

إجراءات الاستفادة من سكن منجز بأموال عمومية

في إطار البيع بالإيجار على ضوء التشريع الجزائري

طالبة الدكتوراه بوكروش فوزية

كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مستغانم.

الدكتورة زهدور كوثر، أستاذة محاضرة قسم أ

كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مستغانم.

مقدمة

يلعب العقار السكني دورا حيويا في تحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة باعتباره الأرضية الأساسية التي تبنى عليها السياسات العمومية للدولة في مختلف المجالات الاقتصادية و الاجتماعية والبيئية، وذلك من خلال اقتراح الدولة السبل الكفيلة بإسهام فاعل للعقار في توفير السكن الملائم لمختلف الشرائح الاجتماعية، حيث اعتمدت الجزائر سياسة إسكان تعتمد على تعدد صيغ السكن من أجل التخفيف من أزمة السكن المتفاقمة أو على الأقل القضاء عليها بدء بالسكن الاجتماعي الإيجاري إلى السكن الريفي السكن التساهمي والسكن الترقوي¹.

غير أنه نظرا للعقبات التي اعترضت السياسة السكنية المنتهجة في الجزائر والتي لم تلقى إقبالا كبيرا من طرف المواطنين انتهج المشرع الجزائري برنامج سكنات البيع عن طريق الإيجار وقد ظهرت هذه الصيغة بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14/01/1997².

إلا أن هذا الأخير لم يتطرق إلى مجمل الأحكام التفصيلية والخاصة المتعلقة بعقد البيع بالإيجار، مما أدى بالمشرع الجزائري إلى إصدار المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية

¹ - حمزة خليل ، النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة البلدة ، سنة 2004 ، ص 06.

² - المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14/01/1997، المحدد لشروط وكيفية بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية عدد 04 المؤرخة في 15/01/1997، المعدل والمتمم.

في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك³ الذي عدل وتم عدة مرات، المرة الأولى كانت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 2003/01/13⁴، أما المرة الثانية فتم تعديله بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 04-137 المؤرخ في 2004/04/21⁵، وأخيرا وللمرة الثالثة كان بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-340 المؤرخ في 2004/11/02⁶.

وعقد البيع بالإيجار باعتباره تصرف من التصرفات الواردة على عقار فإنه يتكون من أركان وله شروط وإجراءات معينة كسائر العقود، لكن الإشكال الذي يطرح في هذا الصدد، هل صيغة البيع بالإيجار تخضع لإجراءات قانونية خاصة تميزها عن غيرها من الإجراءات التي تخضع لها باقي صيغ الإسكان الأخرى؟

للإجابة على هذه الإشكالية ارتأينا تقسيم هذه الخطة إلى محورين :

المحور الأول: الإجراءات السابقة لعقد البيع بالإيجار

المحور الثاني : الإجراءات اللاحقة لعقد البيع بالإيجار

المحور الأول: الإجراءات السابقة لعقد البيع بالإيجار

إن أول إجراء يقوم به أي شخص يرغب في الاستفادة من سكن منجز بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار هو تقديم طلب الاستفادة إلى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ، ثم بعد ذلك تقوم لجنة بمعالجة مختلف الطلبات المقدمة إليها حتى تتمكن من تحديد الأشخاص المؤهلين قانونا للاستفادة من هذه السكنات⁷. وعليه سوف يتم تناول هذه النقاط التي تم ذكرها بشكل مفصل بالتطرق إلى تقديم الطلب (أولا) ومعالجة الطلب (ثانيا) .

أولا: تقديم طلب الاستفادة

باستقراء أحكام المادة 02 من القرار المؤرخ في 2001/07/23، المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك⁸، التي تعتبر تطبيقا لنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 01-

³ - المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 25 المؤرخة في 2001/04/29.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 2003/01/13، الجريدة الرسمية عدد 04 المؤرخة في 2003/01/22.

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 04-137 المؤرخ في 2004/04/21، الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 2004/04/28.

⁶ - المرسوم التنفيذي رقم 04-340 المؤرخ في 2004/11/02، الجريدة الرسمية عدد 66 المؤرخة في 2004/11/03.

⁷ - حمزة خليل ، المرجع السابق، ص 107.

⁸ - القرار المؤرخ في 2001/07/23، المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 2001/09/16.

