

التطبيقات العملية لبيع السكنات بالإيجار في القانون الجزائري

من إعداد

زغلامي حسيبة

أستاذة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة تبسة

التطبيقات العملية لبيع السكنات بالإيجار في القانون الجزائري

من إعداد ز غلامي حسيبة
أستاذة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة تبسة

ملخص :

يعتبر عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري عقدا مستحدثا، وهو كما تدل عليه تسميته عقدا مركبا يجمع بين أحكام عقدين مختلفين، ألا وهما عقدي البيع والإيجار، إلا أن الحاجة الملحة إلى مثل هذا العقد، جعلت من عملية المزج بين أحكام عقد ناقل للملكية وأحكام عقد يقع فقط على الانتفاع بالشئ أمرا ممكنا.

وينحصر نطاق عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري في مجال العقارات دون المنقولات، حيث قام المشرع بتنظيم أحكامه وإرساء القواعد التي تحكمه من خلال مرسوم تنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 17 يناير 1997 الذي يحدد شروط و كفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني و إيجارها و بيعها بالإيجار، و شروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري و المهني و غيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها و المسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992، بحيث مثل هذا الأخير التجربة الجزائرية الأولى فيما تعلق بعقد البيع بالإيجار وجاء ضمن العديد من الصيغ العقدية كما هو موضح في عنوان هذا المرسوم.

ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، المعدل والمتمم بالمراسيم التنفيذية رقم 35/03، 137/04 و 340/04 على التوالي، والذي تبلورت من خلاله معالم عقد البيع بالإيجار وظهر في صورة أكثر وضوحا وشمولية، بحيث عكست الأحكام المتعلقة به نظاما قانونيا قائما بذاته.

Résumé :

Le contrat de Location- vente en droit algérien est un contrat récent ; il signifie d'un contrat composé qui accumule les dispositions de deux différents contrats ; le contrat de vente et celui du bail, l'extrême besoin pour un pareil contrat, a donné la possibilité de faire fusion entre les dispositions d'un contrat de passation de propriété et celles d'un contrat de jouissance.

Le contrat de Location-vente en droit algérien est limité uniquement dans le domaine immobilier et non dans le cadre mobilier, le législateur a organisé ses dispositions et a bien déterminé ses règles, et ce en deux décrets exécutifs, le premier N°97/35 du 17 janvier 1997, fixant les conditions et les modalités de location, de vente, de location-vente des biens à usage d'habitation et de vente des biens à usage commercial, professionnel promotion et de gestion immobilière fiancés sur fonds remboursables du trésor public ou garantis par lui et réceptionnés après Octobre 1992, ce dernier a présenté la première expérience algérienne concernant La Location-vente parmi plusieurs formes de contrats comme le montre le titre de ce décret.

Alors que le second, c'est le décret exécutif N°01/105 du 23 avril 2001, fixant les conditions et les modalités d'acquisition dans le cadre de la location- vente de logements réalisés sur fonds publics, modifié et complété par les décrets exécutifs N°03/35,04/137 et 04/340 successivement , ce qui a clarifié et globalisé les notions du contrat de Location-vente , car ses dispositions ont démontré un système juridique indépendant.

مقدمة :

إن السكن و الإسكان يعتبران من متطلبات الحياة لاسيما العصرية منها و هي انشغالات لم تتمكن أي دولة من دول العالم من الوصول إلى حل قاطع لها، و هو من أكثر المشاكل تفاقمًا بسبب الطلب المتزايد عليه من الأفراد. و تعد مسألة الإسكان في الجزائر من المسائل المعقدة و الشائكة كونها و بشكل أساسي تمس شريحة كبيرة من المواطنين ذوي الدخل المحدود و الذين يجدون صعوبة في تملك المساكن و خاصة بتسديد ثمنها دفعة واحدة، فضلا عن أن اعتمادهم على المصارف و صناديق التمويل و الاحتياط تلزمهم في كثير من الأحيان بشروط عديدة أهمها القرض بفوائد عالية و ضمانات متعددة كضرورة وجود موارد منتظمة، و رهن عقاري...الخ.

و لقد بذلت الدولة من خلال قطاعها العام جهودا كبيرة في هذا المجال بغية المساهمة في التخفيف عن المواطن، و كانت نتيجة هذا المجهود تعدد الصيغ السكنية و طرق الاستفادة منها و التي تختلف باختلاف الطبقات الاجتماعية و مستوى دخل كل فرد، بحيث يعتبر كل نوع منها حلا اتخذته الدولة في سبيل معالجة مشكل السكن، و من بينها عقد البيع بالإيجار الذي أطلق عليه صيغة كل الآمال.

إن لهذا العقد المركب حسب تسميته العديد من الميزات و الايجابيات و أبرزها تمكين كل مواطن ليس باستطاعته شراء مسكن و دفع ثمنه مرة واحدة من الحصول على هذا المبتغى مع إمكانية تسديد الثمن على دفعات خلال فترة محددة من الإيجار، بحيث إذا وفى المستفيد بكل الأقساط التي تشكل في مجموعها ثمن المسكن محل هذا العقد خلال مدة الإيجار المتفق عليها تنتقل إليه ملكية هذا الأخير و يصبح مالكا له.

و لقد قام المشرع الجزائري بتنظيم هذا العقد و ضبط أحكامه ، بحيث أصبح بإمكان أي شخص تتوفر فيه الشروط اللازمة و المحددة قانونا من الحصول على مسكن بموجب عقد البيع بالإيجار وسواء كان ذلك في إطار الأملاك ذات الاستعمال السكني المنجزة من قبل دواوين الترقية و التسيير العقاري و التي تناولها المشرع بالتنظيم من خلال المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 14 يناير 1997 أو تلك المنجزة بأموال عمومية أو مصادر

بنكية أو أي تمويلات أخرى و التي عالجها المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001 المعدل و المتمم.

المبحث الأول: مفهوم البيع الإيجاري

سأحاول من خلال هذا المبحث الوقوف على مفهوم محدد لعقد البيع الإيجاري، وذلك بالتعرض إلى الأصل التاريخي لهذا العقد، و البحث عن تعريفه و بيان أهم خصائصه.

