

## عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري

### *lease sale contract In Algerian legislation*

د. يوسف محمد، جامعة مستغانم

*yousfimoamed2014y@outlook.fr*

تاريخ القبول: 2019/12/30

تاريخ الإرسال: 2019/12/08

#### الملخص:

يعتبر عقد البيع بالإيجار من بين عقود الترقية العقارية التي كرسها المشرع الجزائري ، بالرغم من أنه لم ينص عليه ضمن الأحكام القانونية المتعلقة بنشاط الترقية العقارية و التي كان آخرها القانون رقم 04/11 ، إلا أنه قد استحدث هذا النوع من العقود بموجب المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك المعدل والمتمم ، و الذي يسمح للأفراد من الحصول على ملكية مسكن .  
ومما هو ملفت للتحليل هي الشروط الخاصة التي تنظم هذا العقد لتجعله عقدا مميزا عن باقي العقود المألوفة عمليا و قانونيا ، سواء كان ذلك بالنظر إلى طبيعته القانونية باعتباره عقد مركب أو بالنظر إلى الآثار القانونية التي يرتبها على عاتق المستفيد.

#### الكلمات المفتاحية:

عقد البيع بالإيجار - الترقية العقارية - التمويل - السكن - المستفيد.

#### Abstract:

The lease sale contract is one of the real estate promotion contracts established by the Algerian legislator, although it was not stipulated in the legal provisions relating to the activity of real estate promotion, the most recent of which was Law No. 11/04, but this type of contract was introduced under Executive Decree No. 01/105, which specified the conditions for the purchase of houses completed with public funds in the context of the sale of rent and the conditions of that rate and the completion of, which allows individuals to acquire ownership of a dwelling.

What is striking to the analysis are the special conditions governing this contract to make it a contract distinct from other contracts that are practically and legally familiar, whether in view of its legal nature as a composite contract or in view of the legal implications it has on the beneficiary.

#### Keywords:

Lease, Real Estate Promotion, Finance, Housing, Beneficiary.

## مقدمة:

يعتبر نشاط الترقية العقارية المجال الذي يمكن من خلاله انجاز مختلف المشاريع العقارية لاسيما منها ذات الطابع السكني ، حيث عرف هذا النشاط اهتمام خاص من طرف الدولة فهو بمثابة المحرك الأساسي لتنمية قطاع السكن في البلاد ، فعمدت الدولة إلى العمل على تنظيم وضبط الجوانب القانونية المتعلقة به حتى يتماشى مع التحولات الاقتصادية و الاجتماعية بالدرجة الاولى و مع المستجدات الراهنة ، و ذلك من خلال سن القانون رقم 04/11 ، الذي عد بمثابة إضافة حقيقية لتطوير النشاط فقد تضمنت أحكامه إقرار قواعد جديدة من شأنها زيادة فعالية النشاط للمساهمة في حل مشكلة السكن .

اين تم تنظيم مهنة المرقي العقاري و ضبط مفهوم العمليات التي تدخل ضمن النشاط مع إعادة تنظيم عقود الترقية العقارية بالشكل الذي يسمح بخلق دينامية في القطاع ، و هو الأمر الذي يدفع باتجاه الرفع من وتيرة انجاز الوحدات السكنية في مختلف الصيغ بغرض توفير أكبر عرض ممكن بما يضمن الاستجابة و تحقيق نوع من التوازن بين سوق العرض والطلب على السكن .

وبالتالي فجهود الدولة و مساعيها نحو القضاء على مشكلة السكن اقتضى منها ضرورة الاهتمام بتنظيم عقود الترقية العقارية و كذا تفعيلها ، و لعل من بين هذه العقود عقد البيع بالإيجار الذي يعد من عقود الترقية العقارية رغم عدم نص المشرع عليه ضمن أحكام القانون رقم 04/11.

فعقد البيع بالإيجار يعتبر صيغة من صيغ التعاقد التي كرسها المشرع ، أين يخول العمل بهذا العقد للفرد متوسط الدخل الحصول على مسكن دون تكليفه بدفع ثمن شرائه دفعة واحدة ، فقد تم استحداث هذه الصيغة بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار ، ومما هو ملفت

للتحليل في هذا العقد هي الشروط الخاصة التي تنظمه لتجعله عقدا متميز عن باقي العقود المألوفة من الناحية العملية و القانونية ، سواء كان ذلك بالنظر إلى طبيعته القانونية الخاصة باعتباره عقد مركب أو بالنظر إلى الآثار القانونية التي يترتبها على عاتق المستفيد لاسيما ما تعلق بانتقال ملكية المسكن ، ومما تقدم ذكره أعلاه نطرح الإشكالية التالية : ما هي الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار ؟ وما هي الآثار القانونية التي يترتبها على عاتق أطرافه ؟

### المحور الاول : مفهوم عقد البيع بالإيجار

#### أولا- تعريف لعقد البيع بالإيجار:

لقد خص عقد البيع بالإيجار بالعديد من التعاريف و التي نذكر منها :

-عرفه محمد حسين على أنه هو : "العقد الذي يريد فيه المتعاقدين الإيجار و البيع معا ، فهو إيجار إلى أن يتم الوفاء بالثمن كاملا و بيع حين يتم الوفاء"<sup>(1)</sup>، من خلال هذا التعريف نجد ان عقد البيع بالإيجار هو عبارة عن عقد مركب يشمل كل من عقد البيع و عقد الايجار .

