

## مجلة العلوم القانونية والاجتماعية

Journal of legal and social studies

Issn: 2507-7333

Eissn: 2676-1742

## حماية المستهلك في إطار عقد البيع بالإيجار

Consumer protection under the lease sale contract

بوعبد الله نوال<sup>1\*</sup>، لدغش رحيمة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> مخبر التنمية الديمقراطية وحقوق الإنسان في الجزائر. جامعة الجلفة - الجزائر،

[nbouabellah@gmail.com](mailto:nbouabellah@gmail.com)

<sup>2</sup> جامعة الجلفة، (الجزائر)، [drrahimala@gmail.com](mailto:drrahimala@gmail.com)

تاريخ النشر: 2021/12/01

تاريخ القبول: 2021/10/25

تاريخ ارسال المقال: 2021/09/01

\* بوعبد الله نوال

**الملخص:**

ندرس من خلال هذا البحث عقد البيع بالإيجار باعتباره صيغة من صيغ البيع في الترقية العقارية، التي كرسها المشرع تماشياً مع الطبقة المتوسطة في المجتمع الجزائري، والتي جاء بها المرسوم التنفيذي 01-105 ونظم أحكامها. نهدف بدراستنا هذه لإبراز تدخل المشرع في تنظيم عقد البيع بالإيجار كصيغة لاقتناء المساكن من خلال توضيح ماهيته، وتبيان مدى توفيره لحماية المستفيد في إطار هذا العقد بالتركيز على الالتزامات التي فرضها على عاتق المتعهد بالترقية العقارية، وكذا فرضه لإخضاع العقد للشكل الرسمي.

**الكلمات المفتاحية:** الترقية العقارية; المستفيد، المستهلك; البيع بالإيجار; سكنات عدل، آليات الحماية.

**Abstract :**

Through this research, we study the lease sale contract as a form of sale in the real estate promotion, which the legislator has enshrined in line with the middle class of Algerian society, and which came out of executive decree 01-105 and its provisions.

In this study, we aim to highlight the legislator's intervention in regulating the lease sale contract as a form of housing acquisition by clarifying what it is, and indicating the extent to which it is available to protect the beneficiary under this contract by focusing on the obligations imposed on the contractor to upgrade the real estate, as well as imposing it to subject the contract official club.

**Keywords:** real estate promotion, beneficiary, consumer, sale on lease, housing AADL, protection mechanisms

## مقدمة:

بعد تجربة الدولة الجزائرية لتلبية حاجيات المواطنين من السكن في ظل النظام الاشتراكي، عملت على تشجيع الاستثمار الخاص في السكن، وفي هذا الإطار أقر المشرع صيغتي حفظ الحق والبيع على التصاميم كصيغتي بيع للعقار في إطار الترقية العقارية ضمن القانون 76-08 المتعلق بالترقية العقارية، إلا أنه لم يتماشى مع طبيعة النظام آنذاك، فتوسع مفهوم الترقية العقارية في فترة النظام الرأسمالي فأصدر المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، الذي أعطى منهجا جديدا للنشاط العقاري في الجزائر، وأقر صيغة البيع على التصاميم دون التطرق لصيغة حفظ الحق ما يفهم أنه قد تم إلغاؤه ضمنا، أما صيغة البيع بالإيجار فقد نظم أحكامه بموجب المرسوم التنفيذي 01-105 المعدل والمتمم والمحدد لشروط شراء المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع والإيجار وكيفيات ذلك<sup>1</sup>.

وبصدور القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، أقر ثلاث صيغ لبيع العقار في الجزائر في إطار الترقية العقارية، المتمثلة في عقد حفظ الحق وعقد البيع بناء على التصاميم، وكذا عقد بيع العقار المبني، في حين أبقى صيغة البيع بالإيجار مستقلا ضمن المرسوم التنفيذي 01-105 رغم كونه صيغة من صيغ البيع في إطار الترقية العقارية.

هذا وتتجلى أهمية هذا الموضوع في كون المشرع الجزائري خص عقد البيع بالإيجار باعتباره صيغة من صيغ بيع العقار بتنظيم مستقل في إطار المرسوم التنفيذي 01-105 ولم ينظم أحكامه ضمن القانون 11-04 مع باقي الصيغ الأخرى، مما أدى بنا إلى محاولة البحث عن أهم النقاط التي يبرزها هذا العقد. ومن هنا تتمحور إشكالية البحث حول مدى توفير المشرع الجزائري الحماية للمستهلك في إطار البيع بالإيجار؟

للتعامل مع إشكالية هذه الورقة البحثية، سنحاول التطرق للموضوع وفق إطار منهجي يستند أساسا على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي من خلال التطرق إلى وصف وتحليل معالجة المشرع الجزائري لصيغة البيع بالإيجار وكذا تحليل النصوص القانونية المنظمة له، كما تخلله المنهج المقارن أحيانا من خلال مقارنة تنظيم أحكامه مع بعض التشريعات الأخرى كالتشريع المغربي والتشريع الفرنسي، وذلك وفق خطة بحث تعتمد على التقسيم الثنائي التالي:

المبحث الأول: ماهية عقد البيع بالإيجار

المبحث الثاني: آليات حماية المستهلك في عقد البيع بالإيجار

المبحث الأول: ماهية عقد البيع بالإيجار

لم ينص المشرع الجزائري على البيع بالإيجار ضمن القانون المدني، ولا ضمن القانون المنظم لنشاط الترقية العقارية على الرغم من كونه صيغة من صيغ البيع في الترقية العقارية، بل نص عليه ضمن المرسوم التنفيذي 97-35، ثم أفرده تنظيمه بموجب المرسوم التنفيذي 01-105، الذي طرأت عليه عدة تعديلات.

