



السنة الجامعية : 1446 هـ الموافق ل 2024- 2025 م

سُبْحَانَ اللَّهِ عَمَّا يُشْرِكُونَ

شكر وتقدير

الحمد لله حمدا كثيرا حتى يبلغ الحمد منتهاه والصلاة والسلام على اشرف الخلق انطلاقا من
باب من لا يشكر الناس لا يشكر الله.

نتقدم بخالص الشكر والتقدير للأستاذ المشرف عبد الله لفقيري على إرشاداته وتوجيهاته التي
لم يبخل بها علينا.

كما نتقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى الأستاذة عبديش ليلة التي ساعدتنا في انجاز هذه
المذكرة.

والشكر موصول إلى كل الذين قدموا لنا يد العون من قريب أو من بعيد.

حسبية ليلية.

إهداء

﴿ قُلْ هَلْ يَسْتَوِي الَّذِينَ يَعْلَمُونَ وَالَّذِينَ لَا يَعْلَمُونَ إِنَّمَا يَتَذَكَّرُ أُولُوا الْأَلْبَابِ ﴾

لقد كانت طريقا طويلة مليئة بالعثرات والاجتهاد فخورين بكفاحنا لتحقيق أحلامنا
وما سلكنا البدايات إلا بتيسيره وما بلغنا النهايات إلا بتوفيقه وما حققنا الغايات إلا بفضل
فالحمد لله عند البدء وعند الختام
بكل فخر وحب اهدي ثمرة نجاحي
إلى نفسي التي قالت أنا لها سأنالها
إلى أعظم النساء التي لطالما رافقتنا في دروب الحياة والتي ألبستنا ثوب العلم و شغف
الصلاح

وسارت معنا نحو الحلم والدتي الغالية
إلى من كان سندنا لنا والدي العزيز
إلى أخواتي العزيزات
إلى أغلى و أحلى الناس أولاد أخواتي
إلى أفراد عائلتي الذين كانوا عوننا لنا
إلى كل أصدقائي الذين في قلوبهم لنا شيئا من الخير و المحبة

حسيبة

إهداء

(يَرْفَعُ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ)

أشكر الله تعالى على منحه لي نور العلم والمعرفة، وكان خير عون لي في مسيرتي الدراسية، فلولا فضله وتوفيقه لما وصلت إلى ما أنا عليه اليوم.

أهدي ثمرة جهدي وتعب مشواري

إلى من خطى درب الصعاب من أجلنا، صاحب القلب الكبير تاج رأسي، الذي كان قدوتي في الحياة وعلمي الصبر والاجتهاد، ووهب نفسه لسعادتنا، ووفر لي الأمان والسكينة، "أبي الغالي" حفزه الله وأطال في عمره.

إلى رمز الحنان والمحبة الذي يعجز اللسان عن شكرها، إلى التي جعل الله جنة تحت أقدامها، إلى ذات القلب الرحب ورافقتني بدعواتها لتحقيق أمني الوصول إلى هذا الدرب "أمي الغالية" قرّة عيني أطال الله في عمرها.

إلى أغلى وأحن إخوة "تسامي"، "يسرى"، "ليدية"، "منيسة"، "رانيا" وإلى زوج أختي. حفظهم الله.

إلى زوجي الذي كان الداعم الأكبر وسندي وله الفضل في إتمام مشواري الدراسي.

إلى أساتذتي الأفاضل الذي لم يبخلوا بعلمهم ونصحهم وتوجيههم شكرا لأنكم كنتم جزءاً من رحلتي الأكاديمية.

إلى كل أهل العائلة مع خالص المحبة، وإلى كل من لنا يد العون والمساعدة صديقتي "ديهية" في إنجاز المذكرة إلى من وسعتهم ذاكرتي ولم تسعهم مذكرتي.

ليلية

قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية.

ص:	صفحة.
ص ص:	من الصفحة إلى الصفحة.
ط:	الطبعة.
ج:	الجزء.
د.ط:	دون طبعة.
د.ج:	الدينار الجزائري.
ق.م:	القانون المدني.
د.س.ن:	دون سنة النشر.
د.د.ن:	دون دار النشر.
د.م.ن:	دون مكان النشر.
ج.ر.ج.ج:	الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية.

ثانياً: باللغة الفرنسية.

P: page

AADL : agence nationale de l'amélioration et du développement du logement.

CPA : crédit populaire d'Algérie .

CNL : caisse national du logement.

مقدمة

يحتل عقد البيع مكانة محورية في المنظومة القانونية والحياة المدنية والتجارية، فهو أداة رئيسية لتنظيم العلاقات بين الأفراد في المجتمع، إذ يشكل تعبيراً عن الإرادة الحرة للأشخاص في إنشاء الالتزامات وتحديد آثارها ضمن إطار من المشروعية والأمان القانوني، ويعتبر عقد البيع من أكثر العقود شيوعاً وتطبيقاً في الحياة المدنية والاقتصادية، بل ينظر إليه بوصفه النموذج الأولي لباقي العقود الناقلة للملكية وهو ما يفسر الاهتمام الواسع الذي أولاه المشرع الجزائري في القانون المدني من حيث التعريف، الأركان الآثار والضمانات، ووفقاً للمادة 351 من ق.م فان البيع هو عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر مقابل ثمن نقدي، وهي صياغة تتطوي على جوهر فلسفة التبادل الاقتصادي الحر الذي يتمحور حول المعاوضة القانونية بين الشيء والثمن، ومع تطور الظروف الاقتصادية وتعدد أشكال التبادل لم يعد البيع مقصوراً على الصورة التقليدية وإنما ظهرت صور جديدة مستحدثة لعقد البيع تواكب الحاجة إلى تمويل الشراء أو تسهيل التمليك لاسيما في ظل محدودية القدرة الشرائية للأفراد، ألا وهي عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك وعقد البيع بالتقسيط وهما صيغتان تهدفان إلى التوفيق بين رغبة المشتري في تملك الأشياء من جهة، وواقع صعوبة الدفع الكامل أو الفوري من جهة أخرى مع محاولة توفير الضمانات القانونية اللازمة للبائع بما يحقق التوازن في العلاقة التعاقدية.

