

الإيجار كألية جديدة لبيع العقارات: دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والقانون المغربي

*Rent as a new mechanism for the sale of real estate
a comparative study between Algerian law and Moroccan law*

د. زينب كريم⁽²⁾

ط.د جمال الدين بابو⁽¹⁾

أستاذة محاضرة "أ"

باحث دكتوراه - مخبر النشاط العقاري

جامعة الجيلالي ليابس - سيدي بلعباس (الجزائر)

جامعة الجيلالي ليابس - سيدي بلعباس (الجزائر)

krim.univ.sba@gmail.com

djamel.babou@univ-sba.dz

تاريخ النشر

تاريخ القبول:

تاريخ الارسال:

15 جانفي 2021

13 جانفي 2021

02 سبتمبر 2020

المخلص:

يهدف هذا البحث إلى دراسة خلاصة ما توصل إليه المشرع الجزائري والمشرع المغربي من قوانين وتنظيمات تتعلق بالإيجار كألية جديدة لبيع العقارات في كل من التشريعين الجزائري والمغربي، في إطار السعي للتخفيف من أزمة السكن بصفة خاصة، وتحيين المنظومة التشريعية للبلدين ومواكبتها للتطورات الاقتصادية والاجتماعية الحاصلة بصفة عامة، ورغبة كل منهما في تمكين شريحة عريضة من المواطنين ذوي الدخل المحدود من امتلاك سكن لائق كفيل بضمان العيش الكريم، وهنا بإعطاء مفهوم جديد لهذه الآلية التعاقدية غير المألوفة في ضوء النظرية العامة لنظام العقود الذي يقوم على فكرة الإيجار ابتداء وانتهاء بالبيع، وتبيان التمييز الحاصل بين النظام القانوني لإعمال هذه الآلية القانونية التعاقدية بين ما هو مقرر في التشريع الجزائري وبين ما هو مقرر في التشريع المغربي.

الكلمات المفتاحية: عقد البيع بالإيجار- الإيجار المفضي إلى تملك عقار- الإيجار- البيع- أزمة السكن.

Abstract :

In this research, we refer to a study that includes the findings of Algerian and Moroccan legislation on rent laws and regulations as a new mechanism for the sale of real estate in both Algerian and Moroccan legislation, in an effort to alleviate the housing crisis in particular, and to revive the legislative system of the two countries and keep up with the economic and social developments taking place in general, and the desire of each of them to enable a segment of the broad population of low-income citizens to own decent housing that will guarantee decent living, by giving a new concept to this unusual contractual mechanism in light of the general theory of the contract system, which is based on the idea of rent starting with the sale, it shows the distinction between the legal system for the implementation of this contractual legal mechanism between what is decided in Algerian legislation and what is decided in Moroccan legislation.

key words :

Lease sale contract - Rent leading to property ownership - Rent - Sale - Housing crisis-



مقدمة:

يظل السكن من المتطلبات الضرورية الأساسية لكل المجتمعات بما في ذلك المجتمع الجزائري والمغربي، فالحاجة إليه تعتبر من الأولويات والأساسيات التي تعمل الدولة جاهدة على تجسيدها، إذ يعتبر ذلك دليل على نوعية التنمية والرفاهية الاجتماعية التي يرمي إلى تحقيقها كل مجتمع، وفي المقابل فإن عدم انتهاج سياسة سكنية رشيدة يتسبب في عدم استقرار المجتمعات وكثره الاضطرابات، وأن توفير السكن اللائق يكون صعبا أحيانا عندما يتعلق الأمر بفئات المجتمع ذات الدخل المتوسط والمحدود لمجموعة من الأسباب، لذلك كان من اللازم على السلطات العمومية المختصة الاهتمام بهذا المشكل والتدخل لإيجاد السبل ووضع حد لهذه الظاهرة أو على الأقل للتخفيف منها.

أصدر المشرع الجزائري سنة 2001 المرسوم التنفيذي رقم 105/01⁽¹⁾ المنظم لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، وأصدر المشرع المغربي القانون رقم 51-00 المتعلق بعقد الإيجار المفضي إلى تملك عقار⁽²⁾، هذان العقدان يشكلان آلية قانونية تعاقدية جديدة غير مألوقة في ضوء النظرية العامة لنظام العقود التي تقوم على فكرة الإيجار ابتداء وانتهاء بالبيع، فالتملك هو العملية القانونية المتوخاة من العقدين والتي يطمح من خلالها المشرعان - الجزائري والمغربي - إلى تمكين هذه الشريحة العريضة من المجتمع من امتلاك سكن لائق كضمان العيش الكريم.

إن إبراز الأهمية التي تسعى إليها الدراسة تتمثل في دراسة مفهوم عقد البيع بالإيجار المعتمد في الجزائر وعقد الإيجار المفضي إلى تملك عقار المنتهج في المغرب، وكذا محاولة معرفة التمييز الحاصل في هذه الآلية الجديدة للتعاقد، ومعرفة نقاط قوة وقصور هذه الآلية التعاقدية بين ما هو مطبق في الجزائر وما هو عليه في المملكة المغربية، كما نهدف إلى اقتراح الحلول المناسبة لتفعيل هذه الآلية الجديدة في التعاقد لتوفير سكن لائق للمواطن.

وعلى هذا الأساس يمكن طرح الإشكالية التالية: كيف وُصِفَ المشرعان الجزائري والمغربي الإيجار كآلية للبيع في سعيهما للتخفيف من أزمة السكن؟

وتندرج تحت هذه الاشكالية مجموعة من التساؤلات الفرعية، ما هية الإيجار كآلية جديدة لبيع العقارات في كلا المنظومتين التشريعيين الجزائرية والمغربية؟ وما هية خصوصية احكام هذه الآلية التعاقدية في التشريعين الجزائري والمغربي؟.