105 السالف الذكر، نجد أن تقديم الطلب يتم في بداية افتتاح الاكتتاب لدى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ، من أجل شراء مسكن في صيغة البيع بالإيجار⁹، على أنه يجب مراعاة الشروط المحددة من قبل الوكالة من أجل اكتساب الطلب صفة القابلية¹⁰، بحيث يقوم طالب الاستفادة بسحب استمارة طلب الاستفادة من مسكن عمومي في إطار البيع بالإيجار وإرفاقها بالوثائق المذكورة في المطبوع النموذجي¹¹، ثم يقوم بتسليمها لدى الشباييك التي تفتتحها الوكالة لهذا الغرض.

ويتم تسجيل هذه الطلبات وفق ترتيب زمني فور استلامها في سجل يرقمه ويوقعه المدير العام للوكالة أو ممثله المعين قانونا لهذا الغرض .

بالإضافة إلى ذلك فإن المستفيد يرفق الطلب بتصريح شرطي يؤكد فيه صحة المعلومات التي قدمها بشأن عدم تملكه لأي عقار أو قطعة أرض للبناء وعدم استفادته مسبقا من أي مساعدة مالية من الدولة لاقتناء أو بناء مسكن.

هذا وتجب الإشارة إلى أنه، يرفق هذا الطلب مع التصريح الشرطي بالوثائق التالية:

- شهادة الإقامة أو الإيواء لا تقل عن (03) أشهر.
- كشف الراتب أو شهادة المداحيل ، أو تصريح المداحيل بالنسبة لأصحاب المهن الحرة.
- مستخرج شهادة الميلاد.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.
- و الغرض من تقديم هذه الوثائق هو تأكيد المعلومات الواردة في النموذج.

ثانيا: معالجة الطلبات

- بعد استكمال الملف من طرف المستفيد وتقديمه إلى المتعهد بالترقية العقارية تشكل لجنة ولائية تتكون من:
- المدير العام للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره رئيسا أو ممثله القانوني.
 - مدير السكن والتجهيزات العمومية بالولاية المعنية ببرنامج السكنات الموجهة للبيع بالإيجار.
 - ممثل موكل قانونا من طرف المدير العام للصندوق الوطني للسكن.

⁹ - بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية) ، دار الهدى للطباعة والنشر ، الجزائر ، سنة 2011 ، ص 137.

¹⁰ - حمزة خليل ، المرجع السابق ، ص 107.

¹¹ - حميل نورة ، عقد البيع بالإيجار ، مقال منشور بمجلة الباحث ، عدد 05 ، سنة 2007 ، ص 25.

- يمكن زيادة على ذلك توسيع هذه اللجنة عند الضرورة إلى أعضاء آخرين لا سيما ممثل الوزير المكلف بالسكن¹².

تضبط هذه اللجنة بمقرر من الوزير المكلف بالسكن¹³، وتقوم أثناء معالجتها للطلبات بإصدار ثلاث قرارات تتمثل فيمايلي:

1- تأجيل المداولة وإشعار طالب الاستفادة بإرجاء الطلب: فحسب نص المادة 04 فقرة 03 من القرار المؤرخ في 2001/07/23¹⁴، في حالة عدم تقديم طالب الاستفادة الوثائق التي سبق ذكرها كاملة مع ملاءم الفراغات الموجودة في نماذج الاستمارة المقدمة إليه، فإن اللجنة المعنية بدراسة ملفه وخلال ثمانية أيام التالية لاستلامها الملف، تشعره من خلال نموذج محدد مسبقا من طرف وكالة عدل بأنها قد أجلت المداولة، أي البث في قابلية الموافقة على طلبه من عدمها، إلى غاية تقربه من مصالح وكالة عدل من أجل إتمام الوثائق والمعلومات الناقصة، مرفوقا ببطاقة التعريف الوطنية، مع ذكر أسباب تأجيل الرد، هذا وتجب الإشارة إلى أن هذا الرد يعتبر بمثابة استدعاء¹⁵.

