

عقد البيع بالإيجار حماية للمستفيد أم للمتعهد بالترقية العقارية؟

The Lease Sale Contract is Protection for the Beneficiary or the Developer of the Real Estate Upgrade?بوعبدالله نوال^{1*}، لدغش رحيمة²¹ مخبر التنمية الديمقراطية وحقوق الإنسان في الجزائر، جامعة الجلفة، nbouabellah@gmail.com² جامعة الجلفة، drrahimala@gmail.com

تاريخ النشر: 2022/01/15

تاريخ القبول: 2021/11/09

تاريخ الاستلام: 2021/09/10

ملخص:

كان المشرع الجزائري صارما اتجاه المستفيد في عقد البيع على الإيجار، بالنظر للالتزامات المفروضة على هذا الأخير وجعل تنفيذها تحت طائلة الجزاء. وعليه نتناول من خلال هذه الورقة البحثية دراسة التزامات المستفيد من السكن في إطار عقد البيع بالإيجار، وذلك من خلال التطرق لموقف المشرع الجزائري في تنظيم أحكام هذا العقد، بهدف إبراز غايته من التشديد على المستفيد في الوقت الذي كان ينبغي عليه السعي لتحقيق الحماية له، باعتباره الحلقة الأضعف مثلما فعل في صيغ الترقية العقارية الأخرى.

الكلمات المفتاحية: المتعهد بالترقية العقارية، عقد البيع بالإيجار، التزامات المستفيد، الملكية المشتركة، أقساط الثمن.

Abstract:

The Algerian legislator was strict in the direction of the beneficiary in the contract of sale on rent, given the obligations imposed on the latter and made its executors liable to penalty. In this research paper, we examine the obligations of the beneficiary of housing in the framework of the lease sale contract, by addressing the position of the Algerian legislator in regulating the provisions of this contract, in order to highlight its purpose of emphasizing the beneficiary at a time when he should have sought protection for him, as he has done in order forms of real estate promotion.

Keywords: Real estate developer, Lease sale contract, The obligations of the beneficiary, Shared ownership, Premium price

* المؤلف المرسل

1. مقدمة:

استحدثت المشرع الجزائري البيع بالإيجار كصيغة من صيغ الترقية العقارية في سبيل تمكين المواطن ذو الدخل المتوسط من الحصول على سكن ودفع ثمنه على شكل أقساط، وقد لقي البيع بموجب هذه الصيغة إقبالا عليه نظرا لملاءمته مع حاجيات المواطن البسيط.

وعلى اعتبار أن البيع بالإيجار هو عبارة عن تصرف قانوني فإنه يتم بموجب عقد ألزم المشرع تحريره وفق النموذج المعد لذلك، وينتج عنه وجود علاقة تعاقدية تجمع بين طرفين أحدهما المتعهد بالترقية العقارية، والآخر هو المستفيد من السكن، فهو يعتبر من العقود الملزمة لجانبين التي ترتب التزامات متبادلة بين طرفيه.

وقد عمل المشرع على تحديد التزامات المستفيد بدقة من خلال التنظيمات المتعلقة بأحكام البيع بالإيجار، كما أنه أكد على وجوب تنفيذها تحت طائلة الجزاء.

الغرض من استحداث البيع بالإيجار هو تمكين المواطن البسيط من الحصول على سكن، لكن بالمقابل أكد المشرع على تنفيذ المستفيد لالتزاماته، وذلك تحت طائلة الجزاء، ومن هنا تكمن أهمية الموضوع، حيث ارتأينا البحث عن الطرف الذي قصد المشرع حمايته من خلال تنظيمه لأحكام البيع بالإيجار.

وبذلك فإن الاشكالية المطروحة تتمحور حول: من هو الطرف المقصود بالحماية في إطار عقد

البيع بالإيجار؟

وللإجابة على هذه الاشكالية، اعتمدنا على المنهج الوصفي من خلال وصف موقف المشرع الجزائري في تنظيمه لالتزامات المستفيد في عقد البيع بالإيجار، واستعنا بالمنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية المنظمة لهذا العقد.

