

عقد البيع بالإيجار

-دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والقانون الفرنسي-

Lease contract

-A comparative study between the algerian law and the french law-

تاريخ الإرسال: 2019/09/24	تاريخ القبول: 2019/11/15	تاريخ النشر: 2020/01/08
---------------------------	--------------------------	-------------------------

ط.د. زغلامي حسيبة

جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي

. Hassiba.zoghlami@gmail.com

ملخص :

يتناول هذا البحث دراسة عقد البيع بالإيجار في كل من القانون الجزائري والقانون الفرنسي، والغرض منه هو بيان أوجه التشابه وأوجه الاختلاف بين أحكام هذا النظام القانوني للدولتين، باعتبار أن المشرع الفرنسي كان سابقا في تنظيم أحكام عقد البيع بالإيجار عن المشرع الجزائري، حيث تناول المشرع الفرنسي سنة 1984 وحاول ضبط جميع جوانبه بموجب القانون رقم 84-595 الصادر في 12 يوليو 1984، بينما لم يتبلور عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري بشكل نهائي إلا في سنة 2001، بصور المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 افريل 2001.

الكلمات المفتاحية : صيغة سكنية؛ عقد البيع بالإيجار؛ الإيجار المؤدي للملكية العقارية؛ أقساط الثمن؛ متعهد بالترقية العقارية.

Abstract:

This paper is devoted to investigate the Lease Contract in both Algerian and French legislators. The objective of this study is to illustrate the similarities and differences between the provisions of this legal system in both countries, taking into consideration the fact that the French legislator was a pioneer in arranging the provisions of this Lease Contract. In 1984, the French legislator attempted to

organize all aspects of the Lease Contract under law n° 84-595 issued in July 12, 1984. Whereas, the Contract did not take its final shape in the Algerian legislator till 2001 with the issuance of the executive decree n° 01-105 of April 23, 2001.

Keywords: Residential formula, Lease Contract, rental of real estate property, installments, real estate promoter.

مقدمة:

لقد تبنت الدولة الجزائرية العديد من الصيغ السكنية محاولة منها التخفيف من أزمة السكن، ومن أبرزها صيغة عقد البيع بالإيجار التي تجد إطارها القانوني في المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 افريل 2001 المعدل والمتمم، حيث أن لهذا العقد المركب حسب تسميته العديد من الايجابيات كونه يمكن كل مواطن ليس باستطاعته شراء مسكن بدفع ثمنه مرة واحدة من الحصول على هذا المبتغى مع إمكانية تسديد ثمنه على دفعات خلال فترة محددة من الإيجار، بحيث إذا وفي المستفيد بجميع الأقساط التي تشكل في مجموعها ثمن المسكن محل هذا العقد خلال مدة الإيجار المتفق عليها تنتقل إليه ملكية هذا الأخير ويصبح مالكا له.

إن مثل هذا النظام القانوني سبق في التعرّيج عليه المشرع الفرنسي، حيث نظم أحكامه وضبط جميع جوانبه من خلال القانون رقم 84-595 الصادر في 12 يوليو سنة 1984 تحت مسمى عقد الإيجار المؤدي إلى الملكية العقارية، ومن هنا يمكن طرح الإشكال التالي: إلى أي مدى يمكن القول عن اخذ المشرع الجزائري لفكرة عقد البيع بالإيجار عن المشرع الفرنسي، وهل هناك أحكام متشابهة بين النصوص القانونية للدولتين فيما يخص هذا العقد الذي يمزج بين ما لا يمكن جمعه من العقود؟

للتعامل مع إشكالية هذه الورقة البحثية ، سنحاول ضبط المادة العلمية المتوفرة لدينا وفق إطار منهجي يستند أساسا على المنهج الوصفي التحليلي في الدمج بين معطيات متعددة بالإضافة إلى المنهج المقارن للتعرف على نقاط التشابه ونقاط الاختلاف بين القانونين وفق خطة عمل تعتمد على تقسيما ثنائيا على النحو التالي:

المبحث الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري والقانون الفرنسي
سنتناول هذا المبحث من خلال مطلبين، في الأول نتطرق إلى الإطار المفاهيمي لعقد
البيع بالإيجار في القانون الجزائري ثم إلى الإطار المفاهيمي لهذا الأخير في القانون الفرنسي في
مطلب ثان.

