

محور الثاني: عقد البيع بالإيجار

المقدمة

ينطوي عقد البيع بالإيجار كما يتبين من خلال تسميته في صيغته الأولى على إيجار وفي صيغته الثانية على بيع، حيث تنتقل بموجبه ملكية المسكن محل التعاقد من البائع المؤجر إلى المشتري المستأجر مقابل دفع هذا الأخير للأقساط الدورية المتفق عليها في العقد، وإذا عجز المستأجر عن دفع هذه الأقساط يمكن للبائع استرجاع العين المؤجرة.

في الجزائر فقد ظهر عقد البيع بالإيجار إثر المشاكل التي عرفها سوق العقار من جهة والتزايد المستمر لطلبات المواطنين للحصول على مسكن لائق في الوقت الذي تحتكر فيه الدولة إنتاج واستيراد مواد البناء وعجزها عن تلبية حاجات مواطنيها من أجل سد حاجياتهم المستمرة والمتزايدة في قطاع السكن والبناء، ذلك ما خلق أزمة سكن خانقة.

حيث انتهجت الدولة الجزائرية عدة طرق لحلها يمكن أن نذكر منها فتح مجال الترقية العقارية أمام الأشخاص، حيث تركت الحرية للمركبي العقاري في تمويل مشروعه أو أي نشاط عقاري آخر يقوم به، مع إمكانية اللجوء إلى البنك أو أي مؤسسة مالية أخرى لإعانتته في التمويل، إلى جانب منح قروض للأشخاص بهدف إنجاز سكن تساهمي..

إلى جانب إدراج المشرع الجزائري صيغة البيع بالإيجار كحل قانوني للتخفيف من أزمة السكن إذ تعتبر طريقة من طرق اكتساب مسكن، ذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-35 مؤرخ في 14-01-1997 يتعلق بتحديد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار¹، لكن ما تجدر الإشارة إليه هو أن هذا المرسوم لم يعالج فيه المشرع كافة التفاصيل المتعلقة بالبيع بالإيجار مما دفعه إلى إصدار المرسوم التنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 23-04-2001 يتعلق بتحديد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك².

ولعل السبب الذي دفع المشرع إلى إقرار صيغة البيع بالإيجار هو تمكين المستفيد من تملك مسكن بعد تسديد ثمنه عن طريق أداء الدفوعات المتفق عليها وفق جدول زمني محدد قانونا.

المطلب الأول) المقصود بعقد البيع بالإيجار

¹ (المرسوم التنفيذي 35/97 مؤرخ في 14 جانفي 1997 ، المتضمن تحديد شروط وكيفيات 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، الجريدة الرسمية ، العدد 04.

² (المرسوم التنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 23-04-2001 يتعلق بتحديد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية 29 أبريل 2001، العدد 25، والذي عدل بموجب المرسوم التنفيذي 03-35 مؤرخ في 13/01/2003، الجريدة الرسمية الصادرة في 22/01/2003، العدد 4 والذي غير اسم المرسوم التنفيذي ليصبح كما يلي المرسوم التنفيذي... " يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، كما عدل وتم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-432 مؤرخ في 25 ديسمبر 2012، الجريدة الرسمية المؤرخة في 26/12/2012، العدد 71.

الفرع الأول) تعريف عقد البيع بالإيجار

يعرف المشرع الجزائري عقد البيع بالإيجار في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل والمتمم التي تنص على ما يلي: "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية ثابتة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب."

تجدر الإشارة أن المادة المشار إليها أعلاه لم تعرف البيع بالإيجار كعقد يتضمن تصرفا قانونيا وينتج آثارا قانونية، إنما هو عرض للبيع بالإيجار كصيغة عقدية لواقعة مادية، أما الفقه عرف عقد البيع بالإيجار على أنه:

عبارة عن اتفاق يلجأ فيه الطرفين إلى عقد الإيجار لتخفيف عبئ ووقع عقد البيع على المشتري حيث يظهر من خلاله العقد أنه عقد إيجار عادي يلعب فيه البائع دور المؤجر، ويظهر المشتري في صورة المستأجر، وعند انتهاء المشتري من تسديد الأقساط يمتلك المال تلقائيا وبأثر رجعي يعود إلى يوم إبرام العقد، أما إذا تخلف عن دفع الأقساط يفسخ عقد الإيجار فيكون على المستأجر إعادة العين المؤجرة إلى المستأجر.

