



جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي
كلية العلوم الإسلامية
قسم الشريعة



الأحكام الفقهية المتعلقة بالسكن العمومي في الجزائر - سكن عدل أنموذجاً -

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر
في العلوم الإسلامية - تخصص: معاملات مالية معاصرة

المشرف:
د. ياسين باهي ✓

الطالبان:
✓ عز الدين قنوعه
✓ عبد الكامل عبيدي

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
د. محمد العربي بيبوش	أستاذ محاضر ب	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيساً
د. ياسين باهي	أستاذ محاضر أ	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفاً ومقرراً
د. إبراهيم وصيف خالد	أستاذ متعاقد	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	ممتحناً

السنة الجامعية: 1445-1446هـ/2023-2024م



جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي
كلية العلوم الإسلامية
قسم الشريعة



الأحكام الفقهية المتعلقة بالسكن العمومي في الجزائر - سكن عدل أنموذجا -

مذكرة تخرّج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر
في العلوم الإسلامية - تخصص: معاملات مالية معاصرة

المشرف:
د. ياسين باهي ✓

الطالبان:
عز الدين قنوعه ✓
عبد الكامل عبيدي ✓

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
د. محمد العربي ببوش	أستاذ محاضر ب	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
د. ياسين باهي	أستاذ محاضر أ	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
د. إبراهيم وصيف خالد	أستاذ متعاقد	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	ممتحنا

السنة الجامعية: 1445-1446هـ/2023-2024م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
1438

إهداء

إلى أمي وأبي العزيزين، حفظهما الله، مصدر دعمي وسندي، اللذين لم يدخرا جهداً في رعايتي وتوجيهي طوال مسيرتي العلمية.

إلى إخوتي وأخواتي الأعزاء، الذين كانوا لي دائماً خير عون وأصدقاء في درب الحياة.
إلى روح أخي الغالي، وليد، الذي غادرنا بجسده ولكن لم يغادر قلوبنا وذكرياتنا، ستظل في قلوبنا دائماً،
رحمك الله وأسكنك الفردوس الأعلى بجواري الحبيب المصطفى ﷺ.

إلى زوجتي الغالية، شريكة حياتي، كانت دعماً لي في كل خطوة، ولم تتوان في تقديم الدعم والتشجيع.
إلى فلذات كبدي، ورياحين حياتي، أبنائي: أحمد فراس، أسيل، أماني، أمل المستقبل المشرق.

إلى روح أخوتي في الدراسة معاذ بن براهم، وقاشي محمد السعيد، اللذين شاركاني الكثير من اللحظات والتحديات، وتركوا أثراً لا ينسى في مسيرتي، رحمكما الله وأسكنكما الفردوس الأعلى.

إلى أخوتي في مشواري الدراسي، علي جبلون، حمد عمار، عبد الكامل عبيدي، مسعود عون، نور الدين بلول، محمد الغيث تايب الذين شاركوا معي لحظات الجهد والتعب والنجاح.

إلى زملاء الدفعة، الذين كانوا لي خير رفاق وأصدقاء خلال هذه الرحلة، وشاركوني لحظات الجهد والتعب والنجاح.

إلى كل الأحبة الأصدقاء، الذين كانوا لي سنداً وعوناً في هذه الرحلة العلمية.

أهديكم هذا البحث بصدق وامتنان، جزاكم الله خيراً، ووقفنا جميعاً لما فيه الخير والصلاح

عزالدين قنوعه

إهداء

إلى روح أمي الغالية - رحمها الله -
إلى والدي العزيز، أطال الله في عمره
إلى إخوتي وأختي كل واحد باسمه، الأعمام
إلى رفيقة دربي زوجتي العزيزة
إلى كل من تعلمت على أيديهم؛ معلّمي وأساتذتي
إلى إخوتي: د. علي جبلون، حمده عمار، قنوعه عزالدين،
مسعود عون، نورالدين بلول، محمد الغيث تايب
إلى كل زملاء الدفعة
إلى من أحب
أهدي ثمرة جهدي
عبد الكامل عبيدي

شكر وتقدير

قال الله تعالى: ﴿لَئِنْ شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ﴾ [إبراهيم: 7]

الشكر أولاً وأخيراً لله عز وجل فهو الأحق بالشكر والثناء سبحانه وتعالى، الذي رزقنا من العلم ما لم نعلم، وله الحمد والفضل على توفيقه في تنويعنا لمسارنا الدراسي بإيجاز هذا البحث.

ثم نتوجه بالشكر والتقدير للدكتور ياسين باهي الذي تحمل الإشراف على هذا العمل، والذي كان سندنا في كل مراحل الإيجاز، بتوجيهاته ونصحه وملاحظاته القيمة، وتصويباته في هذا البحث.

كما نتوجه بحميد الشكر والتقدير لأستاذنا الفاضل الدكتور محمد طه حميدي الذي تفضل باقتراح هذا الموضوع القيم.

كما نشكر كل من قدم لنا يد المساعدة في إيجاز هذا البحث، سواء من قريب أو بعيد، ونسأل الله تعالى أن يجازيهم عنا خير الجزاء.

ولا يفوتنا أن نشكر كل أساتذتنا خلال مشوارنا الدراسي الجامعي، كل باسمه ومقامه، جعل الله ما قدموه لنا في ميزان حسناتكم.

وفي الأخير نسأل الله عز وجل أن يجعل هذا العمل المتواضع نافعاً يستفيد منه كل من اطلع عليه. والحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات.

ملخص

هذه الدراسة الموسومة ب: الأحكام الفقهية المتعلقة بالسكن العمومي في الجزائر - سكن عدل أمودجا-، كان الإشكال الرئيس الذي تسعى إلى الإجابة عنه هو: إلى أي مدى يتوافق عقد سكنات عدل مع أحكام الشريعة الإسلامية؟ أجابت الدراسة على ذلك من خلال المباحث الآتية: المبحث الأول خصصناه للتعريف بأهم الصيغ السكنية في الجزائر، والمتمثلة في صيغة البيع بالإيجار، والسكن الترقوي المدعم والسكن الترقوي العمومي، والسكن العمومي الإيجاري، والسكن الريفي، ثم بينا التكييف الفقهي لصيغة البيع بالإيجار، أما المبحث الثاني فقد جعلناه في تعريف الاستصناع، وتكييفه، وأدلة مشروعيته، ثم شروطه، ومدى لزمه، وانتهائه، وفي الجانب التطبيقي عُنينا في المبحث الثالث بدراسة بنود العقد دراسة فقهية. توصلت الدراسة إلى جملة من النتائج لعل أهمها هو اعتبار عقد سكنات عدل عقد استصناع متضمنا لشروط مخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية، كما أنه يمكن تصحيح العقد بإلغاء المحاذير الشرعية، وقد اقترحت الدراسة عقدا موافقا لأحكام الشريعة الإسلامية.

الكلمات المفتاحية: عقد سكنات عدل - الاستصناع - السكن العمومي - البيع بالإيجار

Summary

The following study, entitled: "Jurisprudential Rulings Related to Public Housing in Algeria: AADL Housing as a Model" addresses the main question: To what extent does the AADL housing contract comply with the provisions of Islamic Sharia? The study addresses this through the following sections: The first section is dedicated to introducing the main housing formats in Algeria, namely the rent-to-own scheme, subsidized promotional housing, public promotional housing, public rental housing, and rural housing. Following this, we explained the jurisprudential classification of the rent-to-own scheme. The second section is devoted to defining Istisna'a (manufacture contract), its classification, evidence of its legitimacy, its conditions, its binding nature, and its termination. In the third section, we focused on a jurisprudential study of the contract's clauses from a practical perspective.

The study reached several results, the most important of which is that the AADL housing contract is considered an Istisna'a contract that includes conditions contrary to the provisions of Islamic Sharia. However, the contract can be rectified by eliminating these Sharia violations. The study also proposed an alternative contract that adheres to Islamic Sharia principles.

Keywords: AADL Housing Contract, Istisna'a, Public Housing, Rent-to-Own.



مقدمة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد:

يعد السكن حقا أساسيا لكل إنسان، حيث يوفر له مكانا آمنا ومحميا للإقامة والعيش، وهو عنصر أساسي في تحقيق الكرامة الإنسانية والاستقرار الاجتماعي، قال تعالى: ﴿وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا﴾ [النحل:80].

كما أن السكن قضية حيوية في الجزائر، حيث تواجه الدولة تحديات كبيرة في توفير سكن لائق لمواطنيها، ولتلبية الطلبات المتزايدة لمختلف شرائح المجتمع، تبنت الدولة الجزائرية صيغة سكنية مختلفة، بهدف إعطاء فرص متكافئة لكل المواطنين من أجل الحصول على سكن حسب مستويات دخل كل فئة اجتماعية، ومن أبرز هذه الصيغ صيغة البيع بالإيجار لسكنات عدل والتي تشرف عليها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، والموجه لذوي الدخل المتوسط، حيث تعتمد هذه الصيغة على تسهيلات دفع الثمن بأقساط تناسب مداخيل هذه الفئة، وتحمل الدولة الجزء الأكبر في تمويلها مقابل المساهمة النسبية للمستفيد، وقد لقيت هذه الصيغة إقبالا كبيرا من المواطنين لكونها تمكنهم من الحصول على سكن، إلا أنّ هذه الصيغة السكنية من الناحية الفقهية تثير الكثير من النقاشات، ولقيت جدلا واسعا بين فقهاء الجزائر وشيوخها، فمنهم من أجازها ومنهم من حرمها، لكونها من النوازل، ونسعى في دراستنا هذه لمحاولة معرفة حقيقة هذه المعاملة، ودراسة عقدها دراسة تطبيقية نبين فيها مدى توافق العقد مع الأحكام الشرعية.

أولا: أهمية الموضوع:

تكمن أهمية الموضوع فيما يلي:

- 1- كون هذه المعاملة تم شريحة كبيرة من المواطنين، في أمر ضروري من الحياة وهو الحصول على سكن.
- 2- هذه المعاملة وعلى الرغم مما أثارته من جدل في حكمها، إلا أنّها لم تحظ بدراسة أكاديمية جامعة، تزيل اللبس عن الناس، وتوضح أحكامها.
- 3- ارتباطه بالواقع المعيش؛ لأنّ السكن محور حياة الفرد.

ثانيا: إشكالية الموضوع:

في الوقت الذي تسعى فيه الحكومة الجزائرية لتلبية احتياجات المواطنين من السكن من خلال برامج متنوعة، يبرز تساؤل حول مدى توافق عقود السكن العمومي مع أحكام الشريعة الإسلامية. هذا التساؤل يتطلب دراسة متأنية وفهماً عميقاً للعقود المعمول بها في هذا المجال، وكذلك تكييفات الفقهاء حولها. ومن هنا نطرح الإشكال الآتي:

إلى أي مدى يتوافق عقد سكنات عدل مع أحكام الشريعة الإسلامية؟

ويتفرع عن هذا الإشكال الرئيس، أسئلة فرعية:

- ما أهم الصيغ السكنية في الجزائر؟
- ما التكييف الفقهي لعقد سكنات عدل؟ وما أحكامه الفقهية؟
- إلى أي مدى يتماشى عقد سكنات عدل مع المبادئ والضوابط الشرعية؟

ثالثا: أسباب اختيار الموضوع:

تظافت عدة أسباب دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع، وتتمثل في:

1. طبيعة التخصص، باعتبار هذه المعاملة تندرج تحته.
2. كون عديد المكتتبين لصيغة عدل انسحبوا لعدم وضوح الفتاوى فيها.
3. تضارب الفتاوى فيها بين مجيز ومحرم.
4. كثرة السؤال عن مدى شرعية هذه الصيغة السكنية.
5. عدم وجود دراسات أكاديمية تدرس أحكام عقد البيع بالإيجار لسكن عدل.

رابعا: أهداف البحث:

تتمثل أهداف البحث فيما يأتي:

1. إعطاء صورة لأهم الصيغ السكنية في الجزائر.
2. بيان التكييف الفقهي لصيغة البيع بالإيجار لسكنات عدل.
3. معرفة الأحكام الفقهية لعقد الاستصناع.
4. تبيين المخالفات الشرعية لبنود العقد إن وجدت.
5. طرح نموذج مقترح لعقد سكنات عدل موافق للأحكام الشرعية.
6. تقديم توصيات للمشرع الجزائري لإزالة اللبس عن هذه الصيغة السكنية.

خامسا: الدراسات السابقة:

تتمثل الدراسات السابقة الأكاديمية والمقالات العلمية في الجانب الشرعي لصيغة البيع بالإيجار لسكنات عدل في حدود اطلعنا في مقالين نذكرهم على النحو الآتي:

1. مقال للباحثة: صباح العماري، صادر في مجلة الإحياء، المجلد 19، العدد 22، محرم 1441هـ/سبتمبر 2019م، تصدر عن كلية العلوم الإسلامية، جامعة باتنة 1، الجزائر، بعنوان: "فقه الموازنات ومدى تطبيقه على سكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره _ ما يسمى سكنات عدل_"، حيث تطرقت الباحثة في جزئية من مقالها إلى بيان التكييف القانوني لسكن البيع بالإيجار عدل، وذلك بالنظر لحقيقة سكنات عدل من الجانب القانوني وذكر شروطها، ثم تناولت آراء الفقهاء والباحثين المتخصصين في الحكم الشرعي لسكنات عدل بناء على تكييفهم لها، وخلصت إلى الترجيح بعدم جواز صيغة البيع بالإيجار إلا للضرورة القصوى، والحاجة الشديدة للسكن.

2. مقال للباحث: سحنون سمير، صادر في مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة باتنة 1، المجلد 22، العدد 2، ديسمبر 2021م، بعنوان: "الأحكام الشرعية لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك _ سكنات عدل نموذجًا_"، حيث تناول الباحث في جزء من مقاله، للتكييف القانوني لعقد سكنات عدل وفق ما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 01-105، وشروطه، ثم بين أقوال الفقهاء والباحثين في حكم سكنات عدل وأدلتهم، وخلص إلى ترجيح قول المانعين، وأباحه للمضطر.

ما لاحظناه من خلال هاتين الدراستين أنهما تناولتا عقد سكنات عدل من المرسوم التنفيذي 01-105، وشروطه، ثم بينت الحكم الشرعي لهذه الصيغة السكنية من خلال أقوال الفقهاء والباحثين، وبمختنا يشترك مع هذه الدراسات في ما تناولناه، ويختلف عنهما في دراسة الشق القانوني بشيء من التفصيل لأخذ تصور واضح عن هذه الصيغة السكنية، كما أضاف بمختنا في الجانب القانوني ما يجب معرفته عن أهم الصيغ السكنية في الجزائر، أما من الناحية الفقهية، فيشترك مع هاتين الدراستين في سرد أقوال الفقهاء والباحثين، مع زيادة في بحثنا لأقوال لم تذكر عندهم، وكذلك مناقشة هذه الأقوال، وأما ما انفرد به بمختنا عن هاته الدراسات هو ترجيح التكييف الأقرب للصواب،

ثم دراسة عقد سكنات عدل دراسة تطبيقية على التكيف المختار دراسة تفصيلية لكل بنوده، وتبين الشبهات التي وردت في العقد، وكذلك اقتراح عقد نموذجي موافق لأحكام الشريعة الإسلامية.

سادسا: منهج البحث:

اختصت طبيعة معالجة هذا الموضوع استخدام المناهج الآتية:

1- **المنهج الوصفي التحليلي:** تم استخدام هذا المنهج لتعريف الصيغ السكنية، وتقديم

تصور لما أورده المشرع الجزائري حولها، وذكر الأحكام الفقهية المتعلقة بالعقود التي تحتاجها دراستنا. كما استخدمنا في الدراسة التطبيقية لعقد سكنات عدل، لتحليل بنود العقد، أين تطلب منا الشرح والتحليل.

2- **المنهج المقارن:** واستخدمناه عند عرض آراء الفقهاء في تكيفهم لعقد سكنات عدل،

للوصول للتكيف الراجح، والذي يناسب عقد سكنات عدل.

سابعا: منهجية البحث:

الترمنا في بحثنا المنهجية المتعارف عليها في أغلب البحوث الأكاديمية، مع بعض التقييدات

التي في بحثنا، ونلخص أهم عناصرها فيما يلي:

- وضعنا الآيات بين قوسين مثخنة ﴿﴾، مع ذكر في المتن [اسم السورة: رقم الآية].
- جعلنا الأحاديث النبوية مثخنة في المتن بين «»، أما تخريجها يكون في الهامش.
- توثيق المعلومات الواردة في المتن بالهامش يكون بذكر جميع عناصر التهميش عند وروده أول مرة، وإذا تكرر نفس المرجع ودون فاصل بينهما نورد العبارة "المرجع نفسه، الجزء والصفحة إن وجدا"، أما إن كان بينهما فاصل فإننا نورد العبارة الآتية: "المؤلف، المؤلف، المرجع السابق، الجزء والصفحة إن وجدا".
- في الفتاوى نذكر المرجع في أول توثيق ولا نكره وإن سار معنا هذا المرجع إلى صفحات أخرى.

عند التوثيق من القوانين والقرارات والمراسيم التنفيذية نعتد الآتي:

- عند الأخذ من القانون نرجع للكتاب ولا نهمش من الجريدة الرسمية إلا إذا كان فيه تعديل لمواد فإننا نرجع للجريدة الرسمية، مع ذكر جميع عناصره عند وروده أول مرة، أما إذا تكرر

المصدر أو المرجع دون فاصل بينهما فإننا نذكر العبارة "المرجع نفسه، ورقم الصفحة"، أما إن كان بينهم فاصل فإننا نقتصر في المراسيم على ذكر رقم المرسوم وكذلك القوانين، أما القرارات فإننا نذكر تاريخها إن تعذر وجود رقم لها، ثم نورد العبارة "المرجع السابق" مع ذكر رقم الصفحة.

- اعتمدنا على الترجمة لأعلام الجزائر الواردة أسماءهم في المتن فقط، وذلك لتجنب إثقال الهوامش بالتراجم، نظرا لكثرة ورودها معنا في البحث.
- نضع ثلاث نقاط عند حذف كلام من نص مقتبس حرفيا.
- الترزنا بعض الاختصارات في البحث كالآتي:
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية: ج.ر.ج.ج.
- المجلة: تعني مجلة الأحكام العدلية.
- مجمع الفقه الإسلامي: يعني مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي بجدة.
- المجمع الفقهي الإسلامي: يعني المجمع الفقهي الإسلامي التابع لرابطة العالم الإسلامي بمكة.

ثامنا: خطة البحث:

بعد اختيارنا للموضوع سرنا في كتابته وفق خطة رسمناها فيما نعتقد على أسس علمية ومنطقية، وهي في شكل مقدمة وثلاثة مباحث وخاتمة وفهارس فنية، وفيما يأتي عرض موجز لها:

المقدمة: وفيها بيان لأهمية الموضوع، وطرح لإشكاليته، وذكر لأسباب اختياره، والأهداف المرجوة منه، والدراسات السابقة له، والمنهج المتبع في معالجة مسائله، والمنهجية المسلوكة في تحريره، وعرض مختصر لخطته.

المبحث الأول: خصصناه للتعريف بأهم صيغ السكن العمومي في الجزائر والتكييف الشرعي لعقد سكنات عدل، وجعلناه في مطلبين: أولهما عرفنا فيه أهم صيغ السكن العمومي في الجزائر، والمتمثلة في صيغة البيع بالإيجار عدل، والسكن الترقوي المدعم، والسكن الترقوي العمومي، والسكن العمومي الإيجاري، والسكن الريفي، وثانيهما بيّنا فيه التكييفات الفقهية لفقهاء الجزائر لعقد سكنات عدل، ومناقشتها، ثم ترجيح التكييف الأقرب لهذه الصيغة السكنية.

المبحث الثاني: جعلناه في الأحكام الفقهية لعقد الاستصناع، وقسمناه إلى مطلبين: أول المطالب عرّفنا فيه عقد الاستصناع، وبيننا تكييفه، وأدلة مشروعيته، ثانيهما تناولنا فيه شروط عقد الاستصناع ومدى لزومه، وانتهائه.

المبحث الثالث: عُنيّا فيه بدراسة تطبيقية لعقد سكنات عدل ومدى مطابقتها لأحكام الشريعة الإسلامية، وهذا المبحث كان في مطلبين: بدأنا في الأول في الالتزامات المالية المتمثلة في التأمين ضد الكوارث الطبيعية، ودفع مبلغ السكن، بالإضافة لثمن الصيانة، وإخلال المستفيد بالالتزامات، وثاني المطالب في ضوابط التعاقد في عقد سكنات عدل، والتي تشمل الضوابط المقيدة لتصرفات المستفيد في السكن، ووفاء المتعاقدين بالالتزامات، والعقد النموذجي المقترح لسكنات عدل باعتباره عقد بيع عن طريق الاستصناع.

الخاتمة: وفيها حصر للنتائج المتوصل إليها، وإعطاء لمجموعة من التوصيات التي تزيد في خدمة الموضوع.

الفهارس: دُيّل البحث بفهارس فنيّة ل: الآيات، والأحاديث، والآثار، والأعلام، والغريب المشروح، والمصادر والمراجع، والمحتويات، تسهيلا لآلية التعامل مع سائر مضموناتها وأجزائه.

تاسعا: صعوبات البحث:

تتمثل صعوبات البحث في ندرة الدراسات المتعلقة بهذا الموضوع؛ حيث لم نثر سوى على مقالاتين وبعض فتاوى فقهاء الجزائر، وعلى الرغم من ذلك، نأمل أن نكون قد وفقنا إلى حد ما في تناول الموضوع وصياغته وعرضه في بشكل علميٍّ ممنهج ومقبول، وكل الفضل لله عزوجل الذي منحنا القوة والطاقة والصبر لتحقيق هذا العمل، كما نتوجه بالشكر الجزيل لأستاذنا الفاضل "ياسين باهي" الذي احتضن مشروعنا هذا، وقدم لنا نصائح وإرشادات قيمة استفدنا منها كثيرا، فله من الله جزيل الأجر والثواب، وله منا عظيم التقدير والاحترام.

في الوقت نفسه، نعتزف بأننا قد نكون قد قصرنا في بعض الجوانب أو غفلنا عن بعض المسائل، وهذا هو طبيعة العمل البشري. لذلك، نطلب من سادتنا المناقشين أن يوجهونا إلى أي أخطاء أو تقصيرات في شكل أو مضمون الموضوع، حتى نستفيد من ملاحظاتهم عند إخراج البحث في صورته النهائية التي ستكون متاحة للقراء بشكل خاص، ولحياتنا العلمية بشكل عام.

المبحث الأول

صيغ السكن العمومي في الجزائر والتكييف الشرعي لعقد سكنات عدل

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: أهم الصيغ السكنية في الجزائر

المطلب الثاني: التكييف الفقهي لعقد سكنات عدل

يهدف هذا المبحث إلى التعرف على أهم الصبيغ السكنية التي اعتمدها المشرع الجزائري، لتلبية الطلب المتزايد على السكن، من خلال المطلب الأول، ثم نقتصر على التكييف الفقهي لعقد سكنات عدل في المطلب الثاني.

المطلب الأول: أهم الصيغ السكنية في الجزائر

تبنيّ المشرع الجزائري عدة صيغ سكنية موجهة لمختلف طبقات المجتمع حسب مداخيلهم وظروفهم الاجتماعية، وذلك بهدف القضاء على أزمة السكن التي يعاني منها عدد معتبر من المواطنين الجزائريين، ووضع لها نصوصاً تشريعية تنظّمها، وأعطى لكل صيغة تسمية خاصة بها، فهي على هذا الأساس عقود مسماة قانوناً، كما تتميز هذه الصيغ بكونها عقود إذعان¹؛ أي أنّ المشرع الجزائري رسم لها نماذج لعقود غير قابلة للمناقشة من طرف المستفيد. وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلى أهم صيغ السكن العمومي في الجزائر.

الفرع الأول: سكن البيع بالإيجار

ظهرت صيغة البيع بالإيجار سنة 2001 بمقتضى المرسوم التنفيذي 01-105، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، وقد حُصص هذا النوع من السكن للمواطنين ذوي الدخل المتوسط. وعليه سوف نوضح مفهوم سكن البيع بالإيجار، ثم نذكر أهم شروطه.

أولاً: مفهوم سكن البيع بالإيجار

سكن البيع بالإيجار صيغة سكنية استحدثها المشرع الجزائري لتغطية طلبات السكن لأصحاب الدخل المتوسط، كونها الفئة الأكثر في المجتمع الجزائري، ولأخذ صورة على هذه الصيغة السكنية، سنعرفها ونبيّن أهم خصائصها.

1- تعريف سكن البيع بالإيجار

عرّف المشرع الجزائري البيع بالإيجار من خلال المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، حيث نصّت على أنّ: "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب"².

وعليه يتّضح أنّ البيع بالإيجار هو صيغة عقارية تسمح للمستأجر بالحصول على الملكية التامة للعقار بعد نهاية فترة الإيجار المحددة في عقد مكتوب. وبموجب هذه الصيغة، يتمكّن

1 ينظر: المادة 70 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 هـ الموافق 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، 2007، ص13.

2 مرسوم تنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم 1422 هـ الموافق 23 أبريل 2001م الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ج، ع.25، ص18.

المستأجر من استخدام العقار باستيفاء منفعته خلال فترة الإيجار، مع إمكانية تملكه بملكية تامة بعد دفعه آخر قسط من أقساط الإيجار.

2- خصائص عقد البيع بالإيجار

تتميز صيغة سكن البيع بالإيجار بمجموعة من الخصائص تتمثل في:

أ. عقد البيع بالإيجار عقد معاوضة وملزم للطرفين

يلتزم المستفيد بتسديد الأقساط الإيجارية في الوقت المحدد وعدم إجراء أي تصرف في السكن المستأجر، وبدورها تلتزم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عدل¹ بتمكين المستفيد من الانتفاع بالسكن محلّ العقد، وبنقل ملكيته له عند سداده آخر قسط من الأقساط.