2- رفض الطلب: يرفض الطلب في حالة عدم استيفائه لأحد الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 01-105، كما يمكن أن يرفض أيضا في حالة ما إذا كانت التصفية على مستوى البطاقة الوطنية إيجابية فيرفض الطلب تلقائيا، وينتج عن ذلك متابعة قضائية، حيث أن وكالة عدل تقوم بإعداد بطاقة وطنية خاصة على مستوى المديرية العامة تسجل فيها المستفيدين ومن خلال هذه البطاقة والعناصر المدونة في السجلات ومن خلال القيام بالتحقيقات اللازمة مع الهيئات المعنية، تعد كشوفات إحصائية كل ثلاثة أشهر، من أجل تحليل مدى تلبية الطلب من خلال البرامج المنجزة والمخصصة للبيع بالإيجار.

تقوم اللجنة بإشعار طالب الاستفادة برفض الطلب عن طريق استمارة مخصصة لهذا الشأن، حيث يتم فيها توضيح أسباب الرفض.

¹² - أنظر المادة 5 فقرة 1 من القرار المؤرخ في 2001/07/23، المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك السالف الذكر.

¹³ - أنظر المادة 5 فقرة 2 من القرار المؤرخ في 2001/07/23، المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك السالف الذكر.

¹⁴ - تنص المادة 04 فقرة 03 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 على أنه: " تعاد الطلبات التي تنقصها المعلومات والتي لم ترفق بالوثائق المطلوبة إلى أصحابها خلال (08) ثمانية أيام من تاريخ استلامها مع الإشارة إلى سبب إعادتها "

¹⁵ - حمزة خليل، المرجع السابق، ص 111.

هذا وتجب الملاحظة أنه يحق للمعني بالأمر الاعتراض على قرار اللجنة عن طريق الطعن أمام اللجنة الوطنية للطعون المتواجدة على مستوى المديرية العامة لوكالة عدل، سواء بواسطة تنقله إلى مقر اللجنة الوطنية للطعون، و بواسطة رسالة موصى عليها، وذلك من تاريخ التبليغ¹⁶.

وتجدر الإشارة أيضا أن قرارات هذه اللجنة تكون نهائية غير قابلة لأي طعن.

3- قبول الطلب: تقبل الطلبات في حالة ما إذا كانت مستوفية للشروط المقررة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-105، ويتم برمجتها في المشاريع الحالية أو المستقبلية لوكالة عدل، حيث أنه في حالة ما إذا كان عدد الطلبات المقبولة من طرف اللجنة يفوق عدد المساكن المقرر إنجازها في إطار البيع بالإيجار، من خلال البرامج الحالية، يبلغ المترشحون غير المقبولين في البرامج الحالية كتابيا مع تبيان رتبة طلباتهم، فيبلغ المترشحون بأن طلباتهم مستوفية للشروط إلا أنه نظرا لوقوع طلباتهم في مراتب لا تسمح لهم بالاستفادة من البرنامج الحالي، فإن لهم الخيار بين الانسحاب، أو يؤكدون تمسكهم باختيارهم في البرامج المستقبلية وذلك عن طريق حضورهم إلى مقر الوكالة أو عن طريق رسالة موصى عليها، فإن اختاروا ذلك فعليهم إمضاء تعهد تجاه وكالة عدل يلتزم فيه كل مترشح بطلبه المتعلق بالاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار، المرمج في المشاريع المستقبلية لوكالة عدل¹⁷.

المحور الثاني: الإجراءات اللاحقة لعقد البيع بالإيجار

سيتم التعرض في هذا المحور إلى الإجراءات اللاحقة لإعداد عقد البيع بالإيجار والمتمثلة أساسا في تحرير عقد البيع بالإيجار بطريقة رسمية فتسجيله ثم شهره وذلك تباعا في ثلاث نقاط.

أولا: تحرير عقد البيع بالإيجار

استثناء من الأصل الذي هو الرضائية في العقود أورد المشرع الجزائري عدة نصوص قانونية تقضي بضرورة توافر قاعدة الرسمية في كل عقد من شأنه نقل، تعديل، إنشاء أو زوال حق الملكية العقارية، وعلى كل ما يرد على هذا الحق من تصرف¹⁸.

¹⁶ - أنظر المادة 12 من القرار المؤرخ في 2001/07/23، المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك السالف الذكر.

¹⁷ - حمزة خليل، المرجع السابق، ص 112.

¹⁸ - موسوي عبد الرزاق، حماية حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة تلمسان، السنة الجامعية 2007-2008، ص 14.