سنحاول من خلال هذا المبحث التطرق إلى مفهوم البيع بالإيجار (المطلب الأول)، ثم نحاول إبراز الشروط التي ألزمها المشرع لاقتناء مسكن بهذه الصيغة (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار

نتطرق ضمن هذا المطلب إلى تعريف المشرع الجزائري لعقد البيع بالإيجار (الفرع الأول)، ثم إلى طبيعته القانونية التي كانت محل خلاف نظرا لخاصيته المركبة (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: تعريف عقد البيع بالإيجار

لم يتطرق المشرع الجزائري صراحة إلى عقد البيع بالإيجار إلا بموجب المرسوم التنفيذي 97-35 الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992<sup>2</sup>، إلا أتم تم تنظيمه كصيغة مستقلة سنة 2001 ضمن المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.<sup>3</sup>

ومنه أصبح عقد البيع بالإيجار عقد مسمى في التشريع الجزائري، وقد كان الاقدام عليه بمجرد تفعيله كبير كونه يساعد في اقتناء السكن لذوي الدخل المتوسط.<sup>4</sup>

وعلى اعتبار أنه لم يتم النص صراحة على عقد البيع بالإيجار إلا بموجب المرسوم التنفيذي 97-35 السابق الذكر<sup>5</sup>، فإنه ومنطقيا لم يتم تعريفه قبل صدور هذا الأخير، حيث عرفته المادة 07 من هذا المرسوم التنفيذي بأنه: "العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر، أن يحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتر فترة تحدد باتفاق مشترك حسب شروط هذا المرسوم...".

ما يلاحظ على التعريف أن المشرع لم يقدم تعريفا للعقد بل قام لتحديد الالتزامات المترتبة عن طرفي هذا العقد<sup>6</sup>، حيث ركز من خلاله على تحديد التزامات ديوان الترقية والتسيير العقاري المتمثل في تحويل الملك العقاري.

كما تطرقت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 01-105 لتعريفه بأنه: "صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية ثابتة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب".

كذلك نجد أن المشرع لم يركز في تعريفه لعقد البيع بالإيجار على أنه تصرف قانوني ينتج آثار قانونية، إنما ركز عليه باعتباره عرض للبيع كصيغة عقدية لواقعة مادية، وهي اقتناء مسكن بعد دفع قيمته أقساطا في شكل إيجارات لمدة محددة<sup>7</sup>، وهذا ما يعكس رغبته "المشرع" في تطوير عقد البيع بالإيجار ووضع تنظيم خاص به كصيغة جديدة إضافة للصيغ القانونية القائمة خوفا للفرد متوسط الدخل للحصول على مسكن دون تكليفه بدفع ثمنه دفعة واحدة، ويلاحظ أن هذا العقد يشتمل على مرحلتين، مرحلة الانتفاع المسبق بالمسكن بعنوان الإيجار، ثم مرحلة

انتقال الملكية بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في العقد، وعليه تقوم العلاقة في إطار البيع بالإيجار بين طرفين هما المالك والمستأجر التي تقول إليه الملكية في المستقبل، أما المالك فيتمثل في المرقي العقاري، وأما المستأجر فقد أطلق عليه المشرع تسمية المستفيد.<sup>8</sup>

وهو ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي 01-105 بقولها: "يترتب على تسديد المستفيد الدفعة الأولى والتزامه بشروط تسديد ثمن المسكن كما هي محددة في رزنامة استحقاق الأقساط المنصوص عليها في المادة 08 أعلاه، إعداد عقد البيع بالإيجار بين الهيئة المتعهددة بالترقية العقارية وبين المستفيد".

وما يمكن القول أن عقد البيع بالإيجار يسمح للمستفيد الحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب، قصد تمكين المعنيين من الاستفادة بعقارات مبنية وبثمن يحدد كلفتها النهائية والمتمثل في قيمة الأرض والنفقات اللازمة لتجهيز المباني.<sup>9</sup>

يقول الاستاذ زايد حميد<sup>10</sup>، أنه من الناحية العملية يتم عقد البيع بالإيجار باتفاق يتم بين طرفين أحدهما المستفيد من المسكن والطرف الآخر هو الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل، AADL".<sup>11</sup>

### الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار

ثار الجدل حول الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار، وهذا لخاصيته المركبة التي تجمع بين البيع والإيجار، هذا وتكمن أهمية تحديد هذه الطبيعة في تحديد الأحكام الواجبة التطبيق على العقد.

يرى بعض الفقهاء أن عقد البيع بالإيجار هو عقد إيجار مقترن بوعدهم بالبيع، حيث أن البائع يمكن المشتري من حيازة المسكن على سبيل الإيجار لمدة محددة مع وعدهم بالبيع، مقابل دفع المستأجر أقساط دورية بعضها يمثل أجرة، وبعضها يمثل الثمن، وعند دفع آخر قسط تنتقل للملكية للمشتري.<sup>12</sup>

إلا أنه لا يمكن اعتباره كذلك لأن الوعد بالبيع لا يتم إلا إذا أظهر الموعد له الذي هو المستأجر رغبته في الشراء وهو ما لا يتم في البيع بالإيجار، فلا توجد مرحلة أخرى للتعبير فيها عن هذه الرغبة في الشراء عند إبرام العقد، وذلك بالطلب أمام الهيئات المختصة.<sup>13</sup>

في حين يعتبره البعض الآخر عقد بيع وإيجار في آن واحد، حيث يعتبر إيجار معلق على شرط فاسخ وبيع معلق على شرط واقف، ويتمثل الشرط في كلا الوصفين في الوفاء بكامل الأقساط.<sup>14</sup>

بين اتجاه آخر يقول أنه لا يمكن إعطاء وصفين مختلفين لعقد واحد لذلك فإن عقد البيع بالإيجار هو عقد ذو طبيعة خاصة ومستقلة، نظرا لما يضيفه هذا الوصف من مزايا للطرفين، حيث أنه يكون للمؤجر الاحتفاظ بالملكية والحصول على أقساط الثمن، فيمتنع المستفيد من التصرف فيه وإلا عرضه لعقوبة خيانة الأمانة، ويكون للمستأجر المستفيد الذي لا يسمح له وضعه الاقتصادي من إنجاز مسكن أو اقتنائه من الانتفاع بالمسكن محل العقد، وتسديد ثمنه على أقساط تتفق وطبقته الاقتصادية، ويترتب على هذا الوصف نتائج مهمة لمصلحة البائع المؤجر، حيث يحتفظ بملكية الشيء باعتباره مؤجرا ويسمح له باسترداده إذا أفلس المتعاقد قبل تسديده للأقساط كاملة، فضلا عن حقه في استرداد المبيع وفسخ العقد إذا توقف المستأجر عن دفع قسط من الأقساط.<sup>15</sup>

كما اعتبره جانب آخر من الفقه بأنه عقد بيع، إلا أنهم اختلفوا حول اعتباره بيعا بالتقسيط، أو بيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية، أو أنه بيع علق فيه انتقال الملكية على شرط واقف، وهو دفع الثمن، فمتى تحقق هذا الشرط انتقلت الملكية بأثر رجعي من تاريخ العقد.