إن الإجابة عن هذه الإشكالية المطروحة تؤدي بنا إلى الاعتماد على المنهج الوصفي والتحليلي لاعطاء صورة شاملة عن هذه الآلية الجديدة لتملك عقار ذي استعمال سكني المعتمدة في المنظومتين التشريعتين الجزائرية والمغربية، ولا يتأتى ذلك الا بتحليل ووصف

النصوص القانونية المنظمة لهما وضبط المفاهيم الأساسية المتعلقة بموضوع الدراسة، ثم اعتماد على المنهج المقارن من خلال التطرق إلى عقد البيع بالإيجار المعتمد في الجزائر ومقارنته بأحكام عقد الإيجار المفضي إلى تملك عقار المعمول به في المملكة المغربية.

ولتوضيح التمييز الحاصل بين العقدين المعتمدين في كل من الجزائر والمغرب تم تقسيم موضوع الدراسة إلى مبحثين هما:

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لعقد البيع بالإيجار في القانونين الجزائري والمغربي،

المبحث الثاني: خصوصية أحكام عقد البيع بالإيجار في التشريعين الجزائري والمغربي.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لعقد البيع بالإيجار في القانونين الجزائري والمغربي

نظم كل من المشرع الجزائري والمغربي الإيجار كآلية جديدة لبيع العقارات بمقتضى نصوص خاصة تتعلق بعقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري وعقد الإيجار المفضي إلى تملك عقار في القانون المغربي بالإضافة إلى أحكام عامة تنظيمية لإبرام مثل هذه العقود، ولأهمية هذا العقد فإن ذلك يقتضي منا التطرق إلى دراسة مفهوم هذا العقد في كل من التشريعين الجزائري (المطلب الأول) والمغربي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري

يعد عقد البيع بالإيجار الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المتعلق بشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، صيغة مستحدثة وبديلا لعقد البيع التقليدي، وللوقوف على ماهية عقد البيع بالإيجار لابد من التعرض إلى تعريفه (فرع الأول)، وبيان خصائصه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري

عرف المشرع الجزائري عقد البيع بالإيجار من خلال المرسوم التنفيذي رقم 35/97⁽³⁾، بموجب المادة 07 منه بأنه: "هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر أن يحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتر مستفيد بعد فترة تحدد باتفاق مشترك وحسب شروط هذا المرسوم"، وحسب شروط هذا المرسوم أصبح لكل مستفيد من المستأجرين العاديين أو التجار أو المهنيين حق الاستفادة من هذا العقد وفقاً للشروط المنصوص عليها، وأمام استمرار أزمة السكن وقصد إدخال إصلاحات على منظومة السكن، جاء المشرع الجزائري بمقاربة قانونية بهدف التجاوب مع ضغوط طلبات السكن المتزايدة وتوسيع قاعدته لتملك لفائدة الفئات الاجتماعية المتوسطة الدخل، كما أنه جاء بمقاربة اجتماعية يتوخى من خلالها تشجيع الأسر وبالأخص المتوسطة الدخل على الحصول على سكن.

ولتطوير الترقية العقارية في الجزائر تم سنة 2001 استصدار المرسوم الخاص بهذا العقد وهو المرسوم التنفيذي رقم 105/01⁽⁴⁾، الذي حاول المشرع في المادة الثانية منه إعطاء مفهوم جديد للبيع بالإيجار والإشارة إلى العناصر الجوهرية في هذا العقد بنصها على أن "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدّة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب".

والملاحظ أن المشرع باستعماله لمصطلح "صيغة" في إشارة إلى مفهوم "البيع بالإيجار" أنه لم يُعرّف البيع بالإيجار كعقد، وإنما أشار إليه كعرض للحصول على سكن في إطار عقد البيع بالإيجار⁽⁵⁾.

وعليه يتضح أن المشرع الجزائري أتى بعقد جديد خُصصَ للبيوع العقارية، فهو إذن عقد يهدف إلى بيع تام يرتب لانتقال ملكية المسكن محل العقد للمستأجر المستفيد، يكون مسبوقاً بالإيجار لفترة زمنية محددة وبعد سداد ثمن المبيع، بحيث إذا دفع المستأجر المشتري جميع الأقساط المتفق عليها يتحول عقد البيع بالإيجار إلى عقد بيع نهائي، فالبيع إذن هو العملية القانونية المستهدفة من هذا العقد.

الفرع الثاني: خصائص عقد البيع بالإيجار

إن عقد البيع بالإيجار يجمع بين خصائص عقدي البيع والإيجار التي نجدها مجتمعة في هذا العقد الجديد وهو ما سيأتي تبيانها في ما يلي:

أولاً - عقد البيع بالإيجار يرد على المحلات السكنية:

إن محل عقد البيع بالإيجار يرد دائماً على السكنات المنجزة بأموال عمومية والمعدة للاستعمال السكني المحض، وهو العنصر الأساسي في العقد وهو ما أشارت إليه المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 التي تنص على ما يلي: "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن..."، وتأتي المادة الرابعة من نفس المرسوم لتوضح أكثر محل عقد البيع بالإيجار إذ تنص على أنه: "تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة بميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقاً لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفاً"، ويبقى عقد البيع بالإيجار نوعاً من أنواع البيوع العقارية كون محل هذا العقد يرد دائماً على عقار ذي استعمال سكني⁽⁶⁾.

ثانياً - عقد البيع بالإيجار عقد معاوضة وملزم للجانبين:

عرف المشرع العقد الملزم للجانبين في المادة 55 من القانون المدني الجزائري كما يلي: "يكون العقد الملزم للطرفين متى تبادل المتعاقدان الالتزام ببعضها البعض"، بحيث يكون كل متعاقد في نفس الوقت دائناً ومديناً نحو المتعاقد الآخر⁽⁷⁾، وتأتي المادة 58 من نفس القانون لتعرف عقد العوض بأنه: "العقد بعوض هو الذي يلزم كل واحد من الطرفين إعطاء أو فعل

شيء ما"، وعليه فإن عقد العوض هو ذلك العقد الذي يتحصل فيه المتعاقد على فائدة ذات قيمة مالية مقابل تنفيذ التزاماته بحيث لا يُفقر عند تنفيذ ما التزم به⁽⁸⁾.

