



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

# البيع بالايجار في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون الاعمال

إشراف الأستاذة

د. معامير حسبية

من إعداد الطالبين:

\*شاري احمد

\*ورطي عبد القادر

اللجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
أ.د. كيجل كمال	أستاذ التعليم العالي	جامعة أدرار	رئيساً
د. معامير حسبية	أستاذ محاضر(أ)	جامعة أدرار	مشرفاً ومقرراً
أ.د. بن عومر محمد الصالح	أستاذ التعليم العالي	جامعة أدرار	عضواً مناقشاً

السنة الجامعية: 2021/2020

République algérienne populaire et démocratique

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique

UNIVERSITE AHMED DRAYA - ADRAR

BIBLIOTHÈQUE CENTRALE

Service de recherche bibliographique

Nº.....B.C/S.R.B//U.A/2021



جامعة احمد دراية - ادرار

المكتبة المركزية

مصلحة البحث الببليوغرافي

الرقم..... م.م/م.ب.ب /ج.أ. 2021

## شهادة الترخيص بالإيداع

انا الأستاذ(ة):

المشرف مذكرة الماستر.

الموسومة بـ: الشيخ، الأبي، في الشيخ، الجاهلي

من إنجاز الطالب (م):

والطالب (ة):

كلية: الحقوق والعلوم السياسية

القسم : الحقوق

لتخصص:

تاریخ تقيیم / مناقشة: 27/10/2021

أشهد ان الطلبة قد قاموا بالتعديلات والتصحيحات المطلوبة من طرف لجنة التقييم / المناقشة، وإن المطابقة بين النسخة الورقية والإلكترونية استوفت جميع شروطها.

وليامكنهم إيداع النسخ الورقية (02) والإلكترونية (PDF).

امضاء المشرف:

مساعد رئيس القسم:

مساعد رئيس قسم الحقوق مكلف بما بعد الحقوق  
والبحث العلمي لدى كلية الحقوق والعلوم السياسية  
الدكتور / حاج سودي محمد

ملاحظة: لا تقبل أي شهادة بدون التوقيع والمصادقة.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# إهداء

إلى والدينا الغاليين  
إلى إخواننا وأخواتنا وإلى جميع عائلاتنا وزملائنا  
من هيئوا لنا الظروف والأحوال  
وانتظروا معنا لحظة الفرح  
إخوتي وأخواتي  
نهديهم ثمرة الجهد المتواضع

أحمد و عبد القادر



# كلمة شكر

(.... ربأوزعنيأناشكر نعمتكالتيا نعمتعليوعلو الديوأنا عمل

صالحاترضاهوأدخلنيبرحمتكفيعبادكالصالحين ...) الآية19سورةالنمل  
الحمد لله وحده الذي ألهمنا الصبر ووهبنا الإرادة لإكمال مشوارنا فهو رب العزة  
الذي يستحق الإجلال والثناء. وبكلمة شكر وتقدير وعرفان ننحني بها تواضعا  
لكل سند متين وعرفان بالجميل نتقدم بجزيل الشكر إلى  
جميع الأساتذة الأفاضل و نخص بالتقدير والشكر:

الأستاذة : معامير حسية

نتوجه لها بخالص الشكر لمن مدت لي يد العون و دعمتني بالمراجع و التأطير  
المثالي شكر الله سعيك

كما نشكر على الخصوص السادة الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة  
علقبولهممناقشةهذاالمذكرة كذلكتحية خاصة لجميعالأساتذة عللدعمهمومساعدتهملنا.  
كما نتوجهبخالصالشكر والتقدير إلى جميع الأصدقاءالأعزاء  
و إلى كل طلبة الماستر دفعة 2021 تخصص قانون أعمال .  
و إلجميعالأشخاصالذينكانتلهميدمساعدةفيناإنجازهذاالعملمنقريباًوبعيد .

المحمد و عبد القادر



# المقدمة

يعد السكن من الحقوق التي يكفلها الدستور للمواطنين باعتباره من ضروريات العيش الكريم الذي تسعى الدولة إلى توفير متطلباته للمواطنين، و نظراً لطبيعة النظام السياسي والاقتصادي والوضع الاجتماعي في السنوات الماضية و الذي كان فيه القطاع العمومي يسيطر على مشاريع السكن، وكانت مشاريع السكن ينحصر في ما توفره الخزينة العمومية أو الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط من تمويل وما توفره الدولة من مواد البناء التي كان استيرادها حكراً على المؤسسات الدولة.

وأمام التزايد المستمر لطالبي السكن وعجز الدولة على توفير السكنات الكافية لتغطية الطلبات، والمشاكل التي عرفها سوق العقار واحتكار استيراد الدولة للمواد البناء سعت الدولة الجزائرية لتدارك الوضع من خلال جملة من الإجراءات بدءاً بإعادة تنظيم قطاع العقار من خلال القانون رقم 90-25<sup>1</sup> ثم القانون رقم 90-29<sup>2</sup>، المتعلق بالتهيئة العمران، ثم المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري في الجزائر والذي فتح الباب أمام المستثمرين الخواص تجسيد لما جاء في دستور 1989 والذي حدد مجالات تدخل الدولة في القضايا السيادية والمصالح العامة وجاء المرسوم التشريعي رقم 93-03<sup>3</sup> منظم للنشاط العقاري البيع بالتصاميم كصيغة معمول بها سابقاً وألغى القانون 86-07<sup>4</sup> بموجب المادة 30 منه.

وبالرغم من كل الجهود المبذولة من طرف الدولة لإنعاش قطاع السكن وتوسيع صيغ الحصول عليه لم يتم تلبية طلبات على السكن نتيجة المشاكل التي ظهرت بين المرقين العقاريين والمواطن نظر الحداثة نشاط الترقية العقارية، غياب رؤية وسياسة واضحة ومتكاملة في صياغة المرسوم التشريعي 93-03 مع تزايد في عدد السكان، وتريث المدن نتيجة انعدام الأمن، سعت الدولة الجزائرية إلى استبداله بالقانون 11-504 المؤرخ في 2011/02/17 عملت الدولة من خلاله على وضع سياسة وطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية من خلال وضع قانون أساسي للمرقين العقاريين والشروط الواجب توفرها في الناشطين في مجال الترقية العقارية فضلاً عن الامتيازات والدعم من طرف الدولة.

<sup>1</sup> - القانون 90-25 الصادر في 18 ديسمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49.

<sup>2</sup> - القانون 90-29 الصادر في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية العدد 52.

<sup>3</sup> - المرسوم التشريعي 93-03 الصادر 01 مارس 1993 المتضمن تنظيم النشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14.

<sup>4</sup> - القانون 86-07 الصادر في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 10.

<sup>5</sup> - القانون 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011، المتعلق بقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية العدد 14.



و لقد كان لتلك الجهود نتائج حسنة في قطاع السكن أتاحت لكل فئات الشعب الجزائري فرصة الحصول على السكن من خلال سكنات ترقية وأخرى اجتماعية، وتحتوي السكنات الاجتماعية مجموعة من الصيغ تتناسب مع الوضع المالي للأسر الجزائرية في صورة السكن الاجتماعي الإيجاري، السكن الاجتماعي التساهمي، السكن الريفي، والسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار.

والذي يعد موضوع بحثنا في هذه الدراسة، والذي نظمته المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-351 المؤرخ في 14 يناير 1997 المحدد لكيفية بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني التي تنجزها دواوين الترقية العقارية، غير أن هذا المرسوم التنفيذي لم يكن دقيقاً ومفصلاً لعقد البيع بالإيجار مما دفع المشرع إلى إصدار المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 والذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و هو كذلك شهد تميم وتعديلات في فترات متفاوتة.

في هذه الدراسة نحاول البحث في فحوى عقد البيع بالإيجار فإن إشكالية الدراسة تتمحور حول عقد البيع بالإيجار من حيث الطبيعة القانونية و ما يميزه عن غيره من عقود البيع الأخرى؟ و ما الأركان و الشروط التي يبنى عليها هذا العقد؟ وما مدى تأثيره على طرفي العقد؟

وسعياً منا لتحقيق الهدف من الدراسة اعتمدنا المنهج الوصفي التحليلي وذلك بدراسة القواعد العامة و التي تتجلى في القانون المدني و تطبيقاتها الخاصة حسب ما ورد في المرسوم التنفيذي 01-2105 المعدل والمتمم وما لحقه من قرارات.

وفي عرض دراستنا هذه اعتمدنا فصلين، الفصل الأول خصص للحقل الدلالي لعقد البيع بالإيجار و الذي يضم مبحثين، المبحث الأول مفهوم عقد البيع بالإيجار والمبحث الثاني خصص لشروط وأركان البيع بالإيجار، أما الفصل الثاني كان حول نفاذ عقد البيع بالإيجار، وينقسم إلى مبحثين الأول حول الإجراءات نفاذ عقد البيع بالإيجار والمبحث الثاني حول آثار عقد البيع بالإيجار.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 97-35 المؤرخ في 14-01-1997 يحدد شروط وكيفية بيع أملاك ذات الاستعمال السكني و إنجازها وبيعها بالإيجار وشروط بيع أملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية و التسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العمومية أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر، الجريدة الرسمية، العدد 04.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كيفية ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 25.

# الفصل الأول

ماهية عقد البيع

بالإيجار

ونعرض فيه إلى عنصرين مهمين أما أهمية في هذا النوع من العقود ألا وهما عنصرا المفهوم والطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار كون هذا الأخير إضافة جديدة إلى طائفة العقود له مميزاته وخصائصه فنحاول تفكيك ما اشتمل عليه من مكونات قاصدين بذلك الوقوف على دقائقه معالجة لما أثاره من إشكالات من جميع نواحيه وجهاته بعرض لكثير التوجهات والآراء الفقهية وذلك من خلال مطلبين لكل عنصر تحليلهما فروع وذلك دون ما إغفال لتمييز التشابه بينما قد يتداخل معه من عقود.

### المبحث الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار

وللوقوف على الحقيقة العلمية و القانونية للبيع بالإيجار سنعرض إلى سرد ما وسعنا في هذا السياق مدعين بما وسعنا من نصوص وذلك لإثراء الدراسة وكذا ل إعطاء بعض النماذج عن هذا العقد وعقود أخرى تتشابه معه وتتداخل لان عقد البيع الإيجاري ما هو الا مزيج بين عقدين اثنين لهما احكام مميزة عن بعضهما البعض ومنه فقد وجب الحذر في دراسة الموضوع واستعمال بعض اليقظة لكي لا يتم الخلط بين هذه الأحكام وتلك واتباع نسق معين يفضي بالباحث الى المعلومة الدقيقة الشاملة والمعرفة الصحيحة المتكاملة.

### المطلب الأول: التعريف بعقد البيع بالإيجار وتمييزه عن بعض العقود المشابهة له

#### الفرع الأول: تعريف عقد البيع بالإيجار

لم يستقر الفقه في تعريفه لهذا العقد على تعريف واحد وإنما تعددت التعريفات وتنوعت وذلك تبعاً لزاوية داسة كل فقيه له واختلافه في الرؤية له عن غيره، والأكثر من ذلك أن التشريع أغفل هذا العقد فلم يعرفه كما جرت العادة معه وإنما اكتفى بالصاق بعض النعوت له فقط .

وفيما يلي هذه بعض التعريفات التي وجدناها لبعض الفقهاء بخصوص هذا العقد:

#### أولاً: التعريف الفقهي لعقد البيع بالإيجار

شهد عقد البيع بالإيجار تعريفات عديدة سأحاول سرد أهمها، حيث يعرف عقد البيع الإيجاري أنه ذلك العقد الذي يتم في صورة اتفاق يلجأ فيه الطرفان إلى عقد الإيجار ليخفيا عقد البيع و يظهر من خلال

ذلك أن العقد عقد إيجار عادي يلعب فيه البائع دور المؤجر بالمقابل يظهر المشتري في صورة المستأجر ولما ينتهي المشتري المستأجر من دفع الأقساط يمتلك المال تلقائيا وبأثر رجعي.<sup>1</sup>

ويعرف البيع بالإيجار أنه عقد يتفق بمقتضاه البائع و المشتري على تأجير شيء محل عقد لمدة معينة مقابل التزام الأخير بدفع أجرة دورية فان أوفى بجميع الدفعات المستحقة عليه طوال مدة العقد وفي مواعيده المحددة تنتقل إليه الملكية دون أن يكلف بدفع مبالغ أخرى عند نهاية العقد أما إن تخلف الأقساط فيفسخ عقد الإيجار ليكون على المستأجر إعادة محل العقد إلى المؤجر.<sup>2</sup>

يرى الأستاذ "توليه" أن البيع الإيجاري في مفهومه الواسع يتم في صورتين أما إيجار بسيط مرفق بالوعد بالبيع ملزم لجانب واحد أو أنه بيع تام لكن نقل الملكية تسبقه مدة إيجار محدد في العقد.<sup>3</sup>

كما عرفه آخرون أنه عقد يلتزم فيه المتعهد بالترقية العقارية "البائع" مع المستفيد من المسكن "المشتري" المتوفر على شروط قانونية أن يبيعه سكنا منجزا في إطار قانوني، على أن يلتزم المستفيد بدفع ثمنه وقيمه على أقساط شهرية خلال مدة معينة حيث تنتقل ملكية المسكن محل التعاقد بتسديد آخر الأقساط ومتى تخلف الأخير أو تأخر عن دفعها بفسخ العقد ويكون عليه إرجاع المسكن إلى المؤجر البائع .<sup>4</sup>

إذ نخلص إلى أن البيع بالإيجار عقد مركب يحتوي نوعين من العقود كلاهما مستقل عن الآخر في مكوناته وخصائصه..، يبدأ فيه المتعاقدان بعقد إيجار ونيتهما في ذلك إبرام عقد البيع اللذان يرجآنه إلى لاحق أي عند تمام دفع الأقساط فينعقد البيع من يوم إبرام عقد الإيجار وذلك بأثر رجعي وتكون الأقساط بمثابة بدل الإيجار وثن المسكن مسدد على دفعات وكأن الإيجار إجراء و مسلك وجب المرور به للوصول إلى عقد البيع.

<sup>1</sup> - إبراهيم أبو الليل، البيع بالتقسيط والبيع الإئتمانية الأخرى، مطبوعات جامعة الكويت 1984، ص 26-27.

<sup>2</sup> - حميل نواره، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، جامعة تيزي وزو، الجزائر، عدد رقم 5، 2007 ص 18.

<sup>3</sup> - بوسنة حسام الدين، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2016-2017 ص 21.

<sup>4</sup> - بو ستة حسام الدين، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2016-2017 ص 21.

## ثانيا: التعريف التشريعي لعقد البيع بالإيجار

أشارت المادة 363 ق م ج إلى البيع الإيجاري ضمنا لا صراحة على أنه "إذا كان ثمن المبيع مؤجلا جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفا على دفع الثمن كله ولو لم يتم تسليم الشيء المبيع".<sup>1</sup>

أخذ المشرع الجزائري بالبيع بالإيجار بشكل صريح في المادة 1/7 من المرسوم التنفيذي 97-35 المؤرخ في 14 يناير 1997 والتي قضت بأنه: "العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره امالك المؤجر، أن يحول ملكا عقاريا استعمال سكني لأي مشتر إثر فترة تحدد باتفاق مشترك وحسب شروط هذا المرسوم".<sup>2</sup>

رغم أن المشرع من خلال هذا التعريف قد استثنى المرقين العقاريين خاصة الخواص منهم وأناط عملية البيع بالإيجار بمؤسسة ديوان الترقية والتسيير العقاري وفقط، إلا أننا نراه قد أصاب إلى حد بعيد مع ما ينطبق ومفهوم البيع بالإيجار، فعلاقة المرقى العقاري بالمشتري لا يمكن وصفها على أنها بيع بالإيجار لأن السكن لم ينجز بعد أو أنه منعدم أصلا مع إمكانية قابلية وجوده، لكن أين هي مدة الانتفاع التي تسبق عقد البيع؟.