تعتبر عملية التنازل عن أملاك الدولة التي جاءت وفق القانون 8-01⁽¹⁾ (القانون رقم 81-01 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية رقم 06 بتاريخ 10 فبراير 1981 و الملغى بموجب القانون رقم 06-2000 المؤرخ في 23/12/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001، جريدة رسمية رقم 80 بتاريخ 23 ديسمبر 2000)، البذرة التاريخية الأولى في ظهور عقد البيع بالإيجار في الجزائر حيث مثلت هذه العملية نقلة نوعية باعتبار أنها سمحت لمستأجري الأملاك التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات العمومية، بإمكانية تملك مساكنهم المستأجرة وفق صيغة التنازل⁽²⁾ (عبد الكريم بودريوة، 2008، أثر تنازل الدولة عن أملاكها في تسيير الملكية المشتركة، مداخلة أُلقيت بمناسبة الملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر يوم 11/10 جوان 2008، غير منشورة)، إذ تم التنازل على عدد كبير من الأملاك خاصة ما تعلق منها بالأمكان المعدة للسكن و المبنية في شكل عمارات جماعية، و عليه فإن عقد البيع بالإيجار لم يأتي من العدم و إنما استقى المشرع الجزائري فكرة هذا العقد من القانون رقم 01/81، فكان هذا الأخير أول إضاءات للبيع بالإيجار.

المطلب الأول: تعريف عقد البيع الإيجاري

لقد استعمل المشرع الجزائري تسمية عقد البيع بالإيجار لأول مرة في المرسوم التنفيذي 35/97 المؤرخ في 14/01/1997⁽³⁾ (جريدة رسمية رقم 04 بتاريخ 15/01/1997) الذي يحدد شروط و كفاءات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني و إيجارها و بيعها بالإيجار و شروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري و المهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية و التسيير العقاري.

بحيث عرفت المادة 07 منه عقد البيع بالإيجار على أنه: (عقد البيع بالإيجار المنصوص عليه أعلاه، هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية و التسيير

العقاري، باعتباره المالك المؤجر، أن يحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتر إثر فترة تحدد باتفاق مشترك وحسب شروط هذا المرسوم. يحرر العقد حسب الشكل الرسمي ويخضع لإجراءات التسجيل و الإشهار وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

وخلال الفترة المتفق عليها يحتفظ ديوان الترقية و التسيير العقاري بصفته مالك العقار بكل حقوقه والتزاماته أما المستأجر المشتري فيحتفظ بكل الالتزامات المرتبطة بالمستأجرين لاسيما في مجال الأعباء المشتركة).

و بتاريخ 2001/04/23 صدر المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل و المتمم⁽⁴⁾ (جريدة رسمية رقم 25 بتاريخ 2001/04/29)، فنصت المادة 02 منه على أنه : (البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مساكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب).

و ما يمكن ملاحظته هو أن التعريف الذي ورد بنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 35/97 و إن كانت فيه نقائص، إلا أنه جاء أكثر دقة من التعريف الوارد في المادة 02 من المرسوم التنفيذي 105/01 ، بحيث قضى التعريف الأول بأن عملية البيع بالإيجار هي عبارة على عقد و يتم بين طرفين قام بتحديد كل منهما ألا و هما ديوان الترقية و التسيير العقاري و المستأجر المشتري.

في حين أن التعريف الذي اعتمده المشرع في المرسوم التنفيذي 105/01 تراجع على الاعتراف صراحة بكون هذا التصرف عقد بل اعتبره مجرد كيفية أو أسلوب للحصول على مساكن بما يوحي أن هذه الصيغة أقرب إلى كونها شبه واقعة مادية، عن تصرف قانوني المتمثل في العقد.

كما أن كلا من التعريفين الواردين بالمرسوم التنفيذي 35/97 و المرسوم 105/01 لم يتضمنا الحديث عن طبيعة المقابل الذي يلتزم به الطرف الثاني في العقد لقاء انتقال ملكية المسكن إليه.

و يلاحظ أنه رغم اختلاف الصياغة في المادتين السابقتين، إلا أن البيع بالإيجار وفقا للمشرع الجزائري و الذي أورده في المرسومين التنفيذيين السابقين، ينصب في نفس المفهوم وهو العقد الذي يتم بموجبه تحويل ملك عقاري ذا استعمال سكني ملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة مسبقا بموجب عقد مكتوب⁽⁵⁾ (طاووس زنوش، "البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية" رسالة ماجستير منشورة، جامعة الجزائر1، الجزائر، 2010/2011) ص04.

و انطلاقا مما سبق فإنه يمكن تعريف عقد البيع بالإيجار وفقا للقانون الجزائري على أنه: هو "العقد الذي يلتزم بموجبه المتعهد بالترقية العقارية /ديوان الترقية و التسيير العقاري بنقل ملكية عقار للاستعمال السكني إلى المستأجر المستفيد/المستأجر المشتري بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في العقد، والتي يلتزم خلالها المستأجر المستفيد/المستأجر المشتري بالوفاء بكامل الأقساط الدورية التي تشكل في مجموعها ثمن المسكن محل العقد".

ثانيا: خصائص عقد البيع الإيجاري

نستنتج من التعريف السابق أهم الخصائص المميزة لعقد البيع بالإيجار و هي كالتالي:

قد البيع بالإيجار عقد مسمى :

ويقصد بالعقد المسمى العقد الذي خصه القانون بتنظيم معين تحت مسمى معين⁽⁶⁾ (محمد حسن قاسم، 2003، القانون المدني، العقود المسماة، البيع، التامين، الإيجار، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان) ص06، وبما أن المشرع الجزائري قد خص هذا العقد بتنظيمه من خلال المرسوم التنفيذي 35-97 المؤرخ في 14 يناير 1997 و أيضا في المرسوم التنفيذي رقم 105-01 مؤرخ في 23 أبريل 2001 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 35-03 مؤرخ في 13 يناير 2003⁽⁷⁾ تحت مسمى عقد البيع بالإيجار، فإنه يعتبر من العقود المسماة.