إلى جانب ذلك وصف البيع بالإيجار على أنه تشكيلة مميزة تجمع بين عمليات قانونية متعددة دون أن تنتمي إلى نمط واحد من العقود.

فيلاحظ من خلال ما سبق أن تعريف الفقه للبيع بالإيجار كان دائرا بين البيع والإيجار ولم يبتعد عنه، لأن عملية البيع والإيجار هما المحور الأساسي في عملية البيع بالإيجار، حيث أن هذه العملية شبيهة ما تكون بنوع خاص من عقود البيع، إذ هي بيع موقوف الأثر، والأثر الموقوف هو نقل الملكية عند تسديد كامل المبلغ مع التزام البائع بتحقيق الأثر الأخرى من تسليم، فالمشتري يتسلم المبيع بوصفه مستأجرا ويضمن له البائع مقابل ذلك عدم تعرض الغير له.

أما وصفه إيجارا مقترن بالوعد بالبيع بعد نهاية المدة فهي صورة مستقلة، وقد جرى الفقه على تسميتها بإيجار مع الوعد بالبيع.

الفرع الثاني) خصائص عقد البيع بالإيجار

من خلال التعاريف السابقة لعقد البيع بالإيجار يمكن استخلاص الخصائص التالية:

أولا) عقد البيع بالإيجار هو عقد ملزم لجانبين

يلتزم بموجبه المؤجر بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر ويُمكنه من الانتفاع بها انتفاعا هادئا دون أن يتعرض له هو شخصيا أو الغير.

بالمقابل يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار المحدد في العقد وفق الأقساط الدورية المتفق عليها.

ثانيا) عقد البيع بالإيجار عقد يرد على عقار

يرد هذا العقد على عقار بالتحديد على شقة ذات استعمال سكني، وذلك بصريح نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 التي تنص على ما يلي: "تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفاً"³.

وعليه يجب الإشارة إلى كون عقد البيع بالإيجار يختلف عن الاعتماد الإيجاري الذي يستوى أن يرد على أصول منقولة أو غير منقولة طبقا للمادة الأولى من الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 يناير 1996 يتعلق بالاعتماد الإيجاري، التي تنص في فقرتها الأخيرة على أنه: "... وتعلق فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المهني أو المحلات التجارية بمؤسسات حرفية".

ثالثا) عقد البيع بالإيجار عقد شكلي

بما أنه يرد على عقار، فمن البديهي أن يكون هذا العقد شكليا وذلك بنص المادة 12 من الأمر رقم 70-91 التي تنص على أنه: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها لشكل رسمي فإن العقود التي تتضمن نقل ملكية عقارية... يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى الموثق".

وهذا ما يطابق نص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني.

كما جاء التأكيد على ذلك بنحو خاص أيضا بموجب المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 التي تنص على ما يلي: "يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق".

رابعا) عقد البيع بالإيجار عقد من عقود التصرف

يظهر لنا جليا من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 أن هذا العقد ليس من عقود الإرادة البسيطة إنما هو داخل في إطار عقود التصرف ذلك بسبب الأمد الطويل الذي يسري خلاله هذا الإيجار قبل أن ينقلب إلى بيع ألا وهي مدة 25 سنة⁴، فنترتب على ذلك آثار قانونية يمكن أن نذكر منها وجوب توافر أهلية التصرف في هذا العقد بما أنه ليس إيجار بسيط بل هو إيجار مقترن بعقد البيع الذي تشترط فيه أهلية كاملة.

كما أن هذا الإيجار لا يكون نافذا في مواجهة الغير إلا بعد إشهاره في المحافظة العقارية طبقا لنص المادة 17 من الأمر رقم 75-74⁵ التي تنص على ما يلي: "إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها".