ويعرف أيضا على أنه : "عقد يتفق بمقتضاه البائع و المشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل التزام الأخير بدفع أجرة دورية فإذا أوفى المستأجر بجميع الدفعات الإيجارية المستحقة عليه طوال مدة العقد وفي مواعيدها المحددة تنتقل إليه الملكية دون أن يكلف بدفع مبالغ أخرى عند نهاية العقد ، أما إذا تخلف عند دفع الأقساط يفسخ عقد الإيجار فيكون على المستأجر إعادة محل العقد (المسكن ) إلى المؤجر"<sup>(2)</sup>، من خلال هذا التعريف نرى انه يعتبر البيع بالإيجار صيغة قانونية متميزة تجمع بين عمليات قانونية مختلفة ، دون ان تتلاءم مع اي صنف معين من العقود.

1 - بوسته إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، دار الهدي ، 2011 ، الجزائر ، ص 127.

2 - حمليل نوار ، عقد البيع بالإيجار ، مجلة الباحث ، عدد 5، لسنة 2007 ، ص 174.

ويعرف كذلك على انه: "عبارة عن العقد الذي بموجبه يسلم أحد الطرفين شيئا معيناً للطرف الآخر لينتفع به فترة معينة في صورة إيجار، في مقابل مبالغ متفق عليها أو بالإعلان عن رغبته في شراء أو بوفاء المالك بوعده في حالة الإتفاق على ذلك" (1).

كل التعاريف التي تم ذكرها تتفق فيما بينها الى حد كبير على ان عمليتا البيع و الايجار هما المحور الاساسي الذي يدور حوله عقد البيع بالإيجار، و يبقى الاختلاف في تغليب احدهما عن الاخر .

أما المشرع الجزائري فنجده ينص على هذا العقد في نص المادة 1/7 من المرسوم التنفيذي رقم 35/97 أن: "عقد البيع بالإيجار المنصوص عليه اعلاه ، هو العقد الذي يلزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر ، أن يحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتري إثر فترة تحدد باتفاق مشترك و حسب شروط هذا المرسوم .

يحرر العقد حسب الشكل الرسمي ، و يخضع لإجراءات التسجيل و الإشهار وفقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.

و خلال الفترة المتفق عليها يحتفظ ديوان الترقية و التسيير العقاري ، بصفته مالك العقار ، بكل حقوقه و التزاماته ، اما المستأجر المشتري فيحتفظ بكل الالتزامات المرتبطة بالمستأجرين لاسيما في مجال الاعباء المشتركة "، ما يلاحظ على نص المادة أن المشرع لم يقدم تعريفا لهذا العقد بل قام بتحديد الالتزامات المترتبة عن عقد البيع بالإيجار لكل طرف في هذا العقد فقط(2).

و قد نص عليه في المادة 2 من المرسوم رقم 105/01 بأن: "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة ، بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار

<sup>1</sup> -التجاني زليخة ، بن عاشور صليحة ، البيع الإيجاري من الجانب القانوني و الشرعي و الميداني ،مداخلة لمقابلة في الملتقى الدولي حول الترقية العقارية الواقع و الأفاق ، جامعة ورقلة ، يومي 7 و 8 فيفري 2006 ، ص 22.

<sup>2</sup> - حمزة خليل ، النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار ، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة البليلة ، 2004 ، ص 86.

عقد مكتوب"، من خلال نص المادة يتبين لنا ان عقد البيع بالإيجار هو صيغة قانونية تسمح للأفراد من اقتناء سكن، بعد ان يتم دفع الاقساط المحددة في العقد في شكل ايجارات لمدة محددة. ما يستفاد من المادتين هو أن المشرع لم يضع تعريفا لعقد البيع بالإيجار كعقد يتضمن تصرفا قانونيا يترتب أثارا قانونية و إنما اعتبره عرضا للبيع بالإيجار كصيغة عقدية لواقعة مادية، و عليه فإن 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 وبشمن يحدد كلفتها النهائية و المتمثل في قيمة الأرض والنفقات اللازمة لتجهيز المباني<sup>(1)</sup>.

من خلال ما تقدم من تعاريف الفقه و موقف المشرع الجزائري حول عقد البيع بالإيجار يمكن القول انه هو: " عبارة عن عقد مركب يجمع بين طرفين هما المالك المؤجر و المشتري المستأجر محله يكون مسكن فهو مزيج بين عقد البيع و عقد الايجار، اين يبدأ تنفيذه بالتزام المشتري المستأجر بدفع قيمة المسكن على شكل اقساط إيجارية دورية، و بانتهاء دفع جميع الاقساط في المدة المحددة يلتزم المالك المؤجر بإتمام عملية نقل ملكية المسكن للمستأجر حسب ما تم الاتفاق عليه في العقد " .

#### ثانيا- خصائص عقد البيع بالإيجار :

من خلال تعريف عقد البيع بالإيجار نستخلص بعض الخصائص التي تميزه عن غيره من العقود، ولعل من أهم هذه الخصائص ما يلي :

<sup>1</sup> - شيخ محمد زكرياء، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة وهران، 2011 / 2012، ص 13.

### 1- عقد ملزم للجانبين : إذ يلتزم كل طرف اتجاه الطرف الآخر بالتزامات متبادلة حسب ما

نص عليه الاتفاق<sup>(1)</sup>، فمثلا يلتزم المؤجر بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر ، ويلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار المحدد في العقد وفق الأقساط الدورية المتفق عليها للمؤجر<sup>(2)</sup>.