وتقول في هذا الصدد الأستاذة زغلامي حسيبة أن عقد البيع بالإيجار هو عقد بيع تام بالنظر إلى الغاية منه، لأن المستأجر والمستفيد عند إبرام هذا العقد فإنه لا يريد الانتفاع من المسكن فقط عن طريق الإيجار، بل هدفه الحصول على ملكية المسكن بع تنفيذ الالتزامات المتعلقة بسداد جميع الأقساط، وهو نفس الهدف بالنسبة للمرقي العقاري الذي يسعى من خلال هذا العقد إلى تمليك الوحدات السكنية لكل مستفيد من هذه الصيغة متى توفرت في الشروط المحددة قانونا.<sup>16</sup>

وكذلك يقول الأستاذ زايدي حميد أن عقد البيع بالإيجار هو عقد بيع، مقدما الحجج التالية<sup>17</sup>:

- أن نية المتعاقدان هو إبرام عقد بيع على أن يسدد ثمنه بدفع أقساط شهرية معينة، وانتقال الملكية متوقف على دفع كامل الأقساط، وبذلك فإن تقنية البيع بالإيجار هي وسيلة ائتمان بالنسبة لوكالة "عدل"، وتحقق نوعا من الضمان بالنسبة للوكالة التي تحتفظ بالملكية إلى حين سداد كامل المبلغ.

- كما استمد الأستاذ زايدي حميد موقفه من تسمية المشرع للمرسوم التنفيذي 01-105 بأنه يحدد شراء المساكن المنجزة...، فالشراء يقابله حتما بيع.

- أن البيع بالإيجار هو عقد بيع بالتقسيط مع الاحتفاظ بالملكية لحين استفاء الثمن وهو ما استمده من نص المادة 363 من القانون المدني الجزائري التي نظمت البيع مؤجل الثمن أي البيع الائتماني، وأجازت في الفقرة 02 منها الاتفاق على الاحتفاظ بالملكية لحين استيفاء كامل الثمن، وأكد في الفقرة الأخيرة من نفس المادة، أنه يعتبر بيع حتى ولو أعطى المتعاقدان له وصف الإيجار.

### المطلب الثاني: شروط اقتناء مسكن بصيغة البيع بالإيجار

عقد البيع بالإيجار هو عقد يتم بين المرقي العقاري والمستفيد، وقد اشترط المشرع للحصول على مسكن بهذه الصيغة توفر جملة من الشروط منها ما يتعلق بالمسكن محل العقد (الفرع الأول)، ومنها ما يتعلق بالمستفيد الراغب في الحصول على مسكن بهذه الصيغة (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالمسكن

من أبرز الشروط المتعلقة بالمسكن المراد اقتناؤه بصيغة عقد البيع بالإيجار، أن يكون منجزا بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، وهو ما قضت به المادة 04 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار<sup>18</sup>، التي تنص على: "تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة بواسطة ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفا".

وتجدر الإشارة إلى أنه قبل التعديل، كان يشترط أن يكون المسكن منجزاً من ميزانية الدولة والجماعات المحلية فقط، وقد تم التعديل بغرض فسخ المجال أمام البنوك لاقتحام تمويل السكنات المنجزة بصيغة البيع بالإيجار، وهو ما تم فعلاً، حيث ظهرت مشاريع في هذا الإطار ممولة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.<sup>19</sup> هذا ويحدد ثمن المسكن انطلاقاً من الكلفة النهائية لإنجازه بما تتضمنه من نفقات شراء الأرض، وكذا التكاليف المالية وتكاليف التسيير التقني والإداري المحسوبة على الفترة التي تسبق نقل الملكية، ويحسب ثمن المسكن الذي يتحمله المكتتب بعد خصم الإعانات الممنوحة من طرف الدولة<sup>20</sup>، طبقاً للمادة 05 من المرسوم التنفيذي 01-105.<sup>21</sup>

أما فيما يخص طريقة تسديد الثمن، فقد حددتها المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 15-328 المعدل للمرسوم التنفيذي 01-105 المذكور سابقاً<sup>22</sup>، بنصها: "يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن.

ويتم تسديد هذه الدفعة حسب الكيفيات الآتية:

- 10% من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء.

- 05% من ثمن المسكن عند الانطلاق في الأشغال لموقع تواجد المسكن.

- 05% من ثمن المسكن عند التخصيص.

- 05% من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن."

بعد دفع الدفعة الأولى من ثمن المسكن، يتم تسديد الباقي في شكل أقساط شهرية ذات أجل ثابت، تحسب قيمتها على أساس المبلغ المتبقي من ثمن المسكن مضاف إليه مصاريف التسيير والتأمين، ما يعني أنه على الرغم من دفع المبلغ المتبقي من الثمن الكلي للمسكن، يستمر المستفيد بدفع قيمة هذه الاضافة مادام أن تسيير وتأمين مساكن "عدل" عمل مستمر لا يتوقف عند انتقال ملكية هذه المساكن للمستخدمين.<sup>23</sup>

هذا ويجب على المستفيد دفع مبلغ ثمن المسكن بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى لا تتجاوز 25 سنة، ويتم تقليصها إلى 20 سنة بالنسبة للمكتتبين المسجلين سنة 2001-2002 المؤهلين للإستفادة من المسكن.<sup>24</sup>

كما يجب على المستفيد تسديد كل الأقساط في حدود المدة المتفق عليها مع المرقي العقاري، قبل أن يتجاوز عمره 70 سنة، وقد تم تحديد هذا السن ضماناً لحق الجهة المتعهدة بالترقية.<sup>25</sup>

وفي حالة اخلال المستفيد بالتزام تسديد الثمن لثلاثة أقساط شهرية مجمعة، يتم تبليغ هذا الأخير بإعذارين بينهما مدة 15 يوم، فإن لم يتم الاستجابة يفسخ العقد تلقائياً<sup>26</sup>، وهذا طبقاً للمادة 06 من المرسوم التنفيذي 03-105 المعدل للمرسوم التنفيذي 01-105، والفقرة الأولى من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.<sup>27</sup>

ويمكن في هذا الصدد للمستفيد أن يقوم بالتسديد المسبق للجزء للمتبقي من الثمن الكلي للمسكن، قصد تحويل الملكية بصفة شرعية لفائدته بمجرد تسديد الدفعة الأولى، وقد تم إقرار هذا الدفع المسبق لثمن المسكن منذ

صدور المرسوم التنفيذي 14-288 المتمم للمرسوم التنفيذي 01-105 المذكور<sup>28</sup>، وتم تأكيد ذلك بموجب المرسوم التنفيذي 16-279.