وبهدف الوصول إلى معالجة هذا الموضوع ارتأينا دراسة التزامات المستفيد من السكن بصيغة

البيع بالإيجار باتباع خطة قوامها المحورين التاليين:

المحور الأول: التزام المستفيد بتسديد الأقساط الدورية وتكملة ثمن المسكن

المحور الثاني: التزام المستفيد بالحفاظ على المسكن وأحكام الملكية المشتركة.

2. التزام المستفيد بتسديد الأقساط الدورية وتكملة ثمن المسكن:

1.2 الالتزام بتسديد الأقساط الدورية:

يعتبر الالتزام بتسديد الأقساط الدورية التزاما ينشأ في ذمة المستفيد مقابل التزام المتعهد بالترقية العقارية تمكين المستفيد من الانتفاع به، وهو التزام ناشئ عن الإيجار. و سنتطرق إلى كفاءات تسديد الأقساط الدورية، ثم إلى جزء التأخر عن تسديد الأقساط الدورية.

1.1.2 كفاءات تسديد الأقساط الدورية:

يلتزم المستفيد في إطار البيع بالإيجار بدفع الأقساط الدورية، وهو التزام رئيسي لكل مستفيد من السكن بصيغة البيع بالإيجار مقابل التزام المتعهد بالترقية العقارية بتسليمه العين محل العقد للإنتفاع بها. هذا ويكون الوفاء بالأقساط في عقد البيع بالإيجار للطرف الثاني فيه، وهو المتعهد بالترقية العقارية ممثلا في الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن، حيث كلفت هذه الوكالة بموجب المقرر الوزاري رقم 08 المؤرخ في 01 جويلية 2001 الصادر عن وزارة السكن. ويشترط في الأقساط أن تدفع نقودا وبالعملة الوطنية، وتدفع كل شهر لمدة تحدد بناء على اتفاق الطرفين، على أن يراعى في تحديدها تغطية الثمن الكامل للمسكن، كما يشترط أن لا تفوق مدة دفع الأقساط 25 سنة، وهذا حسب ما قضت به المادة 02 من المرسوم 04-340 المعدل للمرسوم التنفيذي 01-105.¹

والأصل أن المدين بدفع الأقساط الدورية في عقد البيع بالإيجار هو المستأجر المستفيد من السكن، الذي يعد طرفا في العقد، وفي حال وفاته فإن هذا الالتزام ينتقل إلى ورثته حسب ما قضى به نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع والإيجار وكفاءات ذلك، بقولها: "في حالة وفاة المستفيد، يعترف للورثة بحق نقل الأصول والخصوم المتصلة بالمسكن موضوع البيع بالإيجار".

وقد حدد المشرع الجزائري طريقة تسديد الأقساط الدورية، وفي هذا الصدد يقضي المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع والإيجار وكفاءات ذلك،² المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 15-328³، الذي تنص المادة الأولى منه على:

"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."

وعليه فإن طالب الاستفادة من مسكن بصيغة البيع بالإيجار يتوجب عليه أن يدفع دفعة أولية من ثمن المسكن، والتي لا تقل عن 25% من ثمن المسكن تسدد دفعة واحدة، طبقا للمادة 07 من المرسوم التنفيذي 01-105، وبعد تعديل هذا المرسوم التنفيذي بموجب المرسوم التنفيذي 04-137⁴، أجازت المادة 02 منه بتسديد هذه الدفعة على مراحل، على أن لا تتجاوز مدة سنتين⁵، حيث نصت المادة 02 الفقرة 03 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار⁶: "... وفي كل الحالات يحدد المتعهد بالترقية العقارية الرزنامة الدقيقة لهذه التسديدات السنوية التي لا يمكن أن تفوق مدة سنتين".