ب. عقد البيع بالإيجار عقد مكتوب

نصّت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 01-105 على أنه لا بد أن: "يجرّ عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 01 أعلاه لدى مكتب موثق"²؛ أي يتطلب عقد البيع بالإيجار أن يكون مكتوبا وموثقا وفق شكل محدد لدى مكتب توثيق، ضمانا لحقوق المتعاقدين.

ج. عقد البيع بالإيجار ذو طبيعة مزدوجة

هذا العقد يحمل تسمية الإيجار والبيع معا³؛ إذا فهو عقد يتكون من عقد إيجار وعقد بيع، حيث أنّ بداية العقد على شكل إيجار، وبنهاية الأقساط ينتهي بعقد بيع.

د. عقد البيع بالإيجار عقد فوري زمني

تحدد هذه الخاصية تبعا للطبيعة القانونية، فهو من العقود الفورية حسب الاتجاه الذي يُضفي عليه وصف البيع، فيلتزم البائع بالتسليم ونقل الملكية ويلتزم المشتري بدفع

1 وكالة عدل: مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت وصاية وزارة السكن والعمران، تقوم بخدمة المرفق العمومي وتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. ينظر: مرسوم تنفيذي رقم 91_148 مؤرخ في 27 شوال 1411هـ الموافق لـ 12 مايو 1991م يتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، ج.ر.ج.ج، ع.25، ص.888.

2 مرسوم تنفيذي رقم 01-105، المرجع السابق، ص.19.

3 الطاهر برايك ومرابط عثمان، عقد البيع بالإيجار، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية -دراسات اقتصادية-، جامعة زيان عاشور الجلفة، ع.3، 01_10_2008، ص.122.

الثلث. أما لمن أضفى عليه وصف الإيجار فهذا يجعله عقدا زمنيا؛ يتم تنفيذه عبر الزمن، ويعتبر الزمن عنصرا جوهريا فيه¹.

هـ. عقد البيع بالإيجار فيه الانتفاع المسبق وانتقال الملكية المؤجل

يعتبر عقد البيع بالإيجار بصفة عامة من العقود الناقلة للملكية، فيترتب على المستفيد دفع ثمن المسكن وفق الرزنامة المحددة في العقد، وانتقال الملكية الكاملة للسكن لمصلحته².

ثانيا: شروط عقد البيع بالإيجار

من الشروط المتعلقة بالسكن أن يكون السكن منجزا في إطار صيغة البيع بالإيجار، وأن يكون منجزا بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى³. وتترتب على المستفيد من السكن بصيغة البيع بالإيجار الذي تتوفر فيه شروط الاستفادة⁴ التزامات، متمثلة في تسديد 25% من ثمن المسكن كدفعة أولى⁵، بعد قبول ملفه من طرف وكالة عدل، والمبلغ المتبقي من قيمة السكن يدفعه على أقساط شهرية في مدة لا تتجاوز 25 سنة، ولا يتجاوز عمره 70 سنة⁶ مع التزامه بعدم بيع السكن⁷، ويلتزم أيضا بأحكام الملكية المشتركة⁸ المتمثلة في أجزاء مجموعة من البنائيات، تعطي الحق في الاستعمال والانتفاع لكل شريك، بشرط ألا يمس بحقوق الشركاء الآخرين⁹.

الفرع الثاني: السكن الترقوي

السكن الترقوي له صيغتان، الأولى السكن الترقوي المدعم، والثانية السكن الترقوي العمومي.

1 الطاهر برايك ومرابط عثمان، عقد البيع بالإيجار، المرجع السابق، ص 123.

2 ينظر: مرسوم تنفيذي رقم 01-105، المرجع السابق، ص 19.

3 مرسوم تنفيذي 03-35 مؤرخ في 11 ذي القعدة 1423 هـ الموافق 13 يناير 2003، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 01-

105، المرجع السابق، ج.ر.ج.ج، ع.ع.4، ص 6.

4 قرار وزاري مؤخر في 13 رمضان 1434 هـ الموافق 22 يوليو 2013م، يعدل ويتمم القرار المؤرخ في 2 جمادى الأولى 1422 هـ الموافق 23

يوليو 2001م، الذي يحدد شروط معالجة شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ج، ع.ع.49، ص 32.

5 مرسوم تنفيذي رقم 01-105 المرجع السابق، ص 18.

6 مرسوم تنفيذي رقم 04-340 مؤرخ 19 رمضان 1425 هـ الموافق ل 2 نوفمبر 2004، يعدل المرسوم التنفيذي

01-105، المرجع السابق، ج.ر.ج.ج، ع.ع.69، ص 7.

7 مرسوم تنفيذي رقم 01-105، المرجع السابق، ص 19.

8 المرجع نفسه، ص 19.

9 ينظر: المادة 743 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق، ص 119. وشيخة نسيم، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول

البناء، دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، الجزائر، 2015-2016م، ص 192.

أولاً: السكن الترقوي المدعم

السكن الترقوي المدعم هو صيغة جديدة استحدثت سنة 2010 من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي، ويوجه لمقدمي الطلبات الذين تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدولة¹، ولوصف هذه الصيغة السكنية نتعرض لمفهومها وشروطها المالية.

1. مفهوم السكن الترقوي المدعم

لوصول إلى مفهوم السكن الترقوي المدعم، نحدد تعريفه وأهم خصائصه.

أ. تعريفه السكن الترقوي المدعم

عرّفته المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 ب: "السكن الترقوي المدعم: هو كل سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية بمواصفات تقنية ومالية محددة، موجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة"².

ب. خصائص السكن الترقوي المدعم

يتميز السكن الترقوي المدعم بعدة خصائص أهمها:

✓ عقد السكن الترقوي المدعم من العقود المركبة

يعتبر عقد السكن الترقوي المدعم عقد مركب، فهو عقد مقاول³ من فترة ما بين إبرام العقد إلى غاية تسليم العقار وتنطبق عليه أحكام عقد المقاول، وما بعد التسليم فهو عقد بيع وتنطبق عليه أحكام عقد البيع فقط⁴.

1 ينظر: مرسوم تنفيذي رقم 10-235 مؤرخ في 26 شوال 1431هـ الموافق 5 أكتوبر 2010م، يحدّد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات طالي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، ج.ر.ج.ج، ع.58، ص40.

2 المرجع نفسه، ص 40.

3 المقاول: عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر، ينظر: المادة 549 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق، ص90.

4 فاطمة طاهري، السكنات الترقوية المدعمة، ماستر قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، الجزائر، 2017_2018م، ص15.

✓ عقد السكن الترقوي المدعم عقد معاوضة وملزم للجانبين

هذا النوع من العقود يلتزم فيه البائع الممثل في المرقى العقاري¹ باستيفاء مبلغ السكن ونقل ملكيته للمستفيد، بينما يلتزم المستفيد بدفع الثمن واستلام العقار.

✓ عقد السكن الترقوي المدعم من العقود الزمنية

لأنّ عنصر الزمن جوهري في العقد بحيث يعدّ معياراً لتنفيذ التزامات الأطراف المتعاقدة².

2. الشروط المالية للسكن الترقوي المدعم

- تتمثل أهم الشروط المالية للسكن الترقوي المدعم في احتساب سعره النهائي كما يلي³:
- يجب أن ينجز السكن الترقوي المدعم من طرف مرقى عقاري في إطار مناقصة لإنجاز المشروع، ينبغي فيها على المرقين العقاريين اقتراح سعر التنازل الذي لا يتجاوز 40 ألف دينار جزائري للمتر المربع الواحد، قابل للسكن دون احتساب سعر الأرضية.
 - يجب أن يعبر عن سعر التنازل الخاص بالسكن الترقوي المدعم، باحتساب جميع الرسوم باستثناء؛ استحقاقات الموثق كما يجب أن يطابق هذا السعر مسكناً منتهياً تماماً.
 - يجب أن يباع السكن الترقوي المدعم على أساس عقد البيع على التصاميم⁴.

1 المرقى العقاري: هو كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها. ينظر: المادة 03 من القانون رقم 11-04 مؤرخ في 14 ربيع الأول 1432هـ الموافق 17 فبراير 2011م، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر.ج.ع، ع.14، ص.6.

2 ناجية بن عودة، المدة في عقد الإيجار وفق آخر التعديلات في التشريع الجزائري، الحوار المتوسطي، جامعة الجليلي ليايس سيدي بلعباس، الجزائر، ع.1، 31.03.2018، ص.380.

3 قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 جمادى الثانية 1432هـ الموافق 11 مايو 2011م، يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، ج.ر.ج.ع، ع.51، ص.19، 20.

4 البيع على التصاميم: هو عقد بيع لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، حيث يتم بموجب تحويل حقوق الأرض وملكيتها البنائيات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل، يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز. ينظر: وزارة السكن والعمران والمدينة، ما هو البيع على التصاميم؟، (https://www.fgcmpi.org.dz/Faq_ar)، 20.05.2024م.

ثانيا: السكن الترقوي العمومي

استحدثت المشرع الجزائري صيغة سكنية موجهة للفئات الاجتماعية ميسورة الدخل، ونظّمها بنصوص تشريعية خاصّة، حيث تستفيد من مساعدة غير مباشرة، تتمثل في تخفيض من قيمة الأرض التي تبنى عليها، وكذلك التخفيض في فوائد القروض.

ولبيان هذه الصيغة السكنية سنتطرق لمفهومها، وشروط الاستفادة منها، ثم كفاءات بيعها وفق الآتي:

1. مفهوم السكن الترقوي العمومي

السكن الترقوي العمومي موجه للطالبيين الذين يستوفون الشروط المطلوبة للاستفادة¹، ولمعرفة حقيقة هذه الصيغة السكنية، سنعرفها، ونذكر أهم خصائصها.

أ. تعريف السكن الترقوي العمومي

عرّف المشرع الجزائري السكن الترقوي العمومي: "هو مشروع عقاري ذو صالح عام ويستفيد من إعانة الدولة ويخصّص للأشخاص الذين يفوق دخلهم ستّ مرات ويقلّ أو يساوي اثني عشر مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون"².

ب. خصائص عقد السكن الترقوي العمومي

يُبرم عقد السكن الترقوي العمومي بنفس طريقة السكن الترقوي المدعم مع اختلافهم في الدعم، وعليه يتميز السكن الترقوي العمومي بخصائص أهمها:

✓ عقد السكن الترقوي العمومي عقد مختلط

ينعقد عقد السكن الترقوي العمومي بنفس طريقة السكن الترقوي المدعم مع اختلافهم في الدعم المقدم، وله ميزات السكن الترقوي المدعم، لذا فهو عقد مختلط، باعتباره عقد مقاول في فترة الإنجاز، وعقد بيع عند التسليم، وعليه يأخذ أحكام عقدي المقاول والبيع.

1 مرسوم تنفيذي 14-203 مؤرخ في 17 رمضان 1435 هـ الموافق 15 يوليو 2014، يحدد شروط وكفاءات شراء

السكن الترقوي العمومي، ج.ر.ج.ج، ع.44، ص.7.

2 المادة 2 من المرجع نفسه، ص.7.

✓ عقد السكن الترقوي العمومي عقد معاوضة وملزم للطرفين

يلتزم المستفيد بدفع مبلغ السكن وفق رزنامة الأقساط المذكورة في العقد، والتي تمثل أجزاء البناء المكتملة، مقابل تملك السكن محل العقد، ويلتزم المرقى العقاري بإنجاز السكن وتسليمه للمستفيد في المدة المتفق عليها والمثبتة في العقد، مقابل حصوله على ثمن السكن كاملاً.

✓ عقد السكن الترقوي العمومي عقد زمني

يعتبر الزمن مهم في بناء عقد السكن الترقوي العمومي، وذلك بالتزام المستفيد بدفع أقساط ثمن السكن عن كل جزء من البناء الذي تم الانتهاء من إنجازه، مع التزام المرقى العقاري بتواريخ الإنجاز المنصوص عنها في العقد.

2. كفاءات بيع السكن الترقوي العمومي¹

- أ. يجرى عقد البيع عند تاريخ إتمام أشغال البناء ودفع المبالغ المستحقة من المستفيد.
- ب. يخضع السكن موضوع البيع لقواعد عدم قابلية التنازل المنصوص عليها طبقاً للتشريع.
- ج. يرتبط تحويل ملكية السكن الترقوي العمومي بتسديد ثمنه كاملاً.
- د. يمارس حق نقل الأصول والخصوم المتصلة بالسكن الممنوح للورثة، في حال وفاة المستفيد.
- هـ. لا يُمكن المستفيد من السكن الترقوي العمومي -تحت طائلة البطلان- التنازل عن سكنه قبل الوفاء بجميع الالتزامات والشروط المطلوبة المتعلقة بنقل الملكية بصفة شرعية لفائدته.

الفرع الثالث: السكن العمومي الإيجاري والسكن الريفي

سنتناول في هذا الفرع صيغتين سكنيتين، السكن العمومي الإيجاري ثمّ السكن الريفي.

أولاً: السكن العمومي الإيجاري

خصّ المشرع الجزائري السكن العمومي الإيجاري بجملة من النصوص القانونية التي تنظّمه، وكان آخر هذه النصوص، المرسوم التنفيذي 08-142، الذي يحدد شروط وقواعد منح السكن العمومي الإيجاري. وعليه سنتطرق لمفهوم السكن العمومي الإيجاري الذي تشرف عليه دواوين الترقية والتسيير العقاري² ثمّ تحديد شروط وكفاءات شغل هذا السكن.

1 مرسوم تنفيذي 14-203، المرجع السابق، ص 7.

2 ديوان الترقية والتسيير العقاري: هي مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري صناعي، تخضع لقواعد القانون التجاري لتنفيذ برنامج السكن الاجتماعي والعمومي، حيث أنه يتولى تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة من أجل ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن. ينظر: ديوان الترقية والتسيير العقاري، (<https://wilaya-tindouf.dz/direction.php?type=opgi>)، 20.05.2024م.

1. مفهوم السكن العمومي الإيجاري

السكن العمومي الإيجاري صيغة سكنية موجهة للفئات الاجتماعية المعوزة، وقد نظمها المشرع الجزائري بجملة من النصوص والقوانين، وعليه سنعرفها مع ذكر أهم خصائصها.

أ. تعريف السكن العمومي الإيجاري

عرّف المشرع الجزائري السكن العمومي الإيجاري في المادة 02 من المرسوم التنفيذي 08-142 ب: "يقصد بالسكن العمومي الإيجاري في مفهوم هذا المرسوم، السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة و/ أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة. كما يمكن استعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة"¹.

من خلال التعريف يتضح أنّ المشرع ركز على الفئة المستهدفة في هذه الصيغة السكنية، والمتمثلة في الأشخاص ضعيفي الدخل، وليس لهم سكن أو ظروفهم السكنية غير لائقة، أو لمن تعرضوا لظروف استثنائية كالزلازل، وأنّ تمويلها تتكفل به الدولة أو الجماعات المحلية، وذلك بهدف توفير سكن لائق يلبي احتياجاتهم الأساسية.

ب. خصائص عقد السكن العمومي الإيجاري

يتميز السكن العمومي الإيجاري بمجموعة من الخصائص تتمثل في:

✓ عقد السكن العمومي الإيجاري عقد شكلي

نصّت الفقرة الثانية من المادة 44 من المرسوم التنفيذي 08-142 بأنّه: "يحدد نموذجاً عقد الإيجار ودفتر الشروط المتعلق به حسب الملحقين الأول والثاني المرفقين بهذا المرسوم"².

يستفاد من نص الفقرة من المادة 44 أنّ المشرع اشترط تحرير عقد السكن العمومي الإيجاري وفق نموذج خاص، يحدّد التزامات الأطراف المتعاقدة.

1 مرسوم تنفيذي 08-142 مؤرخ في 05 جمادى الأولى 1429 هـ الموافق 11 مايو 2008، الذي يحدّد قواعد

منح السكن العمومي الإيجاري، ج.ر.ج.ج، ع.24، ص.18.

2 المرجع نفسه، ص.22.

✓ عقد السكن العمومي الإيجاري عقد معاوضة وملزم للطرفين

ينشئ هذا العقد التزامات على المؤجر المتمثل في ديوان الترقية والتسيير العقاري، بتمكين المستفيد من شغل السكن، وعلى المستأجر المتمثل في المستفيد من السكن، من دفع بدل الإيجار والكفالة¹.

ويُعتبر عقد معاوضة لأن المؤجر يسلم السكن للمستفيد في مقابل الأجرة، والمستأجر يدفع الأجرة في مقابل الاستفادة من منفعة السكن.

✓ عقد السكن العمومي الإيجاري عقد زمني

يعتبر الزمن عنصراً جوهرياً في عقد الإيجار على أساسه يتم تحديد الأجرة والمنفعة²، فعقد الإيجار للسكن العمومي الإيجاري يخضع لفوترة شهرية ومقيّد بمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية³.

2. كفاءات شغل السكن العمومي الإيجاري

لشغل السكن العمومي الإيجاري من طرف المستفيد الذي تتوفر فيه شروط منح هذا السكن⁴، لابد من وجود عقد إيجار بين المستفيد والهيئة المؤجرة، يحدّد فيه قيمة الإيجار وطريقة حسابه وكل ما يتعلق به، ويدفع كفالة⁵ عند تسليم السكن.

أ. عقد الإيجار⁶

تتمثل شروط عقد الإيجار في الآتي:

✓ يخضع السكن العمومي الإيجاري لعقد إيجار مقيّد بدفتر للشروط يبرم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية.

✓ يجب أن يحدد عقد الإيجار تاريخ سريانه الذي يجب أن يتطابق مع تاريخ الاستفادة وتعيين واستعمال العين المؤجرة ومبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية وكفاءات تسديدها وقواعد مراجعتها المحتملة وكذا مبلغ الضمان.

1 ينظر: المرسوم التنفيذي 08-142، المرجع السابق، ص22، 23.

2 ناجية بن عودة، المدة في عقد الإيجار وفق آخر التعديلات في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص380.

3 ينظر: المرسوم التنفيذي رقم 08-142، المرجع السابق، ص22.

4 المرجع نفسه، ص18.

5 المرجع نفسه، ص23.

6 المرجع نفسه، ص22.

- ✓ يجب أن ينصّ عقد الإيجار، صراحة على منع أي إيجار من الباطن¹ أو أي نقل لحق الإيجار.
- ✓ لا يمكن للمستأجرين الذين يخالفون القواعد المحددة في هذا المرسوم وكذا الشروط المحددة في عقد الإيجار وفي دفتر الشروط المتعلق به أن يطالبوا بتجديد عقد الإيجار.
- ✓ يؤدي عدم الشغل الفعلي للسكن العمومي الإيجاري المثبت قانونا ولأسباب غير مبررة لمدة ستة أشهر دون انقطاع إلى فسخ عقد الإيجار.

ب. قيمة الإيجار²

تتمثل قيمة الإيجار فيما يلي:

- ✓ قيمة الإيجار الرئيسي.
- ✓ إضافة إلى الأعباء الإيجارية للصيانة العادية للأجزاء المشتركة، حيث يتحمل المستأجر تكاليف الصيانة التي تغطي مبلغ الأشغال والخدمات المتعلقة بصيانة الأجزاء المشتركة، والرسوم الإيجارية المنصوص عليها في التشريع المعمول به.
- ✓ تضاف لمبالغ الإيجار التي لا تدفع بعد شهرين من حلول أجل استحقاقها نسبة 5% عن كل شهر تأخير.
- ✓ تحسب التخفيضات التي تمنح للمجاهدين وذوي الحقوق والأشخاص المعوقين في إطار الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، على أساس مبلغ الإيجار الرئيسي.

ثانيا: السكن الريفي

يعدّ السكن الريفي أحد أهم الصيغ التي اعتمدها الجزائر للتقليل من أزمة السكن، وتهدف هذه الصيغة إلى تحقيق التنمية داخل المناطق الريفية من جهة وتثبيت الساكنة الريفية من جهة أخرى، وتعدّ هذه الصيغة أقل تعقيدا من الصيغ الأخرى من حيث الشروط والإجراءات وكذا طرق التمويل، وكيفية الاستفادة منها.

وعليه سنتناول تعريف هذه الصيغة السكنية، وشروط الحصول على المساعدة، ثم نبين أنواعها.

1 الإيجار من الباطن: هو أن يؤجر المستأجر العين المؤجرة لشخص آخر، وقد أجازها الفقهاء. ينظر: ابن تيمية، الفتاوى الكبرى، دار الكتب العلمية، ط.1، 1408هـ - 1987م، 5/408.

2 مرسوم تنفيذي رقم 08-142، المرجع السابق، ص23.

1. تعريف السكن الريفي وشروط الحصول على المساعدة

سنعرف السكن الريفي وفق ما أورده المشرع الجزائري، ثم نذكر أنواعه.

أ. تعريف السكن الريفي

عرف المشرع الجزائري في المادة 02 من المرسوم التنفيذي 10-235 السكن الريفي فذكر: "هو كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان سكن ريفي ويجب أن ينجز السكن الريفي في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي"¹؛ فالمشرع في هذه الفقرة يؤكد على الاستفادة من المساعدة المالية تكون للأشخاص الذين تتوفر فيهم شروط الحصول على المساعدة لبناء سكن ريفي، وأنّ السكن الريفي لا يكون إلا في المناطق المصنفة مناطق ريفية.

ب. شروط الحصول على المساعدة

✓ الأشخاص الطبيعيون الذين يقيمون منذ أكثر من خمس سنوات في البلدية.

✓ الأشخاص الطبيعيون الذين يمارسون نشاطا في الوسط الريفي.

2- أنواع السكن الريفي

تطرق المشرع الجزائري لأنواع السكن الريفي في المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 13-325 حيث قسمه إلى قسمين²:

أ. السكن الريفي في شكل مفرد:

هو السكن الذي يقوم فيه الأفراد ممن تتوفر فيهم شروط الحصول على دعم الدولة، ببناء منازلهم بأنفسهم في المناطق الريفية، مع الحصول على مساعدة من الدولة لدعم هذا البناء.

ب. السكن الريفي في شكل مجمع:

يتمثل في السكن الذي يتولى إنجازه متعهد بالترقية العقارية معتمد في تجمعات ريفية يقل عدد سكانها عن 5000 نسمة موجه للأشخاص المؤهلين للحصول على مساعدة بعنوان السكن الريفي³.

1 مرسوم تنفيذي 10-235، المرجع السابق، ص 40.

2 مرسوم تنفيذي رقم 13-325 مؤرخ في 20 ذي القعدة 1434هـ الموافق لـ 26 سبتمبر 2013، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 10-235، ج.ر.ج.ج، ع.48، ص.14.

3 المرجع نفسه، ص.14.

المطلب الثاني: التكييف الفقهي لعقد سكنات عدل

اختلف فقهاء الجزائر في تكييفهم لعقد سكنات عدل على ثلاثة آراء.

الفرع الأول: اعتبار العقد عقد بيع بالتقسيط

ذهب إلى هذا التكييف من فقهاء الجزائر أبو عبد السلام¹، وبلخير طاهري الإدريسي²، ومجموعة من أساتذة كلية العلوم الإسلامية لجامعة الجزائر 1 في فتاوه المتعلقة بحكم سكنات وكالة عدل، وقد خلصوا إلى أنّ تسمية وكالة عدل لها "بيع بالإيجار" أنّه إطلاق غير صحيح، إنما هو في حقيقته بيع بالتقسيط، وعليه سنتناول أدلتهم أولاً، ثم مناقشتها ثانياً.

أولاً: أدلة القائلين أنّ عقد سكن عدل هو بيع بالتقسيط

اتّفق القائلون عن عقد البيع بالإيجار لسكنات عدل أنّه بيع بالتقسيط على النقاط الآتية³:

1. السماح للمستفيد بدفع كل الأقساط في دفعة واحدة، وبالتالي هذا بيع وليس إيجار، فبعد أن يدفع المستفيد القسط الأول الذي يمثل 25% مقسمة على أربع مرات، يمكنه بعدها دفع ما تبقى من مبلغ السكن دفعة واحدة وهذا في معنى البيع؛ لأنّه في عقد الإيجار لا يسمح له بذلك.

2. تكييف العقد أنّه "بيع تقسيط على شرط معلق"، بمعنى أنّه بدفع دفعة أولى 25% مقسمة على أربعة أقساط، ثمّ 75% عبارة عن أقساط شهرية مدة 20 سنة، فإرادة المتعاقدين متجهة إلى تملك هذا المسكن لا إجارته، فكان الأولى تسميته "بيعا بالتقسيط" لا "بيعا بالإيجار"، وإطلاق هذه التسمية عليه لا يغيّر من حقيقته، لأنّ العبرة في العقود بالمقاصد والمعاني لا

1 أبو عبد السلام: هو جعفر أولفقي الملقب بأبي عبد السلام، ولد في بجاية سنة 1946م، وتوفي في سطيف سنة 2022م، إعداد شهادة دكتوراه دولة بتحقيق ودراسة مخطوط التوضيح الذي هو شرح للشيخ خليل على ابن الحاجب -جامع الأمهات- في الفقه وأصوله، على المذهب المالكي، من مؤلفاته، سد الذرائع في الفقه المالكي. ينظر: ترجمة الشيخ جعفر أولفقي - أبو عبد السلام-، (<https://www.marw.dz>)، 06.26.2024م.

2 بلخير طاهري الإدريسي: ولد سنة 1972م، بولاية البيض، تحصل على شهادة دكتوراه في الشريعة والقانون، من شيوخه طه الريان العلامة المالكي، من مؤلفاته: أثر القواعد الأصولية في تفسير النصوص القانونية. ينظر: عمار رقة الشرفي، ترجمة الدكتور طاهري بلخير الإدريسي الجزائري (<https://shamela-dz.net/?p=1385>)، 05.23.2024م.