خامسا) عقد البيع بالإيجار من العقود المركبة

³ مع الملاحظة أن هذه المادة تم تعديلها بموجب المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 03 - 35 المؤرخ في 13 جانفي 2003، ج.ر عدد 3 الصادر في 22 / 01 / 2003.

ونصت على ما يلي: "تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة بواسطة ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى".

⁴ صارت هذه المدة 25 سنة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 04 - 340 المؤرخ في نوفمبر 2004 المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي رقم 01-105، الجريدة الرسمية المؤرخة في 2004/11/3، العدد 69.

⁵ الأمر رقم 74 - 75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراض ي العام وتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم بالقانون رقم 15 - 18 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015 يتضمن قانون المالية لسنة 2016.

بما أن العقود المركبة هي تلك العقود التي تمتزج فيها وتختلط عقود متعدد لتشكل عقدا واحدا كما هو الحال بالنسبة لعقد البيع بالإيجار الذي يشكل مزيج بين عملية الإيجار والبيع حيث يبدأ إيجارا وينتهي بيعا، عند تسديد المستأجر لكل الأقساط وتنتقل إليه الملكية خالصة، فتطبق أحكام عقد الإيجار على هذا العقد في الشق المتعلق بالإيجار وتطبق أحكام عقد البيع على الشق المرتبط بالبيع، لكن عندما تتنافر أحكام عقد البيع مع أحكام عقد الإيجار المطبقة على هذا العقد فإن البعض يرى بأنه يجب تغليب أحكام عقد البيع على أحكام عقد الإيجار.

كما يمنع هذا الأخير من القيام بأي تصرف بالبيع أو الهبة أو التنازل يخص السكن موضوع عقد البيع بالإيجار، طبقا لنص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 التي تنص على أنه "لا يمكن للمستفيد من البيع بالإيجار أن يتنازل عن مسكنه قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته".

حيث يبقى هذا الشرط واقفا إلى أن يسدد المشتري كافة الثمن فوجود هذا الشرط يكون من أجل حفظ حق البائع المؤجر في حصوله على ثمن المبيع.

فلهذا الشرط دور تأميني هام حيث تنتقل الملكية إلى المشتري المستأجر متى التزم بالوفاء بجميع الأقساط في مواعيدها المحددة، وبالمقابل يمكن للبائع المؤجر المطالبة بفسخ العقد واسترداد المبيع في حالة ما إذا لم يوفي المشتري بالأقساط الدورية المتفق عليها.

سادسا) عقد إذعان

نظرا لكون عقد البيع بالإيجار هو عبارة عن عقد نمذجي، فهذا يعني أنه من عقود الإذعان، وذلك لكون العقد النمذجي هو من وضع السلطة العامة، ولكونه قد أعد وحرر مسبقا وغالبا ما تكون مطبوعة، كما أنها تعتبر صيغة عقدية جاهزة للاستعمال.

الفرع الثاني) تمييز البيع بالإيجار عن عقود الإيجار المشابهة

أولا: تمييز البيع بالإيجار عن الإيجار المقترن بالوعد بالبيع

قد يقوم شخص بإقامة مشروع على أرض يقوم باستنجارها، يكون رأسماله لا يكفي لشرائها لكنه يطمح إذا نجح مشروعه وحصل منه أرباحا كافية أن يمتلك الأرض عن طريق شرائها من المؤجر فيعتمد عند إبرام عقد الإيجار إلى الحصول على وعد بالبيع من المؤجر إذا رغب في شراء.

إن الإيجار المقترن بالوعد بالبيع إيجار اقترن به بيع العين المؤجرة إلى المستأجر إذا أبدى رغبته في شرائها خلال مدة الإيجار مقابل ثمن، ورغم التشابه بين العقدين إلا أنهما يختلفان من حيث:

1- البيع الإيجاري ملزم لجانبين فالمستأجر المستفيد ملزم بالشراء عند دفع القسط الأخير من الثمن كما أن المؤجر البائع ملزم بتحرير العقد الناقل للملكية محل هذا العقد، في حين أن المستأجر في الإيجار المقترن بالوعد بالبيع حر في اختيار الشراء أم لا خلال المدة المحددة.

