

التزامات المتعهد بالترقية العقارية في عقد البيع بالإيجار

الأستاذ شيخ محمد زكرياء

جامعة عبد الحميد ابن باديس - مستغانم.

طالب دكتوراه بكلية الحقوق و العلوم السياسية - جامعة وهران 2 محمد بن احمد.

مقدمة

إن عقد البيع بالإيجار يعد من العقود الملزمة لجانبين، فهو ينشئ إذن التزامات متبادلة على عاتق كل من المتعهد بالترقية العقارية والمستفيد، كما أنه يعد من العقود المركبة، فهو مزيج ما بين عقدين هما البيع والإيجار، الأمر الذي يجعله عقدا ذا طبيعة خاصة، ومتى نشأ هذا العقد صحيحا، فإنه كأى اتفاق تعاقدى، يرتب آثارا بين طرفيه سواء بالنسبة للبائع المؤجر أو بالنسبة للمشتري المستأجر.

وسأتطرق في هذا البحث إلى الالتزامات التي يلتزم بها المتعهد بالترقية العقارية في عقد البيع بالإيجار، قصد تمكين المستفيد من استعمال المسكن والانتفاع به قبل تملكه، وحتى ينفذ المتعهد بالترقية العقارية هذا الالتزام يجب عليه أن يسلم المسكن للمستفيد في حالة تصلح لأداء الغرض المقصود منه (المبحث الأول)، وأن يدفع ما قد يقع للمستفيد من تعرض أثناء انتفاعه بالمسكن (المبحث الثاني)، كما يجب عليه أن ينقل للمستفيد ملكية المسكن عند دفع هذا الأخير كل أقساط الثمن (المبحث الثالث).

المبحث الأول: التزام المتعهد بالترقية العقارية بتسليم المسكن

يلتزم المتعهد بالترقية العقارية بتسليم المسكن محل التعاقد إلى المستفيد حتى يتمكن هذا الأخير من الانتفاع به، ويأتي التزام المتعهد بالترقية العقارية بالتسليم، من الناحية الزمنية، قبل غيره من الالتزامات الأخرى فالمؤجر يلتزم أولا بوضع المسكن تحت تصرف المستفيد قصد تمكينه من الانتفاع به.

وسأحاول دراسة هذا الالتزام بنوع من التفصيل، فأبين ماهية الالتزام بالتسليم (المطلب الأول) ونطاقه (المطلب الثاني) ثم مكان وزمان التسليم (المطلب الثالث) وأخيرا أتعرض إلى جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم (المطلب الرابع)

المطلب الأول: ماهية الالتزام بالتسليم

نص المشرع الجزائري في المادة 1/476 من القانون المدني على ما يلي " يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين".

ونص كذلك في المادة 478 من القانون المدني على ما يلي " :يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام، خاصة ما تعلق منها بتاريخ ومكان تسليم الشيء المؤجر." وبما أن المشرع الجزائري نص على أنه يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع¹ فإن التسليم اذن في عقد البيع بالإيجار هو وضع المسكن تحت تصرف المستفيد بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستول عليه استيلاء ماديا، مادام المتعهد بالترقية العقارية قد أعلمه بذلك². وعليه فالتسليم يتكون من عنصرين:

أولاً: وضع المسكن محل عقد البيع بالإيجار تحت تصرف المستفيد، بحيث يستطيع حيازته والانتفاع به دون عائق، ولا يستلزم ذلك أن تنتقل الحيازة المادية فعلا إلى المستفيد وإنما يكفي أن يوضع المسكن تحت تصرفه، بحيث يتمكن من حيازته ماديا، والانتفاع به دون عائق .

ثانياً: إعلام المتعهد بالترقية العقارية المستفيد بأن قد وضع المسكن تحت تصرفه، إذ لا يكفي لتوافر هذا العنصر مجرد علم المستفيد بأن المسكن محل عقد البيع بالإيجار قد وضع تحت تصرفه، وإنما يجب على المتعهد بالترقية العقارية أن يعلم المستفيد بذلك وهذا منعا لكل لبس حول حقيقة علم هذا الأخير بوضع المسكن تحت تصرفه³ ، ويتم إعلام المستفيد عن طريق محضر التسليم الذي يتم توقيعه من طرف المتعهد بالترقية العقارية والمستفيد⁴.

ومتى اجتمع هذان العنصران اعتبر التسليم قد تم وبرئت ذمة المتعهد بالترقية العقارية ولو لم يستغل المستفيد المسكن بالفعل، لأن الهدف من هذا الالتزام لا يكمن في ضرورة تسليم المستفيد للمسكن فعلا وإنما تمكينه من تسلمه، الأمر الذي يجعل المستفيد ملزما بدفع القسط سواء انتفع بالمسكن أو لم ينتفع به.

