



جامعة 8 ماي 1945 قالمة

كلية الحقوق والعلوم السياسية



تخصص قانون أعمال

قسم الحقوق

مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون

النظام القانوني لعقد البيع بالإيجار - AADL - نموذجاً -

تحت إشراف:

الدكتورة: حنان موشارة

إعداد الطالبتين:

➤ ريان خلة

➤ عفاف قصوري

تشكيل لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
01	أ. د. مونية شوايدية	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
02	د. حنان موشارة	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر - أ -	مشرفاً
03	أ. د. عصام نجاح	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ التعليم العالي	عضواً مناقشاً

ال

السنة الجامعية: 2022-2023



الشكر والعرفان

الحمد لله رب العالمين والسلاة على المبعوث رحمة الله محمد بن عبد الله وعلى آله وصحبه أجمعين
ومن تبعه بإحسان إلى يوم الدين.

نشكر الله ونحمد حمدا كثيرا ومباركا على هذه النعمة الطيبة نعمة العلم والبصيرة.
ففي بادية هذا العمل يسعدني أن أتقدم بالشكر للأستاذة الفاضلة "**حنان موشارة**" التي كان لنا
الشرف للعمل تحية إشرافها وإلى جميع أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية ولا أنسى بالشكر إلى
كل من علمني حرفا.

وإلى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد في إنجاز هذا البحث وإلى كل من فتح هذه
الورقات وتصفحها بعدنا.

إهداء

أهدي هذا المجهود العلمي إلي من كان مرافقا طيبا حريصا علي مصلحتي
وسندا متواصلا في جميع حالاتي، ومن أحمل اسمه بكل فخر واعتزاز أبي
الغالي.

وإلي من كان معي في كل لحظة مررت بها أمي الحبيبة
وإلي أخي وإخوتي اطال الله في عمرهم
وإلي الكتاكيت الصغار أبناء إخوتي حفظهم الله ورعاهم.
وإلي أصدقاء الدراسة.

ريان

إهداء

أتقدم بإهداء عملي المتواضع إلى:
الوالدين الكريمين أطال الله عمرهما وحفظهما
أبي الذي رعايني ووجهني لهذا التخصص
أمي التي تمننت لي بلوغ أعلى المراتب العلمية
أخي وأخواتي.
أصدقاء وزملاء الدراسة

عفاف

مقدمة



مقدمة :

إن زيادة النمو الديموغرافي خلقت العديد من المشاكل التي تواجه الدولة والتي من بينها مشكل السكن، لكون عدد المواطنين يفوق بكثير عدد السكنات الشاغرة الصالحة للسكن، فالدولة هي المسؤولة عن توفير سكنات ملائمة لمواطنيها. فالحصول على سكن يعد من بين الحقوق الضرورية والأساسية لكل مواطن جزائري من أجل توفير ظروف معيشية ملائمة ولاتقاة بأفراد المجتمع، وعليه كان لزاما على الدولة أن توفر سكنات للأشخاص الذين هم بحاجة إليها.

ولذلك فقد أقر المشرع بهذا الحق بموجب المادة 63 من القانون الدستوري الجزائري¹ والتي جاء ضمن أحكامها: "تسهر الدولة على تمكين المواطن من : ... الحصول على سكن لاسيما للفئات المحرومة....". ولأن أفراد المجتمع ليسوا متساوون من حيث الدخل المالي تكونت عدة فئات اجتماعية متباينة، ومن بين هذه الفئات نجد الفئة المتوسطة التي أولاها المشرع الجزائري اهتماما كبيرا يظهر من خلال إنشاء صيغة سكنية تتماشى مع إمكانيات هذه الفئة، إضافة إلى تأسيس الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره المعروفة بوكالة عدل "AADL" والتي تقوم بتسيير وتنظيم عملية بناء سكنات لفائدة المؤهلين للاستفادة من صيغة سكنية محددة تعرف باسم "صيغة البيع بالإيجار".

إن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره تم تأسيسها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-141 المؤرخ في 12/05/1991² فهي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وتكونت تحت وصاية وزارة السكن والعمران، فهذه الوكالة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ، وقد تبنت هذه الوكالة برنامجين سكنيين الأول سنة 2001-2002 والثاني سنة 2013 وهي الآن بصدد انجاز برنامج عدل 03، ومن بين الأهداف التي تسعى هذه الوكالة إلى تحقيقها هو القضاء على

¹ المرسوم الرئاسي 20-442 مؤرخ في 15 جمادى الاولى 1442 الموافق 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في إستفتاء أول نوفمبر 2020 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، جريدة رسمية عدد 82 صادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2020.

² المرسوم التنفيذي 91-148 المؤرخ في 12/05/1991 يتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره، الجريدة الرسمية عدد 25، الصادرة في 29/05/1991.

السكن الغير الصحي وأيضا وضع طرق وأساليب جديدة ومتطورة لبناء المساكن عن طريق برامجها، فهي تقوم بتأطير العمليات العقارية وتحسينها لمواكبة التطورات الحاصلة في هذا المجال.

ويستمد موضوع البيع بالإيجار وفقا لصيغة عدل أهميته من خصوصية الأحكام المرتبطة به ذلك أن أغلب أحكامه مختلفة عن القواعد العامة التي تطبق على عقد البيع بالإيجار، وهو ما يتوافق مع غايات الدولة من تبني هذا النوع من العقود في برامجها السكنية.

حيث تهدف هذه الدراسة إلى بيان خصوصية الإطار المفاهيمي والقانوني لعقد البيع بالإيجار وفقا لصيغة عدل AADL، وكذا دراسة مدى تميز هذا العقد عن غيره من العقود كونه يراد به تحقيق هدف معين، فهو متطور وتجسيده على الواقع حديث نوعا ما.

ذلك أن الدافع لاختيار هذا الموضوع يرجع لجملة من الأسباب الذاتية والموضوعية. حيث تتمثل الدوافع الذاتية ميولنا للمجال العقاري نظرا للأهمية التي يلعبها سواء في القطاع السكني أو القطاع الاستثماري، وكذا رغبتنا في دراسة عقد البيع بالإيجار وفقا لصيغة عدل AADL ذلك أنه بالرجوع إلى الواقع العملي نجد أن هذا النوع من العقود هو من أكثر الصيغ شيوعا في الوقت الراهن. أما الأسباب الموضوعية فتتمثل في أن الأحكام التي تنظم عقد البيع بالإيجار وفقا لصيغة عدل AADL حديثة ومغايرة بعض الشيء عن القواعد العامة المتعارف عليها مما يستلزم تحليلها ودراستها بشكل معمق وتفصيلي، إضافة إلى أن المرسوم التنفيذي الذي ينظم هذا العقد طرأت عليه العديد من التعديلات التي يمكن أن يجهلها المكتتبون في هذه الصيغة مما قد يهدر حقوقهم.

بناءً عليه ونظرا للأهمية التي ينطوي عليها هذا الموضوع نطرح الإشكالية الآتية:

ماهي خصوصية عقد البيع بالإيجار وفقا لصيغة عدل AADL؟

وفي سبيل معالجة هذه الإشكالية تم اعتماد الخطة التالية:

الخطوة

المقدمة

الفصل الأول: خصوصية عقد البيع بالإيجار AADL

المبحث الأول: الأحكام الموضوعية لعقد البيع بالإيجار AADL

المطلب الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار AADL

المطلب الثاني: تمييز عقد البيع بالإيجار AADL عما يشابهه

المبحث الثاني: الأحكام الإجرائية لعقد البيع بالإيجار AADL

المطلب الأول: قواعد انعقاد عقد البيع بالإيجار AADL

المطلب الثاني: إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار AADL

الفصل الثاني: آثار عقد البيع بالإيجار AADL

المبحث الأول: الالتزامات الناشئة عن عقد البيع بالإيجار AADL

المطلب الأول: التزامات المتعهد بالترقية العقارية - الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" -

المطلب الثاني: التزامات المستفيد

المبحث الثاني: انقضاء عقد البيع بالإيجار AADL

المطلب الأول: الانقضاء عن طريق نقل الملكية

المطلب الثاني: الانقضاء عن طريق الفسخ

الخاتمة



الفصل الأول

خصوصية عقد البيع بالإيجار

AADL



الفصل الأول: خصوصية عقد البيع بالإيجار AADL

إن تحقيق العيش الكريم والظروف المعيشية الملائمة لأفراد المجتمع لا يكون إلا من خلال توفير سكن لائق بهم فهو من بين المتطلبات الأساسية التي تحتل المرتبة الأولى لدى الدولة، لذلك فقد أولت لهذا الموضوع اهتمام كبير من أجل ترقيته وتطويره.

ويعتبر عقد البيع بالإيجار من أشكال البيوع التي لها غايات اقتصادية واجتماعية، فهو يربط بين عقدين مختلفين عقد البيع وعقد الإيجار⁽¹⁾، لذلك سيتم التطرق في هذا الفصل إلى توضيح الأحكام الموضوعية لعقد البيع بالإيجار AADL (المبحث الأول)، وإلى دراسة الأحكام الاجرائية له (المبحث الثاني).

¹-هراندي نجاة، النظام القانوني للبيع الإيجاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، الجزائر، 2019، ص 1.

المبحث الأول: الأحكام الموضوعية لعقد البيع بالإيجار AADL

إن عقد البيع بالإيجار الذي نص عليه المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم: 105-01 المتعلق بشراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك يعتبر صيغة مستحدثة نظرا للظروف الاجتماعية تلبية لحاجيات المجتمع السكنية، ولدراسة الأحكام الموضوعية لعقد البيع بالإيجار AADL لا بد من التطرق إلى مفهوم هذا العقد (المطلب الأول) وإلى تمييزه عما يشابهه (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار AADL

يعتبر عقد البيع بالإيجار AADL آلية جديدة استحدثها المشرع لبيع العقارات، لذلك سنركز في هذا المطلب على تعريف عقد البيع بالإيجار وتبيان خصائصه (الفرع الأول)، وتحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف عقد البيع بالإيجار AADL

إن تحديد تعريف شامل وموحد لعقد البيع بالإيجار أمر صعب وذلك نظرا لاختلاف التعاريف سواء من الجانب الفقهي أو القانوني.

أولا: التعريف التشريعي لعقد البيع بالإيجار.

إن المشرع الجزائري أشار في العديد من المراسيم على شروط وأحكام مشابهة لعقد البيع بالإيجار لكن تحت مسميات أخرى⁽¹⁾، إلا أنه نص عليه بشكل صريح في المرسوم التنفيذي رقم 35-97 الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وبيعها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري في المادة 07 منه والتي نصت على أنه: "هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر، أن يحول ملكا

¹ - زنوش طاوس، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016، ص 12.

عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتري إثر فترة تحدد باتفاق مشترك وحسب شروط هذا المرسوم.

يحرر العقد حسب الشكل الرسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والاشهار وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

وخلال الفترة المتفق عليها يحتفظ ديوان الترقية والتسيير العقاري، بصفته مالك العقار، بكل حقوقه و التزاماته ، أما المستأجر المشتري فيحتفظ بكل الالتزامات المرتبطة بالمستأجرين لا سيما في مجال الأعباء المشتركة⁽¹⁾.

فمن خلال هذه المادة يتبين لنا أن المشرع الجزائري قد منح لديوان الترقية والتسيير العقاري فقط الحق في التصرف وتسيير هذه العملية، كما أنه لم يتم عرض تعريف واضح لعقد البيع بالإيجار بل تم تحديد الالتزامات المترتبة عن عقد البيع بالإيجار لكلا الطرفين⁽²⁾.

تظهر غاية المشرع الجزائري في تكريس وتفعيل هذه العملية من خلال المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم، حيث عرف عقد البيع بالإيجار في المادة 2 منه على أنه: "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد اقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب"⁽³⁾، وما يلاحظ من نص هذه المادة أن المشرع استعمل مصطلح "صيغة" أي أن البيع بالإيجار بالنسبة له عبارة عن

1- المادة 07 المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14/01/1997، يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العمومية أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992، الجريدة الرسمية عدد 04، الصادرة في 15/01/1997.

2- يوسف محمد، عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون ، المجلد 03، العدد 04، تيارت ، 2019، ص 97.

3- المادة 02 المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23/04/2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 25، الصادرة في 29/04/2001.

عرض للبيع كصيغة عقدية لواقعة مادية والمتمثلة في شراء مسكن بعد دفع ثمنه كاملا في شكل أقساط إيجارية لمدة محددة⁽¹⁾.

وبالتالي فإن عقد البيع بالإيجار هو عبارة عن صيغة سكنية جديدة أضافها المشرع لتطوير وتحسين المجال العقاري وجعل هذا العقد يتكون من مرحلتين هما مرحلة الانتفاع المسبق بالمسكن تحت مسمى الإيجار ثم تنتقل إلى مرحلة امتلاكه وذلك يكون بعد انقضاء مدة الإيجار المحدد في العقد⁽²⁾، فعملية البيع بالإيجار والإيجار هما الركيزة الأساسية التي يقوم عليها عقد البيع بالإيجار إلا أنه يتم تغليب أحدهما على الآخر⁽³⁾.

ثانيا: التعريف الفقهي لعقد البيع بالإيجار.

تعددت تعاريف الفقهاء لهذا العقد لذا سيتم ذكر البعض منها كما يلي:

- عرفه محمد حسنين على أنه: "العقد الذي يريد فيه المتعاقدين الإيجار والبيع معا، فهو إيجار إلى أن يتم الوفاء بالثمن كاملا وبيع حين يتم الوفاء " (4).
- كما عرفه رمضان أبو السعود أن البيع بالإيجار يكون عندما: "يتفق شخص مع آخر على أن يؤجره شيء معين في مقابل أجره معينة و على أن يمتلك المستأجر الشيء المؤجر بعد وفائه لعدد معين من أقساط الأجرة" (5).

¹-بوعبد الله نوال، لدغش رحيمة، حماية المستهلك في إطار عقد البيع بالإيجار، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور ، المجلد 09، العدد 04، الجلفة ، 2021، ص 1048.

²-عمي حبيب، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، الجزائر، 2019-2020، ص 18.

³- يوسف محمد، المرجع السابق، ص 97.

⁴- بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية -دراسة تحليلية-، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 127.

⁵- رمضان أبو السعود، العقود المسماة -عقد الإيجار-، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1999، ص 25.

- كما عرفه الدكتور محمد حسن قاسم على أنه: "يصف المتعاقدان اتفاقهما بأنه إيجار حتى إذا ما وفى المستأجر بالأجرة المستحقة خلال المدة المتفق عليها انتقلت إليه الملكية واعتبرت الأجرة أقساطاً للثمن..."⁽¹⁾.

فمن خلال هذه التعاريف يمكن القول أن عقد البيع بالإيجار يجمع بين عقدين مختلفين هما عقد البيع وعقد الإيجار فهناك علاقة إيجارية أولية تكون لمدة معينة ثم تتحول إلى علاقة بيع عند الوفاء بكامل الثمن.

وبالتالي فهو طريقة للحصول على مسكن لفئة معينة من المجتمع إذ هي الفئة المتوسطة الدخل فيتم ذلك وفق شروط معينة يحددها القانون⁽²⁾.

تجدر الإشارة إلى أنه هناك البعض من الفقهاء عند تعريفهم لعقد البيع بالإيجار يستبعدون أن يكون محله عقارا، فعلى المثال تعريف الدكتور سمير عبد السيد تناغو بقوله: "هي عقود ترد غالبا على منقولات كآلات والأجهزة والمحلات التجارية و ينص فيها على أنها عقود إيجار وأن المقابل الذي يدفع بالتقسيط هو الأجرة ولكن يوجد شرط يقرر أنه في نهاية الإيجار ودفع جميع الأقساط فإن المستأجر يحتفظ بالشيء على سبيل الملكية ويعتبر هذا الشرط بمثابة وعد بالبيع"⁽³⁾، إلا أنه عقد البيع بالإيجار الذي تبرمه الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ليس محله منقولا بل عقارا، فمن خلال هذه التعاريف يمكن أن نستخرج أهم الخصائص التي تميز العقد المبرم من طرف هذه الوكالة وهي كالاتي:

- **البيع بالإيجار عقد محله عقار:** إذ أن محل هذا العقد يرد على السكنات المنجزة بأموال عمومية والتي يتم إعدادها لاستعمال السكني فقط، ونستنبط ذلك من خلال المادة 4 المعدلة بموجب المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 03-35 الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم

1 - محمد حسن قاسم، القانون المدني العقود المسماة" البيع- التأمين(الضمان)- الإيجار"، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان ، 2013، ص 38.

2 -موقع وزارة السكن، www.mhuv.gov.dz، تاريخ الدخول إلى الموقع 03-03-2023، ساعة التصفح 10:55.

3 - سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف، مصر، 1998، ص 9.

105-01 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك (1).

- **البيع بالإيجار عقد ملزم لجانين:** أي أن هذا العقد يترتب التزامات متبادلة على عاتق الطرفين (2)، فمن التزامات البائع المؤجر أن يقوم بتسليم الشيء محل العقد للمستأجر المستفيد الذي بدوره يجب عليه أن يلتزم بدفع الثمن على شكل أقساط شهرية مقابل انتفاعه به ونتيجة لذلك يتم نقل الملكية عند الانتهاء من دفع كل الأقساط المتفق عليها (3)، ومن بين خصائص هذا العقد أيضا أنه عقد معاوضة وذلك حسب المادة 58 من القانون المدني الجزائري، أي أن كل طرف يأخذ مقابل لما يعطيه (4).

- **البيع بالإيجار عقد مركب مزدوج:** فهذا العقد هو عبارة عن مزيج من العقود حيث امتزجت خصائص كل من عقدي البيع والإيجار لتشكل لنا عقد البيع بالإيجار وهذا هو العنصر الذي يميزه عن غيره من العقود إذ أنه في البداية يكون الإيجار وينتهي بالبيع عند تنفيذ الالتزامات التي تقع على عاتق الطرفين (5)، ويتبين أيضا أنه عقد مركب من خلال التسمية التي أطلقها المشرع على هذا العقد، فالعقد المركب هو عبارة عن مجموعة من تصرفات وعمليات قانونية غير متشابهة اندمجت من أجل تحقيق هدف معين (6).

1 - المادة 4 المعدلة بموجب المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 03-35، المؤرخ في 13/01/2003، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المؤرخ في 23/04/2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 04، الصادرة في 22/01/2003

2 - محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 39.

3 - ريف كنزة، الترقية العقارية ودورها في تحقيق برامج الصيغ السكنية الجديدة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020-2021، ص 38.

4 - نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة "عقد البيع"، الطبعة الرابعة، دار الجامعة الجيدة للنشر، مصر، 2010، ص 41.

5 - بابو جمال الدين، كريم زينب، الإيجار كآلية جديدة لبيع العقارات، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر، المجلد 13، العدد 25، بسكرة، 2021، ص 963.

6 - زغلامي حسبية، التطبيقات العملية لبيع السكنات بالإيجار في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، المجلد 3، العدد 1، 2016، ص 45.

- **البيع بالإيجار عقد فوري زمني:** يعتبر الزمن العنصر الفاصل في إضفاء هذه الميزة على عقد البيع بالإيجار فيختلف على حسب الطبيعة القانونية فمن اعتبره بيع فإنه بالتأكيد عقد فوري لأنه الزمن هنا ليس عنصر جوهري فيتم تنفيذ العقد على حسب ما حدده الطرفان من توقيت فقد يكون عند وقت الإبرام أو في اجال أخرى⁽¹⁾، أما من اعتبره إيجاراً فهو عقد زمني فعلى المستأجر المستفيد أن يقوم بدفع الأقساط المفروضة عليه خلال مدة من الزمن فهذا الأخير هنا عبارة عن عنصر أساسي، أما بالنسبة لمن اعتبر عقد البيع بالإيجار على أنه عقد ذو طبيعة خاصة فهو فوري أو زمني حسب الميزة الغالبة وأيضاً على حسب الالتزامات المنفذة⁽²⁾.

- **البيع بالإيجار عقد شكلي:** مثلما ذكرنا فيما سبق أن عقد البيع بالإيجار AADL يرد على عقار وبالتالي يوجب توفر الرسمية ليتم نقله وذلك ما نصت عليه المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السالف الذكر على أنه: "يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق..."⁽³⁾، وهو ما نصت عليه أيضاً المادة 324 مكرر من القانون المدني الجزائري بما أن هذا العقد من العقود الشكلية ويرد على عقار فإنه يحتاج إلى كتابة رسمية لدى الموثق لإتمامه.

- **البيع بالإيجار يكون فيه انتقال الملكية مؤجل:** بما أن عقد البيع بالإيجار -AADL- هو مزيج بين البيع والإيجار، فإن انتقال ملكية المسكن للمستفيد لا تتم إلا بعد انتهاء مدة

¹ - محمد يوسف الزعبي، العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون المدني، الطبعة الأولى، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2004، ص 27.

² - أبو دريالة محمد الصالح، معروف مبروك، النظام القانوني لبيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2018-2019، ص 12.

³ - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، السالف الذكر.

الإيجار المحددة بـ 25 سنة ويكون المستفيد خلال هذه الفترة قد قام بدفع كامل الأقساط التي هي عبارة عن ثمن للمسكن ومن ثمة يتم نقل ملكية المسكن⁽¹⁾.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار AADL

تكمن أهمية تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار في تحديد الأحكام التي سوف تطبق على هذا العقد، وسنقوم بدراسة كل من موقف الفقه وموقف المشرع الجزائري في تكيف هذا العقد.

أولاً: التكيف الفقهي.

اختلفت الآراء الفقهية حول تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار، فظهرت عدة نظريات بسبب هذا التضارب وسندرس أهمها كما يلي:

- **نظرية البيع بالإيجار كإيجار مقترن بوعده بالبيع:** يرى أصحاب هذه النظرية أن عقد البيع بالإيجار هو إيجار مقترن بوعده بالبيع وبالتالي يتفق كل من المؤجر والمستأجر بأن يتم نقل ملكية الشيء محل التقاعد عند نهاية مدة الإيجار ويكون ذلك بالوفاء بجميع الأقساط المتفق عليها في الآجال المحددة فلا يتم هذا الانتقال بأثر رجعي⁽²⁾.

- ومن بين أنصار هذا الرأي نجد الأستاذ جورج فيرمال الذي يرى أن البيع بالإيجار هو عبارة عن إيجار مقترن بوعده بالبيع فبالنسبة له البائع يقوم بتسليم الشيء المبيع للمشتري المستأجر ويكون ذلك في شكل إيجار لمدة محددة ، وقد يتم نقل الملكية بشكل كامل إذا قام المشتري المستأجر بدفع جميع الأقساط إلا أنه هناك ما يعاكس ذلك وهو منح خيار الشراء

¹ - فارس عبد الكريم، النظام القانوني للصيغ السكنية الموجهة للتملك في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2020-2021، ص5.

² - هراندي نجاه، المرجع السابق، ص 21.

للمستأجر عند نهاية مدة الإيجار وبالتالي يتم أخذ القرار بالشراء على حسب رغبة المستأجر⁽¹⁾.

- ونجد أيضا نظرية البيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية: فحسب الأستاذ بلاتشي الذي هو أحد أنصار هذا الرأي فإن البيع بالإيجار ما هو إلا شكل من أشكال البيع الموقوف على شرط ويتمثل هذا الأخير في الاحتفاظ بالملكية ويعتبر المبالغ المدفوعة كأقساط هي ثمن للمبيع حتى ولو اتفق الطرفان على وصفها بأنها أجرة⁽²⁾.

- كما ذهب البعض من الفقهاء إلى اعتباره إيجارا معلقا على شرط فاسخ وبيعا معلقا على شرط واقف إلا أنه الشرط في كلا الحالتين هو أن يقوم المستأجر المستفيد الذي يريد شراء مسكن بالوفاء بجميع الأقساط وبالتالي إذا تحقق هذا الشرط انفسخ الإيجار و أصبح لدينا بيع بأثر رجعي من وقت انعقاد العقد، وبناء على ذلك فإنه قبل تحقق شرط الوفاء بكامل الأقساط يكون لدينا إيجار نافذ والبيع موقوف، أما إذا لم يتحقق هذا الأخير فلا يتم عقد البيع ويعتبر كأنه لم يكن وينفسخ عقد الإيجار ويقوم المؤجر بالاحتفاظ بالأقساط على أساس أنها أجرة مستحقة عن مدة الانتفاع⁽³⁾.

وفي حقيقة الأمر يصعب القول بصحة هاته الاتجاهات لأنه كل اتجاه ينظر إلى طبيعة هذا العقد من منظور مختلف ، فالنظرية الأخيرة مثلا جعلت للعقد وصفين مختلفين إذ انه من الصعب اعتبار عقد ما إيجار وبيعا في آن واحد وذلك لاختلاف الأحكام العامة التي يسري بها كلا العقدين.

إلا أنه هناك جانب من الفقه اعتبر هذا العقد ذو طبيعة خاصة وذلك راجع للمزايا والفوائد التي يحققها لطرفي العقد، فمن خلاله يمكن للمؤجر البائع أن يحتفظ بملكية الشيء

¹ - شيخ محمد زكرياء، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2011-2012، ص 19.

² - فولان حنان، قاسمي خدوجة، البيع بالإيجار للسكنات المنجزة بأموال عمومية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2013-2014، ص 26.

³ - محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص 38.

محل العقد مع تسريع وتسهيل العمل عليه بتحصله على أقساط من الثمن في نفس الوقت، أما بالنسبة للمستأجر المستفيد الذي يرغب في الحصول على مسكن لائق مع الظروف الاقتصادية السائدة فإنه يحقق مطلبه من خلال عقد البيع بالإيجار AADL إذ ينتفع بالشيء ويقوم بتسديد ثمنه على شكل دفعات تتلاءم مع مقدرته المالية⁽¹⁾، وبالتالي فإن هذا العقد يجمع بين خصائص كل من عقد البيع والإيجار واعتباره ذو طبيعة خاصة هو الاتجاه الأقرب للصواب وذلك لاختلاف القواعد العامة لكلا العقدين.

ثانيا: التكيف التشريعي.

خص المشرع الجزائري صيغة عقد البيع بالإيجار AADL بنصوص خاصة وذلك مثلما ذكر سبقا من خلال المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل والمتمم، فمن خلال استقراءنا لأحكام المادة 2 من هذا المرسوم نجد أن المشرع كيف هذا العقد على أنه بيع فعرّفه أنه عبارة عن صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية...، فمصطلح "شراء" هنا إذا دل على شيء فإنه يدل على البيع. كذلك ما جاء ضمن أحكام المادة 19 من ذات المرسوم على أنه الملكية في هذا العقد لا تنتقل إلا بتسديد الثمن فهذا العقد بالنسبة للمشرع هو عقد بيع معلق على شرط واقف لانتقال الملكية آلا وهو تسديد الثمن⁽²⁾.

بعد الاطلاع ودراسة الأحكام الأخرى التي تم النص عليها في ذات المرسوم يتبين لنا أن المشرع قد كيف العقد على أنه إيجار أيضا ونستنتج ذلك من خلال ما جاء ضمن أحكام المادة 12 المعدلة بموجب المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 03-35 الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السالف الذكر والتي نصت على أنه يتم فسخ عقد البيع بالإيجار إذا كان هناك تأخير ولم يتم دفع ثلاثة (03) أقساط شهرية وذلك على حساب المستفيد، وهذا يدل على أن المشرع اعتبر الأقساط أجرة انتفاع ولا يمكن للمستفيد

1 - زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 43.

2 - عواد خولة، عقد البيع بالإيجار للسكنات في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020، 2021، ص 33.

استرجاعها⁽¹⁾، كما نصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل والمتمم أنه يتم رد الدفع الأولى في حالة اتخاذ قرار بالطرد ويكون ذلك بعد خصم جميع الأقساط التي لم يقم المستفيد بتسديدها وإذا ما تم أي إتلاف في المسكن فإنه يتم أيضا خصم مبلغ نفقات الإصلاح⁽²⁾، فهذه المادة عبارة عن تأكيد بأن الأقساط هي عبارة عن أجر الانتفاع بالمسكن مع عدم قدرة المستفيد من استرجاعها وهو ما يتحقق في عقد الإيجار فالمستأجر المستفيد هنا له الحق في استرداد الدفعة الأولية فقط أي 25 % من الثمن الكلي للمسكن بعد الخصومات المفروضة⁽³⁾.

استخلاصا لما سبق فإنه يتبين أن المشرع الجزائري كيف عقد البيع بالإيجار AADL على أنه ذو طبيعة خاصة فهو عقد مزدوج ومركب مثل ما رأينا في الخصائص ، فمن جهة يعتمد على تبيان خصائص عقد الإيجار ومن جهة أخرى يبين لنا أحكام متعلقة بعقد البيع فلماذا خصه المشرع بنصوص خاصة به لتفادي الملاحظات التي قد تحدث إذا تم تطبيق الأحكام العامة لكلا العقدين كل على حدى.