3 أساتذة كلية العلوم الإسلامية جامعة الجزائر 1، بحث في حكم شراء سكنات "وكالة عدل AADL"، مجلة رسالة المسجد، وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، الجزائر، ع.1، 1436هـ-2015م، ص 91-101.

بالألفاظ والمباني، والدليل أن الأقساط هي جزء من الثمن الإجمالي المتفق عليه عند إنشاء عقد البيع، ولا تضاف أي زيادة عن ثمن المبيع، والعاقد يمتلك الرقبة والمنفعة معا، وهذه لا توجد إلا في البيع؛ لأنّ في الإجارة يمتلك المنفعة فقط.

3. مراعاة مقصد ونية المستفيد ووكالة عدل، فالمستفيد نيته الشراء، ووكالة عدل البيع، وعليه لا يوجد إيجار وإن كان مسمى العقد، لكن حقيقة المعاملة بيع.

4. توثيق العقد إلى عقد رسمي عند الموثق عند التنازل عن السكن، فهذا تأجيل صوري للبيع؛ لأنّ العقد معقود عقد بيع في المرة الأولى، لأن المستفيد تملك العين والمنفعة، وهذا التأجيل حتى يستكمل المستفيد الأقساط الواجبة عليه، فقد جاء في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 16-279 أن المستفيد يمكنه أن يقوم بالتسديد المسبق للجزء المتبقي من الثمن الكلي للمسكن، قصد تحويل الملكية بصفة شرعية لفائدته، مجرد تسديد الدفعة الأولى؛ إذا هذا بيع وليس إيجارا¹.

5. الاستدلال على أنه بيع بالتقسيط بناء على أنّ الشُّقُق تباع على التصاميم والمخططات والخرائط.

ثانيا: مناقشة أدلة القائلين أنّ عقد سكن عدل بيع بالتقسيط

1. يرد على الاستدلال أنّ العقد بيع بالتقسيط بناء على السماح للمستفيد بدفع كل الأقساط في دفعة واحدة ليس دقيقا، لأنّ السماح بدفع الأقساط المتبقية دفعة واحدة لا يعني بالضرورة أن العقد بيع بالتقسيط، يمكن أن يكون هذا شرطا ضمن عقد إيجار ينتهي بالتملك، حيث يسمح للمستأجر بدفع المبلغ المتبقي لامتلاك العقار، وعليه يجب النظر إلى طبيعة العقد الأصلية وشروطه، إذا كان العقد ينص على أنّ الملكية تنتقل إلى المستفيد بعد دفع جميع الأقساط، فهذا يشير إلى عقد إيجار ينتهي بالتملك، وليس بيع بالتقسيط.
2. الرد على الاستدلال بأن تكليف العقد "بيع تقسيط على شرط معلق"، بأنّ البيع بالتقسيط: هو مبادلة أو بيع ناجز، يتم فيه تسليم المبيع في الحال، ويؤجل فيه وفاء الثمن أو تسديده،

¹ مرسوم تنفيذي رقم 16-279 مؤرخ 2 صفر 1438 هـ الموافق 2 نوفمبر 2016م، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 01-

105، المرجع السابق، ج.ر.ج.ج، ع.65، ص.17.

كله أو بعضه، إلى آجال معلومة في المستقبل¹. أما عقد سكنات عدل فالمشتري لا يشتري سكنا جاهزا ومعينا، إنما يشتري سكنا موصوفا، لهذا لا يمكن إدراجه في البيع بالتقسيط، وقال محمد سيني²: أنّ السكنات تباع على التصاميم، فهي بهذا الاعتبار عقد استصناع³، لأنّ السكن موصوف في الذمة، وهذا خلاف البيع بالتقسيط الذي يلزم فيه أن تكون العين حاضرة عند التعاقد.

3. الرد على الاستدلال الذي اعتبر تكييف العقد بيعا بالتقسيط معلقا على شرط بناء على مقصد ونية المستفيد ووكالة عدل: في الإيجار المنتهي بالتمليك تكون فيه نية مبيته للبيع في نهاية فترة الإيجار، ولكن النية وحدها لا تكفي لتحويل العقد إلى عقد بيع بالتقسيط. في البيع بالتقسيط تنتقل الملكية عادة إلى المشتري فور توقيع العقد، حتى وإن كانت هناك أقساط مستحقة في المستقبل، وإذا كان العقد ينص على بقاء الملكية لدى وكالة عدل حتى يتم دفع كافة الأقساط أو استيفاء شروط معينة، فهذا يشير إلى عقد إيجار أو عقد استصناع وليس بيع بالتقسيط.

4. الرد على الاستدلال على أن العقد هو بيع بالتقسيط بناء على توثيق العقد عند التنازل عن السكن: إذا كان المستفيد لا يملك العين والمنفعة مباشرة عند توقيع العقد، بل بعد استكمال دفع الأقساط، فهذا يشير إلى أن العقد ليس بيعا بالتقسيط بل إيجارا ينتهي بالتمليك. وإذا كان العقد ينص على أن الملكية تنتقل فقط بعد استكمال دفع الأقساط، فإن التأجيل ليس صوريا بل هو جزء من شروط العقد التي تحدد متى وكيف تنتقل الملكية. وعليه، فإن توثيق العقد عند التنازل عن السكن وتأجيل نقل الملكية حتى استكمال دفع الأقساط لا يكفي لتصنيف العقد كبيع بالتقسيط.

1 وهبة الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة، دار الفكر، دمشق، سوريا، ط.3، 1427هـ_2006م، ص 311.
2 محمد سيني: ولد سنة 1959م ببشار، حاصل على شهادة دكتوراه دولة تخصص أصول الفقه، وأستاذ التعليم العالي، من شيوخه محمد محمود زيدان الشنقيطي، من مؤلفاته شرح تحفة الحكام لابن عاصم الابن "من باب البيوع إلى آخر المخطوط" تحقيق ودراسة، ينظر: عمار رقية الشرفي، ترجمة الأستاذ الدكتور الفقيه محمد سيني الجزائري، (https://shamela-dz.net/?p=1407)، 05. 03. 2024م.

3 اتصال هاتفي مع الأستاذ الدكتور محمد سيني، الجزائر، 05. 19. 2024م، 22:18.

5. الرد على الاستدلال القائل بأنّ عقد سكنات عدل يعدّ بيعا بالتقسيط على اعتبار أنّ السكنات تباع وفقا للتصاميم والمخططات والخرائط. فهذا الاستدلال يخرج المعاملة عن كونها بيعا بالتقسيط؛ لأنّ البيع بالتقسيط يتعلق ببيع السلع المعينة لا بالسلع الموصوفة في الذمة. أما سكنات عدل فإنها تباع وفقا للمخططات والأوصاف، وهي غير موجودة في وقت إبرام العقد، وبناء على هذا الاعتبار، تُصنّف هذه المعاملة في إطار التطبيقات المعاصرة لعقد الاستصناع¹، ومن هنا لا يمكن اعتبارها بيعا بالتقسيط.

الفرع الثاني: اعتبار العقد عقد استصناع واستصناع موازي

كيف بعض فقهاء الجزائر عقد سكنات عدل على عقد الاستصناع، وبعضهم كيفه على عقد الاستصناع الموازي.

أولا: اعتبار عقد سكن عدل عقد استصناع

من فقهاء الجزائر أبي سعيد بلعيد² الذي جاء في كلامه عندما سئل عن عقد سكنات عدل، والذي أطلق عليه اسم الإجارة المنتهية بالتملك. إن معاملة سكنات عدل هي من عقد الاستصناع³.

1. أدلة اعتبار عقد سكنات عدل عقد استصناع⁴

أورد أبو سعيد بلعيد في استدلاله على أن عقد سكنات عدل هو من عقد استصناع بالآتي:

أ. أنّ الوكالة تسمي هذه المعاملة بالإيجار المنتهي بالتملك، فإن تسمية الوكالة هذه المعاملة إيجارا منتهيا بالتملك، هي تسمية في غير محلّها، فالقاعدة الفقهية تقول: العبرة في العقود بالمقاصد والمعاني، وليس بالألفاظ والمباني.

ب. أنّ عقد الاستصناع عقد وارد على العمل والعين في الذمة، وعقد سكنات عدل يتوافق مع هذا.

1 ينظر: محي الدين القره داغي، عقد الاستصناع، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.7، 1412 هـ_1992م، 2/ 372.

2 أبو سعيد بلعيد: هو بلعيد بن أحمد بن رمضان، الملقب بأبي سعيد الجزائري، ولد بالمسيلة سنة 1959م، حاصل على شهادة الإجازة العالمية من الجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة عام 1983م، التقى بشيوخ من بينهم الشيخ الألباني من مؤلفاته أحكام الأضحية في الكتاب والسنة. ينظر: (https://midad.com/scholar)، 23. 05. 2024م.

3 ينظر: حكم سكنات وكالة عدل، للشيخ أبي سعيد بلعيد الجزائري، (https://www.kulalsalafiyeen.com/vb/showthread.php?t=63586)، 13. 05. 2024م.

4 المرجع نفسه.

2. مناقشة الأدلة

يُرد على هذه الاستدلالات بأن المستفيد من سكنات عدل يتمكن من تملك السكن بعد انتهاء فترة الإيجار، وذلك بسداد جميع الأقساط المتفق عليها، التي تغطي الثمن الكلي للسكن. وبناء على ذلك، يبدأ عقد سكنات عدل بعقد إيجار ثم يتحول إلى عقد تملك، وعلى هذا الأساس يعتبر عقد سكنات عدل عقد إيجار منتهي بالتمليك وليس عقد استصناع.

ثانيا: اعتبار العقد عقد استصناع موازي

التكييف الذي ذهب إليه من فقهاء الجزائر محمد سيني¹، والذي جاء في كلامه عن سكنات عدل: أنّ أكثر التكييفات التي كُيفت عليها سكنات عدل لم تُصَبْ بدقة التكييف الفقهي الجامع المانع، وخلص إلى أنّ عقد سكنات عدل يُكَيّف أنّه إجارة لما سيستصنع (استصناع موازي) منتهي بالتمليك.

1. الاستدلال على أنّ عقد سكنات عدل عقد استصناع موازي بأنّ:

أ. السّكن لم يكن موجودا عند العقد، بل هو موجود على التصاميم والخرائط، فهو بهذا الاعتبار عقد استصناع، ولكن ليس العقد منصبا على بيع حتى يقال إنّّه عقد استصناع وإنما هو إجارة لما سيستصنع، فإن سدد كل أقساط الأجرة تنقل له الملكية.

ب. زيادة على أنّه إن كُلفت وكالة عدل مقاوله خاصة ببناء السكن فهذا عقد استصناع موازي.

2. مناقشة الأدلة

يُرد على هذا التكييف بما نوقش به أدلة من كيفه عقد استصناع بأن المستفيد من سكنات عدل يتمكن من تملك السكن بعد انتهاء فترة الإيجار، وعلى هذا الأساس يعتبر عقد سكنات عدل عقد إيجار منتهي بالتمليك وليس عقد استصناع موازي.

1 اتصال هاتفي مع الأستاذ الدكتور محمد سيني، المرجع السابق.

الفرع الثالث: اعتبار العقد بيع بالإيجار منتهي بالتملك

ذهب فقهاء الجزائر من بينهم محمد علي فركوس¹ وعبد الخالق ماضي²، إلى تكييف سكنات عدل على أنها إيجار منتهي بالتملك.

أولاً: أدلة القائلين أنّ عقد سكنات عدل عقد إيجار منتهي بالتملك

ذهب عبد الخالق ماضي إلى الاستدلال بالآتي³:

1. صورة البيع بالإيجار المنتهي بالتملك متضمنة عقدين، الإيجار والتملك، فإن المعاملة تكييف أنها عقد إجارة عند تسليم السكن، وعند استكمال الأقساط من طرف المستفيد ينتهي بعقد بيع.
2. المشتري إذا دخل في هذا العقد فإنه يقصد الشراء، لكن مع قصده الشراء يلتزم بدفع الإيجار مدة 20 سنة، أو حسب الاتفاق مع وكالة عدل، ففي حالة تعثر المستفيد بعد 15 سنة مثلاً عن سداد الأقساط، يفسخ العقد من طرف وكالة عدل، وينزع منه السكن، وتعتبر الأقساط في مقابل الإيجار، وأنّ أقساط الإيجار لسكنات عدل في الغالب أكثر من الإيجار الذي تتعامل به الدولة مع المستأجرين.
3. قياس صورة هذه الصيغة السكنية على مسألة ما يسمى بـ الليزنج (leasing). ومسألة الليزنج تبدأ بعقد إيجار وتنتقل إلى عقد بيع بعد الانتهاء من فترة الإيجار، فعلى سبيل المثال، شركة ترغب في توسيع عملياتها باستخدام معدات صناعية حديثة، لذا قامت بتوقيع عقد ليزنج مع بنك متخصص في توفير خدمات الليزنج، وفقاً للعقد يقوم البنك بتأجير المعدات لمدة متفق عليها، حيث يتم دفع إيجار شهري مرتفع نسبياً، وبعد انتهاء

1 محمد علي فركوس: هو أبي المعزّ محمد علي بن بوزيد علي فركوس القيّ، ولد بالقبة سنة 1374هـ_1954م، حاصل على شهادة دكتوراه دولة من جامعة الجزائر بكلية العلوم الإسلامية والتي يشغل مدرسا فيها، من مشايخه الشيخ عطية سالم، ومن مؤلفاته تحقيق "الإشارة في معرفة الأصول والوجازة في معنى الدليل" للإمام أبي الوليد الباجي. ينظر: التعريف بالشيخ أبي عبد المعزّ محمّد علي فركوس، (1=https://ferkous.com/home/?q=tarjama-1)، 23. 05. 2024م.

2 عبد الخالق ماضي: هو شيخ جزائري، يلقب بأبي محمد، حاصل على شهادة دكتوراه في الفقه، يشغل إمام خطيب.

ينظر: من هو الشيخ عبد الخالق ماضي، (https://www.isalna.com)، 23. 05. 2024م.

3 عبد الخالق ماضي، فتوى حول سكنات عدل، (https://www.youtube.com/watch?v=hEVTvmF1Ndk)، 13. 05. 2024م.

فترة الإيجار تستدعى الشركة لإبرام عقد بيع تنقل من خلاله ملكية المعدات لها بشكل نهائي.

ثانيا: مناقشة الأدلة

1. يرد على الاستدلال الأول بأنّ عقد سكنات عدل لا يشمل كل هذه العقود. كما يجب النظر في بنود العقد ومقصده بغض النظر عن تسميته للوصول إلى تكييف يناسب هذه المعاملة؛ لأنّ العبرة في العقود بالمقاصد والمعاني، فالمستفيد عند حصوله على قرار الاستفادة يعتبر مشتريا لسكن عن طريق الاستصناع وفق مواصفات محددة في العقد؛ لأنّ العين ليست حاضرة وقت إبرام العقد. يبدأ المستفيد بدفع الأقساط المستحقة عليه، وعند تسليم السكن يستمر في دفع الأقساط المتبقية من قيمة السكن، والإجراءات التي تجريها وكالة عدل مع المستفيد هي إجراءات توثيقية لضمان حقوق الطرفين، وعند دفع القسط الأخير تُكْمَل إجراءات نقل الملكية بصفة نهائية للمستفيد، وهذا موافقا لعقد الاستصناع، وليس إيجارا منتهيا بالتملك.
2. يرد على الاستدلال بأنّ المستفيد أبرم عقد بيع مع وكالة عدل، ولا وجود لعقد إيجار في هذه الصيغة السكنية، وإن اعتبرت الأقساط الشهرية قيمة للإيجار في حالة فسخ العقد، فإنّ حقيقة الأمر هي أنّ المستفيد في فترة دفع الأقساط يكون ضامنا للسكن، فإن هلك السكن يهلك عليه، وهذا خلاف عقد الإيجار.
3. يرد على الاستدلال بأنّ قياس الصيغة السكنية لوكالة عدل بمسألة الليزنج فيه نظر، لأنّ صورة الليزنج تبدأ بعقد إيجار، ويكون مبلغ الإيجار فيها مرتفعا عن الإيجار العادي، وعندما يكمل المشتري ثمن العين، يُبرم معه عقد بيع، أما عقد سكنات عدل، فيتم فيه التعاقد على عين موصوفة في الذمة، ويدفع المستفيد دفعة أولى قبل التسليم، وعند التسليم يسدد أقساطا شهرية لما تبقى من قيمة السكن الذي يملكه ويكون عليه ضمانه، وعند آخر قسط تُكْمَل الوكالة إجراءات نقل الملكية للمستفيد، وليس إبرام عقد جديد، وهذا يتوافق مع عقد الاستصناع.

من خلال عَرْضنا للمطلب الأول الخاص بالصيغ السكنية في الجزائر، وتركيزنا على صيغة البيع بالإيجار التي تقوم بإنجازها وكالة عدل، نكون قد أحطنا بتصوّر هذه الصيغة، فنقول أنّ صيغة البيع بالإيجار هي صيغة سكنية موجهة للفئة التي يتراوح دخلها الشهري بين 24 ألف دينار جزائري وأقل أو يساوي ستة أضعاف الأجر القاعدي المضمون، تملك لهم عن طريق البيع

بالإيجار، بعد تسديد جميع الأقساط التي تمثل قيمة السكن الإجمالية، وموضوعها متمثل في إنجاز سكنات لم تكن موجودة أثناء التعاقد، بحيث تلتزم وكالة عدل بإنجازها وفقا لموصفات معينة، وأجل محدد، ونقل ملكيتها للمستفيد بعد إتمام الإنجاز، أما إجراءات نقل الملكية بشكل نهائي بعد سداد المستفيد لآخر قسط من مبلغ السكن.

وبعد مناقشتنا وتحليلنا لأقوال الفقهاء في تكييفهم لعقد سكنات عدل، وبعد مناقشة الاستدلالات التي استند عليها الفقهاء في تكييفهم لهذه المعاملة، نرى أن التكييف الراجح هو اعتبار هذه المعاملة عقد استصناع، وهذا راجع لأدلة القائلين بهذا التكييف، ورجحان الأقوال المخالفة لهذا التكييف.

المبحث الثاني
أحكام عقد الاستصناع

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: حقيقة عقد الاستصناع وأدلة مشروعيته

المطلب الثاني: شروط عقد الاستصناع ولزومه وانتهاءه

بعد تكييف عقد سكنات عدل على عقد الاستصناع، وقبل التطرق لبود العقد بالدراسة، سنتناول في هذا المبحث أحكام عقد الاستصناع، وذلك في مطلبين؛ المطلب الأول نبين فيه حقيقة عقد الاستصناع وأدلة مشروعيته، وفي المطلب الثاني نتناول شروط عقد الاستصناع ولزومه وانتهاءه.

المطلب الأول: حقيقة عقد الاستصناع وأدلة مشروعيته

نظرا لأهمية عقد الاستصناع في دراستنا لعقد سكنات عدل، سنتطرق لتعريفه، ثم نبين تكييفه عند فقهاء الحنفية، وبعد ذلك نتناول أدلة مشروعيته.

الفرع الأول: تعريف عقد الاستصناع

1. التعريف اللغوي

الاستصناع على وزن استفعال من فعل (صنع) والاصطناع مثله، والصاد والنون والعين أصل صحيح واحد، وهو عمل الشيء صنعا¹، و(الصنع) بالضم مصدر قولك: (صنع) إليه معروفا. وصنع به (صنعا) قبيحا أي فعل². اصطنعه: اتخذه، واستصنع الشيء: دعا إلى صنعه، ويقال: اصطنع فلان خاتما إذا سأل رجلا أن يصنع له خاتما؛ أي أمر أن يصنع له، والصناعة: حرفة الصانع، وعمله الصنع، والصناعة: ما تستصنع من أمر³. وعليه فالاستصناع لغة هو طلب صناعة الشيء من الصانع.

2. التعريف الاصطلاحي

جمهور الفقهاء المالكية والشافعية والحنابلة يعتبرون الاستصناع جزءاً من أقسام السلم ويضمّونه ضمن تعريف السلم، بينما الحنفية يعتبرونه عقداً مستقلاً يميّزه عن السلم، وقد قدموا له عدة تعريفات. فمنهم من عرفه بالرسم⁴، ومنهم من عرفه بالحد⁵.

أ. التعريف بالرسم

من الفقهاء من عرف الاستصناع بالرسم، نذكر بعض تعريفاتهم:

- 1 ابن فارس، معجم مقاييس اللغة، تح: عبد السلام محمد هارون، دار الفكر، 1399هـ - 1979م، 3/ 313.
- 2 الرازي، مختار الصحاح، تح: يوسف الشيخ محمد، المكتبة العصرية، الدار النموذجية، بيروت، صيدا، ط.5، 1420هـ-1999م، ص179.
- 3 ابن منظور، لسان العرب، ط.3، 1414 هـ، 8/ 209.
- 4 الرسم: هو التعريف بالصفات والخصائص، الرسم التام: ما يتركب من الجنس القريب والخاصة، كتعريف الإنسان بالحيوان الضاحك. والرسم ناقص: إذا ما كان بالخاصة وحدها، أو بما وبالجنس البعيد، كتعريف الإنسان بالضاحك، أو بالجنس الضاحك. أو بعرضيات تختص بجملة حقيقة واحدة، كقولنا في تعريف الإنسان: إنه ماشٍ على قدميه. الجرجاني، كتاب التعريفات، دار الكتب العلمية بيروت، لبنان، ط.1، 1403هـ-1983م، ص110، 111.
- 5 الحد: هو دال على ماهية (طبيعة) الشيء، وهو حدّ التام: إذا ما تركب من الجنس والفصل القريبين، كتعريف الإنسان بالحيوان الناطق. وحدّ الناقص: إذا كان بالفصل القريب وحده، أو به وبالجنس البعيد، كتعريف الإنسان بالناطق، أو بالجسم الناطق. الجرجاني، كتاب التعريفات، دار الكتب العلمية بيروت، لبنان، ط.1، 1403هـ-1983م، ص83.

- ✓ قال الكاساني: هو أن يقول إنسان لصانع من خُفَّاف¹ أو صَقَّار² أو غيرهما: اعمل لي خفا، أو آنية من أديم أو نحاس، من عندك بثمان كذا، ويبين نوع ما يعمل وقدره وصفته، فيقول الصانع: نعم³.
- ✓ وعرفه ابن الهمام: الاستصناع طلب الصنعة وهو أن يقول لصانع خف أو مكعب أو أواني الصُّفْر⁴ اصنع لي خفا طوله كذا وسعته كذا أو دستا⁵: أي برمة تسع كذا وزنها كذا على هيئة كذا بكذا ويعطي الثمن المسمى أو لا يعطي شيئا فيعقد الآخر معه⁶.
- نلاحظ أن التعريفين قد ذكرا بعض الصناعات الخفيفة من خفاف أو آنية، مع ذكر المستصنع للمواصفات التي يريدتها فيه، ويتفقان على الثمن، فيعقد بذلك؛ سواء قدم الثمن في المجلس أم لم يقدم.
- ✓ عرفته المجلة⁷ في المادة 388: بأنه إذا قال شخص لأحد من أهل الصنائع: اصنع لي الشيء الفلاني بكذا قرشا⁸ وقبل الصانع ذلك انعقد البيع استصناعا⁹.

- 1 خُفَّاف: بَائِع الخُفَّاف وصانِعها، والخُفَّاف جمع خُف، والخُفُّ للبعير كالحافر للفرس وَمَا أَصَاب الأَرْض من بَاطِنِ قدم الإنسان وما يلبس في الرجل من جلد رقيق. ينظر: إبراهيم مصطفى وآخرون، المعجم الوسيط، دار الدعوة، 1/ 247.
- 2 صَقَّار: صانع النَّحَاس الأَصْفَر. ينظر: إبراهيم مصطفى وآخرون، المعجم الوسيط، دار الدعوة، 1/ 516.
- 3 الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، دار الكتب العلمية، ط. 2، 1406 هـ_1986 م، 2/ 5.
- 4 الصُّفْر: بِالصَّمِّ نُحَاس يُعْمَل منه الأواني. ينظر: زين الدين الرازي، مختار الصحاح، تح: يوسف الشيخ محمد، المكتبة العصرية، الدار النموذجية، بيروت، ط. 5، 1420 هـ_1999 م، ص 176.
- 5 الدَّسْتُ: بالفارسيَّة: اليد، وفي العربيَّة بمعنى اللباس. ينظر: مرتضى الرَّيِّدي، تاج العروس، تحقّق: مجموعة من المحقّقين، دار الهداية، 4/ 518.
- 6 ابن الهمام، فتح القدير، دار الفكر، 7/ 114.
- 7 المجلة: مجلة الأحكام العدلية هي عبارة عن قانون لأحكام الفقه الإسلامي (فقه السادة الحنفية)، بلغة حقوقية تسهل رجوع القضاة إليها، تشمل مجموعة من أحكام المعاملات والدعاوى والبيانات، متضمنة أحكام شرعية لمختلف المعاملات المدنية، وضعتها لجنة علمية مؤلفة من ديوان العدلية بالأستانة (الاسم القديم لإسطنبول). ينظر: قاضي القدس، مجلة الأحكام العدلية، (<https://www.aa.com.tr/ar>)، 24. 05. 2024.
- 8 قرش: عُمْلَةٌ نقديةٌ عربيَّة استعملت في السعودية والسودان ولبنان ومصر، ويختلف سعرها بحسب البلد "اشترى كراسة بخمسين قرشاً". ينظر: أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، عالم الكتب، ط. 1، 1429 هـ_2008 م، 3/ 1797.
- 9 مجلة الأحكام العدلية، ص 75.

من خلال تعريف المجلة والأمثلة التي ذكرتها على الصناعات تكون قد أضافت صناعات أخرى لم تكن في السابق كصناعة زورق أو سفينة أو بندقية، وهذا يشير أنّ ما ذكره المتقدمون من صناعات هو على سبيل المثال لا الحصر، ومع التطور الصناعي، والتكنولوجي فقد دخلت صناعات جديدة وأصبح عقد الاستصناع يدخل في صناعات كبيرة كالمطارات والموانئ والأسلحة الثقيلة، والسكك الحديدية، والطائرات وغيرها.