ما دام عقد البيع بالإيجار يرد على عقار فنزولا عند أحكام المادة 12 من الأمر رقم 70-91 المتعلق بالتوثيق¹⁹ و المادة 324 من القانون المدني الجزائري²⁰ فإن العقد يجب أن تحرر بشأنه ورقة رسمية لدى الموثق، وإلا كان مصيره البطلان ، بحيث نجد بأن المشرع الجزائري نص في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 على أن صيغة البيع بالإيجار يجب تحرر في إطار عقد مكتوب²¹ ، ونص في المادة 17 من نفس المرسوم على تحرير عقد البيع بالإيجار لدى مكتب التوثيق²² ، كما تم النص على شرط توثيق عقد البيع بالإيجار في المادة العاشرة من القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 والمحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل، وهذه المادة هي في حقيقة الأمر تطبيقا للمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السالف الذكر.

وتتجلى أهمية التوثيق بالنسبة لهذا الحق فضلا عن إتمام ركن من أركان العقد وهو الشكلية بالإضافة إلى تمكين المتعاقدين من سند تنفيذي يغنيه عن رفع دعوى صحة التعاقد²³. في أنه يتم فيه التصريح بالأقساط المدفوعة وإثبات ذلك بالوثائق وتحديد باقي الأقساط كي لا يلجأ المتعهد بالترقية إلى المراوغة وزيادة الأقساط متى شاء²⁴. كما أن المشرع الجزائري حدد في القرار المؤرخ في 2004/05/04 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار²⁵، البيانات اللازمة التي يجب أن تتوفر في عقد البيع بالإيجار تتمثل فيما يلي:

- 1- تاريخ تحرير العقد (اليوم، الشهر، السنة)
- 2- إسم الموثق وعنوانه
- 3- تحديد الأطراف بدقة (المستفيد والمتعهد بالترقية العقارية ممثلة في شخص مديرها أو نائبه)

¹⁹ - تنص المادة 12 من الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 1970/12/15 المتعلق بمهنة التوثيق، الجريدة الرسمية عدد 107، المؤرخة في 1970/12/25 على أنه: "زيادة على العقود التي تتضمن نقل العقار أو حقوق عينية عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها أو التخلي عن أسهم من شركة أو جزء منها أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تجارية أو عقود تسيير المحلات التجارية أو المؤسسات الصناعية يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر هذه العقود في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى الموثق".

²⁰ - تنص المادة 324 من القانون رقم 07-05 المؤرخ في 2007/05/13، الجريدة الرسمية عدد 31 المؤرخة في 2007/05/13 المعدل والمتمم للأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/12/26 المتضمن القانون المدني الجزائري على أنه: "العقد الشكلي يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بالخدمة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه".

²¹ - تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 على أنه: " البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب".

²² - تنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 على أنه: " يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق".

²³ - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، دار هوم للطباعة والنشر، الجزائر ، سنة 2001 ، ص 112.

²⁴ - حميل نوار ، المرجع السابق ، ص 25 .

²⁵ - القرار المؤرخ في 2004/05/04، يعدل القرار المؤرخ في 2001/07/23، المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 43 المؤرخة في 2004/07/04.

4- تعيين العقار بدقة من حيث العنوان و الموقع والمساحة العمارة الطابق تعيين ما يحتوي عليه من غرف وغيرها إضافة تحديد الأجزاء المشتركة.

5- شروط البيع بالإيجار خاصة تحديد ثمن المسكن وموضوع العقد ويعتبر الثمن في عقد البيع بالإيجار نهائيا أي غير قابل للمراجعة إضافة إلى ذكر النسب التي دفعها المستفيد من ثمن المسكن، وتحديد رزامة دقيقة لتسديد النسب الباقية من ال 25 % الأولية، كما يجب تحديد أجل دفع الثمن المتبقي من ثمن السكن ، وكذا غرامات التأخير ، وجزاء عدم التسديد²⁶.

بعد تلقي الموثق البيانات الخاصة بهوية الطرفين ، يشرع الموثق في إتمام تحرير العقد المتضمن الاتفاقات التي أقرها الطرفان ثم يذكر يستند الطرفان في مدى التزامهما وحدودهما، زيادة على النصوص السالفة الذكر إلى الوثائق التي سبق إيداعها لدى الموثق الموقع أسفله بتاريخ..... يذكره²⁷، وهذه الوثائق هي:

- عقد رسمي يثبت ملكية الأرض الأساس.

