

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية



جامعة أحمد دراية- أدرار



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون أعمال

تحت عنوان:

النظام القانوني لإيجار السكنات في الجزائر

إشراف الدكتور:

بن الطيبي مبارك

إعداد الطالب:

وصفية موسى

لجنة المناقشة

رئيساً	أستاذ	أ.د بن عومر محمد الصالح
مشرفاً مقررأ	استاذ	أ.د بن الطيبي مبارك
مناقشأ	استاذ محاضر أ	د. الصادق عبد القادر

السنة الجامعية 2021/2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

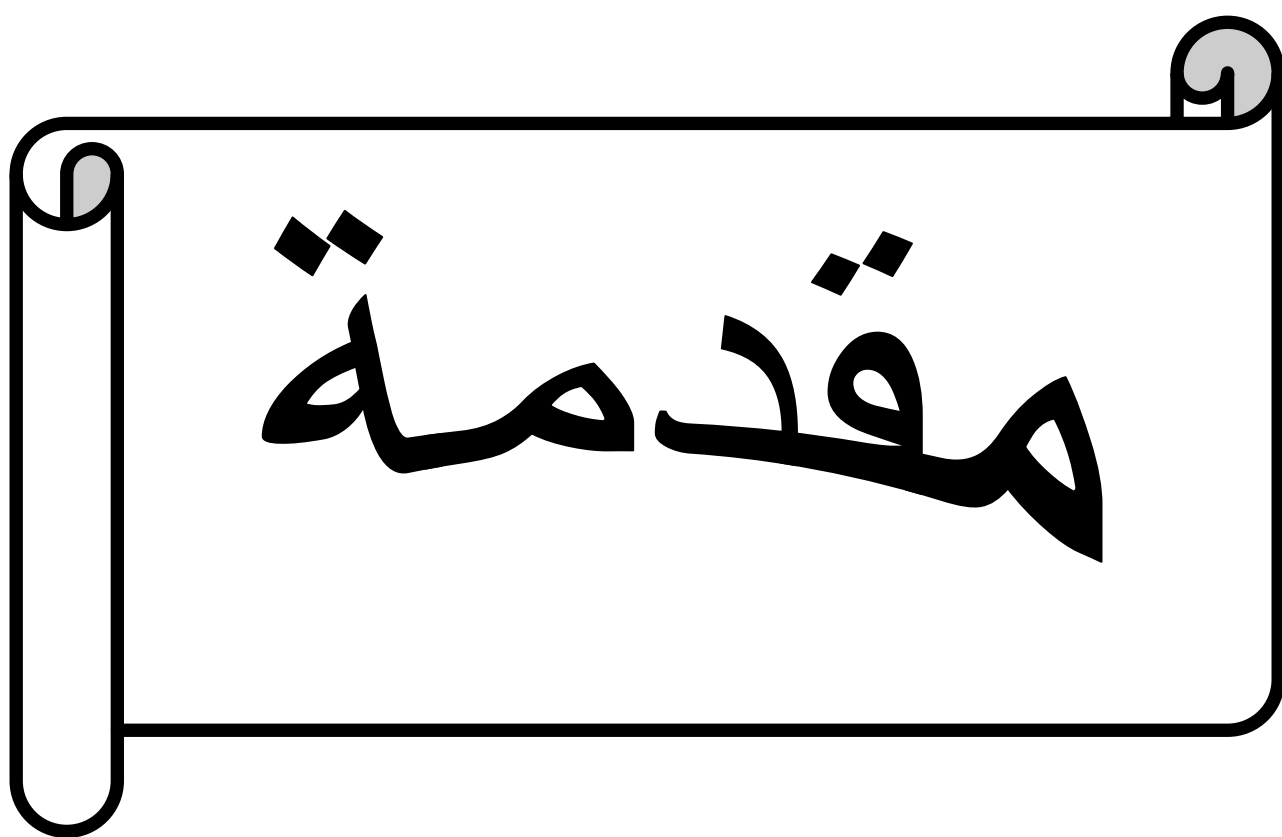


شكر و تقدير

بداية نشكر الله تعالى على توفيقه لنا ثم نشكر ثم
نشكر الأستاذ المشرف البروفيسور بن الطيبي مبارك و
كل السادة أعضاء لجنة المناقشة الموقرة ونشكر كل من
ساعد في انجاز هذا العمل من قريب أو من بعيد

قائمة المختصرات:

المختصرات باللغة العربية	
ج.ر	الجريدة الرسمية
ق.م.ج	القانون المدني الجزائري
ق.ت.ج	القانون التجاري الجزائري
المختصرات باللغة الفرنسية	
c.c.f	Code civile française



يعتبر عقد الإيجار من العقود المسماة الأكثر تداولاً بين أفراد المجتمع ، حيث عرف هذا العقد تطور ملحوظ مما جعل التشريعات تفرده بقواعد خاصة.

إذ يعتبر من العقود المسماة التي نظمها المشرع الجزائري وأفردها بنصوص خاصة سواء في القانون المدني أو في بعض القوانين الخاصة. حيث تناوله المشرع الجزائري بموجب الأمر 58-75 ضمن الباب الثامن بالعقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء فنظم أحكامه ضمن الفصل الأول :عقد الإيجار وذلك من المادة 467 إلى غاية المادة 537 إضافة إلى إلغائه مواد كثيرة عند صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 واستحدثت نصوصاً ضمن القانون رقم 07-05 المعدل والمتمم للأمر رقم 75-58.

أما بخصوص الترقية العقارية فقد عاد المشرع مرة أخرى إلى وضع تقنيات جديدة لها كنتيجة للتغيير في النهج المتبع في البلاد خاصة الجانب العقاري بصدور القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري والذي أعاد هيكلة الميدان العقاري ، إضافة إلى تبني نظام السوق الحرة ثم القانون 910-29 المتعلق بالتهيئة العمران وصولاً إلى المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي أعطى بعثاً جديداً للنشاط العقاري في الجزائر ومشجعاً الاستثمار في هذا القطاع.

ونخص بالذكر في هذا البحث والمستحدثة بموجب مرسوم لاحق وهو المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار المعدل والمتمم بموجب المرسوم 03-35 ولكونه يمتاز بنوع من الخصوصية فيما يتعلق بأحكامه إذ يجمع بين عقدي البيع والإيجار

أهمية الدراسة :

حيث تكمن أهمية دراسة كل من عقد الإيجار و البيع بالإيجار في معرفة أهم القواعد القانونية التي أقرها ونصها المشرع الجزائري و التي تحكم إنشاء و انعقاد هاذين العقدين

إضافة إلى الضوابط التي تحكمهم والمنازعات الخاصة بهما كونهما من أهم العقود التي تظهر في السوق حالياً ويعتبران من دلائل التنوع الاقتصادي في البلاد.

الصعوبات والعراقيل :

حيث واجهتنا عديد الصعاب متمثلة في ضيق الوقت وعدم تمكننا من الاستفادة بالقدر الكافي من المكتبات والمادة العلمية بسبب جائحة الكورونا وضوابطها .

ومنه لدراسة هذين المحورين نطرح الإشكالية التالية:

ما مدى فاعلية أحكام وضوابط عقد الإيجار الخاص بالسكنات في الجزائر؟

المنهج المتبع:

وللإجابة على الإشكالية السالفة الذكر اتبعنا المنهج التحليلي الوصفي

خطة البحث:

نعالج الإشكالية المطروحة عبر خطة قوامها التالي:

اعتمدنا فصلين الفصل الأول يحتوي على ثلاثة مباحث أما الفصل الثاني يحتوي أربعة مباحث

حيث الفصل الأول معنون با الإطار المفاهيمي لعقد الإيجار أما المبحث الأول ف جاء تحت عنوان مفهوم عقد الإيجار أما المبحث الثاني ف جاء تحت عنوان خصائص عقد الإيجار وتمييزه عن بعض المصطلحات المشابهة والمبحث الثالث تحت عنوان أركان عقد الإيجار وأثاره .

أما الفصل الثاني ف جاء تحت عنوان إيجار السكنات العمومية ف جاء بأربعة مباحث المبحث الأول تحت عنوان الأحكام العامة لعقد البيع بالإيجار أما المبحث الثاني ف جاء تحت عنوان شروط عقد البيع بالإيجار أما المبحث الثالث ف جاء تحت عنوان إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار أما المبحث الرابع ف جاء تحت عنوان أثار عقد البيع بالإيجار.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد اجار السكنات

يعد السكن في الجزائر من الانشغالات والمتطلبات الاجتماعية الضرورية للحياة التي لا يمكن للفرد والمجتمع الاستغناء عنها، كما يعتبر أحد المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد ، لذلك تولت الجزائر ممثلة في مؤسساتها العمومية مهمة توفير السكن ودعمه العمل على توفير كل الإمكانيات المتاحة لتغطية طلبات السكن المتزايدة ، ورغم ما بذلته الدولة في هذا الشأن إلا أنها لم تستطع مسايرة الطلبات المتزايدة باستمرار وذلك نتيجة للنمو الديموغرافي المتزايد والنزوح الريفي نحو المدن، إضافة إلى محدودية موارد الدولة وتسبب الكوارث الطبيعية في انهيار المباني ، فكل هذه الأسباب وغيرها أدت إلى استفحال هذه أزمة السكن ، وهو ما فرض على الدولة إيجاد آليات قانونية فورية للتخفيف على من الطلب المتزايد وذلك من خلال إعادة المخططات التتموية والعمل على تشجيع الاستثمار عطاء هذا بالحفاظ على سلامة الأفراد من جهة، وعلى الأموال التي تصرف على مشاريع البناء من جهة أخرى، مما أدى إلى تدخل المشرع الجزائري في هذا الخصوص.

وعليه فإن تحديد مفهوم الإيجار من الأمور البالغة الأهمية لما يتميز به من أوصاف فريدة تميزه عن بقية العقود، حيث سنتطرق في هذا الفصل إلى تبيان مفهوم لعقد الإيجار وطبيعته القانونية في المبحث الأول وأنواع عقد الإيجار وخصائصه في المبحث الثاني وصولاً إلى بيان أركان عقد الإيجار وأثاره في المبحث الثالث.

المبحث الأول: مفهوم عقد الإيجار

يقتضي تحديد مفهوم عقد البيع بالإيجار أن يتم التعرض أولاً لتعريفه، ومن هذا التعريف يتم التوصل إلى خصائصه، فإذا تحددت خصائصه كان من السهل أن التعرض لطبيعته القانونية ومن ثم التمييز بينه وبين غيره من العقود.

وبالتالي في هذا المبحث سوف نتطرق إلى تعريف عقد الإيجار في المطلب الأول وبيان طبيعته القانونية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار

يتم التطرق في الفرع الأول من هذا المطلب الى تعاريف مختلفة لعقد البيع بالإيجار، ثم الطبيعة القانونية لعقد الإيجار

الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار في الشريعة الإسلامية

الإيجار في اللغة لفظ مأخوذ من مادة أَجَرَ والأَجْرُ هو الجزاء على العمل أو الثواب عليه ويقال الأجرة أي ما أُعطي من أجر، وهي أيضا الكراء¹.
أما الإيجار أو الإجارة في الشريعة الإسلامية فتعرف بأنها عقد تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة مقابل عوض أو أجرة².

وباستقراء هذه التعاريف يجدر بنا القول أن الشريعة الإسلامية تعتبر الإيجار كأنه بيع والفرق بينهما يكمن فقط في كون الحق الذي ينتقل من البائع إلى المشتري هو حق ملكية بينما ينتقل من المؤجر إلى المستأجر حق المنفعة³.

الفرع الثاني: تعريف عقد الإيجار في التشريعات المقارنة

عرف القانون المدني المصري القديم عقد إيجار الأشياء في المادة 445 / 362 بأنه عقد يلتزم به المؤجر انتفاع المستأجر بمنافع الشيء المؤجر ومرافقه مدة معينة بأجرة معينة⁴، في حين عرفه القانون المدني الفرنسي في المادة 1709 على النحو التالي:

Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer.

¹ - محمد بن مكرم بن علي ابن منظور، لسان العرب، دار صادر، الطبعة الثالثة، بيروت، لبنان، - 1414 هـ جزء 4 ص 10

² - محمد علي محجوب، الوسيط في التشريع الإسلامي ونظرياته العامة، شركة الإعلانات الشرقية، مطابع دار الجمهورية للصحافة، د.ت.ن.، ص 274

³ - أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية، طبعة نادي القضاة، الطبعة الثالثة، 2013. ص 50 .

⁴ - أحمد شرف الدين. مرجع نفسه. ص 50

ولقد حدى حدو هذه الفكرة المشرع المصري الحالي، إذ ورد تعريف يتعلق بالإيجار في المادة 558 والتي نصت على الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم¹.

أما موقف الشريعة الإسلامية من عقد الإيجار فيتجلى إجماع الفقهاء المسلمون على مشروعية عقد الإيجار ولا يفرقون في ذلك بين إجارة الأشياء والإجارة علي العمل، وذلك لحاجة الناس إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان²، وقد استدلوا بقوله تعالى: ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ﴾³.

كما استدلوا بقوله صلى الله عليه وسلم: «أعطوا الأجير حقه قبل أن يجف عرقه»⁴. في حين ذهب بعض الفقهاء إلى عدم جواز الإجارة لأنها بيع منفعة والمنافع حال انعقاد العقد معدومة ولا يجوز بيع المعدوم. ويراد بالإجارة شرعا بيع المنفعة ليتوافق هذا التعريف مع المعنى اللغوي لها، ولهذا أجمع الفقهاء على مشروعيتها بينما رأوا عدم جواز إجارة الشجر للثمر، وعدم جواز إجارة الشاه للبناء أو سمنها أو صوفها، ذلك أن الإجارة يقصد بها بيع المنفعة⁵.

الفرع الثالث: تعريف عقد الإيجار في القانون الجزائري

يعرف المشرع الجزائري عقد الإيجار في المادة 467 من القانون المدني المعدل بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 2007/05/13 بأنه عقد يمكن المؤجر بمقتضاه

¹ - هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2010، ص 11

² - على هادي العبيدي، العقود المسماة البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، طبعة - 2005، ص 204

³ - سورة الطلاق، الآية 06.

⁴ - عن عبد الله بن عمر رضي الله عنهما قال: قال رسول الله ﷺ: أعطوا الأجير حقه قبل أن يجف عرقه رواه ابن ماجة وصححه الألباني، هادي العبيدي، المرجع السابق ص 209 وروى الإمام مالك في الموطأ عن هشام بن عروة عن أبيه: أنه كان يكري أرضه بالذهب والورق، الموطأ، تحقيق محمد فؤاد عبد الباقي، طبعة الحلبي، ج 2، ص 712.

⁵ - بن عودة ناجية - أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق تخصص القانون المدني المعمق بعنوان إثبات عقد الإيجار المدني في التشريع الجزائري - كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مستغانم 2018-2019 ص 14.

المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر¹.

وباستقراء نص هذه المادة ومقارنته بالتعريف الذي ورد في المادة 467 من القانون القديم الذي جاء فيه ينعقد الإيجار بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر. وفي حالة الطلاق يجوز للقاضي أن يعين من الزوجين من يمكنه أن ينتفع بحق الإيجار باعتبار تكاليف هذا الزوج من أجل حضانة الأولاد خاصة².