ب. التعريف بالحدّ

ذكر فقهاء الحنفية عدة تعريفات منها:

- ✓ عرفه محمد قدري باشا: هو طلب عمل شيء خاص على وجه مخصوص مادته من الصانع¹. في هذا التعريف أشار أن المادة الخام من الصانع، وهو خلاف الإجارة التي يكون فيها مادة الصنع على المستصنع، مع عدم التصريح بأنه عقد، ولم يذكر الثمن.
- ✓ وعرفه السمرقندي: هُوَ عَقْدٌ عَلَى مَبِيعٍ فِي الذِّمَّةِ وَشَرَطَ عَمَلَهُ عَلَى الصَّانِعِ². في تعريف السمرقندي بين أن الموصوف في الذمة لا بد أن يكون عمله من الصانع، وهذا لتمييزه عن السلم الذي لا يشترط فيه عمل الصانع، لكنه لم يذكر الثمن.
- ✓ ومن المعاصرين: عرفه سيد سابق: الاستصناع هو شراء ما يصنع وفقا للطلب³. يؤخذ على هذا التعريف أنّه لم يحدد مصدر مادة الصنع.

كل تعريف من التعريفات السابقة لا يغطي كافة جوانب هذا النوع من العقود، لذلك نخلص إلى التعريف الآتي:

الاستصناع: هو عقد لازم على مبيع في الذمة شرط فيه العمل، ومادته من عند الصانع بأوصاف محددة وثمن معلوم.

شرح التعريف:

- **عقد:** يخرج به ما هو وعد.

- **لازم:** يخرج به العقود غير اللازمة كالهبة والعارية.

1 محمد قدري باشا، مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان، المطبعة الكبرى الأميرية ببغداد، ط. 2، 1308 هـ_1891م، ص74.

2 السمرقندي، تحفة الفقهاء، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط. 2، 1414 هـ_1994م، 2/362.

3 سيد سابق، فقه السنة، دار الكتاب العربي، بيروت، لبنان، ط. 3، 1397 هـ_1977م، 3/90.

- مبيع في الذمة: يخرج به بيع العين الحاضرة.
- شرط فيه العمل: يخرج به عقد السلم، لأنه يقع على عين موصوفة في الذمة.
- مادته من عند الصانع: يخرج به الإجارة، لأن مادتها من عند المستأجر.
- بأوصاف محددة: يخرج به الغرر والجهالة المفضية للنزاع.
- ثمن معلوم: أي قدره ونوعه، ولا يلزم قبضه في مجلس العقد، كما سنبينه.

الفرع الثاني: تكييف عقد الاستصناع

اختلف فقهاء الأحناف في صفة الاستصناع في كونه مواعدة أو معاقدة، وعليه سنتطرق لرأي الفريق الأول القائل بكونه مواعدة وأدلتهم، والفريق الثاني القائل بكونه عقد وأدلتهم.

أولاً: القائلون أن الاستصناع مواعدة وأدلتهم

1. الرأي القائل أن الاستصناع مواعدة

ذهب "الحاكم الشهيد والصفار ومحمد بن سلمة ... أنه مواعدة، وإنما ينعقد عند الفراغ بالتعاطي ولهذا كان للصانع أن لا يعمل ولا يجبر عليه بخلاف السلم"¹.
 "وكان الحاكم الشهيد يقول: الاستصناع مواعدة وإنما ينعقد العقد بالتعاطي إذا جاء به مفروغاً عنه ولهذا ثبت فيه الخيار لكل واحد منهما"².
 وعليه ما يدل على أنه مواعدة وليس عقداً هو إثبات الخيار لكل من الصانع والمستصنع، وينعقد بالمعاطاة³ بعد إتمام الصانع العمل، وذلك بتقديم المستصنع الثمن والصانع العين المستصنعة.

2. أدلة القائلين أن الاستصناع وعد

احتج أصحاب هذا الرأي بمجموعة من الأدلة منها:

1 ابن نجيم، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، دار الكتاب الإسلامي، ط. 2، 6 / 186.
 2 السرخسي، المبسوط، دار المعرفة، بيروت، 1414هـ_1993م، 12 / 139.
 3 بيع المعاطاة: هو أن يأخذ المشتري المبيع، ويدفع الثمن للبائع، أو يعطي البائع المبيع للراغب في الشراء، فيدفع الآخر الثمن، وذلك عن تراض منهما من غير إشارة ولا تكلم. دُبيان الدُبيان، المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، مكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض، المملكة العربية السعودية، ط. 2، 1432هـ، 1 / 337.

أ. للصانع أن لا يعمل ولا يجبر عليه بخلاف السّلم، وللمستصنع أن لا يقبل ما يأتي به ويرجع عنه، ولا تلزم المعاملة، وهذا كان على الاتفاق¹.

ب. يحق للمستصنع أن يمتنع عن قبول ما استصنع له من الصانع، وله أيضاً الرجوع عمّا طلب صنعه قبل استكمالها من الصانع أو قبل رؤيته، مما يدل على أن هذا وعدٌ وليس عقد؛ لذلك أثبت أبي اليسر الخيار لكل من الصانع والمستصنع². نجيب عن الدليل الأول والثاني أنّ ثبوت الخيار لكل منهما لا يدل على المواعدة، كبيع عرضاً بعرض ولم ير كل واحد منهما ما اشتراه فإن لكل واحد منهما الخيار وهو بيع محض لا محالة³.

ج. أنه لو كان عقداً لما بطل بموت أحد طرفيه، بينما نجد أنه يبطل بموت أحدهما⁴.
"أجيب بأن للاستصناع شبهة بالإجارة من حيث إن فيه طلب الصنع وهو العمل، فلشبهه بالإجارة يبطل بموت أحدهما"⁵.
د. أنه لو كان عقداً لما صح؛ لأنه بيع معدوم⁶.

"أجيب بأن المعدوم قد يعتبر موجوداً حكماً كالناسي للتسمية عند الذبح، فإن التسمية جعلت موجودة لعذر النسيان، والطهارة للمستحاضة جعلت موجودة لعذر جواز الصلوات لثلاثاً تتضاعف الواجبات، فكذلك المستصنع المعدوم جعل موجوداً حكماً للتعامل"⁷.

ثانياً: القائلون أنّ الاستصناع عقد

1. الرأي القائل بأنّ الاستصناع عقد

ذهب إلى أن الاستصناع عقد أكثر فقهاء الحنفية، وأخذ به أكثر المعاصرين، وبه أخذ مجمع الفقه الإسلامي.

1 ابن الهمام، فتح القدير، المرجع السابق، 7 / 115.

2 ينظر: ابن الهمام، فتح القدير، المرجع السابق، 7 / 115. وكاسب البدان، عقد الاستصناع، ط. 2، 1404هـ-1984م، ص 80.

3 ينظر: أكمل الدين البابري، العناية شرح الهداية، دار الفكر، 7 / 114.

4 ينظر: ابن نجيم، الأشباه والتّظائر على مذهب أبي حنيفة التّعمان، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط. 1، 1419هـ-1999م، ص 179.

5 أكمل الدين البابري، العناية شرح الهداية، المرجع السابق، 7 / 115، 116.

6 ينظر: ابن الهمام، فتح القدير، المرجع السابق، 7 / 114. ومحمد رأفت سعيد، عقد الاستصناع، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع. 7، 1412هـ-1992م، 2 / 699.

7 أكمل الدين البابري، العناية شرح الهداية، المرجع السابق، 7 / 115.

2. أدلة القائلين أنّ الاستصناع عقد

استدل أصحاب هذا القول بما يلي:

- أ. أن الاستصناع يكون فيما تعارف الناس التعامل فيه بالصنع، مثل أن يأمر إنسانا ليخز له خفا مثلاً بكذا وبيّن صفته ومقداره، ولا يذكر له أجلاً ويسلم إليه الدراهم أو لا يسلم فإنه يجوز والقياس يقتضي عدم جوازه¹.
- ب. "جوازه يباع لأن محمداً ذكر فيه القياس والاستحسان، وهما لا يجريان في المواعدة"².
- ج. يثبت خيار الرؤية في الاستصناع بخلاف المواعدة؛ "قال بعض فقهاء الحنفية هو بيع، لكن للمشتري فيه خيار، وهو الصحيح؛ بدليل أن محمداً أثبت فيه خيار الرؤية، وأنه يختص بالبياعات"³.
- د. أن الاستصناع يجري فيه التقاضي، والتقاضي يكون فيما يجب (الواجب) لا فيما وعد به⁴.
- هـ. أن في الاستصناع إذا قبض الصانع الثمن ملكه، وفي المواعدة لا يملك به البديل في الحال⁵.

الترجيح:

الراجح هو قول القائلين أنّ الاستصناع عقد وليس مواعدة، وذلك لقوة أدلتهم من جهة، وردهم على أدلة القائلين أنّ الاستصناع مواعدة، وكذلك ضماناً لحق الطرفين؛ لأنّ المواعدة لا يكون فيها التقاضي بخلاف العقد، والمواعدة ليست ملزمة فتلزم ديانة فقط، أما العقد فإنه يلزم الطرفين من وقت إبرامه، وهذا ما يحسم النزاع بين المتعاقدين.

لكن اختلفوا في طبيعة العقد، فجاء في المحيط البرهاني: "ينعقد إجارة ابتداءً ويصير بيعاً انتهاءً متى سلم قبل التسليم بساعة بدليل أنهم قالوا: إذا مات قبل تسليم العمل بطل الاستصناع ولا يستوفي المصنوع من تركته. ولو انعقد بيعاً ابتداءً وانتهاءً لكان لا يبطل بموته كما في بيع العين والسلم"⁶. وقال بعضهم: هو عقد على مبيع في الذمة، لأنّ الصانع لو أحضر عيناً، كان عملها قبل

1 ينظر: علاء الدين البخاري، كشف الأسرار شرح أصول البزدوي، دار الكتاب الإسلامي، 4/5.

2 داماد أفندي، مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر، دار إحياء التراث العربي، 2/107.

3 الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، المرجع السابق، 5/2.

4 المرجع نفسه، 5/2.

5 فخر الدين الزيلعي، تبين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشبلي، المطبعة الكبرى الأميرية، بولاق، القاهرة، ط.1، 1313هـ، 4/124.

6 برهان الدين بن مازة البخاري، المحيط البرهاني، تح: عبد الكريم سامي الجندي، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط.1، 1424هـ_2004م، 7/135.

العقد، ورضي به المستصنع جاز، وقال بعضهم: هو عقد على مبيع في الذمة شرط فيه العمل، جاء في بدائع الصنائع للكاساني: الاستصناع هو طلب الصنع، فما لم يشترط فيه العمل لا يكون استصناعاً فكان مأخذ الاسم دليلاً عليه العقد على مبيع في الذمة يسمى سلماً، وهذا العقد يسمى استصناعاً، واختلاف الأسماء دليل على اختلاف المعاني في الأصل¹. وبعضهم قال هو إجارة: قال أبو سعيد البرّدي المعقود عليه هو العمل لأن الاستصناع اشتغال من الصنع وهو العمل فتسمية العقد به دليل على أنه هو المعقود عليه والأديم² والصّرم³ فيه بمنزلة الآلة للعمل⁴.

والصحيح في تكييف عقد الاستصناع أنّه عقد جديد مستقل، ليس وعدا ولا بيعا ولا إجارة ولا سلماً، وإن كان له شبه بالبيع والإجارة والسلم. فيشبه السلم كونه عقد على موصوف في الذمة، ويشبه البيع من أجل أن الصانع يقدم المواد من عنده مقابل عوض، ويشبه الإجارة من حيث إن العمل جزء من المعقود عليه. وهذا ما ذهب إليه مجمع الفقه الإسلامي، له أحكامه وشروطه الخاص به كما سيأتي بيانه⁵.

الفرع الثالث: مشروعية الاستصناع

اختلف الفقهاء حول مشروعية الاستصناع على قولين:

أولاً: قول المانعين للاستصناع وأدلتهم

1. قول المانعين للاستصناع

يرى جمهور الفقهاء المالكية والشافعية والحنابلة وزفر من الحنفية أن مقتضى القياس والقواعد العامة تقضي بعدم جواز الاستصناع، ويصح الاستصناع عندهم على أساس عقد

1 الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، المرجع السابق، 5/ 2.

2 الأديم: الجلد، وأديم كل شيء ظاهره يُقال أديم الأرض وأديم الليل ظلمته وأديم النهار بياضه. ينظر: إبراهيم مصطفى وآخرون، المعجم الوسيط، دار الدعوة، 10/ 1.

3 الصّرم: هو القطع والجدع، وقيل للسياط صارم؛ أي قاطع، صرمت النخلة وغيرها أصرمها صرماً. ينظر: ابن قتيبة، غريب الحديث، تح: عبد الله الجبوري، مطبعة العاني، بغداد، ط. 1، 1397هـ، 1/ 428. وابن دريد، جمهرة اللغة، تح: رمزي منير بعلبكي، دار العلم للملايين، بيروت، ط. 1، 1987م، 2/ 744.

4 السرخسي، المبسوط، المرجع السابق، 12/ 139.

5 محمد سليمان الأشقر وآخرون، بحوث في قضايا اقتصادية معاصرة، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن، ط. 1، 1418هـ_1998م، ص 227.

السلم، ويشترط فيه ما يشترط في السلم، ومن أهم شروطه تسليم جميع الثمن في مجلس العقد¹.

2. أدلة المانعين للاستصناع

واستدلوا على عدم جوازه بالأدلة الآتية:

أ. أن المبيع ديناً في الذمة، والمبيع لا يثبت ديناً في الذمة إلا سلماً²، لأن الاستصناع تأجيل الثمن والمبيع موصوف في الذمة يكون من بيع دين بدين، الذي نهى عنه الرسول ﷺ³، كما ورد في الحديث «نَهَى عَنْ بَيْعِ الْكَالِيِّ بِالْكَالِيِّ»⁴.

ب. لأنه شرط فيه صنعة صانع بعينه، وذلك مفسد للسلم⁵، وهذا الشرط يؤدي لعدم القدرة على التسليم في الأجل، وهو يفضي للنزاع.

ج. هو بيع للمعدوم⁶، وقد نهى عنه رسول الله ﷺ كما جاء في حديث حكيم بن حزام قال: «هَآئِنِ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ أَنْ أُبَيَعَ مَا لَيْسَ عِنْدِي»⁷.

د. لا يمكن جعله إجارة، لأنه استئجار على العمل في ملك الأجير، وذلك لا يجوز، كما لو قال رجل لآخر: أحمل طعامك من هذا المكان إلى مكان كذا بكذا، أو أصبغ ثوبك أحمر بكذا، لا يصح وهذا قول زفر ومالك والشافعي وأحمد⁸.

1 ينظر: وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، سورية، دمشق، ط.4، 3645/5.

2 برهان الدين بن مائة البخاري، المحيط البرهاني، المرجع السابق، 137/7.

3 نور الدين الهيثمي، كشف الأستار عن زوائد البزار، تح: حبيب الرحمن الأعظمي، مؤسسة الرسالة، بيروت، ط.1، 1399 هـ _ 1979 م، رقم الحديث: 1280، 2/92.

4 أخرجه الدارقطني في سننه، كتاب البيوع، رقم الحديث: 3060، 4/40. وأخرجه الحكام في المستدرک المستدرک على الصحيحين، كتاب البيوع، رقم الحديث: 2342، 2/65. قال: ابن حجر العسقلاني "حديث ضعيف"، لكن إجماع الناس على أنه لا يجوز بيع دين بدين، أنظر: التلخيص الحبير، 3/62.

5 السرخسي، المبسوط، المرجع السابق، 12/140.

6 بدر الدين العيني، البناية شرح الهداية، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط.1، 1420 هـ _ 2000 م، 8/374.

7 أخرجه الترمذي في سننه، كتاب البيوع، باب ما جاء في كراهية بيع ما ليس عندك، رقم الحديث: 1233، 2/525. قال الألباني: "حديث صحيح"، ينظر: صحيح سنن الترمذي، ص17.

8 علي السالوس، عقد الاستصناع، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.7، 1412 هـ _ 1992 م، 2/278.

يرى جمهور الفقهاء أن مقتضى القياس والقواعد العامة ألا يجوز الاستصناع، وعلى كل من أراد الحصول على المصنوع على الصفة المعينة التي يريدونها أن يتعاقد مع الصانع بصيغة الإجارة أو صيغة السلم، ولذلك يكون الاستصناع عند الجمهور قسماً من أقسام السلم، ويشترط فيه ما يشترط في السلم¹.

ثانياً: قول المجيزين للاستصناع وأدلتهم

1. قول المجيزين للاستصناع

يرى الحنفية أن الاستصناع جائز استحساناً على غير القياس، لأن القياس يقتضي منعه فهو عندهم من بيع المعدوم. ويرى بعض الحنفية أن دليل جواز الاستصناع ليس الاستحسان فقط بل يستدل عليه كذلك بالكتاب والسنة والإجماع².

2. أدلة المجيزين للاستصناع

أ. الدليل من الكتاب

من القرآن الكريم قوله تعالى: «قَالُوا يَا ذَا الْقُرْنَيْنِ إِنَّ يَا جُوجَ وَمَأْجُوجَ مُفْسِدُونَ فِي الْأَرْضِ فَهَلْ نَجْعَلُ لَكَ خَرْجًا عَلَىٰ أَنْ تَجْعَلَ بَيْنَنَا وَبَيْنَهُمْ سَدًّا، قَالَ مَا مَكَّنِّي فِيهِ رَبِّي خَيْرٌ فَأَعِينُونِي بِقُوَّةٍ أَجْعَلْ بَيْنَكُمْ وَبَيْنَهُمْ رَدْمًا»، [الكهف: 94، 95]، قال ابن عباس رضي الله عنه «خَرْجًا» جعلاً ويُقال أجراً إن قرأت بغير الألف، «على أن تجعل بيننا وبينهم سداً» حاجزاً³. ووجه الاستدلال من هذه الآية أنهم طلبوا من ذي القرنين أن يصنع لهم حاجزاً مقابل أجراً يقدم له، وهذا معنى الاستصناع.

ب. الدليل من السنة

«أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ ﷺ اصْطَنَعَ خَاتماً مِنْ ذَهَبٍ»⁴؛ أي: سأل أن يصنع له⁵.

يستفاد من هذا الحديث جواز عقد الاستصناع، كطلب صناعة أبواب من النجار، أو الحداد، أو صناعة السفن، أو تشييد الطرقات أو المباني وغيرها مما يدخل فيه عمل الصانع.

1 مجموعة من المؤلفين، فقه المعاملات، 1/ 265.

2 المرجع نفسه، 1/ 265.

3 عبد الله بن عباس رضي الله عنهما، تنوير المقباس من تفسير ابن عباس، دار الكتب العلمية، لبنان، ص 252.

4 أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الأيمان والنذور، باب من حلف على الشيء وإن لم يلحف، رقم الحديث: 6651، 8/ 133.

5 شهاب الدين القسطلاني، إرشاد الساري لشرح صحيح البخاري، المطبعة الكبرى الأميرية، مصر، ط. 7، 1323 هـ، 9/ 378.

ج. الدليل من الاجماع

أجاز الحنفية الاستصناع استحسانا للتعامل الراجع إلى الإجماع العملي من لدن رسول الله ﷺ إلى اليوم بلا نكير، فكان إجماعاً من غير إنكار لأحد¹، والتعامل بهذه الصفة أصل مندرج في قوله ﷺ: «إِنَّ أُمَّتِي لَا تَجْتَمِعُ عَلَى ضَلَالَةٍ»²، وقال ابن مسعود ﷺ: (فما رأى المسلمون حسناً فهو عند الله حسن)³.

1 ابن الهمام، فتح القدير، المرجع السابق، 115/7.

2 أخرجه ابن ماجه في سننه، كتاب الفتن، باب السواد الأعظم، رقم الحديث: 3950، 2/ 1303، وقال الألباني: صحيح. ينظر: ضعيف سنن ابن ماجه، ص221.

3 أخرجه أحمد بن حنبل في مسنده، رقم: 3598، 3/ 505.

المطلب الثاني: شروط عقد الاستصناع ولزومه وانتهائه

بعدها تناولنا حقيقة عقد الاستصناع ودليل مشروعيته، سنتطرق لشروطه، ومدى لزومه، ثم نبين طرق انتهائه.

الفرع الأول: شروط عقد الاستصناع

أولاً: شروط عقد الاستصناع عند الحنفية

ذهب جمهور الفقهاء من المالكية والشافعية والحنابلة لاشتراط شروط السلم على الاستصناع، أما الحنفية فقد جعلوه عقداً مستقلاً وأجازوه للشروط الآتية:

1. يلزم في الاستصناع وصف المصنوع وتعريفه على الوجه الموافق للمطلوب¹، وذلك بضبط صفته، وبيان جنسه، ونوعه، وقدره، تجنباً للجهاالة المفضية للنزاع عند تسليم العين المستصنعة، لأن الجهاالة المفضية للنزاع تفسد العقد، جاء في بدائع الصنائع للكاساني أن: " من شرائط جوازه: بيان جنس المصنوع، ونوعه وقدره وصفته؛ لأنه لا يصير معلوماً بدونه"².
2. تحديد الأجل: اختلف الحنفية في هذه المسألة، فإذا ضرب الأجل في الاستصناع ينقلب سلماً عند أبي حنيفة، لأنه إذا ذكر فيه الأجل يكون فيه جميع معاني السلم والعبارة للمعنى لا للفظ، ويراعى فيه شروط السلم بتسليم الثمن في مجلس العقد، ولا يثبت الخيار للعاقدين إذا سلم المصنوع وفق المواصفات المطلوبة، وعليه فأبو حنيفة لا يشترط الأجل في عقد الاستصناع³.

أما أبو يوسف ومحمد لم يشترطوا عدم ذكر الأجل، واعتبراه استصناعاً على كل حال سواء ضرب فيه أجل أو لم يضرب⁴، واتفقوا جميعاً على أنه لو ضرب للاستصناع أجل فيما لا يجوز فيه الاستصناع كالثياب ونحوها؛ ينقلب سلماً. وجاء في المادة 389 من المجلة: كل شيء تعومل استصناعه يصح فيه الاستصناع على الإطلاق، وأما ما لم يتعامل باستصناعه

1 المادة 390 من مجلة الأحكام العدلية، ص 76.

2 الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، المرجع السابق، 5/ 3.

3 السمرقندي، تحفة الفقهاء، المرجع السابق، 2/ 363.

4 الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، المرجع السابق، 5/ 3.

إذا بين فيه المدة صار سلماً وتعتبر فيه حينئذ شروط السلم، وإذا لم يبين فيه المدة كان من قبيل الاستصناع أيضاً¹؛ حيث اعتبروا أنّ ما لم يُتعارف على استصناعه ولم يحدد فيه الأجل يعتبر استصناعاً كذلك.

والأجل يقصد به تعجيل العمل لا تأخير المطالبة؛ فلا يخرج به عن كونه استصناعاً، أو يقال: قد يقصد بضرب الأجل تأخير المطالبة، وقد يقصد به تعجيل العمل؛ فلا يخرج العقد عن موضوعه، مع الشك والاحتمال، بخلاف ما لا يحتمل الاستصناع؛ لأن ما لا يحتمل الاستصناع لا يقصد بضرب الأجل فيه تعجيل العمل؛ فتعين أن يكون لتأخير المطالبة بالدين، وتأخير المطالبة إنما يكون في عقد فيه مطالبة، وليس ذلك إلا السلم؛ إذ لا دين في الاستصناع؛ وعليه يراعى فيه شرائط السلم، فإن وجدت صح، وإلا فلا².

3. أن يكون مما يجري فيه التعامل بين الناس - من أواني الحديد والرصاص، والنحاس والزجاج، والخفاف والنعال، ولُجُم الحديد للدواب، ونصول⁴ السيوف، والسكاكين والقسى⁵، والنَّبل⁶ والسلاح كله، والطشّت⁷ والقمقمة⁸، ونحو ذلك - ولا يجوز في الثياب؛ لأن القياس يأبى

1 مجلة الأحكام العدلية، ص 76.

2 الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، المرجع السابق، 5/3.

3 لُجُم: أداة من حديد ونحوه توضع في فم الدابة ولها سيور تمكن الراكب من السيطرة عليها. ينظر: محمد رواس قلعجي وحامد صادق قنبي، معجم لغة الفقهاء، دار النفائس للطباعة والنشر والتوزيع، ط. 2، 1408هـ-1988م، ص 389.

4 نُصُول: جمع نصل وهو حديدة السهم وحديدة الرمح أيضاً وهو السن. ينظر: القاضي عياض، مشارق الأنوار على صحاح الآثار، المكتبة العتيقة ودار التراث، 14/2.

5 القسيّ: ثياب يؤتى بها من مصر، فيها الحرير. ينظر: ابن فارس، مجمل اللغة، تح: زهير عبد المحسن سلطان، مؤسسة الرسالة، بيروت، ط. 2، 1406هـ-1986م، ص 753.

6 النَّبَل: هو السَّهْمُ العَرَبِيُّ اللَّطِيفُ غَيْرُ الطَّوِيلِ. ينظر: أبو موسى المدني، المجموع المغيث في غريب القرآن والحديث، تح: عبد الكريم العزباوي، دار المدني للطباعة والنشر والتوزيع، جدة، المملكة العربية السعودية، ط. 1، 1408هـ-1988م، 3/255.

7 طَشَّتْ: جمعها، طُشوت: وقيل طَشَّتْ؛ إناء كبير مستدير من نُحاس أو نحوه يستعمل للغسيل "غسل يده في الطَشَّتْ - اشترت الفتاة طَشَّتًا من النُّحاس". ينظر: أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، عالم الكتب، ط. 1، 1429هـ-2008م، 2/1400.

8 القمقمة: وعاء من نُحاس له عروتان. ينظر: إبراهيم مصطفى وآخرون، المعجم الوسيط، المرجع السابق، 2/760.