وهنا تجدر الإشارة إلى أنه ما جاء ضمن أحكام المادة 363 من القانون المدني الجزائري التي اعتبرت عقد البيع بالإيجار طبقا للأحكام العامة هو عقد معلق على شرط واقف ألا وهو الوفاء بالأقساط من أجل انتقال الملكية وتم إخضاعه لأحكام عقد البيع بالتقسيط⁽⁴⁾، ليس له علاقة بموضوع دراستنا، إذ أن البيع بالإيجار AADL كصيغة سكنية تهدف إلى حل أزمة اجتماعية واقتصادية، يسري عليه الأحكام المنصوص عليها في القوانين الخاصة به.

1 - المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المعدلة للمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ،السالف الذكر .

2 - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، السالف الذكر .

3 - قراشي نورية، الطبيعة القانونية لعقد البيع الإيجاري وآثاره في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون مدني أساسي كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2015-2016، ص 34.

4 - المادة 363 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة في 30/09/1975.

المطلب الثاني: تمييز عقد البيع بالإيجار AADL عما يشابهه.

عقد البيع بالإيجار AADL هو عقد مركب يبدأ بالإيجار لينتهي بالبيع، فهذا النوع من العقود يتضارب ويتشابه مع غيره من العقود الأخرى المسماة هذا من جهة ومن جهة أخرى نجد أن صيغة البيع الإيجاري وبما أنها أحد تقنيات الترقية العقارية المؤجر البائع فيها مرقى عقاري يخضع لقانون الترقية العقارية 11-04 تتشابه وتتماثل أيضا مع صيغ أخرى تخضع لنفس القانون السالف الذكر وهذا ما دفعنا إلى دراسة وإبراز أوجه التشابه والاختلاف بين عقد البيع بالإيجار عن العقود المشابهة له (الفرع الأول) وكذا تمييز صيغة البيع الإيجاري عن الصيغ المماثلة له (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تمييز عقد البيع بالإيجار عن العقود المشابهة له.

من تسمية العقد " البيع بالإيجار " نستخلص أنه بيع مسكن يكون عن طريق إيجاره بين المالك المتعهد بالترقية العقارية (وكالة عدل) والمستفيد، وعليه سننتقل إلى التفرقة بين عقد البيع بالإيجار وعقود الإيجار المختلفة أولا وبين عقد البيع بالإيجار وعقود البيع ثانيا.

أولا: تمييز عقد البيع بالإيجار AADL وعقود الإيجار.

البيع بالإيجار يتشابه ويتداخل مع مختلف عقود الإيجار وهذا ما دفعنا إلى إبراز أوجه الاختلاف بينهم حيث سنقوم بتمييز عقد البيع بالإيجار AADL عن عقد الإيجار العادي وكذا الاعتماد الإيجاري وأخيرا الإيجار المقترن بالوعد بالبيع فيما يلي:

1- تمييز عقد البيع بالإيجار AADL عن عقد الإيجار العادي.

عقد الإيجار العادي هو عقد من عقود المعاوضة والملزمة للجانبين ويسمى طرفيه المؤجر والمستأجر بحيث يلتزم المؤجر مالك العقار بعدم التعرض وإخراج المستأجر من العين المؤجرة ويجعل الطرف الآخر منتفع بشيء محل الإيجار طيلة مدة الإيجار المتفق عليها بين الطرفين⁽¹⁾، في المقابل يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار للمؤجر طيلة مدة الإيجار لقاء انتفاعه من العقار المؤجر وهو نفسه الأمر في عقد البيع بالإيجار⁽²⁾.

1 - صاحبي عبيد الفتلاوي، سعيد مبارك، طه الملاحوش، الموجز في العقود المسماة " البيع - الإيجار - المقاوله"، العائل لصناعة الكتاب، مصر 2008، ص 188.

2 - هراندي نجاه، المرجع السابق، ص 15.

إلا أنه في عقد البيع بالإيجار AADL نجد أن التزام المؤجر الوكالة بالإضافة إلى عدم التعرض إلى المستأجر تلتزم أيضا وهو الالتزام الأساسي لها بنقل ملكية العقار محل الإيجار، أما بالنسبة للمشتري فيلتزم بدفع الأقساط الشهرية طيلة مدة الإيجار إلى حين تكملة ثمن البيع كاملا عندها يمكن للمستفيد أن يتحول من مستأجر إلى مشتري ويتملك العقار، أما الإيجار العادي فبديل الإيجار لا يشكل جزء من ثمن البيع والإيجار بحد ذاته لا يرتب نقل الملكية العقار وإنما الانتفاع به فقط طيلة المدة المتفق عليها وله أن يجده أو يفسخه حسب رغبة الطرفين ، أما من حيث الشكل عقد الإيجار من العقود الشكلية مثل البيع بالإيجار⁽¹⁾، فالأول يتطلب الكتابة العرفية دون الرسمية وإن وجدت تكون للإثبات فقط وليس لانعقاد العقد، أما الثاني فهو يتطلب الكتابة الرسمية عند الموثق لينعقد العقد كما نصت عليه المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك⁽²⁾.

2- تمييز عقد البيع بالإيجار AADL والاعتماد الإيجاري:

الاعتماد الإيجاري " ليزينغ" هو عملية تجارية مالية تمويلية يقوم على اتفاق بين 03 أطراف المؤجر والمتمثل في البنوك والمؤسسات المالية أو شركات تأجير معتمدة ومؤهلة قانونا المستأجر وهو العون الاقتصادي سواء جزائري الجنسية أو أجنبي طبيعي كان أو معنوي حيث يقوم بتأجير الأصول المنقولة أو الغير منقولة ذات الاستعمال المهني أو المحلات التجارية أو المؤسسات الحرفية⁽³⁾، أما بالنسبة للطرف الثالث هو المورد مالك الأصول المنقولة أو غير المنقولة محل الاعتماد الإيجاري غير أنه بالرجوع إلى أحكام الأمر 96-06 المتعلق بالاعتماد الإيجاري نجد أن المورد وعلى رغم من أهميته الكبيرة في هذه العلاقة القانونية خاصة في علاقاته مع المستفيد ودعاوى الضمان التي يمكن أن ترفع عليه

1 - هراندي نجا، المرجع السابق، ص 16.

2 - المادة 17 من المرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك السالف الذكر: " يحرر عقد البيع بالإيجار المذكر في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق".

3 - المادة الأولى من الأمر 96-09 المؤرخ في 10/01/1996، المتعلق بالاعتماد الإيجاري، الجريدة الرسمية عدد 03، الصادرة في 14/01/1996.

في حالة عدم مطابقة الأصول المباعة للشروط المتفق عليها إلا أن أحكام الأمر 96-06 سالف الذكر لم تذكره (1).

وهذه العلاقة القانونية أو عملية الاعتماد الإيجاري مبنية على عقد الإيجار في البداية وعند نهاية المدة المتفق عليها يكون للمستأجر إما حق الخيار بالشراء أو تجديد الإيجار أو إنهائه ورد الأدوات إلى مالكيها (2)، ففي حالة حق خيار الشراء فالمستفيد من عقد ليزينغ ملزم بدفع بدل الإيجار مقابل انتفاعه بالأشياء المؤجرة حسب السعر والمكان والتواريخ المتفق عليها (3)، كما يقوم بدمن البيع لهذه الأشياء لتملكها عند نهاية مدة الإيجار وعادة يكون ثمن البيع أقل من الثمن الأصلي بسبب هلاكها وتلفها طول مدة الإيجار (4)، وهذا هو الفرق الجوهرى بين عقد الاعتماد الإيجارى وعقد البيع بالإيجار AADL، فالأول عندما يبدى المستأجر رغبته فى تملك الأشياء محل الإيجار يدفع ثمن الشراء مستقل من أقساط الإيجار وهذا الثمن عادة ما يكون أقل من الثمن الأساسى للأشياء بسبب امتلاكها طوال مدة استعمالها، وكأننا هنا أمام عقدين الأول عقد الإيجار والثانى عقد البيع وكلاهما مستقلين من حيث بدل الإيجار و ثمن البيع.

وهذا الأمر ليس كما هو عليه فى عقد البيع بالإيجار AADL، فهذا الأخير يقوم المستفيد بدفع بدل الإيجار طوال مدة انتفاعه بالعقار محل الإيجار وتعتبر هذه الأقساط جزء من ثمن الشراء فإذا ما قام المستفيد المستأجر بدفعها كاملة خلال المدة المتفق عليها بين الطرفين ينعقد عقد البيع النهائى ويتملك المستفيد المشتري العقار محل الإيجار.

كما أن الاعتماد الإيجارى ينصب على الأصول المنقولة والغير المنقولة الموجهة للاستعمال التجارى أو الصناعى أو الحرفى، فى حين أن البيع بالإيجار تكون هذه الأصول موجهة للاستعمال الشخصى فالسكن وفق صيغة البيع بالإيجار AADL يكون الاستعمال

1 - بن فرحات محمدي، الاعتماد الإيجارى فى التشريع الجزائرى، مجلة الموثق ، العدد 04 ، 2015، ص 40-41.

2 - المادة الأولى من الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجارى، السالف الذكر.

3 - المادة 39 فقرة 01 من الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجارى ، السالف الذكر.

4 - هراندى نجاة، المرجع السابق، ص20.

الشخصي للمستفيد⁽¹⁾، أما فيما يخص أطراف العقدين فالبيع بالإيجار AADL يكون بين طرفين البائع المؤجر والمشتري المستأجر في حين أن الاعتماد الإيجاري يمكن أن يكون بين 03 أطراف المؤجر المستأجر والمورد كما يمكن أن يكون بين طرفين المؤجر والمستأجر فقط⁽²⁾.

3- تمييز البيع بالإيجار AADL عن الإيجار المقترن بالوعد بالبيع.

الإيجار المقترن بالوعد بالبيع معناه أن يقوم شخص ما باستئجار عقار معين ليقيم فيه مشروعه فعندما تصبح له القدرة على شرائه وتملكه بيدي رغبته بذلك فقط مع المالك، وبالتالي يقوم المستأجر بإبرام عقد الإيجار مع المؤجر الذي يعده أنه في حالة ما أبدى رغبته في شرائه خلال مدة الإيجار مقابل ثمن معين ينعقد عقد البيع⁽³⁾. وعليه يمكن القول أن العقدين متشابهين إلا أنهما يختلفان من حيث مدى التزام الطرفين في كلا العقدين، فالبيع بالإيجار AADL عقد ملزم للجانبين ذلك أن المستأجر المستفيد عندما يدفع القسط الأخير من الإيجار أو ثمن البيع ملزم بالشراء دون أن يبدي رغبته في ذلك، عكس المستأجر في عقد الإيجار المقترن بالوعد بالبيع الذي يجب أن يبدي رغبته بالشراء وتملك العقار محل الإيجار خلال مدة الإيجار فهو له حرية اختيار الشراء أو لا، وفي المقابل المؤجر في عقد البيع بالإيجار AADL ملزم بإبرام عقد البيع النهائي الناقل للملكية للعين المؤجرة عندما يفي المستأجر بالتزامه تجاهه خلال المدة المتفق عليها⁽⁴⁾. أما المؤجر في الإيجار المقترن بالوعد بالبيع ملزم بالوعد فقط طول مدة الإيجار عند نهايته دون إبداء أي رغبة من المستأجر يسقط التزامه لذا هو ملزم لجانب واحد أو لجانبين⁽⁵⁾.

1 - بن فرحات محمد، المرجع السابق، ص 42.

2 - إلياس ناصيف، عقد الليزينغ في القانون المقارن، سلسلة أبحاث قانونية، دار الرائد للنشر والتوزيع، لبنان، 1999، ص 130.

3 - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد "عقدي الإيجار والعارية"، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص 94.

4 - زنزح طاموس، المرجع السابق، ص 54.

5 - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 39.

أيضا نجد أن ثمن البيع في عقد الإيجار المقترن بالوعد بالبيع يتناسب مع قيمة العقار محل الإيجار ومستقل تماما عن بدل الإيجار المدفوع طول مدة الإيجار من الإيجار من طرف المستأجر للمؤجر، وعليه يمكن القول أن هذا النوع من العقد مركب يتكون من عقد إيجار له شروط وبدل إيجار معين وكذا من عقد الوعد بالبيع الذي نصت عليه المادة 71 من القانون المدني الجزائري ويكونان قائمين خلال طوال مدة الإيجار⁽¹⁾.

في حين أن عقد البيع بالإيجار AADL كما اشرنا سابقا ثمن البيع يمثل أقساط بدل الإيجار كاملة بالإضافة إلى الأقساط التي تم دفعها قبل تحرير عقد البيع بالإيجار وهذا ما سيتم التطرق إليه لاحقا.

ثانيا: تمييز عقد البيع بالإيجار AADL وعقود البيع.

عقد البيع والعقود المنبثقة منه تتشابه وتتزامن مع عقد البيع بالإيجار في نقاط معينة هذا بالإضافة إلى وجود العديد من أوجه الاختلاف بينهم لذا خصصنا هذا الجزء لإبراز الاختلاف بين البيع بالإيجار AADL والبيع وكذا البيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية و البيع بالتقسيط.

1- تمييز عقد البيع بالإيجار وعقد البيع.

البيع كما عرفته المادة 351 من القانون المدني بأنه عقد يترتب التزامات لكلا الطرفين حيث يلتزم البائع بنقل ملكية الشيء محل البيع أو حق مالي آخر للمشتري، في المقابل يلتزم المشتري بدفع الثمن النقدي كاملا⁽²⁾.

فمن خلال هذا التعريف يمكن القول أن عقد البيع وعقد البيع بالإيجار AADL مختلفان من حيث:

1 - زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 54-55.

2 - المادة 35 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

1-تسمية أطراف العقد ففي عقد البيع نقول البائع والمشتري أما في البيع بالإيجار AADL نقول المؤجر البائع والمستأجر المشتري وذلك كون البيع بالإيجار عقد مركب من عقد الإيجار في البداية وبيع عند استيفاء الطرف الثاني وهو المستأجر التزامه تجاه المؤجر وذلك بدفع جميع مستحقات ثمن البيع (1).

2-أيضا من حيث التزامات الطرفين نجد أن التزام البائع يتمثل في نقل ملكية الشيء محل البيع، في المقابل المشتري ملزم بدفع الثمن كاملا وهذا لا نجده في البيع بالإيجار AADL فالبائع لا يلتزم بنقل ملكية العقار بمجرد إبرام العقد (2)، فعقد البيع بالإيجار عقد مركب إيجار وبيع كما قلنا فهو إيجار معلق على شرط فاسخ معناه أن المستأجر إذا لم يوفي ببذل الإيجار للعقار محل العقد يفسخ هذا الأخير، كما أنه يبيع معلق على شرط واقف فإذا ما دفع المستأجر المشتري ثمن العقار كاملا وفق الآجال ينعقد عقد البيع (3).

3-كما أن البيع يرد على العقارات كما يرد على المنقولات، أما في البيع بالإيجار ADL يرد فقط على العقارات وعليه نقول أن محل العقدین مختلفان نسبيا (4).

4-بالإضافة أن من بين شروط البيع أن يكون الثمن نقدي (5)، معناه إذا كان مقابل نقل ملكية الشيء محل البيع عقار آخر أو إبراء من دين لا يعتبر بيع قد يكون مبادلة وغيرها وهو نفس الأمر بالنسبة للبيع بالإيجار AADL فثمن العقار نقدي ويسدد وفق أقساط لمدة معينة (6).

1 - عواد خولة، المرجع السابق، ص 35.

2 - المادة 19 من المرسوم التنفيذي 105-01 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك، السالف الذكر.

3 - سعيد مبارك، طه الملاحويش، صاحب عبيد الفتلاوي، المرجع السابق، ص 18.

4 - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 105-01 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك، السالف الذكر.

5 - المادة 351 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري، سالف الذكر.

6 - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 105-01 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك، السالف الذكر.

5- أيضا عقد البيع العقاري تنقل ملكية السكن فيه و ذلك بإيداع العقود والوثائق الرسمية المتعلقة بالملكية العقارية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا أي محل تواجد العقار للشهر وانتقال ملكية العقار من البائع الى المشتري⁽¹⁾، في حين أن البيع بالإيجار لا تنقل ملكية السكن محل العقد إلا بعد تسديد ثمن السكن كاملا للبائع وكالة عدل بل يسجل فقط لدى مصلحة الطابع والتسجيل⁽²⁾.

2- تمييز عقد البيع بالإيجار AADL والبيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية.

البيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية مثل البيع العادي إلا أنه يكون نقل ملكية الشيء المبيع فيه معلق أو متوقف على شرط تنفيذ الطرف الآخر لإلتزامه والمتمثل في دفع الثمن ولو تم تسليم الشيء المبيع⁽³⁾، فبمجرد دفع الثمن المتفق عليه بين الأطراف المتعاقدة تنتقل ملكية المبيع وذلك بأثر رجعي من تاريخ العقد وهو ما نصت عليه المادة 363 من القانون المدني الفقرة 03⁽⁴⁾.

فعقد البيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية وعقد البيع بالإيجار AADL يعتبران وسيلة ائتمانية، فهما طرق يأخذ بهما البائع لضمان تسديد المشتري ثمن المبيع كاملا خلال المدة المحددة بينهما⁽⁵⁾ هذا من جهة. من جهة أخرى فهما مختلفان عن بعضهما البعض وذلك أن البيع بالإيجار AADL المستفيد فيه يحوز السكن كمستأجر له ويدفع بدل الإيجار ففي حالة عدم تسديده لهذه الأقساط 03 مرات متتالية يحق للبائع المؤجر أن يفسخ العقد و

1 - جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 180.

2 - المادة 19 من المرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك ، السالف الذكر

3 - المادة 363 فقرة 01 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

4 - زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 47.

5 - عواد خولة، المرجع السابق، ص 38.

يسترجع السكن المؤجر ولا ترد الأقساط المدفوعة فهي تمثل بدل إيجار مقابل انتفاع المستأجر طيلة مدة الإيجار التي شغل فيها السكن⁽¹⁾.

أما في عقد البيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية هنا البائع في حالة فسخ العقد المبرم يقدم ما تم دفعه له من الثمن من قبل المشتري إلى هذا الأخير ولا يحتفظ به كتعويض إلا إذا كان هناك اتفاق صريح بينهما ينص على ذلك⁽²⁾ ويجوز للقاضي أن يخفض من مقدار التعويض بالنظر للظروف المادة 363 الفقرة 02 من القانون المدني⁽³⁾.

وفي الأخير يمكن القول أن كلا العقدين لا يترتب عنه إمكانية تصرف المشتري في العقار إلا إذا دفع الثمن كاملا وعندها تنتقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري، وفي هذه الحالة فقط يصبح له الحق للتصرف في العقار وله الصفة لذلك مالك العقار.

3- تميز عقد البيع بالإيجار AADL والبيع بالتقسيط.

البيع بالتقسيط هو بيع يكون نفاذه متوقف على شرط واقف يتمثل في دفع جميع الأقساط المتفق عليها بين الطرفين⁽⁴⁾، ففي هذا النوع من البيع يقوم البائع بتسليم المبيع إلى المشتري ويصبح المشتري مالكا للشيء وتبرأ ذمته المالية بتسديد الثمن كاملا في شكل أقساط محددة خلال مدة معينة⁽⁵⁾. وعليه فإن المشتري في هذا النوع من البيع تنتقل ملكية العقار إليه بمجرد إبرام العقد حتى لو دفع جزء من الثمن على أن يدفع الباقي وفق أقساط محددة وفي أجال متفق عليها بين الطرفين، فهو بذلك يكون له حق التصرف في المبيع

1 - المادة 06 من المرسوم التنفيذي 03-35 المعدلة للمادة 12 من المرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، السالف الذكر.

2 - عواد خولة، المرجع نفسه، ص 39.

3 - المادة 363 فقرة 02 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري ، السالف الذكر.

4 - إفريك فريدة، مولاي فازية، عقد البيع بالإيجار، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون ، تخصص القانون الخاص الداخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، 2015، ص36.

5 - أبو دريالة محمد الصالح، معرف مبروك، المرجع السابق، ص 19.

كمالك له⁽¹⁾، أما البيع بالإيجار AADL لا يستطيع التصرف فيه إلا بعد إبرام عقد بيع نهائي وهذا بعد سداد الثمن كاملاً ، لذا يتم إدراج شرط منع المشتري من التصرف في المبيع حتى تسديد ثمنه كاملاً هذا فيما يخص البيع بالتقسيط⁽²⁾، فكلما العقدين تنتقل ملكية العقار من يوم إبرام عقد البيع إلا أنه في عقد البيع بالتقسيط انتقال الملكية حتى ولو لم يتم تسديد الثمن كاملاً وقت إبرام عقد البيع أما في البيع بالإيجار AADL تنتقل الملكية بعد سداد الثمن كاملاً وفق أقساط محددة وهذا ما نصت عليه المادة 19 من المرسوم التنفيذي 01-105 السالف الذكر⁽³⁾.

كذلك بالنسبة للثمن، ففي البيع بالتقسيط المقابل عبارة عن ثمن الشيء محل البيع فقط بينما في البيع بالإيجار AADL جزء من ثمن البيع عبارة عن بدل الإيجار طيلة مدة انتفاع المستأجر للعقار وحيازته له والجزء الآخر أي جزء من ثمن البيع في حالة تمامه يمثل مقابلاً للانتقال الملكية، كما أن البيع بالتقسيط يرد على العقارات والمنقولات أما في البيع بالإيجار AADL يرد على العقارات فقط⁽⁴⁾.

الفرع الثاني: تمييز صيغة البيع بالإيجار عن الصيغ المستحدثة.

صيغة البيع بالإيجار تتصادف مع جملة من الصيغ الأخرى تتشابه معها من حيث الغاية والمستفيد، غير أنه يوجد الكثير من أوجه الاختلاف بينهم خاصة من حيث الشروط والإجراءات ولهذا سنقوم بإبراز نقاط الاختلاف بين صيغة البيع بالإيجار AADL وغيرها من الصيغ الأخرى.

¹ - براهيم الطاهر ، عثمانى مرابط، عقد البيع بالإيجار، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية -دراسات اقتصادية- ، جامعة زيان عاشور ،المجلد 07، العدد 03، الجلفة، ص 126.

² - المرجع نفسه، ص 126.

³ - المادة 19 من المرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، السالف الذكر .

⁴ - صبري مصطفى حسن السبك، البيع بالتقسيط كصورة من صور البيوع التجارية الخاصة ماهية- و ضماناته- دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2012، ص 50-51.

أولاً: صيغة البيع بالإيجار AADL و السكن الترقوي LP .

في البداية نود أن نشير أن السكن الترقوي LP يوجد فيه 03 أصناف الترقوي العمومي LPP الترقوي المدعم LPA والترقوي الحر LPL ولكل منهما أحكام تختلف عن الأخرى من حيث شروط الاستفادة و ثمن البيع كذلك الإجراءات ونظراً إلى أن صيغة البيع بالإيجار AADL محل دراستنا قريبة من حيث الأحكام إلى الترقوي العمومي والترقوي المدعم سنركز دراستنا على هاتين الصيغتين.

1- صيغة البيع بالإيجار AADL والسكن الترقوي المدعم LPA¹.

بموجب المرسوم التنفيذي 94-308 المؤرخ في 14/10/1994 نص المشرع الجزائري على السكن الترقوي المدعم الذي كان يعرف على أنه السكن التطوري⁽²⁾، تم تغييره ليصبح سكن تساهمي ليصبح السكن الترقوي المدعم الذي عرفته المادة 04 من المرسوم التنفيذي 13-325 التي عدلت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 10-235⁽³⁾، فالسكن الترقوي المدعم LPA " هو صيغة اعتمدها الدولة من أجل مساعدة وإعانة المواطنين لاقتناء سكن باعتباره أن حق السكن من بين حقوق الإنسان، كما أن مبلغ المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة تكون حسب دخل طالب السكن، والدخل هنا نقصد به الأجرة أو الراتب الشهري لطالب السكن والذي يمكن أن يكون معاش والذي يمكن دمج الدخل الشهري للزوجين معا ليصل إلى المقدار المطلوب⁽⁴⁾.

¹ LOGEMENT PROMOTIONNEL AIDE

² - عواد خولة، المرجع السابق، ص 57.

³ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 13-325 المؤرخ في 26/09/2013، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 10-235 المؤرخ في 05/10/2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لإقتناء سكن جماعي أو بناء ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية عدد 48، صادرة في 29/09/2013 تنص على: "السكن الترقوي المدعم: سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية، جماعي أو فردي في شكل مجمع، موجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار هذا المرسوم..."

⁴ - المادة 04 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي 13-325 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة سكن جماعي أو بناء ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، السالف الذكر.

فالسكن الترقوي المدعم موجه للفئات ذات الدخل المتوسط بحيث يكون الدخل يتجاوز مرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون واقل أو يساوي ست (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

أما بالنسبة لمبلغ إعانة الدولة للمستفيد من السكن الترقوي المدعم تقدر بـ:

- 700000 دج إذا كان الدخل يتجاوز مرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون و أقل من أربع (04) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها.

- 400000 دج إذا كان الدخل يتجاوز أربع (04) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل من ست (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها⁽¹⁾.

وهذا الأخير أي مبلغ إعانة الدولة للمستفيد هو من بين أهم الفروقات بين صيغة البيع بالإيجار AADL والسكن الترقوي المدعم LPA. فمن خلال استقراءنا للمرسومين المذكورين أعلاه نجد أن المشرع الجزائري قام بالفصل بين مبلغ المساعدة المقدمة من طرف الدولة إلى طالب السكن بالنسبة للسكن الترقوي المدعم وكذا بالنسبة للسكن الموجه للبيع الإيجاري AADL حيث نجد أن الدخل الشهري للطالب يكون يتراوح بين أكثر من 24000 دج و أقل أو يساوي ست مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون ، ومبلغ الإعانة 700000 دج فقط⁽²⁾، بخلاف السكن الترقوي المدعم يكون إما 700000 دج أو 400000 دج.

وعليه يمكن القول أن الصيغتين مختلفتين من حيث مستوى دخل طالبي السكن وكذا المبلغ إعانة الدولة للمستفيد من السكن أما فيما يخص شروط الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من قبل الدولة نفسها في كل الصيغتين. كما تجدر الإشارة أن الإعانة

1 - المادة 05 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 13-325 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة سكن جماعي أو بناء ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة ، السالف الذكر .

2 - المادة 05 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 13-325 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة سكن جماعي أو بناء ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة ، السالف الذكر .

المقدمة من طرف الدولة تكون عن طريق الصندوق الوطني للسكن CNL كل حسب دخله الشهري⁽¹⁾. كما أن المتعهد بالترقية العقارية ينجز مشروع السكن إما لحسابه الخاص أو لحساب هيئات عمومية وعلى هذا الأساس نقول أن الصيغتين لهما طابع اجتماعي وترقوي⁽²⁾.

2- تمييز بين صيغة البيع بالإيجار AADL والسكن الترقوي العمومي LPP³.

السكن الترقوي العمومي صيغة جديدة نظمها المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المحدد لشروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 18-311 فالسكن الترقوي العمومي عبارة عن مشروع عقاري تنجزه المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (ENPI) لفائدة الأشخاص طالبو السكن الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-311 سالف الذكر⁽⁴⁾.

فصيغة السكن الترقوي العمومي متاحة ويستفاد من إعانة الدولة كل طالب سكن جزائري الجنسية سواء مقيم في الجزائر أو في الخارج بشرط أن يكون مسجل بصفة قانونية لدى الممثلات الدبلوماسية والقنصلية الذين تقل مداخيلهم ثلاثين (30) مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون وكذا الذين مداخيلهم أقل من ست (06) مرات الدخل الوطني الأدنى

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 94-308 المؤرخ في 04/10/1994 يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية عدد 66، الصادرة في 16/10/1994.

² - عواد خولة، المرجع السابق، ص 58.

³ logement promotionnel public

⁴ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 18-311، المؤرخ في 10/12/2018 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 14-203 المؤرخ في 15/07/2014 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية عدد 74، الصادرة في 12/12/2018.

المضمون بشرط أن يتكفل ماليا بهم من تربطه معهم صلة قرابة درجة أولى كالزوج أو الأبناء أو الأب وإن تعذر وجودهم فمن الدرجة الثانية أو الثالثة⁽¹⁾.

هذا فيما يخص طالبي السكن المقيمين في الخارج هذا وبالإضافة إلى توافر الشروط أخرى سواء بالنسبة للمقيم والغير مقيم على أرض الوطن حيث عدت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 14-203 المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 18-311 سالف الذكر شروط الحصول على السكن في إطار صيغة السكن الترقوي العمومي كالتالي:

- لا يملك أو لم يسبق له أن تملك هو أو زوجه ملكية تامة عقارا ذا استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء.

- لم يستفد هو أو زوجه من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شرائه.

- يفوق دخله ست (06) مرات ويقل عن ثلاثين (30) مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويه وهذا الشرط عدل بموجب المرسوم التنفيذي 18-311 سابقا كان يقل أو يساوي اثني عشر (12) مرة⁽²⁾.

وعليه نقول أن كلا الصيغتين البيع بالإيجار والسكن الترقوي العمومي ينتشبهان في إدراج شرط عدم الملكية التامة للعقار لطالب السكن أو زوجه وكذا لم يستفيد من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شرائه، كما أنهما يختلفان من حيث دخل طالب السكن المشروط في كلا الصيغتين كما رأينا فالدخل الشهري المشروط في صيغة الترقوي العمومي مرتفع على البيع الإيجاري.