- رخصة البناء والتصاميم الملحقة.

- مشروع نظام الملكية المشتركة مطابق للقوانين المعمول بها وللقواعد المطبقة في هذا المجال.

- نسخة من الوثيقة التي تثبت هوية كل من المستأجر المستفيد وممثل الهيئة المتعهدة بالترقية العقارية مصادق عليها.

- وصل دفع يثبت الدفعة الأولى من طرف المستأجر المستفيد.

ويجب تضمين العقد بند ينص على منع المستفيد منعا باتا من تأجير المسكن كليا أو جزئيا أو استعماله

في أي نشاط حر أو تجاري، مع ضرورة الإشارة في عقد البيع بالإيجار إلى طابعه الموقوف، وأنه لا تنتقل ملكية المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار إلى المستفيد²⁸.

وفي الأخير يكتب مكان وتاريخ تحرير العقد، والتوقيع عليه من طرف الموثق، ثم يكتب عليه بالموافقة

ويوقع ممثل المتعهد بالترقية العقارية والمستأجر المستفيد ثم يسجل العقد ويشهر بالمحافظة العقارية²⁹.

هذا وتجب الإشارة إلى أنه على الموثقين عند تحريرهم وصياغتهم لهذا العقد يتعين عليهم وجوبا إتباع النموذج

المحدد بالتنظيم والملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 ، لأن إفراغ هذا العقد في النموذج يعتبر شرطا لصحته

²⁶- إيمان بوسنة، المرجع السابق، ص 140.

²⁷- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومو للطباعة، الجزائر، سنة 2003، ص 145 - 146.

²⁸- بوسنة إيمان ، المرجع السابق ، ص 140.

²⁹- عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 147.

وليس مجرد وسيلة إثبات، فلا يعد عقد البيع بالإيجار صحيحا إلا إذا تم إبرامه من طرف موثق وفق النموذج المحدد بموجب قرار وزاري ، وإن الإخلال بشرط إفراده في الصيغة النموذجية لا وجود له فلا يعتد بأي شكل آخر يتخذه الموثق لصياغته³⁰.

2- تسجيل عقد البيع بالإيجار

التسجيل هو إجراء إداري إجباري ذو طابع جبائي يقوم به موظفو مصالح الطابع والتسجيل ويتمثل هذا الإجراء في تدوين عقد رسمي في سجلات ممسوكة لهذا الغرض لدى مصالح المالية مقابل دفع رسوم مالية محددة بموجب قوانين التسجيل والطابع³¹.

ويخضع تسجيل العقود الواردة على العقارات والحقوق العينية العقارية للأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل³².

فعلى الموثق تسجيل عقد البيع بالإيجار الذي يبرمه لدى مصلحة التسجيل والطابع التابع لها مكتب التوثيق إقليميا، وذلك في أجل لا يتجاوز شهرا ، وفي حالة التأخير في التسجيل يتعرض الموثق لعقوبات جبائية دون نزع الصبغة الرسمية على العقد، بالإضافة إلى عقوبات تأديبية تمارس من قبل السلطة المختصة التي ينتمي إليها ، دون المساس باحتمال تطبيق عقوبات أخرى منصوص عليها بموجب القوانين والتنظيمات³³.

ويلزم الموثق بتحرير ملخص العقد في حافظة نسختين مسلمة له من إدارة الضرائب مجانا ويذكر فيها مايلي:

- تاريخ ورقم العقد.
- ألقاب وأسماء الأطراف وعناوين سكناتهم.
- نوع العقود والمبالغ أو القيم الخاضعة للرسوم.
- مبلغ الرسوم النسبية المستحقة والمتضمنة قرارا بمبلغ الرسوم المدفوعة موقعا بصفة قانونية.

³⁰ - زنوش طاوس، البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2010-2011، ص101.

³¹ - مقني بن عمار، مهنة التوثيق في القانون الجزائري تنظيم ومهام ومسؤوليات ، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، سنة 2013 ، ص86.

³² - الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل ، الجريدة الرسمية عدد 48 ، المؤرخة في 18/12/1976.

³³ - جميلة زايدي ، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري ، دار الهدى للطباعة والنشر ، الجزائر ، سنة 2014 ، ص114.