جوازه، وإنما جوازه - استحسانا - لتعامل الناس، ولا تعامل في الثياب¹؛ يعني ما هو متعارف عند الناس الاستصناع فيه جاز، وما لم يجزِ العرف فيه لم يجز. وقد ذكر في المجلة صناعات أخرى كاستصناع زورق، أو سفينة أو بندقية وغيرها، وهذا يدل على أن ما ذكره المتقدمين من الفقهاء على ما كان في عصورهم ومع التطور التكنولوجي دخلت العديد من الصناعات الجديدة عبر العصور وأهمها في زمننا، المطارات والموانئ والعمارات والسكنات وغيرها، وكذلك ما لم يتعامل باستصناعه ولم يحدد له أجل يدخل في عقد الاستصناع أيضا².

ثانيا: شروط الاستصناع في قرار مجمع الفقه الإسلامي

- جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي³ رقم 67 (7/3) بشأن عقد الاستصناع المنعقد في دورة مؤتمره السابع بجدة في المملكة العربية السعودية، ما يلي⁴:
1. إن عقد الاستصناع هو عقد وارد على العمل والعين في الذمة، ملزم للطرفين إذا توافرت فيه الأركان والشروط.
 2. يشترط في عقد الاستصناع ما يلي:
 - أ. بيان جنس المستصنع ونوعه وقدره وأوصافه المطلوبة.
 - ب. أن يحدد فيه الأجل.
 3. يجوز في عقد الاستصناع تأجيل الثمن كله، أو تقسيطه إلى أقساط معلومة لآجال محددة.
 4. يجوز أن يتضمن عقد الاستصناع شرطا جزائيا بمقتضى ما اتفق عليه العاقدان ما لم تكن هناك ظروف قاهرة.

1 الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، المرجع السابق، 5/ 3.

2 ينظر: المادة 389 من مجلة الأحكام العدلية، ص76.

3 مجمع الفقه الإسلامي الدولي: هو جهاز علمي عالمي منبثق عن "منظمة التعاون الإسلامي"، يتكون أعضاؤه من الفقهاء والعلماء والمفكرين في شتى مجالات المعرفة الفقهية والثقافية والعلمية والاقتصادية من مختلف أنحاء العالم الإسلامي لدراسة مشكلات الحياة المعاصرة والاجتهاد فيها اجتهاداً أصيلاً فاعلاً بهدف تقديم الحلول النابعة من التراث الإسلامي والمنفتحة على تطور الفكر الإسلامي. ينظر: تأسيس المجمع، (<https://iifa-aifi.org/ar>)، 24. 05. 2024م.

4 مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.7، 1412هـ_1992م، 2/ 777، 778.

الفرع الثاني: مدى لزوم عقد الاستصناع

قال الكاساني: "وأما حكم الاستصناع فهو ثبوت الملك للمستصنع في العين المباعة في الذمة، وثبوت الملك للصانع في الثمن ملكا غير لازم"¹.

وعليه يترتب على إبرام عقد الاستصناع ثبوت العين الموصوفة في ذمة الصانع، وثبوت ثمنها في ذمة المستصنع، واختلف فقهاء الحنفية في مسألة لزوم عقد الاستصناع.

أولاً: بعد التعاقد وقبل العمل

الاستصناع عقد غير لازم قبل العمل في الجانبين جميعاً، بلا خلاف، حتى كان لكل واحد منهما خيار الامتناع قبل العمل، كالبيع المشروط فيه الخيار للمتبايعين، وأن لكل واحد منهما الفسخ؛ لأنّ القياس يقتضي أن لا يجوز، وإنما جازا استحساناً؛ لتعامل الناس، فبقي اللزوم على أصل القياس². وروي عن أبي يوسف أنه يجبر كل واحد منهما، أما الصانع فلائنه ضمن العمل فيجبر عليه، والمستصنع يجبر على القبول لكي لا يتضرر الصانع؛ لأنه عسى لا يشتريه غيره منه أصلاً، أو لا يشتري بذلك القدر من الثمن فيجبر على القبول دفعاً للضرر عن البائع³. وأخذت المجلة برأي أبي يوسف، فقررت أن عقد الاستصناع ينعقد لازماً، فليس لأحد الطرفين الرجوع، ولو قبّل الصنع⁴.

ثانياً: بعد الفراغ من العمل وقبل أن يراه المستصنع

قال ابن الهمام: "جواز الاستصناع للحاجة وهي في الجواز لا اللزوم، ولذا قلنا للصانع أن يبيع المصنوع قبل أن يراه المستصنع لأن العقد غير لازم وأما بعد ما رآه فالأصح أنه لا خيار للصانع، بل إذا قبله المستصنع أجبر على دفعه له لأنه بالآخرة بائع"⁵.

جاء في بدائع الصنائع للكاساني أنه بعد فراغ الصانع من العمل وقبل أن يراه المستصنع، جاز للصانع بيعه لغيره؛ لأنّ العقد وارد على عين موصوفة في الذمة، وليس متعيّناً في المصنوع؛ فجاز للصانع

1 الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، المرجع السابق، 5/ 3.

2 المرجع نفسه، 5/ 4.

3 برهان الدين بن مازة البخاري، المحيط البرهاني، المرجع السابق، 7/ 136، 137.

4 ينظر: المادة 392 من مجلة الأحكام العدلية، ص 76.

5 ابن الهمام، فتح القدير، المرجع السابق، 7/ 117.

أن يشتري العين من مكان آخر، ويسلمها للمستصنع، ولو باع الصانع المصنوع، فليس للمستصنع نقض العقد، ولو استهلكه قبل الرؤية؛ فهو كالبائع إذا استهلك المبيع قبل التسليم¹.

ثالثاً: إذا أحضر الصانع العين على الصفة المشروطة

جاء في تحفة الفقهاء للسمرقندي: "أنه إذا جاء الصانع بالعين المصنوعة إلى المستصنع فقد سقط خياره لأنه رضي بكونه للمستصنع حيث جاء به إليه، فإذا رآه المستصنع فله الخيار إن شاء أجاز وإن شاء فسخ عند أبي حنيفة ومحمد لأنه بمنزلة العين المبيع الغائب، وقال أبو يوسف لا خيار له لأنه مبيع في الذمة بمنزلة السلم"².

وجاء في بدائع الصنائع للكاساني أنه إذا أحضر الصانع العين على الصفة المشروطة؛ فلا خيار له؛ لأنه بائع ما لم يره المستصنع، ويبقى للمستصنع الخيار؛ لأنه مشتري عينا لم يرها؛ فالمعقود عليه وإن كان معدوماً حقيقة، فقد ألحق بالموجود، ليتمكن القول بجواز العقد، ولأن الخيار كان ثابتاً لهما قبل الإحضار؛ لأن العقد غير لازم، فالصانع بالإحضار أسقط خيار نفسه؛ فبقي خيار صاحبه على حاله، كالبيع الذي فيه شرط الخيار للعاقدين إذا أسقط أحدهما خياره بقي خيار الآخر، هذا جواب ظاهر الرواية عن أبي حنيفة وأبي يوسف ومحمد³.

أما رأي أبي حنيفة؛ فقال بالخيار للصانع والمستصنع، وعليه يجوز لكل واحد منهما الرجوع عن العقد، ودافع أبي حنيفة في تخييرهم هو دفع الضرر عنهم⁴.

"وروي عن أبي يوسف أنه لا خيار لهما جميعاً، ووجه هذه الرواية أن الصانع قد أفسد متاعه وقطع جلده، وجاء بالعمل على الصفة المشروطة، فلو كان للمستصنع الامتناع من أخذه؛ لكان فيه إضرار بالصانع، بخلاف ما إذا قطع الجلد ولم يعمل، فقال المستصنع: لا أريد؛ لأننا لا ندري أن العمل يقع على الصفة المشروطة أولاً، فلم يكن الامتناع منه إضراراً بصاحبه؛ فثبت الخيار"⁵.

لكن الأخذ بقول أبي يوسف، إذا أتى الصانع بالعين على الوصف المشروط هو الأرجح في زماننا هذا، وهو ما جاء في نص المادة 392 من المجلة: "وإذا انعقد الاستصناع؛ فليس لأحد

1 الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، المرجع السابق، 3/5، 4.

2 السمرقندي، تحفة الفقهاء، المرجع السابق، 363/2.

3 ينظر: الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، المرجع السابق، 4/5.

4 ينظر: المرجع نفسه، 4/5.

5 المرجع نفسه، 4/5.

العاقدين الرجوع وإذا لم يكن المصنوع على الأوصاف المطلوبة المبينة كان المصنوع مخيراً¹، وأخذ بهذا القول مجمع الفقه الإسلامي، نظراً لدخول الاستصناع في صناعات كبيرة كالسكك الحديدية والمطارات والموانئ، والعمارات، والجسور وغيرها، فإثبات الخيار لأحد الطرفين فيه إلحاق ضرر كبير بالطرف الآخر.

الفرع الثالث: انتهاء عقد الاستصناع

ينتهي عقد الاستصناع بما تنتهي به العقود، إذا كان مستوفياً الشروط والأركان، كما ينتهي بفسخ العقد.

أولاً: انتهاء العقد بما تنهي به العقود

1- إذا أدى الصانع والمصنوع التزامهم، وذلك بإتمام الصانع صنع الشيء الموصوف في دّمته، وتقديمه إلى المصنوع، وقبوله له، فإذا تم ذلك، ملك المصنوع الشيء المصنوع وفق المواصفات التي طلبها، وملك الصانع ثمنها الذي اتفقا عليه عند انعقاد العقد، وتسلمه من المصنوع وفق الصفات التي حددها في العقد.

2- موت أحد العاقدين: يبطل عقد الاستصناع بموت الصانع لشبهه بالإجارة، يبطل الاستصناع بوفاة الصانع والمصنوع²، فالإجارة تنفسخ عند الحنفية بموت أحد المتعاقدين إن عقدها لنفسه؛ لأن العقد ينعقد ساعة فساعة بحسب حدوث المنافع، فإذا مات المؤجر فالمنافع التي تستحق بالعقد هي التي تحدث على ملكه، وقد فات بموته فتبطل الإجارة لفوات المعقود عليه؛ لأن ربة العين تنتقل إلى الوارث، والمنفعة تحدث على ملكه فلم يكن هو عاقداً ولا راضياً به وإذا مات المستأجر فلو بقي العقد إنما يبقى على أن يخلفه وارثه والمنفعة المجردة لا تورث³.

لكن الجمهور من المالكية والشافعية والحنابلة قالوا: لا تنفسخ الإجارة بموت أحد المتعاقدين؛ لأن الإيجار عقد لازم، وعقد معاوضة، فلا ينفسخ بموت العاقد كالبيع⁴، وهذا ينطبق على الاستصناع، وذلك أخذاً بما جاء في قرار مجمع الفقهي الإسلامي في عقد الاستصناع أنه عقد ملزم للطرفين إذا أتى الصانع بالمصنوع وفق المواصفات المشروطة، وعلى هذا القول، إذا مات أحد العاقدين لم يبطل عقد الاستصناع بل يلزم

1 مجلة الأحكام العدلية، ص76.

2 علي حيدر، درر الحكام في شرح مجلة الأحكام، تعريب: فهمي الحسيني، دار الجيل، ط.1، 1411هـ-1991م، 1/ 422.

3 فخر الدين الزيلعي، تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق، المرجع السابق، 5/ 144.

4 وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، المرجع السابق، 5/ 3836.

ورثة الصانع إتمام العمل وتقديم المصنوع جاهزا في الموعد، ويلزم ورثة المستصنع أداء البدل النقدي، تماما كما في عقد البيع، وهذا أولى، للحاجة إلى استقرار التعامل¹، كذلك يبطل العقد إذا شرط المستصنع على الصانع أن يقوم بالعمل بنفسه، أو تكون مهاراته الشخصية ظاهرة في العقد، جاء في المبسوط للسرخسي: الإجارة تبطل بموت الخياط إذا شرط عليه العمل بيده لفوات المعقود عليه وتبطل الكتابة بموت المكاتب عنده لفوات المعقود عليه².

3- ينتهي عقد الاستصناع بهلاك العين التي تعينت لصنع الشيء المطلوب صنعه منها وذلك لوقوع اليأس من استيفاء المعقود عليه³، كما في الإجارة فإنها تنقضي بهلاك العين المؤجرة المعينة⁴، أما إذا كان مثلها يوجد في الأسواق ويتمكن الصانع من الحصول عليه بيسر وسهولة فإنه لا ينتهي عقد الاستصناع لعدم اليأس من استيفاء المعقود عليه⁵.

4- إذا ذكر الأجل في عقد الاستصناع أخذا على رأي أبي يوسف ومحمد، فإنه إذا انقضى الأجل دون أن يتم الانتهاء من الصنع، فإن عقد الاستصناع ينتهي بانقضاء المدة دون الانتهاء من الصنع وتقديم الشيء المصنوع إلى المستصنع على الصفة التي اتفقا عليها⁶، إلا إذا كان هناك عذرا أدى إلى استيفاء الأجل.

ثانيا: الفسخ للأعدار

1- إذا طرأت بعد انعقاد عقد الاستصناع ظروف قاهرة تحول دون تنفيذه، فإنها تكون عذرا يجيز الفسخ، سواء كانت الأعدار من جهة الصانع أو من جهة المستصنع؛ كأن شبت حرب أدت إلى امتناع استيراد المواد الخام التي تدخل في المصنوع ولا توجد في داخل البلاد، فيتعذر عن الصانع إحضارها، كان المستصنع مخيرا بين الانتظار والفسخ. ومن جهة المستصنع أن تستصنع

1 مجموعة من المؤلفين، فقه المعاملات، المرجع السابق، 1/ 305.

2 السرخسي، المبسوط، المرجع السابق، 15/ 153.

3 حسن علي الشاذلي، الاستصناع وموقف الفقه الإسلامي منه في صورة "عقد الاستصناع" أو "عقد السلم"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع. 7، 1412هـ-1992م، 2/ 448.

4 وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، المرجع السابق، 5/ 3836.

5 حسن علي الشاذلي، الاستصناع وموقف الفقه الإسلامي منه في صورة "عقد الاستصناع" أو "عقد السلم"، المرجع السابق، 2/ 448.

6 المرجع نفسه 2/ 449.

شركة نفط ناقلة نفط عملاقة، ثم تفلس الشركة¹. فالصانع الذي شرط في المستصنع عمله، وحل به عذر كالمريض الذي يضعفه عن العمل كان هذا العذر فاسخاً للعقد.

2- الإقالة: هي فسخ العقد بتراضي الطرفين، إذا ندم أحدهما وأراد الرجوع عن العقد. وهي مندوبة² لقوله ﷺ: «مَنْ أَقَالَ مُسْلِمًا، أَقَالَهُ اللَّهُ عَشْرَتَهُ يَوْمَ الْقِيَامَةِ»³.

1 مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.7، 1412هـ_1992م، 2/366، 367.

2 وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، المرجع السابق، 4/3133.

3 أخرجه ابن ماجة في سننه، كتاب التجارات، باب الإقالة، رقم الحديث: 2199، 2/741، وقال الألباني: "حديث صحيح"، ينظر: صحيح سنن أبي داود، ص222.

المبحث الثالث

مطابقة عقد سكنات عدل لأحكام الشريعة الإسلامية

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: الالتزامات المالية

المطلب الثاني: ضوابط التعاقد في عقد سكنات عدل

- قبل أن يتناول المشرع الجزائري بنود عقد البيع بالإيجار في التعديل الأخير الصادر سنة 2023، ذكّر:
- **طرفي العقد:** المتمثل في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل AADL" والمستفيد من مسكن عن طريق الإيجار المنجز بأموال عمومية، ومصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى.
 - **تعيين المسكن:** وذلك ببيان صنفه ومشمولاته ومساحته وتوابع أخرى، ورقمه وموقعه بدقة. وهذا لنفي الجهالة المفضية للنزاع.
 - **أصل ملكية العقار للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره:** بموجب عقد بيع محرّر بمديرية أملاك الدولة، أنجزت الوكالة السكنات بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى.
- سنتناول دراسة عقد سكن عدل ومدى مطابقته للأحكام الفقهية، لالتزامات المستفيد المالية في المطلب الأول، ثم ضوابط التعاقد لسكن عدل في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الالتزامات المالية

تتمثل التزامات المستفيد المالية في التأمين ضد الكوارث الطبيعية، ودفع مبلغ السكن بالإضافة لثمن الصيانة، وفي حالة عدم قيامه بهذه الالتزامات في وقتها تفرض عليه غرامة مالية، وإذا توقف عن السداد مدة ثلاثة أشهر يفسخ العقد، وهذا ما سنبينه في هذا المطلب.

الفرع الأول: التأمين ضد الكوارث الطبيعية

يُشترط على المستفيد أن يؤمن السكن محل العقد ضد الكوارث الطبيعية وفق ما جاء في الأمر 03-12¹ في مادته الرابعة والفقرة الأولى من المادة الأولى منه؛ أنه يطلب في حالة النزاع عن ملك عقاري في الجزائر أن يقدم المالك وثيقة تثبت الوفاء بالزامية التأمين ضد الكوارث الطبيعية، وفقا لعقد تأمين صادر عن شركة تأمين.

أولاً: تعريف التأمين

يعتبر التأمين ضد الكوارث الطبيعية أحد أنواع التأمين التجاري، وهو من العقود المستجدة، كما اصطلح عليه رجال القانون والاقتصاد بالتأمين بقسط ثابت، والذي عرّفه المشرع الجزائري في المادة 619 من القانون المدني، بأنه: "عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيرادا أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد، وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن"². من خلال التعريف يتضح أن عقد التأمين هو عقد ملزم لطرفيه المؤمن والمؤمن له، وذلك بدفع المؤمن له الأقساط، في مقابل دفع المؤمن العوض حال حدوث الخطر، ويكون التأمين من طرف المؤمن له على شيء في ملكه.

ثانياً: الحكم الشرعي للتأمين

جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم: 9 (2/9) بشأن التأمين وإعادة التأمين بتحريمه، لتضمنه غرر كبير مُفسد للعقد³.

1 أمر رقم 03-12 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003، يتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا، ج.ر.ج.ج، ع.52، ص22.

2 الأمر 75-58، المرجع السابق، ص102.

3 مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.2، 1407هـ_1986م، 731/2.

وكذلك قرار المجمع الفقهي الإسلامي¹، في دورته الأولى المنعقدة في 10 شعبان 1398هـ بمكة المكرمة بمقر رابطة العالم الإسلامي، حول التأمين بأنواعه، بعد ما اطلع على كثير مما كتبه العلماء في ذلك، وما قرره مجلس هيئة كبار العلماء في المملكة العربية السعودية² في دورته العاشرة بمدينة الرياض بتاريخ 1397/4/4هـ في قرار رقم (55) بتحريم التأمين التجاري بأنواعه³.
قرر مجلس المجمع الفقهي بالإجماع -عدا الشيخ مصطفى الزرقا- تحريم التأمين التجاري للأدلة الآتية⁴:

1. تضمن عقد التأمين التجاري للغرر⁵

أدرج المشرع الجزائري عقد التأمين ضمن عقود الغرر لوجود عنصر الاحتمالية فيه. وضابط الغرر الكثير لدى الفقهاء هو ما غلب على العقد حتى صار العقد يوصف به⁶، وعقد التأمين دخله الغرر من وجوه عدة منها الحصول، والمقدار، والأجل.
أ. غرر في الحصول: لأن عوض التأمين لا يستحق إلا عند تحقق الخطر، فقد لا يقع الخطر لكن المستأمن يدفع جميع الأقساط.
ب. غرر في المقدار: يمكن أن يدفع المستأمن قسطا واحدا ويأخذ كل مبلغ التأمين وقد يدفع جميع الأقساط ولا يأخذ شيئا، بمعنى جهالة في القدر الذي يدفعه والذي يأخذه.

1 المجمع الفقهي الإسلامي: هيئة علمية إسلامية ذات شخصية اعتبارية مستقلة منبثقة عن رابطة العالم الإسلامي مكونة من مجموعة مختارة من فقهاء الأمة الإسلامية وعلمائها. ينظر: تعريف المجمع، (<https://ar.themwl.org/node/11>)، 24. 05. 2024م.

2 هيئة كبار العلماء: هي الجهة المسؤولة عن إبداء الرأي الديني فيما يحال إليها من ملك المملكة العربية السعودية، والجهات الحكومية والأفراد، من أجل بحثه وتكوينه بالاستناد إلى الأدلة الشرعية، تأسست عام 1391هـ-1971م، وتشمل مسؤوليتها تقديم المشورة في القضايا الدينية المتعلقة بتقرير أحكام عامة ليسترشد بها ولي الأمر، وتتكون الهيئة من كبار المتخصصين في الشريعة الإسلامية. ينظر: هيئة كبار العلماء، (<https://saudipedia.com>)، 25. 05. 2024م.

3 أبحاث هيئة كبار العلماء، 4/ 307-315.

4 قرارات المجمع الفقهي الإسلامي، ص36.

5 الغرر: هو الاحتمال المتردد بين أمرين الوجود والعدم، ينظر: مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.2، 1407هـ-1986م، 2/ 662.

6 الصديق محمد الأمين الصّيرير، الغرر وأثره في العقود في الفقه الإسلامي، ط.2، دار الجيل، بيروت، 1410هـ-1990م، ص590. وينظر: الباجي، المنتقى شرح الموطأ، مطبعة السعادة، بجوار محافظة مصر، ط.1، 1332هـ، 5/ 41.

ج. غرر في الأجل: فقد يأخذ العوض في أول الأقساط، وقد يأخذه في آخرها، وقد لا يأخذ، فالجهالة تتمثل في زمن حدوث الخطر والذي من خلاله يستحق المستأمن العوض. وقد ورد في الحديث الصحيح: «نَهَى رَسُولُ اللَّهِ ﷺ عَنْ ... بَيْعِ الْغَرْرِ»¹، ولأنه غرر من غير حاجة²، وعليه اتفق الفقهاء على عدم صحة بيع الغرر³.

2. عقد التأمين التجاري ضرب من ضروب القمار

القمار حُرْمٌ لأنه معلق على المخاطرة، لاحتمال الكسب أو الخسارة، والتأمين في معناه فإن المستأمن قد يحصل على كل مبلغ التعويض من أول قسط إذا وقع الخطر ويغرم المؤمن، وقد يغنم المؤمن بلا مقابل إذا لم يقع الخطر فيخسر المستأمن، وضابط القمار هو أن يكون كل واحد من المتعاقدين إما غانماً أو غارماً⁴، فإذا استحكمت الجهالة كان قماراً ودخل في عموم النهي عن الميسر لقوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِنَّمَا الْخَمْرُ وَالْمَيْسِرُ وَالْأَنْصَابُ وَالْأَزْلَامُ رِجْسٌ مِنْ عَمَلِ الشَّيْطَانِ فَاجْتَنِبُوهُ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ (90) إِنَّمَا يُرِيدُ الشَّيْطَانُ أَنْ يُوقِعَ بَيْنَكُمُ الْعَدَاوَةَ وَالْبَغْضَاءَ فِي الْخَمْرِ وَالْمَيْسِرِ وَيَصُدَّكُمْ عَنْ ذِكْرِ اللَّهِ وَعَنِ الصَّلَاةِ فَهَلْ أَنْتُمْ مُنْتَهُونَ﴾ [المائدة: 90، 91].

قال محمد بن حنبل المطيعي التأمين عقد فاسد شرعاً؛ لأنه معلق على خطر تارة يقع وتارة لا يقع فهو قمار معنى⁵.

- ✓ عقد فاسد شرعاً؛ يعني أن هذا النوع من العقود يعتبر غير صحيح شرعاً.
- ✓ معلق على خطر تارة يقع وتارة لا يقع: يشير إلى أن التأمين يعتمد على حدث غير مؤكد في المستقبل (مثل حادث، أو مرض)، والذي يحدث أو قد لا يحدث.
- ✓ قمار معنى: يعني أن التأمين يشبه القمار من حيث المعنى، لأن في كلا الحالتين يتم الاعتماد على حدث غير مؤكد في المستقبل، مما يؤدي إلى ربح أو خسارة غير متوقعة.

1 أخرجه مسلم في صحيحه، كتاب البيوع، باب بطلان بيع الحصاة، والبيع الذي فيه غرر، حديث رقم 1513، 3/ 1153.

2 وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، المرجع السابق، 5/ 3614.

3 ينظر: ابن رشد الجدد، البيان والتحصيل، تح: محمد حجي وآخرون، دار الغرب الإسلامي، بيروت، لبنان، ط. 2، 1408هـ_1988م، 4/ 240. والنووي، المجموع شرح المهذب، تح: محمد نجيب المطيعي، مكتبة الارشاد، جدة،

المملكة العربية السعودية، 9/ 310.

4 الصديق محمد الأمين الضريير، الأسواق المالية، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع. 7، 1412هـ_1992م، 1/ 577.

5 أبحاث هيئة كبار العلماء، 4/ 87.

3. عقد التأمين التجاري يشتمل على الربا

لا يخرج التأمين عن كونه ربا، لأنه بيع مال بمال، فإن كان العوض مساويا الأقساط مع اختلاف المدة فيكون ربا نسيئة، وإن كان العوض أكثر أو أقل من الأقساط فيكون ربا نسيئة وفضل، وكلاهما محرم بالكتاب والسنة والاجماع.

4. عقد التأمين التجاري فيه أخذ مال الغير بلا مقابل

أخذ المال بلا مقابل في عقود المعاوضات التجارية محرم، لدخوله في عموم النهي في قوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ﴾ [النساء: 29]، قال القرطبي في تفسير الآية: أنه من باب بيع القمار والغرر والمخاطرة، وأكل المال بالباطل بغير عوض ولا هبة، وذلك باطل بإجماع¹.