عرفت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار أنه: "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب".<sup>3</sup>

<sup>1</sup> . القانون رقم 07-05 المؤرخ في 25 ربيع الثاني 1428 الموافق 13 مايو سنة 2007 ، يعدل ويتمم الامر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 ، والمتضمن القانون المدني الجزائري ، ج ر عدد 31

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 يناير 1997 يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار ، وشروط بيع الأملاك ذات الإستعمال التجاري والمهني وغيرها ، ج ر ، العدد 26 ، صادرة في 2001/04/29 .

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 01-105 ، مؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل 2001 ، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، ج ر عدد 25 الصادرة بتاريخ 05 صفر عام 1422 هـ ، الموافق 29 أبريل 2001 .

إن ما يعاب على هذا التعريف أنه عرف البيع الإيجاري بأنه صيغة ولم يسمه عقداً مع أنه منتج لآثاره القانونية كونه يتضمن تصرفاً قانوني لا عقداً يتضمن واقعة مادية فقط.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : تمييز عقد البيع بالإيجار عن بعض العقود المشابهة له

لقد ساد قديماً أن الأشياء بأضدادها تعرف لذلك فانه من الضروري أن نعالج هذا الموضوع بالإتيان ولو بالقليل من أضداد المعاني في هذا الموضوع وبحث نقاط الاشتراك مع يتناسب ومدلولاته الفنية والعلمية البحثية

#### أولاً: تمييز عقد البيع بالإيجار عن عقود المشابهة له:

للقوف على التفرقة بين عقد البيع الإيجاري والعقود المشابهة له كان لزاماً على الباحث أن يشير إلى بعض البيوع التي تتداخل وهذا العقد و يفهم بفرز بعضها من بعض فيمكنها كل في منزلتها وصعدها ولتجنب الوقوع في اللبس قمنا بعملية الممايزة بين ما رأيناه وبدا وكأنه يتداخل مع البيع الإيجار من عقود.

**1 تمييز عقد البيع بالإيجار عن عقد البيع بالعربون :** العربون هو مبلغ من النقود يدفعه أحد المتعاقدين للآخر عند انعقاد العقد، وأكثر ما يقع الإتفاق على العربون في البيع الابتدائي حيث يحدد المتعاقدان ميعاداً لإبرام البيع النهائي، ويتفقان في البيع الابتدائي على عربون يدفعه المشتري للبائع.<sup>2</sup>

بالرجوع إلى التشريع الجزائري نجد أنه وإلى وقت قريب لم يكن ينص على عقد البيع بالعربون رغم تداوله بين الناس مما يعني أنه كان من العقود غير المسماة، غير أن المشرع الجزائري تدارك هذا الفراغ بموجب المادة 72 مكرر من القانون المدني التي نصت على ما يلي : "يمنح دفع العربون وقت إبرام العقد ولكل من المتعاقدين الحق في العدول عنه خلال المدة المتفق عليها إلا إذا قضى الاتفاق بخلاف ذلك.

فإذا عدل من دفع العربون فقدده، وإذا عدل من قبضه رده ومثله، ولو لم يترتب على العدول أي أثر."<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - تحليل نواردة ، عقد البيع بالإيجار ، مجلة الباحث ، جامعة تيزي وزو ، الجزائر ، عدد رقم 5 ، 2007 ، ص 18.

<sup>2</sup> . بو حنان نسيم ، عقد البيع بناء على التضاميم ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون العقود والمسؤولية ، جامعة أبو بكر بلقايد ، كلية الحقوق ، 2008-2009 ، ص 29

<sup>3</sup> 6 - القانون رقم 07-05 ، والمتضمن القانون المدني الجزائري .

بالرجوع إلى المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 328/15 المؤرخ في 2015/12/22<sup>1</sup> على أنه "يجب على من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن السكن ويتم تسديد هذه الدفعة حسب الكيفيات الآتية:

- 10% من ثمن المسكن عند إقرار الثابت بالشراء.
- 5% من ثمن المسكن عند الانطلاق في الأشغال لموقع تواجد المسكن.
- 5% من ثمن المسكن عند التخصيص.
- 5% من ثمن المسكن عند استلام المستفيد من المسكن."

يستفد بقراءة نص المادة أن عقد البيع بالإيجار إذا كانت نسبة 10% من الثمن جزء من ثمن المسكن وهي كذلك فإن هناك مبرر لهذا القصد أي اعتبار عقد البيع بالإيجار عربوناً، لكن ماذا عن الأقساط الأخرى، فالعربون لا يبررها.

وإذا نظرنا لهذه النسبة على أنها حق العدول فإذا عدل المستفيد عن إتمام البيع يفقد هذه النسبة وهو كذلك، بحيث إذا تقاعس عن دفع بعض الأقساط يفسخ العقد ويحتفظ المتعهد بالترقية بنسبة أولية كتعويض للفسخ.

## 2 تمييز عقد البيع بالإيجار عن عقد البيع بالتقسيط:

البيع بالتقسيط هو كل اتفاق يتم بين البائع والمشتري يلتزم فيه هذا الأخير بدفع الثمن المتفق عليه بصورة مقسطة على أن تكون الأقساط متساوية وفي أجال معينة، ويشترط بموجبه البائع على المشتري أن يكون البيع معلق على شرط واقف وهو وفاء المشتري بالأقساط جميعها في المواعد المتفق عليها وهو بهذا المعنى يشبه عقد البيع بالإيجار في أن كليهما يرتب التزامات متقابلة ومتشابهة في ذمة المشتري، بحيث يلتزم كل من المشتري في عقد البيع بالتقسيط وكذا المشتري المستأجر في عقد البيع بالإيجار بتسديد الأقساط المتفق عليها في الآجال المحددة إلى حين استفاء ثمن الشيء المباع.<sup>2</sup>

كذلك فإن كلا من العقدين يتوقف انعقاده على تحقيق شروط الواقف و المتمثل في وفاء المشتري بالثمن المؤجل في الميعاد المحدد أو وفائه بالأقساط جميعاً وفق المواعيد المتفق عليها، ومتى لم يتحقق هذا الشرط جاز

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 328/15 المؤرخ في 2015/12/22 المتعلق بوضع شروط وطرق الاستحواذ في إطار بيع المساكن المنحزة بأموال عمومية المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105-01.

<sup>2</sup> - بوحنان سمية عقد البيع على التصاميم جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان 2008-2009

لكل من البائع في عقد البيع بالتقسيط وكذا البائع المؤجر في عقد البيع بالإيجار طلب فسخ العقد واسترداد الشيء المبيع محل التعاقد، مع الإبقاء على جزء من ثمن القسط على سبيل التعويض.<sup>1</sup>

إلا أنهما يختلفان في ملكية الشيء المبيع تنتقل في البيع بالتقسيط للمشتري بمجرد إبرام العقد على الرغم من عدم قيام المشتري بسداد كامل الثمن، بينما في عقد البيع بالإيجار يظل البائع المؤجر مالك للشيء المبيع إلى غاية نهاية مدة العقد.

إن الملكية في عقد البيع بالتقسيط تنتقل من البائع إلى المشتري بأثر رجعي أي أن المشتري يصير مالك لشيء المبيع وثمراته منذ وقت إبرام العقد متى لم يخل بالتزامه المتمثل في دفع الأقساط.<sup>2</sup>

أما في عقد البيع بالإيجار فإن ملكية الشيء المبيع لا تنتقل من البائع المؤجر إلى المشتري المستأجر إلا من وقت تسديد الثمن بأكمله وليس من يوم إبرام العقد وفقاً لمقتضيات المادة 19 من المرسوم التنفيذي 105/01 التي نصت على ما يلي: "تنتقل ملكية السكن المعين وفقاً للقواعد المعمول بها بعد تسديد الثمن بكامله".<sup>3</sup>

### 3 تمييز عقد البيع بالإيجار عن البيع بناء على التصاميم:

البيع بناء على التصاميم عقد يلتزم بموجبه البائع الذي يدعى المرقى العقاري بإنجاز بناية أو جزء من بناية يتفق عليها الطرفان مقابل ثمن تقديري يدفعه المشتري بنسب معينة و في آجال محددة، ويعتبر بيع العقار بناء على التصاميم عقد حديث النشأة في الجزائر، لم يعرفه المشرع الجزائري ويكتفي بالنص عليه في المادة التاسعة من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 والتي جاء فيها ما يلي: "يمكن التعامل في الترقية العقارية أن يبيع لأحد المشتريين بناية أو جزء من البناية قبل الإتمام أو الإنجاز، شريطة تقديم ضمانات تقنية و مالية كافية".<sup>4</sup>

يتضح جلياً بقراءة نص المادة أن عقد البيع على التصاميم هو عقد ملزم للجانبين إذ أنه يلزم البائع بأن ينقل للمشتري ملكية الشيء أو حق مالي آخر، ويلتزم المشتري بأن يدفع للبائع مقابل لذلك ثمن نقدي.

<sup>1</sup> - محمد حسن قاسم، القانون المدني (العقود المسماة) (عقد البيع، التأمين، الإيجار)، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2007، ص 29.

<sup>2</sup> - خليل أحمد حسن قتادة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، طبعة 04، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، 2005، ص 11.

<sup>3</sup> - المادة 19 من المرسوم التنفيذي 105/01 السالف ذكره.

<sup>4</sup> - المرسوم التشريعي 93-03 سالف الذكر.



وعليه يمكن استخلاص إن عقد البيع بالإيجار يختلف عن عقد البيع بناء على التصاميم في ما يلي:

- تنتقل الملكية في عقد بيع العقار بناء على التصاميم من تاريخ التوقيع على العقد وشره، أي أن ملكية العقار تنتقل من البائع إلى المشتري قبل إنجازها أما في عقد البيع بالإيجار فتنقل ملكية المسكن إلى المشتري المستأجر بعد الوفاء بكامل الأقساط.
- إن الحيابة في عقد بيع عقار بناء على التصاميم لا تتم إلا عند إتمام إنجاز العقار، أما في عقد البيع بالإيجار فإن الحيابة تتم عند إبرام العقد.
- إن الأقساط التي يدفعها المشتري في عقد البيع بناء على التصاميم تعتبر جزءا من الثمن بخلاف ما هو عليه الحال في عقد البيع بالإيجار أين تعتبر الأقساط أجرة، كما وأن تخلف المشتري عن الوفاء بثلاث أقساط شهرية مجتمعة يؤدي إلى فسخ عقد البيع بالإيجار.

#### 4- تمييز عقد البيع بالإيجار عن الإيجار المقترن بالوعد بالبيع :

هو عقد يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجرة محددة في مدة معينة، على أن يعد المؤجر المستأجر وعدا ملزما ببيع الغين المؤجرة في نهاية العقد بمبلغ معين متى وفي المستأجر بالأقساط الإيجارية.<sup>1</sup>

ويشبهه عقد البيع بالإيجار المقترن بوعد بالبيع في أن كليهما في النهاية يؤدي إلى تملك المستأجر للعين المؤجرة.<sup>2</sup>

غير أن هذا التقارب لا يمنع من وجود أوجه اختلاف بين هذين العقدين نوجزه فيما يلي:

- إن الإيجار المقترن بوعد بالبيع يمكن الفصل بين الإيجار والوعد بالبيع كعمليتين قانونيتين مستقلتين في الخصائص والأركان إذ قد يتم كل منهما في وقت مختلف عن الآخر وهذا مالا يتصور وجوده في عقد البيع بالإيجار إذ لا يمكن الفصل بينهما.<sup>3</sup>
- في الإيجار المقترن بالوعد بالبيع يقصد المتعاقدان حصول المستأجر على منفعة الشيء المؤجر بمقتضى عقد الإيجار أما التملك فبمقتضى الوعد فيتوقف على وفاء الواعد بوعدته وإعلان الموعد له عن رغبته في ذلك في حين أن البيع بالإيجار يبرم العقد فيه قصد البيع من الوهلة الأولى وليس بقصد الإيجار وما هذا الأخير إلا إجراء سابق للتملك.

<sup>1</sup> - المادة 18 المرسوم التنفيذي 105-01 السالف الذكر المحدد لشروط سكن منجز بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار.

<sup>2</sup> - المادة 18 المرسوم التنفيذي 105-01 السالف الذكر.

<sup>3</sup> . سليمان مرقس ، شرح القانون المدني ، العقود المسماة ، عقد الإيجار، الجزء الرابع، المجلد الثاني ، الطبعة الرابعة، ص 8

إن الأجرة التي يدفعها المستأجر في الإيجار المقترن بوعد بالبيع لا تمثل سوى الانتفاع بالشيء، ومن ثمة فلا صلة لها بثمن البيع الذي يتفق عليه الطرفان لاحقاً أو في اتفاق خاص، بينما تشكل الأقساط البيع الإيجاري جزء من الثمن الذي قدره الطرفان.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني : الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار وخصائصه

ولما كانت الطبيعة القانونية مهمة بالشكل الكبير كونها المحدد والمعياري في عملية التوصيف فإنه ولا بد من الوقوف عندها وعدم إغفالها والإتيان في هذا المقام بكل ما أمكن من توجهات دون إقصاء لرأي والتعصب لآخر إلا أن يكون ذلك من الحق والمنطقية بصلة، من ضمن ذلك أيضاً وجوب الانتصار لموقف المشرع الجزائري لأنه يعد الفصيل والمرجع مهما تضاربت الآراء واختلفت وذلك من خلال محتوى عقد البيع ومن خلال أطراف هذا العقد، ومن جملة ما ينبغي أن يشار إليه أننا سنتناول الخصائص التي تفرد بها هذا العقد والميزة الموضحة له عن غيره من العقود التي يمكن أن تتداخل معه خاصة وأنه وليد عقدين منفردين يكونان بنيته الجديدة.

### الفرع الأول : الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار

لمعرفة الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار والخوض فيها لابد من دراستها من خلال عنصرين تدور حولهما الدراسة لأن الطبيعة القانونية مرتبطة إما ارتباط التكليف وإعطاء الوصف القانوني الأمثل لهذا العقد وبالتالي إسقاط الأحكام المناسبة عليه إذا ما طرأ نزاع ما حول العقد وبخصوصه بصفة عامة.

#### أولاً : طبيعته من حيث المحتوى:

ونحاول في هذا الشأن نحاول إبراز آراء و تصورات فقهية محاولة في الوقوف على الوصف المناسب للعقد من خلال دراسة تركيبته ومكونات البيع بالإيجار و أخيراً الجيء بوجهة نظر المشرع الجزائري وعرضها من مختلف النواحي واجهات استجابة لما تمليه تقاليد وأعراف الدراسة بل وخصوصيات الأسلوب.

#### 1- البيع الإيجاري إيجار معلق على شرط فاسخ وبيع معلق على شرط واقف

<sup>1</sup> غولان حنان -قاسمي خذوجة، البيع بالإيجار للسكنات المنجزة بأموال عنومية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر قانون عقاري ص 18 كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أدرار ، 2013-2014.

