



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة الشهيد حمة لخضر - الوادي  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



## البيع بالإيجار للسكنات المنجزة بأموال عمومية

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص: قانون عقاري

إعداد الطالبتين:

شوف صورية

يوسف إيمان

لجنة المناقشة

الصفة	المؤسسة	الإسم واللقب
رئيسا	جامعة الشهيد حمة لخضر - الوادي	أ- سارة شيبات
مشرفا ومقررا	جامعة الشهيد حمة لخضر - الوادي	أ- بوساحة نجاهة
مناقشا	جامعة الشهيد حمة لخضر - الوادي	د- جعفر عرارم

السنة الجامعية: 2025/2024





وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة الشهيد حمة لخضر - الوادي  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



## البيع بالإيجار للسكنات المنجزة بأموال عمومية

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص: قانون عقاري

إعداد الطالبتين:

شروف صورية

يوسف إيمان

لجنة المناقشة

الصفة	المؤسسة	الإسم واللقب
رئيسا	جامعة الشهيد حمة لخضر - الوادي	ب- سارة شيبات
مشرفا ومقررا	جامعة الشهيد حمة لخضر - الوادي	ب- بوساحة نجاة
مناقشا	جامعة الشهيد حمة لخضر - الوادي	د- جعفر عرارم

السنة الجامعية: 2025/2024

وَقُلْ اَعْلَمُوا

فَنَسِيَ اللّٰهُ عَمَلَكُمْ وَاَنْتُمْ سَوِيٌّ وَاَلْمُؤْمِنُونَ

## الإهداء

إلى من غرسوا فيا حب التعلم والالتزام، وكانت دعواتهم سر توفيقني ونجاحي .  
إلى والدي الكريهين، مرمر التضحية والعطاء علماني أن لا شيء يسمو فوق طلب العلم، علماني  
الصبر والكفاح للوصول إلى النجاح.

أرفع إليكما هذا العمل المتواضع عربون شكر وامتنان

إلى إخوتي وأخواتي الذين كانوا السند والدعم لي في كل المراحل  
إلى أصدقائي زملائي في درج الحقوق الذين تقاسمت معهم تحديات الطريق والسهر  
والاجتهاد كانوا رفقة في دروب الحياة مجلوها ومرها .

إلى أساتذتي الأفاضل في كلية الحقوق والعلوم السياسية الذين لم يدخروا جهدا في إيصال العلم  
وغرس مبادئ العدالة والقانون في نفوسنا .

لكم جميعا كل التقدير والإحترام وأهدىكم هذا العمل المتواضع

## صورية

## الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

<<وقل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون>>

إلى والديا العزيزين، مرمر التضحية والصبر شكرا لدعائكما الدائم.

إلى إختوتي سميرة ولؤي إلى نروحي الذين كانوا سندي في كل المراحل

إلى أصدقائي ونرملاتي في كلية الحقوق والعلوم السياسية الذين تقاسمنا معهم السهر والاجتهاد.

إلى أساتذتي الأفاضل الذين لم يدخروا جهدا في سبيل إيصال العلم وغرس مبادئ العدالة والقانون في

نفوسنا

لكم جميعا أهديكم هذا العمل المتواضع

## إيمان

## كلمة شكر

بسم الله الرحمن الرحيم

يسعدنا بعد الإتهاء من إعداد هذه المذكرة بفضل المولى عز وجل وعونه أن تتقدم بمخالص شكرنا  
وامتناننا للأستاذة المشرفة .

**بوساحة نجاة**

على قبولها أن تخصص لنا من وقتها الثمين جزءا المتابعة هذه المذكرة .

يوسف إيمان

شوف صومرية

مقدمة

يعد الحق في السكن من الحقوق الاجتماعية والدستورية التي سعت الدول للتكفل بها وأولتها أهمية بالغة، لما له من تأثير على الفرد واستقراره الاجتماعي والنفسي ، وقد نصت المادة 25 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان لسنة 1948 على أن لكل شخص الحق في مستوى معيشة يكفي لضمان الصحة والرفاهية له ولأسرته وخاصة الغذاء و الملابس والسكن "...

وهو ما التزمت به الدولة الجزائرية من خلال سياساتها في مجال السكن ،عن طريق تنظيم القطاع العقاري عبر اطلاق برامج سكنية متعددة ، تهدف بالدرجة الأولى للقضاء على أزمة السكن ، و تمكين المواطن من سكن لائق يتماشى ودخله الاقتصادي، فأطلقت العديد من الصيغ السكنية عبر مراحل متعددة ، نذكر منها السكن الاجتماعي الموجه للطبقة ذات الدخل الضعيف ، بالإضافة للسكن التساهمي والريفي ،التي تجمع بين المساهمة المالية للدولة والمواطن ،بالإضافة لصيغ أخرى ولعل أهمها صيغة البيع بالإيجار الموجه للطبقة ذات الدخل المتوسط التي لا يمكن لها اقتناء سكن وادخار ثمنه ، و هذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك. إذن هذه الصيغة السكنية الجديدة تطبق في إطار السكنات المنجزة بأموال عمومية تسيورها مؤسسات عمومية كالوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL)عدل سعيا للتوفيق بين متطلبات التنمية الاجتماعية والحفاظ على المال العام، اعتمدت هذه الصيغة عقد البيع بالإيجار الذي عرف انتشارا واسعا منذ اعتماده.

إذن تتجلى أهمية هذا البحث في الوقوف عند مقومات عقد البيع بالإيجار والشروط المطلوبة للاستفادة منه خاصة ما تعلق بالمستفيدين ، لأن السكنات المنجزة بأموال عمومية ومخصصة لفئة ذوي الدخل المتوسط التي تتيح لهم فرصة الحصول على سكن مقابل دفع أقساط دورية تنتهي بالتملك في حال دفعها كاملة بنفس الشروط المتفق عليها ، وكذا اجراءات تنفيذه وتسليط الضوء على أهم النقاط التي تأسس لهذا العقد قصد التخفيف من أزمة السكن.

وبناء عليه تهدف هذه الدراسة إلى تحليل الإطار التشريعي والتنظيمي لصيغة البيع بالإيجار وتقييم وتحليل العقود المبرمة بين الدولة والمستفيد والتحديات المرتبطة بتنفيذ هذه الصيغة، لأن عقد البيع بالإيجار يعتبر عقد مركب يجمع بين أحكام الإيجار والبيع معا، حيث

يمكن المستفيد من السكن الفوري مقابل دفع أقساط إيجاريه مع منحه حق التملك النهائي بعد فترة زمنية محددة، وبهذا يمكننا الوقوف على خصوصية هذا العقد من خلال بيان أحكامه، خاصة ما تعلق بآثاره المتمثلة في التزامات طرفي العقد و جزاءات الاخلال بها التي تتراوح بين مدنية وعلى رأسها الفسخ في حال إخلال المستفيد بالتزاماته خاصة إذا تخلف عن دفع الأقساط التي عليه، و تصل إلى جزاءات إدارية و متابعات جزائية في حق المرقي العقاري المتقاعس عن تنفيذ التزاماته التعاقدية .

و نظرا لأهمية هذا الموضوع خاصة على الصعيد الاجتماعي، كان سببا لرئيسيا لاختيار الموضوع، إلى جانب أسباب ذاتية والمتمثلة في ميولنا للبحث في الاشكالات التي تثار في حياتنا اليومية، ورغبتنا في فهم الإطار القانوني الذي يحكم هذه الصيغة الحديثة ( البيع بالإيجار) .

وإلى جانب أسباب الموضوعية متمثلة في حداثة الموضوع في الجزائر، التي تجعله بحاجة إلى دراسات عديدة، أيضا الانتشار الواسع لصيغة البيع بالإيجار في القطاع السكني ودور البيع بالإيجار في الحد والتخفيف من أزمة السكن.

تناولت العديد من الدراسات موضوع البيع بالإيجار للسكنات المنجزة بأموال عمومية من زوايا متعددة، ومن بين هذه الدراسات مذكرة، إفريك فريدة، مولاي فائزة ( السنة الجامعية 2014-2015) بعنوان عقد بيع بالإيجار التي ركزت على الإطار القانوني لعقود البيع بالإيجار والعلاقة التعاقدية بين الوكالة والمستفيد، وكذا الضمانات المقررة لكل طرف وقد بينت الدراسة أن ضعف الإلمام القانوني من قبل المستفيدين غالبا ما يغلق التباسا في فهم الإلتزامات المتبادلة.

من جانب آخر تناولت دراسة فولان حنان، قواسمي خديجة السنة الجامعية (2013-2014) بعنوان البيع بالإيجار للسكنات المنجزة بأموال عمومية في التشريع الجزائري حيث اهتمت بالبعد السوسيو اقتصادي لصيغة البيع بالإيجار من خلال تقييم مدى استفادة الفئات المتوسطة من البرنامج، ومدى رضا المستفيدين عن الأداء العام للوكالة، وقد أظهرت الدراسة تأخر الإنجاز ونقص الشفافية من أبرز العراقيل التي أثرت على فعالية البرنامج. لكن رغم المزايا لهذه الصيغة الحديثة...

لكن ورغم المزايا الظاهرة لهذه الصيغة الحديثة إلا أنها تطرح العديد من التساؤلات القانونية، خاصة فيما يتعلق بطبيعة العقد الذي يربط المستفيد بالهيئة المنجزة ومدى وضوح الإطار القانوني المنظم لهذه الصيغة، وكذا العدالة في شروط الاستفادة منها، ومن هذا المنطلق نطرح الإشكالية الرئيسية التالية: هل وفق المشرع الجزائري في تنظيم عقد البيع بالإيجار كآلية مستحدثة لحل أزمة السكن؟

ومن هذه الإشكالية العامة تتفرع مجموعة من الأسئلة :

- ماهي الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار؟
  - كيف تساهم صيغة البيع بالإيجار في حل أزمة السكن؟
  - ماهي التحديات العملية بين أطراف عقد البيع بالإيجار؟
  - ماهي الضمانات القانونية التي تحمي حقوق المستفيد والممول في هذا النوع من العقود؟
- وحرصا على بلوغ الغاية في هذا البحث اعتمدنا في دراستنا على المنهج التحليلي بالدرجة الأولى ، لأنه يتناسب والدراسات القانونية التي تقوم على أساس تحليل النصوص القانونية ،إلى جانب المهج الوصفي الذي تم الاستعانة به أثناء ضبط المفاهيم و الخصائص المتعلقة بالبيع بصيغة الإيجار.

وأثناء إعداد هذه المذكرة واجهنا عدة صعوبات من أبرزها:

- صعوبة الحصول على بعض الوثائق الرسمية.
- انعدام مقر وكالة عدل على مستوى ولايتنا مما صعب عملية الحصول على بعض الوثائق.
- وجدنا صعوبة في الحصول على أحكام وقرارات قضائية صادرة عن الجهات القضائية المختصة بخصوص النزاعات لكي ندعم بها المذكرة.
- تعدد النصوص القانونية وتغييرها بسبب التعديلات المتكررة في القطاع السكني.
- غموض في بعض المواد القانونية.
- صعوبة حصولنا على بيانات دقيقة مثلا عدد المشاريع ، وتمويلها وعدد المستفيدين.

ورغم هذه الصعوبات سعينا بكل ما بوسعنا لأجل الحصول على مصادر ومعلومات ووثائق لإعداد المذكرة بغية الوصول إلى تقييم شامل لهذه الصيغة ومدى نجاعتها في السياسة السكنية للجزائر من خلال دراسة القواعد العامة المتمثلة في القانون المدني وتطبيقاتها الخاصة حسب المرسوم التنفيذي 01-105 المعدل والمتمم والقرارات الملحقة به.

وبناء على ما تم ذكره كان لزاما علينا تقسيم هذه المذكرة إلى فصلين:

**الفصل الأول:** يتضمن مبحثين **المبحث الأول** تناول مفهوم عقد البيع والإيجار و**المبحث الثاني**

تناول: تكييف عقد البيع بالإيجار

أما **الفصل الثاني** قسم لمبحثين أيضا، تناول **المبحث الأول:** أحكام عقد البيع بالإيجار، أما

**المبحث الثاني:** تناول آثار عقد البيع بالإيجار تتدرج منه عدة فروع تخص التزامات كلا

الطرفين وجزاء الإخلال بها.

### المختصرات

- ق.م: القانون المدني.
- ق.ع: قانون العقوبات.
- ق.ت.ع: قانون التهيئة والتعمير.
- ج.ر: الجريدة الرسمية.
- ص: الصفحة.
- ع: العدد.

# الفصل الأول

الاطار المفاهيمي لعقد البيع بالإيجار

نظر لتفاقم أزمة السكن في الجزائر وعدم توازن العرض مع الطلب المتزايد، اضطر المشرع الجزائري لاستحداث أنماط جديدة للتملك، يهدف من خلالها تلبية احتياجات مختلف الفئات الاجتماعية والمهنية، فبرزت صيغة البيع بالإيجار كحل بديل يتيح للمواطنين فرصة تملك مساكن بطريقة ميسرة.

تم تقنين هذا النوع من العقود لأول مرة بموجب المرسوم رقم 97-35 الصادر بتاريخ 14 يناير 1997،<sup>1</sup> والذي يحدد الشروط والإجراءات الخاصة ببيع وإيجار الأملاك ذات الطابع السكني التي تتجزها دواوين الترقية والتسيير العقاري. ثم جاء المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001<sup>2</sup> المعدل والمتمم،<sup>3</sup> ليعزز هذا الإطار القانوني من خلال تحديد شروط شراء المساكن الممولة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، مع توضيح كيفية تنفيذ ذلك. وتسمح هذه الصيغة للمستفيد باكتساب الملكية العقارية تدريجياً، حيث يصبح المالك القانوني للعقار بعد انتهاء فترة الإيجار المتفق عليها، أو قبل ذلك في بعض الحالات الاستثنائية، وفقاً لعقد مكتوب يحدد التزامات الطرفين وشروط البيع بالإيجار.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 97-35 المؤرخ 05 رمضان عام 1417 الموافق ل 14 جانفي 1997 يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني، وإيجارها، وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها، التي انجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992، ج ر، العدد 04، الصادرة في 15 جانفي 1997

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 01-105، مؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق ل 23 افريل سنة 2001، يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر، العدد 25، الصادرة بتاريخ 29 افريل 2001

<sup>3</sup> عدل هذا النص بموجب المراسيم التنفيذية المتعاقبة رقم 03-35 المؤرخ في 13/01/2003، رقم 04-137 المؤرخ في 21/04/2004، رقم 04-340 المؤرخ في 02/11/2004، رقم 12-432 المؤرخ في 25/12/2012، رقم 14-288 المؤرخ في 15/10/2014، رقم 15-328 المؤرخ في 22/12/2015، رقم 16-279 المؤرخ في 02/11/2016 رقم 24-203 المؤرخ في 25/06/2024، رقم 24-203 المؤرخ في 25/06/2024، المؤرخ في 25/06/2024.

<sup>4</sup> فارس عبد الكريم، النظام القانوني لصيغ السكنية الموجهة للتملك في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي تبسي تبسة، السنة الجامعية 2020-2021، ص 2

وعليه، سيتم في هذا الفصل مناقشة الجوانب النظرية لعقد البيع بالإيجار من خلال بحثين بحيث تناقش في المبحث الأول، سناقش مفهوم عقد البيع بالإيجار، من خلال تعريفه مع تسليط الضوء على خصائصه. أما المبحث الثاني، فسنركز على الطبيعة القانونية لهذا العقد، بالإضافة الى مقارنته مع بعض العقود المشابهة له.

### المبحث الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار

إن تسمية صيغة البيع بالإيجار نسبت بحد ذاتها الى تسمية العقد المركب موضوع الصيغة،<sup>1</sup> الذي يمزج بين عقدين مختلفين من حيث الطبيعة والاحكام (عقد البيع وعقد الايجار).

اعتمدت الدولة صيغة البيع بالإيجار كجزء من سياستها السكنية التي جاءت عقب الإصلاحات الاقتصادية التي باشرتها، وذلك في إطار استراتيجيتها للفترة 2001-2004. حيث اشتهرت هذه الصيغة باسم "سكنات عدل"، نسبةً إلى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، المسؤولة عن إنجاز وتسيير المشاريع السكنية ضمن هذا الإطار.

تجمع هذه الصيغة بين عقد الإيجار وعقد البيع، مما يمنح فرصة للمواطنين الغير قادرين على شراء مسكن وسداد ثمنه دفعة واحدة، لامتلاكه بطريقة ميسرة من خلال دفع أقساط على مدار فترة الإيجار. وبمجرد استكمال جميع الأقساط المحددة، تنتقل ملكية المسكن إلى المستفيد، ليصبح المالك القانوني له.

وعلى هذا الأساس، سيتم في هذا المبحث تناول عقد البيع بالإيجار من خلال تعريفه (المطلب الأول)، وبيان خصائصه (المطلب الثاني)

### المطلب الأول: تعريف عقد البيع بالإيجار

يعتبر عقد البيع بالإيجار من العقود المسماة التي أقر لها المشرع تسمية وتنظيمًا خاصًا، وفقًا للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي وضع له إطارًا قانونيًا مستقلًا. لذلك

<sup>1</sup>العقد المركب كما يعرفه الفقهاء، هو ما كان مزيجاً من عقود متعددة اختلطت جميعاً فأصبحت عقداً واحداً، فالعقد المركب هو ما تضمن عدة عمليات أو أداءات قانونية مختلفة، اندمجت مع بعضها لتحقيق غرض واحد، بعكس العقد البسيط الذي يتضمن نوعاً واحداً من الروابط القانونية، يراجع في ذلك أنور سلطان، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني، دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي، الطبعة الثالثة، المكتب القانوني، د. م. ن، 2000، ص23.

سنتطرق لتعريفه الفقهي أولاً باعتبار أن إيجاد التعريفات هي مهمة الفقه بالدرجة الأولى ثم نتعرض للتعريف القانوني.

### الفرع الأول: التعريف الفقهي.

إن الفقه استعمل في إطار شرحه لعقد البيع بالإيجار، عدة مصطلحات منها "الإيجار المنتهي بالتمليك" و"الإيجار التمويلي"،<sup>1</sup> "الإيجار السائر للبيع" أو "البيع الإيجاري"، "البيع بثمن مقسط" أو "الإيجار المملك"، "البيع بالإيجار" وكذا "الإيجار الذي يقصد به البيع"، و"الإيجار مع الوعد بالبيع"، غير أن غالبية الفقه يستعمل مصطلح "البيع بالإيجار".<sup>2</sup>

تعددت الآراء والتعريفات الفقهية حول موضوع البيع بالإيجار من أجل تحديد مقصودة حيث هناك من عرفه بأنه: «الاتفاق الذي بموجبه يسلم أحد الطرفين شيئاً معيناً للطرف الآخر لينتفع به فترة في صورة إيجار في مقابل مبالغ دورية محددة، ثم يصير هذا الاتفاق بيعاً يتملك بموجبه المنتفع الشيء الذي في يده إما بسداده لكل المبالغ المتفق عليها، أو بإعلان رغبته في الشراء، أو بوفاء المالك بوعده في حالة الاتفاق على ذلك».<sup>3</sup>

بينما من عرفه على أنه "البيع الإيجاري بأنه البيع الذي يُظهر المشتري في صورة مستأجر، حيث تُعامل أقساط الثمن وكأنها أقساط الإيجار. ويُتفق بموجبه على أن المستأجر (المشتري) يصبح مالِكاً للمبيع (الشيء المؤجر) تلقائياً بمجرد سداده لكامل الأقساط دون الحاجة لدفع أي مبالغ إضافية. كما يمكن للمشتري الاحتفاظ بالمبيع وتملكه إذا رغب في ذلك، بشرط دفع المبلغ المتبقي من الثمن بعد خصم الأقساط المدفوعة. ويتضمن هذا الاتفاق أيضاً أنه في حال تخلف المستأجر عن سداد أحد الأقساط، يكون ملزماً برد الشيء المؤجر، بينما يحتفظ البائع بالأقساط المدفوعة سواء باعتبارها أجره، أو تعويضاً عن فسخ العقد".<sup>4</sup>

<sup>1</sup> سمير بن سحنون، "الاحكام الشرعية لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك (سكنات عدل نموذجاً)"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المجلد 22، العدد 02، جامعة باتنة 1، ديسمبر 2021، ص 70.

<sup>2</sup> طاوس زنوش، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، د ب ن، د س ن، ص 15.

<sup>3</sup> فريدة افريك. مولاي فايزة، عقد البيع بالإيجار، مذكرة ماستر في القانون، تخصص القانون الداخلي الخاص، قسم القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، السنة الجامعية 2014-2015، ص 4.

<sup>4</sup> كمال بوداحرة، النظام القانوني لعقد البيع بالإيجار للسكنات في إطار المرسوم التنفيذي 01-105، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة غرداية، السنة الجامعية 2015-2016، ص 8.

أما فقهاء الشريعة الإسلامية فيطلقون على هذا العقد اسم "عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك" وعرفوه بأنه "هو وسيلة تمويلية تجمع بين صيغة البيع وصيغة التأجير، ويقوم على أساس اتفاق طرفين على بيع أحدهما للأخر سلعة معينة ويحددان قيمتها تحديدا نهائيا، وبناءً على ذلك تنتقل ملكية السلعة المباعة إلى المشتري الجديد مباشرة، ولكن تظل العلاقة بينهما محكومة بقواعد الإيجار لحين إتمام المشتري سداد أقساط إيجاريه تعادل قيمة ثمن المبيع المتفق عليه، عند ذلك تنتقل ملكية السلعة نهائيا إلى المشتري ويصبح له كامل الحقوق عليها، وفي حال طرأت أسباب تؤدي إلى فسخ العقد وإنهاء العلاقة التعاقدية، يحق للبائع الاحتفاظ بملكية الشيء المبوع ويكون المشتري قد انتفع بالسلعة مقابل القيمة الإيجارية المدفوعة".<sup>1</sup>

هناك من يعرفه بأنه "العقد الذي يريد فيه المتعاقدان الإيجار والبيع معاً، فهو إيجار إلى أن يتم الوفاء بالثمن كاملاً، وبيع حين يتم الوفاء". والغرض من ذلك هو ضمان عدم التصرف في العقار قبل سداد جميع الأقساط المتفق عليها. واعتبار الإيجار من عقود التصرف، وفي حال تصرف المستأجر في العقار قبل دفع الثمن بالكامل، فقد يتعرض لعقوبة قانونية بتهمة خيانة الأمانة.<sup>2</sup>

نستخلص من خلال هذه التعاريف أن عقد البيع بالإيجار هو عقد يجمع بين الإيجار والبيع يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء مقابل دفعات إيجار دورية مع إمكانية أو التزام بشراؤه في نهاية مدة الإيجار وبعد سداد كامل الأقساط ويصبح مالكا له.<sup>3</sup>

#### الفرع الثاني: التعريف القانوني.

يعد البيع بالإيجار صيغة قانونية مستحدثة في المنظومة القانونية الجزائرية، تعرض لها المشرع صراحة ولأول مرة في المرسوم التنفيذي رقم 97-35، والذي جاء تطبيقاً لأحكام المادتين 169، 170 من الأمر رقم 95-27 المتضمن قانون المالية لسنة 1996.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> سمير بن سحنون، مرجع سابق، ص 71.

<sup>2</sup> حنان فولان، قاسمي خدوجة، البيع بالإيجار للسكنات المنجزة بأموال عمومية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أدرار، السنة الجامعية 2013-2014، ص 10.

<sup>3</sup> حنان فولان، قاسمي خدوجة، مرجع سابق، ص 10.

<sup>4</sup> أمر، رقم 95-27 مؤرخ في 30/12/1995 يتضمن قانون المالية 1996، ج ر، العدد 82، صادرة في 31/12/1995.

حيث نصت المادة 7 منه على أنه: «هو العقد الذي يلتزم بموجبه، ديوان الترقية و التسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر، أن يحول ملكا عقاريا ذات استعمال سكني، لأي مشتري إثر فترة تحدد باتفاق مشترك، وحسب شروط هذا المرسوم. يحرر العقد حسب الشكل الرسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما وخلال الفترة المتفق عليها يحتفظ ديوان الترقية والتسيير العقاري، بصفته مالك العقار، بكل حقوقه والتزاماته، أما المستأجر المشتري فيحتفظ بكل الالتزامات، المرتبطة بالمستأجرين لاسيما في مجال الأعباء المشتركة»

ما يلاحظ على نص المادة سالفة الذكر أن المشرع لم يقدم تعريفا لعقد البيع بالإيجار بل قام بتحديد الالتزامات التي يترتبها عن كل طرف في هذا العقد فقط.<sup>1</sup> كما أنه أصبح كل مستفيد من المستأجرين العاديين أو التجار أو المهنيين حق الاستفادة من هذا العقد وفقا للشروط المنصوص عليها قانونا.<sup>2</sup>

نظرا لاستمرار أزمة السكن بعد صدور هذا المرسوم، وسعيا لتوسيع قاعدة التملك لصالح الفئات الاجتماعية متوسطة الدخل، بالإضافة الى رغبة المشرع الجزائري في ضمان تحقيق هذه الصيغة لأهدافها المرجوة، أعاد هذا الأخير تنظيم البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، حيث نصت المادة 02 منه على أن "البيع بالإيجار صيغة تسمح للمستأجر بامتلاك المسكن المستأجر بعد تسديد ثمنه كاملا عند انقضاء مدة الايجار المحددة في إطار عقد البيع بالإيجار المحرر أمام موثق مسجلا ومشهرا".

نجد في المادة المذكورة أعلاه انه توجد إشارة نوعا ما، ولو غير دقيقة الى مفهوم البيع بالإيجار، حيث جاء النص مختصرا ولم يتضمن تعريفا شاملا له. وذلك من خلال أن المشرع استخدم مصطلح "صيغة" بدلا من "عقد"، في إشارة منه إلى أنه لم يعرف هذا التصرف كعقد

<sup>1</sup> محمد يوسف، "عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري"، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 03، جامعة مستغانم، ديسمبر 2019، ص 97.

<sup>2</sup> جمال الدين بابو. زينب كريم، "الإيجار كألية جديدة لبيع العقارات (دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والقانون المغربي)"، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 13، العدد خاص (العدد التسلسلي 25)، جامعة محمد خيضر، بسكرة، جانفي 2021، ص 961.

منتجا لأثار قانونية معينة، وإنما أشار إليه كعرض للحصول على سكن في إطار عقد البيع بالإيجار، خاصة ان نصوص المرسوم ذاته تعتمد في مواضع أخرى مصطلح "العقد".<sup>1</sup> في حين أنها لم تتناول صراحة تحديد طرفي العقد، وهما المتعهد بالترقية العقارية باعتباره المؤجر، والمستفيد من السكن بصفته المستأجر، وفق ما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 01-105 سالف الذكر<sup>2</sup>

كما يتضح أن هذا العقد يمر بمرحلتين أساسيتين: الأول تتمثل في الانتفاع المسبق بالمسكن بموجب عقد ايجار، تعقبها المرحلة الثانية التي تؤدي الى انتقال الملكية بعد انقضاء مدة الإيجار المتفق عليها. ويفهم من ذلك أن المشرع حاول الجمع بين عقدي البيع والإيجار، رغم التباين الجوهرى في طبيعتهما القانوني.<sup>3</sup>

لذلك يعرف البيع بالإيجار المنصوص عليه في إطار الترقية العقارية على أنه "عقد يلتزم من خلاله المتعهد بالترقية العقارية ببيع مسكن للمستأجر المشتري الذي تم اختياره بناء على شروط قانونية محددة، وذلك بعد انتهاء مدة الايجار المحددة مقابل دفع أقساط شهرية، يترتب عن دفعها كاملة انتقال ملكية المسكن الى المستفيد بعقد جديد. وفي حالة العكس يفسخ العقد ويسترد المتعهد بالترقية العقارية السكن مع احتفاظه بالأقساط المدفوعة باعتبارها مقابل للانتفاع خلال مدة الايجار".<sup>4</sup>

بعدما تناولنا مفهوم البيع بالإيجار من خلال ما تطرق له المرسومين التنفيذيين 97-35 و 01-105 لاحظنا ان المشرع لم يحدد لهما الإطار التنظيمي نفسه، حيث نجد ان هناك عدة نقاط مختلفة بينهما نوضحها كالتالي:

**أولاً: من حيث ابرام العقد.**

<sup>1</sup> جمال الدين بابو. زينب كريم، "مرجع سابق، ص 962.