5. عقد التأمين التجاري فيه ضمان ما لم يجب

في التأمين التجاري الإلزام بما لا يلزم شرعاً، فإن المؤمن لم يحدث الخطر منه، ولم يتسبب في حدوثه، وإنما كان منه مجرد التعاقد مع المستأمن على ضمان الخطر على تقدير وقوعه مقابل مبلغ يدفعه المستأمن له، والمؤمن لم يبذل عملاً للمستأمن فكان حراماً.

إن المقرر شرعاً أنّ ضمان الأموال إما أن يكون بطريق الكفالة، أو بطريق التعدي والإتلاف²: أ. الضمان بطريق الكفالة: ليس متحققاً في عقد التأمين؛ لأن شرطه أن يكون المكفول به ديناً صحيحاً لا يسقط إلا بالأداء أو الإبراء أو عينا مضمونة بنفسها وجب على المكفول عنه تسليمها بعينها للمكفول له، فإن هلكت العين أو لم يؤد المكفول عنه الدين لزم الكافل³، وهذا لا ينطبق على عقد التأمين؛ لأن المال في ذمة المستأمن ليس ديناً على شركة التأمين، وكذلك هلاك العين من المستأمن لم تتسبب فيها شركة التأمين.

ب. الضمان بطريق التعدي أو الإتلاف: الأصل فيه قوله تعالى: ﴿فَمَنْ اعْتَدَى عَلَيْكُمْ فَاعْتَدُوا عَلَيْهِ مِثْلَ مَا اعْتَدَى عَلَيْكُمْ﴾ [البقرة: 194]، وشركات التأمين لم يتعد واحد منهم على ذلك المال ولم يتلفه ولم يتعرض له بأدنى ضرر بل إن المال الهالك هلك بالقضاء والقدر ولو فرض وجود متعد أو مُتلف فالضمان عليه دون غيره فلا وجه حينئذ لضمان

1 القرطبي، الجامع لأحكام القرآن، تح: أحمد البردوني وإبراهيم أطفيش، دار الكتب المصرية، القاهرة، ط. 2، 1384هـ-1964م، 5/ 150.

2 ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، دار الفكر، بيروت، ط. 2، 1412هـ-1992م، 2/ 383.

3 المرجع نفسه، 2/ 383.

شركات التأمين من هذا الطريق أيضا¹؛ أي ليس فيه تعدي أو تفريط من شركة التأمين لعدم مسؤوليتها عن ضياع المال أو هلاك العين.

لهذا قال ابن عابدين: هذا التزام ما لا يلزم²؛ أي ما لا يلزم فيه الضمان.

الفرع الثاني: الالتزام بدفع الأقساط

أولاً: تسديد ثمن المسكن

سنبين كيف يحدد سعر السكن وطريقة تسديده.

1. تحديد سعر السكن

جاء في المواد من 1 إلى 6 من بنود العقد، ووفقاً للمادة 5 من المرسوم التنفيذي 01-105، والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 يونيو 2017، أن سعر السكن محدد على أساس تكلفة إنجازه، وذلك بحساب قيمة الأرض إضافة إلى تكاليف التسيير التقني والإداري، ومبلغ إنجاز الطرق والشبكات المختلفة، بعد خصم الإعانات الممنوحة من طرف الدولة.

فالمشروع الجزائري ضبط مبلغ السكن النهائي وفقاً للمرسوم التنفيذي والقرار الوزاري، وهذا ما يتفق مع ما اشترطه المجمع الفقهي الإسلامي الدولي بشأن عقد الاستصناع بتحديد ثمن المسكن، وذلك انتفاء للجهالة في الثمن.

2. طريقة دفع الأقساط:

يدفع المستفيد قيمة 25% من قيمة السكن من قرار قبول ملفه إلى غاية تسليم المفاتيح، وفق الرزنامة الآتية:

عند قبول ملف المستفيد يُستدعى من طرف وكالة عدل لدفع 10% من ثمن المسكن، ثم 5% عند انطلاق الأشغال لموقع تواجد المسكن، ثم 5% عند تخصيص السكن، وعند استلام المفاتيح يدفع 5% من قيمة السكن، و75% المتبقية من قيمة السكن يدفعها المستفيد على أقساط في مدة أقصاها 25 سنة، وفق رزنامة متفق عليها مع وكالة عدل، والتي تبدأ بعد شهر من تاريخ التوقيع على محضر تسليم المفاتيح، على أن يلتزم المستفيد بتسديد الأقساط بصفة منتظمة، كما يمكنه أن يدفع عدة أقساط شهرية مع مراجعة الوكالة لرزنامة استحقاق الأقساط حسب الدفع المسددة، كما يمكنه دفع مجموع الرصيد الباقي قبل حلول موعد استحقاقه.

1 ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، المرجع السابق، 2/ 384.

2 المرجع نفسه، 4/ 170.

هذا الاتفاق الذي نُصَّ عليه في بنود العقد متفق مع ما أجازته الحنفية وما أخذ به مجمع الفقه الإسلامي المذكور في المطلب السابق.

ثانياً: تسديد تكاليف صيانة الملكية المشتركة

1. عقد صيانة الأجزاء المشتركة

نصّت المواد 10، و11، و12، و13 على أنه يتعيّن على المستفيد في إطار الملكية المشتركة، دفع التكاليف المحددة في العقد، إلى القائم بإدارتها المعين من قبل وكالة عدل، ويبدأ تسديد مبلغ التكاليف بعد شهر من تاريخ محضر تسليم مفاتيح السكن وفق ما نصّت عليه المادة 8 من بنود العقد، مع الالتزام بها شهرياً حتى بعد الانتهاء من دفع المبلغ الكلي للسكن وانتقال الملكية بصفة نهائية، وكذلك التزام القائم بتسيير وإدارة الأجزاء المشتركة بضمان صيانتها.

وفي حالة رفض المستفيد دفع الأقساط الشهرية يتم تطبيق عليه الإجراءات القانونية المتمثلة في غرامة التأخير، وذلك في حالة تأخره عن دفع أي قسط شهري.

من خلال ما نصّت عليه المواد المتعلقة بالملكية المشتركة، والتي نظمها العقد المبرم بين الوكالة والمستفيد، لضمان بقاء هذه الأجزاء المشتركة في الخدمة، تلتزم الوكالة ممثلة في فرعها جيستيمو بصيانة الأجزاء المشتركة حال العطب أو التلف، لأنّ أي توقف أو تعطل فيها يفوت الكثير من المنافع والمصالح على المستفيدين.

2. التكييف الشرعي لعقد صيانة الأجزاء المشتركة

جاء في نصّ قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم: 103 (11/6) بشأن عقد الصيانة، والذي قرر فيه ما يلي¹:

أ. عقد الصيانة هو عقد مستحدث مستقل تنطبق عليه الأحكام العامة للعقود. ويختلف تكييفه وحكمه باختلاف صورته، وهو في حقيقته عقد معاوضة يترتب عليه التزام طرف بفحص وإصلاح ما تحتاجه آلة أو أي شيء آخر من إصلاحات دورية أو طارئة لمدة معلومة في مقابل عوض معلوم. وقد يلتزم فيه الصائن بالعمل وحده أو بالعمل والمواد.

1 مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.11، 1419هـ_1998م، 2/ 279، 280.

وعليه يعتبر عقد الصيانة المبرم بين المستفيدين ووكالة عدل عقد معاوضة يترتب عليه التزام من طرف الوكالة ممثلة في فرع جيستيمو¹ بصيانة الأجزاء المشتركة لمدة معلومة، في مقابل دفع المستفيدين لعوض والمتمثل في تكاليف الملكية المشتركة.

ب. صور عقد الصيانة

✓ عقد صيانة غير مقترن بعقد آخر يلتزم فيه الصائن بتقديم العمل فقط، أو مع تقديم مواد يسيرة لا يعتبر العاقدان لها حسابا في العادة.

هذا العقد يكتيف على أنه عقد إجارة على عمل، وهو عقد جائز شرعا، بشرط أن يكون العمل معلوما والأجر معلوما.

✓ عقد صيانة غير مقترن بعقد آخر يلتزم فيه الصائن بتقديم العمل، ويلتزم المالك بتقديم المواد. تُكتيف هذه الصورة وحكمها كالصورة الأولى.

✓ الصيانة المشروطة في عقد البيع على البائع لمدة معلومة.

هذا عقد اجتمع فيه بيع وشرط، وهو جائز سواء أكانت الصيانة من غير تقديم المواد أم مع تقديمها.

3. يشترط في جميع الصور أن تُعيّن الصيانة تعيينا نافيا للجهالة المؤدية إلى النزاع، وكذلك تبين المواد إذا كانت على الصائن، كما يشترط تحديد الأجرة في جميع الحالات.

من خلال قرار المجمع يتبين أن عقد الصيانة لسكنات عدل يكتيف على أساس عقد إجارة على عمل، فالمستفيد مُستأجر، والقائم بإدارة وتسيير الأجزاء المشتركة عبارة عن مؤجر (أجير

¹ جيستيمو: هي شركة ذات أسهم أنشأت طبقا للقانون الأساسي لوكالة عدل. تتولى مسؤولية التسيير الحسن لسكنات عدل، وتهدف إلى توفير بيئة معيشية عالية الجودة لأكثر عدد من السكان. تعمل الشركة على الحفاظ على منشآتها العقارية من أجل إرضاء المستأجرين، وذلك من خلال تخطيط وتنظيم أعمال الصيانة على البنائيات، بما في ذلك صيانة المصاعد، ومضخات المياه، والتسيير الإداري الحسن، وطلاء الواجهات وغيرها من الأعمال اللازمة لضمان راحة السكان. ينظر: وكالة عدل (GEST-IMMO) التعريف بفرع التسيير العقاري،

(https://www.youtube.com/watch?v=8sGdAHBRLSA)، 01.06.2024.

مشارك)، والأجير المشترك يده يد ضمان، فهو ضامن لما يهلك في يده، ولو بغير تعدد أو تقصير منه، إلا إذا حصل الهلاك بحريق غالب عام، أو غرق غالب ونحوهما¹.

وعقد الإجارة يتطلب معلومية الأجرة، وهي محددة في العقد، والمنفعة التي يحصل عليها المستأجر وهي العمل والمتمثل في صيانة الأجزاء المشتركة التي يقوم بها القائم عليها والمحددة بشهر متجدد آليا. لأن جهالة العمل في الاستئجار على الأعمال جهالة مفضية إلى المنازعة التي تفسد العقد².

والمكلف بالصيانة في هذا العقد أجير مشترك³؛ لأنه يعمل لأكثر من واحد، والإجارة في هذه الحالة تقع على العمل وإن حددت فيها المدة، وإذا اجتمع العمل والمدة وكان المقصود الأساس هو العمل فهو أجير مشترك⁴؛ وعليه لا يستحق المؤجر الأجرة إلا بعد القيام بالعمل، فالأجير المشترك من لا يستحق الأجرة حتى يعمل كالصباغ⁵، لأن المؤجر قد يأخذ الأجرة ولا يقوم بالعمل. وإلزام المستفيدين من سكنات عدل بدفع أقساط شهرية غير مستحق ومفسد للعقد إذا لم يحدث عطب أو تلف للأجزاء المشتركة، ولا يستحق القائم على الأجزاء المشتركة الأجرة، لأنه لم يتم العمل لصالح المستفيدين.

أما ما تعلق بفرض غرامة على المستفيد حال تأخره عن سداد الأقساط فهو من الربا المحرم، والذي سنفصل فيه عند كلامنا على البند 7 من العقد.

الفرع الثالث: إخلال المستفيد بالالتزامات المالية

أولاً: الشرط الجزائي

1. المادة 7 من بنود العقد

تفرض وكالة عدل على المستفيد، الذي يتأخر عن سداد القسط الشهري غرامة مالية عن كل شهر من التأخر، كما جاء في المادة 7 من بنود العقد، ويطلق عليه القانونيون بالشرط الجزائي، والمشرع

1 وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، المرجع السابق، 5/ 3848.

2 الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، المرجع السابق، 4/ 184.

3 الأجير المشترك: هو من يعمل لغير واحد ولا يستحق الأجر حتى يعمل كالصباغ. إبراهيم بن محمد بن إبراهيم الحلي، مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر، تح: خليل عمران المنصور، دار الكتب العلمية، لبنان، بيروت، ط. 1، 1419هـ-1998م، ص 543.

4 محمد المختار السلامي، عقود الصيانة وتكييفها الفقهي، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع. 11، 1419هـ-1998م، 2/ 24.

5 المرغيناني، الهداية في شرح بداية المبتدي، تح: طلال يوسف، دار احياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 3/ 242.

الجزائري لم يعرفه، إنما حدد مجال إعماله، كما جاء في المادة 183 من القانون المدني، فأجاز للمتعاقدين أن ينص العقد بينهم على قيمة التعويض، أو يحددها وفق اتفاق لاحق¹.
بعد أن عرفنا ما أقره القانون الجزائري بجواز النصّ على غرامة تعويضية في العقد، سنتطرق إليها من الجانب الشرعي.

2. الحكم الشرعي للشرط الجزائي

سننظر في الحكم الشرعي للشرط الجزائي؛ وفق ما صدر عن قرارات المجامع الفقهية؛ وهي:

أ. قرار مجمع الفقه الإسلامي بشأن الشرط الجزائي

أجاز مجمع الفقه الإسلامي في قراره الصادر بشأن عقد الاستصناع رقم 65 (7/3)، تضمن عقد الاستصناع شرطا جزائيا²، وأكد هذا القرار في قراره رقم: 109 (12 /3) بشأن موضوع الشرط الجزائي، الذي أورد فيه مجموعة من القرارات منها³:

- ✓ الشرط الجزائي في القانون هو اتفاق بين المتعاقدين على تقدير التعويض الذي يستحقه من شرط له عن الضرر الذي يلحقه، إذا لم ينفذ الطرف الآخر ما التزم به، أو تأخر في تنفيذه.
- ✓ يجوز أن يتضمن عقد الاستصناع شرطا جزائيا بمقتضى ما اتفق عليه العاقدان ما لم تكن هناك ظروف قاهرة.

ويقصد بالظروف القاهرة هي الظروف التي تمنع الوفاء بالالتزام، كحدوث حرب منعت الصانع من استيراد المادة الخام ولا توجد في البلاد، أو شبّ حريق في مصنع أتى على كل ما فيه، وسواء كانت هذه الطوارئ مكتسبة من الغير أو سماوية تعطي العذر للصانع⁴.

- ✓ يجوز أن يُشترط الشرط الجزائي في جميع العقود المالية ما عدا العقود التي يكون الالتزام الأصلي فيها ديناً؛ فإن هذا من الرّبا الصريح.

1 ينظر: الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ص38.

2 مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.7، 1412هـ_1992م، 2/ 778.

3 مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.12، 1421هـ_2000م، 2/ 305، 306.

4 محي الدين القره داغي، عقد الاستصناع، المرجع السابق، 2/ 366، 367.

وبناء على هذا، يجوز هذا الشرط في عقد الاستصناع بالنسبة للصانع إذا لم ينفذ ما التزم به أو تأخر في تنفيذه، ولا يجوز على المستصنع إذا تأخر في أداء ما عليه، لأن فرضه على المستصنع من الربا المحرم.

ب. جاء في قرار الجمع الفقه الإسلامي رقم 53(6/2) بشأن البيع بالتقسيط¹:

✓ إذا تأخر المشتري المدين في دفع الأقساط عن الموعد المحدد، فلا يجوز إلزامه أي زيادة على الدين، بشرط سابق أو بدون شرط، لأن ذلك ربا محرم.

✓ يحرم على المدين المليء أن يماطل في أداء ما حل من الأقساط، ومع ذلك لا يجوز شرعاً اشتراط التعويض في حالة التأخر عن الأداء.

هذا القرار يمنع الشرط الجزائي في حالة تأخر المدين عن الأداء سواء كان الدين دين قرض أم دين بيع، لأن هذا ربا محرم، ويفهم من هذا القرار والقرار السابق أن العقد الواحد يجوز أن يشترط فيه الشرط الجزائي من جهة، ولا يجوز اشتراطه فيه من جهة أخرى، وهذا الحكم ينطبق أيضاً على عقد الاستصناع².

وعليه يمكن النص على الشرط الجزائي في العقد عن الصانع المتمثل في وكالة عدل والمستصنع المتمثل في المستفيد من السكن في غير الالتزامات المالية، أما الالتزامات المالية للمستفيد والمتمثلة في الأقساط الشهرية، فإنه لا يجوز فرض غرامة تأخير عن تأخره في الدفع، لأنه من الربا المحرم.

ثانياً: فسخ العقد

نصت المادة 9 من بنود العقد، أن فسخ العقد على مسؤولية المستفيد وحده، ويتم ذلك إذا تعثر المستفيد عن سداد ثلاث أقساط شهرية متتالية، وتلقيه إعدارين مدة كل منهما 15 يوماً، ويتم طرد المستفيد من السكن وفقاً لأحكام المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وتقوم وكالة عدل بإرجاع الدفع الأولي المتمثل في 25% من ثمن المسكن للمستفيد مع خصم ثمن الأقساط المتخلف عنها من طرف المستفيد والتكاليف المختلفة للمسكن، وتكاليف القضاء.

1 مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.6، 1410هـ-1990م، 1/ 447.

2 الصديق محمد الأمين الضيرير، الشرط الجزائي، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.12، 1421هـ-2000م، 2/ 69.

1. خيار النقد

بالنسبة للشرط المذكور في المادة 9 بفسخ العقد إذا لم يسدد المستفيد الأقساط، شرط صحيح، فقد أجازته جمهور الفقهاء¹ وعدّوه مشروعاً لا ينافي مقتضى العقد². لقوله ﷺ «الْمُسْلِمُونَ عِنْدَ شُرُوطِهِمْ»³. ويُعرف هذا الشرط عند الفقهاء بخيار النقد، وهو ما نصّت عليه المجلة في المادة 313: إذا تبايعا على أن يؤدي المشتري الثمن في وقت كذا وإن لم يؤده فلا بيع بينهما، صحّ البيع وهذا يقال له خيار النقد⁴.

وقد أجاز أبو حنيفة وصاحبه خلافاً لزفر هذا الخيار، استحساناً لحاجة الناس إليه، ويؤيده أن ابن عمر أجازوه⁵، واختلفوا في المدة، وأجازه أبو يوسف ومحمد وابن أبي ليلى سواء طالّت المدة أو قصرت⁶

ووجه الاستحسان هو الاحتراز من ممانعة المشتري، لأن المشتري إن لم يدفع، فالحاجة تمس إلى فسخ العقد⁷.

إذا تعثر المستفيد من دفع الأقساط يفسخ العقد، وهذا ما نصّت عليه المادة 314 من المجلة: إذا لم يؤد المشتري الثمن في المدة المعينة كان البيع الذي فيه خيار النقد فاسداً⁸. ويجوز للبائع أن يفسخ العقد ويسترد المبيع، وهذا ما جاء في المادة 376 من المجلة: إذا كان البيع غير لازم كان حق الفسخ لمن له الخيار⁹.

1 ينظر: ابن قدامة، المغني، مكتبة القاهرة، 1388هـ-1968م، 3/405. والكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، المرجع السابق، 5/175. والنووي، المجموع شرح المذهب، 9/446. والخطاب، مواهب الجليل في شرح مختصر خليل، دار الفكر، ط.3، 1412هـ-1992م، 4/373.

2 محمد نجات محمد، خيار النقد في الفقه الإسلامي وتطبيقاته الاقتصادية المعاصرة، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، ع.1، 2013م، ص387.

3 أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الإجارة، باب أجرة السمسرة، بدون رقم، 3/92.

4 مجلة الأحكام العدلية، ص63.

5 وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، المرجع السابق، 4/3131.

6 ينظر: السرخسي، المبسوط، المرجع السابق، 13/41.

7 كامل موسى، أحكام المعاملات، مؤسسة الرسالة، بيروت، ط.2، 1415هـ-1994م، ص176، 177.

8 مجلة الأحكام العدلية، ص63.

9 المرجع نفسه، ص73.

2. حال المتعثر

المتعثر قد يكون موسراً أو معسراً¹.

أ. إذا كان المتعثر موسراً

إذا كان المتعثر موسراً ولم يسدد ما عليه من أقساط كان ظالماً، ويجوز رفعه للجهات القضائية لإجباره على السداد، وتحميله تكاليف القضاء، ويتحمل الأضرار التي لحقت بالمبيع، إذا فسخ العقد، لقوله ﷺ: «مَطْلُ الْغَنِيِّ ظُلْمٌ»²، وقوله أيضاً: «يُئِي الْوَاحِدِ يُجِلُّ عُقُوبَتَهُ وَعَرِضُهُ»³. وأجاز مجمع الفقه الإسلامي تحميله المصروفات القضائية، في قراره رقم 186 (20/1) بشأن أحكام الإعسار والإفلاس في الشريعة الإسلامية⁴. وجاء في بدائع الصنائع للكاساني: ومؤنة الرد على الغاصب؛ لأنها من ضرورات الرد، فإذا وجب الرد وجب عليه ما هو من ضروراته⁵، لأن توقف الموسر عن السداد دلالة على أنه أمر اعتاد وتطبع عليه، ويصعب استرداد الدين منه.

ب. إذا كان المتعثر معسراً

أما إن كان معسراً وهي الحالة التي يغلب الظن حدوثها في الفئة المستفيدة من سكنات عدل، فيجب إنظاره حتى يوسر، إذا أثبت إعساره بطرق معتبرة شرعاً⁶، لقوله تعالى: ﴿وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ﴾ [البقرة:280]، وضابط الإعسار الذي يوجب الإنظار وفق ما جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم 66 (2/7) بشأن البيع بالتقسيط: ألا يكون للمدين مال زائد عن حوائجه الأصلية يفي بدينه نقدًا أو عيناً⁷.

1 الإعسار هو: وصف عارض يلحق بالشخص يكون معه عاجزاً عن القيام بنفقاته الواجبة وسداد ديونه. والمعسر هو من لحق به هذا الوصف. الإعسار قد يكون مسبوقاً بحالة اليسار وقد لا يكون مسبوقاً بها. ينظر: قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم: 186(20/1) بشأن أحكام الإعسار والإفلاس في الشريعة الإسلامية، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع. 20، ص 1.
2 أخرجه مسلم في صحيحه، كتاب المساقاة، باب تحريم مظل الغني، وصحة الحوالة، واستحباب قبولها إذا أحيل على ملي، رقم: 1564، 3/ 1197.

3 أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب في الاستقراض وأداء الديون والحجر والتفليس، باب لصاحب الحق مقال، بدون رقم، 3/ 118.

4 مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع. 20، ص 1.

5 الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، المرجع السابق، 7/ 148.

6 ينظر: مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع. 20، ص 2.

7 مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع. 7، 1412هـ - 1992م، 2/ 218.

وعليه يترتب على فسخ العقد لسكن عدل، استرداد وكالة عدل للسكن، ويجب عليها إرجاع المبلغ الذي دفعه المستفيد إلى آخر قسط قبل التعثر، ولا يجوز أن يؤخذ منه شيئاً، إلا مقدار الأضرار التي لحقت بالسكن وتكاليف القضاء، لأنَّ الأخذ منه يدخل في أكل أموال الناس بالباطل، لقوله تعالى: ﴿وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ﴾ [البقرة: 188].

أما ما تقوم به وكالة عدل بتسليط المسؤولية كاملة على المستفيد، فهذا خلاف لما أقره الفقهاء والمجامع الفقهية، فاعتبار الأقساط حال التعثر ثمن إيجار، لا يصح لكون المستفيد يسكن في سكن يملكه، فإن هلك يهلك عليه؛ أي أن الضمان على المستفيد، والمستأجر أمين لا يضمن إلا بالتعدي أو التقصير.

وكذلك لم تراعى الوكالة سبب التعثر، فهي تُطَبِّقُ الفسخَ على كل المتعثرين من دون النظر لحالهم، وإن كان الفسخ صحيحاً، ولكن يجب مراعاة حالة المعسر، لأنَّ الفئة المستفيدة من السكن معرضة لهذه الحالة في أي طارئ يحدث لهم من مرض وغير ذلك، ونزع السكن منهم يزيد من عسرهم لأنهم لا يستطيعون الحصول على غيره.

المطلب الثاني: ضوابط التعاقد في عقد سكنات عدل

سنتطرق في هذا المطلب للضوابط التي جعلتها وكالة عدل لهذا العقد، والمتمثلة في الشروط المقيدة لحق التصرف، وتعهد المتعاقدين بتنفيذ بنود العقد، وكذا تفويض الموثق.

الفرع الأول: الضوابط المقيدة لحق التصرف

أولاً: المواد المقيدة للتصرفات من بنود العقد

نصت المواد 14، و15، و16، و17، من بنود العقد على أن المستفيد يتحمل الإصلاحات الداخلية لمسكنه من نفقته شرط أن يحافظ على متانة البناية ولا يعرضها للخطر، كما يشترط عليه أيضاً عدم إحداث أي تغييرات في الشكل الخارجي للمسكن كوضع الشبايبك على النوافذ أو تغيير الاستعمال الأصلي للشرفات.

وكما اشترط عليه عدم التنازل عن المسكن، وتأجيره من الباطن، خلال فترة سداد الأقساط، ولا يُسمح له بممارسة أي نشاط حر أو تجاري بالمسكن.

كما أنّ هذا العقد لا يعتبر ناقلاً للملكية إلا بعد استيفاء الإجراءات من قبل وكالة عدل والمتمثلة في القيام بإشهار الوثائق التقنية والقانونية وفق ما يوجبه القانون الجزائري في إجراءات نقل ملكية السكنات.

ثانياً: الحكم الشرعي في تقييد تصرفات المستفيد

من خلال نصوص هذه المواد التي قيدت تصرفات المستفيد توثيقاً لحقوق البائع والمتمثل في وكالة عدل، تُكَيّف من الناحية الفقهية على أساس عقد الرهن، ورهن العين المبيعة أجازة الفقهاء، وهو القول الذي أخذ به مجمع الفقه الإسلامي في القرار رقم (6/2/53) في دورة مؤتمره السادس بجدة بشأن البيع بالتقسيط، والذي قرر فيه: يجوز للبائع أن يشترط على المشتري رهن المبيع عنده لضمان حقه في استيفاء الأقساط المؤجلة¹.