أيضا العقد المبرم بين المتعهد بالترقية العقارية والزيون عبارة عن عقد بيع يبرم أمام الموثق ففي صيغة الترقوي العمومي يكون العقد طبقا لأحكام القانون 11-04 بين المؤسسة

¹ -المادة 03 من المرسوم التنفيذي 18-311، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، السالف الذكر.

² - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 14-203 المؤرخ في 15/07/2014، يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة في 27/07/2014.

الوطنية للترقية العقارية ENPI والمشتري⁽¹⁾، وتنتقل ملكية المسكن بمجرد إبرام عقد البيع عند تاريخ إتمام أشغال البناء ودفع المستحقات المالية من قبل المستفيد⁽²⁾. في حين أن العقد المبرم بين الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره AADL و المستفيد عبارة عن عقد بيع بالإيجار ففي أوله عبارة عن إيجار إلى غاية دفع المستفيد المستحقات المالية اللازمة ليبرم عقد نهائي وهنا تنقل ملكية السكن.

في الأخير يمكن القول أن عقد البيع بالإيجار في إطار صيغة البيع الإيجاري بين AADL والمستفيد لا ينقل ملكية السكن للمستفيد إلا بعد إتمام هذا الأخير المبالغ المالية المستحقة للدولة لشراء المسكن فهو سيسجل فقط لدى مفتشية التسجيل والطابع دون أن يشهر في المحافظة العقارية، فالشهر يكون في العقد النهائي وهذا الفرق أو الاختلاف الأساسي بين صيغة البيع الإيجاري والترقوي المدعم والعمومي، حيث يتم نقل ملكية السكن عند إبرام عقد البيع بناء على التصاميم ويصبح السكن ملك للمستفيد دون الحاجة إلى إبرام عقد آخر والبائع يتلقى الثمن حسب تقدم الأشغال.

ثانيا: التمييز بين صيغة البيع بالإيجار AADL والسكن العمومي الإيجاري.

السكن العمومي الإيجاري هو سكن ممول من قبل الدولة أو الجماعات الإقليمية (الولاية، البلدية) تتجزه دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI) لفائدة الفئات الضعيفة والمعوزة التي لا تملك سكن أو تقطن بسكنات لا تتوفر فيها النظافة وغير لائقة وتتعدم فيها شروط الحياة مثل الأحياء القصديرية⁽³⁾، فالسكن العمومي الإيجاري موجه لأصحاب الدخل الذي لا يتجاوز 24000 دج ومقيم على الأقل 05 سنوات ببلدية إقامته المعتادة⁽⁴⁾، كما

1 - المادة 06 من المرسوم التنفيذي 18-311 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي ، السالف الذكر .

2 - المادة 12 من المرسوم التنفيذي 14-203 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي ، السالف الذكر .

3 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 11/05/2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية عدد 24، صادرة في 11/05/2008.

4 - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 08-142 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، السالف الذكر .

يجب أن يكون طالب السكن يبلغ من العمر على الأقل 21 سنة عند تاريخ إيداعه لطلبه⁽¹⁾. بالإضافة إلى ذلك يجب أن لا يكون طالب السكن أو زوجه وفق صيغة السكن العمومي الإيجاري:

- يملك عقارا ذو استعمال سكني ملكية تامة.

- يملك قطعة أرض صالحة للبناء.

- استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار.

- استفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي⁽²⁾، هذا فيما يخص شق شروط الاستفادة من صيغة السكن العمومي الإيجاري أما فيما يخص شق الامتيازات فمن بين أهمها نذكر إمكانية نقل حق الإيجار للسكن الذي تسييره OPGI من المستأجر الأصلي إلى فروعه وأصوله الذي يستوفون شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 08-142⁽³⁾، هذا من جهة ومن جهة أخرى أورد المرسوم التنفيذي 16-310 حالتين استثنائيتين للأشخاص الذين يستفيدون من نقل حق الإيجار وهم الشاغلون للسكن الذي تسييره OPGI من لهم صلة قرابة أو المصاهرة وأيضا ن ليس لهم أي صلة بالمستأجر⁽⁴⁾، ولا يشترط فيهم أن يكونوا تتوفر فيهم شروط

1 - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 08-142 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، السالف الذكر.

2 - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 08-142 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، السالف الذكر.

- سابقا حسب المرسوم التنفيذي 98-42 المتعلق المؤرخ في 01/02/1998 يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي و كفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 05،الصادرة في 04/02/1998 الملغى كانت هذه الشروط تخص طالب السكن وحده دون زوجه.

3 - المادة 02 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 16-310 المؤرخ في 30/11/2016، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكفياته، الجريدة الرسمية عدد 70،الصادرة في 08/12/2016.

4 - المادة 02 الفقرة الثالثة و الرابعة المرسوم التنفيذي 16-310 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكفياته ، السالف الذكر.

الاستفادة من السكن وفق هذه الصيغة⁽¹⁾ بشرط أن يكون السكن محل نقل إيجاره مسلم أو وضع حيز الاستغلال قبل 01 جانفي 2004 و يكون التنازل عن السكن بعد مرور سنة من استغلال⁽²⁾، ويجب أن يكون نقل حق الإيجار بالنسبة للحالتين الاستثنائيتين قبل تاريخ 31 ديسمبر 2017 غير أن هذا التاريخ عدل ومدد إلى غاية 31 ديسمبر 2019 بموجب المرسوم التنفيذي 01-18⁽³⁾.

أما فيما يخص البيع الإيجاري AADL فالمستفيد لا يمكنه التنازل عن مسكنه إلا بعد نقل ملكيته إليه بصفة شرعية قانونية أي بعد إبرام عقد نهائي وشهره في المحافظة العقارية⁽⁴⁾.

فصيغة السكن العمومي الإيجاري الذي نظمته المرسوم التنفيذي 97-35 والبيع الإيجاري متشابهان من حيث النص على الشرط الجزائي والفاسخ الصريح في العقدين ، وكذا كلاهما عقدان مركبان فالأول إيجار ثم يصبح بيع ، بالإضافة إلى الإحتفاظ بالملكية للبائع أي أنها لا تنتقل إلى المستأجر المستفيد إلا بعد سداد كامل ثمن العقار كما أن كلا الصيغتين تشترطان تقديم دفعة أولية التي تمثل جزء من الثمن الكلي للسكن هذا من جهة⁽⁵⁾.

ومن جهة أخرى نجد أن كلا الصيغتين مختلفتان عن بعضهما سواء من حيث أطراف العقد فصيغة السكن العمومي الإيجاري الهيئة المالكة للسكن هي ديوان الترقية

1 - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 16-310 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته ، السالف الذكر .

2 - موشارة حنان، القيود القانونية الواردة على حق التصرف في السكنات المدعمة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في العقود و قانون الأعمال، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 01، المجلد 06، العدد 04، 2021، ص 68.

3 - منهوج عبد القادر، الحق في السكنات للفئات ذات الدخل المحدود في إطار السكن العمومي الإيجاري، مجلة نظرة على القانون الاجتماعي، المجلد 01، عدد 01، 2021، ص 10.

4 - المادة 21 من المرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، السالف الذكر .

5 - زغلامي حسبية، التطبيقات العملية لبيع السكنات بالإيجار في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري، جامعة البلديدة 2، المجلد 03، العدد 01، ص 53-54.

والتسيير العقاري تمثل المؤجر البائع أما المستأجر المشتري هو مواطن تتوفر فيه الشروط محددة من بينها أن لا يتجاوز دخله الشهري 24000 دج⁽¹⁾، وكذا من حيث الثمن أي ثمن بيع المسكن والدفعة الأولية المدفوعة في كلا الصيغتين حيث نلاحظ أن في السكن العمومي الإيجاري أقل من الدفعة في البيع بالإيجار AADL.

أما فيما يخص شروط الاستفادة من كلا الصيغتين - البيع الإيجاري AADL والسكن العمومي الإيجاري- فهي تخص على حد سواء طالب السكن وكذا زوجه⁽²⁾.

هذا كله يجعلنا نقف أمام سؤال هام و المتمثل في هل من الممكن نقل حق الإيجار من المستأجر المستفيد إلى شخص آخر مثل السكن العمومي الإيجاري ؟

وللإجابة على هذا التساؤل فإنه بمفهوم المخالفة لما نصت عليه أحكام المادة 20 من المرسوم التنفيذي 01-105 سالف الذكر نقول انه لا يمكن ذلك.

¹ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 08-142 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري ، السالف الذكر .

² - منهوج عبد القادر، المرجع السابق، ص 4.

المبحث الثاني: الأحكام الإجرائية لعقد البيع بالإيجار AADL.

البيع بالإيجار AADL صيغة حديثة النشأة مقارنة بالصيغ الأخرى، فأول برنامج للبيع بالإيجار للسكنات برمج في القرن 20 وبالتحديد سنة 2001 ثم 2002⁽¹⁾، وآخرها سنة 2013 فالمشرع الجزائري نظم البيع بالإيجار AADL بموجب المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 23 أبريل 2001 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك الذي طرأت عليه العديد من التعديلات، وهذا ما دفعنا إلى دراسة أحكام هذا المرسوم التنفيذي المعدل والمتمم، وبما أن محور دراستنا في هذا المبحث ينصب على الأحكام الإجرائية الواردة على البيع بالإيجار AADL سنتناول في البداية قواعد إنعقاد العقد الواردة على البيع بالإيجار AADL (المطلب الأول) هذا بالإضافة إلى ضرورة التطرق إلى الإجراءات الواجبة لإبرام عقد البيع بالإيجار AADL (المطلب الثاني).

المطلب الأول: قواعد انعقاد عقد البيع بالإيجار AADL

استحدثت الدولة الجزائرية صيغة جديدة للسكن موجهة لفائدة معينة من المجتمع وذلك عن طريق إيجار المسكن خلال مدة معينة لينتهي بتمليكه في إطار البيع. وهذه العملية تتطلب شروط واجب توفرها للاستفادة من صيغة البيع الإيجاري و كذا أركان لإنعقاد عقد البيع بالإيجار AADL.

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالبيع بالإيجار AADL

بما أن صيغة البيع بالإيجار حديثة الظهور والنشأة في الجزائر وجب علينا أولاً التطرق ومعرفة شروط الاستفادة من صيغة البيع الإيجاري AADL ثم تحديد الشروط الخاصة الواردة في عقد البيع بالإيجار AADL ثانياً.

¹ - موقع الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره www.aadl.com.dz ، التصفح 2023/04/16، ساعة التصفح

أولاً: شروط الاستفادة من صيغة البيع بالإيجار AADL

للظفر بمسكن في إطار البيع بالإيجار AADL المالك فيه الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره - وكالة عدل -، وجب توفر مجموعة من الشروط سواء المتعلقة بطالب السكن أو بالمسكن ذاته.

1- الشروط الواردة على طالب السكن وفق صيغة البيع بالإيجار AADL

حدد المشرع الجزائري بموجب المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدلة بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 12-432⁽¹⁾ شروط البيع بالإيجار وتتمثل في:

أ- عدم تملك عقار ملكية كاملة

أولاً يجب علينا تعريف العقار وما هو العقار المقصود في هذا الشرط، فالعقار كما عرفته المادة 683 من القانون المدني أنه الشيء الثابت المستقر بحيزه الذي إذا ما تم نقله تلف وهذا النوع يطلق عليه عقار بطبيعته، أما النوع الثاني هو العقار بالتخصيص عبارة عن منقول رصد أو وضع لخدمة عقار بطبيعته⁽²⁾ وهذا الأخير لا يدخل ضمن الشروط المتعلقة بعدم تملك عقار ملكية كاملة لطالب السكن أو زوجه ذلك كونه لا يتم شهره في المحافظة العقارية مقر تواجد العقار لأنه من بين الوثائق المطلوبة في ملف طلب السكن وفق صيغة AADL وثيقة الشهادة السلبية للفرد التي تسلم له من المحافظة العقارية المختصة والتي تمثل عدم تملك عقار ملكية كاملة تامة.

¹ - المرسوم التنفيذي 12-432 المؤرخ في 25/12/2012، يعدل المرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط و كيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار ، الجريدة الرسمية عدد 71، الصادرة في 26/12/2012.

² - المادة 683 من الأمر 75-58 القانون المدني الجزائري، السالف الذكر .

وهذا العقار سواء كان عقار سكني أو ارض صالحة للبناء⁽¹⁾، والملكية الكاملة يقصد بها أن لا تكون ملكية العقار في الشيوخ فهذا الأخير لا يعتبر ملكية كاملة و هذا المبدأ أقره القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2013/06/13 ملف رقم 0785447⁽²⁾، وهذا الأمر أو الشرط ينطبق أيضا على زوج طالب السكن وفق صيغة البيع الإيجاري AADL⁽³⁾، الذي كان سابقا لا يوجد حسب المرسوم التنفيذي 105-01.

وهنا يطرح التساؤل هل من استفاد من صيغة عدل 2001 و 2002 لا يطبق عليهم هذا الشرط المتعلق بعدم تملك زوج طالب السكن ملكية كاملة لعقار سواء سكني أو ارض صالحة للبناء بعد صدوره وفق المرسوم التنفيذي 12-432 أم تمت تصفية من لا يتوفر فيهم هذا الشرط من الاستفادة من صيغة البيع الإيجاري AADL؟

فالأشخاص الذين تم دراسة ملفاتهم قبل صدور المرسوم التنفيذي 12-432 لا يطبق عليهم هذا الشرط المتعلق بملكية زوج طالب السكن ملكية كاملة، في حين أن من تم دراسة ملفاتهم و الذين دفعوا الطعون بعد صدور المرسوم التنفيذي 12-432 تمت تصفيتهم بما يتماشى مع احكام المرسوم سالف الذكر⁽⁴⁾.

1 - المادة 06 من المرسوم التنفيذي 105-01 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، السالف الذكر.

2 - القرار رقم 0785447، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، الصادر بتاريخ 2013 /06/13 ، المبدأ: "لا حق في الاستفادة من السكن في إطار البيع بالإيجار، لمن يملك عقارا ذا استعمال سكني، ملكية كاملة الملكية علي الشيوخ ليست بملكية كاملة".

3 - المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 12-432 المعدلة للمادة 06 من المرسوم التنفيذي 105-01 الذي يحدد شروط و كيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار: "... ولم سبق له أن تملك هو أو زوجه ملكية كاملة...".

4 - مقابلة شخصية مع م . م، رئيس مصلحة المنازعات والشؤون القانونية على مستوى المديرية الجهوية وكالة عدل عنابة، بتاريخ: 2023/05/11، الساعة: 13:30 إلى 14:30.

ب- أن يكون الدخل الشهري لطالب السكن متوسط.

فحسب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 12-432 تنص على أنه يجب أن يتراوح الدخل الشهري لطالب السكن وفق صيغة AADL أكثر من 24000 دج و (06) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون⁽¹⁾، أما قبل التعديل فكان يشترط أن يكون الدخل أقل أو يساوي من 05 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون⁽²⁾. وعليه نقول أن المشرع الجزائري رفع من قيمة الدخل لطالب السكن وفق صيغة البيع الإيجاري AADL ، كما أنه من خلال المرسومين التنفيذيين رقم 01-105 و 12-432 نلاحظ أن المشرع لم ينص على الدخل الشهري لزوج طالب السكن وخاصة المرسوم التنفيذي 12-432 الذي عدل من مستوى دخل طالب السكن، إلا أنه بالرجوع إلى نموذج طلب اقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار نجد أنه من بين المعلومات المطلوبة الدخل الشهري سواء كان راتب أو معاش أو التصريح بالضريبة على المداخيل في حالة المهن الحرة هذا بالإضافة إلى التصريح بالدخل الشهري في خانة المعلومات الخاصة بالزوج هذا كله ونجد صريح العبارة: " يجب أن يتراوح دخل الأسرة: (الزوج أو الزوجة) ما بين 24000 دج كأدنى حد وست(06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون كأقصى حد" مندرجة تحت عنوان شروط الأهلية⁽³⁾.

وعليه نقول أن المشرع الجزائري وجب عليه أن يعدل من أحكام المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 12-432 المعدل للمرسوم التنفيذي 01-105 والمتمم له وبالضبط في فقرة شرط دخل طالب السكن وفق صيغة البيع بالإيجار AADL⁽⁴⁾.

¹ - المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 12-432 الذي يحدد شروط و كفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار ، السالف الذكر.

² - المادة 06 من المرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكفيات ذلك ، السالف الذكر .

³ - القرار المؤرخ في 2013/07/22 ، يعدل ويتمم القرار المؤرخ في 2001/07/23 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكفيات ذلك ، نموذج طلب اقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة في 2013/10/02.

⁴ - عواد خولة، المرجع السابق، ص 80.

2- عدم الاستفادة من مساعدة مالية من الدولة.

هذا الشرط يطبق على طالب السكن أو زوجه على حد سواء وهذه المساعدة المالية موجهة لبناء مسكن أو لشرائه (1).

فمن بين الوثائق المطلوبة لكي يستفيد شخص ما من مساعدة مالية من الصندوق الوطني للسكن (CNL) لشراء مسكن أو بنائه وثيقة أو سند تثبت ملكية ذلك الشخص لعقار ما.

وكما ذكر سابقاً أنه من بين شروط الاستفادة من البيع بالإيجار يجب على الطالب أو زوجه عدم تملك عقار ملكية كاملة هذا وبالإضافة إلى تحقيق العدالة الاجتماعية الرامية إلى تساوي جميع المواطنين من دعم الدولة لهم، وصيغة البيع بالإيجار AADL نوع من أنواع الدعم من قبل الدولة وعليه لا يتحصل الشخص من الإعانة المالية مرتين من الصندوق الوطني للسكن (CNL) لأن هذه الأخيرة تمنح مبلغ من الإعانة للمستفيد من صيغة AADL كما رأينا سابقاً (2). ؟

3- أن لا يتجاوز عمر طالب السكن 70 سنة عند تسديد آخر قسط.

معناه أن المستفيد من مسكن البيع بالإيجار AADL يجب عليه أن يدفع آخر قسط من ثمن بيع الشقة المتفق عليه قبل بلوغه سن 70 سنة (3)، هذا في حالة أنه سيسدد

1 - المادة 06 من المرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، السالف الذكر .

2 - رضا دغبار، في النظام القانوني للبيع بالإيجار " في الشروط الموضوعية"، مجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر، المجلد 12، العدد 04، بسكرة، 2012، ص 367.

3 - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 04-340 المؤرخ في 2/11/2004، يعدل المرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 69، الصادرة في 3/11/2004.

- قبل التعديل بموجب المادة 09 من المرسوم التنفيذي 01-105 تنص على: " يجب على المستفيد أن يسدد... وقبل أن يتجاوز عمره خمس وستين (65) سنة، مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن...".

ثمن المسكن وفق أقساط لمدة 25 سنة طبعاً مع خصم المبالغ الأولية المدفوعة⁽¹⁾، أما المستفيدين المسجلين في سنة 2001 و 2002 فيسدون الأقساط على 20 سنة بدلاً من 25 سنة⁽²⁾.

أما في حالة تعهد المستفيد أنه سيدفع الثمن كاملاً قبل هذه المدة أي 25 سنة فشرط السن هذا يسقط، وعليه يجب تغيير رزمة استحقاق الأقساط من قبل المتعهد بالتزقية العقارية⁽³⁾.

هذا بالإضافة إلى وجود حل آخر وضعه المشرع لصالح المواطن الذي ليست له القدرة سواء على زيادة مبالغ الأقساط من جهة ومن جهة أخرى إذا اختار الدفع عن طريق أقساط لمدة 25 سنة سيتجاوز سنه 70 سنة المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 04-340، وهذا الحل هو إبرام عقد كفالة بين المستأجر المستفيد من سكن AADL وشخص آخر على أن يكفله بتسديد آخر قسط من الثمن المنقذ عليه⁽⁴⁾.

كما أن الاستفادة من صيغة البيع بالإيجار تكون مرة واحدة لنفس الشخص⁽⁵⁾، بالإضافة إلى أنه بإمكان مستأجر ومقيم بالسكن الإيجاري العمومي الاستفادة من البيع بالإيجار AADL بشرط أن تتوفر فيه الشروط سالف الذكر مع التزامه بإرجاع الشقة إلى الهيئة المؤجرة (OPGI) في حالة قبول طلبه للحصول على سكن وفق صيغة AADL

1 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 04-340 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، السالف الذكر .

- قبل التعديل أي بموجب المادة 08 من المرسوم التنفيذي 01-105 كانت مدة تسديد ثمن البيع 20 سنة.

2 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 16-279 المؤرخ في 02/11/2016، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 01-105، المؤرخ في 23/04/2001 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 65، الصادرة في 06/11/2016.

3 - بابو جمال الدين، زينب كريم ، الإيجار كآلية جديدة للبيع-عقد البيع بالإيجار كنموذج-، مجلة صوت القانون، جامعة الجلالي بونعامة، المجلد 09، العدد 01، عين الدفلى، 2022، ص09.

4 - أنظر الملحق رقم: 04 المتضمن عقد الكفالة.

5 - المادة 06 من المرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، السالف الذكر .

(1). إلا أنه يطرح لنا تساؤل حول جنسية طالب السكن وفق صيغة AADL، فمن خلال قراءتنا لنصوص القوانين المتعلقة بالبيع بالإيجار AADL نجد أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى هذه النقطة بصريح العبارة، غير انه بالرجوع إلى الاستمارة الخاصة بطلب السكن نجد أنه من بين الوثائق الواجب تقديمها في ملف طلب السكن شهادة ميلاد مستخرجة من مكان الازيادة (أصلية رقم 12) (2)، وعليه نقول أن الاستفادة من صيغة البيع بالإيجار AADL تكون إلا لذوي الجنسية الجزائرية سواء لطالب السكن أو زوجه.

هذا وبالإضافة أن الإيداع يكون في مكان إقامة طالب السكن المتعلق بطلب السكن وفق صيغة البيع الإيجاري AADL (3).

كما يبادر إلى أذهاننا تساؤلات عدة حول شروط الاستفادة من صيغة البيع بالإيجار نذكر: هل مدة صلاحية هذه الشروط سالفة الذكر والمنصوص عليها في المادة 06 من المرسوم التنفيذي 105-01 المعدلة بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 432-12 تكون إلا وقت إيداع طلب السكن أو تمتد إلى غاية إبرام عقد البيع بالإيجار التوثيقي أو تبقى حتى الحصول على ملكية السكن المستأجر محل الاستفادة؟ أيضا في حالة فك الرابطة الزوجية بين الطرفين والتي تطرح إشكال خاصة في جزئية شروط الاستفادة من صيغة البيع الإيجاري AADL.

1 - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 105-01 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، السالف الذكر.
- تصريح شرفي (مشارك) مأخوذ من القرار المؤرخ في 2013/07/22 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ،السالف الذكر: "أصرح بشرفي... أنني:... في حالة ما إذا كنت أو أنني أقيم حاليا أنا أو زوجي(ة) بمسكن إيجاري عمومي ، فإنني التزم بشرفي في حالة قبول طلبي للحصول على مسكن في إطار البيع عن طريق الإيجار ب:

1 - إرجاع مفاتيح السكن المستأجر...."

2 - القرار المؤرخ في 2013/07/22 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، نموذج طلب اقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار، السالف الذكر.

3 - القرار المؤرخ في 2013/07/22 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، نموذج طلب اقتناء سكن في إطار البيع بالإيجار، السالف الذكر.

ان رقابة الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره AADL تبقى مستمرة الى غاية ابرام عقد البيع بالايجار التوثيقي و استلام مفاتيح السكن فهي رقابة قبلية و انية، اما فيما يخص السؤال الثاني هذه الشروط تبقى طالما الرابطة الزوجية قائمة و اذا ما تم فك هذه الاخيرة يصبح للتطبيق الحق في دفع ملف السكن⁽¹⁾.

2- الشروط الواردة على المسكن محل البيع بالإيجار AADL

توفر الشروط المتعلقة بطالب السكن لا تكفي وحدها للاستفادة من صيغة البيع بالإيجار AADL بل يجب توفر شروط أخرى مرتبطة بالسكن⁽²⁾، محل عقد البيع بالإيجار إلى جانبها والمتمثلة في شرطين كالتالي:

أ - مصادر تمويل إنجاز مساكن البيع بالإيجار AADL

من خلال نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 03-35 المعدلة للمادة 04 من المرسوم التنفيذي 01-105 سالف الذكر نستخلص أن مساكن البيع بالإيجار AADL يتم بناؤها وإنجازها بواسطة ميزانية الدولة أو الجماعات الإقليمية أو البلدية والولاية أيضا يمكن أن تمول بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى⁽³⁾.

1 - مقابلة شخصية مع م . م ، المرجع السابق.

2 - هذا بالإضافة إلى الشروط العامة الواجب توافرها في محل أي عقد والمتمثلة في أن يكون مشروع موجود أو قابل للوجود وكذا معينا أو قابل للتعيين.

3 - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 03-35 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، السالف الذكر.

- سابقا حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 01-105 كانت المساكن تتجز من ميزانية الدولة أو الجماعات الإقليمية والبلدية والولاية، ، السالف الذكر.

ب- أن تكون المساكن منجزة في إطار صيغة البيع بالإيجار AADL

معناه أن التصرف في مسكن يكون وفق عقد البيع بالإيجار المنصوص عليه بموجب المرسوم التنفيذي 105-01 المعدل والمتمم⁽¹⁾، وذلك بإيجاره في إطار عقد توثيقي "عقد البيع بالإيجار" مسجل ليتم فيما بعد تملكه بعد إقرار شرائه عند انقضاء مدة الإيجار⁽²⁾.

ثانيا: الشروط الخاصة الواردة في عقد البيع بالإيجار AADL

بالإضافة إلى الشروط القانونية التي نص عليها المشرع الجزائري لاستفادة طالب السكن من صيغة البيع الإيجاري AADL نجد أيضا أن عقد البيع بالإيجار ينفرد بشروط وأحكام خاصة يتميز بها عن غيره من العقود الأخرى وتتمثل في:

1- شرط الاحتفاظ بالملكية ومنع التصرف في المسكن محل عقد البيع بالإيجار AADL

شرط الاحتفاظ بالملكية هو شرط ائتماني بحيث أن البائع المالك للعقار يحتفظ بملكية الشيء المبيع حتى لو سلمه إلى المشتري وهذا بمثابة ضمان له لتسديد المشتري ثمن السكن

كاملا وفق ما اتفق عليه الطرفين⁽³⁾.

وعليه نقول أن المشتري له صلاحيات محدودة في السكن من استعمال فقط أما بالنسبة للإستغلال والتصرف ليس له السلطة على ذلك⁽⁴⁾، وهذا ما أكدته المادة 16 المتضمنة في نموذج عقد البيع بالإيجار، بحيث أن ملكية المسكن لا تنتقل وكذا لا يمكن

1 - بوسنة إيمان، المرجع سابق، ص 134.

2 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 105-01 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، السالف الذكر.

3 - حمدي أحمد سعد أحمد، البيع بالإيجار-دراسة قانونية بأحكام الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي-، دار الكتب القانونية، مصر 2007، ص 117.

4 - بورصا ص أمينة، نطاق الحرية التعاقدية في عقد البيع بالإيجار، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 03، العدد 05، 2018، ص 352.

إيجاره بأي صفة كانت (1)، أيضا لا يمكنه التصرف فيه وهذا ما أكدته المادة 21 من المرسوم التنفيذي 105-01 المعدل والمتمم (2).

2- الشرط الفاسخ الصريح

عقد البيع بالإيجار يمكن فسخه إذا لم يلتزم المستفيد المستأجر بالتزامه المتمثل في دفع الأقساط الشهرية في الآجال المحددة في الحساب البنكي المفتوح من طرف وكالة عدل ذات طابع صناعي وتجاري والتي تمثل الطرف المؤجر البائع المتعهد بالترقية العقارية (3).

بحيث أنه إذا تخلف المستأجر المستفيد عن تسديد 03 أقساط شهرية يتم اعذاره مرتين و إذا لم يدفع الأقساط خلال مدة 15 يوما من كل اعذار يفسخ عقد البيع بالإيجار وعلى مسؤولية المستأجر المستفيد وحده (4)، معناه أن الأقساط التي دفعها قبل فسخ العقد لا ترد له فهي تعتبر بدل إيجار طيلة مدة انتفاعه بالمسكن ما عدا الدفعة الأولى التي دفعها المستأجر المستفيد وهذا بعد خصم المتعهد بالترقية العقارية مصاريف القضاء وكذا الأقساط التي لم يدفعها والمتمثلة في 03 أقساط كحد أقصى ومختلف التكاليف الأخرى (5).

كما يطرد من المسكن الذي يشغله وذلك برفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة (6)، حتى ولو وفى المستفيد بالأقساط خارج آجال الاعذار يؤدي إلى فسخ العقد لا محال (7).

1 - المادة 16 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2021/08/30، يعدل القرار المؤرخ في 2001/07/23 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 73، الصادرة في 2021/09/26.

2 - المادة 21 من المرسوم التنفيذي 105-01 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، السالف الذكر.

3 - المادة 08 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2021/08/30 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، السالف الذكر.

4 - المادة 09 الفقرة الأولى من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2021/08/30 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، السالف الذكر.