أما باقي الأقساط فيتم تسديدها دوريا لمدة تحدد باتفاق الطرفين وفق رزنامة دقيقة، مع مراعاة تغطية الثمن الكامل للمسكن، وألا تفوق هذه المدة 25 سنة، وذلك بصريح نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 01-105 السابق الذكر، ويتم تقليصها إلى 20 سنة بالنسبة للمكتتبين المسجلين سنة 2001-2002 المؤهلين للإستفادة من المسكن⁷، وذلك قبل أن يتجاوز عمره 70 سنة طبقا لما نصت عليه المادتين 02 و 03 من المرسوم التنفيذي 04-340 المذكور أعلاه.

2.1.2 جزاء التأخر عن تسديد الأقساط الدورية:

تسديد أقساط الثمن هو التزام على عاتق المستفيد وفي حالة إخلاله بهذا الالتزام فإن ذلك يؤدي إلى ترتيب جزاءات عليه، ويعد هذا الجزاء ضمان للمتعهد بالترقية العقارية الذي يمكنه من الحصول على ما يستحقه من الأقساط في عقد البيع بالإيجار.

حيث نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 01-105⁸: "تترتب على عدم تسديد كل قسط شهري بعد إعفاء شهر من حلوله تطبيق زيادة 02% من مبلغ القسط الشهري، وفي حالة عدم تسديد

ثلاثة أقساط مجمعة يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد دون سواه، ويأشر المتعهد بالترقية العقارية في هذا الحالة دعوى أمام الجهات القضائية المختصة لطرد المقيم من المسكن المعني طبقاً للأحكام التشريعية المعمول بها".

كما تنص المادة 09 من نموذج عقد الإيجار الملحق بالقرار الصادر في 04 ماي 2004: "يترتب على عدم تسديد 03 أقساط شهرية بعد تبليغ إعدارين مدة كل منهما 15 يوم فسخ هذا العقد على مسؤولية المستأجر المستفيد وحده".

وطبقاً لما سبق فإن التأخر عن دفع الأقساط الدورية يترتب عليه توقيع جزاءات في ذمة المستفيد المتأخر، فيترتب عن التأخر في تسديد قسط شهري زيادة 02% عن كل تأخر، ويصطلح على هذا الجزاء بتوقيع الشرط الجزائي، أما التأخر عن تسديد 03 دفعات متتالية فيترتب عليه إعمال الشرط الفاسخ الذي يترتب عليه فسخ عقد البيع بالإيجار.

2.2 الالتزام بتكاملة ثمن المسكن:

يلتزم المستفيد بتكاملة ثمن المسكن محل عقد البيع بالإيجار، وذلك مقابل التزام المتعهد بالترقية العقارية بنقل ملكيته إليه، وهو التزام يترتب عن عملية البيع. وتنتقل إلى الثمن في عقد البيع بالإيجار، ثم إلى كفاءات دفع ثمن المسكن.

1.2.2 الثمن في عقد البيع بالإيجار:

يترتب على عملية البيع التزام في ذمة المشتري بدفع ثمن المبيع، لذلك يجب على طالب الاستفادة من سكن بصيغة البيع بالإيجار دفع الثمن كاملاً خلال المدة وبالطريقة المتفق عليها، والمشعر الجزائي لم يفرض دفع الثمن دفعة واحدة بل على أقساط مجزأة وهو ما يميز هذه الصيغة من البيع.

حيث أن المستأجر المستفيد بالإضافة إلى التزامه بتسديد الأقساط الدورية الناتج عن الإيجار، فإنه يلتزم في نفس الوقت بتكاملة الثمن، وذلك مقابل التزام المتعهد بالترقية العقارية بنقل ملكية المسكن إليه.