المطلب الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري

سنحاول من خلال هذا المطلب الوقوف على مفهوم محدد لعقد البيع بالإيجار وذلك
بالتعرض إلى أصل نشأته في القانون الجزائري ثم البحث عن تعريفه.

الفرع الأول: نشأة عقد البيع بالإيجار في الجزائر

إن فكرة عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري لم تأت من العدم وإنما نجد أن
لها جذورا تاريخية في نصوص قانونية سابقة، والدليل على ذلك ما جاء في المرسوم
التنفيذي رقم 73-82 المؤرخ في 05 جوان 1973 المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة
من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية¹،
الذي حملت نصوصه تقريبا نفس الشروط والإجراءات الخاصة بعقد البيع بالإيجار،
واصطلح على التصرف القانوني الذي يتم بموجبه اكتساب السكنات موضوع هذا المرسوم
بالإيجار المملك².

كما أن عملية التنازل عن أملاك الدولة التي جاء بها القانون رقم 81-01 المؤرخ في
07 فيفري 1981 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 العمومية³، اعتمدت تقريبا على نفس الفكرة، إذ سمحت
لمستأجري الأملاك السابقة الذكر بتملك محلاتهم المستأجرة وفق صيغة التنازل، حيث تم
التنازل على عدد كبير من الأملاك خاصة ما تعلق منها بالأماكن المعدة للسكن والمبنية في
شكل عمارات، ومن هنا نجد أن هذه العملية مكنت كل مواطن من امتلاك المسكن الذي
يستأجره⁴.

ولم ينص المشرع صراحة على هذا العقد ولم يجعل منه عقدا مسمى إلا سنة
1997، في إطار المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 جانفي 1997 الذي يحدد
شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني والأملاك ذات الاستعمال التجاري
والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من

حسابات الخزينة العمومية أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992⁵، ثم جاء سنة 2001 ليقوم بتنظيم عقد البيع بالإيجار بصفة مستقلة، حيث قام بضبط إطاره العام ضمن المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار⁶.

الفرع الثاني: تعريف عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري

عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 عقد البيع بالإيجار على أنه: "عقد البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مساكن بعد إقرار شرائها بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب".

نلاحظ من خلال التعريف أعلاه، أن المشرع الجزائري أراد التأكيد على أن هذا النوع من العقود هو صيغة سكنية جديدة أضافها إلى الصيغ السكنية الموجودة، كما نتبين أن هذا العقد يشتمل على مرحلتين، مرحلة من الانتفاع المسبق بالمسكن بعنوان الإيجار، ثم تليها مرحلة انتقال الملكية بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في العقد، بمعنى أن المشرع حاول المزج بين عقد البيع وعقد الإيجار رغم الطبيعة المختلفة لكل عقد.

كما يلاحظ على هذه المادة أنها جاءت مقتضبة لم يحدد فيها المشرع طرفي العقد الذين يتمثلان في المتعهد بالترقية العقارية باعتبارها مؤجرا والمستفيد من السكن باعتباره مستأجرا كما عبرت عنه نصوص المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المذكور أعلاه، حيث أنه بعد سداد جميع الأقساط الشهرية التي تكون في مجموعها ثمن المسكن يتحول المستأجر إلى مالك للمحل السكني الذي يشغله.

المطلب الثاني: مفهوم عقد البيع بالإيجار في القانون الفرنسي

من خلال هذا المطلب سنتطرق إلى تعريف عقد البيع بالإيجار في القانون الفرنسي وذلك بعد التعرّيج أولا على نشأة هذا العقد في فرنسا.