- ويمكن أن تنتج عن هذه العقود إعداد مستخرجات تحليلية تلخص فيها الأحكام الرئيسية للعقد تسلمها الإدارة مجاناً وترفق بالعقد³⁴.

هذا وتجب الإشارة إلى أن تسجيل عقد البيع بالإيجار يكون مجاناً حسب ما أكدته المادة 20 من قانون المالية لسنة 2005³⁵.

3- شهر عقد البيع بالإيجار

يعرف الشهر العقاري بأنه مجموع إجراءات وقواعد قانونية وتقنية تشمل كل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت كاشفة _ منشئة _ ناقلة _ معدلة أو منهية لحق عيني عقاري أصلي أو تبعي³⁶.
يعتبر الشهر العقاري إذن عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها ، إظهاراً بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها³⁷.
فحق الملكية العقارية لا يكون حجة على الغير إلا من يوم إخضاعه للإشهار العقاري طبقاً لنص المادة 793 من القانون المدني الجزائري³⁸ وكذا أحكام المادتين 15³⁹ و 16⁴⁰ من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

³⁴- فرحات عبد الحميد، النظام القانوني لعقد بيع السكنات بالإيجار طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2006-2007، ص43.

³⁵- تنص المادة 20 من القانون رقم 04-21 المؤرخ في 2004/12/29، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية عدد 85، المؤرخة في 2004/12/30 على أنه : " تعفى من رسم حق الملكية المنصوص عليها في المادة 252 من قانون التسجيل ، عملية بيع السكنات ذات الاستعمال الرئيسي للسكن التي تنازلت عنها الدولة والهيئات العمومية للسكن حسب إجراء البيع بالإيجار والسكن الاجتماعي و السكن الاجتماعي التساهمي والسكن الريفي".

³⁶- ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومو للطباعة والنشر ، الجزائر، سنة 2015 ، ص69.

³⁷- مجيد مخلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومو للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2008، ص13.

³⁸- تنص المادة 793 من القانون المدني الجزائري على أنه : " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر " .

³⁹- تنص المادة 15 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92 ، المؤرخة في 1975/11/18 على أنه : " كل حق عيني يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية " .

⁴⁰- تنص المادة 16 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري السالف الذكر على أنه : " إن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني ، لا يكون لها أي أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ شهرها في مجموع البطاقات العقارية " .

وعليه فإن إجراء الشهر يعد شرطا لنفاذ حق الملكية والحقوق العينية العقارية سواء فيما بين المتعاقدين أو في حق الغير، وهذا لأجل ضمان استقرار الملكية العقارية وزرع الثقة في المعاملات العقارية⁴¹.

من خلال ما سبق يتضح بأن عقد البيع بالإيجار الذي محله سكن منجز بأموال عمومية الغرض من إبرامه هو نقل ملكية المسكن إلى المستفيد ، وذلك لا يأتي إلا بشهر هذا العقد لدى المحافظة العقارية⁴²، لكن عقد البيع بالإيجار يختلف عن باقي البيوع العقارية ذلك أن انتقال الملكية فيه متوقف على شرط واقف وهذا حسب أحكام المادة 17 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السابق الذكر⁴³ والمادة 16 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04⁴⁴ والتي جاءت في نفس سياق المادة 17 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 ، وهو وفاء المستفيد بجميع الأقساط سواء في الآجال المحددة والمقدرة بخمسة وعشرين (25) سنة، أو قبل حلول موعد استحقاقها.

وفي نفس السياق نجد أن المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105⁴⁵ تنص على أن هذا النوع من التصرفات لا يتم شهره إلا بعد الانتهاء من دفع الأقساط النهائية وباستصدار سند ملكية ليمتد ذلك شهره.

خاتمة

من خلال إعدادنا لهذا البحث يتسنى لنا القول بأن صيغة البيع بالإيجار استحدثها المشرع الجزائري كتمهيد لسياسة سكنية جديدة، من أجل الحد من أزمة السكن، وبالفعل قد نال هذا النمط من السكنات إعجاب المواطنين بحيث كان الإقبال عليها بشكل كبير كونها تسهل لهم الاستفادة من سكنات في آجال قصيرة وبمبالغ معقولة.