¹ تنص المادة 1/367 على ما يلي: يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه

تسلما ماديا مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع

² سليمان مرقس، العقود المسماة عقد الإيجار، المجلد الثاني، مطبعة النهضة الجديدة، مصر، 1968، ص 267.

³ يراجع - محمد حسن قاسم، القانون المدني العقود المسماة، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي القانونية، بيروت، لبنان، 2007، ص 264

- سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 267.

⁴ تنص المادة 11 من القرار المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1422 الموافق ل 23 يوليو 2001 و المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في

إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك على ما يلي: " عند استلام المستفيد المسكن، يجب أن تنظم زيارة حضورية للمكان بين المعني والمصالح التقنية للمتعهد بالترقية العقارية تتوج بمحضر تسليم يوقعه الطرفان".

هذا وتجدر الإشارة إلى أن وضع المسكن تحت تصرف المستفيد في عقد البيع بالإيجار يتم عن طريق تسليم المتعهد بالترقية العقارية مفاتيح المسكن إلى المستفيد بعد دفع هذا الأخير النسبة المحددة قانوناً⁵، حتى يتمكن المستفيد من شغل المسكن والانتفاع به.

المطلب الثاني: نطاق الالتزام بالتسليم

قدمت فيما سبق أن البيع بالإيجار يولد على عاتق المتعهد بالترقية العقارية التزاما بتسليم المسكن، والواقع أنّ نطاق هذا الالتزام يمتد ليشمل إلى جانب المسكن محل التعاقد ذاته كل ما يعد من ملحقاته، وعليه سأعرض إلى حالة تسليم المسكن في عقد البيع بالإيجار (الفرع الأول) ثم أتعرض إلى تسليم ملحقات المسكن (الفرع الثاني).

الفرع الأول: حالة المسكن عند التسليم

لا بد أن يكون محل عقد البيع بالإيجار معيناً أو قابلاً للتعين، إذ اشترط المشرع الجزائري أن يكون المسكن محل التعاقد معلوماً علماً كافياً، نافياً للجهالة الفاحشة للمتعاقدين فنص في ملحق القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار على وجوب تعيين المسكن تعييناً دقيقاً وذلك ببيان صنف هذا المسكن ورقمه والطابق المتواجد فيه وكذا رقم العمارة وموقعها وتحديد البلدية والولاية المقام بها هذا المسكن، وكذا تحديد جميع مشتملاته من تحديد لعدد الغرف ومساحة كل منها والمساحة الإجمالية للمسكن ونسبة الأجزاء المشتركة⁶. وعليه متى تعذر تعيين المسكن محل عقد البيع بالإيجار أو وجد اختلاف في تعيينه، فإن المصلحة المعقود عليها تصبح غير معلومة، الأمر الذي يحول دون قيام العقد.

ومن ثم فإن المتعهد بالترقية العقارية يلتزم بتسليم المسكن ذاته المحدد والمعين مقداره في عقد البيع بالإيجار، ولا يجوز له استبداله إلا بموافقة المستفيد، وبناء عليه فلا يعد المتعهد بالترقية العقارية منفذاً لالتزامه بالتسليم متى عرض على المستفيد مسكناً آخر غير الذي تم تعيينه في العقد، فضلاً عن ذلك، يلتزم المتعهد بالترقية العقارية اتجاه المستفيد بتسليمه المسكن محل التعاقد وفقاً للاتفاق المبرم بينهما، على أن يكون هذا السكن في حالة تصلح للاستعمال المعد له تبعاً لاتفاق الطرفين⁷.

⁵ يراجع نص المادة 09 من القرار المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار المنوه عنه سابقاً.

⁶ راجع القرار المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1422 الموافق لـ 23 يوليو 2001 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ج ر رقم 52.

⁷ نص المادة 476 من ق.م على ما يلي: يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعاً لاتفاق الطرفين.

وإذا كان يتعين على المتعهد بالترقية العقارية أن يسلم المستفيد المسكن محل عقد البيع بالإيجار دون زيادة أو نقصان، فما هو الحل لو وجد نقص أو زيادة في هذا المسكن؟
إن الإجابة على هذا التساؤل تقتضي مني التفريق بين حالتين:

أولاً: حالة النقص في المسكن محل عقد البيع بالإيجار

بالرجوع إلى أحكام المادتين 477 و 478 من ق.م، هذه الأخيرة التي تحيل إلى المادة 365 من نفس القانون، يتبين أن المشرع الجزائري فرق ما بين حالتين:

- إذا كان النقص في مقدار المسكن تافها، كأن تكون مساحة المسكن المتفق عليها 80 مترا مربعا، وعند التسليم يتبين أن المساحة تقدر ب 79 مترا مربعا ففي هذه الحالة عد العجز تافها على اعتبار أن العرف جرى على التسامح فيه.

