

الإيجار كألية جديدة للبيع - عقد البيع بالإيجار كنموذج -

Rent as a new mechanism for sale - lease of sales contract as a model -



بابو جمال الدين¹ كريم زينب²

¹ طالب دكتوراه سنة رابعة، تخصص قانون عقاري، عضو مخبر النشاط العقاري كلية

الحقوق جامعة سيدي بلعباس، djamel.babou@univ-sba.dz

² أستاذة محاضرة، كلية الحقوق جامعة سيدي بلعباس،

krim.univ.sba@gmail.com



تاريخ النشر: 2022/11/24

تاريخ القبول: 2022/11/17

تاريخ الإرسال: 2020/06/05

ملخص:

في إطار تحيين الترسانة التشريعية الجزائرية ومواكبتها للتطورات الإقتصادية والإجتماعية الحاصلة بصفة عامة، ورغبة منه في تمكين شريحة عريضة من المواطنين ذوي الدخل المحدود من إمتلاك سكن لائق كفيل بضمان عيش كريم، أصدر المشرع الجزائري سنة 2001 المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المتضمن عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، الذي جاء بآليات قانونية تعاقدية جديدة غير مألوفة في ضوء النظرية العامة للعقود تقوم علي فكرة الإيجار إبتداء وإنتهاء بالبيع، فالتملك هو العملية القانونية المتوخاة من العقد، مما يتعين معه إعطاء المفهوم الذي يوضح تعريف هذا العقد ويبين أهم خصائصه ويوضح شروط الإستفادة منه وإجراءات البيع بالإيجار.

كلمات مفتاحية: البيع بالإيجار، عقد البيع، عقد الإيجار، أزمة السكن.

Abstract:

In 2001, the Algerian legislature issued Executive Decree No. 01/105, which includes the sale of rent contract for promotio real estate, which came with new contractual legal mechanisms that are not familiar in the light of the general theory of contracts based on the idea of renting starting and ending the sale, ownercy is the legal process envisaged of the contract, which has to give the concept that clarifies the definition of this contract and shows its most important characteristics and explains the terms of use of it and the procedures of the sale of rent.

Keywords: Sale of Rent, Sales contract, Lease, Housing crisis .

1- المؤلف المرسل: بابو جمال الدين djamel.babou@univ-sba.dz

مقدمة :

يعد التملك من المقاصد القانونية الأساسية التي شغلت المواطن والدولة الجزائرية على حد سواء، خاصة أمام إستفحال أزمة السكن وعجز الكثير من المواطنين المحدودي الدخل من إقتناء السكن عبر عقد البيع الكلاسيكي، من هنا ظهرت الحاجة الملحة إلي ضرورة تطوير الآليات القانونية التي تحكم عملية البيع والشراء، من خلال سن عقود جديدة كعقد البيع بالإيجار، الذي يدعم السياسية الإجتماعية المنتهجة لحل أزمة السكن من خلال آليات قانونية تعاقدية جديدة غير مألوفة في نظرية العقد الكلاسيكية، وشغلها الأساسي هو تشجيع بعض فئات المجتمع علي تملك السكن، وتسعي هذه الآليات القانونية إلى تحقيق أهداف سبق وأن تم رسمها من طرف الدولة لتحقيق الغايات الإجتماعية والإقتصادية المرجوة وخاصة في ما يتعلق بالسكن.

وفي إطار ذلك 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 عيش كريم، أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 01-105¹ المتضمن عقد البيع بالإيجار للمحلات ذات الإستعمال السكني، هذه الآلية الجديدة في نظام العقود تقوم علي فكرة الإيجار إبتداء وإنهاء بالبيع لأن التملك هو العملية القانونية المتوخاة من العقد.

إن الأهمية من دراسة هذه الآلية الجديدة في نظام العقود التي تقوم علي فكرة الإيجار إبتداء وإنهاء بالبيع والتي تم إعتماها في بلادنا عبر الإستناد إلي عقد البيع بالإيجار لمواكبة التحولات الإجتماعية والإقتصادية التي تشهدها الجزائر، تكمن في البحث عن مقومات هذا العقد والشروط المطلوبة للاستفادة منه، وإجراءات تنفيذه، وتسليط الضوء علي أهم النقاط التي تأسس لهذا العقد قصد التخفيف من أزمة السكن.