الملاحظ أن التعريف الحالي أخذ طابعاً إيجابياً ذلك أن المؤجر لا يلتزم بتسليم العين المؤجرة للمستأجر فحسب، بل يلتزم بتمكينه أيضاً من الانتفاع بها مما يوسع في دائرة التزامات المؤجر لضمان الانتفاع الهادئ والكامل للمستأجر بالعين المؤجرة طيلة مدة الإيجار. كما نلاحظ أن التعريفان وإن اتفقا على ضبط الطبيعة القانونية لهذا التصرف وتحديد أطرافه بدقة وضبط التزاماتهما لتصبح التزامات المؤجر كما سبق الذكر أكبر نطاقاً وأكثر مدى فمع ذلك نجد أن التعريف الحالي يجسد تطور الفكر القانوني للمشرع المدني الذي اهتم بتحديد المفاهيم والتركيز على جوهر الرابطة القانونية واستبعاد الحالات الاستثنائية في جوهر التعريف³.

إذ يتجلى لنا بشكل واضح أن التعريف الحالي لعقد الإيجار يبرز إحدى التجديدات التي استحدثتها المشرع في هذا المجال. كما يشتمل على العناصر الأساسية لعقد الإيجار وهي العين المؤجرة، ومدة الإيجار والأجرة ذلك أنه متى اجتمعت إرادة المتعاقدين إلى تمكين المؤجر المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل يلتزم به المستأجر وهو الأجرة على أن يكون هذا التمكين من الانتفاع مستمرا لمدة معينة وهي مدة عقد الإيجار⁴.

¹ - بن عودة ناجية مرجع سابق، ص 12.

² - على هادي العبيدي مرجع سابق ص 12.

³ - جميلة دوار، عقد الإيجار في التشريع المدني، دار طليطلة، الطبعة الأولى، - 2011، ص 14.

⁴ - على هادي العبيدي مرجع سابق ص 13.

المطلب الثاني : الطبيعة القانونية لعقد الإيجار:

قسمنا هذا المطلب إلى فرعين تطرقنا في الفرع الأول إلى حق المستأجر حق

شخصي وتطرقنا في الفرع الثاني إلى حق المستأجر حق عيني وسنوضح ذلك كمايلي:

الفرع الأول : حق المستأجر حق شخصي

يرى أنصار هذا الاتجاه أن حق المستأجر هو حق شخصي، ويبررون ذلك بالنتائج التالية:

1- إن حق المستأجر هو حق شخصي سواء كان المأجور عقارا أو منقولا، لأن المؤجر لا

يلتزم بموجب عقد الإيجار بنقل ملكية الشيء المؤجر إلى المستأجر، وإنما يلتزم بالقيام

بعمل، وهو تسليم العين المؤجرة خالية من الشواغل(العيوب)، ويعتبر هذا الحق مالا منقولا

ولو كان الشيء المأجور عقارا، فهذا على خلاف الحق العيني الذي يعتبر منقولا إذا وقع

على منقول وعقارا إذا وقع على عقار، ويترتب على اعتبار حق المستأجر منقولا ما يلي:

- عدم جواز قيام المستأجر برهن حقه في الإيجار رهنا تأمينيا لأن هذا النوع من الرهن لا

يصح إلا بالنسبة للعقار أو للمنقول الذي تقضي قوانينه الخاصة بتسجيله.

- لا يشترط عند الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار تسجيل هذا التصرف في دائرة

التسجيل العقاري، لأن هذا التصرف يعد نوع من الجلالة للحق وتتبع في التنازل عن قواعد

حوالة الحق.

2- يستحيل على المستأجر دفع بنفسه التعرض الذي يصدر من الغير بل عليه باختيار

المؤجر بذلك ليتولى الدفاع عنه، إلا أن في الحق العيني صاحب الحق له سلطة مباشرة

على العين المؤجرة وتمكنه من دفع التعرض بنفسه.

الفرع الثاني : حق المستأجر حق عيني :

يتفق أغلبية الفقهاء على أن حق المستأجر هو حق شخصي إلا أن البعض الآخر

يرون أن هذا الحق هو حق عيني مستندي إلى نتائج هي:

1- سريان عقد الإيجار في حق المالك الجديد عند انتقال العين المؤجرة إليه إذا كان عقد الإيجار ثابت التاريخ قبل انتقال الملكية، وهذا ما كرسته أغلبية التشريعات، وللمستأجر حق إتباع العين المؤجرة ويحتج على أي شخص انتقلت إليه ملكيتها.

2- إمكانية قيام المستأجر بدفع التعرض المادي الصادر من الغير دون اللجوء إلى المؤجر وباستطاعته رفع دعوى استرداد الحيازة.

3- اشتراط المشرع الفرنسي تسجيل عقد الإيجار إذا تجاوزت مدته 12 سنة، واستخلصوا من ذلك قاعدة عامة تقضي بتسجيل عقود الإجارة التي تتجاوز مدتها حدا معيناً ورتبوا من ذلك نتيجة مفادها اعتبار حق المستأجر حقا عينيا بدعوى أن الحقوق العينية وحدها هي التي يقتصر عليها التسجيل.

بعد النقد الموجه لهذا الاتجاه، يتضح أن أصحاب الحق الشخصي يمتلكون حججا أقوى في دعم موقفهم مما جعل هذا الاتجاه هو الاتجاه الصائب. وعلى هذا يمكن القول أن طبيعة حق المستأجر هي حق شخصي يمكنه من مطالبة المؤجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، ويظل حق المستأجر نافذا.

رغم كل هذه الخلافات حول هذا الموضوع يمكن القول أن حق المستأجر هو حق شخصي وليس عيني ويمكنه مطالبة المؤجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، ويكون حقه نافذا في مواجهة الخلف الخاص، لان حقه متصل بالعين المؤجرة وليس بشخص المؤجر.

المبحث الثاني : خصائص عقد الإيجار وتمييزه عن بعض المصطلحات المشابهة

في هذا المبحث سوف نتطرق إلى تبيان خصائص عقد الإيجار إضافة إلى تمييزه عن

المصطلحات المشابهة

المطلب الأول : خصائص عقد الإيجار

في هذا المطلب سنتطرق إلى خصائص عقد الإيجار في التشريع الجزائري

الفرع الأول : عقد الإيجار عقد مسمى، ملزم لجانبين وعقد معاوضة

سنوضح كيف يكون عقد الإيجار عقد مسمى ملزم لجانبين أو عقد معاوضة كمايلي:

أولا / عقد الإيجار عقد مسمى : قام المشرع الجزائري بتنظيم لجملة من العقود في الكتاب الثاني في القانون المدني، تناول في الباب الثامن منه والمعنون بالعقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء، عقد الإيجار مخصصا له الفصل الأول من هذا الباب مقسما إياه إلى قسمين : القسم الأول تناول فيه الإيجار بوجه عام والقسم الثاني خصصه للحق في البقاء وفي استرجاع الأمكنة والذي قام بإلغائه بموجب التعديل الأخير، في القانون المدني الجزائري¹.

ثانيا / عقد الإيجار ملزم لجانبين : يرتب عقد الإيجار جملة من الالتزامات المتقابلة التي تقع على عاتق كل من أطرافه، فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وبإجراء الإصلاحات الضرورية، كما يلتزم المستأجر بدفع الأجرة وبإجراء الترميمات التأجيرية وترتبط التزامات الطرفين بحيث أن التزامات أحدهما تعتبر سببا لالتزامات الطرف الآخر مما يجعل بطلان أو انقضاء التزام المتعاقد سببا في بطلان أو انقضاء التزام المتعاقد الآخر. وكننتيجة لهذه الخاصية فإن عقد الإيجار يخضع للفسخ إذا أدخل أحد الطرفين بالتزام من التزاماته².

ثالثا / الإيجار عقد معاوضة: عقد المعاوضة هو ذلك العقد الذي يأخذ فيه كل من المتعاقدين مقابلاً لما يعطي ويعد عقد الإيجار من عقود المعاوضة ذلك أن المؤجر يأخذ

¹ - بن عودة ناجية مرجع نفسه، ص 18.

² - علي فيلاي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، موفم للنشر، الجزائر، الطبعة الثالثة، - 2013، ص 75.

الأجرة مقابلاً للمنفعة التي يستفيد بها المستأجر وفي المقابل يستفيد المستأجر من منفعة العين المؤجرة في مقابل الأجرة التي يدفعها للمؤجر، فلا بد إذن أن تكون الأجرة جدية فالأجرة التافهة تستوي في الحكم مع انعدامها. فكونه من عقود المعاوضة يتم بذلك عن عقد العارية الذي يكون فيه استعمال المستعير للشيء المعار دون عوض يقدمه هذا الأخير إلى المعير¹.

وفي الأخير نشير أن انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة هو انتفاع مؤقت إذ يلتزم بردها إلى المؤجر عند انتهاء مدة العقد ومع ذلك لا يمنع من وصفه عقد معاوضة ذلك أن العقد يرد على المنفعة بالعين المؤجرة لمدة محددة مقابل عوض².

الفرع الثاني : عقد الإيجار شكلي بأصل رضائي و زمني.

سوف نشرح كيف يكون عقد الإيجار شكلي بأصل رضائي و كيف يكون عقد الإيجار عقد زمني أو مستمر :

أولا / الإيجار عقد شكلي بأصل رضائي : كان عقد الإيجار في السابق عقدا رضائيا يكفي لانعقاده تراضي أطرافه فلا يشترط شكلاً خاصاً إلا أن المرسوم التشريعي رقم 03 / 93 المتضمن النشاط العقاري نص في المادة 21 ف1 على ما يلي : تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد الإيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابياً بتاريخ مسمى³.

ليصدر بعد هذا المرسوم التنفيذي 94 / 69 يتضمن المصادقة على النموذج الذي يجب أن يكتب وفقه عقد الإيجار دون أن يرتب تخلف هذه الإجراءات بطلان العقد، غير

¹ - بن عودة ناجية مرجع نفسه ص 19.

² - سمير شيهاني، الوجيز في عقد الإيجار المدني فقها وتشريعا وقضاء، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، 2017، ص 14.

³ - بن عودة ناجية مرجع سابق، ص 20.

أنه وبصدد مراجعة نصوص القانون المدني المنظمة لعقد الإيجار نص صراحة في آخر تعديل على أن يكون عقد الإيجار مكتوباً ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلاً¹.

ثانياً / عقد الإيجار عقد زمني أو مستمر : عقود المدة هي العقود المستمرة في الزمان، إذ يلعب الوقت فيه دوراً مهماً بحيث يكون هو المقياس الذي يقدر به محل العقد وتقاس به الالتزامات، ويعد الإيجار من العقود المستمرة لأن المدة في هذا العقد تعتبر من العناصر الجوهرية وعلى أساسها تتحدد التزامات الطرفين فمدة الإيجار تحدد المنفعة التي يحصل عليها المستأجر وبالتالي يحدد مقدار الأجرة التي يلتزم بدفعها، إذ لا يمكن للمستأجر الحصول على المنفعة كلها فور انعقاد العقد وإنما يحصل عليها تدريجياً مع مرور الزمن².

والى جانب أهميته أي الزمن في قياس الالتزامات يتجلى لنا دوره في أعمال نظرية الظروف الطارئة الذي لا يتحقق إلا بعد مضي مدة من وقت التعاقد تظراً فيها حوادث لم يكن في الوسع توقعها جعلت من تنفيذ الالتزام التعاقدية وان لم يصبح مستحيلًا يصير مرهقاً للمدين كما تبرز أهمية الزمن في حالة الفسخ إذ لا يكون له أثر رجعي ولا يمكن إرجاع المتعاقدين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل إبرام العقد، إذ لا يتصور أن يعيد المستأجر للمؤجر المنفعة التي انتفع بها عن المدة السابقة للفسخ³.

ذلك أن الأجرة تستحق مقابل الانتفاع ومن ثم لا يستردها من دفعها وعلى من استوفى المنفعة حتى وقت الهلاك أن يدفع الأجرة المقابلة لمدة انتفاعه وهذا ما يميز عقد الإيجار كعقد مستمر التنفيذ عن العقود الفورية كالبيع، فالفسخ هنا ينسحب أثره إلى الماضي فيرد المتعاقدين إلى ما كانوا عليه قبل التعاقد ومن ثم يعاد المبيع إلى البائع ويسترد المشتري الثمن⁴.

¹ - مادة - 467 كموكر من القانون رقم 07 - 05 المؤرخ في 13 ماي 2007.

² - بن عودة ناجية مرجع نفسه ص 21.

³ - بن عودة ناجية مرجع نفسه ص 21.

⁴ - بن عودة ناجية مرجع نفسه ص 21.

الفرع الثالث : الإيجار يرد على المنفعة وعلى الأشياء غير القابلة للاستهلاك ومن أعمال الإدارة

سوف نوضح كيف يكون عقد الإيجار عقد يرد على المنفعة وعلى الأشياء غير القابلة للاستهلاك وكيف يكون عقد الإيجار يرد على الأشياء غير القابلة للاستهلاك وإيضا كيف يكون عقد الإيجار من أعمال الإدارة:

أولا / عقد الإيجار عقد يرد على المنفعة وعلى الأشياء غير القابلة للاستهلاك: يختلف عقد الإيجار عن تلك العقود الناقلة للملكية إذ يرد على منفعة الشيء دون تملكه. فيلتزم المؤجر بمقتضى هذا العقد بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر طيلة مدة العقد مع احتفاظه بملكية هذا الشيء وهذا ما يقودنا لحتمية أن يرد هذا العقد على الأشياء غير القابلة للاستهلاك¹.

ثانيا / عقد الإيجار يرد على الأشياء غير القابلة للاستهلاك : يمنح عقد الإيجار للمستأجر حق الانتفاع بالعين المؤجرة مدة زمنية معينة على أن يعيدها للمؤجر عند انتهاء تلك المدة، وهذا ما يجعل الأشياء القابلة للزوال والاستهلاك لا تصلح أن تكون محل هذا العقد وهذا ما يميزه عن القرض لأن المقترض لا يرد الشيء الذي اقترضه بعينه وإنما يرد مثله بينما يرد المستأجر العين ذاتها محل العقد².

ثالثا / عقد الإيجار من أعمال الإدارة : يعتبر عقد الإيجار من أعمال الإدارة بالنسبة للمؤجر لا من أعمال التصرف. فلا يترتب على التأجير خروج الشيء من ذمة المؤجر إلى ذمة المستأجر، وإنما الحاصل أن المؤجر يترك غيره ينتفع بالشيء أو ثماره مدة معينة مع عدم المساس بأصله³.

¹ - هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2010، ص11.

² - هلال شعوة، مرجع سابق، ص11.

³ - عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار، الأحكام العامة، الجزء الأول، ص 16.

ويترتب على كون الإيجار من أعمال الإدارة أن يكفي في المؤجر لكي يكون له الحق في إبرام هذا العقد أن تتوفر له أهلية الإدارة، دون التصرف¹.
ونشير في هذا الصدد أن المشرع منع من يملك حق الإدارة فقط من إبرام عقود طويلة المدة، فمنع الوصي والقيم والوكيل العام من التأجير لمدة تزيد على ثلاث سنوات بمقتضى نص المادة 468 ق.م. معديلاً بذلك النص القديم الذي كان يجيز ذلك بناء على ترخيص من السلطة المختصة².

المطلب الثاني: تمييز عقد الإيجار عن بعض المصطلحات المشابهة

سوف نتطرق في هذا المطلب إلى تمييز عقد الإيجار عن بعض المصطلحات المشابهة وهي كالتالي:

الفرع الأول : تمييز عقد الإيجار عن العقود المتعلقة بالملكية :

أولاً / الإيجار والبيع : بالرغم من وضوح الفرق بين البيع والإيجار حيث أن الأول هو عقد ناقل للملكية إذ تنتقل ملكية المبيع فور إبرام العقد إلى ذمة المشتري أو ينشأ الالتزام بنقلها إذا تطلب نقل الملكية مراعاة الشكليات المطلوبة، بينما العقد الثاني يرد على المنفعة فيتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مع احتفاظ المؤجر بملكيتها لها، غير أن الإيجار قد يلتبس بالبيع على اعتباره بيعاً للمنفعة³.