كما سبق القول أن دفع الثمن يكون تدريجياً على دفعات شهرية، إلا أنه يمكن في هذا الصدد للمستفيد أن يقوم بالتسديد المسبق للجزء للمتبقّي من الثمن الكلي للمسكن، قصد تحويل الملكية

لم يحدد المشرع زمان الوفاء بثمان المسكن محل عقد البيع بالإيجار، بل ترك ذلك لإتفاق الطرفين على دفعات شهرية موزعة حسب المدة المتفق عليها، بشرط أن لا يتجاوز ذلك مدة 25 سنة¹⁵، ويمكن له التعجيل في دفعه من أجل الحصول على ملكية هذا المسكن محل العقد. أما مكان دفع الثمن وحسب المادة 08 من القرار المؤرخ في 04 ماي 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، فإن مكان الوفاء بالثمن المترتب في ذمة المستفيد يتحدد بعنوان البنك الذي يفتح المتعهد في حسابا له.¹⁶

3. التزام المستفيد بالحفاظ على المسكن وأحكام الملكية المشتركة:

1.3 الإلتزام بالحفاظ على المسكن:

بالرجوع للقواعد العامة نجد المادة 495 من القانون المدني¹⁷، تنص: "يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي". وعليه وطبقا للمادة أعلاه يستوجب على المستأجر المحافظة على العين المؤجرة ويبدل في سبيل ذلك عناية الرجل العادي متوسط الحرص. يتحقق الإلتزام بالمحافظة على المسكن باستعمال المسكن وفقا لما أعد له وعدم إحداث تغييرات خارجية، والقيام بالإصلاحات اللازمة.

1.1.3 استعمال المسكن وفقا لما أعد له وعدم إحداث تغييرات خارجية:

الغرض المحدد في عقد البيع بالإيجار هو السكن، وهو ما يتضح من نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 01-105، وهو كذلك ما أكدته المادة 15 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار أعلاه، أن المستأجر المستفيد يستعمل المسكن محل التعاقد بغرض السكن فقط، فلا يجوز له القيام بتأجيره بصفة كلية أو جزئية، أو أن يمارس أي نشاط حر أو تجاري فيه، وإلا كان مخالفا لالتزاماته.¹⁸

ويدخل ضمن هذا الإطار عدم ترك المسكن دون استعمال طبقا للمادة 13 من القرار الصادر في 23 جويلية 2001 المتضمن شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار، التي تقضي بأنه يترتب عن عدم شغل المسكن لمدة تفوق 03 أشهر بعد تسليم المفاتيح، مراجعة قرار البيع بالإيجار وفسخه.¹⁹

ويجوز للمتعهد بالرقية العقارية في حالة إخلال المستفيد، أن يطلب فسخ العقد وفقا لأحكام المادة 13 من القرار الصادر في 23 جويلية 2001، ويكون للقاضي السلطة التقديرية متى ثبت له الضرر الجسيم، كما يمكنه طلب التعويض وفقا للقواعد العامة.²⁰

كما يلتزم المستفيد بعدم إحداث تغييرات خارجية، وهو ما يبيته المادة 14 من القرار المذكور، إذ يقع على عاتق المستفيد الالتزام بعدم إحداث تغييرات في المسكن محل العقد دون إذن المتعهد بالترقية العقارية إذا كان مضرا به، والتغيير المقصود هو التغيير المادي الذي يلحق بالشكل الخارجي، بمفهوم المخالفة يجوز للمستفيد إحداث تغييرات إذا كانت لا تضر بالمتعهد، كأن يضع حاجزا خشبيا في الغرفة بغرض تقسيمها مثلا، أو أن يضع أجهزة لتوصيل المياه والكهرباء والغاز شريطة أن لا يخالف القواعد المعمول بها.²¹

2.1.3 القيام بالإصلاحات اللازمة:

وهو ما توضحه المادة 13 من نفس القرار، حيث يلتزم المستفيد بتحمل كل نفقات الإصلاحات التي يقوم بها داخل المسكن، سواء كانت هذه الأخيرة ضرورية أي يطبعها عامل الاستعجال أو تأجيلية التي يحتاجها المسكن نتيجة استعماله العادي.²²