الفرع الأول: نشأة عقد البيع بالإيجار في فرنسا

أمام المخاطر التي ينطوي عليها عقد البيع بالتقسيط المتمثلة في عدم تمكن البائع من استرداد الشيء الذي تم بيعه بالتقسيط من ناحية، وعدم حصوله على ثمنه كاملا في حالة عجز المشتري عن دفع باقي الأقساط بتعرضه للإفلاس فضلا عن مزاحمة دائني المشتري له. كما أن البيع مع شرط الاحتفاظ بالملكية لم يستطع تحقيق الغرض المرجو منه

بتحقيق الائتمان بالنسبة للبائع، فقد كان القضاء يرفض الاحتجاج بهذا الشرط في مواجهة سائر الدائنين الآخرين للمشتري ويكيف العقد على انه بيع تام ناقل للملكية⁷.
إزاء هذا الوضع كان على التجار اللجوء إلى حل آخر يضمن لهم الحصول على كامل ثمن الشيء المبوع في حالة إفلاس المشتري تمثل في البيع بالإيجار الذي بموجبه يقدم البائع الشيء للمشتري ليس على سبيل البيع مقبل حصوله على أقساط في مواعيد دورية محددة، حيث يمثل جزءا من القسط الواحد فيها مقابلا لانتفاع المشتري بالشيء بينما يعتبر الجزء المتبقي جزءا من الثمن، فإذا قام المشتري بدفع الأقساط كاملة انتقلت إليه ملكية الشيء إما تلقائيا إن تم الاتفاق على ذلك وأما بتنفيذ البائع لوعده بالبيع إن كان الإيجار مصحوبا بوعده بالبيع أو بإعلان المشتري نفسه رغبته في الشراء إن كان له الحق في ذلك، أما إذا لم يقم المشتري المستأجر بدفع الأقساط اللازمة فسخ العقد المبرم بينهما واسترد المالك الشيء المعقود عليه ليس بصفته بائعا وإنما مؤجرا حتى يستبعد البائع بهذا مزاحمة دائي المشتري له في حالة إفلاسه⁸.

ورغم صدور العديد من النصوص القانونية التي ذكر فيها المشرع الفرنسي تسمية البيع بالإيجار⁹، إلا انه لم يضبط أحكام هذا العقد إلا سنة 1984 حين قام باستحداث عقد جديد لتملك العقارات بصفة خاصة في المستقبل بعد فترة من الانتفاع بها، أطلق عليه اسم الإيجار المؤدي إلى الملكية العقارية (la location accession à la propriété immobilière)، بموجب القانون رقم 595-84 الصادر في 12 يوليو 1984. هذا العقد الذي أخذت به بعض المؤسسات في فرنسا وخاصة المؤسسة المعروفة باسم (HLM) المتخصصة في بناء الوحدات السكنية وتأجيرها لغير القادرين على تملكها في الحال والسماح لهم بالتملك في المستقبل.

الفرع الثاني: تعريف عقد البيع بالإيجار في فرنسا

لقد عرفت المادة الأولى من القانون رقم 595-84 المذكور أعلاه عقد الإيجار المؤدي إلى الملكية العقارية على انه: "العقد الذي يلتزم بموجبه البائع تجاه الشاغل أن ينقل إليه ملكية عقار أو جزء من عقار بعد مدة من الانتفاع مقابل أجزاء مؤجلة من الثمن بدفع الإتاوات، عند إبداء هذا الأخير رغبته في ذلك عن طريق ممارسة حق خيار الشراء بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام.