ثانياً / الإيجار والقرض: إن إيجار الأراضي الزراعية قد يشمل أشياء تستهلك باستعمالها كالسماد والبذور على أن يتفقا الطرفان أن يستعملها المستأجر ويلتزم برد مثلها عند انتهاء الإيجار، وفي هذه الحالة يلتبس الإيجار بالقرض، كما يمكن أن يؤجر مع الأرض آلات ومعدات لازمة للانتفاع فهفي هذه الحالة هل يعتبر العقد الذي يتعلق بهذا الإيجار عقد

¹ - بن عودة ناجية مرجع نفسه ص 23.

² - جميلة دوار، عقد الإيجار في التشريع المدني، دار طليطلة، الطبعة الأولى، - 2011، ص 14.

³ - أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية، طبعة نادي القضاة، الطبعة الثالثة، 2013، ص 50.

إيجار أم عقد قرض؟ وهنا يجب التفريق بين طبيعة الأشياء المستهلكة أثناء العقد إذا كانت عقارا بالتخصيص فحتمًا يشملها عقد الإيجار أما إذا لم تعتبر كذلك وكانت قد تركت للمستأجر على أنها من توابع العقار المؤجر شملها عقد الإيجار وإذا لم تعتبر من توابعه فلا يشملها عقد الإيجار وإنما يأخذها المستأجر بعقد قرض وفي حالة ما أفلس هذا الأخير فلا يستردها المؤجر وإنما يتقاسم ثمنها مع الدائنين قسمة الغرماء¹.

ثالثًا / الإيجار والشركة : يختلف عقد الشركة عن عقد الإيجار حيث يتفق الأطراف في العقد الأول على اقتسام الربح وتحمل الخسائر، أما في عقد الإيجار للمستأجر الحرية في الانتفاع بالعين المؤجرة ويكون له المكسب وعليه الخسارة. وغالبًا ما يلتبس الأمر في عقد المزارعة لأن المؤجر يأخذ أجرته ج زءً من المحصول فهو يقنسم الربح والخسارة مع المستأجر ولكن الأجرة في المزارعة هي نسبة معينة من نفس المحصول الذي تنتجه الأرض أما في الشركة فالشريك يقاسم شريكه في صافي ثمن المحصول لا في المحصول نفسه². وقد يتفق الأمر مع الحالة التي يعطي فيها المالك الشيء المملوك لشخص آخر ويتعهد فوق ذلك أن يقوم بأشياء لازمة للاستغلال، وبالرغم أن بعض المحاكم اعتبرته عقد شركة لا إيجار إلا أن بعض الفقهاء رأوا أنه عقد يجمع بين البيع والإيجار وعقد العمل على أن يجوز للمؤجر أن يشترط أجرة معينة مع جزء صاف من الربح ويبقى العقد إيجارًا³.

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء السادس، منشورات الحلبي الحقوقية، طبعة 1989، ص 10.

² - عبد الرزاق السنهوري مرجع سابق، ص 21.

³ - سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، 3 في العقود المسماة، الجزء الثاني، عقد الإيجار، دار الكتاب الحديث، الطبعة الرابعة، 1993 ص 39.

الفرع الثاني: تمييز عقد الإيجار عن العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء:

سوف نوضح تمييز عقد الإيجار عن العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء كما يلي:

أولاً/ الإيجار والعارية: يعرف المشرع الجزائري العارية في المادة 538 ق.م.ج على أنها : عقد يلتزم بمقتضاه المعير أن يسلم المستعير شيئاً غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو في غرض معين على أن يرده بعد الاستعمال. ويتضح لنا من هذا النص أن العارية ترد على منفعة الشيء المعار دون تملكه كما يلتزم المستعير برده بعد الاستعمال كما هو الحال في عقد الإيجار إلا أن جوهر الاختلاف بينهما أن الانتفاع في عقد الإيجار يكون بمقابل وهذا ما يجعله من عقود المعاوضة بينما الانتفاع في العارية يكون مجاني ما يجعلها من عقود التبرع¹.

ورغم وضوح التفرقة بينهما إلا أنه قد يحصل لبس بينهما حينما يثور الشك حول وجود المقابل من عدمه، ومثال ذلك إذا استبقى البائع المنزل (المبيع) لمدة معينة بعد البيع، هنا يثور الشك حول أساس انتفاع البائع بالمنزل هل هو الإيجار أم العارية وهنا يتوقف الأمر على تفسير إرادة المتعاقدين فإذا تبين أن بقاء المنزل تحت يد البائع إلى حين تسلمه من المشتري كان بمقابل وقد روعي هذا المقابل عند تقدير الثمن كان العقد إيجاراً ويترتب في ذمة كل من البائع والمشتري آثاره ويتحملا الالتزامات المألوفة لكلا من المؤجر والمستأجر أما إذا كان بقاء البائع ب دون مقابل فيوصف الانتفاع بالمنزل (المبيع) بالعارية².

ثانياً / الإيجار والإيجار التمويلي: يعد الإيجار التمويلي (le crédit-bail أو Leasing financier) صورة من صور التمويل العيني التي تمكن المستأجر من الحصول على الأصول الرأسمالية المنقولة وغير المنقولة دون أن يستنفذ الموارد الحالية الموجودة لديه، إذ بدلا من قيام المستأجر بشراء المعدات اللازمة للتشغيل يلجأ إلى إحدى الشركات

¹ - بن عودة ناجية مرجع نفسه ص30.

² - بن عودة ناجية مرجع نفسه ص 30.

المتخصصة في مزاولة نشاط التأجير التمويلي ليبرم عقدا تلتزم بموجبه بشراء المعدات التي يحددها المستأجر ومن المورد الذي تختاره و ذلك من أجل تأجيرها له للمدة المتفق عليها¹.

وعادة ما تكون هذه المدة طويلة ومعها يرتفع الأجر الذي يلتزم المستأجر بدفعه ليتمكن بذلك من دفع قيمة الشراء لهذه المعدات أو التكاليف وكذا الأرباح المعقولة للشركة.

عرف المشرع الجزائري في المادة الأولى من الأمر رقم 09 - 96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري : يعتبر الاعتماد الإيجاري موضوع هذا الأمر، عملية تجارية ومالية يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا ومعتمدة صراحة هذه الصفة، مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب أشخاصا طبيعيين كانوا أم معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص، تكون قائمة على عقد إيجار يمكن أن يتضمن أو لا يتضمن حق الخيار بالشراء لصالح المستأجر، وتتعلق فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية².

وانطلاقا من هذه التعريف الموجزة يتضح لنا تشابه عقد الإيجار وعقد الإيجار التمويلي في التزام المؤجر في كلا العقدين بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة محل العقد مقابل التزام هذا الأخير بأداء الأجرة المتفق عليها، لكن وبالرغم من هذا التشابه إلا أن عقد الإيجار العادي يختلف عن عقد الإيجار التمويلي من عدة أوجه أهمها :

- يلتزم المستأجر في عقد الإيجار العادي برد العين المؤجرة إلى المستأجر عند انتهاء مدة العقد وهذا خلاف عقد الإيجار التمويلي الذي ينتهي غالباً بتملك المستأجر لمحل عقد التأجير إذا عمل خيار الشراء المقرر له.

¹ - على هادي العبيدي مرجع سابق ص 207.

² - الأمر - 96 - 09 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، ج ر، عدد 1996، 3.

- تختلف الالتزامات التي يترتبها كلا من العقدين على عاتق الأطراف كالتزام المستأجر في عقد الإيجار التمويلي بتحمل تبعة هلاك المال المؤجر بقوة قاهرة وهو ما لا يتحمله المستأجر في الإيجار العادي¹.

الفرع الثالث : تمييز عقد الإيجار عن العقود الواردة على العمل:

يتميز عقد الإيجار عن العقود الواردة على العمل ب:

أولاً/ الإيجار والوديعة: تعرف الوديعة بمقتضى المادة 590 من القانون المدني الجزائري على أن ها : (عقد يسلم بمقتضاه المودع شيئاً منقولاً إلى المودع لديه على أن يحافظ عليه لمدة وعلى أن يردّه عينا) إذن فعقد الوديعة يرد على عمل يتمثل في حفظ المودع لديه للشيء محل الوديعة ولا ينتفع به كما هو الحال في عقد الإيجار وللمودع أن يسترد محل الوديعة من المودع لديه بمجرد طلبه على خلاف الإيجار الذي لا يسترد فيه المؤجر عينه المؤجرة إلا بعد انتهاء المدة المتفق عليها².

وبالرغم من هذا التباين بينهما إلا أنه قد يدق التمييز بينهما في فروض معينة نذكر منها الفرض الذي يودع فيه الشخص أشياءه القيمة في خزانة البنك فهل يكون هذا عقد إيجار للخرينة كي ينتفع بها العميل أو هو عقد وديعة يلزم البنك بمقتضاه بحفظ الأشياء المودعة في الخزانة³.

ثانيا / الإيجار والوكالة: الوكالة تطبيقاً لنص المادة 571 من القانون المدني الجزائري عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصاً آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه، وبالتالي تتميز الوكالة بأنها عقد يفوض بمقتضاه الموكل وكيلاً له للقيام بعمل شيء ويكون ذلك لحساب الموكل وباسمه ويجوز لهذا الأخير أن ينهي الوكالة كما تنتهي بوفاته وهي من أبرز

¹- عيسى بخيت، طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية، دراسة مقارنة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2011.

²- هلال شعوة مرجع سابق، ص22.

³- بن عودة ناجية مرجع نفسه ص33.

الآثار التي تميزها عن عقد الإيجار، حيث ينتفع المستأجر بالشيء لحساب نفسه إذ قل ما يثور اللبس بينهما ولكن يمكن تصور ذلك في حالة ما إذا اتفق مالك العقار مثلاً مع أحد الأشخاص على أن يقوم بتأجير عقاره فيسمح له بالتأجير من الباطن وذلك لقاء نصيب من الأجرة التي سيحصل عليها هذا المستأجر الأصلي من المستأجرين من الباطن¹.

ولتحديد طبيعة هذا الاتفاق يعتمد أساساً على نية الأطراف فقد تكشف هذه النية على أن المتعاقدين أرادا أن يكون الطرف الثاني وكيلًا عن المالك ويعتبر في هذه الحالة المستأجرون من الوكيل مستأجرين أصليين وليسوا من الباطن، كما يجوز للوكيل والموكل الرجوع عن الوكالة كما يمكن أن تنتهي هذه الوكالة بموت أحدهما وأيضاً قد تكشف نية المتعاقدين على أنهما أرادا عقد إيجار لا وكالة خاصة إذا اشترط في الاتفاق حصول المؤجر على الأجرة سواء تم الإيجار من الباطن أو لم يتم².

ثالثاً / **الإيجار والمقاولة والعمل: يعنى بعقد** النشاط الذي يتعهد فيه أحد المتعاقدين بأن يعمل في خدمة المتعاقد الآخر وتحت إدارته أو إشرافه مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر. باستقراء تعريف عقد العمل يتضح لنا أنه يختلف عن الإيجار فهو لا يقوم على الانتفاع بشيء بل بخدمات العامل، غير أن القانون الفرنسي اعتبره سابقاً نوعاً من الإيجار، إذ يعتبر العمل سلعة يجوز تأجيرها كما تؤجر الأشياء بحسب المادة 1708 ق.م.ف. غير أنه وبتغيير النظرة الاقتصادية التي كانت سائدة آنذاك استوجب انفصال عقد العمل عن عقد الإيجار باعتبار الأول يرد على عمل الإنسان بينما يرد الآخر على الانتفاع³.

ويتلبس العقدان ببعضهما حينما تعطي مثلاً شركة سيارات، سيارة أجرة لسائق يقوم بقيادتها، على أن يعطي للشركة نصيباً معيناً، ويأخذ الباقي، فالرأي الراجح هو اعتبار العقد

¹ - رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، طبعة - 1999، ص 41.

² - بن عودة ناجية مرجع سابق، ص 34.

³ - سمير تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف جلال حزي وشركاه، طبعة جديدة، - 2008 ص 18.

عقد عمل، على أساسان هناك الرابطة تبعية بين الشركة والسائق، أما إن كان السائق غير تابع للشركة فلا يعمل تحت إشراف وتوجيه صاحب السيارة فالعقد إيجار¹.

وتكمن أهمية التفرقة بين العقدين في حالة ما إذا تسبب سائق السيارة بضرر للغير فان الشركة تكون مسؤولة إن كان العقد عملاً، ويكون المنتفع بالسيارة مسؤولاً إن كان العقد إيجاراً. كما يكون مالك السيارة مسؤولاً عن إصلاح السيارة في حالة العطب إذا كان العقد عمل بينما يقع ذلك على عاتق المنتفع إذا كان العقد إيجاراً².

أما المقابلة فعرّفها المشرع الجزائري في المادة 549 من القانون المدني بأنها عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر.

تتشابه المقابلة مع عقد العمل في أن محل العقد هو العمل الذي يقوم به أحد المتعاقدين، ولكن يختلف العمل عن المقابلة في أن العامل يكون تابعاً لرب العمل يتلقى أوامره منه ولا توجد هذه التبعية في عقد المقابلة.

كما يختلف عقد المقابلة عن عقد الإيجار كون المقابلة ترد على عمل المقاول بينما يرد الإيجار على الانتفاع بالشيء ومع ذلك قد يلتبس أحدهما بالآخر في العقود التي ترد على عمل أحد المتعاقدين وعلى الانتفاع بشيء يقدم للمتعاقد الآخر في نفس الوقت. ومثال ذلك تعاقد المستهلك مع شركة الكهرباء أو اتصالات الجزائر لتمكين المستهلك من الانتفاع بالتيار الكهربائي أو خدمات الهاتف، فهل يعتبر هذا إيجاراً للمعدات التي تصنعها الشركة في منزل المستهلك أو مقابلة لتمكين المستهلك من الانتفاع، فالرأي فقهاً وقضاءً هو اعتبار مثل هذه العقود عقود مقابلة محلها تسيير التيار الكهربائي أو توصيل المشترك إلى

¹ - سمير شيهاني مرجع سابق، ص 47.

² - سليمان مرقس مرجع سابق، ص 33.

غيره من المشتركين وهذا هو الغرض الرئيسي من العقد وما جهاز الهاتف أو العداد إلى أداة ووسيلة لتنفيذ الالتزام الأصلي وهو تأمين خدمة¹.

الفرع الرابع : تمييز الإيجار عن بعض الحقوق :

أولاً / حق المستأجر وحق الارتفاق : بالرغم من كون حق المستأجر حق شخصي وحق الارتفاق حق عيني يرد على العقار أساساً إلا أنه قد يلتبس حق الإيجار مع حق المرور متى منح بمقابل، فإذا كان حق المرور قد مُنح لمصلحة العقار وتيسير الانتفاع به فهو حق ارتفاق، أما إذا لم يمنح هذا الحق لمصلحة العقار فهو إيجار ومن الأمثلة في هذا الشأن أن تمنح شركة سكك حديدية حق المرور لشركة أخرى على قضبانها فهنا يكون إيجاراً واقعاً على حق المرور².

ثانياً / حق المستأجر وحق المنتفع : يعتبر حق الانتفاع من الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية تمنح صاحبه سلطة مباشرة على الشيء يخول له استعماله واستغلاله وبالتالي يتشابه الإيجار مع الانتفاع في أن كلاهما يرد على الانتفاع بشيء مملوك للغير ولمدة محدودة ومع ذلك تبقى الفروق بينهما واضحة بحكم طبيعة كل منهما . فحق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة هو حق شخصي يتطلب تدخل المؤجر ليتمكن من الانتفاع وذلك طوال مدة الإيجار وليس له أي حق عيني كما سبق التفصيل في هذه النقطة و نحن بصدد تحديد الطبيعة القانونية لحق المستأجر³.

