع تقسيم وبيع تلك الأجزاء المشتركة لم يشر إليها في الآلية التعاقدية الاتفاقية، بل تم ربط تصرف التقسيم بدعوى التقسيم والبيع بالمزاد العلني، وهاتان الحالتان نجدهما في قسمة المال الشائع وإمكانية شراء احد الشركاء له في الشيوع عبر القضاء[4]، والملاحظ أن هذا الأثر يتعلق بالأجزاء الشائعة في الملكية المشتركة، وان

---

[1]– بن سعدة حدة، القيود الواردة على حق الملكية المشتركة في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والإجتماعية، جامعة زيان عاشور بالجلفة الجزائر، المجلد 06، العدد 02، ص 562.

[2]– بن سعدة حدة، مرجع سبق ذكره، ص 563.

[3]– المادة 747 من القانون المدني الجزائري.

[4]– المواد 722 ، 723 ، 724 و 728 من القانون المدني الجزائري.

المشرع تجاهل حالة نزع الملكية من اجل المنفعة العامة والتي يمكن ان يكون موضوعها الأجزاء المشتركة دون الأجزاء الخاصة، وعلى النقيض من ذلك نجد المشرع الفرنسي قد نص على ذلك في المادة 16 من قانون الملكية المشتركة الفرنسي رقم 557/65 المؤرخ في 10 جويلية 1965 [1].

أما في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية فإن المستأجر المستفيد لا يملك الجزء المفرز المنتسب لنظام الملكية المشتركة، وبالنتيجة ليس له إلا حق الانتفاع والاستعمال دون حق التصرف فيه، ذلك أن التصرف في الأجزاء المشتركة مرتبط بالتصرف في الجزء الخاص التابع لها نظرا لما لها من ارتباط، ما لم تنتقل إليه الملكية وانتظار مدة عدم التصرف التي يحددها قانون المالية العامة للدولة.

الفرع الثاني: واجبات المستأجر المستفيد اتجاه نظام الأجزاء المشتركة

إن الطبيعة القانونية تفرض حتما أن يقابل حق المستأجر المستفيد سواء كان مالكاً أو شاغلاً في الأملاك المشتركة بانتفاع واستعمال والتصرف في الأجزاء المشتركة، ومقابل ذلك يجب عليه أن يلتزم بالسهر على تطبيق الالتزامات التي تفرضها عليه قواعد نظام الملكية المشتركة، ويكون هذا الواجب اتجاه المتعهد بالترقية العقارية الذي من صلاحيته تسيير الأجزاء المشتركة (البند الأول) وإتجاه بقية المستأجرين المستفدين (البند الثاني).

البند الأول: واجبات المستأجر المستفيد اتجاه المتعهد بالترقية العقارية في ما يخص نظام الملكية المشتركة

إن معالجة أزمة السكن وتوفير ظروف المعيشة الجيدة للمواطن التي تعول عليها الدولة الجزائرية عبر آلية البيع بالإيجار تتطلب المحافظة على البناية والتسيير الجيد وإدارة الأجزاء المشتركة لها، وعلى هذا الأساس يستحسن تشكيل مجموعة الشركاء في الملكية في شكل جمعية ذات شخصية معنوية تكتسب الشخصية المعنوية بمجرد اعتمادها، وتستمر مادامت المحلات المكونة لها تنتمي لعدة شركاء في الملكية وتنتهي في حالة ما إذا أصبحت البناية ملكا لشخص واحد، وقبل هذا يتعين علي المرقي العقاري أن يحدد بدقة الأجزاء المشتركة، وأن يعد نظام الملكية المشتركة طبقا للنصوص المنظمة لقواعد الملكية المشتركة،

[1] - « … lorsque l'expropriation porte uniquement sur des parties commues a l'ensemble des copropriétaires, elle est valablement poursuivie et prononcée a l'encontre du syndicat représentant les copropriétaires et titulaires de droits réels immobiliers… »

وإدارة تلك الأملاك خلال مدة سنتين ابتداء من بيع آخر جزء من البنيات المعينة والعمل علي تحويلها لجمعية الشركاء التي عينها المقتنون[1].

غير أن الأمر يختلف في سكنات البيع بالإيجار إذْ أن المشرع أوكل إدارة هذه الأجزاء وتسييرها إلي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره طالما انها مازالت مالكة وان مدة انتقال ملكية الأجزاء الخاصة معلقة علي مدى استكمال كل أقساط التي تشكل ثمن الشقة خلال فترة أقصاها 25 سنة، وان الحفاظ علي الأحياء وبنايات السكنات المخصصة في إطار البيع بالإيجار تقتضي إبقاء تسيير وإدارة الأجزاء المشتركة للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لما لها من خبرة وإمكانيات تسمح لها بذلك[2]، وهذا يعني حلول الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره محل الهيئات المكلفة بإدارة وتسيير الملكية المشتركة التي أقرها المرسوم التنفيذي رقم 99/14، وعليه تنفرد الوكالة عبر مديرية التسيير العقاري باتخاذ جميع القرارات التي كانت تتخذها تلك الهيئات[3].

ويمتد هذا الحلول طيلة مدة عقد البيع بالإيجار إلي غاية انتقال آخر جزء خاص مملوك مفرز بصفة نهائية تامة إلي الشريك في الملكية[4]، ويتعين علي المرقي العقاري إعداد نظام الملكية المشتركة طبقا لما هو معمول به في المرسوم رقم 99/14 وتحويل وسائل تسيير الأملاك العقارية محل العقود السالفة الذكر، إلي الأجهزة التي وضعها أو عينها المقتنون خلال مدة سنتين ابتداء من بيع آخر جزء من البناية المعينة، وهو المعمول به حالياً بناء علي نصوص أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 السالف ذكره.

---

[1]– المواد 04، 05 و06 من المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

[2]– فرحات حميد، مرجع سبق ذكره، ص 339 و340.

[3]– **الجمعية العامة** وتتشكل من الشركاء في الملك أو الشاغليين في شكل جمعية ذات شخصية معنوية، وتتولى المحافظة على البناية أو مجموعة البنايات وتسيير وإدارة الأجزاء المشتركة، وتتمتع بأهلية التقاضي بحيث نص ملحق القرار المؤرخ في 30 أوت سنة 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار السالف الذكر في المادة 12 منه علي ما يلي: «يتولي تسيير وإدارة الأجزاء المشتركة من البناية أو البنايات التي يكون فيها المسكن موضوع العقد الحالي جزء منها، المتعهد بالترقية العقارية أو القائم بإدارة أملاك الدولة الذي يقوم بتعيينه بموجب إتفاقية».

المتصرف هو الشخص المفوض الذي ينوب عن جمعية الشركاء في الملك والشاغليين له، وهو المكلف بتطبيق أحكام نظام الملكية المشتركة وتنفيذ قرارات الجمعية العامة، ويكلف بإدارة البناية والعمل علي الحفاظ عليها وعلي أمنها.

[4]– عكس ما هو معمول به في عقد بيع السكن الذي هو في طور الانجاز وكذا في عقد حفظ الحق، حسب ما نصت عليه المادة 38 من القانون 01/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية.

وما ينبغي الإشارة إليه أن نموذج عقد البيع بالإيجار الأول الملغي نص[1] علي ضرورة انتساب المستأجر المستفيد لتلك الأجهزة المسيرة للمبني أو لمجموع البنايات وفقاً لما تنص عليه القوانين المنظمة لنظام الملكية المشتركة، وهو ما لا نجد له أثراً في نصوص مواد ملحق القرار المؤرخ في 30 أوت سنة 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار المعتمد حاليا، والذي اكتفي بتصرح المستأجر المستفيد بالإنضمام إلى القواعد التي تنظم الملكية المشتركة، وإلزام المستأجر المستفيد بأن يسدد مبلغ التكاليف مثلما سبق تحديدها في نظام الملكية المشتركة المطبقة على سكنات صيغة البيع بالإيجار، وأوكل مهام تسيير وإدارة الأجزاء المشتركة من البناية او البنايات إلي المتعهد بالترقية العقارية وهي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره أو القائم بإدارة الأملاك الذي يقوم بتعيينه لإدارة وتسيير الأجزاء المشتركة من قبل المتعهد بالترقية العقارية، ويلزم المستأجر المستفيد بدفع أعباء مالية مخصصة كل شهر كواجب وحق مقابل التسيير والانتفاع من تلك الأجزاء المشتركة، ويضاف إليها إلزام المستأجر المستفيد سواء أثناء مرحلة الانتفاع بالمسكن أو بعد انتقال الملكية إليه، بدفعه أعباء الملكية المشتركة طالما يتمتع بالجزء الخاص به، وهذا ما نصت عليه المادة 21 من نظام الملكية المشتركة الخاص بسكنات البيع بالإيجار.

يلزم المستأجر المستفيد بتسديد أعباء الأجزاء المشتركة[2] من صيانة وترميم سواء كانت تنتمي هذه الأعباء إلي الصنف الأول أو الصنف الثاني ودفعها للمتعهد بالترقية العقارية القائم بإدارة وتسيير هذه الأجزاء عبر فرعه المتمثل في "مديرية التسيير العقاري"[3]، وهذا بصفة دورية كل شهر وحسب حصة كل واحد منهم بحسب ما ينص عليه عقد البيع بالإيجار، ويتجلى ذلك من خلال مجموعة النصوص المنضمة لهذا العقد، إذ نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم التي تخضع المستأجر المستفيد بالإلتزام بقواعد الملكية المشتركة كما هي محددة في التشريع والتنظيم الخاص بعقد البيع بالإيجار

---

[1]– تنص المادة 14 من نموذج عقد البيع بالإيجار الأول الملغي على انه: «دون المساس بالأحكام المنصوص عليها في المادة 16 أدناه، يتعين على المستأجر المستفيد احترام قواعد الملكية المشتركة ابتداء من تاريخ التوقيع على هذا العقد.
وبهذا الصدد، يعلن انضمامه إلى إدارة العقار أو العقارات التي ينتسب إليها مسكنه والمشاركة فيها وفقا للقوانين والتنظيمات التي تحكم الملكية المشتركة.».

[2]– يفرض على المستأجر المستفيد دفع مبلغ مقدر بحوالي 3000 دج شهريا مقابل خدمات في إطار الملكية المشتركة، وما يمثل 50% من ثمن القسط الشهري، تجدون فاتورة تفصيلة لخدمات الملكية المشتركة في سكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره في قائمة الملاحق ص 320 (**الملحق رقم 03:** نموذج فاتورة خدمات الملكية المشتركة المطبقة في عقد البيع بالإيجار).

[3]– عدل للتسيير العقاري (GEST IMMO) فرع الوكالة الوطنية لتحسين السكن وترقيته نشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 148/91 وقد تم تكليفها سنة 2001 بتسيير أحياء سكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.

في إطار الترقية العقارية، ونص المادة 11 من ملحق القرار المؤرخ في 30 أوت سنة 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار المعمول به حاليا والذي يجبر المستأجر المستفيد علي تسديد تكاليف الأجزاء المشتركة، وكان المشرع أكثر وضوحا وتفصيلا في الفقرة الثانية من المادة 21 من نظام الملكية المشتركة الخاص بسكنات البيع بالإيجار علي أن تبقى أعباء الأجزاء المشتركة سواء كانت من الصنف الأول أو الصنف الثاني واجبة الأداء من قبل المستفيدين كل بحسب حصته، ويتم التسديد كل شهر لصالح مديرية التسيير العقاري والتي هي أحد فروع الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره المكلفة بانجاز وتوزيع وتسيير السكنات في إطار البيع بالإيجار.

وما يجب التنبيه إليه أنه تم إدراج عقد اتفاق مع المؤسسة "مديرية التسيير العقاري" في نفس العقد الخاص بالسكن بين الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره والمستأجر المستفيد، وأن معظم المكتتبين يوقّعون ذلك دون التمحيص في محتوى العقد الذي يتزامن مع فرحة استلام المفاتيح، وأن هذا الإتفاق يجبر عليه المستأجر المستفيد في صيغة البيع بالإيجار، والملاحظ أيضاً أنه لا يوجد فيه أي مادة قانونية تنص على وجود هذه المؤسسة "مديرية التسيير العقاري" لتسيير الاجزاء المشتركة وهو ما يخالف المرسوم التنفيذي رقم 99/14 مؤرّخ في 04 مارس 2014 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

ورغم تلك الأحكام تم تسجيل إشكالات قانونية بخصوص فواتير الأعباء المقابلة لخدمات الأجزاء المشتركة التي كلفت بها "مديرية التسيير العقاري" التي يجب عليها أن تصهر علي توفرها لضمان راحة المستأجر المستفيد، غير أنه على أرض الواقع تم تسجيل العديد من النقائص في بعض أحياء سكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، مما أثار جدلاً وإستياءًا لدى مكتتبي هذه الصيغة السكنية وأثر بالسلب على مساعى الدولة في القضاء على أزمة السكن، وأخذت هذه القضية طريقها إلى عدة محاكم وطنية[1] وفقا لمبررات قانونية استندت إليها جمعيات وطنية وولائية تخص المستأجرين المستفيدين الذين اعترضوا على هذه الاختلالات المسجلة في تسيير تلك الخدمات، حيث تقوم الوكالة الوطنية لتحسين

[1]– تم تسجيل 25 ولاية في القطر الوطني تم فيها رفع قضايا على الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ومؤسسة "مديرية التسيير العقاري"، وهي الأحكام التي كانت نهائية لصالح جمعيات المكتتبين بصيغة البيع بالإيجار تقضي كلها بإلغاء أعباء خدمات الملكية المشتركة الغير مجسدة علي أرض الواقع، للتفصيل أكثر اطّلع علي الموقع التالي: تم الاطلاع عليه يوم 2021/01/15 على الساعة 12:28.
https://akhbarelwatane.net/https://akhbarelwatane.net/%D8%AC%D8%A7%D8%B3%D8%AA-%D8%A5%D9%8A%D9%85%D9%88-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%A7%D9%84-%D9%85%D9%82%D8%A7%D8%A8%D9%84-%D8%A7%D9%84%D9%88%D9%87%D9%85/

السكن وتطويره بفرض أعباء مالية دون قيام مؤسسة "مديرية التسيير العقاري" في كثير من أحياء سكنات البيع بالإيجار بالمهام التي من المفترض ان تقوم بها على غرار الحراسة والصيانة والتنظيف وغيرها، كما تم تسجيل اشكالات قانونية تخص فاتورة الأعباء المقابلة لخدمات الأجزاء المشتركة التي كلفت بها "مديرية التسيير العقاري" فالفاتورة هي وثيقة تجارية إجبارية تبرم بين الأعوان الاقتصاديين وبين المستهلك وتسلم بمجرد إجراء البيع أو تأدية الخدمات، فيجب أن تحتوي الفاتورة على البيانات المتعلقة بالعون الاقتصادي والمشتري حسب ما ينص عليه القانون الذي يحدد شروط تحرير الفاتورة وسند التحويل ووصل التسليم والفاتورة الإجمالية وهو ما لانجده في فاتورة الاعباء المشتركة المطبق صيغة البيع بالإيجار[1].

والملاحظ أن مؤسسة "مديرية التسيير العقاري" لا تملك سجلاً تجاريا، وتُضَخُ في أرصدتها أموالاً طائلة يجهل مصيرها[2]، وهو ما يتطلب على القائمين على قطاع السكن ضرورة إلزام الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره تحرير نظام الملكية المشتركة بدقة وتوفير كافة الخدمات، ولضمان مصداقية سعي الدولة في التخفيف من أزمة السكن يجب إمضاء عقد تسيير نظام الخدمات المشتركة مع مؤسسة "مديرية التسيير العقاري" يكون منفصلا تماما عن عقد البيع بالإيجار، وهذا لتحرير المستأجر المستفيد من التبعية القسرية لهذه المؤسسة ولأعبائها المالية المرهقة دون أن تقابلها خدمات جدية.

وبالرجوع إلي التشريعات المنظمة لعقد الإيجار المفضي إلي تملك العقار المعمول به في فرنسا والمغرب يتبيّن أن هناك فرقاً في تحميل المستفيد أعباء الأجزاء المشتركة، فالمادة 29 من القانون الفرنسي

---

(1) – للاطلاع على شروط وشكل الفاتورة في التشريع الجزائري يرجي مراجعة المادتين رقم 33 و34 من القانون رقم 02/04 المؤرخ في 23 جوان سنة 2004، المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 27 جوان 2004 العدد 41؛ والمواد 05، 06، 07، 08 و09 من المرسوم التنفيذي رقم 468/05 مؤرخ في 10 ديسمبر سنة 2005، المحدد لشروط تحرير الفاتورة وسند التحويل ووصل التسليم والفاتورة الإجمالية و كيفيات ذلك، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 16 ديسمبر سنة 2005 العدد 80؛ والمادة 05 من مرسوم تنفيذي رقم 66/16 مؤرخ في 16 فبراير سنة 2016 المحدد لنموذج الوثيقة التي تقوم مقام الفاتورة وكذا فئات الأعوان الإقتصاديين الملزمين بالتعامل بها، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 22 فبراير سنة 2019 العدد 10.

(2)– ما يجب التنبيه إليه أن المؤسسات المقيدة في السجل التجاري تخضع إلي نظام المحاسبة التحليلية الذين يقوم بالمصادقة عليها محاسب عمومي معتمد، وان المؤسسات والهيئات العمومية العامة تخضع لنظام المحاسبة العامة القائمة علي الرقابة المالية القبلية التي يقوم بها المراقب المالي، ومراقبة مالية بعدية يقوم بها أمين الخزينة العمومية، وأن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره هي التي تملك سجلاً تجاريا بحكم ما ينص عليه القانون المنشئ لها، وأن مؤسسة "مديرية التسيير العقاري" هي فرع من فروع الوكالة وعدم إمتلاكها لأي سجل تجاري وتحصيلها لأعباء خدمات تسيير نظام الملكية المشتركة يجعل من نشاطها غير شرعي، مما يؤثر علي مصداقية الوكالة الوطنية لتحسين السكن وترقيته والقائمين علي قطاع السكن، والتأثير بالسلب علي مساعي الجمهورية في التخفيف من أزمة السكن.

رقم 595/84 المتعلق بالإيجار المفضي إلي تملك عقار[1]، فرقت بين الترميمات التأجيرية التي تقع علي عاتق المستأجر المستفيد باعتباره شاغلاً ومنتفعاً بالعقار محل العقد، وهذا ابتداء من سريان العقد وتسلمه للعقار إلي غاية انتهاء مدة العقد من جهة، ومن جهة أخري بين إلتزامات الصيانة والإصلاحات الضرورية الواقعة علي صلابة ومتانة المبنى التي اخضع المؤجر البائع بتحمل تكاليفها، وهو ما تبناه كذلك المشرع المغربي حرفياً في نص المادة 13 من القانون رقم 51.00 المنظم لعقد الإيجار المفضي إلي تملك عقار[2].

ويتضح جليا أن كلا من المشرع الفرنسي والمغربي قاربا بين هذا الالتزام والتزام المؤجر في عقد الإيجار البسيط، الذي تقع علي عاتقه أعباء الإصلاحات الضرورية طيلة مدة عقد الإيجار، وهي تختلف عن الترميمات الإيجارية البسيطة التي يتحملها المستأجر، ففي عقد الإيجار المفضي إلي تملك عقار في التشريع الفرنسي والمغربي يفرض علي البائع المؤجر تحمل الترميمات الضرورية للأساسات التي يقوم عليها المبنى بما فيها الأسطح والأنابيب التابعة للمبنى، لأن الإصلاحات الأساسية هي من واجبات البائع المؤجر، وأن العيب الموجود في البناية هو أهم ضمانات البائع المؤجر سواء بمقتضي أثار عقد البيع أو ما يقتضيه عقد الإيجار، وكلا العقدين جعلا ضمان عيب الشئ على عاتق البائع أو المؤجر حسب الأحوال[3]، وفي عقد الإيجار المفضي إلي تملك عقار نجد أن المؤجر البائع في بداية العقد يتمتع بمركز قانوني كمؤجر وأثناء انتقال الملكية يصبح في مركز قانوني كبائع، وعلى هذا الأساس إذا طرأ عيب في البناية أدى إلي منع الشركاء من الانتفاع بأملاكهم الخاصة أو تمتعهم بالأجزاء المشتركة منعاً بليغاً ولو مؤقتا، فيحق لهم طلب التعويض من البائع المؤجر، وهذا التعويض يكون لجميع الشركاء في الملكية ويوزع بحسب حصة كل واحد منهم في الأجزاء المشتركة، لأن هذا عيب مضمون من البائع المؤجر سواء

---

[1] - Article 29 Créé par Loi 84-595 1984-07-12 JORF 13 juillet 1984 rectificatif JORF 21 juillet 1984
Dès la date d'entrée en jouissance, l'entretien et les réparations de l'immeuble incombent à l'accédant.
Toutefois, le vendeur conserve la charge des réparations relatives aux éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment ainsi qu'à tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux, et aux éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion de leurs parties mobiles.

[2]– تنص المادة13 من القانون رقم 51.00 المنظم لعقد الإيجار المفضي إلي تملك عقار علي انه: «بالإضافة إلى الواجبات المتعلقة بالتسليم و الضمان... يلتزم البائع بتحمل مصاريف الإصلاحات الواردة على العناصر التي يرتكز عليها ثبات أو صلابة العقار و كذا جميع العناصر المكونة له أو الملازمة له.».

[3]– فرحات حميد، مرجع سبق ذكره، ص116.

كان بموجب عقد البيع أو بموجب عقد الإيجار، ويبقي علي البائع المؤجر في عقد الإيجار المفضي إلي تملك العقار إصلاح العيب[1].

أما في عقد "البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية" النموذج الجزائري، فان المشرع حمل المستأجر المستفيد كل التكاليف الضرورية والبسيطة لصيانة الأجزاء المفرزة والمشتركة منها، واعتبرها من تبعات الانتفاع بهذه الأجزاء، مع إبقاء حقه في الرجوع علي المتعهد بالترقية العقارية بإعمال قاعدة الضمان العشري وضمان تأمين المبني، الذين يشكلان نوعاً من حماية لمستأجر المستفيد.

البند الثاني: واجبات المستأجر المستفيد إتجاه بقية المستأجرين المستفيدين

إن التزامات المستأجر المستفيد نحو باقي الشركاء تتقيد بالقيود التي ترد علي حقه في استعمال الأجزاء الخاصة، لأنه هو من يمارس حقوقه في الانتفاع والاستعمال بكل حرية لتلك الأجزاء المشتركة، شريطة عدم تعسفه وينبغي له أن لا يمس بحقوق باقي الشركاء الآخرين وان لا يلحق ضرراً بتلك الأجزاء المشتركة وبما أعدت له[2].

فنظام الملكية المشتركة يفرض علي المالكين والشاغلين احترام الجوار الذي يربطهم ببقية الشركاء في العقار الخاضع لنظام الملكية المشتركة، وأن لا يتعسفو في استعمال حقهم، ويعرف التعسف في استعمال الحق بأنه استعمال الحق على وجه غير مشروع عن الغرض الموضوع والمرسوم له، فأي خطاء منه يؤدي إلي إلحاق ضرر بجيرانه[3]، ومعنى هذا عليه أن يتجنب الغلو في استعمال حقه ولو كانت القوانين والأنظمة تسمح له بذلك، ومن صور التصرفات التي يعدُ القيام بها من قبيل التعسف في استعمال الحق، استخدام الشرفات والمقصورات كأماكن لنشر الثياب، أو إلصاق لافتات علي أبواب الحصص ذات الطابع الاشهاري، واستخدام الآلات ذات الأصوات المترفعة[4].

ومن أجل الإستعمال الحسن للأجزاء المشتركة، يستوجب النظر إلي طبيعة الضرر الحاصل وتقديره قضائيا، فإذا كان مألوفاً استمر على حاله، وان كان الضرر غير مألوف فيتوجب النظر إليه، أو

---

[1]– جيهان بونبات ، مرجع سبق ذكره، ص 116 .

[2]– المادة 749 من القانون المدني الجزائري، وكذلك الباب الثاني من الجزء الأول من ملحق نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية، المرسوم التنفيذي رقم 99/14.

[3]– عواطف زرارة، عدم التعسف في استعمال الملكية العقارية الخاصة، رسالة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة 1 الجزائر، الموسم الجامعي 2007–2008، ص 42.

[4]– المرسوم التنفيذي رقم 184/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المنظم لأثار الضجيج، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 1993/07/28 العدد 50.

يتم السماح بمزاولته ضمن شروط صارمة وذلك بتعديل شروط استعماله واستغلاله سواء في الجزء الخاص أو المشترك تحقيقا لمبدأ حسن الجوار، وإما المطالبة بإزالة هذا الضرر والعمل علي تصليحه وهذا إما من طرف بقية الشركاء المالكين والمستأجرين المستفيدين أو من قبل الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عبر مديرية التسيير العقاري، دون المساس بحقهم في المطالبة بالتعويض.