الإتاوة تمثل مقابلا لحق الشاغل في الانتفاع بالمسكن وحقه الشخصي في انتقال ملكية العقار¹⁰

يتضح من التعريف أعلاه أن عقد الإيجار المؤدي إلى الملكية العقارية في القانون الفرنسي هو عبارة على إيجار مقترن بوعده بالبيع من جانب البائع لصالح شاغل المسكن الذي يمكن أن يصبح مالكا إذا أبدى رغبته في ذلك عن طريق ممارسة حق خيار الشراء، بعد مدة من الانتفاع تسبق انتقال الملكية. كما يتبين أن القسط الذي يلتزم الشاغل بدفعه كل شهر حتى إعلان حقه في الشراء يشمل بدل الإيجار من ناحية ومقابلا لحقه الشخصي في انتقال الملكية إليه¹¹.

المبحث الثاني: التمييز بين عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري

ونظيره في القانون الفرنسي

من خلال هذا المبحث ندرس نقاط التشابه ونقاط الاختلاف بين عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري وعقد الإيجار المؤدي إلى الملكية العقارية في القانون الفرنسي حتى نعرف ما يميز كل نظام قانوني عن الآخر.

المطلب الأول: أوجه التشابه بين عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري

ونظيره في القانون الفرنسي

بعد الخوض في مفهوم كل من العقدين والتعرض إلى تعريف كل منهما، يمكن إدراج أهم النقاط التي يلتقي فيها كل من نظام عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري والإيجار المؤدي إلى الملكية العقارية في القانون الفرنسي.

الفرع الأول: من حيث الفكرة التي يقوم عليها العقد

إن كل من عقدي البيع بالإيجار في القانون الجزائري والإيجار المؤدي إلى الملكية العقارية في القانون الفرنسي يقوم على نفس المبدأ المتمثل في وجود إيجار سابق وبيع لاحق، بحيث أن كل من العقدين ينطوي على مرحلة من الانتفاع بالمسكن بعنوان الإيجار تسبق مرحلة البيع وانتقال الملكية إلى المستأجر وهو ما نستشفه من نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار المعدل والمتمم، ونص المادة 01 من القانون رقم 84-595 المتعلق بالإيجار المؤدي إلى الملكية العقارية، ومن هنا فان كل من العقدين يعتمد على الإيجار كآلية لنقل الملكية.

الفرع الثاني: من حيث أطراف العقد

إن العلاقة في كل من عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري وعقد الإيجار المؤدي إلى الملكية العقارية في القانون الفرنسي ثنائية، تقوم على طرفين هما المالك و المستأجر الذي ستؤول إليه الملكية في المستقبل، حيث يتمثل المالك في عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري في المتعهد بالترقية العقارية، أما المستأجر فعبر عنه المشرع بالمستفيد وهو ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105: "يترتب على تسديد المستفيد الدفعة الأولى والتزامه بشروط تسديد ثمن المسكن كما هي محددة في رزنامة استحقاق الأقساط المنصوص عليها في المادة 8 أعلاه، إعداد عقد البيع بالإيجار بين الهيئة المتعده بالترقية العقارية وبين المستفيد"، أما طرفا عقد الإيجار المؤدي إلى الملكية العقارية في القانون الفرنسي هما البائع والشاغل كما ورد في نص المادة 01 من القانون رقم 84-595.

الفرع الثالث: من حيث انتقال الملكية

إن الملكية في عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري لا تنتقل إلى المستأجر المستفيد إلا بعد الوفاء بالتزامه بتسديد ثمن المسكن كاملا، وهو ما قضت به المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105: "تنقل ملكية السكن المعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله"، كما انه بالرجوع إلى القرار المؤرخ في 04 يوليو 2004 المعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار¹² وتحديدا المادة 16 التي نصت على: "إن العقد يكتسي على طابع موقف لا يقر انتقال ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد".

وهو نفس الأمر بالنسبة لانتقال ملكية المسكن محل عقد الإيجار المؤدي إلى الملكية العقارية في القانون الفرنسي، حيث لا تنتقل الملكية إلى الشاغل إلا إذا أبدى رغبته في ذلك بعد مدة من الانتفاع بالمسكن الذي يشغله إن هو مارس حق خيار الشراء الممنوح له وهو ما عبرت عنه المادة 01 من القانون رقم 84-595 السالفة الذكر.