وفي حالة وفاة المستفيد يجوز انتقال المسكن حق المسكن للورثة بعد تسديد ثمن للورثة وفقا للمادة 20 من المرسوم التنفيذي 01-105 التي تنص: "في حالة وفاة المستفيد، يعترف للورثة بحق نقل أصول والخصوم المتصلة بالمسكن موضوع البيع بالإيجار".

وتجدر الإشارة إلى أن الأقساط التي يلتزم المستأجر المستفيد بدفعها في عقد البيع بالإيجار، تمثل في وقت واحد بدل إيجار عن انتفاعه بالمسكن وأجزاء من الثمن، ففي حالة فسخ العقد فإن المستأجر لا يسترد الأقساط المدفوعة إلا الدفعة الأولى بعد خصم الأقساط التي لم يسدها هذا الأخير وتكاليف الإصلاح، وهذا بصريح المادة 18 من المرسوم التنفيذي 01-105 المعدل والمتمم، التي تنص: "في حالة اتخاذ قرار بالطرد، تقوم الهيئة المتعهدة بالترقية العقارية برد الدفعة الأولى بعد خصم الأقساط التي لم يسدها شاغل المسكن، وكذلك مبلغ نفقات إصلاح الاتلافات التي يحتمل أن تكون قد أحقت بالمسكن...".

وهو ما أكدته كذلك المادة 09 الفقرة 03 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار<sup>29</sup>، ولو قمنا بالمقارنة بين موقف المشرع الجزائري مع المشرع الفرنسي، نجد أنه قسم هذه الأقساط إلى جزئين، جزء يمثل أجرة الانتفاع والآخر يمثل جزء من الثمن، ففي حال عدم انتقال ملكية المسكن إلى الشاغل يسترجع الجزء الذي ينسب إلى الثمن، وهو ما نصت عليه المادة 10 من القانون 84-595<sup>30</sup>.

#### الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالمستفيد من السكن

نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 01-105 على شروط البيع بالإيجار<sup>31</sup>، حيث نصت: "يتاح البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق أربعة وعشرون ديناراً (24) ويساوي 05 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، لا يملك أو لم يسبق له أن يملك هو أو زوجه ملكية كاملة، قطعة أرض صالحة للبناء أو عقار ذا استعمال سكني، ولم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشراؤه. لا يتاح الاستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه بموجب أحكام هذا المرسوم إلا مرة واحدة لذات الشخص".

كما تضيف المادة 14 من المرسوم التنفيذي 01-105: "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 المسكن موضوع البيع بالإيجار".

وعليه يستشف من نصوص المواد أعلاه، أنه يجب أن تتوفر في الشخص الراغب في الحصول على سكن بصيغة البيع بالإيجار جملة من الشروط:

- أن يكون الشخص المستفيد كامل الأهلية عند إيداع ملف إرشحه للحصول على سكن في إطار البيع بالإيجار.
- أن لا يكون الشخص يملك أو سبق له أن يملك هو أو زوجه عقار ذو استعمال سكني ملكية تامة.

وهذا الشرط مخالف لأحكام قانون الأسرة الذي يعترف باستقلال الذمة المالية للزوجة، وفقا للمادة 37 منه، التي تنص: "لكل واحد من الزوجين ذمة مستقلة عن ذمة الآخر" فيلاحظ أن المشرع ركز على تقليص أزمة السكن على حساب مبدأ استقلال الذمة المالية الزوجية.<sup>32</sup> كذلك يشترط<sup>33</sup>:

- أن لا يكون الشخص قد استفاد من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شرائه، وقد تم إدراج هذا الشرط كون أن البيع بالإيجار هو شكل من أشكال السكن المدعم من طرف الدولة، وتحقيقا للعدالة الاجتماعية بين المواطنين فإنه لا يتاح للشخص الذي استفاد من مساعدة مالية لبناء مسكن أو لشرائه من طرف الصندوق الوطني للسكن الترشح للحصول على السكن في هذا الإطار.

- أن لا يتجاوز مستوى مداخيله 05 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، ويتعين على المترشح أن يقدم قسيمة أجرة متى كان أو موظفا، أو شهادة المداخيل أو تصريح بالمداخيل متى كان يزاول نشاطا تجاريا أو مهنيا، يثبت بها مستوى مداخيله حتى يستفيد من السكن، والعبارة في تحديد مستوى الدخل يكون من تاريخ تقديم الطلب، وإذا تجاوز راتب المستفيد الأجر المحدد في الشرط بعد تقديمه للطلب فلا يجوز رفض طلبه على اعتبار أنه لا عبء بزيادة الأجر بعد تقديم الطلب.

- أن يكون سنه في كل الأحوال أقل من 70 سنة عند تاريخ الوفاء بآخر قسط، طبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 04-340.

- أن يقوم الشخص بعد قبول ملفه من طرف المرقي العقاري بتسديد 25% من ثمن المسكن كدفعة أولى.

### المبحث الثاني: آليات حماية المستهلك في عقد البيع بالإيجار

يعتبر عقد البيع بالإيجار عقد استهلاك يتم بين طرفين لا يتكافئان في المراكز القانونية، حيث يتفوق المرقي العقاري<sup>34</sup>، على المستفيد من الناحية الاقتصادية والخبرة، الأمر الذي يجعله بحاجة للتوفير الحماية له.

وقد رتب المشرع التزامات متبادلة على عاتق الطرفين، حيث تشكل التزامات المتعهد بالترقية العقارية كنوع من الحماية، يطمئن من خلالها المستفيد من عدم وقوع غش أو احتيال عليه (المطلب الأول)، كما أوجب إخضاع العقد للشكل الرسمي، وذلك بغية توفير الحماية للطرفين لاسيما المستفيد خاصة وأنه مرتبط بالعقار (المطلب الثاني).

### المطلب الأول، التزامات المرقي العقاري كآلية لحماية المستهلك المستفيد

طبقا للمرسوم التنفيذي 01-105، فإن المتعهد بالترقية العقارية يلتزم بإنجاز المساكن وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار والمحددة مسبقا في دفتر الشروط، وبعد إنجاز المساكن تقوم الهيئة المتعده بإعداد عقد البيع بالإيجار الذي يترتب عنه التزامات تبادلية بين الطرفين، وستتطرق من خلال هذا المطلب إلى التزامات المرقي العقاري.