ويجب التذكير هنا إلي ما أقرت به المادة 18 من ملحق القرار المؤرخ في 30 أوت من سنة 2021 المتضمن نموذج العقد البيع بالإيجار المطبق حاليا، والتي يتعهد فيها طرفا عقد البيع بالإيجار بتنفيذ جميع الالتزامات التعاقدية بحسن النية المتبادلة وفقا لبنود هذا العقد والنصوص المنظمة له، والتي من بينها التزام المستأجر المستفيد باحترام نظام الملكية المشتركة المطبقة في سكنات صيغة البيع بالإيجار تحت طائلة البطلان.

إن الدولة تحرص على الثضاء على أزمة السكن ببلادنا وفق للمقتضيات الحضرية عبر آلية البيع بالإيجار بتقديم أحسن إطار معيشي للمواطنين وبموجب نظام الملكية المشتركة المطبق في المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار وعليه فلن يكون للمستأجر المستفيد حق إستغلال مسكنه فحسب، بل أيضا حق التمتع بفضاء حضاري يراعي معايير الجودة بتوفيره على لكل المرافق الضرورية للمحيط الحضري الذي يساهم في التفاعلات الإجتماعية.

يتضح أنه تقع على المستأجر المستفيد إلتزمات عديدة تتجه إلي التشديد وحمله على بإلتزامات اخري كانت بمقتضي القواعد العامة يتحملها المالك وهذا خروجا عن القواعد العامة، وأن تلك القواعد العامة في مجال إلتزمات المستأجر المستفيد تتضاءل في عقد البيع بالإيجار في القواعد العامة، وتكون أكثر إنحصاراً بسبب تنظيم المشرع لعقد البيع بالإيجار لإلتزمات المستأجر المستفيد بنصوص خاصة نظرا للطبيعة الخاصة لعقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية، كما يتضح أن المشرع الجزائري ألزم المستأجر المستفيد بالإنضمام إلي نظام الملكية المشتركة بمجرد إبرام عقد البيع بالإيجار وتسلمه لمسكنه، وأن نظام الملكية المشتركة المطبق في صيغة البيع بالإيجار هو من نوع خاص إذ لا نجد الهيئات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 11/14 المتعلق بنظام الملكية المشتركة من الجمعية العامة والمتصرف، فالوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره هي الجهة المكلفة بالإشراف علي تطبيق هذا النظام وتقديم خدمات الملكية المشتركة وما على المستأجر المستفيد إلى الخضوع إلى هذا النظام.

وعليه أن الأثار المترتبة عن عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية ترتكز على محورين أساسين، أحدهما يتعلق بإلتزامات المتعهد بالترقية العقارية والأخر يرتبط بالإلتزمات الواقعة علي المستأجر

المستفيد، فقد حاول المشرع الجزائري خلق توازن بين طرفي عقد البيع بالإيجار مما قد يعود بنتائج إيجابية علي معالجة أزمة السكن ببلادنا.

إن أثار عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية جاءت لتكمل الجزء الأول من الدراسة المرتبط بتحقيق غاية الدولة في معالجة أزمة السكن ببلادنا، غير أنه رغم أهمية الأحكام المتعلقة بأثار العقد البيع بالإيجار في خلق توازن عقدي إلى أنه مازالت جملة من العوائق تحد من فعالية هذه الصيغة في معالجتها لأزمة السكن إذ نجد عدم تكافء في الإلتزمات الملقاة على عاتق أطراف عقد البيع بالإيجار التي تمس من المركز القانوني للمستأجر المستفيد الذي يعتبر في مركز ضعف بسبب حاجته للسكن لذا يتعين على القائمين علي صيغة البيع بالإيجار توفير حماية وضمانات أكثر للمستأجر المستفيد ووضع حد للعقبات التي تحول دون تحقيق غاية الدولة في معالجتها لأزمة السكن عبر آلية البيع بالإيجار في الترقية العقارية.

خاتمة

خاتمة:

لقد حاولنا بهذه الدراسة مقاربة موضوع البيع بالإيجار في الترقية العقارية ودوره في معالجة أزمة السكن بالجزائر، وهذا بعد حوالي واحد وعشرين سنة من دخول المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المتضمن شروط الإستفادة من صيغة البيع بالإيجار حيز التطبيق، وذلك للوقوف علي مدى مساهمة هذه الآلية في معالجة أزمة السكن، وكذا لإبراز الإشكالات القانونية التي يطرحها النظام القانوني المنظم لهذه الصيغة السكنية الإجتماعية، والوقوف على مدى توفيرها لبيئة عقارية أمنة تستجيب لطلب سكن إجتماعي في أفضل الشروط الممكنة، وكذا لتقييم نجاعة الإطار القانوني المنظم لصيغة البيع بالإيجار في الترقية العقارية والبحث في الحماية القانونية التي يستوجبها هذا العقد الذي يسعى من خلاله المشرع الجزائري إلى إرساء قواعد الثقة والأمن عبر هذه الآلية الجديدة لإكتساب سكن إجتماعي، مواكبةً لدور الدولة الجزائرية في تحقيق تعهداتها في مجال الإسكان الذي يعتبر واحداً من أهم ركائز التنمية، ومدى تحقيقها للرهان الإقتصادي والإجتماعي المتمثل في تنمية قطاع السكن ببلادنا الذي أضحي معياراً لقياس مدى نمو وتطور أي بلد.

لقد حولنا رصد تعاقب القوانيين التي نضمت أحكام عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية بداية من التطرق إلى مفهوم هذه الآلية القانونية المطبقة في إكتساب سكن إجتماعي موجه للفئات المتوسطة الدخل، والتطرق إلى الطبيعة القانونية لهذا العقد ومعرفة موقف الشريعة الإسلامية والمشرع الجزائري من ذلك، كما تمت أيضا دراسة أركان البيع بالإيجار وأهم شروطه والإجراءات التي يتعين إحترامها كي يرتب هذا العقد أثاره القانونية، فضلاً عن التطرق إلى المقتضيات المتعلقة بأثار عقد البيع بالإيجار ودورها في معالجة أزمة السكن ببلادنا.

ترتكز الأثار القانونية لعقد البيع بالإيجار على محورين أساسين، أحدهما يتعلق بإلتزامات المتعهد بالترقية العقارية والأخر يرتبط بالإلتزمات الواقعة علي المستأجر المستفيد، لذلك حاول المشرع الجزائري خلق توازن بين طرفي عقد البيع بالإيجار بما يعود بنتائج إيجابية علي معالجة أزمة السكن ببلادنا.

لقد خلصت هذه الدراسة إلى مجموعة من النتائج حول هذا الموضوع ومن أهمها ما يلي:

01) لقد لمسنا حرص المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم الذي ينظم عقد البيع بالإيجار وأتبعه بجملة من التعديلات، فضلاً عن إصدار وزارة السكن والعمران للعديد من القرارات المنظمة لهذا العقد، إلا أن ذلك لم يكن كافياً لتفعيل آلية البيع بالإيجار للتخفيف من

أزمة السكن، إذ تم تسجيل العديد من المشاكل التي قد تعيق المستأجر المستفيد من إمتلاك مسكن في ظروف هادئة.

02) لقد إتسم النظام القانوني لعقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية بالقصور في بعض الجوانب والتناقض في جوانب أخرى وعدم الوضوح أحياناً.

03) جاءت الصيغة السكنية الجديدة "البيع بالإيجار في الترقية العقارية" لتأصيل دور الدولة في ترقية حياة المواطن الجزائري المتوسط الدخل الذي يتراوح دخله بين 24.000 دج وما قيمته 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون لتكون جهداً مكملاً للمبادرات السابقة ومضافاً للصيغ السكنية التقليدية المعروفة، وتتمثل صيغة البيع بالإيجار في منح انتفاع من سكن مع الحصول على ملكيته بعد الاستمرار في دفع كلفته لمدة أقصاها 25 سنة.

04) إن مفهوم عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية هو عبارة عن صيغة سكنية جديدة تتماشي مع النظام الاجتماعي والاقتصادي العام وتندرج ضمن مسعى الدولة في القضاء علي أزمة السكن، وتطوير وتنويع العرض في مجال السكن العمومي ليسمح ذلك بالتكفل بأكبر قدر من طالبي السكن من الفئات المتوسطة الدخل وتمكنهم من سكن تتوفر فيه مواصفات: الكلفة المقبولة والمساحة والجودة بما يتناسب مع قدراتهم الاقتصادية ووضعياتهم الاجتماعية وتمكنهم من بلوغ أهدافهم في تملك سكن دون إرهاق مالي بعيداً عن متاهات الإنتظار الذي يدوم سنوات.

05) تثار إشكالية بخصوص العلم بعناصر موضوع عقد البيع بالإيجار ولاسيما في تعيين المسكن وتحديد مواصفاته وآجال تسليمه وثمنه والتعويضات المستحقة في حالة التأخير بحيث أنه في كثير من المرات تعتبر عملية تعيين المساكن محل عقد البيع بالإيجار منافية لفحوى النصوص المنظمة لصيغة البيع بالإيجار وقرارات وزارة السكن، مما يفشى قلاقل من شأنها إثارة غضب المكتتبين والمساس بمصداقية الجهات الراعية لهذا البرامج السكنية.

06) قد ألزم المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم والنصوص المكملة له طرفي عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية بمجموعة من الشروط الموضوعية والشكلية، إذ تشترط هذه النصوص المنظمة لصيغة البيع بالإيجار إقتصار الطرف الأول في تحديد العلاقة العقدية في إطار البيع بالإيجار على الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره حصراً دون غيرها من المرقين العقاريين، وتأخذ علي عاتقها عملية دراسة الطلبات والفصل فيها وانجاز برامج سكنات البيع بالإيجار بما فيها اقتناء الأرضيات والتعاقد مع المقاولات المنفذة لتلك البرامج السكنية، وكذا توزيع السكنات وتحصيل

تكاليفها وتسيير الأجزاء المشتركة، وهي مهمة ثقيلة جدا تقع علي عاتق مرق عقاري واحد وتعتبر من بين أحد الأسباب التي أدت إلى التأخر في انجاز المشاريع وعدم تسليم السكنات في مواعيدها المحددة.

07) رغم سعي المشرع إلي تحسين نوعية السكن الموجه في إطار البيع بالإيجار من خلال النص في دفتر شروط يستجيب لتطلعات المستأجر المستفيد على احترام النمط المعيشي له وتوفير معايير الراحة والرفاهية، إلاّ انه لاحظنا غياب نصوص في دفتر الشروط المطبق على السكنات المخصصة للبيع بالإيجار تؤسس وتلزم باحترام النمط الثقافي والعمراني لكل منطقة.

08) إن تحديد وزارة السكن للفئات المتوسطة الدخل بين حد أقصي وحد ادني للدخل الوطني المضمون هو تحديد قاصر لا يمت بأي صلة للمعايير الدقيقة والموضوعية، خاصة أمام انهيار العملة الوطنية وانهيار القدرة الشرائية والتي جعلت الكثير من متوسطي الدخل بحسب وزارة السكن من الفئات الهشة والضعيفة، وعلى هذا الأساس فان إعمال هذا الشرط وفق محددات وزارة السكن لهذه الفئات هو تعد صارخ علي العدالة الاجتماعية.

09) كما تم رصد إشكالية أخري في تحديد مفهوم عبارة "الملكية التامة"، ذلك لأنه يمكن للمترشح للاستفادة من عقد البيع بالإيجار أن يكون مالكاً لقطعة ارض معدة وصالحة للبناء أو لسكن ذي استعمال سكني دون أن يكون ذلك مقّيداً في البطاقية الوطنية للسكن التي تجرد كل مالك للسكن، وهذا في حالة اكتساب ملكية عقارية عبر الميراث مثلاً، خاصة إذا لم يباشر المترشح المستفيد وباقي الورثة لهذا العقار إلى القيام بإجراءات نقل الملكية، مما يفسح المجال للمترشح بالاستفادة من عقد البيع بالإيجار في هذه الحالة بإحتمال التحايل علي أحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم وذلك بتعمده إطالة إجراءات نقل الملكية المشاعة وفرز حصته منها، رغم انه في الحقيقة يعد في حكم المُقصي من الاستفادة خاصة إن كانت حصته من الملّك تتمثل في قطعة أرضية مخصصة للبناء تتجاوز مساحتها 50م2، مما قد يشكل ثغرة قانونية في النظام القانوني لصيغة البيع بالإيجار.

10) في حال تطبيق أي تعديل للنظام القانوني يتعلق بشروط البيع بالإيجار فإن كل ما يقع يتجه نحو المستقبل ولا يكون له اثر رجعي، ولا يحق للمتعهد بالترقية العقارية إجبار المستأجر المستفيد بالإمتثال لهذه الشروط وإلا اعتبر ذلك تعديا علي حقوقه وتعسفاً في حقه، مما يتيح له حق اللجوء إلي القضاء لطلب حماية حقوقه العقدية بعدم تطبيق القانون الذي يرى أنه قد ظلمه أو أي اتفاق أخر

بأثر رجعي يمس مركزه القانوني وحقوقه الناجمة عن عقد البيع بالإيجار والنصوص القانونية المنظمة له، وهو ما يجعل من المادة 01 من نموذج عقد البيع بالإيجار المؤرخ في 30 أوت 2021 غير قانونية لأنها تمس بالمركز القانوني للمستأجر المستفيد.

11) أصبح إعمال شرط عدم الحصول على مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه يمس المترشح للاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار وزوجه، حيث تم تسجيل إشكالية قانونية حين خروج المشرع عن القواعد العامة المقررة في قانون الأسرة واقر باتحاد الذمة المالية للزوجين بالنسبة لشرطي توفر الزوجين على الدخل المتوسط وعدم تملك أحدهما لعقار، بموجب أحكام المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 105/01المعدل والمتمم التي جاءت مخالفة لأحكام المادة 37 من قانون الأسرة الجزائري التي تؤكد أن ذمة الزوجين المالية مستقلة عن بعضها، فلم يحدد المشرع الالتزامات والحقوق والآثار لاسيما في حالة الطلاق أو في حالة الوفاة، أين يثبت للزوج(ة) نصيب كوارث مع باقي الورثة.

12) كما تطرح إشكالية أخرى تتعلق بشرط دخل المستأجر المستفيد خاصة حيث أن صيغة البيع بالإيجار هي صيغة سكنية ذات بُعد اجتماعي تُمكن المواطنين المتوسطي الدخل من تملك سكن اجتماعي تراعي فيه قدرتهم المالية، وأن أمر تحديد هذه الفئات متروك حالياً لتقديرات وزارة السكن والعمران، وعليه فإن تحديد وزارة السكن للفئات المتوسطة الدخل بين حد أقصي وحد أدني للدخل الوطني المضمون هو تحديد قاصر لا يمت بأية صلة للمعايير الدقيقة والموضوعية وللعدالة الإجتماعية، خاصة أمام انهيار العملة الوطنية وانهيار القدرة الشرائية التي جعلت الكثير من متوسطي الدخل بحسب وزارة السكن من الفئات الهشة والضعيفة، وعلى هذا الأساس فان إعمال هذا الشرط وفق محددات وزارة السكن لهذه الفئات هو تعد صارخ علي العدالة الاجتماعية ومبدأ تكافئ الفرص.

13) كما اشترط المشرع الجزائري أيضاً علي المستأجر المستفيد عدم تجاوز الحد الأقصى في السن، حقيقة أن هذا الشرط يتنافي مع الغرض الاجتماعي لهذا العقد وانه في حقيقة الأمر لم يفرض للاستفادة من صيغة البيع بالإيجار، وإنما وضع كنوع من الضمان لتحصيل المتعهد بالترقية العقارية لمستحقاته المالية الواقعة في ذمة المستأجرين المستفيدين، غير أن الواقع العملي لهذا الشرط افرز عدة إشكاليات تخص فئة المستأجرين المستفيدين ممن قرب سنهم من الحد الأقصى إذ تم رفض بعض ملفات مكتتبي سكنات البيع بالإيجار بحجة تجاوزهم السن المحدد في المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01، خاصة وأن التأخر في انجاز وتسلم هذه السكنات جعلهم يصبحون في حكم

المقصيين من برنامج البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية وخارج شروط الاستفادة القانونية يوم إبرام عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، لعدم استيفائهم لشروط القبول بسبب تجاوزهم السن القانوني المحدد في للمرسوم التنفيذي رقم 105/01، وهذا يعتبر تعسفا في حق هذه الفئة من المجتمع الجزائري وتجاوزاً لأهداف الدولة التي تسعي إلي توفير سكن يحقق كرامة المواطن.

14) ليس هناك أي نص يلزم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بانجاز المساكن في موعد محدد وليس للمستأجر المستفيد أية وسيلة لإجبار الوكالة على ذلك بما في ذلك توقيع غرامات تأخيرية عليها.

15) لم تعتمد الوكالة الوطنية للسكن وتطويره لغاية الآن أسلوباً شفافاً لإشهار سلم تنقيط خاص يضبط المعايير المحددة لأولوية الإستفادة من سكنات صيغة البيع بالإيجار، مما يجعل المعيار الوحيد المعمول به لمنح السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار هو التسلسل الزمني لتاريخ إيداع الطلب، ما قد يشكل هذا المعيار عقبة تحول دون تحقيق العدالة الاجتماعية المرجوة من آلية البيع بالإيجار، إذ لا يعقل أن تستفيد مواطنة عزباء من سكن قبل رب أسرة يعاني من تبعات أزمة السكن بسبب توفرها للأنترنات ودرايتها بخبايا الإعلام الآلي وفي مقابل فإن عدم حيازة رب الأسرة على أنترنات ووسلية الإعلام الآلي تحرمه من المراتب الأولي في الترتيب التسلسلي.

16) إن إجراءات إتمام نقل الملكية إلى المستأجر المستفيد في إطار آلية البيع بالإيجار قد تصطدم بإشكالات كثيرة تؤثر فى الواقع العملي علي عملية إتمامها، وتُثار هذه الإشكالات في حال التأخر في تسوية ملكية الأرضية التي تنجز عليها برامج سكنات البيع بالإيجار مما ينجر عنها عدم حصول المتعهد بالترقية العقارية علي شهادة المطابقة في حينها، وعليه يصعب تحرير عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية وتفوت على المستفيد فرص التمتع بمسكنه وتعرضه إلى إحتمال تضخيم الأقساط المتبقية خاصة إذا كان كبيراً في السن، وعموماً فإن هذه الإشكالية تنعكس سلباً على صيغة البيع بالإيجار برمتها الأمر الذي يستوجب إتخاذ إجراءات حاسمة سنتعرض لها في التوصيات لاحقاً.

17) إن محاولة ضبط آثار هذا العقد بتحديد التزامات كل من المستأجر المستفيد والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره تتميز بصعوبة، خاصة وأن هذه الالتزامات لم يرد تفصيلها في النصوص المنظمة لعقد البيع بالإيجار فكل ما ورد فيها عبارة عن إشارات عامة تستوجب الضبط والتفصيل، بحيث لو تظبط آثار هذا العقد بشكل محكم وصريح تزول أسباب التأويلات والتفسيرات الذاتية بما يجعل من

هذا العقد شريعة باتة للمستأجر المستفيد والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، فتستتب المراكز القانونية وبذلك يتحقق الأمن القانوني.

18) إن عملية تسليم المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار قد تطرح بعض المشاكل خاصة في ما يتعلق بزمان تسليم السكنات في بعض المشاريع، ما ينجر عنها من تبعات تؤثر على المستأجر المستفيد بالسلب وتؤثر علي مصداقية صيغة البيع بالإيجار برمتها كآلية لمعالجة أزمة السكن ببلادنا، خاصة في غياب النصوص التي تضبط مواعيد عملية تسليم تلك السكنات، وهذا راجع إلي عدة مشاكل تواجهها هذه الصيغة السكنية منها مشكلة قلة الوعاء العقاري الموجه للبناء والإجراءات المعقدة التي تخص عملية التنازل عن القطع الأرضية لصالح مشاريع صيغة البيع بالإيجار، وصعوبة الحصول على رخصة البناء فمشكل غياب سندات ملكية الأرضية التي أنجزت عليها تلك السكنات، كل ذلك يتسبب في استحالة إبرام عقد البيع بالإيجار لغياب الملف القاعدي، مما يشكل أحد أسباب تأخر عملية تسليم تلك السكنات إلي المستأجر المستفيد خاصة وان عملية تسليم مفاتيح سكناتهم تتم بعد استيفاء الشروط القانونية كاملة، مما يتطلب مراجعة جزئية وجادة للقانون الذي يضبط عملية تمكين المتعهد بالترقية العقارية من هذه المشاريع ومسارات إنجازها وما يترتب على الإخلال بالمواعيد والنوعية.

19) أما فيما يتعلق بإلتزام المتعهد بالترقية العقارية بالصيانة المتعلقة بالمسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار وأجزائه المشتركة فالأصل يقتضي تحمّل المؤجر الترميمات الضرورية في حين يتحمل المستأجر الترميمات التأجيرية ما لم يوجد اتفاق مخالف، لكن الأمر يتغير في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، بحيث أن المادة 13 من نموذج عقد البيع بالإيجار حملت المستأجر المستفيد تكاليف القيام بجميع إصلاحات الصيانة، مما قد يؤثر علي المستأجر المستفيد بتحميله تكاليف هو في غني عنها، ونتيجة لذلك فإن التوازن العقدي في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية قد يختل ويتأثر سلباً بذلك، فضلاً عن تأثر الدولة كذلك إزاء توفير سكن قار ومعالجة أزمة السكن تحقيقاً لاستقرار المجتمع ككل.

20) إن عدم علم المستأجر المستفيد بأعباء خدمات الأجزاء المشتركة وما يترتب عنها من تبعات مالية التي تفرضها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره يشكل إخلالاً من شأنه أن ينغص الإنتفاع الهادئ للمستأجر المستفيد بالمسكن موضوع عقد البيع بالإيجار، علماً أن هذه التبعات المالية تكون محل ملحق إتفاق مع فرع "الوكالة التسيير العقاري" في نفس العقد الخاص بالبيع بالإيجار، وأن

معظم المكتتبين يوقّعون ذلك العقد الملحق دون التمحيص في محتواه في وقت يصادف إستلامهم لمساكنهم، مما يجعل الفرحة تغطى على ما يشكل إرهاقا لهم فيما بعد، وهو أمر يجب أن يستدرك بإيجاد صيغة تكون معلومة علماً ناف لكل جهالة متزامنة مع إبرام العقد الأصلي.

21) إن عملية إنتقال ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار تبقى معلقة علي وفاء المستأجر المستفيد بكامل ثمنه، والذي يعد الالتزام الجوهري والأساسي في عقد البيع بالإيجار، وأن المدة الطويلة التي يتطلبها تسديد أقساط ثمن المسكن المدعم بشكل محسوس من قبل الدولة راجعة إلي تحقيق أهداف سياستها الاجتماعية والاقتصادية الرامية إلي معالجة أزمة السكن عبر آلية البيع بالإيجار التي تشجع الأفراد متوسطي الدخل على تملك سكن بتسهيلات توافق إمكانياتهم المالية لتترجم الطابع الاجتماعي لهذا النوع من العقود الذي يهدف إلى معالجة أزمة السكن ببلادنا، ويندرج ذلك في مسعى الدولة إلى رفع الغبن عن الطبقة المتوسطة وتوسيع قاعدة الإستفادة بشكل أفقي قصد تحقيق العدالة الإجتماعية قدر المستطاع، كما أصبح للمستأجر المستفيد دوراً هاماً في إشراكه في معالجة أزمة السكن ببلادنا وذلك من خلال المساهمة النسبية في تمويل مشروع انجاز السكنات في إطار البيع بالإيجار رغم أنها مساهمة بسيطة إلا أنها تهدف إلى بث روح السؤولية في المستأجر المستفيد بما يعزز الحفاظ على الحضيرة الوطنية للسكنات.

22) إن حساب السعر الإجمالي للمسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار يتضمن مصاريف الإنجاز، وعدداً من النفقات منها التكاليف المالية وتكاليف التسيير التقني والإداري المحسوبة على الفترة التي تسبق نقل الملكية بالإضافة إلى سعر شراء الأرض، هذا الأخير يطرح إشكالية سعر المسكن في إطار البيع بالإيجار الموحد وطنيا رغم أن سعر الأرض يختلف من ولاية إلى أخرى، وحتى داخل الولاية الواحدة فهو يختلف من منطقة لأخرى حسب عدة معايير، مما يترتب عليه محاولة بعض المستفدين التحايل على القانون المنظم لصيغة البيع بالإيجار خاصة في شرط الإقامة ومحاولة الإستفادة من سكن في كبرى المدن ومنه قد يختل التوزيع السكاني في الجزائر.

23) يتعين علي المستأجر المستفيد استعمال المسكن موضوع البيع بالإيجار وفقاً لما جرى الاتفاق عليه في العقد، فالمحلات السكنية المخصصة في إطار البيع بالإيجار تستغل وتستعمل استعمالاً شخصياً مخصصاً للاستعمال السكني البحت تحقيقاً لأهداف الدولة الرامية إلي التخفيف من أزمة السكن، فيمنع منعا باتا على المستأجر المستفيد أن يؤجر مسكنه موضوع هذا العقد بصفة كلية أو جزئية، او يمارس فيه أي نشاط حرّ أو تجاري، بالإضافة إلى المحافظة علي المسكن ومشتملاته وان يمتنع عن

التصرف فيه إلي غاية انتقال ملكيته إليه، وأن يلتزم بعدم ترك السكن دون استعمال، لأن القصد من هذا الشرط هو تطهير حضيرة سكن البيع بالإيجار من الدخلاء والإنتهازيين، وبذلك يتحقق مبدأ جد مهم وهو "السكن لمن يستحقه".