في حين يملك صاحب حق الانتفاع حقاً عينياً ويكون انتفاعه بعوض أو بدونه، في حين لا يكون الانتفاع في الإيجار إلا بعوض فالأجرة عنصر جوهري في العقد، كما يختلف حق الإيجار عن حق الانتفاع في اعتبار حق الإيجار حق شخصي يترتب عنه أنه يعتبر مالاً منقولاً ولو تعلق الإيجار بعقار، أما حق الانتفاع فإذا تصرف المستأجر في حق

¹ - على هادي العبيدي مرجع سابق، ص 272/273.

² - عبد الرزاق السنهوري مرجع سابق، ص 22 - 23.

³ - عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، القاهرة، سنة - 2000، ص 64.

الإيجار يبقى تصرفاً في منقول حتى ولو كانت العين المؤجرة عقاراً وتسري عليه أحكام حوالة الحق¹.

كما يظل الفرق بين حق الإيجار وحق الانتفاع قائماً لكون حق الانتفاع حق مؤقت ينقضي حتماً بوفاء صاحبه وفق ما تقتضيه المادة 852 من القانون المدني، أما حق المستأجر فهو مجرد حق شخصي يقابله التزام على المؤجر وبالتالي لا ينقضي بوفاء المستأجر. ويختلف أيضاً حق الانتفاع باعتباره حقاً عينياً أصلياً عن حق الإيجار من حيث اكتساب هذا الحق الذي يكون عن طريق مصدر من مصادر كسب الحقوق العينية الأصلية في حق الانتفاع بينما يكون المصدر هو العقد في حق الإيجار².

وبالرغم من الاختلافات التي تبدو جلياً بين الحقين إلا أنه قد يلتبس حق الإيجار بحق الانتفاع في حالة الإيجارات لمدة طويلة أو الإيجار لمدة الحياة. هذا ونشير أن المشرع الجزائري لم يتعرض لمثل هذه الإيجارات في النصوص الحالية وإن كان قد ذكره في المرسوم 63/76 ولم يطبقه³.

ثالثاً / حق المستأجر وبعض الحقوق المعنوية : قد تشبه بعض الحقوق المعنوية بعقد الإيجار ومثال ذلك أن يشبه حق التأليف أو الاختراع، فقد ينزل المخترع عن براءة الاختراع لآخر بمقابل ويكون العقد بيعاً إذا تنازل المخترع عن جميع حقوقه طوال المدة التي تقوم فيها هذه الحقوق، أما إذا تنازل عنها لمدة معينة أو في مناطق محددة، أو اقتصر العقد على بعض من هذه الحقوق فإن العقد يكون إيجاراً كما هو الحال بالنسبة لرخصة الدفن في أرض معدة لهذا الغرض فإذا مُنحت لمدة معينة وكانت الرخصة مؤقتة فالعقد إيجاراً أما إذا كانت الرخصة دائمة فإنها تمنح لصاحبها حقاً عينياً غير أنه لا يستعمله إلا للدفن⁴.

¹ - عصام أنور سليم مرجع سابق، ص 64.

² - محيي، عقد الإيجار، مطبوعة جامعية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، طبعة - 2008، ص 4.

³ - محيي مرجع سابق ص 4.

⁴ - بن عودة ناجية مرجع سابق، ص 38.

وفي الأخير نشير أن للقاضي دور بالغ الأهمية نظرا لما لتكييف العقد من أثر في التمييز بينه وبين ما تشابه معه من عقود، فالقاضي ملزم بالوقوف على إرادة المتعاقدين لإعطاء التصرف القانوني وصفه الصحيح، فيقوده هذا إلى تطبيق سليم للقانون¹.

المبحث الثالث: أركان عقد الإيجار وأثاره

في هذا المبحث سوف نعرض أركان التي يقوم عليها عقد الإيجار بالإضافة لبيان الآثار المترتبة عنه.

المطلب الأول : أركان عقد الإيجار

عقد الإيجار كغيره من العقود المسماة يقف وجوده على عدد من الأركان تتمثل في التراضي، المحل والسبب الذي من أجله سيعقد عقد الإيجار، حيث يجب أن يكون مشروعاً ورابع ركن وهو الشكلية تعتبر أهم ركن لإتمام هذا العقد وإفراغه في شكل رسمي المنصوص عليه قانوناً.

الفرع الأول : الرضا:

لقيام عنصر الرضا يجب وجود التراضي بالإيجاب والقبول أي إيجاب الطرف الأول وقبول الطرف الثاني والتي تتم بإرادة الطرفين المؤجر والمستأجر والاتفاق يكون حول الشيء المؤجر وبدل الإيجار والمدة وهناك شروط لصحة التراضي وتتمثل في التالي :

أولاً/ الأهلية : يلزم لصحة الرضاء أن يكون صادراً من شخص ذو أهلية وهذه الأهلية يجب أن تتوفر في كل من المؤجر والمستأجر عند انعقاد الإيجار، وأهلية المؤجر والمستأجر تختلفان وتطور بين أهلية الأداء وأهلية الأداء فنلاحظ أن المشرع الجزائري قد نص على ضرورة توافر الأهلية في المواد 78 و 79 و 80².

¹ - بن عودة ناجية مرجع سابق، ص38.

² - رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، دون طبعة، الدار للطباعة والنشر 2001 ص686.

ثانيا /سلامة الرضا من عيوب الإرادة : يكون الرضا في عقد الإيجار معيبا إذا شابه غلط أو تدليس أو إكراه أو استغلال وعقد الإيجار شأنه شأن جميع العيوب في عقود الرضا، وقد نص المشرع على عيوب الإرادة في القانون المدني في المواد 81 إلى 91 منه، ويلزم لصحة الرضاء أن يكون سليما لا يشوبه أي عيب، وكما أشرنا سابقا فإن الغلط قد يؤثر في صحة العقد وبالنسبة للتدليس فقد نص المشرع الجزائري على قابلية العقد للإبطال في المادة 86 و 87 من القانون المدني الجزائري¹.

الفرع الثاني : المحل

إذا كان محل الالتزام هو ما يلتزم به المدين قد يكون إعطاء شيء أو القيام بعمل فإن محل العقد هو العملية القانونية التي تراضي الطرفين على تحقيقها، ومحل العقد هو محل الالتزام الذي ينشئه لذلك نجد أن محل يتعدد بتعدد الالتزامات الناشئة عنه².

المحل هو عملية قانونية مفادها تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أو الشيء المؤجر لقاء أجره معلومة، ومعنى ذلك أن محل العقد هذا مزدوج فهو بالنسبة للمستأجر الانتفاع بالشيء المؤجر، ومحل عقد الإيجار يتمثل ثلاث عناصر هي : الشيء المؤجر، المدة في الإيجار، بدل الإيجار وهي الأجرة³.

أولا/ الشيء المؤجر : أجاز القانون تأجير أي شيء شرط أن يكون هذا الشيء موجودا، أو معيناً أو قابلاً للتعيين، وأن يكون قابلاً للتعامل فيه، وأن يكون من الأشياء غير قابلة للاستهلاك أو الفناء .

¹ - عبد الرزاق السنهوري مرجع سابق ص 95.

² - محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري والنظرية العامة للالتزامات، الجزء الأول، الطبعة الثانية 2004، ص 209.

³ - جديلات محمد - مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر تخصص قانون عقاري بعنوان آثار عقد الإيجار في ظل تعديل القانون المدني الجزائري بالقانون 05/07 - كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة زيان عاشور بالجلفة 2014/2015 ص 13.

ثانيا / مدة الإيجار: الإيجار كما عرفه المشرع الجزائري في المادة 467 من القانون المدني، هو عقد يمكن المؤجر بمقتضاه من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، ويجوز تحديد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر، فالإيجار من العقود الزمنية وحيث تقاس المنفعة بمقياس الزمن فإن المدة في عقد الإيجار تعد أمرا لازما وضروريا في هذا العقد حيث لا يجوز تأبيد عقد الإيجار¹.

تحدد مدة الإيجار من قبل طرفي العقد بكيفية حرة، فالعقد شريعة المتعاقدين، وعدم الاتفاق على هذه المسألة يحول دون إبرام العقد، حدد المشرع الفرنسي حدا أقصى مقدرا ب 99 : سنة وقد يكون العقد مبرما على مدى حياة المستأجر، أما المشرع الجزائري فإنه لم يحدد لا حد أقصى ولا حد أدنى لعقد الإيجار².

ثالثا / بدل الإيجار : يتمثل في أداء دوري، ويجب حسب الاجتهاد الفرنسي أن يكون فعليا وجديا، ذلك ليفرق عقد الإيجار عن عقد العارية، وتحدد الأجرة باتفاق الطرفين، ما عدا الحالات التي تتدخل فيها السلطة العمومية وتكون نقدا أو بتقديم أي عمل آخر حسب المادة 467 من القانون المدني³.

إضافة إلى ذلك فإن للأجرة شروطا وجب توافرها، بحيث أن يكون مبلغا من النقود أو أن يكون معيناً أو قابل للتعيين، وأن يكون جديا حقيقيا لاصوريا وهميا.

1- ليس شرطا أن تكون الأجرة مبلغا من النقود: جاء في المادة 467 من القانون

المدني في الفقرة الثانية : يجوز أن يحدد بدلا الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل في

الأصل أن تكون الأجرة مبلغا من النقود ويكون في الغالب مقسما يدفع على فترات

زمنية دورية.

¹- رمضان أبو السعود مرجع سابق، ص755.

²- جديلات محمد مرجع سابق، ص14.

³- نيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، . الطبعة 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001 ص22.

2- يجب أن تكون الأجرة جدية غير تافهة: تعد الأجرة في عقد الإيجار كالثمن في عقد البيع، وعليه يجب أن تكون الأجرة جدية فإذا كانت صورية بطل العقد، كما لا يعد الإيجار إيجارا كما اشتمل على أجرة تافهة أما الأجرة البخسة وهي التي تتضمن غبنا فاحشا فلا تؤثر في صحة عقد الإيجار¹.

3- يجب أن تكون الأجرة مشروعة: أي أن يكون بدل الإيجار مشروعاً وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة.

الفرع الثالث : السبب في عقد الإيجار:

يعد السبب في كل العقود عنصراً معنوياً، فهو الهدف الذي من أجله يقوم المتعاقد بإلزامه، يعتبر السبب في عقد الإيجار واضحاً بالنسبة لكل طرف، فالمؤجر يبرم العقد للاستفادة من سعر الإيجار والمستأجر إلى استغلال الشيء المؤجر².

الفرع الرابع : الشكلية في عقد الإيجار:

بالرجوع إلى نصوص القانون المدني قبل تعديله فإن الكتابة غير مشروطة في إبرام العقود حيث كان الأمر نسبياً، حيث جاء في نص المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري إلى تجسيد العلاقات بين المؤجر والمستأجر ونصت على الكتابة إلا أنها لم تبين طريقة الكتابة رسمية أم حرفية حيث صدر المرسوم التنفيذي 69/94 حيث جاء فيه تعيين أطراف العقد، مدته الأعباء وواجبات الطرفين نهاية العقد³.

ومع صدور التعديل الجديد للقانون المدني بموجب القانون 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 فإن نص المادة 467 من القانون المدني كان موافقاً لما اشترطته المادة 21 من المرسوم 03/93 السابق ذكره فاشتترطت الكتابة الرسمية في عقد الإيجار، وبالتالي أصبحت الكتابة في عقد الإيجار أمراً إلزامياً من خلال التطبيقات والمراسيم وكذا نص عليها

¹- رمضان أبو السعود مرجع سابق ص771.

²- ذيب عبد السلام مرجع سابق، ص27.

³- المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 30 مارس 1994 المتعلق بتحديد نموذج عقد الإيجار جريدة رسمية عدد 17.

صراحة، فإن القواعد العامة هي التي تحدثت عن الرسمية متمثلة في القانون المدني وتحديدًا في المادة 324 التي نصت على أن العقد يحدد من طرف موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة في حدود سلطاته، وبالتالي فإن هذا المحرر تكون له من الرسمية ما يكفي في أن يكون حجة على من يزوره¹.

وفي الأخير نشير إلى بعض الإيجارات التي تعتبر فيها الشكلية أمراً إلزامياً لانعقادها وهي : الإيجارات الواردة على أملاك الدولة والجماعات المحلية، والإيجارات الواردة السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري بموجب المرسوم 147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1974 .

المطلب الثاني : آثار عقد الإيجار

تتمثل آثار عقد الإيجار أساساً في الالتزامات الواقعة على عاتق طرفي عقد الإيجار المؤجر والمستأجر وسوف نعرضهما بالشرح والتفصيل .

الفرع الأول : التزامات المؤجر

إن الالتزامات الخاصة بالمؤجر تصب في مجملها تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في حالة تكون صالحة للاستعمال، فيقوم بالصيانة اللازمة لها لأجل الانتفاع زيادة على ذلك أن يكون ضامناً له من جميع أصناف التعرض التي من شأنها أن تعرقل المستأجر في استعمال واستغلال العين سواء كان التعرض شخصياً أو صادراً من الغير، ويتبين من خلال نصوص القانون المدني وخاصة المادة 476 منه أن المشرع الجزائري عمد إلى التبيان للالتزامات المؤجر فيها من كل الجوانب وقد حصرها بشكل دقيق في نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 147/76 فجاء فيه ما يلي :

- تسليم المستأجر العين المؤجرة وكل ملحقاتها في حالة صالحة للاستعمال.

- صيانة العين المؤجرة وبقائها في حالة صالحة للاستعمال.

¹- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2007، دار الخلدونية، ص 142.

- الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعا إرتياحيا¹.
وسوف نخصها ببعض التفصيل.

أولا / التزامات المؤجر بتسليم العين المؤجرة: يسلم المؤجر محل الإيجار للمستأجر في حالة تصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة كاملة، وبالتالي يسلم المحل بكل ملحقاته، وهذا ما نصت عليه المادة 476 من القانون المدني " يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين...)

ثانيا/ التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة: لقد نص المشرع في المادة 02/497 من القانون المدني على الصيانة التأجيرية المتضمنة الترميمات والإصلاحات فمثلا كإصلاح البلاط المنكسر أو إصلاح رشح المياه أو غيرها.

يتمثل جزاء الإخلال بالالتزام بالصيانة للعين المؤجرة، إما في التنفيذ العيني أو فسخ عقد الإيجار مع التعويض أو إنقاص الثمن مع التعويض.

ثالثا / التزام المؤجر بضمان انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة: يرى بعض الفقهاء أن التزامات المؤجر تنتهي بمجرد تسليمه العين المؤجرة وصيانتها للمستأجر، بينما تبقى متواصلة حتى يتمكن من تحقيق الانتفاع المادي للمستأجر وهذا من خلال عدم التعرض له وكذا سلامة العين المؤجرة من العيوب الخفية.

الفرع الثاني : التزامات المستأجر

يلتزم المستأجر بثلاث التزامات رئيسية وهي تتمثل في دفع الأجرة والمحافظة على العين المؤجرة وردها عند انتهاء الإيجار.

أولا / الالتزام بدفع الأجرة وضماناتها: يلتزم المستأجر بدفع الأجرة للمؤجر في مواعيدها وإذا لم يقم بهذا الالتزام فللمؤجر أن يلزمه بها طبقا للقواعد العامة، وله بذلك إما أن يطلب تنفيذ الالتزام عينا أو أن يفسخ عقد الإيجار مع طلب التعويض في الحالتين، وللمؤجر أن يطلب

¹- المرسوم التنفيذي 146/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تنظيم علاقات بين المؤجر والمستأجر بخصوص المحلات المعدة للسكن التابعة لدواوين الترقية العقارية .