- إذا كان النقص في مقدار المسكن كبيرا أي ملموسا ولم تجر العادة أو العرف على التسامح فيه، كان للمستفيد أن يطلب فسخ عقد البيع بالإيجار مع التعويض متى بلغ النقص قدرا من الجسامه. ومن الأمثلة على ذلك أن يسلم المتعهد بالترقية العقارية المستفيد مسكنا تقدر مساحته ب 70 مترا مربعا بدل المساحة المتفق عليها في العقد والمقدرة ب 80 مترا مربعا.

ثانيا: حالة الزيادة في مقدار السكن

بالرجوع إلى أحكام الفقرة الثانية من المادة 365 من ق.م المحال عليها، يتبين أنه إذا كان القدر الذي يشتمل عليه المسكن يزيد عما ذكر في العقد، فإنه يرجع إلى بيان حكم هذه الزيادة أولا إلى اتفاق المتعاقدين بشأنها، فإذا لم يوجد اتفاق بينهما في هذا الشأن وجب التفريق بين ما إذا كان الثمن مقدرا بحسب الوحدة أو مقدار جملة واحدة .

فإذا كان الثمن قد قدر جملة واحدة، فإن الزيادة تكون من حق المستفيد ولا يمكن للمتعهد بالترقية العقارية أن يطالب هذا الأخير بقدر زيادة المبيع.⁸

أما إذا تم تقدير الثمن بحسب الوحدة فإنه يفرق بين ما إذا كان المسكن قابلا للتقسيم أو غير قابل له، فمتى كان غير قابل للتقسيم فإن الزيادة تكون للمستفيد ويجب عليه إكمال الثمن على أساس سعر الوحدة المتفق

⁸ زهدي يكن، عقد الإيجار، منشورات المكتبة العصرية، صيدا، بيروت، ص 30

عليه، علما أنه يسوغ للمستفيد طلب فسخ العقد متى كانت الزيادة في مقدار المسكن جسيمة بحيث لو علم بما وقت العقد لما أبرمه، وترجع جسامته الضرر لتقدير القاضي وأن طلب الفسخ جوازي للمستفيد⁹.

أما إذا كان المسكن قابلا للتقسيم بغير ضرر، فلا يأخذ المستفيد إلا القدر المتفق عليه في مقابل الثمن المحدد على أساس سعر الوحدة، وتكون الزيادة للمتعهد بالترقية العقارية، كما لا يجوز لهذا الأخير أن يلزم المستفيد بأخذ القدر الزائد ودفع ما يقابله من ثمن¹⁰.

غير أن الأحكام المتعلقة بزيادة قدر المبيع أو نقصانه لا تطبق على عقد البيع بالإيجار، على اعتبار أن تحديد الثمن في عقد البيع بالإيجار يكون نهائيا، غير قابل للمراجعة سواء بالزيادة أو بالنقصان وفقا لأحكام المادة الأولى من النموذج والتي جرى نصها كالاتي: "يحدد ثمن بيع المسكن موضوع هذا العقد ب...، وهذا الثمن نهائي".

الفرع الثاني: تسليم ملحقات المسكن

لا يقتصر التزام المتعهد بالترقية العقارية على تسليم المستفيد، المسكن محل التعاقد فقط، بل يمتد هذا الالتزام ليشمل ملحقاته أيضا، فعلى المتعهد بالترقية أن يسلم المستفيد المسكن وملحقاته، وقد عرف الفقه ملحقات السكن بأنها الأمكنة المتصلة بالمكان المعد للسكن والمخصصة لمنافعه سواء كانت فوق سطحه أو تحت أرضه أو بجواره. وملحقات السكن هي أماكن لا تخصص بذاتها للسكن وإنما تستغل بالتبعية فقط كالحمام، والمرآب والساحات وغيرها.

والملاحظ أن تحديد هذه الملحقات يتم في العقد، ومتى تم إغفال هذه المسألة فإن عملية تحديدها تخضع للسلطة التقديرية للقاضي الموضوع¹¹. وبعد عملية التسليم، سواء للمسكن محل عقد البيع بالإيجار أو ملحقاته، يستوجب القانون أن تنظم زيارة حضورية للمسكن بين المستفيد والمصالح التقنية للمتعهد بالترقية العقارية، يليها تحرير محضر تسليم يوقعه الطرفان¹²، والذي يتضمن بيانا وصفيا للمسكن وملحقاته مع الحالة التي يوجدان عليها وقت التسليم¹³.

⁹ يراجع نص المادة 119 من ق.م.ج

¹⁰ محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 279.

¹¹ يراجع - أنور طلبة، عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 1985، ص 54

- سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، طبعة جديدة، منشأة المعارف، الاسكندرية، 1997، ص

¹² يراجع نص المادة 11 من القرار المحدد لشروط شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكييفيات ذلك.