24) إن المرسوم الخاص بعقد البيع بالإيجار لم ينص صراحة على الالتزام بضمان صيانة المسكن في حين أننا نجد الوزارة المكلفة بالسكن قد شددت علي هذا الالتزام لأفضلية الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لمّا حمّلت المستأجر المستفيد مسؤولية القيام بجميع الإصلاحات استناداً إلي أحكام المادة 14 من نموذج عقد البيع بالإيجار المؤرخ في 30 أوت 2021 وإلزامه بالقيام بجميع الإصلاحات دون طلب تدخل المتعهد بالترقية العقارية، وعليه نلاحظ أن المشرع الجزائري كان أكثر صرامة من خلال النصوص المنظمة لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية عندما رفع عن المتعهد بالترقية العقارية إلزامية ضمان المحافظة على محل العقد علي الرغم من انه يضل مالكا لأصل المسكن بموجب شرط احتفاظه بالملكية الذي تقرر لمصلحته، ويبقي له واجب الاصطلاحات والترميمات الضرورية الكبرى التي هي تقع علي عاتقه، وبذلك يكون قد خالف أحكام عقد الإيجار البسيط في الجزئية المتعلقة بصيانة الأصل المؤجر.

25) إن المشرع أوكل إدارة الأجزاء المشتركة وتسييرها إلي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره طالما انها مازالت مالكة وان مدة انتقال ملكية الأجزاء الخاصة معلقة علي مدى استكمال كل أقساط ثمن الشقة خلال فترة أقصاها 25 سنة، وهذا يعني حلول الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره محل الهيئات المكلفة بإدارة وتسيير الملكية المشتركة التي أقرها المرسوم التنفيذي رقم 99/14، وعليه تنفرد الوكالة عبر مديرية التسير العقاري باتخاذ جميع القرارات التي كانت تتخذها تلك الهيئات لمدة غير محددة، فالمشرع لم يحدد الفترة المؤقتة التي تدوم فيها هذه الإدارة أو تحويلها إلى أصحابها خلافا لما اقره ضمن المرسوم التنفيذي 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ما سبب مشكلاً للمستفدين في دفع أعباء خدمات الملكية المشتركة مقابل خدمات وهمية بسبب عدم قدرة الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره على إدارة كل المباني والأجزاء المشتركة، ووصل الأمر إلى نشر هذا الملف أمام الجهات القضائية.

خاتمـــة

رغم سعي الدولة الجزائرية للتخفيف من أزمة السكن ببلادنا عبر آلية البيع بالإيجار إلا أن ذلك لم يحقق الغاية المرجوة منه على الوجه الأكمل، إذ أبانت مقتضيات تطبيق صيغة البيع بالإيجار في ارض الواقع عن نوع من القصور في احتواء المشاكل التي يعرفها عقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية، ومن قبيل ذلك عدم احترام آجال تسليم السكن موضوع العقد وخاصة في غياب أي عقد يضمن به المستفيد حقوقه المستحقة بمجرد الموافقة علي طلب الاقتناء التي يتضمن كل الشروط الأساسية للعقد ولاسيما تعيين المسكن وتحديد مواصفاته وأجال التسليم والثمن والتعويضات في حالة التأخير، وأن عدم تقيد الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بالضمانات التي يقررها القانون، وعدم احترام المواصفات والمعايير المطبقة في المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار، والشروط التعسفية الحالية المفروضة على المكتتبين في هذه الصيغة السكنية الاجتماعية وخاصة شرط دفع غرامة عند الفسخ وشرط دفع الأعباء المشتركة دون الاستفادة من خدماتها والرفع في الأسعار دون موافقة المستأجر المستفيد وتحيين شروط الاستفادة بعد سنوات من الاكتتاب، وصدور نصوص قانونية في قانون المالية تخص التنازل عن تلك السكنات دون أن يكون لها نصوص تنظيمية، كل ذلك يشكل إنتهاكاً للضمانات المقررة للمستأجر المستفيد، وهو ما يؤثر بالسلب على مساعي الدولة في التخفيف من أزمة السكن.

إقتراحات

بعد البحث في موضوع البيع بالإيجار كآلية لمعالجة أزمة السكن بالجزائر على النحوى السابق، حيث أنه بالرغم من مساعي المشرع الجزائري ووزارة السكن وكل الجهات المهتمة بالموضوع المتعلق بتنظيم عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية من خلال النصوص القانونية المعدلة والمتممة التي أقرتها الدولة لتحقيق التوازن بين مصالح الأطراف المتعاقدة وتحقيق المصلحة العامة المرسومة في سياسة الدولة الجزائرية في معالجة أزمة السكن عبر هذه الآلية، إلا أنه وبعد مرور أكثر من عشرين سنة من دخول هذه الآلية حيز التنفيذ قد تم تسجيل بعض النقائص الواجب تداركها وإزالة التناقضات والغموض الذي يكتنف بعض النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع، وعليه نرى أنه من المناسب إقتراح بعض الاقتراحات والحلول القانونية لمعالجة الإشكالات القانونية المطروحة التي أفرزها هذا الموضوع وذلك فيما يلي:

1) بما أن عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية له طبيعة قانونية خاصة وله من المميزات والإيجابيات ما يحقق غاية المستأجر المستفيد والبائع المؤجر خاصة التسهيلات في عملية الوفاء بثمن المبيع، نقترح تعديل القانون المدني الجزائري بإدراجه نصاً خاص في العقود الموصوفة، وتعديل قانون نشاط الترقية

العقارية بتضمينه أحكاماً خاصة مثل ماهو عليه عقد حفظ الحق والبيع علي التصاميم، وفتح مجال تطبيق هذه الآلية في البيوع العقارية علي الترقية العقارية العامة والخاصة مساهمة في تدعيم الحظيرة السكنية ببلادنا لتحقيق نجاعة هذه الآلية في معالجة أزمة السكن ببلادنا.

2) رفع الإشكالات الفقهية والمآخذ الشرعية الواقعة في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية خاصة في ما يتعلق بالغرر الواقع على المستأجر المستفبيد بسب الجهل الذي يقع فيه منذ البداية وهو مقبل على عملية الاكتتاب وما تتطلب ذلك من علم بأهم العناصر الأساسية من: موقع السكن والطابق الذي يتواجد فيه ومدة تسليم محل العقد، وكذلك رفع الاكراهات المالية المتعلقة بالشرط الجزائي، وكذا رفع الشرط المانع للتصرف الذي يتنافي مع مقتضيات عقد البيع بالإيجار، كي لا نجعل المستأجر المستفيد الذي أرهقته تكاليف الإيجار العادي ولا تسمح له إمكانياته من اقتناء سكن بآلية البيع الكلاسيكية بأن يلجأ الي آلية البيع بالإيجار مكرهاً تحت غطاء قاعدة الضرورات تبيح المحظورات، وتغيير مصطلح البيع بالإيجار إلي تسميته "عقد بيع معلق على شرط واقف" لما يحققه من أهداف في إطار البيع بالإيجار.

3) على وزارة السكن إعادة ترتيبات الوضعية المتعلقة بوفاة المستأجر المستفيد من إعانة الدولة في مجال السكن بما يتلاءم مع النظام القانوني المطبق فى الجمهورية الجزائرية وبما لا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية.

4) تعديل وقت إبرام عقد البيع بالإيجار بحيث يسرى أثره من تاريخ قبول ملف المستأجر المستفيد بدلاً من تاريخ تسديد آخر قسط من قيمة الدفعة الأولية، أو على الأقل حصوله علي شهادة التخصيص وقت قبول ملفه.

5) إحترام مبدأ المساواة أمام القانون المنصوص عليها في المادة 37 من الدستور 2020 التي نصت أن كل المواطنين سواسية أمام القانون في الحقوق والواجبات، وإلغاء النصوص القانونية التي تميز بين المكتتبين سنة 2001 والمكتتبين سنة 2013، خاصة المادتين 05 و06 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 19 يونيو 2017 والمادة الأولي من ملحق القرار المؤرخ في 30 أوت 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

6) دعوة الوزارة المكلفة بالسكن والمتعهد بالترقية العقارية إلى ضرورة إعلام وإبرام عقود اكتتاب أولية مستقلة عن عقد البيع بالإيجار لفائدة كل مستأجر مستفيد عند مرحلة الموافقة علي طلب الاقتناء، تتضمن جميع المعطيات التي تحمي المكتتب من أي تعديل في شروط التعاقد، ولاسيما تحديد صفات ومشتملات المسكن وموقعه، وهذا بتبيان صنفه ورقم المسكن ومشتملاته من توزيع المساحة المحددة للسكن والتنظيم

العملي له من عدد الغرف وتحديد الطابق المتواجد فيه ورقم العمارة وموقعها وتحديد البلدية والولاية المتواجد بها وحتى نسبة الأجزاء المشتركة التي تتبعه، والتعويضات في حالة التأخير في تسليم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عن الآجال المحددة.

7) تمتين الأمن القانوني لعقد البيع بالإيجار، بحيث تبادر الوكالة الطنية لتحسين السكن وتطويره إلى نقل ملكية المسكن إلي المستأجر المستفيد بشكل مباشر بعقد رسمي نهائي محرر أمام موثق يخضع لإجراءات التسجيل والشهر أمام الجهات المختصة وفقا للتشريع المعمول به، بمجرد استفاء المستفيد لثمن بيع المسكن بكامله

8) ضرورة إحترام وزراة السكن لمقتضيات الأمن القانوني لعقد البيع بالإيجار وتعديل نص المادة الأولي من نموذج عقد البيع بالإيجار بما يتوافق مع التوازن العقدي لأطراف عقد البيع بالإيجار طبقا لمبدأ عدم تطبيق القانون بأثر رجعي.

9) حرص الوزارة المكلفة بالسكن على مشاركة المتعهد بالترقية العقارية ومرافقته خاصة فيما يتعلق بإعداد دفاتر شروط الصفقات والملاحق الخاصة بإنجاز سكنات البيع بالإيجار والتجهيزات المرافقة لها المتعلقة بالتهيئة، وجودة الاختيارات المعمارية والتقنية وقياس موارد تمويل برامج السكنات وإنهاء الإجراءات المتعلقة بها والانطلاق الفعلي في البرامج، وتنسيق أعمال المتعهد بالترقية العقارية مع الهيئات الوطنية التقنية، والعمل على توفير الأوعية العقارية وتبسيط الإجراءات المعقدة التي تخص عملية التنازل عن القطع الأرضية لصالح مشاريع صيغة البيع بالإيجار، والتقييم الدوري لنسب تقدم انجاز المشاريع وتدابير التقويم الضرورية لضمان السير الجيد لعمليات إنجاز المساكن في إطار البيع بالإيجار.

10)مراجعة الوزارة المكلفة بالسكن للمعايير المعتمدة التي تتعلق بشروط البناء والمساحة والرفاهية المطبقة علي المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار، فيما يتعلق بالمساحة خاصة وأن المواطن الجزائري له خصوصيات إجتماعية وأن المساحة المعتمدة حالياً قد غيرت في عادات وتقاليد المستأجر المستفيد إذ أصبح يتجنب إستقبال ضيوفه بسبب ضيق مساحة المسكن على سبيل المثال، والتشديد علي ضرورة اختيار الموقع الحضري وتصميم السكنات وفقاً للمقاييس ونظام البناء المعتمد، وتثمين الفضاء الخارجي وكذا توفير محلات تجارية وخدماتية ومرافق جواريه مدمجة داخل الأحياء السكنية المخصصة للبيع بالإيجار من اجل توفير راحة واحتياجات المستأجر المستفيد بغية القضاء علي أحياء المراقد المعتمدة سابقا، والحرص على أن لايتم توزيع السكنات إلا بعد الإنتهاء من تشييد كل المرافق الضرورية لتوفر شروط الراحة والعيش الكريم

11) حرص الوزارة المكلفة بالسكن علي تحسين الإطار المعيشي للمستأجر المستفيد وتحسين نوعية العمارة والمحيط وحل إشكالية عدم احترام النمط الثقافي العمراني وسبل الحفاظ عليه بتعديل القرار المتضمن دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار بما يتناسب وانسجام الأنظمة العمرانية والمعمارية المنصوص عليها في نظامه القانوني بالنص على أحكام خاصة تتعلق بالبنايات التي تنجز في مناطق الجنوب بما يتوافق مع أحكام المرسوم التنفيذي 27/14 المحدد للمواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب.

12) ضرورة تحيين الإحصاء السكاني بدراسة إستشرافية لمعرفة حاجيات فئة المتوسطي الدخل للسكن في إطار البيع بالإيجار، وحرص وزارة السكن علي إنجاز حصص من المساكن المخصصة في إطار البيع بالإيجار في كل بلدية أو على الأقل في كبري دوائر، للتخفيف من الضغط على المدن الكبري والتقليل من النزوح الداخلي والإبقاء علي التوازن السكاني بين البلديات والمدن الكبري وبين الجنوب والشمال.

13) تكليف الوزارة المكلفة بالسكن بإنشاء هيئة خاصة تختص بالتحكيم في النزاعات الناتجة عن تنفيذ عقد البيع بالإيجار ومراقبة مدي احترام النصوص القانونية والبنود الاتفاقية التي تنظم عقد البيع بالإيجار، بإلغاء الشروط التعسفية الصادرة عن المتعهد بالترقية العقارية في حق المستأجر المستفيد، والسعي قدر المستطاع لتفادي لجوء المستأجر المستفيد إلى القضاء لطلب الحماية المقررة له والتصدي لكل شكل من أشكال الشروط التعسفية.

14) ربط الشرط المتعلق بمن سبق له وان تملك عقاراً بشرط عدم الإستفادة من ملكية عقارية عبر صيغة البيع بالإيجار أو أية صيغة اجتماعية أخري تكون مدعمة من الدولة من باب تحقيق مبدأ العدالة الاجتماعية، كما يتعين على الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره أن تنسق مع مصالح الحالة المدنية ومختلف المصالح المختصة قصد وقف التحايل علي النصوص المنظمة لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية بتفعيل البطاقية الوطنية للسكن، وأن تتأكد من البيانات الخاصة بالحالة المدنية للمستأجر المستفيد وطلب الشهادة التوثيقة لمن له حق في الميراث لإعمال شرط عدم ملكية المستأجر المستفيد من عقار لتحقيق العدالة الإجتماعية.

15) على المشرع الجزائري تحقيق العدالة الاجتماعية بالنص على أحكام قانونية تكفل حماية حقوق الأزاوج بإدراج نظام الحصص بين الزوجين بدل إقصاء طلباتهم بحجة انه سبق لأحد الزوجين الاستفادة من دعم الدولة في مجال السكنات الاجتماعية بناء على قاعدة إتحاد الذمة المالية المخالفة للشريعة

الإسلامية وللقوانين وأعراف المجتمع الجزائري، وننوه فى هذا المقام بأن أحكام المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم جاءت مخالفة لأحكام المادة 37 من قانون الأسرة الجزائري، مما يتعين معه استدراك الوضع بالعمل بقاعدة الذمة المالية المستقلة للزوجين على أن يكون ذلك بأثر رجعى كإستثناء لإصلاح الضرر الذي لازال يلاحق المتضررين من هذا الشرط الذي لايستند إلى أية مشروعية.

16) مراجعة وزارة السكن لمؤشرات ومعايير تحديد فئة متوسطي الدخل بطريقة موضوعية وشفافة تحقيقاً للعدالة الإجتماعية، وتحديد الوزارة المكلفة بالسكن للمعايير التي على أساسها تتم معالجة وترتيب الملفات من طرف لجنة متخصصة يراعى فيها من خلال وضع سلم تنقيط مبني على الشفافية والأسس الموضوعية القانونية الواضحة، لإرساء الشفافية فى عملية معالجة الطلبات وفقاً لما تتطلبه قواعد العدالة الإجتماعية.

17) تقرير نص صريح يسمح بإمكانية إتمام العقد بإضافة عناصر أخري قد يعتبرها المتعاقدان مفيدة شريطة ألا تكون مخالفة للقانون وأحكام عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، كل ذلك لحماية المستأجر المستفيد وحفظ حقوقه.

18) يتعين علي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره قبل الشروع في أشغال إنجاز السكنات توفير الأوعية العقارية مسبقا بتكوين رصيد عقاري بإحترام القوانين الاساسية للتهيئة والتعمير التي تمكن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره من تكوين رصيد من الأرضيات التي تنجز عليها مشاريعها حتي تتمكن من إعداد الملفات الإدارية والتقنية فى وقتها بما لا يعطل هذه المشاريع ويضفي المصداقية على برامج الإسكان.

19) تجنب الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره إبرام عقود تعهد بالتزام التي لا يمكن أن تكون كحل بديل لعقد البيع بالإيجار عند استحالة إبرامها أمام موثق بسبب تخلف السندات القاعدية لهذه السكنات، ويجب تحرير عقد البيع بالإيجار الذي نص عليه القرار الوزاري المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار وفقاً للمستوجبات القانونية.

20) تعديل نص المادة 14 من ملحق القرار المؤرخ في 30 أوت 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار بأن يتحمل المتعهد بالترقية العقارية الترميمات الضرورية زيادة على الأعباء الكبرى غير المعتادة المتعلقة بصلابة المبني والمستأجر المستفيد يتحمل الترميمات التأجيرية، مما قد يساعد على تحقيق التوازن العقدي الذي سيعزز المركز القانوني للمستأجر المستفيد.

21) إدراج بند صريح في نموذج عقد البيع بالإيجار ضمن إلتزامات المتعهد بالترقية العقارية يفصل في إلتزام المتعهد بالترقية العقارية بضمانات إنتفاع المستأجر المستفيد بالمسكن ينصّ علي إلتزام المتعهد بالترقية العقارية بحسن إنجاز السكن وضمان العيوب الخفية والضمان العشري، ويمنح الحق للمستأجر المستفيد في الرجوع علي المتعهد بالترقية العقارية مباشرة عند وتقرير غرامات مالية جراء أي تأخر من قبل المتعهد بالترقية العقارية فى إصلاح الضرر الناتج عن التنفيذ السيئ لأشغال البناء، حتى يتمكن المستأجر المستفيد من توفير نوع من الحماية والانتفاع بالمسكن في ظروف جيدة.

22) ضرورة إمضاء عقد مع فرع "وكالة التسيير العقاري" المشرف على خدمات الأجزاء المشتركة مستقلاً عن عقد البيع بالإيجار وتوفير العلم الكافي للمستأجر المستفيد بأعباء خدمات الأجزاء المشتركة بما ينفي عنها أية جهالة كآلية هامة في سبيل حماية أكثر للمستأجر المستفيد.

23) فتح المجال في مشاريع إنجاز السكنات في إطار البيع بالإيجار أمام المرقين العقاريين الخواص وفقاً لدفتر شروط صارم وعدم ترك عملية الإنجاز حكرا على المتعهد بالترقية العقارية العمومي المتمثل في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.

قائمة الملاحق

تتضمن هذه الأطروحة الملاحق الآتية:

الملحق رقم 01: التعليمة الوزارية رقم 01 المؤرخة في 2021/01/13 المتضمنة تسوية رخص البناء للبرامج السكنية العمومية والتجهيزات العمومية المنجزة من طرف المتعاملين العموميين

الملحق رقم 02: مذكرة منشور رقم 01 مؤرخة في 8 أفريل 2008 تعدل وتتمم مذكرة المنشور رقم 01 المؤرخ في 16 أكتوبر 2014، المتعلق بصفة استثنائية ببعض الفئات من المستفيدين من المراقبة الإيجابية في البطاقة الوطنية للسكن ومن القواعد المرجعية الأخرى

الملحق رقم 03: نموذج فتورة أعباء الأجزاء المشتركة

الملحق رقم 04: الإرسالية المتعلقة بإعلام المستأجرين المستفيدين الذين سبق وأن أبرموا عقد تعهد بالالتزام تدعوهم الوكالة بموجبه إلى إبرام عقد بيع بالإيجار

الملحق رقم 05: نموذج طلب تعديل رزنامة استحقاق أقساط ثمن مسكن "البيع بالإيجار"

الملحق رقم 06: نموذج من شهادة تخصيص سكن في إطار البيع بالإيجار

الملحق رقم 07: نموذج من برنامج تسليم سكنات في إطار البيع بالإيجار

الملحق رقم 08: تصريح شرفي من قبل المستأجر المستفيد

الملحق رقم 09: طلب التنازل عن ملف سكن بصيغة البيع بالإيجار

الملحق رقم 10: تحيين ملف معلومات متعلقة بالمستأجر المستفيد

الملحق رقم 11: إجراءات تسوية حالة وفاة المستأجر المستفيد

الملحق رقم 12: تعهد خاص بإجراء تقديم كفيل

الملحق رقم 13: تعهد بإتمام كافة الإجراءات لاستلام السكن في إطار برنامج البيع بالإيجار

الملحق رقم 14: نموذج عن عقد تنازل مديرية الأملاك الدولة لقطعة ارض في إطار البيع بالإيجار لفائدة وكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لإنجاز سكنات ببلدية السوقر (ولاية تيارت).

الملحق رقم 15: نموذج عقد تعهد والتزام.

الملحق رقم 16: تعليمة مدير العام للأملاك الوطنية حول تطبيق المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019 المتعلقة باعادة التنازل عن السكنات المستفيدة من اعانة الدولة.

الملحق رقم 01: التعليمة الوزارية رقم 01 المؤرخة في 2021/01/13 المتضمنة تسوية رخص البناء للبرامج السكنية العمومية والتجهيزات العمومية المنجزة من طرف المتعاملين العموميين.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville
Le Ministre

وزارة السكن و العمران و المدينة
الوزير

Alger le ..... 13 JAN 2021 ..... الجزائر في

Mesdames et Messieurs

- Les Walis en communication
  Aux Présidents des Assemblées Populaires Communales ;
- Les Directeurs d'urbanisme, de l'Architecture et de la Construction ;
- Les Directeurs du Logement ;
- Les Directeurs des Equipements Publics ;
- Les PDG de l'ENPI et de l'AADL ;
- Les DG des OPGI.

Instruction Ministérielle n° 01 du 13 JAN 2021 Portant Régularisation des permis de construire des programmes de logements publics et d'équipements publics réalisés par les opérateurs publics.

L'examen des différents bilans fait ressortir un nombre important de logements publics et d'équipements publics réalisés par les différents opérateurs publics (OPGI, ENPI, AADL et DEP) sans que le permis de construire demandé ne soit délivré au motif d'absence de justificatifs de possession de terrains, au moment de leurs lancements.

Ces programmes publics se retrouvent en souffrance pour l'obtention du certificat de conformité nécessaire à leur exploitation conformément à la réglementation en vigueur.

Dès lors que ces projets sont déjà réalisés et mis en exploitation soit par leurs affectation aux bénéficiaires soit par leur mise en service, une nouvelle procédure d'instruction de ces dossiers de permis de construire ne s'impose plus.

Néanmoins, les documents nécessaires en vue de la délivrance d'un permis de construire à titre de régularisation doivent être fournis aux guichets uniques compétents chargés d'instruire les demandes d'actes d'urbanisme et se résument à :

- Copie de l'accusé de réception de la demande du permis de construire ;
- L'accord préalable sur le dossier d'architecture et/ou l'accord technique du plan de masse émis par la DUAC ou la DGUA, selon le cas ;
- Copie de contrat de contrôle des travaux par le CTC ;
- Document justifiant l'affectation du terrain au profit du projet concerné.

Ces quatre (04) documents attestant que :

1. Le projet a déjà fait l'objet d'un dépôt de dossier de demande de permis de construire ;
2. Les règles d'urbanisme sont respectées au vu de l'accord préalable sur le dossier d'architecture et/ou de l'accord sur le plan de masse ;
3. Les travaux ont été contrôlés et validés par le CTC ;
4. l'assiette foncière du projet a été mobilisée.

Sont suffisants pour la délivrance du permis de construire, sans autres formalités.

A ce titre, les opérateurs publics sus mentionnés (DEP – DL - AADL – ENPI – OPGI), sont tenus de formaliser par projet concerné, les dossiers y afférents et de les déposer contre un accusé de réception auprès des guichets uniques compétents, lesquels doivent statuer dans un délai qui ne saurait dépasser quinze (15) jours à partir de la date de dépôt du dossier.

Un arrêté portant permis de construire à titre de régularisation, est délivré par l'autorité compétente, à la fin de cette procédure.

Enfin, au vu de l'importance des mesures édictées par cette présente instruction il vous est demandé de procéder à la régularisation de l'ensemble des projets concernés, dans les plus brefs délais et de me tenir informé des difficultés éventuelles rencontrées.