أما الأهداف التي تسعى إليها هذه الدراسة فهي كالتالي :

- إبراز مفهوم عقد البيع بالإيجار الوارد علي المحلات السكنية المدعمة من طرف الدولة للتخفيف من أزمة السكن.
 - محاولة معرفة خاصية هذه الآلية الجديدة المتعلقة بالتعاقد.
 - تسليط الضوء علي أهم شروط إكتساب السكن بموجب آلية التعاقد الجديدة.
 - إقتراح الحلول المناسبة لتحقيق الأهداف المرجوة من عقد البيع بالإيجار.
- إن الإشكالية التي تفرض نفسها في موضوع الحال تتمثل في ما يلي "
- إلى أي حد تستطيع آلية عقد البيع بالإيجار كسب الرهان الإقتصادي والإجتماعي وبخاصة قطاع السكن، وهل تكون بديلاً ناجعاً لعقد البيع التقليدي؟".

إن الإجابة عن الإشكالية المطروحة تؤدي بنا إلي الإعتقاد علي المنهج التحليلي الوصفي من خلال التطرق إلي النصوص القانونية المنظمة لعقد البيع

بالإيجار المستحدث في القانون الجزائري، ولا يتأتى ذلك إلا بضبط المفاهيم الأساسية المتعلقة بموضوع الدراسة.

وإستنادا لما سبق ذكره سوف نتناول هذا الموضوع وفق التقسيم الآتي:

المحور الأول سوف نتطرق فيه لمفهوم آلية البيع بالإيجار، على أن نتناول في **المحور الثاني** شروط وإجراءات عقد البيع بالإيجار الوارد علي المحلات السكنية.

1. المحور الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار.

يكتسي عقد البيع بالإيجار أهمية بالغة على المستوى الإجتماعي والإقتصادي والتموي، بالنظر إلي مرونته وتنوع مزاياه سواء بالنسبة للمؤجر البائع أو المستأجر المستفيد، ويعد عقد البيع بالإيجار الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المتعلق بشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، صيغة مستحدثة وبديلاً يحل محل عقد البيع التقليدي، ومن هذا المنطلق تبرز أهمية تعريف هذا العقد (المطلب الأول)، وبيان خصائصه (المطلب الثاني).

1.1. المطلب الأول: تعريف عقد البيع بالإيجار

برجوع إلي أحكام المرسوم التنفيذي رقم 282/73 الذي ينص علي شروط وإجراءات الإستفادة من سكن عمومي مشابهة لنفس الشروط وإجراءات الخاصة بصيغة البيع بالإيجار المعتمدة حالياً، يتبين أن هذا التصرف القانوني قد سماه المشرع بالإيجار المُمَلَك ولم يقم بتعريفه، غير أنه قد أخذ بهذا العقد بصيغة صريحة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 35/97³، والذي عرفت المادة 07 منه عقد البيع بالإيجار علي انه: "هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر، أن يحول مُلكاً عقارياً ذا إستعمال سكني لأي مشتر إثر فترة تحدد باتفاق مشترك وحسب شروط هذا المرسوم"، وحسب شروط هذا المرسوم أصبح لكل مستفيد من المستأجرين العاديين أو التجار أو مهنيين الإستفادة من هذا العقد حسب الشروط المنصوص عليها، وأمام

إستمرار أزمة السكن وقصد توسيع قاعدة التملك لفائدة الفئات الإجتماعية المتوسطة الدخل، وكذا تشجيع الأسر، وبالأخص متوسطي الدخل من الحصول علي سكن، تم إستصدار المرسوم الخاص بهذا العقد المستحدث وهو المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المحدد لشروط شراء السكنات المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك⁴، إذ حاول المشرع في المادة 02 منه إعطاء مفهوم للبيع بالإيجار والإشارة إلي العناصر الجوهرية في هذا العقد بنصها علي: " البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول علي مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد إنقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب".