¹³ رمضان ابو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 1999، ص 180.

ولهذا المحضر فائدة كبيرة سواء بالنسبة للمتعهد بالترقية العقارية أو للمستفيد، فبالنسبة للمتعهد بالترقية العقارية فهو يعد دليلا مكتوبا على أنه نفذ التزامه بالتسليم، ولا يمكن للمستفيد حينئذ أن يدعي غير ما تضمنه المحضر الرسمي، أما بالنسبة للمستفيد فهو يبين بوضوح الحالة التي تسلم عليها المسكن. فمتى كان المسكن قد تم تسليمه للمستفيد في حالة غير جيدة، فإنه يلتزم برده على تلك الحالة متى تم فسخ عقد البيع بالإيجار لأي سبب من الأسباب، فضلا عن أن له أهمية في الحد من المنازعات التي يمكن أن تثار حول المسكن محل التعاقد عند التسليم وأوصافه وملحقاته وكذا حول تنفيذ الالتزام بالتسليم في حد ذاته.¹⁴

المطلب الثالث: زمان ومكان التسليم

لم يضع المشرع الجزائري أحكاما خاصة بزمان ومكان التسليم في عقد البيع بالإيجار، وبالرجوع الى القواعد العامة في عقدي البيع والإيجار فإن تسليم السكن محل عقد البيع بالإيجار يتم فور إنشاء العقد ما لم يوجد اتفاق على ميعاد آخر يتم فيه التسليم أو نص قانوني يقضي بغير ذلك.

والملاحظ أن المشرع الجزائري في عقد البيع بالإيجار لم يحدد صراحة زمن تسليم المسكن محل التعاقد، غير أنني أرى أن زمن التسليم يوافق دفع المستفيد نسبة 15% الأولى من ثمن المسكن¹⁵.

أما عن مكان التسليم فإنه وبالرجوع إلى نموذج عقد البيع بالإيجار، يتضح لنا أن المشرع الجزائري لم يحدد مكان تسليم المسكن موضوع العقد، وهذا ما يجعلنا نعتمد على القواعد العامة والتي تقضي أنه متى اتفق الطرفان على مكان معين يتم فيه التسليم، فإن هذا المكان هو الذي يجب فيه التسليم، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الرجوع إلى ما يقضي به العرف، فإذا لم يوجد وكان محل التسليم شيئا معينًا بالذات كان التسليم في المكان الذي يكون موجودا فيه وقت انعقاد الإيجار.

وعليه فإن تسليم المسكن يكون في المكان الذي يوجد فيه المسكن وقت انعقاد العقد، كما يكون تسليم ملحقات المسكن في المكان ذاته¹⁶.

¹⁴ اعتبر المشرع الجزائري في الفقرة الأخيرة من المادة 467 من ق.م.ج عدم وجود محضر التسليم بأنه قرينة قانونية بسيطة تدل على أن المستأجر تسلم المسكن في حالة حسنة ما لم يثبت العكس.

¹⁵ تنص المادة الثانية من القرار المؤرخ في 14 مايو 2002 المعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 والمحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك على ما يلي: «تعدل أحكام المادة التاسعة من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 والمذكور أعلاه كما يأتي تبلغ مصالح الوكالة لتحسين السكن وتطويره المستفيدين بقرار قبولهم من اللجنة برسالة موصى عليها مع دعوتهم الى دفع 100/10 من ثمن المسكن كخيار ثابت للشراء.....وتدفع 100/15 من ثمن المسكن المتبقية من 100/25 المستحقة كمساهمة أولية بصفة استثنائية....»

المطلب الرابع: جزاء إخلال المتعهد بالترقية العقارية بالتزامه بتسليم المسكن

يلتزم المتعهد بالترقية العقارية بتسليم المسكن محل التعاقد إلى المستفيد في الوقت المحدد في العقد، وعليه كذلك أن يسلم هذا المسكن في حالة تصلح للاستعمال المعد له، ومن ثم متى يمكن القول بأن المتعهد قد أخل بتنفيذ التزامه المتمثل في تسليم المسكن للمستفيد وما هو الجزاء المترتب على ذلك؟

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 105/01، وكذا القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار نجد أن المشرع الجزائري لم يبين صراحة الحالات التي يعد فيها المتعهد بالترقية العقارية محلاً بتنفيذ التزامه بالتسليم، ولا الجزاء المترتب على ذلك، الأمر الذي يستلزم منا الرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني وتطبيقها على عقد البيع بالإيجار إلا ما يتعارض منها صراحة مع أحكام هذا الأخير.