### 2- عقد محله عقار : ينصب هذا العقد على عقار ذو استعمال سكني (مسكن) ، وهو ما

جاء في نص المادة 1/4 من المرسوم رقم 105/01 : "تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة من ميزانية الدولة او الجماعات المحلية وفقا لمعايير المساحة و الرفاهية المحددة سلفا " ، و هو ما يجعله يتميز عن الاعتماد الإيجاري الذي يمكن أن يكون محله أصولا منقولة<sup>(3)</sup>.

### 3- عقد شكلي: باعتبار أن هذا العقد يكون محله عقارا فإنه بحسب ما ينص عليه المشرع

يجب أن يكون هذا العقد شكليا طبقا لنص المادة 324 مكرر 1 من (ق.م.ج) : "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي ، يجب تحت طائلة البطلان ، تحديد العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية او محلات تجارية او صناعية ..."، وهو ما أقرته المادة 1/17 من المرسوم رقم 105/01 بقولها : " يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب الموثق"، مما يعني أن هذا العقد يتطلب إفراغه في شكل رسمي حتى يكون صحيحا كون الشكلية ركن من أركان العقد<sup>(4)</sup>.

### 4- عقد مزدوج : أي أنه مزيج من العقود و التي اختلطت لتشكل عقدا واحدا وهو الأمر الذي

ينطبق على البيع بالإيجار الذي يمزج بين عقد الإيجار و عقد البيع<sup>(5)</sup>، إذ أنه يبدأ بالإيجار وينتهي بالبيع ، حيث يتم تطبيق أحكام عقد الإيجار في جانب الإيجار و أحكام عقد البيع في

1 - شيخ محمد زكرياء ، المرجع السابق ، ص 13.

2 - حمليل نوار ، المرجع السابق ، ص 174.

3 - حمليل نوار ، المرجع نفسه ، ص 174.

4 - حمزة خليل ، المرجع السابق ، ص 121.

5 - زنوش طاوس ، البيع بالإيجار ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2016 ، ص 24.

جانب البيع ، وقد ذهبت بعض التشريعات المقارنة إلى تغليب أحكام عقد البيع في حالة ما إذا ثار نزاع بشأن عقد البيع بالإيجار<sup>(1)</sup>، وهو ما أشار إليه المشرع الجزائري في نص المادة 7 / 1 من المرسوم رقم 105/01 بقوله : "يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن "، وهذا يعني أن كلمة الشراء تفيد عقد البيع أي تغليب أحكام عقد البيع في حالة ما إذا ثار نزاع بين طرفي عقد البيع بالإيجار .

### ثالثا- شروط عقد البيع بالإيجار :

توجد مجموعة من الشروط التي يتطلبها القانون و هي تنقسم إلى قسمين : شروط تتعلق بـ المسكن ، و شروط تتعلق بـ المستفيد من السكن .

#### 1- الشروط المتعلقة بالمسكن :

تتمثل الشروط المطلوبة في المسكن فيما يلي<sup>(2)</sup> :

- أن يكون المسكن منجزا بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى : وهو ما نصت عليه المادة 5 من المرسوم رقم 35/03<sup>(3)</sup> المعدل و المتمم للمادة 4 من المرسوم رقم 105/01 و التي جاء فيها : " تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة بواسطة ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى وفقا لمعايير المساحة و الرفاهية المحددة سلفا " .

- أن يكون المسكن منجزا في إطار صيغة البيع بالإيجار : يجب أن يكون السكن المنجز في إطار صيغة البيع بالإيجار ، والتي تكون حسب ما نص عليه المرسوم رقم 105/01 المعدل و المتمم أي أن يتم شراء هذه المساكن في إطار البيع بالإيجار .

1 - حمليل نواره ، المرجع السابق ، ص 174 .

2 - بوستة إيمان ، المرجع السابق ، ص ص 133 ، 134 .

3 - المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المؤرخ في 13/01/2003 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك ، ج ر عدد 04 .

## 2- الشروط المتعلقة بالمستفيد من السكن :

حتى يستفيد أي شخص من سكن في إطار البيع بالإيجار طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 يجب أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط و هذا ما نصت عليه المادة 06 منه ، والتي نذكرها كما يلي (1):

- ألا يكون الشخص يملك او لم يسبق له ان تملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية كاملة.

-لم يستفد الشخص من اي مساعدة مالية مقدمة من قبل الدولة لبناء مسكن او شرائه.

-ألا يتجاوز مستوى مداخيله خمسة (5) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون. (2).

-أن يكون سنه في كل الأحوال أقل من 70 سنة عند تاريخ الوفاء بأخر قسط .

-أن يقوم الشخص المستفيد بعد قبول ملفه من طرف المرقى العقاري بتسديد 25 % من

ثمن المسكن كدفعة أولى.

-أن يكون الشخص المستفيد كامل الأهلية عند إيداع ملف ترشيحه للحصول على سكن في

إطار البيع بالإيجار (3).

بعد أن تم دراسة مفهوم عقد البيع بالإيجار من تعاريف و خصائص و شروط الاستفادة

نحاول دراسة إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار على ضوء أحكام المرسوم رقم 105/01 في

المحور الموالي .