من المستأجر وضع المنقولات بالعين المؤجرة إذا كانت تفي بقيمة الأجرة، وله حق الامتياز على هذه المنقولات حيث يستطيع أن يحجزها تحفظيا دون أن يكون لديه سند قابل للتنفيذ¹.
ثانيا / إزام المستأجر بالحفاظ على العين المؤجرة و استعمالها فيما أعدت له : يستلزم الحفاظ على العين المؤجرة بذل عناية رجل عادي من قبل المستأجر أثناء مدة الإيجار وفي هذا العدد نتطرق إلى حالتين هما:

1- بذل العناية الواجبة في المحافظة على العين المؤجرة: هذه العناية تقتضي أن يكون المستأجر مسؤولا عن سلامة العين المؤجرة إذ تنص المادة 495 من القانون المدني الجزائري على أنه: يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة ويحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي وهو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتقاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا عاديا².

2- مسؤولية المستأجر عن الحريق الواقع في العين المؤجرة: حيث جاء في نص المادة 496 من القانون المدني الجزائري ما يدل على مسؤولية المستأجر عند نشوب حريق في العين المؤجرة، حيث نصت المادة على ما يلي (المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا ثبت أن الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد كان كل واحد منهم مسؤولا عن الحريق بالنسبة للجزء الذي يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسؤولا عن الحريق)³. حيث يستشف من ما سبق النص أن المستأجر لأي عين يكون مسؤولا عن الحريق ويتكلم المشرع أيضا في هذا النص عن حالة تعدد المستأجرين لعقار واحد كل منهم استأجر جزء من

¹- عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، ج 1، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، سنة 2000 ص320.

²- الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني مادة 495.

³- الأمر 58/75 مرجع نفسه مادة 496.

العقار فيطبق عليه قواعد المسؤولية المنصوص عليها قانونا لتحديد المسؤوليات والجزاءات.

3-التزام المستأجر باستعمال العين فيما أعدت له حيث تنص المادة 491 من القانون المدني الجزائري على حق المستأجر في استعمال الشيء المؤجر، حيث نصت المادة على ما يلي (يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسب ما وقع الاتفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له)¹.

فإذا كان الشيء المؤجر بناء وذكر عند التعاقد أن تأجيره كان للسكن، كان هذا الاستعمال جائزا للمستأجر ولا يحق له أن يغير هذا الاستعمال دون إذن المؤجر، فلا يجوز له أن يفتح محلا تجاريا أو مدرسة، ولا يلزم أن يكون الاتفاق بين طرفي العقد صريحا في العقد بل يمكن أن يكون ضمنيا فقط².

ثالثا / الالتزام برد العين المؤجرة : التزام المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء عقد الإيجار، هو التزام أساسي فإذا بقي المستأجر في العين المؤجرة تحت يده دون حق كان ملزما أن يدفع للمؤجر تعويضا يراعي فيه الضرر الذي قد يصيب المؤجر من هذا التأخير وهذا ما نصت عليه المادة 502 من القانون المدني الجزائري : يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار، فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة الإيجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر³.

¹- الأمر 58/75 مرجع نفسه مادة 491.

²- عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص 362.

³- الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني

اذ يقوم المستأجر بتنفيذ التزامه برد العين المؤجرة من خلال وضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق، ويكفي أن يحيط المستأجر المؤجر علما بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه¹.

¹ - عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص 420/419.

الفصل الثاني: أحكام إيجار السكنات العمومية

إن عقد البيع بالإيجار باعتباره عقدا كسائر العقود يشترط لصحته توافر الأركان الموضوعية العامة، وباعتباره عقدا مركبا ذو طابع خاص فإنه يشترط لصحته توافر مجموعة من الشروط الموضوعية الخاصة، وسنحاول التعرض في هذا الفصل على الأحكام العامة لعقد البيع بالإيجار وشروطه .

في هذا الفصل سنحاول التعرف إلى أحكام إيجار السكنات العمومية والأحكام العامة لعقد البيع بالإيجار التي فرضها التشريع الجزائري والشروط التي يلزم أن تتوفر في عقد البيع بالإيجار .

المبحث الأول : الأحكام العامة لعقد البيع بالإيجار

يعتبر البيع بالإيجار الوسيلة التي تتمكن بها الطبقتين الوسطة والضعيفة اقتصاديا في المجتمع من الانتفاع بالشيء وتملكه وفقا لأجر معلوم، وهذا لإشباع حاجاتهم السكنية . في هذا المبحث سيتم إلقاء الضوء في المطلب الأول على مفهوم عقد البيع بالإيجار ودراسة الطبيعة القانونية لعقد الإيجار في المطلب الثاني .

المطلب الأول : مفهوم عقد البيع بالإيجار

يتم التطرق في الفرع الأول من هذا المطلب إلى التعريف الفقهي لعقد البيع بالإيجار ثم التعرض الى التعريف القانوني لعقد البيع بالإيجار في الفرع الثاني .

الفرع الأول :التعريف الفقهي لعقد البيع بالإيجار

عرف جانب من الفقه الإيجاري على أنه عقد يتفق بمقتضاه البائع والمشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة محددة مقابل التزام المشتري بدفع أجرة دورية ،فإذا أوفى المستأجر جميع الدفعات الإيجارية المستحقة في مواعيدها المحددة تنتقل إليه الملكية دون أن يكون ملزما بدفع مبالغ أخرى عند نهاية العقد .¹

¹ - حمليل نورا ، عقد البيع بالإيجار ، مجلة الباحث جامعة تيزي وزو ، الجزائر ، عدد رقم 05 ، 2007 ، ص 18 .

كما عرفه البعض بأنه عقد يتفق بمقتضاه المتعامل في الترقية العقارية (البائع) مع المستفيد من المسكن (المشتري) الذي يجب أن تتوفر فيه الشروط القانونية على بيع السكن منجز في الإطار الذي يحدده القانون، على أن يلتزم المستفيد بدفع الثمن على أقساط شهرية خلال مدة معينة بحيث تنتقل إليه ملكية المسكن محل العقد بمجرد تسديد كافة الأقساط وفي حالة تخلفه أو تأخر عن دفع الأقساط يفسخ العقد ويكون عليه إعادة السكن إلى المتعامل في الترقية العقارية.¹

ويرى فقهاء آخرون أنه اتفاق بين طرفين (مؤجر ومستأجر) يقوم الطرف الأول بتسليم الطرف الثاني (المشتري أو المستأجر) مالا أو شيئا لينتفع به مدة معينة على أن يؤدي (المستأجر أو المشتري) أقساط الأجرة طوال مدة العقد، ويتعهد المؤجر (البائع) بنقل ملكية هذا المال أو الشيء إلى المستأجر بعد أداء هذا الأخير لكافة الأقساط المتفق عليها للمؤجر (الطرف الأول).²

وفي الأخير يمكن تعريفه بأنه العقد الذي يبدأ إيجارا، ويتم إبرامه بين المستأجر والمؤجر حيث ينتفع المستأجر بالعين المؤجرة مقابل دفعه لبدل الإيجار لصالح المؤجر المتمثل في المتعهد بالترقية العقارية، ثم بعد إتمام سداد كل أقساط الأجرة ينقلب إلى عقد بيع بين المشتري والمتعهد بالترقية العقارية، فتنقل الملكية للمشتري بحيث أنه بعد ما كان طرفي العقد عبارة مؤجر ومستأجر أصبحا بائع ومشتري.³

الفرع الثاني: التعريف القانوني لعقد البيع بالإيجار

لقد نص المشرع الجزائري على عقد البيع بالإيجار بصفة صريحة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 14 يناير 1997 الذي يحدد شروط وكيفيات الذي يحدد بيع

¹ - بودريالة محمد صالح، معرف مبروك، النظام القانوني للبيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية، ادرار 2018-2019، ص 07.

² - محمد عايد الشوابكة، عقد التأخير التمويلي دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2011، ص 99.

³ - بودريالة محمد صالح، معرف مبروك، المرجع السابق، ص 08.

الأمالك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار، وشروط بيع المالك ذات الإستعمال التجاري والمهني وغيرها.¹

ونص في المادة 1/7 على أن: (العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر، أن يحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتري إثر فترة تحدد باتفاق مشترك وحسب شروط هذا الموسم) .

ويأخذ على هذا النص أنه قصر عملية البيع بالإيجار على الديوان دون غيره من المرقين العقاريين خاصة المرقين العقاريين الخواص .

ثم خص المشرع هذه الصيغة القانونية لعقد البيع بالإيجار بتنظيم مستقل لكن هذه الاستقلالية لا تجعله في معزل عن بعض النظم القانونية المقاربة له تارة والتي يقاربها في الآثار تارة أخرى، وتتمثل هذه الخصوصية بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك²، حيث عرفت المادة 02 منه البيع الإيجاري على النحو التالي (البيع الإيجاري صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد أقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب).

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 35/97 مؤرخ في 14 يناير 1997، يحدد شروط وكيفيات بيع الأمالك ذات الإستعمال السكني إيجارها وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأمالك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها، الجريدة الرسمية العدد 26، الصادرة في 2001/04/29 .

² - المرسوم التنفيذي 105/01 المؤرخ في 2001/04/23، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المعدل والمتمم الجريدة الرسمية العدد 03-130 المؤرخ في 13 أبريل 2003، الجريدة الرسمية العدد 04 الصادرة في 2003/01/22، والذي غير اسم المرسوم ليصبح المرسوم التنفيذي المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار .

المطلب الثاني : الطبيعة القانونية لعقد البيع بإيجار

إن تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار له أهمية بالغة على اعتبار أنه يسمح لنا بتحديد الأحكام التي تسري على هذا العقد ، فإنه ذا اعتر عقد بيع فإنه تسري بشأنه أحكام عقد البيع ومتى أعتبر عقد إيجاري فإنه تسري عليه أحكام عقد الإيجار .¹

ولتحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري لابد من الرجوع إلى موقف الفقه .

الفرع الأول :موقف الفقه من تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار

لقد ثار خلاف تحديد طبيعة البيع بالإيجار بحيث ذهب البعض إلى اعتبار البيع بالإيجار معلقا على شرط فاسخ وبيعا معلقا على شرط واقف ، وأن الشرط واحد في العقدين ، هو قيام المشتري بالوفاء بجميع الأقساط ، فإذا تحقق الشرط بوفاء الأقساط انفسخ الإيجار وأنتج البيع أثره بأثر رجعي أي تنتقل الملكية إلى المشتري من وقت العقد ، وقبل تحقيق الشرط يكون الإيجار نافذا والبيع موقوفا .

وإذا تخلف الشرط لا ينعقد البيع ويعتبر كأن لم يكن منذ البداية ، وينفسخ الإيجار .²

ولقد اختلف الفقهاء في تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار أهو بيع أو إيجار ؟ إلا أن غالبية التكييفات التي قيلت فيه يمكن إجمالها في أربع اتجاهات:

1- يرى الأستاذ (George v) إن البيع بالإيجار يظهر في شكل إيجار مقترن بوعده بالبيع فالبائع يسلم المبيع للمشتري المستأجر على سبل الإيجار لمدة محددة ، مع وعد بالبيع في مقابل دفع هذا الأخير الأقساط التي تتشكل من أجزاء تمثل الأجرة وأجزاء أخرى تمثل الثمن وعند دفع آخر قسط ، في هذه الحالة بتقرير نقل الملكية نهائيا .³

¹ - حميل نواره ، عقد البيع بالإيجار ، مجلة الباحث (غرداية) ، العدد 05 ، 2007 ، ص 174 .

² - فولان حنان ، قاسمي خدوجة ، البيع بالإيجار للسكنات المنجزة بأموال عمومية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر في الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أحمد دراية ، ادرار ، 2013-2014 ، ص 26 .

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

أما الأستاذ (PALATCHI) فيرى بان البيع بالإيجار صورة من صور البيع الموقوف على شرط وهو الاحتفاظ بالملكية وان المبالغ المدفوعة في شكل أقساط ماهي إلا ثمن للمبيع وأن أعطائها المتعاقدان وصف الأجرة ،وتدعى هذه البيوع بالبيوع الانتمانية .¹ وذهب جانب آخر من الفقه إلى أن تكييف لقانوني للعقد يرجع إلى نية المتعاقدين لا إلى الوصف الذي يصف به اتقاقهما ،فمتى أصبح المشتري مالكا للشيء محل التعاقد بمجرد انتهاء من دفع الأقساط اعتبر العقد بيعاً .

وإذا كانت ملكية الشيء المبيع لا تنتقل إلى المستأجر بمجرد الوفاء بجميع الأقساط ،بل كان عليه دفع مبلغ محدد من النقود بعد ذلك اعتبر العقد إيجارا مقترنا بوعده بالبيع .² إلا أن أغلبية الفقه اعتبر العقد بالإيجار يعد إيجار وبيعا في نفس الوقت ،فهو إيجار معلق على شرط فاسخ وبيع معلق على شرط واقف على أظن الشرط واحد في العقدين وهو الوفاء بكامل الأقساط ،فإذا تحقق الشرط بوفاء هذه الأقساط فسخ الإيجار وتحقق البيع وانتقلت الملكية إلى المشتري بأثر رجعي من وقت العقد ،أما إذا تخلف هذا الشرط انفسخ الإيجار واحتفظ المؤجر بالأقساط لكونها أجرة عن مدة الانتفاع السابقة ،على اعتبار أظن الشرط المعلق عليه البيع لم يتحدث ،إلا أنه يؤخذ على هذا الرأي كونه يعتبر العقد الواحد إيجارا وبيعا في نفس الوقت وقابلا أن يتحول إلى بيع فقط حسب الأحوال وهذا يعد أمرا مخالفا للقواعد العامة في التعاقد .³

إن السبب في اختلاف الفقهاء حول تحديد الطبيعة القانونية لعقد بالإيجار يرجع إلى كون هذا العقد يشبه عقد البيع في أظن غايته النهائية تتمثل في نقل ملكية الشيء محل التعاقد مقابل ثمن يدفع أقساطا ،كما يشبه عقد البيع الإيجار في أن غايته هي تمكين

¹-محمد حسين منصور ، المرجع نفسه ، ص 38 .

²- فولان حنان ، قاسمي خدوجة ، المرجع السابق ، ص 27 .

³- رمضان أطبو السعود ، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة ، ط 02 ، دار الجامعة الإسكندرية 2003 ،

ص 59 .

المستأجر المشتري من الانتفاع وليس التملك في الحال، وفي أنه لا يترتب على فسخ عقد البيع بالإيجار إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل التعاقد، إذا احتفظ المستأجر بما حصله من منفعة الشيء محل التعاقد ويحتفظ البائع المؤجر بما قبضه من أقساط¹، والملاحظ أن مصلحة المالك تقتضي تكييف عقد البيع بالإيجار على أنه إيجار وليس بيعا كون ذلك يسمح له بالاحتفاظ بملكية الشيء التعاقد واسترداده متى أخل المستأجر المشتري بالتزامه المتمثل في دفع الأقساط في المواعيد المتفق عليها، وكما أظنه يحول دون إمكانية تنفيذ دائني المستأجر المشتري على الشيء محل التعاقد.

وعلى العكس من ذلك نجد أن مصلحة المستأجر تقتضي اعتبار عقد البيع بالإيجار².