وترتيبا لذلك فقد عاجلنا بشكل تفصيلي إجراءات الاستفادة من سكن منجز بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، وذلك باعتبار أن عقد البيع بالإيجار ينصب على عقار فيتطلب الأمر لكي ينعقد انعقادا صحيحا منتجا

41- فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2012، ص112.

42- حمزة خليل ، المرجع السابق ، ص122.

43- تنص المادة 17 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 على أنه : " يجب أن يحدد العقد الطابع الموقوف للبيع بالإيجار في حالة عدم احترام المستفيد أحد الشروط التي يتضمنها " .

44- تنص المادة 16 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 على أنه : " يكتسي هذا العقد طابعا موقفا ولا يقر نقل ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد " .

45- تنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 على أنه : " تنتقل ملكية المسكن موضوع هذا العقد الخاص بالبيع بالإيجار بعدما يستوفي المستفيد ثمن بيع المسكن بكامله ، تنتقل ملكية المسكن بعقد رسمي محرر أمام الموثق ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار لدى الإدارة المعنية وفقا للتشريع المعمول به " .

لجميع آثاره القانونية إتباع إجراءات سابقة ألزم المشرع المكتتب المستفيد بها وتمثل في تقديم طلب الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار مرفقا بالوثائق اللازمة، لتشرف على دراسته لجنة معالجة الطلبات يتوج عملها بإعداد قرار الاستفادة علما أن قرارات البيع بالإيجار قابلة للطعن فيها أمام اللجنة الوطنية المتواجدة على مستوى المديرية العامة لوكالة عدل، وتكون قراراتها نهائية غير قابلة لأي طعن.

واستكمالا لذلك فقد تم التعرض إلى الإجراءات اللاحقة لعقد البيع بالإيجار والمتمثلة أساسا في إفراغ هذا العقد في قالب رسمي لدى الموثق وفقا للنموذج الملحق بالقرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ثم تسجيله لدى مصلحة الضرائب لتطهير العقار من الرسوم، وأخيرا شهره لدى المحافظة العقارية لترتيب أثره العيني المتمثل في انتقال ملكية المسكن إلى المستفيد.

قائمة المراجع

المؤلفات

- 1- إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، دار الهدى للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2011.
- 2- جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر، سنة 2014.
- 3- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2001.
- 4- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2003.
- 5- فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2012.
- 6- ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية ، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2015.
- 7- مجيد مخلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2008.

الرسائل والمذكرات

- 1- حمزة خليل، النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة البلدة.
- 2- زنوش طاوس، البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2010-2011.
- 3- فرحات عبد الحميد، النظام القانوني لعقد بيع السكنات بالإيجار طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2006-2007.
- 4- موسوي عبد الرزاق، حماية حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، جامعة تلمسان، السنة الجامعية 2007-2008.

المقالات

- 1- حميل نواره، عقد البيع بالإيجار، مقال منشور بمجلة الباحث، عدد 05، سنة 2007.

النصوص القانونية

أولاً: القوانين

- 1- القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29/12/2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية عدد 85 المؤرخة في 30/12/2004.
- 2- القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007، الجريدة الرسمية عدد 31 المؤرخة في 13/05/2007 المعدل والمتمم للأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/12/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري.

ثانياً: الأوامر

- 1- الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15/12/1970 المتعلق بمهنة التوثيق، الجريدة الرسمية عدد 107 المؤرخة في 25/12/1970.
- 2- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92، المؤرخة في 18/11/1975.
- 3- الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية عدد 48 المؤرخة في 18/12/1976.

ثالثاً: المراسيم

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14/01/1997 المحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية عدد 04، المؤرخة في 15/01/1997.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 25، المؤرخة في 29/04/2001.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 13/01/2003 الجريدة الرسمية عدد 04 المؤرخة في 22/01/2003.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 04-137 المؤرخ في 21/04/2004 الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 28/04/2004.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 04-340 المؤرخ في 02/11/2004 الجريدة الرسمية عدد 66 المؤرخة في 03/11/2004.

رابعاً: القرارات

- 1- القرار المؤرخ في 23/07/2001، المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 16/09/2001.
- 2- القرار المؤرخ في 04/05/2004، يعدل القرار المؤرخ في 23/07/2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 43 المؤرخة في 04/07/2004.