قد البيع بالإيجار عقد مركب:

طبقا لما نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي 35/97 و كذا المادة 02 من المرسوم التنفيذي 105/01 السابقين و وفقا للتسمية التي أعطاه المشرع الجزائري لعقد البيع بالإيجار، فإنه يتضح أن هذا العقد يدخل في نطاق العقود المركبة.

و العقد المركب كما يعرفه الفقهاء هو ما كان مزيجا من عقود متعددة اختلطت جميعا فأصبحت عقدا واحدا. فالعقد المركب هو ما تضمن عدة عمليات أو أداءات قانونية مختلفة اندمجت مع بعضها لتحقيق غرض واحد، بعكس العقد البسيط و الذي يتضمن نوعا واحدا من الروابط القانونية⁽⁸⁾ (أنور سلطان، 2000، مصادر الالتزام في القانون الأردني، دراسة مقارنة، المكتب القانوني، دون مكان نشر) ص23

، وهو الأمر الذي ينطبق على عقد البيع بالإيجار إذ أنه مزيج بين عقد الإيجار وعقد البيع، حيث أن هذا العقد يبدأ كإيجار وإذا ما استوفى الشروط القانونية اللازمة فإنه يتحول إلى عقد بيع مرتبا لكل آثاره.

و يسري على العقد المركب أحكام العقود المختلفة التي يشتمل عليها، فإذا تنافرت هذه الأحكام وجب تغليب أحد هذه العقود باعتبارها العقد الأساسي أو الجوهري، و قد ذهب بعض التشريعات إلى النص على تغليب أحكام عقد البيع، في حالة النزاع النائر بشأن البيع بالإيجار⁽⁹⁾ (حمليل نواره، 2007، البيع بالإيجار، مجلة الباحث، تيزي وزو، العدد05)ص175.

قد البيع بالإيجار عقد معاوضة ملزم للجانبين :

يدخل عقد البيع بالإيجار زمرة العقود الملزمة للجانبين لأنه ينشئ التزامات في ذمة المؤجر البائع والتزامات في ذمة المستأجر المشتري منذ انعقاده⁽¹⁰⁾ (أنظر المادتين 55 و 58 من القانون المدني)، إذ أنه يرتب في ذمة أطرافه كافة الالتزامات والحقوق التي تنتج عن عقد الإيجار بصفة مباشرة⁽¹¹⁾ (غنية قري، 2007، نظرية الالتزام، دار قرطبة، الطبعة الأولى، الجزائر)ص26، لأنه كما سبق و أشرت ينشأ أصلا كعقد إيجار، كما أنه إذا ما تحول إلى عقد بيع وذلك بوفاء أطرافه بكل الالتزامات التي من شأنها أن تؤدي إلى تحويله من عقد إيجار إلى عقد بيع، فإنه أيضا يرتب الالتزامات و الحقوق اللازمة التي تنتج عن عقد البيع بصفة عادية، من التزام بنقل الملكية وضمان الإستحقاق و التعرض و العيوب الخفية، ولكن الملاحظ هنا في هذه المرحلة أن المشتري يكون قد أوفى بمعظم التزاماته إن لم نقل كلها وذلك بدفعه لثمن المسكن كاملا.

قد البيع بالإيجار عقد شكلي :

يعتبر عقد البيع بالإيجار عقدا شكليا، إذ أن المشرع ألزم أن يحرر هذا العقد في شكل رسمي، أي أن يتم تحريره لدى موثق⁽¹²⁾ (ينظر: حسين طاهري، 2007، دليل الموثق، دار الخلدونية، الجزائر)ص15، وذلك ما قضت به المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم

35/03 و التي تنص على أنه: (يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة أعلاه لدى موثق ...).

كما نصت المادة 07 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 35-97 على أنه: (يحرر العقد حسب الشكل الرسمي ويخضع لإجراءات التسجيل و الإشهار وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما).

والسبب في ذلك بديهي إذ أن عقد البيع بالإيجار يرد على عقار و بالتالي يجب إخضاع هذا التصرف لكافة الإجراءات الملزمة الخاصة بالعقارات و هو ما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني: (زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي ، يجب تحت طائلة البطلان ، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية ... في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد).

- عقد البيع بالإيجار عقد تصرف :

إن القصد الأساسي من وراء إبرام عقد البيع بالإيجار هو الوصول إلى المرحلة التي تنتقل ملكية المسكن محل العقد إلى المستأجر و حصول الطرف المؤجر على ثمن هذا المسكن كاملا، و بالتالي فعقد البيع بالإيجار رغم احتوائه على مدة من الإيجار إلا أنه لا يعتبر من قبيل عقود الإدارة البسيطة و إنما يدخل في نطاق عقود التصرف⁽¹³⁾ (محمد السعيد رشدي، 2011، أعمال الإدارة و أعمال التصرف في القانون الخاص، منشأة المعارف، الطبعة الأولى، الإسكندرية) ص10.

المبحث الثاني: صور البيع الإيجاري في القانون الجزائري

لقد كانت أول إطلالة لعقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري سنة 1997، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 35/97 السالف الذكر، إلا أن المشرع في هذا المرسوم تناول هذا العقد مع شيء من الاقتضاب و الاختصار و لم يتعرض إلى كافة أحكامه بالتفصيل، كما أنه جاء ضمن مجموعة من الصيغ العقدية الأخرى. ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل و المتمم و الذي يحدد شروط و كيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الذي تناول فيه المشرع الجزائري بالتفصيل أحكام عقد بيع السكنات بالإيجار بصفة مستقلة ، كما أن هذا العقد لم يعد مقتصرا على المساكن التي تنجزها دواوين الترقية و التسيير العقاري.