وكنتيجة تبعية فإن عقد المعاوضة ملزم للجانبين، وبما أن طرفي عقد البيع بالإيجار هما المتعهد بالترقية العقارية والمستأجر المستفيد، تقع عليهما التزامات متقابلة بحيث يلتزم فيه المتعهد بالترقية العقارية بتسليم السكن محل العقد للمستأجر المستفيد ويُمكنه من الانتفاع به انتفاعاً هادئاً، كما يلتزم بنقل ملكية هذا السكن كما هو متفق عليه بعد دفع القسط الأخير من ثمنه وهذا كله مقابل الحصول على ما التزم به، فيكون له الحق في ثمن المسكن محل هذا العقد، كما يلتزم المستأجر المستفيد بدفع ثمنه في شكل أقساط مقابل الانتفاع به.

ثالثاً - عقد البيع بالإيجار عقد مختلط؛

وتُعرف العقود المختلطة على أنها مزيج من العقود المتعددة والتي اختلطت بحيث أصبحت عقداً واحداً⁽⁹⁾، كما هو الحال في العقود الحديثة التي امتزجت فيها خصائص البيع بالإيجار فأصبحت عقداً واحداً، حيث يجمع هذا العقد بين عناصر عقدي البيع والإيجار معاً، وهذا ما يجعله يتميز بخصائص كلا العقدين في آن واحد كونه يبتدئ بالإيجار وينتهي بالبيع، إذ يلتزم المتعهد بالترقية العقارية بتسليم السكن محل العقد للمستأجر المستفيد (المشتري) حتى يتمكن منه مقابل التزامه بسداد جميع أقساط الثمن حسب ما هو متفق عليه، وخلال فترة انتفاعه فهو ملزم بالمحافظة عليه وصيانته، على أن يستمر التزام المتعهد بالترقية العقارية بنقل ملكية المسكن إلى المستأجر المستفيد، بعد انتهاء مدة الإيجار المحددة في العقد بعد تسديد ثمن المسكن بكامله في إطار عقد رسمي.

رابعاً - عقد البيع بالإيجار عقد رسمي نموذجي؛

وبما أن عقد البيع بالإيجار يرد على عقار ذي استعمال سكني فهو من العقود الشكلية وفقاً لما نصت عليه المادة 324 مكرر من القانون المدني الجزائري⁽¹⁰⁾، وأكد المشرع على خاصية الرسمية لعقد البيع بالإيجار في المادة الثانية من المرسوم 105/01، أي أن عقد البيع بالإيجار يتم في إطار عقد مكتوب، وأكدت المادة 17 من نفس المرسوم على الطابع الرسمي لهذا العقد بقولها: "يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق..."، وتطبيقاً للمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 نص القرار المؤرخ في 23 يوليو سنة 2001 على نموذج عقد البيع بالإيجار⁽¹¹⁾ في المادة الأولى منه: "... تباع المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار بموجب عقد رسمي..."، وتمتاز خاصية العقد النموذجي بكونها صيغة عقدية جاهزة للاستعمال تحررها وزارة معنية بالسكن ويلتزم بها المتعاقدان، وتتكون من نوعين من الشروط تنظيمية وتعاقدية لتحديد نظام قانوني تحديداً دقيقاً وهذا لتحقيق التوازن بين

مصالح الأطراف المتعاقدة حتى لا يتعسف أحد الأطراف إتجاه الطرف الآخر، وبمجرد وفاة المستفيد بثمن بيع المسكن بكامله تنتقل ملكيته إليه بموجب عقد رسمي نهائي محرر أمام موثق، يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري امام الجهات المختصة وفقاً للتشريع المعمول به.

المطلب الثاني: مفهوم عقد الإيجار المفضي إلى تملك عقاري التشريع المغربي

تعزيزت الجهود المبذولة لتدعيم المنظومة القانونية المغربية بقانون يتضمن عقداً جديداً هو عقد الإيجار المفضي إلى تملك عقار رقم 51.00 الصادر في تاريخ نوفمبر 2003، لمواجهة إستفحال أزمة السكن في القطر المغربي والذي سنحاول التطرق إلي تعريفه في هذا المطلب وبعد ذلك نبين خصائصه.

الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار المفضي إلى تملك عقار

نص المشرع المغربي على عقد الإيجار المفضي إلى تملك عقار في القانون 00.51. فبالرجوع إلى المادة الثانية منه نجدها تنص على ما يلي: "يعتبر الإيجار المفضي إلى تملك عقار كل عقد بيع يلتزم البائع بمقتضاه تجاه المكتري المتملك بنقل ملكية عقار أو جزء منه بعد فترة الانتفاع به بعوض مقابل أداء الوجيبة المنصوص عليها في المادة الثامنة من هذا القانون وذلك إلى حين حلول تاريخ حق الخيار".

نستخلص من خلال تعريف المشرع المغربي لهذا العقد، بأن هذا القانون جاء بألية جديدة تهدف إلى تملك عقار مخصص للاستعمال السكني بحت لتفعل العقد الذي يجمع بين خاصيتي الإيجار والبيع معا، فالبيع هو العملية القانونية المستهدفة من العقد، غير أنها تكون مسبقة بعملية أخرى وهي انتفاع المستأجر المشتري بالعقار مقابل أداء مالي "الوجيبة" التي تتكون من جزئين: مبلغ متعلق بحق الانتفاع من العقار والجزء الآخر يتعلق بالأداء المسبق لثمن تملك العقار⁽¹²⁾، والملاحظ أن المشرع المغربي ركز على عملية البيع عند قوله: "كل عقد بيع يلتزم البائع بمقتضاه اتجاه المكتري المتملك بنقل ملكية عقار" واعتبر هذا العقد نوعاً من عقود البيوع العقارية⁽¹³⁾.