والملاحظ أن المشرع بإستعماله لمصطلح "صيغة" في إشارة منه إلي مفهوم البيع بالإيجار أنه لم يعرف هذا التصرف كعقد وإنما أشار إليه كعرض للحصول علي سكن في إطار عقد البيع بالإيجار خاصة وأنه نص عليه في باقي مواد هذا المرسوم⁵، ويظهر من هذا التعريف اجتماع الإيجار مع البيع. وفي ضوء ما تقدم يمكن لنا أن نعرف عقد البيع بالإيجار علي أنه: ذلك العقد الذي يلتزم فيه البائع المؤجر بنقل ملكية السكن للمستأجر المستفيد بعد إنقضاء مدة الإيجار ووفائه بالتزاماته المالية المحددة في العقد الرسمي.

2.1 المطلب الثاني: خصائص عقد البيع بالإيجار.

نظراً لأن البيع بالإيجار يجمع بين خصائص عقدي البيع والإيجار التي نجدها مجتمعة في هذا العقد الجديد وهو ما سيأتي تبياناه في ما يلي:

أ - **عقد البيع بالإيجار يرد علي المحلات السكنية:** إن محل عقد البيع بالإيجار يرد علي السكنات المنجزة بأموال عمومية، وهي العنصر الأساسي في العقد وهو ما أشارت إليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 والتي تنص علي ما يلي: " البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول علي مسكن..."، وتليها المادة 04 من نفس المرسوم لتؤكد علي محل عقد البيع بالإيجار وتنص علي أنه: "تطبق هذه الأحكام علي المساكن المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقاً لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفاً"، ويبقي عقد البيع بالإيجار

آلية قانونية ترد علي البيوع العقارية كون محل هذا العقد يتعلق دائما علي عقار ذي استعمال سكني، مما يجعله يتميز عن الاعتماد لإيجاري الذي يرد علي أصول منقولة⁶.

ب - عقد البيع بالإيجار عقد معاوضة ملزم للطرفين: عرف المشرع العقد الملزم للطرفين في المادة 55 من القانون المدني الجزائري كما يلي: " يكون العقد الملزم للطرفين متى تبادل المتعاقدان الإلتزام ببعضهما البعض"، بحيث يكون كل متعاقد في نفس الوقت دائنا ومدينا نحو المتعاقد الآخر⁷، وتأتي المادة 58 من القانون المدني الجزائري لتعرف عقد العوض علي انه: " العقد بعوض هو الذي يلزم كل واحد من الطرفين إعطاء أو فعل شيء ما"، وعليه فإن عقد العوض هو ذلك العقد الذي يتحصل فيه المتعاقد علي فائدة ذات قيمة مالية مقابل تنفيذ التزاماته بحيث لا يفقر عند تنفيذ ما التزم به⁸.

وكننتيجة تبعية فإن عقد المعاوضة ملزم للجانبين، وبما أن طرفي عقد البيع بالإيجار هما المتعهد بالترقية العقارية والمستأجر المستفيد تقع عليهما إلتزامات متقابلة، بحيث يلتزم بموجبه المتعهد بالترقية العقارية بتسليم السكن محل العقد ويُمكنه من الانتفاع به إنتفاعا هادئا، كما يلتزم بنقل ملكية هذا السكن مقابل الحصول علي ما إلتزم به، فيكون له الحق في ثمن المسكن محل هذا العقد، كما يلتزم المستأجر المستفيد بالوفاء بثمن المسكن مقابل تملكه، وإستعماله فيما خصص له مع إحترام قواعد الملكية المشتركة⁹.