و من هنا نفرق بين حالتين لعقد بيع السكنات بالإيجار في القانون الجزائري، فهناك الحالة العامة المسيرة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 105/01 والحالة الخاصة التي جاءت ضمن المرسوم التنفيذي رقم 35/97. و سنتعرض في هذا المبحث إلى كل من الحالتين مع محاولة استخلاص أهم الفروق الموجودة بين كل منهما و ذلك من خلال مطلبين اثنين:

المطلب الأول : حالتى عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري

لقد عالج المشرع الجزائري عقد بيع السكنات بالإيجار بموجب مرسومين تنفيذيين اثنين كما سبق أن أشرنا ، يتمثل الأول في المرسوم التنفيذي رقم 35/97 الذي يحدد شروط و كفاءات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني و إيجارها و بيعها بالإيجار، و شروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري و المهني و غيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية و التسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها و المسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992، و الذي من خلاله ظهر عقد البيع بالإيجار لأول مرة إلى الوجود كعقد مسمى في القانون الجزائري، و لكن جاء ضمن العديد من الصيغ العقدية الأخرى كما يظهر جليا من عنوان هذا المرسوم.

وفي سنة 2001، قام المشرع الجزائري بتكريس مجموعة من الأحكام الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 35/97 ، و المتعلقة أساسا بعقد البيع بالإيجار بحيث أفرد له أحكاما خاصة به عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل و المتمم الذي يحدد شروط و كفاءات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، أي بمعنى أن المشرع الجزائري قام باختيار صيغة واحدة من الصيغ المختلفة الواردة بالمرسوم التنفيذي رقم 35/97 و قام بتنظيمها بصفة مستقلة و بنوع من التفصيل.

و من هنا يكون للبيع بالإيجار حالتين اثنتين أوردتهما المشرع في مرسومين تنفيذيين أساسيين، إحداها خاصة والأخرى عامة و سأعرض إليهما من خلال تقسيم المطلب إلى فرعين، الفرع الأول سأخصصه للحالة العامة و الفرع الثاني للحالة الخاصة.

أولا : الحالة العامة لعقد البيع بالإيجار

تتمثل الحالة العامة لعقد البيع بالإيجار في المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 35/03 المؤرخ في 13 يناير 2003 الذي يحدد شروط و كفاءات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، و الذي أراد المشرع من خلاله إفساح المجال لكل من يريد أن يمتلك عقارا سكنيا خارج إطار المساكن المنجزة من قبل دواوين الترقية و التسيير العقاري.

هذا المرسوم وفقا لأحكام المادة 04 منه يطبق على المساكن المنجزة بواسطة ميزانية الدولة و الجماعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى وفقا لمعايير المساحة و الرفاهية المحددة سلفا.

وبالتالي فإننا نجده أوسع من المرسوم التنفيذي رقم 35/97، إذ أنه يشمل أنواع مختلفة من الأملاك السكنية التي يمكن بيعها بالإيجار، إذ يشمل المساكن المنجزة بواسطة ميزانية الدولة و الجماعات المحلية، أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى، و بذلك يكون المشرع قد وسع المجال و جعل كل من تتوفر فيه الشروط اللازمة التي تضمن التطبيق السليم لهذا النوع من العقود الاستفادة من مسكن خاص به.

ثانيا: الحالة الخاصة لعقد البيع بالإيجار

تتمثل الحالة الخاصة لعقد البيع بالإيجار في تلك الواردة بالمرسوم التنفيذي 35/97 المؤرخ في 14 يناير 1997 الذي يحدد شروط وكفاءات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني و إيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية و التسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992.

وهو أول مرسوم تتناول هذا النوع من العقود، إذ يبين شروط وكفاءات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني المنجزة من قبل دواوين الترقية و التسيير العقاري عن طريق الإيجار في شكل بيع بالتقسيط و هذا وفقا لما تنص عليه

المادة 02 و التي تقضي بأنه: (تؤجر أو تباع الأملاك ذات الاستعمال السكني المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه.

يمكن أن يتم البيع نقداً أو بالتقسيط حسب الشروط المحددة أدناه)، وبالرجوع إلى نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12 مايو 1991 الذي يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها⁽¹⁴⁾ (جريدة رسمية رقم 25 بتاريخ 29 ماي 1991)، و التي تنص على المهام التي تكلف بها هذه الدواوين إذ جاء فيها: (تكلف دواوين الترقية و التسيير العقاري في ميدان التسيير العقاري بما يلي:

- تأجير المساكن و المحلات ذات الاستعمال المهني و التجاري و الحرفي أو التنازل عنها...)

من خلال هذه المادة نجد أن البيع بالإيجار الذي تقوم به دواوين الترقية و التسيير العقاري يدخل في إطار التنازل عن أملاك الدولة و هذا يؤكد وجهة نظرنا عندما تعرضنا إلى ظهور عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري و قلنا أن البذرة التاريخية الأولى لهذا العقد تمثلت في قانون 01/81 و ما أدخل عليه من تعديلات، فاستمرت هذه الفكرة بنفس الكيفية و وردت ضمن أشكال أخرى من التنازل كالتي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 35/97.

بحيث يمكن ديوان الترقية و التسيير العقاري كل شخص يحوز مقرر الاستفادة الذي سلم له في إطار التنظيم المعمول به من إيجار الأملاك ذات الاستعمال السكني، بحيث يتم إعداد عقد الإيجار وفقاً للنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994.

أما في حالة اختيار المستأجر خلال فترة الإيجار لصيغة البيع بالإيجار فيكون عليه أن يرسل طلب لديوان الترقية و التسيير العقاري برسالة مضمونة الوصول مع وصل بالاستلام، وعلى ديوان الترقية و التسيير العقاري أن يعلم الشخص بشروط البيع بالإيجار⁽¹⁵⁾ (أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35)، وفي حالة قبول المستفيد بالشروط يتم إلغاء عقد الإيجار و استبداله بعقد البيع بالإيجار⁽¹⁶⁾ (أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35).