Copie :

- Mr le Ministre de l'intérieur, des Collectivités Locales et de l'Aménagement du Territoire « pour information » ;
- Mr le Secrétaire Général « pour suivi »
- Mme la DGUA et Mrs le DGL et DGEP « pour attribution et suivi »

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة السكن و العمران و المدينة
الوزير

Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville
Le Ministre

20/TM/21

Alger le ..... 2021 جانفي 13 ..... الجزائر في

السيدات والسادة للولاة

بالتبليغ

- لرؤساء المجالس الشعبية البلدية،
- مدراء التعمير والهندسة المعمارية والبناء،
- مدراء السكن،
- مدراء التجهيزات العمومية،
- الرئيس المدير العام للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية،
- المدير العام للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره،
- المدراء العامون لدواوين الترقية والتسيير العقاري.

التعليمة الوزارية رقم ..20.....مؤرخ في 13 جانفي 2021 تتضمن تسوية رخص البناء للبرامج السكنية العمومية والتجهيزات العمومية المنجزة من طرف المتعاملين العموميين

لقد تبين من خلال دراسة مختلف الحصائل وجود عدد هام من السكنات العمومية والتجهيزات العمومية المنجزة من طرف مختلف المتعاملين الإقتصاديين (دواوين الترقية والتسيير العقاري، المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره)، دون تسلم لها رخص البناء المطلوبة، تحت مبرر غياب الوثائق التي تثبت حيازة الأرضيات عند الإنطلاق في أشغالها.

وتعرف هذه البرامج العمومية صعوبة في الحصول على شهادة المطابقة الضرورية لإستغلالها، طبقا للتنظيم المعمول به.

وبما أن هذه المشاريع أنجزت فعلا ومستغلة، سواء من خلال تخصيصها أو وضعها حيز الإستغلال، فإنه لم يعد هناك حاجة للقيام بإجراءات جديدة لدراسة هذه الملفات الخاصة برخصة البناء.

غير أنه يجب تقديم الوثائق الضرورية لتسليم رخصة البناء، على سبيل التسوية، للشبابيك الوحيدة المختصة المكلفة بدراسة طلبات عقود التعمير. وتتلخص هذه الوثائق كالآتي:

- نسخة من وصل إستلام طلب رخصة البناء،
- الموافقة المسبقة على ملف الهندسة المعمارية و/أو الموافقة التقنية لمخطط الكتلة التي أبدتها مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء أو المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية حسب الحالة،
- نسخة من عقد مراقبة الأشغال من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبنايات،
- وثيقة تثبت تخصيص قطعة الأرض لفائدة المشروع المعني.

هذه الوثائق الأربعة (04) التي تثبت بأن:

1. المشروع سبق وأن كان موضوع إيداع ملف طلب رخصة البناء،
2. قواعد التعمير تم إحترامها، بالنظر إلى الموافقة المسبقة على ملف الهندسة المعمارية و/أو الموافقة التقنية لمخطط الكتلة،
3. الأشغال تمت مراقبتها والموافقة عليها من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبنايات،
4. الوعاء العقاري للمشروع تم تجنيده.

تعتبر كافية لتسليم رخصة البناء، دون القيام بإجراءات أخرى.

بهذا الشأن، يتعين على المتعاملين العموميين المذكورين أعلاه (مديرية التجهيزات العمومية –مديرية السكن – الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره – المؤسسة الوطنية للترقية العقارية – دواوين الترقية والتسيير العقاري)، تحضير حسب المشروع المعني، الملفات ذات الصلة وإيداعها مقابل وصل بالإستلام لدى الشبابيك الوحيدة المختصة التي يتوجب عليها البت فيها في أجل لا يتجاوز خمسة عشرة (15) يوما إعتبارا من تاريخ إيداع الملف.

يسلم قرار يتضمن رخصة البناء على سبيل التسوية، من طرف السلطة المختصة، عند إستكمال هذه الإجراءات.

في الأخير ونظرا لأهمية التدابير المنصوص عليها في هذه التعليمة، يطلب منكم الشروع في تسوية جميع المشاريع المعنية في القريب العاجل وإبلاغي بكل الصعوبات المحتملة.

السكن والعمران والمدينة

كمال ناصري

نسخة:

- للسيد وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية
- السيد الأمين العام للمتابعة"
- السيدة المديرة العامة والسادة المدير العام للسكن والمدير العام للتجهيزات العمومية للإختصاص والمتابعة".

الملحق رقم 02: مذكرة منشور رقم 01 مؤرخة في 8 أفريل 2008 تعدل وتتمم مذكرة المنشور رقم 01 المؤرخ في 16 أكتوبر 2014، المتعلق بصفة استثنائية ببعض الفئات من المستفيدين من المراقبة الإيجابية في البطاقة الوطنية للسكن ومن القواعد المرجعية الأخرى.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن والعمران والمدينة

مذكرة- منشور رقم 01 مؤرخة في 8 أفريل 2018 تعدل وتتمم مذكرة منشور رقم 01 المؤرخ في 16 أكتوبر 2014، المتعلق باقصاء، بطبقة إستثنائية، بعض الفئات من المستفيدين من المراقبة الإيجابية في البطاقية الوطنية للسكن ومن القواعد المرجعية الأخرى.

تهدف مذكرة المنشور هذه إلى تعديل وإتمام بعض أحكام المنشور رقم 01 المؤرخ في 16 أكتوبر 2014 المذكور في العنوان، وتوسيع الإجراء الإستثنائي ليشمل بعض حالات الطالبين للإستفادة من إحدى صيغ السكن العمومي التي تخضع الإستفادة منها للشروط المحددة في التنظيم الساري المفعول سواء من حيث توزيع السكن أو منح الإعانات المالية المباشرة من قبل الدولة.

يركز هذا الإجراء الإستثنائي بصورة حصرية على معيار إمتلاك، في الوقت الحالي و/أو في السابق لملك عقاري ملكية تامة، كما هو محدد في التنظيم الذي يسير الإستفادة من السكن العمومي والذي ينص على أنه فقط الطالبين الذين لا يمتلكون ولم يسبق لهم أن إمتلكوا، ملكية تامة، عقارا ذو إستعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء، ولم يستفيدوا من سكن عمومي إيجاري أو سكن مقنن في إطار البيع بالإيجار أو سكن إجتماعي تساهمي أو سكن ترقوي مدعم أو سكن ترقوي عمومي أو إعانة عمومية في إطار الشراء أو بناء أو تهيئة سكن، هم الذين بإمكانهم الإستفادة من الإعانة المباشرة للدولة.

من خلال دراسة بعض طلبات الإستفادة لمختلف صيغ عرض السكن العمومي، لوحظ وجود حالات خاصة يمكن أن تكون مؤهلة للاستفادة وتم تسجيلها تحت إشارة "إيجابي" في البطاقية الوطنية للسكن أو في قواعد البيانات المرجعية الأخرى.

في هذا الإطار وعلى أساس الإثباتات التي سيقومون بتقديمها لدى المصالح المكلفة بمراقبة مدى أهلية الطالبين المعنيين بالحالات المذكورة أدناه، يمكن التصريح بصفة إستثنائية عن أهليتهم للإستفادة من الإعانات المالية الممنوحة من قبل الدولة و/أو للحصول على سكن عمومي.

1-مالكي بناية في الشيوع - المالكين على الشيوع:

الطالبين الذين يمتلكون بناية في الشيوع و مساحة حصتهم تقل أو تساوي 70م². هذه المساحة توافق مبدأ عدم حيازة عقار ذو استعمال سكني الذي يعادل السكن.

2-مالكي قطعة أرض في الشيوع –المالكين على الشيوع:

يتم دراسة الطلبات المقدمة من طرف المالكين لقطعة أرض في الشيوع حسب الحالات المذكورة أدناه:

1.2.في ولايات الشلف، بجاية، البليدة، تلمسان، تيزي وزو، الجزائر العاصمة، جيجل، خنشلة، سكيكدة، سيدي بلعباس، قسنطينة، مستغانم ، وهران، بومرداس، تيبازة، المدية، البويرة، باتنة وعين تموشنت، الطالبين الذين يملكون على الشيوع حصة تبلغ مساحتها:

- تقل أو تساوي 120 م^2 بالنسبة للبلديات التي تتواجد في عاصمة الولاية.
- تقل أو تساوي 150 م^2 بالنسبة لباقي البلديات.

2.2. في الولايات الأخرى، الطالبين الذين يتملكون في الشيوع حصة تقل أو تساوي مساحتها 200م^2.

3.حالة الرجوع عن الهبة:

الطالبين الذين يتملكون قطعة أرض صالحة للبناء أو عقار ذو استعمال سكني عن طريق الهبة المتأتية حصرا من أوليائهم، شريطة أن يقدموا "عقد الرجوع عن الهبة" يتم إعداده أمام الموثق، قبل التسجيل في برنامج السكنات المدعمة كليا أو جزئيا من قبل الدولة.

4- المالكين أو المستأجرين للسكنات الضيقة :

الطالبين الذين يتملكون ملك ملكية تامة أو مستأجرين لعقار ذو إستعمال سكني تقل أو تساوي مساحته 50 م^2.

في هذه الحالة، يجب استكمال الملف بنسخة من عقد الملكية بالنسبة للطالب المالك وعقد الإيجار بالنسبة لمستأجر السكن العمومي.

في حالة وجود صعوبات لتحديد المساحة، بالنسبة للحالات المذكورة في النقطتين 2 و4 أعلاه، يمكن تأكيد هذه المساحة على أساس تقرير معد من طرف مهندس خبير في مسح الأراضي مع تحميل التكاليف على عاتق الطالب.

5. الطالبين الذين تصرفوا كوكلاء لتعبئة لفائدة ذوي الحقوق الإعانة الممنوحة لترميم سكن متضرر جراء كارثة طبيعية:

يتعلق الأمر هنا بقرارات منح الإعانات تعد من قبل الوالي وتسجل باسم مستفيد ليس هو مالك السكن المتضرر ويتصرف كوكيل فقط لفائدة ذوي الحقوق.

و إذا تم إثبات صفة الوكيل، يتم قبول ترشح هؤلاء الطالبين، حسب الحالة، عن طريق:

- حالة المالك على قيد الحياة: عقد الملكية وشهادة موثقة تثبت بأن الوكيل إستعمل الإعانة المالية لترميم الملك المعني.
- حالة المالك المتوفى: عقد الملكية والفريضة و وكالة موثقة للتصرف باسم الورثة.
- حالة المالك دون سند: شهادة مسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، تثبت بأن المكتتب الذي إستلم إعانة الدولة، ليس هو مالك العقار.

6-الطالبين الذين يشغلون سكن وظيفي أو إداري:

الطالبين الذين يشغلون سكن وظيفي تابعة للأملاك العقارية العمومية أو سكن إداري، كما هو محدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في 07 فبراير 1989 الذي يحدد كيفية شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط عالية منح هذه المساكن، يتوجب عليهم لكي يكونوا مؤهلين للاستفادة من إعانة الدولة، تقديم شهادة تسلم من المستخدم العمومي الذي يسير السكن المعني:

- تؤكد طابع السكن المعني وعدم قابليته للتنازل؛
- وتنص على إخلاء السكن من قبل شاغله بمجرد إنتهاء علاقة العمل كأخر أجل.

7-حالة وفاة الطالب:

حينما يتم دفع الإعانة من قبل الصندوق الوطني للسكن في إطار برامج السكن الاجتماعي التساهمي والسكن الترقوي المدعم، فإن هذه الأخيرة تمنح على أساس دخل الأسرة ويتم إعداد قرار الإستفادة باسم الطالب.

وفي حالة وفاة مستفيد متزوج من الإعانة، يمكن أن تكون هناك حالتين:

- في حالة ما إذا كان عقد البيع أو عقد البيع على التصاميم موثق ومسجل ومنشور.
في هذه الحالة، يتم تحويل إعانة الدولة قانونا للورثة.
- في حالة عدم وجود عقد البيع أو عقد البيع على التصاميم. في هذه الحالة، وعندما يكون المستفيد متزوج، يتم تحويل الاعانة الى الزوج. وبالمقابل، إذا كان المستفيد غير متزوج، يجب على ذوي الحقوق إقتراح في أجل لا يتعدى ثلاثة (03) أشهر، من يعوضه من بين الورثة يكون مؤهلا للإستفادة من الإعانة. يجب أن تصادق على هذا التعويض اللجنة الولائية الخاصة. وفي حالة عدم وجود إقتراح، يتم إلغاء الإعانة.

8- طالبي الإعانة لإنجاز سكن ريفي الذين تم رفض طلبهم بسبب إمتلاكهم لرخصة البناء:

يتوجب على كل طالب تكشف البطاقية الوطنية للسكن بأنه يجوز على قرار رخصة البناء، تقديم شهادة تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي وقع على هذه الرخصة، تبين بأن هذه الأخيرة سلمت "لأرضية خالية حاليا وأنها موجهة لإستقبال السكن المعني بطلب إعانة الدولة للسكن الريفي".

9-الإعانات المالية التي سبق منحها والتي لا يتعدى مبلغها 300.000 دج:

يعد مؤهلين للإستفادة مختلف صيغ عرض السكن العمومي، الطالبين الذين لا يمتلكون ولم يسبق لهم أن إمتلكوا، عقارا ذو إستعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء و الذين إستفادوا من إعانة الدولة التي لا يتعدى مبلغها ثلاث مئة ألف دينار (300.000 دج).

10. تقدير المدخل في تجسيد إعانة الدولة:

فيما يخص شروط الإستفادة، يتم تقدير المدخل عند دراسة طلب هذه الإعانة لدى الجماعات المحلية أو لدى المرقي العقاري في إطار البيع بالإيجار. ويقوم مدير السكن أو رئيس الدائرة المختص إقليميا بإعداد شهادة تحمل تاريخ إيداع الملف تثبت ذلك.

ولتحديد مستوى هذه الإعانة، يؤخذ بعين الإعتبار فقط مستوى المداخيل المحينة عند إيداع طلب منح الإعانة على مستوى الصندوق الوطني للسكن.

11. حالات أخرى :

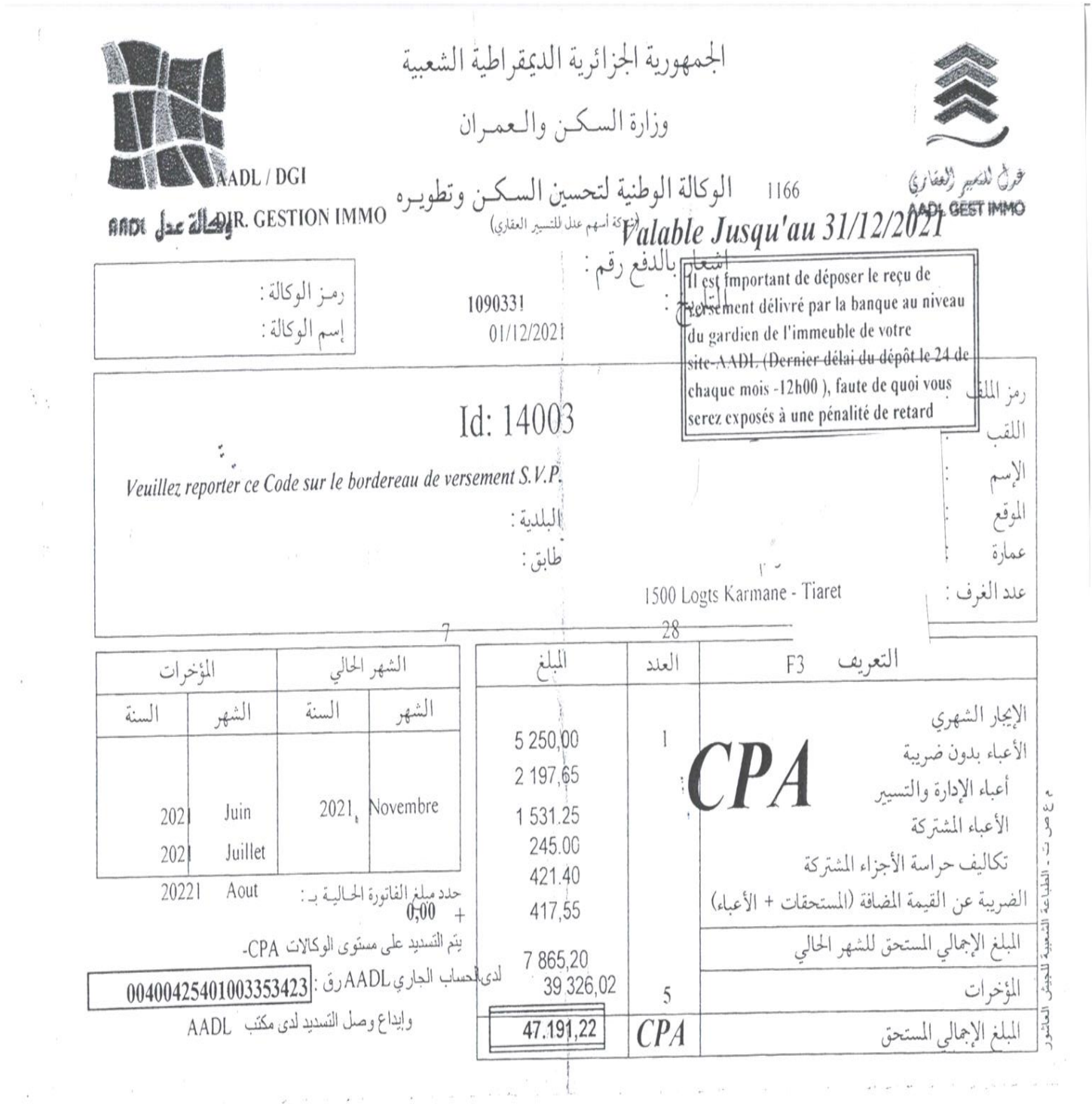
إن فائمة الحالات المذكورة أعلاه، تبقى على سبيل الذكر فقط ويمكن توسيعها إلى حالات أخرى. وفي هذا الإطار، سيتم إنشاء على مستوى الإدارة المركزية، لجنة خاصة ستكلف بإحصاء ودراسة والبت في الحالات التي يمكن إدراجها في مذكرة المنشور هذه وتقديم الإيضاحات اللازمة لأية مسألة تتعلق بهذه الوثيقة.

يكلف المتراء العامون للسكن، والبناء ووسائل الإعلام، والصندوق الوطني للسكن وأي هيكل أو هيئة أخرى معنية تابعة للوصاية، بتنفيذ أحكام هذه التعليمة.

وزير السكن والتعمير والمدينة

عبد الوحيد تقصار

الملحق رقم 03: نموذج فتورة أعباء الأجزاء المشتركة



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

AADL / DGI

DIR. GESTION IMMO

الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره 1166

(شركة أسهم عدل للتسيير العقاري)

AADL GEST IMMO

Valable Jusqu'au 31/12/2021

الشعار بالدفع رقم :

1090331

01/12/2021

رمز الوكالة :

إسم الوكالة :

Il est important de déposer le reçu de versement délivré par la banque au niveau du gardien de l'immeuble de votre site-AADL. (Dernier délai du dépôt le 24 de chaque mois -12h00), faute de quoi vous serez exposés à une pénalité de retard

Id: 14003

Veuillez reporter ce Code sur le bordereau de versement S.V.P.

رمز الملف :

اللقب :

الإسم :

الموقع :

عمارة :

عدد الغرف :

البلدية :

طابق :

1500 Logts Karmane - Tiaret

التعريف F3	العدد	المبلغ
الإيجار الشهري	1	5 250,00
الأعباء بدون ضريبة		2 197,65
أعباء الإدارة والتسيير		1 531.25
الأعباء المشتركة		245.00
تكاليف حراسة الأجزاء المشتركة		421.40
الضريبة عن القيمة المضافة (المستحقات + الأعباء)		417,55
المبلغ الإجمالي المستحق للشهر الحالي		7 865,20
المؤخرات	5	39 326,02
المبلغ الإجمالي المستحق	CPA	47.191,22

CPA

الشهر الحالي		المؤخرات	
الشهر	السنة	الشهر	السنة
Novembre	2021	Juin	2021
		Juillet	2021
		Aout	20221

حدد مبلغ الفاتورة الحالية بـ : 0,00 +

يتم التسديد على مستوى الوكالات CPA-

لدى الحساب الجاري AADL رق : 00400425401003353423

وإيداع وصل التسديد لدى مكتب AADL

الملحق رقم 04: الإرسالية المتعلقة بإعلام المستأجرين المستفيدين الذين سبق وأن أبرموا عقد تعهد بالالتزام تدعوهم الوكالة بموجبه إلى إبرام عقد بيع بالإيجار.



du développement du logement,

BP, n°62 Said Hamdine, Bir Mourad Rais, Alger.
Tel.: (021) 44 63 20
Télécopie: (021) 44 63 18

وكالة عدل ARDL

ص.ب 62، سعيد حمدين، بئرمراد رايس، الجزائر
(021) 44 63 20 :☎
فاكس :(021) 44 63 18

البليدة في : 17 OCT. 2021

فهرس /م ج ج غ/عدل/2021
ت.ا.ن/ 1937/4713

إلى

السيدات والسادة مديرى مشاريع عدل

بالمديرية الجهوية الجزائر غرب

الموضوع : فـاي عقود البيع بالإيجار

في إطار عملية تسوية عقود البيع بالايجار الخاصة بالمكتتبين الذين سبق وتحصلوا على تعهد والتزام

نرجوا منكم منكم القيام بتعليقات في مختلف العمارات بالإحياء التي ساكنوها معنيون بهذا الإجراء وهذا لغرض تسهيل إعلام المستفيدين وتكون هذه العملية بمرافقة محضر قضائي في كل حي لأجل المعاينة وتحرير المحضر.

تقبلوا منا فائق الاحترام والتقدير.

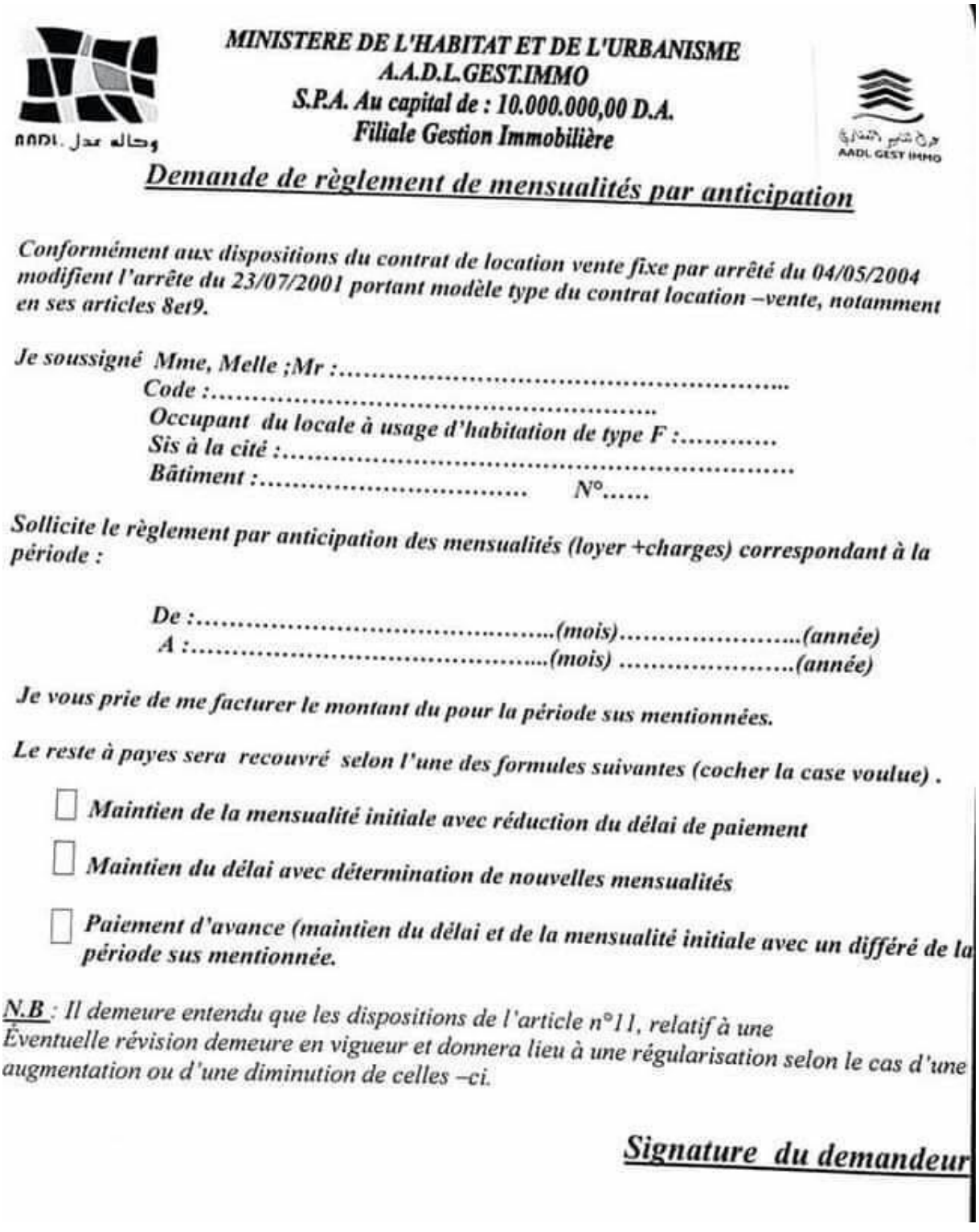
المدير الجهوي الجزائر غرب

المدير الجهوي الجزائر الكاصمة غرب

العيمش محمد نجيب

*نسخة على سبيل الإعلام إلى السيد المدير العام المساعد للاكتتاب والتسويق

الملحق رقم 05: نموذج طلب تعديل رزنامة استحقاق أقساط ثمن مسكن "البيع بالإيجار" .



MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME
A.A.D.L.GEST.IMMO
S.P.A. Au capital de : 10.000.000,00 D.A.
Filiale Gestion Immobilière

Demande de règlement de mensualités par anticipation

Conformément aux dispositions du contrat de location vente fixe par arrêté du 04/05/2004 modifient l'arrête du 23/07/2001 portant modèle type du contrat location –vente, notamment en ses articles 8et9.

Je soussigné Mme, Melle ;Mr :.....
Code :.....
Occupant du locale à usage d'habitation de type F :.....
Sis à la cité :.....
Bâtiment :..... N°.....

Sollicite le règlement par anticipation des mensualités (loyer +charges) correspondant à la période :

De :.....(mois).....(année)
A :.....(mois) .....(année)

Je vous prie de me facturer le montant du pour la période sus mentionnées.

Le reste à payes sera recouvré selon l'une des formules suivantes (cocher la case voulue) .

☐ *Maintien de la mensualité initiale avec réduction du délai de paiement*

☐ *Maintien du délai avec détermination de nouvelles mensualités*

☐ *Paiement d'avance (maintien du délai et de la mensualité initiale avec un différé de la période sus mentionnée.*

N.B : Il demeure entendu que les dispositions de l'article n°11, relatif à une Éventuelle révision demeure en vigueur et donnera lieu à une régularisation selon le cas d'une augmentation ou d'une diminution de celles –ci.

Signature du demandeur

الملحق رقم 06: نموذج من شهادة تخصيص سكن في إطار البيع بالإيجار.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة السكن و العمران و المدينة
MINISTERE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE
الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره
Agence Nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement

Décision d'affectation d'un logement
Location-Vente

Ref : **065429**

Mme./ Mlle. / Mr : [redacted]
Né(e) le :
Code : **420049145**

Suite à votre demande d'acquisition d'un logement selon la formule location-vente et au paiement de 20 % de l'apport initial fixé à 25%.
Nous avons le plaisir de vous notifier la présente décision d'affectation d'un logement selon les indications désignées ci-dessous :

Wilaya : **Tipaza**
Commune : **Sidi Ghiles**
Site : **483+550 Logts Sidi Ghiles Site 2** **Type : F3**
Batiment : **01-02**
Etage : **6** **Logement : 28**

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

Fait à : **ALGER** Le **30/11/2021**

الملحق رقم 07: نموذج من برنامج تسليم سكنات في إطار البيع بالإيجار.

MINISTERE DE L'HABITAT ,DE L'URBANISME ET DE LA VILLE
Agence Nationale de l'Amélioration et
du Développement du Logement
-AADL-
Bp n°62 SaidHamdine ,BirMouradRais,Alger.
Tél: 021 54 67 66 Fax : 021 54 67 86

Projet : 2000 logements ville nouvelle sidi Abdellah Quartier18 (GURBAG)
Maitre d'ouvrage : AADL /SA/ DRAO BLIDA
GESTION IMMO : ANTENNE SIDI ABDELLAH
Entreprise / GURBAG
BET DE SUIVI : NAPRO

PLANNING DE REMISE DES CLES
543/2000 LOGTS Q18

ILOT	BLOC	NBr APPARTEMENT	DATE DE REMISE DES CLES
05	27 et 28	39+40	24/11/2021
05	13 et 14	40+39	25/11/2021
05	24 et 25	40+39	28/11/2021
04	19 et 20	38+38	29/11/2021
04	18 et 22	38+40	30/11/2021
04	17 et 23	37+39	02/12/2021
04-05	21 et 26	38+38	05/12/2021

DIRECTRICE DU POLE
SIDI ABDELLAH

الملحق رقم 08: تصريح شرفي من قبل المستأجر المستفيد.

Déclaration sur l'honneur (conjointe)
تصريح شرفي

Le Souscripteur :

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

Déclare sur l'honneur :

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

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

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

Le conjoint du souscripteur :

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

Déclare sur l'honneur :

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

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

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

Je déclare sur l'honneur avoir pris connaissance que :

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

Signature légalisée
Le conjoint الزوج (ة)

المكتتب(ة)

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

أصرح بشرفي أنني:

1- لا أملك و لم يسبق لي أن امتلكت عقارا ذو استعمال سكني أو قطعة أرضية صالحة للبناء ذو ملكية كاملة.

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

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

في حالة ما إذا كان المكتتب(ة) متزوج (ة):

زوج (ة) المكتتب:

أنا الممضي(ة) أسفله …… …… …… …… …… …… ……
المولود(ة) بتاريخ……ب ……
ابن(ت) ……
و……

أصرح بشرفي أنني:

1- لا أملك و لم يسبق لي أن امتلكت عقارا ذو استعمال سكني أو قطعة أرضية ذو ملكية كاملة.

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

و ذلك طبقا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 01/ 105المؤرخ في 2001/04/24 ، الذي يحدد شروط و كيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع عن طريق الإيجار. المعدل والمتمم.

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

1- تقديم المفاتيح الخاصة بالمسكن المستأجر و ذلك فور استلامي لمفاتيح المسكن في إطار البيع بالإيجار.

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

كما أصرح أنني على علم أنه:

1-في حالة التصريح الكاذب الذي يعتبر تدليس بمفهوم المادة 86 من القانون المدني، يلغي طلبه من قبل وكالة عدل.

2- أنني معرض للمتابعة القضائية من طرف وكالة عدل طبقا للمواد 220-221-223-228و المادة 224 من قانون الجنائي.

توقيع مصادق عليه
المكتتب Le souscripteur
في……ب……

الملحق رقم 09: طلب التنازل عن ملف سكن بصيغة البيع بالإيجار.

وكالة عدل
AADL

وزارة السكـــن و العمـــران و المدينـــة
الوكالـــة الوطنيـــة لتحسيـــن السكـــن و تطويـــره- عـدل-

طلب تنـــــــــــازل

عن ملف طلب سكن بصيغة البيع بالإيجار / عـــدل

أنا الممضي أسفله السيد(ة):.....
الإسم واللقب (بالتنتية) :.....
إبن (ة) : .....و : .....
المولود (ة) بتاريخ : .....بلدية : .....ولاية :.....
الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم:.....الصادرة بتاريخ:.....
دائرة:.....
الساكن (ة).....
العنوان باللغة التنتية :.....
رقم الهاتف:.....

☐ برنامج 2001-2002 ☐ برنامج 2013 (عدل 2)

اصرح بشرفي أنني قد تنازلت عن ملفي المودع لدى مصالح الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره – عدل– مسجل(ة) تحت رقم:..... الولاية : .....المتضمن طلب الحصول على سكن ضمن صيغة البيع بالإيجار.

و عليه أطلب شطب اسمي من قائمة طالبي السكن بصيغة البيع بالإيجار المودع لدى مصالح الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره - عـــــدل -.

المكتتبين الذين قاموا بتسديد مبلغ من الشطر الأول من ثمن السكن ملزمين بملء الاستمارة التالية من أجل استرجاع المبلغ المدفوع.

المعني:

☐ مكتتب ☐ مستفيد ☐ ذوي الحقوق

سبب استرجاع المبلغ المدفوع:

☐ حالة وفاة
☐ لأسباب شخصية
☐ كوني مستفيد(ة) سنة..... ☐ أو مسجل(ة) ضمن برنامج آخر سنة.....
☐ كون ان الزوج (ة) مستفيد(ة) من برنامج عدل سنة..... ☐ أو مالك (ة) لسكن أو عقار ضمن برنامج آخر سنة.....
☐ كشف البطاقية الوطنية (décelé par le contrôle Filtre)

المبالغ المدفوعة:

☐ **صنف F3** ☐ **صنف F4**

الدفعة الأولى(**10%**) .....وصل رقم .....تاريخ.....
الدفعة الثانية (**5%**) .....وصل رقم .....تاريخ.....
الدفعة الثالثة (**5%**) .....وصل رقم ..... تاريخ.....
الدفعة الرابعة(**5%**).....وصل رقم ..... تاريخ.....

امضاء المعني

تاريخ المصادقة

هام جدا: يجب على المعني بالأمر ملء كل خانات هذه الاستمارة دون تحفظ ، لأخذها بعين الاعتبار .

الملحق رقم 10: تحيين ملف معلومات متعلقة بالمستأجر المستفيد.

République Algérienne démocratique et populaire
Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme
Agence Nationale de l'Amélioration et du Développement de l'AADL

A.A.D.L

Formulaire de mise à jour de la demande de logement

Programme Location Vente A.A.D.L

Ce formulaire est destiné aux citoyens ayant déposé une demande de logement en 2001 et 2002 dans le cadre du programme location vente et qui n'ont pas procédé au paiement de l'apport initial (10%).

Informations personnelles

1- Code :.....

2- Nom : ..... 3- Prénom :.....

4- Date de naissance : ..../..../19... présumé : .....

5- Wilaya de naissance : ..... 6- commune : .....

7- Sexe : H ☐ F ☐

8- Wilaya de résidence : .....9- commune : .....

10- Adresse de résidence : .....

11- Prénom du père : .....

12- Nom de la mère : ..... 13- Prénom de la mère : .....

14- Situation familiale : Marié ☐ Célibataire ☐ Divorcé(e) ☐ Veuf(ve) ☐

15- Nombre d'enfants : .....

16- Possédez-vous ou avez-vous ou votre conjoint possédé en toute propriété un bien à usage d'habitation ? OUI ☐ NON ☐

Si oui : **A/** Logement ☐ **B/** Terrain urbanisable ☐

17- Avez-vous ou votre conjoint bénéficié d'une aide financière de l'Etat pour l'acquisition ou l'achat d'un bien à usage d'habitation : OUI ☐ NON ☐

Informations professionnelles

18- Fonction : ..... 19- Salaire : ..... Da

20- Employeur : .....

21- Wilaya du lieu de travail : ..... 22- Commune :.....

23- Sécurité sociale : CNAS ☐ CASNOS ☐

24- N° sécurité sociale : .....

Contact :

26- N°Tél. : ..... 27- e-mail : .....

Suite ... / ...

Informations personnelles du conjoint

28- Nom: ..... **29**- Prénom : .....

30- Date naissance: ...../...../19..... Présumé: .....

31- Wilaya de naissance: ..... **32**- commune: .....

33- Prénom du père: .....

34- Nom de la mère: ..... **35**- prénom de la mère : .....

Informations professionnelles du conjoint

36- Fonction : ..... **37**- Salaire : ..... Da

38- Employeur : .....

38- Wilaya du lieu de travail : ..... **39**- Commune :.....

40- Sécurité sociale : CNAS ☐ CASNOS ☐

41- N° sécurité sociale : .....

NB : assurez vous d'avoir répondu à toutes les questions.

TRES IMPORTANT : Toute fausse déclaration peut entraîner l'annulation de la demande et des poursuites pénales.

Signature

N° CNI ou PC :.....

Délivrée le : ...../.../.....

الملحق رقم 11: إجراءات تسوية حالة وفاة المستأجر المستفيد.

Procédure de régularisation des cas de décès

Conformément à l'article 20 du décret exécutif N°01-105 du 23/04/2001 modifié et complété

*- **Documents à fournir** :. ..... *- **الوثائق المطلوبة** :

☐ 1/Demande de Régularisation d'un cas de décès ..... ☐ *1- طلب تسوية وضعية

☐ 2/ Acte de décès du défunt..... ☐ *2- شهادة وفاة

☐ 3 / Fredha légalisé par le notaire..... ☐ *3- عقد فريضة **أصلية أو نسخة مصادق عليها من قبل الموثق**

☐ 4 / les Reçus de versement ..... ☐ *4- وصولات الدفع

☐ 5/ Décision de pré affectation ☐ *5- قرار التخصيص المسبق- .

☐ / En cas d'occupation du logement ☐ *6- في حالة شغل المسكن **"نسخة من عقد البيع بالإيجار"**

copie du contrat de location vente / avis de paiement

*- ***Concernant le nouveau souscripteur*** ..... *بالنسبة للمستفيد الجديد* :

☐ 7/ Acte de naissance N° 12 ..... ☐ *7- شهادة ميلاد رقم 12

☐ 8/ Copie de la carte d'identité nationale (CNI) ..... ☐ *8- نسخة عن بطاقة التعريف الوطنية

☐ 9/ Résidence + Fiche familiale ..... ☐ *9- شهادة إقامة + شهادة عائلية

☐ 10 /fiche de paie ou / un revenu ..... ☐ *10- **نسخة أصلية** لكشف الراتب أو منحة التقاعد .....

☐ *11- وكالة خاصة توثيقية **أصلية أو نسخة مصادق عليها من طرف الموثق** / أونتازل "توثيقي" **أصلي أو مصادق عليه من طرف الموثق**

☐ 11/ Procuration notariée ou un désistement notarié" **légalisé auprès du notaire**".

☐ *12- في حالة الوكالة : **شهادة ميلاد رقم 12**+ نسخة عن بطاقة التعريف الوطنية الخاصة بالموكلين.

☐ 12/ En cas de la procuration : Acte de naissance N° 12 + copie de la carte d'identité nationale (CNI) de tous les mandataires

☐ *13- بالنسبة للقصر : شهادة ميلاد 12 + نسخة عن بطاقة التعريف الوطنية " ان وجدت" .....

☐ 13/ Concernant les enfants mineurs : Acte de naissance N° 12 + copie de (CNI)

نموذج الوكالة :

وكالة تصرف خاصة يقوم بموجبها الوكيل"ة" مقـــام موكليه "ها" و دون الحاجة لحضورهـم بـ :

*- للوكيل (ة) القيام مقام موكليه (ها) ونيابة عنهم و عن أبنائه (ها) القصر ، و أصالة عن نفسه (ها) لتمثيلهم لدى مصالح الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره "عدل" ، و ذلك لإتمام الإجراءات القانونية و الإدارية فيما يخص التكفل بملف طلب السكن بصيغة البيع بالإيجار من نوع "F.."المودع لدي وكالة عدل باسم مورثهم المرحوم .....الذي يحمل رقم.....، هذا الأخير وبعد أن قام بتسديد قيمة السّطر ..... بتاريخ..... ، وصل رقم :..... المتوفي بتاريخ : ..... .

وبناءا علي ذلك فان للوكيل (ة) الحق في :

1/ - ايداع و سحب الملفات الخاصة بطلب السكن صيغة البيع بالإيجار و كذا الامضاء على أية وثيقة أو سند يخص هذه العملية .

2/ - اختيار موقع السكن عن طريق الموقع الالكتروني الخاص بالوكـــــــــــالة .

3/ -التقدم أمام مصالح وكالة " عدل " من أجل استلام الأمر بالدفع الخاص بالسّطر ..... من ثمن الشقة و تسديد المبلغ لدى البنك ، و استلام مقرر التخصيص ، و اتمام دفع مستحقات الإيجار الشهرية و كذا باقي الأقساط الخاصة بالدفعة الأولى " السنوية " الخاصة بالمسكن محل البيع بالإيجار .

4/ - الامضاء على عقد البيع بالإيجار أمام الموثق و استلامه ، و كذا استلام مفاتيح الشقة السكنية ، بالإضافة الى الامضاء على عقد البيع النهائي و استلامه من الموثق و اعطاء الابراء على ذلك ، و بصفة عامة القيام بكل ما هو ضروري و مناسب وواجب لإتمام هذه العملية .

5/ - كما له (ها) الحق في الامضاء على أي وثيقة تستدعي حضورهم في هذا الشأن .

نموذج التنـــــــــــــــازل :

صرح الورثة المذكورون أعلاه أنهم يتخلون و يتنازلون عن حقهم في الاستفادة من سكن من نوع « F.. »صيغة البيع بالإيجار ، العائد اليهم بموجب طلب السكن الخاص بمورثهم السيد .....المودع **لدى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ، "وكالة عدل"** تحت رقم....، وكذا وصل دفع السّطر الأول المؤرخ في .....تحت رقم : .....الصادر عن القرض الشعبي الجزائري « CPA » وكالة : ..... .

*في حالة وجود قرار التخصيص المسبق "المبدئي" تعيين المسكن محل البيع بالإيجار.

*في حالة شغل المسكن ذكر مراجع عقد بيع بالإيجار المحرر لدى الموثق .....بتاريخ .....

الملحق رقم 12: تعهد خاص بإجراء تقديم كفيل.

تـــعـهـــد
خاص بتقديم كفيل

أنـا الممضي أسفله السيـد(ة) .....
المولود(ة) بتاريخ: ..... بـ: .....
رقم ملف الاكتتاب في برنامج البيع بالإيجار: .....
العنوان: .....
رقم بطاقة التعريف الوطنية / رخصة السياقة: .....
الصادرة بتاريخ: ..... مـن: .....

أتعهد بتقديم السيد(ة) ..... المولود(ة) بتاريخ: .....
القاطن(ة) .....
رقم بطاقة التعريف الوطنية / رخصة السياقة: .....
الصادرة بتاريخ: ..... مـن: .....
بصفته الكفيل المتضامن المتمتع بذمة مالية ميسورة والذي يلتزم - باسمي ولحسابي - بتسديد مستحقات الإيجار الشهري والأعباء المشتركة لفائدة وكالة عدل والمحددة في عقد البيع بالإيجار.
كما أصرح أنني سأقدم هذا التصريح والتعهد لوكالة "عدل" في شكل رسمي -عقد الكفالة- محرر من الموثق بهدف الاستفادة من تمديد مدة تسديد الأقساط الشهرية للمسكن وإعادة حساب قيمتها.

حرر بتاريخ: .....

توقيع المعني(ة) مصادق عليه

الملحق رقم 13: تعهد بإتمام كافة الإجراءات لاستلام السكن في إطار برنامج البيع بالإيجار.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن و العمران و المدينة
الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره
برنامج السكن بصيغة البيع بالإيجار

تعهد بإتمام كافة الاجراءات لإستلام السكن في إطار برنامج البيع بالايجار

أنا الممضي أسفله السيد.....، المولود بتاريخ:..... الساكن ب.....، المستفيد من سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار، بموقع.....

أتعهد بشرفي بأن ألتزم بإتمام الإجراءات التالي ذكرها:

1. *بأن أودع الملف المحدد من قبل مصالحكم لدى الموثق المعين من قبل الوكالة لإعداد عقود البيع بالايجار، عند إستلام الامر بالدفع المقدر ب (5% لاستلام المفاتيح)، خلال أجل أقصاه 15 يوما.*
2. *بأن أوقع عقد البيع بالإيجار بعد التلاوة و إستلامي لمقرر الإستفادة.*
3. *بأن أمضي محضر إستلام مفاتيح السكن محل العقد و حيازته ماديا عند إستدعائي من طرف مصالح الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره.*

أتعهد بإحترامي كل البنود المذكورة 1،2،3، و في حالة إخلالي بأحد الإلتزامات السابق ذكرها، فإن الوكالة ستلغي إستفادتي وفقا للتشريع المعمول به.

حرر في ..... **بتاريخ.....**

توقيع مصادق عليه عند الموثق
بعد وضع ملاحظة مطلع عليه و موافق

الملحق رقم 14: نموذج عن عقد تنازل مديرية الأملاك الدولة لقطعة ارض في إطار البيع بالإيجار لفائدة وكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لإنجاز سكنات ببلدية السوقر (ولاية تيارت).

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

نسخة رقم 06

وزارة المـــــالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولايـة: تيـارت

إيـداع حجم ..... رقم	في ..... مجلد ..... رقم	رسـم
إطار خاص بالمحافظ العقاري	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار ممسوح)	بلدية : ..... قسم ..... مجموعة الملكية رقم :..... حصة رقم :.....

عقد إداري رقم من سجل العقود الإدارية لسنة 2017

يتضمن التنازل عن قطعة أرض في إطار الترقية العقارية واقعة ببلدية السوقر
لإنجاز مشروع 500/400 سكن من نوع البيع بالإيجار
لفائدة الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (A.A.D.L) .

بتاريخ **الثالث و العشرون من شهر أكتوبر عام ألفين و عشر** ، أقمنا نحن السيد مدير أملاك الدولة لولاية تيارت ، هذا العقد طبقا لأحكام القرار الوزاري المؤرخ في 1992/01/20 المتضمن منح تفويض تحرير و إمضاء العقود التي تخص الأملاك الخاصة للدولة و إضفاء الصبغة الرسمية والمحافظة عليها .

- بمقتضى الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن الأمـلاك الشـاغـرة.
- بمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04، المتعلق بإعادة التنظيم الإقليمي للبلاد.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن التهيئة العمرانية المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 .
- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 .
- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22، المتعلق بالبلدية .
- بمقتضى القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
- بمقتضى القانون رقم 07/12 المؤرخ في2012/02/21، المتضمن قانون الولاية .
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 2015/07/22 المتضمن تعيين السيد بن توابي عبد السلام **واليا لـولايـة تيـارت.**
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم455/91 المؤرخ في 1991/11/23، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 215/94 المؤرخ في 1994/07/23، الذي يحدد أجهزة الإدارة العامة في الولاية.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 265/95 المؤرخ في 1995/09/06، الذي يحدد صلاحيات مصالح التقنيين والشؤون العامة و الإدارة المحلية و قواعد تنظيمها وعملها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط و كيفيات دارة وتسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة .
- بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 الذي يحدد شروط و كيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للاملاك الخاصة للدولة و موجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة المعدل و المتمم .
- بمقتضى برقية وزارة السكن و العمران الموجهة إلى السيد والي ولاية تيارت تحت رقم بتاريخ .
- بناءا على محضر إجتماع توزيع الحصص السكنية برئاسة السيد الوالـي بمقر الـديوان بتاريخ تحت رقم .

الدور الأول

Scanné avec CamScanner

- بناءا على محضر إجتماع اللجنة التقنية الولائية المكلفة بإختيار الأراضي رقم المؤرخ في
- بناءا على مراسلة مديرية السكن رقم المؤرخة في المرفوقة بملف طلب التنازل .
- بناءا على البطاقة التقنية للمشروع المصادق عليها من طرف مديرية السكن لولاية تيارت .
- بناءا على المخطط الطبوغرافي المنجز من طرف المهندس الخبير العقاري المعتمد بتاريخ

- بناءا على التقرير التقييمي رقم /ق.ن المؤرخ في ، الصادر عن مديرية أملاك الدولة
- بناءا على القرار الولائي رقم المؤرخ في متضمن الترخيص بالتنازل عن قطعة ارض ملك للدولة واقعة ببلدية السوقر لإنجاز مشروع 500/400 سكن من نوع البيع بالإيجار لفائدة الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (A.A.D.L) .

التصـريـــح

يصرح بالتنازل عن القطعة الأرضية الأتي وصفها لفائدة الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره – عدل- مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري منشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره كائن مقرها الإجتماعي بالجزائر العاصمة 01 شارع بربار عثمان (العناصر) القبة مقيدة لدى الفرع المحلي للمركز الوطني للسجل التجاري لولاية الجزائر بتاريخ رقم التسجيل حاملة للبطاقة الجبائية رقم ممثلة من طرف السيد المولود بتاريخ ( ) حامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم الصادرة بتاريخ عن دائرة ولاية المعين مديرا جهويا بوهران للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (AADL) بموجب قرار وزارة السكن و العمران و المدينة الصادر تحت رقم بتاريخ

تعيـيـن العقـــار

قطعة أرض معدة للبنـاء واقعة **بمخطط شغل الأراضي رقم 05 ببلدية السوقر** ، دائرة **السوقر** ، ولاية **تيـارت** ، المبينة حسب المخطط الطبوغرافي المنجز من طرف المهندس الخبير العقاري بتاريخ 2017/02/26 موجهة لإحتضان مشروع 500/400 سكن من نوع البيع بالإيجار لفائدة وكالة عدل بمساحة إجمالية تقدر بـ (45755 م²) يحدها :

شمالا : أرض شاغرة + مستوصف طبي
جنوبا : أرض شاغرة + محلات تجارية
شرقا : بنايات
غربا : طريق

هذا العقار مقيد تحت المادة من سجل المحتويات رقمI المفتوح بمكتب الجدول العام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية.

أصـل الملكيـة

العقار ملك للدولة بمقتضى الامر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن أيلولة ملكية الأملاك الشاغرة للدولة .

الأعبـاء و الشـروط

تخضع شروط هذا العقد للاحكام الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 التي تحدد الشروط المطبقة على بيع العقارات المبنية و غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و التي تكون موضوع شكل من اشكال التصرف في إطار الترقية العقارية لفائدة المهنيين العقاريين و المرقين العموميين أوالخواص او البنائين الذاتيين .

*هذه القطعة موضوع التنازل معدة لإنشاء **500/400 سكن من نوع البيع بالإيجار ببلدية السوقر.**

المحافظ العقاري المختص إقليميا عليه القيام بتسجيل هذا الشرط في الدفتر العقاري و هذا بناءا على تعليمات المنشور الوزاري رقم 447/و.م.م المؤرخ في 07 ماي 1995 المحافظون العقاريون مدعون لمراقبة عقود إنتقال الملكية بين الطرفين و الخاصة بالقطع الارضية للدولة و ذلك لكشف المبيعات الخفية .