وترتبا على ما سبق، إذا ما أخل المتعهد بالترقية العقارية بالتزامه بالتسليم، فإنه يكون أمام المستفيد الخيار بين طلب تنفيذ الالتزام تنفيذاً عينياً أو فسخ عقد البيع بالإيجار، كما يكون له أن يطالب بالتعويض في جميع الحالات، وهذا ما سأعرض له تباعاً فيما يلي:

الفرع الأول: التنفيذ العيني

إذا لم يف المتعهد بالترقية العقارية بالتزامه بالتسليم على النحو السابق، ولم يضع المسكن تحت تصرف المستفيد في الوقت والمكان المحددين. جاز للمستفيد أن يطالب بتنفيذ الالتزام تنفيذاً عينياً مادام التنفيذ ممكناً¹⁷، ويكون ذلك بإجبار المتعهد بالترقية العقارية على التسليم بحكم قضائي، ولا يتم ذلك إلا بعد إعدار المتعهد بالترقية العقارية وتوافر شروط التنفيذ العيني¹⁸. كما يجوز للمستفيد اللجوء إلى القضاء الإستعجالي لطلب الحكم على المتعهد بالترقية العقارية بتسليمه المسكن متى كان مجوزته عقد بيع بالإيجار ولم يتسلم المفاتيح في مواعيدها.

الفرع الثاني: فسخ عقد البيع بالإيجار

قد لا يلجأ المستفيد إلى طلب التنفيذ العيني، أو قد يكون التنفيذ العيني غير ممكن، أو لم يعد مجدياً بسبب أن التأخير في التسليم أدى إلى فوات الغرض الذي من أجله تم عقد البيع بالإيجار، ففي هذه الحالة يكون للمستفيد

¹⁶ تنص المادة 282 من ق.م.ج على ما يلي: إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك.

¹⁷ تنص المادة 119 من ق.م.ج على ما يلي: في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك.

¹⁸ تنص المادة 164 من ق.م.ج على ما يلي: يجب على المدين بعد إعداره طبقاً للمادتين 180 و181 أن ينفذ التزامه تنفيذاً عينياً متى كان ذلك ممكناً.

أن يطلب فسخ عقد البيع بالإيجار، وله أن يطلب الفسخ أيا كانت صورة إخلال المتعهد بالترقية العقارية بالتزامه بالتسليم، ولا عبء بما إذا كان عدم قيام المتعهد بالترقية العقارية بالتزام بالتسليم راجعا إلى فعل المتعهد بالترقية العقارية نفسه أو إلى سبب أجنبي لا يد له فيه، ففي جميع الأحوال يجوز للمستفيد أن يطلب فسخ العقد¹⁹ غير أن القاضي ليس ملزما بإجابة طلب الفسخ ولو تحقق له عدم الوفاء، أي عدم وفاء المتعهد بالترقية العقارية بالتزامه كاملا، وذلك إذا كان ما لم يوف به قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام في جملته، فللقاضي مثلا أن يرفض الفسخ إذا ثبت أن المتعهد بالترقية العقارية تأخر في التسليم تأخرا طفيفا لم يفوت على المستفيد المنفعة التي قصدتها من إبرام عقد البيع بالإيجار²⁰، وعليه فمتى كان عدم الالتزام قليل الأهمية بالنسبة للالتزام في جملته، يكون للقاضي الحق في رفض طلب الفسخ.²¹

• التعويض

فضلا عن طلب التنفيذ العيني أو فسخ عقد البيع بالإيجار يسوغ للمستفيد سواء طلب التنفيذ العيني أو فسخ عقد البيع بالإيجار أن يطلب فضلا عن ذلك الحكم له بالتعويض عما أصابه من ضرر جزاء إخلال المتعهد بالترقية بالتزاماته التعاقدية، التي تعهد بتنفيذها طبقا لبنود العقد والأحكام التشريعية والتنظيمية المتصلة بذلك.²² ولا يكون التعويض مستحقا متى كان عدم تنفيذ المتعهد بالترقية العقارية لالتزامه بالتسليم راجعا إلى سبب أجنبي لا يد له فيه كما لو كان هلاك المسكن محل التعاقد سببه قوة قاهرة، فلا يحق للمستفيد في هذه الحالة طلب التعويض. على أنّ التعويض يشمل كل ما لحق المستفيد من أضرار بسبب عدم وفاء المتعهد بالترقية العقارية بالتزامه بالتسليم، وعلى ذلك متى تأخر المتعهد بالترقية العقارية في تسليم المسكن واضطر المستفيد مثلا إلى استئجار مسكن آخر بأجرة أعلى أو الإقامة في فندق، كان له طلب التعويض المتمثل فيما تكبده من أجرة زائدة عن الأجرة المتفق عليها.

المبحث الثاني: التزام المتعهد بالترقية العقارية بضمان التعرض والاستحقاق

19 محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 225

20 تنص الفقرة الثانية من المادة 119 من ق.م على ما يلي: "يجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا حسب الظروف، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الالتزامات".

21 سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 134.