### الفرع الأول: التزام المرقي العقاري بنقل ملكية المسكن

وهو الالتزام الأساسي للمرقي العقاري مفاده تمكين المستفيد من الانتفاع بالمسكن من أجل انتقال الملكية إليه، ويشكل هذا الالتزام نوعاً من حماية للمستهلك.

والالتزام المرقي العقاري بنقل الملكية هو التزام تبادلي مقابل التزام المستفيد بدفع كافة الأقساط، طبقاً لما قضت به المادة 17 من القرار المؤرخ في 04 ماي 2004 المعدل للقرار الصادر 23 جويلية 2001، والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

ويشترط لنقل ملكية المسكن للمستفيد<sup>35</sup>:

أن يكون المسكن مملوكاً للمرقي العقاري بمعنى تكون الأرض المقام عليها البناء محل عقد البيع بالإيجار ملكاً له بموجب عقد اكتتاب.<sup>36</sup>

كما يشترط في هذا الإطار وفاء المستأجر المستفيد حتى تنتقل ملكية المسكن بكامل الثمن المحدد في العقد، وبتسديده لكامل الأقساط يقوم المرقي العقاري بنقل الملكية خلال مدة أقصاها 25 سنة، وهو ما نصت عليه المادة 19 من المرسوم التنفيذي 01-105: "تنتقل ملكية السكن المعني وفقاً للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن كاملاً"<sup>37</sup>.

وفي حالة توفر هذه الشروط أعلاه فإنه يترتب للمستفيد الحقوق التالية:

- يكون للمستفيد حق التصرف في المسكن باعتباره مالكا سواء بالبيع أو التأجير أو التنازل عنه لشخص آخر وفقاً لنص المادة 674 من القانون المدني.
  - حق الانتفاع وإيراد المسكن.
  - انتقال ملكية المسكن من المرقي العقاري إلى المستفيد في حق المتابعين وفي حق الغير.
- كما يتحمل المستفيد تكاليف المسكن من نفقات حفظه وصيانته، وكذا الضرائب وغيرها من الأعباء، كما نصت عليه المادة 389 من القانون المدني، وكذا تبعات هلاكه بعد انتقال الملكية إليه.

### الفرع الثاني: التزام المرقي العقاري بتسليم المسكن

وهو التزام المرقي العقاري من تمكين المستفيد من المسكن لحيازته والانتفاع به، بوضعه تحت تصرفه دون أي عائق، في الوقت المحدد في العقد المبرم وفي مكان تواجده، أو في مقر المرقي العقاري.<sup>38</sup>

وعليه فإن الالتزام بتسليم المسكن يتحقق بتوفر عنصرين، الأول: وضع المسكن محل العقد تحت تصرف المستفيد بحيث يستطيع حيازته والانتفاع به دون عائق، بحيث يتمكن من حيازته مادياً والانتفاع به دون عائق.

ويتم وضع المسكن تحت تصرف المستفيد في عقد البيع بالإيجار عن طريق تسليم المتعهد مفاتيح المسكن إلى المستفيد بعد دفع هذا الأخير النسبة المحددة قانوناً، حتى يتمكن من شغل المسكن والانتفاع به.<sup>39</sup>

أما العنصر الثاني: فيتمثل في إعلام المتعهد بالترقية العقارية للمستفيد بأنه قد وضع المسكن تحت تصرفه، إذ لا يكفي حتى يتحقق الالتزام بتسليم المسكن بمجرد وضع المسكن تحت تصرفه، بل يجب إعلام المستفيد بذلك، ويتم إعلام المستفيد عن طريق محضر التسليم الذي يتم توقيعه من طرف المتعهد بالترقية العقارية والمستفيد معاً.<sup>40</sup>

وتجدر الإشارة إلى أن المتعهد بالترقية العقارية يتعهد بتسليم المسكن ذاته المحدد والمعين في العقد، ولا يجوز له استبداله إلا بموافقة المستفيد، وبناء على ذلك فلا يعد المتعهد بالترقية العقاري منفذا للالتزام بالتسليم متى عرض على المستفيد مسكنا آخر غير الذي تم تعيينه في العقد.<sup>41</sup>

هذا ويدخل في نطاق الالتزام بالتسليم ملحقات المسكن والمتمثلة في الأمكنة المتصلة بالمكان المعد للمسكن والمخصصة لمنافعه سواء كانت سطحية أو تحت أرضه أو بجواره، فملحقات السكن هي أماكن لا تخصص بذاتها للسكن وإنما تستغل بالتبعية فقط، كالقبو والمرآب والساحات وغيرها.<sup>42</sup>

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 01-105، وكذا القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار نجد أن المشرع لم يبين صراحة الحالات التي يعد فيها المتعهد بالترقية العقارية محلا بتنفيذه للالتزام بتسليم المسكن، ولا الجزاء المترتب على ذلك، الأمر الذي ألزم الرجوع للقواعد العامة ضمن التقنين المدني وتطبيقها على عقد البيع بالإيجار، ومنه ففي حالة اخلال المتعهد بالترقية العقارية بالتزامه بتسليم المسكن، فيكون للمستفيد طلب تنفيذ الالتزام عينا أو فسخ العقد أو المطالبة بالتعويض وفقا للقواعد العامة بالقدر الذي لا يتعارض فيه مع أحكام عقد البيع بالإيجار.<sup>43</sup>

وتجدر الإشارة إلى أن المتعهد بالترقية العقارية يلتزم ووفقا للقواعد العامة بعدم التعرض للمستفيد سواء تعرضه الشخصي أو التعرض الصادر من الغير، كما يلتزم بضمان العيوب الخفية، إذا لم يتوفر في المبيع وقت التسليم الصفات التي تم الاتفاق عليها، أو كان به عيب ينقص من قيمته أو من نفعه.

### المطلب الثاني: الشكلية في عقد البيع بالإيجار

لطالما سعت مختلف التشريعات على غرار المشرع الجزائري على تجسيد الشكلية في التصرفات القانونية التي تتعلق بالعقارات، وهذا لتوفير حماية أطراف التصرف، وعلى اعتبار أن عقد البيع بالإيجار مرتبط بالعقار، ومبرم بين طرفين غير متكافئين، من هنا برزت أهمية شكلية هذا العقد كنوع من أنواع الحماية، وسنخرج إلى تحرير العقد وتسجيله (الفرع الأول)، ثم إلى شهره بالمحافظة العقارية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: تحرير عقد البيع بالإيجار

بعد الاعلان عن فتح الاكتتاب لدى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره من أجل شراء مسكن في صيغة البيع بالإيجار، وتقديم طلب المحرر من طرف الراغب في الاستفادة من السكن وفق هذه الصيغة، وبعد توفر الشروط القانونية ومن ثم قبول ملفه، فإنه يتعين إفراغ هذا العقد طبقا للنموذج المحدد.