الفرع الثاني : موقف المشرع الجزائري من تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار

نص المشرع الجزائري في 363 من ق.م على ما يلي : " إذا كان ثمن المبيع مؤجلا جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفا على دفع الثمن كله ولو تم تسليم الشيء المبيع، فإذا كان الثمن يدفع أقساطا جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستبقى البائع جزءاً منه على سبيل التعويض في حال ما إذا وقع فسخ البيع بسبب عدم استقاء جميع الأقساط، ومع ذلك يجوز للقاضي تبعا لظروف أن يخفض التعويض المتفق عليه ووفقا للفقرة الثانية من المادة 148 منه، وإذا وفى المشتري جميع الأقساط يعتبر أنه تملك الشيء المبيع من يوم البيع .

تسري أحكام الفقرات الثلاثة السابقة حتى ولو أعطى المتعاقدين للبيع صفة الإيجار³.

¹- سليمان مرقس ، شرح القانون المدني (العقود المسماة) ، المجلد 01 ، ط 03 منفحة ومزايدة بأحكام النقص الحديثة ، عالم الكتاب للنشر القاهرة ، 1970 ص 80-81 .

²- إلياس نصيف ، موسوعة العقود المدنية والتجارية (عقد البيع 01) ، الجزء 08 ، 1975 ص 45 .

³- المادة 363 من القانون 05-10

يتضح من المادة السالفة الذكر أن المشرع الجزائري اعتبر البيع بالإيجار بمثابة عقد بيع تسري عليه الفقرات الثلاث من المادة 363 السالفة الذكر والخاصة بالبيع بالتقسيت واحتفاظ البائع بالملكية.¹

وعليه نجد ان المشرع الجزائري سار على المنهج الذي عليه المشرع المسري وغالبية التشريعات العربية الأخرى .

وعليه فإن البيع بالإيجار ينعقد باتاً لا موقوفا على شرط ،وان كان الثمن فيه مؤجلا أو انتقل الملكية موقوف على الوفاء بجميع الأقساط ،ومتى تحقق الشرط الذي علق عليه انتقال الملكية ،انتقلت ملكية الشيء المبيع إلى المشتري منذ إبرام العقد²

ومن تم فإن البيع بالإيجار وفقا لمنظور المشرع الجزائري يعتبر بمثابة عقد بيع بات يعلق انتقال الملكية فيه على شرط واقف وهو وفاء المشتري (المستفيد) بكل الأقساط الثمن.³

¹ - المادة 340 من القانون 05-10 .

² - محمد حسين قاسم ، القانون المدني العقود المسماة البيع - التأمين (الضمان) - الإيجار دراسة مقارنة ، منشورات حلبي ، بيروت 2001 ، ص 41.

³ - المادة 363 من ق.05-10 .

المبحث الثاني: شروط عقد البيع بالإيجار

الإيجار عقد يلزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة، لقاء أجر معلوم وهو أكثر العقود تداولاً نظراً لأزمة السكن الحادة التي تمر بها بلادنا ويتميز عقد الإيجار بأنه عقد رضائي وعقد معارضة، ويرد على الانتفاع بالشيء وهو في الأصل عقد مدة أي زمني إذ للزمن عنصر جوهري فيه ويجب أن يكون مؤقتاً ولا ينشئ إلا التزامات شخصية وهو من عقود الإدارة¹، وتجدر الإشارة إلى أن عقد الإيجار ليس عقد تبادلي طبقاً للمادة 123 من ق.م.ج حيث إذ لم يرق أحد الأطراف بتنفيذ التزامه للطرف الآخر أن يدفع بعدم التنفيذ بينما في الإيجار فلا يمكن لأنه إذ كانت العين المؤجرة مستحقة التسليم فإن الثمن لا يستحق الانتفاع بالعين المؤجرة .

ولقد نظم المشرع الجزائري الأحكام العامة لعقد الإيجار في القانون المدني وه واجب التطبيق في الأصل على ما يبرم في ظلها من العقود، وما يورد في الإيجار الأماكن الاستثنائية نص خاص آخر ويتعارض مع أحكامها، أي سريان الأحكام العامة على ما لم يرد به نص في قانون الإيجار، فإذا خلا التشريع الاستثنائي من تنظيم حالة معينة يتعين الرجوع فيها لأحكام القانون المدني باعتبارها القواعد الأساسية².

ومن خلال هذا يتضح لنا أن شروط عقد البيع بالإيجار تتضمن ثلاثة شروط أساسية وهذا ما سنعالجه من خلال المطلب الأول يتضمن الشروط الواجب توافرها في المستأجر المستفيد والمطلب الثاني يتضمن الشروط الواجب توافرها في المؤجر البائع والمطلب الثالث يتضمن السكنات محل العقد البيع بالإيجار .

¹ -رمضان أبو السعود ، الوجيز في عقد الإيجار ، منشأة المعارف الإسكندرية ، 1996 ص 27 .

² - معروض عبد التواب ، مدونة القانون المدني ، الجزء 01 منشأة المعارف الإسكندرية ، 1987 ، ص 167.

المطلب الأول: الشروط الواجب توافرها في المستأجر المستفيد

باعتبار السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار موجهة أساسا للطبقة المتوسطة فقد اشترط المشرع بعض الشروط في الشخص حتى يمكنه الاستفادة من هذه السكنات والتي تضمنتها نصوص المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم .

فنصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 01-105 على أنه " يتاح البيع بالإيجار لكل شخص لا يملك أو لم يسبق له أن تملك عقار ذات استعمال سكني ملكية كاملة ولم يستفيد من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه ولا يتجاوز مستوى مداخليه خمس مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون ،ولا تتاح الاستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه بموجب أحكام هذا المرسوم إلا مرة واحدة لذات الشخص" ¹.

والمادة 53 من المرسوم التنفيذي 349-04 المؤرخ في 2/11/2004 والمعدل للمرسوم التنفيذي 01-105 السالف الذكر على أنه " يجب على المستفيد أن يسدد في كل الحالات وقبل أن يتجاوز عمره 70 سنة مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن كما هو منصوص عليه في المادة الثامنة أعلاه" ².

يتبين من هاتين المادتين أن الشخص لا يمكنه الحصول على سكن في إطار البيع بالإيجار إلا إذا توافرت مجموعة من الشروط أجمالها فيما يلي :

1- ألا يكون الشخص مالكا لعقار ذي استعمال سكني أو سبق له تملكه : يشترط في المرشح للاستفادة من السكن في إطار البيع بالإيجار ،ألا يكون قد تملك عقارا وهو الشيء الثابت بحيزة الذي لا يمكن نقله منه دون تلف بالمعنى الوارد في المادة 683 من ق.م.ج ³.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المؤرخ في 13/01/2003 يعدل ويتمم التنفيذي رقم 01/105 المؤرخ في 2001/04/23 .

² - المرسوم التنفيذي 340/04 المؤرخ في 02/11/2004 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 01/105 .

³ - القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 يعدل ويتمم الأمر رقم 58/75 المتضمن ق.م.ج .

والملاحظ أن نص المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 105-01 جاء عاما وهو ما يجعلنا نتساءل عن الحل في حالة ما إذا كان أحد الزوجين مالكا لسكن أو سبق تملكه ،وتقديم الزوج الآخر بطلب الاستقادة من سكن في إطار البيع بالإيجار ؟
وبالرجوع لنص المادة 06 السالفة الذكر فإنه لا يمكن لأحد الزوجين الحصول على سكن في إطار البيع بالإيجار وهذا بتوافر الشروط فيه حتى وإن كان الزوج الآخر مالكا لعقار سكني أو سبق له وأن تملكه وهذا ما يستفاد من عبارة " يتاح لكل شخص" غير أن تمكين الزوج من سمن في هذه الحالة يتعارض والغرض من المرسوم التنفيذي 105-01 والذي يهدف إلى التخفيف من أزمة السكن واستقادة أكبر عدد ممكن من محتاجي هذه السكنات.¹

ويجدر التنويه إلى أنه يمكن أن يستفيد من البيع بالإيجار ،كل مستأجر لمسكن إيجار عمومي متى توافرت الشروط المقررة قانونا على أن يتعهد بإعادة السكن المعني على الهيئة المؤجرة فور تسليمه السكن موضوع عقد البيع بالإيجار .

2- ألا يكون الشخص قد استفاد من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شرائه المقود من ذلك أنه بالنظر إلى اعتبار السكن في إطار صيغة البيع بالإيجار هي من إشكال السكن المدعم من طرف الدولة ،وتحقيقا للعدالة الاجتماعية بين المواطنين فإنه لا يتاح للشخص الذي استفاد من مساعدة مالية لبناء مسكن أو لشرائه من طرف الصندوق الوطني للسكن الترشيح للحصول على سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار .²

والحكمة من ذلك أن من استفاد من مساعدة مالية من الصندوق الوطني لبناء مسكن أو لشرائه هو في حكم من يملك أو كان يملك عقارا مخصصا للاستعمال السكني بالنظر إلى ان الحصول على مساعدة الصندوق الوطني للسكن لبناء مسكن مرهون بتقديم ما يثبت ملكية الشخص للوعاء العقاري أصلا ،كما أن المساعدة التي يقدمها الصندوق في مجال

¹ - المرسوم التنفيذي 105-01 المؤرخ في 2001/04/23.

² - أنظر المادة 2/6 من المرسوم التنفيذي 105-01 المؤرخ في 2001/04/23 .

شراء السكنات تتم في المراحل الأخيرة لإجراءات شراء المساكن الأمر الذي يجعل تملك الشخص المستفيد من المساعدة للسكن في حكم المؤكد.¹

3- ألا يتجاوز مستوى مدا خيل الشخص 05 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وهو ما استلزمه نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 01-105 ألا يتجاوز دخل المستفيد 5 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون² وهو أمر يتم على أن البيع بالإيجار صيغة مخصصة لفئة الاجتماعية متوسطة الدخل .

كما يتعين على المترشح أن يقدم قسيمة أخرة متى كان أخير أو موظفا أو شهادة المداخل أو تصريح بالمداخل متى كان يزاول نشاطا تجاريا ،أو مهنيا يثبت بها مستوى مداخله حتى يستفيد من السكن ،على أن العبرة في تحديد مستوى الدخل يكون من تاريخ تقديم الطلب ،فإذا حدث وان تجاوز راتب المستفيد الأجر المحدد ف الشرط بعد تقديمه للطلب فلا يجوز رفض طلبه على اعتبار أنه لا عبرة بزيادة الأجر بعد تقديم الطلب .³

4- ألا يكون قد سبق له الاستفاداة من سكن في إطار البيع بالإيجار ،أنه يتاح للشخص نفسه الاستفاداة أكثر من مرة من هذه الصيغة ،ولمنع ذلك أجاز المشرع الاستفاداة من المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار للشخص المستفيد من مسكن إيجار عمومي مع اشتراط أن يلتزم بإعادة المسكن المؤجر إلى الهيئة المؤجرة بمجرد استلامه للمسكن محل البيع بالإيجار⁴ .

¹ - فولان حنان، قاسمي خديجة ، المرجع السابق ، ص 37 .

² - المرسوم الرئاسي 407/11 المؤرخ في 29/11/2011 ، والمحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون .

³ - رضا دغار ، النظام القانوني للبيع بالإيجار "في الشروط الموضوعية " ، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة محمد خيضر ، العدد 27 ، ص 28 .

⁴ - بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، دراسة تحليلية ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر 2011 ، ص

5- نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 105-01 المعدلة والمتممة بموجب المادة 02 من المرسوم 137/04 على أنه يجب على طالب الاستفادة من عقد البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى، لا تقل عن 25 بالمئة من ثمن المسكن.¹

6- ينص المرسوم 340-04 المعدل للمرسوم 105-01 على أنه " يجب على المستفيد أن يسدد في كل الحالات وقبل أن يتجاوز عمره 70 سنة مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن كما هو منصوص في المادة 08 من هذا القانون.²

المطلب الثاني : الشروط الواجب توافرها في المؤجر البائع

تختص إدارة الأملاك الوطنية وحدها بتأخير العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي تسيورها مباشرة سواء كانت مخصصة أو غير مخصصة للمصلحة العمومية ومهما تكن المصلحة التي تحوزها أو تستعملها، كما تختص وحدها بتحديد الشروط المالية لهذا التأخير أما الأملاك العقارية الأخرى التابعة للملاك العقارية الأخرى التابعة للأملاك الخاصة بالدولة، والتي تسيورها المؤسسات والهيئات الكلفة بتسيير القطاع العقاري تستأجرها الهيئات المعنية طبقا للتشريع والتنظيم المعمول به في هذا المجال.³

وتنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 147-91 "تكلف دواوين الترقية والتسيير العقاري بتأخير المساكن"⁴.

ومن ثمة فإن ديوان الترقية باعتباره مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية وتعد تاجرا مع الغير، وهي الوحدة التي لها الحق في تأخير الأملاك التابعة لها، ومن ثمة فإن الدعاوي القضائية المتعلقة بالنزاعات الخاصة بالمساكن

¹ - أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي 105-01 .

² المرسوم التنفيذي 340-04 المؤرخ في 2004/11/02 .

³ حسيني رقية سهام ، عقود إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري ، مذكرة ماستر في الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة زيان عاشور ، الجلفة ، 2014-2015 ص 29

⁴ -أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 147-91 المؤرخ في 1991/05/12 ، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين السياسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها المعدل والمتمم .

التابعة للديوان من صلاحيات هذا الأخير باعتبار ان طرفي علاقة الإيجار هم الديوان والمستأجر وليست الولاية أو إدارة الملاك الوطنية أو غيرهما باعتبارهم خارجين عن العقد وللديوان صلاحية التأخير باعتباره مالكا لحق الإدارة المادة 468 من ق.م المعدلة بموجب القانون 05-07 " لا يجوز لمن لا يملك حق القيام بأعمال الإدارة ان يعقد إيجار تزيد مدته على 03 سنوات ما لم يوجد نص يقض بخلاف ذلك إذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك تخفيض المدة إلى 03 سنوات"¹

وعقد إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري لا ينشئ إلا حقوق شخصية وهو من أعمال الإدارة وليس من أعمال التصرف².

المطلب الثالث: السكنات محل عقد البيع بالإيجار

المسكن باعتباره محل عقد بيع بالإيجار تشترط فيه الشروط العامة الواجب توافرها في محل عقد البيع وهي أن يكون ممكنا ومعينا وقابلا للتعامل به³، وهي تخضع للقواعد العامة في ق.م أما الشروط الخاصة فقط نصت عليها 06 من المرسوم التنفيذي 01-105 المعدل والمتمم وبالتالي نذكرها على التوالي

1- السكن المنجز بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى : تنص المادة 1/4 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدلة بموجب م 05 من المرسوم التنفيذي رقم 0335 على ما يلي : "تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة بواسطة ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفا" ،فسابقا كان يشترط في المسكن أن يكون منجزا بأموال عمومية أي من ميزانية الدولية والجماعات المحلية ،غير أنه تم تعديل ذلك بغرض فسح المجال أمام

¹ - راجع قانون 05-07 المؤرخ في 13/05/2007 والمعدل للقانون المدني .

² - حسيني رقية سهام ، المرجع السابقة ص 22 .

³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح ق.م ، جزء 04 (عقد البيع) ، ط 03 ، منشورات حلبي الحقوقية ،

لبنان 1998 ، ص 191.

البنوك لاقتحام تمويل المساكن المنجزة من إطار البيع بالإيجار ، وهو ما تم فعلا إذ ظهرت مشاريع في إطار البيع بالإيجار ممولة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط¹ ، كما أشارت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 105-01 أن الوزير المكلف بالسكن يحدد موقع المساكن المتخصصة للبيع بالإيجار والمنجزة بأموال عمومية أما بالنسبة للتمويلات الأخرى².