ج - عقد البيع بالإيجار عقد مختلط: وتُعرف العقود المختلطة بأنها مزيج من العقود المتعددة التي حتي أصبحت عقد واحد¹⁰، كما هو الحال في العقود الحديثة التي إمتزجت فيها خصائص البيع بالإيجار فأصبح عقداً واحداً، بحيث يجمع هذا العقد بين عناصر عقدي البيع والإيجار معاً وهذا ما يجعله يتميز بخصائص كلا العقدين في ان واحد، وبالنسبة إلي عقد البيع بالإيجار الذي يبدأ بالإيجار وينتهي بالبيع، حيث يلتزم المتعهد بالترقية العقارية بتسليم السكن محل العقد لتمكين المستأجر المشتري من الانتفاع بهذا السكن مقابل التزامه بسداد

جميع أقساط الثمن حسب ما هو متفق عليه، وخلال فترة انتفاعه فهو ملزم بصيانة والمحافظة المسكن محل العقد، وبعد هذا يلتزم المتعهد بالترقية العقارية بنقل ملكية المسكن بعد إنتهاء مدة الإيجار المحددة وتسدد ثمن المسكن بكامله في وذلك بموجب عقد رسمي.

د - عقد البيع بالإيجار عقد رسمي نموذجي : بما أن عقد البيع بالإيجار يرد علي عقار ذي إستعمال سكني فهو من العقود الشكلية وفقاً لما نصت عليه المادة 324 مكرر من القانون المدني الجزائري رقم 14/88¹¹، وأكد المشرع الجزائري علي خاصية الرسمية في عقد البيع بالإيجار في المادة 02 من المرسوم 105/01 بأن عقد البيع بالإيجار يتم في إطار عقد مكتوب، وهو ما أكدت عليه أيضا المادة 17 من نفس المرسوم بنصها: "يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق..."، وتطبيقاً لذلك نص القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 علي نموذج عقد البيع بالإيجار في المادة الأولى من نفس القرار علي أنه "تباع المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار بموجب عقد رسمي"، ويمتاز خاصية العقد النموذجي كونها صيغة عقدية جاهزة للاستعمال تحررها وزارة معنية بالسكن ويلتزم بها المتعاقدان، ويتكون هذا العقد النموذجي من نوعين من الشروط التنظيمية والتعاقدية لتحديد النظام القانوني تحديداً دقيقاً، وهذا لتحقيق التوازن بين مصالح الأطراف المتعاقدة حتى لا يتعسف احد الأطراف اتجاه الآخر نتيجة عدم التكافؤ، وبمجرد وفاء المستفيد باخر قسط من ثمن بيع المسكن بكامله تنتقل ملكيته بعقد رسمي نهائي محرر أمام موثق يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري لدي الجهات المختصة وفقاً للتشريع المعمول به.

2 المحور الثاني: شروط وإجراءات عقد البيع بالإيجار الوارد علي المحلات السكنية

يستهدف عقد البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية توفير سكن لائق والاستجابة لأكبر عدد من الطلبات، وكذا تشجيع طبقة المتوسطي الدخل علي الحصول علي سكن لائق، غير أن عدداً كبيراً من هذه الطبقة المتوسطة الدخل لا يمكنها بمواردها المالية إقتناء مسكن ودفع قيمة الأقساط المالية دفعة واحدة، لذا تم إصلاح السياسة السكنية في الجزائر وإدراج هذا العقد الجديد ليتماشي مع ظروف هذه الطبقة وتشجيعها عي تملك المسكن بعد تسديد دفعة أولية منه والباقي الثمن في شكل إيجار وفق جدول زمني محدد، وهي الصيغة التي لاقت تجاوباً كبيراً من قبل هذه الفئة المتوسطة الدخل، بالنظر الي أن الشروط والإجراءات المعتمدة في كل ذلك تعكس البعد الاجتماعي لهذه الصيغة.

1.2 المطلب الأول: شروط الاستفادة من عقد البيع بالإيجار.

بما أن صيغة البيع بالإيجار هي صيغة سكنية ذات بُعد اجتماعي تُمكن المواطنين المتوسطي الدخل من تملك مسكن اجتماعي تراعي فيها قدرتهم المالية، فإن الاستفادة منها ليس متاحاً للجميع بالنظر إلي الشروط خاصة أقرها المشرع الجزائري لتحقيق الغاية السابق ذكرها أعلاه، وعليه يجب أن تتوفر في المستأجر المستفيد الشروط التالية:

- الإستفادة من عقد البيع بالإيجار متاح لكل شخص أو زوجة بشرط أن يتراوح دخلهما الشهري بين 24.000 دج و6 ستة مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون أي ما يعادل 108.000 دج¹².
- وأن لا يملك هو وزجه ولم يسبق لها أن تملكا ملكية كاملة لقطعة أرض صالحة للبناء أو عقار ذي إستعمال سكني ولم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه، ولا تعتبر الملكية في الشيوخ أحد أسباب إقصاء المترشح المستفيد هو أو زوجة من الحصول علي سكن في إطار البيع بالإيجار، ذلك أن الملكية في الشيوخ ليست بملكية كاملة، وهذا ما إستقرت عليه المحكمة العليا¹³.