المطلب الثاني: أوجه الاختلاف بين عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري

ونظيره في القانون الفرنسي

باستقراء النصوص القانونية المنظمة لكل من عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري وعقد الإيجار المؤدي إلى الملكية العقارية في القانون الفرنسي يمكن تحديد أهم النقاط التي اختلف فيها المشرعين.

الفرع الأول: من حيث طبيعة العقد

إن عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري عبارة على عقد مركب ذو طبيعة خاصة ومستقل بذاته عن العقود المكونة له، فهو بالنظر إلى الغاية منه يمكن تكييفه على أنه عقد بيع تام لأن المستأجر المستفيد عندما أبرم هذا العقد فإنه لا يريد الانتفاع فقط من المسكن عن طريق الإيجار وإنما هدفه الأول والأخير هو الحصول على ملكية المسكن بعد تنفيذ الالتزامات المتعلقة بسداد جميع الأقساط، وهو نفس الشيء بالنسبة للمتعهد بالترقية العقارية الذي يسعى من خلال هذا العقد إلى تملك الوحدات السكنية لكل مستفيد من هذه الصيغة السكنية توفرت فيه الشروط المحددة قانوناً.

ويظهر ذلك من حيث الشروط التي ضمنها المشرع للعقد التي لا نجد لها مثيلاً في عقد الإيجار المؤدي إلى الملكية العقارية في القانون الفرنسي، التي تتمثل في شرط الاحتفاظ بالملكية الذي سبقت الإشارة إليه عند التعرض إلى نص المادة 16 أعلاه، والشرط المانع من التصرف المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المعدل والمتمم: " لا يمكن للمستفيد من البيع بالإيجار أن يتنازل عن مسكنه قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته".

إلى جانب هذه الضمانات التي أدرجها المشرع الجزائري ضمن عقد البيع بالإيجار والتي تلعب دوراً هاماً في تحقيق الائتمان بالنسبة للمتعهد بالترقية العقارية، توجد شروط أخرى تم وضعها بمثابة جزاءات يتم توقيعها على المستأجر المستفيد من أجل ضمان تسديد الأقساط الشهرية كالشرط الجزائي الذي يجد مجاله في نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المعدلة بموجب المادة 1/06 من المرسوم التنفيذي رقم 35-03 المؤرخ في 13 جانفي 2003 التي نصت على أنه: " يترتب على عدم تسديد كل قسط شهري بعد إعفاء شهر من حلوله تطبيق زيادة 2% في مبلغ القسط الشهري..."، وهو ما قضت به كذلك المادة 07 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

إضافة إلى الشرط الجزائري، ضمن المشرع الجزائري عقد البيع بالإيجار كذلك بالشرط الصريح الفاسخ وتجديدا في نص المادة 2/06: "وفي حالة عدم تسديد 03 أقساط شهرية مجمعة يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد دون سواه..."

وما يؤكد وجهة نظرنا كذلك هو تحميل المشرع الجزائري للمستأجر المستفيد في عقد البيع بالإيجار لكافة نفقات الإصلاح الخاصة بالمسكن دون أن يميز بين الإصلاحات الضرورية التي تقع من حيث الأصل على عاتق المالك¹³ والترميمات التأجيرية التي تقع على عاتق المستأجر التي لا تعدو أن تكون أعمالا بسيطة لإصلاح ما قد يحدث في العين المؤجرة وملحقاتها من تلف بسبب الاستعمال العادي¹⁴ وهو ما نستشفه من نص المادة 13 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، في حين نجد أن المشرع الفرنسي قد حمل المستأجر نفقات الترميمات التأجيرية فقط فيما يخص عقد الإيجار المؤدي إلى الملكية العقارية وهو ما قضت به المادة¹⁵ 29 من القانون رقم 84-595.