ذهب جانب من الفقه إلى اعتبار البيع الإيجاري كذلك وإن الشرط قاسم مشترك في العقدين متى قام المشتري من خلاله بالوفاء بجميع الأقساط انفسخ الإيجار وانعقد البيع منتجا أثره بشكل رجعي من يوم إبرام العقد ، وقبل هذا فإن الإيجار يكون نافذا والبيع موقوف ومتى تخلف الشرط لا يبرم البيع ويكون كأن لم يكن أصلا.<sup>1</sup>

## 2- البيع الإيجاري بيع معلق على شرط الاحتفاظ بالملكية :

تزعم هذا التيار الأستاذ بلاتشي فالبيع الإيجاري عندهم هو صورة من صور البيع الموقوف على شرط هو الاحتفاظ بالملكية والمبالغ المدفوعة في شكل أقساط ما هي إلا ثمن للمبيع حتى وإن وصفها المتعاقدان بأنها أجرة الانتفاع بالمال المؤجر وتسمى هذه بالبيع الائتمانية.<sup>2</sup>

## 3- البيع الإيجاري عقد بيع أم عقد إيجار؟

يرى الأستاذ جورج أن البيع بالإيجار هو إيجار مقترن بوعدهم بالبيع ، فيسلم البائع المبيع للمشتري المستأجر على سبيل الإيجار لمدة محددة مع وعدهم بالبيع مقابل دفع هذا الأخير الأقساط التي تشكل من أجزاء تمثل الأجرة وأجزاء تمثل الثمن ولما يتم دفع آخر قسط يتقرر نقل الملكية نهائيا في هذه الحالة ، وتوجد صورة معاكسة أين يهيأ للمستأجر خيار الشراء عند نهاية مدة الإيجار، عندها يتقرر الشراء بناء على رغبة المستأجر.

هناك من يجعل المرجع في عملية تكييف العقد هو نية المتعاقدين وليس الوصف الذي يصفان به اتفاقهما ، فمتى أضحي المستأجر المشتري مالكا لحل التعاقد بمجرد الانتهاء من دفع الأقساط اعتبرنا العقد بيعا ، أما إن كانت ملكية المبيع لا تنتقل إلى المستأجر المستفيد بإتمامه الأقساط وكان عليه زيادة دفع مبلغ محدد من النقود بعد ذلك اعتبر العقد إيجارا مقترنا بالوعد بالبيع.<sup>3</sup>

اتجه غالبية الفقهاء إلى اعتبار البيع الإيجاري بيعا وإيجارا في آن واحد وذلك لاتحاد شرط دفع الأقساط حيث أنه إيجار معلق على شرط فاسخ وبيع معلق على شرط واقف فإذا تحقق الشرط بوفاء

<sup>1</sup> - محمد حسين منصور ، شرط الاحتفاظ بالملكية في بيع المنقول المادي، دراسة مقارنة، منشأة المعارف بالإسكندرية ، 1993، ص 31.

<sup>2</sup> - أحمد رمزي بك ، البيع المعلق على استيفاء أجرة المبيع أو ثمنه ، مجلة المحاماة ، العدد السادس، ص 890.

<sup>3</sup> . أنور سلطان ، العقود المسماة (شرح عقدي البيع والمقايضة)، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الإسكندرية، 2005

هذه الأقساط فسخ الإيجار وتحقق البيع وتنتقل الملكية للمشتري بأثر رجعي من وقت إبرام العقد وفي حال تخلف هذا الشرط يفسخ الإيجار واحتفظ المؤجر بالأقساط كونها تمثل بدل الإيجار على اعتبار أن الشرط المعلق عليه البيع لم يتحقق وهو دفع الأقساط.<sup>1</sup>

### موقف المشرع الجزائري:

اعتبر المشرع الجزائري البيع بالإيجار وعقد البيع بالإيجار بمثابة عقد بيع تسري عليه الفقرات الثلاثة من المادة 363 الأتي ذكرها والمتعلقة بالبيع بالتقسيط واحتفاظ البائع بالملكية ونصها "إذا كان ثمن البيع مؤجل جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري وقوف على دفع الثمن كله ولو تم تسليم الشيء المبيع ، فإذا كان الثمن يدفع أقساط جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يبقى البائع جزء منه على سبيل التعويض المتفق عليه و وفق الفقرة الثانية من المادة 148.

وإذا وفي المشتري جميع الأقساط يعتبر أنه تملك الشيء المبيع من يوم البيع.

تسري أحكام الفقرات الثلاثة حتى لو أعط المتعاقدان للبيع صفة الإيجار".<sup>2</sup>

وعليه نجد أن المشرع الجزائري في ما تعلق بالبيع الإيجاري فإنه ينعقد بات لا موقوف على شرط وإن كان الثمن مؤجل أو انتقال الملكية موقوف على دفع جميع الأقساط ، فإن تحقق الشرط الذي علق عليه انتقال الملكية فانتقل ملكية المبيع إلى المشتري من يوم إبرام العقد ومنه فإن المشرع الجزائري يعتبر البيع بالإيجار عقد بيع بات تعلق انتقال الملكية فيه على شرط واقف وهو أداء جميع الأقساط (الثمن).<sup>3</sup>

### ثانيا : طبيعته من حيث الأطراف:

ونتعرض فيه للحدث حول أطراف البيع الإيجاري ومؤسسة ديوان الترقية والتسيير العقاري كأداة لتوفير السكنات للجمهور طالبي السكن والتي نخصها بقليل من العناية في هذا الصدد كونها أهم أطراف العقد ، إن أطراف عقد البيع الإيجاري المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 147/94 المتعلق بتعبير الطبيعة

<sup>1</sup> - أنور سلطان ،العقود المسماة (شرح عقدي البيع والمقايضة)،مرجع سابق.

<sup>2</sup> - الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> - محمد حسنين،عقد البيع في القانون المدني الجزائري،ط4،ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر 2005،ص29.

القانونية لديوان الترقية والتسيير العقاري ما يلي "تغيير دواوين الترقية والتسيير العقاري القائمة عند تاريخ سريان مفعول هذا المرسوم والمدرجة في القائمة الملحقة في طبيعتها القانونية إلى مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري، وتخضع هذه المؤسسات التي تدعى في صلب النص دواوين الترقية والتسيير العقاري، أما المدة الثانية من هذا المرسوم فقد أشارت كذلك أنه "تتمتع دواوين الترقية والتسيير العقاري بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتعد تاجرة في عاقبتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري".<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: خصائص عقد البيع الإيجاري:

سبق القول آنفاً إلى أن البيع الإيجاري له مميزات تمكن الدارس من معرفته، والوقوف على كنهه ولكنه ولكي تكون هذه المميزات ذات معنى لابد وأن يتم مزاجتها بعدة خصائص لأن الخصوصية هي الملازمة لحقيقة الأشياء بها يتم زيادة توجيه المعارف وإيضاح الفكرة وتوصيلها، والبيع الإيجاري له خصوصياته المشتركة مع غيره من العقود وله خصوصياته التي ينفرد بها لوحده تجعله عقداً قائماً بذاته وذلك بالرجوع دائماً إلى أصل الفكرة ومبدأ العبرة أنه عقد ممزوج .

### أولاً: الخصائص العامة لعقد البيع الإيجاري

وهي الخصائص التي تتوفر في غالبية العقود و يتحد فيها مع نظرائه وأشباهه.

#### \*عقد البيع بالإيجار ملزم لجانبين :

وذلك كونه ينشأ التزامات مقابلة في ذمة كلا المتعاقدين فيعد كل متعاقداً بموجبه دائناً و مدينا في إن واحد ففي إطار البيع بالإيجار يلتزم المؤجر البائع بتسليم المسكن ونقل ملكيته محل عقد البيع بالإيجار و من جهته يلتزم المستأجر المستفيد بدفع الأقساط الدورية وتكملة الثمن و الالتزام بالمحافظة والامتناع عن التصرف في السكن كما يعتبر عقد البيع بالإيجار من عقود المعاوضة حيث يأخذ فيه كل متعاقداً مقابلاً لما حصل عليه بدفع الأقساط الدورية من قبل المستأجر المستفيد يكون مقابل الانتفاع بالمسكن والتزامه بتكملة الثمن كذلك يكون مقابلاً لتملك المسكن محل العقد.

1- محمد حسنين، المرجع السابق، ص30.

\*عقد البيع بالإيجار عقد إذعان: ويقصد بعقد الإذعان ذلك العقد الذي يقوم فيه الموجب أو المحتكر القانوني الفعلي بإرادته المنفردة بوضع شروط محددة غير قابلة للتعديل أو التفاوض ثم يعرضها على الأطراف المعنية<sup>1</sup>، حيث تنص المادة 70 ق م ج ( يحصل القبول في عقد الإذعان بمجرد التسليم لشروط مقررة يضعها الموجب ولا يقبل المناقشة فيها )<sup>2</sup>

وعليه فإن عقد البيع بالإيجار هو عقد إذعان يتضمن طرفا قويا هو المؤجر في صورة المتعهد بالترقية العقارية لخدمة أساسية تعد من أهم احتياجات الأفراد من أجل الحصول على سكن عن طريق البيع بالإيجار، ويستتبع كون البيع الإيجاري من عقود الإذعان أن المؤجر البائع يملّي شروطه في أنموذج مطبوع معد مسبقا لذلك، و في مقابل ذلك ليس للمستأجر إلا القبول بتك الشروط أو رفضها إجمالا، وعدم التعاقد.<sup>3</sup>

تجدر الإشارة أن مراكز طرفي عقد البيع الإيجاري غير متساوية من الناحية الاقتصادية، إذ أن المؤجر المتمثل في المتعهد بالترقية العقارية يعتبر في مركز قوة مقارنة بمركز المستفيد وهو المستأجر والذي هو في حاجة ماسة للسكن ، وذلك رغم ان بنود عقد البيع بالإيجار ليست من وضع المتعهد بالترقية العقارية ، وإنما هي من وضع القانون أو السلطة العمومية المتمثلة في وزارة السكن.<sup>4</sup>

\*عقد البيع بالإيجار عقد شكلي : ويقصد بذلك أن المشرع أوجب إفراغه وتحريره في وثيقة رسمية طبقا لنص المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي 01-105 السالف الذكر والتي جاء في نصها ما يلي : "تطبق هذه المادة على المساكن المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفا".

وباعتبار البيع بالإيجار وفقا لهذا المرسوم يرد دوما على عقار فإنه يشترط لقيامه كتابته بشكل رسمي وفي أنموذج معين ومحدد سلفا لدى ضابط عمومي وهذا ما أكدته الأمر 70-91 المتضمن قانون التوثيق، وبالرجوع إلى المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني التي تنص عما يلي : "زيادة على العقود التي يأمر

<sup>1</sup> - لعشب محفوظ بن حامد، عقد الإذعان في القانون المدني الجزائري ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر 1990 ، ص 31.

<sup>2</sup> - القانون المدني.

<sup>3</sup> - شيخ محمد زكرياء ، البيع بالإيجار في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص . فرع قانون الأعمال ، جامعة وهران ، كلية الحقوق ، 2011-2012 ، ص 15.

<sup>4</sup> بوكومة سارة فريال -بوعزة معروف عائشة ، البيع بالإيجار في القانون الجزائري ، مذكرة مكملّة لنيل شهادة الماستر في القانون ، تخصص قانون خاص ، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب . عين تموشنت ، قسم الحقوق ، 2016-2017 ، ص 12 .

القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود العرفية التي تتضمن ملكية عقار أو حقوق عقارية... في شكل رسمي..". كما أوجب المرسوم التنفيذي 105-01 تحرير عقد البيع بالإيجار لدى مكتب الموثق وذلك وفقا لنص المادة 17 منه .

يتبين من المواد السابقة الذكر أن الرسمية في عقد البيع بالإيجار شرط لانعقاده وقيامه صحيحا وركنا جوهريا فيه يقع تحت طائلة البطلان كل بيع بالإيجار لا يخضع في انعقاده للإجراءات الشكلية.<sup>1</sup>

## ثانيا: الخصائص الخاصة لعقد البيع بالإيجار

\*عقد البيع بالإيجار من العقود المركبة : إن العقود المسماة بصفة عامة قد تكون عقود بسيطة بحيث لا تشكل مزيجا من عناصر عقود متنوعة، إلا أنه يمكن أن يكون العقد المسمى مختلطا أو مركبا<sup>2</sup>، حيث تترج عناصر عقد مسمى بعناصر عقد مسمى آخر أو أكثر لتصبح عقدا واحدا مركبا، وهو الأمر نفسه بالنسبة لعقد البيع بالإيجار والذي يُعدُّ مزيجا بين عمليتي البيع والإيجار، فهو يبدأ بإيجار وينتهي ببيع عند تسديد المستأجر لآخر قسط وتنتقل له الملكية خالصة بعد الوفاء بكل الأقساط.<sup>3</sup> عقد البيع بالإيجار من عقود التصرف : ونظرا للأمد الطويل الذي يمر به هذا النوع من العقود قبل أن ينقلب بيعا والمقدر مدته ب25 سنة كاملة، وهو ما يتضح من خلال المرسوم التنفيذي 105-01 أي أنه بعيد كل البعد عن عقود الإدارة البسيطة وإنما يدخل ضمن عقود التصرف، مما يرتب نتائج مرتبطة بأحكام الأهلية في أغلبها، تتمثل في أهلية التصرف لأن الإيجار مقترن بعقد البيع والآخرى متعلقة بنفاذ هذا العقد في مواجهة الغير فيكون عليم الأثر إلا بعد شهره في المحافظة العقارية<sup>4</sup> وهذا ما جاءت به المادة 17 من الأمر 75-74 بقولها : "إن الإيجارات لمدة 12 سنة بين الأطراف لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم شهرها".

<sup>1</sup> -المادة 17 ،الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية 92 لسنة 1975.

<sup>2</sup> - غنى حسون طه ، الوجيز في العقود المسماة عقد البيع ، الجزء الأول ، مطبعة المعارف . بغداد 1970 ، ص 12 .

<sup>3</sup> - الشيخ محمد زكرياء البيع بالإيجار في القانون الجزائري ، مرجع سابق ، ص 15 .

<sup>4</sup> -المادة 793 القانون المدني .

\*عقد البيع بالإيجار من العقود المركبة : والعقود المركبة خليط من عقود متنوعة امتزجت جميعها لتشكيل عقدا مستقلا بذاته والأمر كذلك بالنسبة للبيع الإيجاري الذي يمتزج فيه عقد البيع بالإيجار وينتهي بعقد بيع لما يتم المستأجر دفع جميع الأقساط، وتنطبق عليه أحكام العقود المختلفة التي اشتمل عليها أي أنه تطبق أحكام الإيجار في عقد الإيجار وأحكام البيع في عقد البيع إلا أنه يضطر في بعض الأحيان إلى أخذ العقد المركب كوحدة قائمة بنفسها متى تباعدة وتضاربة الأحكام أي أنه يتم تغليب أحد هذا العقود المكونة له وتعود في ذلك السلطة التقديرية للقاضي، إلا أن بعض التشريعات تغلب أحكام عقد البيع في حالة وجود نزاع بخصوص عقد البيع الإيجاري<sup>1</sup>

\*عقد البيع بالإيجار يرد على عقار: ومحل عقد البيع بالإيجار وفقا لما جاء به المرسوم التنفيذي 01-105 لا يكون إلا عقارا وفقط، هذا ما تناولته المادة الرابعة منه بقولها: "تطبق هذه الأحكام على المساكن المنحزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفا" وأكدت هذه المادة كذلك أنه

## المبحث الثاني: شروط وأركان البيع بالإيجار

وفي هذا المبحث نتعرض لمحاولة الفصل بين مدلولين متقاربين ومتحدان بشكل كبير وذلك ما وجدناه ولمسناه من خلال ما تمت دراسته وعالجته بحوث متقدمة في الموضوع اذ أنه كان هناك بعض التداخل بين مفهومي الشروط والأركان في هذا المجال لأنه لكل من الفقهاء تقسيم خاص به ،مع أنه من السائد لدينا أن الركن إن تخلف فيكون الجزاء البطلان المطلق وأما إن تخلف الشرط فيكون الجزاء القابلية للإبطال أي أنه يمكن جبر العقد وإعادة السير فيه وبالتالي إبرامه.

## المطلب الأول : شروط البيع بالإيجار

السكنات المنحزة في إطار البيع بالإيجار لا يمكن أن تخرج من دائرة التعاملات التي ترد على عقار ولا يمكن أن تخرج من دائرتي البيع والإيجار ومنه فالإشتراك في الأحكام أمر لا مناص منه وبالتالي التشابه في الشروط لذلك يجب البدء بالشروط العامة في عقد البيع بالإيجار.