5 - المادة 09 الفقرة الثالثة من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2021/08/30 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، السالف الذكر.

6 - المادة 06 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي 03-35 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، السالف الذكر.

7 - بورصا ص أمينة، المرجع السابق، ص 353.

3- الشرط الجزائي

نص المشرع الجزائري على أحكام الشرط الجزائي بموجب المادة 183 من القانون المدني والمتمثل في تقديم تعويض طرف لصالح طرف آخر في حالة إخلاله بالتزامه تجاهه ويكون مقدار هذا التعويض محدد مسبقا إما في العقد أو في اتفاق لاحق بين أطراف العقد⁽¹⁾، فالشرط الجزائي⁽²⁾ لا ينشأ مستقلا بل تابعا لالتزام أصلي وعليه وجوده وعدمه مرتبط بوجود الالتزام الأصلي، وكذا يشترط فيه أن يكون اتفاق بين أطراف العقد⁽³⁾.

وقد نظم المشرع الجزائري الشرط الجزائي في نص المادة 07 من نموذج عقد البيع بالإيجار والمتمثل في دفع غرامة 2 % عن كل شهر من التأخر وهذا في حالة إذا تأخر المستأجر المستفيد من دفع قسط شهري يفوق مدة شهر⁽⁴⁾.

الفرع الثاني: أركان قيام عقد البيع بالإيجار AADL

إن البيع بالإيجار AADL هو عقد، وحسب ما هو متعارف عليه فإن قيام العقد لا يكون إلا بتوفر أركانه من رضا ومحل وسبب، كما قد نجد أركان خاصة لهذا العقد تميزه عن غيره من العقود لذلك سنقوم بدراسة الركيزة الأساسية لانعقاد العقد والمتمثلة في أركانه.

1 - المادة 183 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

- العقد: يقصد به عقد البيع بالإيجار.

2- الشرط الجزائي: "الاتفاق الذي يقدر فيه المتعاقدان مسبقا التعويض الذي يستحقه الدائن إذا لم ينفذ الدائن التزامه أو إذا تأخر في تنفيذه، فهو إذن اتفاق على مبلغ محدد جزافا نظرا للإخلال بالالتزامات يدفعه المدين في الأحوال المشار إليها".

3- محمد الأمين ميزان، خولة عواد، أحكام الشرط الجزائي في عقد البيع بالإيجار الوارد على سكنات، مجلة الحضارة والسلامية، المجلد 20، العدد الأول، 2019، ص 567.

4 - المادة 07 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2021/08/30 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، السالف الذكر.

أولاً: الأركان العامة لعقد البيع بالإيجار

تتمثل الأركان العامة لهذا العقد في التراضي، المحل والسبب وهو ما سندرسه تماشياً مع مفاهيم هذا الأخير.

1- التراضي

التراضي هو عبارة عن توافق إرادتين وذلك يكون بتطابق الإيجاب والقبول من أجل إحداث أثر قانوني⁽¹⁾.

فالإيجاب هو العرض الذي يصدر من أحد أطراف العقد ليعبر عن إرادته ورغبته في إبرام العقد ويجب أن يكون العرض محدد ودقيق وجازم ويات⁽²⁾، ففي عقد البيع بالإيجار AADL يصدر الإيجاب من قبل المستفيد طالب السكن⁽³⁾، فيكون هذا التعبير في الأحكام العامة حسب المادة 60 من القانون المدني، إما باللفظ أو الكتابة أو الإشارة المتداولة عرفاً لكن يختلف الأمر بالنسبة لعقد البيع بالإيجار إذ أن المشرع جعل التعبير عن الإرادة يكون كتابياً وهو ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المعدل والمتمم السابق الذكر.

أما القبول فهو الرد على الإيجاب من طرف الموجب له والذي يجب أن يكون مطابقاً للإيجاب⁽⁴⁾، فيتم القبول في عقد البيع بالإيجار من قبل المتعهد بالترقية العقارية بعد النظر إلى طلب الاستفادة من المسكن الذي قام المستفيد بإيداعه لدى مصالح الوكالة " عدل" وتأكيداً من توفر الشروط اللازمة في طالب الاستفادة والتي سبق وأن درسناها من قبل.

1 - المادة 59 من الامر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

2 - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني النظرية العامة للالتزامات "مصادر الالتزام، العقد والإرادة المنفردة"، الطبعة الرابعة، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 103.

3 - وتجدر الإشارة إلى أن قيام المتعهد بالترقية العقارية بالإعلان عن افتتاح الاكتتاب هو مجرد دعوة للتعاقد فقط وليس إيجاباً باتاً إذ أنه لا ينعقد العقد بمجرد صدور القبول من الطرف الآخر.

4 - بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص 74.

وفي الحقيقة لا يكفي لانعقاد العقد بشكل صحيح وجود التراضي فقط بل يجب أن يصدر من أشخاص ذو أهلية فلا يكون للمتعاقد في أهليته أي عارض قد يجعله ناقص الأهلية أو فاقدها وهذا ما نصت عليه المادة 78 من القانون المدني الجزائري.

كما يجب أن تكون إرادة كلا المتعاقدين سليمة وخالية من عيوب الإرادة والمتمثلة في الغلط الذي هو تصور أشياء غير حقيقية نتيجة وهم يتكون في ذهن الشخص⁽¹⁾، أما التدليس فهو عبارة عن استعمال طرق احتيالية من قبل المتعاقد أو السكوت عن واقعة معينة لو كان للطرف الآخر علم بها لما قبل على التعاقد⁽²⁾، كما قد يعيب هذه الإرادة الإكراه الذي هو ضغط غير مشروع حيث يقوم أحد المتعاقدين بالاستعانة بوسائل مختلفة للضغط وجعل المتعاقد الآخر يشعر بالخوف وعدم الأمان فيضطر إلى إبرام عقد ما رغما عنه⁽³⁾، وبجانب كل تلك العيوب هناك أيضا الاستغلال إلا أنه لا يعقل أن نجد في عقد البيع بالإيجار AADL كل هذه العيوب ما عدا التدليس الذي قد يكون عن طريق تقديم وثائق مزورة أو التصريح بمعلومات غير حقيقية متعلقة بالمستفيد⁽⁴⁾.

2- المحل

يمثل المحل ركن في الالتزام لا في العقد⁽⁵⁾، وبما أن عقد البيع بالإيجار ملزم لجانبين فإنه يرتب التزامات على عاتق طرفيه فبالنسبة للمؤجر البائع يتمثل محل التزامه في المبيع والذي هو المسكن المراد الحصول عليه من قبل المستأجر المستفيد الذي محل التزامه هو الثمن⁽⁶⁾.

1 - علي فيلالي، التزامات النظرية العامة للعقد، الطبعة الثالثة، موفم للنشر، الجزائر، 2013، ص 174.
 2 - بوشارب إيمان، عقود خاصة، مطبوعة بيداغوجية موجهة لطلبة السنة الثالثة قانون خاص، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2023/2022، ص 14.
 3 - علي فيلالي، المرجع نفسه، ص 200.
 4 - افرك فريدة، مولاي فازية، المرجع السابق، ص 24.
 5 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 191.
 6 - أبو درباله محمد الصالح، معرف مبروك، المرجع السابق، ص 32.

ولكون هذا العقد مزدوج نلاحظ انه يتمتع بازدواجية المحل أيضا وهي المسكن والتمن فيجب توفر مجموعة من الشروط في كلاهما فبالنسبة للمبيع المتمثل في المسكن في عقد البيع بالإيجار فإنه يجب توفر 3 شروط تتمثل في:

- أن يكون المحل موجودا وممكنا ففي الأحكام العامة عندما يكون الالتزام إعطاء شيء فإنه يجب أن يكون هذا الشيء موجودا (1)، فقد نص المشرع الجزائري في المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 04-137 على أنه "يترتب على تسديد نسبة 5% من ثمن المسكن عند استلامه هذا المسكن طبقا لأحكام المادة 7 أعلاه... إعداد الهيئة المتعهدة بالترقية العقارية عقد للبيع بالإيجار" فمن خلال هذه المادة نلاحظ أن المشرع أوجب إعداد العقد قبل تسليم مفاتيح المسكن وهذا يدل على وجود المحل قبل إبرام عقد البيع بالإيجار (2).

- أن يكون المحل معينا أو قابلا للتعين: نصت المادة 94 من القانون المدني الجزائري على أنه: "إذا لم يكن محل الالتزام معينا بذاته وجب أن يكون معينا بنوعه ومقداره وإلا كان العقد باطلا" وبالتالي فإن المسكن محل عقد البيع بالإيجار يجب أن يكون معينا أي أنه معلوما علما كافيا نافيا للجهالة من خلال تحديد أوصاف هذا المسكن ومحتوياته وحدوده (3).

- أن يكون المحل مشروعاً: أي أن لا يكون هذا المحل مخالف للنظام العام والآداب العامة وبالتالي فعلى المستفيد في إطار البيع بالإيجار أن يستغل هذه السكنات وفق ما أعدت له فهي ذات استعمال سكني وأن لا يقوم بأعمال غير قانونية فيها كالدعارة مثلا (4).

- أما بالنسبة للتمن الذي هو المحل الثاني في عقد البيع بالإيجار مثله مثل المحل الأول يجب توفر شروط معينة تتمثل في:

1 - بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 140.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 04-137 المؤرخ في 2004/04/21 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شروط و كفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات اخرى في إطار البيع بالإيجار ، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 2004/04/28.

3 - دريد محمود علي، النظرية العامة "للتزام مصادر الالتزام"، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2012، ص 185.

4 - افريك فريدة، مولاي فازية، المرجع السابق، ص 27.

- أن يكون الثمن نقداً: وهو ما جاء ضمن أحكام المادة 351 من القانون المدني الجزائري إذ يشترط أن نقل ملكية الشيء للمشتري لا يكون إلا بمقابل ثمن نقدي وهو ما أشارت إليه المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 04-137 السالف الذكر، فيلتزم المستفيد بدفع مبلغ من النقود إلى المتعهد بالترقية العقارية من أجل نقل الملكية إليه⁽¹⁾.

- أن يكون الثمن مقدراً أو قابلاً للتقدير: يختلف هذا الشرط عما هو متواجد في القواعد العامة إذا أن المشرع الجزائري في عقد البيع بالإيجار AADL جعل تحديد الثمن في هذا العقد شيء وجوبي إلزامي ولا يمكن تغييره وهذا ما جاء ضمن أحكام المادة الأولى من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار⁽²⁾.

- أن يكون الثمن جدياً: بما أن الثمن في عقد البيع بالإيجار يكون محدد ومقدر بالنظر إلى الكلفة النهائية لانجازه أي أن عملية تحديده تكون مدروسة وحقيقية بشكل مسبق من طرف المتعهد بالترقية العقارية فنتيجة لذلك لا بد أن يكون الثمن جدياً⁽³⁾.

3- السبب:

السبب هو ركن أساسي في العقد مثله مثل الأركان الأخرى فلا ينعقد العقد من دونه، فالسبب هو الدافع أي الغرض والهدف الذي يريد المتعاقد الوصول إليه من وراء التزامه، وليتم هذا الركن يجب أن يكون مشروعاً وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة وإلا كان العقد باطلاً⁽⁴⁾.

¹ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 04-137 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة باموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، السالف الذكر.

² - شيخ محمد زكرياء، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 43.

³ - فولان حنان، قاسمي خوجة، المرجع السابق، ص 34.

⁴ - المادة 97 من الامر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

إن عقد البيع بالإيجار AADL وبالمفهوم الحديث فإن السبب هو التزام المتعهد بالترقية العقارية بنقل ملكية المسكن إلى المستفيد من أجل الحصول على ثمن أما بالنسبة للمستفيد فإن سبب التزامه بدفع الثمن هو من أجل تملكه ذلك المسكن (1).

ثانيا: الأركان الخاصة لعقد البيع بالإيجار.

إن توافر الأركان الثلاثة الرضا المحل والسبب في عقد البيع بالإيجار غير كافي لإبرامه إذ يتميز هذا العقد بأركان خاصة ليتم إبرامه بشكل نهائي و التي تتمثل في:

إفراغ عقد البيع بالإيجار في شكل رسمي

إن انعقاد العقد في الأساس يكون من خلال توفر الأركان الثلاثة إلا أنه هناك بعض العقود التي يجب توفر ركن الشكلية لانعقادها بشكل تام (2)، فمن بين هذه العقود نجد عقد البيع بالإيجار فقد نص المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل والمتمم في المادة 17 منه على أنه " يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب الموثق... " وبالتالي فإنه يجب تحرير هذا العقد لدى الموثق بشكل رسمي و وفق نموذج محدد بموجب قرار تعده الوزارة وتكمن ضرورة وأهمية هذا الإجراء في أن يتحصل كل متعاقد على سند تنفيذي يضمن له تنفيذ كل الالتزامات المفروضة على كلا طرفي العقد وأيضا من خلاله يتم التصريح بالأقساط التي تم دفعها وإمكانية إثبات ذلك بالوثائق، كما يمكن أيضا من معرفة وتحديد باقي من أقساط لضمان عدم زيادتها من طرف المتعهد بالترقية العقارية (3)، وبما أن عقد البيع بالإيجار هو عقد يرد على عقار فقد أوجب المشرع إفراغه في شكل رسمي مع مراعاة الإجراءات القانونية المنصوص عليها وكذلك تسجيل وشهر هذه المعاملات وهو ما سنتطرق إليه بشكل من التفصيل في الإجراءات اللاحقة لتحرير عقد البيع بالإيجار.

1 - شيخ محمد زكريا، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 44.

2 - المادة 324 من الامر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

3 - شرشاري فاطنة ، النظام القانوني لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2015/2014، ص 35.

المطلب الثاني: إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار AADL

إن عقد البيع بالإيجار كغيره من العقود يمر بمراحل وإجراءات لإبرامه، فقد تكون هذه الإجراءات سابقة لتحريم العقد (الفرع الأول) وقد تكون إجراءات لاحقة لتحريم العقد (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الإجراءات السابقة لتحريم العقد

يقوم المستفيد من عقد البيع بالإيجار بالعديد من الإجراءات والخطوات من أجل الحصول على المسكن محل هذا العقد، وهو ما جاء ضمن أحكام المادة 15 من المرسوم التنفيذي 105-01 سالف الذكر على أنه: "يقدم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى متعهد بالترقية العقارية المعني بعد تحريره على مطبوع يحدد نموذج الوكيل المكلف بالسكن، ويرفع الطلب خلال أجل يحددها المتعهد بالترقية العقارية في إعلانات إخبارية"

كما تنص المادة 16 من ذات المرسوم التنفيذي على أنه: "تعالج الطلبات حسب الشروط و الكيفيات المحددة بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن"

وبالتالي يتبين لنا أنه من أجل إمكانية تطبيق ما تضمنته المادتان لا يكون إلا عن طريق قرار من الوزير المكلف بالسكن والمتمثل في القرار 2001/07/23 الذي يحدد شروط

معالجة طلبات شراء الساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك⁽¹⁾.

أولاً: تقديم الطلب من أجل شراء مسكن

يتم تقديم الطلب عند افتتاح الاكتتاب لدى الجهات المعنية والمتمثلة في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره وذلك بهدف شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار وفق

¹ - المادة 15-16 من المرسوم التنفيذي 105-01 يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، السالف الذكر .

شروط يتم تحديدها في التنظيم المعمول به في هذا المجال ويقدم هذا الطلب لدى الشبايبك التي تخصصها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (1).

يكون طلب الاستفاضة محرر على مطبوعة خاصة محددة بموجب قرار، حيث يقوم طالب الاستفاضة بملاً استمارة تتضمن مجموعة من المعلومات الخاصة به منها معلومات شخصية ومهنية وأخرى متعلقة بالزوج صاحب الطلب مرفقة بأسئلة خاصة حول إمكانية امتلاكهم لأي عقار آخر، كما يحتوي هذا النموذج على شروط الأهلية الواجب توفرها لدى طالب السكن مع الوثائق الواجب تقديمها وفي آخر الاستمارة نجد تصريحاً شرفياً والذي يجدر على كل من صاحب الملف وزوجه المصادقة عليه لدى مصالح الإدارية المتخصصة والحرص على دقة وصحة المعلومات المقدمة في هذا الطلب (2).

بعد إتمام عملية إيداع طلبات الشراء يتم تسجيل بشكل فوري ووفق ترتيب زمني في سجل مرقم وموقع من قبل المدير العام للوكالة أو ممثله القانوني الذي تم تعيينه من أجل هذا الغرض، ثم يتم معالجة هذه الطلبات من طرف لجنة حسب ترتيب زمني فمن قام بإيداع ملفه أولاً يعالج ملفه، أما بالنسبة للطلبات التي تكون المعلومات فيها ناقصة أو الوثائق المطلوبة غير موجودة فإنها تعاد إلى أصحابها خلال ثمانية أيام من تاريخ استلامها مع ذكر سبب إعادتها (3).

وتجدر الإشارة إلى أنه منذ سنة 2013 أصبح تقديم هذا الطلب يتم إلكترونياً على موقع وكالة " عدل " www.aadl.com.dz وهذا من أجل تسهيل الإجراءات ومواكبة التطورات

1 - المادة 2 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة في 2001/09/16.

2 - المادة 5 التي تعدل نموذج طلب شراء سكن في إطار البيع بالإيجار من القرار المؤرخ في 2013/07/22، الذي يعدل ويتمم القرار المؤرخ في 2001/07/23 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، جريدة الرسمية عدد 49، صادرة في 2013/10/02.

3 - المادة 4 من القرار 2001/07/23 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، السالف الذكر.

التكنولوجية الحاصلة ويتم إرسال الوثائق الإدارية المطلوبة عن طريق البريد إلى المديرية العامة لووكالة "عدل" (1).

ثانيا: معالجة الطلبات

إن عملية معالجة الطلبات تتم عن طريق تشكيل لجنة يرأسها المدير العام للوكالة أو ممثله الموكل قانونا مع عضوين آخرين هم ممثل موكل قانونا من طرف المدير المكلف بالسكن في الولاية المعنية ببرنامج السكنات الموجهة للبيع بالإيجار والذي نلاحظ سابقا في القرار 2001/07/23 كان العضو هو مدير السكن والتجهيزات العمومية وتغير في القرار 2013/07/22 بممثله القانوني وهذا لتسهيل وتسريع وتيرة معالجة هاته الطلبات لأن مدير السكن والتجهيزات العمومية قد ينشغل مع برامج أخرى للترقية العقارية مما قد يعرقل ويبطئ هذه العملية، أما العضو الثاني فهو ممثل موكل قانونا من طرف المدير العام للصندوق الوطني للسكن ويمكن توسيع وزيادة أعضاء هذه اللجنة عند الضرورة (2).

عندما تجد لجنة معالجة الطلبات أن عدد الطلبات المستوفية للشروط التأهيلية التي تم الموافقة عليها قد فاق عدد مساكن البرنامج المقرر فإنه في هذه الحالة يتم إبلاغ المترشحين غير المقبولين كتابيا مع توضيح رتبة طلباتهم أي توضيح سبب الرفض حاليا ودعوتهم إلى تمسك برغبتهم في اختيار البرامج السكنية المستقبلية المتعلقة بالبيع بالإيجار، فعلى كل شخص راغب بذلك تأكيد طلبه الأول برسالة موصى عليها (3)، ليتم فيما بعد وفق ترتيب زمني إيداع الطلب من طرف اللجنة والتي تقوم بدورها بمعالجة الطلبات بمجرد الإعلان عن

1 - زايدي حميد، عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري، المجلة النقدية، جامعة مولود معمري، المجلد 2، العدد 2، تيزي وزو، 2016، ص 107.

2 - المادة 2 من القرار المؤرخ في 2013/07/22، المعدلة للمادة 5 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، السالف الذكر.

3 - المادة 6 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، السالف الذكر.

برامج سكنية جديدة وطبعا حسب عدد السكنات المسجلة في هذا البرنامج مع إلزامية التحقيق من الشروط السابقة ذكرها لتحديد إمكانية الترشح للطلاب (1).

عند الانتهاء من معالجة الطلبات يتم إفراغ أشغال اللجنة في محضر يوقعه جميع أعضائها يحتوي هذا الأخير على بيانات كل المترشحين الذين تم معالجة ملفاتهم ثم إرسال نسخة منه إلى الوزير المكلف بالسكن مع إلزامية تسجيل المستفيدين في بطاقة وطنية خاصة لهذه العملية والتي تفتح على مستوى المديرية العامة للوكالة الوطنية لتحسين السكن وترقيته والتي تعد كشوفات إحصائية كل ثلاثة أشهر من أجل معرفة مدى سيرورة البرامج المنجزة والمخصصة للبيع بالإيجار ثم إرسالها إلى الوزير المكلف بالسكن (2).

لا ينتهي عمل الوكالة في هذه المرحلة هنا بل عليها إبلاغ المستفيدين الذين تم قبول ملفاتهم من طرف اللجنة ويكون ذلك بالطرق الالكترونية أو برسالة موصى عليها (3)، فعلى هؤلاء دفع 10 % من ثمن السكن وهذا يعتبر كالتزام نهائي بالشراء ويودع وصل هذا الدفع لدى مصالح الوكالة ليرفق بملف المستفيد (4)، وتجدر الإشارة إلى أنه يمكن الطعن في قرار اللجنة أمام لجنة خاصة منشأة بمقرر من الوزير المكلف بالسكن (5)، وتتكون هذه اللجنة حسب المادة الأولى من المقرر رقم 85 المؤرخ في 2001/08/01 الذي يحدد تشكيلة لجنة الطعن الخاصة بطلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار من 5 أعضاء يرأسها مدير الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره والملاحظ في هذا المقرر أنه لم يتم وضع أجال

1 - المادة 6 من القرار المؤرخ في 2001/07/23، المعدلة بموجب المادة 3 من القرار المؤرخ في 2013/07/22 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، السالف الذكر.

2 - المادة 7-8 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، السالف الذكر.

3 - المادة 2 من القرار المؤرخ في 2021/08/30 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 73، الصادرة في 2021/09/26.

4 - المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 04-137 الذي يحدد شروط و كيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، السالف الذكر.

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

مضبوطة للفصل في الطعن المرفوع أمام هذه اللجنة ولا كفاءات ذلك وبالتالي عدم تحقيق الغاية المرجوة من هذا المقرر آلا وهي حماية الطاعن (1).

الفرع الثاني: الإجراءات اللاحقة لإبرام عقد البيع بالإيجار AADL

البيع بالإيجار بما انه عقد يجمع بين وكالة عدل والمستفيد من المسكن، إذا يستوجب تحريره في قالب رسمي هذا بالإضافة إلى تسجيله وكذا شهره وهذا ما سنتناوله فيما يلي:

أولاً: التوثيق

عقد البيع بالإيجار AADL بما انه يرد على عقار يشترط فيه لزاما الرسمية وهذا طبقا لنص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني (2)، ويتم تحريره لدى شخص مؤهل بذلك موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة (3)، وبالرجوع للمادة 17 من المرسوم التنفيذي 105-01 نجدها تنص على أن محرر عقد البيع بالإيجار هو الموثق ضابط عمومي (4)، تحت طائلة البطلان ويتم تحريره وفق نموذج معد من طرف الوزارة المتضمن في القرار المؤرخ في 2021/08/30 (5).

والهدف أو الغاية من تحرير عقد البيع بالإيجار في قالب رسمي ما يلي:

- قيام العقد بحد ذاته فهو يتطلب الشكلية الرسمية تحت طائلة البطلان المطلق .
- عقد البيع بالإيجار يمثل سند تنفيذي كونه محرر من طرف موثق وهذا طبقا لنص المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فهو يضمن وفاء الطرفين بالتزاماتهم.

1 - زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 101.

2 - المادة 324 مكرر 01 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

3 - المادة 324 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

4 - المادة 17 من المرسوم التنفيذي 105-01 الذي يحدد شروط وكفاءات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكفاءات ذلك، السالف الذكر.

5 - القرار المؤرخ في 2021/08/30 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، السالف الذكر.

- كتابة المبالغ والتصريح بها، المدفوعة من قبل المستفيد في العقد مع وصولات الدفع البنكية في حساب وكالة عدل وكذا تحديد الأقساط الواجب دفعها شهريا والمدة اللازمة لذلك⁽¹⁾، ويتم إبرام عقد البيع بالإيجار عند دفع آخر قسط من مبلغ المساهمة الأولية بين وكالة عدل والمستفيد⁽²⁾.

ثانيا: تسجيل عقد البيع بالإيجار

بعد تحرير عقد البيع بالإيجار AADL من طرف الموثق يتم تسجيله لدى مصلحة الطابع و التسجيل التابعة للدائرة مقر تواجد مكتب الموثق⁽³⁾، ويتم إيداع العقد الأصلي مع ملخص له للتسجيل ، ويكون تسجيله مجانا وهذا طبقا لنص المادة 258 فقرة 07 حين تنص على: "تعفى من رسم نقل الملكية... حسب إجراء البيع بالإيجار..."⁽⁴⁾.

فإجراء التسجيل عبارة عن عملية جبائية محضنة وليس لها أي علاقة بنقل ملكية العقار موضوع العقد وهذا ما نصت عليه المادة 40 من القانون 06-02 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق الملغى للقانون 88-27⁽⁵⁾.

أما بالنسبة للشهر العقاري فهو إجراء يترتب عنه نقل ملكية العقار موضوع العقد إلى المشتري ويتم الشهر على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا وهذا النوع من الشهر يكون إلا في العقارات فقط سواء مبنية أو غير مبنية.

وعليه يطرح التساؤل التالي: هل عقد البيع بالإيجار يشهر أم لا؟

1 - زيتوني طارق، عقد البيع بالإيجار طبقا للقانون الجزائري، مجلة جيل الأبحاث ، العدد 48 ، 2021 ، ص 70 .
 2 - المادة 75 الفقرة الأولى من الأمر 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية عدد 81، الصادرة في 18/12/1976.
 3 - أبو دريالة محمد صالح، معرف مبروك، المرجع السابق، ص 44
 4 - المادة 258 الفقرة السابعة من الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل، السالف الذكر .
 5 - حمليل نورة، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، المجلد 05، عدد 05، 2007، ص 25.

بالرجوع إلى أحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي 01-105 نجد أن انتقال ملكية المسكن للمستفيد لا تكون إلا بعد سداد ثمن المسكن كاملاً⁽¹⁾، إذن نستخلص أن عقد البيع بالإيجار لا يترتب عنه نقل ملكية السكن وبالتالي لا يتم الشهر في المحافظة العقارية غير أنه بالنظر إلى كون هذا العقد عبارة عن إيجار لمدة 20 سنة أو 25⁽²⁾، حيث تقوم وكالة عدل بإيجار السكن للمستفيد لاستعماله والانتفاع به ولأموره الشخصية، نجد أن مدة الإيجار هذه تتجاوز مدة 12 سنة التي يشترط المشرع فيها إشهار عقود الإيجار التي تساوي أو أكثر من 12 سنة من أجل أن يكون لها أثر بين الأطراف من جهة ومن جهة أخرى الاحتجاج بها تجاه الغير⁽³⁾.

إلا أنه بالرجوع إلى الواقع العملي نجد أن عقد البيع بالإيجار AADL لا يشهر بل يسجل فقط لدى المصلحة الطابع والتسجيل، وهذا راجع ربما إلى طبيعة العقد بحد ذاته فهو يرد على عقار موجه لفئة معينة من المجتمع (المتوسطة) ليتم بيعه وذلك عن طريق إيجاره.

¹ - المادة 19 من المرسوم التنفيذي 01-105 يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، السالف الذكر.

² - تحليل نوار، المرجع نفسه، ص 26.

³ - المادة 17 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية عدد 72، الصادرة في 18/11/1975.



الفصل الثاني

آثار عقد البيع

بالإيجار AADL



الفصل الثاني: آثار عقد البيع بالإيجار AADL

عقد البيع بالإيجار هو عقد ملزم لجانبين مثله مثل غالبية العقود الأخرى، و بالتالي فهو يرتب آثار على كلا طرفيه المؤجر البائع المتمثل في الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره "عدل" و المستأجر المشتري، فلكل طرف التزامات واجب احترامها و عدم الإخلال بها و التقيد بها ليتم العقد بشكل صحيح و تحقيق الغاية المرجوة من هذه الصيغة، وعليه سيتم التطرق في هذا الفصل الى دراسة الالتزامات الناشئة عن عقد البيع بالإيجار AADL (المبحث الأول) و كذا انقضاء عقد البيع بالإيجار AADL (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الالتزامات الناشئة عن عقد البيع بالإيجار AADL

كما رأينا أن وكالة عدل لا تبرم عقد البيع بالإيجار⁽¹⁾ مع المستفيد إلا بعد سداد هذا الأخير كامل النسب المئوية الأولية المحددة والمتمثلة في مجملها 25 % من ثمن الشقة، ففي اللحظة التي ينعقد فيها العقد بين الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره والمستفيد تترتب جملة من الالتزامات التعاقدية بين الطرفين سواء المؤجر البائع (المطلب الأول) والمستأجر المشتري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: التزامات المتعهد بالترقية العقارية -الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره " عدل" -.