وفي هذا الصدد تنص المادة 04 من القرار الصادر في 22 جويلية 2013 المعدل والمتمم لشروط معالجة طلبات المساكن في إطار البيع بالإيجار<sup>44</sup>، على ما يلي: "يترتب على دفع 05% للشطر الأول من مبلغ المساهمة الأولية المنصوص عليه أعلاه، من طرف المقتني المطلوبة عند تسليم المفاتيح، إعداد عقد البيع بالإيجار بين المستفيد والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، وذلك لدى مكتب توثيق حسب النموذج المعد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن".

وقد حدد المشرع نموذج لعقد البيع بالإيجار بموجب القرار الصادر في 23 جويلية 2001، ثم عدل بالقرار الصادر في 04 ماي 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار الذي ألغى النموذج المحدد بموجب القرار السابق واستبدله بنموذج جديد.

وعليه يستشف مما ذكر أعلاه أن عقد البيع بالإيجار هو عقد شكلي يخضع للشكل الرسمي تحت طائلة البطلان وفقا للمادة 324 مكرر 01 من القانون المدني الجزائري<sup>45</sup>، وفقا للنموذج الملحق بالقرار المتضمن عقد البيع بالإيجار، وطبقا لذلك يجب أن يتضمن جملة من البيانات ويرفق بمجموعة من الوثائق كالتالي:

**فأما البيانات الواجب توفرها في العقد نذكر<sup>46</sup>:**

- تحديد الأطراف بدقة، الممثلين في المتعهد بالترقية العقارية من جهة، ومن جهة أخرى المستأجر المستفيد.
- تعيين الملك، أي صنف المسكن وموقعه من حيث العنوان والعمارة والطابق، وتعيين ما يحتوي عليه من غرف، ومساحته، إضافة إلى تحديد الأجزاء المشتركة.
- تحديد ثمن المسكن وكيفية دفع الأقساط، ويعتبر الثمن نهائيا غير قابل للمراجعة ومحددا بالأحرف والأرقام، وهذا خلافا لعقد البيع على التصاميم، كما يتم ذكر النسب التي دفعها المستفيد من ثمن المسكن، كما يجب تحديد رزنامة دقيقة لتسديد النسب الباقية، وكذا غرامات التأخير عن تسديد ثلاث أقساط المتتالية، والمقدرة ب 05% من مبلغ القسط الشهري، وكذا التزامات الطرفين وفسخ العقد في حالة الاخلال بهذه الالتزامات.
- تضمين العقد بند ينص على منع المستفيد منعا باتا من تأجير المسكن كليا أو جزئيا، أو استعماله في أي نشاط حر أو تجاري.

- ضرورة الإشارة في العقد إلى طابعه الموقوف، وأنه لا تنتقل ملكية المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار للمستفيد. كما يشترط أن يذكر في عقد البيع بالإيجار ما يلي:

- 1- تصريح المتعهد بالترقية العقارية بأن يوافق على وضع المسكن المعين في هذا العقد للبيع بالإيجار طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 01-105.
  - 2- تصريح المستأجر المستفيد بأنه اطلع على جميع الوثائق المرجعية المبينة أدناه، ويقبل صراحة الشروط المنصوص عليها في هذا العقد، كما يصرح بإنضمامه الكامل إلى القواعد التي تنظم الملكية المشتركة الملحقة بهذا العقد.
- كما يجب إرفاق العقد بالوثائق<sup>47</sup>:**

- عقد رسمي يثبت ملكية الأرض الأساس، رخصة البناء والتصاميم الملحقة، شهادة المطابقة.
- نظام الملكية المشتركة مطابق للقوانين المعمول بها، أو القواعد المطبقة في هذا المجال.
- نسخة مصادق عليها من وثيقة الهوية لكل من المستأجر المستفيد والمرقي العقاري.
- وصل دفع يثبت تسديد الدفع الأول من طرف المستفيد، بما في ذلك وصل الاكتتاب واستكمال ذلك بأي وثيقة مرجعية محتملة.

**الفرع الثاني: شهر عقد البيع بالإيجار.**

لا يكفي عند ذكر الشكلية التوقف عند تحرير العقد لدى الموثق وفقا للنموذج المحدد، بل لابد من إكمال باقي الإجراءات، فكل العقود التي يتلقاها الموثق واجبة التسجيل حسب الترتيبات التي ينص عليها قانون التسجيل.<sup>48</sup> وتجدر الإشارة إلى أن عقد البيع بالإيجار يعفى من رسوم التسجيل بصريح نص المادة 11/353 من قانون التسجيل المعدلة والمتممة بالمادة 20 من قانون المالية لسنة 2005، فإن عقد البيع بالإيجار يعفى من رسوم الشهر العقاري والتي جاء في نصها: "تعفى من رسم حق نقل الملكية المنصوص عليها في المادة 25 قانون التسجيل عمليات بيع السكنات ذات الاستعمال الرئيسي للسكن التي تنازلت عليها والهيئات العمومية للسكن حسب إجراء البيع بالإيجار والسكن الاجتماعي التساهمي والسكن الريفي".

وعلى اعتبار أن محل عقد البيع بالإيجار هو عقار فإن ملكيته لا تنتقل إلا بمتابعة إجراءات الشهر العقاري، وفقا للقانون، إلا أن طبيعة هذا العقد تجعله مميز عن ما هو معمول به في إطار القواعد العامة، حيث لا تنتقل فيه الملكية إلا بعد وفاء المستفيد بجميع أقساط ثمن المسكن كاملة، سواء خلال الأجل المحدد المقدر بـ 25 سنة كحد أقصى أو قبل حلول موعد استحقاقها، ولأجل ذلك أقرن المشرع الجزائري نقل ملكية المسكن بوجوب إجراء الشهر العقاري للتصرف لدى المحافظة العقارية.<sup>49</sup>

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 01-105 المعدل والمتمم وكذا القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار يعد عقدا توثيقيا، دون أن يتطرق لخضوعه للشهر العقاري، وهذا خلاف ما كان مقررا في المرسوم التنفيذي 97-35 الذي نصت المادة 15 منه: "يجر عقد البيع بالإيجار في الشكل الرسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والشهر وفقا للأحكام التشريعية المعمول بها".