الفرع الثاني: خصائص عقد الإيجار المفضي إلى تملك عقاري التشريع المغربي

يمكن القول في ضوء ماسبق تبيانه بأن عقد الإيجار المفضي إلى تملك عقار يتميز بمجموعة من الخصائص هي كالتالي:

أولاً - عقد مسمى ومركب:

خص المشرع المغربي هذا العقد بقانون خاص نص على أحكامه في التنظيم وافرد له اسماً في القانون رقم 51.00، وأن الممارسة العملية لهذا العقد تجمع بين الإيجار والبيع على سبيل التعاقب، فآلية الإيجار تمكن المستأجر المشتري من تسلم العين بمجرد إبرام هذا العقد قصد

الانتفاع بها طيلة المدّة المتفق عليها، وذلك مقابل عوض، وبإلواء بقيمة العوض ينقلب الإيجار بيعاً، وعليه فإن أهم عناصر عقد الإيجار المفضي إلى تملك عقار هو تمكين المستأجر المشتري من الانتفاع بالعين خلال مدّة إيجار معلومة بعد أداء قيمة بدل الإيجار⁽¹⁴⁾، كما انه يتميز كذلك بخاصية عقد البيع إذ أنه لا تنقل الملكية محل العقد إلى المستأجر المشتري إلا بعد انقضاء مدّة الانتفاع المتفق عليها، وبعد إظهار هذا الأخير رغبته في إبرام عقد البيع النهائي بعد الوفاء بباقي الثمن قبل إبرام عقد البيع النهائي بين الأطراف المتعاقدة الذي تراعى فيه الرسمية التي قررها المشرع بالنسبة لعقد "الإيجار المفضي إلى تملك عقار"، والذي تترتب عليه سائر آثاره طبقاً للقواعد العامة⁽¹⁵⁾.

ثانياً - عقد معاوضة؛

حيث يأخذ فيه كل من المتعاقدين بموجب العقد مقابلاً لما يعطيه⁽¹⁶⁾، فانتفاع المستأجر المشتري بالعقار يكون مقابل أدائه عوضاً معلوماً، كما أن بيع العقار وانتقال ملكيته إلى المستأجر المشتري يكون مقابل الثمن الذي تسدد أقساطاً منه ضمن "الوجيبة" المفروضة على المستأجر المشتري الذي يجب عليه الوفاء ببقية الثمن عند إبرام عقد البيع النهائي.

ثالثاً - عقد شكلي؛

والعقد الشكلي لا يقوم بمجرد تراضي المتعاقدين على ماهيته وعلى العناصر الجوهرية فيه وعلى باقي الشروط الأخرى المشروعة، بل يجب لتمامه زيادة على ذلك اتباع شكل معين يقرره القانون، وقد ألزم المشرع المغربي من خلال المادة الرابعة من القانون 51.00 إبرام عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار بموجب محرر رسمي يتم تحريره من طرف مهني ينتمي إلى مهنة قانونية ومنظمة يخول له قانونها تحرير العقود وذلك تحت طائلة البطلان، فالشكلية هنا لازمة لانعقاد العقد وليس لإثباته فقط.

رابعاً - عقد الإيجار المفضي إلى تملك عقار مخصص لاستعمال سكني؛

خصص المشرع المادة الأولى لبيان نطاق تطبيق القانون 51.00 باعتبار أن هذا العقد يؤدي إلى انتقال ملكية عقارية من البائع إلى المستأجر المشتري حيث ورد فيها: "تطبق أحكام هذا القانون المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك عقار على العقارات المنجزة والمعدة للسكنى"، إذ يتعين استثناء المحلات المعدة للاستعمال المهني والاستعمال الصناعي والسياحي والتجاري من أحكام هذه المادة، وإذا كان هناك تبرير منطقي لاستثناء هذه المحلات من مجال هذا العقد لكون الداعي لذلك هو سبب اجتماعي يهدف إلى التجاوب مع ضغوط طلبات السكن المتزايدة وتوسيع قاعدة تملك العقار لفائدة الفئات الاجتماعية الضعيفة وتشجيع الأسر ذات الدخل الضعيف والمحدود على الحصول على السكن.

خامسا - عقد مستمر:

لأنه لا يتعلق في بدايته ببيع نهائي ناقل للملكية مثلما هو عليه في البيوع النهائية الأخرى، بل تسبقه فترة إيجار لمدة معلومة محددة باتفاق المتعاقدين إلى حين حلول حق الخيار لإبرام عقد البيع النهائي الناقل للملكية العقار موضوع العقد، وهنا يلتقي عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار في هذه الخاصية مع العقود المستمرة في التنفيذ حيث يتعين على كل طرف من أطراف العقد الوفاء بالتزامات محددة إلى حين حلول أجل عقد البيع النهائي، فعلى المستأجر المشتري الوفاء "بالوجيبة" وعلى المؤجر البائع تمكينه من الإنتفاع بالعقار⁽¹⁷⁾.

الملاحظ أن الآلية الجديدة التي اعتمدها المشرع المغربي في مجال إكتساب ملكية عقار عبر الإيجار تشبه إلى حد بعيد ما اعتمده المشرع الجزائري بموجب آلية عقد البيع بالإيجار، كما أنه توجد خصوصيات يتميز به كل عقد عن الآخر، مما يستوجب التطرق الى خصوصية احكام العقدين في المبحث الثاني.

المبحث الثاني: خصوصية احكام عقد البيع بالإيجار في التشريعين الجزائري والمغربي

نحاول في هذا المحور تسليط الضوء على أوجه الفروق بين هذه الآلية الجديدة في مجال العقود المؤدية إلى تملك عقار، وما يميز هذه الآلية في كل من التشريعين الجزائري والمغربي.

المطلب الأول: التمييز بين العقدين من حيث المبدأ وتكوينهما

التمييز بين العقدين يظهر عند تبين عناصر التشابه والاختلاف الحاصل بين آلية الإيجار المؤدي إلى تملك عقار في كل من التشريعين الجزائري والمغربي، من حيث المبدأ الذي يقوم عليه العقد، ثم من حيث تكوين العقد.