1. تعريف الرهن في الشرع

الرهن في الشرع هو احتباس العين وثيقة بالحق لِيُستوفى الحق من ثمنها أو من ثمن منافعتها عند تعذر أخذه من الغريم.

1 مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.6، 1410هـ - 1990م، 1/ 448.

والمراد بقولهم وثيقة، أي شيء مُتَوَثَّقُ به، وذلك لأن الدين أصبح محدد بدقة وثابت بحبس هذه العين، فلا يمكن للمدين الإخلال بالالتزامات تجاه الدائن، لأنَّ إخلاله بدفع الدين في وقته، تنزع منه هذه العين كلها أو بعضها بحسب ذلك الدين، وفي الاصطلاح تسمى العين المرهونة رهنا، وصاحبها الذي رهنها يسمى راهناً، وصاحب الدين مرتهناً. ومن شروط صحة الرهن أهلية التصرف من الجانبين باتفاق الفقهاء¹. وعرفه من المالكية خليل بقوله: "الرهن بذل من له البيع ما يباع، أو غررا، ولو اشترط في العقد وثيقة بحق"².

الفرع الثاني: التزامات المتعاقدين

أولاً: تعهد المتعاقدين على الوفاء بالالتزامات

1. نص المادة 18 من العقد

جاء في نص المادة 18 من بنود العقد على تعهد المتعاقدين، والمتمثلين في المستفيد ووكالة عدل، بتنفيذ جميع الالتزامات المنصوص عليها في بنود العقد بحسن النية، والأحكام التشريعية والتنظيمية لهذه الصيغة السكنية.

2. الحكم الشرعي للوفاء بنود العقد

يعبر عن التزام المتعاقدين بتنفيذ بنود العقد، ما نصّت عليه الشريعة الإسلامية على الوفاء بالعقود، لقوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ [المائدة:1]، وقوله أيضاً: ﴿وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ﴾ [الإسراء:34]، وبناء عليه يحرم شرعاً نقض بنود الاتفاق³، ونصّت السنة على الالتزام بالشروط المتفق عليها، قال ﷺ: «الْمُسْلِمُونَ عِنْدَ شُرُوطِهِمْ»⁴، وذلك بتنفيذ الشروط التي تراضيا عليها، وأوجباها على نفسيهما بالتعاقد، وهذا كله يخص الشروط التي لا تنافي مقتضى

1 محمد عطا السيّد سيّد أحمد، أحكام الرهن وحكم الانتفاع بالرهون، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.7، 1412هـ_1992م، 3/ 410.

2 بهرام الدميري، تحبير المختصر، تح: أحمد بن عبد الكريم نجيب، وحافظ بن عبد الرحمن خير، مركز نجيبويه للمخطوطات وخدمة التراث، ط.1، 1434هـ_2013م، 4/ 80.

3 وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، المرجع السابق، 4/ 2863.

4 أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الإجارة، باب أجر السمسرة، 3/ 92.

العقد، يكون الشرط فيها صحيحاً¹، وأما الشروط التي تبطل مقصود العقد، وتنافي مقتضاه، كالعقود التي تشتمل على الرِّبا، والقمار، والغرر، وأكل أموال الناس بالباطل، فهذا مما يجب استبعاده لمخالفته للشريعة الإسلامية².

وعقد سكنات عدل، الذي رجحنا تكييفه كعقد استصناع، وأخذنا بقول المجمع بلزومه على المتعاقدين، وجب الالتزام بتنفيذه من المستفيد ووكالة عدل على ما اتفقا عليه، فيما وافق الشريعة الإسلامية، أما الشروط التي تخالف الشريعة الإسلامية، أو تنافي مقتضى العقد، فإنه يجب استبعادها وعدم الوفاء بها، كاشتراط ضريبة التأخير في الالتزامات المالية للمستفيد، وتحميله أعباء على سكن يملكه وهلاكه عليه، وإجباره على تأمين السكن الذي يشتمل على الرِّبا، والغرر، وإلزامه دفع تكاليف صيانة الأجزاء المشتركة سواء حدثت الأعطاب أو لم تحدث.

ثانياً: تفويض المتعاقدين للموثق

1. نص المادة 19 من العقد

جاء في المادة 19 من بنود العقد على تفويض كل من وكالة عدل والمستفيد موثق، يشرف على إجراء التصحيحات والتعديلات اللازمة المطلوبة من المصالح المختصة، أو التي يقع حولها سهو وهي مطابقة مع سند ووثائق العقد.

2. التكييف الفقهي لتفويض الموثق

من خلال نص المادة 19 يتضح أن التكييف الشرعي لهذا البند على أساس وكالة بأجر، فتأخذ أحكام الإجارة، من تحديد الأجرة والمنفعة، الموثق في هذه الحالة وكيل على وكالة عدل والمستفيد معاً، وإن لم تحدّد قيمة الأجرة ومن يتكفل بها، فالمتعارف عليه في البيوع الرسمية أن المستفيد هو الذي يتحملها، وتحدد بأجرة المثل. أما المنفعة فتتمثل في قيام الموثق بإجراء التصحيحات والتعديلات في العقد، والتي هي مطلوبة من المصالح المختصة، وكذلك التي يقع حولها سهو، وفقاً لنص المادة 84 من القانون المدني.

1 ينظر: وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، المرجع السابق، 4/ 3057.

2 ينظر: عبد الله الطيّار وآخرون، الفقه الميسر، مدار الوطن للنشر، الرياض، المملكة العربية السعودية، ط.1، 1432هـ_2011م، 6/ 166.

فالتصحیحات التي جاءت بناء عن سهو، وموافقة لوثائق العقد لا إشكال فيها، فهي تصحیحات تضمن حقوق المتعاقدين في صحة وثائقهم.

أما التعديلات والتصحیحات التي تطلبها المصالح المختصة، يجب أن تكون موافقة لمقتضى العقد، وفي صالح المتعاقدين.

والعقد عند الحنفية إما أن يكون صحيحاً، أو فاسداً، أو باطلاً، بخلاف الجمهور فإن العقد عندهم إما صحيحاً أو باطلاً، ويرجع هذا الخلاف في التقسيم إلى مسألة أصولية وهي التفرقة بين البطلان والفساد، إذا اقترن بوصف منهى عنه خارج ماهية العقد؛ أي ليس من أركانه وشروطه، فيحكم عليه الحنفية بالفساد لا بالبطلان¹، ويصححون العقد الفاسد² بالقبض³، بحذف المفسد، قال ابن الهمام: " فإذا زال المفسد قبل زوال البيع صار بالضرورة بيعاً بلا فساد وهو معنى الصحيح"⁴؛ يعني إذا زال سبب الفساد، صار بيعاً صحيحاً وتترتب عليه آثاره، كما وضع الحنفية معياراً للفساد الذي يقبل التصحيح والذي لا يقبل، يقول الكاساني: "الأصل عندنا: أنه ينظر إلى الفساد، فإن كان قويا بأن دخل في صلب العقد وهو البطلان، أو المبدل لا يحتمل الجواز برفع المفسد، كما قال زفر إذا باع عبداً بألف درهم ورطل من خمر فحط الخمر عن المشتري، وإن كان ضعيفاً لم يدخل في صلب العقد بل في شرط جائز يحتمل الجواز برفع المفسد كما في البيع بشرط خيار لم يوقت أو وقت إلى وقت مجهول كالحصاد، أو الدياس⁵ لم يذكر الوقت، وكما في بيع الدين بالدين إلى أجل مجهول"⁶.

بين الكاساني أن العقد الذي يكون فساده كبيراً لا يمكن تصحيحه وهو كالباطل وجب فسخه، أما العقد الذي فساده ضعيف يصحح وتترتب عليه آثاره.

وقول الحنفية بتصحيح العقد الفاسد يوافق قواعد الشريعة التي تنص على رفع الحرج وتصحيح العقود بقدر الإمكان، والغالب على القضايا والمسائل المالية أنها معللة ومعقولة المعنى⁷.

1 ينظر: مراد بلعباس، قاعدة التقابض في العقود المالية وتطبيقاتها في الفقه الإسلامي - دراسة فقهية مقارنة -، أطروحة دكتوراه في الفقه المقارن، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر 01، 1435-1436 هـ_2014-2015م، ص 277.

2 المرجع نفسه، ص 164.

3 ينظر: السرخسي، المبسوط، المرجع السابق، 35/25.

4 ابن الهمام، فتح القدير، المرجع السابق، 414/6.

5 الدياس: هو أن يدوس أهل الولاية ضروعهم، والدياسة في الطعام أن يوطأ بقوائم الدواب ويكرر عليه المدوس يعني الجرجر حتى يصير تبنياً. ينظر: البركتي، التعريفات الفقهية، دار الكتب العلمية، ط. 1، 1424 هـ_2003م، ص 97.

6 الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، المرجع السابق، 178/5.

7 مراد بلعباس، قاعدة التقابض في العقود المالية وتطبيقاتها في الفقه الإسلامي، المرجع السابق، ص 162.

الفرع الثالث: العقد النموذجي المقترح لسكنات عدل

عقد بيع عن طريق الاستصناع

أمام الأستاذ (ة) الموثق (ة) بالمكتب العمومي للتوثيق والموقع (ة) أسفله. — —

حضر

أولا/ الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل - AADL". — — — — —

المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991. — — — — —

مقرها/ الكائن مقرها الاجتماعي بسعيد حمدين، بئر مراد رايس (الجزائر). — — — — —

المقيمة لدى المركز الوطني للسجل التجاري تحت رقم ... ب بتاريخ

تحمل الرقم الجبائي:, رقم تعريفها الإحصائي:

الممثلة في هذا العقد من طرف السيد: المولود ب..... في.....

السكان ب، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: الصادرة عن بلدية

في:, شهادة ميلاده رقم:

من جنسية جزائرية. — — — — —

بصفته مدير المشروع المكلف بإدارة مشاريع ولاية بموجب القرار بتاريخ:

رقم:

والمخول له الامضاء بموجب القرار الصادر عن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره تحت

رقم: بتاريخ الذي يخول لمدرء المشاريع الإمضاء على العقود. — —

الهيئة البائعة (عدل)

ثانيا/ السيد: المولود ب في موظف، السكان ب

.....، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: الصادرة عن بلدية في:

.....، شهادة ميلاد رقم: من جنسية جزائرية

المستفيد (ة) من البيع عن طريق الاستصناع

الذان طلبا من الموثق (ة) الممضي (ة) أسفله، أن يحرر لهما في الشكل الرسمي اتفاهما الرضائي

المتضمن بيع مسكن عن طريق الاستصناع، المنجز بأموال عمومية، أو تمويلات أخرى. — —

التعيين

يتمثل العقار حسب تصريح الأطراف وحسب الوثائق المقدمة في شقة ذات طابع سكني من F. تحمل رقم: واقعة ب تابع لمشروع سكن عدل (AADL) الكائن بالقسم المساحي مجموعة ملكية رقم بلدية ولاية, تحتوي على (...). غرف، مطبخ، حمام مرحاض، وتوابع أخرى تقدر مساحتها مترا مربعا (..... م²) مشيدة على أرض مساحتها مترا مربعا (..... م²). -----

أصل الملكية

آلت ملكية العقار المعين أعلاه للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره على النحو التالي./

1- بالنسبة للقطعة الأرضية التي تشكل وعاء المشروع: بموجب عقد بيع محرر ب

بتاريخ تحت رقم مسجل بتاريخ سجل

مشهر ب بتاريخ حجم ... رقم ... إيداع حجم ... رقم —

2- بالنسبة للبناءات: أنجزتها وكالة عدل بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات

أخرى وذلك كما هو ثابت من القرار المتضمن رخصة البناء الصادرة عن ولاية

بتاريخ تحت رقم وكذا المخططات المعدة من طرف الخبراء المعينين بإعداد

الجداول الوصفية للتقسيم. -----

التأمين

إن المحل المعين أعلاه مؤمن عليه ضد الكوارث الطبيعية وفقا لعقد التأمين الصادر عن شركة

التأمين التعاوني بتاريخ: ابتداء من: إلى غاية: تأمين رقم: — — —

الانضمام إلى العقد

تصريح المتعهد بالترقية: -----

يصرح المستنفع المستفيد انضمامه الكامل إلى القواعد التي تنظم الملكية المشتركة. -----

وبعد ذلك شرع (ت) الموثق (ة) الموقع (ة) أدناه، تحرير العقد المتضمن الاتفاقيات التي أقرها

الطرفان. -----

والوثائق التي تم إيداعها لدى الموثق أسفله _____

1- بالنسبة للقطعة الأرضية التي تشكل وعاء المشروع: بموجب عقد بيع محرر ب....

بتاريخ..... تحت رقم ... مسجل ب..... بتاريخ..... سجل..... مشهر ب.....

بتاريخ..... حجم.... رقم... إيداع حجم.... رقم.....

2- بالنسبة للبناءات: أنجزتها وكالة عدل بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات

أخرى وذلك كما هو ثابت من القرار المتضمن رخصة البناء الصادرة عن ولاية

..... بتاريخ..... تحت رقم..... وكذا المخططات المعدة من طرف الخبراء

المعينين بإعداد الجداول الوصفية للتقسيم. _____

1. نسخة مصادق عليها من وثيقة هوية كل من المستصنع المستفيد وممثل الهيئة المتعهدة

بالترقية (الصانع)، _____

2. وصلات دفع تثبت تسديد الدفع الأولي من طرف المستصنع المستفيد، التي تمثل نسبة 25% من

ثمن الشقة. _____

3. مقرر الاستفادة من الشقة باسم المستصنع المستفيد. _____

البند التعاقدية المتفق عليها: _____

يصرح المتعهد بالترقية المذكور أعلاه، بأن يضع تحت تصرف المستصنع المستفيد، حسب صيغة

الاستصناع، المسكن المعين أعلاه، ويلتزم بكل الضمانات العادية في هذا المجال. _____

شروط عقد البيع عن طريق الاستصناع

المادة 1: حدد ثمن بيع المسكن موضوع هذا العقد ب (.....دج). هذا الثمن النهائي بالنسبة للمستفيد

المستصنع صاحب طلب السكن موضوع التسجيل، وقابل للمراجعة عند وجود ظروف طارئة قبل التسليم.

المادة 2: يصرح المستصنع المستفيد بأنه سدد دفعا يقدر ب.....دج، يمثل 25% من سعر بيع

المسكن وفقا للمادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق

23 أبريل سنة 2001، المعدل والمتّم والمذكور أعلاه، حسب الكيفيات الآتية: 10%، عند الإقرار

الثابت بالشراء، و5%، عند الانطلاق في الأشغال لموقع تواجد المسكن، و5%، عند تخصيص المسكن، و5%، عند استلام المستأجر المستفيد مفاتيح المسكن. -----

المادة 3: تثبت هذه التسديدات والمبالغ المبيّنة أعلاه، قانونا بوجود وصلات بنكية أصلية يسلمها المستأجر المستفيد إلى المتعهد بالترقية الذي يقوم بتسجيلها في محاسبته. -----

المادة 4: يقدر المبلغ المتبقي من الثمن الواجب الأداء من طرف المستأجر المستفيد بعد خصم المبلغ المالي للدفع الأولي الشخصي ب دج دينار جزائري.

المادة 5: يحدد أجل دفع المتبقي من ثمن المسكن المذكور أعلاه، بعد خصم مبلغ الدفع الأولي ب شهرا. -----

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

المادة 6: طبقا لأحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، يمكن المستصنع المستفيد، إن رغب في ذلك، أن يقوم بتسديد قسط شهري أو عدة أقساط شهرية أو مجموع الرصيد الباقي قبل حلول موعد استحقاقها. -----

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

المادة 7: يتعهد المستصنع المستفيد بتسديد منتظم لكل قسط شهري خلال الأيام الخمسة عشر الأولى من الشهر حسب الرزنامة المتفق عليها، وكل تأخر في الدفع يفوق مدة شهر، يعاقب المستصنع المستفيد عن كل قسط شهري أحل بسداده حلول قسطان من الأقساط الأخيرة. -----

يتعهد الصانع (وكالة عدل) على الالتزام بأجال الإنجاز وتسليم السكن، وأي إخلال بهذه الالتزامات يعرض الصانع لدفع غرامة مالية (تحدد قيمتها حسب الضرر الذي لحق بالمستصنع المستفيد)، ما لم يكن ذلك التأخر بسبب ظروف طارئة أو قوة القاهرة. -----

ويتعهد المستصنع المستفيد بعدم الإخلال بالتزامات غير مالية المشروطة في العقد، وأي إخلال بهذه الالتزامات يعرض المستصنع المستفيد لدفع غرامة مالية، تحدد قيمتها حسب الضرر الذي لحق بالصانع وكالة عدل.

يجوز للمحكمة بناء على طلب أحد الطرفين أن تُعَدِّل في مقدار التعويض، إذا وجد مبرر لذلك، أو كان مبالغاً فيه.

المادة 8: يجب تسديد القسط الشهري الأول بعد شهر من تاريخ التوقيع على محضر تسليم المفاتيح في الآجال المحددة في الحساب البنكي المخصص لهذا الغرض تحت رقم: المفتوح لدى.....

المادة 9: يترتب على عدم تسديد ثلاثة (3) أقساط شهرية بعد تبليغ المعني بإعذارين (2)، مدة كل منهما خمسة عشر (15) يوماً برسالة مضمنة مع الإشعار بالاستلام أو أي وسيلة قانونية أخرى، فسخ هذا العقد.

يمكن أن يباشر المتعهد بالترقية طرد المستأجر المستفيد المتخلف لدى الجهات القضائية المختصة طبقاً لأحكام المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويقوم المتعهد بالترقية بعد استرجاع المسكن بتسديد مبلغ الدفع الأولي والأقساط التي دفعها المستصنع المستفيد، بعد اقتطاع التكاليف المختلفة المتعلقة بالأضرار الحاصلة للمسكن وتكاليف القضاء.

المادة 10: يتعيّن على المستصنع المستفيد في إطار الملكية المشتركة، أن يسدد مبلغ التكاليف مثلما هي محددة في نظام الملكية المشتركة، إلى حساب القائم بإدارة الأملاك المعيّن من المتعهد بالترقية الشركة ذات أسهم فرع التسيير العقاري -وكالة عدل- (جيسديمو).

المادة 11: يقدر مبلغ التكاليف للملكية المشتركة وفق الأعطاب والتلف الحاصل لها، ويتم تسديدها من المستصنع المستفيد، بعد إنهاء القائم بإدارة الأملاك من أشغال الصيانة، وذلك بإدراجها مع فاتورة القسط الموالي لنهاية الأشغال.

المادة 12: يتولى تسيير وإدارة الأجزاء المشتركة من البناية أو البنايات التي يكون فيها المسكن موضوع العقد الحالي جزء منها، المتعهد بالترقية أو القائم بإدارة أملاك الشركة ذات أسهم فرع للتسيير العقاري - وكالة - والمعيّن بموجب الاتفاقية الموقّعة بين الطرفين بتاريخ:

المادة 13: في حالة التسديد الكلي لثمن المسكن، يبقى المستفيد ملزماً بدفع كل التكاليف المتعلقة بالأجزاء المشتركة للمتعهد بالترقية أو القائم بإدارة الأملاك الذي يتم تعيينه لهذا الشأن، وفق الكيفيات المحددة في المادة 11 أعلاه، وفي المقابل، يلتزم المتعهد بالترقية بضمان صيانة الأجزاء المشتركة للمستفيد. وفي حالة رفض الدفع، يتم مباشرة الإجراءات القانونية ضده وتحميله تكاليف القضاء.

المادة 14: يتعهد المستصنع المستفيد خلال كل الفترة التي تغطي آجال دفع الأقساط المتبقية من مبلغ السكن، بالقيام على نفقته، بجميع الإصلاحات الداخلية لمسكنه دون أن يعرض متانة البناية للخطر.

المادة 15: يمنع منعاً باتاً كل تغيير في الشكل الخارجي للمسكن كتغيير الاستعمال الأصلي للشرفات.

المادة 16: يمنع منعاً باتاً على المستصنع المستفيد، أثناء الفترة التي تغطي آجال دفع الأقساط المتبقية من مبلغ السكن، أن يؤجّر مسكنه موضوع هذا العقد أو التنازل عنه للغير، بصفة كلية أو جزئية.

المادة 17: يكتسي هذا العقد طابعاً موقفاً، ولا يقترّ نقل ملكية المسكن، موضوع البيع بالاستصناع، للمستصنع المستفيد.

يلتزم المتعهد بالترقية بالقيام بنقل ملكية المسكن للمستفيد (المستصنع) بعد إشهار الوثائق التقنية والقانونية طبقاً لأحكام المادة 88 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدّل والمتمّم.

المادة 18: يتعهد المستصنع المستفيد والمتعهد بالترقية، كلّ فيما يخصه، بتنفيذ جميع الالتزامات التعاقدية بحسن النية المتبادلة وطبقاً لبنود العقد.

المادة 19: يصرح الطرفان أنهما يفوضان الموثق الموقع أسفله بإجراء التصحيحات والتعديلات اللازمة المطلوبة من المصالح المختصة بما يوافق مقتضى العقد، وفي صالح المتعاقدين، أو تلك التي يقع حولها سهو وهي مطابقة مع سند ووثائق العقد، طبقاً لأحكام المادة 84 من القانون المدني

الموطن

لأجل تنفيذ هذا العقد وتوابعه العادية والقانونية اختار الطرفان، موطنهما القانوني محل سكنهما المذكور أعلاه يمكن مخاطبتهما فيه عند الاقتضاء.

التسجيل

تؤدى حقوق التسجيل طبقاً لأحكام المادة 208 من قانون التسجيل المعدل.

إثباتات لما ذكر

حرر وانعقد ب..... بمكتب الموثق (ة) الموقع (ة) أدناه

سنة في:

بعد التلاوة وأمضاه الأطراف ثم وقع (ت) الموثق (ة).

الموثق (ة)



خاتمة

بعد عرضنا لمختلف الجوانب المتعلقة بموضوع بحثنا، وناقشنا الآراء الواردة فيه، نصل الآن إلى خاتمة هذه الدراسة لنعرض أهم النتائج والتوصيات التي توصلنا إليها، ونراها ضرورية لموضوعنا، وسنوضحها في النقاط الآتية:

1. تنوع صيغ السكن العمومي في الجزائر، يظهر إمكانية توفير وحدات سكنية بأسعار معقولة تتناسب ومختلف فئات المجتمع الجزائري.
2. تعد صيغة البيع بالإيجار لسكنات عدل، والموجهة لفئة متوسطي الدخل، وهي الفئة الأكبر في الجزائر، والتي عانت كثيرا لعدم وجود صيغة سكنية تناسب مداخيلهم، وبطرح المشرع الجزائري لهذه الصيغة السكنية التي تتميز بتسديد مبلغ السكن بالتقسيط المريح، ولكن رغم ذلك وقع جدل كبير في مدى مشروعيتها بين فقهاء الجزائر، مما أدخل الشك للمستفيدين.
3. لاحظنا اختلافا كبيرا بين فقهاء الجزائر في تكييفهم لعقد سكنات عدل، فتنوعت الآراء بين مجيز لها، ومحرم، فمنهم من اعتبره بيع بالتقسيط، ومنهم من اعتبره إيجارا منتهيا بالتمليك، وكيفية بعضهم على عقد الاستصناع، وهذا راجع لعدم التصور الصحيح للمعاملة، ويرجع ذلك لعدم الاطلاع على بنود العقد، والمراسيم والقرارات والقوانين المنظمة له، كما أنّ هذه التكييفات معظمها فتاوى صدرت استجابة لأسئلة طرحت عليهم، ولم نجد فتاوى من مجمع رسمي.
4. بعد مناقشة آراء الفقهاء في عقد سكنات عدل، رجحنا الرأي القائل بأنه عقد استصناع، لكونه قريبا منه، إلا أنه لا يخلو من محاذير شرعية توجب فساد العقد.
5. عقد الاستصناع أجازته الحنفية، وأفردوه بشروط خاصة به، بخلاف الجمهور.
6. اختلف فقهاء الحنفية في عدة مسائل تخص عقد الاستصناع، فاختلفوا في كونه عقدا أو مواعدة، وفي تحديد الأجل، ومدى لزمه وإثبات الخيار فيه، وقد رجحنا القول الذي أخذت به المجامع الفقهية ومجلة الأحكام العدلية، باعتباره عقدا لازما محدد الأجل، كما رجحنا إثبات الخيار للمستصنع في العيوب الكبيرة، أما العيوب الصغيرة فلا يثبت له فيها الخيار، وهذا هو الأصلح للطرفين، لإبعاد الضرر عنهم، لأنّ عقد الاستصناع يدخل في مجالات عدة منها الصناعات الكبيرة في زمننا هذا.