2- في البيع الإيجاري تتجه إرادة الأطراف منذ البداية إلى البيع فتكون الأجرة المحددة هي أقساط الثمن التي تتناسب مع قيمة الشيء، أين الأجرة تمثل أقساط الثمن وتتجاوز قسط الأجرة الحقيقي، أما

عندما نكون بصدد عقد الإيجار المقترن بالوعد بالبيع فإن الثمن الذي يتم تقديره مستقل عن الأجرة المدفوعة.

ثانياً) تمييز البيع بالإيجار عن الاعتماد الإيجاري

الاعتماد الإيجاري تقنية تمويل مستنبطة من عمليات الإيجار كقرض مصرفي يتمثل في عمليات كراء استثمارات ذات الاستعمال المهني من قبل مؤسسة مستأجرة تستلزم باستعمال الاستثمار للأغراض التي أعد من أجلها والاحترام الكامل لبنود العقد، ليمر العقد بمرحلتين أولهما فترة إيجار تغطي فترة العقد. وثانيهما فترة خيار في نهاية العقد وتتم بإرجاع التجهيز أو شرائه أو تحديد العقد بشروط جديدة مغايرة أخف وبمبلغ إيجار أقل.

وقد نظم المشرع أحكام الاعتماد الإيجاري بموجب الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري⁶ ويلتقي عقد الإيجار التمويلي مع عقد البيع بالإيجار في أن المستفيد في كلا العقدين يحوز الأشياء على سبيل الإيجار ويلتزم بدفع أقساط دورية خلال فترة زمنية محدودة إلا أنهما يختلفان في النقاط التالية:

1- في عقد الإيجار التمويلي يكون الوعد بالبيع ملزم لجانب واحد وهو المؤجر بينما في عقد البيع الإيجاري يكون ملزم لجانبين.

2- يكون للمستأجر الخيار، إما بشراء المال المستأجر أو رده أو تجديد الإيجار في حين عقد البيع الإيجاري يرتب التزاماً تبادلياً في ذمة البائع وهو المبيع، والتزاماً في ذمة المشتري وهو الشراء.

المطلب الثاني) تكيف عقد البيع بالإيجار

إن البيع بالإيجار تصرف قانوني أقرب ما يكون إلى الإيجار المقترن بالوعد بالبيع والشراء الملزم لجانبين أين يتراضى الطرفين على البيع والشراء، لكن بعد مدة معينة هي نفسها مدة الإيجار، التي تمتد بين 20 أو 25 سنة خلالها يتم دفع الأجرة التي حددت على أساس قيمة المبلغ الإجمالي للثمن على عدد الأشهر، وعند نهاية هذه المدة ينقلب الإيجار والوعد الملزم لجانبين إلى بيع بات وبصورة آلية.

⁶ (الأمر 09/96 مؤرخ في 10 يناير 1996 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، الجريدة الرسمية، الصادرة في 14 يناير 1996 ، ج. ر عدد 3.

إلا أنه يجب تمييز عقد البيع بالإيجار عن الوعد بالبيع ولا تغليب فكرة الوعد بالبيع ما دام البيع لا يتم إلا إذا أظهر الموعد له وهو المستأجر رغبته في الشراء، و هذا ما لا يتحقق في البيع بالإيجار إنما يتم الإعلان عن الرغبة في الشراء عند إبرام عقد البيع بالإيجار الذي يتم في صورة عقد إذعان.

إضافة إلى كل ما سبق، يعتبر عقد البيع بالإيجار من العقود المركبة حيث يجمع بين عقد البيع وعقد الإيجار والوعد بالبيع والشراء، وبما أن عقد البيع بالإيجار لا يثير أي إشكال عند تنفيذه نكون في غنى للبحث عن العنصر الغالب فيه، لأن العبرة في العقود المركبة بالعقد الغالب فيه حيث تسري أحكامه على المتعاقدين فيما لا يتم الاتفاق عليه.