<sup>2</sup> حسبية زغلامي، "عقد البيع بالإيجار (دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والقانون الفرنسي)"، مجلة الأستاذ الباحث

لدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، جامعة العربي بن مهيدي، ام البواقي، نوفمبر 2019، ص 1933.

<sup>3</sup> زنوش الطاوس، البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية، مذكرة ماجستير، تخصص قانون الخاص، كلية الحقوق،

جامعة البليدة، السنة الجامعية 2010-2011، ص 14.

<sup>4</sup> خولة عواد، عقد البيع بالإيجار لسكنات في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق

والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، السنة الجامعية 2020-2021، ص 19.

وفقا للمرسوم التنفيذي 105-01، يتم إبرام عقد بيع مباشر، بينما في المرسوم التنفيذي 35-97 يتم تحرير عقد إيجار يسبق عقد البيع وفقا للمادة 08 منه.<sup>1</sup>

ثانيا: من حيث الأطراف المتعاقدة.

في المرسوم 35-97 البائع هو دائما ديوان الترقية والتسيير العقاري، بصفته متعاملا في الترقية العقارية والطرف الثاني هو المستأجر او المشتري المستأجر.<sup>2</sup> في المرسوم 105-01، يجب التمييز بين مرحلتين:

قبل صدور المرسوم 35-03 كان الطرف الأول هو الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بالرغم من انه لم يذكر ذلك صراحة، الا ان نصوصه تحيل تحديد كفيات تطبيقه الى الوزير المكلف بالسكن. ولكن بعد التعديل أصبح الطرف الأول هو المتعهد بالترقية العقارية، والطرف الثاني هو المستفيد الذي تتوفر فيه الشروط المحددة في المرسوم.<sup>3</sup>

ثالثا-التطورات الجديدة: مع توسع مصادر التمويل، لم يعد البيع بالإيجار مقتصرا على الأموال العمومية، بل أصبح يشمل التمويلات البنكية وغيرها.<sup>4</sup> ادى ذلك الى تعديل المرسوم 105-01 بموجب المرسوم 35-03، والذي غير اسمه ليصبح " المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 2001/04/23 يحدد شروط المساكن المنجزة بأموال عمومية او مصادر بنكية او أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار".<sup>5</sup>

<sup>1</sup> تنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 35-97 على انه "عندما يقبل المستأجر شروط البيع بالإيجار، يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري بإلغاء عقد الإيجار الذي يربطه بالمستأجر ويحرر عقد البيع بالإيجار".

<sup>2</sup> تنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي 35-97 على انه " هو العقد الذي يلتزم بموجبه، ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر، أن يحول ملكا عقاريا ذات استعمال سكني، لأي مشتر إثر فترة تحدد باتفاق مشترك.....".

<sup>3</sup> فولان حنان، قاسمي خدوجة، مرجع سابق، ص 13.

<sup>4</sup> تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 35-03 على انه ".... تحدد احكام هذا المرسوم شروط وكفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية او مصادر بنكية او أي تحويلات أخرى. في إطار البيع بالإيجار".

<sup>5</sup> تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 35-03 على انه "يعدل ويتم عنوان المرسوم التنفيذي 105-01 المؤرخ في 29 محرم1422....)

رابعاً: التعديلات الإضافية.

صدر قرار في 2004/05/04 يعدل القرار المؤرخ في 2001/07/23 والذي يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، حيث أصبح الطرف الأول هو المتعهد بالترقية العقارية، ولم يعد الأمر مقتصرًا على الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.<sup>1</sup>

من خلال ما سبق ذكره يستنتج أن المشرع الجزائري قد استحدث عقدًا جديدًا مخصصًا للبيع العقارية، يرمي إلى تحقيق انتقال الملكية في ختام علاقة تعاقدية.

وهو عقد يهدف إلى إتمام عملية بيع تفضي إلى انتقال ملكية المسكن محل العقد إلى المستأجر المستفيد. يتميز هذا العقد بمرحلة تمهيدية من الإيجار تمتد لفترة زمنية محددة، على أن يُستكمل انتقال الملكية بعد سداد ثمن المبيع بالكامل. وبمجرد قيام المستأجر المشتري بدفع جميع الأقساط المتفق عليها، يتحوّل عقد البيع بالإيجار تلقائيًا إلى عقد بيع نهائي، مما يؤكد أن الغاية الأساسية من هذا العقد هي إبرام عملية البيع.<sup>2</sup>

**المطلب الثاني: خصائص عقد البيع بالإيجار.**

بما أن عقد البيع بالإيجار يجمع بين لفظي البيع والإيجار من حيث التسمية فإننا سوف نميز بين الخصائص التي يشترك فيها مع عقدي البيع والإيجار (الخصائص العامة) وتلك التي ينفرد بها هذا العقد (الخصائص الخاصة).

**الفرع الأول: الخصائص العامة**

على الرغم من اختلاف هذه العقود (عقد البيع بالإيجار) في الأهداف والآثار القانونية إلا أنها تشترك في العديد من الخصائص التي تعكس طبيعة التعاملات المالية والعقارية. وفيما يلي نستعرض الخصائص العامة المشتركة بينهما:

**أولاً: عقد مسمى**

العقود المسماة هي تلك العقود التي شاع استخدامها واستقر التعامل بها، مما دفع المشرع إلى تنظيمها وتحديد مقوماتها، بحيث يخضع أي خلاف بين المتعاقدين، فيما لم يتفقا عليه، لأحكام القانون. ومن الناحية القانونية، يقع تنظيم العقود المسماة بين النظرية العامة

<sup>1</sup> القرار المؤرخ في 2004/05/04 يعدل القرار المؤرخ في 2001/07/23 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ج ر، العدد 43، المؤرخة في 2004/07/04

<sup>2</sup> جمال الدين بابو. زينب كريم، مرجع سابق، ص 962.

للتزامات والقواعد الخاصة التي تحكم بعض أنواع العقود. وبما أن الأفراد يبرمون هذه العقود بمحض إرادتهم وفقاً لمبدأ الرضائية، يُطلق عليها الفقه الفرنسي غالباً اسم "العقود الخاصة"<sup>1</sup>. لم ينص المشرع صراحة على هذا العقد ولم يمنحه صفة العقد المسمى إلا في عام 1997، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-35 الصادر في 14 يناير 1997، والذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني والتجاري والمهني وغيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العمومية أو بضمان منها، والمسلمة بعد أكتوبر 1992. ثم جاء المشرع عام 2001 لينظم عقد البيع بالإيجار بشكل مستقل، حيث وضع له إطاراً قانونياً محدداً بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الصادر في 23 أبريل 2001، والذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو القروض البنكية أو أي مصادر تمويل أخرى في إطار البيع بالإيجار<sup>2</sup>.

### ثانياً: عقد ملزم لجانبين

يعد عقد البيع بالإيجار عقداً ملزماً للجانبين، حيث يترتب عليه التزامات متبادلة بين طرفيه وفقاً للاتفاق المبرم بينهما. وبمجرد انعقاده، تنشأ التزامات قانونية على عاتق كل من المؤجر البائع والمستأجر المشتري. يلتزم المؤجر البائع بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر المشتري، وتمكينه من الانتفاع بها انتفاعاً مشروعاً دون أي تعرض منه أو من الغير، في حين يلتزم المستأجر المشتري بدفع بدل الإيجار المحدد وفق الأقساط الدورية المنفق عليها في العقد<sup>3</sup>.

### ثالثاً: عقد يرد على المحلات السكنية.

يبرم عقد البيع بالإيجار بشأن السكنات المنجزة بأموال عمومية، حيث يُشكّل العقار السكني العنصر الأساسي في هذا العقد<sup>4</sup> وفقاً لما نصّت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، التي تُعرّف البيع بالإيجار باعتباره "صيغة تسمح بالحصول على مسكن...". وتُعزز المادة 04 من ذات المرسوم هذا المفهوم، حيث تؤكد أن "هذه الأحكام تُطبّق على

<sup>1</sup> زنوش طاوس، مرجع سابق، ص 20.

<sup>2</sup> زغلامي حسبية، مرجع سابق، ص 999.

<sup>3</sup> فولان حنان، قاسمي خوجة، مرجع سابق، ص 22

<sup>4</sup> بوداحرة كمال، مرجع سابق، ص 13

المساكن المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية، وفقاً لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفاً. " وبذلك يُعدّ عقد البيع بالإيجار آلية قانونية تنتمي إلى فئة البيوع العقارية ( البيع بالتقسيط والإيجار التمويلي)، نظراً لكون محله يقتصر على العقارات ذات الطابع السكني. مما يبرز خصوصيته كأحد أنماط التملك التدريجي للمساكن.<sup>1</sup>

#### رابعاً: عقد رسمي نموذجي

يعد عقد البيع بالإيجار من العقود الشكلية، نظراً لكونه يرد على عقار مخصص للاستعمال السكني، وذلك وفقاً للمادة 324 مكرر من القانون المدني الجزائري<sup>2</sup>. وقد أكد المشرع الجزائري على الطابع الرسمي لهذا العقد في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 105-01،<sup>3</sup> حيث يُبرم عقد البيع بالإيجار في إطار عقد مكتوب. كما شددت المادة 17 من ذات المرسوم على ضرورة إضفاء الطابع الرسمي على هذا العقد، بالنص على أنه يتم تحريره أمام موثق، إذ جاء فيها: "يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق...".

وتطبيقاً للمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01، حدد القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 نموذج عقد البيع بالإيجار، حيث نصت المادة الأولى منه على أن: "... تباع المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار بموجب عقد رسمي...".<sup>4</sup> ويتميز العقد النموذجي بكونه صيغة عقدية جاهزة للاستعمال، تُعدّها الوزارة المختصة بالسكن، ويلتزم بها طرفا التعاقد. حيث يتألف هذا العقد من نوعين من الشروط، تنظيمية وتعاقدية، لضمان تحديد دقيق للنظام القانوني للعلاقة التعاقدية، بما يحقق التوازن بين مصالح الأطراف المتعاقدة ويحول

<sup>1</sup> جمال الدين بابو. زينب كريم، مرجع سابق، ص1400

<sup>2</sup> تنص المادة 324 مكرر من القانون 05-07 المؤرخ في 2007/05/13 يعدل ويتم الامر 75-58 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 31، الصادرة في 2007/05/13. تنص على انه "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها الى الشكل الرسمي يجب، تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار او حقوق عقارية (... في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد"

<sup>3</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي 105-01 تنص على انه "البيع بالإيجار صيغة تسمح للمستأجر بامتلاك المسكن المستأجر بعد تسديد ثمنه كاملا عند انقضاء مدة الايجار المحددة في إطار عقد البيع بالإيجار المحرر امام موثق مسجلا ومشهرا"

<sup>4</sup> القرار المؤرخ في 2001 /07/23، يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ج ر، العدد 52، المؤرخة في 2001/09/16

دون تعسف أي طرف تجاه الآخر. بمجرد وفاء المستفيد بكامل ثمن بيع المسكن، تنتقل ملكيته إليه بموجب عقد رسمي نهائي يُحرَّر أمام موثق، ويخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري أمام الجهات المختصة، وذلك وفقاً للتشريع المعمول به.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: الخصائص الخاصة.

يخضع عقد البيع بالإيجار لقواعد خاصة تنظمه جاء بها المرسومان 35-97 و 01-105 باعتبار ان التنظيم الخاص به جاء لظروف خاصة والمتمثلة في ازمة السكن.

### أولاً: عقد إيداع

يعرف عقد الإيداع على انه "عقد يملي فيه المتعاقد شروطه على المتعاقد الثاني الذي ليس له الا رفض العقد او قبوله، ويتميز هذا النوع من العقود بسيطرة أحد المتعاقدين على الآخر، فيفرض عليه شروطه ولا يقبل مناقشتها، وترجع هذه السيطرة عادة الى احتكار فعلي أو قانوني للسلع والخدمات من طرف المتعاقد القوي "

أما عقد البيع بالإيجار، فيتضمن طرفاً ذا مركز قوي يُعرف المرقى العقاري ، والذي يضع شروط العقد في نموذج موحد غير قابل للتفاوض. في المقابل، يوجد الطرف الآخر، وهو المستأجر المستفيد، الذي يقتصر دوره على قبول الشروط كما هي أو رفضها، دون أن يكون له حق تعديلها أو مناقشتها.<sup>2</sup>

نستخلص من أحكام المرسومين التنفيذيين 35-97 و 01-105 أن المستفيد من هذا العقد لا يملك حق مناقشة الشروط، سواء فيما يتعلق بتحديد العقد أو مناقشة ثمن المسكن، بل يقتصر دوره على القبول بجميع الشروط كما هي وينعقد العقد وفقاً لهذه الشروط أو يُفسخ.<sup>3</sup> ويتضح ذلك من خلال المادتان 09 و 10 من المرسوم التنفيذي 35-97 سالف الذكر حيث ان المادة 09 منه تنص على إلزام المستأجر المشتري بدفع حصة مالية ابتدائية لا تقل عن نسب معينة وفقاً لمدة العقد.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> جمال الدين بابو. زينب كريم، مرجع سابق، ص 963.

<sup>2</sup> نجاة هرندي، النظام القانوني للبيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، السنة الجامعية 2017-2018، ص 9.

<sup>3</sup> سميحة غانم، عقد الإيداع على ضوء قانون حماية المستهلك، مذكرة ماستر، تخصص قانون عام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، السنة الجامعية 2013-2014، ص 13.

<sup>4</sup> يراجع في ذلك المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 35-97 سالف الذكر .

كما يتجلى هذا الطابع الإلزامي في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 105-01، التي تنص على أن "كل من يرغب في شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار يجب عليه تسديد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن." وقد تم تعديل المبلغ الذي يسدده المستفيد كدفعة أولى من "دفعة لا تقل عن 25% إلى" دفعة نسبتها 38% من ثمن المسكن "بموجب المادة 4 المرسوم التنفيذي 203/24.<sup>1</sup>

### ثانياً: عقد فوري زمني

تحدد خاصية البيع بالإيجار، ما إذا كان عقداً فورياً أم زمنياً، بناءً على طبيعته القانونية. ويتوقف ذلك على ما إذا كان العقد يُصنّف في نهاية الأمر كعقد بيع، أو عقد إيجار، أو يتمتع بطبيعة قانونية خاصة؟<sup>2</sup>

هذا ما يستدعي تعريف كلا العقدين لاستخلاص خصائصهما. وفقاً للمادة 351 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، يُعرّف البيع بأنه "عقد يلتزم بمقتضاه البائع ان ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي".

أما عقد الإيجار استناداً إلى المادة 467 الفقرة الأولى من نفس القانون، فهو "عقد يُمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم" يكمن الغرض الأساسي من البيع في نقل ملكية الشيء أو الحق المالي مقابل ثمن نقدي، في حين يهدف الإيجار إلى منح المستأجر حق الانتفاع بالشيء المؤجر لمدة معينة مقابل أجر محددة. وعليه، فإن عقد البيع يُصنّف ضمن العقود الفورية التي تنتقل حقاً عينياً، بينما يعد عقد الإيجار من العقود الزمنية التي تنشئ حقاً شخصياً فقط. وبذلك، يتميز البيع بالإيجار بكون البائع يظل ملتزماً بنقل ملكية الشيء المؤجر إلى المستأجر بعد سداد جميع الأقساط المتفق عليها عند نهاية المدة المحددة. غير ان باقي الالتزامات تتم فور إبرام العقد فهو ملزم بتسليم الشيء فور إبرام العقد، لذا فإنه (البيع بالإيجار) يجمع بين خاصية عقد البيع بكونه عقد فوري

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي، رقم 24-203 المؤرخ في 25/06/2024، ج ر، العدد 43، الصادرة بتاريخ 25/06/2024 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المؤرخ في 23/04/2001

<sup>2</sup> طاوس زروش، مرجع سابق، ص30.

في تنفيذ بعض الالتزامات وبين خاصية عقد الإيجار بكونه عقد زمني في تنفيذ البعض الآخر.<sup>1</sup>

ثالثاً: عقد مركب.

تعرف العقود المركبة بانها مزيج من عقود متعددة اختلطت جميعها، لتشكل عقدا واحدا منتجا لإثاره.<sup>2</sup> وهذا ما ينطبق على عقد البيع بالإيجار الذي يمثل مزيجا بين عقدي البيع والإيجار، حيث يدمجان ليشكلا عقدا واحدا. في المرحلة الأولى يأخذ العقد شكل الإيجار، حيث يلتزم المستأجر بسداد الأقساط الدورية، ومع استمراره في السداد الى اخر قسط تنتقل اليه الملكية الكاملة، مما يجعله في النهاية عقد بيع. وعلى الرغم من هذا الامتزاج، فان الاحكام القانونية التي تنطبق على كل عقد منفصلا (عقد البيع وعقد الإيجار) تطبق على الجوانب ذات الصلة في العقد المركب. ومع ذلك، في حالات معينة، قد يتطلب الامر اعتبار العقد المركب كوحدة واحدة مستقلة، خاصة إذا تعارضت الاحكام القانونية الخاصة بكل عقد من العقود المكونة له. في مثل هذه الحالات، يتم تغليب احكام العقد الذي يعتبر العنصر الأساسي في الاتفاقية.<sup>3</sup>

رابعاً: من عقود التصرف.

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 01-105، يُصنّف عقد البيع بالإيجار ضمن عقود التصرف، وذلك نظراً للمدة الطويلة التي يستغرقها الإيجار قبل أن يتحول إلى بيع، والتي حددها المرسوم سالف الذكر ب 20 سنة.<sup>4</sup> غير أن هذه المدة عُدلت إلى 35 سنة.... و 30 سنة.... على حسب مجموع الدخل الشهري الصافي للمستفيد وزوجه والى 25 سنة

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص 31.

<sup>2</sup> فتيحة اخلف، عقد البيع في مجال الترقية العقارية، مذكرة ماستر، تخصص قانون العقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون اعمال ،جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، السنة الجامعية 2014-2015، ص 90 .

<sup>3</sup> حنان فولان، قاسمي خدوجة، مرجع سابق، ص 25.

<sup>4</sup> المادة 08 من المرسوم التنفيذي 01-105 تنص على انه: "يجب ان يسدد المستفيد مبلغ ثمن المسكن في كل الحالات، بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى مدة لا تتجاوز 20 سنة".

...و20 سنة بالنسبة للمستفيدين المسجلين في سنة 2013 بموجب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 24-203.<sup>1</sup>

يترتب على اعتبار هذا العقد من عقود التصرف بنتائج جوهرية، من أبرزها الاحكام المتعلقة بالأهلية، حيث تتطلب أهلية التصرف نظرا لارتباط بعقد البيع. أم الخاصية الثانية فتتعلق بنفاذ الايجار في مواجهة الغير، اذ لا يكون له أي أثر الا بعد اشهاره لدى المحافظة العقارية<sup>2</sup>، وذلك وفقا لنص المادة 17 من الامر 74-75 التي تنص على ان: "الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم اشهارها".<sup>3</sup>

**خامسا: عقد غير ناقل للملكية.**

نقل الملكية يعد عنصرا أساسيا في عقد البيع، خاصة عندما يتعلق الامر بالعقارات طبقا لنص المادة 351 من ق م ج.<sup>4</sup> وفي حالة عقد البيع بالإيجار للسكنات، تشير المواد 12 و19 من المرسوم التنفيذي 01-105 الى ان نقل الملكية يتم بعد انتهاء مدة الايجار ودفع الثمن بالكامل، دون الحاجة الى إجراءات التسجيل والشهر العقاري (لعقد البيع بالإيجار)، وهو ما يختلف عن الاحكام العامة في القانون المدني.<sup>5</sup> بالإضافة الى ذلك، كانت المادة 11 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 المتعلق بنموذج عقد البيع بالإيجار الملغى تنص على ان نقل

<sup>1</sup> المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 24-203 تنص على انه "يجب على المستفيد في جميع الحالات، ان يدفع مبلغ ثمن المسكن بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى في مدة لا تتجاوز خمس وثلاثين(35) سنة بالنسبة للمستفيد الذي يتراوح مجموع دخله ودخل زوجه الشهري الصافي المتراكمين بين مبلغ يفوق أربعة وعشرين ألف دينار (24.000 دج) ويقل او يساوي أربع مرات الاجر الوطني الأدنى المضمون.

ثلاثين (30) سنة بالنسبة للمستفيد الذي يبلغ مجموع دخله ودخل زوجه الشهري الصافي المتراكمين مبلغا يفوق أربع (4) مرات الاجر الوطني الأدنى المضمون

خمسا وعشرين (25) سنة بالنسبة للمستفيدين المسجلين في سنة 2013  
عشرين (20) سنة بالنسبة للمستفيدين المسجلين خلال سنتي 2001-2002 المؤهلين للاستفادة من مسكن الذين تم تحيين ملفاتهم خلال 2013 "

<sup>2</sup> فولان حنان، قاسمي خدوجة، مرجع سابق، 24.

<sup>3</sup> الامر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر، العدد 92، لسنة 1997

<sup>4</sup> يراجع في ذلك المادة 351 ق م ج، الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المعدل والمتمم.

<sup>5</sup> تنص المادة 793 من ق م " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بيتن المتعاقدين ام في حق الغير الا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار "

الملكية يتم عبر عقد رسمي امام الموثق ويخضع لإجراءات التسجيل بينما النموذج المعدل بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 لم يذكر هذا النص.<sup>1</sup>

**المبحث الثاني: تكييف عقد البيع بالإيجار.**

بناء على الخصائص التي تم التطرق اليها فان السؤال الذي نثيره هو ما حقيقة البيع بالإيجار. هل هو عقد بيع؟ ام عقد ايجار؟ او انه غير ذلك تمام؟ (المطلب الأول) وإذا كان غير ذلك بما يتميز هذا العقد عن غيره من العقود. (المطلب الثاني)

هذا ما سنحاول الإجابة عنه من خلال هذا المبحث

**المطلب الأول: الطبيعة القانونية للعقد.**

ان تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار له أهمية بالغة باعتبارها تسمح لنا بتحديد الاحكام التي تسري على هذا العقد. فاذا اعتبر انه عقد بيع فانه تسري بشأنه احكامه، وإذا اعتبر انه عقد ايجار فانه تسري عليه احكام هذا الاخير.<sup>2</sup> اذن لتحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري لابد من الرجوع الى موقف الفقه.

**الفرع الأول: موقف الفقه**

اختلفت اراء فقهاء القانون حول الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار بين من يعتبره بيعا محضا وبين من يرى انه ايجار، وبينهما من يرى انه بيع وايجار في نفس الوقت، وجانب آخر يرى انه ذو طبيعة خاصة وسيتم بيان ذلك فيما يلي:

**أولا: عقد البيع بالإيجار هو عقد بيع**

يرى العديد من الفقهاء بأن حقيقة عقد البيع بالإيجار هو بيع لا ايجار غير أنهم اختلفوا فيما إذا كان بيعا بالتقسيط، أو بيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية، أو بيع معلق على شرط واقف.

**1 عقد البيع بالإيجار هو بيع بالتقسيط.**

<sup>1</sup> القرار المؤرخ في 2004/05/04 يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ر ج، العدد 43، المؤرخة في 2004/07/04 يعدل القرار المؤرخ في 2001/07/23 يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ج ر، العدد 52، الصادرة في 2001/09/16.

<sup>2</sup> وصفية موسى، النظام القانوني لإيجار السكنات في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أحمد درارية، أدرار، السنة الجامعية 2020-2021، ص35.

يرى أنصار هذا الرأي ان طرفي عقد البيع بالإيجار يسعيان من خلاله الى إخفاء عقد البيع الحقيقي تحت غطاء عقد الإيجار الصوري. ويعتبر الثمن الفعلي الذي يطلق عليه اسم الأجرة في الواقع أقساطا، تسدد على فترات زمنية. وبناءا على ذلك، يعد العقد في جوهره بيعا بالتقسيط وليس ايجار حتى لو أطلق عليه الطرفان وصف الايجار، مما يجعله خاضعا لإحكام البيع بالتقسيط،<sup>1</sup> وهذا ما نصت عنه المادة 363 الفقرة 04 من القانون المدني الجزائري.

## 2- عقد بيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية

يرى أنصار هذا الرأي بان البيع بالإيجار صورة من صور البيع الموقوف على شرط وهو الاحتفاظ بالملكية وان المبالغ المدفوعة في شكل أقساط ماهي الا ثمن للمبيع وأن أعطائها المتعاقدان وصف الاجرة، وتدعى هذه البيوع بالبيوع الائتمانية.<sup>2</sup>

## 3- عقد بيع معلق على شرط واقف

الشرط الواقف هو ذلك الشرط الذي يتوقف عليه نشوء الالتزام فلا يكون الالتزام موجودا قبل تحققه، بل يظل معلقا. فاذا تحقق الشرط، وجد الالتزام، اما إذا لم يتحقق، زال أي احتمال لوجوده.<sup>3</sup>

معنى ذلك الشرط هو الوفاء بكامل الأقساط، فاذا تأكد الوفاء تحقق الشرط الواقف وتأكد معه البيع.<sup>4</sup>

أسس أنصار هذا الرأي طرحهم على ان عقد البيع بالإيجار يعد عقد بيع معلق على شرط واقف، وذلك استنادا الى ان العقود التي يكون موضوعها تمكين المشتري من حياة الشيء (وضع اليد) المبيع مقابل سداد أقساط محددة بحيث يصبح مالك له عند استكمال السداد، تعتبر في حقيقتها عقود بيع بالتقسيط مشروطة بتمام الوفاء.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> عواد خولة، مرجع سابق، ص 27

<sup>2</sup> هراودي نجاه، مرجع سابق، ص 23

<sup>3</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (نظرية الالتزام بوجه عام) الجزء الثالث، (ب م ن)، ص 24.

<sup>4</sup> فاطنة شرشاري، النظام القانوني لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، السنة الجامعية 2014-2015، ص 10.

<sup>5</sup> حمزة خليل، النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، السنة الجامعية 2003-2004، ص 99.