ويتبين من نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 01-105 أن إجراء الشهر العقاري لعقد البيع بالإيجار لدى مصلحة الشهر العقاري، لا يتم إلا بعد تسديد المستفيد ثمن المسكن بأكمله، ذلك أن ملكية المسكن محل التعاقد لا تنتقل إلا بعد دفع آخر قسط من الثمن، وبالتالي متى وفى المستفيد بهذا القسط، وجب على الموثق وفقا للقواعد العامة المقررة قانونا أن يقوم بشهر العقد لدى المحافظة العقارية المختصة.

ورجوعا للأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>50</sup>، نصت المادة 17 في مضمونها منه على أن كل تصرف بإيجار العقارات لمدة 12 سنة فأكثر يجب شهره في المحافظة العقارية بالسجل العقاري حتى ينتج أثره بين الطرفين أو الغير.

#### خاتمة

في ختام هذه الورقة البحثية التي تطرقنا فيها لموضوع "حماية المستهلك في إطار عقد البيع بالإيجار"، والتي حاولنا من خلالها معالجة الاشكالية المتمثلة في مدى امكانية توفير المشرع الحماية للمستفيد من السكنات بصيغة البيع بالإيجار.

وفي هذا الصدد يمكن القول بأن المشرع الجزائري من خلال تنظيمه لهذه الصيغة لم يركز على حماية المستهلك الذي أطلق عليه تسمية المستفيد من السكن، وهذا على عكس صيغ الترقية العقارية الأخرى، على الرغم من أنه أقر ببعض الآليات ذات الطابع الحمائي.

- وعليه فمن خلال تفصيل الدراسة حول هذا الموضوع توصلنا لبعض النتائج نوجزها في النقاط التالية:
- 1- أن المشرع الجزائري أقر البيع بالإيجار كصيغة سكنية في إطار الترقية العقارية، من أجل تمكين المواطن متوسط الدخل من الحصول على مسكن لائق، وركز المشرع في تعريفه باعتباره صيغة من صيغ الحصول على مسكن، ولم يركز في ذلك باعتباره تصرفا قانونيا.
  - 2- البيع بالإيجار هو عقد بين طرفين أحدهما المتعهد بالترقية العقارية والآخر المستفيد، يسمح بالحصول على سكن ودفع ثمنه في شكل أقساط خلال مدة معينة أقصاها 25 سنة.
  - 3- المشرع الجزائري اعتبر البيع بالإيجار هو بيع تام وهو ما يستشف من نص المادة 363 من القانون المدني التي نظمت البيع مؤجل الثمن، واعتبرته بيعا حتى ولو أعطى المتعاقدان له وصف الإيجار.
  - 4- يرتب عقد البيع بالإيجار التزامات تبادلية بين طرفيه، إذ يمكن المستفيد من الانتفاع بالمسكن خلال فترة محددة، مقابل مبالغ دورية يدفعها خلال نفس الفترة، وبعد دفع كل المبلغ المتفق عليه تنتقل ملكية المسكن للمستفيد.
  - 5- إن المرسوم التنفيذي المنظم لأحكام البيع بالإيجار، اكتفى بالنص على وجوب تحريره وفق النموذج الملحق بالقرار 04 ماي 2004، إلا أنه وفقا للقواعد العامة فإنه يجب إخضاعه لإجراءات الشهر العقاري باعتباره متعلقا بعقار، ونظرا للطبيعة الخاصة لعقد البيع بالإيجار، فإن ملكية المسكن لا تنتقل إلا بدفع كامل أقساط الثمن وإجراء الشهر العقاري.

كما تراءت لنا بعض التوصيات الهدف منها هو تقديم إضافات نافعة حول الموضوع وهي:

- 1- المشرع الجزائري لم يكن صريحا بخصوص الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار، وكل ما تم التوصل إليه كان استنتاجا من القواعد العامة، لأجل ذلك نقترح أن يدرج المشرع نص قانوني صريح يوضح من خلاله الطبيعة القانونية لهذا العقد، وذلك لتبيان الأحكام واجبة التطبيق بوضوح وتفاديا لأي نزاعات.
- 2- على الرغم من أن المستفيد هو الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية التي تجمع بينه وبين المتعهد بالترقية العقارية، إلا أنه يلاحظ أن المشرع الجزائري لم يركز عند تنظيمه لأحكام هذا العقد على حمايته، بل يلاحظ من خلال الالتزامات التبادلية المترتبة عن العقد أنه ساوى بين الطرفين، لذلك وجب إقرار آليات كفيلة بتوفير حماية للحلقة الأضعف في العلاقة.
- 3- اكتفى المرسوم التنفيذي 01-105 وكذا القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، بالنص على تحرير عقد البيع بالإيجار دون أن يتضمن النص بشهره لدى المحافظة العقارية، على عكس المرسوم التنفيذي 97-35 الملغى، لذلك نقترح إعادة إدراج النص القديم.

الهوامش:

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع والإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم، المؤرخ في 23 أبريل 2001، الجريدة الرسمية عدد 25، الصادرة في 29 أبريل 2001.