22 راجع نص المادة 17 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

لا تقتصر التزامات المتعهد بالترقية العقارية على تسليم المسكن للمستفيد تسليماً صحيحاً وتمكينه من الانتفاع به طيلة مدة الإيجار السابقة لنقل الملكية، بل يتعيّن عليه أيضاً أن يضمن له الانتفاع بالمسكن انتفاعاً هادئاً، ولذلك فهو يلتزم بالامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستفيد بالمسكن وملحقاته، فهو بذلك ضامن لعدم تعرّضه الشخصي، ويعتبر في حكم التعرض الشخصي التعرض الذي يحدث من المتعهد بالترقية العقارية أو أحد أتباعه، بالإضافة إلى ذلك فإنّ المتعهد بالترقية العقارية يلتزم أيضاً بدفع التعرض إذا وقع من الغير. ولدراسة هذا الالتزام بنوع من التفصيل وجب التطرق أولاً إلى التعرض الشخصي الصادر من المتعهد بالترقية العقارية أو أحد تابعيه (المطلب الأول)، ثمّ التطرق إلى التعرض الصادر من الغير (المطلب الثاني).

المطلب الأول: ضمان المتعهد بالترقية العقارية لتعرضه الشخصي

يقصد بالتعرض الشخصي إتيان المتعهد بالترقية العقارية أو أحد تابعيه لعمل أو تصرف من شأنه أن يؤثر سلباً على حياة المستفيد للمسكن، وانتفاعه به انتفاعاً هادئاً وكاملاً، ويستوي أن يؤدي هذا التعرض إلى نزع المسكن كلياً أو جزئياً من تحت يد المستفيد أو يؤدي فقط إلى إنقاص الانتفاع المستفيد بالمسكن. فالمتعهد في عقد البيع بالإيجار يلتزم بتمكين المستفيد من الانتفاع بالمسكن على الوجه المقصود بموجب عقد البيع بالإيجار قبل أن ينقل إليه ملكية المسكن، ومن ثمّ يمنع عليه أن يقوم بأي عمل من شأنه أن ينقص الانتفاع بالمسكن من قبل المستفيد، فهو بذلك يضمن كل تعرض ينشأ عن فعله سواء أكان التعرض مادياً أو قانونياً.

فالتعرض المادي هو قيام المتعهد بالترقية بأي عمل مادي محض دون أن يستند فيه إلى أي حق يدعيه على المسكن، فيترتب عليه إخلال بانتفاع المستفيد بالمسكن أو حرمانه من فائدة من الفوائد التي تعود عليه من انتفاعه بالمسكن على الوجه المقصود بمقتضى عقد البيع بالإيجار، سواء أكانت الفائدة مادية أو معنوية، ومثال ذلك أن يمنع المتعهد بالترقية العقارية المستفيد من استعمال بعض ملحقات المسكن كالأسطح أو المصعد²³ أمّا التعرض القانوني فهو ادعاء المتعهد بالترقية حقاً على المسكن يتعارض مع حق المستفيد في الانتفاع، وقد يحدث ذلك في حال تملك المتعهد بالترقية العقارية المسكن بعد أن كان غير مالك له، بأي سبب من أسباب الملكية كالميراث أو التقادم المكسب أو قيامه بشرائها، فيطلب من المستفيد أن يردّها إليه على أساس أنّه مالكيها، فهو يبني بذلك تعرضه على سبب قانوني²⁴ وإن كان هذا التعرض موجوداً من الناحية النظرية فقط.

²³ محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 852

²⁴ هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 117.

ولقد سوّى المشرع بين التعرض الصادر من المؤجر نفسه أو من أحد تابعيه وجعله بمثابة التعرض الشخصي الصادر من المؤجر (المتعهد بالترقية العقارية)، فأتباع هذا الأخير هم كل شخص لا يكون أجنبيا عنه لكن يرتبط معه بعلاقة تجعله يعمل تحت إمرته، فيأتمر بأوامره وينتهي بنواهيته، أو كل من ينوب عنه في تنفيذ عقد البيع بالإيجار.

وعليه اذا وقع التعرض للمستأجر ، سواء تمثل هذا التعرض في أعمال مادية وقعت من المؤجر أو كان تعرضا قانونيا، كان للمستأجر وفقا للقواعد العامة أن يطلب إمّا التنفيذ العيني بعدم التعرض أو فسخ عقد الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض وذلك وفقا لمقتضيات المادة 2/484 من القانون المدني والتي جرى نصها على النحو التالي " : إذا ترتب على هذه الدعوى حرمان المستأجر من الانتفاع بالشيء المستأجر كليا أو جزئيا ، جاز له طلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض." إلا أنه بالنسبة لعقد البيع بالإيجار فإنّ المستفيد لا يمكنه المطالبة بإنقاص بدل الإيجار بقدر ما نقص من انتفاعه بالمسكن نتيجة التعرض، لأنّ المقرر طبقا للمادة الأولى من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار أنّ ثمن المسكن المتفق عليه، والحدّد في عقد البيع بالإيجار ثمن نهائي غير قابل للمراجعة سواء أكان ذلك بالزيادة أو بالنقصان²⁵.