2- السكن منجز في إطار البيع بالإيجار : أن ما يميز عد البيع بالإيجار المبرم ، وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي 105-01 المعدل والمتمم عن ذلك الذي تبرمه دواوين الترقية والتسيير العقاري وفقا للمرسوم التنفيذي 35-97 فبالنسبة للأول ، هو موضوع الدراسة يتم شراء المساكن المنجزة في إطار عقد البيع بالإيجار ، أي أن أول عقد يخضع له شراء هذه المساكن هو عقد البيع بالإيجار ، خلافا لأحكام المرسوم التنفيذي 35-97 أين يجب أن تكون المساكن محلا لعقد إيجار قبل أن تكون محلا لعقد البيع بالإيجار³.

¹ - بوسنة إيمان ، المرجع السابق، ص133 .

² - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 105-01 ، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار المعدلة بنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 35-03 .

³ - بوسنة إيمان ، مرجع سابق، ص134 .

المبحث الثالث : إجراءات إبرام عقد الإيجار

في هذا المبحث سنتعرض إلى الأسس اللازمة لإنشاء عقد صحيح .

لكي ينشأ العقد صحيحاً يجب ان تتوفر فيه الأسس اللازمة لوجوده أي أركانه وهي :
التراضي، المحل والسبب، بالإضافة للركن الرابع وهو الشكل، وقد ألزم المشرع الجزائري البيوع العقارية على سبيل المثال بصبها في قالب رسمي وهذا إعمالاً لنص المادة 324 مكرر من ق.م.ج.

ويمكن تعريف الرسمية بأنها " تلك التي تصدر عن أشخاص لهم صفة الضابط العمومي والذي يستمد من القانون مهمة المعاينة والتحقق بصفة رسمية، عن وقائع معينة"، وهكذا تكون رسمية العقود الإدارية والسياسية الصادرة عن السلطة التشريعية والتنفيذية، عقود الأحكام القضائية والعقود الشبه قضائية، وعليه فإن العقد الرسمي هو الذي يتلقاه الضابط العمومي ويحرره بمراعاة المراسيم والشكليات الواجبة.¹

المطلب الأول :تقديم الطلب ومعالجته:

إن كل شخص يرغب في الاستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار عليه أن يقوم بمجموعة من الإجراءات من أجل الاستفادة من المسكن، إذ يجب عليه أن يقدم طلباً إلى المتعاقد بالترقية العقارية يبين فيه رغبته بالشراء، على ان تتم معالجة هذا الطلب وفقاً لمعيار شروط الاستفادة الواجب توافرها في المستفيدين.

¹- فولان حنان - قاسمي خدوج، المرجع السابق

أولاً : تقديم الطلب :

بعد الإعلان عن فتح الاككتاب لدى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره من أجل شراء مسكن في صيغة البية بالإيجار وفق الشروط المحددة قانوناً، وبعد تقديم الطلب المحرر من طرف المستفيد في مطبوع طبقاً للنموذج المسن سابقاً والمرفق بالوثائق الضرورية.

وتتص المادتان 15 و 16 من المرسوم التنفيذي 01/105 على كيفية شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية، على أن يقدم الطلب للمتعهد بالترقية العقارية حيث تعالج الطلبات حسب الشروط المحددة بموجب القرار المؤرخ في 2001/07/23 .¹

فيتم تسجيل هذه الطلبات وفق ترتيب زمني، فور استلامها في سجل يرقمه ويوقعه المدير العام للوكالة .وبعد معالجة الطلبات من طرف اللجنة على أساس الترتيب المسجل أصحابها . خلال 8 أيام البيت استلامها مع الإشارة لسبب إعادتها .

ثانياً: معالجة الطلب :

تعالج الطلبات من طرف لجنة يرأسها المدير العام للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، أو ممثله القانوني .وفي حالة ما إذا فاق عدد الطلبات التي تستوفي الشروط التأهيلية والتي تم قبولها من طرف اللجنة عدد مساكن البرنامج، يبلغ المترشحين غير المقبولين كتابياً مع توضيح رتبة طلباتهم، ودعوتهم للتمسك باختيارهم في البرامج السكنية المستقبلية بتأكيد طلبه برسالة موصى عليها.

ويجب أن تتوج أشغال لجنة معالجة الطلبات بمحضر يوقعه جميع أعضائها، وترسل نسخة من المحضر إلى الوزير المكلف بالسكن، بعد تسجيل المستفيدين في بطاقة وطنية خاصة بهذه العملية تفتح على مستوى المديرية العامة للوكالة .5 على أن تعلن قائمة

¹ - القرار المؤرخ في 2001/07/23

المستفيدين برسالة موصى عليها مع دعوتهم لدفع 10% من ثمن المسكن كالالتزام نهائي بالشراء، على أن يودع وصل الدفع لدى مصالح الوكالة ليرفق بملف المستفيد .
وبعد ثلاثة أشهر من الدفع يسحب المستفيد شهادة اكتتابه، التي تشمل على تعيين مواصفات السكن، المساحة الولاية وبعد نفس المدة يتقدم المستفيد إلى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، من ملئ مطبوع مرتبط بتعيين السكن أما بعد ستة أشهر من ذلك يقوم المستفيد بسحب تعيين سكنه النهائي، بعدما يتم تحرير عقد البيع بالإيجار في الشكل الموحد وهذا بعد دفع 15% المتبقية من المساهمة الأولية وهذا حسب نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 105/01 المعدلة بالمادة 03 من المرسوم 137/04.

المطلب الثاني: تحرير عقد البيع بالإيجار

إن الشكل هو الطريقة التي حددها المشرع للتعبير عن الإدارة، بالنسبة للتصرفات الشكلية وإذا ما استلزم المشرع الكتابة الرسمية لانعقاد التصرف القانوني فإنه لا يمكن للمتعاقدين تحرير تصرفهم بأنفسهم. بل يجب عليهم اللجوء إلى موظف خاص يقوم بإعداد السند الرسمي الذي يتضمن التصرف في الشكل المطلوب فيسمى التصرف الشكلي هنا تصرفا شكليا رسميا.

وهذا ما نصت عليه المادة 27/88 الصادر بتاريخ 12 جويلية 1988 والمتعلق بتنظيم مهنة التوثيق، الموثق بقولها: "ضابط عمومي يتولى تحرير العقود التي يحدد القانون صيغتها الرسمية وكذا التي يود الأطراف إعطائها هذه الصيغة..."

فالموثق ضابط عمومي، خول له المشرع الصلاحيات اللازمة لتلقي العقود بإرادة الأطراف، وممارسة جزء من السلطة العمومية التي فوضها له الدولة، حيث أنه يضمن الصيغة الرسمية على العقود التي يتلقاها التي تنشأ عن عقد البيع بالإيجار وتتمثل هذه الالتزامات في الالتزام بالتسليم والصيانة

إن الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير تنقيد بتنفيذ عقد البيع بالإيجار المحدد عن طريق التنظيم، وقد صدر القرار المؤرخ في 23 / 07 / 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، إلا أنه عدل بموجب القرار المؤرخ في 04 05 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، فألغي هذا الأخير نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار السابق، واستبداله بنموذج آخر.

وكما نصت المادة العاشرة من القرار المؤرخ في 23 يوليو والمحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك على ما يلي: " قبل تسليم مفاتيح المسكن للمستفيد، يجب إعداد عقد البيع بالإيجار بين هذا الأخير وبين الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لدى مكتب النموذج المعد.....".

يستنتج من هاته المواد مجتمعة، أن المشرع الجزائري أوجب أن يفرغ عقد البيع بالإيجار في شكل رسمي

وفق النموذج الملحق بالقرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار كما حدد في القرار المؤرخ في 2004/05/04 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار. ملحق القرار المشار إليه أ، فا، بحيث يتضمن مجموعة من البيانات الإلزامية المبنية أسفله.

الفرع الأول: البيانات الخاصة بهوية المتعاقدين:

أوجب المشرع الجزائري أن يتضمن عقد البيع بالإيجار مجموعة من البيانات الخاصة بهوية المتعاقدين، حسب النموذج الملحق بالقرار المؤرخ في 04-05-2004 المعدل للقرار المؤرخ في 07/03 2001 المتضمن عقد البيع بالإيجار، وتتمثل فيما يلي:

1. تحديد الأطراف بدقة.
2. تعيين الملك، أي صنف المسكن وموقعة من حيث العنوان، العمارة، الطابق، تعيين ما يحتوي عليه من غرف وغيرها، ومساحته إضافة إلى تحديد الأجزاء المشتركة.

3. شروط البيع بالإيجار، خاصة تحديد ثمن المسكن، موضوع العقد ويعتبر الثمن في عقد البيع بالإيجار نهائياً .

4. تضمين العقد بند ينص على منع المستفيد منعا باتا من تأجير المسكن كلياً أو جزئياً أو استعماله في أي نشاط حر أو تجاري.¹

الفرع الثاني: الوثائق المرجعية البيع بالإيجار:

لقد اشترط المشرع الجزائري على المتعاقدين، إيداع مجموعة من الوثائق لدى الموثق والتي تحكم عقد البيع بالإيجار غير أننا سنكتفي بذكر الوثائق التي حددها المشرع وفق النموذج الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 ويمكن تبنيها كآلاتي:

- 1- عقد رسمي يثبت ملكية الأرض الأساس.
- 2- رخصة البناء والتصاميم المحلقة
- 3- شهادة المطابقة
- 4- نظام الملكية المشتركة مطابق للقوانين المعمول بها، والقواعد المطبقة في هذا المجال .
- 5- نسخة مصادق عليها من وثيقة هوية كل من المستأجر المستفيد، وممثل الهيئة المتعهدة بالترقية.
- 6- وصل دفع يثبت تسديد الدفع الأولى، من طرف المستأجر المستفيد بما في ذلك وصل الاكتتاب واستكمال ذلك بأي وثيقة مرجعية محتملة.

¹ فولان حنن-قاسمي خديجة البيع بالإيجار السكنات العمومية مذكرة لنبيل شهادة ماستر 2014/2013

المبحث الرابع : آثار عقد البيع بالإيجار :

من خصائص عقد البيع بالإيجار أنه عقد ملزم للجانبين، مما يرتب التزامات متبادلة في ذمة البائع والمشتري، حيث يلتزم البائع في هذا العقد زيادة عن التزاماته الناشئة في عقد البيع بالإيجار) نقل الملكية، التسليم.

لا شك أن البحث في موضوع آثار عقد البيع بالإيجار، يقودنا لمعالجة التزامات الأطراف من جهة، والمسؤولية المدنية الناشئة من هذا العقد من جهة ثانية، لكن نظرا لكثرة التزامات الأطراف في هذا العقد وقلة الأحكام المقررة للمسؤولية.

المطلب الأول:التزامات المؤجر البائع :

يتضمن هذا المطلب في الفرع الأول الالتزامات الواقعة على عاتق المؤجر البائع التي تنشأ عن عقد البيع بالإيجار وتتمثل هذه الالتزامات في الالتزام بالتسليم والصيانة التي ستعالج في الفرع الأول ،والالتزام بالضمان ونقل الملكية يتم التطرق لها في الفرع الثاني

الفرع الأول: الإلتزامات الواقعة على عاتق المؤجر البائع :

نبين فيه الإلتزامات الواقعة على عاتق المؤجر البائع وأهم هذه التزمات هي كما يلي:

اولا: الإلتزام بالتسليم

يجب على المتعامل في الترقية العقارية في إطار عقد البيع بالإيجار أن يقوم بتسليم المسكن محل عقد البيع بالإيجار إلى المستأجر المستفيد، حسب ما هو متفق عليه. والتسليم المقصود به هنا هو التسليم الفعلي المنصوص عليه في المادة 367¹ من ق حيث أن البائع المؤجر يلزم بوضع المسكن تحت تصرف المستأجر المستفيد وتمكينه من الانتفاع به دون عائق، وكذا إعلامه بوضع المسكن تحت تصرفه.

¹المادة 367 / 01 من القانون 05/07

أما بالنسبة لطريقة التسليم، فقد نصت المادة 1/327 ق.م في شطرها الأخير أنه "يحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع.¹"

ثانيا: الالتزام بالصيانة

من العناصر الجوهرية لعقد الإيجار التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع، ويعتبر التزام المؤجر بتعهد العين بالصيانة حق للمؤجر طوال سريان العقد، ويتحمل بموجب القانون بأعمال الصيانة العادية التي يجب عليه القيام بها دون حاجة إلى إعداره من طرف المستأجر.²

حيث تنص المادة 479 من ق م ج (يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم.) يستفاد من هذا النص أن المؤجر ملزم بالترميمات الضرورية، أما الترميمات التأجيرية لا يلتزم بها، غير أنه وفي إطار عقد البيع بالإيجار يلتزم المستأجر المستفيد بأعمال الصيانة على نفقة الخاصة، ولا يلزم بها المؤجر البائع.³

الفرع الثاني: الالتزام بنقل الملكية:

يعتبر من أهم الالتزامات الناشئة عن عقد البيع بشكل عام، فيتوجب على البائع القيام بكل ما يلزم لينقل المشتري ملكية العقار محل البيع. فتسري على عقد البيع بالإيجار أحكام نقل الملكية العقارية الواردة في القانون المدني المواد 792-793 والمادتين 15 - 16 من الأمر 74-76 المؤرخ في 12-11-1974 المتضمن أعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

¹ المادة 1/327 من القانون 5/07

² أدرار سعاد، منصور سلوي، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، جامعة عيد الرحمان ميرة بجاية، الموسم الجامعي 2012/2013 ص25.

³ تنص المادة 13 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 صادر في الجريدة الرسمية، عدد 52 بتاريخ 16 سبتمبر 2001 متضمن نموذج عقد البيع بالإيجار (يتعهد المستأجر المستفيد بالقيام على نفقته بجميع الإصلاحات الداخلية لمسكنه)

فانتقال الملكية يتم بعد دفع كامل أقساط الثمن، ويتم بموجب عقد رسمي آخر غير البيع بالإيجار، وهو أمر لا يستساغ لا من الناحية القانونية ولا المنطقية، لأن عقد البيع بالإيجار هو عقد قائم بذاته ولا يحتاج إلى عقد آخر كل ما في الأمر أن انتقال الملكية موقوف على دفع كامل الأقساط، وتنتقل إلى المستفيد بموجب عقد البيع بالإيجار وليس عقد آخر. كما ان المشرع كان غامض إذ لم يحدد نوع العقد الرسمي الذي يثبت انتقال الملكية هل هو عقد بيع أم ماذا؟... لكنه تراجع بتعديل القرار المؤرخ في 2001/07/23 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار جديد بل اكتفى بالطابع الموقوف للعقد وبالتالي فالملكية تنتقل بعقد البيع بالإيجار نفسه.

وباعتبار عقد البيع بالإيجار كسائر العقود ينشئ التزامات متبادلة في ذمة طرفيه، ونظراً للاختلاف الموجود بينه وبين البيع العادي، فالمرقي العقاري ينفذ التزامه تجاه المستفيد بنقل الملكية في حين أن هذا الأخير ينفذ التزامه في شكل أقساط¹.

المطلب الثاني: التزامات المستفيد

لما كان عقد البيع بالإيجار كغيره من العقود الملزمة للجانبين، يلتزم المستفيد فيه بعدة التزامات وهي الالتزام بدفع أقساط الثمن، وشغل المسكن وعدم التعامل فيه وأخيرا الالتزام بأحكام الملكية المشتركة، وقد بين المشرع في التقنين المدني الجزائري التزامات المستفيد في الم واد من 387 إلى 396 ق.م أما عن التزامات المستفيد في عقد البيع بالإيجار فهي لا تختلف كثيرا عن التزامات المشتري في البيع العادي.