ينطوي موضوع مذكرتنا على الأهمية القصوى ذلك أنه يرتبط بموضوع عقود البيع المختلفة كونها قوام الحياة المدنية والتجارية والأداة الأساسية لانتقال الملكية بين الأفراد، ضف إلى ذلك كون أن كل من عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك وعقد البيع بالتقسيط تطورا مهما لعقد البيع التقليدي، أين جاء كاستجابة واقعية لمحدودية القدرة الشرائية لدى فئات واسعة من المجتمع، كما تعد هذه العقود وسيلة فعالة لتنشيط السوق وتحريك عجلة الاقتصاد خصوصا في ظل التضخم وارتفاع أسعار السلع الكبرى.

واجهتنا في مقاربتنا هذه العديد من الصعوبات أبرزها تداخل المفاهيم مع عقود أخرى حيث وجدنا أنفسنا نضطر إلى التمييز بين عقود متقاربة من حيث الشكل أو الأثر فهذا التداخل قد يؤدي إلى ارتباك المفاهيم قلة المراجع المتخصصة كالكتب والمقالات الجزائرية التي عالجت موضوع البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك وعقد البيع بالتقسيط باعتبارها صيغا مستحدثة.

غياب التنظيم التشريعي الخاص لكل من عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك وعقد البيع بالتقسيط فعدم وجود نصوص قانونية مباشرة تنظمها في القانون المدني الجزائري ما جعل البحث يعتمد على التحليل المقارن أكثر من التحليل النصي المباشر.

محدودية الاجتهاد القضائي الوطني فنظرا لحدثة هذه الصيغ التعاقدية نسبيا في الجزائر وغياب تقنين خاص يقلل عدد الاجتهادات القضائية الصادرة عن المحاكم الجزائرية بخصوص هذه العقود ما صعب علينا الاستناد إلى أمثلة واقعية أو سوابق قضائية لتدعيم دراستنا.

صعوبة الحصول على العقود التطبيقية ذلك لقلة توفر نسخ واقعية نظرا لأنها غالبا غير منشورة وتتم وفق صيغ تجارية تكون محمية الطابع العملي والاقتصادي لهذه العقود فهي ذات بعد اقتصادي ومالي ما تتطلب منا البحث في الجوانب العملية والتجارية وفهم آليات التمويل والتسويق لنتمكن من دراسة هذه العقود من زاوية شاملة وليست فقط قانونية نظرية ومثال ذلك عندما تعرضنا إلى دور المؤسسات العمومية كالبنوك في تمويل شراء السكنات والسيارات.

الموضوع الذي خص هذه الدراسة ذو أهمية كبرى ومتشعب وكل تفصيل فيه ضروري لإتمامها ما صعب علينا اختصار المعلومة ومحدودية الجوانب التي تطرقنا إليها، مراعاة لإطار المذكرة والحجم المفروض، أين كان بوجدنا حقا لو استطعنا أن نلمس أكبر عدد ممكن من العناصر وأن نتوسع أكثر من هذا في خصوص هذا الموضوع كونه رائعا والغوص في ثناياه ممتع للغاية. وظفنا في دراستنا هذه المنهج الذي يتوافق مع موضوع بحثنا نظرا لخصوصية موضوع عقد البيع عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك وعقد البيع بالتقسيط وعلى هذا الأساس اعتمدنا المنهج التحليلي الوصفي باعتبارها المنهج الملائم لمعالجة مثل هذه المواضيع فيما يتعلق بالمفاهيم العامة من تعريفات وأركان وتحليل القوانين والتطبيقات المرتبطة بهذا العقد.

وانطلاقاً من ذلك نطرح الإشكالية التي مفادها ما يلي: ما مدى قدرة استجابة الإطار التشريعي لاستيعاب خصوصيات العقود الخاصة وضمان التوازن فيها بين الأطراف؟. وللإجابة على الإشكالية المطروحة استعنا بالخطة الثنائية بحيث قسمنا موضوع بحثنا إلى فصلين، الإطار المفاهيمي لعقد البيع وعقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك وعقد البيع بالتقسيط (فصل أول)، والإطار التطبيقي لعقد البيع وعقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك وعقد البيع بالتقسيط (فصل ثان).

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لعقد البيع وعقد البيع بالإيجار المنتهي
بالتملك

وعقد البيع بالتقسيط

تعتبر العقود من أهم التصرفات القانونية التي تنظم علاقات فردية وتنشئ قواعد تطبيق على أطرافه الذين يقررون بموجبه أشكال وحدود تعهداتهم المتبادلة وهي من أهم الأدوات التي يستخدمها الأفراد والمؤسسات لتنظيم العلاقات القانونية وضمان تحقيق المصالح المشتركة ومن بينها نجد عقد البيع، عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك وعقد البيع بالتقسيط.

وقد نظم المشرع الجزائري عقد البيع في قائمة العقود المسماة، في الباب السابع من الكتاب الثاني من الأمر رقم (78/75) ضمن العقود الناقلة للملكية نظرا لأهمية التي يكتسبها خاصة بعد التطور الذي حققه الإنتاج الصناعي، كما يعد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك أحد أشكال البيوع الإنتاجية التي دعت إليها الحاجة الاقتصادية للأفراد ونظرا لاستعمالها الشائع لهذا النوع من العقود، فقد تم استحداثه بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 01/ 105 المؤرخ في 23 أفريل 2001 المحدد لشروط شراء المساكن المجهزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار.

أما البيع بالتقسيط أداة لتنشيط حركة التجارة ورفع معدلات البيع وزيادة القدرة على الإنتاج، إذ أتيح للمشتري فرصة الحصول على سلعة مقابل ثمن ويسدد على أقساط تدفع في مواعيد دورية محددة.

ومنه ستنحور دراستنا في هذا الفصل حول مفاهيم عقود البيع، عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك وعقد البيع بالتقسيط (مبحث أول)، وتمييز عقود البيع والبيع بالإيجار المنتهي بالتمليك والبيع بالتقسيط عن العقود المشابهة الأخرى (مبحث ثان).