<sup>1</sup> -رضا دغبار ، في النظام القانوني للبيع بالإيجار (في الشروط الموضوعية)، مجلة العلوم الانسانية ، العدد 27 / 28 ، نوفمبر 2012 ، جامعة بسكرة ، ص ص 363 ، 374

<sup>2</sup> -لقد تم تعديل هذا الشرط بمقتضى نص المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 432/12 المؤرخ في 25/12/2012 المحدد لشروط و كفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار ، ج ر عدد 71 و المعدل للمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 سالف الذكر.

<sup>3</sup> -زنوش طاوس ، المرجع السابق ، ص 58.

## المحور الثاني : إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار

حتى يتم الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار لابد من إتباع عدة إجراءات نص عليها  
المشرع لإبرامه، كل هذه النقاط سنحاول درستها باختصار كما يلي:

### أولاً- تقديم طلب الاستفادة و معالجته :

#### 1- إيداع طلب الاستفادة :

أول خطوة يقوم بها طالب الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار هو تقديم طلب شراء  
لدى الهياكل التي تعينها الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره و يجب أن يكون هذا الطلب  
محرر على مطبوعة خاصة محددة بموجب قرار<sup>(1)</sup>، و يتم إيداع هذا الطلب لدى الشبايك التي  
تفتحها الوكالة لهذا الغرض مرفقا بالوثائق المحددة في المطبوعة الخاصة بالطلب ، وتكون بداية  
تقديم الطلبات بمجرد الإعلان عن افتتاح عملية الاكتتاب لدى الوكالة من أجل شراء مسكن في  
إطار البيع بالإيجار.

ليتم بعدها تسجيل طلبات الشراء المقدمة وفق ترتيبها الزمني ، وهذا فور استلامها في سجل  
يرقمه و يوقعه المدير العام للوكالة أو ممثله المعين قانونا لهذا الغرض ، وفي حالة وجود طلبات  
ناقصة يتم إعادتها إلى أصحابها في أجل أقصاه (8) أيام مع تبرير سبب الرد<sup>(2)</sup>.

#### 2- معالجة طلبات الاستفادة :

يتم معالجة هذه الطلبات بناء على القرار الصادر عن الوزير المكلف بالسكن و الذي صدر  
في 2001/07/23 و المعدل و المتمم الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار

<sup>1</sup> -القرار المؤرخ في 2001/07/23 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك  
، ج ر عدد 52.

<sup>2</sup> - أنظر المادتين 2 و 4 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 سالف الذكر.

البيع بالإيجار و كفاءات ذلك<sup>(1)</sup>، حيث يشرف على معالجة الطلبات المقبولة لجنة معالجة الطلبات مكونة من عدة أعضاء ممثلين عن بعض المديريات و الهيئات و التي يرأسها المدير العام للوكالة أو ممثله المعين قانونا مع إمكانية توسيع عدد أعضاء هذه اللجنة عند الضرورة<sup>(2)</sup>.

تجدر الإشارة هنا إلى أنه في حالة ما إذا كان عدد الطلبات المقدمة و المقبولة من طرف اللجنة يفوق عدد السكنات المسجلة يتم إبلاغ المرشحين غير المقبولين كتابيا مع ضرورة توضيح رتبة طلباتهم ، و يتم دعوتهم إلى التمسك باختيارهم إن رغبوا في ذلك في البرامج السكنية المزمع إنجازها مستقبلا في إطار البيع بالإيجار ،وهنا يتوجب على الراغبين من أصحاب الطلبات تأكيد طلباتهم الأولى برسائل موصى عليها<sup>(3)</sup>، و بمجرد الإعلان عن برامج سكنية جديدة في إطار هذه الصيغة ، تقوم اللجنة المسؤولة عن معالجة الطلبات في حدود عدد السكنات المسجلة ،بترتيب هذه الطلبات حسب الترتيب الزمني للإيداع وكذا التحقق من توفر شروط قابلية الترشيح للطلبين<sup>(4)</sup>.

بعد اختتام أشغال لجنة معالجة الطلبات يتم تحرير محضر يوقع عليه جميع أعضاء اللجنة ، و لا بد أن يتضمن كل أسماء و ألقاب المرشحين الذين عولجت ملفاتهم مع بيان خصوصية كل واحد منهم ، ليتم بعدها تسجيل هؤلاء المستفيدين في بطاقة وطنية خاصة بهذه العملية على مستوى المديرية العامة للوكالة ،و يتم إعداد كشوف إحصائية كل (3) أشهر و هذا من أجل تحليل مدى تلبية الطلب من خلال البرامج المنجزة و المخصصة للبيع بالإيجار و ترسل هذه الكشوف مع تحاليلها إلى الوزير المكلف بالسكن في نهاية كل (3) أشهر<sup>(5)</sup>.

1 - القرار المؤرخ في 2001/07/23 المعدل و المتمم بالقرار المؤرخ في 2013/07/22 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك ، ج ر عدد 49.

2 - المادة 2 من القرار المؤرخ في 2013/07/22 ،المعدلة للمادة 5 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 سالف الذكر.

3 - المادة 6 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 سالف الذكر.

4 - المادة 3 من القرار المؤرخ في 2013/07/22 ،المعدلة للمادة 6 من القرار المؤرخ في 2001/07/23.

5 - المادتين 7 و 8 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 سالف الذكر.