<sup>1</sup> فولان حنان و قاسم خدوجة، مرجع سابق. ص 24-25.



## الفرع الأول: الشروط العامة في عقد البيع بالإيجار

التراضي في عقد البيع بالإيجار: وهو تقابل إرادتين مختلفتين من أجل إبرام عقد، أي اقتران إيجاب أحد الطرفين بقبول الطرف الآخر.<sup>1</sup>

والإيجاب في عقد البيع بالإيجار هو العرض الذي يتقدم به المرقى العقاري للمواطنين المتوفرة فيهم الشرط المحددة في المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 01-105 "يتاح البيع بالإيجار لكل شخص لا يملك أو لم يسبق له أن تملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية كاملة ولم يستفد من أي مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه ولا يتجاوز مستوى مداخيله 5 مرات الأجر الوطني المضمون"، إن هذا النص في الحقيقة ما هو إلا دعوة ومرحلة تسبق التعاقد فلا يترتب عنه في الأصل أي أثر قانوني<sup>2</sup>، لأن كل دعوة يجوز العدول عنها بيد أن العدول عن المفاوضات أو الدعوة إلى التعاقد يترتب المسؤولية على من عدل متى اقترن العدول بخطأ منه كما إن أثبت الطرف الآخر أن الطرف الذي عدل لم يكن جادا أو كان جادا ولم يخطره بالعدول في الوقت المناسب، فالمسؤولية هنا ليست مسؤولية عقدية بل هي مسؤولية تقصيرية.<sup>3</sup>

أما الإيجاب فيصدر من قبل المستأجر المستفيد الذي يقدم طلبا للمتعهد بالترقية العقارية بصفة وصيغة جديدة خلافا لما جرت به القاعدة العامة في الإيجاب والذي يكون إما بالإشارة أو اللفظ أو بما جرى عليه العرف ففي عقد البيع الإيجاري يصدر الإيجاب كتابة وفقا لمقتضيات المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-105 الآتي نصها: "يقدم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى المتعهد بالترقية العقارية المعني بعد تحريره على مطبوع يحدد نموذج الوزير المكلف بالسكن." والقبول في عقد البيع بالإيجار يصدر من قبل المتعهد بالترقية العقارية ومتى صدر مطابقا للإيجاب المستأجر المستفيد نشأ العقد صحيحا .

**المحل في عقد البيع بالإيجار :** نصت المادة 54 ق.م.ج على أن "العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص آخرين بفعل أو عدم فعل شيء ما"<sup>4</sup>، إن الإلتزام في عقد

<sup>1</sup> - الوجيز في العقود المسماة ص56.

<sup>2</sup> - الشيخ محمد زكريا، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص36.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني، نظرية الإلتزام بوجه عام، دار النهضة العربية، القاهرة 1996، ص67.

<sup>4</sup> - 29- القانون رقم 05-07 المتضمن القانون المدني الجزائري

البيع بالإيجار هو التصرف القانوني الذي تراضى عليه المتعاقدان المتمثل في نقل ملكية المسكن إلى المستفيد مقابل التزام الأخير بدفع الأقساط في الآجال المحددة وهو ما يفسر ازدواجية المحل في هذا العقد، فالثمن والمسكن أمران لا بد من توفرهما وتحقيق وجودهما، لأن المشرع اشترط إعداد عقد الإيجار قبل تسليم مفتاح السكن ومنه فالمحل موجود قبل انعقاد البيع وما على المستأجر المستفيد سوى دفع الأقساط وفق الرزنامة المعدة من قبل المرقى العقاري سلفاً.<sup>1</sup>

**السبب في عقد البيع بالإيجار:** يعرف السبب على أنه الدافع والمحرك في عملية التعاقد وهو نوعان سبب ظاهر والآخر خفي غير معلن، ومنه فيسري على السبب في عقد البيع الإيجاري نفس ما السبب في العقود المدنية الأخرى والتي يشترط أن يكون فيها محمدا ومشروعا غير مناف للأخلاق والآداب العامة، فبخيرة يرتضي البائع المؤجر نقل ملكية المسكن إلى المستفيد المستأجر مقابل وفاء الأخير بكامل الثمن<sup>2</sup>

**الشكلية في عقد البيع بالإيجار:** وتقضي هذه الأخيرة بأن يتم إخضاعه في قالب معين وفي شكل رسمي وهو الخروج عن المبدأ سلطان الإرادة الذي من خلاله أمكن للمتعاقدان اختيار الشكل المناسب لإفراغ تصرفاتهم حيث نصت المادة مكرر ق م ج "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى قالب رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملك عقاري... في شكل رسمي" لقد اشترط المرسوم التنفيذي 01-105 تحرير عقد البيع بالإيجار وفق الشكل الرسمي بنص المادة 17 منه "يجر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق".

## الفرع الثاني: الشروط الخاصة في عقد البيع بالإيجار

**أولاً:** فباعتبار هذه النوع من السكنات موجهة أساسا للفئة المتوسطة من المواطنين فاشترط على المستأجر المستفيد ألا كون :

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 04-137 المؤرخ في 2004/04/21 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 01-15 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شروط شراء المساكن امنحزة بأموال عمومية في إطا البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، عدد 27، المؤرخ في 2004/04/24.

<sup>2</sup> - محمد سعدي الصبري، شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للإلتزام، الجزء الأول، ط الأولى، دار الهدى عين مليلة الجزائر، 2004، ص 222.

1- الدخل المتوسط وعدم ملكية عقار معد للسكن : بنص المادة 6 المرسوم التنفيذي 01-105 "لا يجب أن يتجاوز دخل المستفيد 5 مرات الأجر الوطني المضمون للإستفادة من صيغة البيع بالإيجار " إلا أنه بعد تعديل المادة بموجب المرسوم 12-432 نصت على أن "يتراوح دخله بين مبلغ يفوق 24 ألف دج ويساوي 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون "الدخل الوطني الأدنى المضمون يحدد عن طريق مراسيم رئاسية، تم رفعه إلى 12.000.00 دج بموجب المرسوم الرئاسي 06-395 ثم إلى 15.000.00 دج بالمرسوم 09-416، وبموجب المرسوم 11-407 تم رفعه إلى مبلغ 18.000.00 دج.

كما ويشترط للحصول على مسكن في هذه الصيغة ألا يكون المستفيد تحصل على عقار ذا استعمال سكني ملكية تامة (العقار

2- عدم الحصول على مساعدة مالية من الدولة : يستفيد من عقد البيع بالإيجار كل شخص يكون قد تحصل أو سبق له أن تحصل على مساعدة مالية من الدولة مهما كان مصدرها لبناء مسكن أو شرائه، وهذا من أجل تمكين الأشخاص الذين لم يستفيدوا من هذه المساعدة المالية من الإستفادة من السكنات محل العقد. أن المشرع الجزائري اعتبر أن هذا الشرط يمس طالب الإستفادة وزوجته، فاستفادة أحد الزوجين من مساعدة مالية من الدولة يمنع الآخر من الاستفادة من صيغة البيع بالإيجار، فنصت المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12/432 رقم المرسوم بموجب المعدلة 01/105 3 المحدد لشروط وكيفية شراء مساكن منجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار "يتاح البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق أربعة وعشرين ألف دينار ( 24000 دج ) أو يساوي ست مرات الدخل الوطني لأدنى المضمون، لا يملك أو لم يسبق له أن تملك هو أو زوجته ملكية كاملة... قطعة أرض صالحة للبناء، أو عقار ذات استعمال سكني، ولم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شرائه".

إن السبب من توخي المشرع لهذا الشرط هو منح الفرصة لأكبر عدد ممكن من الأفراد الذين يمثلون الفئة الهشة في المجتمع من الحصول على سكن يحفظ لهم ماء الوجه ويوفر العيش الكريم، وتكريسا لما نصت عليه المادة 35 الدستور "تستهدف المؤسسات ضمان مساواة المواطنين والمواطنات في الحقوق والواجبات..." ومن بين هذه المؤسسات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ' باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري.

**3-عدم تجاوز الحد الأقصى في السن :** نصت المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 "يجب على المستفيد أن يسدد في كل الحالات وقبل أن يتجاوز خمسا وستين سنة، مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن كما هو منصوص عليه في المادة 8 أعلاه"، غير أنه تم رفع السن الى 70 سنة بعد تعديل هذه المادة بموجب المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 04-340<sup>1</sup> المؤرخ في 2004/11/02

## المطلب الثاني: الأركان البيع بالإيجار

شرط الاحتفاظ بالملكية :

انطلاقا من طبيعة العقد المتوقفة على دفع اخر قسط من أجل انتقال الملكية للمستأجر وموازنة بين تمكين المستأجر من الاستفادة من العين محل العقد يوتوفير الضمان الكافي للبائع المؤجر فانه كان لزاما على المشرع أن يضع ذا الشرط لتحقيق الغايات السابقة ،وان كان المشروع لم ينص صراحة على هذا الشرط الا أنه أشار اليه بنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 01-105.<sup>2</sup>

**الشرط الصريح الفاسخ في عقد البيع بالإيجار :** إتقاء لجملة الوقائع التي يمكن أن تحدث وقت تنفيذ العقد فإن المشرع قد أقر حالة الفسخ التلقائي للعقد إذا لم يقيم المتاجر بدفع أقساط شهرين متتاليين لبدل الإيجار وبعد أن تقوم المتعهد بإجراءات الإعذار لمرة على التوالي فإنه يباشر إجراءات الطرد في حقه عبر اللجوء الى المحكمة ،والجدير بالذكر وانطلاقا من أفراد المشرع لهذه الواقعة محل معين كون دورا القاضي كاشفا أثناء بحثه لمطابقة حالة الفسخ للوقائع المعروضة أمه لا منشئ لتلك الأحكام ،هذا نصت عليه المادة 6 في فقرتها الثانية والثالثة : في حالة عدم تسديد ثلاثة أقساط شهرية مجتمعة يفسخ 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 طبقا لأحكام التشريع المعمول بها.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 04-340 السالف الذكر

<sup>2</sup> - المرسوم 01-105 المتعلق ولحدد لشروط انجاز السكنات بأموال العمومية (السابق).

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 11 ذي القعدة عام 1423 الموافق ل 13 يناير سنة 2003 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 01-105 السالف ذكره ، الجريدة الرسمية العدد 04 ، الصادر في 22 يناير 2003.

الشرط الجزائي الخاص في عقد البيع بالإيجار : تطبيقا للقواعد العامة فإن الشرط الجزائي لا يمكن أن يكون مستحقا إلا إذا توفرت شروطه وهي نفس شروط استحقاق التعويض من خطأ المدين وضرر يصيب الدائن وعلاقة سببية بين الخطأ والضرر، وكذا إعدار المدين ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك أو نص في القانون، فإن امتنع هذا الأخير على تنفيذ التزاماته يفسح المجال حينها لإعمال الشرط الجزائي مع أنه يترك تقدير الخطأ لمحكمة الموضوع.<sup>1</sup>

نصت المادة السادسة من المرسوم 35-03 على أنه: "يترتب على عدم تسديد كل قسط شهري بعد إعفاء شهر من حلوله، تطبيق زيادة 2 بالمائة من مبلغ القسط الشهري".

إذا فالشرط الجزائي ما هو إلا تعويض يتفق المتعاقدان عليه في العقد أو بموجب اتفاق لاحق يتحمل المدين تنفيذه في حال عدم وفائه بالتزاماته أو تأخره عن القيام بها.

شرط المنع من التصرف في المسكن الإيجاري : وبموجبه يشترط المتصرف البائع على المتصرف اليه المشتري ألا يتصرف في المبيع الذي انتقلت له ملكيته، مع وجود باعث مشرع ومدة معقولة تماما لهذا الشرط.<sup>2</sup>

نصت المادة 21 من المرسوم التنفيذي 105-01 على ما يلي: "لا يمكن للمستفيد من البيع بالإيجار أن يتنازل عن مسكنه قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته". ومنه فالبيع الإيجاري يمنع على المستفيد التصرف.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> -المادة 183 م ج

<sup>2</sup> -هشام بن الشيخ الإحتفاظ بالملكية ودوره التأميني عقد الإعتماد الإيجاري كنموذج مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة باتنة 1 الجزائر، العدد 16، جانفي 2017.

<sup>3</sup> -المرسوم التنفيذي 105-01 السالف الذكر.

# الفصل الثاني

## نفاذ عقد البيع بالإيجار

## الفصل الثاني: نفاذ عقد البيع بالإيجار

### المبحث الأول: إجراءات نفاذ عقد البيع الإيجاري

لكي ينشأ العقد صحيحا يجب أن تتوفر فيه الأسس اللازمة لوجوده أي أركانه وهي: التراضي، المحل والسبب بالإضافة للركن الرابع وهو الشكل، وقد ألزم المشرع الجزائري البيوع بصبها بقالب رسمي أي تصدر من أشخاص لهم صفة الضابط العمومي والذي يستمد من القانون مهمته المعينة كالمعاينة والتحقيق بصف رسمية وعليه فان العقد الرسمي هو الذي يتلقاه الضابط العمومي ويحرره بمراعاة المراسيم والشكليات الوجبة.<sup>1</sup>

### المطلب الأول: الإجراءات القبلية لعقد البيع الإيجاري

أن كل شخص يرغب بالاستفادة من البيع بالإيجار عليه أن يقوم بمجموعة من الاجراءات من اجل الاستفادة من المسكن، إذ يقدم طلبا إلى المتعاقد بالترقية العقارية يبين فيها رغبته بالشراء، على أن تتم معالجة هذا الطلب وفقا للمعايير أي شروط الواجب توافرها في المستفيدين.

### الفرع الأول: تقديم الطلب ومعالجته

بعد الإعلان عن فتح الاكتتاب لدى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره من اجل شراء مسكن في صيغة البيع بالإيجار ووفق الشروط المحددة قانونا، وبعد تقديم الطلب المحرر من طرف المستفيد في مطبوع طبقا النموذج المسن سابقا والمرفق بالوثائق الضرورية.

وتنص المادتان 15 و15 من المرسوم التنفيذي 105 / 01 على كيفية شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية، على ان يقدم الطلب المتعهد بالترقية العقارية وتعالج هذه الطلبات حسب الشروط المحددة بموجب القرار المؤرخ في 2001/07/23.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: تحرير عقد البيع الإيجاري

<sup>1</sup> صباغ محمد، التوثيق والعقود الرسمية، المجلة الدولية للموثق، العدد 5 الجزائر، ديسمبر 1998، ص20.

<sup>2</sup> القرار المؤرخ في 2001/07/23 السالف الذكر

عقد البيع العقاري من أكثر التصرفات القانونية خطورة، اشترط المشرع الجزائري ضرورة احتوائه على كافة العناصر والمعلومات الضرورية، وأخضعه كذلك لشكلية معينة لإبرامه، والمتمثلة في إلزامية تحرير العقد في ورقة رسمية من طرف أشخاص مؤهلين قانونا، وفي هذا الصدد تنص المادة 324 مكرر من ق م (زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها الى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقارية أو حقوق عقارية في شكل رسمي ..)<sup>1</sup>

وفي إطار البيع بالإيجار جاء نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 01-105 السالف الذكر [يجر عقد البيع بالإيجار لدى مكتب التوثيق فيتوجب على الموثق تحرير عقد البيع بالإيجار وفق النموذج المعد من طرف الوزارة وقد صدر القرار المؤرخ في 2001/07/23 يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، والذي عدل بموجب القرار المؤرخ في 2004/05/04 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار الذي ألغى نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار الاول وعوضه بنموذج آخر.<sup>2</sup>

وتتمثل أهم البيانات الواردة في النموذج الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 في تحديد الأطراف بدقة وتعين المالك أي صنف المسكن وموقعه وشروط البيع، وبالأخص تحديد الثمن وموضوع العقد.