كما ان الاجتهاد والقانون يعتمدان في تكييف العقد على نية المتعاقدين، وليس فقط على العبارات التي استخدمها او الوصف الذي اضفياه على اتفاقهما. ويرون ان الغاية الأساسية من عقد البيع بالإيجار هي تمليك المشتري للشيء المبيع عند وفائه بالتزاماته. ولان نقل الملكية لا يتم الا برضى البائع باعتباره المالك، فان النتيجة المنطقية لذلك هي ان نية المتعاقدين عند ابرام عقد البيع بالإيجار قد انصرفت الى ابرام عقد بيع معلق على شرط واقف.<sup>1</sup>

**ثانيا: عقد البيع بالإيجار هو ايجار مقترن بوعده بالبيع.**

يرى أنصار هذه النظرية ان البيع بالإيجار يتجسد في صورة عقد ايجار مقترن بوعده بالبيع، حيث يقوم البائع المؤجر بتسليم المبيع للمشتري المستأجر بموجب عقد ايجار لمدة محددة، مترافقا مع التزام ببيعه له لاحقا. في المقابل يلتزم المشتري المستأجر بسداد أقساط تتضمن جزء يمثل الأجرة وجزء اخر يمثل ثمن البيع. وعند سداد القسط الأخير يتم نقل الملكية بشكل نهائي.<sup>2</sup>

غير ان هذا النظرية محل انتقاد، على أساس انه يجب التمييز بين البيع بالإيجار وبين الايجار المقترن بوعده بالبيع. ففي الحالة الأولى تتجه إرادة الأطراف منذ البداية الى ابرام عقد بيع، حيث تمثل الأجرة المدفوعة فعليا أقساط من ثمن المبيع تتناسب مع قيمته، وعند سداد الأقساط التي قد يضاف اليها مبلغ رمزي تنتقل الملكية الى المستأجر (المشتري) ابتداء من تاريخ ابرام العقد. اما في الحالة الثانية، فان انتقال الملكية لا يتم بأثر رجعي منذ بداية الايجار، بل يتحقق فقد عن اعلان المستأجر عن رغبته في الشراء.<sup>3</sup>

**ثالثا: عقد البيع بالإيجار هو عقد بيع وايجار معا**

إذا كانت النظريات السابقة تعتبر البيع بالإيجار يأخذ حكم البيع فقط او حكم الايجار فقط فان أنصار هذه النظرية جمعوا بين العقدين (البيع والايجار) في عقد واحد بينما اختلفوا في الاعبارات التفصيلية التالية:

**1 الايجار المعلق على الشرط الفاسخ والبيع المعلق على الشرط الواقف**

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص 99.

<sup>2</sup> وصفية موسى، مرجع سابق، ص 35.

<sup>3</sup> طاوس زنوش، مرجع سابق، ص 39.

يرى أنصار هذا الرأي ان البيع بالإيجار يجمع بين عقد البيع والايجار، حيث يعد ايجارا معلق على شرط فاسخ، وفي نفس الوقت بيعا معلقا على شرط واقف. ويتمثل هذا الشرط في التزام المشتري بسداد جميع الأقساط المستحقة. فاذا تحقق الشرط وأدى المشتري كامل الأقساط، يفسخ عقد الايجار تلقائيا، ويصبح البيع نافذا بأثر رجعي منذ تاريخ ابرام العقد. اما قبل تحقق الشرط، فان عقد الايجار يظل ساريا، بينما يبقى البيع معلقا. وفي حال عدم الوفاء بالشرط لا ينعقد البيع مطلقا، ويعتبر كأنه لم يكن منذ البداية.<sup>1</sup>

انتقد هذا الرأي على أساس انه يعتبر العقد الواحد يمكن ان يكون في الوقت نفسه بيعا واجارة، او ان يتحول الى بيع فقط او الى اجارة فقط. يعتبر هذا الرأي مخالف للقواعد العامة والأوضاع القانونية المعروفة في التعاقد، حيث لا يمكن وصف عقد واحد بوصفين مختلفين في وقت واحد، لان هذا يؤدي الى وجود تناقضات مثل وجود بيع بدون ثمن، وذلك في حال تم فسخ عقد الايجار بعد الوفاء بكافة الأقساط المتفق عليها، فانه من المعروف ان الفسخ في عقد الايجار لا يكون له أثر رجعي، ومع ذلك فان الفترة الممتدة من بداية العقد حتى الوفاء بكافة الأقساط تعتبر فترة ايجار، وتعتبر الأقساط التي تم دفعها بمثابة اجر مقابل الانتفاع بالشيء المؤجر. مما يلغي وجود الثمن اللازم لانعقاد البيع. كما ان البيع يعتبر موجود منذ البداية، ولا يعلق على شرط سوى أثر من اثاره وهو انتقال الملكية، بينما باقي اثاره ناشئة منذ انعقاد العقد، لذلك فان التكييف القانوني للبيع بالإيجار كإيجار معلق على شرط فاسخ وبيع معلق على شرط واقف يعتبر غير صحيح في النهاية، العقد اما ان يكون بيعا او اجارة ولا يمكن ان يجمع بينهما في نفس الوقت لان إرادة المتعاقدين لا يمكن ان تتصرف الى الوصفين معا.<sup>2</sup>

## 2 الايجار ابتداء والبيع انتهاء.

لقد اتفق الأطراف المتعاقدون على وصف عقد البيع بالإيجار بانه عقد ايجار يتحول الى بيع عند الوفاء بكافة الأقساط المتفق عليها، وهو التكييف الذي تبناه جانب من الفقه القانوني. ويترتب على هذا التكييف نتائج عملية جوهرية لصالح البائع المؤجر حيث انه بصفته مؤجرا يحتفظ بحق الملكية على المبيع، مما يخول له حق استرداده من الطرف المتعاقد معه في

<sup>1</sup> بوبكر لبيض، الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار وأثرها في انتقال الملكية، مجلة القانون العقاري، المجلد4، العدد1، مخبر القانون والعقار جامعة البليدة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017، ص324.

<sup>2</sup> طاوس زنوش، مرجع سابق، ص40.

حالة افلاس هذا الأخير قبل الوفاء بكامل الأقساط المتفق عليها، كما ان له الحق في فسخ العقد واسترداد المبيع في حال توقف المستأجر عن دفع أي قسط من الأقساط.<sup>1</sup>

ويؤدي تكييف العقد على انه عقد ايجار الى اعتبار يد المشتري على المبيع يد امينة، وبالتالي فان أي تصرف قانوني او مادي يقوم به المشتري في المبيع يعد جريمة خيانة امانة. اما إذا تم تكييف العقد على انه بيع، حتى وان كان نقل الملكية مؤجلا الى حين الوفاء بكامل الثمن، فان تصرف المشتري في المبيع قبل الوفاء بالثمن لا يعد خيانة امانة.<sup>2</sup>

ومن ناحية أخرى، فان اعتبار العقد ايجار يؤدي الى انه في حالة فسخ العقد بسبب عدم الوفاء بالأقساط المتفق عليها، يحق للمالك الاحتفاظ بما تم قبضه من أقساط بوصفها اجرا عن فترة الانتفاع.

غير أن هذا الرأي يواجه انتقادات على أساس أن العقد لا يتحول من إيجار الى بيع عند انتهاء مدة الإيجار، بل إنه يعتبر عقد بيع من البداية إلى النهاية.<sup>3</sup>

#### رابعاً: عقد البيع بالإيجار هو عقد ذو طبيعة خاصة

إن وصف عقد البيع بالإيجار بالطبيعة الخاصة يعود للمزايا التي يوفرها هذا العقد لفائدة طرفيه. حيث يستلم المؤجر أقساط الثمن مع احتفاظه بملكية العين المؤجرة، بينما يلتزم المستأجر بسداد الثمن على دفعات، ويتمتع بحق الانتفاع بالسكن. ومع ذلك لا تنتقل اليه الملكية، كما يحظر عليه التصرف فيه بالتنازل او الهبة .... وفي حال الفسخ، يحق للمؤجر الاحتفاظ بالأقساط المستلمة. لذا لا يمكن تصنيف هذا العقد على انه بيع بحت او اجارة بحتة، ولا يمكن اعتباره مزيجاً من الاثنين، بل يتمتع بطبيعة قانونية خاصة ومستقلة عن غيرها.<sup>4</sup>

#### الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري.

<sup>1</sup> عثمانى مرابط، عقد البيع بالإيجار، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية - دراسات اقتصادية -، المجلد ، العدد 28، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016، ص125 .

<sup>2</sup> بوبكر لبيض، مرجع سابق، ص324.

<sup>3</sup> طوس زنوش، مرجع سابق، ص41.

<sup>4</sup> محمد العربي شايشي، "حكم الاكتتاب في سكنات عدل -3- (دراسة فقهية تأصيلية)"، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 14، العدد 01، سنة 2025، ص23.

استبعد المشرع الجزائري تكييف عقد البيع بالإيجار على انه بيع فقط. وحجة ذلك انه لو اعتبره بيع بالتقسيط مع شرط الاحتفاظ بالملكية المنصوص عليه في المادة 363 من ق م ج، لاكتفى بأحكام هاته الأخيرة وما يخص عقد البيع في القانون المدني ولم ينظمه بنص خاص به، فتتظيمه بنصوص قانونية خاصة يعني انه لم يخضعه لأي حكم من احكام العقود التقليدية (البيع والايجار) بصفة مطلقة.<sup>1</sup>

إذن ما ورد في المادة 363 من القانون المدني الجزائري، لا يرتبط بعقد البيع بالإيجار المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 01-105، والذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية او تمويلات بنكية او مصادر تمويل أخرى في إطار البيع بالإيجار، كما انه لا يندرج ضمن نطاق الدراسة التي نقوم بها، مما يدفعنا الى استكشاف الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار الخاص بالسكنات والمذكور في المرسوم المشار اليه اعلاه.

بالرجوع الى المرسومين التنفيذيين 97-35 و 01-105 وبالاستناد الى احكامهما يتضح ان هذا العقد يتميز بتركيبة مزدوجة تجمع بين البيع والايجار في ان واحد.<sup>2</sup>

نجد أن المشرع الجزائري يغلب طابع البيع على الايجار، وهذا ما يتضح في المادة 2 من المرسوم التنفيذي 97-35 التي تنص على أنه "... يمكن أن يتم البيع نقدا أو بالتقسيط حسب الشروط المحددة أدناه."<sup>3</sup> كما يستشف ذلك من المرسوم التنفيذي 01-105 لا سيما المادتين 07 و 15 وهذا لمدلول كلمة "شراء مسكن" أين ينصب معناها على عملية البيع. وكذلك من خلال المادة 02 من المرسوم التنفيذي 01-105 الذي تتجه فيها نية المتعاقدين الى ابرام عقد البيع، حيث يتم الاتفاق على انتقال ملكية المسكن بشكل كامل الى المستأجر بعد انتهاء المدة المحددة لعقد الايجار.<sup>4</sup>

إلا انه بالرجوع إلى نص المادة 12 نجدها تجيز فسخ عقد البيع بالإيجار إذا تأخر المستفيد عن دفع 06 أقساط شهرية مع إمكانية رفع دعوى قضائية لطرده من المسكن، والمادة

<sup>1</sup> طاوس زنوش، مرجع سابق، ص44

<sup>2</sup> هرناندي نجا، مرجع سابق، ص24.

<sup>3</sup> يراجع في ذلك المادة 02 من المرسوم التنفيذي 97-35.

<sup>4</sup> قديرة محمدي، نشاطات ومجالات الترقية العقارية، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، السنة الجامعية 2014-2015، ص28.

18 من نفس المرسوم تنص على عدم استرداد الأقساط المدفوعة بعد الفسخ، حيث تخصص منها الدفعة الأولى والأقساط المتأخرة وتكاليف الإصلاحات ان وجدت، وذلك في حالة الحكم بالطرد. يستنتج من هاتين المادتين ان الأقساط المدفوعة تعتبر اجرة انتفاع بالمسكن (كعقد ايجار) وبالتالي لا يسترد ما دفع منها بعد الفسخ. وهذا ما نجده الا في عقد الايجار لان في حالة فسخ عقد البيع يعاد الطرفان الى الحالة التي كانا عليها.<sup>1</sup>

يتبين من التحليل السابق أن المشرع الجزائري قد أعطى عقد البيع بالإيجار طبيعة قانونية خاصة، تجعله يختلف عن عقد البيع العادي وعن عقد الإيجار التقليدي وعن تكيف المادة 363 من القانون المدني الجزائري. ويستند هذا التكيف الخاص إلى الأحكام الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل والمتمم، الذي ينظم شروط وآليات شراء المساكن الممولة من أموال عمومية أو موارد بنكية أو غيرها من التمويلات في إطار نظام البيع بالإيجار .

ويتميز هذا العقد بكونه نظاماً قانونياً مستقلاً بذاته، يخضع إبرامه لشروط خاصة تُنظم بموجب قواعد أمر، يجمع بين خصائص البيع والإيجار في إطار واحد، حيث لا تنتقل ملكية المسكن إلى المشتري إلا بعد انقضاء مدة الإيجار المتفق عليها وسداد كامل الثمن المحدد، وذلك عبر إبرام عقد جديد منفصل.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: تمييز عقد البيع بالإيجار عما يشابهه

قد يختلط مفهوم البيع بالإيجار محل الدراسة مع مفاهيم أخرى. ولكن من خلال التعاريف التي قدمناها والخصائص التي أشرنا إليها يمكننا توضيح البس وفهم الفروقات بينهم سواء فيما يتعلق بالبيع (الفرع الأول) او بالإيجارات (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: تمييز عقد البيع بالإيجار عما يشابهه من البيوع

في هذا الفرع لن تقتصر دراستنا في تمييز عقد البيع بالإيجار عن عقد البيع العادي فقط بل سنتطرق الى ما يميزه عن عقد البيع بالتقسيط وعقد البيع المتضمن شرط الاحتفاظ بالملكية وحتى البيع على التصاميم.

<sup>1</sup> طاوس زنوش، مرجع سابق، ص 45.

<sup>2</sup> عواد خولة، أحكام الشرط الجزائي في عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات، مجلة الحضارة الإسلامية، المجلد 20، العدد

1، كلية العلوم الإنسانية والحضارة الإسلامية، 2019، ص 34

أولاً: تمييز عقد البيع بالإيجار عن عقد البيع

عقد البيع يفرض التزامات متبادلة على طرفيه. حيث يلتزم البائع بنقل ملكية شيء ما أو حق مالي يمتلكه، بينما يلتزم المشتري بدفع الثمن المتفق عليه. وتتمثل أحد الخصائص الرئيسية لعقد البيع في كونه ينقل الملكية من البائع الى المشتري بشكل مباشر. ومع ذلك، فإن هذا الانتقال في حالة العقارات يتأخر حتى يتم إتمام إجراءات التسجيل والشهر اللازمة.<sup>1</sup> أما في حالة عقد البيع بالإيجار، فإنه لا ينطبق الا على العقارات المخصصة للسكن، وفقاً لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 والمعدلة بالمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 03-35،<sup>2</sup> أي هذا النوع من العقود، لا تنتقل الملكية للمشتري فور إبرام العقد، بل يتم تأجيلها لفترة زمنية محددة. وبالتالي يحصل المشتري على حق شخصي يتمثل في الانتفاع بالعقار دون ان يكتسب حقا عينيا عليه.<sup>3</sup> (أنظر الملحق رقم 17-18-19). بالإضافة الى ذلك، فإن طريقة سداد الثمن تختلف بين عقد البيع العادي وعقد البيع بالإيجار. ففي عقد البيع العادي، يتم دفع الثمن كاملاً وفقاً للمادة 351 من القانون المدني،<sup>4</sup> بينما في عقد البيع بالإيجار يتم تسديد الثمن على شكل أقساط دورية منتظمة.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> دريس كمال فتحي، الوجيز في العقود الخاصة (عقد البيع وعقد الكفالة)، الجزء الأول، إصدارات مخبر التحولات القانونية الدولية وانعكاساتها على التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، 2022، ص 6.  
<sup>2</sup> تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 03-35 على انه " تنطبق هذه الاحكام على المساكن المنجزة بواسطة ميزانية الدولة او الجماعات المحلية او بواسطة مصادر بنكية او تمويلات أخرى وفقاً لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفاً".  
<sup>3</sup> تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 24-203 على انه " البيع بالإيجار صيغة تسمح للمستأجر بامتلاك المسكن المستأجر بعد تسديد ثمنه كاملاً عند انقضاء مدة الايجار المحددة....".  
<sup>4</sup> تنص المادة 351 من م ج م ج على انه " البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع ان ينقل للمشتري ملكية شيء او حقا ماليا اخر في مقابل ثمن نقدي".

<sup>5</sup> تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 24-203 على أنه " يجب على كل مكتتب لشراء مسكن في إطار صيغة البيع بالإيجار ان يسدد دفعة أولى نسبتها 38 % من ثمن المسكن المحددة في المادة 5 أعلاه، وذلك في لأجل المحددة. ويتم تسديد هذه الدفعة حسب الكيفيات الآتية:

10% من ثمن المسكن عند القبول المؤقت لطلب المكتتب.

7% من ثمن المسكن عند الانتهاء من اشغال الاساسات.

7% من ثمن المسكن عند الانتهاء من الاشغال الكبرى.

7% من ثمن المسكن عند الانتهاء من جميع الاشغال الثانوية واشغال الطرق، وشبكات تهيئة قطاع الخدمات.

7% من ثمن المسكن عند الامضاء على عقد البيع بالإيجار وتسليم مفاتيح المسكن."

## ثانياً: تمييز بين عقد البيع بالإيجار وعقد البيع بالتقسيط

يعرف عقد البيع الإيجاري "بأنه اتفاق بين شخصين يؤجر بمقتضاه أحد الطرفين شيء للطرف الثاني الذي يلتزم بدفع اجرة معينة، على أن يملك هذا الأخير الشيء المؤجر بعد وفائه بأقساط الأجرة".<sup>1</sup>

والبيع بالتقسيط هو اتفاق الطرفين المتعاقدين أن يتم دفع ثمن المبيع على شكل أقساط دورية وعند استيفاء القسط الأخير تنتقل ملكية المبيع للمشتري، وهذا ما نصت عنه المادة 363 ق م ج.

يتشابه البيع بالإيجار والبيع بالتقسيط، في أجل انتقال الملكية والمرتبطة باستقاء وسداد الأقساط الكلية لثمن الشيء محل البيع.<sup>2</sup>

بينما يكمن الفرق بينهما في أن عقد البيع بالتقسيط انتقال الملكية فيه يكون بأثر رجعي وذلك رغم سداد المشتري لجميع الأقساط وهذا ما وضحته المادة 363 ق م ج،<sup>3</sup> أما البيع بالإيجار فالملكية تنتقل بأثر فوري بعد تسديد كل الأقساط.<sup>4</sup>

## ثالثاً: تمييز عقد البيع بالإيجار عن عقد البيع المتضمن شرط الاحتفاظ بالملكية

عقد البيع المتضمن شرط الاحتفاظ بالملكية هو عقد بيع يتم فيه الاتفاق بين البائع والمشتري على أن تبقى ملكية المبيع لدى البائع حتى يتم الوفاء الكامل بالثمن المتفق عليه. ويستخدم كضمانة للبائع لضمان استيفاء حقه في الثمن، خاصة في البيوع الائتمانية أو بالتقسيط.<sup>5</sup>

يتشابه عقد البيع بالإيجار وعقد البيع المتضمن شرط الاحتفاظ بالملكية في كونهما وسيلتين ائتمانيتين يستخدمهما البائع لضمان وفاء المشتري بالثمن خلال المدة المحددة.

<sup>1</sup> دريس كمال فتحي، مرجع سابق، ص 10.

<sup>2</sup> فاطنة شرشاري، مرجع سابق، ص 12.

<sup>3</sup> تنص المادة 363 ق م ج على أنه "..... إذا وفى المشتري جميع الأقساط يعتبر أنه تملك الشيء المبيع من يوم البيع."

<sup>4</sup> عيادي كنزة، مرجع سابق، ص 12.

<sup>5</sup> طلال محمد كاظم الزهيري، الطبيعة القانونية وآثار شرط الاحتفاظ بالملكية في عقد البيع، مجلة العلوم الإنسانية والطبيعية،

المقال متاح على الموقع التالي: [/https://www.hnjournal.net/ar/5-2-38](https://www.hnjournal.net/ar/5-2-38)

تاريخ الاطلاع 2025/2/22، الساعة 22:23.

ويختلفان في عدة جوانب، ففي عقد البيع بالإيجار، تنتقل حيازة العقار للمشتري بصفته مستأجرا، ولا يسمح له بالتصرف فيه حتى يتم سداد جميع الأقساط وينتقل الملك اليه. وفي حالة فسخ العقد بسبب عدم تسديد المشتري لثلاثة أقساط متتالية، يسترد البائع العقار ويحتفظ بالأقساط التي تم دفعها سابقا، باعتبارها بدل إيجار عن الفترة السابقة. طبقا لنص المادتين 12 و 21 من المرسوم 01-105 المعدلتين بنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 24-203.<sup>1</sup> أما في عقد البيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية، فلا يحق للبائع الاحتفاظ بما قبضه من ثمن كتعويض في حالة الفسخ، إلا إذا كان هناك شرط صريح في الإتفاق ينص على ذلك.<sup>2</sup>

#### رابعا: تمييز عقد البيع بالإيجار عن عقد البيع على التصاميم.

"عقد البيع على التصاميم هو عقد يتملك بموجبه المشتري عقارا لم يبدا البائع ببنائه بعد او لم يكما بنائه حين التعاقد وفيه يتعهد البائع ببناء العقار المتفق على مواصفاته خلال المدة المتفق عليها مقابل تعهد الأخير بدفع أقساط الثمن في مواعيدها".<sup>3</sup> يتشابه عقد البيع بالإيجار وعقد البيع على التصاميم في ان كلا العقدين، يتم تقسيم الثمن الى أقساط دورية، مما يسهل على المشتري تحمل التكاليف. لكن هناك اختلافات جوهرية بين عقد البيع على التصاميم وعقد البيع بالإيجار. ففي عقد البيع بالإيجار، لا تنتقل ملكية العقار الى المستأجر (المشتري) الا بعد سداد جميع الأقساط المتفق عليها، بينما في عقد البيع على التصاميم تنتقل الملكية الى المشتري مباشرة بعد التوقيع على العقد وتسجيله واشهاره في المحافظة العقارية. بالإضافة الى ذلك، فان الحيازة والانتفاع بالعقار في عقد البيع بالإيجار تبدأ فور ابرام العقد، على عكس عقد البيع على التصاميم الذي لا يمكن الحيازة او الانتفاع فيه الا بعد الانتهاء من بناء العقار وتسليمه للمشتري.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> يراجع في ذلك نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 24-203.

<sup>2</sup> عواد خولة، مرجع سابق، ص 38.

<sup>3</sup> سماح بوحسان. وفاء بن قيراط، عقد البيع على التصاميم، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة 08 ماي 1945، قالة، السنة الجامعية 2023-2024، ص 10.

<sup>4</sup> بوسنة حسام الدين، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2016-2017، ص 22.

الفرع الثاني: تمييز عقد البيع بالإيجار عما يشابهه من الإيجارات

بعد أن أزلنا الغموض ووضحنا بعض الفروقات بين البيع بالإيجار وبعض البيوع المشابهة له، سوف نتطرق في هذا الفرع الى توضيح بعض الفروقات التي تميزه عن بعض العقود الايجارية.

أولاً: تمييز عقد البيع بالإيجار عن عقد الايجار

بالرجوع لنص المادة 467 من القانون المدني الجزائري نجدنا تعرف عقد الإيجار بأنه: "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل ايجار معلوم"<sup>1</sup>. ويجوز ان يجدد بدل الايجار نقدا او بتقديم أي عمل آخر.

يتضح من خلال هذا التعريف ان عقد الايجار يتشابه مع عقد البيع بالإيجار في كونهما يمنحان المؤجر (أو البائع) والمستأجر (أو المستفيد) الحق في الانتفاع بالمسكن لفترة زمنية محددة مقابل دفع أقساط تشمل جزءا مخصصا كبديل ايجار. كلا العقدين يفرضان التزامات شخصية على الأطراف، الا انهما يختلفان في الهدف الأساسي من ابرامهما. ففي عقد الايجار، الهدف الرئيسي هو تحقيق المنفعة من العقار، بينما في عقد البيع بالإيجار، الهدف النهائي هو نقل الملكية الى المستأجر بعد انتهاء مدة العقد وتسديد جميع الأقساط المتفق عليها. بالإضافة الى ذلك فان بدل الايجار في عقد الايجار العادي يعتبر مقابلا للانتفاع فقط، في حين انه في عقد البيع بالإيجار، يمثل جزءا من اقساط ثمن الشراء بالإضافة الى مقابل الانتفاع.<sup>2</sup>

عقد البيع بالإيجار هو عقد رسمي، في حين أن عقد الإيجار العادي، على الرغم من أنه لم يكن يتطلب شكلاً محدداً في السابق، فقد أصبح بعد تعديل القانون 07-05 يشترط أن

<sup>1</sup> هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الايجار في القانون المدني، الطبعة الأولى، جسور لنشر والتوزيع، المحمدية الجزائرية، 2010، ص 12.

<sup>2</sup> عواد خولة، مرجع سابق، ص 45.

يكون مكتوباً، سواء كان ذلك بشكل رسمي أو عرفي، ويجب أن يكون له تاريخ ثابت وإلا يُعتبر باطلاً.<sup>1</sup> بالإضافة إلى ذلك، فإن عقد البيع بالإيجار لا يتم تسجيله أو شهره، حتى لو كانت مدته تصل إلى 25 سنة، بينما يجب تسجيل عقد الإيجار لدى المحافظة العقارية إذا تجاوزت مدته 12 سنة.<sup>2</sup>

ينتهي عقد البيع بالإيجار بانقضاء مدته بعد سداد ثمن المسكن بالكامل، ويترتب على ذلك تحرير العقد الناقل للملكية. في المقابل، ينتهي عقد الإيجار العادي بانقضاء مدة الانتفاع المحددة في العقد دون الحاجة إلى إنذار بالإخلاء.<sup>3</sup>

كما أن الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد البيع بالإيجار تكون قابلة للانتقال إلى ورثة المستأجر المشتري في حالة وفاته.<sup>4</sup> أما بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة بعد عام 2007، فإن حق الإيجار لا ينتقل إلى الورثة، ولا يتمتعون بحق البقاء إلا للمدة المتبقية من العقد.<sup>5</sup>

**ثانياً: تمييز عقد البيع بالإيجار عن الإيجار المقترن بوعدهم بالبيع.**

الإيجار المقترن بوعدهم بالبيع هو عقد بموجبه يمكن المؤجر المستأجر من الانتفاع بالشيء، على أن تعطى له إمكانية اكتساب الملكية بعد أجل معين، إذ ما ابدى هذا الأخير رغبته في ذلك على أن يدفع مبلغ يمثل قيمة الشيء اخذاً بعين الاعتبار نقص قيمته.<sup>6</sup>

ونظراً لتشابه العقدين اعتبرهما البعض انهما يأخذان حكم واحد، لذلك يجب علينا إبراز أوجه الاختلاف بينهما حتى يتسنى لنا التفريق بينهما.<sup>7</sup>

<sup>1</sup> تنص المادة 467 مكرر من ق م ج على أنه "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلاً"

<sup>2</sup> تنص المادة 17 من الأمر 74-75 على أن "الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة اشهارها....."

<sup>3</sup> تنص المادة 469 مكرر 1 من ق م ج على أنه "ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة التي تنبيهه بالإخلاء."

<sup>4</sup> تنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 01-105 على أنه "في حالة وفاة المستفيد، يعترف للورثة بحق نقل الأصول والخصوم المتصلة بالمسكن موضوع البيع بالإيجار."

<sup>5</sup> دريس كمال فتحي، الوجيز في العقود الخاصة، (عقد الإيجار، الرهن الرسمي والحيازي) الجزء الثاني، إصدارات مخبر التحولات القانونية الدولية وانعكاساتها على التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2023، ص 22.