ينجر عن انعقاد عقد البيع بالإيجار AADL جملة من الواجبات تلتزم بها وكالة عدل اتجاه المستفيد والمتمثلة في الالتزام بتسليم السكن محل التعاقد وصيانته (الفرع الأول)، الالتزام بالضمان و بنقل ملكية السكن (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: الالتزام بتسليم السكن وصيانته

كما تطرقنا سابقا أن عقد البيع بالإيجار عبارة عن إيجار سكن لمدة معينة للمستفيد لينتهي بتمليكه ، بمجرد انعقاد العقد تترتب جملة من الالتزامات على عاتق المؤجر البائع، وبما أن المتعهد بالترقية العقارية عبارة عن مؤجر في البداية ومع غياب الأحكام الخاصة المرتبطة بالالتزامات المتعهد بالترقية العقارية، كان لابد من الرجوع للأحكام العامة في القانون المدني وإسقاطها على المؤجر البائع في عقد البيع بالإيجار محل دراستنا.

أولا: الالتزام بتسليم السكن

يعتبر الالتزام بتسليم السكن للمستفيد أول التزام يلتزم به المتعهد بالترقية العقارية وعليه سنقوم بالتطرق إلى مضمون الالتزام بالتسليم المادي للسكن وكذا إلى جزاء الإخلال بهذا الالتزام.

¹ - يسمى عقد الإيجار المفضي إلى تملك عقار في القانون المغربي.

1- مضمون الالتزام بالتسليم المادي للسكن

المتعهد بالترقية العقارية أي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره " عدل"، تلتزم بمجرد إبرام عقد البيع بالإيجار مع المستفيد بتسليمه السكن محل العقد ووضعه في حيازته المادية وذلك لاستعماله والانتفاع به⁽¹⁾. وتسليم السكن وحده لا يكفي بل يجب أن يشمل التسليم أيضا ملحقاته، و التي عرفها الفقه على أنها: "ملحقات السكن هي الأمكنة المتصلة بالمكان المعد للسكن والمخصصة لمنافعه سواء كانت سطحية أو تحت أرضه أو جواره، وملحقات السكن هي أماكن لا تخصص بذاتها للسكن وإنما تستغل بالتبعية فقط، كالقبو و المرآب و الساحات وغيرها"⁽²⁾، حيث تقوم الوكالة بتسليم مفاتيح المسكن للمستفيد وهذا⁽³⁾ بعد تقديمه الوثائق المطلوبة لاستلام المفاتيح المتمثلة في :

02- شهادة ميلاد المعني اي المستفيد من سكن عدل.

02- نسخ من بطاقة التعريف الوطنية.

02- نسخ من شهادة التخصيص.

02- نسخ من شهادة التوزيع واحدة مصادق عليها من طرف الموثق.

-نسخة من وصل التسديد للشطر الأول+ وصلوات التسديد للشطر الثاني و الثالث و الرابع+ وصلوات تكملة الأول و الثاني لمن حولت شقته من F3الىF4⁽⁴⁾.

1 - بوعبد الله نوال، لدغش رحيمة، المرجع السابق، ص 1054.

2 - شيخ محمد زكريا، التزامات المتعهد بالترقية العقارية في عقد البيع بالإيجار، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة جامعة عبد الحميد ابن باديس، المجلد 03، العدد 05، مستغانم، 2015، ص 05.

3 - بوعبد الله نوال، لدغش رحيمة، المرجع نفسه، ص 1055.

4 - مقابلة شخصية مع م و، مستفيد من سكن ADL، قائمة، بتاريخ: 2023/05/01، الساعة : 10سا:00د.

هذا بالإضافة إلى تحرير محضر تسليم من طرف المتعهد بالترقية العقارية بعد القيام بمعاينة المسكن من قبل المصالح التقنية لوكالة عدل وبحضور المستفيد⁽¹⁾، فمحضر التسليم له أهمية كبيرة فهو يمثل دليل على وفاء الوكالة بالتزامها بالتسليم المادي هذا من جهة ومن جهة أخرى فهو يمثل إثبات للمستفيد إذا ما فسخ عقد البيع بالإيجار لأي سبب من الأسباب القانونية في حالة إذا ما تسلم السكن في حالة سيئة يرجعه كما تسلمه⁽²⁾.

فمكان تسليم مفاتيح السكن يكون في إحدى فروع الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره الموجودة على مستوى ولاية مقر تواجد المسكن أما بالنسبة للمحضر فيكون في السكن محل التعاقد⁽³⁾، أما بالنسبة لزمن التسليم فيكون بعد إبرام عقد البيع بالإيجار لدى الموثق والذي يكون بعد سداد القسط الأخير من مبلغ المساهمة الأولية أي بنسبة 25 % من ثمن المسكن تكون مدفوعة كاملة⁽⁴⁾. وتسليم السكن يكون في وضعية تصلح للاستعمال السكني تبعا لاتفاق الطرفين⁽⁵⁾.

2- الجزاء المترتب عن الإخلال بالتزام تسليم السكن:

الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره "عدل" تلتزم بتسليم سكن AADL للمستفيد كما هو متفق عليه و وفقا للقانون، وفي حالة إخلال أو عدم تسليم السكن محل التعاقد يترتب عنه إما طلب فسخ العقد أو المطالبة بالتنفيذ العيني مع طلب التعويض في جميع الأحوال.

1 - المادة 11 من قرار 2021/07/23 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كيفيات ذلك، السالف الذكر.

2 - شيخ محمد زكريا، المرجع السابق ، ص06.

3 - مقابلة شخصية مع م و، المرجع السابق.

4 - المادة 03 من قرار المؤرخ في 2021/03/30 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، السالف الذكر.

5 - المادة 476 الفقرة الأولى معدلة بالقانون 07-05 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

أ- التنفيذ العيني

فالمطالبة بالتنفيذ العيني إذا كان ممكنا حيث يحق للمستفيد طلب تنفيذ التزام بتسليم السكن تنفيذًا عينيًا وذلك عن طريق حكم قضائي بعد إعدار الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره "عدل"، أما في حالة ما إذا كان المستفيد يحوز عقد البيع بالإيجار، يمكن له التوجه للقضاء الإستعجالي ومطالبة الوكالة بتسليم مفاتيح السكن محل التعاقد (1).

ب- فسخ العقد

يحق للمستفيد المطالبة بفسخ عقد البيع بالإيجار إذا كان التنفيذ العيني غير ممكن أو في حالة ما إذا نتج عن تأخر المتعهد بالترقية العقارية الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره "عدل" تسليم السكن فوات الغرض الذي أعد من أجله العقد، وتجدر الإشارة أن فسخ العقد يمكن أن يرفضه القاضي متى وجد أن التأخر في تسليم المسكن محل التعاقد قليل ليس بالأهمية التي تقوت على المستفيد الانتفاع به، سواء كان الإخلال بالالتزام بالتسليم بسبب أجنبي أو بإرادة الوكالة (2).

وفي كل الحالات يحق للمستفيد مطالبة الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره بالتعويض عن الضرر الذي لحقه من جراء إخلالها للالتزامات التعاقدية والتي يعتبر تسليم السكن أحد منها، حيث يتعهد المتعهد بالترقية والمستفيد بتنفيذ جميع الالتزامات التعاقدية بحسن النية المتبادلة (3).

ثانيا: الالتزام بصيانة المسكن

يلتزم المتعهد بالترقية العقارية إلى جانب تسليم السكن للمستفيد بإصلاح أي خلل بالسكن محل التعاقد والذي يترتب عنه لا محالة التأثير على انتفاع المستفيد بالمسكن أو

1 - هراندي نجاه، المرجع السابق، ص 69.

2 - المرجع نفسه، ص 70.

3 - المادة 18 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2021/08/30 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، السالف الذكر.

ينقص منه سواء حدث هذا العطب قبل التسليم المسكن أو بعده بشرط أن لا يكون للمستفيد يد في ذلك⁽¹⁾.

فالوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره "عدل" تقوم بإعطاء استمارة للمستفيد خاصة بإدراج أي خلل أو عطب في السكن يكتبه المستفيد ويمضي عليه ويسلمه لها أما إذا لم يجد أي تحفظات يمضي فقط ويسلمها⁽²⁾.

فالمادة 479 المعدلة بموجب القانون 05-07 المعدل والمتمم للأمر 58-75 المتضمن القانون المدني الجزائري تلزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة وكذا القيام بجميع الترميمات خلال مدة الإيجار وبالأخص نذكر القيام بتخصيص الأسطح، تنظيف الآبار وكذا صيانة وتفريغ المراحيض وقنوات الصرف الصحي، فالمؤجر يقوم بالأعمال المرتبطة به فقط دون الترميمات الخاصة بالمستأجر⁽³⁾.

الفرع الثاني: الالتزام بالضمان و نقل ملكية السكن

يعتبر الالتزام بالضمان إلزام أساسي و ضروري ، يجب على المتعهد بالترقية العقارية الالتزام به تجاه المستفيد و ليس هذا فقط بل عليه أيضا ان يلتزم بنقل ملكية السكن لهذا الاخير و لهذا سيتم التطرق الى الالتزام بالضمان أولا، الالتزام بنقل ملكية السكن ثانيا.

أولا: الالتزام بالضمان

الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره ملزمة بالضمان و يتمثل هذا الضمان في ضمان عدم التعرض ، ضمان الاستحقاق و كذا ضمان العيوب الخفية.

¹ - طلبية عبد العال طلبية، الإجازة وما يتعلق بها من أحكام، الطبعة الأولى، المتحدون للطباعة والكمبيوتر، مصر، 2004، ص 45.

² - مقابلة شخصية مع م و، المرجع السابق.

³ - المادة 479 المعدلة بالقانون 05-07 المعدل والمتمم للأمر 58-75 المتضمن القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

1- الالتزام بضمان التعرض .

يوجد نوعين من الالتزام بعدم التعرض و هما الالتزام بعدم التعرض الشخصي و كذلك الالتزام بعدم التعرض الصادر من الغير ، و هذا ما سنتناوله فيما يلي:

أ- الالتزام بضمان التعرض الشخصي.

أول التزام تلتزم به الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطيره "عدل" هو ضمان عدم التعرض الشخصي، وعليه ارتأينا التطرق أولاً إلى مضمون ضمان التعرض الشخصي، وشروط ضمان التعرض الشخصي ثم أنواعه وفي الأخير تناولنا جزاء الإخلال بهذا الالتزام.

أ-1- مضمون ضمان التعرض الشخصي

وكالة عدل والتي تمثل المؤجر البائع في العلاقة القانونية موضوع دراستنا ملزمة بعدم التعرض والقيام بأي تصرف سواء مادي أو قانوني من شأنه أن يمس بانتفاع واستعمال المستفيد -الطرف المستأجر المشتري- من السكن محل العقد وملحقاته، وسواء صدر هذا الفعل من قبل الوكالة أو من أحد تابعيها (1).

أ-2- شروط ضمان التعرض الشخصي

لكي تلتزم وكالة عدل بضمان التعرض الشخصي ينبغي توافر مجموعة من الشروط في فعل التعرض نذكرها:

- 1- أن يقع التعرض فعلاً، معناه أن يكون الفعل حدث بالفعل وليس تهديد للمستفيد فقط(2).
- 2- أن يؤثر التعرض على انتفاع المستفيد من سكن AADL ، وذلك أن يحول دون انتفاع واستعمال المستفيد بالسكن أو ينقص من انتفاعه به (3).

1 - المادة 483 من القانون 07-05 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري، السالف الذكر

2 - محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 853-854

3 - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "الإيجار والعارية"، دار إحياء التراث العربي ، لبنان، دون سنة، ص 305-305.

3- عدم مشروعية التعرض.

4- زمان التعرض، أثناء مدة الإيجار أي وقت انتفاع المستفيد بالسكن محل التعاقد (1).

أ- 3- أنواع التعرض الشخصي

من خلال نص المادة 483 من القانون المدني الجزائري نستنتج أن التعرض الشخصي نوعان، التعرض المادي وكذا التعرض القانوني.

فالتعرض المادي، عبارة عن فعل يصدر من المؤجر البائع وكالة عدل يؤدي إلى إنقاص انتفاع المستفيد من السكن في إطار البيع الإيجاري أو حرمانه منه كلياً دون وجه حق وقد يكون هذا التعرض قائم على أعمال مادية أو على تصرفات قانونية (2).

أما التعرض القانوني، هو التعرض القائم على حق قانوني يدعيه المؤجر البائع على السكن مما يترتب عنه عدم انتفاع المستفيد من السكن موضوع عقد البيع بالإيجار أو ينقص منه، وهذا النوع من التعرض لا يكون إلا إذا قام المتعهد بالترقية العقارية " وكالة عدل" بإدعاء حق على السكن، غير أنه بالرجوع إلى الواقع العملي هذا النوع قليل الحدوث لأنه من غير المعقول أن تقوم وكالة عدل بإيجار مسكن AADL ليس ملكها منذ البداية (3).

¹ - سيار عز الدين، التزام المؤجر بالضمان وفقاً للقانون 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني، مجلة البيان للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 3، العدد 2، 2018، ص 26.

² - أقصاصي عبد القادر، مضمون التزام البائع بضمان تعرضه الشخصي - دراسة تحليلية في ضوء القانون المدني الجزائري -، مجلة الحقيقة، جامعة أحمد دراية، المجلد 11، العدد 02، أدرار، 2021، ص 309.

³ - سيار عز الدين، حساين سامية، التعرض الموجب للضمان في عقد الإيجار - دراسة على ضوء القانون 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني -، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، المجلد 13، العدد 17، بسكرة، 2018، ص 188.

أ-4- جزء مخالفة ضمان التعرض الشخصي

بالرجوع إلى الأحكام العامة نجد أنه في حالة إخلال المتعهد بالترقية العقارية بالتزامه المتمثل في ضمان عدم التعرض الشخصي تجاه المستفيد التعويض و المطالبة إما بفسخ العقد أو بالتنفيذ العيني أو إنقاص بدل الإيجار (1).

أ-4-1- فسخ العقد

يحق للمستفيد المطالبة بفسخ عقد البيع بالإيجار إذا ما وصل تعرض المتعهد بالترقية العقارية درجة الجسامة مما يؤثر في حق المستفيد من الانتفاع بالسكن أو إنقاص من انتفاعه بشكل كبير، وللقاضي السلطة التقديرية في فسخ العقد وهذا بالنظر لجسامة التعرض وكذا أثره على الانتفاع (2).

أ-4-2- إنقاص بدل الإيجار

يمكن للمستفيد أن يطالب بإنقاص بدل الإيجار في حال ما إذا أراد أن يبقى العقد ساري المفعول، و يكون النقص بقدر ما لحق المستفيد من نقص في انتفاعه بالسكن كما يمكن أيضا المطالبة بإنقاص بدل إيجار السكن إذا لم يوجد مبرر لفسخ العقد من وجهة نظر السلطة التقديرية للقاضي (3).

غير أنه بالرجوع إلى نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2021/08/30 المعدل للقرار المؤرخ في 2001/07/23 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار المادة الأولى منه تنص على أن ثمن بيع السكن في إطار البيع بالإيجار AADL نهائي بالنسبة للبرنامجين 2001 و 2002 أما بالنسبة للبرنامج السكني عدل 2013 فثمن

1 - المادة 484 الفقرة الثانية من القانون 05-07 المعدل والمتمم للأمر 58-75 المتضمن القانون المدني الجزائري ، السالف الذكر.

2 - سيار عز الدين، المرجع السابق، ص 27.

3 - المرجع نفسه، ص 28.

البيع قابل للمراجعة⁽¹⁾، وعليه نقول أن المستفيد من سكن في إطار البيع بالإيجار AADL المسجل في برنامج 2001 و 2002 لا يمكنه المطالبة بإنقاص بدل الإيجار لأن ثمن بيع السكن نهائي.

أ-4-3- التنفيذ العيني

يمكن للمستأجر المشتري أن يطالب المؤجر البائع بوقف تعرضه الشخصي سواء كان فعل التعرض هذا صادر منه أو من أحد تابعيه⁽²⁾، وإرجاع الحال كما كان عليه سابق وهذا في حالة إمكانية حدوث ذلك⁽³⁾.

ب- الالتزام بضمان التعرض الصادر عن الغير

من خلال نص المادة 487 المعدلة بموجب القانون 05-07 نستخلص أن وكالة عدل بالإضافة إلى التزامها بضمان عدم التعرض المادي والقانوني عن أفعال سواء صادرة منها أو من قبل أحد تابعيها، تلتزم أيضا بضمان عدم التعرض الصادر من الغير وهذا الأخير يوجد فيه نوع واحد القانوني فقط بخلاف ضمان عدم التعرض الشخصي نوعين كما ذكرنا⁽⁴⁾.

وتجدر الإشارة أن المشرع الجزائري بموجب المادة 487 القانون المدني أعطى للمستأجر الحق في رفع كل دعاوى الحيازة ضد المعترض وكذا مطالبته بالتعويض عن الضرر الذي لحقه من فعله هذا⁽⁵⁾.

1 - المادة الأولى من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2021/08/30 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار ، السالف الذكر .

2 -المادة 164 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

3 - عواد خولة، المرجع السابق، ص 204.

4 - شيخ محمد زكريا، التزامات المتعهد بالترقية العقارية في عقد البيع بالإيجار ،المرجع السابق، ص 10.

5 - المادة 487 من القانون 05-07 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري،السالف الذكر.

فالتعرض القانوني الصادر عن الغير معناه إذا ما قام شخص أجنبي بتصرف ويستند على حق يدعي وجوده مما يؤثر على الحقوق الممنوحة للمستأجر بموجب الإيجار ومثال ذلك كأن يدعى شخص ملكية العين المؤجرة⁽¹⁾.

ولضمان المتعهد بالترقية العقارية أي تعرض صادر عن الغير يشترط مجموعة من الشروط تتمثل في:

1- أن يصدر التعرض من قبل الغير أي شخص أجنبي⁽²⁾، فإذا حدث التعرض من قبل الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره "عدل" تكون مسؤولة عن الإخلال بالتزامها بعدم التعرض الشخصي سواء كان مادي أو قانوني أما اذا كان التعرض الصادر من احد تابعيها تكون في هذه الحالة مسؤولة إلا إذا كان التعرض قانوني فقط⁽³⁾.

2- إدعاء شخص أجنبي بوجود حق له على السكن يتعارض مع حقوق المستفيد وسواء كان هذا الإدعاء جدي أو لا، معناه أن التعرض مبني على سبب قانوني -إدعاء حق-، أما إذا كان التعرض غير مستند على إدعاء حق يعتبر تعرض مادي وفي هذه الحالة الوكالة لا تضمنه⁽⁴⁾.

3- وقوع التعرض الصادر من الغير فعليا وليس تهديد فقط ووقوعه خلال مدة الإيجار⁽⁵⁾، ويجب على المستفيد أن يخطر المتعهد بالترقية العقارية بوجود دعوى رفعها شخص آخر أجنبي ومطالبته بضمان التعرض الصادر من الغير⁽⁶⁾.

1 - سيار عز الدين وحساين سامية، المرجع السابق، ص 194.

2 - أنور طلبية، عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، مصر 1998، ص 289.

3 - سيار عز الدين وحساين سامية، المرجع السابق، ص 196.

4 - أنور طلبية، المرجع نفسه، ص 289.

5 - المرجع نفسه، ص 290.

6 - المادة 484 من القانون 05/07 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

فبالرجوع إلى عقد البيع بالإيجار نجد أن التعرض القانوني الصادر من الغير قليل وإن قلنا منعدم ذلك أن المستفيدين يسجلون في بطاقة وطنية للسكن المفتوحة على مستوى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (1).

2- الالتزام بضمان الاستحقاق

في حالة ما إذا كان إدعاء المعترض صحيح وقانوني يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر أي المستفيد والوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره في عقد البيع بالإيجار بضمان الاستحقاق وطلب التعويض من المؤجر وكالة عدل- حتى لو لم يكن يعلم بوجود حق المعترض ما عدا في حالة علم المستأجر المستفيد به (2).

هذا بالإضافة الى طلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار (3)، إلا أنه في عقد البيع بالإيجار لا يمكن إنقاص بدل الإيجار بالنسبة للمستفيدين من برنامج عدل 2001 و 2002 لأن ثمن البيع نهائي أما بالنسبة لبرنامج عدل 2013 فيمكن ذلك لأن الثمن هنا قابل للمراجعة (4).

3- الالتزام بضمان العيوب الخفية

المؤجر يلتزم إلى جانب ضمان التعرض والاستحقاق ضمان العيوب في السكن محل التعاقد والتي لم تكن ظاهرة أثناء التعاقد ذلك كون هذه العيوب تخل من انتفاع

1 - عواد خولة، المرجع السابق، ص 205.

2 - أنور طلبية، المرجع السابق، ص 290.

3 - المادة 484 الفقرة الثانية من القانون 07-05 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

4 - المادة الأولى من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 30/08/2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، السالف الذكر.

المستأجر المستفيد بالعين محل عقد البيع بالإيجار⁽¹⁾، أو تنقص من استعمالها باستثناء العيوب يمكنه التسامح فيها بين الطرفين المؤجر والبائع والمستأجر المشتري⁽²⁾.

أما إذا كان المستأجر المستفيد على علم بهذه العيوب أثناء التعاقد فهنا المؤجر البائع لا يضمنها وهذا ما نصت عليه المادة 488 الفقرة 03 القانون المدني⁽³⁾، لأنه يعتبر قبل بالعيوب الموجود في العين موضوع التعاقد وبالتالي يسقط حقه في مطالبة المؤجر البائع بضمان العيوب الخفية⁽⁴⁾.

ولا يتحقق هذا الالتزام إلا بتوافر جملة من شروط نذكرها:

1- أن يكون العيب مؤثرا، معناه أن ينقص من استعمال وانتفاع المستأجر المشتري بالعين موضوع العقد بشكل كبير لا يسمح له بالانتفاع بها.

2- أن يكون العيب خفي، أي غير ظاهر لا يمكن للمستأجر المستفيد معرفته واكتشافه

3- ليس للمستأجر المشتري علم به، يكون يجهل بوجوده أثناء التعاقد⁽⁵⁾.

ففي حالة ظهور عيب في العين محل التعاقد يتحقق معه الضمان، ويمكن للمستأجر المشتري إما طلب فسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار وهذه الأخيرة كما اشرنا سابقا لا تكون إلا في برنامج عدل 2013 بالإضافة إلى طلب من المؤجر البائع إصلاح

1 - طلبة عبد العال طلبية، المرجع السابق، ص 46.

2 - المادة 488 الفقرة الأولى من القانون 07-05 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

3 - المادة 488 الفقرة الثالثة من القانون 07-05 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

4 - إفريك فريدة، مولاي فازية، المرجع السابق، ص 67.

5 - أنور طلبية، المرجع السابق، ص 310.

العيب أو يقوم المستأجر المشتري بإصلاحه وعلى نفقة المؤجر البائع إذا كان ليس ذو تكلفة كبيرة على وكالة عدل (1).

بالإضافة إلى ان منح التعويض من قبل المؤجر البائع للمستأجر المشتري لا يكون في حالة اثباته أنه كان جاهلا بوجود هذا العيب (2).

ثانيا- الالتزام بنقل ملكية السكن

عقد البيع بالإيجار AADL لا ينقل ملكية السكن محل العقد للمستأجر المستفيد (3)، فملكية المسكن تنتقل إلى المستفيد بعد سداد هذا الأخير لكامل ثمن السكن (4)، وهنا نطرح التساؤل حول العقد الناقل لملكية السكن محل عقد البيع بالإيجار AADL هل يتم نقل الملكية بواسطة عقد بيع جديد غير البيع بالإيجار المحرر سابق أمام الموثق أم لا ؟.

فبالرجوع إلى أحكام المادة 11 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 23 /07/ 2009 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار نجدها تنص على أن ملكية السكن محل عقد البيع بالإيجار AADL تنتقل بإبرام عقد رسمي يحرره موثق ويتم تسجيله وشهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا (5)، هذا بالإضافة إلى نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك التي تنص على أن انتقال ملكية المسكن موضوع عقد البيع

1 - المادة 489 الفقرتين الأولى و الثانية من القانون 05-07 المعدل والمتمم للأمر 58-75 المتضمن القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

2 - المادة 489 الفقرة الثالثة من القانون 05-07 المعدل والمتمم للأمر 58-75 المتضمن القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

3 - المادة 17 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار مؤرخ في 2021/08/30 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، السالف الذكر.

4 - المادة 19 من المرسوم التنفيذي 01-105 الذي المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، السالف الذكر.

5 - المادة 11 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار مؤرخ في 2001/07/23 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، السالف الذكر.

بالإيجار تكون وفقا للقواعد والأحكام المعمول بها⁽¹⁾، وهذه الأخيرة تكون بتحرير العقد الرسمي من طرف موثق وتسجيله بمفتشية التسجيل والطابع وكذا إيداعه للشهر بالمحافظة العقارية محل تواجد العقار.

وما يلاحظ أن المشرع عند تعديله لأحكام القرار المؤرخ في 23 /07/ 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار المعدل لم يتطرق إلى أحكام المادة 11 المذكورة أعلاه.

وعليه نقول أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره تلتزم بنقل ملكية السكن محل البيع بالإيجار وذلك بإبرام عقد بيع بين البائع المتمثل في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره والمشتري المستفيد أمام الموثق، وتسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع ثم شهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، وتكون هذه الإجراءات أو نقل ملكية السكن إلا بعد سداد المستفيد كامل ثمن بيع المسكن⁽²⁾، سواء دفعة واحدة أو عن طريق أقساط خلال مدة محددة والتي أقصاها 25 سنة بالنسبة للمستفيدين من برنامج عدل 2013⁽³⁾، و 20 سنة بالنسبة للمستفيدين من برنامج عدل 2001 و 2002⁽⁴⁾.

المطلب الثاني: التزامات المستفيد

إن عقد البيع بالإيجار AADL هو عقد ملزم للجانبين فمتلما يرتب التزامات على المتعهد بالترقية العقارية الطرف الأول في هذا العقد فإنه يرتب التزامات على الطرف الثاني أيضا المتمثل في المستفيد ومن بين التزاماته دفع أقساط الثمن (الفرع الأول) وكذلك الالتزام بشغل المسكن وعدم التعامل فيه (الفرع الثاني).

¹ - المادة 19 من المرسوم التنفيذي، 01-105 الذي المحدد بالشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، السالف الذكر.

² - المادة 19 من المرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، السالف الذكر.

³ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04-340 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، السالف الذكر.

⁴ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16-279 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، السالف الذكر.

الفرع الأول: الالتزام بدفع أقساط الثمن

إن المستفيد في عقد البيع بالإيجار AADL يعتبر كمستأجر مستفيد لذلك يقع على عاتقه دفع الأقساط الشهرية كمقابل لالتزام المؤجر البائع المتعهد بالترقية العقارية بتمكينه من الانتفاع بالسكن

أولاً: الالتزام بدفع الأقساط الشهرية

فقد قام طالب الاستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار بدفع قيمة محددة بنسبة

25 %⁽¹⁾، فهي عبارة عن دفعة أولية يتم تسديدها في شكل دفعات وخلال مدة لا تتجاوز سنتين (02)⁽²⁾، ويتم تسديدها كالتالي:

- 10 % عند الإقرار الثابت بالشراء.

- 5 % عند الانطلاق في الأشغال لموقع تواجد السكن.

- 5 % عند تخصيص المسكن.

- 5 % عند استلام المستأجر المستفيد مفاتيح المسكن⁽³⁾.

ونلاحظ ان كيفية تسديد هذه الدفعة الأولية يختلف عما كان في السابق حيث كان بإمكان المستأجر المستفيد تسديد الدفعتين الأخيرتين منها خلال السنة الأولى والثانية من شغل المسكن لكن الآن تغير الأمر وأصبح تسديد الدفعة الأخيرة منها يكون عند إستلام

¹ - المادة 7 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 04-137 الذي يحدد شروط و كفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكفيات ذلك، السالف الذكر.

² - المادة 2 الفقرة الثالثة من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ 2004/05/04 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار ، الجريدة الرسمية عدد 43، الصادرة في 2004/07/04.

³ - المادة 2 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2021/08/30 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار ، السالف الذكر.

المستأجر المستفيد مفاتيح المسكن أي قبل شغل المسكن. ولعل السبب في هذا التعديل هو الحصول على جزء من المساهمات المالية لانجاز المشروع السكني ومن أجل تسريع وتيرة انجازه أيضا وبعد انتهاء هذه المرحلة يقوم المستأجر المستفيد بدفع الأقساط المتبقية في مدة لا تتعدى 25 سنة⁽¹⁾، أن لا يتجاوز عمر المستفيد سبعين سنة (70) عند تسديد آخر قسط⁽²⁾. ونشير أن المكتتبين المسجلين في سنة 2001 و 2002 المؤهلين للاستفادة من هذه الصيغة الذين تم تحيين ملفاتهم سنة 2013 لهم كحد أقصى 20 سنة لتسديد كامل الأقساط⁽³⁾، إلا أنه يمكن تسديد كل هذه الأقساط الشهرية قبل حلول الآجال المحددة لها فعلى المتعهد بالترقية العقارية هنا أن يقوم بتعديل رزمة الأقساط التي تم تحديدها سابقا⁽⁴⁾،

فهذه الأقساط يتم دفعها بشكل منتظم بصفة شهرية وخلال النصف الأول من الشهر حسب الرزمة المتفق عليها بين الطرفين وفي حالة التأخر عن الدفع لأكثر من شهر فإنه يتم فرض غرامة على المستأجر المستفيد بنسبة 2 % عن كل شهر وهذا عبارة عن جزاء نتيجة تأخره عن الدفع⁽⁵⁾.