- <sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 97-35 الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992، المؤرخ في 14 جانفي 1997، الجريدة الرسمية عدد 04، الصادرة في 15 جانفي 1997
- <sup>3</sup> - المشرع الجزائري لم ينص صراحة على عقد البيع بالإيجار إلا ضمن المرسوم التنفيذي 97-35، غير أنه كانت هناك نصوص قانونية سابقة قد أشارت إليه دون التطرق له صراحة، نذكر:
- المرسوم التنفيذي 73-83 المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل هيئات العمومية القائمة بتأسيس بنايات الجماعية والمجموعات السكنية، حيث تضمنت نصوصه تقريبا نفس الاجراءات والشروط الخاصة بعقد البيع بالإيجار، وقد أطلق على التصرف الذي يتم بموجبه اكتساب السكنات موضوع هذا المرسوم الإيجار المملك.
- القانون 81-01 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، حيث اعتمد فكرة البيع بالإيجار دون أن ينص صراحة على ذلك، حيث سمحت هذه الهيئات لمستأجري الأملاك السابقة الذكر بتملك محلاتهم المستأجرة وفق صيغة التنازل.
- أنظر في هذا الصدد:** زغلامي حسبية، عقد البيع بالإيجار، دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والقانون الفرنسي، مجلة الباحث للدراسات القانونية والسياسية، الجزائر، المجلد 4، العدد 02، سنة 2012، ص 999.
- <sup>4</sup> - زايدي حميد، عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري، دراسة نقدية، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، الجزائر، العدد 24، سنة 2005، ص 90.
- <sup>5</sup> - تطرق المشرع الجزائري من خلال هذا المرسوم التنفيذي إلى البيع بالإيجار على العقار، أما البيع بالإيجار على المنقول فقد تطرق إليه ضمن القانون 90-10 المتضمن قانون النقد والقرض.
- <sup>6</sup> - يوسف محمد، عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، الجزائر، المجلد 03، العدد 12، ديسمبر 2019، ص 97.
- <sup>7</sup> - حميل نورة، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، الجزائر، العدد 05، 2007، ص 18-19.
- <sup>8</sup> - زغلامي حسبية، المرجع السابق، ص 100 و ما بعدها.
- <sup>9</sup> - شيخ محمد زكرياء، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص القانون الخاص، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2011-2012، ص 13.
- <sup>10</sup> - زايدي حميد، المرجع السابق، ص 93.
- <sup>11</sup> - الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1992، الجريدة الرسمية عدد 25، بتاريخ 29 ماي 1991.
- <sup>12</sup> - شيخ محمد زكرياء، المرجع السابق، ص 19.
- <sup>13</sup> - حميل نورة، المرجع السابق، ص 24.
- <sup>14</sup> - شيخ محمد زكرياء، المرجع السابق، نقلا عن: أبو السعود رمضان، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، الطبعة 02، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 2003، ص 60.
- <sup>15</sup> - برايك الطاهر، عثمان مرابط، عقد البيع بالإيجار، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، الجزائر، العدد 28، ص 125.
- <sup>16</sup> - زغلامي حسبية، المرجع السابق، ص 1004.
- <sup>17</sup> - زايدي حميد، المرجع السابق، ص 111.
- <sup>18</sup> - المعدلة بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي 03-35 المؤرخ في 13 جانفي 2003، الجريدة الرسمية عدد 41، الصادرة في 22 جانفي 2003.
- <sup>19</sup> - بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011، ص 134.
- <sup>20</sup> - زايدي حميد، المرجع السابق، ص 104.
- <sup>21</sup> - المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 16-279 المؤرخ في 02 نوفمبر 2016، الجريدة الرسمية عدد 65، الصادرة في 06 نوفمبر 2016.
- <sup>22</sup> - المرسوم التنفيذي 15-328 المعدل للمرسوم التنفيذي 01-105، المؤرخ في 22 ديسمبر 2015، الجريدة الرسمية عدد 68، الصادرة في 27 ديسمبر 2015.
- <sup>23</sup> - زايدي حميد، المرجع السابق، ص 106.
- <sup>24</sup> - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 16-279 السابق الذكر، المعدلة للمادة 8 من المرسوم التنفيذي 01-105.

- 25- تم اختيار هذا السن باعتباره متوسط العمر في الجزائر، إلا أنه يبقى مجرد رقم لا أكثر لأن الأعمار بيد الله.
- 26- بورصاص أمينة، نطاق الحرية التعاقدية في عقد البيع بالإيجار، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، الجزائر، العدد 05، ديسمبر 2018، ص 357.
- 27- القرار الصادر في 04 ماي 2004، المعدل للمرسوم التنفيذي 01-105 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.
- 28- المرسوم التنفيذي 14-288 المعدل للمرسوم التنفيذي 01-105، المؤرخ في 15 أكتوبر 2014، الجريدة الرسمية عدد 61، الصادرة في 16 أكتوبر 2014.
- 29- تنص الفقرة 03 من المادة 09 من القرار الصادر في 04 ماي 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار ب: "... ويقوم المتعهد بالترقية بعد استرجاع المسكن بتسديد مبلغ الدفع الأولي الذي دفعه المستأجر المستفيد المتخلف لدى الجهات القضائية المختصة طبقاً لأحكام التشريعية المعمول بها"
- 30- زغلامي حسيبة، المرجع السابق، ص 1006.
- 31- المعدلة بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 12-432، المؤرخ في 25 ديسمبر 2012، الجريدة الرسمية عدد 71، الصادرة في 26 ديسمبر 2012.
- 32- زايدي حميد، المرجع السابق، ص 114.
- 33- انظر دغبار رضا، في النظام القانوني للبيع بالإيجار، في الشروط الموضوعية، مجلة العلوم الانسانية، الجزائر، العدد 27-28، نوفمبر 2012.
- 34- المسمى بالمتعهد بالترقية العقارية ضمن المرسوم التنفيذي المنظم لأحكامه.
- 35- المادة 165 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975.
- 36- يتم إنجاز السكن في إطار البيع بالإيجار بأموال عمومية من ميزانية الدولة والجماعات المحلية أو مصادر بنكية أو أي تمويل أخرى طبقاً للمرسوم التنفيذي 03-35 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 101-105.
- 37- زغلامي حسيبة، المرجع السابق، ص 1006.
- 38- يوسف محمد، المرجع السابق، ص 106.
- 39- شيخ محمد زكرياء، التزامات المتعهد بالترقية العقارية في عقد البيع بالإيجار، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 05، جوان 2015، ص 04.
- 40- بورصاص أمينة، المرجع السابق، ص 355.
- 41- قراشي نورية، الطبيعة القانونية لعقد البيع الإيجاري وآثاره في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2015-2016، ص 81.
- 42- شيخ محمد زكرياء، المرجع السابق، ص 07.
- 43- المرجع نفسه.
- 44- المادة 04 من القرار الصادر في 22 جويلية 2013 المعدل والمتمم لشروط معالجة طلبات المساكن في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة في 02 أكتوبر 2013.
- 45- بورصاص أمينة المرجع السابق، ص 360.
- 46- أنظر النموذج الملحق بالقرار المؤرخ في 04 ماي 2004، المعدل للقرار الصادر في 23 جويلية 2001.
- 47- أنظر النموذج الملحق بالقرار المؤرخ في 04 ماي 2004 المعدل للقرار الصادر في 23 جويلية 2001.
- 48- الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل، المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، الجريدة الرسمية عدد 92، الصادرة في 18 ديسمبر 1977.
- 49- قراشي نورية، المرجع السابق، ص 67.
- 50- الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، الجريدة الرسمية عدد 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.