<sup>6</sup> إفريك فريدة، فائزة مولاي، مرجع سابق، ص 14.

<sup>7</sup> طاوس زنوش، مرجع سابق، ص 52.

يكمن الفرق بين العقدين في دفع الأقساط فانه في حالة قيام المستأجر المستفيد بدفع جميع الأقساط المتفق عليها في عقد البيع بالإيجار، يلتزم المؤجر البائع بتحرير عقد بيع نهائي ينقل الملكية، دون الحاجة الى انتظار أي خيار او موافقة إضافية من المؤجر البائع، اما في حالة الايجار المقترن بالوعد بالبيع، فان هذا الوعد لا يتحقق الا إذا أعلن المستأجر عن رغبته في شراء العين المؤجرة. وبالتالي، يكون العقد في البداية عقد ايجار، ثم يتحول الى بيع عند اعلان رغبة الشراء. بالإضافة الى الثمن المتفق عليه في هذا البيع يكون مستقلا عن أقساط الأجرة المدفوعة، ويتناسب مع القيمة الحقيقية للشيء. في حين ان عقد البيع بالإيجار يتجه الى البيع منذ البداية، حيث تكون الأجرة المعلنة في حقيقتها اقساطا للثمن وتتناسب مع قيمة الشيء.<sup>1</sup>

### ثالثا: تمييز عقد البيع بالإيجار عن عقد الاعتماد الايجاري

ويعرف أيضا "بالإيجار التمويلي عرفه المشرع الجزائري في المادة السابعة من الأمر 96-09 على أنه "يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة عقدا تمنح من خلال شركة التأجير البنك أو المؤسسة المالية المسماة بالمؤجر على شكل تأجير، مقابل الحصول على إيجارات و لمدة ثابتة، أصولا مشكلة من تجهيزات أو عتاد أو أدوات ذات استعمال مهني لمعامل اقتصادي، شخصا طبيعيا كان أو معنويا يدعى "المستأجر" كما يترك لهذا الشخص إمكانية اكتساب كليا أو جزئيا، الأصول المؤجرة عن طريق دفع سعر متفق عليه الذي يأخذ بعين الاعتبار، على الأقل جزئيا، الأقساط التي تم دفعها بموجب الإيجار".<sup>2</sup>

كما تطرق المشرع الجزائري في المادة الثامنة إلى تعريف عقد الاعتماد الإيجاري للأصول الغير منقولة حيث نص على أنه "يعتبر عقد الاعتماد الإيجار للأصول غير المنقولة عقدا يمنح من خلاله طرفا يدعى المؤجر على شكل تأجير لصالح طرف آخر يدعى المستأجر مقابل الحصول على إيجارات ولمدة ثابتة أصولا ثابتة مهنية اشتراها أو بنيت لحسابه مع

<sup>1</sup> إفريك فريدة فايزة مولاي، مرجع سابق، ص 15.

<sup>2</sup> هجرس بو ليداي، عقد الاعتماد الايجاري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق سعيد حمدين، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2018-2019، ص 39.

إمكانية المستأجر في الحصول على ملكية مجمل الأصول المؤجرة أو جزء منها في أجل أقصاه انقضاء مدة الإيجار"<sup>1</sup>

من خلال التعاريف السابقة تتجلى لنا أوجه التشابه ووجه الاختلاف بين العقدين. حيث يتشابه عقد الاعتماد الإيجاري مع عقد البيع بالإيجار في أن المستفيد يحصل على حق الانتفاع بمحل العقد، مع التزامه بدفع أقساط دورية وفقاً لفترات زمنية محددة في العقد. بمعنى آخر، يتم تسديد الثمن على شكل دفعات متفرقة، تُحسب بناءً على تقدير الثمن المتفق عليه.<sup>2</sup> يوجد فرق جوهرياً واضح بين العقدين، حيث يتمثل الاختلاف الرئيسي في أن عقد البيع بالإيجار يمنح المستأجر حق تملك الأشياء المؤجرة بمجرد سداد جميع الأقساط المتفق عليها خلال المدة المحددة، فلا يُطلب من المستأجر التعبير عن رغبته في نقل ملكية الأصل المؤجر إليه، حيث يتم انتقال الملكية تلقائياً.<sup>3</sup> دون الحاجة إلى دفع أي مبلغ إضافي وذلك لأن الأقساط يتم تقديرها، بحيث تغطي قيمة الأشياء المؤجرة بما في ذلك الفائدة، حيث يأخذ الطرفان ذلك في الاعتبار عند تحديد الأقساط.<sup>4</sup> أما في عقد الاعتماد الإيجاري يلتزم المستفيد بدفع أقساط الإيجار مقابل استخدام الأشياء المؤجرة فقط. وإذا رغب في تملك هذه الأشياء عند انتهاء المدة المتفق عليها، فإنه يشترط أن يُظهر المستفيد رغبته الصريحة في استخدام خيار الشراء حتى يتم تنفيذ عملية البيع ونقل ملكية الأصل المؤجر إليه،<sup>5</sup> كما يلتزم بدفع مبلغ إضافي متفق عليه، والذي يكون عادة أقل من القيمة الأصلية للأشياء، ونظراً لما قد تكون تعرضت له من تلف أو هلاك خلال فترة الاستخدام.<sup>6</sup>

كما أن الاعتماد الإيجاري يعتمد بشكل أساسي على عقد التأجير الذي يكون مقترن بخيار الشراء، في حين أن عقد البيع بالإيجار يسمح بالزام المستأجر بشراء الشيء. بالإضافة

<sup>1</sup> الأمر 96-09 المؤرخ في 10 جانفي 1996، المتعلق بالاعتماد الإيجاري، جريدة الرسمية، العدد 03، المؤرخة في 14/01/1996 .

<sup>2</sup> عواد خولة، مرجع سابق، ص 48.

<sup>3</sup> هشام بن الشيخ، الاعتماد الإيجاري للعقارات، رسالة ماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، السنة الجامعية 2006-2007، ص 21.

<sup>4</sup> كمال بوداحرة، مرجع سابق، ص 24.

<sup>5</sup> هشام بن الشيخ، مرجع سابق، ص 21.

<sup>6</sup> كمال بوداحرة، مرجع سابق، ص 24.

الى ذلك، يتم عقد البيع بالإيجار بين طرفين فقط، على الرغم انه ابتداء من سنة 2002 أصبح الصندوق طرفاً ثالثاً في العملية الى جانب الوكالة، حيث يحصل على نسبة مئوية من ثمن المسكن كفائدة. اما في حالة الاعتماد الايجاري، فان العملية تتم بين ثلاثة أطراف رئيسية، وهي المؤسسة التمويلية (المؤجر) شركة الاعتماد الايجاري، والمنتفع (المستفيد).<sup>1</sup>

### خلاصة الفصل:

بعد الانتهاء من هذا الفصل تبين لنا ان البيع بالإيجار يعد أحد الصيغ الحديثة التي تعتمدھا الدول لتوفير السكن الاجتماعي لفئات محددة من المجتمع، خاصة تلك التي لا تملك القدرة المالية لشراء مسكن بشكل مباشر (الفئة المتوسطة). يتم تنفيذ هذه العملية عبر استخدام أموال عمومية لتمويل بناء السكنات ثم طرحها للبيع بالإيجار لفائدة المواطنين. تم تقنين هذا النوع من العقود لأول مرة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-35 الصادر بتاريخ 14 يناير 1997، والذي يحدد الشروط والإجراءات الخاصة ببيع وإيجار الأملاك ذات الطابع السكني التي تتجزأ دواوين الترقية والتسيير العقاري. ثم جاء المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001 لتنظيم هذا العقد بنصوص خاصة. تهدف هذه الصيغة الى تحقيق التوازن بين حاجة المواطنين للسكن وقدرتهم المالية، مع تعزيز الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي من خلال توفير حلول سكنية مستدامة.

<sup>1</sup> طاموس زنوش، مرجع سابق، ص 52.

# الفصل الثاني

أحكام عقد البيع بالإيجار

يعد عقد البيع بالإيجار من الوسائل القانونية التي اعتمدها الدولة لتسهيل تملك السكن خاصة في إطار السكنات المنجزة بأموال عمومية، حيث يجمع هذا العقد بين الإيجار والبيع ويخضع لأحكام خاصة تضمن حماية المال العام وحقوق المستفيد، وتكمن أهمية دراسته في فهم طبيعته القانونية وشروطه وآثاره كما سبق بيانه.

لهذا سنحاول من خلال هذا الفصل تبيان الشروط الواجب توافرها لإبرام هذا العقد، لأنه وإن كان يعد عقدا مسمى ما يعني أن المشرع أطلق عليه اسما وخصه بتنظيم، فإنه يبقى خاضعا في جزء معين للقواعد العامة بما فيها التراضي والمحل والسبب التي يجب توفرها في كل تعاقد ، وهذا إلى جانب قواعد خاصة نص عليها المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 01-105 المعدل والمتمم ، والتي نظمت شروط الاستفادة واجراءاتها.(المبحث الأول).

وفي مقابل ذلك لا بد من تحديد الجزاءات المترتبة عن إخلال طرفي العقد بما تم الاتفاق عليه، فمن جانب المرقى العقاري الذي يقوم بعملية التشييد فإنه يمكن أن تثار في حقه المسؤولية المدنية خاصة فيما يتعلق بتأخير الإنجاز ، أو عدم احترام المواصفات المتفق عليها، كما يمكن متابعتة جزائيا إذا شكل الفعل الذي قام به جريمة يعاقب عليها القانون سواء جاء النص عليها في قانون الترقية العقارية أو قانون العقوبات حسب الحالة ، وفي أحيانا أخرى قد يشكل اخلال المرقى جزاءا تأديبيا ينجر عنه سحب اعتماد المرقى العقاري . أما فيما يتعلق بالمستأجر المستفيد فهو معرض لخطر فسخ العقد في حالة توقفه عن دفع الأقساط المتفق عليها، وهذا ما سنحاول تفصيله فيما يلي.(المبحث الثاني)

### المبحث الأول: شروط انعقاد عقد البيع بالإيجار وإجراءات الاستفادة منه

يشترط لصحة عقد البيع بالإيجار توافر الأركان العامة ومجموعة من الشروط الموضوعية الخاصة ولكي ينشأ العقد صحيحا وجب أن يصب في قالب رسمي وهذا إعمالا لنص المادة 324 ق م ج. يحرره ضابط عمومي تبعا للمراسيم والشكليات الواجبة. سنحاول التعرض لها في هذا المبحث<sup>1</sup>.

#### المطلب الأول: شروط انعقاد عقد البيع بالإيجار

إن عقد البيع بالإيجار وكغيره من العقود الأخرى يقوم على أركان عديدة، وهذه الأركان في الحقيقة هي أركان عامة نجدها في العديد من العقود الأخرى ولا يختص بها عقد البيع بالإيجار لوحده (الفرع الأول) إضافة لهذه الأركان العامة نص المشرع على شروط خاصة في هذا العقد (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: الشروط العامة لعقد البيع بالإيجار

لانعقاد عقد البيع بالإيجار يستلزم توافر مجموعة من الأركان المنصوص عليها في القواعد العامة، والمتمثلة في التراضي، المحل، السبب بالإضافة إلى الشكلية كما أنه عقد يرد على عقار<sup>2</sup>.

1- الرضا: يقصد المشرع بالرضا، تراضي المتعاقدين فالعبرة بالرضا كلا المتعاقدين وليس رضا أحد المتعاقدين دون الآخر والرضا بهذا المعنى هو ظاهرة مركبة تقتضي وجود إرادتين متطابقتين على الأقل تم التعبير عنهما وتبادلتهما من قبل الأطراف، فيندمج بعضهما ببعض فيكون بصدد تطابق إرادتين أي إرادة مشتركة ويجب أن يكون الرضا كركن من أركان العقد موجودا وصحيحا<sup>3</sup>.

وهاتين الإرادتين المتطابقتين تحدثان أثر قانوني المتمثل في نقل ملكية المسكن للمستفيد مقابل دفع هذا الأخير ثمن المسكن للمرقي العقاري وبصحته التي لا تتحقق إلا إذا كانت إرادة المتعاقدين سليمة وخالية من العيوب. ومتى انعدم الرضا بين المتعاقدين كان العقد باطلا.

<sup>1</sup> فولان حنان، قاسمي خدوجة، مرجع سابق، ص 33.

<sup>2</sup> إفريك فريدة، فائزة مولاي، مرجع سابق، ص 21.

<sup>3</sup> علي فيلالي، الالتزامات (النظرية العامة للعقد)، الطبعة الثالثة، موديم للنشر، الجزائر، سنة 2013، ص 97.

أ- وجود التراضي في عقد البيع بالإيجار:

- التراضي هو تطابق الإيجاب والقبول كتعبير عن إرادتي المتعاقدين<sup>1</sup>: ويعرف الإيجاب في عقد البيع بالإيجار وفي العقود بوجه عام بأنه العرض الذي يتقدم به الشخص ليعبر على وجه الجزم عن إرادته في إبرام عقد معين، فينعقد هذا العقد بمجرد صدور القبول وحتى يكون التعبير عن الإرادة إيجابيا لابد من توافر شرطين:

1- أن يكون التعبير دقيقا ومحددا.

2- أن يكون باتا.

فالعرض المقدم من طرف المرقي العقاري للمواطنين الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة السادسة من المرسوم 01-105، لا يعدو أن يكون مجرد دعوة للتعاقد وليس إيجاب باتا، إلى اعتبار أن هذه المرحلة تسبق الإيجاب ولا يترتب عنه في الأصل أي أثر قانوني.

إن الإيجاب في عقد البيع بالإيجار يصدر من طرف المستفيد و الذي يعبر عن إرادته في إبرام العقد عن طريق تقديم طلب الاستفادة من المسكن إلى المرقي العقاري<sup>2</sup>.

هذا وإن كانت القاعدة العامة أن الإيجاب يتحقق إما باللفظ أو الكتابة أو الإشارة المتداولة عرفا. إلا أنه في عقد البيع بالإيجار نجد المشرع أوجب أن يكون التعبير عن الإرادة كتابيا<sup>3</sup>، وهذا ما يؤكد نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 01-105 السالف الذكر والتي جاء فيها: <<يقدم شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى المرقي العقاري المعني بعد تحريره على مطبوع يحدد نموذج الوزير المكلف بالسكن>>

أما القبول في صيغة البيع بالإيجار هو التعبير عن إرادة من وجه له الإيجاب بالموافقة عليه وبه ينعقد العقد، ويشترط في القبول أن يكون مطابقا للإيجاب وأن يتم قبل سقوطه، فالقبول يصدر من طرف من وجه إليه الإيجاب أي من طرف المرقي العقاري، ومتى صدر القبول من المرقي العقاري، مطابقا للإيجاب الصادر من المستفيد نشأ العقد.

<sup>1</sup> إفريك فريدة، فايزة مولاي، مرجع سابق، ص 97.

<sup>2</sup> فولان حنان، قاسمي خدوجة، مرجع سابق، ص 30.

<sup>3</sup> إفريك فريدة، فايزة مولاي، مرجع سابق، ص 97.

ب- صحة التراضي في عقد البيع بالإيجار:

وخلاصة ما سبق، يعد التراضي أحد الأركان الأساسية في عقد البيع بالإيجار، ويقصد به توافق إرادتين إرادة البائع (المؤجر) والمشتري (المستأجر) على محل العقد وشروطه، ويتميز عقد البيع بالإيجار والوعد بالبيع مما يفرض شروطا دقيقة على الرضا من الطرفين. لا يكفي التراضي على الانتفاع فقط بل يجب أن يشمل مستقبل نقل الملكية يعد سداد الأقساط أو استيفاء الشروط المتفق عليها كما يجب أن يكون التراضي صريحا وواضحا خيار الشراء حتى لا يطعن العقد بعدم الجدية والغموض<sup>1</sup>.

يجاب من طرف المستفيد قابله قبول تام ومطابق من قبل المرقى العقاري، وكان صادرا عن ذي أهلية وخاليا من أي عيب يفسده يستوي في ذلك أن يكون غلطا أو تدليسا أو إكراها أو استغلالا<sup>2</sup>.

**2- المحل:** إن محل الالتزام هو الشيء الذي يلتزم به المدين القيام به، وهذا وفقا لمقتضيات المادة 54 من ق.م.ج والتي جاء نصها كالاتي والعقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو بفعل أو عدم فعل شيء ما. كما نص المشرع الجزائري في المادة العاشرة من القرار المؤرخ في: 23 يوليو 2001 والمحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البع بالإيجار وكيفيات ذلك على أنه قبل تسليم مفاتيح المسكن للمستفيد، يجب إعداد عقد البيع بالإيجار بين هذا الأخير وبين الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (OPGI)<sup>3</sup>.

وكذا في المادة 110 من المرسوم التنفيذي رقم 04-137 على أنه:

يترتب على تسديد المستفيد نسبة 5% من ثمن المسكن عند استلامه هذا المسكن طبقا لأحكام المادة 7 أعلاه، إعداد عقد بيع الإيجار بين المرقى العقاري والمستفيد، يتضمن رزنامة الأقساط التي يتعين عليه تسديدها عند حلول آجالها طبقا للمادة 8 أعلاه<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> زايدي حميدة، عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 12، العدد 4، جامعة محمد خيضر - بسكرة، 2012، ص 361-376.

<sup>2</sup> شيخ محمد زكرياء، مرجع سابق، ص 38.

<sup>3</sup> المادة 10 من القرار المؤرخ في: 02/07/2001 السالف الذكر.

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي 137/04 المؤرخ في 21/04/2004 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23/04/2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك الجريدة الرسمية عدد 27، مؤرخ في 24/04/2004.

وبالتالي يستفاد من هاتين المادتين أن المحل في عقد البيع بالإيجار المتمثل في المسكن والتمن يكون محقق الوجود على أساس أن المشرع الجزائري اشترط إعداد عقد البيع بالإيجار عند تسليم مفاتيح المسكن، وفي هذا دلالة على وجود المحل المتمثل في المسكن عند إبرام عقد البيع بالإيجار وأوجب على المستفيد أن يسدد دفعة أولى، ويلتزم بشروط تسديد ثمن المسكن كما هي محددة في رزنامة الأقساط قبل اعداد المرقى العقاري لعقد البيع بالإيجار كما تضمن ملحق القرار الصادر في 2004/05/04 المعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار وجوب تعيين المسكن محل التعاقد تعيينا دقيقا وذلك بتبيان صنفه ورقم المسكن والطابق المتواجد فيه، وكذا رقم العمارة وموقعها وتحديد البلدية والولاية الكائن بها المسكن، وكذا جميع مشتملاته من تحديد عدد الغرف ومساحة كل منها وكذلك المساحة الكلية ونسبة الأجزاء المشتركة<sup>1</sup>.

أما بالنسبة للتمن، فقد نصت المادة الأولى من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار بقولها "يحرر ثمن بيع المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار بالأرقام والحروف مع تبيان أن هذا الثمن نهائي..."<sup>2</sup>.

وعن كيفية دفع الثمن فنصت المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم 24-203 المؤرخ في: 25 يونيو سنة 2024 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2001 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية ومصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، على أنه: "يجب على كل مكتب لشراء مسكن في إطار صيغة البيع بالإيجار، أن يسدد دفعة أولى نسبتها 38 بالمائة من ثمن المسكن المحدد في المادة 5 أعلاه، وذلك في الآجال المحددة ويتم تسديد هذه الدفعة حسب الكيفيات الآتية:

- 10 بالمائة من ثمن المسكن عند القبول المؤقت لطلب المكتب.
- 07 بالمائة من ثمن المسكن عند الإنتهاء من أشغال الأساسات.
- 07 بالمائة من ثمن المسكن عند الإنتهاء من الأشغال الكبرى.
- 07 بالمائة من ثمن المسكن عند الإنتهاء من جميع الأشغال الثانوية وأشغال الطرق وشبكات تهيئة قطاع الخدمات.

07 بالمائة من ثمن المسكن عند الإمضاء على عقد البيع بالإيجار وتسليم مفاتيح السكن<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> فولان حنان، قاسمي خديجة، مرجع سابق، ص 33.

<sup>2</sup> القرار المؤرخ في: 2001/07/03 السالف الذكر

**03- السبب:** هو أحد الأركان الأساسية التي يجب أن تتوفر لضمان صحة العقد ويقصد به الدافع الذي أدى بالمتعاقدين إلى إبرام العقد ويشترط القانون المدني أن يكون السبب موجودا، مشروعاً، وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة<sup>2</sup>.

وبما أن نظرية السبب في القانون المدني، تسري على عقد البيع بالإيجار كغيره من العقود فالباعث للتعاقد هو الغاية التي يستهدف الملتزم تحقيقها نتيجة التزامه، فيرتضي البائع المؤجر نقل ملكية المبيع إلى المشتري المستأجر بدفعه، ومن جهة أخرى يرتضي هذا الأخير تحمل دفع الثمن رغبة منه في الحصول على المبيع وعليه إذا التزم المتعاقدان لسبب غير مشروع أو مخالف للنظام العام أو الآداب العامة كان العقد باطلاً<sup>3</sup>.

**4- الشكلية:** من المتفق عليه فقها وقضاء أن أركان العقد هي الرضا، المحل، والسبب طبقاً لمبدأ الرضائية، غير أنه يرد استثناء على هذا المبدأ، أين يفرض القانون في بعض التصرفات شكلاً معيناً، فلا ينعقد العقد بمجرد التراضي بل لا بد من إفراده في شكل معين<sup>4</sup>.

تنص المادة 793 من ق م ج على أنه لا تنتقل الملكية >> لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك أمام المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار<<.

ولقد نص المشرع على ضرورة إفراغ الاتفاق الذي يتم بين المرقي العقاري والمستفيد في عقد مكتوب حسب ما نصت عليه المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السالف ذكره على أنه: >>البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد اقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في عقد مكتوب.<<

ويستخلص من خلال هذه النصوص القانونية أنه يجب أن يحزر عقد البيع بالإيجار في شكل رسمي لدى الموثق وأن تراعي فيه الإجراءات القانونية.

لقد أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة لتنظيم شروط الاستفادة من عقود البيع بالإيجار في السكنات الممولة بأموال عمومية<sup>5</sup>، وذلك في إطار تحقيق العدالة الاجتماعية وضمان

<sup>1</sup> مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، طبعة خامسة مزيّدة. دار لائمة للنشر والتوزيع، القليعة، نوفمبر 2024، ص 185.

<sup>2</sup> عبد المجيد زعلاني، الوجيز في القانون الجزائري (دراسة فقهية) دار برتي للنشر، الجزائر، 2013، ص 248.

<sup>3</sup> يراجع في ذلك نص المادة 97 من القانون المدني الجزائري.

<sup>4</sup> إفريك فريدة، مولاي فايزة، مرجع سابق، ص 30.

<sup>5</sup> المرسوم التنفيذي رقم 01-105 سالف الذكر.

التوزيع العادل للسكنات ومن أبرز ما جاء به في هذا الإطار هو تحديد معايير صارمة للمستفيد يمكن تلخيصها في الآتي:

1- الاستحقاق الاجتماعي: وهو اشتراط المشرع أن يكون المستفيد غير مالك لأي سكن ، ولم يسبق له أن استفاد من إعانة الدولة في مجال السكن وهذا لمنع تعدد الاستفادات.

2- الدخل المحدود: حصر المشرع على فئة ذات الدخل المتوسط والضعيف.

3- الارتباط المحلي: حيث اشترط أن يكون المستفيد عاملا أو مقيما في نفس المنطقة وهو ما

يعزز الاستقرار الاجتماعي ويقلل من التنقل بحثا عن السكن ومنه الايجابيات لهذه الشروط:

\* تعكس رغبة حقيقية في ضبط التوزيع ومنع المضاربة العقارية.

\* توفر آلية لضمان استفادة من هم في أمس الحاجة للسكن.

\* تدعيم السياسة السكنية الوطنية ذات الطابع الاجتماعي.

وبخصوص سلبياته:

- التطبيق الميداني لا يخلو من نقائص حيث تسجل حالات تحايل من خلال تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة .

- ضعف التنسيق بين مختلف الهيئات (مثل البلديات، دواوين الترقية، مديريات السكن) فهذا يؤدي أحيانا إلى تكرار الاستفادة أو اقضاء مستحقين فعليين.

- لا تزال بعض المعايير مثل "الدخل" عرضة للتأويل ولا تعكس دائما الوضع الحقيقي للمواطن.

ومنه فإن أحكام المشرع الجزائري بخصوص شرط المستفيد في عقود البيع بالإيجار في محلها حيث الغاية الاجتماعية وتحقيق العدالة، إلا أن نجاحها رهين بتفعيل الرقابة الميدانية وتحيين البيانات وتكثيف التنسيق بين الهيئات لضمان احترام هذه الشروط بشكل فعلي وواقعي<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الشروط الخاصة لعقد البيع بالإيجار

لقد سبق وأن تطرقنا إلى الشروط العامة التي يجب أن تتوفر في عقد البيع بالإيجار إلا أنها غير كافية لإبرامه عقدا صحيحا بل لابد من توافر مجموعة من الشروط الخاصة به وهي

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 24-203 المؤرخ في 25 يونيو 2004 يعدل ويتم المرسوم السابق، ويحدد الشروط والكيفيات الجديدة لاقتناء السكنات في إطار البيع بالإيجار.

الشروط الخاصة بالمستفيد والشروط الخاصة بالمسكن حددها المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المعدل والمتمم فيما يلي:

أولاً- **الشروط الخاصة بالمستفيد:** حتى يستفيد أي شخص من سكن في إطار البيع بالإيجار طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 يجب أن تتوافر فيه مجموعة من الشروط وقد نصت عليها المادة 06 منه والتي نذكرها كما يلي:

- ألا يكون الشخص يملك أو لم يسبق له أن تملك عقاراً ذا استعمال سكني ملكية كاملة.
- لم يستفد من مساعدة مالية مقدمة من قبل الدولة لبناء مسكن أو لشرائه.
- ألا يتجاوز مستوى مداخيله خمسة (05) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون<sup>1</sup>.
- أن يكون سنه في كل الأحوال أقل من 70 سنة عند تاريخ الوفاء بآخر قسط.
- أن يقوم الشخص المستفيد بعد قبول ملفه من طرف المرقى العقاري بتسديد 25% من ثمن المسكن كدفعة أولى.
- أن يكون الشخص المستفيد كامل الأهلية عند إيداع ملف ترشيحه للحصول على سكن في إطار البيع بالإيجار.

تهدف هذه الشروط إلى تمكين الفئات ذات الدخل المحدد من الحصول على سكن دائم، مما يحقق العدالة الاجتماعية ويعتبر تحديد الدخل بما يعادل خمس مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون معياراً مرناً يتماشى مع التغيرات الاقتصادية وأيضاً تهدف هذه الشروط إلى منع الاستفادة المزدوجة أي أكثر من مرة فهي بشكل عام تساهم في تحسين ظروف السكن للفئات المستحقة، لكن يتطلب الأمر متابعة دقيقة لضمان تحقيقها بشكل عادل وفعال.

ثانياً- **الشروط الخاصة بالمسكن:** باعتباره محل عقد البيع بالإيجار تشترط فيه شروط خاصة نصت عليها المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المعدل والمتمم والمتمثلة في:

1- أن يكون المسكن منجزاً بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى: وهو ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم رقم 35/03 المعدل والمتمم للمادة 04 من المرسوم رقم

<sup>1</sup> لقد تم تعديل هذا الشرط بمقتضى نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 432/12 المؤرخ في: 25/12/2012 المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج. ر. عدد 71 والمعدل للمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 سالف الذكر.