وفي حالة وفاة المستأجر المستفيد فإن هذا الالتزام ينتقل إلى ورثته، فقد اعترف لهم القانون بنقل الأصول والخصوم المتعلقة بالمسكن وليتمكنوا من استغلاله⁽⁶⁾.

1 - المادة 8 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 105/01، المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم 04-340، السابق الذكر.

2 - المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01، المعدلة بموجب المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 04-340 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، السالف الذكر.

3 - المادة 8 الفقرة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 105-01، المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 16-279، السالف الذكر.

4 - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، السالف الذكر.

5 - المادة 7 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2021/08/30 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار ، السالف الذكر.

6 - المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، السالف الذكر.

لكن التساؤل الذي يطرح هنا هل هذه الأقساط هي عبارة عن أجرة انتفاع فقط أم هي جزء من الثمن أيضا؟ فمن خلال الأحكام والقواعد المنظمة لعقد البيع بالإيجار AADL وحسب ما أشار إليه المشرع فإن هذه الأقساط تأخذ وجهتين أو صورتين، فهي أجرة انتفاع وجزء من الثمن في ذات الوقت، فحسب ما جاء ضمن أحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم فإنه ينشأ على عاتق البائع المؤجر -المتعهد بالترقية العقارية والمتمثل في هذا العقد بالوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"- التزام بنقل الملكية في حالة وفاء الطرف الآخر المشتري بكامل الأقساط الشهرية المستحقة وبالتالي فإن ثمن المسكن يكون مؤجلا⁽¹⁾.

ثانيا: الالتزام بتكملة الثمن

إن عملية تحديد الثمن الكلي للمسكن تتم حسب الكلفة النهائية لانجازه مع الأخذ بعين الاعتبار نفقات شراء الأرض ومصاريف التسيير التقني والإداري التي يتم احتسابها على المدة التي تسبق نقل الملكية⁽²⁾ وأيضا أتعاب المقاول وأجور العمال وكذلك التكاليف المترتبة عن شراء مواد البناء...⁽³⁾، ونستنتج من خلال دراستنا لأحكام عقد البيع بالإيجار AADL أنها مغايرة بعض الشيء عن ما هو متعارف عليه في القواعد العامة فالأقساط الشهرية مثلا حسب المادة 498 من القانون المدني الجزائري فإنه يتم دفعها في الأساس في موطن المستأجر إلا أن هذه الأقساط هنا ليست مجرد أجرة انتفاع فقط بل هي أيضا جزء

¹ - المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، السالف الذكر .

² - المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، السالف الذكر .

³ - زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 207.

من الثمن، فمكان الدفع في عقد البيع بالإيجار AADL يكون في حساب بنكي يفتحه المتعهد بالترقية العقارية لدى إحدى الوكالات التابعة للبنك من أجل هذا الغرض⁽¹⁾.

الفرع الثاني: الالتزام بشغل المسكن وعدم التعامل فيه

إن أهم الالتزامات التي تترتب على المستفيد في إطار عقد البيع بالإيجار AADL هو شغل المسكن وعدم التعامل فيه، فعليه كالاتزام أولي ثانوي تسلم المسكن في الزمان والمكان المتفق عليه ويتحمل المستأجر المستفيد ما ينتج من نفقات عن هذه العملية فإذا لم يكن هناك اتفاق بين الطرفين حول كيفية تسيير هذه العملية فإنه يتم الرجوع لأحكام العامة فقد نصت المادة 282 من القانون المدني الجزائري على أنه يتم التسليم في المكان الذي كان موجود فيه محل الالتزام وقت نشوئه وهذا ما لم يوجد اتفاق أو نص قانوني يقضي بخلاف ذلك⁽²⁾، أما بالنسبة للزمان فإنه يتم الوفاء عند ترتب الالتزام نهائيا في ذمة المدين⁽³⁾، لكن بما أن العقد محل دراستنا له خصوصية فهو يختلف نوعا عن ما هو متعارف عليه إذا أن التسليم هنا يكون حكما على اعتبار أن التسليم الفعلي تم عند تنفيذ عقد الإيجار النموذجي الذي يسبق إبرام هذا العقد⁽⁴⁾، فالمشتري أصلا حائز للمسكن من قبل بصفته مستفيد من محل الالتزام المسكن وليس مالك له⁽⁵⁾.

أولا: الالتزامات الناتجة عن شغل المسكن

يلتزم أيضا المستأجر المستفيد بعد أن تسلم المسكن بالمحافظة عليه واستعماله للغرض الذي تم انشاء هذه الصيغة لأجله و المتمثل في الاستعمال السكني فقط⁽⁶⁾،

¹ - المادة 8 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2021/08/30 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار ، السالف الذكر .

² - المادة 282 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

³ - المادة 281 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري، السالف الذكر .

⁴ - زنوش طاوس، المرجع السابق، ص 182.

⁵ - أبو دريالة محمد الصالح، معرف مبروك، المرجع السابق، ص 57.

⁶ - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، السالف الذكر .

وبالتالي فالغاية من هذا العقد محددة سابقا في النصوص المنظمة له فلا يجوز للمستأجر المستفيد أن يتصرف فيه كأن يؤجر المسكن وليس هذا فقط بل ويمنع منعاً باتاً من ممارسة أي نشاط تجاري أو حرفي⁽¹⁾، كفتح مكتب حمامة مثلاً: غير أن الأحكام العامة تسمح باستعمال المسكن لأي غرض تم الاتفاق عليه بين الطرفين فيجوز استعماله لأي نشاط قانوني آخر وليس للاستعمال السكني فقط مثل عقد البيع بالإيجار AADL فإذا لم يوجد اتفاق فإنه يستعمل لما أعد له⁽²⁾.

كما أن هناك مجموعة من التصرفات على المستأجر المستفيد أن يلتزم بعدم القيام بها كإحداث أي تغييرات تؤثر على الشكل الخارجي للمسكن مثل وضع الشبائيك على النوافذ⁽³⁾، إلا أن التغيير الداخلي لم يتم ذكره في النصوص الخاصة بهذا العقد فعند الرجوع لما جاء ضمن أحكام المادة 492 من القانون المدني الجزائري فإنه لا يجوز إحداث أي تغيير داخلي إلا بطلب إذن من المؤجر البائع هذا كأصل⁽⁴⁾، لكن كاستثناء يجوز للمستفيد أن يقوم من تلقاء نفسه بالتغييرات التي تساهم في جعل المسكن مريح أكثر له كوضوح أجهزة لتوصيل المياه والغاز والكهرباء بشرط أن لا تهدد هذه الأخيرة سلامة العقار⁽⁵⁾.

وعلى المستفيد أيضاً أن يتكلف بكافة الإصلاحات الداخلية للمسكن فيقوم بكل الترميمات الضرورية كإصلاح الجدران المتشققة أو أي تسريب في قنوات صرف المياه مع اخذ الحيطة فلا يجب أن تتعرض البناية إلى أي خطر بسبب هذه الأعمال⁽⁶⁾.

1 - المادة 16 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2021/08/30 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار ، السالف الذكر .

2 - المادة 491 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني الجزائري، السالف الذكر .

3 - المادة 15 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2021/08/30 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار ، السالف الذكر .

4 - عواد خولة، المرجع السابق، ص 225.

5 - المادة 493 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني الجزائري، السالف الذكر .

6 - المادة 14 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2021/08/30 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار ، السالف الذكر

ونلاحظ أن هذا معاكس لما هو موجود في القواعد العامة والتي تنص على أن هذه الأعمال هي من التزامات المؤجر وليس المستأجر فالسبب وراء هذا الاختلاف هو أن عقد البيع بالإيجار AADL الهدف منه البيع وليس الإيجار فقط، إذ أن المستفيد في نهاية الأمر سوف يمتلك هذا العقار فهو ليس مجرد انتفاع فقط لذلك عليه القيام بكافة الإصلاحات الضرورية ليتمكن من العيش في مسكن لائق ومقبول ، فيجب على المستأجر المستفيد القيام بالترميمات التأجيرية فهو من يتحمل تكلفة ذلك وهذا حسب ما جاء ضمن أحكام المادة 494 من القانون المدني الجزائري فهي عبارة عن إصلاحات صغيرة بسيطة يجب القيام بها لكي يكون الاستعمال اليومي العادي للمسكن مريح⁽¹⁾ كطلاء الجدران وإصلاح أقفال الأبواب فهذا الإصلاح البسيط يجعل من شغل المسكن يحس بالأمان.

ثانيا : الالتزام بعدم التصرف في المسكن:

ومن بين التصرفات الممنوعة أيضا على المستأجر المستفيد هو التعامل في العقار فعلى هذا الأخير أن يلتزم بعدم التصرف فيه فلا يجوز له أن يؤجر المسكن أو أن يتنازل عنه بأي صفة كانت إلا أنه باستطاعته القيام بذلك بعد نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته⁽²⁾، والتنازل المقصود هنا هو التنازل عن الإيجار فهو جائز قانونا ولا يمس بحقوق المستأجر المستفيد واصلا لا يمك الاعتقاد أن التصرف هو نقل الملكية فهو لا يمتلك العقار بعد⁽³⁾، إلا أنه هناك بعض الإختلالات تصدر عن هذا المستأجر المستفيد تؤدي إلى فرض جزاءات قد تصل إلى الطرد ولعل الغاية من هذا كله هو التجسيد الفعلي لهذه الصيغة ولتحقيق الهدف المرجو منها والمتمثل في توفير سكن للفئة المتوسطة في المجتمع فالمستفيد في إطار هذا العقد هو بحاجة إلى مسكن لتوفير ظروف ملائمة للعيش.

1 - محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 944.

2 - المادة 21 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2021/08/30 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار ، السالف الذكر .

3 - عواد خولة، المرجع السابق، ص 226.

وتجدر الإشارة أن المستفيد في إطار عقد البيع بالإيجار AADL عليه أن يحترم ويلتزم بتطبيق القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة لهذا العقار و بما انه مبنى ويحتوى على عدة شقق.

إن الملكية المشتركة هي عبارة عن الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبينة وتقسم ملكيتها على شكل حصص لعدة أشخاص وتشتمل كل منها على جزء خاص وأجزاء مشتركة (1).

وبالتالي فإن وجود الملكية المشتركة لا يتحقق إلا بوجود مجموع من الأشخاص يشتركون في العقار ذاته وهو ما يؤدي إلى خلق قواعد وضوابط واجب إتباعها واحترامها، ونجد هذا النوع من الملكية غالبا في العقارات إذا تحتوى على أجزاء خاصة وأخرى مشتركة كالدرج والمصاعد وممرات الدخول إلى البناية... الخ (2).

ففي عقد البيع بالإيجار AADL يخضع المستفيدون من هذه الصيغة إلى القواعد المنظمة للملكية المشتركة حسب النصوص المعمول بها في هذا المجال (3).

كما يجب على المستأجر المستفيد أن يلتزم بدفع التكاليف المترتبة عن الملكية المشتركة في حساب المسؤول عن إدارة هذه الأملاك والذي يتم تعيينه من طرف المتعهد بالترقية العقارية (4)، وهذه التكاليف تتكون من صنفين:

1 - المادة 743 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

2 - تيباني روميضاء، الملكية المشتركة في البناء بين الواقع العملي والتشريع القانوني، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، 2021-2022، ص 11.

3 - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، السالف الذكر.

4 - المادة 10 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2021/08/30 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار ، السالف الذكر.

الصف الأول:

هو كل المبالغ المدفوعة للتسيير الطبيعي والعادي للأجزاء المشتركة والإصلاحات والترميمات الخاصة بها وكذلك مبالغ التأمين لتغطية حوادث العمل التي قد تحدث بسبب مستخدموا إدارة العمارة للغير⁽¹⁾.

ففي إطار عقد البيع بالإيجار AADL فإنه يتحمل الشغالين للمحلات تكلفة هذا النوع من الأعمال، فيتم التقسيم فيما بينهم بالتساوي وتحدد آجال تسديدها كل شهر خلال 15 يوم الأولى منه ويكون الدفع في الحساب البنكي الذي تم فتحه لهذا الغرض⁽²⁾.

أما الصف الثاني:

فهو عبارة عن ترميمات كبرى للعقار والصيانة فهذا النوع نجد من الأعباء يتحمله الشركاء دون غيرهم فعلى سبيل المثال نجد نفقات الترميم المتعلقة بالجدران الضخمة والواجهات وصناديق نفايات العمارة وفك المصاعد... الخ⁽³⁾.

فكل هذه الالتزامات تقع على عاتق المستأجر المستفيد في إطار البيع بالإيجار AADL لضمان تحقيق الهدف المرجو من هذه الصيغة وللتحقيق من فعاليتها و نجاعتها.

1 - هراندي نجاة، المرجع السابق، ص 94.

2 - المادة 11 نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2021/08/30 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار ، السالف الذكر.

3 - المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 2014/03/04، يحدد نموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة في 2012/13/16.

المبحث الثاني: انقضاء عقد البيع بالإيجار AADL

عقد البيع بالإيجار AADL عبارة عن اتفاق بين طرفين المؤجر البائع فيه وكالة عدل والمستأجر المشتري هو كل مواطن تتوفر فيه الشروط القانونية اللازمة للاستفادة من صيغة البيع الإيجاري AADL فهذا النوع من العقود يحتاج لانعقاده إلى توافر كل من الرضا المحل السبب والشكلية الرسمية والتي تعتبر ركنا لقيام عقد البيع بالإيجار AADL هذا إلى جانب أنه توجد أسباب تؤدي لانقضائه وهذا ما سنقوم بتفصيله فيما يلي حيث سنتطرق الى الانقضاء عن طريق نقل الملكية (المطلب الأول) و الانقضاء عن طريق الفسخ (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الانقضاء عن طريق نقل الملكية:

من بين أسباب انقضاء عقد البيع بالإيجار AADL نقل ملكية المسكن محل العقد للمستفيد ويلاحظ من خلال نص المادة 17 من نموذج عقد البيع بالإيجار أن عقد البيع بالإيجار لا ينقل ملكية السكن⁽¹⁾، وعليه نقول أن عملية نقل الملكية للمسكن محل التعاقد تكون بموجب عقد بيع آخر.

الفرع الأول: إجراءات نقل الملكية:

إن انتقال ملكية عقار تخضع لإجراءات قانونية خاصة نص عليها المشرع في قوانين خاصة والمتمثلة في تحرير عقد البيع في الشكل الرسمي أولاً، التسجيل لدى مفتشيه التسجيل والطابع ثانياً والشهر لدى المحافظة العقارية ثالثاً.

¹ - المادة 17 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 23/08/2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، السالف الذكر.

أولاً: تحرير عقد البيع في الشكل الرسمي:

العقد الرسمي عرفته المادة 324 من القانون المدني بأنه عقد يحرر من قبل موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة على ما اتفق عليه الأطراف المتعاقدة وفقاً للقانون وكل في حدود سلطته واختصاصه (1).

فبالرجوع إلى عقد البيع الناقل للملكية السكن AADL يتم تحريره من طرف موثق ضابط عمومي وذلك كون عقد البيع بالإيجار يتم تحريره من طرف موثق (2)، وكذا المشرع في المادة 11 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 23/07/2001 المعدل نص على أن نقل ملكية السكن موضوع البيع بالإيجار AADL تكون بعقد رسمي محرر لدى الموثق (3)، غير أن المشرع لم يتطرق إلى هذه النقطة في نموذج 2021 الذي الغى نموذج 2001 المعدل هذا بالإضافة إلى نص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني التي تنص على وجوب تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار في الشكل الرسمي (4)، والعقد الناقل للملكية يحرر في نموذج يتضمن البيانات الخاصة بالأطراف المتعاقدة و الموثق نذكر منها:

- اسم ، لقب الموثق ومقر مكتبه.

1 - المادة 324 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

- قبل التعديل كانت المادة 324 تتضمن مصطلح ورقة رسمية ليتم استبدالها بعابرة عقد (ACTE) .

2 - المادة 17 من المرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، سالف ذكر.

3 - المادة 11 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 23/07/2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، السالف الذكر.

4 - المادة 324 مكرر 01 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

- اسم لقب ، تاريخ ومكان ميلاد الأطراف وكذا مكان السكن والصفة⁽¹⁾، أما البائع وكالة عدل محل دراستنا فيدرج فيه مدير الوكالة الجهوية والمعلومات المتعلقة به هذا بالإضافة إلى تعيين السكن محل البيع.

ثانيا: التسجيل لدى مفتشية التسجيل والطابع:

تسجيل عقد بيع عقاري لدى مفتشية التسجيل والطابع عبارة عن إجراء يقوم به مفتش التسجيل المختص إقليميا ويترتب عنه حق شخصي لا عيني فالحق العيني يتولد من اجراء الشهر فالتسجيل يدعم الثقة في المعاملات العقارية وكذا استقرارها هذا بالإضافة إلى دعم خزينة الدولة⁽²⁾، ويكون تسجيل عقد البيع بمعية الموثق محرر العقد كونه الشخص المؤهل قانونا بإبرام العقد كما قلنا سابقا⁽³⁾، ويكون رسم التسجيل في المعاملات العقارية وبالضبط البيع 5 % من قيمة العقار المتضمنة في العقد⁽⁴⁾، وتكون مناصفة بين الطرفين أي 2.5% على البائع و 2.5% على المشتري، غير ان الدولة والمؤسسات العمومية تعفى من هذا الرسم⁽⁵⁾.

وعليه نقول أن تسجيل عقد بيع مسكن في إطار صيغة البيع بالإيجار AADL مجانا ذلك كون الطرف البائع فيه وكالة عدل تابعة للدولة، ويتم إيداع عقد البيع الأصلي إلى جانب ملخص عنه لدى المفتشية الضرائب لتسجيله .

كما تجدر الإشارة أن إجراء تسجيل العقود العرفية لا تضيي طابع الرسمية لها فهنا عملية التسجيل تعطي تاريخ ثابت للتصرف للإثبات⁽⁶⁾.

1 - جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 145.

2 - فاصلة عبد اللطيف، مزيان محمد أمين، أحكام تسجيل البيع العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 52، العدد 02، 2015، ص362.

3 - المرجع نفسه، ص363.

4 - المادة 252 من الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل، السالف الذكر.

5 - المادة 271 و 272 من الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل، السالف الذكر.

6 - فاصلة عبد اللطيف، مزيان محمد أمين، المرجع نفسه، ص357.

هذا بالإضافة أننا نعلم أن المعاملة العقارية بالبيع يترتب عنها إيداع خمس 5/1 ثمن بيع العقار لدى الخزينة العمومية في دفتر الزبائن الخاص بالموثق محرر العقد⁽¹⁾، غير انه بالرجوع إلى عقد بيع مسكن AADL لا يكون هذا الإجراء وذلك كون البائع كما قلنا وكالة عمومية تابعة للدولة.

ثالثا: الشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا:

نصت المادة 61 من المرسوم التنفيذي 63-76 على أن العقارات الواجبة الشهر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا تكون بالوجوب محررة في الشكل الرسمي⁽²⁾.

هذا بالإضافة أن ملكية العقار لا تنتقل إلا إذا اتخذت الإجراءات القانونية وخاصة تلك الموجودة في مصلحة شهر العقار⁽³⁾، فالغرض الأساسي من الشهر العقاري هو إعلام الغير بما يرد على العقارات من حقوق عينية⁽⁴⁾.

فبعد تسجيل عقد البيع لدى مفتشية التسجيل والطابع يتم إيداع العقد مع الوثائق للشهر لدى المحافظة العقارية محل تواجد العقار المراد نقل ملكيته من البائع إلى المشتري وهذا بمعية الموثق محرر العقد⁽⁵⁾.

فيقوم المحافظ العقاري بمراقبة والتأكد من سلامة العقد شكلا ومضمونا ليتخذ جملة من الإجراءات لشهر العقد وبالتالي تنتقل ملكية العقار إلى المشتري بصفة قانونية ورسمية⁽⁶⁾، والشهر العقاري المعني في هذه الحالة هو نظام الشهر العيني فهذا الأخير

1 - المادة 256 الفقرة الأولى من الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل، السالف الذكر.

2 - حسين بطيمي، سعدواي نذير، دور النظام الشهر العيني في حماية الملكية العقارية الخاصة، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 03، العدد 03، 2020، ص 103.

3 - المادة 793 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

4 - محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994، ص 87.

5 - المادة 90 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30، الصادرة في 13/04/1976.

6 - جمال بوشناقة، المرجع السابق، ص 187.

يكون الشهر فيه على أساس العقار موضوع عقد البيع وليس الأشخاص مثل الشهر الشخصي، حيث يتم مسك سجل خاص بالعقارات وكل عقار تخصص له صفحة يكتب فيها جميع التصرفات العقارية الواجبة الشهر، ويتم إدراج تعيين العقار من موقع ومساحة وكذا مراجع المسح القسم ومجموعة الملكية في حالة ما إذا كان العقار ممسوح أيضا ملاك العقار (1).

كما يتم دفع رسم الإشهار العقاري والمقدر بنسبة 1 % من قيمة العقار لدى المحافظة العقارية وهذا طبقا لنص المادة 353 الفقرة 14 من قانون التسجيل وهذا من أجل نقل الملكية عقار محل البيع (2).

الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن نقل ملكية مسكن AADL:

كما رأينا سابقا أن عقد البيع لسكن AADL يجب أن يخضع لنفس الإجراءات المعمول بها في الشهر العقاري وذلك بالكتابة الرسمية لدى الموثق أولا ثم تسجيله بمفتشية التسجيل والطابع ثانيا لينتهي بإيداعه بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا للقيام بإجراء الشهر وانتقال ملكية السكن للمشتري المستفيد من صيغة البيع بالإيجار AADL فبمجرد إتمام إجراء الشهر العقاري بالمحافظة العقارية يتولد معه آثار قانونية ناشئة عن انتقال ملكية سكن AADL أولا وكذا حجية نقل الملكية ثانيا.

أولا: الآثار القانونية الناشئة عن انتقال ملكية سكن AADL:

بمجرد نقل ملكية سكن AADL من الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره إلى المشتري المستفيد يترتب عنه اثرين هامين هما الأثر المنشئ وكذا المطهر والذي سنتناوله فيما يلي:

¹ - عمارة صليحة، نظام الشهر العقاري الجزائري، مجلة القانون و العلوم السياسية، المجلد 02، العدد 04، 2016، ص 502.

² - فاصلة عبد اللطيف، مزيان محمد أمين، المرجع السابق، ص 358.

1- الأثر المنشئ للشهر:

ملكية سكن AADL تنتقل إلى المشتري المستفيد بموجب الشهر لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً وبأثر فوري أي من تاريخ الشهر⁽¹⁾، بحيث تنتقل ملكية المسكن محل التعاقد من تاريخ الإشهار في مجموعة البطاقات العقارية⁽²⁾.

فالشهر العقاري يعتبر ركن إلى جانب الكتابة الرسمية وعلى أساسه ينشأ الحق العيني للمشتري وهذا خلاف نظام الشهر الشخصي الذي لا يعد الشهر ركناً فيه فمتى تم إفراغ التصرف في قالب رسمي يعتبر منعقد وصحيحاً⁽³⁾.

2- الأثر المطهر للشهر:

يعتبر الأثر المطهر ثاني أثر يترتب عن الشهر العقاري فهو عبارة عن تطهير للحقوق المشهورة من كل عيب ومفادها أن هذا الحق العيني الناشئ من عملية الشهر صحيح ولا يمكن الطعن فيه بأي شكل أو إبطاله أو إلغائه⁽⁴⁾.

ثانياً: حجية الشهر العقاري:

في اللحظة التي تنتقل فيها ملكية سكن AADL من المتعهد بالترقية العقارية الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره "عدل" إلى المشتري المستفيد تنشأ حجية الشهر فيما بين الأطراف المتعاقدة وكذا اتجاه الغير .

1 - المادة 793 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

2 - المادة 15 من الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

3 - بوراس محمد، نظام الشهر العقاري في الجزائر " تجربة جزائرية أم تيهان تشريعي"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 05، العدد 01، 2020، ص 59.

4 - ويس فتحي، الأثر المطهر للشهر والحماية الدستورية للملكية العقارية الخاصة- دراسة مقارنة-، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 07، العدد 01، 2021، ص 174.

1- حجية الشهر العقاري بين الأطراف المتعاقدة:

ملكية المسكن AADL تنتقل بعد إتمام إجراءات الشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا وبمعية الموثق محرر العقد وفي هذه اللحظة فقط يصبح المستفيد مالك للمسكن AADL وله كامل السلطات عليه حتى التصرف والاستغلال كما يحق للغير دائنين للمستفيد التنفيذ والقيام بإجراء حجز التحفظي لاستيفاء حقهم منه أما قبل تاريخ الشهر لا يمكن ذلك كون العقار مازال مملوك للوكالة البائعة (1).

فالعقود الرامية إلى نقل حق عيني يكون لها اثر إلا من تاريخ شهرها في مجموعة البطاقات العقارية (2).

2- حجية الشهر العقاري اتجاه الغير:

حسب المبادئ العامة للقانون يقصد بالغير هو كل فرد أجنبي لم يكن طرف في العقد المراد شهره ونقل ملكية العقار فيه إلى المشتري (3)، وعليه فالمشرع الجزائري أيضا تطرق إلى وقت وجود الملكية وكل حق عيني آخر لا يكون إلا من تاريخ إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية في مواجهة الغير (4).

وهذا من اجل إعلام الغير بالوضعية القانونية للعقار في حالة ما إذا أراد التعاقد حوله وتمكينه من معرفة وجمع المعلومات القانونية الضرورية المرتبطة بالعقار (5).

1 - بلحو نسيم، أثر الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية بين القانون والتطبيق، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 01، العدد 08، 2017، ص322.

2 - المادة 16 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

3 - بلحو نسيم، المرجع نفسه، ص 321.

4 - المادة 15 من الأمر 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

5 - بلحو نسيم، المرجع نفسه، ص 321.

المطلب الثاني: الانقضاء عن طريق الفسخ:

إن عقد البيع بالإيجار AADL ينقضي بعدة طرق فمن بين هذه الطرق نجد الفسخ الذي هو حل الرابطة العقدية بسبب عدم تنفيذ أحد المتعاقدين لالتزاماته بالرغم من أن العقد قائم بشكل صحيح ومستوفي كل الشروط والأركان الخاصة به⁽¹⁾، لذلك سنركز في هذا المطلب على الجزاءات الناتجة عن إخلال المستفيد بالتزاماته لأن معظم النصوص القانونية المنظمة لعقد البيع بالإيجار AADL ركزت عليه نظرا لأهمية هذا الطرف باعتباره هو السبب الرئيسي في إنشاء هذه الصيغة لذلك سندرس الحالات التي تؤدي إلى الفسخ (الفرع الأول) وأيضا آثار الفسخ (الفرع الثاني).

الفرع الأول: حالات الفسخ:

توجد حالات محددة قانونا ليتم فسخ عقد البيع بالإيجار AADL وهي كالتالي:

أولا: حالة عدم دفع الأقساط المترتبة على المستفيد:

إن المقصود بعدم دفع الأقساط هو أن المستفيد لم يتم بتسديد الأقساط الشهرية المفروضة عليه كالتزام في إطار العقد المبرم بينه وبين المتعهد بالترقية العقارية المتمثل في الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره.

- فإعمالا للشرط الفاسخ الذي سبق وأن دارسناه فإنه يتم فسخ عقد البيع بالإيجار AADL على حساب المستفيد إذا لم يتم بتسديد 3 أقساط شهرية مجمعة⁽²⁾، وهذا لا يتم تطبيقه إلا بعد تبليغ المستفيد بإعذارين يكون بين كل اعذار مدة لا تقل عن خمسة عشر (15) يوما

¹ - بوكرزارة أحمد، الإبطال والفسخ -دراسة مقارنة بين النظامين في القانون المدني الجزائري-، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة1، المجلد 32، العدد 03، 2021، ص 538.

² - المادة 12 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدلة بموجب المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 03-35 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، السالف الذكر .

وتكون برسالة مضمونة الوصول أي مع الإشعار بالاستلام أو أي بطريقة أخرى قانونية لتبليغه (1).

ونلاحظ هنا أن المشرع الجزائري قد شدد في الجزاءات لأنه سابقا كان يتم الفسخ إذا تأخر المستفيد عن تسديد الأقساط لمدة 6 أشهر وليس 3 أشهر مثل ما هو معمول به الآن فقد كان المشرع متهاون ومتساهل قليلا مع المستفيد، لكن من جهة أخرى نرى ان هذا التسديد يظهر رغبة المشرع في إنجاح هذا المشروع حيث أولى له أهمية كبيرة لأن تحسين وتطوير قطاع السكن يؤثر بشكل ايجابي على الظروف الاجتماعية والمعشية لأفراد المجتمع.