وصل الدفع لدى مصالح الوكالة بملف المستفيد، وبعد هذا يتم إبرام عقد البيع بالإيجار بينه وبين الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لدى مكتب التوثيق وفق النموذج المقرر قانونا.

بعد ثلاثة أشهر من الدفع يسحب المستفيد شهادة اكتتابه التي تحوي على تعيين موصفات المسكن ، المساحة الولاية، وبعد ذلك ثلاثة أشهر أخرى يتقدم المستفيد الى الوكالة لتحسين السكن وتطويره من اجل مائ مطبوع مرتبط بتعين السكن .

<sup>1</sup> عمار نكاح، انتقال الملكية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة قسنطينة، الجزائر 2008/2007 ص

<sup>2</sup> تنص المادة 02 من القرار المؤرخ في 2005/05/04 الذي يعدل ويتمم القرار المؤرخ في 2001/07/23 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار الصادر في الجريدة الرسمية بتاريخ 2004/07/12 العدد 43 يلغي نموذج عقد البيع بالإيجار كما هو ملحق بالقرار المؤرخ في 02 جمادي الاول عام 1422 الموافق ل 23 يوليو 2001 ويعوض بالنموذج الملحق بهذا القرار).



وبعد ستة أشهر من ذلك يقوم المستفيد بسحب تعين سكنه النهائي وتحرير عقد البيع بالإيجار لا يتم إلا بعد دفع 15% من ثمن المسكن أو دفع 15% من ثمن المسكن في الحال الاستثنائية

## المطلب الثاني : الاجراءات البعدية لعقد البيع الايجاري

بعد ما تم التعرض في المطلب الاول الى الاجراءات السابقة لإبرام عقد البيع بالإيجار في هذا المطلب الثاني يتم فيه التعرض كذلك للحديث عن الاجراءات، ولكن هذه المرة يقصد بها الاجراءات التي تكون لاحقة لإجراء العقد والتي لا تقل أهمية عن الاجراءات السابقة لإبرام العقد وقد تم تقسيم هذا المطلب الى فرعين : حيث يدرس الفرع الاول تحرير عقد البيع بالإيجار والفرع الثاني شهر عقد البيع بالإيجار في المحافظة العقارية.

## الفرع الاول : تسجيل عقد البيع الايجاري

كل العقود التي يتلقاها الموثق واجبة التسجيل حسب الترتيبات التي ينص عليها قانون التسجيل، فهو يحقق وظيفتين وهما مراقبة الإدارة للعقود وقبض الرسوم القانونية المفروضة على العقد<sup>1</sup> وهو إجراء إداري يقوم به موظف عمومي مؤهلاً قانوناً بتسجيل جميع التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل، ويخضع التسجيل للعقود للأمر 76-105.<sup>2</sup>

هذا وان الإجراء التسجيل أهمية مالية تكمن في دفع حقوق تمثل ضريبة غير مباشرة لفائدة الدولة والخزينة العمومية وأهمية قانونية ذلك ان التسجيل يعطي المحرر تاريخاً ثابتاً. وهو إجراء يتوسط مرحلة التوثيق الإشهار

<sup>1</sup> -فرحات حميد، النظام لعقد بيع السكنات بالإيجار طبقاً للمرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 2001/04/23 مذكرة ماجستير في القانون فرع عقود و مسؤولية ، كلية الحقوق جامعة الجزائر 2003 ، ص 29.

<sup>2</sup> أمر رقم 76-105، مؤرخ في 1976/12/09 يتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية رقم 48 المؤرخة في 1976/12/18.

العقاري ويعد ذلك إجراء ملزماً على أساس ان الحقوق قبل القيام بهذا الإجراء طبقاً لنص المادة 82 من قانون التسجيل<sup>1</sup>، والذي تقضي بما يلي: "رسوم العقود التي يجب تسجيلها تستخلص قبل إتمام الاجراءات"<sup>2</sup>.

تجدر الإشارة الى ان إجراء التسجيل غير ناقل للملكية، وإنما له وظيفة جبائية محضة وفقاً لنص للمادة 28 من القانون المتضمنة مهنة التوثيق والتي جرى نصها كالاتي: "يحصل الموثق الحقوق والنصوص بمختلف أنواعها لحساب الدولة من الأطراف الملزمين بتسديدها ويدفع مباشرة بقابضات الضرائب المبالغ الواجبة على أطرافها ويجب على الموثق بعد ان يحرر عقد البيع بالإيجار في شكل رسمي ان يقوم بتسجيله لدى مصالح متفشية التسجيل والطابع المختصة إقليمياً خلال مدة شهر واحد من تحرير العقد"<sup>3</sup>.

وكأصل عام فان المشتري هو من يتحمل نفقات التسجيل والطابع والتوثيق وغيرها ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقتضي غير ذلك.

وبالرجوع الى المادة 20 من قانون المالية 04-21 لسنة 2004 نجدتها تنص على ما يلي : تضاف فقرة سابعة الى المادة من قانون التسجيل وتأتي على شكل نفعي من رسم حق نقل الملكية المنصوص عليه في المادة من قانون تسجيل عملية بيع البناءات ذات الاستعمال السكني والذي تنازلت عليه الدولة والهيئات العمومية للسكن حسب إجراء البيع بالإيجار والسكن التساهمي والسكن الريفي"<sup>4</sup>.

وعليه يتضح من المادة السابقة وان المستفيد يعفى من تسديد رسوم التسجيل، هذا وان عدم التسجيل في الآجال المحددة قانوناً يجعل الموثقين ملزمين شخصياً بدفع غرامة مالية تقدر بـ 10 % متى كان التأخير يتراوح ما بين يوم و 30 يوم مع التزام مالي قدره 03% متى تم الإيداع بعد اليوم الأخير وذلك دون ان يتعدى مجموع الالتزام المالي والغرامة الجبائية المشار إليها سابقاً 25%.

## الفرع الثاني: شهر عقد البيع بالإيجار

<sup>1</sup> حميش عبدالرزاق، البيع بالإيجار للسكنات في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد أكللي محمد اولحاج- البويرة-الجزائر، 2014/2015، صفحة 70.

<sup>2</sup> المادة 82 من قانون التسجيل 76-105.

<sup>3</sup> المادة 28 من القانون رقم 88-27 المؤرخ في 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988 يتضمن تنظيم التوثيق.

<sup>4</sup> المادة 20 من القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 يتضمن قانون المالية لسنة 2005.

يقصد بالشهر إعلان الحقوق الواقعة على العقارات وهو عبارة عن مجموعة قواعد والإجراءات التي تهدف الى تنظيم هوية كل العقار من حيث مالكة وموقعه وأوصافه ومعامله الحدودية وكذلك الاجراءات الوقائية عليه كالرهن والارتفاع وأصحاب هذه الحقوق وتواريخ نشرها.

ويتم ذلك عن طريق القيد الحقوق العينية الأصلية والتبعية في المحلات المعدة لذلك تشبه الى حد كبير سجلات الحالة المدنية والنظام المتبع في الجزائر هو نظام الشهر العيني الذي تتبناه المشروع بموجب الأمر 74-75 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس المحل العقاري<sup>1</sup>.

وللقيام بشهر العقد محل البيع بالإيجار فيجب ان يكون خاضعا للقاعدة الشهر المسبق تحقيقا للانتماء العقاري.

وطبق للمادة 353/11 من قانون تسجيل المعادلة والمتمة المادة 22 من قانون المالية لسنة 2005 فان عقد البيع بالإيجار يعني من رسوم الشهر العقاري التي جاء فينصها "تعفى من رسم الإشهار العقاري ... العقود المتضمنة ببيع المحلات ذات الاستعمال سكني جديدة أنجزها متعهد بترقية العمومية أو الخواص في إطار البرامج السكن المستفيد من الدعم المالي من الخزينة العمومية ولاسيما السكن الاجتماعي والسكن ففي إطار البيع بالإيجار والسكن الريفي"<sup>2</sup>.

نوه ففي هذا المقام الى ان عقد البيع بالإيجار يختلف عن باقي البيوع العقاري، حيث انه رغم خضوعه للشهر العقاري إلا انه لا يؤدي الى انتقال ملكية المسكن المستفيد.

نظام الشهر العيني لا يصبح عمليا إلا بالانتهاء من عمليات المسح العام للأراضي بصفة كلية وبصفة جزئية لقطاعات معينة، ووفقيا هذا النظام يمسك سجل خاص لدى مصلحة الشهر تخصص فيه صفحة أو أكثر لكل عقار يثبت فيه كل التصرفات التي ترد عليه، ومساحته وحدوده ورقمه، إذ انه بمجرد الاطلاع على هذه الصفحة يمكن معرفة تاريخ ملكية هذا العقار، والملاك الذين تعاقب وعليه منذ إنشاء السجل، والتصرفات التي صدرت منه ومن المالك الأخير.

## المبحث الثاني آثار عقد البيع بالإيجار

<sup>1</sup> أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12/11/1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الصادر في الجريدة الرسمية عدد 92 مؤرخة في 18/11/1975.

<sup>2</sup> المادة 353 من قانون التسجيل 76-105.

البحث في موضوع آثار عقد البيع بالإيجار هو يعني معرفة التزامات الأطراف من جهة والمسؤولية الناشئة من هذا العقد، ونجد ان من خصائص العقد البيع بالإيجار ملزم لجانبين، وهيا التزامات متبادلة في ذمة البائع والمشتري وخاصة التزام البائع في عقد البيع بنقل الملكية والتسليم.

وهذا العقد يبدأ إيجارا وينتهي بيعا، تم تقسيم هذا المبحث الى مطلبين يحوي المطلب الاول على التزامات الآثار المتعلقة بالمؤجر المطلب الثاني الآثار المتعلقة بالمستأجر هذين يشكلان أطراف هذا العقد.

### المطلب الاول: الآثار المتعلقة بالمؤجر

نتطرق في هذا المطلب الى التزامات الواقعة على عاتق البائع الذي هو المؤجر حيث قسمنا هذا المطلب الى ثلاثة فروع. التزام بالتسليم، والالتزام بنقل الملكية والالتزام بالضمان.

#### الفرع الاول: التزام البائع بالتسليم

البائع ملزم بالتسليم المبيع مجرد من كل حق آخر ما لم يكن هناك اتفاق أو نص في القانون يقضي بخلاف ذلك.<sup>1</sup>

فالتسليم هو الإجراء الذي يمكن المشتري من الشئ المبيع، حيث يستطيع ان يياشر عليه سلطانه دون ان يمنعه عائق، فالمادة 367 من قانون المدني الجزائري توضح ان الوفاء بالالتزام يحصل بوضع المبيع تحت تصرف المشتري وإعلامه بذلك حتى لو لم يتم التسليم بالفعل، حيث لا يستلزم ان تنقل الحيازة المادية فعلا وإنما يكفي ان يوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته ماديا دون عائق، وإعلام المشتري ان المبيع تحت تصرفه.<sup>2</sup>

المحضر يعد دليلا كتابيا على التزام المؤجر التزامه بالتسليم، ويتمكن المستفيد المؤجر من خلاله إثبات أوصاف المسكن المسلم وبهذا يتفادى إمكانية ادعاء المؤجر البائع انه سلم المسكن بحال أفضل في حالة إذا ما وقع فسخ العقد.<sup>3</sup>

إذا تضمن العقد تعيين العين المؤجرة ومقدارها، يلتزم المؤجر بتسليم هذه العين، أما اذا كان شئ المؤجر غير معين بالذات وإنما بالمقدار التزم المؤجر بتسليم القدر المتفق عليه.

<sup>1</sup> - بوسنة إيمان، النظام القانوني لترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011 ص88.

<sup>2</sup> - المادة 367 من القانون 07/05.

<sup>3</sup> - إيمان بوسنة، المرجع السابق ص146.

إذا كان المبيع منزلاً تعتبر من ملحقاته مفاتيح المنزل والحديقة وغير ذلك كذلك أجهزة الماء والكهرباء والغاز والتدفئة والتكييف واستعمال المصعد يمكن للمؤجر أن يضع عقداً سابقاً لقاء زيادة في الأجرة وليس للمؤجر أن يجبره على ذلك أما المؤجر اللاحق فيستفيد بها دون عقد جديد لزيادة الأجرة وأنا يستفيد من ذلك دون زيادة في الأجرة.<sup>1</sup>

من حيث تسليم المسكن تنص المادة 10 في فقرتها الثالثة من القرار المؤرخ في 2001/07/23 الذي يحدد شرط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدلة بموجب المادة 02 من القرار المؤرخ في 2002/05/14 وتدفع 15% من ثمن المسكن المتبقية من 25% المستحقة كمساهمة أولية بصفة استثنائية وبطلب من المشتري كما يأتي 5% من خلال السنة الموالية تسليم المفاتيح.<sup>2</sup>

هذه المادة توضح أن وقت تسليم المفاتيح يكون بعد تسديد 15% من المساهمة الأولية المقدرة 25% من 25% من ثمن المسكن، وتحدد الإشارة في هذا الصدد إلى أن إعداد عقد البيع بالإيجار يكون بعد الوفاء بالقسط الأخير من المساهمة الأولية.<sup>3</sup>

ويكون التسليم بأحد الطرق التالية :

### أولاً: التسليم الفعلي

وهو وضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر بحيث يمكنه حيازتها والانتفاع بها دون عوائق ويضم ذلك عنصريين: وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها. إعلام المؤجر المستأجر بوضع العين تحت تصرفه، سواء شفويًا أو مسجلًا أو عرفيًا أو رسمي ويقع حق الإثبات على المؤجر.

### ثانياً : التسليم الحتمي

<sup>1</sup> - د عصام أنور سليم، الوجيز في عقد البيع، الجزء الأول، بدون طبعة المطبوعات الجامعية، ص 224.

<sup>2</sup> عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار، وفقاً للقواعد العامة للقانون المدني، منشأة المعارف الإسكندرية، بدون طبعة، سنة 2004 ص 120

<sup>3</sup> المادة 10 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 المعدلة بالمادة 03 بالقرار المؤرخ 2002/05/14.

يتم التسليم بمجرد تبادل الرضى بين الطرفين المتعاقدين على ان العين المؤجرة قد تم تسليمها من طرف المؤجر الى المستأجر ويعد عملا قانونيا ،وقد تكون العين المؤجرة في حيازة المستأجر برهن أو وديعة ثم بعدها يبرم الإيجار وهذا باتفاق بين الطرفين.<sup>1</sup>

### ثالثا : مكان وزمان التسليم

يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المستأجر بحيث يمكنه الانتفاع به وحيازته دون عائق وهو ما أشارت إليه المادة 367 من القانون المدني الخاص بأحكام البيع تسليم العين المؤجرة يكون في الوقت الذي اتفقا الطرفان المتعاقدان عليه، والذي يقضي بمنح بمهلة للمؤجر بالتسليم وهو ما نصت عليه المادة 281 من القانون المدني يتم الوفاء فورا بترتيب الالتزام النهائي في ذمة المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي خلاف ذلك.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني : الالتزام المؤجر بنقل الملكية

يقوم المستفيد المستأجر بدفع كامل الأقساط المتفق عليها ويتوجب على المؤجر نقل الملكية محل العقد للمستأجر حيث نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 01/105(البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحدد في إطار عقد مكتوب) كما تنص المادة 19 من نفس المرسوم(تنقل ملكية السكن للمعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله)إذا كان هذا العقد ينصب على عقار يجب مراعاة شكل معين.<sup>3</sup>

وجاء في القانون المدني الجزائري المادة 793( لا تنقل الحقوق المالية والعينية إلا اذا روعيت الاجراءات التي ينص عليها القانون وخاصة قوانين الإشهار )

يلتزم المتعهد بالترقية العقارية اتجاه المستفيد المستأجر بنقل ملكية المسكن إلى المستفيد، وهذه الأخيرة لا تنتقل إلا بعد سداد كامل الثمن وهذا طبقا لنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السالف ذكره التي تنص: "تنتقل ملكية المسكن المعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن دفع بكامله."<sup>4</sup>

<sup>1</sup> عصام انور سليم ، الوجيز في عقد البيع ،المرجع السابق ص 179.