يتعين على المشتري المستأجر أن يدفع مبلغ أولي لديوان الترقية و التسيير العقاري تختلف نسبته باختلاف مدة الإيجار، فإذا كانت المدة عشر سنوات يتم دفع 20% من المبلغ الإجمالي، وإذا كانت خمس سنوات يدفع نسبة 15%، أما

إذا كانت تقل عن خمس سنوات فيدفع مبلغ 10 %، ونجد أن النسبة التي يدفعها المستأجر المشتري تنخفض بانخفاض مدة عقد البيع بالإيجار⁽¹⁷⁾ (أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35)، أما المبلغ المتبقي من ثمن العقار فيقسم على عدد الأشهر بالنسبة لمدة الإيجار المتفق عليها. وخلال فترة البيع بالإيجار يبقى ديوان الترقية و التسيير العقاري محتفظا بصفته مالكا للعقار بكل حقوقه وواجباته، ويبقى المشتري محتفظا بصفته مستأجرا ملتزما بكل التزامات المستأجرين لاسيما في مجال الأعباء المشتركة.

و يلتزم المشتري المستأجر أن يدفع المبلغ المستحق شهريا لديوان الترقية والتسيير العقاري في الأجل المحدد تحت طائلة تطبيق غرامة تأخير عن كل أجل مستحق غير مدفوع، إذ أنه بعد عدم دفع 6 أشهر متتالية يوجه الديوان إنذارين، ثم يتم اعتبار العقد ملغى، وتعتبر المبالغ المدفوعة إيجارات مسبقة. و يجب أن يحرر عقد البيع بالإيجار في هذه الحالة في الشكل الرسمي ويخضع لإجراءات التسجيل و الإشهار وفقا لنص المادة 07 من هذا المرسوم. وهذه الحالة من البيع بالإيجار هي حالة خاصة جدا إذ لا تطبق إلا على نوع محدد من أنواع السكنات وهي السكنات التي أنجزتها دواوين الترقية و التسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها و المسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992.

المطلب الثاني: التمييز بين حالي عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري

إن الفكرة أو المبدأ الذي يقوم عليه عقد البيع بالإيجار سواء المنظم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 35/97 و الذي اعتبرته الحالة الخاصة أو المسير بموجب المرسوم التنفيذي رقم 105/01 الذي اعتبرته الحالة العامة، هو نفسه و يتمثل في وجود إيجار سابق و بيع لاحق⁽¹⁸⁾ (و هي نفسها الفكرة التي تبناها المشرع الفرنسي من خلال القانون رقم 84-595 الصادر في 12 يوليو 1984 المتعلق بالإيجار المؤدي إلى الملكية العقارية، و هو النظام الذي فضله بعض المؤسسات في فرنسا و خاصة المؤسسة المعروفة باسم HLM المتخصصة في بناء الوحدات السكنية و تأجيرها لغير القادرين على تملكها في الحال و السماح لهم بالتملك في المستقبل. أنظر فرحات حميد، 2007، النظام القانوني لعقد بيع

السكنات بالإيجار طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 ابريل 2001، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر1) ص04.

إلا أن عقد البيع بالإيجار الذي تناوله المرسوم التنفيذي رقم 35/97 جاء كصيغة عقدية ضمن مجموعة من الصيغ الأخرى التي تمثلت في البيع و الإيجار و البيع بالإيجار، كما أنه اقتصر و انحصر فقط في السكنات التي أنجزتها دواوين الترقية و التسيير العقاري، فالمشرع لم يتعمق من خلال هذا المرسوم في معالجة أحكام عقد البيع بالإيجار جملة و تفصيلا كما فعل بشأنه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01/105 المعدل و المتمم.

و الملاحظ أن المشرع الجزائري قد قام بانتقاء أحد الصيغ العقدية الواردة بالمرسوم التنفيذي رقم 35/97 و خصها بالتنظيم بصفة مستقلة و منفردة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 01/105 المعدل و المتمم، و من ثم فلم يعد هذا العقد مقتصرًا فقط على السكنات التي أنجزتها دواوين الترقية و التسيير العقاري، بحيث ظهر إلى جانب هذه الأخيرة مرقى عقاري آخر متمثل في الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (عدل) التي عهدت إليها مهمة انجاز هذه العقارات ذات الاستعمال السكني.

و بما أنني اعتبرت الحالة الواردة بالمرسوم التنفيذي رقم 35/97 هي الخاصة والحالة الأخرى الواردة بالمرسوم التنفيذي رقم 01/105 هي العامة، فيقتضي هذا القول وجوب التمييز بين كل من الحالتين و ذلك من خلال تقسيم المطلب إلى فرعين أتناول في الفرع الأول أوجه التشابه بينهما و في الفرع الثاني أوجه الاختلاف.

أولاً: أوجه التشابه بين الحالتين

تتمثل أوجه التشابه بين عقد البيع بالإيجار المسير وفق المرسوم التنفيذي 35/97، و عقد البيع بالإيجار المنظم بالمرسوم التنفيذي 01/105 المعدل و المتمم في ما يلي:

- من حيث الفكرة التي يقوم عليها العقد:

إن عقد البيع بالإيجار الوارد ضمن المرسومين التنفيذيين أعلاه، هو عقد مركب من إيجار سابق و بيع لاحق، و هذا ما يظهر جليا من خلال المادة 07 من المرسوم التنفيذي 35/97 والمادة 02 من المرسوم التنفيذي 01/105

المعدل و المتمم، بحيث يتمكن المستأجر من تملك المسكن الذي يشغله بعد مدة من الإيجار التي تنتهي بسداده آخر قسط من ثمن المسكن محل العقد.

- من حيث الأثر الموقوف للعقد:

إن المسكن محل عقد البيع بالإيجار في كل من المرسومين التنفيذيين ينتقل إلى الطرف المستأجر متقلا بشرط الاحتفاظ بالملكية باعتباره كوسيلة ضمان⁽¹⁹⁾ (شراين حمزة، 2011، الملكية كوسيلة لدعم الانتماء، دار هومة، الجزائر) ص104، فيحتفظ الطرف المؤجر بملكية المسكن محل العقد إلى غاية تنفيذ المستأجر لالتزامه المتمثل في سداد كامل الأقساط التي تمثل ثمن هذا المسكن⁽²⁰⁾ (حمدي احمد سعد، 2007، البيع الإيجاري، دراسة قانونية مقارنة بأحكام الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي، دار الكتب القانونية، مصر) ص118. و هذا ما تنص عليه صراحة المادة 17 من المرسوم التنفيذي 105/01 التي تقضي بأنه: (يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق).