## ثانيا - تحرير عقد البيع بالإيجار:

يتم تحرير عقد البيع بالإيجار<sup>(1)</sup> للمسكن الذي يستفيد منه الفرد الذي تتوفر فيه الشروط المذكورة بعد أن يقدم طلب الاستفادة و يتم قبول طلبه في نموذج محدد بموجب قرار صادر عن الوزير المكلف بالسكن ، من طرف المرقي العقاري والذي يتمثل في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ، ليتم بعد ذلك إجراء التسجيل والشهر .

### 1- الشكالية في تحرير عقد البيع بالإيجار :

بالرجوع إلى نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04<sup>(2)</sup> نجده يفتتح هذا العقد بذكر اسم الموثق المكلف بالتحرير ، و في نص المادة 18 من نفس الملحق كذلك تنص على ذكر اسم الموثق المحرر للعقد و باستقراء نص المادة 1/17 من المرسوم رقم 105/01 التي جاء فيها : "يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 اعلاه لدى مكتب موثق "، فهذا يعني أن الشكالية في هذا النوع من العقود تعد ركنا و تخلفها يعني البطلان<sup>(3)</sup>.

### 2- التسجيل :

بالرجوع إلى نص المادة 18 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 نجدها تنص على ذكر اسم الموثق الذي قام بتحرير العقد و بالرجوع إلى الالتزامات الواقعة على الموثق حسب القانون و لاسيما المادة 28 من قانون التوثيق، وكذا المادة 58 من قانون التسجيل والتي تنص على أنه: "يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها "، وهذا يعني أن عقد البيع بالإيجار يخضع لإجراء التسجيل ، وقد أكدت ذلك أيضا

1 - بوستة إيمان ، المرجع السابق ، ص 139.

2 - القرار المؤرخ في 2004/05/04 الذي يعدل القرار المؤرخ في 2001/07/23 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار ، ج ر عدد 43.

3 - حمليل نوار ، المرجع السابق ، ص 179.

المادة 7/20 من قانون المالية لسنة 2005<sup>(1)</sup> والتي جاء فيها: "تعفى من رسم حق نقل الملكية المنصوص عليها في المادة 252 من قانون التسجيل عمليات بيع البناءات ذات الاستعمال الرئيسي للسكن التي تنازلت عليها الدولة و الهيئات العمومية للسكن حسب إجراء البيع بالإيجار والسكن الاجتماعي و السكن الاجتماعي التساهمي و السكن الريفي"<sup>(2)</sup>، وهذا ما يؤكد أن هذا العقد يخضع لإجراء التسجيل وإضافة إلى ذلك يكون محلا للشهر بالمحافظة العقارية .

### 3- الشهر العقاري :

باعتبار أن هذا العقد محله عقار و بالرجوع إلى نص المادة 17 من الأمر رقم 74/75 سالف الذكر نجدتها تنص على: "أن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف و لا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم إشهارها"، أي أنه إذا نظرنا إلى عقد البيع بالإيجار من جانب الإيجار فإن مدته تصل إلى 25 سنة مما يعني أنه يخضع لإجراء الشهر، كذلك ما نصت عليه المادة 17 من المرسوم رقم 105/01، و بالرجوع لنص المادة 22 من قانون المالية لسنة 2005<sup>(3)</sup> نجدتها تنص على الإعفاء من رسم الإشهار العقاري للعقود التي تتضمن بيع المحلات ذات الاستعمال السكني الجديدة التي تم إنجازها من طرف متعاملين في الترقية العقارية سواء كانوا عموميين أو خواص لحساب الدولة، ومنها المحلات التي يتم إنجازها في إطار البيع بالإيجار.

غير أنه يجب الإشارة إلى نقطة مهمة و هي أن خضوع المسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار لإجراء الشهر لا يؤدي إلى انتقال ملكية المسكن إلى المستفيد بل يبقى موقف<sup>(4)</sup>، فمن استقراء نص المادة 17 الفقرة 2 من المرسوم رقم 105/01<sup>(5)</sup>، وكذا المادة 16 من نموذج عقد

1 - القانون رقم 21/04 المؤرخ في 2004/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر عدد 85.

2 - بوسته إيمان، المرجع السابق، ص 142.

3 - أنظر المادة 22 من قانون المالية لسنة 2005 سالف الذكر.

4 - زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 115.

5 - نصت المادة 17 الفقرة 2 من المرسوم رقم 105/01 على ما يلي: "يجب أن يحدد العقد الطابع الموقف للبيع بالإيجار في حالة عدم إحترام المستفيد أحد الشروط التي يتضمنها".

البيع بالإيجار الملحق<sup>(1)</sup> بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 نجد أن انتقال ملكية مسكن في عقد البيع بالإيجار ذو طابع موقوف على دفع المستفيد من المسكن لكل الأقساط المحددة في رزنامة استحقاق الأقساط حسب العقد<sup>(2)</sup>، حتى تنتقل ملكية المسكن إلى المستفيد .