الفرع الأول: التمييز من حيث المبدأ الذي يقوم عليه العقدان

إن عقدي "البيع بالإيجار" المعتمد في التشريع الجزائري، و"الإيجار المفضي إلى تملك عقار" المنصوص عليه في التشريع المغربي يقومان على فكرة واحدة ترمي إلى بيع عقار ذي استعمال سكني وهي العملية القانونية المتوخاة من العقدين، والتي تكون مسبقة بعملية أخرى هي انتفاع المستأجر المشتري للعقار مقابل أدائه لأقساط مالية، وهذا ما يستخلص من المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المتعلق بالبيع بالإيجار، والمادة الثانية من القانون رقم 51.00 المنظم لعقد الإيجار المفضي إلي تملك عقار.

وعليه نجد أن كلاً من العقدين السابقين يعتمد على الإيجار كآلية لبيع عقار تبسيرا وتشجيعا للمقتني الذي لا تسمح له موارده المالية بإقتناء سكن بسعر البيع العادي وبشكل فوري، وبذلك يبرز جلياً وجه التشابه الحاصل بين العقدين في المبدأ والغاية ذات البعد الاجتماعي التي يصبوا إليها المشرعان الجزائري والمغربي.

الفرع الثاني: التمييز بين العقدين من حيث تكوينهما

نجد أن كلاً من المشرعين الجزائري والمغربي يؤكدان على أن إبرام العقدين يكون عبر محرر رسمي، إذ نجد أن المشرع المغربي ألزم المتعاقدين من خلال المادة الرابعة من القانون 51.00 بتحرير عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار بموجب عقد رسمي أو محرر ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف مهني ينتمي إلى مهنة قانونية منظمة يخول له القانون تحرير العقود وذلك تحت طائلة البطلان، تقابلها المادتان 02 و 17 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 اللتان تؤكدان على ضرورة أن تكون عملية البيع بالإيجار في إطار عقد مكتوب يحرر لدى مكتب موثق، يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري وهنا يبرز شبه آخر بين العقدين.

غير أن المشرع الجزائري عهد بتحرير العقد الرسمي لموثق معتمد تحت طائلة البطلان⁽¹⁸⁾، أما المشرع المغربي فقد أوكل مهمة تحرير عقد "الإيجار المفضي إلى تملك عقار" إلى الأشخاص المؤهلين لتحرير هذا النوع من العقود ويكون المحرر رسمياً متى أعده موثق رسمي أو عون عدل، ويكون العقد عرفياً متى حرره إما محام مقبول للترافع أمام المجلس الأعلى أو أي شخص من الأشخاص الواردة أسماؤهم ضمن لائحة المهنيين المقبولين لتحرير العقود⁽¹⁹⁾، وهنا يتضح وجه الاختلاف في تحرير آلية العقد بين التشريعين الجزائري والمغربي.

أما فيما يخص محل العقدين فإنه يتمثل في العقار المخصص لاستعمال سكنى محض، الذي يسلم إلى المستأجر المشتري قصد استعماله فيما خصص له، فموضوع عقد "الإيجار المفضي إلى تملك العقار" هو العقارات المنجزة والمعدة للسكنى⁽²⁰⁾، ومحل عقد "البيع بالإيجار" هو دائماً السكنات المنجزة بأموال عمومية وهو العنصر الأساسي في العقد⁽²¹⁾، ويتعين إستثناء المحلات المعدة للاستعمال المهني والاستعمال الصناعي والسياحي والتجاري من أحكام العقدين، والتبرير المنطقي لإستثناء هذه المحلات يرجع لسبب اجتماعي قصد مواجهة استفحال أزمة السكن في البلدين وجعل عقد "البيع بالإيجار" وعقد "الإيجار المفضي إلى تملك عقار" يرد على المحلات السكنية المخصصة للفئات المتوسطة والمحدودة الدخل والتي ليس لها أي ملكية عقارية ولا يمكن لها اقتناء سكن من سوق العقار بمواردها المالية الخاصة وهذا ما تصبوا إليه إرادة المشرعين الجزائري والمغربي، غير أن هناك اختلافاً بين العقدين نوردها فيما يلي:

أولاً - من حيث موضوع العقدين:

ذلك أن السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار في التشريع الجزائري تكون بدعم من الدولة وتعد عملية إنجازها وتوزيعها إلى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وترقيته.

وهناك وجه شبه آخر بين العقدين يتمثل في أن العلاقة العقدية في العقدين محل الدراسة ثنائية تقوم بين طرفين هما المالك المتعهد بالترقية العقارية والمستأجر المستفيد من

عقد البيع بالإيجار، وبين البائع مالك العقار والمكتري الممتلك الذي ستؤول إليه ملكية المسكن في المستقبل في عقد الإيجار المفضي إلى تملك عقار.

ثانيا - من حيث شروط العقد:

أوجب المرسوم التنفيذي رقم 105/01 والنصوص المكملة له الخاصة بشروط عقد "البيع بالإيجار" مجموعة من الشروط الموضوعية والشكلية، سواء كانت تلك الشروط عامة أو خاصة في طرقي العقد، سواء الطرف الأول البائع المؤجر الذي يجب أن تتوفر فيه صفة المتعهد بالترقية العقارية وهو الملزم بتوفير سكن وفقاً للشروط الواردة في النصوص المنظمة لصيغة البيع بالإيجار، حيث اشترطت في القرار الوزاري احترام المواصفات التقنية الواجبة التطبيق أثناء إنجاز هذه السكنات مع ضرورة تحديد معايير المساحة والراحة، لذا أصدرت الوزارة المعنية بالسكن والعمران القرار المؤرخ في 2012/12/31⁽²²⁾.

وبما أن عقد البيع بالإيجار له طابع إجتماعي ويمس شريحة واسعة من المجتمع، فإن الاستفادة منه ليست متاحة لكل الأفراد، بل أن ذلك يخضع إلي مجموعة من الشروط الموضوعية التي يجب توافرها في المستأجر المستفيد وأهمها أنه لا يملك أو لم سبق له أن تملك عقاراً ذا استعمال سكني ملكية تامة، ولم يستفد من إعانة مالية منوطة من طرف الدولة لبناء أو اقتناء سكن، وأن يكون من متوسطي الدخل، وأن يوفي بثمن المسكن قبل تجاوز سن السبعين 70 سنة، وهذا ما نصت عليه صراحة المادتان السادسة والتاسعة من المرسوم التنفيذي رقم 105/01، وهذا وجه من أوجه الاختلاف بين العقدين إذ لا نجد في النصوص المنظمة لعقد الإيجار المفضي إلى تملك عقار أي شرط من الشروط السالفة الذكر تاركة المجال لاتفاق الأطراف وفقاً لشروطهم.