- لا يمكن الإستفادة من أحكام البيع بالإيجار إلا مرة واحدة لنفس المستفيد.
- يتعين على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يُوفي بقيمة الدفعة الأولية التي لا تقل عن 25 % من ثمن المسكن، ويجب عليه أيضا أن يثبت موارد المالية التي تسمح له بالوفاء بقيمة الأقساط الشهرية الدورية في آجالها المقدرّة على أساس ما بقي من ثمن المسكن، مضاف إليها مصاريف التسيير خلال المدة المتفق عليها بين المتعاقدين، وفي كل الحالات يتوجب على المستاجر المستفيد أن يسدد مبلغ ثمن المسكن، بعد خصم قيمة مبلغ الدفعة الأولى خلال مدة أقصاها خمسة وعشرين (25) سنة، وهذا وفق أقساط دورية منفق عليها.
- يجب على المستاجر المستفيد أن يسدد في كل الحالات مبلغ آخر قسط من ثمن المسكن قبل أن يتجاوز عمره سبعين (70) سنة، غير أنه يمكن عدم الأخذ بعين الاعتبار بهذا الحد الأقصى للسن، في حالة تعهد المستفيد بالوفاء المسبق لثمن المسكن كله، وفي هذه الحالة يجب على المتعهد بالترقية العقارية أن يعدل رزنامة إستحقاق الأقساط التي سبق تحديدها.
- يترتب على تسديد المستفيد لقيمة الدفعة الأولية والتزامه بشروط تسديد ما بقي من ثمن المسكن كما سبق وأن تم تحديدها في رزنامة إستحقاق الأقساط، إعداد عقد للبيع بالإيجار بين الهيئة المتعده بالترقية العقارية وبين المستفيد.
- يترتب عن تخلف المستفيد لتسديد ثلاثة أقساط شهرية متتالية تطبيق زيادة 5% في مبلغ القسط الشهري، وفي حالة تقاعسه عن دفع ستة أقساط شهرية فإنه يفسخ عقد البيع بالإيجار علي حساب المستفيد، ويحق للمتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة رفع دعوى قضائية لدى الجهات المختصة لطرد المستفيد من المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار.

- يخضع المستفيدون من البيع بالإيجار لنظام الملكية المشتركة كما هو محدد في العقد والتنظيم المعمول بهما¹⁴.

2.2المطلب الثاني: كفييات تنفيذ عقد البيع بالإيجار

بما أن عقد البيع بالإيجار من التصرفات الواردة علي محلات السكنية المنجزة بأموال عمومية ذات طابع إجتماعي، فإنه يخضع لإجراءات خاصة تميزه عن غيره من الإجراءات التي تخضع لها باقي العقود وهي كالآتي:

- للإستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار يقدم طلب الإقتناء إلى المتعهد بالترقية العقارية، في شكل نموذج مطبوع حددته الوزارة المكلفة بالسكن¹⁵.
- يرفع طلب إقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار خلال المدة التي يحددها المتعهد بالترقية العقارية عبر الإعلانات الإشهارية.
- يعالج المتعهد بالترقية العقارية الطلبات الواردة إليه حسب الشروط والكيفيات المحددة بموجب قرار صادر عن وزير السكن، علي أن تتم معالجته من قبل لجنة خاصة لها صلاحية إصدار قرار قبول أو رفض طلب الاستفاضة¹⁶.
- وفي حالة قبول طلب الإقتناء بعد الوفاء بقيمة الدفعة الأولية يستدعي المستفيد لإبرام عقد البيع بالإيجار لدى مكتب موثق، ويجب أن يحدد العقد الطابع الموقوف للبيع بالإيجار إلا بعد إستفاء كل الشروط التي تحكم عملية البيع بالإيجار¹⁷.