وترتبيا على ذلك فإنّه لا يكون للمستفيد في حالة التعرض الشخصي الصادر من المتعهد بالترقية العقارية أو أحد تابعيه إلاّ طلب التنفيذ العيني أو فسخ عقد البيع بالإيجار مع التعويض في كلتا الحالتين متى اقتضى الحال ذلك.

المطلب الثاني: ضمان المتعهد بالترقية العقارية للتعرض الصادر من الغير

لا يقتصر ضمان المتعهد بالترقية العقارية على الأعمال التي تصدر منه أو من أحد أتباعه، بل يشمل الأفعال الصادرة من الغير والتي يكون مسؤولا عن دفعها، مع العلم أن المتعهد بالترقية العقارية لا يضمن التعرض الصادر من الغير إلاّ إذا كان مبنيا على سبب قانوني، عكس ما هو عليه الحال بالنسبة للتعرض الشخصي، أين يكون المتعهد بالترقية العقارية ضامنا له سواء أكان التعرض ماديا أو قانونيا.

وعليه متى وقع التعرض من الغير وذلك بأن ادعى حقا على المسكن يتعارض مع ما للمستفيد من حقوق بمقتضى عقد البيع بالإيجار، وجب على المستفيد طبقا للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني،²⁶ أن

²⁵ يراجع نص المادة الأولى من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

²⁶ يراجع نص المادة 119 من ق.م.

يبادر بإخطار المتعهد بالترقية العقارية بذلك، حتى يتمكن من مواجهة هذا التعرض باستعمال الوسائل الكفيلة بذلك.

فإذا قام المستفيد بإخطار المتعهد بالترقية العقارية بالتعرض الصادر من الغير، وجب على هذا الأخير أن يقوم فوراً باتخاذ ما يلزم لدفع هذا التعرض عن المستفيد حتى يكون قد نفذ التزامه بالضمان تنفيذاً عينياً. على أن وسيلة دفع التعرض تتوقف على طبيعة هذا الأخير، فمتى كان تعرض الغير في صورة أعمال مادية يستند فيها المتعرض على حق يذمّه، وجب على المتعهد بالترقية العقارية أن يتخذ الإجراءات القانونية اللازمة لدفع هذا التعرض كرفع دعوى على المتعرض يلمس فيها الكف عن تعرضه للمستفيد، أو رفع دعوى حيازة متى توافرت شروطها وذلك بغرض دفع تعرض الغير، وإلا أصبح المتعهد بالترقية العقارية ملزماً بضمان الاستحقاق.²⁷

أما إذا حدث التعرض في صورة دعوى رفعها المتعرض على المستفيد، فإنه يتعين على المتعهد بالترقية العقارية أن يتدخل فوراً في هذه الدعوى بمجرد إخطاره، فمتى تدخل هذا الأخير في الدعوى كان للمستفيد الخيار بين الخروج من الدعوى أو البقاء فيها حتى يتمكن من الرجوع بضمان الاستحقاق على المتعهد بالترقية العقارية في حال نجاح المتعرض فيما يذمّه من جهة، وحتى يتسنى له أن يحول دون التواطؤ المحتمل بين المتعهد بالترقية العقارية والغير من جهة أخرى.

وترتيباً على ذلك، إذا نجح المتعهد بالترقية العقارية في دفع التعرض القانوني الصادر من الغير فيكون قد وفى بالتزامه بالضمان ولا مسؤولية عليه اتجاه المستفيد، ومن ثم يبقى على هذا الأخير الرجوع على المتعرض بالتعويض عما يكون قد أصابه من ضرر بسبب التعرض²⁸، وفقاً للقواعد العامة. أما إذا نتج عن التعرض بالرغم من تدخل المتعهد بالترقية العقارية لدفعه، حرمان المستفيد كلياً أو جزئياً من الانتفاع بالمسكن فإنه يجوز له تبعا للظروف إما طلب فسخ العقد.

²⁷ يقصد بضمان الاستحقاق ثبوت الحق للمستفيد في أن يطلب تبعا للظروف فسخ عقد البيع بالإيجار مع التعويض، في حال ما ان لحق بالمستفيد

ضرر من جراء التعرض الصادر من الغير، راجع رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 228

²⁸ هذا ويشترط في التعرض الشروط التالية:

- ثبوت الاستحقاق للغير: أي يتقرر للمتعرض حق يتنافى مع أي وجه من وجوه الانتفاع المقصود بالمسكن كما لو ثبت له حق شخصي على المسكن.
- أن يترتب على هذا الاستحقاق الإخلال الفعلي بالانتفاع المقصود بالمسكن، بأن يكون المستفيد قد حرم فعلاً من الانتفاع أثناء مدة الإيجار التي له بموجب عقد البيع بالإيجار.