المطلب الثالث) أحكام عقد البيع بالإيجار

سوف نتعرض في هذا المبحث إلى شروط وإجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار كما يلي.

الفرع الأول) شروط عقد البيع بالإيجار والتزامات أطرافه

أولاً) شروط عقد البيع بالإيجار

1) الشروط المتعلقة بالمسكن

تتمثل الشروط المطلوبة في المسكن فيما يلي:

أ) أن يكون المسكن منجزاً بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى

وهو ما نصت عليه المادة 5 من المرسوم رقم 35/03 المعدل و المتمم للمادة 4 من المرسوم رقم 105/01 و التي جاء فيها: "تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة بواسطة ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى وفقاً لمعايير المساحة و الرفاهية المحددة سلفاً."

ب) أن يكون المسكن منجزاً في إطار صيغة البيع بالإيجار

يجب أن يكون السكن المنجز في إطار صيغة البيع بالإيجار، والتي تكون حسب ما نص عليه المرسوم رقم 105/01 المعدل و المتمم أي أن يتم شراء هذه المساكن في إطار البيع بالإيجار.

2) الشروط المتعلقة بطريقة تسديد ثمن المسكن

حدّدت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15 / 328 المؤرخ في 22 ديسمبر 2015⁷ المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 الشروط المتعلقة بطريقة تسديد ثمن المسكن، حيث نصت على تعديل المادة 7 منه كما يلي: "يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25 % من ثمن المسكن.

ويتم تسديد هذه الدفعة حسب الكيفيات الآتية:

10 % من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء،

5 % من ثمن المسكن عند الانطلاق في الأشغال لموقع تواجد المسكن،

5 % من ثمن المسكن عند التخصيص،

5 % من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن".

بعد دفع الدفعة الأولى من ثمن المسكن، يتم تسديد الباقي في شكل أقساط شهرية لها أجل ثابت، تحسب قيمتها على أساس المبلغ المتبقي من ثمن المسكن.

وكل تأخر في الدفع يفوق مدة شهر يعرض المستفيد إلى دفع غرامة 2 % من قسط كل شهر من التأخر، هذا ما نصت عليه المادة 7 من القرار الوزاري المؤرخ في 2004/05/04.

وحسب المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 في حالة التأخر عن دفع 6 أقساط شهرية يفسخ عق البيع بالإيجار على حساب المستفيد.

⁷ (جريدة رسمية عدد 68 صادر بتاريخ 27 ديسمبر 2015.

وعلى ذلك يستطيع المؤجر البائع أن يحتفظ بالأقساط السابقة على فسخ العقد باعتبارها مستحقة مقابل ما أنتفع به المستأجر المستفيد من المسكن محل العقد.

أما في حالة فسخ العقد بالنسبة للبيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية فإن البائع يكون ملزماً برد ما تقاضاه من ثمن المبيع ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك⁸.

3) الشروط المتعلقة بالمستفيد من السكن

حتى يستفيد أي شخص من سكن في إطار البيع بالإيجار طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 يجب أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط وهذا ما نصت عليه المادة 06 منه المعدلة بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 432/12 ، وهي كالتالي:

- ألا يكون الطالب أو زوجته يملك أو لم يسبق له أن تملك عقاراً ذا استعمال سكني ملكية كاملة، أو قطعة أرض صالحة للبناء الشرط يطبق على الزوجة؛

- لم يستفد كلاهما من أي مساعدة مالية مقدمة من قبل الدولة لبناء مسكن أو شرائه؛

- يتاح البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق 24 ألف دينار جزائري ويساوي ست 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون⁹؛

- أن يكون سنه في كل الأحوال أقل من 70 سنة¹⁰ عند تاريخ الوفاء بأخر قسط؛

- أن يقوم الشخص المستفيد بعد قبول ملفه من طرف المرقي 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.

تجدر الإشارة إلى أن عقد البيع بالإيجار يمكن أن يتضمن أيضاً شرط الاحتفاظ بالملكية والمنع من التصرف في المسكن، والشرط الجزائي.