المبحث الأول

مفهوم عقد البيع وعقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك وعقد البيع بالتقسيط

أصبحت حاجة الفرد متزايدة في وقتنا الراهن إذ أصبح لا يكفي بضروريات الحياة من مأكّل ومشرب، وإنما يصبو لاكتساب الكماليات وتحقيق الرفاهية في حياته كالحصول على المسكن والسيارة، لذلك ظهرت الحاجة إلى تطوير عقد البيع بصور أخرى تتماشى وتطور حاجات المجتمع، فظهرت عقود البيع بالتقسيط وعقود البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك.

وعليه ستنحور دراستنا في هذا المبحث على تحديد مدلول كل من هذه العقود والخصائص المميزة لها (مطلب أول)، ثم تمييزها عن العقود الأخرى المشابهة لها (مطلب ثانٍ).

المطلب الأول

تعريف عقود البيع

يعتبر كل من عقد البيع وعقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك وعقد البيع بالتقسيط أكثر العقود تداولاً في الحياة اليومية للأشخاص وذلك باختلاف المعاملات التي يقوم بها هؤلاء، غير أنها تختلف في معناها من عقد لآخر، وهذا ما سنحاول التعرض إليه من خلال الفروع الآتية، بحيث خصصنا تعريفاً لعقد البيع (فرع أول)، وتعريفاً لعقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك (فرع ثانٍ) وتعريفاً لعقد البيع بالتقسيط (فرع ثالث).

الفرع الأول

تعريف عقد البيع

يعتبر عقد البيع من العقود الخاصة التي نظمها المشرع الجزائري في القانون المدني، كما أنها من أقدم العقود التي ظهرت في المجتمع ولأكثرها شيوعاً، لهذا سنحاول في هذا الفرع تحديد معناه اللغوي (أولاً)، والفقهية (ثانياً) والشرعية (ثالثاً).

أولاً: التعريف اللغوي

البيع لغة هو مبادلة مال بمال بقصد التملك بما يدل عليه من صيغ القول والفعل،⁽¹⁾ أو أنه مقابلة الشيء بشيء، وهو من أسماء الأضداد أي التي تطلق على الشيء وعلى ضده مثل الشراء، وبعث الشيء شريته، أبيعته بيعاً ومبيعاً، وهو شاذ وقياسه مباعاً⁽²⁾: ﴿وَشَرَوْهُ بِثَمَنٍ بَخْسٍ﴾⁽³⁾ ومعنى وشروه (هذا حرف من حروف الأضداد، تقول: شريت الشيء، بمعنى بعته: وشريت، بمعنى إشتريته، فإن كان بمعنى باعوه، ففيهم قولان:

القول الأول: أنهم إخوته، وهو قول الأكثرين.

والقول الثاني: أنهم السيارة، ولم يبعه إخوته، قاله الحسن، وقتادة، وإن كان بمعنى إشتروه، فإنهم السيارة.

ومعنى بثمان بخص فيه ثلاثة أقوال: القول الأول أحدهما أنه الحرام، قاله ابن عباس والضحاك، وقتادة في آخرين.

القول الثالث: أنه القليل، قاله عكرمة والشعبي.

قال ابن قتيبة البخص: الخسيس الذي بخص به البائع.

القول الرابع: الناقص وكانت الدراهم عشرين درهماً في العدد، وهي تنقص عن عشرين في الميزان قاله أبو سليمان الدمشقي⁽⁴⁾.

¹ - محمد صفوت نور الدين، **فقه البيوع**، دار ابن رجب، القاهرة، 2006، ص. 39.

² - ابن منظور محمد بن مكرم، **لسان العرب**، المجلد الأول، دار صادر، بيروت، د س ن، ص 193.

³ - سورة يوسف، الآية 20.

⁴ - جمال الدين عبد الرحمان بن عكي ابن محمد الجوزي، **زاد الميسر في علم التفسير**، دار ابن حزم، بيروت، لبنان، 2002، ص ص 686-687.

ثانيا: التعريف الفقهي

توجد عدة تعريفات فقهية لعقد البيع منها:

- . عرفه السنهوري بأنه: "عقد ملزم للجانبين، إذ هو يلزم البائع بأنه ينقل للمشتري ملكية شيء، أو حقا ماليا آخر، ويلزم المشتري بأن يدفع للبائع مقابلا لذلك ثمنا نقدياً⁽¹⁾.
- . عرفه أيضا الدكتور جميل الشرقاوي بأنه: "عقد يتم به الاتفاق على نقل حق وهو غالبا حق الملكية من البائع إلى المشتري نظير مبلغ من النقود يسمى الثمن يؤديه المشتري"⁽²⁾.
- من خلال هذا التعريف يتضح أن البيع لا ينتج أثرا بسيطا وإنما ينتج أثر مزدوجا فالbائع ينقل الحق للمشتري ويقوم هذا الأخير بالوفاء بالثمن إلى البائع نتيجة تلقيه المبيع⁽³⁾.

ثالثا: التعريف الشرعي لعقد البيع

1. تعريف المالكية بالمعنى العام:

- هو الشامل للسلم والصرف والمراطلة وهبة الثواب: هو عقد معاوضة على غير منافع، فخرج بلفظ (المعاوضة) التي هي مبادلة من طرفي العقد: الهبة والوصية، وخرج بلفظ (على غير منافع) النكاح والإجارة على وزن مفاعلة⁽⁴⁾.

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، البيع والمقايضة، ج4، دار إحياء التراث العربي، ص21.

² - جميل الشرقاوي، شرح العقود المدنية، البيع والمقايضة، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1991، ص3.

³ - عتماوي ثيزيري، عطار زاكية، العقود المشابهة لعقد في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2023، ص9.

⁴ - وهبة الزحيلي، الفقه المالكي الميسر، الجزء الأول، ط1، دار الكلام الطيب، دمشق بيروت، 2010، ص354-355.

2. تعريف الملكية بالمعنى الخاص:

عقد معاوضة على غير منافع، ذو مكاسب، أحد عوضيه غير ذهب ولا فضة، معين، غير العين فيه .