وحتى يضمن المتعهد التزام المستفيد بصيانة المسكن وأجزائه المشتركة والمرتبطة به وجميع الأعباء الناجمة عن الايجار، ألزمه بتعهد يوقع عليه ويصادق عليه أمام مصالح البلدية معد من طرف وزارة السكن والعمران، يتضمن 06 شروط غير قابلة للنقاش فيها.²³

وإذا أخل المستفيد بهذا الالتزام، فإنه يحق للمتعهد تطبيق القواعد العامة بأن يجبره على التنفيذ العيني والقيام بجميع الترميمات الواقعة على عاتقه، ويجوز له الحصول على ترخيص من القضاء للقيام بهذه الإصلاحات على نفقة المستفيد وفقا للمادة 172 من القانون المدني، بالإضافة إلى حقه في طلب الفسخ وطلب التعويض عما يلحقه من ضرر في كل الأحوال.²⁴

كما يدخل ضمن التزام المستفيد بالمحافظة على المسكن إخطار المتعهد بالترقية العقارية بكل أمر يستوجب تدخله ولا يمكنه العلم به بنفسه، وفي حالة تقصير المستفيد يعتبر قد أخل بالتزاماته التعاقدية.²⁵

2.3 الالتزام بأحكام الملكية المشتركة:

الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية، والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة.²⁶

1.2.3 التزام المستفيد في استعمال الأجزاء المشتركة فيما أعدت له وعدم إحداث تغييرات خارجية:

تقتضي الملكية المشتركة أن يكون لكل شخص حصة يملك جزأها الخاص ملكية مفردة، والجزء المشتركة ملكية جماعية غير قابلة للقسمة، فحيز تطبيق الملكية المشتركة يكون مقتصرًا على العقارات المبنية فقط.²⁷

وقد نظمت القواعد العامة أحكام الملكية المشتركة وبينت حقوق الشركاء والتزاماتهم، حيث أتاح القانون المدني لكل شريك بالاضافة إلى حقه في التمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته، حق التمتع بالأجزاء المشتركة بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضررا بما أعد له العقار، وبالمقابل يجب عليه القيام بالتكاليف المفروضة عليه سواء فيما تعلق بالتسيير العادي للبناء أو تجديد المبنى أو إصلاح الجزء الذي لحقه ضرر في حالة حدوث تهدم كلي أو جزئي.²⁸ وفي إطار عقد البيع بالايجار فقد قضت المادة 13 من المرسوم التنفيذي 01-105 السابق الذكر، بالتزام المستفيد بقواعد الملكية المشتركة، وذلك بنصها: "يخضع المستفيدون من البيع بالايجار بقواعد الملكية المشتركة كما هي محددة في التشريع والتنظيم المعمول به".

بالرجوع للمرسوم التنفيذي 14-99 المحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية²⁹، نجده منح الحق لكل شريك في الملك أو كل شاغل في استعمال الأجزاء المشتركة قصد الانتفاع بها، إلا أنه يتقيد باستعمالها وفقا لطبيعتها والغرض الذي خصصت له، ودون أن يعوق حقوق المستعملين الآخرين، فلا يجوز له استعمالها خارج الاستعمال المألوف، كما لا يجوز له إدخال أي تغيير على الأجزاء المشتركة³⁰، إلا أنه يجوز تعديل الغرض الذي خصصت له هذه الأجزاء، بشرط أن لا يؤدي ذلك للإضرار بحقوق باقي الشركاء ولا بالعقار، وبعد موافقة أغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين أو الممثلين على جميع أشغال التحسين.³¹

وتقضي المادة 15 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالايجار: "يمنع منعا باتا على المستأجر المستفيد أن يؤجر مسكنه موضوع هذا العقد بصفة كلية أو جزئية، أو يمارس فيه أي نشاط حر أو تجاري".