أ) شرط الاحتفاظ بالملكية في عقد البيع بالإيجار

يعتبر عقد البيع بالإيجار بيع معلق فيه انتقال الملكية على شرط الوفاء بجميع الأقساط وكامل الثمن بحيث تعتبر الملكية قد انتقلت إلى المشتري بالاستناد إلى وقت البيع، إذا دفعت جميع الأقساط.

⁸ (المادة 2/363 من القانون المنوي: "... فإذا كان الثمن يدفع أقساطاً جاز للمتعاقدين أن يتفقا عل أن يستبقي البائع جزء منه على سبيل التعويض في حالة إذا وقع فسخ البيع بسبب عدم استيفاء جميع الأقساط".

⁹ (لقد تم تعديل هذا الشرط بمقتضى نص المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 023/13 المعدل للمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01.

¹⁰ (كان المرسوم التنفيذي رقم 105/01 السالف الذكر يشترط عدم تجاوز 65 سنة، وبعد تعديل المادة 9 من هذا المرسوم بموجب المادة 3 من المرسوم التنفيذي 340/04 مؤرخ في 2 نوفمبر 2004 السالف الذكر، أصبح يشترط عدم تجاوز سن 70 سنة.

يضمن هذا الشرط للبائع المؤجر إمكانية الاحتفاظ بالمسكن إلى غاية تسديد الثمن كاملا من طرف المستأجر، كما تقضي بذلك المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 بنصها على أنه: "تنتقل ملكية السكن المعنى وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله".

هذا الشرط يجنب البائع المؤجر خطر افلاس أو افسار المستأجر المشتري، بحيث يحفظ حقه في مواجهة الغير ذلك أن يحول دون تنفيذ دائني المستأجر المشتري المفلس على المسكن محل التعاقد.

ب) شرط المنع من التصرف في مسكن محل عقد البيع الإيجاري

البائع بإمكانه أن يشترط على المشتري في عقد البيع بالإيجار عدم التصرف في المبيع (المسكن) لحين الوفاء بكامل الثمن، ويشترط أن يكون الباعث فيه مشروعا وأن يكون المنع من التصرف لمدة زمنية معقولة.

ولقد نصت المادة 15 من القرار الوزاري 2004 على هذا الشرط، حيث منع المشرع المستفيد في البيع بالإيجار من نقل ملكية المبيع للغير قبل نقل الملكية له بصفة مشروعة أو يتنازل عنه سواء تم ذلك بمقابل أو بدون مقابل، كما يمنع عليه تأجره كلياً أو جزئياً، واشترط عليه أن يستعمله وفقاً لما هو مقرر قانوناً، وهذا الشرط بدوره يحفظ حق البائع في الحصول على ثمن المبيع، ويترتب على ذلك إذ خالف المستفيد لهذا الشرط وتصرف في المسكن محل هذا العقد يعد باطلاً بطلاناً مطلقاً وغير نافذ في مواجهة المتعهد بالترقية العقارية.

ج) الشرط الجزائي

إلا أن ما تجدر الإشارة إليه في هذا المقام هو إمكانية اتفاق المتعاقدان إما في نفس العقد أو في اتفاق لاحق، على مقدار التعويض المستحق للدائن في حالة ما إذا لم يقيم المدين بتنفيذ التزاماته أو التأخر في تنفيذها، وهذا ما يعرف بالشرط الجزائي.

حيث يكون التعويض مستحقاً إذا صدر خطأ عن المدين، وذلك بامتناع هذا الأخير عن تنفيذ الالتزامات المتفق عليها أو التأخر في تنفيذها.

ولقد نص المشرع الجزائري على الشرط الجزائي في المادة 7 من القرار الوزاري المؤرخ في 04-05-2004¹¹ كما يلي: "يتعهد المستأجر المستفيد بتسديد منتظم لكل قسط شهري خلال أيام الخمسة عشر الأولى من الشهر حسب الرزنامة المتفق عليها، وكل تأخر في الدفع يفوق مدة شهر يعرض المستفيد إلى دفع غرامة 2% من قسط كل شهر من التأخر".