والمكاسب: المغالبة، خرج بها هبة الثواب، والتولية، والشركة، والإقالة، والأخذ بالشفعة، وهذه لا مغالية فيها، وخرج بعبارة (أحد عوضيه غير الذهب ولا الفضة): الصرف والمراطلة، بأن يكون كل من العوضين غير ذهب ولا الفضة⁽¹⁾.

رابعاً: التعريف القانوني لعقد البيع

عرف المشرع الجزائري عقد البيع في مادة 351 من ق.م.ب.أ.ن: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر مقابل ثمن نقدي"⁽²⁾.

كما يعرف بأنه: "العقد الذي ينظم ملكية العقار مقابل مبلغ من المال، ويلزم البائع بتسليم العقار والمشتري بدفع الثمن"⁽³⁾.

يرى بعض الفقهاء أن هذا النص فيه إغفال لقاعدة عامة في الالتزامات، تنص عليها المادة 165 من القانون المدني بقولها: "الالتزام بنقل الملكية، أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني، إذا كان محل الإلتزام شيئاً معيناً بالذات يملكه الملتزم، وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري"⁽⁴⁾.

¹ - وهبة الزحيلي، مرجع سابق، ص 355.

² - الأمر رقم 58-75، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 ماي 2007، ج ر ج ج، العدد 78 الصادر في 30 سبتمبر 1975.

³ - Pascal Puig, contrats spéciaux, 3 éme édition, dolloz, paris, 2009, p 58.

⁴ - المادة 165، أمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

ترى هذه الفئة الفقهية أنه من الأفضل أن يقال أن البيع لا يقتصر دوره على إنشاء التزام بنقل الملكية، فالبيع قد يقع على حقوق عينية غير الملكية كحق إنتفاع أو ارتفاق، وقد يقع على حقوق شخصية كما في حوالة الحق إذا كانت مقابل مبلغ من النقود⁽¹⁾.

ويقع على المنقولات مثل السيارات والبضائع، أو على الأشياء المادية كالعقار أو العقار بالتخصيص أو على الأشياء المعنوية كالاسم التجاري.

الفرع الثاني

تعريف عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك

في ظل الصعوبات التي يواجهها محدودي الدخل حملت عقود البيع المنتهية بالتمليك أملا لهم لاقتناء منقول أو عقار دون امتلاك رأسمال أولي، ومن أجل توضيح الصورة حول هذا النمط من العقود، علينا أن نتطرق إلى تعريفها اللغوي(أولا)، الاصطلاحي (ثانيا) والشرعي (ثالثا) والقانوني (رابعا)

أولا: التعريف اللغوي لعقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك

الإجارة في اللغة: مشتقة من الأجر وله معنيان، الكراء والأجرة على العمل أو الجبر.

قال ابن فارس: الهمزة والجيم والراء أصلان يمكن الجمع بينهما بالمعنى، فالأول الكراء على العمل، والثاني جبر العظم الكبير، فأما الكراء فالأجر والأجرة، وأما جبر العظم فيقال منه أجرت اليد.

فهذان الأصلان، والمعنى الجامع بينهما أن أجرة العامل كأنها شيء يجبر به حاله فيها لحقه من كد فيما عمله⁽¹⁾.

¹- تخنوني أسماء، محاضرات في العقود الخاصة(عقد البيع- عقد الإيجار)، موجهة لطلبة السنة الثالثة، قانون خاص،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارق، 2019، ص ص 10 - 11.

قال ابن منظور: الأجر يعني: الجزاء على العمل، والجمع أجور، والإجارة: من أجر يأجر وهو ما أعطيت من أجر من عمل، والأجر: الثواب، وقد أجره الله يأجره أجرا أحد وأجره الله إيجارا⁽²⁾، أما التملك في اللغة: على وزن تفعيل مشتق من الملك، والملك في اللغة يطلق على القوة والصحة. قال ابن فارس: "الميم واللام والكاف أصل صحيح يدل على قوة في الشيء وصحة، يقال: أملك عجيبة: قوى عجيبة وشده. أملك عجيبة: قوى عجيبة وشده.

وملكت الشيء: قوبته، والأصل هذا، ثم قيل ملك الإنسان الشيء يملكه ملكا: لأن يده فيه قوية صحيحة⁽³⁾.

ثانيا: التعريف الفقهي لعقد البيع بالإيجار المنتهي بالتملك

تباينت وتعددت تعريفات الفقهاء لعقد البيع بالإيجار، فهناك من الفقهاء الفرنسيين من عرفه بأنه "العقد الذي يتكون من البيع والإيجار يتعهد فيه مالك بنقل ملكية شيء لشخص آخر بعد فترة من انتفاعه به في مقابل دفع مبلغ مالي"⁽⁴⁾.

وعرف أيضا بأنه "عقد يتفق بمقتضاه البائع والمشتري على تأخير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل إلزام الأخير بدفع أجرة دورية، فإذا أوفى المستأجر بجميع الدفعات الإيجارية المستحقة عليه طوال مدة العقد، وفي مواعيدها المحددة تنتقل إليه الملكية دون أن يكلف بدفع مبالغ أخرى عند نهاية العقد، أما إذا تخلف عن دفع الأقساط يفسخ عقد الإيجار فيكون على المستأجر إعادة محل العقد إلى المؤخر"⁽⁵⁾.

¹ - أحمد ابن فارس بن زكريا، عبد السلام محمد هارون، معجم مقاييس اللغة، دار الجيل، لبنان، د س ن، ص 62.

² - ابن منظور محمد بن مكرم، لسان العرب، المجلد 4، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1999، ص 10.

³ - أحمد ابن فارس بن زكريا، مرجع سابق، ص ص 301-302.

⁴ - عواد خولة، عقد البيع بالإيجار للسكنات في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2020، ص 14.

⁵ - حمليل نورة، "عقد البيع بالإيجار"، مجلة الباحث، العدد الخاص، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، 2007، ص 19.