يجب أن يحدد العقد الطابع الموقوف للبيع بالإيجار في حالة عدم احترام المستفيد أحد الشروط التي يتضمنها) ، وكذا المادة 16 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار لسنة 2004 التي تنص على أنه : (يكتسي هذا العقد طابعا موقفا و لا يقر نقل ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد).

أما فيما تعلق بعقد البيع بالإيجار المسير بموجب المرسوم التنفيذي 35/97 فلم ينص المشرع صراحة على هذا الشرط و إنما جعله يستتر وراء فكرة الإيجار و هذا ما يفهم الفقرة الثالثة من نص المادة 07 منه التي تنص على أنه: (... وخلال الفترة المتفق عليها يحتفظ ديوان الترقية و التسيير العقاري بصفته مالك العقار بكل حقوقه و التزاماته أما المستأجر المشتري فيحتفظ بكل الالتزامات المرتبطة بالمستأجرين لاسيما في مجال الأعباء المشتركة)، فالمشرع يقصد بالفترة المتفق عليها فترة الإيجار التي تحدد باتفاق مشترك بين الطرفين⁽²¹⁾ (حسني محمد جاد الرب، 2009، صور و أحكام التملك بالإيجار، دراسة مقارنة، المركز القومي للإصدارات القانونية، الطبعة الأولى، دون مكان نشر) ص50.

- من حيث تضمين العقد بالشرط الجزائي:

يقصد بالشرط الجزائي اتفاق المتعاقدين على تقدير التعويض الذي يستحقه من شرط له عن الضرر الذي يلحقه إذا لم ينفذ الطرف الآخر ما التزم به أو تأخر في تنفيذه⁽²²⁾ (فايز محمد حسين، 2010، الشروط المقترنة بعقد البيع، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر) ص122 ، و هو ما يستفاد من الفقرة الأولى من المادة 11 من المرسوم التنفيذي 35/97 التي تنص على أنه: (يتعين على المستأجر المشتري أن يدفع لديوان الترقية و التسيير العقاري المبلغ المستحق شهريا في الأجل المحدد تحت طائلة تطبيق غرامة تأخير عن كل أجل مستحق غير مدفوع).

و كذلك المادة 12 المعدلة من المرسوم التنفيذي 105/01 التي تنص على أنه: (يترتب على عدم تسديد كل قسط شهري بعد إعفاء شهر من حلوله تطبيق زيادة 2% في مبلغ القسط الشهري) ، و هو ما نصت عليه أيضا المادة 07 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار لسنة 2004.

- من حيث إعمال نظام الشرط الفاسخ الصريح:

و الشرط الفاسخ الصريح للعقد يكون باتفاق طرفيه بصيغة صريحة على وجوب الفسخ في حالة عدم و فاء أيهما بالتزاماته دون حاجة لرفع دعوى الفسخ و يجب على القاضي إعمال أثره متى تحقق حصول المخالفة الموجبة له و يكون حكمه كاشفا للفسخ و ليس منشئا له⁽²³⁾ (عبد الكريم بلعير، 2001، نظرية الفسخ في القانون المدني الجزائري و المقارن، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر) ص91.

و لقد تم إعمال هذا النظام في عقد البيع بالإيجار وذلك وفقا لما نصت عليه الفقرة الثانية و الثالثة من المادة 11 من المرسوم التنفيذي 35/97 التي تقضي بأنه: (...وفي حالة عدم دفع ستة (06) استحقاقات شهرية متتالية و بعد إنذارين يعتبر عقد البيع بالإيجار ملغى و تعتبر المبالغ المدفوعة إيجارات مسبقة. يجب أن تبين أحكام هذه المادة صراحة في عقد البيع بالإيجار و إلا يعتبر العقد باطلا...).

و هو ما نصت عليه كذلك الفقرة الثانية من المادة 12 المعدلة من المرسوم التنفيذي 105/01 المعدل و المتمم التي قضت بأنه: (...و في حالة عدم تسديد ثلاثة (3) أقساط شهرية مجمعة يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد دون سواه...) ، و المادة 09 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار التي تنص على أنه : (يترتب على عدم تسديد ثلاثة (3) أقساط شهرية بعد تبليغ اعدارين مدة كل منهما 15 يوما فسخ هذا العقد على مسؤولية المستأجر المستفيد وحده...).

- من حيث وجوب دفع مبلغ أولي يمثل نسبة معينة من الثمن الكلي للمسكن:

يتعين على المستأجر في عقد البيع بالإيجار سواء في ذلك المنظم بموجب المرسوم التنفيذي 105/01 المعدل و المتمم أو المسير وفق المرسوم التنفيذي 35/97 ، أن يسدد دفعة أولى، تختلف نسبتها في كل من المرسومين، بحيث قدرت في المرسوم التنفيذي بـ25% من ثمن المسكن و هو ما نصت عليه المادة 07 المعدلة من المرسوم التنفيذي 105/01 المعدل و المتمم: (يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن). أما بالنسبة لعقد البيع بالإيجار المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 35/97، فمبلغ الدفع الولي يختلف حسب مدة العقد، فإذا كانت المدة عشر سنوات يتم دفع 20% من المبلغ الإجمالي، وإذا كانت خمس سنوات يدفع نسبة 15%، أما إذا كانت تقل عن خمس سنوات فيدفع مبلغ 10% من ثمن المسكن وهو ما نصت عليه المادة 09 من هذا المرسوم.