### المحور الثالث : آثار عقد البيع بالإيجار

يرتب عقد البيع بالإيجار باعتباره ملزم لجانبين عدة التزامات على عاتق كل من المرقي العقاري و المستفيد من المسكن ، و لعل أهم هذه الالتزامات هي:

#### أولاً-التزامات المرقي العقاري :

إن عقد البيع بالإيجار باعتباره من العقود الملزمة لجانبين ، فإنه يترتب التزامات في ذمة المرقي العقاري و لعل أهم هذه الالتزامات نذكر:

#### 1-الالتزام بتسليم السكن :

هو التزام المرقي العقاري من تمكين المستفيد من المسكن لحيازته والانتفاع به دون أي عائق وهذا في الوقت المحدد في العقد المبرم و في مكان تواجد المسكن<sup>(3)</sup>، أو في مقر المرقي العقاري<sup>(4)</sup>، وهذا بتخلي المرقي العقاري عن المسكن لصالح المستفيد مع الإذن له بقبضه وعدم وجود حائل يمنع حيازته ، ويكون ذلك بتسليم المفاتيح له<sup>(5)</sup> بعد إبرام عقد البيع بالإيجار حسب المادة 10 من القرار المؤرخ في 2001/07/23.

1 -نصت المادة 16 من ملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 على ما يلي : "يكتسي هذا العقد طابعا موقفا و لا يقر نقل ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد ."

2 - المادة 10 من المرسوم رقم 105/01 المعدل و المتمم سالف الذكر .

3 - المادة 282 من القانون المدني الجزائري .

4 - بوسنة إيمان ، المرجع السابق ، ص 144.

5 - حمزة خليل ، المرجع السابق ، ص 131.

## 2- الالتزام بنقل ملكية السكن :

يلتزم المرقي العقاري بنقل ملكية السكن بمجرد أن يتم استكمال الأقساط المحددة حسب رزنامة الاستحقاق المتفق عليها ، وهو ما أورده المادة 19 من المرسوم رقم 105/01 و التي جاء فيها: "تنتقل ملكية السكن للمعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن السكن بكامله " ، وهذا يعني أن انتقال الملكية يكون بعد دفع كامل الأقساط (1)، وهذا بتحرير عقد جديد يكرس البيع النهائي مع عرض البيع بالإيجار الأول عدى هذا العرض سيحرر الموثق عقد البيع وفقا للإجراءات و الأوضاع القانونية المعروفة في هذا المجال ، ليتم بعدها إجراء التسجيل والشهر (2)، لتنتقل بذلك ملكية المسكن بشكل نهائي للمستفيد خالصة له (3)، وهذا لا يقبل من الناحية القانونية و العملية (4)، و هو ما جعل المشرع يعيد تعديل هذا الإجراء عند إصدار النموذج الجديد لعقد البيع بالإيجار كونه ستنتج عنه عدة مشاكل قانونية و عملية (5).

## 3- الالتزام بضمان عدم التعرض و الاستحقاق :

يلتزم المرقي العقاري بأن يضمن للمستفيد من السكن الانتفاع به انتقاعا هادئا كاملا ، و أن يلتزم بضمان عدم التعرض و الاستحقاق ، وهنا يضمن المرقي العقاري عدم التعرض الصادر سواء من الوكالة أو من الغير ، وهذا بناء على ما ورد في نص المادة 371 من (ق.م.ج) (6)، و التعرض هنا نوعين تعرض قانوني وتعرض مادي.

1 - بوسته إيمان ، المرجع السابق ، ص 146.

2 - المادة 11 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2001/07/23 المعدل بمقتضى القرار المؤرخ في 2004/05/04 سالف الذكر.

3 - حمليل نواره ، المرجع السابق ، ص 180.

4 - بوسته إيمان ، المرجع السابق ، ص 147.

5 - المادة 16 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04.

6 - نصت المادة 371 من (ق.م.ج) و التي جاء فيها : "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 ، و يكون البائع مطالباً بالضمان ولو كان حق ذلك الغير قد تبث بعد البيع وقد آل اليه هذا الحق من البائع نفسه " .

فيعتبر التعرض القانوني إذا استعمل المرقى العقاري حقا يدعيه على المسكن ، مما يؤدي إلى نزعته من يد المستفيد الشاغل للمسكن ، أما التعرض المادي فيكون بأي فعل مادي يقوم به المرقى العقاري ، و يعيق انتفاع المستفيد من المسكن ، دون أن يستند في ذلك لحق يدعيه (1). كما أنه يحق للمستفيد من السكن في حالة عدم قيام المرقى العقاري بالتزامه بضمان عدم التعرض سواء كان صادرا منها أو من الغير ، اللجوء الى القضاء و طلب التنفيذ العيني أو فسخ العقد أو التنفيذ بمقابل ، سواء كان الاستحقاق كليا أو جزئيا (2) ، وذلك بمراعاة المواد 374 ، 375 ، 376 ، من (ق.م.ج) ، وفي كل هذه الحالات يحق للمستفيد الرجوع على المرقى العقاري و مطالبته بالتعويض عما أصابه من ضرر نتيجة هذا الاستحقاق ، ويختلف مقدار التعويض بحسب الاستحقاق إذا كان كليا أو جزئيا (3).

#### ثانيا- التزامات المستفيد :

بالرجوع إلى التزامات الطرف المستفيد في هذا العقد نجد هناك ثلاث التزامات أساسية و هي

كما يلي :

#### 1-الالتزام بتسديد أقساط المسكن :

يعتبر التزام المستفيد من المسكن بدفع الأقساط من أهم الالتزامات ، و يتم ذلك من خلال تسديد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن المنجز وهذا دفعة واحدة (4) ، لكن المشرع تدخل و أجاز تسديد هذه الدفعة على عدة مراحل مراعاة لقدرة التسديد لبعض المستفيدين وهذا في مدة لا تتجاوز 02 سنة على الأكثر (5) كالآتي :

1 - حمزة خليل ، المرجع السابق ، ص 134.