عرف أيضا الدكتور محمد حسين بأنه: "هو العقد الذي يريده فيه العاقدان الإيجار والبيع معا، فهو إيجار إلى أن يتم الوفاء بالتأمن كاملا" وبيع حيث يتم الوفاء، وفي هذا العقد يتفق الطرفان على أن يسلم للأخر العين المبيعة في مقابل مبلغ فوري متجدد على أن يعتبر هذا المبلغ أجرة على الإنتفاع بالعين المبيعة حتى إذا أتم الطرف الآخر الوفاء بها جميعا في نهاية المدة انتقلت إليه الملكية، فإذا تخلف عن الدفع لأي مبلغ عند حلول أجل استحقاقها فيوجب عليه أن يرد العين المبيعة، ويعتبر دفع أجرة مقابل الإنتفاع به طوال المدة التي بقي فيها تحت يده والغرض من ذلك هو ضمان عدم التصرف في العين المبيعة قبل الوفاء بكامل الأقساط، بإعتبار الإيجار من عقود الأمانة ويعرضه لعقوبة الخيانة"⁽¹⁾.

ثالثا: التعريف الشرعي

عرفه المالكية بأنه على منافع الأدمي كالعمال، وما ينقل (أي: المنقولات) غير السفن والحيوان، مثل استئجار الآلات يسمى إجارة، والعقد على منافع مالا ينقل (أي العقارات) كالأرض والدور، وما ينقل من سفينة وحيوان كالرواحل كراء، ومن غير الغالب قد يتسامحون بإطلاق الإجارة على الكراء والكراء على الإجارة، فيطلقون العقد على منافع الأدمي ومنافع ما ينقل على غير السفن والحيوان كراء، ويطلقون على العقد على منافع حالا ينقل، ومنافع السفن والرواحل إجارة"⁽²⁾.

رابعا: التعريف القانوني

تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 بأنه: "صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد إنقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب"⁽³⁾.

¹- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص15.

²- وهبة الزحيلي، مرجع سابق، ص496.

³- المرسوم التنفيذي 01-105، المؤرخ في 23/04/2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ج، عدد 25، الصادرة بتاريخ 2001/04/29.

الفرع الثالث

تعريف عقد البيع بالتقسيط

إن انتشار البيع بالتقسيط ورواج التعامل به يرجع إى الأهمية العملية التي يكتسبها على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي، فهو من جهة يناسب أصحاب الدخول الضعيفة وكذا الأشخاص الراغبين في تأسيس مشاريع إنتاجية أو استهلاكية، كما أنه يساهم في رفع معدلات البيع مما يساهم في التقليل من الركود الاقتصادي وتنشيط الاقتصاد⁽¹⁾.

ومن أجل فهم أكثر لهذا النوع من البيوع، سنتطرق في هذا الفرع إلى التعريف اللغوي (أولاً) ثم بالتعريف الاصطلاحي (ثانياً) والقانوني (ثالثاً).

أولاً: التعريف اللغوي لعقد البيع بالتقسيط

يقصد بالقسط العدل، ويقال منه، أقسط يقسط، قال تعالى: ﴿إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُقْسِطِينَ﴾⁽²⁾.

التقسيط يراد به ثلاثة معاني:

المعنى الأول: تقريظ الشيء وجعله أجزاء معلومة مثلاً (قسط المال بينهم)

المعنى الثاني: الإقتسام بالسوية مثلاً: (تقسطوا الشيء بينهم) إذا اقتسموه بالسوية

المعنى الثالث: التقدير، مثلاً (قسط على عياله النفقة).

أقرب هذه المعاني إلى المعنى الإصطلاحي عليه هو المعنى الأول⁽³⁾.

والقسط الحصه والنصيب: يقال: تقسطنا الشيء بينما يأخذ كل حصته ونصيبه، ويقال: وفاه قسطه أي نصيبه وحصته⁽⁴⁾، والمقسط إسم من أسماء الله الحسنى⁽¹⁾.

¹ - سعدي زهية، الحماية الخاصة بالمتعاقدين بالبيع بالتقسيط، مجلة بحوث، عدد 02، 2016، ص. 122.

² - سورة المائدة، الآية 44.

³ - سليمان بن تركي التركي، بيع التقسيط وأحكامه، دار إشبيلية، الرياض 2003، ص ص 22 - 23.

⁴ - هاني فضل علام، بيع التقسيط، دار اللؤلؤة، المنصورة، مصر، 2012، ص 7.

ثانيا: التعريف الاصطلاحي لعقد البيع بالتقسيط

لم يعرف بيع التقسيط كمصطلح عند الفقهاء القدامى، لكن توجد في عباراتهم ما يفيد معناه في بيوع الآجال، غير أن التقسيط قد يكون الثمن مؤجلا، على دفعات متقاربة، أو متباعدة، بينما بيع الأجل يكون الثمن مؤجلا مدة يسيرة أو كثيرة لكن يدفع جملة واحدة⁽²⁾.

وعرفه بعض الفقهاء بأنه: "تأجيل أداء الدين مفرقا إلى أوقات متعددة معلومة"⁽³⁾.

هو مبادلة أو بيع ناجز، يتم فيه تسليم المبيع في الحال ويكون الثمن مؤجلا والتسديد يكون كله أو بعضه في أجال معلومة في المستقبل⁽⁴⁾.

ثالثا: التعريف القانوني

هو بيع عادي يتأجل فيه الثمن ويقسم على دفعات بعض النظر عن وقت تسليم المبيع⁽⁵⁾، نص المشرع الجزائري على البيع بالتقسيط في المادة 363 من ق. م. ج على أنه: إذا كان البيع مؤجلا جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقفا على دفع الثمن كله ولو تم تسليم الشيء المبيع.

ومع ذلك يجوز للقاضي تبعا للظروف أن يخفض التعويض المتفق عليه وفقا للفقرة الثانية من المادة 184 ق.م التي تنص: "إذا وفى المشتري جميع الأقساط يعتبر أنه تملك الشيء المبيع من يوم البيع"⁽⁶⁾.

¹ - إبراهيم بن عبد الله المعثم، "القسط في القرآن الكريم، دراسة عقدية تحليلية"، مجلة كلية دار العلوم، العدد 147، 2023، ص 876.

² - حسن السيد حامد خطاب، "قضايا المعاملات المالية المعاصرة: بيع التقسيط وتطبيقات المعاصرة دراسة فقهية مقارنة"، مجلة مركز الخدمة والاستشارات البحثية، 2009، ص 6.