الفرع الثاني) التزامات أطراف عقد البيع بالإيجار

نستعرض في هذا الفرع التزامات طرفي عقد البيع بالإيجار كما يلي:

أولاً) التزامات المستفيد

¹¹ (قرار وزاري مؤرخ في 04 ماي 2004 يعدل ويتمم القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية الصادر في 04/07/2004، العدد 43..

يجب على كل من يقدم على شراء مسكن بصيغة البيع بالإيجار أن يقوم بتسديد دفعة أولى لا تقل على 25% من ثمن المسكن المراد شرائه.

كما يجب على المستفيد أن يقوم بتسديد ثمن المسكن بعد أن يخصم منه مبلغ 25% في مدة لا تتجاوز 25 سنة حيث يتم التسديد المؤجل وفق أقساط تبين المبلغ الواجب دفعه شهريا موزعة على المدة المتفق عليها كما تقضي بذلك المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدلة بموجب المرسوم رقم 340-04.

ثانيا) التزامات المؤجر¹²

يلتزم البائع المؤجر (المتعهد بالترقية):

- بإنجاز السكن وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة مسبقا،
- كما يلتزم إلى جانب ذلك بعد إنجاز المساكن وعند إبرام عقد البيع بالإيجار بالتصريح بوضع المسكن تحت تصرف المستأجر، (المستفيد حسب صيغة البيع بالإيجار)؛
- إلى جانب التزامه بجل الضمانات القانونية، من ضمان التعرض والاستحقاق ضمان العيوب الخفية والضمن العشري؛
- والالتزام بالتسليم في الأجل المحددة فضلا عن الالتزام بنقل الملكية فور النهاية من دفع الأقساط الشهرية؛
- وإذا رغب المستفيد من تسديد الأقساط قبل حلول آجال استحقاقها، يتعين على المتعهد مراجعة رزنامة الاستحقاقات.

المطلب الرابع) إجراءات البيع بالإيجار

نتطرق في هذا المطلب إلى إجراءات البيع الإيجاري، سواء كانت السابقة لإبرام عقد البيع بالإيجار بداية من طلب الاستفادة من المسكن إلى غاية إجراءات تحرير العقد والإجراءات التالية له.

¹² إن المشرع لم يشترط في المؤجر البائع ليتمكن من القيام بإبرام عقود البيع بالإيجار سوى شرط واحد وهو أن يكون متعهد بالترقية العقارية.

الفرع الأول) الإجراءات السابقة لعقد البيع بالإيجار

بعد تقديم طلب الشراء لدى الهياكل المخول لها قانونا إمكانية استقبال طلبات الاستفادة من السكن في إطار البيع بالإيجار، يسلم الطلب لدى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، مرفقا بالوثائق المكونة للملف.

يتم تسجيل هذه الطلبات وفق الترتيب الزمني وذلك فور استلامها في سجل يرقمه ويوقعه المدير العام للوكالة أو ممثله، تعالج هذه الطلبات من طرف لجنة خاصة يعينها وزير السكن. تختتم أعمال اللجنة بمحضر يوقعه جميع أعضائها يبين جميع الأشخاص الذين عولجت ملفاتهم.

في الأخير يتم تسجيل جميع الأشخاص الذين استفادوا من البيع بالإيجار في بطاقة وطنية خاصة بهذه العملية، تفتتح على مستوى المديرية العامة للوكالة.

بعد ذلك يتم دعوة المستفيدين لدفع مبلغ 10% من ثمن السكن كالتزام نهائي بالشراء، وللمستفيد في هذه الأثناء أن يطالب بتحرير عقد البيع بالإيجار أمام الموثق وذلك قبل تسليم مفاتيح المسكن.

الفرع الثاني) الإجراءات اللاحقة لإبرام عقد البيع بالإيجار

نتطرق في هذا الفرع إلى الإجراءات التي تلي إبرام عقد البيع بالإيجار بهدف نقل ملكية المسكن للمستأجر المستفيد، والتي يمكن تعدادها في ما يلي:

أولا) التوثيق

بما أن عقد البيع بالإيجار يرد على عقار، فطبقا لنص المادة 12 من الأمر رقم 70-91 والمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني التي تنص على أنه "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو.... في شكل رسمي ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد...".