ثانيا: أوجه الاختلاف بين الحالتين

تتمثل الفروق بين الحالة الخاصة لعقد البيع بالإيجار التي تضمنها المرسوم التنفيذي 35/97 و الحالة العامة المنظمة بموجب المرسوم التنفيذي 105/01 المعدل و المتمم فيما يلي:

- من حيث أطراف العقد:

يتمثل طرفي عقد البيع بالإيجار الذي تضمنه المرسوم التنفيذي 35/97 في ديوان الترقية و التسيير العقاري كمؤجر و المستأجر المشتري الذي يكون قد اختار صيغة البيع بالإيجار بعد أن كان مستأجرا و لكن بموجب عقد إيجار عادي وفقا لما نصت عليه المادة 03 من هذا المرسوم.

أما عقد البيع بالإيجار المسير بالمرسوم التنفيذي 105/01 المعدل و المتمم فيتمثل طرفيه في المتعهد بالترقية العقارية الممثل في الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره باعتباره المؤجر و المستأجر المستفيد وهو كل شخص قد تم قبول طلبه المتمثل في الحصول على مسكن في إطار هذا العقد إذا ما توافرت فيه الشروط المحددة ضمن المرسوم.

- من حيث نطاق العقد:

تطبق أحكام عقد البيع بالإيجار المسير وفق المرسوم التنفيذي 35/97 على المساكن المنجزة من قبل دواوين الترقية و التسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها و المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، في حين أن عقد البيع بالإيجار المنظم بموجب المرسوم التنفيذي 105/01 المعدل و المتمم تطبق أحكامه على المساكن المنجزة بواسطة ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى وفقا لمعايير المساحة و الرفاهية المحددة سلفا وهو ما نصت عليه المادة 04 المعدلة من المرسوم التنفيذي 105/01 المعدل و المتمم.

- من حيث المدة المقررة للعقد:

تختلف المدة المقررة لعقد البيع بالإيجار تبعا لمدة الإيجار التي يتم تحديدها في العقد، ففي الحالة العامة لعقد البيع بالإيجار تم تحديد فترة الإيجار صراحة بخمسة و عشرين سنة و هو ما نصت عليه المادة 08 المعدلة من المرسوم التنفيذي 105/01 التي تقضي بأنه : (يجب أن يسدد المستفيد مبلغ ثمن السكن في كل الحالات بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى فترة لا تتجاوز خمسا و عشرين (25) سنة).

أما فيما يخص الحالة الخاصة لعقد البيع بالإيجار المسير بالمرسوم التنفيذي 35/97 فإن فترة الإيجار فيها محصورة بين خمس (5) سنوات و خمسة عشر (15) سنة كحد أقصى وهو ما يستفاد من نص المادة 09 من المرسوم.

- من حيث إمكانية تحول العقد:

ويتضح الفرق بين الحالة العامة و الخاصة في كون أن البيع بالإيجار في الحالة الخاصة يبدأ أساسا كعقد إيجار ثم يتحول إلى عقد بيع بالإيجار في حالة اختيار المستأجر لهذه الصيغة العقدية، أما الحالة العامة فإنها أساسا عقد بيع بالإيجار فهي تبدأ بذلك و تنتهي على ذلك.

و يمكن القول أن الاختلاف الجوهرى بين صيغة البيع بالإيجار الواردة بالمرسوم التنفيذي 35/97 و الأخرى التي جاء بها المرسوم التنفيذي 105/01 المعدل و المتمم، هو أن صيغة البيع بالإيجار في الحالة الأولى تكون لفائدة المستأجرين الذين يشغلون هذه المساكن بموجب عقد إيجار و في حالة عدم تسديد أقساط البيع بالإيجار لمدة 06 أشهر فإن عقد البيع بالإيجار يلغى و يرجع المستفيد مستأجرا أما في الحالة الثانية فيكون البيع بالإيجار لمساكن جديدة بحيث لا يكون المستفيد مستأجرا من قبل، بالإضافة إلى أنه وفقا لنص المادة 12 المعدلة من المرسوم التنفيذي المذكور فإنه إذا لم يتم المستفيد بتسديد ثلاثة أقساط شهرية متتالية فإنه سوف يطرد حتما من المسكن مما يدل على أن هذا النوع الأخير يعتبر نظاما قانونيا قائما بذاته.

خاتمة:

نستخلص من كل ما سبق أن عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري:

- عقد مستحدث أدت إلى ظهوره الحاجة الملحة إلى مثل هذه المعاملة المركبة من عقدين مختلفين من حيث الأحكام، بدليل أن هذا العقد ظهر في المجال العقاري كصيغة جديدة لاكتساب ملكية سكن، فحاولت الدولة من خلاله التخفيف من أزمة السكن المتفاقمة في البلاد، و ذلك بتمكين كل شخص تتوفر فيه الشروط اللازمة و المحددة قانونا بأن يتملك مسكن مع إمكانية دفع ثمنه على أقساط بحيث استخدم فيه الإيجار

كآلية أو همزة وصل تؤدي إلى المطاف الأخير و هو انتقال ملكية هذا المسكن.

- و فكرة عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري لم تأت من العدم، و إنما كانت له بواذر و إرهاصات تعد اللبنة الأولى في ظهور هذا العقد الذي لم يكن موجود سابقا على الصعيد القانوني و يتجلى ذلك في القانون 01/81 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية و مختلف التعديلات التي أدخلت عليه كما أشرنا سابقا.

- و عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري منظم بموجب مرسومين تنفيذيين ، يمثل الأول الحالة الخاصة ببيع السكنات الاجتماعية المنجزة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري بصيغة البيع بالإيجار و التي يحكمها المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 14 يناير 1997 الذي يحدد شروط و كيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني و إيجارها و بيعها بالإيجار و شروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري و المهني و غيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية و التسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها و المسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992.

أما الحالة الثانية لعقد البيع بالإيجار فتتمثل في تلك التي نظم أحكامها المرسوم التنفيذي 105/01 المعدل و المتمم و التي تعتبر القاعدة العامة و الأصلية لهذا العقد الذي بموجبه يتحصل الشخص على عقار ذي استعمال سكني وفق الشروط المنصوص عليها في أحكام هذا المرسوم بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في العقد و التي يظهر فيها عقد البيع بالإيجار كعقد قائم بذاته مستقل عن العقدين المكونين له.