لا يمكن أن يكون التنازل عن هذه السكنات من طرف المرقين إلا لفائدة الأشخاص المؤهلين للحصول على مساعدة الدولة الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن و على اساس عقود توثيقية يستلزم أن تتضمن مراجع شهادة التأهيل للإستفادة من مساعدة الدولة و المسلمة من قبل الصندوق الوطني للسكن و إلا ستكون هذه العقود التوثيقية محل رفض الشهر العقاري من طرف المحافظ العقاري المؤهل إقليميا .

Scanné avec CamScanner

سعر البـيع

حدد ثمن التنازل عن القطعة الأرضية بعد التخفيض بنسبة 100 % بمبلغ صفر دينار جزائري (0.00 دج) والوكالة الوطنية لتحسين سكن و تطويره غير ملزمة في هذا الإطار بدفع ثمن التنازل طبقا للمادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/08/25 التي تتمم أحكام المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/04 المعدل و المتمم ، إلا أن هذا التخفيض ينحصر فقط في المساحة الموجهة للإستعمال السكني و يتعين على الوكالة دفع ثمن المساحة العائدة نسبيا للمحلات ذات الإستعمال غير السكني ، كما تلتزم بدفع مصاريف العقد و الرسوم المستحقة .

تحديـد الموطـن

لتنفيذ بنود هذا العقد، اتفق الطرفان السيد المدير الولائي لأملاك الدولة بتيارت و المدير الجهوي بوهران للوكالة لتحسين السكن و تطويره على اختيار مقر مديرية أملاك الدولة بتيارت، نزل المالية الجديد حي الإخوة قيطون كموطن قانوني.

التسجيـل

يتم تسجيل هذا العقد بمفتشية التسجيل والطابع بتيـارت .

الشهـر العقـاري

يتم شهر هذا العقد بالمحافظة العقارية **بالسوقر.**

إثبـاتـا لذلـك

حرر بمديرية أملاك الدولة **بتاريخ الثالث والعشرون من شهر أكتوبر عام ألفين** عشر ( ).
في أصل واحد ونسختين ، تسلم احداهما للمحافظة العقارية والأخرى للمشتري بعد الاطلاع والتوقيع عليها بحضور السيد المدير الولائي لأملاك الدولة .

مشطبة على أنها ملغية :

- السطور الكاملة: لا شيء
- البيـــاض: لا شيء
- الكلمـــات: لا شيء
- الأرقـــام: لا شيء

المديرالجهوي بوهران للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (AADL)

المدير الولائي لأملاك الدولـة بتيارت

مكتب التسجيل : تيارت
مسجل في :
الحقوق المحصلة :
حسب التوصيل:
مفتش التسجيل :

الدور الثاني

Scanné avec CamScanner

دفتـر الشروط

مقدمة: يحدد دفتر الشروط النموذجي هذا وفقا لأحكام المادتين 92 و 93 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012 الذي يحدد البنود و الشروط التي تطبق عند البيع بالتراضي لفائدة مرقين عقاريين كما يحددها التشريع الساري المفعول لأراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة و موجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

أحكـام عـامة

1- الهدف من البيع : إستعمال الاراضي :
القطعة الارضية موضوع عملية البيع هذه مخصصة لإنجاز 500/400 سكن من نوع البيع بالإيجار طبقا لبرنامج السكن المدعم من طرف الدولة لفائدة المرقي العقاري أدناه و المعين على اساس دفتر شروط المشروع المنصوص عليه في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جمادي الثانية عام 1432 الموافق لـ 14 مايو سنة 2011 الممضى قانونا .
كل تغيير لوجهة القطعة الارضية أو إستعمال لها جزئيا أو كليا لإغراض غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ البيع .

2-: الضمان :
يعد المشتري عارفا تمام المعرفة بالعقار الذي اشتراه و يتسلمه في الحالة التي يكون عليها يوم نقل ملكيته و لا يمكنه أن يمارس أي طعن ضد الدولة مهما يكن السبب و لاسيما بسبب سوء حالة التربة أو باطن الأرض .

3-: الإرتفاقات :
يتحمل المشتري الإرتفاقات التي تثقل العقار المكتسب على إختلاف أنواعها سلبية كانت أم إيجابية .

4-: التحف و الأثريات:
تحتفظ الدولة وفقا للتشريع الساري المفعول بملكية التحف و الأثريات و المشيدات و الفسيفساء و المنقوشات الضعيفة البروز والتماثيل و الأوسمة و المزهريات و الأعمدة و المنقوشات و النقود العتيقة التي قد ينطوي عليها العقار أو يمكن إكتشافها فيه .

5: بيع القطعة الارضية المتنازل عنها و تأجيرها :
لا يمكن للمشتري أن يتنازل عن القطعة الأرضية المتنازل عنها و لا تأجيرها أو هبتها لأغراض أخرى أو في إطار أخر غير الذي نص عليه هذا المشروع تحت طائلة سقوط حقه فيها .

6-: فسخ العقد :
إذا لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط هذا و بعد توجيه دون جدوى إعذارين له برسالة موصى بها مع إشعار بالإستلام من المدير الولائي المكلف بالسكن يباشر مدير أملاك الدولة المختص إقليميا في عملية إجراء الفسخ عن طريق القضاء.
للمشتري الحق في أن يطلب بالمقابل تعويضا عن الفسخ يحدد كما يأتي :
1- إذا تم الفسخ قبل إنطلاق الاشغال يكون التعويض مساويا لثمن البيع مع إقتطاع نسبة 10 % كأضرار وفوائد جزافية
2- إذا تم الفسخ بعد البدء في الأشغال فإن التعويض المذكور أعلاه ، يضاف إليه مبلغ يساوي القيمة المضافة للعقار و الناتجة عن الأشغال المنجزة بإنتظام دون أن يفوق هذا المبلغ قيمة مواد البناء و سعر اليد العاملة المستخدمة تحدد إدارة أملاك الدولة القيمة المضافة .
في حالة ما إذا لم تنجز السكنات بإنتظام يحرم المشتري من حقوق التعويض و يترتب عليه إرجاع الأرضية العقارية موضوع دفتر الشروط هذا في الحالة التي كانت عليها .
تلحق الإمتيازات و الرهون التي تثقل العقار بفعل المشتري غير الملتزم بالتعويض عن الفسخ .

شروط خاصة

7-: موقع القطعة الارضية :
تقع القطعة الأرضية ضمن مخطط شغل الأراضي رقم 05 لبلدية السوقر دائرة السوقر ولاية تيارت.

8-: : قوام القطعة الأرضية :
قطعة أرض كائنة ببلدية السوقر مساحتها ـ ـ ـ متر مربع (ـ ـ ـ) كما هو مبين في المخطط الطبوغرافي المنجز من طرف المهندس الخبير العقاري المعتمد بتاريخ

السعة المذكورة في العقد في سعة القطعة الارضية التي قيست بقصد بيعها و الناتجة عن الاسقاط الأفقي و لقد وافق الطرفان على صحة هذه المساحة و لا تقبل بأي طعن أو تكرار من أي طرف كان .

9- : الترخيص بالبيع
عملية البيع هذه مرخصة طبقا للقرار رقم المؤرخ في الصادر عن والي ولاية تيارت لأجل إنجاز 500/400 سكن من نوع البيع بالإيجار ببلدية السوقر .

10-: سعر بيع القطعة الارضية : يحدد سعر بيع القطعة الأرضية في عملية التنازل الذي يطابق القيمة التجارية للعقار بمبلغ مائة و ثلاثة و ثمانون مليون و عشرون ألف دينار جزائري (دج) وتطبيقا للمادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/08/25 التي تتمم المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 المعدل و المتمم حيث تنص على منح نسبة تخفيض 100 % على القيمة التجارية للأراضي التابعة لأملاك الدولة كما هي محددة من طرف مصالح أملاك الدولة بالنسبة للبرامج السكنية المدعمة من طرف الدولة بصيغة البيع بالإيجار وبالتالي يتم تطبيق مايلي :
.00 دج x 0.00 = 0.00 دج وبالتالي الوكالة في هذا الإطار تستفيد من عملية التنازل عن القطعة الأرضية مجانا .
عندما يتضمن المشروع جزئيا إنجاز محلات ذات طابع غير سكني فان نسبة التخفيض المذكورة لا تطبق نسبيا الا على الحصة

Scanné avec CamScanner

من القطعة الارضية العائدة للمحلات ذات الطابع السكني
عندما يتم التنازل بتخفيض السعر و يتبين فيما بعد بأن العملية تشمل محلات ذات طابع غير سكني يتعين على المرقي المستفيد إسترجاع لفائدة إدارة أملاك الدولة مبلغ التخفيض الخاص نسبيا بالمساحة الخاصة بالمحلات ذات الطابع غير السكني في أجل لا يتعدى تاريخ بيع أول محل ذي إستعمال غير سكني .

11-: بداية الإنتفاع – الملكية :
تحدد بداية الإنتفاع من القطعة الارضية في عقد البيع و يتمتع المشتري بالملكية التامة للقطعة الارضية إبتداءا من تاريخ شهر العقد

12- : عقد البيع :
يتولى تحرير العقد الاداري المتضمن بيع القطعة الارضية لفائدة المتنازل له المدير الولائي لأملاك الدولة بتيارت

13- : احكام ختامية
يعلن المستفيد المشتري من التنازل في العقد المبرم بأنه أطلع مقدما على دفتر الشروط وأنه يتخذه مرجعا له صراحة .

المشتري **مدير أملاك الدولة**

التصـديـق

أنا الموقع أسفله السيد مدير أملاك الدولة لولاية تيارت ، أشهد أن هذه النسخة الحاضرة معدة من ثلاثة أدوار ونسختين بدون أي كلمة مشطبة أو ملغاة مراجعة ومطابقة للأصل وللنسخة المخصصة لأخذ تأشيرة الإشهار
كما أشهد على أن شخصية الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة في أسمائهم قد تم إثباتها لدي وأنه ليس في حالة حجز أو منع طبقا للمادة 65 من المرسوم 63/76 .

تيارت في ، .....

المدير الولائي لأملاك الدولة

الدور الثالث و الاخير

الملحق رقم 15: نموذج عقد تعهد والتزام.

مكـتب العمومي للتـــوثيـــق
شارع الانتصار تيـــــارت
الأستاذ :

تعهّـد والتـــــــــــــــزام
رقم الفهرس :...../2019

لـــــــــــــدى الأستاذة ,موثق بتيارت والموقع أدناه

حضـــــــــــــــــــــر

- **السيد(ة) :** ---------- ، موظف (ة) ، الساكن (ة) بحي رقم :
(تيارت) ، المولود(ة) في حسب شهادة الميلاد رقم
الصادرة عن بلدية تيارت بتاريخ : ، الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية تحت رقم
الصادرة عن بلدية تيارت في و هو من جنسية
جزائرية----------

.....**المسمى فيما بعد بالمتعهد.**

الذي طلب من الموثق الممضي أسفله وهو بكامل قواه العقلية والبدنية تلقّى تعهده والتزامه المحرر مضمونه فيما بعد في الشّكل الرسمي بمقتضى هذا العقد وهو ملتزم بكافة الضمانات العادية والقانونية السارية في مثل هذه العقود ، كما صرح بأنّه غير محجور عليه وليس في حالة منع قانوني أو قضائي من ممارسة حقوقه.....

العـــــــــــــــــــرض

وضعت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عدل (AADL) تحت تصرف السيد : - المتعهد(ة) المستأجر (ة)المستفيد (ة) حسب صيغة البيع بالإيجار من شقة سكنية من نوع (f4) ، كائنة بمشروع عدل (AADL) ، الواقع بتيارت نفس البلدية ، الدائرة والولاية بالمكان المسمى --- ---، موجودة ضمن عمارة ذات ملكية مشتركة رقم **50** ، الطابق الثالث الشقة رقم 15 ، تحتوي على اربعة غرف ، مطبخ ، حمام ، مرحاض ، وتوابع أخرى ،مساحتها سبعون متر مربع (85م²) ، حسب مقرر التخصيص رقم 1348.....

وعملا بالمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23 والمعدل بالمرسوم التّنفيذي رقم 04-340 المؤرّخ في 2004/11/02 والذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار بثمن قدره مليونين و سبعمائة الف دينار جزائري (2.700.000.00دج) وفي أجل لا يتعدى خمسة وعشرون (25) سنة حسب رزنامة الأقساط الشهرية والسنوية التي سيأتي بيانها في الموضوع----------

الصفحـــــة الأولى

Scanné avec CamScanner

الشروع في الموضوع:

يلتزم المتعهد بموجب هذا العقد بما يأتي :.....

1- باعتبار العرض المبين أعلاه جزء لا يتجزأ من هذا العقد.....

2- بجميع التزاماته القانونية والتنظيمية والتعاقدية السابقة لهذا العقد.....

3- باحترام وتطبيق والإمتثال للأحكام العامة لنظام الملكية المشتركة وبجميع أحكام الملكية المشتركة الخاص بالمشروع والعمارة ، وبكل تعديل له والمعد من طرف الوكالة (عدل) والذي سيحرر وفقا للنصوص القانونية والتنظيمية سارية المفعول ، وبالإرادة المنفردة للوكالة ، وبشروط الوكالة والذي سيودع من قبل الوكالة لدى مكتب الموثق الممضي أسفله ، ويسجل ويشهر قانونا ويعتبر المتعهد بموجب هذا العقد فقط منضما إلى هذا النظام وملتزما بأحكامه وشروطه وبدون قيد ولا شرط.

- يبلغ المتعهد بنسخة من نظام الملكية المشتركة الخاص بمجرد استيفاء الإجراءات القانونية للعقد والمتضمن نظام الملكية المشتركة الخاص مقابل اقرار منها بالاستلام ، ويتم التبليغ وفقا للإجراءات التي تحدّدها الوكالة وإلى حين ذلك يلتزم المتعهّد بالأحكام العامة وبجميع تعليمات الوكالة في هذا الشأن.

- يعتبر نظام الملكية المشتركة الخاص وتعديلاته جزء لا يتجزّأ من عقد البيع حسب صيغة البيع بالإيجار الذّي سيقوم الموثق بإعداده متى طلب منه ذلك من قبل الوكالة، والذي لا يتم شهره إلا بعد حصول الوكالة (AADL) على شهادة المطابقة وبطلب منه ، وذلك في الآجال التي تحددها وكالة عدل بالإتفاق مع الموثق.....

- يخطر المستفيد المتعهّد بموعد إلزامه بالقيام بجميع الإجراءات والمثول أمام الموثق وتقديم جميع الوثائق المطلوبة عند الحاجة لأجل إعداد عقد البيع حسب صيغة البيع بالإيجار وتسديد الحقوق والرّسوم الإضافية طبقا للقانون والتنظيم الساري المفعول وإمضاء العقد.....

- تحدد الوكالة كيفيات الإخطار والمواعيد ويتم تبليغ المتعهّد بالإخطار بالمسكن

- الذي استفاد منه ، ويقر المتعهد أنه على علم ودراية كافية أنه في حالة عدم استجابته للإستدعاء والقيام بجميع الاجراءات المطلوبة وتقديم جميع الوثائق الضرورية وإمضاء عقد البيع بطريق الإيجار ، وتسديد الرسوم والأتعاب التوثيقية في الوقت المحدد وبدون مبرر قانوني.....

- وفي حالة إخلاله بأحد شروط هذا العقد و بالتزاماته القانونية والتعاقدية الأخرى سيكون من حق الوكالة (AADL) وفقا لتقديرها المطلق اتخاذ كافة الإجراءات القانونية للمحافظة على حقوقها وطرد المستأجر المستفيد من السكن الذي يستفيد منه.....

الصفحة الثانية

و تلتزم السيد (ة) : ---بتسديد الأقساط الشهرية والسنوية وبما فيها التكاليف في الآجال وحسب الكيفيات المحددة من قبل الوكالة إبتداء من يوم دخوله في الإستغلال وحيازته الشقة مع تحمله كافة الآثار القانونية المترتبة على هذا الإلتزام.....

عدد الأقساط	مبلغ الإيجار الشهري دج	المبلغ المتبقي دج
300	6750.00دج	2.025.000.00 دج

دفعت الأقساط السنوية الأربعة من طرف المتعهد والآتي ذكرها كالتالي ...

- **القسط الأول :** يمثل عشرة بالمائة 10% من ثمن البيع والمقدر بـ : **مائتين و سبعون آلاف دينار جزائري (270.000.00 دج)** سدد حسب الوصل رقم 230531 المؤرخ في 2014/11/24 بالقرض الشعبي الجزائري.....

- **القسط الثاني :** يمثل خمسة بالمائة 05% من ثمن البيع والمقدر بـ : **مائة و خمسة و ثلاثون الف دينار جزائري (135.000.00 دج)** سدد حسب الوصل رقم 314654 المؤرخ في 2017/07/10 بالقرض الشعبي الجزائري.....

- **القسط الثالث :** يمثل خمسة بالمائة 05% من ثمن البيع والمقدر بـ : **مائة و خمسة و ثلاثون الف دينار جزائري (135.000.00 دج)** سدد حسب الوصل رقم 800002 المؤرخ في 2019/11/10 بالقرض الشعبي الجزائري.....

- **القسط الرابع:** يمثل خمسة بالمائة 05% من ثمن البيع والمقدر بـ : **مائة و خمسة و ثلاثون الف دينار جزائري (135.000.00 دج)** سدد حسب الوصل رقم 800018 المؤرخ في 2018/05/07 بالقرض الشعبي الجزائري.....

إقرار خـــــــــاص

يقر المتعهد أن الموثق قد نبهه أن هذا العقد لا يمكن أن يحل محل عقد البيع المبين أعلاه ، وأنه يبقى ملزما بعقد البيع بالإيجار كما هو محلل أعلاه ، كما يقر أن هذا العقد لا يعفيه بأي شكل من الأشكال من الالتزامات القانونية والتنظيمية والتعاقدية الأخرى ومن القيام بكل اجراء مطلوب من قبل الوكالة .....

المـــــــــــــــــوطن

لتنفيذ هذا العقد وما يترتب عليه من الإجراءات القانونية والإدارية إختار الطرف المتعاقد موطنه القانوني بمقر سكناه المشار إليه أعلاه.....

حقـــــــوق التسجيل والطابع

- تؤدى حقوق التسجيل لدى مكتب التسجيل بتيارت وذلك بوضع ختم ندي طبقا لمحتويات المادتين 59 و206 من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09 سبتمبر 1983 المتضمن قانون التسجيل وكذا المادة 124 من القانون رقم 13 المؤرخ في 18 ديسمبر 1983 المتضمن قانون المالية لسنة ألف وتسعمائة وأربعة وثمانين (1984).....

الصفحة الثالثة

المصـــــــــــــــــاريف

مصاريف هذا العقد يتحملها المتعهد ويلتزم بدفعها.....

اثباتا لمـــا ذكـــــر

حرر هذا العقد بمكتب التـــوثيق بتيـــارت ----------

السنة :ألفـــان وتسعة عشر.----------

اليوم----------

وبعد التلاوة والشرح وقع الحاضر مع الموثق.....

الصفحة الرابعة والأخيرة

الملحق رقم 16: تعليمة مدير العام للأملاك الوطنية حول تطبيق المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019 المتعلقة باعادة التنازل عن السكنات المستفيدة من اعانة الدولة.



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

ة المالية
يرية العامة
لاك الوطنية
ية تثمين الأملاك التابعة للدولة

01651 د م/م ع أ و/م ت أ د/م ف ع ع

الجزائر، في - 5 FEV. 2019

المدير العام للأملاك الوطنية
إلى
السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)
بالتبليغ إلى:
السيدة و السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة والحفظ العقاري (كل النواحي)
السيدات و السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

الموضوع : ف/ي تطبيق المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019، المتعلقة بإعادة التنازل عن السكنات المستفيدة من إعانة الدولة.

يشرفني إعلامكم بأن المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019 عدلت المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008، المعدلة و المتممة، بسن جهاز قانوني جديد يتعلق بشروط عدم التنازل عن السكنات المستفيدة من إعادة الدولة و ذلك بتقليص مدة عدم التنازل إلى سنتين من تاريخ إعداد عقد التنازل، باستثناء انتقال الملكية بسبب الوفاة.

لقد حددت المادة 36 أعلاه أصناف السكنات الممولة من طرف الدولة أو المستفيدة من إعانة الدولة بحيازة الملكية المعنية بهذا التدبير كالتالي :

- السكنات الاجتماعية التساهمية (LSP) المسماة حاليا السكنات الترقوية المدعمة (LPA) و كذا السكنات المستفيدة من إعانة الدولة؛

- السكنات في إطار البيع بالإيجار التي قام ملاكها بتسديد، مسبقا، لكل سعر التنازل، طبقا للتنظيم المعمول به؛

- السكنات العمومية الإيجارية القابلة للتنازل، طبقا للتنظيم المعمول به و التي قام المستفيدين منها بدفع ما تبقى من المبلغ الناتج عن التسديد بالتقسيط لسعر التنازل.

.../...

1) - السكنات العمومية التساهمية حاليا السكنات الترقوية المدعمة و سكنات البيع

لإيجار :

يجب أن تتضمن العقود التوثيقية المتعلقة بالسكنات العمومية التساهمية، و التي تم
ويل صيغتها حاليا إلى سكنات ترقوية مدعمة و كذا السكنات المنجزة بصيغة البيع بالإيجار،
ابلة للتنازل بموجب مختلف أجهزة تشريعية و تنظيمية المتعلقة بها، بند عدم قابلية التنازل عنها
دة سنتين من تاريخ إعدادها.

2). السكنات العمومية الإيجارية :

فيما يخص السكنات العمومية الإيجارية، التي تشكل إحدى أصناف السكنات
اجتماعية التي استفادت من إعانة الدولة لإنجازها، القابلة للتنازل طبقا للمرسوم التنفيذي رقم
0-269 المؤرخ في 07 أوت 2003، الملغى حاليا و المعوض بالمرسوم التنفيذي رقم 18-
15 المؤرخ في 04 جوان 2018، المحدد لشروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية
تابعة للدولة و الأملاك العقارية المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري
(OPG)، الذي سيتم وضعه حيز التطبيق بعد صدور مختلف نصوصه التطبيقية، فهذه المساكن
خضع لبند عدم التنازل عنها لمدة سنتين من تاريخ إعداد العقد الإداري من طرف مصالح أملاك
دولة، بغض النظر عن نمط تسديد سعر التنازل المختار سواء كلي أو بالتقسيط.

و بالتالي فإن المستفيدين منها ليسوا معنيين بإمكانية إرجاع إعانة الدولة و إعادة
تنازل عنها قبل أجل السنتين.

فيما يتعلق بالمكتسبين الذين اختاروا التسديد بالتقسيط لمدة تفوق السنتين، لا يمكنهم
عادة التنازل عن سكناتهم بعد مدة السنتين المقررة أعلاه، إلا بعد تسديدهم المسبق لما تبقى من
مبلغ الناتج عن الدفع بالتقسيط و حصولهم على رفع اليد تسلم من طرف مصالحكم.

3). حالات التنازل السابقة :

فيما يخص عمليات التنازل عن السكنات التي أجريت قبل تاريخ دخول حيز التطبيق
هذا التدبير، يتعين التوضيح بأن طبقا للفقرة الأخيرة من المادة 36 الآنف ذكرها فإن المدة
جديدة لعدم التنازل لسنتين تطبق عليها أيضا.

في هذا الصدد، فإن بند عدم إعادة التنازل لمدة عشر (10) سنوات أو خمس (05)
سنوات التي أقرتها سابقا المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008، المعدلة و المتممة، المدرج في
عقود التنازل التي تم إعدادها و تسليمها لفائدة الملاك، سواء تعلق الأمر بعقود توثيقية لسكنات
اجتماعية تساهمية و سكنات ترقوية مدعمة و سكنات بيع بالإيجار أو بعقود إدارية لسكنات
عمومية إيجارية تم التنازل عنها في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03-269، السالف الذكر، يقلص

.../...

إلى سنتين من دون الحاجة إلى تعديل العقود المعنية، و يجب على المحافظين العقاريين عدم الاعتراض على عقود التصرف في السكنات المعنية إلا على تلك التي لم تنقضي بعد مدة السنتين من تاريخ إعدادها.

من جهة أخرى، يبدو من الضروري تذكيركم بأن السكنات التابعة للدولة (السكنات الشاغرة سابقا) و المسيرة من طرف إدارة أملاك الدولة، القابلة للتنازل في إطار الأجهزة التنظيمية المعمول بها، غير معنية بهذا التدبير، كونها لا تدخل ضمن صنف السكنات ذات الطابع الاجتماعي المستفيدة من إعانة الدولة و بالتالي فإن مالكيها يمكنهم إعادة التنازل عنها بكل حرية.

4). حالة انتقال الملكية بعد الوفاة :

أخيرا، فيما يخص الملاك المتوفيين و المتحصلين على عقود تتضمن بند عدم إعادة التنازل، مهما كانت مدتها، يمكن لورثتهم، عند الإقتضاء بعد تسديد ما تبقى من المبالغ الناتجة عن جدول الدفع بالتقسيط، التصرف في هذه الأملاك قبل نهاية مدة عدم إعادة التنازل المحددة في عقد الملكية و ذلك قصد تمكينهم من تصفية التركة.