المطلب الثاني: التمييز بين العقدين من حيث حقوق والتزامات طرفي العقدين

وبما أن "عقد البيع بالإيجار" و"عقد الإيجار المفضي إلى تملك عقار" هما من عقود المعاوضة التبادلية فإنه تنتج عن ذلك التزامات وحقوق متقابلة، غير أن هناك فروق بين تلك الحقوق والالتزامات الناجمة عن عقدي البيع بالإيجار والإيجار المفضي إلى تملك عقار.

الفرع الأول: من حيث حقوق والتزامات المؤجر البائع

عينت الوزارة المكلفة بالسكن في الجزائر الطرف الأول في العلاقة التعاقدية في عقد البيع بالإيجار ونعني به المتعهد بالترقية العقارية (الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن ADDL)، مرق عقاري مكلف بانجاز أو اقتناء مساكن في إطار البرامج السكنية المخصصة لصيغة البيع بالإيجار الممولة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أية تمويلات أخرى⁽²³⁾، أما الطرف الأول في عقد الإيجار المفضي إلى تملك عقار لم يحدده المشرع المغربي كما هو عليه في التشريع

الجزائري، وعليه يمكن لكل مالك عقار ذي استعمال سكني أن يكون بائعاً بمقتضى عقد الإيجار المفضي إلى تملك عقار، وهذا وجه من أوجه الاختلاف بين العقدين.

يتعين على المتعهد بالترقية العقارية بموجب عقد البيع بالإيجار إنجاز المساكن طبقاً للمعايير والمواصفات التقنية المطلوبة حسب ما تقتضيه قوانين البناء والتعمير، ووفقاً لدفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار⁽²⁴⁾، وأن إنجاز تلك المساكن يكون قبل إبرام عقد البيع بالإيجار، وعلى هذا الأساس يعتبر إنجاز المتعهد بالترقية العقارية للسكنات المنجزه بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار التزام أولي سابق لإبرام عقد البيع بالإيجار.

وبمجرد الإنتهاء من إنجاز المساكن المخصصة في إطار البيع بالإيجار يُستدعي المكتتبون المقبولون لإمضاء عقد البيع بالإيجار ضمن الأوضاع والشروط المحددة قانوناً، وتدخل أثار عقد البيع بالإيجار حيز التنفيذ والتي يتعين على المتعهد بالترقية العقارية أن يسلم بموجبها المسكن للمستأجر المستفيد وفقاً لما هو مقرر قانوناً، وأن يلتزم اتجاهه بالصيانة والضمان وهذا في مرحلة الانتقال بالمسكن محل العقد السابقة للبيع النهائي للمسكن ونقل ملكيته، وبتسديد المستأجر المستفيد لكامل ثمن المسكن يتوجب على المتعهد بالترقية العقارية إبرام عقد البيع النهائي ونقل ملكية المسكن إليه.

أما عن حقوق والتزامات المؤجر البائع في عقد "الإيجار المفضي إلى تملك عقار" فقد حددتها المواد من 08 إلى 11 من القانون رقم 51.00 المشار إليها سابقاً التي تؤكد أحقيته في الأفضلية على باقي الدائنين غير المرتهنين بخصوص العقار محل عقد الإيجار المفضي إلى تملك عقار، غير أن هذا الأثر لا نجد له مقابلاً في عقد البيع بالإيجار الذي له طابع موقف ولا يقر بنقل ملكية إلا بعد تنفيذ كل شروطه⁽²⁵⁾، وعليه لا يمكن للمستفيد أن يقدم على رهن المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار.

كما يقر للمؤجر البائع الاستفادة من الحقوق الاتفاقية وعلى الخصوص تلك الواردة في المادة 7 من القانون رقم 51.00 المشار إليه أنفاً ولاسيما ما تعلق بكيفيات الحصول على "الوجيبة"، غير أن المؤجر البائع في عقد البيع بالإيجار يتمتع بحق الحصول على دفعة أولية بقيمة 25 % من ثمن المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار والباقي عبر أقساط دورية لا تتجاوز 25 سنة من تاريخ إبرام عقد البيع بالإيجار على أن لا يتجاوز سن المستفيد 70 سنة عند الوفاء بأخر قسط من ثمن بيع المسكن⁽²⁶⁾، وهنا نجد أن المشرع الجزائري كان أكثر دقة في تحديد كيفيات حصول البائع المؤجر على حقوقه المالية الناجمة عن عقد البيع بالإيجار وهو وجه اختلاف آخر بين التشريعين الجزائري والمغربي، ويبقى على المؤجر البائع نقل ملكية العقار

موضوع "الإيجار المفضي إلي تملك عقار" إلى المستأجر المشتري بعد إبداء هذا الأخير لحق خيار شراء العقار موضوع الاتفاق بإبرام عقد نهائي ناقل للملكية كما هو عليه في عقد البيع بالإيجار إلا في ما يتعلق بحق الخيار الذي لا نجد له أثراً في التشريع الجزائري.