- أن يثبت عدم تقصير المستفيد في إخطار المتعهد بالترقية العقارية بالتعرض في الوقت المناسب، (راجع رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 228-)

المطلب الثالث: التزام المتعهد بالترقية العقارية بنقل ملكية المسكن للمستفيد

تنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 105/01 على ما يلي " : تنتقل ملكية المسكن المعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله."

يلتزم المتعهد بالترقية العقارية بنقل ملكية المسكن إلى المستفيد بعد دفع كامل الثمن، والملاحظ أن نقل الملكية هذا يتعلق بالمسكن المحدد في عقد البيع بالإيجار والذي اتفق الطرفان على تعيينه مسبقا تعينا دقيقا نافيا للجهالة، وذلك بتبيان صنف المسكن ورقمه، والطابق المتواجد فيه وكذا العمارة وموقعها، وتحديد البلدية المتواجد بها المسكن وكذا جميع مشتملاته من تحديد لعدد الغرف ومساحة كل منها والمساحة الكلية ونسبة الأجزاء المشتركة إن وجدت.

فضلا عن ذلك فإنه يتعين أن يكون المسكن محل عقد البيع بالإيجار منجزا من طرف ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية أو عن طريق المصادر البنكية أو التمويلات الأخرى، ويستثنى من ذلك المساكن الفردية أو السكنات التابعة للأموال الوطنية العامة والمخصصة للمنفعة العمومية²⁹.

ومتى وفي المستفيد كامل الثمن المحدد في عقد البيع بالإيجار، وذلك بأن سدد كل الأقساط خلال المدة المحددة والمقدر أقصاها بـ 25 سنة أو قبل هذه المدة³⁰ وقع التزام في ذمة المتعهد بالترقية العقارية يقضي بنقل ملكية المسكن للمستفيد.

أما عن إجراءات نقل الملكية، وبما أن البيع بالإيجار وفقا للمرسوم التنفيذي 105/01 يعد من العقود التي ترد على العقار، فإن ملكية هذا الأخير لا تنتقل إلى المستفيد إلا بشهر العقد³¹ وهذا وفقا لمقتضيات المادة

²⁹ يراجع نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 11 ذي القعدة عام 1423 الموافق لـ 23 يناير سنة 2003 والمعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 105/01 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق لـ 23 أبريل سنة 2001 والمحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

³⁰ يراجع - المادة العاشرة من المرسوم التنفيذي 105/01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك. - المادة السادسة من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار

³¹ وهذا خلافا لما هو عليه الحال في القانون المدني الفرنسي، والذي يجعل انتقال الملكية يتم بمجرد انعقاد العقد بين المتعاقدين سواء في المنقول أو في العقار، وفي تفصيل هذه النقطة يراجع خليل أحمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع (عقد البيع)، طبعة 2000، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون، الجزائر، 2000، ص 114.

793 من القانون المدني³² والمادتين 15 و 16 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل التجاري³³.

وترتيباً على ما سبق يتبين أنه يتعين شهر عقد البيع بالإيجار كونه يعد من العقود الناقلة للملكية، أما في حالة ما إن لم يتم شهره، فإنه لا يكون له أي أثر سواء بالنسبة لطرفيه أو في مواجهة الغير، ذلك أن عدم شهر عقد البيع بالإيجار في مصلحة الشهر العقاري لا يترتب إلا التزامات شخصية في ذمة المتعاقدين.

قائمة المراجع

- أنور طلبة، عقد الايجار في ضوء قضاء النقض، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 1985.
- خليل أحمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع (عقد البيع)، طبعة 2000، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون، الجزائر، 2000.
- رمضان ابو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 1999.
- زهدي يكن، عقد الإيجار، منشورات المكتبة العصرية، صيدا، بيروت.
- سليمان مرقس، العقود المسماة عقد الإيجار، المجلد الثاني، مطبعة النهضة الجديدة، مصر، 1968.
- سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، طبعة جديدة، منشأة المعارف، الاسكندرية، 1997.
- محمد حسن قاسم، القانون المدني العقود المسماة، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي القانونية، بيروت، لبنان، 2007.
- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر.

³² تنص المادة 793 من ق.م. على ما يلي: "لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

³³ تنص المادة 15 من الأمر 74/75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري على ما يلي: "كل حق للملكية، وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار، لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية". وتنص المادة 16 من الأمر 74/75 على ما يلي: "إن العقود الإدارية و الاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ شهرها في مجموعة البطاقات العقارية".