³ - سليمان بن تركي التركي، مرجع سابق، ص 34.

⁴ - عيادي كنزة، عسلون ليندة، البيع بالتقسيط في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2023، ص 10.

⁵ - عيادي كنزة، عسلون ليندة، مرجع نفسه، ص 11.

⁶ - المادة 184، أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

المطلب الثاني

خصائص عقود البيع

يحظى كل من عقد البيع وعقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك وعقد البيع بالتقسيط بأهمية بالغة في حياة الأشخاص العملية إذ كل من هذه العقود تقوم على خصائص وأركان متعددة وهذا ما سيتم التطرق إليه من خلال هذا المطلب، إذ سنحدد كل من خصائص وأركان عقد البيع (فرع أول)، ثم خصائص وأركان عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك (فرع ثانٍ)، ثم خصائص وأركان عقد البيع بالتقسيط (فرع الثالث).

الفرع الأول

خصائص عقد البيع

تنص المادة 351 من ق.م. على أنه: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر في مقابل ثمن نقدي" (1).

من خلال هذه المادة يمكن أن نستنتج خصائص عقد البيع والتي من أهمها:

أولاً: عقد البيع عقد رضائي

تكفي لانعقاده تطابق إرادة البائع مع إرادة المشتري، فالقانون لا يشترط لانعقاده أن يفرغ بشكل معين كقاعدة عامة ويتحول إلى عقد شكلي بقوة القانون فإذا تخلفت الشكلية كان العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً كما هو الحال في البيوع المنصبة على العقارات (2).

ثانياً: عقد البيع ملزم للجانبين

عقد البيع ينشئ التزامات في ذمة البائع وأخرى في ذمة المشتري (1) فالبايع يلتزم بنقل ملكية أحد الأشياء أو أحد الحقوق المالية التي يمتلكها، ويلتزم المشتري بدفع الثمن (2) يجوز لكل من

¹ - المادة 351، من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

² - بوشارب إيمان، عقود خاصة، مطبوعة بيداغوجية موجهة لطلبة قسم الحقوق، السنة الثالثة، القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2022-2023، ص4.

المشتري، والبائع عدم تنفيذ العقد بسبب عدم تنفيذ الطرف الآخر لإلتزماته تنفيذاً عينياً أو الفسخ مع التعويض⁽³⁾، حيث تنص المادة 119 من ق.م.ج على أنه: " في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزام للمتعاقد الآخر يعد أذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك..."⁽⁴⁾.

ثالثاً: عقد البيع من عقود المعاوضة

يعتبر الضمان الذي يكون على عاتق صاحب الحق السابق إن كان هناك عيب خفي وهذا الضمان الذي لا يلزم به الواهب إلا إن تعمد إلحاق الضرر بالموهوب له⁽⁵⁾، تنص المادة 55 من ق.م.ج على أنه: "يكون العقد ملزماً للطرفين من تبادل المتعاقدان الإلتزام بعهدهما البعض"⁽⁶⁾.

كما يعتبر البيع من الأعمال الدائرة بين النفع والضرر حيث يكون الصبي المميز بالنسبة إليه معدوم الأهلية ولا تكفي فيه الوكالة الخاصة بل لابد من وكالة محددة⁽⁷⁾.

رابعاً: عقد البيع ناقل للملكية

قد ينشئ التزاماً بنقل حق عيني لآخر غير الملكية، أو حقاً شخصياً فيسمى في الحالة الأولى تقرير حق عيني بالانتفاع أو الارتفاق، ويسمى في الحالة الثانية حوالة حق⁽⁸⁾، أما إذا كان محدداً بالنوع مثل الفضة والقمح والذهب، فإن دور عقد البيع يقتصر على إنشاء التزام في ذمة البائع

¹ - إلياس ناصيف، العقود المدنية والتجارية، "عقد البيع"، الجزء 8، 1995، ص 45.

² - خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 11.

³ - بقاقة عبد الجليل، تافعوت أيمن، أحكام عقد البيع في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون خاص، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لخروور، خنشلة، 2023، ص 13.

⁴ - المادة 119، أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

⁵ - عبد الرحمان الشرقاوي، قانون العقود المسماة "عقد البيع"، د.د.ن، د.م.ن، 2011، ص 8.

⁶ - المادة 55، أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

⁷ - إلياس ناصيف، مرجع سابق، ص 47-48.

⁸ - إلياس ناصيف، مرجع سابق، ص 50.

بنقل الملكية التي لا تنتقل إلا بالفرز، كذلك الأمر إذا كان محل عقد البيع عقارا يتم نقل الملكية بإجراء التسجيل والشهر⁽¹⁾.

الفرع الثاني

خصائص عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك

هو من العقود التي باتت شائعة في الجزائر وغيرها من الدول، ويستخدم هذا النوع من العقود من أجل الحصول على مسكن دون الحاجة إلى دفع ثمنه دفعة واحدة، ومنه لعقد البيع بالإيجار خصائص كثيرة تتوفر عليها غالبية العقود المتشابهة والمتمثلة في :

أولاً: عقد البيع بالإيجار عقد ملزم لجانبين

العقد الملزم لجانبين هو العقد الذي ينشأ إلزامات متقابلة في ذمة كل من المتعاقدين فيعتبر كل متعاقد بموجبه دائن ومدين في آن واحد⁽²⁾.

ففي إطار البيع بالإيجار يلتزم المستأجر المستفيد بدفع الأقساط الدورية وتكملة الثمن والالتزام بالمحافظة والامتناع عن التصرف في المسكن، كما يلتزم المؤجر البائع بتسليم المسكن ونقل الملكية محل عقد البيع بالإيجار، ومن جهة أخرى يعتبر عقد البيع بالإيجار عقد معاوضة وهو العقد الذي يأخذ فيه كل من المتعاقدين مقابلاً لما أعطى ولما ألتم به⁽³⁾.

وهذا ما نصته المادة 55 من ق،م،ج بنصها على أنه: "يكون العقد ملزماً للطرفين، متى تتبادل المتعاقدين الالتزام ببعضهما البعض"⁽⁴⁾.

¹ - عتماوي تيزيري، عطار زاكية، مرجع سابق، ص 10.