105/01 والتي جاء فيها: "تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة بواسطة ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفا"<sup>1</sup>.

فسابقا كان يشترط في المسكن أن ينجز بأموال عمومية أي من ميزانية الدولة والجماعات المحلية، غير أنه تم تعديل ذلك بغرض فسح المجال أمام البنوك لاقتحام تمويل المساكن في إطار البيع بالإيجار وهو ما تم فعلا إذ ظهرت مشاريع في إطار البيع بالإيجار ممولة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

كما أشارت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 أن الوزير المكلف بالسكن يحدد موقع المساكن المخصصة للبيع بالإيجار والمنجزة بأموال عمومية.

3- أن يكون المسكن منجزا في إطار صيغة البيع بالإيجار: إن ما يميز عقد البيع بالإيجار المبرم، وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي 105-01 المعدل والمتمم عن ذلك الذي يبرمه ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI) وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 35/97 فبنسبة للأول هو موضوع الدراسة يتم شراء المساكن المنجزة في إطار عقد البيع بالإيجار، أي أن أول عقد يخضع له شراء هذه المساكن هو عقد البيع بالإيجار، خلافا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 35/97 أي يجب أن يكون المسكن محلا لعقد إيجار قبل أن يكون محلا لعقد البيع بالإيجار<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: إجراءات الإستفادة

تعد صيغة البيع بالإيجار آلية سكنية اجتماعية تهدف إلى تمكين المواطنين من الحصول على سكن لائق بالتقسيم مع إمكانية التملك النهائي بعد فترة محددة، وتشرف على هذه الصيغة الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL).

<sup>1</sup> يوسف محمد، عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 04، جامعة تيارت، 2019، ص 101.

<sup>2</sup> فولان حنان، قاسمي خديجة، مرجع سابق، ص 39.

وحتى تتم الإستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار لا بد من اتباع اجراءات نص عليها المشرع لأجل ابرامه سنحاول دراستها باختصار.

### الفرع الأول: تقديم الطلب ومعالجته

كل شخص يرغب في الاستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار عليه أن يقوم بمجموعة من الإجراءات.

أولاً- تقديم الطلب: الذي يرغب في الاستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار وجب عليه أن يقدم طلبا إلى المرقي العقاري وفقا لنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 01-105 ويكون عبر مرحلتين:

#### 1-المرحلة الإلكترونية: يتم فتح باب التسجيل عبر الموقع الرسمي للوكالة (AADL)

-يقوم المعني بملء استمارة الكترونية تتضمن:  
-الحالة المدنية.

-معلومات الدخل الشهري.

-تصريح بعدم امتلاك سكن أو الإستفادة من دعم سابق.

-يحصل المسجل على ائصال تسجيل الكتروني (يحتفظ به لتتبع الملف).

2-المرحلة الإدارية ( بعد القبول المبدئي): يتم استدعاء المعني بإيداع الملف الورقي الذي يشمل على:

-نسخة من بطاقة الهوية.

-شهادة عمل أو كشف معاش.

-كشف الراتب أو التصريح بالضرائب.

-شهادة عدم الملكية العقارية.

-تصريح شرفي بعدم الإستفادة من دعم سابق.

ثانيا-معالجة الطلب: لمعالجة الطلبات، تنشأ لجان تجتمع فور الإنتهاء من التحقيقات الأولية واستقبال ملفات الطلبات المقبولة مؤقتا عبر المنصة الإلكترونية لدرستها حسب النص الذي

أوضح أن القرارات الصادرة عن اللجان قرارات مؤقتة ولا تعطي الحق في الإستفادة من المسكن إلا بعد التأكد من شروط القابلية<sup>1</sup>.

-وفي حالة ما إذا كانت التحقيقات على مستوى البطاقات الأبجدية أو أي تحقيق يثبت عدم استيفاء شروط القابلية ، توقف عملية معالجة ملف المعني مع إعلامه بذلك عبر المنصة الإلكترونية ودعوته لإرسال طعن مرفق بجميع الوثائق الضرورية عن طريق تحميلها عبر المنصة الإلكترونية المخصصة لذلك من أجل يحدده المرقى العقاري حسب طبيعة الوثائق المطلوبة<sup>2</sup>.

-وتنشأ لجان مختصة لدراسة الطعون تتشكل من أعضاء يتم تعيينهم بموجب مقرر من الوزير المكلف بالسكن وتنتج أشغال هذه اللجان بمحاضر يوقعها جميع أعضائها وتعد القرارات الصادرة منها نهائية وغير قابلة للطعن<sup>3</sup> يبلغ المعني بقبول طلبه أو رفضه مع توضيح الأسباب و المقبولون يستدعون لدفع الشطر الأول من ثمن السكن.

#### الفرع الثاني: تحرير عقد البيع بالإيجار

إن الشكل هو الطريقة التي حددها المشرع للتعبير عن الإرادة بالنسبة للتصرفات الشكلية وإذا ما استلزم المشرع الكتابة الرسمية لانعقاد التصرف القانوني فإنه لا يمكن في هذه الحالة للمتعاقدين تحرير تصرفهم بأنفسهم بل يجب عليهم اللجوء إلى موظف مختص.

-يقوم بإعداد السند الرسمي الذي يتضمن التصرف في الشكل المطلوب فيسمى التصرف الشكلي هنا تصرفا شكليا رسميا، وهذا ما نصت عليه المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 "يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق<sup>4</sup>".  
أنظر الملحق رقم 12-13-14-15-16)

**الموثق:** هو موظف عمومي يكلف بتحرير العقود الرسمية وتوثيق التصرفات القانونية التي يرغب الأطراف في منحها الصيغة الرسمية ويتمتع بصلاحيات قانونية تخوله توثيق العقود المدنية والتجارية، مثل عقود البيع، الهبة، الوصية وغيرها، ويعد العقد المحرر من طرفه حجة

<sup>1</sup> المادة 6 من القرار المؤرخ في 2024/12/26 يحدد شروط معالجة طلبات شراء السكن في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك، الجريدة الرسمية عدد03 الصادرة في 22 جانفي 2025.

<sup>2</sup> المادة 9 من القرار المؤرخ في 2024/12/26.

<sup>3</sup> المادة 10 من نفس القرار السابق.

<sup>4</sup> المادة 17 من القرار المؤرخ 2001/07/23.

قانونية لا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير كما يخضع في ممارسته لمهامه لرقابة وزارة العدل ويلتزم بالحياد والسرية مع احترام القانون والأعراف المهنية<sup>1</sup>.

**التوثيق:** هو عملية قانونية تهدف إلى تحرير العقود والتصرفات القانونية وفقا لإجراءات رسمية محددة يشرف عليها موظف مختص (الموثق) بغرض منح تلك التصرفات القوة الثبوتية الكاملة وجعلها نافذة وقابلة للتنفيذ وبعد التوثيق وسيلة لحماية حقوق الأطراف، وضمان استقرار المعاملات ومنع المنازعات، حيث تكون العقود الموثقة سندات رسمية لا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير<sup>2</sup>، وهذا ما أكد عليه المشرع بموجب قانون التوثيق 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006، يهدف هذا القانون إلى تنظيم مهنة التوثيق بما يتماشى مع التحولات الاقتصادية والاجتماعية وتوفير إطار قانوني أكثر وضوحا وفعالية<sup>3</sup>.

نستنتج من هاته المواد مجتمعة، أن المشرع الجزائري أوجب أن يفرغ عقد البيع بالإيجار في شكل رسمي وفق النموذج الملحق بالقرار المؤرخ في 04/05/2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، بحيث يتضمن مجموعة من البيانات الإلزامية المبينة أسفله.

**أولا-البيانات الخاصة بهوية المتعاقدين:**

أوجب المشرع الجزائري أن يتضمن عقد البيع بالإيجار بمجموعة من البيانات الخاصة بهوية المتعاقدين، حسب النموذج الملحق بالقرار المؤرخ في 04/05/2024 المعدل للقرار المؤرخ في 23/07/2001 المتضمن عقد البيع بالإيجار، وتتمثل فيما يلي:

1-تحديد الأطراف بدقة.

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

3-شرط البيع بالإيجار، خاصة تحديد ثمن المسكن، موضوع العقد ويعتبر الثمن في عقد البيع بالإيجار نهائيا، أي غير قابل للمراجعة خلافا لعقد البناء على التصاميم. إضافة إلى ذكر النسب التي دفعها المستفيد من ثمن السكن، كما يجب تحديد أجل دفع المبلغ المتبقي من الثمن، وكذا غرامات التأخير وجزاء عدم التسديد.

<sup>1</sup> قارة عبد الحميد، الشرح النظري والعملي لقانون التوثيق، دار هومة، الجزائر، سنة 2010، ص 25.

<sup>2</sup> بورزيان عبد القادر، التوثيق في القانون الجزائري، دار الجامعة الجديدة، سنة 2015، ص 18.

<sup>3</sup> القانون 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006. المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 8

مارس 2006.

- 4-تضمين العقد بند ينص على منع المستفيد منعا باتا من تأجير المسكن كلياً أو جزئياً أو استعماله في أي نشاط حر أو تجاري.
- 5-ضرورة الإشارة في العقد إلى طابعه الموقوف، وأنه لا تنتقل ملكية المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار للمستفيد<sup>1</sup>.

### ثانياً- الوثائق المرجعية لعقد البيع بالإيجار:

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

- 1- عقد رسمي يثبت ملكية الأرض الأساسي.
- 2- رخصة البناء والتصاميم الملحقة.
- 3- شهادة المطابقة.
- 4- نظام الملكية المشتركة مطابق للقوانين المعمول بها، والقواعد المطبقة في هذا المجال.
- 5- نسخة مصادق عليها من هوية كل من المستأجر، وممثل الهيئة المتعهدة بالترقية.
- 6- وصل دفع يثبت تسديد الدفع الأولي، من طرف المستأجر المستفيد بما في ذلك وصل الاكتتاب واستكمال ذلك بأي وثيقة مرجعية محتملة<sup>2</sup>.
- 7- ثمن السكن وكيفية دفع الأقساط، فلقد أوجب المشرع الجزائري أن يتضمن عقد البيع بالإيجار ثمن بيع المسكن محل العقد على أن يكون هذا الثمن نهائياً ومحددا بالأرقام والحروف فنجد في العقد قيمة الدفع الأولي، وكذا النسب المتبقية وتواريخ استحقاقه. (أنظر الملحق رقم 03)

### الفرع الثالث: تسجيل عقد البيع بالإيجار

التسجيل عملية جبائية يقوم بها الموثق لحساب الخزينة العمومية ونيابة عن زبائنه فيحصل رسوم التسجيل والطابع منهم ليودعها بصندوق قابض الضرائب المختص إقليمياً في آجال يحددها الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل.

<sup>1</sup> يراجع في ذلك نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بنفس القرار المؤرخ في 2001/07/23.

<sup>2</sup> يراجع في ذلك القرار المؤرخ في 2001/07/23.

تسجل العقود الموثقة التي تم تلخيصها مسبقا في كشوف معدة من طرف المحررين على النسخ الأصلية، ويجب إيداعها لدى مصلحة التسجيل في نفس الوقت الذي تقدم فيه هذه الدفاتر والنسخ الأصلية<sup>1</sup>.

إجراء التسجيل على خلاف ما يعتقده البعض ليس له أي أثر ناقل للملكية، ولا يرتب أي أثر على موضوع الحق إنها وظيفته جبائيه بحتة، وهذا ما نصت عليه المادة.

### الفرع الرابع: شهر عقد البيع بالإيجار

يعد شهر عقد البيع بالإيجار خطوة قانونية أساسية تهدف إلى تثبيت هذا النوع من العقود وإضفاء الحماية القانونية عليها من خلال تسجيله في السجلات العقارية الرسمية ولهذا الإجراء أهمية بالغة باعتبار أن عقد البيع بالإيجار يرتب آثار قانونية تتعلق بنقل الملكية بعد استكمال الأقساط، مما يتطلب اشهاره في المحافظة العقارية، وهذا ما نص عليه القانون رقم 74-75 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري<sup>2</sup>، إلى جانب التنظيمات الخاصة، مثل المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المتعلق بكيفيات اقتناء المساكن في إطار البيع بالإيجار، وعدم شهر عقد البيع بالإيجار يؤدي إلى ضياع حقوق المستفيد إذا لم يسجل العقد رسميا. (أنظر الملحق رقم 21-22-23-24)

وهو عبارة عن نظام قانوني قائم بذاته يتكون من مجموعة من الإجراءات والشكليات التي يتم اتمامها لدى مصلحة عمومية تسمى المحافظة العقارية والذي له دور في إعلام الغير بالوضعية القانونية للعقار<sup>3</sup>.

وفي عقد البيع بالإيجار، كما سبق أن رأينا هو عقد يعلق انتقال الملكية فيه على شرط وهو وفاء المستفيد بجميع اقساط الثمن، ومن ثم فإن ملكية المسكن لا تنتقل إلى المستأجر المستفيد إلا بعد تسديده كامل الأقساط الواجبة، سواء تم ذلك من خلال الآجال المحددة سلفا والمقدرة بخمس وعشرين سنة كحد أقصى، أو قبل حلول موعد استحقاقها<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> حمليل نورة، **عقد البيع بالإيجار**، مجلة الباحث، المجلد 5، العدد 05، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، سنة 2007، ص 179.

<sup>2</sup> الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92 الصادرة بتاريخ 18/11/1975.

<sup>3</sup> إفريك فريدة، مرجع سابق، ص 56.

<sup>4</sup> فولان حنان، قاسمي خديجة، مرجع سابق، ص 47.

وإذا كانت القاعدة في البيع بالإيجار تقضي بنقل ملكية المسكن بمجرد سداد آخر قسط من الثمن، فإن المشرع الجزائري اشترط لنقل الملكية العقارية وجوب شهر التصرف الوارد على عقار لدى المحافظة العقارية فنص المادة في المادة 793 من ق م ج على مايلي: " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري.

والملاحظ أن المحافظ العقاري هو من يتولى مراقبة عملية الشهر العقاري، إذا أعطيت له صلاحيات كبيرة بموجب المادة 105 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76، وهذا يعني أن للمحافظة العقارية سلطة تقديرية واسعة في قبول أو رفض أي وثيقة أو عقد يقدمه الموثق من خلال مراقبة النقاط التالية: تشخيص الأطراف، تعيين العقار وأصل الملكية، وعلى المحافظ العقاري خلال مدة 15 يوم من تاريخ الإيداع أن يبلغ للموقع على التصديق بالرفض أو القبول وبالتالي اجراء عملية الشهر العقاري على الوثيقة المودعة الذي يأخذ تاريخه ابتداء من هذا اليوم لأن تاريخ الشهر العقاري ليس له أثر رجعي ومن ثم فإن انتقال ملكية المسكن محل عقد البيع بالإيجار لا يكون وقت إبرام عقد البيع بالإيجار، ولا وقت تحرير العقد الناقل لملكية هذا المسكن وإنما يكون من تاريخ الشهر العقاري ومن هذا التاريخ تنتقل ملكية المسكن من المؤجر البائع إلى المستأجر المستفيد<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني: آثار عقد البيع بالإيجار

يعتبر عقد البيع بالإيجار من عقود الترقية العقارية التي كرسها المشرع الجزائري، رغم أنه لم ينص عليه ضمن الأحكام القانونية المتعلقة بنشاط الترقية العقارية مثل القانون رقم 04-11 ومع ذلك استحدث هذا النوع من العقود بموجب المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم، مما يسمح للأفراد للحصول على ملكية سكن ونظرا لكونه عقدا مميّزا عن باقي العقود المألوفة علميا وقانونيا، سواء من حيث طبيعته القانونية باعتباره عقدا مركبا، أو من حيث الآثار القانونية التي يترتبها على عاتق المستفيد<sup>2</sup>.

**المطلب الأول: التزامات المرقى العقاري وجزاء الإخلال بها.**

<sup>1</sup> لبيض بوبكر، مرجع سابق، ص 324.

<sup>2</sup> يوسف محمد، مرجع سابق، ص ص 94-114.

يعد المرقي العقاري أحد الأطراف الفاعلة في قطاع العقار وتتمثل مهمته الأساسية في انجاز مشاريع البناء وبيعها للمستفيدين النهائيين، ونظرا للدور المحوري الذي يلعبه في تنظيم السوق العقارية وتحقيق التوازن بين العرض والطلب، فقد أحاطه المشرع بعدة التزامات قانونية تهدف إلى حماية المشترين وضمان جودة واستدامة المشاريع العقارية، وتتنوع التزامات المرقي العقاري ما بين التزامات قانونية وإدارية وتقنية ومالية، تبدأ من الحصول على التراخيص والتصاريح اللازمة، مروراً باحترام المعايير الفنية للبناء، وانتهاءً بتسليم الوحدات وفق المواصفات المتفق عليها، كما يلتزم بإعلام الزبائن بكل ما يتعلق بالعقار المعروض للبيع وضمان حقوقهم التعاقدية ولتمكين المستأجر المستفيد من الانتفاع بالمسكن وقبل انتقال الملكية إليه، هناك مجموعة من ..... في عقد البيع بالإيجار.

### الفرع الأول: الالتزام بالتسليم

إن أول التزامات المؤجر (المرقي العقاري) هو تسليمه العين المؤجرة (المسكن) وتظهر أهمية التسليم في كونه أول خطوة على طريق انتفاع المستأجر المستفيد بالعين المؤجرة والالتزام بالتسليم التزام مركب يشمل عدة عناصر المتمثلة في زمان ومكان ونفقات التسليم<sup>1</sup>. ويمكن تعريف التسليم بأنه الإجراء الذي يقصد به تمكين المشتري من الشيء المبيع، حيث يستطيع أن يباشر عليه سلطاته دون أن يمنعه من ذلك عائق، إلا أن المادة 367 من ق.م.ج تنص: "يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسليماً مادياً مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع". ويشترط بالنسبة للمرقي العقاري بتسليم المسكن في المكان والزمان المتفق عليه ويتم اثباته بمحضر تسليم يوقعها الطرفان ومكان التسليم يخضع للاتفاق والأصل يكون بمقر الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن أو إحدى الوكالات التابعة لها أو مكانا وجود السكن. وبالنسبة لزمان التسليم يكون بعد تسديد المساهمة الأولية المقدرة بـ 25% من ثمن المسكن<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: الالتزام بنقل الملكية

<sup>1</sup> قرآشي نورية، الطبيعة القانونية لعقد البيع الإيجاري وأثاره في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، السنة الجامعية 2015-2016، ص 80.

<sup>2</sup> فولان حنان، قاسمي خدوجة، مرجع سابق، ص 49.

إن البيع بالإيجار يرتب على المرقى التزام بنقل الملكية، ويعتبر هذا الالتزام عنصر مهم في العقد. وبما أن هذا النوع من البيوع يرد على عقار فإنه لا ينعقد انعقاداً صحيحاً إلا إذا استوفى ركن الشكالية الذي سبق وأن تعرضنا له فنقل الملكية لا يتم إلا بإجراء التسجيل وشهره في مجموعة البطاقات العقارية ليرتب أثره العيني<sup>1</sup>.

وتنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 "تنتقل ملكية السكن المعني وفقاً للقواعد المعمول بها بعد تسديد المسكن بكامله". ويترتب على ذلك أنه لا يجوز للمستفيد التنازل قبل أن تنتقل إليه الملكية بصفة شرعية<sup>2</sup>.

غير أن الإشكال يثور بصدد كيفية انتقال الملكية فقد نص المشرع الجزائري على إجراء يتم به انتقال الملكية إلى المستفيد، وذلك في نص المادة 11 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار 2001/07/23 كما يلي: "تنتقل ملكية موضوع هذا العقد الخاص بالبيع بالإيجار بعدما يستوفي المستفيد بكامله، تنتقل ملكية السكن بعقد رسمي محرر أمام موثق ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار لدى الإدارة المعنية وفق التشريع المعمول به"<sup>3</sup>.

فانتقال الملكية يتم بعد دفع كامل أقساط الثمن، ويتم بموجب عقد رسمي آخر غير البيع بالإيجار، وهو أمر لا يستساغ لا من الناحية القانونية ولا المنطقية لأن عقد البيع بالإيجار هو عقد قائم بذاته ولا يحتاج إلى عقد آخر كل ما في الأمر أن انتقال الملكية موقوف على دفع كامل الأقساط، وتنتقل إلى المستفيد بموجب عقد البيع بالإيجار وليس عقد آخر<sup>4</sup>.

وينص القانون المدني الجزائري في المادة 793 على أن: "لا تنتقل الملكية بين المتعاقدين إلا إذا وقع التراضي على الشيء والثمن وتوفرت الشروط القانونية لنقل الملكية مع مراعاة ما يقتضيه القانون بالنسبة إلى العقارات، والعقارات بالتخصيص<sup>5</sup>"، ومفاده أن انتقال الملكية لا يتم بمجرد التراضي بل يتطلب توافر الشروط القانونية، لاسيما في العقارات مثل الشكل الرسمي والشهر العقاري ويعزز هذا الحكم ما ورد في المادة 795 من نفس القانون التي

<sup>1</sup> شرشاري فاطنة، النظام القانوني لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، مذكرة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور بالجلفة، السنة الجامعية 2014-2015، ص 53.

<sup>2</sup> المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01.

<sup>3</sup> المادة 11 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04. الذي يعدل القرار المؤرخ في 2001/07/23.

<sup>4</sup> فولان حنان، قاسمي خدوجة، مرجع سابق، ص 51.

تنص على أن: " في بيع العقار أو الحقوق العينية العقارية، لا تنتقل الملكية أو الحقوق العينية الأخرى إلا إذا تم شهر العقد طبقاً للتشريع المعمول به وفي عقد البيع بالإيجار رغم أن المستأجر يكون قد دفع كامل الأقساط واستوفى التزاماته، فإن الملكية لا تنتقل إليه إلا بإبرام عقد بيع نهائي مشهر"<sup>1</sup>.

والملكية تنتقل للمشتري مقيدة ببعض الشروط تتمثل فيما يلي:

- شرط الاحتفاظ بالملكية: حيث يضمن هذا الشرط للبائع المؤجر كاملاً إمكانية الاحتفاظ بالمسكن إلى غاية تسديد الثمن كاملاً من طرف المستأجر. كما لشرط الاحتفاظ بالملكية دوراً تأمينياً، فهو يعد كضمان عيني يكفل للبائع المؤجر إمكانية الاحتفاظ بملكية المسكن إلى غاية تسديد المشتري المستأجر كامل الثمن رغم انتقاعه به فور إبرام عقد البيع بالإيجار.

كما يمنع القيام بأي تصرف سواء بالبيع أو الهبة والتنازل ومن جهة أخرى يجنب البائع المؤجر خطر إفلاس أو اعتبار المستأجر المشتري ويحفظ حقه في مواجهة الغير<sup>2</sup>. كذلك الشرط الجزائي في عقد البيع بالإيجار ويعرف بأنه التعويض المسبق الذي يتفق عليه المتعاقدان إما في العقد أو في اتفاق لاحق. " فيتم الاتفاق مسبقاً على مقدار التعويض المستحق للدائن في حالة ما إذا لم يتم المدين بتتفيذ التزامه أو تأخر في تتفذه"<sup>3</sup>.

كما نص عليه المشرع الجزائري في عقد البيع بالإيجار في المادة السابعة من القرار المؤرخ في 2004/05/04 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار تنص: يتعهد المستأجر المستفيد بتسديد منظم لكل قسط خلال الأيام الخمسة عشرة الأولى من الشهر حسب الرزنامة المتفق عليها وكل تأخر في الدفع يفوق مدة شهر. يعرض المستأجر المستفيد إلى دفع غرامة 2% عن كل شهر من التأخر.

### الفرع الثالث: الالتزام بضمان العيوب الخفية وضمان التعرض والاستحقاق

<sup>2</sup> فولان حنان، قاسمي خديجة، مرجع سابق، ص 55.

<sup>3</sup> المادة 183 من القانون المدني.

إن البيع بالإيجار على غرار البيع العادي يلزم البائع بأن يقدم للمشتري مجموعة من الضمانات منها ما هو عادي معروف في جميع البيوع، ومنها ما هو خاص ينفرد به عقد البيع بالإيجار.

سنعالج في هذا الفرع ضمان العيوب الخفية وضمن التعرض والاستحقاق تبعاً.

### أولاً: التزام بضمان العيوب الخفية

يكون البائع ملزماً بالضمان إذا لم يتوفر في المبيع وقت التسليم الصفات التي كفل للمشتري وجودها فيه، أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته أو من نفعه بحسب الغاية المقصودة منه<sup>1</sup>.

ومتى يوجب الضمان يجب أن تتوافر في العيب أربعة شروط وهي:

1- أن يكون العيب مؤثراً: ومعنى هذا أن ينقص العيب إما من قيمته أو من نفع المبيع بحسب الغاية المقصودة منه.

2- يجب أن يكون العيب قديماً: والمقصود أن يكون العيب موجوداً في المبيع وقت تسلمه من البائع.

3- يجب أن يكون البيع خفياً، فإذا كان العيب ظاهراً وقت تسلمه من المشتري ولم يعترض عليه فلا يضمنه البائع ويكون العيب خفياً في الحالتين الآتيتين:

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

ب- إذا كان المشتري بعد أن أثبت البائع بأن العيب كان يستطاع تثبيته بالفحص، أثبت هو من جهة أحد الأمرين إما أن يكون قد أكد له خلو المبيع من العيوب، وإما أن البائع قد تعمد إخفاء هذا العيب غشاً منه.

4- أن يكون العيب غير معلوم للمشتري، فإذا علم المشتري بالعيب فسكوته عليه يعتبر رضا به، ويعتبر تنازلاً منه عن حقه في الرجوع بالضمان على البائع<sup>2</sup>.

### ثانياً: الالتزام بضمان عدم التعرض والاستحقاق

<sup>1</sup> فولان حنان، قاسمي خدوجة، مرجع سابق، ص ص 59-60.

<sup>2</sup> فولان حنان، قاسمي خدوجة، مرجع سابق، ص ص 59-60.

إن الالتزام الأصلي الذي يقع على عاتق المرقى العقاري في إطار التزامه بالضمان هو الالتزام بعدم التعرض وإذا أخل بالتزامه هذا جاء دور التزامه بضمان الاستحقاق.

**1-ضمان عدم التعرض:** التعرض الذي يضمنه المرقى العقاري ينقسم بحسب طبيعته إلى تعرض مادي وآخر قانوني، وبحسب مصدره إلى تعرض يأتي من المرقى ذاته وهو ما يسمى بالتعرض الشخصي وآخر يصدر عن غير المؤجر (المرقى العقاري) ويسمى التعرض الصادر عن الغير<sup>1</sup>.

أ-ضمان المرقى العقاري لتعرضه الشخصي:

لما كان المرقى العقاري ملزماً بأن يدفع عن المستأجر المستفيد بغرض الغير له في الانتفاع بالمسكن فمن باب أولى عليه أن يمتنع من أن يتعرض شخصياً للمستأجر المستفيد تطبيقاً لقاعدة من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض ويضمن المرقى العقاري كل من التعرض المادي والقانوني.

التعرض القانوني: هو ادعاء المؤجر حقاً على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر في الانتفاع بها، وذلك بأن تحول دون انتفاعه، أو ينقص من هذا الانتفاع<sup>2</sup>.