2 - شيخ محمد زكرياء ، المرجع السابق ، ص ص 85 ، 97.

3 - حمزة خليل ، المرجع السابق ، ص 136.

4 - المادة 7 الفقرة 1 من المرسوم رقم 105/01 سالف الذكر .

5 - المادة 02 من المرسوم رقم 137/04 المعدل للمادة 07 من المرسوم رقم 105/01 سالف الذكر .

✓ -10% من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء.

✓ -5% من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن.

✓ -5% من ثمن المسكن أثناء السنة الأولى من شغل المسكن.

✓ -5% من ثمن المسكن السنة الثانية من شغل المسكن.

كما يقوم المستفيد بتسديد باقي المبلغ من ثمن المسكن وفق أقساط شهرية موزعة حسب الرزنامة المتفق عليها ، و تسدد هذه الأقساط في مدة لا تتجاوز 25 سنة<sup>(1)</sup>، على أن يتم هذا التسديد قبل أن يتجاوز عمر المستفيد 70 سنة<sup>(2)</sup>، ولهذا أجاز القانون للمستفيد أن يسدد الأقساط المتبقية قبل حلول موعد استحقاقها و هنا يتوجب على المرقى العقاري تعديل رزنامة الأقساط التي سبق تحديدها<sup>(3)</sup>.

تجدر الإشارة إلى أنه في حالة مخالفة المستفيد هذا الالتزام فقد نص المشرع على جزاءات تتمثل في حالة عدم تسديد (3) أقساط شهرية مجمعة يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد ، وكذلك في حالة عدم تسديد كل قسط شهري بعد إعفاء شهر من حلوله تطبق زيادة تقدر بـ 2% من مبلغ القسط الشهري<sup>(4)</sup>.

## 2-الالتزام بأحكام الملكية المشتركة :

تطبق كذلك على المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار أحكام الملكية المشتركة ، وبالتالي فإن المستفيد من السكن ملزم بأن يحترم هذه الأحكام<sup>(5)</sup>، و قد تم النص عليها في المادة 13 من المرسوم رقم 105/01 ، وعليه فإنه حسب نص المادة 10 من النموذج الملحق بالقرار المؤرخ في

1 -المادة 02 من المرسوم رقم 340/04 المعدل للمادة 08 من المرسوم رقم 105/01 سالف الذكر.

2 -المادة 03 من المرسوم رقم 340/04 المعدل للمادة 09 من المرسوم رقم 105/01 سالف الذكر.

3 - المادة 10 الفقرة 2 من المرسوم رقم 105/01 سالف الذكر.

4 -المادة 06 من المرسوم رقم 35/03 المعدل للمادة 12 من المرسوم رقم 105/01 سالف الذكر.

5- زنوش طاوس ، المرجع السابق ، ص 220 .

2004/05/04 فإنه يلتزم المستفيد من دفع مبلغ التكاليف الخاصة بصيانة الأجزاء المشتركة و تسيرها<sup>(1)</sup> ، كما هو محدد في نظام الملكية المشتركة الذي يوقعه المستفيد و المرفق بعقد البيع بالإيجار<sup>(2)</sup>.

### 3-الالتزام بشغل المسكن و المحافظة عليه :

بالرجوع إلى نص المرسوم رقم 105/01 نجده ينص على أن ملكية المسكن لا تنتقل إلى المستفيد إلا بعد تسديد القسط الأخير من ثمن المسكن حتى تكون الملكية خالصة للمستفيد ، وعليه فإنه يلتزم بعدم القيام بأي تصرف من شأنه تغيير في الشكل الخارجي للمسكن<sup>(3)</sup>، أو التنازل عن السكن للغير قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته<sup>(4)</sup>، بالإضافة إلى عدم القيام بتأجير هذا السكن للغير أو مزاولة أي نشاط حر أو تجاري فيه كونه يخالف طبيعة الاستعمال (سكني فقط) وكذا مواد العقد ، كما يلتزم بالقيام بجميع الإصلاحات الداخلية لمسكنه و على نفقته إن دعت الحاجة الى ذلك<sup>(5)</sup> .

وبهذا نكون قد أتمنا دراسة عقد البيع بالإيجار الذي كرسه المشرع في إطار الترقية العقارية والذي يعرف توسعا ملحوظا في عدد الوحدات السكنية المزمع إنجازها من طرف وكالة عدل من خلال البرامج المسطرة و لعل أبرزها عدل 1 و 2<sup>(6)</sup>، و التي انطلقت الأشغال بها في انتظار تسليمها للمكنتبين فيها.

1 - المادة 10 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 سالف الذكر.

2 - أنظر بنود نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 سالف الذكر.

3 - المادة 14 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 سالف الذكر.

4 - المادة 21 من المرسوم رقم 105/01 سالف الذكر.

5 - المادتين 13 و 15 من نموذج عقد البيع بالإيجار ملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 سالف الذكر

6 -بلغ عدد الوحدات السكنية المزمع إنجازها حوالي: 350 الف وحدة سكنية في سنة 2017 لتغطية جميع مكنتبي عدل 1

و 2، و التي تم الشروع فيها منذ سنة 2013 بحسب تصريح سعيد روبا المدير العام لوكالة عدل.