وقياسا على عدم إمكانية تأجير المستفيد لمسكنه، يستشف عدم إمكانية تأجير الأجزاء المشتركة، وتبعاً لذلك فإنه لا يجوز للمستفيد في عقد البيع بالايجار أن يبرم أي عمل من أعمال التصرف في حصته من الأجزاء المشتركة، بمعزل عن الأجزاء الخاصة سواء بالبيع أو الايجار أو الهبة أو غيرها من التصرفات الناقلة لملكية هذه الأجزاء بمعزل عن المسكن، ذلك أن هذه الأجزاء تعتبر من الملحقات الضرورية للمسكن.³²

2.2.3 التزام المستفيد بتحمل التكاليف المترتبة عن الملكية المشتركة:

تنص المادة 10 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالايجار: "يتعين على المستأجر المستفيد في إطار الملكية المشتركة، أن يسدد مبلغ التكاليف مثلما هي محددة في نظام الملكية المشتركة"

يلتزم المستفيد سواء كان مستأجراً أو مالكا بتحمل جميع تكاليف صيانة وتسيير الأجزاء المشتركة كما هي محددة في نظام الملكية المشتركة، وتتنقسم هذه التكاليف إلى نوعين حسب المادة 750 من القانون المدني:

- **تكاليف من الصنف الأول**، وهي جميع المبالغ المخصصة للتسيير العادي للأجزاء المشتركة والترميمات الصغيرة الخاصة بها، ويتحملها جميع الشاغلين للمحلات السكنية سواء كانوا فعليين أو غير ذلك³³، ويدخل ضمن هذه التكاليف على سبيل المثال، مبالغ التأمين التي تغطي حوادث العمل والتي يتسبب فيها مستخدموا إدارة العمارة للغير، ومصاريف نفقات التسخين الجماعي وتوابعه...

ويلتزم المستفيد بدفع هذا النوع من الأعباء التي تقسم بينهم بالتساوي، ويتم تسديدها شهريا خلال الأيام الخمسة عشر الأولى من الشهر لدى حساب الوكالة.³⁴

- **تكاليف من الصنف الثاني**، وهي المتعلقة بالترميمات الكبرى للعقار وصيانته، وكذا أمن الشركاء في الملكية والشاغلين لها، ويتحمل هذه التكاليف الشركاء دون غيرهم، ويدخل ضمن هذه النفقات، نفقات الترميم كتلك المتعلقة بالجدران الضخمة والسطح والواجهات والشرفات،

نفقات الأشغال والترميمات التي تستلزمها الامتلاء في القنوات، مبالغ التأمين ضد الحرائق والحوادث والمسؤولية المدنية وأضرار المياه وغير ذلك من الأخطار.³⁵

4. خاتمة:

في ختام هذه الورقة البحثية التي تطرقنا من خلالها إلى التزامات المستفيد في إطار عقد البيع بالإيجار، وهو موضوع جدير بالدراسة كوننا نهدف من خلاله إلى بيان الطرف الذي ركز المشرع على حمايته خلال تنظيمه لهذه الالتزامات.

وفي هذا الصدد نقول أن إلتزامات المستفيد اتجاه المتعهد بالترقية العقارية تشكل ضمانات لهذا الأخير من أجل إستيفاء أمواله، وهو ما يبرز بوضوح موقف المشرع من الطرف الذي يركز على توفير الحماية وضممان حقوقه.

وبعد تطرقنا للإلتزامات المستفيد من السكن بصيغة البيع بالإيجار، خلصنا للنتائج التالية:

1- جعل المشرع الإلتزام بتسديد أقساط ثمن المسكن للمتعهد بالترقية العقارية في عقد البيع بالإيجار، التزاما رئيسيا على عاتق المستفيد مقابل ارتفاعه بالمسكن محل العقد، والإلتزام بتكملة الثمن مقابل نقل ملكية المسكن.

2- حيث حددت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 15-328 المعدل للمرسوم التنفيذي 01-105، طريقة تسديد ثمن المسكن الذي يكون عبر مرحلتين، تتمثل المرحلة الأولى في تسديد الدفعة الأولى المقدرة ب 25% من ثمن المسكن، أما المرحلة الثانية وهي المرحلة التي يتم فيها دفع باقي المبلغ والذي يكون في شكل أقساط دورية.