الفرع الثاني: حقوق والتزامات المستأجر المشتري

يخضع المستأجر المشتري في عقد البيع بالإيجار لعدد التزامات تم النص عليها في النصوص القانونية المنظمة لهذا العقد، ولما كان عقد البيع بالإيجار عقداً مركباً ذا طبيعة خاصة يمزج بين أحكام وأثار عقدي البيع العادي والإيجار البسيط، فبالنتيجة تقع على عاتقه التزامات تفوق بكثير تلك الواقعة على المشتري في عقد البيع العادي، إذ يتعين عليه بتسديد دفعة أولية على أن يسدد باقي الثمن عن طريق أقساط دورية في الوقت المحدد كتكملة للثمن المحدد، وكذلك يتحمل أعباء إبرام عقد البيع النهائي، وبما أن عقد البيع بالإيجار يقع ابتداء على المنفعة فإنه يرتب التزامات شبيهة بتلك الواقعة على المستأجر في عقد الإيجار البسيط بل تفوقه باستثناء الالتزام المتعلق برد العين المؤجره بانتهاء مدته عقد الإيجار البسيط، إذ يلتزم بإستلام واستعمال المسكن المخصص في العقد لما اعد له، وبالحفاظة عليه والامتناع عن التصرف فيه لمدة محددة، بالإضافة إلى احترام قواعد نظام الملكية المشتركة⁽²⁷⁾.

وفي المقابل فإن المشرع المغربي رتب مجموعة من الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر المشتري، إذ يتعين على المستأجر المشتري أداء الأقساط المتفق عليها في الزمان والمكان، وقد ميز المشرع المغربي بين نوعين من هذه الأقساط أو كما سماها المبالغ، المبلغ الأول يتعلق بحق الانتفاع من العقار، وهو مقابل "الوجيبة" الانتفاع في منظور عقد الإيجار، والمبلغ الثاني يتعلق بالأداء المسبق لثمن تملك العقار، وهو وجه اختلاف موجود بين طبيعة قيمة الأقساط في عقد "الإيجار المفضي إلى تملك عقار" وبين ما هو عليه في عقد "البيع بالإيجار" الذي يعتبره المشرع الجزائري نمنا للمسكن موضوع عقد البيع بالإيجار⁽²⁸⁾.

كما يتعين على المستأجر المشتري في عقد "الإيجار المفضي إلى تملك عقار" أداء تكاليف صيانة العقار⁽²⁹⁾، وكذا إلتزامه باستعمال العين موضوع عقد الإيجار المفضي إلى تملك عقار حسبما أعدت له أي للسكنى دون غيرها من باقي الأنشطة سواء كانت تجارية أو صناعية أو حرفية أو مهنية، كما أن التزامات المستأجر المشتري تكون طبقاً لمقتضيات نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية المنصوص عليها في القانون رقم 18.00 المتضمن نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية⁽³⁰⁾، وهذه الالتزامات شبيهة لما يتحملها المستأجر المشتري في عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري.

خاتمة:

سعي كل من المشرعين الجزائري والمغربي من خلال إرساء نظام قانوني لهذه الآلية الجديدة من التعاقد القائمة على الإيجار ابتداء والبيع انتهاء، إلى وضع الثوابت الأساسية التي تعني بتنظيم العلاقة التعاقدية بين البائع المؤجر وبين المستأجر المشتري في إطار كل من عقد "البيع بالإيجار" المعتمد في الجزائر، وعقد "الإيجار المفضي إلى تملك عقار" المنتهج في المملكة المغربية، وغاية كل منهما تهدف إلى التخفيف من أزمة السكن، ورغم وجود عديد من أوجه تشابه من حيث الغاية التي يقوم عليها العقدان "عقد البيع بالإيجار" و"عقد الإيجار المفضي إلى تملك عقار"، إلى أنه هناك عديد من الاختلافات بداية من القائمين على إبرام هذا التصرف القانوني والجهة المعنية بتوفير هذه السكنات والشروط المطلوبة في المستفيد، والطبيعة القانونية للأقساط التي يلتزم بها المستفيد.

ومن نتائج الدراسة:

1- اتضح مما سبق أن المشرعين الجزائري والمغربي قد جاء بمجموعة من القواعد القانونية التي تهدف بالأساس إلى تحقيق غاية اجتماعية تتمثل في توفير حق السكن لبعض الفئات الاجتماعية العاجزة عن اقتناء مسكن بموجب القواعد العامة للبيع، وذلك بنصهما على عقد جديد في كل من التشريعين يجمعان بين تصرفين قانونيين "الإيجار والبيع" تيسيرا وتشجيعا لهذه الفئات لتمكن مسكن.

2- حاول المشرعان الجزائري والمغربي تعريف هذه الآلية الجديدة في التعاقد المتمثلة في الإيجار كصيغة جديدة لبيع عقار ذي استعمال سكني من خلال إبراز أهم مبدأ يقوم عليه العقدان "البيع بالإيجار والإيجار المفضي إلى تملك عقار" على أساس فكرة الإيجار ابتداء وانتهاء بالبيع.

3- رغم أن غاية المشرعين واحدة، إلا أن هناك أوجه اختلاف بينهما كنشوء العقدين والجهات التي أوكلت إليها مهمة تحرير العقد وأطرافهما والمعايير المطبقة على السكن موضوع العقد، وشروط الاستفادة من العقدين، وطبيعة الأقساط التي يتم الوفاء بها ومدتها، وكذا الجهات القائمة على تحقيق هذا العقد لمبتغاه.

ومن الاقتراحات التي ترمى إلى تطوير عقد البيع بالإيجار وعقد الإيجار المفضي إلى

تملك عقار:

1- تعديل كل من المشرع الجزائري للقانون المدني والمشرع المغربي لقانون الالتزامات والعقود بإدراج نصوص وأحكام خاصة بكل من العقدين لتحقيق استقلالية ماهية هذا العقد.

2- تشجيع المشرعين الجزائري والمغربي لكل من القطاع العام والخاص للولوج إلى سوق العقار قصد المساهمة في تفعيل آلية البيع بالإيجار وتشجيع التنافس الايجابي الفعال بين القطاعين تحقيقاً للصالح العام.

3- الدعوة إلى إنشاء لجنة خبراء مشتركة بين الدولة الجزائرية والمملكة المغربية لدراسة وتطوير هذا العقد بما انه يحمل أهدافاً اجتماعية للتخفيف من أزمة السكن بالبلدين وذلك في اطار تفعيل نشاط الاتحاد المغربي.