الفرع الأول: الالتزامات بدفع أقساط

¹ فولان حنا ن- قاسمي خديجة البيع بالإيجار السكنات العمومية مذكرة لنبيل شهادة ماستر 2014/2013

التمن هو مبلغ من النقود يتفق عليه المتعاقدان، ويشترك في التمن أن يكون مقدار أو قابلاً للتقدير، وأن يكون جدياً لا سوريا ولا تافهاً، وإذا توافرت في التمن هذه الشروط وجب على المشتري الوفاء في الزمان والمكان المحددين في العقد¹.

فيجب على المستفيد أن يدفع ثمن المسكن كاملاً خلال المدة وبالطريقة المتفق عليها كما أن المشرع لا يشترط أن يدفع التمن مرة واحدة، إنما يكون الدفع على أقساط مجزأة حسب الاتفاق تبعاً لمراحل الأشغال على أن يتم ذلك بالشكل التالي :

➤ يجب على طالب الاستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار، أن يدفع دفعة أولية تقدر بنسبة 25 % من ثمن المسكن 1 ، والأصل أن يدفعها المستفيد مرة واحدة.

➤ إلا أنه يمكن أن تسدد على دفعات شرط ألا تتجاوز المدة سنتين طبقاً لنص المادة 2/3 على النحو التالي :

- 10 % من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء.
- 05% من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن
- 05% من ثمن المسكن أثناء السنة الأولى من شغل المستفيد للمسكن.
- 05% من ثمن المسكن أثناء السنة الثانية من شغل المسكن.

كما أنه على المستفيد أن يدفع باقي التمن وفق أقساط تسدد على شكل دفعات شهرية موزعة حسب المدة المتفق عليها، ويجب أن يتم ذلك في مدة لا تتجاوز 25 سنة.

أن تسديد آخر قسط قبل أن يبلغ عمر المستفيد 70 سنة إلا أنه بإمكانه تسديد أقساط قبل حلول أجلها مما يحتم على المتعامل في الترقية العقارية تعديل رزنامة الأقساط التي سبق تحديدها .

¹ فولان حنان - قاسمي خدوجة البيع بالإيجار للسكنات المنجزة بالأموال العمومية

وقد أقرت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 01/105 المعدل بموجب المادة 06 من المرسوم التنفيذي 36-03 الجزاءات المترتبة عن عدم تسديد الأقساط الشهرية المتفق عليها بنصها " :يترتب على عدم تسديد كل قسط شهري بعد إعفاء شهر من حلوله تطبيق زيادة 2% من مبلغ القسط الشهري¹ .

وفي حالة عدم تسديد ثلاثة (3) أقساط شهرية مجمعة يفسح عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد دون سواه.

يباشر المتعهد بالترقية العقارية، في هذه الحالة دعوى أمام الجهات القضائية المختصة لطرد المقيم من المسكن المعني طبقاً للأحكام طبقاً للأحكام التشريعية المعمول بها .

الفرع الثاني :الالتزام بأحكام الملكية المشتركة

لقد عرفت المادة 743 ق.م الملكية المشتركة بقولها " :الملكية المش تركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص، تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة²"

وتتم إدارة الأجزاء المشتركة حسب إدارة المال الشائع، وبالتالي على جميع الشركاء إدارته وحفظه ودفع الضرائب المفروضة عليه وهذا عملا بنص المادة 719 ق.م.

كما يمكن لأحد الشركاء إدارتها ،وهذا بتقديم عريضة إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرتها العقار، وهذا طبقاً لنص المادة 45 مكرر 2من المرسوم التنفيذي 94 / 59 المؤرخ 07/03/1994 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنائات الجماعية، كما تتيح المادة 749 من ق.م لكل شريك الحق في التمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته،

¹ المادة 12 من المرسوم التنفيذي 105/01 المعدل بموجب المادة من 36/03

² المادة 743 من القانون المدني

وكذا الأجزاء الخاصة والمشاركة، بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية، أو يلحق ضرراً بما أعد له العقار، كما يجب عليه القيام بالتكاليف المفروضة عليه، سواء فيما يتعلق بالتسيير العادي للبنية (المادة 750 ق.م) وتجديد المبنى أو إصلاح الجزء الذي لحقه ضرر في حالة حدوث دم كلي أو جزئي 756 مكرر 1 ق.م.¹

كما يخضع المستفيد من مسكن في إطار البيع بالإيجار لقواعد الملكية المشتركة، كما هي محددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما حيث يتعين عليه بموجب المادة 10 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 04-05-2004 أن يسدد تكاليف الملكية المشتركة وفق ما تضمنه العقد المرفق.

2- مرجع نسيمة بوجنان - مرجع سابق، ص 107



- وفي الختام فقد استنتجنا عديد النقاط والتي نذكر منها :
- خضوع عقد الإيجار لعديد التعديلات حيث كثرة التعديلات الواردة في عقود الإيجار جاءت نتيجة للتطور السريع وحاجة المجتمع للسكنات الايجارية كسكنات الخواص و سكنات الترقية العقارية .
 - خضوع عقود الإيجار في معظم أنواعها وباختلاف محلاتها إلى أحكام القانون المدني إلا بعض الحالات المستثناة تخضع لنصوص خاصة بموجب قوانين الترقية العقارية والتسيير العقاري opgi.
 - إن تعديل القانون المدني رقم 58-75 بقانون رقم 05-07 أولى حماية للمؤجر أكثر من المستأجر لكون أن التعديلات الواردة فيه تخدمه مثلا عدم إجراء تغيير في العين المؤجرة إلا بعد حصول على الموافقة الكتابية من طرف المستأجر.
 - وجود غموض في نوع الكتابة الواجبة عند تحرير العقد بين رسمية أو عرفية في المادة 467 مكرر من القانون 05-07 .
 - نظم المشرع الجزائري إيجارات العقارات بأشكاله المختلفة وأهمل تأجير المنقولات على الرغم من تنوعها وأهميتها في الحياة العملية مثلا تأجير السيارات.
- أما التوصيات المستخرجة من دراستنا هذه فتتمثل في :
- ✓ مراجعة دورية للقوانين المتعلقة بالإيجار خصوصا إيجار السكنات العمومية بما يتماشى والسوق والتطورات الاقتصادية.
 - ✓ جعل النصوص المنظمة لهذين العقدين أكثر مرونة ووضوح واحاطتهما بالضوابط التي تحمي الحقوق وتضمنها.
 - ✓ جعل هذين العقدين مساهمين في جلب العملة الصعبة وامتصاص أموال المستثمرين الوطنيين الغير مودعة للاستفادة منها على وجهين.
 - ✓ جعل القواعد القانونية اكثر ملائمة مع التوجه الاستثماري الجديد للدولة للخروج خارج قطاع المحروقات.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر و المراجع:

أولا المصادر:

• المراسيم و الأوامر:

1. الأمر 58/75، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، الصادرة في 30/09/1975 المعدل و المتمم بالقانون 05-10، مؤرخ في 20/06/2005، ج.ر عدد 44 لسنة 2005
2. الأمر 59-75، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم، ج ر عدد رقم 101، الصادرة في 19/12/1975، المعدل و المتمم.
3. المادة 13 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 صادر في الجريدة الرسمية ، عدد 52 بتاريخ 16 سبتمبر 2001 متضمن نموذج عقد البيع بالإيجار

ثانيا المراجع:

1. أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية، طبعة نادي القضاة، الطبعة الثالثة، 2013.
2. إلياس نصيف، موسوعة العقود المدنية والتجارية (عقد البيع 01) الجزء 08، 1975.
3. بوسنة إيمان ،النظام القانوني للترقية العقارية ،دراسة تحليلية ،دار الهدى ،عين مليلة ،الجزائر 2011 ،.
4. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2007، دار الخلدونية.
5. جميلة دوار، عقد الإيجار في التشريع المدني، دار طليطلة، الطبعة الأولى، - 2011.

6. ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، . الطبعة 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001.
7. رمضان أبو السعود، الوجيز في عقد الإيجار، منشأة المعارف الإسكندرية، 1996.
8. رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، طبعة - 1999.
9. رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، دون طبعة، الدار للطباعة والنشر 2001.
10. رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، ط 02، دار الجامعة الإسكندرية 2003.
11. سليمان مرقس، شرح القانون المدني (العقود المسماة)، المجلد 01، ط 03 منفحة ومزايدة بأحكام النقص الحديثة، عالم الكتاب للنشر القاهرة ، 1970.
12. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، 3 في العقود المسماة، الجزء الثاني، عقد الإيجار، دار الكتاب الحديث، الطبعة الرابعة، 1993.
13. سمير تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف جلال حزي وشركاه، طبعة جديدة، - 2008.
14. سمير شيهاني، الوجيز في عقد الإيجار المدني فقها وتشريعا وقضاء، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، 2017.
15. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح ق.م. جزء 04 (عقد البيع)، ط 03، منشورات حلبي الحقوقية، لبنان 1998.

16. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء السادس، منشورات الحلبي الحقوقية، طبعة 1989.
17. عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار، الأحكام العامة، الجزء الأول.
18. عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، ج 1، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، سنة 2000.
19. على هادي العبيدي، العقود المسماة البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، طبعة - 2005.
20. علي فيلاي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، موفم للنشر، الجزائر، الطبعة الثالثة، - 2013.
21. محاضرات الدكتور : بن رقية بن يوسف ،حول الإيجار المدني
22. محمد بن مكرم بن علي ابن منظور، لسان العرب، دار صادر، الطبعة الثالثة، بيروت، لبنان، - 1414 هـ جزء 4.
23. محمد حسين قاسم ،القانون المدني العقود المسماة البيع - التأمين (الضمان) - الإيجار دراسة مقارنة ،منشورات حلبيي ،بيروت 2001 .
24. محمد حسين منصور ،شرط الاحتفاظ بالملكية ،دار الجامعة الجديدة الإسكندرية ،2007.
25. محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري والنظرية العامة للالتزامات، الجزء الأول، الطبعة الثانية 2004.
26. محمد عايد الشوابكة ،عقد التأخير التمويلي دراسة مقارنة ،دار الثقافة للنشر والتوزيع ،عمان ،2011.
27. محمد علي محجوب، الوسيط في التشريع الإسلامي ونظرياته العامة، شركة الإعلانات الشرقية، مطابع دار الجمهورية للصحافة، د.ت.ن.

28. معرض عبد التواب ،مدونة القانون المدني ،الجزء 01 منشأة المعارف الإسكندرية ،1987.

29. هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى،2010.

30. هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2010.

• الرسائل و المذكرات الجامعية:

1. أدرار سعاد، منصوري سلوي، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، الموسم الجامعي 2012/2013
2. بن عودة ناجية أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق تخصص القانون المدني المعمق بعنوان إثبات عقد الإيجار المدني في التشريع الجزائري كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مستغانم 2018-2019
3. بودربالة محمد صالح ،معرف مبروك ،النظام القانوني للبيع بالإيجار في التشريع الجزائري ،مذكرة ماستر في الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة أحمد دراية ،ادرار 2018-2019.
4. جديلات محمد - مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر تخصص قانون عقاري بعنوان أثار عقد الإيجار في ضل تعديل القانون المدني الجزائري بالقانون 05/07 - كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة زيان عاشور بالجلفة 2014/2015

5. حسيني رقية سهام ، عقود إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري ، مذكرة ماستر في الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة زيان عاشور الجلفة ، 2014-2015
6. عيسى بخيت ، طبعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية ، دراسة مقارنة ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، كلية الحقوق ، جامعة محمد بوقرة ، بومرداس ، 2011.
7. فولان حنان ، قاسمي خدوجة ، البيع بالإيجار للسكنات المنجزة بأموال عمومية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر في الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أحمد دراية ادرار ، 2013-2014.
8. محيي ، عقدا لإيجار ، مطبوعة جامعية ، كلية الحقوق ، بن عكنون ، الجزائر ، طبعة - 2008.

• المجالات:

1. حمليل نورة ، عقد البيع بالإيجار ، مجلة الباحث (غرداية) ، العدد 05 2007.
2. حمليل نورة ، عقد البيع بالإيجار ، مجلة الباحث جامعة تيزي وزو الجزائر ، عدد رقم 05 ، 2007
3. رضا دغار ، النظام القانوني للبيع بالإيجار "في الشروط الموضوعية " ، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة محمد خيضر ، العدد 27



الصفحة	الفهرس
	العنوان : النظام القانوني لإيجار السكنات في الجزائر
	الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لعقد إيجار السكنات
05	المبحث الأول : مفهوم عقد الإيجار
	❖ المطلب الأول : تعريف عقد الإيجار
08	❖ المطلب الثاني : الطبيعة القانونية لعقد الإيجار
	المبحث الثاني : خصائص عقد الإيجار و تمييزه عن بعض المصطلحات المشابهة
09	❖ المطلب الأول : خصائص عقد الإيجار
14	❖ المطلب الثاني : تمييز عقد الإيجار عن بعض المصطلحات المشابهة
	المبحث الثالث: أركان عقد الإيجار وأثاره
23	❖ المطلب الأول: أركان عقد الإيجار
27	❖ المطلب الثاني: أثار عقد الإيجار
	الفصل الثاني : أحكام إيجار السكنات العمومية
	المبحث الأول: الأحكام العامة لعقد البيع بالإيجار
32	❖ المطلب الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار
35	❖ المطلب الثاني الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار
	المبحث الثاني : شروط عقد البيع بالإيجار
40	❖ المطلب الأول: الشروط الواجب توفرها في المستأجر المستفيد
43	❖ المطلب الثاني: الشروط الواجب توفرها في المؤجر البائع
44	❖ المطلب الثالث: السكنات محل العقد البيع بالإيجار
	المبحث الثالث :إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار
46	❖ المطلب الأول :الإجراءات السابقة لإبرام عقد البيع بالإيجار

48	❖ المطب الثاني: إبرام عقد البيع بالإيجار
	المبحث الرابع: آثار عقد البيع بالإيجار
51	❖ المطب الأول: التزامات المؤجر البائع
53	❖ المطب الثاني: التزامات المستأجر المستفيد
	❖ خاتمة
57	❖ قائمة المصادر والمراجع
59	❖ الفهرس

الملخص:

ان حاجة الانسان المتزايدة للسكن جعلت من مختلف التشريعات ومن بينها المسرع الجزائري جعل عقد الايجار من العقود المسماة وتنظيمها مما يمكن من اعماله بالوجه القانوني الصحيح، فإيجار السكنات العمومية والذي يعتبر ايجار من نوع خاص تم اعتماده لتسيير مراحل ذات ظروف تتطلبه، فلا بد من معرفة الاحكام العامة لعقد البيع بالايجار والتطرق إلى بيان مختلف التعريفات والمفاهيم الخاصة بهذا العقد اضافة الى تبيان طبيعته القانونية لتمييزه عن ما يشابهه من مصطلحات وعقود.

الكلمات المفتاحية : الإيجار، السكنات العمومية، العقود، التشريعات.

Résumé:

Le besoin humain croissant de logement a fait que diverses législations, dont l'accélérateur algérien, font du contrat de bail un des contrats nommés et de sa réglementation, ce qui permet de l'exécuter dans les bonnes conditions légales. un loyer d'un type particulier qui a été agréé pour exécuter des étapes avec des conditions l'exigeant, il est nécessaire d'en connaître les dispositions. En plus de clarifier sa nature juridique pour le distinguer des termes et contrats similaires.

Mots-clés : loyer, logement social, contrats, législation