5). إمكانية إعادة التنازل بعد إرجاع إعانة الدولة :

غير أن النص التشريعي المشار إليه أعلاه أقر للمستفيدين من السكنات الاجتماعية التساهمية و السكنات الترقوية المدعمة و كذا سكنات البيع بالإيجار التي سدد ملاكها كامل سعر التنازل مسبقا، إمكانية إعادة التنازل عن سكناتهم قبل انقضاء مدة السنتين المذكورة أعلاه مقابل إرجاع إلى الخزينة العمومية الإعانة المالية المباشرة الممنوحة من طرف الدولة، في الحالة المعاكسة، إذا لم يختار المستفيدين إرجاع هذه الإعانة، فلا يمكنهم إعادة التنازل عن سكناتهم إلا بعد انقضاء مدة سنتين من تاريخ إعداد عقد البيع.

كيفيات ارجاع الاعانة المباشرة :

فيما يخص كيفيات إرجاع إلى الخزينة العمومية الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة، سيتم توضيحها و وضعها حيز التطبيق من طرف السلطة المسيرة لحساب التخصيص الخاص رقم 302-050 المعنون "الصندوق الوطني للسكن" بالتنسيق مع المصالح المختصة لوزارة المالية، و التي ستبلغ إليكم فور إعدادها.

أرجو منكم العمل بما سبق.

مدير العام للأملاك الوطنية

قائمة المصادر

والمراجع

أولاً: باللّغة العربية

- **المؤلفات**
- **المراجع العامة**

1. إبراهيم دسوقي أبو الليل، البيع بالتقسيط والبيوع الائتمانية الاخري، مطبوعات جامعة الكويت، الكويت، سنة 1984.

2. أنور سلطان:- العقود المسماة – عقدي البيع والمقايضة – دراسة مقارنة في القانونين المصري واللبناني، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت لبنان، سنة 1980؛

– العقود المسماة شرح عقدي البيع والمقايضة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية جمهورية مصر العربية، سنة 2005.

3. البدراوي عبد المنعم، الوجيز في عقد البيع في القانون المدني، دار النشر، القاهرة مصر، الطبعة الثانية، سنة 1998.

4. ذيب عبد السلام، الإيجار المدني – دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الطبعة الأولي، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2001.

5. رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة عقد الإيجار الأحكام العامة في الإيجار، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية جمهورية مصر العربية، سنة 2009.

6. سليمان مرقس:- شرح القانون المدني العقود المسماة –عقد البيع–، الطبعة الرابعة، دار عالم الكتب للنشر، القاهرة جمهورية مصر العربية، سنة 1980؛

– شرح القانون المدني العقود المسماة –عقد البيع–، الطبعة الأولي، دار النشر مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية جمهورية مصر العربية، سنة 2009؛

– الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة المجلد الثاني –عقد الايجار–، الطبعة الرابعة، دار النهضة العربية، القاهرة جمهورية مصر العربية، سنة 1993.

7. سمير السيد تناغوا:- عقد الإيجار، دار منشاة المعارف، الإسكندرية جمهورية مصر العربية، طبعة 2008؛

– العقود المسماة – عقد الإيجار –، الطبعة الثانية، دار منشاة المعارف، الإسكندرية جمهورية مصر العربية، سنة 1998.

8. عبد الرزاق أحمد السنهوري:– الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن حق الملكية، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، بدون سنة طبع؛

– الوسيط في شرح القانون المدني الجزء الأول – نظرية الإلتزام بوجه عام– مصادر الإلتزام– دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، بدون سنة طبع؛

– الوسيط في شرح القانون المدني الجزء الرابع – العقود التي تقع علي الملكية – المجلد الأول – البيع و المقايضة–، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، بدون سنة طبع؛

– الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة علي الانتفاع –الإيجار والعارية –، الجزء السادس المجلد الأول، دار إحيَاء التراث العربي ، بيروت لبنان، بدون سنة طبع.

9. عصام النور مليم، الوجيز في عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، الإسكندرية جمهورية مصر العربية، سنة 2000.

10. علي فيلالي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، دار موفم للنشر، الجزائر، سنة 2008.

11. محسن عبد الحميد البيه، مدخل القانون المدني المقارن، دار النهضة العربية، جمهورية مصر العربية، سنة 2013.

12. محمد حسين منصور:– دور القاضي إزاء الشرط الصريح الفاسخ، دار منشأة المعارف، الإسكندرية جمهورية مصر العربية، سنة 1993؛

– شرط الاحتفاظ بالملكية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية جمهورية مصر العربية، سنة 2007.

13. نبيل إبراهيم سعد:– العقود المسماة الجزء الثاني الإيجار، دار النهضة العربية، بيروت لبنان، الطبعة الأولي، سنة 1998؛

– العقود المسماة، الجزء الأول البيع، دار النهضة العربية، بيروت لبنان، الطبعة الأولي، سنة 1997.

14. هلال شهوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة، جسور للنشر، الجزائر، الطبعة الأولي.

❖ **مراجع المتخصصة**

1. إيمان بوستة، النظام القانوني للترقية العقارية – دراسة تحليلية–، دار الهدي، عين ميلة الجزائر، سنة 2017.
2. بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2004.
3. جيهان بونبات، الإيجار المفضي إلي تملك عقار – دراسة في ضوء القانون 51/00–، المطبعة والوراقة الوطنية الحي المحمدي مراكش، مراكش الغرب، بدون سنة طبع.
4. حمدي احمد سعد، البيع الإيجاري، دراسة قانونية مقارنة بأحكام الإيجار المنتهي بالتملك في الفقه الإسلامي، دار الكتب القانونية، جمهورية مصر العربية، سنة 2007.
5. زنوش طاوس، البيع بالإيجار، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2006.
6. عبد الحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات: شرح لنصوص ظهير 3 أكتوبر 2002، مطبعة النجاح الجديدة، الطبعة الأولى، الدار البيضاء المملكة المغربية، سنة 2005.
7. لعشب محفوظ بن حامد، عقد الإذعان في القانون المدني الجزائري والقانون المقارن، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، سنة 1990.
8. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الأولي، سنة 2007.
9. محمد المنجي، عقد البيع الابتدائي –الآثار القانونية والعملية لعقد البيع غير المسجل–، دار توزيع المعارف، الإسكندرية جمهورية مصر العربية، الطبعة الثانية، سنة 1987.
10. محمد مرعي صعب، البند الجزائي دراسة مقارنة، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس لبنان، سنة 2006.
11. مصطفى عبد السيد الجارحي، ملكية الشقق: دراسة عملية وفقهية مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة جمهورية مصر العربية، الطبعة الاولي، سنة 1977.
12. ناصر إبراهيم النشوي، التعامل بالشرط الجزائي بين الشريعة والقانون دراسة مقارنة، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية جمهورية مصر العربية، الطبعة الأولى، سنة 2013.

❖ **الرسائل والأطروحات**

ب) الأطروحات الدكتوراه:

1. بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة دكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري بتيزوزو الجزائر، السنة الجامعية 2017/2016.
2. بن حمام نجية، عقد الحفظ، أطروحة دكتوراه علوم في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 الجزائر، السنة الجامعية 2016/2015.
3. بن عودة ناجية، إثبات عقد الإيجار المدني في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق تخصص القانون المدني المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم الجزائر، الموسم الجامعي 2019/2018.
4. بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر ببسكرة الجزائر، الموسم الجامعي 2017/2016.
5. حاوشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس، اطروحة دكتوراه علوم، تخصص نقود ومالية، جامعة الجزائر03، الموسم الجامعي 2012/2011.
6. حليتيم سراح، أثر التطور التكنولوجي على شكلية عقد بيع العقاري –دراسة مقارنة–، أطروحة دكتوراه طور الثالث في الحقوق تخصص القانون المدني المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد إبن باديس بمستغانم الجزائر، الموسم الجامعي 2018/2017.
7. دبابش رفيعة، دراسة تحليلية لعوامل المؤثرة على ارتفاع تكلفة السكن الاجتماعي في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم الإقتصادية تخصص نقود وتمويل، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير قسم العلوم الإقتصادية، جامعة محمد خضير ببسكرة الجزائر، الموسم الجامعي 2020/2019.
8. فرحات حميد، الإيجار الية جديدة للبيع، أطروحة دكتوراه علوم، فرع قانون الخاص، كلية الحقوق جامعة الجزائر 01 الجزائر، الموسم الجامعي 2018/2017.
9. نسيمة موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية، عقد بيع العقار في طور الإنجاز، أطروحة دكتوراه علوم في فرع القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 الجزائر، الموسم الجامعي 2015/2014.
10. هشام بن شيخ، عقد الاعتماد الإيجاري للأموال غير المنقولة، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون خاص، كلية الحقوق وعلوم السياسية جامعة باتنة01 الجزائر، الموسم الجامعي 2019/2018.

أ) رسائل الماجستير:

1. بوجنان نسيمة، عقد البيع بناء على التصاميم، رسالة الماجستير، قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أبو بكر بلقايد بتلمسان الجزائر، السنة الجامعية 2009/2008.

2. خليل حمزة، النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، رسالة الماجستير في القانون تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة سعد دحلب بالبليدة الجزائر، الموسم الجامعي 2004/2003.

3. شيخ محمد حمزة زكرياء، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، رسالة الماجستير في القانون الخاص – فرع قانون الأعمال–، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة وهران الجزائر، السنة الجامعية 2012/2011.

4. عواطف زرارة، عدم التعسف في استعمال الملكية العقارية الخاصة، رسالة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة 1 الجزائر، الموسم الجامعي 2008/2007.

5. قراشي نورية، الطبيعة القانونية لعقد البيع الإيجاري وأثاره في القانون المدني الجزائري، الماجستير تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد ابن باديس بمستغانم الجزائر، الموسم الجامعي 2016/2015.

6. محمد عبد الله بريكان الرشيدي، عقد الإجارة المنتهية بالتمليك – دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية – ، رسالة الماجستير في القانون الخاص، جامعة الشرق الأوسط بقطاع غزة فلسطين، الموسم الجامعي 2010/2009.

7. ويس فتحي، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة قبل الإنجاز، رسالة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة الجزائر، بدون سنة نشر.

❖ **المقالات والمدخلات**

أ) المقالات المنشورة في المجلات العلمية المحكمة:

1. بخيت عيسي، حماية المستهلك في المرحلة السابقة لابرام العقد، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والساسية، عدد 01 سنة 2017.

2. بلجراف سامية، "ضمانات المشتري في عقد البيع على التصاميم"، المجلة الحقوق والحريات، المجلد 01، العدد 01، سنة 2013.

3. بن سعدة حدة، القيود الواردة على حق الملكية المشتركة في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والإجتماعية، جامعة زيان عاشور بالجلفة الجزائر، المجلد 06، العدد 02، سنة 2021.

4. بوكروش فوزية، زهدور كوثر، إجراءات الاستفادة من سكن منجز بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار في ضوء التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 05، العدد 01، ديسمبر 2017.

5. جمال عبد الناصر مانع، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، الصادرة عن جامعة الشيخ العربي التبسي تبسة الجزائر، العدد السابع ابريل من سنة 2006.

6. الحافي خالد بن عبد الله، الإيجار المنتهي بالتملك، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، مكتبة الملك فهد الوطنية، الطبعة الثانية، الرياض، المملكة العربية السعودية، 1999.

7. حجاري محمد، حدود المسؤولية العشرية في ضوء القانون 11/04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، العدد 20، سنة 2019.

8. حمليل نوارة، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث الصادرة عن جامعة ورقلة، المجلد 05، العدد 05، سنة 2007.

9. خوله عواد، أحكام الشرط الجزائي في عقد البيع بالإيجار الوارد علي السكنات، مجلة الحضارة الإسلامية، مجلة صادرة عن جامعة أحمد بن بلة وهران، المجلد 20، العدد الأول، ماي 2019.

10. خيرات احمد، واقع ومستقبل منظومة الإسكان في الجزائر، المجلة الجزائرية للاقتصاد والمالية، المجلد الثاني، العدد 05، ابريل 2017.

11. رجاء عساوي، سناء شيخ، الأمن التعاقدي ومقتضياته، مجلة الإجتهاد القضائي، جامعة محمد خضير ببسكرة الجزائر، المجلد 13، العدد 25، سنة 2021.

12. رضا دغبار، في النظام القانوني للبيع بالإيجار "في الشروط الموضوعية"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة الجزائر، المجلد 12، العدد 04، نوفمبر 2012.

13. زايدي حميد، عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري (دراسة مقارنة)، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، الصادرة عن جامعة مولود معمري بتيزي ووزو، المجلد رقم 11، العدد 02، سنة 2019.

14. زتوني طارق، عقد البيع بالإيجار طبقا للقانون الجزائري، مجلة الجيل الأبحاث القانونية، الصادرة عن مركز جيل البحث العلمي، طرابلس لبنان، العام السادس، العدد 48، مايو 2021.

15.زغلامي حسيبة، عقد البيع بالإيجار –دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والقانون الفرنسي–، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، الصادرة عن جامعة محمد بوضياف بمسيلة الجزائر، المجلد 04، العدد 02، سنة 2021.

16.سفيان وخام، عقد البيع بالإيجار" في التشريع الإسلامي –دراسة مقارنة في الفقه المالكي–، مجلة الاقتصاد والتنمية البشرية، سنة 2020.

17.سمية بولحية، مظاهر حماية المستهلك في عقد البيع علي التصاميم، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، الصادرة عن جامعة عباس لغرور بخنشلة الجزائر، العدد 09، جانفي سنة 2018.

18. قارح سماح، الطبقة الوسطي الجزائرية النشأة والتغيرات، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خضير بسكرة الجزائر، المجلد 10، العدد 19، سنة 2010.

19.محمد جبر الألبي، صيانة العين المؤجرة في الفقه الإسلامي والقانون المدني، مجلة جامعة دمشق، اليرموك، المملكة الهاشمية الأردن، العدد الثاني، سنة 2001.

20.مراحي ريم، الشكلية في بيع العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، جامعة العربي التبسي بتبسة الجزائر، المجلد 11، العدد 01، سنة 2019.

21.ميلودي لخضر، تطبيق نظام الملكية المشتركة علي نشاط الترقية العقارية، مجلة الجزائرية لدراسات التاريخية والقانونية، الصادرة عن المركز الجامعي بتندوف الجزائر، المجلد 02، العدد 02، سنة 2017.

22. هيشور محمد أمين، قراءة سوسيو تاريخية لقطاع السكن في الجزائر بين الخلفيات والتوجهات الجديدة، مجلة العلوم الإجتماعية الصادرة عن جامعة عمار ثليجي الأغواط الجزائر، المجلد 11، العدد 04، جويلية 2017.

23.وهبة الزحيلي، الإجارة المنتهية بالتمليك، منشور بمجلة مجمع الفقه الإسلامي السودان، العدد الأول.

ب) المدخلات المنشورة في كتب الملتقيات

1. حليمي ربيعة، الطبيعة القانونية لعقد الاعتماد الإيجاري –دراسة مقارنة–، مداخلة منشورة في كتاب المسطرة الإجرائية لأشغال الملتقي الوطني الأول حول مبدأ سلطان الإرادة في عقود الأعمال بين الحرية والتقييد، الطبعة الأولي 2019، بيت الأفكار، الدار البيضاء الجزائر.

❖ **النصوص القانونية :**

أ) المواثيق الدولية:

الاعلان العالمي لحقوق الانسان الصادر في 1948/12/10 والمعتمد من طرف الجمعية العامة للامم المتحدة.

ب) الدستور:

1. الدستور الجمهورية الجزائرية الصادر في المرسوم الرئاسي رقم 18/89 مؤرخ في 1989/02/28 يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 1989/02/23 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 1989/03/01، العدد 09.

2. الدستور المعدل الصادر في المرسوم رئاسي 438/96 مؤرخ في 1996/12/07 يتعلق باصدار نص التعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 1996/11/28، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 1996/12/15 العدد 75.

3. الدستور المعدل الصادر في القانون 01/16 مؤرخ في 2016/03/06، يتضمن التعديل الدستوري، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 2016/03/07، العدد 14.

4. الدستور الجمهورية الجزائرية الصادر في المرسوم الرئاسي رقم 442/20 مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2020 المتعلق باصدارالتعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 30 ديسمبر 2020 العدد 82.

ج) القوانين والأوامر:

1. الامر رقم 156/66 المؤرخ في 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 11 يونيو 1966 العدد 49.

2. القانون رقم 29/73 المؤرخ في 05 يوليو من سنة 1973، المتضمن إلغاء القانون رقم 157/62 المؤرخ في 31 ديسمبر من سنة 1962 الرامى إلي تمديد العمل بالقوانين الفرنسية ما عدا مواده الفرنسية والعنصرية أو المخالفة للحقوق والحريات العامة، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 03 أوت من سنة 1973 العدد 62.

3. الامر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 30 سبتمبر 1975 العدد 78.

4. الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المنشور فى الجريدة الرسمية فى تاريخ 1975/11/18 العدد 92.

5. القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 مايو 1984 المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 27 فبراير 2005، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 22 يونيو 2005 العدد 43.

6. القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/01 المتعلق بالترقية العقارية الملغي، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 1986/03/05 العدد 10.

7. القانون رقم 14/88 المؤرخ في 03 مايو 1988، المعدل والمتمم للأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/11/26 المتضمن تعديل القانون المدني الجزائري، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 1988/05/04 العدد 18.

8. القانون رقم 11/90 المؤرخ في 21 ابريل 1990 المتعلق بعلاقات العمل، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 25 ابريل 1990، العدد 17.

9. القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 1990 العدد 52.

10.الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 25 يناير سنة 1995 المتضمن التأمينات، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 08 مارس سنة 1995 العدد 13.

11.الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 1996/01/10 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 1996/10/14 العدد 03.

12.القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004سنة، يعدل ويتمم القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 سنة، المتعلق بالتهيئة و التعمير، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 15 أوت 2004 العدد51.

13.القانون رقم 21/04 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 30 ديسمبر من سنة 2004 العدد 85.

14.القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 08 مارس من سنة 2006 العدد15.

15. القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 المعدل والمتمم للأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 13 ماي 2007 العدد 31.

16. القانون رقم 12/07 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 31 ديسمبر 2007، العدد 82.

17. القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المنشور في الجريدة الرسمية المؤرخة في 2008/04/23 العدد 21.

18. القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011 المحدد للقواعد التي تنظم الترقية العقارية، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 06 مارس 2011، العدد 14.

19. القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 28 ديسمبر 2018.

20. القانون رقم 18/18 المؤرخ في 27 ديسمبر سنة 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 30 ديسمبر 2018، العدد 79.

ت) المراسيم التنظيمية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 82/73 المؤرخ في 05 جوان 1973 المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعة السكنية، المنشورة في الجريدة الرسمية في تاريخ 12 جوان 1973 العدد47.

2. المرسوم التنفيذي رقم 146/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلي أجزاء، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 09 فيفري من سنة 1977 العدد 12.

3. المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 400/84 المؤرخ فى 24 ديسمبر سنة 1984، والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ 07 ابريل سنة 1992، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام.

4. المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المنشور فى الجريدة الرسمية فى تاريخ 1976/04/13 العدد 30.

5. المرسوم التنفيذي رقم 666/83 الملغي المؤرخ في 12 ديسمبر 1983، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 15 نوفبر 1983

العدد47، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 94/59 المؤرخ في 07 مارس 1994، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 09 مارس 1994 العدد13.

6. المرسوم التنفيذي رقم 144/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 بعد إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ووضع تحت وصاية وزير المالية إلى غاية سنة 1994 ليصبح بعد ذلك تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن والعمران بموجب المرسوم التنفيذي رقم 111/94 المؤرخ في 18 مايو 1994، ويُحدد قانونه الأساسي الخاص بموجب المرسوم التنفيذي رقم 310/18 المؤرخ في 10 ديسمبر 2018 المُتمم للمرسوم التنفيذي رقم 145/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن.

7. المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 29 ماي 1991 العدد 25.

8. المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 1991 العدد 26.

9. المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير، رخصة البناء، رخصة التجزئة، شهادة التقييم، شهادة المطابقة، ورخصة الهدم، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 1991 العدد 26.

10. المرسوم التنفيذي رقم 184/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المنظم لأثار الضجيج، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 28 جويلية 1993 العدد 50.

11. المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 14 جانفي 1997، المحدد لشروط و كيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حساب الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 15جانفي 1997 العدد 04.

12. المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 2001/04/29 العدد 25.

13. المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المؤرخ في 13جانفي2003 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23ابريل 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 22 جانفي 2003 العدد 04.

14. المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07 أوت من سنة 2003، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، الجريدة الرسمية العدد 48 المنشورة في 13 أوت من سنة 2003.

15. المرسوم التنفيذي رقم 304/04 المؤرخ في 02 نوفبر 2004 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو بمصادر بنكية أو بتمويلات أخري في إطار البيع بالإيجار، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 3 نوفمبر 2004، العدد 69.

16. المرسوم التنفيذي رقم 340/04 المؤرخ في 2 نوفمبر سنة 2004 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 01/ 105 المؤرخ في 23 ابريل 2001 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخري في إطار البيع بالإيجار، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 03 نوفمبر 2004 العدد 69.

17. المرسوم التنفيذي رقم 366/06 المؤرخ في 19 أكتوبر 2006، المحدد لشروط وكيفيات وضع المحلات ذات الاستعمال المهني والحرفي تحت تصرف البطالين ذوي المشاريع، والاستفادة منها في إطار البيع بالإيجار، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 24 أكتوبر 2006 العدد 66.

18. مرسوم تنفيذيّ رقم 142/08 مؤرّخ في 11 مايو 2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الايجاري، المنشور في الجريدة الرسمية المنشورة في تاريخ 11 مايو 2008 العدد 24.

19. المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 5 أكتوبر 2010 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من قبل الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 7 أكتوبر 2010 العدد 39، وجاء هذا المرسوم تطبيقا لأحكام المادة 110 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009.

20. المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 المحدد لنموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع علي التصميم للأملاك العقارية وكذا لحدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع علي التصاميم

ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 25 ديسمبر 2013، العدد 66.

21. المرسوم التنفيذي رقم 27/14 المؤرخ في 01 فيفري 2014، المحدد للمواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة علي البنايات في ولاية الجنوب، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 12 فيفري 2014، العدد 06.

22. المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 04 مارس 2014 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 16 مارس 2014 العدد 16.

23. المرسوم التنفيذي رقم 203/14 المؤرخ في 15 يوليو 2014، المحدد لشروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية المنشورة في 27 يوليو سنة 2014، العدد 44.

24. المرسوم التنفيذي رقم 288/14 المؤرخ في 15أكتوبر 2014 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أية تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 16 أكتوبر 2014 العدد 61.

25. المرسوم التنفيذي رقم 298/14 المؤرخ في 21 أكتوبر 2014، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12 مايو 1991 والمتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، المنشور فى الجريدة الرسمية فى تاريخ 22 أكتوبر سنة 2014 العدد 63.

26. المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 12 فبراير سنة 2015 العدد 07 .

27. المرسوم التنفيذي رقم 328/15 المؤرخ في 22 ديسمبر سنة 2015 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2001 الذي يحدد شروط و كيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 27 ديسمبر سنة 2015، العدد 68.

28. المرسوم التنفيذي رقم 279/16 المؤرخ في 2 نوفمبر 2016 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 ابريل 2001 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخري في إطار البيع بالإيجار، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 6 نوفمبر 2016، العدد 65.

29. المرسوم التنفيذي رقم 342/20 المؤرخ في 22 نوفمبر سنة 2020، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 12 فيفري من سنة 2015 العدد 71.

ث) المراسيم التشريعية:

1. المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 1993/03/03 العدد 14.

ج) القرارات والتعليمات الوزارية

1. القرار الوزاري المشترك المنشور عن وزارة التهيئة العمرانية والتعمير والبناء في تاريخ 15 مايو 1988، المتضمن كيفيات ممارسة الاستشارة الفنية في ميدان البناء، المنشور في الجريدة الرسمية في 26 اكتوبر 1988 العدد 43.

2. القرار الوزاري رقم 08 المؤرخ في 01 يوليو 2001، المتضمن تعيين الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن كمرقي عقاري مكلف بانجاز أو اقتناء برامج سكنية ممولة بأموال عمومية قصد بيعها بالإيجار، غير منشور، موقع الرسمي لوزارة السكن والعمران والمدينة.

3. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 04 جويلية سنة 2001 ، المتضمن كيفيات ممارسة الاستشارة الفنية في ميدان البناء، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 12 أوت سنة 2001 العدد 45، المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي سنة 1988 المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 26 أكتوبر سنة 1988 عدد 43.

4. القرار المؤرخ في 17 يوليو من سنة 2001 المعدل والمتمم، المحدد للمصادقة علي دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبق علي المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 16 سبتمبر من سنة 2001 العدد 52.

5. القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 16 سبتمبر من سنة 2001 العدد 52.

6. القرار المؤرخ في 32 يوليو سنة 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 16 سبتمبر من سنة 2001 العدد 52.

7. القرار الوزاري صادر عن وزارة السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 04 مايو سنة 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 04 يوليو سنة 2004 العدد 43.

8. القرار المؤرخ في 17 أكتوبر 2004 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة علي المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 16 سبتمبر 2001 العدد 52.

9. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المنشور في الجريدة الرسمية فى تاريخ 29 ديسمبر 2015 العدد 70.

10. القرار المؤرخ في 31 ديسمبر 2012 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة و الرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 27 يناير 2013 العدد 06.

11. قرار مؤرخ في 22 يوليو سنة 2013 المعدل والمتمم للقرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المنشورة في الجريدة الرسمية في تاريخ 02 أكتوبر سنة 2013 العدد 49.

12. المقرر الوزاري المنشورة عن وزارة السكن والعمران تحت رقم 1579 المؤرخ في 2013/11/13 المعدل لتشكيلة لجنة الطعن الخاصة بطلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار، غير منشور.

13. القرار المؤرخ في 10 فبراير 2015 الذي يحدد التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية المنشورة في تاريخ 08 مارس 2015 العدد 24.

14. القرار الوزاري المشترك المؤرخ 25 أوت 2015 المعدل و المتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 29 دسيمبر 2015 العدد 70.

15. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 يونيو 2017 المحدد لعناصر حساب كلفة البناء وثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 26 سبتمبر 2017 العدد 55.

16. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 ابريل 2018 المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة ، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 3 أكتوبر 2018 العدد 58.

17. القرار الوزاري المؤرخ في 30 أوت 2021 المتضمن قرار نموذج عقد البيع بالإيجار، المنشور في الجريدة الرسمية في تاريخ 26 سبتمبر سنة 2021 العدد 76.

18. التعليمة رقم 2019/01651 المنشورة في تاريخ 5 فيفري 2019، عن المدير العام للأملاك الوطنية الموجهة إلى مديري أملاك الدولة بالولايات والمفتشين الجهويين لأملاك الدولة والحفظ العقاري، موضوعها كيفية تطبيق المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019، المتعلقة بإعادة التنازل عن السكنات التي تمت الاستفادة منها بموجب إعانات الدولة، غير منشورة.

19. التعليمة المنشورة عن وزير السكن والعمران والمدينة تحت رقم 2021/20 في تاريخ 13 جانفي من سنة 2021 المتضمنة تسوية رخص البناء للبرامج السكنية العمومية والتجهيزات العمومية المنجزة من طرف المتعاملين العموميين، غير منشورة.

ح) مذكرات وزارية

1. المذكرة المنشور رقم 1 المؤرخة في 8 أفريل 2018 المعدل والمتمم للمنشور رقم 1 المؤرخ في 16 اكتوبر 2014، تخص الأشخاص الذين لم يسبق لهم امتلاك ملكية تامة عقار ذي استعمال سكني أو قطعة ارض صالحة للبناء ولم يستفيدوا من مختلف الصيغ السكنية أو إعانات عمومية، غير منشور.

❖ **القرارات القضائية:**

1. القرار الصادر فى تاريخ 2013/06/13، عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، الملف رقم 0785447، القرار منشور فى مجلة المحكمة العليا، الجزائر، العدد الأول، سنة 2015.

2. القرار الصادر في تاريخ 10 ابريل 2014 عن الغرفة العقارية في الملف رقم 0844070 بين الطاعنة الوكالة (عدل) والمطعون ضده السيد أ – س، المنشور في مجلة المحكمة العليا لسنة 2014 العدد 02.

3. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، الملف رقم 0845202 القرار الصادر في تاريخ 2014/07/10 قضية بين (ب.ج ضد الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاري لولاية الطارف) مجلة المحكمة العليا، العدد 02، 2014.

4. المحكمة العليا، الغرفة المدنية ، الملف رقم 1025731 الصادر في تاريخ 2016/12/15 بين (الطاعن الوكالة العقارية للتنظيم العقاريين الحضريين لولاية قسنطينة – المطعون ضده ورثة خ–ا) المجلة القضائية، العدد 02، 2018 .

❖ **تقارير هيئات الوطنية والدولية**

1) راكيل رولنك، تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن الائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في هذا السياق، مجلس حقوق الانسان، الدورة التاسعة عشرة.

2) المجلس الاقتصادي والاجتماعي، تقرير حول السكن الاجتماعي، الجزائر، مارس 1995.

❖ **المواقع الكترونية الرسمية:**

1. الموقع الرسمي لمديرية التسيير العقاري: http://www.aadlgestimmo.dz
2. الموقع الرسمي للوكالة الأنباء الجزائرية: www.aps.dz/ar/economie
3. الموقع الرسمي للمحكمة العليا: http://www.coursupreme.dz
4. موقع النقابة المهندسين المعماريين المجلس الوطني: https://www.cnoa.dz
5. الموقع الإلكتروني الرسمي للبرلمان الجزائري: http://www.apn.dz
6. الموقع الالكتروني الرسمي للوكالة الوطنية لتحسين السكن وترقيته: http://www.aadl.com.dz
7. الموقع الالكتروني الرسمي لوزارة السكن والعمران: https://www.mhuv.gov.dz
5. الموقع الالكتروني للمحامي: https://elmouhami.com

ثانيا : المراجع الاجنبية

1. Daniel Mainguy, Contrats Spéciaux, 9 Edition, Dalloz, Paris, 2014.
2. Edith kischinewsky-broquisse, La copropriete des immeubles, 4éditions, edition LIBRAIRIES TECHNIQUES. 1989.
3. Georges Vermelle , Droit Civil , LES CONTRATS SPECIAUX , 2 eme édition Dalloz, 1998.
4. Jerome Huet et Georges Decocq et Cyril Lecuyer، LES PRINCIPAUX CONTRATS SPECIAUX , édition Alpha , 3 édition ,2012 .
5. Jerome Huet, Georges Decocq, Cyril Grimaldi, Herve Lécuyer، LES PRINCIPAUX CONTRATS SPECIAU ,edition ALPHA , 3 edition, paris franc , 1996.
6. Jérôme Huet, sous la direction de jacques chaste, traité de droit civil les principes de contrats spéciaux, delta.
7. Pascal puig, contrats spéciaux, hyper cours, cours, document, exercice, 2eme édition. Dalloz. 1999.

8. Philippe Malaurie et Laurent aynes، droit des contrats spéciaux، LGDJ l'extenso éditions، 8 édition ، paris 2016.
9. Rose Noëlle Schutz,<< Location – Vente>> Répertoire de droit civil, Dalloz, avril 2008.
10. Thuillier et Huguers, « Location –Vente », Encyclopédie civil, Dalloz, février 1999.

❖ **القوانين الأجنبية:**

القوانين المملكة المغربية:

1. القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية المؤرخ في 03اكتوبر2002 الجريدة الرسمية المغربية العدد 5054 الصادرة في تاريخ 07 نوفبر2002 المعدل والمتمم بالقانون رقم 106.12 المؤرخ في 27 ابريل 2016 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، المنشور في الجريدة الرسمية لمغربية في تاريخ 16 ماي 2016 العدد 6465.

2. القانون رقم 00–51، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 202–03.1 في تاريخ 16 رمضان 1424 الموافق 11 نوفمبر 2003 ، المتعلق بالإيجار المفضي إلي تملك عقار، الجريدة الرسمية المغربية العدد 5172 في تاريخ 25 ديسمبر 2003 ص 4375.

القوانين الفرنسية:

11. Lot numéro 84/595 du 12 juillet 1984،définissant la location-accession à la propriété immobilière, journal officiel 31 juillet 1984, Modifié par Loi n°2005-32 du 18 janvier 2005 - art. 102 JORF 19 janvier 2005.

فهرس المحتويات

قائمة المحتويات

المقدمة .....

الباب الأول: الأسس القانونية المنظمة لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية

الفصل الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية..... 15

المبحث الأول: ماهية عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية..... 16

المطلب الأول: تعريف عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية وخصائصه 17

الفرع الأول: تعريف البيع بالإيجار في الترقية العقارية 17

البند الأول: التعريف الفقهي للبيع بالإيجار 17

البند الثاني: التعريف التشريعي لعقد البيع بالإيجار..... 22

الفرع الثاني: خصائص عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية..... 27

البند الأول: عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية يرد علي المحلات السكنية وهو عقد معاوضة ملزم لجانبين 27

البند الثاني: – عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية عقد مختلط وهو من العقود المستمرة/ والفوري 29

البند الثالث – عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية عقد شكلي وهو من العقود الإذعان 31

المطلب الثاني: تميز عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية عن أهم العقود المشابهة له 35

الفرع الأول: تمييز عقد البيع بالإيجار عن عقود البيع:..... 35

البند الأول – تميز عقد البيع بالإيجار عن العقد البيع البسيط 35

البند الثاني – عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية وعقد البيع بالتقسيط 37

الفرع الثاني: تميز عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية عن عقود الإيجار المشابهة له 40

البند الأول: البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية والإيجار العادي 41

البند الثاني: تميز عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية عن عقد الإيجار المقترن بالوعد بالبيع 44

البند الثالث: تميز البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية عن الاعتماد الإيجاري 46

الفرع الثالث: تميز عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية عن عقود الترقية العقارية 50

البند الأول: تميز عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية عن عقد بيع بناء على تصاميم..... 50

قائمة المحتويات

البند الثاني: تميّز عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية عن عقد حفظ الحق 53
المبحث الثاني: الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية 57
المطلب الأول: موقف الفقهاء القانون من الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية . 58
الفرع الأول: البيع بالإيجار في الترقية العقارية في ضوء النظريات القائلة بالإيجار 58
البند الأول: البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية كإيجار مقترن مع الوعد بالبيع 59
البند ثاني: البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية كالإيجار المعلق علي شرط واقف 60
البند الثالث: تقدير نظرية الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية في
ضوء النظريات القائلة بالإيجار .....61.
الفرع الثاني: البيع بالإيجار في الترقية العقارية في ضوء النظريات القائلة بالبيع..... 62.
البند الأول: البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية كالبيع بالتقسيط..... 64.
البند الثاني: البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية كالبيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية 65
البند الثالث: تقدير النظريات القائلة بأن عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية على أنه بيع ..... 66.
الفرع الثالث: البيع بالإيجار في الترقية العقارية عقد مركب ذو طبيعة خاصة ..... 68.
المطلب الثاني: موقف فقهاء الشريعة الإسلامية والمشرع الجزائري من الطبيعة القانونية لعقد
البيع بالإيجار في الترقية العقارية. 71
الفرع الأول: موقف الشريعة الإسلامية من عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية 71
البند الأول: الرأي القائل بحرمة عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية 72
البند الثاني: الرأي الذي ينادي بجوازيه عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية 75
الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري من الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار..... 77
الفصل الثاني: إبرام عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية..... 83
المبحث الأول: أركان إبرام عقد البيع بالإيجار 83
المطلب الأول: الأركان العامة لعقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية..... 84
الفرع الأول: ركن الرضا فى إبرام عقد البيع بالإيجار 84
الفرع الثاني: ركن المحل لإبرام عقد البيع بالإيجار في إطار التقية العقارية 89
البند الأول: محل عقد البيع بالإيجار المتعلق بالسكن 90
البند الثاني: محل عقد البيع بالإيجار المتعلق بالثمن..... 93

قائمة المحتويات

البند الثالث: أن يكون محل عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية مشروعاً ..... 97..
الفرع الثالث: ركن السبب في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية..... 98
المطلب الثاني: الأركان الموضوعية الخاصة لعقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية..... 100
الفرع الأول: الشروط المطلوب توافرها في المتعهد بالترقية العقارية..... 100
البند الأول: شرط إقتصار الطرف الأول في عقد البيع بالإيجار علي الوكالة الوطنية لتحسين
السكن وتطويره، وضرورة توفر الوكالة علي صفة المرقي العقاري لإبرام عقد البيع بالإيجار 101
البند الثاني: شرط إنجاز الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لسكنات وفق المعايير المحددة
للمساحة والرفاهية المطبقة علي المساكن المخصصة للبيع بالإيجار 110
الفرع الثاني: الشروط الواجب توفرها في المستأجر المستفيد 117
البند الأول: أنه لا يملك ولم يسبق له أن تملك عقاراً ذا استعمال سكني ملكية تامة..... 118
البند الثاني:عدم الحصول على مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه..... 127
البند الثالث:الدخل المتوسط للمستأجر المستفيد..... 130
البند الرابع: عدم تجاوز الحد الأقصى في السن..... 131
المبحث الثاني: إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية. 136
المطلب الأول: الإجراءات السابقة لانعقاد عقد البيع بالإيجار..... 136
الفرع الأول: تقديم طلب الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار 137
البند الأول: سحب وتحرير طلب الاستفادة..... 137
البند الثاني: الوثائق الواجب تقديمها..... 139
الفرع الثاني: معالجة طلبات الترشح للاستفادة من صيغة البيع بالإيجار..... 142
الفرع الثالث: كيفية إعداد قرارات الاستفادة من صيغة البيع بالإيجار 145
الفرع الرابع: دعوة المستفيد لإتمام إجراءات عقد البيع بالإيجار..... 149
المطلب الثاني: الإجراءات اللاحقة لانعقاد عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية..... 151
الفرع الأول: تحرير عقد البيع بالإيجار وفق نموذج محدد 151
الفرع الثاني: مرحلة إبرام العقد النهائي الناقل لملكية المسكن في إطار البيع بالإيجار 157
البند الأول: إجراءات إبرام العقد النهائي الناقل لملكية المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار إلي
المستأجر المستفيد..... 158

البند الثاني: إجراءات تسجيل وشهر العقد البيع الناقل لملكية المسكن محل عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية 162

الباب الثاني: أثار عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية

الفصل الأول: التزامات المتعهد بالترقية العقارية 172
المبحث الأول: التزامات المتعهد بالترقية العقارية بمناسبة تسليم السكن..... 173
المطلب الأول: الالتزام بالتسليم سكن منجز في إطار البيع بالإيجار 174
الفرع الأول: استفاء المتعهد بالترقية العقارية لكل الرخص الإدارية وعقود التعمير المطلوبة..... 175
البند الأول: ملكية الأرض 176
البند الثاني: رخصة البناء 178
البند الثالث: الجدول الوصفي للتقسيم..... 181
الفرع الثاني: كيفيات تسليم مسكن في إطار البيع بالإيجار 182
الفرع الثالث: الضوابط المصاحبة لعملية تسليم مسكن في إطار البيع بالإيجار 188
المطلب الثاني: الإلتزام بضمان الإنتفاع الهادئ من قبل المستأجر المستفيد بالمسكن موضوع عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية..... 191
الفرع الأول: إلتزام المتعهد بالترقية العقارية بصيانة متعلقة المسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار وأجزائه المشتركة 191
الفرع الثاني: إلتزام المتعهد بالترقية العقارية بالضمانات الإنتفاع المستأجر المستفيد بالمسكن..... 194
البند الأول: ضمان العيوب الخفية 194
البند الثاني: إلتزام المتعهد بالترقية العقارية بحسن الإنجاز السكن والضمان العشري 197
الفرع الثالث: إلتزام بضمان عدم التعرض والاستحقاق..... 207
البند الأول: الإلتزام بضمان عدم التعرض 207
البند الثاني: الإلتزام بضمان الاستحقاق..... 215
المبحث الثاني: التزامات المتعهد بالترقية العقارية لنقل ملكية السكن محل البيع بالإيجار إلي المستأجر المستفيد..... 217

المطلب الأول: التزام المتعهد بالترقية العقارية القيام بالأعمال اللازمة لنقل ملكية المسكن إلي المستأجر المستفيد..... 218
الفرع الأول: إعلام المتعهد بالترقية العقارية المستأجر المستفيد بمتطلبات عقد البيع بالإيجار لإنتقال الملكية إليه 218
الفرع الثاني: الأعمال الضرورية التي يتعين على المتعهد بالترقية العقارية عن القيام بها تمهيداً لإنتقال الملكية..... 223
البند الأول: الأعمال الإيجابية التي يتوجب علي المتعهد بالترقية العقارية الإيتاء بها في سبيل تمهيد انتقال الملكية إلي المستأجر المستفيد..... 223
البند الثاني: الأعمال السلبية التي يتوجب علي المتعهد بالترقية العقارية الامتناع عنها تمهيداً لانتقال الملكية إلي المستأجر المستفيد..... 224
المطلب الثاني: إحترام المتعهد بالترقية العقارية الشروط نقل ملكية السكن محل عقد البيع بالإيجار 225
الفرع الأول: الشروط العامة لانتقال الملكية..... 225
البند الأول: أن يكون المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار مملوكاً للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره 225
البند الثاني: أن يكون المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار معينا بالذات..... 226
الفرع الثاني: الشروط الخاصة لانتقال ملكية المسكن..... 227
البند الأول: تسديد المستأجر المستفيد لأقساط الثمن المسكن 227
البند الثاني: تحرير عقد البيع بالإيجار وإخضاعه للرسمية..... 229
الفصل الثاني: التزامات المستأجر المستفيد 233
المبحث الأول: التزامات المستفيد ذات الطابع المالي..... 233
المطلب الأول: إلتزام المستأجر المستفيد بالوفاء بقيمة ثمن المسكن..... 234
الفرع الأول: إلزامية سداد دفعة أولى مقدرة ب 25% من ثمن المسكن..... 235
الفرع الثاني: تكملة الثمن عبر أقساط دورية..... 240
البند الأول: طبيعة الأقساط الدورية التي يلتزم المستأجر المستفيد بدفعها هي جزء من ثمن المسكن..... 240

قائمة المحتويات

البند الثاني: الشروط الواجب توفرها في الأقساط الدورية في عقد البيع بالإيجار 243
المطلب الثاني: الضمانات الكفيلة بتنفيذ المستأجر المستفيد للالتزامات ذات الطابع المالي. 247
الفرع الأول: توقيع الشرط الجزائي 247
البند الأول: إعمال الشرط الجزائي في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية 248
البند الثاني: تقدير قيمة الشرط الجزائي في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية 249
الفرع الثاني: الشرط الفاسخ في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية 250
البند الأول: إعمال الشرط الفاسخ في عقد البيع بالإيجار 250
البند الثاني: شروط إعمال الشرط الفاسخ في عقد البيع بالإيجار في الترقية العقارية 251
المبحث الثاني: إلتزامات المستأجر المستفيد الشبيهة بأحكام عقد الإيجار 254
المطلب الأول: إستلام واستعمال السكن لما أعد له 255
الفرع الأول: إستلام المستأجر المستفيد للسكن موضوع عقد البيع بالإيجار 255
البند الأول: الأحكام العامة الخاصة بعملية التسلّم 256
البند الثاني: عملية التسلّم في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية 256
الفرع الثاني: استعمال المستأجر المستفيد السكن لما أعد له 257
البند الأول: إستعمال المسكن في إطار البيع بالإيجار وفق الغرض المخصص له 257
البند الثاني: إلزام المستأجر المستفيد بعدم ترك السكن دون استعمال. 258
المطلب الثاني: المحافظة على السكن وعدم التصرف فيه 259
الفرع الأول: المحافظة علي السكن 259
البند الأول: ضمان صيانة العين المؤجر طبقاً للقواعد العامة 260
البند الثاني: ضمان صيانة المسكن في إطار أحكام عقد البيع بالإيجار 262
الفرع الثاني: عدم التصرف في المسكن 265
البند الأول: إعمال شرط عدم تصرف المستأجر المستفيد في المسكن 266
البند ثاني: كيفية تنازل المستأجر المستفيد عن السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار 268
المبحث الثالث: التزام المستأجر المستفيد باحترام نظام الملكية المشتركة 271
المطلب الأول: أحكام نظام الملكية المشتركة 272

قائمة المحتويات

الفرع الاول: مفهوم نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية..... 272
البند الأول: تعريف نظام الملكية المشتركة..... 272
البند الثاني: تطور نظام الملكية المشتركة بالجزائر..... 275
الفرع الثاني: القيود الواردة علي إستعمال المستأجر المستفيد للأجزاء الخاصة 277
بند الأول: التعديلات الجائزة للمستأجر المستفيد أن يدخلها على الأجزاء الخاصة..... 278
البند الثاني: القيود الأخرى الواردة علي استعمال المستأجر المستفيد للأجزاء الخاصة..... 280
المطلب الثاني: المركز القانوني للمستأجر المستفيد في ضوء نظام الملكية المشتركة المطبق في عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية..... 282
الفرع الأول: حقوق المستأجر المستفيد جراء انتسابه إلي نظام الملكية المشتركة 283
البند الأول: الانتفاع بالأجزاء المشتركة..... 283
البند الثاني: استغلال الأجزاء المشتركة..... 283
البند الثالث: التصرف في الأجزاء المشتركة..... 284
الفرع الثاني: واجبات المستأجر المستفيد اتجاه نظام الأجزاء المشتركة..... 285
البند الأول: واجبات المستأجر المستفيد اتجاه المتعهد بالترقية العقارية في ما يخص نظام الملكية المشتركة 285
البند الثاني: واجبات المستأجر المستفيد إتجاه بقية المستأجرين المستفدين..... 291
خاتمة..... 295
قائمة الملاحق..... 310
قائمة المصادر والمراجع..... 345
فهرس المحتويات..... 364
الملخص

الملخص:

تعد أزمة السكن في الجزائر من أكثر الأزمات تعقيداً وإرهاقاً للمواطنين والحكومات المتعاقبة ولازالت تلقي بظلالها على حياة الجزائريين، وعليه عملت الدولة على إصلاح منظومتها الإسكانية ووضعت سياسة سكنية تمكن فيها شريحة عريضة من المواطنين ذوي الدخل المحدود من امتلاك سكن لائق كفيل بضمان عيش كريم، فقد أصدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 105/01 الخاص بالعقد الجديد في إطار الترقية العقارية البيع بالإيجار سنة 2001، جاء بآليات قانونية تعاقدية جديدة غير مألوفة في ظل النظرية في نظام العقود تقوم علي فكرة الإيجار ابتداء وانتهاء بالبيع فالتملك هو العملية القانونية المُتوخاة من العقد، مما يستوجب علينا إعطاء مفهوم يوضح فيه تعريفه واهم خصائصه ومقومات هذا العقد من تم توضيح شروط الاستفادة منه و إجراءات البيع بالإيجار، ودراسة أحكام هذا العقد ودورها في معالجة أزمة السكن، لذلك فان موضوع الدراسة يتعلق بمدى فعالية صيغة البيع بالإيجار في معالجة أزمة السكن بالجزائر.

الكلمات المفتاحية: البيع بالإيجار، أزمة السكن، المستأجر المستفيد، المتعهد بالترقية العقارية.

Résumé :

La crise du logement en Algérie est l'une des crises les plus complexes et les plus épuisantes pour les citoyens et les gouvernements successifs, et elle jette toujours une ombre sur la vie des Algériens.En conséquence, l'État a travaillé à réformer son système de logement et a développé une politique du logement dans laquelle un une grande partie des citoyens à faibles revenus peut posséder un logement décent qui garantit un niveau de vie décent.Le législateur algérien, le décret exécutif n°105/1/01 portant le nouveau contrat dans le cadre de la promotion immobilière, vente par loyer en 2001, mécanismes juridiques contractuels nouveaux et inhabituels à la lumière de la théorie du système contractuel basée sur l'idée de loyer commençant et se terminant par la vente, de sorte que la propriété est le processus juridique envisagé par le contrat, ce qui nécessite Nous devons donner un concept dans lequel sa définition et les caractéristiques et éléments les plus importants de ce contrat sont clarifiés, les conditions pour en bénéficier et les modalités de location-vente sont clarifiées, et l'étude des dispositions de ce contrat et de son rôle dans la réponse à la crise du logement, afin que le L'objet de l'étude est lié à l'efficacité de la formule location-vente face à la crise du logement..

Mots clés: vente en location, crise du logement, le locataire bénéficiaire, le promoteur immobilier.

Abstract :

The housing crisis in Algeria is one of the most complex and exhausting crises for citizens and successive governments, and it still casts a shadow over the lives of Algerians. the state has worked to reform its housing system and has developed a housing policy in which a large proportion of low-income citizens can own decent housing that guarantees a decent standard of living. The Algerian legislator, Executive Decree n°105/1/01 bearing the new contract in the framework of real estate development, sale by rent in 2001, new and unusual contractual legal mechanisms in the light of the theory of the contractual system based on the idea of rent starting and ending with the sale, so that ownership is the legal process envisaged by the contract, We must give a concept in which its definition and the most important features and elements of this contract are clarified, the conditions to benefit from it and the terms of lease-sale are clarified, and study of the provisions of this contract and its role in the response to the housing crisis, so that the purpose of the study is related to the effectiveness of the rental-sale formula in the face of the housing crisis in Algeria

Keywords: selling for rent, housing crisis, the beneficiary tenant, the real estate developer.