ثانيا: حالة عدم شغل المسكن لمدة محددة:

المقصود هنا بشغل المسكن هو أن المستفيد بعد تسليمه المفاتيح عليه أن يسكن ويستغل هذا المسكن فلا يجوز عدم شغله لمدة تزيد عن 3 أشهر وإلا يمكن فسخ العقد البيع بالإيجار AADL (2).

ففي هذه الحالة إذا لم يتم المستفيد بتنفيذ التزامه فهذا دليل على عدم حاجته للمسكن وهو أمر منافي للغاية المراد تحقيقها من خلال عقد البيع بالإيجار AADL ألا وهي تمكين فئة معينة من المجتمع للحصول على مسكن يحتويهم ولتوفير حاجتهم الأساسية والضرورية.

هذه هي الحالات التي تطرق إليها المشرع الجزائري في النصوص المنظمة لهذا العقد إلا أنه بإمكان المتعهد بالترقية العقارية الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره "عدل" أن تطالب بالفسخ في حالات أخرى مثل عدم التزام المستفيد وعدم احترامه للقواعد المنظمة

1 - المادة 9 الفقرة الأولى من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2021/08/23 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، السالف الذكر.

2 - المادة 13 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 الذي حدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، السالف الذكر.

للملكية المشتركة أو إذا اكتشف فيما بعد ان هذا المستفيد في إطار عقد البيع بالإيجار AADL قد قدم تصاريح كاذبة⁽¹⁾.

وتجدر الإشارة أن هناك من يرى تركيز المشرع على المستفيد وفرض جزاءات صارمة عليه في حالة عدم تطبيقه للالتزامات المترتبة عليه في إطار عقد البيع بالإيجار AADL على خلاف المتعهد بالترقية العقارية هي إجحاف في حقه لكن من غير المعقول أن يصدر هذا التصرف من المشرع لأنه أصلا هذا العقد الذي هو عبارة عن صيغة سكنية جديدة أضافها المشرع للصيغ السكنية الأخرى الموجودة وابتكرها من أجل الحد من أزمة السكن وتطوير هذا القطاع فقد تم إنشائها لهذه الفئة بالذات أي هي تلبية لحاجياتهم ورغبة منه في توفير بيئة وظروف معيشية ملائمة لهم فمن غير المنطقي صدور قوانين مجحفة في حق فئة كانت السبب الرئيسي والغرض الأساسي في ظهور هذا العقد.

فالمستفيد في إطار عقد البيع بالإيجار له الحق أيضا في طلب الفسخ فمثلا يكون ذلك في حالة عدم التزام المتعهد بالترقية العقارية أي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بالتسليم في الآجال المحددة لذلك مع إبقاء السلطة التقديرية للقاضي في الفصل في هذا الموضوع سواء بقبول أو رفض هذا الطلب⁽²⁾.

الفرع الثاني: آثار الفسخ

إن تحقق الحالات التي ينتج عنها الفسخ عقد البيع بالإيجار AADL ترتب آثار تتمثل في:

1 - شرشاري فاطنة، المرجع السابق، ص 50.

2 - شيخ محمد زكريا، التزامات المتعهد بالترقية العقارية في عقد البيع بالإيجار، المرجع السابق، ص 8.

أولاً: طرد المستفيد واسترجاع المسكن محل العقد:

إن المتعهد بالترقية العقارية له الحق في طرد المستفيد المتخلف عن دفع الأقساط الشهرية ويكون ذلك عن طريق رفع دعوى قضائية لدى الجهات المختصة بباشرها المتعهد بالترقية العقارية⁽¹⁾.

وليس هذا فقط بل يقوم أيضا باسترجاع السكن محل العقد وذلك بعد تسديد مبلغ الدفعة الأولية المقدرة بنسبة 25 % التي دفعها المستأجر المستفيد سابقا لكن يجب أولا خصم الأقساط الشهرية غير المدفوعة من هذه الدفعة مع احتساب مختلف التكاليف المتعلقة بشغل هذا المسكن سواء كانت مصاريف إصلاح أو نفقات التسيير وكذلك يتم احتساب تكاليف القضاء⁽²⁾.

ونلاحظ أن المشرع اعتبر الدفعة الأولية للمسكن كضمان للوفاء في حالة حدوث أي اختلال من طرف المستفيد وهذا ليس الضمان الوحيد الذي وضعه المشرع بل هناك ضمانات أخرى من بينها إلزام المتعهد بالترقية العقارية المستأجر المستفيد بالتوقيع على تعهد يتم المصادقة عليه لدى مصالح البلدية مضمونه أن المستفيد جعل من مداخله الشهرية في حسابه الجاري الذي سيقوم بفتحه لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كضمان لسحب أي مبلغ مستحق خاص بالإيجار... ووفق إجراءات معينة⁽³⁾.

وبالتالي فإن المتعهد بالترقية العقارية له الحق في طرد المستأجر المستفيد إذا لم يتم بتسديد 3 أقساط شهرية على حسابه بعد اعذاره مرتين، كما يقوم بتسديد الدفعة الأولية

¹ - المادة 12 الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المعدلة بموجب المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 03-35 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، السالف الذكر.

² - المادة 9 الفقرة الثالثة من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار 2021/08/30 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، السالف الذكر.

³ - مرطيط هناء الله، أحكام البيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021/2020، ص75.

واسترجاع المسكن وإعادة منحه لمن هو أحق به ولمن يحترم وينفذ الالتزامات المترتبة عليه في إطار عقد البيع بالإيجار AADL وكل هذا يتم عن طريق اللجوء إلى القضاء.

ثانيا: الاحتفاظ بالأقساط الشهرية المدفوعة:

في حقيقة الأمر لم ينص المشرع الجزائري صراحة على احتفاظ المتعامل في الترقية العقارية أي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بالأقساط الشهرية المدفوعة لكن يمكن استنباط ذلك من خلال نص المشرع الجزائري بخضم الأقساط غير المدفوعة من الدفعة الأولية التي سيتم فيما بعد إرجاعها للمستفيد⁽¹⁾.

فمن زاوية أخرى يمكن اعتبار هذه الأقساط شهرية كتعويض للمتعهد بالترقية العقارية على الخسارة إلي قد تكون أصابته نتيجة فسخ عقد البيع بالإيجار AADL فقد يكون هناك تلف أو ضرر لحق بالمسكن⁽²⁾.

وبالتالي فإن المتعامل في الترقية العقارية يحتفظ بالأقساط المدفوعة كأجرة انتفاع نتيجة استغلال المستأجر المستفيد المسكن طيلة تلك الفترة وأيضا كتعويض لخسارته.

1 - بوسنة ايمان، المرجع السابق، ص 152.

2 - شرشاري فاطنة، المرجع السابق، ص 52.



الخاتمة مقدمة



الخاتمة:

تبني المشرع الجزائري العديد من الصيغ السكنية والتي تختلف عن بعضها البعض سواء من حيث شروط الاستفادة أو من حيث الإجراءات المطلوبة قانونا والمتبعة للحصول على سكن لائق، ومن بين أبرز هذه الصيغ وإن قلنا الأكثر انتشارا ورواجا حاليا صيغة البيع بالإيجار AADL وهذا كون غالبية عقود البيع بالإيجار أبرمت خلال السنوات الأخيرة وبما أن هذا العقد يختلف عن غيره من العقود الأخرى فقد خصه المشرع الجزائري بأحكام خاصة تنظمه. حيث يعتبر المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شروط المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك القالب القانوني لعقد البيع بالإيجار AADL، وقد طرأ عليه العديد من التعديلات من مختلف الجوانب سواء من حيث مصادر تمويل إنجاز هذه السكنات أو من حيث الشروط الواجبة توفرها لطالب السكن للاستفادة من هذه الصيغة ... الخ.

ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع توصلنا لمجموعة من النتائج والتوصيات تتمثل في:

أولاً: النتائج

1. عقد البيع بالإيجار صيغة سكنية مستحدثة أضافها المشرع للصيغ السكنية الأخرى وخصصها لفئة معينة من المجتمع.
2. البيع بالإيجار عقد مركب إذا أنه يبدأ في شكل إيجار لينتهي بالتمليك للسكن محل التعاقد فهو ذو طبيعة خاصة وتطبق عليه أحكام خاصة به.
3. عقد البيع بالإيجار يرد على العقارات فقط في حين أن العقود المسماة الأخرى وخاصة التي تم دراستها في هذا الموضوع ترد على العقارات والمنقولات أيضا.
4. إن الاستفادة من هذه الصيغة لا يكون بشكل تلقائي وعام للجميع إذ يتطلب جملة من الشروط الواجب توفرها في الشخص طالب السكن والتي نصت عليها المادة 06 من المرسوم التنفيذي 01-

105 المعدلة بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 12-432 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار.

5. إن شروط الاستفادة من صيغة البيع بالإيجار AADL نجد أنها ليست حصرا على طالب السكن لوحده فهي مرتبطة بطالب السكن من جهة وكذا زوجه من جهة أخرى.

6. نلاحظ أن القانون المنظم لعقد البيع بالإيجار AADL مجحف نوعا ما من ناحية الشروط المنصوص عليها وخاصة بالنسبة للملكية الكاملة للعقار سكني أو أرض صالحة للبناء لزوج طالب السكن.

7. عقد البيع بالإيجار AADL برغم أنه يرد على عقار ويتطلب شكلية رسمية لانعقاده إلا أنه لا يتم شهره في المحافظة العقارية المختصة إقليميا وذلك كون ملكية السكن لا تنتقل إلا بعد دفع ثمن البيع كاملا وفق الأجال المتفق عليها.

8. إن إبرام عقد البيع بالإيجار AADL يستوجب إجراءات سابقة لتحرير العقد التوثيقي لقبول طلب الاستفادة تم تليها إجراءات أخرى مكملة لها.

9. عقد البيع بالإيجار AADL مثله مثل العقود الأخرى، فهو ينتج آثار عند انعقاده فيرتب التزامات على طرفي العقد سواء بالنسبة للمتعهد بالترقية العقارية المؤجر البائع أو المستفيد المستأجر المشتري.

10. وبما أن لكل عقد بداية ونهاية فعقد البيع بالإيجار AADL نظرا لخصوصيته، فإنه ينقضي بمجرد نقل ملكية المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار AADL أو من خلال الفسخ نتيجة إخلال أحد طرفي العقد بالتزاماته التعاقدية.

11. طالب السكن وفق صيغة AADL في الأول يسمى مسجل في الموقع ثم في المرحلة الموالية مكتتب وهو الذي دفع الشطر الأول من ثمن بيع المسكن، ليصبح مستفيد فيما بعد وفي الأخير مالك للمسكن AADL.

12. نلاحظ أن المشرع الجزائري قام بتمديد الأجل القانونية لعقد البيع بالإيجار AADL حيث كانت سابقا 20 سنة فقط والتي أصبحت حاليا 25 سنة بعد التعديل، وقد يكون هذا رغبة منه في تسهيل وتخفيض الأقساط المدفوعة شهريا من طرف المستفيدين لتكملة ثمن البيع للمسكن، كما أنه تم رفع السن الأقصى للوفاء لدفع الثمن إلى 70 سنة بدلا من 65 سنة.

ثانيا: التوصيات.

1. إعادة النظر في شروط الاستفادة المرتبطة بزواج طالب السكن بالأخص الملكية التامة.
2. يجب على المشرع الجزائري أن يقوم بتحديد ثمن السكن وفقا لصيغة عدل AADL ولا يدخل عليه تعديلات قد تضر بالمستفيد في إطار هذا العقد كون هذه الصيغة موجهة لأصحاب الدخل المتوسط.
3. تسريع وتيرة إنجاز هذه المساكن كون طالب السكن بأمر الحاجة إليها.
4. العمل على دراسة برامج عدل جديدة في أقرب وقت نظرا لوجود عدد كبير خاصة فئة الشباب من طالبي السكن الذين يرغبون في الاستفادة من هذه الصيغة السكنية.



الملاحق



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة السكن و العمران و المدينة
MINISTRE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE
الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره
Agence Nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement



Décision d'affectation d'un logement
Location-Vente

Ref : [REDACTED]

Mme./ Mlle. / Mr : [REDACTED]
Né(e) le : [REDACTED]
Code : [REDACTED]

Suite à votre demande d'acquisition d'un logement selon la formule location-vente et au paiement de 20 % de l'apport initial fixé à 25%.

Nous avons le plaisir de vous notifier la présente décision d'affectation d'un logement selon les indications désignées ci-dessous :

Wilaya : [REDACTED]
Commune : [REDACTED]
Site : [REDACTED] Logts Hadjar Mangoub Type : [REDACTED]
Batiment : [REDACTED]
Etage : [REDACTED] Logement : [REDACTED]

L'entrée en possession de ce logement interviendra dans la forme légale auprès d'une étude notariale après réception du site.

Fait à : ALGER

Le [REDACTED]



IMPORTANT :

- ✓ L'affectation est irrévocable et non soumise à un recours.
- ✓ L'affectation sera annulée de plein droit par l'AADL dans le cas d'un contrôle positif.
- ✓ Sauf cas dûment justifié, la décision d'affectation doit être retirée par le souscripteur lui-même.
- ✓ La décision d'affectation sera remise après le paiement de l'apport initial fixé à 25% du prix du logement, conformément au décret exécutif n°15/328 du 22/12/2015, modifiant et complétant le décret exécutif n°01/105 du 23/04/2001 fixant les conditions et modalités d'acquisition, dans le cadre de la location-vente, de logements réalisés sur fonds publics ou sur ressources bancaires ou tout autres financements.

MINISTÈRE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME
Agence Nationale de l'Amélioration
et du Développement du Logement
Direction régionale Annaba
BP N° 71 PLAINE OUEST ANNABA
Tél: 038 47 81 77 75
Fax: 038 47 81 76



وزارة السكن و العمران
مؤسسة لوطنية لتحسين السكن و تطويره
الجمعية الجهوية للتسيير
ب.ب. 71 - سهل الغرب - Annaba
الهاتف: 038 47 81 77 75
فاكس: 038 47 81 76

ANNABA LE :

DECISION D'ATTRIBUTION N° [REDACTED]

- Vu le Décret exécutif N° 91/148 Du: 12/05/1991 modifié et complété, portant la Création de L'Agence Nationale De L'Amélioration et du Développement du Logement- AADL .
- Vu le décret exécutif N° 01/105 Du 29 Moharrem 1422 correspondant au-23 Avril 2001 modifié et complété, fixant les conditions et les modalités d'acquisitions dans le cadre du programme Location-vente de logements réalisés sur fonds publics ou sur ressources bancaires ou tout autres financements.
- Vu l'arrêté ministériel du 23/07/2001 modifié et complété fixant les conditions et modalités de traitement des demandes d'acquisition de logements dans le cadre de la location-vente.
- Vu l'arrêté ministériel N° [REDACTED] du [REDACTED], portant la désignation de Monsieur [REDACTED] en qualité de Directeur Général par Intérim de l'Agence Nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement-AADL.
- Vu la décision N° [REDACTED] DG/AADL/ [REDACTED] du [REDACTED] portant désignation de Monsieur [REDACTED] en qualité de Directeur Régional d'Annaba de l'Agence Nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement.
- Vu la procuration notariée répertoriée sous le N° [REDACTED] du [REDACTED] Mars [REDACTED] portant délégation de signature à Monsieur [REDACTED] a l'effet de signer tout document relevant du domaine de compétence de la Direction Régionale D'Annaba
- Vu la Décision d'affectation d'un logement Location-Vente sous Référence [REDACTED]

Décide

Article 01 : Le logement situé sur le site de [REDACTED] Logts Hadjar Mangou [REDACTED] étage [REDACTED] N° [REDACTED] type [REDACTED] est attribué à :
MR./MME. [REDACTED]
N°CODE/ [REDACTED]

Article 02 : L'intéressé en prendra possession dans les conditions arrêtées en matière de constat des lieux opéré par les parties concernées, selon procès-verbal dressé conjointement.

LE DIRECTEUR REGIONAL



مدير جهوي لتسيير

الملحق رقم 03

المكتب العمومي للتوثيق للأستاذ /
الكاتب مفرح يحيى

عقد بيع بالإيجار لشقة ذات أربع (04) غرف

أمامنا نحن الأستاذ : ، موثق بقالمة يحيى

الموقع أدناه.

حضر

1- الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره "عدل" ، مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري و صناعي ، المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91 - 148 المؤرخ في 1991/05/12 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14 - 198 المؤرخ في 2014/10/21 و الكاتب مقرها بسعيد حمدين، بنز مراد رايس (الجزائر) المقيدة لدى المركز الوطني للسجل التجاري تحت رقم 00 ب 0014056-16/00 المعدل بتاريخ 2017/01/18 و الحاملة للرقم الجبائي : 000016001405697 و الرقم التعريف الإحصائي 099216189781402 ، المسجلة في الجدول الوطني للمقيمين العقاريين تحت رقم : 3373-3394-M16.

و الممثلة في هذا العقد من طرف المدير الجهوي للوكالة الجهوية لتحسين السكن و تطويره بعناية السيد/ بن المولود في [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] حسب نسخة من شهادة الميلاد رقم [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] الحامل بطاقة التعريف الوطنية الصادرة عن بلدية عنابة في [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] تحت رقم [REDACTED] من جنسية جزائرية ، الذي اختار موطننا له بمقر الوكالة الجهوية لتحسين السكن و تطويره الكاتب يحيى السهل الغربي ص.ب 71 عنابة ، و المعين في هذا المنصب بموجب قرار صادر عن المدير العام للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره تحت رقم 98 مؤرخ

في 2020/06/11.

و المفوض له بالتوقيع على عقود البيع بالإيجار من طرف مدير عام مساعد لإدارة المشروع بتسيير مصالح الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره " عدل " السيد : زيتوني فيصل بن الطيب المولود في 1966/04/10 بقسنطينة المعين في هذا المنصب بموجب قرار رقم 10 مؤرخ في 2021/02/24. بموجب عقد وكالة خاصة محرر من طرف الأستاذ جديدي معراج الموثق بالجزائر العاصمة تحت رقم 2021/228 بتاريخ 2021/03/02 مسجل بمفوضية التسجيل و الطابع بالشرافة في 2021/03/03 بحقوق ثابتة. و قد صرح الوكيل بأن الوكالة لاتزال سارية المفعول و لم تطلها أي حالة من حالات الإنتهاء المنصوص عليها بالمادة 586 من القانون المدني.

المسمى في صلب النص المتعهد بالترقية من جهة أولى

2- و السيد : [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] بقالمة حسب نسخة من شهادة الميلاد عليها عدد [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] الحامل بطاقة التعريف الوطنية الصادرة عن بلدية قالمة في [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] تحت رقم [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ، موظف والساكن يحيى [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ، من جنسية جزائرية.

المسمى المستأجر المستفيد من جهة ثانية

طلبنا هذان الطرفان من الموثق الموقع أدناه، أن يستلم منهما الاتفاق الحاصل بينهما في البيع بالإيجار لمسكن ممول بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو تجاريل أخرى في شكل عقد رسمي ، و قيل التحريز استعرض طرفا العقد المبينان أعلاه، ما يلي:

(الصفحة الأولى)



التعيين

مسكن يقع ببلدية قالمة، ولاية قالمة بالمكان المسمى جبل خلوف، مشروع 1100 مسكن بيع بالإيجار، و يتمثل في شقة سكنية من صنف F4 تقع بالطابق (03) عمارة رقم الباب 2، ويتكون من: أربع غرف، مطبخ، حمام و تبيعات بمساحة قدرها 2م². حسب البيان الوصفي للتقسيم الخاص بمشروع عدل 1100 مسكن بيع بالإيجار والمنجز من طرف المهندس الخبير العقاري بخرامة زين العابدين الكائن مقر مكتبه بترقية ليريا رقم 04 بوحديد عنابة.

أصل الملكية

1/ القطعة الأرضية: تملك الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" القطعة الأرضية عن طريق الشراء من مديرية أملاك الدولة لولاية قالمة بموجب عقد إداري رقم 506 من سجل العقود الإدارية لسنة 2016 بتاريخ 14 جوان 2016 المسجل مجانا بمقتضية التسجيل والطابع بقالمة بتاريخ 2016/06/15 تبعا للمخالصة رقم 520 صفحة 104 مجلد 21 و المشهر بالمحافظة العقارية بقالمة مجانا بتاريخ 2016/09/20 حجم 1990 رقم 121. أما البنائية: فقد انجزتها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى.

الإنضمام إلى العقد

تصريح المتعهد بالترقية العقارية: صرح المتعهد بالترقية العقارية ووافق على وضع المسكن المعين في هذا العقد للبيع بالإيجار طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم.

تصريح المستأجر المستفيد: كما صرح المستأجر المستفيد من المسكن في إطار البيع بالإيجار بأنه اطلع على جميع النصوص التشريعية والتنظيمية والوثائق المرجعية المبينة أدناه، و يقبل صراحة الشروط المنصوص عليها في هذا العقد، و يصرح علاوة على ذلك انضمامه الكامل إلى القواعد التي تنظم الملكية المشتركة الملحقة بهذا العقد طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 الموافق 4 مارس 2014 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية. وبعد ذلك، شرع الموقت الموقع أدناه، في تحرير العقد المتضمن الإتفاقيات التي أقرها الطرفان.

القوانين و الوثائق المرجعية

- 1- النصوص القانونية: يخضع هذا العقد للنصوص القانونية التالية:
 - أحكام القانون المدني الخاصة بالعقود.
 - القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و جميع نصوصه التطبيقية.
 - أحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 الذي يحدد شروط وكيفية شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية المعدل والمتمم.
 - المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 الموافق 04 مارس سنة 2014.
 - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24 رمضان عام 1438 الموافق 19 يونيو سنة 2017 الذي يحدد عناصر حساب كلفة البناء و ثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار و الوثائق المرجعية المبينة أدناه.

(الصفحة الثانية)

.....



2- الوثائق المرجعية :
يستند الطرفان في مدى التزاماتهما وحدودها، زيادة على النصوص السالفة الذكر، إلى الوثائق المذكورة أدناه التي سبق ايداعها لدى الموثق بتاريخ 2022/07/04.
- عقد إداري رقم 506 من سجل العقود الإدارية لسنة 2016 بتاريخ 14 جوان 2016 المسجل مجانا بمفتشية التسجيل و الطابع بقالمة بتاريخ 2016/06/15 تبعا للمخالصة رقم 520 صفحة 104 مجلد 21 و المشهر بالمحافظة العقارية بقالمة مجانا بتاريخ 2016/09/20 حجم 1990 رقم 121.
- نظام الملكية المشتركة مطابق للقوانين المعمول بها و للقواعد المطبقة في هذا المجال حسب البيان الوصفي للتقسيم المنجز من طرف المهندس الخبير العقاري بوخريسة زين العابدين الكائن مقر مكتبه بترقية ليريا رقم 04 بوحديد عنابة.
- نسخة من وثيقة هوية كل من المستأجر المستفيد و ممثل الهيئة المتعهدة بالترقية.
- وصولات دفع تثبت تسديد الدفع الأولي من طرف المستفيد ، التي تمثل نسبة 25 بالمائة من ثمن الشقة.
- قرار استفادة صادر عن الهيئة البائعة (وكالة عدل) تحت رقم 1667 بإسم المستأجر المستفيد.
- قرار تخصيص صادر عن الهيئة البائعة (وكالة عدل) رقم 001007 لفائدة المستأجر المستفيد المذكور أعلاه.

البنود التعاقدية المتفق عليها

يصرح المتعهد بالترقية المذكور أعلاه ، بأن يضع تحت تصرف المستأجر المستفيد ، حسب صيغة البيع بالإيجار ، المسكن المعين أعلاه ، و يلتزم بكل الطمائنات العادية و القانونية في هذا المجال و كذا تلك الخاصة الواردة في هذا العقد و في الوثائق المرجعية السالفة الذكر.

شروط البيع بالإيجار

المادة الأولى : حدد ثمن بيع المسكن موضوع هذا العقد بـ : **ألف دينار جزائري (1.000.000 دج)** ، هذا الثمن نهائي بالنسبة للمستفيد المستأجر صاحب طلب السكن موضوع التسجيل سنة 2001 - 2002 و قابل للمراجعة بالنسبة للمستفيد المستأجر صاحب طلب السكن المسجل سنة 2013 ، وفقا للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 المعدل و المتمم ، و القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24 رمضان عام 1438 الموافق 19 يونيو 2017 المذكورين أعلاه .

المادة الثانية : صرح المستأجر المستفيد بأنه سدد دفعا يقدر بـ : **دج 25 بالمائة** من سعر بيع المسكن وفقا للمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 المعدل و المتمم المذكور أعلاه ، حسب الكيفيات الآتية :-
- 10 بالمائة عند الإقرار الثابت بالشراء .
- 05 بالمائة عند الإنطلاق في الأشغال لموقع تواجد المسكن .
- 05 بالمائة عند تخصيص المسكن .
- 05 بالمائة عند استلام المستأجر المستفيد مفاتيح المسكن .