فإنه يجب تحريره في شكل رسمي وذلك تحت طائلة البطلان، وهذا ما أكدته المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 بنصها على أنه "يحرر عقد البيع بالإيجار لدى مكتب التوثيق ويجب أن يحدد العقد الطابع الموقوف للبيع بالإيجار في حالة عدم احترام المستفيد أحد الشروط".

يلتزم الموثق بتحرير عقد البيع بالإيجار وفقا للنموذج الذي أعدته الوزارة مبينا شروط العقد، والتزامات كل طرفه، وتبرز جليا أهمية التوثيق في هذا التصرف فيما يلي:

-إتمام ركن من أركان العقد وهو الشكلية وإلا كان باطلا بطلانا مطلقا؛

-تمكين المتعاقدين من سند تنفيذي يضمن تنفيذ الالتزامات المتبادلة لكل الطرفين؛

-يتم فيه التصريح بالأقساط المدفوعة وإثبات ذلك بالوثائق وتحديد باقي الأقساط كي لا يلجأ المتعهد بالترقية إلى التلاعب بالأقساط والزيادة فيها متى يشاء؛

ثانياً) التسجيل

يعتبر التسجيل عملية جبائية يقوم بها الموثق لحساب الخزينة العمومية ونيابة عن زبائنه، حيث يقوم بتحصيل رسوم التسجيل والطابع منه ليقوم بإيداعها في صندوق قابض الضرائب، المختص إقليمياً، في آجال محددة بموجب الأمر رقم 76-105¹³ المتعلق بالتسجيل المعدل والمتمم.

تسجل العقود الموثقة في كشوف معدة من طرف المحررين على النسخ الأصلية، التي يجب إيداعها على مستوى مصلحة التسجيل في نفس الوقت الذي تقيد فيه هذه الدفاتر والنسخ الأصلية.

وما تجدر الإشارة إليه في هذا المقام هو أن إجراء التسجيل على خلاف ما يعتقد البعض لا يعتبر إجراء ناقل للملكية ولا يرتب على التصرف أي أثر إنما هو إجراء جبائي بحت.

كما أن عقد البيع بالإيجار عقد يتم تسجيله على غرار العقود الأخرى التي ترد على العقارات الأخرى.

أما بخصوص آجال التسجيل

ثالثاً) الشهر

يلعب الشهر وظيفة هامة في الإعلان وإعلام الغير بالمعاملات الواردة على العقارات والحقوق المترتبة عليها، وبناءً على ذلك فضل البعض تسميته بالإعلان العقاري بدلا من الإشهار العقاري.

فبعد البيع بالإيجار يتم إشهاره نظرا للمدة الطويلة التي يدومها هذا الإيجار والتي تستغرق من 20 إلى 25 سنة، ولما كان من وجوب إشهار العقود التي تتضمن إيجارات طويلة الأمد، وإن لم تتضمن نقلا لحق عيني لكن العبرة من وراء إشهارها هي الاحتجاج بهذا الإيجار بين الأطراف وفي مواجهة الغير.

رابعاً) نقل ملكية المسكن

جعل المشرع الجزائري انتقال ملكية المسكن إلى المستفيد نهائياً موقوفاً على دفع الأقساط جميعها في المواعيد المحددة في رزنامة التسديد، ويتم على إثر ذلك تحرير عقد جديد بعد الانتهاء من دفع الأقساط ويكون موضوع العقد هنا هو تكريس البيع النهائي، بموجب هذا العقد الأخير الذي يحرره الموثق، يسجله ويقوم بشهره في المحافظة العقارية، وتنتقل بذلك الملكية خالصة إلى المشتري بصورة نهائية.

¹³ (الأمر رقم 76 - 105 مؤرخ في 09 ديسمبر 1976 ، ج ر العدد 81 لسنة 1976 ، معدل ومتمم.