<sup>2</sup> الأمر 75/58 المتضمن القانون المدني 07/05، المادة 367.281

<sup>3</sup> اخلف فتيحة، عقد البيع في مجال الترقية العقارية ،مذكرة ماستر في الحقوق والعلوم السياسية،جامعة عبد الرحمن ميرة،بجاية، 2015- /2014

<sup>4</sup> المادة 19من المرسوم 01-105.

فالمشرع جعل نقل ملكية المسكن موقوفا إلى غاية دفع الثمن كاملا، وحدد أجل أقصى لدفعه هو 25 سنة وفق أقساط تدفع بصفة دورية، كما أنه يمكن التعجيل في دفع ثمن 10 من الأقساط وفي هذه الحالة تنتقل ملكية المسكن قبل هذه المدة، وهذا طبقا لنص المادة م المرسوم نفسه، وكذا المادة 06 من القرار المؤرخ في 4 ماي 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.<sup>1</sup>

خلال نص المادة 19 سالفه الذكر اكتفى فقط بذكر الطريقة التي بموجبها يتم نقل الملكية، وهذا بمجرد الوفاء بكامل الثمن، غير أن الإشكال الذي يثور هو كيفية انتقال الملكية؟ فهل لن تنتقل بموجب شهر نموذج عقد البيع بالإيجار، أو بموجب عقد رسمي آخر أمام الموثق ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار وهذا ما اعتمده المشرع في نص المادة 11 من نموذج البيع بالإيجار المعدل.<sup>2</sup>

الرجوع إلى نص المادة 19 السالفه الذكر يفهم أن نقل الملكية المسكن إلى المستأجر المستفيد يتم بإتباع الإجراءات اللازمة لنقل ملكية العقار المنصوص عليها في القواعد العامة والمتمثلة في كل من التسجيل والإشهار والتي لنا سبق ذكرها. وهذا الإجراء يجعل المستأجر المستفيد يمارس سلطاته على المسكن كمالك وهذا دون عائق. من المرسوم التنفيذي رقم 01-105

### الفرع الثالث: التزام المؤجر بالضمان

إن التزامات المتعهد بالترقية العقارية لا تتوقف عند تنفيذه التزامه بالتسليم، بل تبقى بالترقية بالامتناع عن كل ما من شأنه أن على عاتقه التزامات أخرى، حيث يلتزم ان يحول دون انتفاع المستأجر المستفيد بالمسكن (أولا)، كما يلتزم بضمان العيوب الخفية الموجودة في المسكن والتي تمنع الانتفاع الهادئ (ثانيا)

#### أولا - الالتزام بضمان عدم التعرض والاستحقاق :

إن الالتزام الأصلي الذي يقع على عاتق المتعهد بالترقية العقارية في إطاره التزامه بالضمان، هو الالتزام بعدم التعرض، وإذا أخل به جاء دور التزامه بضمان الاستحقاق.

#### 1) ضمان عدم التعرض:

<sup>1</sup> - المادة 06 من القرار المؤرخ 04 ماي 2004.

<sup>2</sup> - المادة من القرار المؤرخ 23 يوليو 2001.

التعرض الذي يضمه المتعهد بالترقية العقارية ينقسم بحسب طبيعته إلى تعرض مادي وآخر قانوني، وبحسب مصدره إلى تعرض يأتي من المتعهد ذاته وهو ما يسمى بالتعرض الشخصي، وآخر يصدر عن غير المؤجر (المتعهد بالترقية العقارية) ويسمى التعرض الصادر عن الغير، وأساس هذا الالتزام

## 2) ضمان المتعهد بالترقية العقارية لتعرضه الشخصي:

لما كان المتعهد بالترقية العقارية ملزماً بأن يدفع عن المستأجر المستفيد تعرض الغير له في الانتفاع بالمسكن فمن باب أولى، عليه أن يتمتع من أن يتعرض شخصياً للمستأجر المستفيد تطبيقاً لقاعدة من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض، ويضمن المتعهد بالترقية العقارية كل من التعرض المادي والقانوني<sup>1</sup>.

## 3) ضمان الاستحقاق:

إن المتعهد بالترقية العقارية يلتزم بالالتزام واحد، وهو ضمان التعرض فإن استطاع تنفيذه عينياً فإن نجح في دفع التعرض، فإنه يكون قد أوفى بالالتزام كاملاً، أما إذا لم يتمكن من ذلك بأن استحق محل العقد (المسكن) كلياً أو جزئياً، فإن المتعهد ملزم بالتعويض عن إخلاله بالتزامه، وهو ما يعرف بضمان الاستحقاق.

يترب على هذا الاستحقاق حق المستأجر المستفيد وبعد إثباته عدم تقصيره في إخطار المتعهد بالترقية العقارية بالتعرض، أن يرجع عليه إما :

ان يطلب فسخ هذا العقد، إذا كان الإخلال بالانتفاع المترتب عن التعرض جسيماً، إذ أنه لو علم به وقت التعاقد لم أبرم العقد ويرجع التقدير في ذلك لقاضي الموضوع، ويمكن كذلك طلب التعويض طبقاً لقواعد المسؤولية العقدية<sup>2</sup>، أما عن طلب إنقاص الأجرة فلا يمكن تصوره في عقد البيع بالإيجار، لأن في ذلك إنقاص للثمن لنص المادة 1 من القرار المؤرخ في 4 ماي 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار وفي كّل الأحوال، فإن هذا الالتزام ليس من النظام العام، فيجوز الاتفاق على التخفيف أو التشديد أو الإعفاء من هذا الضمان، ولكن كل ذلك يقع باطلاً في حالة الغش وهذا حسب ما نصت عليه المادة 490 من ت م ج.

1 - هلال شعوة، الوجيز في شرح القانون المدني، جسر للنشر والتوزيع الجزائر، 2010 ص 117.

2 - رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار (الأحكام العامة في الإيجار)، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2009 ص 239.



## ثانيا: ضمان العيوب الخفية

إذا لم يتوافر في المبيع وقت التسليم الصفات التي كفل للمشتري وجودها فيه أو إذا كان بالمبيع عيب ينقض من قيمته أو من نفعه بحسب الغاية المقصودة منه وحتى يوجب الضمان يجب أن تتوافر في العيب أربعة شروط وهي:

1. أن يكون العيب مؤثرا: ومعنى هذا ان ينقص العيب إما من قيمته أو من نفع بالمبيع بحسب الغاية.
2. يجب ان يكون العيب قديما: المقصودة منه. أن يكون العيب موجودا في المبيع وقت تسلمه من البائع فلا يضمنه.
3. يجب أن يكون العيب خفيا: فإذا كان العيب ظاهرا وقت تسلمه من المشتري ولم يتعرض عليه، فلا يضمنه البائع.

ويكون العيب خفيا في الحالتين الآتيتين:

أ- إذا لم يكن العيب وقت تسلم المبيع ظاهرا ولا يمكن للمشتري تبينه أو أنه فحصه بعناية الرجل العادي.

ب- إذا كان المشتري بعد ان أثبت البائع أن العيب كان يستطيع تبينه بالفحص، أثبت هو من جهة

أحد الأمرين إما أن يكون البائع قد أكد له خلو المبيع من العيوب، وإما أن البائع قد تعمد إخفاء هذا العيب غشا منه

ب- إذا كان المشتري بعد ان أثبت البائع أن العيب كان يستطيع تبينه بالفحص، أثبت هو من جهة.

أحد الأمرين إما أن يكون البائع قد أكد له خلو المبيع من العيوب، وإما أن البائع قد تعمد إخفاء هذا العيب غشا منه.

4. يجب أن يكون العيب غير معلوم للمشتري: فإذا علم المشتري بالعيب فسكوته عليه يعتبر رضاء به، ويعتبر تنازلا منه عن حقه في الرجوع بالضمان على البائع.

ويترتب على قيام ضمان العيوب الخفية "دعوى الضمان"، فمن شروطها:

البند 1: يجب أن يتوافر في العيب الموجود في المبيع الشروط السابقة.

البند 2: يجب على المشتري المبادرة بإخطار البائع .

وله بعد ان يرجع على البائع بدعوى الضمان(ضمان العيوب الخفية)<sup>1</sup>

## المطلب الثاني: الآثار المتعلقة بالمستأجر

عقد البيع بالإيجار عقد ملزم للجانبين، فبالإضافة للالتزامات المتعهد بالترقية العقارية، تنشأ بالمقابل التزامات على عاتق المستفيد حيث يلتزم هذا الأخير بعدة التزامات ورد ذكرها في النصوص القانونية الخاصة المنظمة لعملية الاستفادة من مسكن منجز بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار.

## الفرع الأول: التزام المستفيد بدفع الأقساط

الثلث هو مبلغ من النقود يتفق عليه المتعاقدان، ويشترك في الثمن أن يكون مقدار أو قابلا للتقدير، وأن يكون جديا لا صوريا ولا تافها، وإذا توافرت في الثمن هذه الشروط وجب على المشتري الوفاء في الزمان والمكان المحددين في العقد فيجب على المستفيد أن يدفع ثمن المسكن كاملا خلال المدة وبالطريقة المتفق عليها كما أن المشرع لا يشترط أن يدفع الثمن مرة واحدة، لمراحل إنما يكون الدفع على أقساط مجزأة حسب الاتفاق تبعا للأشغال على ان يتم ذلك بالشكل التالي:

- يجب على طالب الاستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار، أن يدفع دفعة أولية تقدر بنسبة ، والأصل أن يدفعها المستفيد مرة واحدة. 25% من ثمن المسكن لنص المادة 3/2 على أنه يمكن أن تسدد على دفعات.
- ألا تتجاوز المدة سنتين طبقا للنحو 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 الثمن وفق أقساط تسدد على شكل دفعات شهرية موزعة حسب المدة المتفق عليها، ويجب أن يتم ذلك في مدة لا تتجاوز 25 سنة. إلا أنه بإمكانه تسديد أقساط قبل حقول 4 أن تسديد آخر قسط قبل أن يبلغ عمر المستفيد 70 سنة. 5 أجلها مما يحتم على المتعامل في الترقية العقارية تعديل رزمة الأقساط التي سبق تحديدها وقد أقرت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل بموجب المادة 6 من المرسوم التنفيذي 03-36 الجزاءات المرتبطة عن عدم تسديد

<sup>1</sup> ابودريالة محمد الصالح ومعرف مبروك، النظام القانوني للبيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية-أدرار-الجزائر، 2018/2019، صفحة 53.

الأقساط الشهرية المتفق عليها بنصها: " يترتب على عدم تسديد كل قسط شهري بعد إعفاء شهر من حلوله تطبيق زيادة 2 % من مبلغ القسط الشهر. 1 المادة 1/7 من المرسوم التنفيذي 105/01 ، المعدلة بموجب نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 137/04 ، السالف الذكر. 2 المادة 3/2 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04. 3 المادة 2/7 من المرسوم التنفيذي 10/01 ، المعدلة بموجب المادة من المرسوم التنفيذي 137/04 . 4 المادتين 8 و 9 من المرسوم التنفيذي السابق. 5 المادة 10 من نفس المرسوم التنفيذي السابق. 62 وفي حالة عدم تسديد ثلاثة 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 للأحكام التشريعية المعمول بها.<sup>1</sup>

## الفرع الثاني: التزام المستأجر بأحكام الملكية المشتركة

لقد عرفت المادة 743 ق.م الملكية المشتركة بقولها: " الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص، تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة".<sup>2</sup> 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 إدارة، وهذا بتقديم عريضة إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة العقار، وهذا طبقا 45 مكرر 2 من المرسوم التنفيذي 59/94 المؤرخ في 1994/03/07 لنص المادة المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية، كما تتيح المادة 749 من ق.م لكل شريك الحق في التمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته، وكذا الأجزاء الخاصة والمشاركة، بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية، أو يلحق ضررا بما أعد له العقار، كما يجب عليه القيام بالتكاليف المفروضة عليه، سواء فيما يتعلق بالتسيير العادي للبنية (المادة 750 ق.م) وتحديد المبنى أو إصلاح الجزء الذي لحقه ضرر في حالة حدوث هدم كلي أو جزئي ( 756 مكرر 1 ق.م) المادة 12 من المرسوم التنفيذي 105/01 المعدل بموجب المادة 6 من المرسوم التنفيذي 36/03. 2 المادة 743 من القانون المدني كما يخضع المستفيد من مسكن في إطار البيع بالإيجار لقواعد الملكية المشتركة، كما هي محددة في، حيث يتعين عليه بموجب المادة 10 من نموذج عقد البيع

<sup>1</sup> - المادة 12 من المرسوم التنفيذي 105/01 المعدل بموجب المادة 6 من المرسوم التنفيذي 03/36.

<sup>2</sup> المادة 743 القانون المدني الجزائري.

بالإيجار الملحق 1 التشريع والتنظيم المعمول ما . 2 بالقرار المؤرخ في 04-05-2004 ،ان يسدد تكاليف الملكية المشتركة وفق ما تضمنه العقد المرفق<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - بوسنة إيمان، مرجع سابق، ص 149



# الخاتمة

من خلال هذه الدراسة يتضح أن عقد البيع بالإيجار من بين الصيغ الأكثر طلباً نظراً لما تتميز به من مصلحة متبادلة بين طرفي العقد وكذلك سهولة تسديد الدفعات المتعارف عليها بين الطرفين خاصة وأن المواطنين لم تكن لهم القدرة على شراء عقار أو سكن نظراً لأزمة الغلاء التي عرفها سوق العقار والسكن.

و دراستنا هذه حول عقد البيع بالإيجار تدور بالأخص حول المرسوم التنفيذي 01-105 المعدل والمتمم و من خلال هذه الدراسة و ما تضمنته حول عقد البيع بالإيجار أسفرت عن مجموعة من النتائج الآتي ذكرها:

- (1) أن حاجة الموطن الملحة للسكن و أزمة العلاء التي شهدتها سوق العقار جعلته أمام هذا الأمر الواقع حيث لجئ إلى هذه الصيغة دون إلمامه بشروط العقد و مناقشتها ،فهو بهذا يعتبر من عقود الإذعان.
- (2) أن الفترة الزمنية لتنفيذ عقد البيع بالإيجار ليست بالقصيرة و هو ما يجعل من هذا العقد من العقود الفورية المتراخية نظراً للمدة تنفيذه التي تصل إلى 15 سنة.
- (3) يجمع عقد البيع بالإيجار بين وجهين مدني وتجارى بحيث يعتبر المؤجر البائع عمل ذو طابع تجارى و المستأجر عمل ذو طابع مدني.
- (4) عقد البيع بالإيجار يضمن مصلحة المؤجر والمستأجر بحيث يتيح للمؤجر إمكانية استثمار أمواله و بذلك يتفادى قيود الائتمان الداخلي و كذلك احتفاظه بالملكية إلى حتى يؤدي المستأجر كافة الأقساط المطلوبة هذا من جهة و يسمح للمستأجر من الحصول على سكن بطريقة مريحة في سداد المستحقات تتماشى مع وضعه الاقتصادي مما يمكنه من الموازنة بين دفع الأقساط المطلوبة و متطلبات الحياة الأخرى.
- (5) المستأجر ملزم بدفع الأقساط بشكل منتظم و في الوقت المتفق عليه و إي تأخير منه يعرضه لغرامة مالية وقد يصل به الأمر لفسخ العقد.
- (6) التزامات طرفي العقد تستمد من القانون المدني في أحكامه المتعلقة بالبيع والإيجار مع مراعاة ما تفق عليه طرفي العقد حيث يلتزم المؤجر بتسليم و ضمان ونقل الملكية و يلتزم كذلك بتحرير عقد نقل الملكية وتسجيله و شهره، بالمقابل يلتزم المستأجر بالصيانة و الامتناع عن التصرف في المسكن و الحفاظ عليه إضافة إلى سداد الأقساط بشكل دوري.
- (7) كما أفرزت هذه الدراسة على أن هناك غلبة للمؤجر على مصلحة المستأجر، نظراً لسبب سبق ذكره وهو عدم تمكن المستأجر من مناقشة شروط هذا العقد و لعل أهمها ما تعلق بتقرير فسخ العقد الذي لا يستطيع المستأجر تجنبه بالتنفيذ العيني.