أما بالنسبة للطبيعة القانونية لعقد الإيجار المؤدي إلى الملكية العقارية فهو عبارة على إيجار مقترن بوعده أحادي بالبيع وهو ما نستنتجه من قراءة نص المادة 01 من القانون رقم 84-595 أعلاه، وهو أن يعد صاحب الشيء المتعاقد الآخر أن يبيعه هذا الشيء إذا رغب الآخر في شرائه خلال مدة معينة، فيكون صاحب الشيء هو الملزم وحده بالبيع إذا أظهر الطرف الآخر رغبته في الشراء خلال تلك المدة، أما الموعد له فلا يكون ملزما بل حرا بين إعلان رغبته في الشراء خلال المدة المتفق عليها فيتم البيع النهائي وان امتنع فلا يتم البيع بل يسقط الوعد بالبيع¹⁶

الفرع الثاني: من حيث طبيعة الأقساط

إن الأقساط التي يلتزم المستأجر المستفيد بدفعها في عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري تمثل في نفس الوقت بدل إيجار عن انتفاعه بالمسكن وأجزاء من الثمن، ففي حالة فسخ العقد فإن المستأجر المستفيد لا يسترد الأقساط المدفوعة وهو ما نصت عليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل والمتمم: "بعد اتخاذ قرار الطرد تقوم الهيئة المتعمدة بالترقية العقارية برد الدفعة الأولى بعد خصم الأقساط التي لم يسدها شاغل المسكن وكذلك مبلغ نفقات إصلاح الاتلافات التي يحتمل أن تكون قد ألحقت بالمسكن" وكذا المادة 3/09 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

أما المشرع الفرنسي فقد خالف المشرع الجزائري إذ قسم الإتاوة أو القسط إلى جزأين، جزء يمثل أجرة الانتفاع والجزء الثاني يمثل جزء من الثمن، ففي حالة عدم انتقال ملكية المسكن إلى الشاغل يسترجع هذا الأخير الأجزاء التي تنسب إلى الثمن وهو ما نصت عليه المادة 10¹⁷ من القانون رقم 84-595.

الفرع الثالث: من حيث طريقة انتقال الملكية

تنتقل ملكية المسكن محل عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري تلقائياً بمجرد سداد القسط الأخير من مجموع الأقساط المكونة لثمن المسكن وهو ما نصت عليه المادة 19 من المرسوم رقم 01-105: "تنتقل ملكية السكن المعني وفقاً للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله".

أما بالنسبة لانتقال الملكية في عقد الإيجار المؤدي إلى الملكية العقارية في القانون الفرنسي فلا تنتقل تلقائياً وإنما بعد ممارسة المستفيد لحقه في خيار الشراء وذلك خلال ثلاثة أشهر قبل تاريخ انتهاء مدة العقد المتفق عليها، حيث يقوم البائع بإخطار الشاغل بممارسة خيار الشراء ويتم ذلك طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول وهو ما نصت عليه المادة 18^{1/26} من القانون رقم 84-595.

الفرع الرابع: من حيث تحديد مدة الانتفاع

لقد قام المشرع الجزائري بتحديد مدة الانتفاع بالمسكن محل عقد البيع بالإيجار بـ 20 سنة وهو ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105: "يجب أن يسدد المستفيد مبلغ ثمن المسكن في كل الحالات بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى مدة لا تتجاوز 20 سنة...".

أما بالنسبة للمشرع الفرنسي في عقد الإيجار المؤدي إلى الملكية العقارية فلم يحدد مدة الانتفاع التي تسبق عملية انتقال الملكية وإنما ترك الحرية للأطراف في تحديدها، وبانتهائها يتعين انتقال الملكية من عدمه بناء على ممارسة المستفيد لحقه في خيار الشراء من عدمه وهو ما يفهم من نص المادة 01 من القانون رقم 84-595.