² - أنور سلطان، الموجز في النظرية العامة للإلتزام (مصادر الإلتزام)، د.ط، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1998، ص 17.

³ - أبو دريالة محمد صالح، معرف مبروك، النظام القانوني للبيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية، تخصص: قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2019، ص 10.

⁴ - المادة 55، من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

ثانيا: عقد البيع بالإيجار يرد على العقار

وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 105-01⁽¹⁾، نجد أن عقد البيع بالإيجار يكون محله عقارا فقط وهذا ما أكدته المادة 4 من المرسوم التنفيذي 105-01: "تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفا"⁽²⁾، بخلاف الاعتماد للإيجار والذي يكون محله أصولا منقولة وهو ما سأتطرق إليه لاحقا عند التمييز بين عقد البيع بالإيجار وعقد الاعتماد لإيجاري⁽³⁾.

ثالثا: عقد البيع بالإيجار عقد رسمي نموذجي

أي ضرورة إفراغ إرادة المتعاقدين في شكل رسمي حتى يكون صحيحا⁽⁴⁾، فالعقد الرسمي هو العقد الذي يفرغ محتواه ويحرر من قبل موظف أو ضابط عمومي في حدود سلطة واختصاصه طبقا للأشكال القانونية ويكون نموذجيا إذا تم تحريره وفقا لنموذج معين ومحدد سابقا، وقد أقر المشرع الجزائري في المادة 7⁽⁵⁾ من المرسوم التنفيذي 105-01 السابق الذكر على ضرورة تحرير عقد البيع بالإيجار لدى مكتب التوثيق⁽⁶⁾.

رابعا: عقد البيع بالإيجار عقد إذعان

يعرف عقد الإذعان بأنه العقد الذي يملئ فيه أحد المتعاقدين شروطه على المتعاقد الآخر والذي ليس له إلا رفض العقد أو قبول دون إمكانية مناقشة شروطه.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 105-01، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك، ج ر ع 25، مؤرخة في 2001/04/29.

² - المرسوم التنفيذي رقم 105-01، مرجع نفسه.

³ - شيخ محمد زكرياء، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، فرع قانون الأعمال "كلية الحقوق"، جامعة وهران، 2012، ص 14.

⁴ - عواد خولة، مرجع سابق، ص 22.

⁵ - المرسوم التنفيذي 105-01، المحدد لشروط شراء السكنات المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كيفية ذلك مرجع سابق.

⁶ - عواد خولة، مرجع سابق، ص ص 22- 23.

عقود الإذعان هو السيطرة التي يكون لأحد المتعاقدين على الآخر ترجع عادة إلى احتكار فعلي أو قانوني للسلع والخدمات، كخدمات المياه والكهرباء والغاز⁽¹⁾.

ففي عقد البيع بالإيجار نجد المتعهد بالترقية العقارية، يقوم بتحديد شروط العقد في مطبوع نموذجي غير قابل للمناقشة وطرفا الآخر يدعى المستأجر المستفيد والذي يملك صلاحيات الموافقة على شروط العقد أو رفعها دون إمكانية في تعديلها أو مناقشتها يستخلص مما سبق أن عقد البيع بالإيجار المنظم بموجب المرسوم التنفيذي 105-01⁽²⁾ السابق الذكر، مثل الحصول على سكنات عن طريق البيع بالإيجار، ولا يكون المستأجر المستفيد إلا قبول شروط العقد أو رفضها دون إمكانية مناقشتها⁽³⁾.

الفرع الثالث

خصائص البيع بالتقسيط

لما كان البيع بالتقسيط في حقيقته عقد بيع فإنه يتصف بالخصائص ذاتها التي يتصف بها هذا الأخير، ولكن بالنظر إلى كون البيع بالتقسيط عقد بيع خاص فإن له خصائصه الذاتية التي تميزه عن سائر العقود، كأن تشترط بعض التشريعات في البيع بالتقسيط شكلا خاصا للعقد، مما يجعل ذلك مصدرا للبحث في مدى رضائية العقد، كما يتضمن أيضا من البيوع الائتمانية.

أولا: البيع بالتقسيط عقد رضائي من حيث الأصل

يعد البيع بالتقسيط من حيث الأصل عقدا رضائيا لكن الغالب تدوين عقد البيع بالتقسيط في محرر لغرض إثبات العقد لا لإبرامه.

والبيع بالتقسيط يصبح عقدا شكليا في حيث إتفاق الطرفان على إتباع أوضاع معينة لا ينعقد إلا بإستفائها، كإتفاق الطرفين على وجوب تدوين العقد في محرر رسمي، فتكون الشكلية واجبة

¹ - شيخ محمد زكريا، مرجع سابق ص17.

² - المرسوم التنفيذي رقم 105-01، مرجع سابق.

³ - شيخ محمد زكريا، مرجع سابق، ص17.

لإتباع باتفاق المتعاقدين ولا ينص القانون، ويعتبر مثل هذا الإتفاق صحيحا طالما لم يخالف النظام العام والأداب⁽¹⁾.

ثانيا: البيع بالتقسيط من البيوع الائتمانية

لأن من شأنه ترتيب آثاره كاملة، وغاية ما فيه أن أحد الطرفين يأتى الآخر على تأجيل دفع الثمن كليا أو جزئيا لأجل أو آجال محددة أو على إرجاء تسليم المبيع لحين الحصول عليه أو إستكماله، أو إرجاء نقل الملكية لحين إستيفاء الثمن⁽²⁾.

المطلب الثالث

تمييز عقود البيع عن العقود المشابهة لها

نظرا لتعدد العقود التي يباشرها الأفراد في حياتهم اليومية وتشابه بعض هذه العقود بين بعضها البعض سنتطرق إلى تمييز عقد البيع التقليدي وصوره الحديثة البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك والبيع بالتقسيط مع العقود المشابهة لها وذلك لفهم الطبيعة القانونية لها بدقة لتعرف عليها من خلال تمييز عقد البيع عن العقود المشابهة له (فرع أول)، تمييز عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك عن غيره من العقود (فرع ثانٍ)، تمييز عقد البيع بالتقسيط عن غيره من العقود (فرع ثالث).