أما التعرض المادي: فهو قيام المرقى العقاري بأي عمل مادي محض يترتب عليه الإخلال بانتفاع المستأجر المستفيد من المسكن، دون أن يستند في ذلك إلى حق يديعه:

من هذا التعريف يظهر لنا أنه ليس كل تدخل من المرقى العقاري يعتبر تعرضاً للمستأجر وإنما هناك جملة من الشروط لابد توافرها في فعل المرقى وهي كما يلي.

-أن يصدر التعرض فعلاً من قبل المرقى أو تابعيه ولا يكفي مجرد احتمال وقوع التعرض أو التهديد له.

-وضع المرقى العقاري شبابيك حديدية أو خشبية لعدم تمكن اللصوص من سرقة المسكن.

-أن لا يستند المرقى في تعرضه لحق مشروع، فلا يعد تعرض قيام المرقى بفعل تم الاتفاق عليه في العقد.

ب-يلتزم المرقى بضمان التعرض الصادر منه أو من أتباعه سواء كان قانونياً أو مادياً، ولكن بالنسبة للتعرض الصادر من الغير فلا يضمن المرقى العقاري من أعمال هذا الغير سوى ما

<sup>1</sup> إفريك فريدة، مولاي فايزة، مرجع سابق، ص 62.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص ص 70-71.

يعد تعرضاً قانونياً لا مادياً، وحتى يقع هذا النوع من التعرض، فلا بد أن تتوفر فيه بعض الشروط القانونية:

- أن يكون التعرض مبني على سبب قانوني.
- أن يقع التعرض من الغير أي من الأجنبي عن العقد.
- أن يقع التعرض فعلاً، فلا يكفي ادعاء الغير بأنه حق على المسكن الذي استفاد به المستأجر المستفيد، وإنما لابد من وقوع التعرض فعلاً.

**2- ضمان الاستحقاق:** يحتفظ البائع بملكية المبيع حتى سداد آخر قسط من الثمن، والمرقي العقاري يلتزم بالتزام واحد، وهو ضمان التعرض فإن استطاع تنفيذه عينياً بأن نجح في دفع التعرض، فإنه يكون قد أوفى بالتزامه كاملاً. أما إذا لم يتمكن من ذلك بأن استحق محل العقد (المسكن) كلياً أو جزئياً، فإن المرقي العقاري ملزم بالتعويض عن إخلاله بالتزامه، وهو ما يعرف بضمان الاستحقاق<sup>1</sup>.

### الفرع الرابع: جزاء الإخلال بالتزاماته

تسعى التشريعات الجزائرية الحديثة إلى تعزيز الرقابة على نشاط المرقيين العقاريين، وضمان حقوق المستفيدين من السكنات المنجزة بأموال عمومية من خلال تحديث النصوص القانونية وتحديد الجزاءات المناسبة لإخلال المرقي العقاري بالتزاماته.

حيث بموجب القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم هذا النشاط، فهو ينص على مجموعة من الجزاءات التي تفرض على المرقي العقاري في حالة الإخلال بالتزاماته سواء كانت مدنية أو إدارية أو جزائية.

### 1- الجزاءات المدنية:

- فسخ العقد من طرف المتعاقد (المشتري) مع المطالبة بالتفويض عن الضرر.
- الانقاص من الثمن إذا تبين أن المواصفات مخالفة لما تم الاتفاق عليه.
- إلزام المرقي بإتمام العمل أو تصحيحه وفقاً للمواصفات المحددة.
- المطالبة بالتعويض عن التأخير في التسليم أو الإخلال بالجودة.

<sup>1</sup> إفريك فريدة، مولاي فايزة، مرجع سابق، ص 72.

2- الجزاءات الإدارية:

- تجسيد المشاريع وفق النشاط لفترة معينة.

- فرض غرامات مالية من قبل السلطات التنظيمية.

- سحب الإعتماد للمرقي العقاري ومنعه من ممارسة النشاط.

3- الجزاءات الجزائية (الجنائية): تطبق هذه الجزاءات في حالة وجود احتيال أو تزوير أو نصب مثل

- بيع عقار غير موجود أو مرخص.

- استلام دفعات مالية دون وجود ضمانات قانونية.

- استعمال مواد مغشوشة أو مخالفة للمعايير.

قد تصل العقوبات إلى السجن والغرامة المالية حسب جسامة الفعل المرتكب.

ومن أبرز الجرائم التي يمكن أن تنسب إلى المرقي العقاري:

النصب والاحتيال ( المادة 372 من ق.م.ج) في حال تسلم مبالغ مالية دون نية التسليم

الفعلي للسكن.

- خيانة الأمانة، عند التصرف في الأموال العمومية أو أقساط المكتتبين في غير ما خصصت له.

- إصدار شيكات بدون رصيد أو تقديم وثائق مضللة في دفتر الشروط أو دفتر المواصفات

- كما يمكن مساءلته وفق القانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية في مواده التي

تفرض عقوبات جزائية على من يشرع في بيع سكنات دون رخصة أو دون احترام دفتر

الشروط. (أنظر الملحق رقم 89-90-91-92)<sup>1</sup>.

المطلب الثاني: التزامات المستفيد وجزاء الإخلال بها

يعد البيع بالإيجار من العقود المركبة التي تجمع بين خصائص عقد الإيجار وعقد البيع،

حيث يلتزم المؤجر بتمكين المستفيد من الانتفاع بالعمل مقابل أقساط دورية مع منحه خيار

تملكه في نهاية المدة بعد سداد كافة المستحقات ونظرا للطبيعة الخاصة لهذا العقد، فإن

المستفيد وهو الطرف المنتفع من الشيء المؤجر ، يتحمل مجموعة من الالتزامات القانونية

<sup>1</sup> مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، جامعة قسنطينة، 2016، ص

والمالية التي تهدف إلى حفظ حقوق الطرفين، وتشمل هذه الالتزامات المحافظة على العين المؤجرة، سداد الأقساط في مواعيدها والامتناع عن التصرف في الشيء قبل التملك النهائي إلى جانب أي التزامات إضافية يتم النص عليها في العقد.

### الفرع الأول: الالتزام بدفع الأقساط

تعد الالتزامات المالية من أهم الجوانب التي ترتبط بالعقود المدنية والتجارية من أبرز هذه الالتزامات التزام المستفيد (سواء المستفيد كان مقترضا، مؤمنا له، أو مشتريا) بدفع الأقساط المستحقة عليه وفقا للاتفاق، وهذا الالتزام هو جوهر العلاقة التعاقدية ويترتب على الإخلال به آثار قانونية واقتصادية كبيرة. (أنظر الملحق رقم 11).

**أولاً- تعريف القسط:** هو جزء من مبلغ مالي كلي، يتم الاتفاق على دفعه بشكل دوري (شهري، فصلي، سنوي...) وفقا لما نص، سواء كان عقد قرض أو بيع بالتقسيط<sup>1</sup>.

### ثانياً- طبيعته القانونية:

-الالتزام دوري ومستمر يرتبط بفترة زمنية معينة

-شرط جوهري لاستمرار العقد

-يندرج تحت مفهوم الدين المؤجل المتجدد وتطبق عليه أحكام التأخير والإنذار القضائي والفسخ إذا لزم الأمر، يترتب عقد البيع بالإيجار على عاتق المستأجر والمستفيد التزامات ناشئة عن عقدي الإيجار، البيع والتزامات أخرى ناشئة في الملكية المشتركة وجزاء الإخلال بها وهذا ما سنتناوله :

-يلتزم المستأجر المستفيد بدفع الأقساط المتفق عليها في العقد إلى المرقى العقاري، خلال المدة المحددة وبالطريقة المتفق عليها وقبل أن يتجاوز عمره 70 سنة<sup>2</sup>.

-يجب على المستفيد دفع ثمن المسكن كاملا خلال المدة وبالطريقة المتفق عليها، كما أن المشرع لا يشترط أن يدفع الثمن مرة واحدة. وإنما يكون على أقسام مجزأة حسب الاتفاق تبعا لمراحل الأشغال على أن يتم ذلك بالشكل التالي:

<sup>1</sup> عبد الحميد عبد القادر، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، نظرية الالتزام، مصادر الالتزام، دار هومة، الجزائر، طبعة 2007، ص310.

<sup>2</sup> قراشي نورية، مرجع سابق، ص127.

يجب على كل مكتتب لشراء مسكن في إطار صيغة البيع بالإيجار، أن يسدد دفعة أولى نسبتها 38% من ثمن المسكن المحدد في المادة في المادة 5 أعلاه. وذلك في الآجال المحددة ويتم تسديد هذه الدفعة حسب الكيفيات الآتية:

10% من ثمن المسكن عند القبول المؤقت لطلب المكتتب.

7% من ثمن المسكن عند الإنتهاء من أشغال الأساسات.

7% من ثمن المسكن عند الانتهاء من الأشغال الكبرى.

7% من ثمن المسكن عند الانتهاء من جميع الأشغال الثانوية وأشغال الطرق وشبكات تهيئة قطاع الخدمات.

7% من ثمن المسكن عند الإمضاء على عقد البيع بالإيجار وتسليم مفاتيح المسكن<sup>1</sup>.

وفي نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 105-01 "يجب على المستفيد، في جميع الحالات، وأن يدفع مبلغ ثمن المسكن بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى في مدة لا تتجاوز:

- 35 سنة بالنسبة للمستفيد الذي يتراوح مجموع دخله ودخل زوجه الشهري الصافي المتراكمين بين مبلغ يفوق 24000 دج ويقل أو يساوي 04 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

- 30 سنة بالنسبة للمستفيد الذي يبلغ مجموع دخله ودخل زوجه الشهري الصافي المتراكمين مبلغ يفوق 04 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

25 سنة، بالنسبة للمستفيدين المسجلين خلال سنتي 2001-2002 المؤهلين للاستفادة من مسكن الدين ثم تحيين ملفاتهم خلال سنة 2013<sup>2</sup>.

- وفي نص المادة 09 من نفس المرسوم: يجب أن يسدد المستفيد مبلغ آخر قسط شهري من ثمن بيع المسكن في كل الحالات، قبل أن يتجاوز سنة 70 سنة<sup>3</sup>.

## الفرع الثاني: الالتزام بأحكام الملكية المشتركة

<sup>1</sup> المادة 7 من المرسوم التنفيذي 105-01 المؤرخ في 23 أبريل 2001.

<sup>2</sup> المادة 8 من المرسوم التنفيذي 105-01 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 24-203.

<sup>3</sup> المادة 09 من المرسوم التنفيذي 105-01 المؤرخ في 23 أبريل 2001.

تعتبر الملكية المشتركة احدى صور الملكية العقارية، وتتص في المادة 13 من المرسوم التنفيذي 01-105 على: "يخضع المستفيدون من البيع بالإيجار لقواعد الملكية المشتركة كما هي محددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما<sup>1</sup>.

لقد جاء تعريف الملكية المشتركة في التشريع الجزائري المادة 743 من القانون المدني، حيث نصت على مايلي: "الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة."

وتشتمل الملكية المشتركة على أجزاء خاصة عددها المشرع بموجب المرسوم السابق: "هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية والمخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له"

ولقد صنف المشرع الأجزاء المشتركة من الصنف الأول: وهي المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك نذكر بعضها:

- كل الأرض المشيد عليها مجموع العقار والأرض التابعة له كالحظيرة والحديقة.
- الساحات وطرق المرور.
- قنوات صرف المياه وقنوات وأنابيب الماء والغاز والكهرباء<sup>2</sup>.

وأما الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني: هي الأجزاء المخصصة لاستعمال الذين يشغلون بناية واحدة وتشمل:

- \*الأسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف.
  - \*زخارف الواجهات وكذلك الشرفات والمقصورات والسطوح.
  - \*المحلات والمساحات والارتفاعات المشتركة والأبواب و ممرات الدخول.... وغيرها.
- والأجزاء المشتركة من الصنف الثالث تقتصر على المصاعد والآلات الخاصة بها وأقفاص المصاعد الموجودة في العمارات.

### الفرع الثالث: جزاء الإخلال بالتزاماته.

<sup>1</sup> المادة 13 من المرسوم التنفيذي 01-105 السالف الذكر.

<sup>2</sup> المادة 743 من القانون المدني الجزائري، الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية رقم 78 من سنة 1975.

إخلال المستفيد لالتزامه التعاقدى وعدم دفعه ثلاث (03) أقساط شهرية متتالية المحددة في عقد البيع بالإيجار. يوجه له المرقى العقاري اذار واحد برسالة موسى عليها مع اشعار بالاستلام أو بأية وسيلة أخرى قانونية كالمحاضر المحررة من طرف المحضرين القضائيين ويحق له أن يفسخ عقد البيع بالإيجار وعلى مسؤولية المستفيد نفسه باستعمال طريق الدعوى القضائية وطرده من المسكن أن ثبت وضعه بيده لشغله<sup>1</sup>.

وأن الحكم الذي يصدره القاضي في الدعوى وحده، من يخول للمرقى العقاري الحق في انهاء العلاقة التعاقدية، ولا يمكن أن يصدر أن يصدر فسخ عقد البيع بالإيجار بالإرادة المنفردة للمرقى العقاري.

وعلى هذا الأخير أن يرجع الأقساط المالية التي يكون المستفيد قد سددها لفائدته بعد خصم نفقات الإصلاح المحتملة التي تكون قد لحقت بالمحل المعد للسكن من أضرار وكذا الخصم الأقسام التي تخلف المستفيد عن دفعها.

-استرداد الأصل المؤجر نجد العقد ينص على أن المؤجر يحتفظ بملكية الأصل لحين سداد جميع الأقساط، ومنه في حالة الإخلال يحق له استرداده.

-المطالبة بالتعويض: حيث يطالب المؤجر بتعويض الأضرار الناتجة عن الإخلال.  
-سقوط حق التملك للمسكن.

-جزاءات مالية يتضمنها العقد (غرامات، تأخير).

-الفسخ القضائي للعقد: وفقا للمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01"يترتب على عدم

احترام المستفيد احدى التزاماته التعاقدية المحددة بموجب عقد البيع بالإيجار وعدم تسديد 03 أقساط شهرية متتالية بعد اذار واحد بموجب رسالة موسى عليها موجهة إلى المعني مع اشعار بالاستلام أو بأي وسيلة اخطار قانونية أخرى، فسخ عقد البيع بالإيجار على مسؤوليته<sup>2</sup>.

-الزيادة في مبلغ القسط الشهري: تنص المادة 12 من نفس المرسوم: 105-01. يترتب على عدم تسديد المستفيد لكل قسط شهري خلال الآجال المحددة حسب الرزنامة المتفق عليها توقيع غرامة نسبة 5% على كل قسط شهري وعلى التكاليف والأعباء المرتبطة بتسيير الأجزاء

<sup>1</sup> مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، طبعة خامسة فريدة، دار لايمية للنشر والتوزيع، القليعة، تيبازة، الجزائر، 2025، ص 176.

<sup>2</sup> المادة 12 من المرسوم التنفيذي السابق.

المشتركة كذلك في نفس المادة تنص: على أنه يفسخ العقد لصالح المرقي العقاري ويحق رفع دعوى قضائية لطرد المستفيد من المسكن<sup>1</sup>.

-الشرط الجزائي (غرامة التأخير): تضمن نفس المرسوم التنفيذي في مادته 11 بأنه يعد تسديد المستفيد، الدفعة الأولى من السنة المالية المقررة في هذا المرسوم ب38% المحددة بالمادة 07 يعدله المرقي العقاري عقد بيع بالإيجار يحدد فيه رزمة الأقساط المالية التي ينبغي الوفاء بها تحت غرامة تأخيره تقدر نسبة 5% عن كل قسط شهري<sup>2</sup>.

-الرقابة القضائية على الشرط الجزائي: القاضي هو صاحب السلطة في تعديل الشرط<sup>3</sup>. إن القضاء الجزائري لاسيما القضاء الإداري، قد أكد من خلال أحكامه ومبادئه على مشروعية فسخ عقد البيع بالإيجار من طرف الجهة المالكة (كالوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره)، في حال إخلال المستفيد بالتزاماته الجوهرية، كالتوقف عن دفع الأقساط أو مخالفة شروط الإستفادة.

ويستند ذلك إلى كون العقد الإداري يمنح فيه للإدارة سلطة تقديرية لممارسة فسخ العقد دون الحاجة إلى حكم قضائي مسبق، متى توفر الإعذار وثبت الإخلال الفعلي<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي السابق.

<sup>2</sup> المادة 07 من المرسوم التنفيذي السابق.

<sup>3</sup> مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 175.

<sup>4</sup> بوشنافة عبد القادر، النظام القانوني للبيع بالإيجار في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، سنة 2019، ص 132.

### خلاصة الفصل

ونخلص في هذا الفصل إلى أن عقد البيع بالإيجار ذو طابع مزدوج جمع بين الإيجار المؤقت والبيع المؤجر ويختلف البيع التقليدي من حيث الطبيعة الزمنية فهو يبدأ كعقد إيجار ويمتد حتى ينتهي بنقل ملكية ويشترط توافر الأركان العامة للعقود ( الرضا، المحل، السبب) إضافة إلى الشكلية والشروط الخاصة كما لانتظام في دفع الأقساط .

ولقد ركز في هذا الفصل على الآثار المترتبة عن هذا العقد بالنسبة لكلا طرفيه (المستفيد) الذي يتمتع بحق الانتفاع الكامل بالسكن خلال فترة الإيجار وتنتقل إليه الملكية بعد دفع كامل الأقساط ، والطرف الثاني الدولة وهي الجهة المالكة حين تلتزم بضمان جودة السكن وتوفير وثائق الملكية بعد انتهاء مدة العقد مع امكانية فسخ العقد في حالة الإخلال بالتزاماتهم.

الختامة

يمكن اعتبار البيع بالإيجار للسكنات المنجزة بأموال عمومية، الحل الأمثل للتخفيف من حدة أزمة السكن وخاصة بعد فشل العديد من الصيغ الأخرى في توفير سكن لائق للمواطن البسيط، لأن هذه الصيغة تجمع بين الإيجار والتملك التدريجي الذي يراعي القدرة الشرائية للمواطن ويضمن تمويل المشاريع العقارية لأن السكنات منجزة بأموال عمومية.

إذن الشروط الخاصة التي تنظم هذا العقد تجعل منه عقدا مميزا عن باقي العقود، سواء كان ذلك بالنظر إلى طبيعته القانونية باعتباره عقد مركب أو بالنظر إلى الآثار القانونية التي يترتبها على عاتق المستفيد، لأن هذه الصيغة تجمع بين الإيجار والبيع كما سبق بيانه، و تخضع لشروط قانونية و تولد التزامات بين الدولة والمواطن، رغم تقييم البعض بنجاح هذه الصيغة إلا أنها لم تخلو من نقائص قانونية وإدارية وتنظيمية، مما يستدعي مراجعة وإصلاحات وتعديلات من أجل تحقيق الأهداف المرجوة منها، فمن خلال البحث والتحليل توصلنا لنتائج التالية:

- غموض بعض الأحكام المتعلقة بالوفاء، التنازل والالتزامات في هذه الحالات.  
- الاجحاف في حق المستفيد الذي يتعرض لفسخ عقده بمجرد تخلفه عن دفع قسطين متتالين، على الرغم من التزامه بذلك لمدة طويلة وهذا بالنظر لطول مدة العقد البيع بالإيجار الذي قد يمتد لمدة 25 سنة.

- التأخر في إنجاز السكنات وتسليمها الذي يؤثر سلبا على حياة المواطن المستفيد.  
- عدم وجود آلية تلقائية لتحويل عقد الإيجار إلى عقد نهائي.  
- ضعف الوعي القانوني لدى المستفيدين، خاصة ما تعلق بحقوقهم والتزاماتهم، مما يؤدي إلى نشوب نزاعات.

- نقص في آليات الرقابة والشفافية، وهذا ما ينعكس سلبا على تنفيذ بنود العقد، وبالتالي التأخر في الانجاز، أو بناء سكات غير مطابقة للمواصفات المتفق عليها.  
وانطلاقا ما سبق يمكن تقديم بعض الاقتراحات الآتية:

- 1- إلزامية تحرير عقد بيع نهائي تلقائيا بعد دفع الأقساط دون حاجة لإجراءات إضافية.
- 2- إنشاء هيئة مستقلة للطعن والتظلم في قرارات منح السكنات أو فسخ العقود.
- 3- تكثيف الحملات الإعلامية والتحسيسية لفائدة المواطنين حول طبيعة هذا العقد والتزاماته ومراحله القانونية لتفادي النزاعات وفهمه.
- 4- تنظيم الوضعيات الخاصة كحالات وفاة المستفيد أو العجز عن السداد.

5-رقمنة كامل اجراءات البيع بالإيجار 100% عبر منصة إلكترونية.

وختاماً تبقى هذه الدراسة خطوة متواضعة نحو تناول وتحليل إحدى أهم الصيغ

العقارية المعتمدة ونتمنى أن تكون دعوة للبحث والتعمق في البحث حول هذه الصيغة

السكنية الحديثة وتحسين وتطوير قطاع السكن والإدارات معاً.

المراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المواثيق:

1- الإعلان العالمي لحقوق الإنسان , الصادر بموجب قرار الجمعية العامة رقم 217 د (03) في 10 كانون الأول 1948.

ثانياً: القوانين:

2- القانون رقم 01-02 المؤرخ في 20 جانفي 2001 المتعلق بالإيجار مع الوعد بالبيع، الجريدة الرسمية، العدد 03-الصادرة في 20 يناير. 2001.

3- المادة 17 من القرار المؤرخ في 23/07/2001.

4- قرار مؤرخ في 23 جويلية 2001 يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ج ر، عدد 52 لسنة 2001.

5- لقانون رقم 06-22 المؤرخ في 20 فبراير. 2006.

6- المادة 793 من القانون المدني الجزائري .

7- القانون رقم: 05/07 المؤرخ 13/05/2007 يعدل ويتم الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني.

8- قرار مؤرخ في 23 جويلية 2001 يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ج ر، عدد 52 لسنة 2001.

ثالثاً: المراسيم :

9- المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 23/04/2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجز بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 25، المؤرخة في 29/40/2001.

10- المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 13/04/2003 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخة في 22/01/2003، العدد 04.

11- المرسوم التنفيذي رقم 24-203 المؤرخ في 25 يونيو 2004 يعدل ويتم المرسوم السابق، ويحدد الشروط والكيفيات الجديدة لاقتناء السكنات في إطار البيع بالإيجار.

12- مرسوم تنفيذي رقم 24-203 مؤرخ في 19 ذي الحجة عام 1445 الموافق 25 يونيو سنة 2024، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق

23 أبريل سنة 2001 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر، العدد 43 سنة 2024  
رابعاً: الأوامر:

13- الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن مهنة التوثيق الملغى بموجب قانون 27\_88 مؤرخ في 12 جويلية 1988 الملغى بموجب القانون 06-02 المؤرخ في 2 فبراير 2006 يتضمن تنظيم مهنة الموثق . الجريدة الرسمية العدد 14 لسنة 2006  
14- الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005  
15- الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/07/21 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العامة وتأسيس المحل العقاري الصادر في جر بتاريخ 1975/11/18، عدد 92.  
خامساً: الكتب:

16- بن ناصر عبد القادر، الوجيز في القانون العقاري الجزائري .ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر .سنة 2010.  
17- بوزيان عبد القادر، التوثيق في القانون الجزائري، دار الجامعة الجديدة سنة 2015 .  
18- بوشنافة عبد القادر، النظام القانوني للبيع بالإيجار في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، سنة 2019، ص 132.  
19- زنوش الطاوس، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016.  
20- عبد الحميد عبد القادر، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ، نظرية الالتزام، مصادر الالتزام، دار هومة، الجزائر، طبعة 2007.  
21- عبد المجيد زعلاني، الوجيز في القانون الجزائري (دراسة فقهية). دار برتي للنشر الجزائر. 2013.  
22- علي فيلالي، الالتزامات (النظرية العامة للعقد)، موزم للنشر، بدون طبعة الجزائر، 2001.  
23- قارة عبد الحميد، الشرح النظري والعمل لقانون التوثيق، دار هومة، الجزائر، سنة 2010.  
24- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني ( النظرية العامة للالتزامات)، الجزء (01) العقد والإرادة، سنة 2007.

25-مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، طبعة خامسة مزيدة، دار لايمية للنشر والتوزيع، القليعة- تيبازة، الجزائر، 2025.

### سادسا: المذكرات:

24- مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، جامعة قسنطينة 2016، ص 155-160.

25-إفريك فريدة فازية، عقد بيع بالإيجار، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون الخاص الداخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، السنة الجامعية 2014-2015.

26-بودريالة محمد الصالح، النظام القانوني للبيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر في العلوم القانونية، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، سنة 2018-2019.

27-زنوش الطاوس، البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2010-2011.

28-شرشاري فاطنة، النظام القانوني لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية، مذكرة نهاية دراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة 2014-2005..

29-فولان حنان، قاسمي خدوجة، البيع بالإيجار للسكنات المنجزة بأموال عمومية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، السنة الجامعية 2013-2014.

30-قراشي نورية، الطبيعة القانونية، لعقد البيع الإيجاري وآثاره في القانون المدني الجزائري، مذكرة للحصول على شهادة الماجستير، تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم 200-2006.

### سابعا: المقالات:

30-أشوخ محمد زكرياء، عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري أركان عقد البيع بالإيجار وفقا للمرسوم التنفيذي 01-105.

31-بابو جمال الدين، كريم زينب، الإيجار كآلية جديدة للبيع، عقد البيع بالإيجار كنموذج، مجلة اسم القانون المجلد التاسع، العدد، كلية الحقوق، جامعة سيدي بلعباس، 2019./11/24.

- 32- بوعبد الله نوال، لدعش رحيمة، حماية المستهلك في إطار عقد البيع بالإيجار، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد السادس، جامعة الجلفة، ديسمبر 2021.
- 33- بوعبدالله نوال-لدغش رحمة. مجلة الدراسات والبحوث القانونية، المجلد 7، العدد1(2022)، ص374-387. عقد بيع بالإيجار حماية للمستفيد أ للمتعهد بالترقية العقارية، التزامات المستفيد من السكن.
- 34- حمليل نواره، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، العدد05، 2007.
- 35- فرحات حميد (النظام القانوني لعقد البيع للسكنات بالإيجار طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 105/01) المؤرخ في 23 أبريل 2001، جامعة الجزائر1، كلية الحقوق، سنة 2008، ص218.
- 36- لبيض بوبكر، الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار وأثرها في انتقال الملكية، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة، الجزائر.
- 37- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني (النظرية العامة للالتزامات) الجزء 1 العقد والارادة المنفردة. دار الهدى. عين مليلة. 2004.
- 38- يوسف محمد، البيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد03، العدد04، جامعة مستغانم، 2019/12/30.
- ثامنا: محاضرات:**
- 39- مكيد نعيمة. محاضرة في القانون المدني(مصادر الالتزام). لطلبة السنة الثانية ليسانس حقوق السداسي الثالث، ص 27، سنة 2024/2023.