الخاتمة:

نستنتج مما سبق أن كل من عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري و نظيره في القانون الفرنسي هما عبارة على صيغ سكنية وجدت من اجل توفير سكن لائق للمواطن متوسط الدخل الذي لا تمكنه موارده من اقتناء مسكن بدفع ثمنه مرة واحدة، حيث تسمح هذه الصيغ بالحصول على سكن ودفع ثمنه في شكل أقساط تحت غطاء مدة من الإيجار.

ورغم تشابه الفكرة التي يقوم عليها العقدين- عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري وعقد الإيجار المؤدي إلى الملكية العقارية في القانون الفرنسي- إلا انه وجدنا العديد من الاختلافات بينهما كالطبيعة القانونية لكل منهما والطريقة التي يتم بموجبها انتقال الملكية إلى المستفيد من الصيغة وغيرها من المسائل الأخرى خاصة ما تعلق منها بطبيعة الأقساط التي يتم تسديدها والمدة الخاصة بالانتفاع بالمسكن في شكل إيجار.

الهوامش:

- 1 انظر الجريدة الرسمية رقم 47، مؤرخة في 12 جوان 1973.
- 2 زنوش طاووس، البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011/2010 ص 02.
- 3 انظر الجريدة الرسمية رقم 06، مؤرخة في 10 فيفري 1981.
- 4 بودويوة عبد الكريم ، اثر تنازل الدولة عن أملاكها في تسيير الملكية المشتركة، مداخلة أقيمت بمناسبة الملتقى الدولي للتفسير العقاري المنعقد بجامعة الجزائر يوم 11/10 جوان 2008، غير منشورة.
- 5 أنظر الجريدة الرسمية رقم 04، مؤرخة في 15 يناير 1997.
- 6 انظر الجريدة الرسمية رقم 25، مؤرخة في 29 افريل 2001.
- 7 حمدي احمد سعد احمد، البيع الإيجاري، دراسة قانونية مقارنة بأحكام الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي، دار الكتب القانونية، مصر، 2007، ص 17-18.
- 8 المرجع نفسه، ص 18.
- 9 عكاكة فاطمة الزهراء ، التزامات المؤجر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002/2001، ص 49.
- 10 l'article 1de la loi 84-595 : « est qualifie de location accession est soumis aux de la présente loi de contrat par lequel un vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer par la manifestation ultérieure de sa volonté exprimée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et après une période de jouissance à titre onéreux la propriété de tout ou partie d'un immeuble moyennant le paiement fractionné ou différée du prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de levée de l'option.

La redevance est la contrepartie du droit de l'accédant à la jouissance du logement de son droit personnel au transfert de la propriété du bien ».

¹¹ Malaurie Philippe Pierre-Yves Gautier ,Aynes: les contrats spéciaux, 3eme édition, Defernois, Paris, 2007, p.456.

¹² انظر الجريدة الرسمية رقم 43، مؤرخة في 04 يوليو 2004.

¹³ عكاكة فاطمة الزهراء ، مرجع سابق، ص49.

¹⁴ منجي محمد ، حقوق المالك على العين المؤجرة، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1989، ص124.

¹⁵ l'article 29: « dès la date d'entrée en jouissance, l'entretien et les réparations de l'immeuble incombent à l'accédant. Toutefois le vendeur conserve la charge des réparations relatives aux éléments concernant à la stabilité et à la solidité du bâtiment ainsi qu'à tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux et aux éléments qui assurent le clos , le couvert et l'étanchéité à l'exclusion de leurs parties mobiles »

¹⁶ سي يوسف زاهية حورية ، الوجيز في عقد البيع، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، تيزي وزو، ص45.

¹⁷ « ...le vendeur doit restituer à l'accédant les sommes versées par ce dernier correspondant la fraction de la redevance imputable sur le prix de l'immeuble... »

¹⁸ « trois mois avant le terme prévu pour la levée de l'option, le vendeur doit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception mettre l'accédant en demeure d'exercer dans le délai convenu la faculté qui lui est reconnue d'acquérir la propriété de l'immeuble faisant l'objet du contrat... »