3- أحاط المشرع المتعهد بالترقية العقارية بجملة من الضمانات لتمكينه من استيفاء أقساط الثمن، تتمثل في:

- توقيع الشرط الجزائي: وهو زيادة نسبة 02% عن كل تأخير عن دفع القسط الشهري
- إعمال الشرط الصريح الفاسخ: وهي اقتطاع الاقساط غير المدفوعة من مبلغ الدفعة الأولى المقدرة ب 25% من ثمن المسكن، وهذا في حالة تأخره عن دفع 03 أقساط شهرية.
- 4- كما يلتزم المستفيد بالمحافظة على المسكن وأن يبذل في ذلك عناية الرجل العادي وفقا لما تقتضيه القواعد العامة، ويندرج ضمن هذا الإلتزام: الإلتزام بعدم إحداث تغييرات خارجية،

الالتزام باستعمال المسكن وفقا لغرضه، والالتزام بشغل المسكن، والالتزام بالقيام بالاصلاحات اللازمة للمسكن، وكل ذلك تحت طائلة فسخ العقد والتعويض في حالة الضرر، أو القيام بالاصلاحات على نفقة المستفيد بعد الحصول على ترخيص من القضاء.

5- ضمانا لقيام المستفيد بتنفيذ التزامه المتعلق بالقيام بالاصلاحات اللازمة، ألزمه بتوقيع تعهد يصادق عليه أمام مصالح البلدية معد من طرف وزارة السكن والعمران، يتضمن 06 شروط غير قابلة للنقاش فيها، من بينها الشرط الذي يقضي بتحمل الاعباء والاصلاحات اللازمة

6- كما يلتزم المستفيد بأحكام الملكية المشتركة، وهذا كون مسكنه ضمن مبنى لا يمكن فصله عنه وغير قابلة للقسمة، ويدخل ضمن هذا الالتزام استعمالها فيما أعدت له وعدم إحداث تغييرات فيها، وكذا عدم التصرف فيها، بالإضافة إلى تحمل التكاليف المترتبة عنها كتلك المتعلقة بالترميمات وتكاليف التسيير العادي.

يظهر لنا من خلال دراسة هذه الالتزامات أن المشرع جعل تنفيذها من طرف المستفيد تحت طائلة جزاءات صارمة، تشكل ضمانات للمتعهد بالترقية العقارية، في الوقت الذي كان ينبغي عليه أن يسعى لتحقيق الحماية للمستفيد باعتباره الحلقة الأضعف، فجعل دفع الأقساط تحت طائلة توقيع الشرط الجزائي، وإعمال الشرط الفاسخ، والحفاظ على السكن تحت طائلة فسخ العقد والتعويض.

ما يتجلى بوضوح أن المشرع يغلب مصلحة المتعهد بالترقية العقارية، ولعل السبب في ذلك هو رغبته في إنجاح آلية البيع بهذه الصيغة، وتجنب فشله ما يضطر إلى إلغائها، وذلك عن طريق التشديد على المستفيدين، إلا أنه ورغم ذلك فإننا نقترح أن يعيد المشرع النظر في القواعد القانونية المتعلقة بالبيع بالإيجار من أجل تحقيق التوازن بين مصالح الطرفين بالطريقة التي تضمن حقوق كلاهما.

5. الهوامش:

¹ المرسوم التنفيذي رقم 04-340 المؤرخ في 02 نوفمبر 2004، المعدل للمرسوم التنفيذي 01-105، الجريدة الرسمية عدد 69، الصادرة في 03 نوفمبر 2004.

² المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، لمحدد لشروط شراء المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع والإيجار وكيفيات ذلك، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 25، الصادرة في 29 أبريل 2001.