الملاحق

MINISTERE DES FINANCES  
DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINES NATIONALE  
DIRECTION DES DOMAINES  
DE LA WILAYA D'EL OUED  
INSPECTION DES DOMAINES  
D'EL MEGHAIER

وزارة المالية  
المديرية العامة  
للأمولاك الوطنية  
مديرية أملاك الدولة  
لولاية الوادي  
مفتشية أملاك الدولة  
بالمغرب  
الرقم :

## جدول استهلاك

في إطار المرسوم التنفيذي رقم 01-18 المؤرخ في: 2018/01/04 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 2016/11/30 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الأيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية ته

في إطار المرسوم التنفيذي رقم 211/15 المؤرخ في: 2015/06/11 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في: 2003/08/07 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة ولديوان الترقية والتسيير العقاري المستلمة او الموضوعة حيز الاستغلال قبل 2004/01/01

الإسم :

اللقب :

العنوان: حي 150 سنح

سعر التنازل حسب تقييم أملاك الدولة

مبلغ التخفيض المحتمل لذوي الحقوق (40%)

سعر التنازل النهائي

مبلغ الدفع الأولي (5%)

قيمة الدفع الأولي المسدد

رأس المال الباقي للتسديد المؤقت

مبلغ الدفع الشهري خلال مدة التسديد 20 سنة

تاريخ أول تسديد شهري في الحساب 201-007

تاريخ آخر تسديد شهري

أقساط الدفع الشهرية تدفع لدى مفتشية أملاك الدولة بالمغرب في مدة لا تتجاوز 08 أيام الأولى ابتداء من تاريخ الدفع المحدد

كل تخلف عن الدفع الشهري يقع من طرف الملتزم يعرضه إلى تطبيق أحكام المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 269/03

مدير أملاك الدولة

المؤرخ في 2003/08/07.

710.708.00 دج
دج
710.708.00 دج
35.535.40 دج
35.535.40 دج
675.172.60 دج
3.105.05 دج

الملحق رقم 01: جدول استهلاك

07 NOV 2018

ديوان الترقية والتسيير العقاري

مقرر لجنة التنازل عن الأملاك العقارية رقم : (546) المؤرخ في :

إن رئيس لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري:

بمقتضى: المرسوم التنفيذي رقم: 03-269 المؤرخ في: 07 أوت 2003 المعدل والمتمم بالرسوم 15-211 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل الفاتح جانفي 2004. بمقتضى: المرسوم التنفيذي رقم: 16-310 المؤرخ في: 30 نوفمبر 2016 المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 18-01 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري. بمقتضى: القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 14 ماي 2013 المعدل للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 27 جانفي 2004 المحدد لمعايير تحديد القيمة التجارية للأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل الفاتح جانفي 2004. بناء على: المقرر رقم 398 المؤرخ في 12 أبريل 2017 الصادر عن وزارة السكن والعمران والمدينة والمتضمن تعيين السيد: أحمد غالب مديرا عاما بالنيابة لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية الوادي. بناء على: المقرر رقم 084 المؤرخ في 23 ماي 2017 المتضمن تعيين السيد: الزيوش عزالدين رئيس لجنة الديوان المكلفة بدراسة طلبات الشراء والفصل فيها.

بناء على: مقرر نقل حق الإيجار رقم: 543 المؤرخ في: 2018/04/22

بناء على: محضر اجتماع لجنة الديوان بتاريخ: 2018/10/17

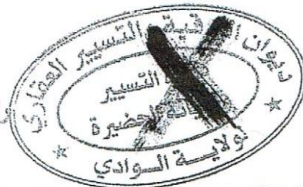
بإقتضاء:

- المادة 01 : قبل الطلب المقدم من طرف السيدة) : لاكتساب المحل  
ذو الاستعمال: سكني رقم: 55 عمارة : 100 الكائن بحي : 150 مسكن بلدية المغير
- المادة 02 : حددت قيمة الملك السالف الذكر والذي يحتوي على محتوى شامل ومدقق للملك العقاري كما هو مبين في بطاقة التقييم بـ : 710.708,00 دينار جزائري وفقا للتقييم المعد من طرف أملاك الدولة .
- المادة 03 : يتم دفع سعر التنازل لدى رئيس مفتشية أملاك الدولة المغير دون أي تخفيض من ثمن التنازل طبقا لنص المادة 05 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي 16-310 .
- المادة 04 : تطبيقا لأحكام الأمر رقم 03-12 المؤرخ في 26 أوت 2003 يستلزم على المترشح للاكتساب عندما يصبح مالكا، القيام باكتتاب عقد تأمين لضمان الملك العقاري المكتسب من أضرار الكوارث الطبيعية .
- المادة 05 : يكلف السادة مدير أملاك الدولة للولاية والمحاسب العمومي المعني كل فيما يخصه بتنفيذ هذا المقرر.

ع/ المدير العام

رئيس اللجنة

رئيس دائرة تسيير وخدمات المنطقة



الملحق رقم 02: مقرر لجنة التنازل عن الأملاك العقارية

## تصريح شرفي

أنا الممضي (ة) أسفله : (اللقب) : ..... (الإسم) :  
المولود في : ..... ب : ..... ولاية :  
المترشح لإكتساب المحل ، ذو الإستعمال (1) .....  
تابع ل : .....  
الكائن ب: (2) .....

بعد الإطلاع على الأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بشروط و كفيات الاكتساب .

أصرح شرفيا أنني لم أكتسب ملك عقاري في إطار القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981  
الملغى ، المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي .

حرر بـ : ..... في .....

الإمضاء (3)

- 
- 
- (1) - وضع الإستعمال : سكني ، تجاري ، حرفي أو مهني .
  - (2) - العنوان الكامل : الشارع ، البلدية ، الدائرة ، الولاية .
  - (3) - المصادقة على الإمضاء .

الملحق رقم 03: تصريح شرفي

## التزام بالشراء

أنا الممضي أسفله السيد (ة) ، (الأنسة ) (1) :  
 المولود (ة) في ..... بـ ..... ولاية .....  
 الساكن في :  
 المتصرف (2) بإسم :  
 الكائن مقرها بـ : ولاية .....  
 مترشح لإكتساب المحل ذو إستعمال سكني ، تجاري ، حرفي أو مهني (1)  
 الكائن بـ :  
 و الذي أشغله منذ (3) : ذو مساحة : م<sup>2</sup>  
 أصرح بهذا التعهد : أكتتاب لشروط البيع المبلغة لي عن طريق المقرر رقم :  
 المؤرخ في : الصادر عن :  
 وعليه أتعهد بإكتساب المحل المرغوب فيه و تسديد مبلغ التنازل عنه :  
 نقدا (1)

- عن طريق دفعات ممتدة على فترة : سنة (4)
  - بالإضافة لهذا ، أتعهد بـ :
    - تنفيذ بنود دفتر الشروط الملحق بعقد البيع
    - إحترام نظام الملكية المشتركة
    - عدم القيام بأي معاملــــة تخص المحل المعني قبل إتمام التسديد الكلي لمبلغ التنازل عنه
- من جهة أصرح شرفيا بكوني في وضعية مطابقة للأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بشروط وكيفيات الإكتساب و خصوصا المادة 02 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 2003/08/07 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المسلمة أو الموضوعة حيز الإستعمال قبل الفاتح جانفي 2004  
 حرر في :

الإمضاء مصادق عليه

- 1- أشطب على الخانات الغير ملائمة.
- 2- حدد عنوان الشخص المعنوي المترشح للإكتساب.
- 3- تاريخ إمضاء عقد الإيجار.
- 4- حدد المدة بالأرقام و الحروف.

مستخرج من المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 2003/08/07 المادة 07 : كل إستحقاق شهري لم يتم تسديده شهر بعد إنتهاء الأجل المحدد له ، تضاف له زيادة 0.5 % .  
 في حالة عدم تسديد 06 أشهر متتالية من طرف المكتسب ، تطبق عليه الإجراءات الواردة في التشريع المعمول به في هذا المجال خصوصا إلغاء البيع . في هذه الحالة تعود حقوق الأشهر المدفوعة سابقا للمصلحة المسيرة .

الملحق رقم 04: إلتزام بالشراء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
RÉPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES  
DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINES NATIONALE  
DIRECTION DES DOMAINES  
DE LA WILAYA D'EL OUED  
INSPECTION DES DOMAINES  
D'EL MEGHAIER

وزارة المالية  
المديرية العامة  
للأمولاك الوطنية  
مديرية أملاك الدولة  
لولاية الوادي  
مفتشية أملاك الدولة  
بالمغير

مذكرة رقم :

## مذكرة مصاريف العقد

تتضمن مصاريف عقد التنازل للمحلات ذات الاستعمال السكني

وذلك تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم: 243/08 المؤرخ في: 03/08/2008 الملحق: 76/ البيع:

الحقوق الخاصة بالسيد (ة):

التمن الرئيسي : 710.708.00 دج

العملية الأولى:

من دينار واحد إلى 500.000 دج ————— 03 % = 15.000.00 دج

العملية الثانية:

من 500.001 دج إلى 1.000.000 دج ————— 02 % = 4.214.16 دج

العملية الثالثة:

ما زاد على ذلك ————— 01 % = 0.00 دج

المبلغ الإجمالي : 19.214.16 دج

المغير في : 14 NOV 2019  
رئيس مفتشية أملاك الدولة



حجم رقم : 84  
صفحة رقم : 40  
وصل رقم : 01  
بتاريخ :

الملحق رقم 05: مذكرة مصاريف العقد

## المرقعي العقاري

الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين المحضرين بولاية الوادي

## دفتر الشروط

النخاص بانترشح للاستفادة من سكن في مشروع 40 سكن ترقوي مدعم بلدية المغير

بين السيد / مدير الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين المحضرين

بالوادي

من جهة

وليس:

ب:

بين:

السيد:

المولود بتاريخ:

ب:

العامل لبطاقة إثبات الهوية ( ) رقم: الصادرة بتاريخ:

ولاية:

عن دائرة:

العنوان:

رقم الهاتف:

المرشح للاستفادة من سكن ترقوي مدعم

من جهة أخرى

وقد تم الاتفاق على ما يلي

رقم المسكن:

\* عدد ثمن المسكن الكلي بتاريخ:

محضر رقم:

\* وتم التسليم بتاريخ:

إطار خاص  
بالمرقعي العقاري

**البند الأول: موضوع دفتر الشروط**

يهدف دفتر الشروط هذا إلى تحديد الموصفات التقنية والشروط المالية المطبقة في اقتناء السكن الترقوي المدعم من جهة، وتبيان واجبات و حقوق المترشح للاستفادة من هذا السكن اتجاه المرقي العقاري من جهة أخرى.

**البند الثاني: مواصفات السكن**

- المشروع: 40 سكن ترقوي مدعم.
- الموقع: بلدية المغير.
- نوع السكن: سكن فردي (F03).
- الساحة المغطاة: 88.41 م<sup>2</sup>.
- مساحة الحصة: (14x13) = 182 م<sup>2</sup>.
- ❖ يتكون السكن من الفضاءات التالية:
- قاعة جلوس، غرفتين (02)، مطبخ، بهو، حمام، مرحاض، مكان المر، فناء امامي، فناء خلفي.
- التوصيلات بالشبكات الخارجية من كهرباء ومياه الصرف الصحي والمياه الصالحة للشرب تتم من طرف المستفيد وفق التنظيمات السارية المفعول.

**البند الثالث: قيمة السكن وكيفية التسديد**

	واجهتين		واجهة		شمن البيع بكل الرسوم د.ج
	3,450,000.00		3,350,000.00		
	في حالة مساهمة الدولة		في حالة مساهمة الدولة		مساهمة الدولة د.ج
	400,000.00	700,000.00	400,000.00	700,000.00	
وعد التسديد	3,050,000.00	2,750,000.00	2,950,000.00	2,650,000.00	مساهمة المستفيد د.ج
تسدد خلال ثمانية (08) أيام من صدور القائمة	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00	الدفعة 1
تسدد خلال 30 يوما من استحقاق الدفعة 1	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	الدفعة 2
تسدد خلال 90 يوما من استحقاق الدفعة 2	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	الدفعة 3
تسدد خلال 90 يوما من استحقاق الدفعة 3	210,000.00	210,000.00	180,000.00	180,000.00	الدفعة 4
تسدد خلال 90 يوما من استحقاق الدفعة السابقة	170,000.00	170,000.00	160,000.00	160,000.00	من الدفعة 5 إلى الدفعة 11
تسدد بعد صدور قرار الاستفادة من طرف CN	300,000.00	0.00	300,000.00	0.00	الدفعة 12

- كل تأخر في تسديد المترشح للدفعات المستحقة بعد 08 أيام من حلول آجال الدفع، للوكالت كل الحق في اتخاذ جميع الإجراءات المناسبة.

\* في حالة تسديد الدفعات دفعة واحدة يستفيد المترشح من الأولوية في اختيار الحصة وذلك قبل تاريخ إجراء عملية القرعة \*

٤ البند الرابع: تعهد والتزام

- يتعهد المترشح بإيداع دفتر الشروط ممضي ومصادق عليه من طرف البلدية مع وصل تسديد الدفعة الأولى المذكورة في البند الثالث، وذلك خلال ثمانية (08) أيام من تاريخ صدور القائمة الاسمية الأولية للمترشحين.
- يتعهد المترشح بتقديم أي وثيقة تطلب منه لتكملة ملف الاستفادة في أجل عشرة (10) أيام
- يتعهد المترشح بتقديم جميع الوثائق اللازمة لإتمام إجراءات عقد الملكية أمام الموثق مع تحمله الأعباء ومصاريف التوثيق.
- يلتزم المستفيد بعدم القيام بأي أشغال في السكن قبل أو بعد استلامه إلا عندما يصبح مالكاً له ملكية تامة.
- يتعهد المترشح بالتقيد ببنسود دفتر الشروط واحترام الأجل المحددة لسدفع المساهمات التي على عاتقه.

٥ البند الخامس: حالات إلغاء دفتر الشروط

❖ يتم إلغاء دفتر الشروط في إحدى الحالات التالية:

- في حالة تقديم أي تصريح خاطئ من المترشح للاستفادة.
- في حالة عدم استكمال ملف الاستفادة أو ملف نقل الملكية لدى الموثق و إمضاء العقد.
- في حالة عدم احترام المترشح للالتزامات المالية المذكورة في البند الثالث وذلك بعد اعداين (02) يبلغان عن طريق المحضر القضائي، مدة كل واحد منهما شهر واحد (01)، مع تحمل المترشح الأعباء و المصاريف.
- في حالة عدم احترام المترشح لما جاء في البند الرابع.
- في حالة انسحاب المترشح وذلك بتقديم طلب خطي ممضي ومصادق عليه من طرف البلدية.
- في حال أعترض المترشح مانع من الموانع التالية:

٦ وفاة المترشح.

- الحكم على المترشح، بعقوبة سالبة للحرية لفترة تفوق المدد المحددة للتسديد.
- فقدان الأهلية للمترشح.

❖ إن إحدى حالات الإلغاء المذكورة أعلاه تقضي المترشح أو المستفيد تلقائياً ويعوض بمترشح ثاني مع تحمله الأعباء والمصاريف المنجزة عن الإلغاء.

❖ لا يمكن استرجاع المبلغ المدفوع إلا من طرف المترشح أو من ينوب عنه قانوناً مع خصم نسبة 03% من المبلغ المدفوع و بعد إتمام إجراءات التعويض.

ملاحظات هامة:

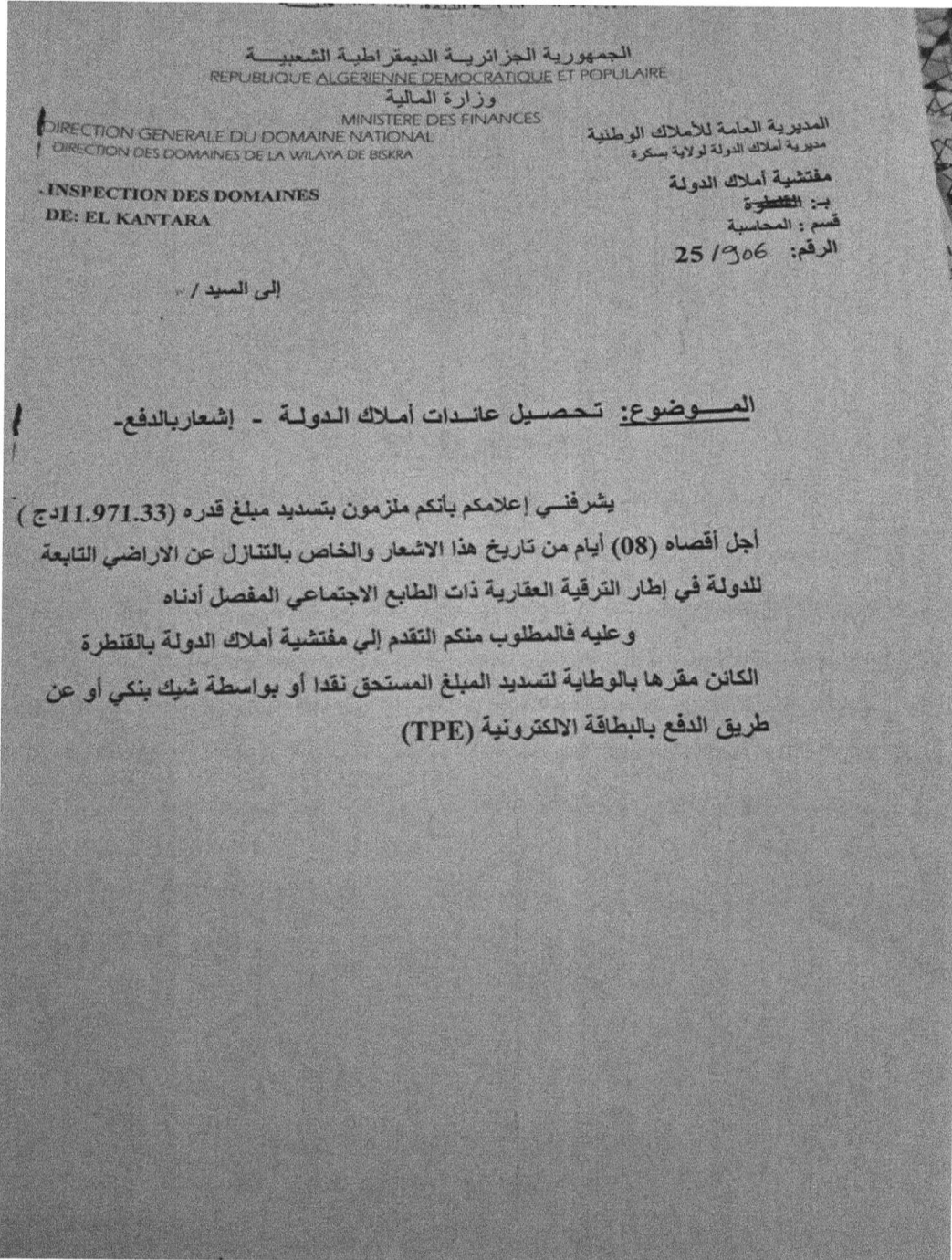
- دفتر الشروط هذا لا يعني الاستفادة من سكن الإبعاد قبول وموافقة الهيئات العمومية المكلفة بتحديد قوائم المستفيدين ووفق ما تمليه القوانين المنظمة لمثل هذه العمليات من الترقية العقارية.
  - يمكن للمرشح التعامل مع أي بنك من أجل الحصول على قرض لتمويل حصته.
  - يتم تحويل ملكية العقار عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار ويجب إعداده في شكل بيع على التصاميم ويكون ذلك أمام موثق.
  - لا يمكن في أي حال من الأحوال تسليم السكن للمستفيد ما لم يسدد جميع المستحقات المالية المترتبة عليه.
  - لا يحق للمستفيد التأخر في استلام السكن عند استدعائه لذلك، وفي حالة عدم الاستجابة يتحمل المستفيد جميع الأعباء والمصاريف.
  - هذا الاتفاق أولي تتم صيغته القانونية وتكتمل أي بند وفق ما تمليه القوانين المنظمة لمثل هذه العمليات من الترقية العقارية.
- يصبح دفتر الشروط غير ملزم في حالة توقيع العقد النهائي أمام الموثق.

قر الإطلاع عليه وقبوله بكل بنوده

مصادقة البلدية

امضاء وبصمة المرشح للاستفادة

مدير الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير  
العقاريين الحضريين بالوادي



الملحق رقم 10: إشعار بالدفع

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES  
DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINES NATIONALE  
DIRECTION DES DOMAINES  
DE LA WILAYA D'EL OUED  
INSPECTION DES DOMAINES  
D'EL MEGHAIER

وزارة المالية  
المديرية العامة  
للأمولاك الوطنية  
مديرية أملاك الدولة  
لولاية الوادي  
مفتشية أملاك الدولة  
بالمغير

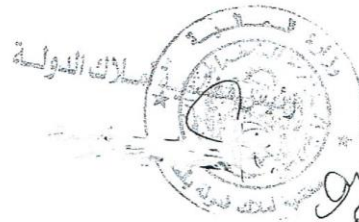
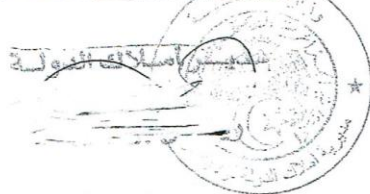
أمر بالدفع

في إطار المرسوم التنفيذي رقم 01-18 المؤرخ في: 2018/01/04 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 2016/11/30 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الأيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية ته في إطار المرسوم التنفيذي رقم: 153/13 المؤرخ في: 2013/04/15 المعدل والمتمم المرسوم للتنفيذي رقم: 269/03 المؤرخ في: 2003/08/07 الذي يحدد شروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولديوان الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير 2004.

- بناء على التزام بالشراء المؤرخ في: 2017/05/03  
فإن السيد (ة):  
ملزم(ة) بدفع مبلغ قدره: 35.535.40 دج.  
إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة بالمغير في الحساب 201-007  
يمثل نسبة 5% من ثمن التنازل المقدرب: 710.708.00 دج  
عن المحل ذو الإستعمال السكني الكائن بحي 150 سكن رقم المغير الوادي

07 أكتوبر 2019

مدير أملاك الدولة لولاية الوادي



1  
ص  
5  
184

الملحق رقم 11: أمر بالدفع

المكتب العمومي للتوثيق والرسالة - سبب - سي

أمام الأستاذ/طلحة محمد غليسي، الموثق بحي المعلمين المغير - ولاية المغير. الممضي أسفله:

«حضر»

الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل - AADL" مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري،

الكائن مقرها بسعيد حمدين./-----

المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12/05/1991 والمقيدة بالفرع المحلي

للمركز الوطني للسجل التجاري لولاية الجزائر بتاريخ 27/09/2007 تحت رقم 00 ب 0014056./-----

رقمها الجبائي رقم 000016001405697، رقم تعريفها الإحصائي: 1402.099216189781./-----

والممثلة في هذا العقد من طرف السيد/صوادية إسماعيل بن خليفة - المولود ب: الوادي (ولاية الوادي)، في

الرابع عشر مارس سنة 2020م تسع مائة وثمانون (14/03/1986) شهادة ميلاده رقم: 01239. من جنسية

جزائرية، الساكن ب: الوادي/ولاية الوادي، والحامل لبطاقة التعريف الوطنية الليومترية رقم: 200480060

، رقم: 109861278012390000. الصادرة عن بلدية الوادي / ولاية الوادي في: 26/09/2016./-----

المعين بصفته مديرا لمشايخ عدل لولاية الوادي بمقتضى قرار صادر عن المدير الجهوي لوكالة عدل لناحية

ورقلة مؤرخ في: 29/07/2020 تحت رقم: 2020/07/29./-----

والمفوض بالتوقيع على العقود من طرف السيد: زيتوني فيصل ابن الطيب، المعين في منصب المكلف

بتسيير مصالح الوكالة بمقتضى قرار صادر من السيد وزير السكن والعمران و المدينة مؤرخ في

18/11/2021 تحت رقم: 157./-----

"المتعهد بالترقية (من جهة)"

السيد/-----

شهادة ميلاده رقم: 01239. من جنسية

الجزائرية، الساكن ب: الوادي/ولاية الوادي، والحامل لبطاقة التعريف الوطنية الليومترية رقم: 200480060

، رقم: 109861278012390000. الصادرة عن بلدية الوادي / ولاية الوادي في: 26/09/2016./-----

"المستأجر المستفيد (من جهة أخرى)"

طلب هذان الطرفان من الموثق الموقع أدناه، أن يستلم منهما الاتفاق الحاصل بينهما بشأن البيع

بالإيجار لمسكن ممول بأموال بالإيجار لمسكن ممول بأموال عمومية في شكل عقد رسمي./-----

وقبل التحرير استعرض طرفا العقد المبينان أعلاه، ما يأتي./-----

- الصفحة الأولى -

المكتب العمومي

للتوثيق بالمغير

لأستاذ:

طلحة محمد غليسي

الرقم: / 2022

بتاريخ: / / 2022

عقد بيع عن طريق الإيجار

من السيد:

الوكالة الوطنية

لتحسين السكن

وتطويره

"عدل - AADL"

إلى السيد:

الملحق رقم 12: عقد بيع عن طريق الإيجار الصفحة الأولى

إنَّ المُلك، موضوع هذا العقد يتمثل في مسكن من صنف (F3) طابق ارضي يحمل رقم: 114./-----  
 حسب مقرر المنح المؤرخ في: 2022/04/07./-----  
 الموجود بمخطط السكنات الخاص بـ: 120 مسكن بصيغة البيع بالإيجار-المغبر بتراب  
 بلديةالمغبر دائرةالمغبر ولايةالمغبر، بمشروع 120 مسكن، يتكون من قاعة استقبال وغرفتين (02) ومطبخ  
 وحمام ومرحاض ويهو، ذو مساحتقدرها سبعون مترا مربعا (70,00 م<sup>2</sup>)، بما في ذلك القطعة الأرضية التي  
 شُيِّدت عليها مساحتها مائتان وخمسون مترمربع (250,00 م<sup>2</sup>) بزيادة أو نقصان في المساحة يقدر بـ: 2%

#### «أصل الملكية»

إنَّ العقار الأرضية التي تم عليها بناء المسكن موضوع هذا العقد هي ملكية المتعهد بالترقية (عدل)  
 بموجب عقد بيع يتضمن التنازل بالمجان عن قطعة أرض المحرر من مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي  
 تحت رقم 2940 من سجلات العقود الإدارية لسنة 2017 مؤرخ 2017/12/25، والمسجل بمفتشية  
 التسجيل و الطابع بالوادي المبلغ معفى قبض بتاريخ: 2018/01/08. تحت رقم: 02، سجل: 04،  
 الصفحة: 02، والمشهور بالمحافظة العقارية بالمغبر بتاريخ: 2018/01/21، مجلد: 406، رقم: 71./-----

#### «الانضمام إلى العقد»

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

تصريح المستأجر المستفيد:-----  
 يصرح المستأجر المستفيد بأنه اطلع على جميع النصوص التشريعية والتنظيمية والوثائق المرجعية المبينة  
 أدناه، ويقبل صراحة الشروط المنصوص عليها في هذا العقد./-----  
 وبعد ذلك شرع الموثق الموقع أدناه، في تحرير العقد المتضمن للاتفاقيات التي أقرها الطرفان./-----

#### «القوانين و الوثائق التي تحكم العقد و التي صرح الطرفان العلم بها»

يخضع هذا البيع عن طريق الإيجار لأحكام القانون المدني، لاسيما تلك المتعلقة بالعقود، وإلى القانون  
 رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد  
 التي تنظم نشاط الترقية العقارية وجميع نصوصه التطبيقية وإلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105  
 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 المعدل والمتمم المذكور أعلاه، والقرار  
 الوزاري المشترك المؤرخة في 24 رمضان عام 1438 الموافق 19 يونيو سنة 2017 الذي يحدد عناصر  
 حساب كلفة البناء و ثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار، والوثائق المرجعية المبينة أدناه./-----  
 يستند الطرفان في مدى التزاماتهما وحدودها، زيادة على النصوص السالفة الذكر، إلى الوثائق المذكورة  
 أدناه، التي سبق إيداعها في شكل نسخ لدى الموثق الموقع أدناه وهي كالاتي:./-----  
 1- عقد رسمي يثبت ملكية القطعة الأرضية والمذكورة أعلاه في فقرة أصل الملكية./-----