الهوامش

1. القانون رقم 81-01 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية رقم 06 بتاريخ 10 فبراير 1981 والملغى بموجب القانون رقم 2000-06 المؤرخ في 2000/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001، جريدة رسمية رقم 80 بتاريخ 23 ديسمبر 2000).
2. عبد الكريم بودريوة، أثر تنازل الدولة عن أملاكها في تسيير الملكية المشتركة، مداخلة أقيمت بمناسبة الملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر يوم 11/10 جوان 2008، غير منشورة.
3. جريدة رسمية رقم 04 بتاريخ 1997/01/15.
4. جريدة رسمية رقم 25 بتاريخ 2001/04/29.
5. طاووس زنوش، "البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية" رسالة ماجستير منشورة، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2010/2011 (ص 04).
6. محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، البيع، التأمين، الإيجار، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان 2003 (ص 06).
7. جريدة رسمية رقم 04 بتاريخ 2003/01/22.
8. أنور سلطان، مصادر الالتزام في القانون الأردني، دراسة مقارنة، المكتب القانوني، دون مكان نشر (2000) ص 23.
9. نوار حمليل، البيع بالإيجار، مجلة الباحث، تيزي وزو، العدد 05، 2007 (ص 175).
10. أنظر المادتين 55 و 58 من القانون المدني.
11. غنية قري، نظرية الالتزام، دار قرطبة، الطبعة الأولى، الجزائر، 2007 (ص 26).

- 12.حسين طاهري، دليل الموثق، دارالخلدونية ، الجزائر(2007) ص15.
- 13.محمد السعيد رشدي، أعمال الإدارة و أعمال التصرف في القانون الخاص ، منشأة المعارف، الطبعة الأولى، الإسكندرية (2011) ص10.
- 14.جريدة رسمية رقم 25 بتاريخ 29 ماي 1991.
- 15.أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35.
- 16.أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35.
- 17.أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35.
- 18.و هي نفسها الفكرة التي تبناها المشرع الفرنسي من خلال القانون رقم 84-595 الصادر في 12 يوليو 1984 المتعلق بالإيجار المؤدي إلى الملكية العقارية، و هو النظام الذي فضله بعض المؤسسات في فرنسا و خاصة المؤسسة المعروفة باسمHLMالمتخصصة في بناء الوحدات السكنية و تأجيرها لغير القادرين على تملكها في الحال والسماح لهم بالتملك في المستقبل. أنظر فرحات حميد، النظام القانوني لعقد بيع السكنات بالإيجار طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 ابريل 2001، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر(1،2007) ص04.
- 19.حمزة شرابين، الملكية كوسيلة لدعم الائتمان، دار هومة، الجزائر،(2011) ص104.
- 20.حمدي احمد سعد، البيع الإيجاري، دراسة قانونية مقارنة بأحكام الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي، دار الكتب القانونية، مصر،(2007) ص118.
- 21.حسني محمد جاد الرب،صور و أحكام التملك بالإيجار،دراسة مقارنة،المركز القومي للإصدارات القانونية،الطبعة الأولى،دون مكان نشر،(2009) ص50.
- 22.فايز محمد حسين، الشروط المقترنة بعقد البيع، دار المطبوعات الجامعية،الإسكندرية،مصر،(2010) ص122.

23. عبد الكريم بلعور، نظرية الفسخ في القانون المدني الجزائري والمقارن، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، (2001) ص91.

المراجع :

- القانون رقم 81-01 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات الأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية رقم 06 بتاريخ 10 فبراير 1981 والملغى بموجب القانون رقم 2000-06 المؤرخ في 23/12/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001، جريدة رسمية رقم 80 بتاريخ 23 ديسمبر 2000).
- المرسوم التنفيذي 35/97 المؤرخ في 14/01/1997، الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري جريدة رسمية رقم 04 بتاريخ 15/01/1997.
- المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل و المتمم الذي يحدد شروط و كيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، جريدة رسمية رقم 25 بتاريخ 29/04/2001.
- أنور سلطان، مصادر الالتزام في القانون الأردني، دراسة مقارنة، المكتب القانوني، دون مكان نشر 2000.
- حسين طاهري، دليل الموثق، دارالخلدونية ، الجزائر 2007.
- حسني محمد جاد الرب، صور وأحكام التملك بالإيجار، دراسة مقارنة، المركز القومي للإصدارات القانونية، الطبعة الأولى، دون مكان نشر، 2009.

- حمدي احمد سعد،، البيع الإيجاري، دراسة قانونية مقارنة بأحكام الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي، دار الكتب القانونية، مصر،2007.
- حمزة شرابن، الملكية كوسيلة لدعم الائتمان، دار هومة، الجزائر، 2011.
- طاووس زنوش، "البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية" رسالة ماجستير منشورة، جامعة الجزائر1،الجزائر،2010/2011.
- محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، البيع، التأمين، الإيجار، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت،لبنان2003.
- محمد السعيد رشدي، أعمال الإدارة و أعمال التصرف في القانون الخاص ، منشأة المعارف، الطبعة الأولى، الإسكندرية 2011.
- عبد الكريم بلعور، نظرية الفسخ في القانون المدني الجزائري والمقارن،المؤسسة الوطنية للكتاب،الجزائر،2001.
- نورة حمليل ،البيع بالإيجار، مجلة الباحث، تيزي وزو، العدد05، 2007)ص175.
- عبد الكريم بودريوة، أثر تنازل الدولة عن أملاكها في تسيير الملكية المشتركة،مداخلة أقيمت بمناسبة الملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر يوم 11/10 جوان 2008، غير منشورة.
- فايز محمد حسين،الشروط المقترنة بعقد البيع،دار المطبوعات الجامعية،الإسكندرية،مصر،2010.
- فرحات حميد،النظام القانوني لعقد بيع السكنات بالإيجار طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 23 ابريل 2001، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر1،2007.
- غنية قري،نظرية الالتزام، دار قرطبة، الطبعة الأولى، الجزائر،2007.