³ المرسوم التنفيذي رقم 15-328 المؤرخ في 22 ديسمبر 2015، المعدل للمرسوم التنفيذي 01-105، الجريدة الرسمية عدد 68، الصادرة في 27 ديسمبر 2015.

- ⁴ المرسوم التنفيذي رقم 04-137 المؤرخ في 21 أبريل 2004، المعدل للمرسوم التنفيذي 01-105، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 28 أبريل 2004.
- ⁵ يوسف محمد، 2019، عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 04، ص 108.
- ⁶ القرار المؤرخ في 04 ماي 2004 المعدل والمتمم للقرار الصادر في 23 جويلية 2004، المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 43، الصادرة في 04 جويلية 2004.
- ⁷ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16-279 المؤرخ في 02 نوفمبر 2016، المعدل للمرسوم التنفيذي 01-105، الجريدة الرسمية عدد 65، الصادرة في 06 نوفمبر 2016، المعدلة للمادة 8 من المرسوم التنفيذي 01-105.
- ⁸ المعدلة بالمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 13 جانفي 2003، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01-105، الجريدة الرسمية عدد 41، الصادرة في 22 جانفي 2003.
- ⁹ المرسوم التنفيذي رقم 14-288 المؤرخ في 15 أكتوبر 2014، المعدل للمرسوم التنفيذي 01-105، الجريدة الرسمية عدد 61، الصادرة في 16 أكتوبر 2014.
- ¹⁰ بورصاص أمينة، 2018، نطاق الحرية التعاقدية في عقد البيع بالإيجار، مجلة البحوث في العقد وقانون الأعمال، العدد 05، ص 357.
- ¹¹ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 16-279، السابق الذكر.
- ¹² قراشي نورية، 2015-2016، الطبعة القانونية لعقد البيع الإيجاري وآثاره في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماجستير، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، الجزائر، ص 127.
- ¹³ المادة 02 من القرار المؤرخ في 04 ماي 2004، المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، السابق الذكر.
- ¹⁴ قراشي نورية، المرجع السابق، ص 127.
- ¹⁵ المادة 08 من المرسوم التنفيذي 01-105، السابق الذكر.
- ¹⁶ بورصاص أمينة، المرجع السابق، ص 357.
- ¹⁷ الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، المتضمن تعديل القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة في 26 جوان 2005.
- ¹⁸ بورصاص أمينة، المرجع السابق، ص 357.

- ¹⁹ تنص المادة 13 من القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001، المتضمن شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة في 16 سبتمبر 2001: "يمكن أن يترتب عن عدم شغل مسكن لمدة تفوق 03 أشهر بعد تسلم المفاتيح مراجعة قرار البيع واتخاذ التدابير الرامية لفسخ العقد".
- ²⁰ شيخ محمد زكرياء، 2011-2012، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، قسم الحقوق، كلية الحقوق، جامعة وهران، الجزائر، ص 147.
- ²¹ فراشي نورية، المرجع السابق، ص 120.
- ²² المرجع نفسه، ص 111.
- ²³ شيخ محمد زكرياء، المرجع السابق، ص 150.
- ²⁴ المرجع نفسه، ص 151.
- ²⁵ فراشي نورية، المرجع السابق، ص 123.
- ²⁶ المادة 743 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السابق الذكر.
- ²⁷ شيخ محمد زكرياء، المرجع السابق، ص 161.
- ²⁸ أنظر المواد 749-750-756 من الأمر 85-75 المتضمن القانون المدني، السابق الذكر.
- ²⁹ المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 04 مارس 2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة في 16 مارس 2014.
- ³⁰ فراشي نورية، المرجع السابق، ص 140.
- ³¹ المرسوم 14-99 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، السابق الذكر.
- ³² شيخ محمد زكرياء، المرجع السابق، ص 163.
- ³³ المرسوم 14-99 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، السابق الذكر.
- ³⁴ أنظر المواد 07-08 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الصادر في 04 ماي 2004.
- ³⁵ المرسوم 14-99 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، السابق الذكر.