-الصفحة الثانية -

الملحق رقم 13: عقد بيع عن طريق الإيجار الصفحة الثانية

بالترقية./-  
 3- وصلات دفع تثبت الدفع الأولي(25%) من طرف المستأجر المستفيد./-  
 4- بما في ذلك وصل الاكتتاب./-  
 في أول ربيع الثاني عام 1435 الموافق لأول فبراير سنة 2014 يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة في ولايات الجنوب./-

**«البنود التعاقدية المتفق عليها»**

يصرح المتعهد بالترقية العقارية المذكور أعلاه بأنه يضع تحت تصرف المستأجر المستفيد حسب صيغة البيع بالإيجار المسكن المعين أعلاه و يلتزم بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال وكذا تلك الخاصة الواردة في هذا العقد وفي الوثائق المرجعية السالفة الذكر./-

**«مقابل الإيجار»**

المادة الأولى: يحدّد ثمن بيع المسكن موضوع هذا العقد بمليونين ومائة ألف دينار جزائري (2.100.000,00 دج) وهو ثمن قابل للمراجعة وذلك وفق المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 المعدل والمتمم، والقرار الوزاري المشترك المؤرخة في 24 رمضان عام 1438 الموافق 19 يونيو سنة 2017 المذكورين أعلاه./-  
 المادة 2: يصرح المستأجر المستفيد بأنه سدد دفعا يقدر بخمسمائة وخمسة وعشرون ألف دينار جزائري (525.000,00 دج) يمثل 25 % من سعر بيع المسكن وفقاً للمادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 المعدل والمتمم المذكور أعلاه، حسب الكيفيات التالية:./-

التاريخ	رقم الوصل	المبلغ	الإقساط
2020/01/06	322604	دج 210.000,00	الدفعة الأولى 10 %
2022/03/01	366044	دج 105.000,00	الدفعة الثانية 05 %
2022/03/01	366045	دج 105.000,00	الدفعة الثالثة 05 %
2022/03/01	366046	دج 105.000,00	الدفعة الرابعة 05 %

المادة 3: تثبت هذه التسديدات والمبالغ المبينة أعلاه قانونا بوجود وصول بنكية أصلية يسلمها المستأجر المستفيد إلى المتعهد بالترقية العقارية الذي يقوم بتسجيله في محاسبته./-  
 المادة 4: يقدّر المبلغ المتبقي من الثمن الواجب الأداء من طرف المستأجر المستفيد بعد خصم المبلغ المالي للدفع الأولي الشخصي بمليون وخمسمائة وخمسة وسبعين ألف دينار جزائري (1.575.000,00 دج) ./-  
 المادة 5: يحدّد أجل الدفع المتبقي من ثمن بيع المسكن المذكور أعلاه، بعد خصم مبلغ الدفع الأولي الشخصي 25 سنة (300 شهر) ./-  
 وعلى المستفيد أن يدفع شهريا مبلغ مقدر بستة آلاف وثلاثمائة وخمسة وتسعون دينار جزائري ثمانية وثلاثون سنتيما (6.395,38 دج) مع الرسوم والذي يمثل المبلغ المستحق الواجب الأداء./-  
 -الصفحة الثالثة -

الملحق رقم 14: عق د بيع عن طريق الإيجار الصفحة الثالثة

المادة 6: طبقاً لأحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 المعدل والمتمم المذكور أعلاه، يمكن للمستأجر المستفيد إن رغب في ذلك أن يقوم بتسديد قسط شهري أو عدة أقساط شهرية أو مجموع الرصيد الباقي قبل حلول موعد استحقاقه./-  
يتعين على المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة مراجعة رزمة استحقاق الأقساط حسب الدفع المسددة./-

المادة 7: يتعهد المستأجر المستفيد بتسديد منتظم لكل قسط شهري خلال الأيام الخمسة عشر (15) الأولى من الشهر حسب الرزمة المتفق عليها كل تأخير في الدفع يفوق مدة شهر يعرض المستأجر المستفيد إلى دفع غرامة 2 % عن كل شهر من التأخر./-

المادة 8: يجب تسديد القسط الشهري الأول بعد شهر من تاريخ التوقيع على محضر تسليم المفاتيح في الأجل المحددة في الحساب البنكي الذي سيُفتح لاحقاً./-

المادة 9: يترتب على عدم تسديد ثلاثة (03) أقساط شهرية بعد تبليغ المعنى بإعذارين مدة كل منهما خمسة عشر (15) يوماً برسالة مضمنة مع الإشعار بالإستلام أو أي وسيلة قانونية أخرى، فسخ هذا العقد على مسؤولية المستأجر المستفيد وحده./-

يمكن أن يباشر المتعهد بالترقية العقارية طرد المستأجر المستفيد المتخلف لدى الجهات القضائية المختصة طبقاً لأحكام المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وكذا التشريعية المعمول به./  
ويقوم المتعهد بالترقية بعد استرجاع المسكن بتسديد مبلغ الدفع الأولي الذي دفعه المستأجر المستفيد، بعد احتساب الأقساط الشهرية غير المدفوعة والتكاليف المتخلفة والمتعلقة بشغل المسكن و تكاليف القضاء./-

المادة 10: يتعين على المستأجر المستفيد في إطار الملكية المشتركة، أن يسدّد مبلغ التكاليف مثلما هي محدّدة في نظام الملكية المشتركة إلى حساب القائم بإدارة الأملاك المُعيّن من المتعهد بالترقية وهو ش ذ أ عدل للتسيير العقاري (SPA AADL GEST IMMO) ./-

المادة 11: يقدر مبلغ التكاليف المنصوص عليها في المادة 10 أعلاه بمبلغ خالٍ من الرسوم بتسعمائة وإثنين وستين دينار جزائري وخمسين سنتيماً (962.50 دج) في الشهر، ويتم تسديدها وفقاً للكميات المحددة في المادتين 7 و 8 أعلاه./-

يمكن أن يراجع المتعهد بالترقية هذا المبلغ سنوياً./-

المادة 12: يتولى تسيير وإدارة الأجزاء المشتركة من البناية أو البنايات التي يكون فيها المسكن موضوع هذا العقد الحالي جزءاً منها، المتعهد بالترقية القائم بإدارة أملاك ش ذ أ عدل للتسيير العقاري (SPA AADL GEST IMMO) وهذا بموجب عقد تأسيس الشركة فرع عدل المحرر من طرف الأستاذ الطاهر ملاخسو موثق بسيدي أمحمد الجزائر بتاريخ 04/19 و (2009/03/17) ./-

المادة 13: في حالة التسديد الكلي لثمن المسكن، يبقى المستفيد مُلزماً بدفع كل التكاليف المتعلقة بالأجزاء المشتركة للمتعهد بالترقية أو القائم بإدارة الأملاك الذي يتم تعيينه لهذا الشأن، وهذا طبقاً للتنظيم المعمول به، وفي المقابل يلتزم المتعهد بالترقية العقارية بضمان صيانة الأجزاء المشتركة للمستفيد./-  
وفي حالة رفض الدفع، يتم مباشرة الإجراءات القانونية ضده./-

-الصفحة الرابعة -

الملحق رقم 15: عقد بيع عن طريق الإيجار الصفحة الرابعة

-----  
 المادة 15: يمنع منعاً باتاً كل تغيير في الشكل الخارجي للمسكن كوضع الشبابتك على النوافذ أو تغيير الاستعمال الأصلي للشرفات./  
 المادة 16: يمنع منعاً باتاً على المستأجر المستفيد أن يؤجر مسكنه موضوع هذا العقد أو التنازل عنه للغير، بصفة كلية أو جزئية، أو يمارس فيه أي نشاط حر أو تجاري./  
 المادة 17: يكتسي هذا العقد طابعاً موقفاً ولا يقر نقل ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد./  
 يلتزم المتعهد بالترقية العقارية بالقيام بنقل ملكية المسكن للمستفيد (المستأجر المستفيد) بعد إشهار الوثائق التقنية والقانونية طبقاً لأحكام المادة 88 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمنتم./  
 المادة 18: يتعهد المستأجر المستفيد والمتعهد بالترقية كل فيما يخصه، بتنفيذ جميع الالتزامات التعاقدية بحسن النية المتبادلة وطبقاً لبنود العقد والأحكام التشريعية والتنظيمية المتصلة بذلك./  
 المادة 19: يُصرّح الطرفان أنّهما يُفوضان الموثق الموقع أسفله بإجراء التصحيحات والتعديلات اللازمة المطلوبة من المصالح المختصة أو تلك التي يقع حولها سهو، وهي مطابقة مع سند ووثائق العقد طبقاً لأحكام المادة 84 من القانون المدني./  
 -----

#### «التأمين»

العقار مؤمن ضد الكوارث الطبيعية لدى شركة التأمين وإعادة التأمين (TRUST) وكالة المغير بتاريخ: 2022/05/11 لمدة سنة ابتداء من: 2022/05/11 إلى غاية: 2023/05/10 بوليصة تأمين رقم: 1 0103 / 22 8431 B4703./  
 -----

#### «إثباتات لما ذكر»

حرر هذا العقد وتم بالمغير./  
 بمكتب الموثق الممضي أسفله./  
 سنة ألفين و اثنين عشرون./  
 في:  
 وبعد تحرير العقد وتلاوته، وقعه المتعهد بالترقية والمستفيد بمعية الموثق./  
 -----

الموثق

-الصفحة الخامسة والأخيرة-

الملحق رقم 16: عقد بيع عن طريق الإيجار الصفحة الخامسة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي

## عقد بيع

(في إطار المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير 2004 المعدل والمتمم)

عقد إداري رقم 01407 من سجل العقود الإدارية لسنة 2021

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003، المعدل والمتمم .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 14-119 المؤرخ في 24/03/2014 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 03-269 .
- بمقتضى القانون رقم 18/18 المؤرخ في 27/12/2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 ولاسيما المادة 36 منه.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08-196 المؤرخ في 06/07/2008 الذي يحدد شروط إعادة التنازل عن المساكن الإجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيدة من إعانات الدولة لإكتساب الملكية.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المؤرخ في 11/08/2015 .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 30/11/2016 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري و كفيياته .
- بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 جانفي 2004 .
- بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 20 جانفي 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة
- بناء على التعلية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 05/01/2016 التي تتضمن وضع حيز التطبيق للأحكام الجديدة التي أحتواها المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المؤرخ في 11/08/2015 .
- بمقتضى مقرر نقل حق الإيجار رقم : 2018/714 المؤرخ في 17/01/2018 .
- بمقتضى مقرر لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية الوادي المؤرخ في : 09/12/2018 تحت رقم : 2018/640 .

وبعد الإطلاع على :

- التزام الشراء المكتتب يوم 26/12/2017 من طرف المشتري المسمى أسفله .
- جدول الإستهلاك رقم : 2019/07 المؤرخ في 27/06/2019 المسلم له ، والذي ينتهي أجل آخر دفعة شهرية في جانفي 2040 .



الملحق رقم 17: عقد بيع عن الصفحة الأولى

تعيين الأطراف

- مدير أملاك الدولة لولاية الوادي : السيد بوشناق  
 السيد (ة) [ممسوخة] و [ممسوخة] و [ممسوخة] ب (ة) ب : الممسوخة بلدية الممسوخة  
 في 15/06/1978 شهادة ميلاد رقم [ممسوخة] الجنسية : جزائرية ، الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية  
 رقم: [ممسوخة] 24 الصادرة عن بلدية المغير ولاية الوادي بتاريخ: 06/06/2016 بالمهنة // .  
 (المشتري من ناحية أخرى)

أصل الملكية

▪ إن العقار المباع بمقتضى هذا العقد والمعين أسفله :  
 الأرضية هي ملك لبلدية المغير مدمجة ضمن الاحتياطات العقارية بموجب قرار الإدماج رقم : 1992/1392  
 المؤرخ في 10/06/1992 والمشهر بالمحافظة العقارية بالمغير بتاريخ 21/07/1992 حجم : 01 - رقم : 34 .  
 بناء عن التحقيق العقاري رقم 579 المؤرخ في 10/06/2019 .  
 ▪ البناءية (السكن) ملك لديوان الترقية والتسيير العقاري بالوادي منجز بتمويل مؤقت من طرف الدولة  
 بناء على التعليم رقم 4441 المؤرخة في 24/03/2009 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية .

التعيين

المحل ذو الإستعمال السكني الموجود بولاية الوادي- بلدية : المغير حي 150 مسكن - رقم: 119 والمشمول  
 على 03 غرف ومطبخ وحمام ومرحاض عادي ومهو و 02 فناء بمساحة مبنية تقدر بثمانون متر  
 مربع وستة وتسعون سنتيمتر (80,96 م<sup>2</sup>) والكل مشيد على قطعة أرضية مساحتها الإجمالية مائة واثني  
 عشر متر مربع واثنا وثلاثون سنتيمتر (112,32 م<sup>2</sup>) .  
 حدودها :

شمالا : شارع .  
 شرقا : شارع .  
 جنوبا : شارع .  
 غربا : مسكن .

الأعباء والشروط

▪ يخضع هذا البيع خضوعا صريحا لجميع أحكام المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ  
 في 07/08/2003 المعدل والمتمم .  
 ▪ يستلزم على المترشح للإكتساب ، عندما يصبح مالكا ، إكتتاب عقد تأمين يضمن الملك العقاري المكتسب  
 ضد آثار الكوارث الطبيعية طبقا لأحكام الأمر رقم 03-12 المؤرخ في 26/08/2003 .  
 ▪ يلتزم المشتري بإحترام دفتر الشروط المشهر بالمحافظة العقارية بالمغير بتاريخ 23/10/2006 حجم 168 رقم 72 .  
 ▪ يلتزم المشتري باحترام أحكام المرسوم رقم 83/666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية  
 المشتركة وتسيير العقارات الجماعية ، المعدل والمتمم .

السعر

▪ تم تحديد القيمة التجارية للعقار موضوع هذا البيع بالسبع مائة وعشيرة ألف وسبع مائة وثمانية  
 دينار جزائري (710.708,00 دج) .  
 إختار المشتري الدفع بالتقسيط على فترة تقدر بـ 24 شهرا ويقام بتسديد دفع أولي بمقدار : خمسة  
 وثلاثون ألف وخمسمائة خمسة وثلاثون دينار جزائري وأربعون سنتيما (35.535,40 دج)  
 حسب الوصل رقم : 02 صفحة رقم : 68 حجم : 61 المؤرخ في 06/01/2020 .

الملحق رقم 18: عقد بيع عن الصفحة الثانية

• يجب على المشتري أن يسدد المبلغ الباقي في شكل دفعات شهرية حسب جدول الإستهلاك المسلم له والذي ينتهي أجل آخر دفعة شهرية في جانفي 2040 .

**شروط خاصة**

تطبيقا للمادة 08 من المرسوم رقم : 269/03 المؤرخ في: 2003/08/07 فإنه لا يمكن إعادة بيع السكن قبل الدفع الإجمالي لمبلغ التنازل .

في حالة عدم قيام المشتري بتسديد 06 مستحقات شهرية متتالية تطبق العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، لا سيما إلغاء البيع .

- تطبيقا لأحكام المادة 36 من القانون رقم: 18/18 المؤرخ في: 2018/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 التي تعدل وتتمم أحكام المادة 57 من القانون رقم: 12/07 المؤرخ في: 2007/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 المعدلة والمتممة لاسيما بالمادة 91 من القانون رقم 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 .

- فإنه تعد قابلة للتنازل من قبل المستفيدين منها بعد سنتين (02) من تاريخ إعداد العقود التي تخصها ، وباستثناء انتقال الملكية بسبب الوفاة ، السكنات الإجتماعية القابلة للتنازل طبقا للتنظيم الساري المفعول التي قام المستفيدون منها من دفع كامل ثمن التنازل أول الدفع المسبق للمبلغ المتبقي الناتج عن الدفع بالتقسيط .

**تأسيس الرهن**

ضمانا لأداء باقي المبلغ الأصلي لسعر البيع وكذا الفوائد والتوابع ، يقام لفائدة الهيئة البائعة رهن يتم تقييده تلقائيا و آليا حين إشهار هذا العقد .

عقد سجل بمفتمشية التسجيل و الطابع بالوادي

عقد أشهر بالمحافظة العقارية بـ .....

بتاريخ 21 مارس 2021

بتاريخ .....

سجل رقم 06 ص 11 رقم 408

مجلد رقم .....

الحقوق المحصلة محلات

إيداع حجم رقم .....

مفتش التسجيل .....

**الإشهاد**

أنا الموقع أسفله السيد بوبكر ، مدير أملاك الدولة لولاية الوادي، أشهد على صحة هذه النسخة و مطابقتها لأصل العقد ، كما أشهد على صحة هوية الأطراف المذكورة في هذا العقد إسما و لقباً و مهنة و جنسية و قد تم إثباتها لدي.

حرر بالوادي في 21 مارس 2021

مدير أملاك الدولة لولاية الوادي  
 مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي

المحكمة العقارية  
 الوادي

الصفحة الثالثة (الأخيرة)

الملحق رقم 19: عقد بيع عن الصفحة الثالثة والأخيرة

République Algérienne Démocratique et Populaire

EL-OUED

وزارة السكن والعمران والمدينة  
ديوان الترقية والتسيير العقاري  
لولاية الوادي  
دائرة التسيير وصيانة المطيرة

Ministère de l'habitat de l'urbanisme et de la ville  
Office de Promotion et de Gestion Immobilière  
Wilaya : El-Oued  
Département de la Gestion et Maintenance du Patrimoine

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الوادي في : 2018

مقرر نقل حق الإيجار رقم : 2018/05/20  
طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 16 - 310

إن المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية الوادي :

بمقتضى : المرسوم رقم 76/147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتضمن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر لأملك ديوان الترقية والتسيير العقاري المرسوم 147/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتضمن تغيير الـ ألبعضة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفايات تنظيمها وصلها المعدل والمتمم

بمقتضى : المرسوم 434/01 المؤرخ في 31 ديسمبر 2001 المتضمن المتضمن إنشاء ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية الوادي

بمقتضى : المرسوم التنفيذي رقم 269-03 المؤرخ في 2003/08/07 المعدل والمتمم لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري للمكاتب المنتظمة أو المرطوعة حين الاستئصال قبل 2004/01/01

بمقتضى : المرسوم التنفيذي رقم 142-08 المؤرخ في 11 ماي 2008 المحدد لتواعد منح السكن العمومي الإجباري

بمقتضى : المرسوم التنفيذي رقم 310-16 المؤرخ في 30 نوفمبر 2016 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإجباري

بمقتضى : المرسوم رقم 368 المؤرخ في 12 أفريل 2017 الصادر عن وزارة السكن والعمران والمدينة المتضمن تعيين السيد : غالب أحمد مدير عامها بالنيابة لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية الوادي

بناء على : عقد إيجار رقم : ... / ... بتاريخ : 19-07-1993 بين ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية الوادي للسكن رقم : 55 العمارة : 00 الحسي : 150 مسكن ببلدية : المنير والسيد :

تتم على : وثيقة التنازل لصالح السيد (ة) : (تنازل عزي) المحرر من طرف كاتب عمومي بتاريخ : 1999-03-30 المدون عليه من مصالح البلدية بتاريخ :

تتم على : محضر إثبات حالة رقم : ... / ... بتاريخ : 2017-02-06 محرر من طرف الأستاذ (ة) : صلوح أحلام

تتم على : وصل تسليم مخلفات الإيجار للوصل رقم : 6733 بتاريخ : 2017-05-02

تتم على : محضر اجتماع للجنة دراسة ملفات نقل حق الإيجار بالديوان رقم : 35 بتاريخ : 2018-03-06 والمؤشر فيه بتبول الطلب

تتم على : طلب السيد (ة) : بحسبته متنازل له بتاريخ : 2017-05-10

بمقتضى : بفسخ عقد الإيجار بين مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري والسيد : بن : للسكن رقم : 55 العمارة : 00 الحسي : 150 مسكن ببلدية : المنير ينقل حقه الإيجاري للسيد (ة) : للسكن المذكور أعلاه

بمقتضى : يلتزم المستفيد الجديد بدفع كل مخلفات الإيجار والأداء غير مسددة اجتماعا إلى مصاريف التسوية والمقدرة بـ : 50 000 00 دج وحقوق الضمان والغرامة المالية لفائدة الخزينة العمومية المنصوص عليها في المادة : 06 والمقدرة بنسبة : 20 % من ثمن السكن المبيّن ببطاقة التقييم الصادرة عن أملاك الدولة الوادي

بمقتضى : يحدد سريان مفعول هذا المقرر ابتداء من : يكلف رئيس التسيير وصيانة المطيرة ورئيس دائرة المالية والمسحابة بتفويض هذا المقرر كـلا في حدود اختصاصه

المدير العام

2018

الملحق رقم 20: مقرر نقل على الإيجار









الفهرس

فهرس المحتويات

- الإهداء .....  
 - الشكر والعرفان .....  
 - الملخص .....  
 فهرس المحتويات .....  
 قائمة الملاحق .....  
 مقدمة ..... ص 1-2-3-4  
 قائمة الرموز والمختصرات ..... ص 5

**الفصل الأول: الاطار المفاهيمي لعقد البيع بالإيجار**

تمهيد ..... ص 07  
 المبحث الأول : مفهوم عقد البيع بالإيجار ..... ص 08  
 المطلب الأول: تعريف عقد البيع بالإيجار..... ص 08  
 الفرع الأول: التعريف الفقهي..... ص 09  
 الفرع الثاني: التعريف القانوني..... ص 10  
 المطلب الثاني: خصائص عقد البيع بالإيجار..... ص 14  
 الفرع الأول: الخصائص العامة ..... ص 14  
 الفرع الثاني: الخصائص الخاصة..... ص 17  
 المبحث الثاني: تكييف عقد البيع بالإيجار..... ص 21  
 المطلب الأول: الطبيعة القانونية للعقد..... ص 21  
 الفرع الأول: موقف الفقه ..... ص 21  
 الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري..... ص 26  
 المطلب الثاني: تمييز عقد البيع بالإيجار عما يشابهه..... ص 28  
 الفرع الأول: تمييز البيع بالإيجار عما يشابهه من البيوع..... ص 28  
 الفرع الثاني: تمييز عقد البيع بالإيجار عما يشابهه من الإيجارات..... ص 31  
 خلاصة الفصل..... ص 36

**الفصل الثاني: أحكام عقد البيع بالإيجار**

تمهيد..... ص 38  
 المبحث الأول: شروط انعقاد عقد البيع بالإيجار واجراءات الإستفادة منه..... ص 39

المطلب الأول: شروط انعقاد عقد البيع بالإيجار.....	39 ص
الفرع الأول: الشروط العامة لانعقاد عقد البيع بالإيجار.....	39 ص
الفرع الثاني: الشروط الخاصة لعقد البيع بالإيجار.....	45 ص
المطلب الثاني: إجراءات الإستفادة.....	47 ص
الفرع الأول: تقسيم الطلب ومعالجته.....	47 ص
الفرع الثاني: تحرير عقد البيع بالإيجار.....	48 ص
الفرع الثالث: تسجيل عقد البيع بالإيجار.....	50 ص
الفرع الرابع: شهر عقد البيع بالإيجار.....	52 ص
المبحث الثاني: آثار عقد البيع بالإيجار.....	52 ص
المطلب الأول: التزامات المرقى العقاري وجزاء الإخلال بها.....	53 ص
الفرع الأول: الالتزام بالتسليم.....	53 ص
الفرع الثاني: الالتزام بنقل الملكية.....	54 ص
الفرع الثالث: الالتزام بضمان العيوب الخفية وضمان التعرض والاستحقاق.....	56 ص
الفرع الرابع: جزاء الإخلال بالتزاماته.....	58 ص
المطلب الثاني: التزامات المستفيد وجزاء الإخلال بها.....	59 ص
الفرع الأول: الالتزام بدفع الأقساط.....	60 ص
الفرع الثاني: الالتزام بأحكام الملكية المشتركة.....	62 ص
الفرع الثالث: جزاء الإخلال بالتزاماته.....	63 ص
خلاصة الفصل.....	65 ص
الخاتمة.....	67 ص
المراجع.....	/
الملاحق.....	

قائمة الملاحق		
الصفحة	عنوانه	رقم الملحق
75	جدول إستهلاك	1
76	مقرر لجنة التنازل عن الأملاك العقارية	2
77	تصريح شرفي	3
78	إلتزام بالشراء	4
79	مذكرة مصاريف العقد	5
80	دفتر الشروط الصفحة الأولى	6
81	دفتر الشروط الصفحة الثانية	7
82	دفتر الشروط الصفحة الثالثة	8
83	دفتر الشروط الصفحة الرابعة والأخيرة	9
84	إشعار بالدفع	10
85	أمر بالدفع	11
86	عقد بيع عن طريق الإيجار الصفحة الأولى	12
87	عقد بيع عن طريق الإيجار الصفحة الثانية	13
88	عقد بيع عن طريق الإيجار الصفحة الثالثة	14
89	عقد بيع عن طريق الإيجار الصفحة الرابعة	15
90	عقد بيع عن طريق الإيجار الصفحة الخامسة	16
91	عقد بيع عن الصفحة الأولى	17
92	عقد بيع عن الصفحة الثانية	18
93	عقد بيع عن الصفحة الثالثة والأخيرة	19
94	مقرر نقل على الإيجار	20
95	البطاقة العقارية الجهة الأمامية	21
96	البطاقة العقارية الجهة الخلفية	22
97	البطاقة الأبجدية الجهة الأمامية	23
98	البطاقة الأبجدية الجهة الأمامية	24

## الملخص:

تناولت هذه المذكرة موضوع البيع بالإيجار للسكنات المنجزة بأموال عمومية، كآلية قانونية اعتمدها الدولة الجزائرية لتمكين المواطنين من الحصول على سكن مع إمكانية تملكه بعد دفع أقساط إيجاريه وتهدف الدراسة إلى توضيح الإطار القانوني لهذا النظام وتحليل طبيعته، وشروطه، والحقوق والالتزامات المترتبة عنه. تم اعتماد المنهج التحليلي والوصفي لفهم النصوص القانونية المنظمة للعملية، ورصد الإشكالات العملية المرتبطة بها، وخلصت المذكرة إلى أن البيع بالإيجار يشكل حلا مناسباً لتوفير السكن مع الحفاظ على المال العام، لكنه يحتاج إلى تحسينات قانونية وميدانية لضمان نجاحه.

## الكلمات المفتاحية:

البيع بالإيجار - الترقية العقارية - التوثيق - المرقي العقاري - الموثق - الإشهار العقاري.

## Abstract:

This thesis addresses the topic of rent-to-own housing units financed with public funds, as a legal mechanism adopted by the Algerian state to enable citizens to access housing with the possibility of ownership after paying rental installments. The study aims to clarify the legal framework of this system, analyze its nature, conditions, and the rights and obligations it entails.

An analytical and descriptive approach was adopted to understand the legal texts governing the process and to identify the practical challenges associated with it. The thesis concludes that rent-to-own represents an appropriate solution to provide housing while preserving public funds, but it requires legal and practical improvements to ensure its success.

## Keywords :

Rent-to-own – Real estate promotion – Notarization – Real estate developer – Notary – Land registration