المادة الثالثة : تثبت هذه التسديدات و المبالغ المبينة أعلاه قانونا بوجود وصولات بنكية أصلية يحملها المستأجر المستفيد إلى المتعهد بالترقية الذي يقوم بتسجيلها في محاسبته .
حيث صرح المستفيد من البيع بالإيجار بأنه قام بتسديد نسبة 25 بالمائة من ثمن البيع المذكور أعلاه للهيئة البائعة على ستة دفعات كمايلي :-
الدفعة 01 : تمثل نسبة 10 بالمائة من ثمن البيع المقدر بمائتان و عشرين ألف دينار جزائري (210.000,00 دج) كما هو ثابت من الوصل الصادر عن القرض الشعبي الجزائري وكالة قالمة (00320) بتاريخ 10 فيفري 2015 تحت رقم 337660 .
(الصفحة الثالثة)



الدفعه 02 : تمثل نسبة 05 بالمائة من ثمن البيع المقدرة بمائة و خمسة آلاف دينار جزائري (105.000,00 دج) كما هو ثابت من الوصل الصادر عن القرض الشعبي الجزائري وكالة قالمة (00320) بتاريخ 13 جوان 2017 تحت رقم 407339.-----

الدفعه 03 : تمثل نسبة 05 بالمائة من ثمن البيع المقدرة بمائة و خمسة و ثلاثين ألف دينار جزائري (135.000,00 دج) كما هو ثابت من الوصل الصادر عن القرض الشعبي الجزائري وكالة قالمة (00320) بتاريخ 18 نوفمبر 2019 تحت رقم 800009.-----

الدفعه 04 : تمثل نسبة 05 بالمائة من ثمن البيع المقدرة بمائة و خمسة و ثلاثين ألف دينار جزائري (135.000,00 دج) كما هو ثابت من الوصل الصادر عن القرض الشعبي الجزائري وكالة قالمة (00320) بتاريخ 03 جويلية 2022 تحت رقم 545858.-----

الدفعه 05 : تمثل الدفعه التكميلية للدفعه الاولى من ثمن البيع المقدرة بستين ألف دينار جزائري (60.000,00 دج) كما هو ثابت من الوصل الصادر عن القرض الشعبي الجزائري وكالة قالمة (00320) بتاريخ 18 نوفمبر 2019 تحت رقم 800011.-----

الدفعه 06 : تمثل الدفعه التكميلية للدفعه الثانية من ثمن البيع المقدرة بثلاثين ألف دينار جزائري (30.000,00 دج) كما هو ثابت من الوصل الصادر عن القرض الشعبي الجزائري وكالة قالمة (00320) بتاريخ 18 نوفمبر 2019 تحت رقم 800008.-----

المادة الرابعة : يقدر المبلغ المتبقي من الثمن الواجب الاداء من طرف المستأجر المستفيد ب : مليونين و خمسة و عشرين ألف دينار جزائري (2.025.000,00 دج) و هذا بعد خصم المبلغ المالي للدفع الاولى الشخصي المذكور في المادة الثانية اعلاه و المقدر قيمته ب : ستمائة و خمسة و سبعين ألف دينار جزائري (675.000,00 دج) .-----

على المستفيد أن يسدد مبلغا قدره ستة آلاف وسبعمائة و خمسون دينار جزائري (6750 دج) الذي يمثل قيمة الأقساط الشهرية و المسددة على 300 دفعة دون احتساب الأعباء.-----

المادة الخامسة : يحدد أجل دفع المبلغ المتبقي من ثمن السكن المذكور أعلاه بعد خصم مبلغ الدفع الاولى ب : 25 سنة حسب المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 2001/04/23 المعدل و المتمم.-----

تحدد رزنامة الدفع الملحقة بهذا العقد المبلغ المستحق شهريا من طرف المستأجر المستفيد إلى غاية التاريخ المحدد للمدة المتفق عليها.-----

المادة السادسة : طبقا لأحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 المعدل و المتمم و المذكور أعلاه ، يمكن المستأجر المستفيد إن رغب في ذلك أن يقوم بتسديد قسط شهري أو عدة أقساط شهرية أو مجموع الرصيد الباقي قبل حلول موعد استحقاقها.-----

يتعين على المتعهد بالترقية ، في هذه الحالة مراجعة رزنامة استحقاق الأقساط حسب الدفع المسددة.-----

المادة السابعة : يتعهد المستأجر المستفيد بتسديد منتظم لكل قسط شهري خلال الأيام الخمسة عشر الاولى من الشهر حسب الرزنامة المتفق عليها ، و كل تأخر في الدفع يفوق مدة شهر يعرض المستأجر المستفيد إلى دفع غرامة 2 بالمائة عن كل شهر من التأخر.-----

المادة الثامنة : يجب تسديد القسط الشهري الأول بعد شهر من تاريخ التوقيع على محضر تسليم المفاتيح في الأجل المحددة في الحساب البنكي المخصص لهذا الغرض المفتوح لدى البنك بإسم المتعهد بالترقية.-----

المادة التاسعة : يترتب على عدم تسديد ثلاثة (03) أقساط شهرية بعد تبليغ المعنى بإذارين (02) ، مدة كل منهما خمسة عشر (15) يوما برسالة مضمنة مع الإشعار بالاستلام أو أي وسيلة قانونية أخرى ، فسخ هذا العقد على مسؤولية المستأجر المستفيد وحده.-----

(الصفحة الرابعة)



يمكن أن يبئس المتعهد بالترقية طرد المستأجر المستفيد المتخلف لدى الجهات القضائية المختصة طبقاً لأحكام المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.-----
و يقوم المتعهد بالترقية بعد استرجاع المسكن بتسديد مبلغ الدفع الأولي الذي دفعه المستأجر المستفيد ، بعد احتساب الأقساط الشهرية غير المدفوعة و التكاليف المختلفة المتعلقة بشغل المسكن و تكاليف القضاء.-----

المادة العاشرة : يتعين على المستأجر المستفيد في إطار الملكية المشتركة ، أن يسدّد مبلغ التكاليف متلماً هي محددة في نظام الملكية المشتركة ، إلى حساب القائم بإدارة الأملاك المعين من المتعهد بالترقية العقارية و هي الشركة ذات أسهم فرع التسيير العقاري وكالة عدل GEST-IMMO.-----

المادة الحادية عشر : يقدر مبلغ التكاليف المنصوص عليها في المادة 10 أعلاه ، بثلاثة آلاف و تسعة و خمسين دينار جزائري و عشرين سنتيماً (3.059,20 دج)، في الشهر و يتم تسديدها وفقاً للكيفيات المحددة في المادتين 7 و 8 أعلاه.-----
يمكن أن يراجع المتعهد بالترقية هذا المبلغ عن طريق

المادة الثانية عشر : يتولى تسيير و إدارة الأجزاء المشتركة من البناية أو البنايات التي يكون فيها المسكن موضوع العقد الحالي جزء منها ، المتعهد بالترقية أو القائم بإدارة أملاك و هي الشركة ذات أسهم فرع التسيير العقاري وكالة عدل GEST-IMMO و المعين بموجب الإتفاقية الموقعة بين الطرفين بتاريخ : 2021/02/21.-----

المادة الثالثة عشر : في حالة التسديد الكلي لثمن المسكن ، يبقى المستفيد ملزماً بدفع كل التكاليف المتعلقة بالأجزاء المشتركة للمتعهد بالترقية أو القائم بإدارة أملاك ، الذي يتم تعيينه لهذا الشأن ، و هذا طبقاً للتنظيم المعمول به.-----

و في المقابل ، يلتزم المتعهد بالترقية بضمان صيانة الأجزاء المشتركة للمستفيد.-----
و في حالة رفض الدفع ، يتم مباشرة الإجراءات القانونية ضده.-----

المادة الرابعة عشر : يتعهد المستأجر المستفيد خلال كل الفترة التي تغطي أجل البيع بالإيجار بالقيام على نفقته ، بجميع الإصلاحات الداخلية لمسكنه دون أن يعرض مسكناً البناية للخطر.-----

المادة الخامسة عشر : يمنع منعاً باتاً كل تغيير في الشكل الخارجي للمسكن كوضع الشبائيك على النوافذ أو تغيير الإستعمال الأصلي للشرفات.-----

المادة السادسة عشر : يمنع منعاً باتاً على المستأجر المستفيد ، أثناء فترة البيع بالإيجار ، أن يؤجر مسكنه موضوع هذا العقد أو التنازل عنه للغير ، بصفة كلية أو جزئية أو يمارس فيه نشاط حر أو تجاري.-----

المادة السابعة عشر : يكتسى هذا العقد طابعاً موقفاً ، ولا يقر نقل ملكية المسكن ، موضوع البيع بالإيجار ، للمستأجر المستفيد.-----

يلتزم المتعهد بالترقية بالقيام بنقل ملكية المسكن للمستفيد (المستأجر المستفيد) بعد إشهار الوثائق التقنية و القانونية طبقاً لأحكام المادة 88 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 و المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم.-----

المادة الثامنة عشر : يتعهد المستأجر المستفيد و المتعهد بالترقية ، كل فيما يخصه ، بتنفيذ جميع الإلتزامات بحسن النية المتبادلة و طبقاً لبنود العقد و الأحكام التشريعية و التنظيمية المتصلة بذلك.-----

المادة التاسعة عشر : يصرح الطرفان انهما يفوضان الموثق الموقع أسفله بكل أجزاء التصحيحات و التعديلات اللازمة المطلوبة من المصالح المختصة أو تلك التي يقع حولها سهو و هي مطابقة مع سند و وثائق العقد ، طبقاً لأحكام المادة 84 من القانون المدني.-----

(الصفحة الخامسة)



الموطنن

لتنفيذ هذا العقد و توابعه اختار كل من الطرفين المتعاقدين موطننا له يمكن مخاطبته فيه عند الاقتضاء .

- بالنسبة للمتعهد بالترقية العقارية : بمقر الوكالة الجهوية لتحسين السكن و تطويره المذكور أعلاه .

- بالنسبة للمستفيد من البيع بالإيجار : بمقر سكنه المذكور أعلاه .

حقوق التسجيل

تؤدي حقوق التسجيل طبقا لأحكام المادة 258 فقرة 07 من قانون التسجيل المعدل و المتمم-

إثباتات لما ذكر

حرر هذا العقد في الشكل الرسمي لدى مكتب التوثيق المذكور أعلاه .

و يسري مفعوله ابتداء من تاريخ توقيع الطرفين عليه .

في اليوم : [redacted] و [redacted] ، سنة الفين و [redacted] و [redacted]

وبعد التلاوة والشرح وقع ممثل المتعهد بالترقية العقارية و المستأجر المستفيد مع الموثق .

تتبع الامضاءات نسخة مطابقة للأصل لعقد فهرس : [redacted] [redacted]

(الصفحة السادسة و الأخيرة)



الملحق رقم 04

مكتب عمومي للتوثيق للأستاذ /

موثق

عقد كفاءة

بتاريخ:

فهرس رقم:

أمام الأستاذ موثق بمكتب التوثيق الكائن

والموقع أسفله

حضرت

السيدة / بنت المولودة يوم عام ألف وتسعمائة و (/) ، حسب شهادة ميلادها رقم: من جنسية جزائرية والحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم: الصادرة عن بتاريخ: والساكنة بنهج / قالمة. زوجة السيد /

المستفيد بصيغة البيع بالإيجار

السيدة / بنت المولودة يوم عام ألف وتسعمائة و (/) ، حسب شهادة ميلادها رقم: من جنسية جزائرية والحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم: الصادرة عن قالمة بتاريخ: والساكنة / قالمة.

الكفيل المتضامن مع المستفيد

الذان طلبا من الموثق الممضي أسفله أن يحرر لهما اتفاقهما الرضائي في الشكل الرسمي المتضمن كفاءة تضامنية.

موضوع العقد

تأسيس كفاءة تضامنية بين المستفيد المذكور أعلاه والكفيلة السيدة / التي تلتزم بتسديد أقساط شهرية ما تبقى من الثمن الإجمالي من الشقة التي استقادت منها السيدة / من طرف الوكالة الوطنية لتحسين المسكن وتطويره عدل في إطار برنامج البيع بالإيجار.

تعيين الشقة

إن الملك موضوع هذا العقد يتمثل في مسكن واقع دائرة ولاية قالمة بالمكان المسمى (مشروع مسكن بيع بالإيجار) يتمثل في شقة من صنف (F4) يحمل رقم يقع بالطابق من العمارة رقم.

الدور الأول

تحديد المبلغ المتبقي

المبلغ المتبقي من الثمن الإجمالي للشقة الذي تلتزم الكفيلة السيدة / **_____** بأدائه لفائدة المرقي العقاري : الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عدل محدد بقيمة **_____** و **_____** ألف دينار جزائري (000.00 **_____** دج).

قيمة القسط الشهري ومدة التسديد

حدد ثمن القسط الشهري بمبلغ **_____** و **_____** دينار جزائري (**_____** دج) بدون احتساب مبلغ الأعباء المستترفة يدفع في الحساب البنكي المخصص لهذا الغرض لحساب المتعهد بالترقية العقاري للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عدل AADL. **_____** وتلتزم الكفيلة السيدة / **_____** بدفع ما تبقى من الثمن الإجمالي للشقة حسب الرزنامة المتفق عليها.

شروط عامة

تلتزم الكفيلة السيدة / **_____** بتسديد المستحقات الشهرية في الأجال المحددة على الحساب البنكي المخصص لهذا الغرض ويتربط عن تراكم تأخرات شهر (03 أشهر) الأخيرة المستحقة على الإيجار من قبل المستفيد من السكن في إطار البيع بالإيجار فسخ عقد البيع بالإيجار بقوة القانون ويكون هذا الفسخ مسبقا بتبليغ اعدارين بمدة 15 يوما لكل منهما برسالة مضمنة مع الإشعار باستلام ، في هذه الحالة يجوز للهيئة البائعة طلب طرد المستفيد عن طريق القضاء المستعجل. **_____** تلتزم المستفيدة من البيع عن طريق الإيجار بأن تدفع شهريا على أساس الملكية المشتركة كافة الأعباء كما هي محددة في نظام الملكية المشتركة. **_____** لا يحق إطلاقا وفي أي حالة من الأحوال أن تطلب الكفيلة السيدة / **_____** من وكالة عدل تحويل هذا المسكن باسمها الشخصي حتى ولو قبلت المستفيدة الأصلية. **_____** تبقى جميع النصوص القانونية و التنظيمية المتعلقة بسكنات البيع بالإيجار سارية المفعول بما فيها عقد البيع بالإيجار. **_____**

التفويض

بصرح الأطراف أنهم يفوضون الموثق الموقع أسفله بإجراء التصحيحات والتعديلات اللازمة المطلوبة من المصالح المختصة أو تلك التي يقع حولها سهو وهي مطابقة مع سند و وثائق العقد. **_____**

المووط

لتنفيذ هذا العقد هذا وتوابعه اختار الطرفان موطنهما في محل سكنهما المبين أعلاه. **_____**

حقوق التسجيل

تؤدي حقوق التسجيل الواجبة على هذا العقد بوضع أو قبض رسم ثابت وفقا للمادة 208 من قانون التسجيل المعدل والمتمم. **_____**

إثباتاً لما ذكر

حرر واتخذت بقائمة بمكتب التوثيق المذكور أعلاه.

في اليوم من شهر

سنة و و ()

و بعد التلاوة و الشرح أمضته الأطراف الحاضرة مع الموثق.

تتبع الإماءات بالأصل نسخة طبق الأصل من دورين بدون تشطيب و لا إحالات،

الموثق من أجل النسخة



قائمة المصادر والمراجع



قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المصادر

1-القوانين والأوامر

1. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة في 30/09/1975.
2. الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الحريدة الرسمية عدد 92، الصادرة في 18/11/1975.
3. الأمر 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية عدد 81، الصادرة في 18/12/1976.
4. الأمر 96-09 المؤرخ في 10/01/1996 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، ، الجريدة الرسمية عدد 03، الصادرة في 14/01/1996.

2-المراسيم التنفيذية

1. المرسوم التنفيذي 94-308 المؤرخ في 04/10/1994 يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية عدد 66، الصادرة في 16/10/1994.
2. المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14/10/1997، يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العمومية أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992، الجريدة الرسمية عدد 04، الصادرة في 15/01/1997.
3. المرسوم التنفيذي 98-42 المؤرخ في 01/02/1998 يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الايجارية ذات الطابع الاجتماعي و كيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 05، الصادرة في 04/02/1998 .

قائمة المصادر والمراجع

4. المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23/04/2001، يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 25، الصادرة في 29/04/2001.
5. المرسوم التنفيذي رقم 03-35، المؤرخ في 13/01/2023، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المؤرخ في 23/04/2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 04، الصادرة في 22/01/2003.
6. المرسوم التنفيذي رقم 04-137 المؤرخ في 21/04/2004، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23/04/2001 الذي يحدد شروط و كيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 24/04/2004.
7. المرسوم التنفيذي رقم 04-340 المؤرخ في 2/11/2004، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 69، الصادرة في 3/11/2004.
8. المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11/05/2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية عدد 24، الصادرة في 11/05/2008.
9. المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 25/12/2012، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط و كيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 71 الصادرة في 26/12/2012.
10. المرسوم التنفيذي رقم 13-325 المؤرخ في 26/09/2013، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05/10/2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة سكن جماعي أو بناء ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة ، الجريدة الرسمية عدد 48 ، الصادرة في 29/09/2013.

قائمة المصادر والمراجع

11. المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 2014/03/04، يحدد نموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة في 2012/13/16.
12. المرسوم التنفيذي 14-203، المؤرخ في 2014/07/15، يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة في 2014/07/27.
13. المرسوم التنفيذي 16-279 المؤرخ في 2016/11/02، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 65، الصادرة في 2016/11/06.
14. المرسوم التنفيذي 16-310 المؤرخ في 2016/11/30، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، الجريدة الرسمية عدد 70، الصادرة في 2016/12/08.
15. المرسوم التنفيذي 18-311 المؤرخ في 2018/12/10 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 14-203 المؤرخ في 2014/07/15 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية عدد 74، الصادرة في 2016/12/12.

3- القرارات

1. القرار المؤرخ في 2001/07/23، المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة في 2001/09/16.
2. القرار المؤرخ في 2004/05/04، يعدل القرار المؤرخ في 2001/07/23 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 43، الصادرة في 2004/07/04.
3. القرار المؤرخ في 2013/07/22، الذي يعدل ويتم القرار المؤرخ في 2001/07/23 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 49، صادرة في 2013/10/02.

4. القرار المؤرخ في 2021/08/30 يعدل ويتم القرار المؤرخ في 2001/07/23 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 73، الصادرة في 2021/09/26.

ثانيا: المراجع.

أ- باللغة العربية

1-الكتب

1. إلياس ناصيف، عقد الليزينغ في القانون المقارن "سلسلة أبحاث قانونية"، دار الرائد للنشر والتوزيع، لبنان، 1999.
2. أنور طلبة، عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 1998.
3. بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الخامسة ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007.
4. بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية -دراسة تحليلية-، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
5. جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
6. حمدي أحمد سعد أحمد، البيع بالإيجار -دراسة قانونية بأحكام الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي-، دار الكتب القانونية، مصر، 2007 .
7. دريد محمود علي، النظرية العامة للالتزام "مصادر الالتزام"، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2012.
8. رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1999.
9. زنوش طاوس، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016.
10. سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف، مصر، 1998.
11. صاحبي عبيد الفتلاوي، سعيد مبارك، طه الملاحويش، الموجز في العقود المسماة" البيع - الإيجار - المقاوله"، العائل لصناعة الكتاب، مصر، 2008.

قائمة المصادر والمراجع

12. صبري مصطفى حسن السبك، البيع بالتقسيط كصورة من صور البيع التجارية الخاصة ماهية- وضماناته- دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2012.
13. طلبة عبد العال طلبة، الإجازة وما يتعلق بها من أحكام، الطبعة الأولى، المتحدون للطباعة والكمبيوتر، مصر، 2004.
14. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "الإيجار والعارية"، دار إحياء التراث العربي، لبنان، دون سنة.
15. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد "عقدي الإيجار والعارية"، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
16. علي فيلال، التزامات النظرية العامة للعقد، الطبعة الثالثة، موفم للنشر، الجزائر، 2013.
17. محمد حسن قاسم، القانون المدني العقود المسماة "البيع- التأمين(الضمان)- الإيجار"، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2013.
18. محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994.
19. محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007.
20. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني بالنظرية العامة للالتزامات "مصادر الالتزام العقد والإرادة المنفردة"، الطبعة الرابعة، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
21. محمد يوسف الزعبي، العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون المدني، الطبعة الأولى، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2004.
22. نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة "عقد البيع"، الطبعة الرابعة، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2010.

2- أطروحات ومذكرات

أ- أطروحات الدكتوراه

1. تباي روميضاء، الملكية المشتركة في البناء بين الواقع العملي والتشريع القانونيين، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 1، 2021-2022.
2. عواد خولة، عقد البيع بالإيجار للسكنات في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020-2021.

ب- رسائل الماجستير

1. شيخ محمد زكرياء، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2011-2012.
2. قرشي نورية، الطبيعة القانونية لعقد البيع الإيجاري وآثاره في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2015-2016.

ج- مذكرات الماستر

1. أبو درباله محمد الصالح، معروف مبروك، النظام القانوني لبيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2018-2019.
2. إفريك فريدو، مولاي فاذية، عقد البيع بالإيجار، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون الخاص الداخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015.
3. ريف كنزة، الترقية العقارية ودورها في تحقيق برامج الصيغ السكنية الجديدة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020-2021.

قائمة المصادر والمراجع

4. شرشاري فاطنة ، النظام القانوني لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015.
5. عمي حبيب، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2019-2020.
6. فارس عبد الكريم، النظام القانوني للصيغ السكنية الموجهة للتملك في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2020-2021.
7. فولان حنان، قاسمي خدوجة، البيع بالإيجار للسكنات المنجزة بأموال عمومية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2013-2014.
8. مرطيط هناء الله، أحكام البيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020-2021.
9. هراندي نجاة، النظام القانوني للبيع الإيجاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019.

3- المقالات

1. أقصاصي عبد القادر، مضمون التزام البائع بضمان تعرضه الشخصي - دراسة تحليلية في ضوء القانون المدني الجزائري-، مجلة الحقيقة، جامعة احمد دراية، المجلد 11، العدد 02، ادرار، 2021.
2. بابو جمال الدين ، كريم زينب، الإيجار كآلية جديدة لبيع العقارات، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر، المجلد 13، العدد 25، بسكرة، 2021.

قائمة المصادر والمراجع

3. بابو جمال الدين، كريم زينب، الإيجار كآلية جديدة للبيع - عقد البيع بالإيجار كنموذج-، مجلة صوت القانون، جامعة الجيلالي بونعامة، المجلد 09، العدد 01، عين الدفلى، 2022.
4. برايك الطاهر، عثمانى مرابط، عقد البيع بالإيجار، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية -دراسات اقتصادية-، جامعة زيان عاشور، المجلد 07، العدد 03، الجلفة، 2008.
5. بلحو نسيم، أثر الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية بين القانون والتطبيق، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 01، العدد 08، 2017.
6. بن فرحات محمدي، الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، مجلة الموثق، العدد 04، 2015.
7. بوراس محمد، نظام الشهر العقاري في الجزائر" تجربة جزائرية أم تيهان تشريعي"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 05، العدد 01، 2020.
8. بورصاص أمينة، نطاق الحرية التعاقدية في عقد البيع بالإيجار، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 03، العدد 05، 2018.
9. بوعبد الله نوال، لدغش رحيمة، حماية المستهلك في إطار عقد البيع بالإيجار، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية ، جامعة زيان عاشور، المجلد 06 ، العدد 04، الجلفة، 2021.
10. بوكرزازة أحمد، الإبطال والفسخ -دراسة مقارنة بين النظامين في القانون المدني الجزائري-، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة1، المجلد 32، العدد 03، 2021.
11. حسين بطيمي، سعدواي نذير، دور النظام الشهر العيني في حماية الملكية العقارية الخاصة، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 03، العدد 03، 2020.
12. حمليل نواره، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، المجلد 05، العدد 05، 2007.
13. زايدى حميد، عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري، المجلة النقدية، جامعة مولود معمري، المجلد 02، العدد 02، تيزي وزو، 2016.
14. زغلامي حسبية، التطبيقات العملية لبيع السكنات بالإيجار في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، المجلد 3، العدد 1، 2016.

15. زيتوني طارق، عقد البيع بالإيجار طبقا للقانون الجزائري، مجلة جيل الابحاث القانونية المعمقة، العدد 48، 2021.
16. سيار عز الدين، التزام المؤجر بالضمان وفقا للقانون 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني، مجلة البيان للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 03، العدد 02، 2018.
17. سيار عز الدين، حساين سامية، التعرض الموجب للضمان في عقد الإيجار - دراسة على ضوء القانون 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني-، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، المجلد 13، العدد 17، بسكرة، 2018.
18. شيخ محمد زكريا، التزامات المتعهد بالترقية العقارية في عقد البيع بالإيجار، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد ابن باديس، المجلد 03، العدد 05، مستغانم، 2015.
19. عمارة صليحة، نظام الشهر العقاري الجزائري، مجلة القانون العلوم السياسية، المجلد 02، العدد 04، 2016.
20. فاصلة عبد اللطيف، مزيان محمد أمين، أحكام تسجيل البيع العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 52، العدد 02، 2015.
21. محمد الأمين مزيان، عواد خولة، أحكام الشرط الجزائي في عقد البيع بالإيجار الوارد على سكنات، مجلة الحضارة السلامية، المجلد 20، العدد 01، 2019.
22. منهوج عبد القادر، الحق في السكنات للفئات ذات الدخل المحدود في إطار السكن العمومي الإيجاري، مجلة نظرة على القانون الاجتماعي، المجلد 01، العدد 01، 2021.
23. موشارة حنان، القيود القانونية الواردة على حق التصرف في السكنات المدعمة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، العدد التسلسلي 14، مجلد 6، العدد 04، ديسمبر 2021.
24. ويس فتحي، الأثر المطهر للشهر والحماية الدستورية للملكية العقارية الخاصة -دراسة مقارنة-، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 07، العدد 01، 2021

25. يوسف محمد، عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، المجلد 03، العدد 04، تيارت، 2019.

4- الاجتهادات القضائية:

- القرار رقم 0785447، المحكمة العليا، الغرفة العقارية، الصادر بتاريخ 13/06/2013.

5- المقابلات:

- مقابلة شخصية مع م و، مستفيد من سكن AADL، قالمة، بتاريخ: 01/05/2023.

6- المحاضرات:

- بوشارب إيمان، عقود خاصة، مطبوعة بيداغوجية موجهة لطلبة السنة الثالثة قانون خاص، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2022/2023.

7- المواقع الالكترونية:

1. موقع وزارة السكن، www.mhuv.gov.dz،

2. موقع الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره ، www.aadl.com.dz ،



الفهرس



الصفحة	العنوان
01	المقدمة
03	الخطمة
05	الفصل الأول: خصوصية عقد البيع بالإيجار AADL
06	المبحث الأول: الأحكام الموضوعية لعقد البيع بالإيجار AADL
06	المطلب الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار AADL
06	الفرع الأول: تعريف عقد البيع بالإيجار AADL
06	أولاً: التعريف التشريعي لعقد البيع بالإيجار
08	ثانياً: التعريف الفقهي لعقد البيع بالإيجار
12	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار AADL
12	أولاً: التكيف الفقهي
14	ثانياً: التكيف التشريعي
16	المطلب الثاني: تمييز عقد البيع بالإيجار AADL عما يشابهه
16	الفرع الأول: تمييز عقد البيع بالإيجار عن العقود المشابهة له
16	أولاً: تمييز عقد البيع بالإيجار AADL وعقود الإيجار
20	ثانياً: تمييز عقد البيع بالإيجار AADL وعقود البيع
24	الفرع الثاني: تمييز صيغة البيع بالإيجار عن الصيغ المستحدثة
25	أولاً: صيغة البيع بالإيجار AADL و السكن الترقوي LP
29	ثانياً: التمييز بين صيغة البيع بالإيجار AADL والسكن العمومي الإيجاري
33	المبحث الثاني: الأحكام الإجرائية لعقد البيع بالإيجار AADL

33	المطلب الأول: قواعد انعقاد عقد البيع بالإيجار AADL
33	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالبيع بالإيجار AADL
34	أولاً: شروط الاستفادة من صيغة البيع بالإيجار AADL
41	ثانياً: الشروط الخاصة الواردة في عقد البيع بالإيجار AADL
43	الفرع الثاني: أركان قيام عقد البيع بالإيجار AADL
44	أولاً: الأركان العامة لعقد البيع بالإيجار
48	ثانياً: الأركان الخاصة لعقد البيع بالإيجار.
49	المطلب الثاني: إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار AADL
49	الفرع الأول: الإجراءات السابقة لتحرير العقد
49	أولاً: تقديم الطلب من أجل شراء مسكن
49	ثانياً: معالجة الطلبات
53	الفرع الثاني: الإجراءات اللاحقة لإبرام عقد البيع بالإيجار AADL
53	أولاً: التوثيق
54	ثانياً: تسجيل عقد البيع بالإيجار
57	الفصل الثاني: آثار عقد البيع بالإيجار AADL
58	المبحث الأول: الالتزامات الناشئة عن عقد البيع بالإيجار AADL
58	المطلب الأول: التزامات المتعهد بالترقية العقارية-الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره " عدل"-
58	الفرع الأول: الالتزام بتسليم السكن وصيانته

58	أولاً: الالتزام بتسليم السكن
61	ثانياً: الالتزام بصيانة المسكن
62	الفرع الثاني: الالتزام بالضمان و نقل ملكية السكن
62	أولاً: الالتزام بالضمان .
70	ثانياً - الالتزام بنقل ملكية السكن
71	المطلب الثاني: التزامات المستفيد
72	الفرع الأول: الالتزام بدفع أقساط الثمن
72	أولاً: الالتزام بدفع الأقساط الشهرية
74	ثانياً: الالتزام بتكملة الثمن
75	الفرع الثاني: الالتزام بشغل المسكن وعدم التعامل فيه
75	أولاً: الالتزامات الناتجة عن شغل المسكن
77	ثانياً : الالتزام بعدم التصرف في المسكن
80	المبحث الثاني: انقضاء عقد البيع بالإيجار AADL
80	المطلب الأول: الانقضاء عن طريق نقل الملكية
80	الفرع الأول: إجراءات نقل الملكية
81	أولاً: تحرير عقد البيع في الشكل الرسمي
82	ثانياً: التسجيل لدى مفتشيه التسجيل والطابع
83	ثالثاً: الشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً

84	الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن نقل ملكية مسكن AADL
84	أولاً: الآثار القانونية الناشئة عن انتقال ملكية مسكن AADL
85	ثانياً: حجية الشهر العقاري
87	المطلب الثاني: الانقضاء عن طريق الفسخ
87	الفرع الأول: حالات الفسخ
87	أولاً: حالة عدم دفع الأقساط المترتبة على المستفيد
88	ثانياً: حالة عدم شغل المستفيد للمسكن لمدة محددة
89	الفرع الثاني: آثار الفسخ
90	أولاً: طرد المستفيد واسترجاع المسكن محل العقد
91	ثانياً: الاحتفاظ بالأقساط الشهرية المدفوعة
93	الخاتمة
97	قائمة المصادر والمراجع
107	الفهرس

الملخص:

باعتبار حق السكن مكفول دستوريا، تبنت الدولة الجزائرية صيغ سكنية مختلفة موجهة للمواطنين. فهذه الصيغ السكنية متميزة ومتغايرة عن بعضها البعض من حيث الشروط التي تنظم كيفية الاستفادة من كل صيغة. ومن بين هذه الصيغ السكنية الشائعة حاليا نجد البيع بالإيجار وفقا لصيغة عدل AADL الموجهة لفئة معينة، تتمثل في أصحاب الدخل المتوسط وذلك مراعاة للقدرة المالية ولتقديم الإعانة اللازمة لهم ليتمكنوا من الحصول على مسكن. وبما أن الأحكام التي تنظم عقد البيع بالإيجار وفقا لصيغة عدل AADL حديثة ومغايرة بعض الشيء عن القواعد العامة المتعارف عليها، لذلك سيتم التركيز أساسا على خصوصية هذا العقد من حيث مصادر تمويل إنجاز السكنات محل العقد أو من حيث الشروط الواجبة توفرها في طالب السكن للاستفادة من هذه الصيغة.

الكلمات المفتاحية: البيع بالإيجار-الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (عدل)-القرض العقاري.

Absracte :

Considering that the right to housing is constitutionally guaranteed, the Algerian state has adopted various housing formulas targeting citizens. These residential formulas are distinct and different from each other in terms of the conditions that regulate how to benefit from each formula. Among these currently common housing formulas, we find the rental sale according to the AADL fair formula that is directed to a specific group, represented by middle-income people, taking into account the financial ability and providing them with the necessary subsidy to be able to obtain housing. And since the provisions regulating the lease sale contract in accordance with the AADL fairness formula are modern and somewhat different from the generally accepted rules, therefore, the focus will be mainly on the specificity of this contract in terms of sources of funding for the completion of the residences subject of the contract or in terms of the conditions that must be met by the housing applicant to benefit from these formula.

Keywoeds . Rental sale - National Agency for Housing Improvement and Development (AADL) - Mortgage loan