أما عن المعايير وسلم التتقيط المعمول بها لمنح سكنات البيع بالإيجار هو التسلسل الزمني لتاريخ ورقم إيداع الطلب، وهو المعيار الوحيد الذي نص عليه القرار الوزاري المؤرخ في 04 جويلية 2001 المحدد لشروط دراسة ملفات طلبات إقتناء سكنات بصيغة البيع بالإيجار والمعمول به لحد الآن .

وتوجد حالات إستثنائية تطرق إليها المشرع وهي كالتالي:

- في حالة اتخاذ قرار بطرد المستفيد بسبب فسخ عقد البيع بالإيجار، إذ يقوم المتعهد بالتزقية العقارية برد قيمة الدفعة الأولى بعد خصم الأقساط المستحقة التي لم يسدها المستفيد وكذلك تكاليف نفقات إصلاح الإتلافات التي يحتمل أن تكون قد أُلحقت بالمسكن، ويمكن إسناد عملية تقدير قيمة نفقات إصلاح الإتلافات إلى خبير معتمد عند الاقتضاء¹⁸.
- في حالة موت المستأجر المستفيد يُعترف لزوجيه بأحقية الاستفادة إن استوفت شروطها، بحيث يواصل هذا الأخير إجراءات التحيين ودفع أقساط السكن، وفي حال تسجيل وفاة الزوجين معاً يمكن لذوي الحقوق الورثة الاستفادة من السكن محل الاكتتاب ومواصلة الإجراءات القانونية والتنظيمية للحصول على السكن موضوع البيع بالإيجار¹⁹.
- لا يمكن للمستفيد من البيع بالإيجار أن يتنازل عن مسكنه قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته (24 شهرا)²⁰.

الخاتمة:

في الختام لا يسعنا القول إلا بأهمية عقد البيع بالإيجار الذي إستحدثه المشرع الجزائري لمواكبة التطورات والتحولات الإجتماعية والإقتصادية الجديدة، إذ جاء بمقاربة إقتصادية تهدف إلى التجاوب مع ضغوط طلبات السكن المتزايدة وتوسيع قاعدة تملك العقار لفائدة الفئات الاجتماعية متوسطة الدخل، كما أنه جاء بمقاربة إجتماعية بتوخيه تشجيع جميع الأسر وبالأخص ذات الدخل المتوسط والمحدود من الحصول على السكن، هذه آلية الجديدة في نظام العقود تقوم علي فكرة الإيجار إبتداء وإنتهاء بالبيع فالتملك هو العملية القانونية المُتوخاة من العقد.

ومن خلال هذه الدراسة المتواضعة يمكننا التوصل إلي النتائج والتوصيات التالية:

نتائج الدراسة

- 1- بات من الضروري علي المشرع تطوير أساليب عقود البيع والإيجار التقليدية، وإنشاء آليات جديدة تسمح للفئات الضعيفة والمتوسطة الدخل من تملك أصول عقارية أو حتى منقولة مراعية في ذلك قدراتها المالية، لذلك تم بعث آلية عقد البيع بالإيجار لتمكين تلك الفئات من تملكها للسكنات عبر المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المنظم لعقد البيع بالإيجار.
- 2- لاحظنا أن عقد البيع بالإيجار يضم خصائص البيع والإيجار وأنها لها أقساطاً تؤدي وظيفة مزدوجة ، فهي من جهة بدل إيجار ومن جهة أخرى ثمن للبيع، الأمر الذي يميزه عن عقد البيع الكلاسيكي، لأنه في حال فسخ عقد بيع بالإيجار لا يسترد المستفيد الأقساط التي سددها بصفة دورية، ولا يعد إيجارا بسيطا لأن ملكية السكن تنتقل بتسديد اخر قسط من ثمن المسكن.
- 3- إن الاستفادة من عقد البيع بالإيجار ليس متاح للجميع، بل إن ذلك راجع إلي توفر مجموعة من الشروط الخاصة الوارد ذكرها في النصوص والمراسيم المنظمة لعقد البيع بالإيجار، والشروط العامة الواجب توفرها في كل عقد والوارد ذكرها في القانون المدني الجزائري.
- 4- يعتبر عقد البيع بالإيجار من التصرفات الواردة علي المحلات السكنية المنجزة بأموال عمومية ذات طابع إجتماعي، لذا فإنه يخضع لإجراءات خاصة يميزها عن غيرها من الإجراءات التي تخضع لها باقي العقود.