8) لقد أغفل المرسوم التنفيذي 01-105 سالف الذكر جزاء إخلال المؤجر بالتزاماته في هذا العقد .

#### التوصيات:

- أن إشهار الملكية و انتقالها يقتضي عقد لاحق لعقد البيع بالإيجار و هو ما لم ينص عليه المرسوم التنفيذي 01-105 سالف الذكر.

- لقد أصبح من الضروري اعتبار عقد البيع بالإيجار من العقود الخاصة وهذا بالنظر إلى طبيعته القانونية و التي جمعت بين عقد البيع و الإيجار وقواعد الملكية المشتركة.

- لا يمكن بأي حال من الأحوال في نظرنا أن تتداخل البيوع بالإيجار والتي يكون أحد طرفيها المرقى العقاري(الخواص) مع المستأجر فتوصف أنها بيع بالإيجار لأنها تتنافى وحقيقة هذا الأخير.



# الملاحق



## الملحق

### نموذج عقد البيع بالإيجار

في سنة .....  
ويوم .....  
حضر أمام الأستاذ ..... موثق بـ.....  
من جهة :

1 - الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره  
المسماة في صلب النص " المتعهد بالترقية " ممثلة  
من طرف مديرها العام.

السيد (ة) .....  
المولود (ة) بتاريخ ..... في .....

من جهة أخرى :  
2 - والسيد (ة) (الأنسة) .....  
المولود (ة) بتاريخ .....  
في :

المسمى (ة) في صلب النص " المستأجر  
المستفيد "

طلب هذان الطرفان من الموثق الموقع أسفله أن  
يحتل منهما مضمون الاتفاق الحاصل بينهما بشأن  
البيع بالإيجار لمسكن معمول بأموال عمومية في شكل  
عقد رسمي، وقبل تحرير العقد استعرض طرفا العقد  
المبينان أعلاه ما يأتي :

### الانضمام إلى العقد

#### تصريح المتعهد بالترقية العقارية :

يوافق المتعهد بالترقية العقارية 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.

#### تصريح المستأجر المستفيد :

يصرح المستأجر المستفيد بأنه أطلع على جميع  
ثائق المرجعية المبينة أدناه ويقبل صراحة  
وط المنصوص عليها في هذا العقد ويصرح، علاوة  
على ذلك، انضمامه الكامل إلى القواعد التي تنظم  
الملكية المشتركة التي ينفذها المتعهد بالترقية  
العقارية عند تسليم المفاتيح.

78

وبعد ذلك، شرع الموثق الموقع أدناه في تحرير  
العقد المتضمن للاتفاقيات التي أقرها الطرفان.

الوثائق التي تحكم العقد والتي صرح  
الطرفان المعنيان العلم بها :

يخضع هذا البيع بالإيجار لأحكام القانون  
العقاري، لا سيما تلك المتعلقة بالعقود ولأحكام المرسوم  
التنفيذي رقم 01 - 105 المؤرخ في 29 محرم عام  
1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001، والمذكور  
أعلاه والوثائق المرجعية المبينة أدناه.

يستند الطرفان في مدى التزاماتهما وحدودها،  
زيادة على النصوص السالفة الذكر، إلى الوثائق  
المذكورة أدناه، التي سبق إيداعها لدى الموثق الموقع  
أسفله بتاريخ .....

\* عقد رسمي يثبت ملكية الأرض الأساس.

\* رخصة البناء والتصاميم الملحق.

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

\* نسخة مصدق عليها من الوثيقة التي تثبت  
هوية كل من المستأجر المستفيد وممثل الهيئة  
المتعهدة بالترقية العقارية.

\* وصل دفع يشتمل الدفعة الأولى من طرف  
المستأجر المستفيد (بما في ذلك وصل الاكتتاب)

استكمال ذلك بأي وثيقة مرجعية محتملة.

وصف المسكن موضوع البيع بالإيجار :

\* الموقع : ( العنوان بدقة) .....

\* المشتملات : النوع، مكانته في العمارة،  
( الطابق ) .....

\* المساحة المسكونة ( حسب عدد الغرف وباقي  
المساحات ) .....

\* المساحة المستخدمة ( الشرف، غرف  
المعاملات.....).

شروط التعاقد المتفق عليها :

يصرح المتعهد بالترقية العقارية باعتباره  
الجهة الأولى أن يضع تحت تصرف المستأجر  
المستفيد حسب صيغة البيع بالإيجار، المسكن المعين

وفي كل الأحوال، لا يمكن أن تتجاوز رزمة استحقاق الأقساط مدةً تفوق عشرين (20) سنة كما يجب أن يسدد مبلغ آخر استحقاق شهري لشحن المسكن وقيل أن يبلغ سن المستأجر المستفيد خمساً وستين (65) سنة كاملة.

**المادة 5 :** ينضم هذا العقد بطابع توقيفي ولا يقر نقل ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد.

**المادة 6 :** يتعهد المستأجر المستفيد بتسديد منتظم لكل قسط شهري في الأجل المحدد وبدون الحاجة إلى صدور أمر عن المتعهد بالترقية العقارية حسب رزمة الدفع المتفق عليها.

كما أنه يعنتج عن القيام بأي تغيير أو تعديل في المسكن موضوع هذا العقد.

**المادة 7 :** طبقاً لأحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 والمذكور أعلاه، يمكن المستأجر المستفيد إن رغب في ذلك، أن يسدد عدة أقساط شهرية قبل حلول موعد استحقاقها.

يشعّن على المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة بمراجعة رزمة استحقاق الأقساط حسب الدفوع المسددة مسبقاً.

**المادة 8 :** رزمة استحقاق الأقساط المتفق عليها بين المستأجر المستفيد والمتعهد بالترقية العقارية غير قابلة للمراجعة لغرض تمديد مدة الدفع المتفق عليها أصلاً.

**المادة 9 :** يعنتج المستأجر المستفيد عن أية معاملة تخص المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار هذا، مدة عشر (10) سنوات، ابتداءً من تاريخ إعداد هذا العقد.

يسري هذا المنع حتى في حالة ما سدد فيها المستأجر المستفيد مستحققاته مسبقاً، كما هو منصوص عليه في المادة 7 أعلاه.

**المادة 10 :** يترتب عن عدم تسديد المستأجر المستفيد ثلاثة (3) أقساط شهرية متتالية تطبيق غرامة تأخير تقدر بـ 5٪ من مبلغ القسط الشهري غير المسدد.

في مستهل هذا العقد مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال، وكذلك الخاصة الواردة في هذا العقد والوثائق المرجعية الصالفة الذكر.

### شروط البيع بالإيجار :

**المادة الأولى :** يحرّر شمن بيع المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار هذا، بالأرقام وبالحروف مع تبيان أن هذا الشمن نهائي (المبادئ) المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 والمذكور أعلاه.

" يحدّد شمن بيع المسكن موضوع هذا العقد ..... د ج (بالأرقام وبالحروف)

هذا الشمن نهائي ولا يقبل أي تغيير "

**المادة 2 :** يذكر مبلغ الدفعة الأولى التي يدفعها المستأجر المستفيد بالحروف وبالأرقام مع تبيان ذلك بسندات الوصول المسلمة قانوناً لهذا الغرض.

" طبقاً لأحكام المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 والمذكور أعلاه، يصرح المستأجر المستفيد بأنه قام بدفع المبلغ الذي يمثل :  
..... من شمن بيع المسكن.

يثبت قانوناً الدفع والمبلغ المبينان أعلاه بالوصل البنكي المصادق عليه والمسلم من طرف المستأجر المستفيد إلى المتعهد بالترقية العقارية بتاريخ ..... الذي يقوم بتسجيله في محاسبته "

**المادة 3 :** يقدر المبلغ المتبقى من الشمن الواجب الأداء من طرف المستأجر المستفيد بعد خصم " مبلغ المالي للدفعة الأولى الشخصية ..... د ج (بالحروف وبالأرقام).

**المادة 4 :** يحدّد أجل دفع المبلغ المتبقى من شمن المسكن المذكور أعلاه، بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى الشخصية بـ ..... سنة (سنوات) تحدد رزمة الدفع الملحقة بهذا العقد، المبلغ المستحق شهرياً من طرف المستأجر المستفيد إلى غاية التاريخ المحدّد للمدة المتفق عليها.

المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 والمذكور أعلاه، و/ أو الالتزامات المذكورة في التصريح الشرفي الموقع من طرف المستأجر المستفيد.

**المادة 17 :** يشترط على فسخ عقد البيع بالإيجار، على حساب المستأجر المستفيد، طرد هذا الأخير من المسكن وتقوم الهيئة المتعهد بالترقية العقارية بعد استرداد المسكن بإعادة دفع المبلغ الأول الذي دفعه المستأجر المستفيد بعد أن يكون قد خصم في المبلغ الأقساط الشهرية التي لم تسدد ونفقات إصلاح الإثلاف التي يحتمل أن تكون قد ألحقت بالمسكن ومبلغ نفقات التسيير التقني والإداري بالإضافة إلى جميع المصاريف القضائية المحتملة.

**المادة 18 :** يلتزم المستأجر المستفيد خلال كل الفترة التي تغطي أجل الدفع بالتقسيم بدفع نفقات كل الإصلاحات التي يقوم بها داخل مسكنه دون التماس تدخل المتعهد بالترقية العقارية.

**المادة 19 :** يلتزم المستأجر المستفيد والمتعهد بالترقية العقارية، كل فيما يخصه، بتنفيذ جميع الالتزامات التعاقدية بحسن النية المتبادلة وطبقا ليشود العقد والأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذه الحالة.

**المادة 20 :** حرر هذا العقد في الشكل الرسمي لدى مكتب الأستاذ ..... موثق، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ توقيع الطرفين عليه.

حرر بـ..... في.....  
من طرف الموثق الموقع.

أطلع عليه بالموافقة أطلع عليه بالموافقة  
عن المتعهد عن المستأجر  
بالترقية العقارية السيد (ة) (الأنسة) ...  
المدير العام السيد (ة) (الأنسة) ...

يشترط من عدم دفع سنة (6) أقساط شهرية متتالية، فسخ هذا العقد على حساب المستفيد. في هذه الحالة يجبر المستأجر المستفيد بإعادة المسكن موضوع هذا العقد للمتعهد بالترقية العقارية.

**المادة 11 :** تنقل ملكية المسكن موضوع هذا العقد الخاص بالبيع بالإيجار بعد ما يستوفي المستفيد ثمن بيع المسكن بكامله. تنقل ملكية المسكن بعقد رسمي محرر أمام موثق ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار لدى الإدارة المعنية وفقا للتشريع المعمول به.

**المادة 12 :** بعد استكمال عملية نقل ملكية المسكن طبقا للمادة 11 أعلاه وللأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا المجال، يتمتع المستأجر المستفيد بكامل حقوق الملكية.

**المادة 13 :** يحدد المتعهد بالترقية العقارية الحصة النسبية من الملكية المشتركة المرتبطة بالمسكن موضوع هذا العقد وذلك لتمكين المستأجر المستفيد من التمتع الكامل بحقوق الملكية على الأقسام المشتركة المرتبطة بمسكنه. تذكر قبعة هذه الحصة النسبية للملكية المشتركة في عقد البيع بالإيجار للمسكن موضوع هذا العقد.

**المادة 14 :** دون المساس بالأحكام المنصوص عليها في المادة 16 أدناه، يتعين على المستأجر المستفيد احترام قواعد الملكية المشتركة ابتداء من تاريخ التوقيع على هذا العقد.

وبهذا الصدد، يعلن عن انضمامه إلى إدارة العقار أو العقارات التي ينتسب إليها مسكنه والمشاركة فيها وفقا للقوانين والتنظيمات التي تحكم الملكية المشتركة.

**المادة 15 :** يتولى تسيير وإدارة العقار أو العقارات التي ينتسب إليها المسكن موضوع هذا العقد قائم بإدارة الأملاك يعين لهذا الغرض.

**المادة 16 :** يفسخ هذا العقد، على حساب المستأجر المستفيد في حالة عدم احترامه لإحدى التزاماته المنصوص عليها في هذا العقد و/ أو تلك



Espace réservé à l'AADL

Code :

Date de dépôt :

Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme

Agence Nationale de l'Amélioration  
et du Développement du Logement  
A.A.D.L.وزارة السكن والعمران  
الوكالة الوطنية لتحسين  
السكن وتطويرهطلب اقتناء سكن  
في إطار البيع بالإيجارDemande d'acquisition d'un logement  
dans le cadre de la location-vente

## Informations concernant le souscripteur

## معلومات خاصة بالكتب

- 1 - Nom : ..... 1 - اللقب :  
2 - Prénom : ..... 2 - الاسم :  
3 - Date de naissance : ..... 3 - تاريخ الأزيد :  
4 - Lieu de naissance : Commune : ..... 5 - Wilaya ..... 4 - مكان الأزيد : بلدية : ..... 5 - ولاية :  
6 - Sexe : ..... 6 - الجنس :  
7 - Fils (fille) de : ..... 7 - ابن (ة) :  
8 - Et de : ..... 8 - و :  
9 - Adresse de résidence : ..... 9 - عنوان الإقامة :  
10 - Commune : ..... 11 - Wilaya ..... 10 - بلدية : ..... 11 - ولاية :  
12 - Situation familiale : ☐ متزوج (ة) ☐ مطلق (ة) ☐ أرمل (ة) ☐ أعزب (ة) ☐ الحالة العائلية :  
Marié (e) Divorcé (e) Veuf (ve) Célibataire  
13 - Nombre d'enfants : ..... 13 - عدد الأولاد :  
14 - E-mail : ..... 15 - N° de Tél : ..... 14 - البريد الإلكتروني : ..... 15 - رقم الهاتف :

## Informations professionnelles

## معلومات مهنية

- 16 - Fonction : ..... 16 - الوظيفة :  
17 - a) Salaire mensuel (pour les salarié(e)s) : ..... Da دج ..... 17 - (أ) الراتب الشهري (بالنسبة للأجراء) :  
b) Déclaration des impôts sur les revenus (fonctions libérales) : ..... 17 - (ب) التصريح بالضريبة على المداخيل (في حالة المهن الحرة) :  
c) Attestation de pension (retraités ou pensionnés) : ..... 17 - (ج) شهادة المعاش (للمتقاعدين أو أصحاب المنح) :  
18 - Employeur : ..... 18 - المستخدم :  
19 - Commune : ..... 19 - البلدية :  
20 - Wilaya : ..... 20 - الولاية :  
21 - Sécurité sociale : ☐ CNAS ☐ CASNOS ..... 21 - الضمان الاجتماعي :  
22 - N° Sécurité sociale : ..... 22 - رقم الضمان الاجتماعي :

Code : ..... الرمز :

Nom : ..... اللقب :

31

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 49

26 ذو القعدة عام 1434 هـ  
2 أكتوبر سنة 2013 م

**Informations concernant le conjoint**

**معلومات خاصة بالزوج (ة)**

- 23 - Nom : ..... Né(e) : ..... : المولود(ة) : ..... : اللقب : .....  
24 - Prénom : ..... : الاسم : .....  
25 - Date de naissance : ..... : تاريخ الازدياد : .....  
26 - Lieu de naissance : ..... 27 - Wilaya : ..... : ولاية : ..... : مكان الازدياد : .....  
28 - Fils (fille) de : ..... : ابن (ة) : .....  
29 - Et de : ..... : و : .....  
30 - a) Salaire mensuel ( pour les salarié(e) s) : ..... Da : ..... : (أ) الراتب الشهري (للأجراء) : ..... : (ب) التصريح بالضريبة على المداخيل (لأصحاب المهن الحرة) : .....  
b) Déclaration des impôts sur les revenus (fonctions libérales) : ..... Da : ..... : (ج) شهادة المعاش (للمتقاعدين أو ذوي المنح) : .....  
c) Attestation de pension (retraité(e) ou pensionné(e)) : ..... Da : .....  
31 - Employeur : ..... : المستخدم : .....  
32 - Adresse de l'employeur : ..... Commune : ..... : بلدية : ..... : عنوان المستخدم : .....  
33 - Wilaya : ..... : الولاية : .....  
34 - Sécurité sociale : ☐ CNAS ☐ CASNOS : الضمان الاجتماعي : .....  
35 - N° Sécurité sociale : ..... : رقم الضمان الاجتماعي : .....