أنظر الموقع التالي: [https://www.youtube.com/watch?v=B\\_nfAdADvi4](https://www.youtube.com/watch?v=B_nfAdADvi4)

## خاتمة:

في ختام هذه الدراسة يتضح لنا أن عقد البيع بالإيجار هو أحد عقود الترقية العقارية التي كرسها المشرع الجزائري لتمكين الافراد متوسطى الدخل من امتلاك سكنات ، فهو عقد ذو طبيعة قانونية خاصة ، وأن هذه الطبيعة قد أثرت على آلية انتقال الملكية ، فهذا العقد يرتب مجموعة من الالتزامات التي تقع على عاتق طرفيه (المالك المؤجر و المشتري المستأجر) فهو يمكن المستأجر المشتري من الانتفاع بالأصل المؤجرة (المسكن) خلال فترة معينة في مقابل مبالغ دورية محددة يدفعها في شكل بدل الإيجار للمالك المؤجر (المركي العقاري) الذي بدوره يسلمه المسكن و يضمن عدم التعرض له ، ثم يتحول هذا الإيجار إلى بيع يتملك بموجبه المستأجر المسكن الذي في يده بعد الانتهاء من دفع كل المبلغ المتفق عليه تلقائيا أو بعد إعلان رغبته في الشراء.

برغم من أن المشرع قد حاول من خلال سنة للعديد من النصوص القانونية تنظيم عقد البيع بالإيجار بهدف الموازنة بين مصالح أطرافه وتحقيق المصلحة العامة في توفير السكن للطبقة المتوسطة ، إلا أن هناك بعض النقائص التي يستدعي الأمر تداركها و إزالة التناقضات والغموض عنها ، والتي سنحاول ان نقترح بعض الحلول القانونية التي من شأنها أن تزيد من فعالية و نجاعة عقد البيع بالإيجار للمساهمة أكثر في زيادة العرض و تقليص الطلب على الوحدات السكنية، ومن هذه الاقتراحات نذكر ما يلي :

1-كون ان عقد البيع بالإيجار ذو طبيعة خاصة يتميز عن غير من العقود المشابهة له ، لايد من تدخل المشرع بسن نص قانوني خاص يوضح فيه طبيعة هذا العقد و حماية الطرف المستأجر كونه الحلقة الأضعف فيه.

2-لايد من تنظيم المرحلة السابقة على ابرام عقد البيع بالإيجار بشكل محكم تتضمن تحديد الالتزامات وحقوق كل من المتعهد بالترقية العقارية والمستفيد ، والجزاء المترتب عن الاخلال بها.

3- ضرورة ادراج مادة جديدة تنص على اشهار عقد البيع بالإيجار لدى المحافظة العقارية ضمن المرسوم التنفيذي 01-105 ، و ضمن نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04.

4-لابد من تعديل نص المادة 02 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/07/23 وذلك بإلغاء الفقرة المتعلقة بكيفية تسديد الدفعة الأولى بالتقسيط لأنه لا حاجة لذلك على اعتبار أن المستفيد قد سددها كاملة قبل إبرام العقد .

5- ضرورة الغاء الشرط المنع من التصرف بعد انتقال الملكية وهذا بإلغاء المادة 57 من قانون مالية لسنة 2008 المعدلة والمتممة ومنه نقل الملكية للمستأجر المشتري خالية من اي قيد أو شرط.

## قائمة المراجع :

### -الكتب:

- 1- بوسته إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، دار الهدى، الجزائر ، 2011.
- 2- زنوش طاوس ، البيع بالإيجار ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2016.

### - المذكرات:

- 3- حمزة خليل ، النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار ، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، 2004 .
- 4- شيخ محمد زكرياء ، البيع بالإيجار في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون الخاص ، كلية الحقوق جامعة وهران ، 2011 / 2012 .

### -المقالات و المداخلات :

- 5-رضا دغبار ، في النظام القانوني للبيع بالإيجار (في الشروط الموضوعية)، مجلة العلوم الانسانية ، العدد 27 / 28 ، نوفمبر 2012 ، جامعة بسكرة .
- 6- حمليل نواره ، عقد البيع بالإيجار ، مجلة الباحث ، عدد 5، لسنة 2007 .
- 7-التجاني زليخة ، بن عاشور صليحة ، البيع الإيجاري من الجانب القانوني و الشرعي و الميداني ، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية الواقع و الأفاق ، جامعة ورقلة ، يومي 7 و 8 فيفري 2006 .

### -النصوص القانونية:

- 8-القانون رقم 21/04 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ، ج ر عدد 85.
- 9-المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المؤرخ في 13/01/2003 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و

كيفية ذلك ، ج ر عدد 04.

10- المرسوم التنفيذي رقم 432/12 المؤرخ في 25/12/2012 المحدد لشروط و كيفية شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار ، ج ر عدد 71 و المعدل للمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01.

11-القرار المؤرخ في 23/07/2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في اطار البيع بالإيجار و كيفية ذلك ، ج ر عدد 52.

12-القرار المؤرخ في 04/05/2004 الذي يعدل القرار المؤرخ في 23/07/2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار ، ج ر عدد 43.

13-القرار المؤرخ في 23/07/2001 المعدل و المتمم ب القرار المؤرخ في 22/07/2013 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في اطار البيع بالإيجار و كيفية ذلك ، ج ر عدد 49.

-المواقع الالكترونية:

14- الموقع التالي: [https://www.youtube.com/watch?v=B\\_nfAdADvi4](https://www.youtube.com/watch?v=B_nfAdADvi4)