4- توسيع موضوعات عقد البيع بالإيجار لتشمل المحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والصناعي لتشجيع حركة الاقتصاد والدفع بعجلة التنمية الاقتصادية المستدامة.

5- تضمين عقد البيع بالإيجار بنود خاصة تحمي المستفيد من الشروط التعسفية التي قد تطرأ، والعمل على تحقيق التوازن بين أطراف العقد، خاصة فيما يتعلق بآجال تسليم السكن محل العقد وتحقيق الجودة باحترام معايير الرفاهية والمساحة المطلوبة في هذه السكنات وفقاً لدقتر الشروط.

الهوامش:

(1) المرسوم التنفيذي رقم 105/01، المؤرخ في 23 ابريل 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في اطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 25 الصادرة في تاريخ 2001/04/29.

(2) القانون رقم 00-51، المؤرخ في 11 نوفمبر 2003، المتعلق بالإيجار المضي إلى ملك عقار، الجريدة الرسمية المغربية، العدد 5172 في تاريخ 25 ديسمبر 2003.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 14 جانفي 1997، المحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حساب الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 04 الصادرة في تاريخ 15 جانفي 1997.

(4) المرسوم التنفيذي رقم 105/01، المرجع السابق.

(5) نجد ان المشرع استعمل مصطلح العقد في باقي المواد من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المنظمة لعقد البيع بالإيجار، بموجب المادتين 11 و12 وخاصة المادة 17 التي تنص على وجوب رسمية عقد البيع بالإيجار، المرجع نفسه.

(6) خمليل نواره، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث الصادرة عن جامعة ورقلة، الجزائر، المجلد 5، العدد 5، السنة 2007، ص 173.

(7) علي فيلاي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، موقف للنشر، الجزائر، 2008، ص 57.

(8) المرجع نفسه، ص ص 63 و64.

(9) خمليل نواره، مرجع سابق، ص 174.

(10) الأمر رقم 14/88 المؤرخ في 03 مايو 1988 المعدل والمتمم للأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/11/26 المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 18 الصادرة في تاريخ 1988/05/04.

- (11) القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 52 الصادرة في تاريخ 16 سبتمبر 2001.
- (12) جهان بونبات، -الإيجار المفضي إلى تملك العقار- دراسة في ضوء القانون 51/00، المطبعة والوراقة الوطنية الحبي المحمدي مراكش، المغرب، سنة 2013، ص 45.
- (13) انظر المادة الثانية من القانون المغربي رقم 51.00، المتعلقة بالإيجار المفضي إلى تملك عقار.
- (14) عبد القادر العرعاري، الوجيز في النظرية العامة للعقود المسماة: عقد الكراء المدني، دار الأمان، المغرب، 2002، ص 19 و 20.
- (15) ونعني به التزامات البائع، المواد 498 وما يليها من قانون المؤرخ في 12 أغسطس 1913 المتضمن قانون الالتزامات والعقود المغربي المعدل والمتمم بظهير الشريف رقم 140.11.1 الصادر في 17 أغسطس 2011، الجريدة الرسمية المغربية العدد 5980 في تاريخ 22 سبتمبر 2011.
- (16) عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء الأول، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، دار إحياء العربي، بيروت لبنان، بدون سنة نشر، ص 162.
- (17) جهان بونبات، مرجع سابق، ص 25.
- (18) انظر المادة 03 من القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتضمن قانون التوثيق، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 14 الصادرة في تاريخ 08 مارس 2006.
- (19) العربي محمد مياد، الوجيز في العقود المدنية الأكثر تناولا (بيع عقار في طور الانجاز- الإيجار المفضي إلى تملك عقار- الوكالة المبرمة خارج المغرب)، سلسلة إعلام وتبصير المستهلك، المطبعة الأصلية، الرباط المغرب، 2016، ص 57.
- (20) خصص المشرع المغربي المادة الأولى من القانون 51.00 لبيان نطاق تطبيق هذا العقد حيث ورد فيها "تطبق أحكام هذا القانون المتعلقة بالإيجار المفضي إلى تملك عقار على العقارات المنجزة والمعدة للسكنى".
- (21) وتأتي المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 لتؤكد على محل عقد البيع بالإيجار وتنص على أنه "تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفا".
- (22) القرار الوزاري المؤرخ في 31 ديسمبر 2012 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 06 الصادرة في تاريخ 27 يناير 2013.
- (23) القرار الوزاري رقم 08 المؤرخ في 01 يوليو 2001، المتضمن تعيين الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن كمرق عقاري مكلف بانجاز أو اقتناء برامج مساكن ممولة بأموال عمومية قصد بيعها بالإيجار، غير منشور، تحصلنا عليه بعد لقاء مع مدير الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره -وكالة تيارت- في تاريخ 2020/03/04.
- (24) انظر القرار المؤرخ في 17 يوليو 2001 المعدل والمتمم المحدد للمصادقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبق على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 52 الصادرة في 2001/09/16.

(25) انظر المادة 2/17 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم، وكذا المادتين 15 و16 من القرار المؤرخ في 04 مايو 2004 المتعلق بنموذج عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 43 الصادرة في تاريخ 04 يوليو 2004.

(26) انظر أحكام المواد 08 و09 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01.

(27) زنوش طاوس، البيع بالإيجار *location vente*، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016 ص 181.

(28) انظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01.

(29) حيث نصت الفقرة الأخيرة من المادة 9 من القانون رقم 51.00 على أن المستأجر المشتري يلتزم بأداء تكاليف

صيانة العقار كما هي محددة في المادة 639 من قانون الالتزامات والعقود المغربي.

(30) فقد نصت المادة 36 من القانون رقم 18.00 المؤرخ في 2002/11/03 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات

المبنية الجريدة الرسمية المغربية العدد 5054 الصادرة في تاريخ 2002/11/07، على أنه يجب على كل مالك

مشترك المساهمة في التكاليف التي يستلزمها الحفاظ على الأجزاء المشتركة وصيانتها وتسييرها، ويتم تحديد هذه

التكاليف على أساس نصيب المالك في الجزء المفترض من العقار.