الاقتراحات:

بعد هذه البحث المتواضع في عقد البيع بالإيجار كآلية جديدة للإيجار المتبوع بالبيع ودراسته كنموذج، نرى أنه من المناسب تقديم التوصيات التالية من وجهة نظرنا لمعالجة بعض أوجه القصور التي طرأت علي هذه آلية:

1- إدراج عقد البيع بالإيجار في تعديل القانون المدني، والنص عليه كعقد مستقل قائم بذاته .

2- توسيع موضوعات عقد البيع بالإيجار لتشمل المحلات ذات الإستعمال المهني والتجاري والصناعي لتشجيع حركة الإقتصاد والدفع بعجلة التنمية الإقتصادية .

3- تضمين عقد البيع بالإيجار بنود خاصة تحمي المستفيد في حال بروز شروط تعسفية، والعمل علي التوازن العقدي بين المتعهد بالترقية العقارية والمستأجر المستفيد، خاصة فيما يتعلق بأجال تسليم السكن محل العقد وتحقيق جودة فيه بإحترام معايير الرفاهة والمساحة المطلوبة في هذه السكنات .

وفي الأخير وعلى الرغم من النقائص المحيطة بعقد البيع بالإيجار كنموذج تطبيقي عن الإيجار كآلية جديدة للبيع، إلا أنها تظل آلية لتملك للمستأجر المستفيد للأصول العقارية تملكاً يناسب قدراته المالية، وتكون بديلاً عن أحكام عقد البيع الكلاسيكي الذي يفرض تسديد الثمن فوراً، لكن في مقابل تضمين عقد البيع بالإيجار لأحكام تضمن حماية المستهلك الذي يبقي موضوعاً هاماً، نأمل لأن يكون محل دراسات مستقبلية من قبل الباحثين .

التهميش و الإحالات :

1 - المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 23 ابريل 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، والصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 29 ابريل 2001 العدد 25 .

- 2 - المرسوم التنفيذي رقم 82/73 المؤرخ في 05 جوان 1973 المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية بتأسيس البناءات الجماعية والمجموعة السكنية الصادرة في الجريدة الرسمية بتاريخ 12 جوان 1973 العدد 47.
- 3 - المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 14 جانفي 1997 المحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الإستعمال التجاري و المهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حساب الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992 الصادر في الجريدة الرسمية بتاريخ 15 جانفي 1997 العدد 04.
- 4 - المرسوم التنفيذي رقم 105/10 المؤرخ في 23 ابريل 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، مرجع سابق.
- 5 - وهذا في مواد 11 و 12 وخاصة المادة 17 التي تنص علي وجوب رسمية عقد البيع بالإيجار ، من مرسوم التنفيذي رقم 105/01 السالف الذكر.
- 6 - خمليل نواره ، عقد البيع بالإيجار ، مجلة الباحث صادرة عن جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، العدد 5 ص 174 .
- 7 - علي فيلالي ، الالتزامات النظرية العامة للعقد ، موفم للنشر 2008 ص 57 .
- 8 - المرجع نفسه ص 63 و 64 .
- 9 - زنوش طاوس ، البيع بالإيجار Location-vente ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 2016 ، ص 23.
- 10 - خمليل نواره ، مرجع سابق صفحة 174 .
- 11 - قانون رقم 14/88 المؤرخ في 03 ماي 1988 المعدل والمتمم لقانون المدني الجزائري.
- 12 - الملاحظ أنه لإستفادة من عقد البيع بالإيجار كان فيما سبق يشترط أن يكون الدخل الشهري للمستفيد دون زوجه أن لا يتجاوز مستوى مداخليه خمس 5 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون (في سنة 2001)، ولقد تم تعديل هذا الحد في 2013 بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 432/12، وبذلك اصبح انه يجب أن يتراوح الدخل الشهري للزوجين بين 24.000 دينار و 6 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون.
- 13 - الملف رقم 0785447 القرار الصادر بتاريخ 2013/06/13 عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا ، الجزائر ، القرار منشور بمجلة المحكمة العليا ، العدد الأول سنة 2015.