7. إلزامية التأمين على السكن محرم شرعا، وفقا لقرارات المجامع الفقهية، لتضمنه الربا، والغرر، وغيرها من المحاذير الشرعية.
8. إنَّ اشتراط وكالة عدل على المستفيد غرامة مالية على التأخر في سداد الأقساط شرط باطل، وقد حرمها مجمع الفقه الإسلامي.
9. النصّ على العقوبات المالية للمستفيد المتأخر في السداد دون الصانع والمتمثل في وكالة عدل فيه ظلم، ومخالف للعدل بين المتعاقدين.
10. عدم تحديد السكن بدقة إلا بعد إجراءات التوثيق يعتبر من الجهالة المفضية للنزاع، وإن أخذنا بالقول المجيز، وذلك لتسامح الفقهاء فيها من باب ميسر حاجة الناس للسكن.
11. إنَّ اشتراط فسخ العقد على مسؤولية المستفيد شرط فاسد، لمخالفته آثار فسخ العقد.
12. إنَّ اشتراط دفع أقساط الصيانة في جميع الحالات من الجهالة الفاحشة، وهو من أكل أموال الناس بالباطل، ولا تستحقه المؤسسة المكلفة بالصيانة إلا بعد قيامها بالعمل.
13. التعديلات على العقد بما يخالف مقتضى العقد والأحكام الشرعية لا يصح.
14. تقييد المستفيد من وضع الشباييك على النوافذ ورفع سور السكن فيه إلحاق ضرر به، ويجعله في عذر أمني.
15. عقد سكنات عدل محرم بسبب عديد المخالفات الموجودة فيه إلا أنه يمكن تصحيحه ليوافق أحكام الشريعة الإسلامية، وقد خلصنا في نهاية هذا البحث المتواضع إلى اقتراح نموذج معدل لعقد سكنات عدل باعتباره عقد استصناع، وعدلنا في البنود المخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية، واقترحنا ما يناسب من بدائل شرعية لضمان حقوق الطرفين.
16. يباح للمضطر الاكتتاب في سكنات عدل لميسر الحاجة للسكن، والمضطر هو الذي لا يملك سكنا شخصيا، ولا يقدر على الشراء بالطريقة العادية، ولا على الإيجار.

توصيات:

1. ضرورة مراجعة المراسيم التنفيذية والقرارات والأوامر المنظمة لعقد سكنات عدل حتى تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية.
2. إقرار التأمين التعاوني الذي أجازته المجامع الفقهية بديلاً عن التأمين التجاري.
3. إجراء تعديلات على عقد سكنات عدل، حتى يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية.
4. ضرورة إنشاء هيئة رقابة شرعية تابعة لوزارة السكن، وتعرض عليها العقود السارية المفعول للتصحيح، وكذلك العقود الجديدة.
5. تحديد موقع السكن وثمنه بدقة قبل طرح السكنات للاكتتاب.
6. مراعاة حال المستفيد عند الإعسار وعدم الدفع؛ لأنّ الفئة الموجه لها هذه الصيغة السكنية معرضة لذلك.
7. منح ترخيص بالكراء للحالات الخاصة.
8. السماح بممارسة الأنشطة المرحة، خاصة النشاطات التي لا تلحق أي ضرر بالسكن، كورشنة خياطة للنساء الماكثات بالبيوت.

اقتراحات:

✓ الأحكام الفقهية لعقد البيع على التصاميم وتطبيقاته على السكن العمومي في الجزائر - نماذج مختارة -.

في نهاية هذا العمل البحثي، نرجو من الله أن نكون قد وُفقنا في إعدادهِ وتحريرهِ. فإن كان هناك من صواب وجودة في هذا العمل، فهو بفضل الله أولاً وآخراً، ثم بفضل إرشادات وتوجيهات الأساتذة الأفاضل، وعلى رأسهم الأستاذ المشرف ياسين باهي. وإن وجد فيه خطأ أو نقص، فإنما هو من أنفسنا ومن الشيطان. الحمد لله الذي بفضلِهِ تتم الصالحات، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، وعلى آله وصحبه العُزّ الميامين، ومن سار على نهجهم واتبع هداهم بإحسان إلى يوم الدين.



فهارس

فهرس الآيات

الصفحة	رقم الآية	اسم السورة	شطر الآية
63	188	البقرة	﴿وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ..﴾
54	194		﴿فَمَنْ اعْتَدَىٰ عَلَيْكُمْ فَاعْتَدُوا...﴾
62	280		﴿وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ.....﴾
54	29	النساء	﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا﴾
65	1	المائدة	﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾
53	91-90		﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِنَّمَا الْحُمْرُ.....﴾
2	80	النحل	﴿وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ.﴾
65	34	الإسراء	﴿وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ.....﴾
39	95-94	الكهف	﴿قَالُوا يَا ذَا الْقُرْنَيْنِ.....﴾

فهرس الأحاديث

الصفحة	طرف الحديث
62	«مَطْلُ الْغَنِيِّ ظُلْمٌ»
62	«لَيْتُ الْوَاحِدِ يُجِلُّ عُقُوبَتَهُ وَعِرْضَهُ»
38	«هَيَّ عَنِ بَيْعِ الْكَالِيِّ بِالْكَالِيِّ»
40	«إِنَّ أُمَّتِي لَا تَجْتَمِعُ عَلَى ضَلَالَةٍ»
48	«مَنْ أَقَالَ مُسْلِمًا، أَقَالَهُ اللَّهُ عَشْرَتَهُ»
53	«هَيَّ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ عَنْ ... بَيْعِ الْعَرْرِ»
65-61	«الْمُسْلِمُونَ عِنْدَ شُرُوطِهِمْ»
39	«أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ ﷺ اصْطَنَعَ حَاتِمًا»
38	«هَيَّ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ أَنْ أُبَيْعَ مَا لَيْسَ عِنْدِي»

فهرس آثار الصحابة

الصفحة	صاحبه	الأثر
40	ابن مسعود	فما رأى المسلمون حسناً فهو عند الله حسن

فهرس الأعلام المترجم لهم

موضع الترجمة	العلم
21	بلخير طاهري الإدريسي
24	أبو سعيد بلعيد
26	عبد الخالق ماضي
21	أبو عبد السلام
23	محمد سنيني
26	محمد علي فركوس

فهرس الغريب المشروح

الصفحة	الكلمة
58	الأجير المشترك
37	الأديم
62	الإعسار
19	الإيجار من الباطن
14	البيع على التصاميم
34	بيع المعاطاة
57	جيسْتيمو
31	الحدّ
32	خفّاف
32	الدّست
67	الدياس
16	ديوان الترقية والتسيير العقاري
31	الرّسم
37	الصّرم
32	صقّار
32	الصّففر
42	طشّت
13	المقاولة
52	الغرر
32	قرش
42	القمقمة

الصفحة	الكلمة
42	القِسِّي
42	لُجْم
32	مجلة الأحكام العدلية
43	مجمع الفقه الإسلامي
52	المجمع الفقهي الإسلامي
14	المرقى العقاري
42	التَّبَل
42	نُصُول
52	هيئة كبار العلماء
11	وكالة عدل

فهرس المصادر والمراجع

أولاً: الكتب وبحوث المجمع

1- القرآن الكريم وعلومه
أ. القرآن الكريم برواية حفص عن عاصم.
ب. عبد الله بن عباس - رضي الله عنهما، تنوير المقباس من تفسير ابن عباس، جمعه: الفيروز آبادي، دار الكتب العلمية، لبنان.
ج. القرطبي، المجمع لأحكام القرآن، تح: أحمد البردوني وإبراهيم أطفيش، دار الكتب المصرية، القاهرة، ط.2، 1384هـ-1964 م.
2- الحديث النبوي وعلومه
أ. ابن حجر العسقلاني، التلخيص الحبير، تح: أبو عاصم حسن بن عباس بن قطب، مؤسسة قرطبة، مصر، ط.1، 1416هـ-1995 م.
ب. ابن ماجه، السنن، تح: شعيب الأرنؤوط، دار الرسالة العالمية، ط.1، 1430هـ-2009 م.
ج. أبو عبد الله الحاكم، المستدرک على الصحيحين، تح: مصطفى عبد القادر عطا، دار الكتب العلمية، بيروت، ط.1، 1411هـ-1990 م.
د. أحمد بن حنبل، مسند أحمد، تح: شعيب الأرنؤوط، وآخرون، مؤسسة الرسالة، ط.1، 1421هـ-2001 م.
هـ. الألباني، صحيح سنن أبي داود، مكتبة المعارف للنشر والتوزيع، الرياض، ط.1، 1419هـ-1998 م.
و. الألباني، صحيح سنن الترمذي، مكتبة المعارف للنشر والتوزيع، الرياض، ط.1، 1420هـ-2000 م.
ز. الألباني، ضعيف سنن ابن ماجه، مكتبة المعارف للنشر والتوزيع، الرياض، ط.1، 1417هـ-1997 م.

<p>ح. الباجي، المنتقى شرح الموطأ، مطبعة السعادة، مصر، ط.1، 1332هـ.</p> <p>ط. البخاري، الجامع الصحيح، تح: محمد زهير بن ناصر الناصر، دار طوق النجاة، ط.1، 1422هـ.</p> <p>ي. الترمذي، الجامع الكبير، تح: بشار عواد معروف، دار الغرب الإسلامي، بيروت، 1998م.</p> <p>ك. الدارقطني، سنن الدارقطني، تح: شعيب الأرنؤوط، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان، ط.1، 1424هـ_2004م.</p> <p>ل. شهاب الدين القسطلاني، إرشاد الساري لشرح صحيح البخاري، المطبعة الكبرى الأميرية، مصر، ط.7، 1323هـ.</p> <p>م. مسلم، الجامع الصحيح، تح: محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء التراث العربي، بيروت.</p> <p>ن. النسائي، السنن الصغرى، تح: عبد الفتاح أبو غدة، مكتب المطبوعات الإسلامية، حلب، ط.2، 1406هـ_1986م.</p> <p>س. نور الدين الهيثمي، كشف الأستار عن زوائد البزار، تح: حبيب الرحمن الأعظمي، مؤسسة الرسالة، بيروت، ط.1، 1399هـ_1979م، رقم الحديث: 1280.</p>
<h3>3- الفقه الإسلامي</h3>
<h4>أ. الفقه الحنفي</h4>
<p>✓ إبراهيم بن محمد بن إبراهيم الحلي، مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر، تح: خليل عمران المنصور، دار الكتب العلمية، لبنان، بيروت، ط.1، 1419هـ_1998م.</p> <p>✓ ابن الهمام، فتح القدير، دار الفكر.</p> <p>✓ ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، دار الفكر، بيروت، ط.2، 1412هـ_1992م.</p> <p>✓ ابن نجيم، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، دار الكتاب الإسلامي، ط.2.</p> <p>✓ أكمل الدين البابرتي، العناية شرح الهداية، دار الفكر.</p> <p>✓ بدر الدين العيني، البناية شرح الهداية، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط.1، 1420هـ_2000م.</p>

<p>✓ برهان الدين بن مازة البخاري، المحيط البرهاني، تح: عبد الكريم سامي الجندي، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط.1، 1424هـ_2004م.</p> <p>✓ داماد أفندي، مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر، دار إحياء التراث العربي.</p> <p>✓ السرخسي، المبسوط، دار المعرفة، بيروت، 1414هـ_1993م.</p> <p>✓ السمرقندي، تحفة الفقهاء، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط.2، 1414هـ_1994م.</p> <p>✓ فخر الدين الزيلعي، تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي، المطبعة الكبرى الأميرية، بولاق، القاهرة، ط.1، 1313هـ.</p> <p>✓ الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، دار الكتب العلمية، ط.2، 1406هـ_1986م.</p> <p>✓ لجنة مكونة من عدة علماء وفقهاء في الخلافة العثمانية، مجلة الأحكام العدلية، تح: نجيب هوويني، نور محمد، كارخانه تجارت كتب، آرام باغ، كراتشي.</p> <p>✓ محمد قدرى باشا، مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان، المطبعة الكبرى الأميرية ببولاق، ط.2، 1308هـ_1891م.</p> <p>✓ المرغيناني، الهداية في شرح بداية المبتدي، تح: طلال يوسف، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان.</p>
<p>ب. الفقه المالكي</p>
<p>✓ ابن رشد الجدّ، البيان والتحصيل، تح: محمد حجي وآخرون، دار الغرب الإسلامي، بيروت، لبنان، ط.2، 1408هـ_1988م.</p> <p>✓ بهرام الدميري، تحبير المختصر، تح: أحمد بن عبد الكريم نجيب، وحافظ بن عبد الرحمن خير، مركز نجيبويه للمخطوطات وخدمة التراث، ط.1، 1434هـ_2013م.</p> <p>✓ الخطاب، مواهب الجليل في شرح مختصر خليل، دار الفكر، ط.3، 1412هـ_1992م.</p>
<p>ج. الفقه الشافعي</p>
<p>✓ والنووي، المجموع شرح المهذب، تح: محمد نجيب المطيعي، مكتبة الإرشاد، جدة، المملكة العربية السعودية.</p>

د. الفقه الحنبلي
✓ ابن قدامة، المغني، مكتبة القاهرة، 1388هـ_1968م.
هـ. الفقه العام
✓ ابن تيمية، الفتاوى الكبرى، دار الكتب العلمية، ط.1، 1408هـ_1987م.
✓ دُبيان الدُبيان، المعاملات الماليّة أصالة ومعاصرة، مكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض، المملكة العربية السعودية، ط.2، 1432هـ.
✓ سيد سابق، فقه السنة، دار الكتاب العربي، بيروت، لبنان، ط.3، 1397هـ_1977م.
✓ عبد الله الطيّار وآخرون، الفقه الميسّر، مدار الوطن للنّشر، الرياض، المملكة العربية السعودية، ط.1، 1432هـ_2011م.
✓ علي حيدر، درر الحكام في شرح مجلة الأحكام، دار الجيل، ط.1، 1411هـ_1991م.
✓ كاسب البدران، عقد الاستصناع، ط.2، 1404هـ_1984م.
✓ كامل موسى، أحكام المعاملات، مؤسسة الرسالة بيروت، ط.2، 1415هـ_1994م.
✓ مجموعة من المؤلفين، فقه المعاملات.
✓ الصديق محمد الأمين الضّير، الغرر وأثره في العقود في الفقه الإسلامي، دار الجيل، بيروت، ط.2، 1410هـ_1990م.
✓ محمد سليمان الأشقر وآخرون، بحوث في قضايا اقتصادية معاصرة، دار النفائس للنشر والتوزيع الأردن، ط.1، 1418هـ_1998م.
✓ وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، سورّيّة، دمشق، ط.4.
✓ وهبة الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة، دار الفكر، دمشق، سوريا، ط.3، 1427هـ_2006م.
و. كتب أصول الفقه
✓ ابن نجيم، الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان، دار الكتب العلمية بيروت، لبنان، ط.1، 1419هـ_1999م.
✓ علاء الدين البخاري، كشف الأسرار شرح أصول البزدوي، دار الكتاب الإسلامي.

ز. بحوث وقرارات المجامع الفقهية

- ✓ قرار بشأن موضوع الشرط الجزائي، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.12، 1421هـ_2000م.
- ✓ حسن علي الشاذلي، الاستصناع وموقف الفقه الإسلامي منه في صورة "عقد الاستصناع" أو "عقد السلم"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.7، 1412هـ_1992م.
- ✓ الصديق محمد الأمين الضير، الأسواق المالية، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.7، 1412هـ_1992م.
- ✓ الصديق محمد الأمين الضير، الشرط الجزائي، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.12، 1421هـ_2000م.
- ✓ علي السالوس، عقد الاستصناع، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.7، 1412هـ_1992م.
- ✓ قرار بشأن البيع بالتقسيط، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.6، 1410هـ_1990م.
- ✓ قرار بشأن البيع بالتقسيط، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.7، 1412هـ_1992م.
- ✓ قرار بشأن التأمين بأنواعه، قرارات المجمع الفقهي الإسلامي، د.1، 1398هـ_1432هـ/1978م_2010م.
- ✓ قرار بشأن التأمين وإعادة التأمين، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.2، 1407هـ_1986م.
- ✓ قرار بشأن عقد الاستصناع، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.7، 1412هـ_1992م.
- ✓ قرار بشأن عقد الصيانة، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.11، 1419هـ_1998م.
- ✓ قراره بشأن أحكام الإعسار والإفلاس، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.20.
- ✓ محمد المختار السلامي، عقود الصيانة وتكييفها الفقهي، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.11، 1419هـ_1998م.
- ✓ محمد رأفت سعيد، عقد الاستصناع، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.7، 1412هـ_1992م.
- ✓ محمد عطا السيد سيّد أحمد، أحكام الرهن وحكم الانتفاع بالمرهون، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.7، 1412هـ_1992م.
- ✓ محي الدين القره داغي، عقد الاستصناع، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ع.7، 1412هـ_1992م.

6- الغريب والمعاجم ولغة الفقهاء

- ✓ إبراهيم مصطفى وآخرون، المعجم الوسيط، دار الدعوة.
- ✓ ابن دريد، جمهرة اللغة، تح: رمزي منير بعلبكي، دار العلم للملايين، بيروت، ط.1، 1987م.
- ✓ ابن فارس، مجمل اللغة، تح: زهير عبد المحسن سلطان، مؤسسة الرسالة، بيروت، ط.2، 1406هـ_1986م.
- ✓ ابن فارس، معجم مقاييس اللغة، تح: عبد السلام محمد هارون، دار الفكر، 1399هـ_1979م.
- ✓ ابن قتيبة، غريب الحديث، تح: عبد الله الجبوري، مطبعة العاني، بغداد، ط.1، 1397هـ.
- ✓ ابن منظور، لسان العرب، ط.3، 1414هـ.
- ✓ أبو موسى المدني، المجموع المغيث في غربي القرآن والحديث، تح: عبد الكريم العزباوي، دار المدني للطباعة والنشر والتوزيع، جدة، المملكة العربية السعودية، ط.1، 1408هـ_1988م.
- ✓ أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، عالم الكتب، ط.1، 1429هـ_2008م.
- ✓ البركتي، التعريفات الفقهية، دار الكتب العلمية، ط.1، 1424هـ_2003م.
- ✓ الجرجاني، كتاب التعريفات، دار الكتب العلمية بيروت، لبنان، ط.1، 1403هـ_1983م.
- ✓ الرازي، مختار الصحاح، تح: يوسف الشيخ محمد، المكتبة العصرية، بيروت، ط.5، 1420هـ_1999م.
- ✓ القاضي عياض، مشارق الأنوار على صحاح الآثار، المكتبة العتيقة ودار التراث.
- ✓ محمد رواس قلعجي وحامد صادق قنيبي، معجم لغة الفقهاء، دار النفائس للطباعة والنشر والتوزيع، ط.2، 1408هـ_1988م.

ثانيا: المصادر القانونية

1- المراسيم التنفيذية

- ✓ المرسوم التنفيذي 04-340 المؤرخ 19 رمضان 1425 هـ الموافق لـ 2 نوفمبر 2004،
- يعدل المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ 29 محرم 1422 الموافق لـ 23 أبريل 2001 الذي

- يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجز بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار، ج.ر.ج.ج، ع.69.
- ✓ المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 05 جمادى الأولى 1429 هـ الموافق 11 مايو 2008، الذي يحدّد قواعد منح السكن العمومي بالإيجار، ج.ر.ج.ج، ع.24.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ج، ع.25.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 10-235 مؤرخ في 26 شوال 1431 هـ الموافق 5 أكتوبر 2010م، يحدّد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، ج.ر.ج.ج، ع.58.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 13-325 مؤرخ في 20 ذي القعدة 1434 هـ الموافق لـ 26 سبتمبر 2013، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 10-235 مؤرخ في 26 شوال 1431 هـ الموافق 5 أكتوبر 2010م، يحدّد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، ج.ر.ج.ج، ع.48.
- ✓ مرسوم تنفيذي رقم 16-279 مؤرخ 2 صفر 1438 هـ الموافق 2 نوفمبر 2016م، يعدّل ويتمم المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ 29 محرم 1422 الموافق لـ 23 أبريل 2001 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجز بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار، ج.ر.ج.ج، ع.65.
- ✓ مرسوم تنفيذي رقم 91-148 مؤرخ في 27 شوال 1411 هـ الموافق 12 مايو 1991م يتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، ج.ر.ج.ج، ع.25.
- ✓ مرسوم تنفيذي 03-35 مؤرخ في 11 ذي القعدة 1423 هـ الموافق لـ 13 يناير 2003، يعدّل ويتمم المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 29 محرم 1422 هـ الموافق لـ 23 أبريل 2001 الذي يحدّد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ج، ع.4.

<p>✓ مرسوم تنفيذي 14-203 مؤرخ في 17 رمضان 1435 هـ الموافق 15 يوليو 2014، يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، ج.ر.ج.ج، ع44.</p>
<p>2- القرارات الوزارية</p>
<p>✓ القرار الوزاري مؤخر في 13 رمضان 1434 هـ الموافق 22 يوليو 2013م، يعدل ويتمم القرار المؤرخ في 2 جمادى الأولى 1422 هـ الموافق 23 يوليو 2001م، الذي يحدد شروط معالجة شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ج، ع49.</p> <p>✓ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 جمادى الثانية 1432 هـ الموافق 11 مايو 2011م، يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، ج.ر.ج.ج، ع51.</p>
<p>3- القوانين</p>
<p>✓ الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 هـ الموافق 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، 2007.</p> <p>✓ القانون رقم 11-04 مؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 هـ الموافق 17 فبراير 2011م، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، ع14.</p> <p>✓ الأمر رقم 07-05 مؤرخ في 25 ربيع الثاني 428 هـ الموافق 13 مايو 2007، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 395 هـ الموافق 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج، ع31.</p> <p>✓ أمر رقم 03-12 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003، يتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا، ج.ر.ج.ج، العدد 52.</p>
<p>ثالثا: دراسات أكاديمية</p>
<p>1- رسائل دكتوراه</p>
<p>✓ شيخة نسيم، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، الجزائر، 2015-2016م.</p>

<p>✓ مراد بلعباس، قاعدة التقابض في العقود المالية وتطبيقاتها في الفقه الإسلامي -دراسة فقهية مقارنة-، أطروحة دكتوراه في الفقه المقارن، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر01، 1435-1436هـ/2014-2015.</p>
<p>2- مذكرات جامعية</p>
<p>✓ فاطمة طاهري، السكنات الترقية المدعمة، ماستر قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، الجزائر، 2017-2018.</p>
<p>3- مقالات</p>
<p>✓ أساتذة كلية العلوم الإسلامية جامعة الجزائر، بحث في حكم شراء سكنات "وكالة عدل AADL"، مجلة رسالة المسجد، وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، الجزائر، ع.1، ربيع الأول -ربيع الثاني 1436هـ/ جانفي - فيفري 2015م.</p> <p>✓ الطاهر برايك ومرابط عثمان، عقد البيع بالإيجار، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية -دراسات اقتصادية-، جامعة زيان عاشور الجلفة، ع.3.</p> <p>✓ محمد نجات محمد، خيار النقد في الفقه الإسلامي وتطبيقاته الاقتصادية المعاصرة، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 29، ع.1، 2013م.</p> <p>✓ ناجية بن عودة، المدة في عقد الإيجار وفق آخر التعديلات في التشريع الجزائري، الحوار المتوسطي، جامعة الجيلالي ليابس سيدي بلعباس، الجزائر، ع.1، 2018/03/31.</p>
<p>رابعا: مكالمات هاتفية</p>
<p>✓ اتصال هاتفي مع الأستاذ الدكتور محمد سنيني أستاذ التعليم العالي، الجزائر، 2024/05/1919، 22:18.</p>
<p>خامسا: المواقع الإلكترونية</p>
<p>(https://www.fgcmpi.org.dz/Faq_ar)</p>
<p>(https://wilaya-tindouf.dz/direction.php?type=opgi)</p>

(https://www.kulalsalafiyeen.com/vb/showthread.php?t=63586)
(https://www.youtube.com/watch?v=hEVTvmF1Ndk)
(https://midad.com/scholar)
(https://saudipedia.com)
(https://ar.themwl.org/node/11)
(https://ferkous.com/home/?q=tarjama-1)
(https://iifa-aifi.org/ar)
(https://www.marw.dz)
(https://www.isalna.com)
(https://shamela-dz.net)
(https://www.youtube.com/watch?v=8sGdAHBRLSA)

فهرس الموضوعات

الصفحة	العناوين
1	مقدمة.....
-	المبحث الأول: صيغ السكن العمومي في الجزائر و والتكييف الشرعي لعقد سكنات عدل.
10	المطلب الأول: أهم الصيغ السكنية في الجزائر.....
10	الفرع الأول: سكن البيع بالإيجار.....
12	الفرع الثاني: السكن الترقوي.....
16	الفرع الثالث: السكن العمومي الإيجاري والسكن الريفي.....
21	المطلب الثاني: التكييف الفقهي لعقد سكنات عدل.....
21	الفرع الأول: اعتبار العقد عقد بيع بالتقسيط.....
24	الفرع الثاني: اعتبار العقد عقد استصناع واستصناع موازي.....
26	الفرع الثالث: اعتبار العقد بيع بالإيجار منتهي بالتمليك.....
-	المبحث الثاني: أحكام عقد الاستصناع.....
31	المطلب الأول: حقيقة عقد الاستصناع وأدلة مشروعيته.....
31	الفرع الأول: تعريف عقد الاستصناع.....
34	الفرع الثاني: تكييف عقد الاستصناع.....
37	الفرع الثالث: مشروعية الاستصناع.....
41	المطلب الثاني: شروط عقد الاستصناع ولزومه وانتهائه.....
41	الفرع الأول: شروط عقد الاستصناع.....
44	الفرع الثاني: مدى لزوم عقد الاستصناع.....
46	الفرع الثالث: انتهاء عقد الاستصناع.....

الصفحة	العناوين
-	المبحث الثالث: مطابقة عقد سكنات عدل لأحكام الشريعة الإسلامية.....
51	المطلب الأول: الالتزامات المالية.....
51	الفرع الأول: التأمين ضد الكوارث الطبيعية.....
55	الفرع الثاني: الالتزام بدفع الأقساط.....
58	الفرع الثالث: إخلال المستفيد بالالتزامات المالية.....
64	المطلب الثاني: ضوابط التعاقد في عقد سكنات عدل.....
64	الفرع الأول: الضوابط المقيّدة لحق التصرف.....
65	الفرع الثاني: التزامات المتعاقدين.....
68	الفرع الثالث: العقد النموذجي المقترح لسكنات عدل.....
75	خاتمة.....
80	فهرس الآيات.....
81	فهرس الأحاديث.....
82	فهرس آثار الصحابة.....
83	فهرس الأعلام المترجم لهم.....
84	فهرس الغريب المشروح.....
86	فهرس المصادر والمراجع.....
96	فهرس الموضوعات.....