**Informations particulières**

**معلومات خاصة**

- 36 - Possédez-vous ou avez-vous possédé (ou votre conjoint) un bien à usage d'habitation en toute propriété ?  
36 - هل تملكون أو سبق لكم أن ملكتم أنتم (أو زوجكم) ملكية كاملة لعقار ذي استعمال سكني ؟ Oui ☐ Non ☐  
37 - Si oui : Logement ☐ مسكن Terrain à bâtir ☐ قطعة أرض صالحة للبناء : .....  
37 - في حالة نعم : .....  
38 - Avez-vous ou votre conjoint bénéficie d'une aide financière de l'Etat pour l'acquisition ou la construction d'un bien à usage d'habitation ?  
38 - هل استفدتم أنتم أو زوجكم من إعانة مالية ممنوحة من طرف الدولة لاقتناء أو بناء ملك ذي استعمال سكني ؟

Signature légalisée

توقيع مصادق عليه

Le conjoint


(ة) الزوج

Le souscripteur (rice)

(ة) المكتتب

Fait à ..... Le .....

حرر بـ ..... في .....



# قائمة المصادر والمراجع

## أولاً : النصوص القانونية

- I- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الصادر في 28/11/1996 ، ج.ر.ج.ج، ع76، 1996، المعدل والمتمم بموجب القانون 19/08 ، المؤرخ في 15/11/2008 المتضمن تعديل الدستور ، ج.ر.ج.ج، ع36، 2008.

## II-القوانين والمراسيم

- القانون 90-25 الصادر في 18 ديسمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49.
- القانون 90-29 الصادر في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية العدد 52.
- المرسوم التشريعي 93-03 الصادر 01 مارس 1993 المتضمن تنظيم النشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14.
- القانون 86-07 الصادر في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 10.
- القانون رقم 88-27 المؤرخ في 28 ذي القعدة 1408 الموافق ل12 يوليو 1988 يتضمن تنظيم التوثيق.
- القانون 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011، المتعلق بقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية العدد 14.
- القانون رقم 07-05 المؤرخ في 25 ربيع الثاني 1428 الموافق 13 مايو سنة 2007 ، يعدل ويتمم الامر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 ، والمتضمن القانون المدني الجزائري ، ج ر عدد 31.
- القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 يتضمن قانون المالية لسنة 2005.
- المرسوم التنفيذي 97-35 المؤرخ في 14-01-1997 يحدد شروط وكيفية بيع أملاك ذات الاستعمال السكني و إنجازها وبيعها بالإيجار وشروط بيع املاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أُنجزتها دواوين الترقية و التسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العمومية أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر، الجريدة الرسمية ، العدد 04.
- المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كيفية ذلك، الجريدة الرسمية ، العدد 25.
- المرسوم اتنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 يناير 1997 يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار ، وشروط بيع الأملاك ذات الإستعمال التجاري والمهني وغيرها ، ج ر ، العدد 26 ، صادرة في 29/04/2001.

- المرسوم التنفيذي رقم 01-105، مؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 افريل 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كيفيات ذلك، ج ر عدد 25 الصادرة بتاريخ 05 صفر عام 1422 هـ، الموافق 29 افريل 2001.
- المرسوم التنفيذي 328/15 المؤرخ في 2015/12/22 المتعلق بوضع شروط وطرق الاستحواذ في إطار بيع المساكن المنجزة بأموال عمومية المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01-105.
- المرسوم التنفيذي 04-137 المؤرخ في 2004/04/21 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 01-15 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، عدد 27، المؤرخ في 2004/04/24.
- المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 11 ذي القعدة عام 1423 الموافق ل 13 يناير سنة 2003 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 01-105 السالف ذكره، الجريدة الرسمية العدد 04، الصادر في 22 يناير 2003.
- الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية 92 لسنة 1975.
- أمر رقم 76-105، مؤرخ في 1976/12/09 يتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية رقم 48 المؤرخة في 1976/12/18.
- القرار المؤرخ في 04-05-2005 الذي يعدل ويتمم القرار المؤرخ في 23-07-2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار الصادر في الجريدة الرسمية بتاريخ 12-07-2004 العدد 43 يلغي نموذج عقد البيع بالإيجار كما هو ملحق بالقرار المؤرخ في 02 جمادي الاول عام 1422 الموافق ل 23 يوليو 2001 ويعوض بالنودج الملحق بهذا القرار).

## ثانياً : الكتب

- إبراهيم أبو الليل، البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية الأخرى، مطبوعات جامعة الكويت 1984.
- أحمد رمزي بك، البيع المعلق على استيفاء أجرة المبيع أو ثمنه، مجلة المحاماة، العدد السادس.
- أنور سلطان، العقود المسماة (شرح عقدي البيع والمقايضة)، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 2005.
- بوسنة إيمان، النظام القانوني لترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011.
- هلال شعوة، الوجيز في شرح القانون المدني، جسور للنشر والتوزيع الجزائر، 2010.
- لعشب محفوظ بن حامد، عقد الإذعان في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1990.
- محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية في بيع المنقول المادي، دراسة مقارنة، منشأة المعارف بالإسكندرية، 1993.



- محمد حسن قاسم ،القانون المدني(العقودالمسماة)(عقد البيع،التأمين،الإيجار،)دراسة مقارنة(، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2007.
- محمد حسنين،عقد البيع في القانون المدني الجزائري،ط4،ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر 2005.
- محمد سعدي الصبري ،شرح القانون المدني الجزائري ،النظرية العامة للإلتزام ،الجزء الأول ،ط الأولى ،دار الهدى عين مليلة الجزائر ،2004.
- سليمان مرقس ، شرح القانون المدني ، العقود المسماة ، عقد الايجار،الجزء الرابع، المجلد الثاني ،الطبعة الرابعة.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري ،الوجيز في شرح القانون المدني ،نظرية الإلتزام بوجه عام ،دار النهضة العربية ،القاهرة1996.
- عصام انور سليم ، الوجيز في عقد البيع ،الجزء الأول ، بدون طبعة المطبوعات الجامعية.
- عبد الحميد الشواربي، احكام عقد الايجار، وفقا للقواعد العامة للقانون المدني،منشأة المعارف الإسكندرية ، بدون طبعة، سنة 2004.
- خليل أحمد حسن قتادة ،الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ، الجزء الرابع ، طبعة 04 ،ديوان المطبوعات الجامعية ،بن عكنون الجزائر ،2005.
- غنى حسون طه ، الوجيز في العقود المسماة عقد البيع ، الجزء الأول ، مطبعة المعارف ، بغداد 1970.
- رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار (الأحكام العامة في الإيجار)، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2009.


### ثالثاً : المذكرات والرسائل الجامعية

- اخلف فتيحة، عقد البيع في مجال الترقية العقارية ،مذكرة ماستر في الحقوق والعلوم السياسية،جامعة عبد الرحمن ميرة،بجاية،2014/2015.
- ابودريالة محمد الصالح ومعرف مبروك، النظام القانوني للبيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية-أدرار-الجزائر، 2018/2019.
- بوسنة حسام الدين، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2016-2017.
- بو جنان نسيمه ، عقد البيع بناء على التصاميم ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون العقود والمسؤولية ، جامعة أبو بكر بلقايد ، كلية الحقوق ، 2008-2009.
- حميش عبدالرزاق، البيع بالإيجار للسكنات في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد أكلي محمد الحاج-البويرة-الجزائر، 2014/2015

- بوكمة سارة فريال -بوعزة معروف عائشة ، البيع بالإيجار في القانون الجزائري ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون ، تخصص قانون خاص ، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب . عين تموشنت ، قسم الحقوق ، 2016-2017.
- عمار نكاح ،انتقال الملكية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة قسنطينة ، الجزائر، 2007-2008.
- فولان حنان -قاسمي خذوجة ،البيع بالإيجار للسكنات المنجزة بأمول عنومية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر قانون عقاري ص 18 كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أدرار ، 2013-2014.
- فرحات حميد، النظام لعقد بيع السكنات بالإيجار طبقا للمرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 2001/04/23 مذكرة ماجستير في القانون فرع عقود و مسؤولية ، كلية الحقوق جامعة الجزائر 2003
- شيخ محمد زكرياء ، البيع بالإيجار في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص . فرع قانون الأعمال ، جامعة وهران ، كلية الحقوق ، 2011.2012

#### رابعاً : المداخلات

- هشام بن الشيخ الاحتفاظ بالملكية ودوره التأميني عقد الاعتماد الإيجاري كنموذج مجلة دفاتر السياسة والقانون ،جامعة باتنة 1،الجزائر ،العدد16 ،جانفي2017.
- حملي نواره، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، جامعة تيزي وزو، الجزائر، عدد رقم 5، 2007.
- سباغ محمد،التوثيق والعقود الرسمية، المجلة الدولية للموثق ،العدد5،الجزائر ، ديسمبر1998.



# الفهرس

الفهرس

الصفحة	الموضوعات
	بسملة
أ	إهداء
ب	شكر
ج - د	مقدمة
05	الفصل الأول: ماهية العقد البيع بالإيجار
05	المبحث الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار
05	المطلب الأول: التعريف بعقد البيع بالإيجار
05	الفرع الأول: تعريف البيع بالإيجار
06 - 05	أولاً: التعريف الفقهي
07	ثانياً: التعريف التشريعي
08	الفرع الثاني: تمييز عقد البيع بالإيجار عن بعض العقود المشابهة
11-08	أولاً: تمييز عقد البيع بالإيجار عن عقود المشابهة له
12	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار وخصائصه
12	الفرع الأول: الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار
14-12	أولاً: طبيعته من حيث المحتوى
15-14	ثانياً: طبيعته من حيث الأطراف
15	الفرع الثاني: خصائص عقد البيع بالإيجار
17-15	أولاً : الخصائص العامة لعقد البيع الإيجاري
18-17	ثانياً : الخصائص الخاصة لعقد البيع الإيجاري
18	المبحث الثاني: شروط وأركان البيع بالإيجار
18	المطلب الأول: شروط البيع بالإيجار
20-19	الفرع الأول : الشروط العامة لعقد البيع بالإيجار
22-20	الفرع الثاني : الشروط الخاصة لعقد البيع بالإيجار
23-22	المطلب الثاني : أركان البيع الإيجاري

25-24	الفصل الثاني: نفاذ عقد البيع بالإيجار
25	المبحث الأول: إجراءات نفاذ عقد البيع بالإيجار
25	المطلب الأول: الإجراءات القبلية والسابقة لعقد البيع بالإيجار
25	الفرع الأول: تقديم الطلب و معالجته
27-26	الفرع الثاني: تحرير عقد البيع بالإيجار
27	المطلب الثاني: الإجراءات البعدية لعقد البيع بالإيجار
28-27	الفرع الأول: تسجيل عقد البيع بالإيجار
30-29	الفرع الثاني: شهر عقد البيع بالإيجار
30	المبحث الثاني: آثار عقد البيع بالإيجار
30	المطلب الأول: الآثار المتعلقة بالمؤجر
32-30	الفرع الأول: إلتزام المؤجر بالتسليم
33-32	الفرع الثاني: إلتزام المؤجر بنقل الملكية
36-33	الفرع الثاني: إلتزام المؤجر بالضمان
36	المطلب الثاني: الآثار المتعلقة بالمستأجر
37-36	الفرع الأول: إلتزام المستأجر بدفع الأقساط
38-37	الفرع الثاني: إلتزام المستأجر بأحكام الملكية المشتركة
41-39	خاتمة
47-42	الملاحق
52-48	قائمة المراجع والمصادر
55-53	الفهرس

## الملخص:

إن الإشكال الذي يتناوله موضوعنا ماهوإلا تجسيد لما يعانيه الأفراد في حياتهم وعلاقاتهم الإجتماعية في عرض موجز لمتطلباتهم الضرورية وأهمها بل وجوهرها عنصر "السكن" الحق الدستوري والملازم للعيش الكريم الذي أضحى هاجسا عالميا خاصة مع ما تشهده المعمورة من تغيرات إلى الأسوأ أزكتها الأزمات الإقتصادية من جهة فلا يستطيع أيا كان أن يمتلك مسكنا نظرا للغلاء الفاحش في مواد البناء واليد العاملة معا ،وكذا الكوارث الطبيعية التي تعصف بالأبنية والسرادات فتذهبها وتجعلها في خبر كان ومنه فإن العائلات يصير وضعها يرثى له فتشرد وتتيه في الأرض ..

هذه الأسباب وأخرى جعلت من الدول والحكومات تفكر في آلية للقضاء على أزمة السكن والتخفيف من وطأتها ولو بالنذر اليسير فتوالت الصيحات في هذا الصدد وتنوعت الصيغاتفتم ميلاد عدة تشريعات لتكون أمثل طريقة تحابه مشكل السكن فكانت آخر خرجات المشرع الجزائري الذي جرى على على نهج المشرع الفرنسي ومن شاكله من القانونيين وذلك باستصداره القانون رقم 01-150 والذي سبقته عدة تشريعات ولحقته عدة ترتيبات وإصلاحات وتعديلات أملا منه في أن ينال المقصود لكن هيهات.

**الكلمات المفتاحية:** البيع بالإيجار ، البيع على التصاميم ، والبيع بالعربون ، البيع المعلق على شرط ، البيع بالإيجار والوعد المقترن بالبيع. البيع بالإيجار والبيع بالتقسيط

## Summary:

The problem that our topic addresses is nothing but an embodiment of what individuals suffer in their lives and their social relations in a brief presentation of their necessary and most important requirements, and in essence, the element of "housing" is the constitutional right and inherent in a decent living, which has become a global concern, especially with the changes the world is witnessing for the worse, fueled by economic crises on the one hand Whoever can own a house due to the exorbitant cost of building materials and labor together, as well as the natural disasters that afflict buildings and pavilions, so you go and make them in news, and from it, families become deplorable and become homeless and lost in the land..

These and other reasons made countries and governments think of a mechanism to eliminate the housing crisis and mitigate its impact, even with a small amount. The shouts in this regard and the formulas varied. Several legislations were born to be the best way to confront the housing problem. This was the last output of the Algerian legislator, who followed the approach of the French legislator and his ilk. Among the jurists, by issuing Law No. 01-150, which was preceded by several legislations and followed by several arrangements, reforms and amendments, in the hope that it would achieve what was intended, but no way

**Keywords:** sale on rent, sale on designs, sale with a deposit, sale on condition, sale on rent and promise associated with the sale. Sale for rent and sale by installments