- 14 - رضا دغبار، في النظام القانوني للبيع بالإيجار "في الشروط الموضوعية"، مجلة العلوم الانسانية - جامعة محمد خيضر بسكرة ، المجلد 12 ، العدد 04 نوفمبر 2012 ، ص 369 .
- 15 - القرار الوزاري المؤرخ في 04 جويلية 2001 المحدد لشروط دراسة ملفات طلبات إقتناء سكنات بصيغة البيع بالإيجار الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 16 سبتمبر 2001 العدد 52 .
- 16 - انظر المواد 02 ، 03 و 04 من قرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 ، مرجع سابق .
- 17 - انظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 ، مرجع سابق .
- 18 - انظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 ، مرجع سابق .
- 19 - المنشور الوزاري الصادر عن وزير السكن والمدينة رقم 1 ، المؤرخة في 8 أفريل 2018 المعدل والمتمم للمنشور رقم 4 المؤرخ في 16 اكتوبر 2014 ، المتعلق بـ: " الإقصاء وبصفة استثنائية بعض الفئات من المستفيدين من المراقبة الايجابية في البطاقة الوطنية للسكن ومن القواعد المرجعية الأخرى" ، غير منشور .
- 20 - المادة 36 من قانون رقم 18/18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 المعدلة والمتمة أحكام المادة 57 من قانون رقم 12/07 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 المعدلة والمتمة لاسيما بالمادة 91 من قانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 .

قائمة المراجع:

- المؤلفات:
 - فيلاي علي ، (2008) ، الالتزامات النظرية العامة للعقد ، الجزائر ، موفم للنشر .
 - زنوش طاوس ، (2016) ، البيع بالإيجار Location-vente ، الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية .
- القوانين:
 - القانون رقم 18/18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 ، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 30 ديسمبر 2018 العدد 81 .
 - قانون رقم 14/88 المؤرخ في 03 ماي 1988 المعدل والمتمم لقانون المدني الجزائري ، رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 .

-المرسوم تنفيذي رقم 304/04 مؤرخ في 2 نوفمبر 2004 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار ، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 3 نوفمبر 2004 العدد 69.

-المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 23 ابريل 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كيفيات ذلك ، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 29 ابريل 2001 العدد 25 .

-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 ، الصادر في الجريدة الرسمية بتاريخ 15 جانفي 1997 العدد 04.

-المرسوم التنفيذي رقم 82/73 المؤرخ في 05 جوان 1973 المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية بتأسيس البناءات الجماعية والمجموعة السكنية ، الصادرة في الجريدة الرسمية بتاريخ 12 جوان 1973 العدد 47.

- القرار الوزاري المؤرخ في 04 جويلية 2001 المحدد لشروط دراسة ملفات طلبات اقتناء سكنات بصيغة البيع بالإيجار الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 16 سبتمبر 2001 العدد 52.

- القرار الوزاري المؤرخ في 23 جويلية 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 16 سبتمبر 2001 العدد 52.

● القرارات القضائية:

-الملف رقم 0785447 قرار الصادر بتاريخ 2013/06/13 عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا ، الجزائر ، القرار منشور بمجلة المحكمة العليا ، العدد الأول سنة 2015.

● المقالات:

- خمليل نوار ، (ديسمبر 2007) عقد البيع بالإيجار ، مجلة الباحث - عن جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، العدد 05.

- رضا دغبار ، (نوفمبر 2012) ، في النظام القانوني للبيع بالإيجار "في الشروط الموضوعية" ، مجلة العلوم الانسانية – جامعة محمد خيضر بسكرة ، المجلد 12 ، العدد 04