الفرع الأول

تمييز عقد البيع عن العقود المشابهة له

قد يقع الالتباس بين البيع والمقايضة، أو بين البيع والهبة، وبين البيع والمقايضة، أو بين البيع والإيجار وهذا سنحاول تبياناه في هذا الفرع من خلال تمييز عقد البيع عن المقايضة، عن الهبة، وتمييزه عن المقايضة، ثم تمييزه عن الإيجار.

¹ - حارث طاهر علي الدباغ، البيع بالتقسيط (دراسة مقارنة)، رسالة لنيل درجة الماجستير في القانون الخاص، كلية

القانون، جامعة الموصل، 1998، ص 23-24.

² - حارث طاهر علي الدباغ، مرجع سابق، ص 25.

أولاً: تمييز عقد البيع عن المقايضة

التمن ركن من أركان البيع، أما المقايضة فلا ثمن فيها، إذ هي عقد يلتزم فيه كل من المتعاقدين أن يؤدي شيئاً للحصول على شيء آخر وهي كالبيع تتم بمجرد رضي الفريقين⁽¹⁾، وتتص المادة 413 ق.م. على أن "المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود"⁽²⁾، والفارق الجوهرى بين البيع والمقايضة ينحصر في طبيعة المقابل، فهو في البيع نقدي، أما في المقايضة مال آخر غير النقود⁽³⁾.

وقد يتراوح العقد بين أن يكون بيعاً أو مقايضة، كما هو الأمر فيها لو تعاقد شخص مع آخر أن يعطيه منزلاً في مقابل أحد شيئين يختاره المتعاقد الآخر لقاء مبلغ معين من النقود أو أرض معينة، فهنا يكون العقد بيعاً أو مقايضة بحسب المتعاقد الذي يختاره المتعاقد الآخر فإن اختار النقود كان العقد بيعاً وإن اختار الأرض كان العقد مقايضة⁽⁴⁾.

ثانياً: تمييز عقد البيع عن الهبة

الهبة في الأصل تملك مال الآخر بلا عوض فعدم وجود العوض هو الذي تمييز الهبة عن البيع⁽⁵⁾.

وتبين أن الهبة تشبه البيع في كونها ناقلة للملكية ولكنها تختلف في كون الملكية في البيع يتم بمقابل نقدي، بينما الهبة يتم نقل الملكية بدون مقابل ألا أن صعوبة التمييز بينهما تظهر إذا ما تمت الهبة بمقابل، فهل يعتبر التصرف في هذه الحالة هبة أم بيعاً؟ الرأي الغالب عند الفقهاء، أنه إذا كان المقابل يفوق أو يساوي قيمة الشيء، فإنه التصرف يعتبر بيعاً، أما إذا كان العوض أقل

¹ - كجارة نزيه، العقود المسماة (البيع، الإجارة، الوكالة، الكفالة)، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، 2010، ص 21.

² - المادة 413، من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

³ - محمد حسنين، مرجع سابق، ص 233.

⁴ - إلياس ناصيف، مرجع سابق، ص 81.

⁵ - غنى حسون طه، مرجع سابق، ص 37.

من قيمة الشيء الموهوب بكثير فإن التصرف يعتبر هبة⁽¹⁾، ويمكن الاختلاف أيضا في وجود نية الحصول على مقابل لدى البائع في عقد البيع بينما في الهبة هو وجود نية التبرع لدى الواهب⁽²⁾.

ثالثا: تمييز عقد البيع عن المقايضة

بما أن البيع هو نقل للملكية والمقايضة قيام بعمل متمثل في صنع شيء مقابل أجر يحصل عليه المبادل، فمن السهل تكييف عقد المقايضة حينما يتم تقديم المادة الأولية من رب العمل ويقتصر دور المبادل على تقديم عمله، لكن الإشكال في حالة تقديم المبادل لهما معا أي المادة الأولية والعمل لهذا فغالبية الفقه يوازن بين المواد الأولية وقيمة العمل فإن كان العمل سائدا كان العقد مقايضة، وإن كانت قيمة المواد أكثر كان العقد بيعا⁽³⁾ وعرفت المادة 549⁽⁴⁾ ق م ج على أنه: "عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر".

رابعا: تمييز عقد البيع عن الإيجار

يختلف البيع عن الإيجار من عدة جوانب، فالبيع عقد ناقل بينما الإيجار يقتصر على تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجر متفق عليها لمدة معينة قابلة لتجديد⁽⁵⁾، إلا أنه تتأثر نقطة وهي فيما يخص وصف العقود التي يكون محلها منتجات أو ثمار، فاهو الوصف القانوني للعقود التي ترد عليها؟

- بالنسبة للمنتج هو ما ينتج عن شيء ولكن ليس له صفة دورية وهذا الإنتاج يؤدي إلى الإنقاص من قيمته مثل العقود التي ترد على استغلال الغابات وهنا نكون أمام البيع.

¹- كمال فتحي دريس، مرجع سابق، ص8.

²- هشام طه محمود سليم، مرجع سابق، ص39.

³- عبد الرحمن الشرقاوي، مرجع سابق، ص ص10-11.

⁴- المادة 549، أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

⁵- عبد القادر العرعاري، الوجيز في النظرية العامة للعقود المسماة (عقد البيع)، الطبعة الثالثة، دار الأمان، الرباط، 2011، ص19.

- أما الثمار هو ما ينتج عن شيء بصفة دورية ولا يؤدي إلى إنقاص من قيمته مثاله محصول زراعي معين، هنا يمكن أن يكون أمام عقدين لذا نفرق بين حالتين:

الحالة الأولى: وإذا اتفق الطرفان على أن الدفع يكون في شكل دوري كما أن تكاليف الثمار على حساب المستأجر فيكون أمام عقد الإيجار.

الحالة الثانية: إذا كان الثمن النقدي يدفع دفعة واحدة وتكون مصاريف الثمار على حساب هنا تكون أمام عقد البيع⁽¹⁾.

الفرع الثاني

تمييز عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتملك عن غيره من العقود

قد يقع اختلاط في المفاهيم بين عقد البيع بالإيجار مع غيره من العقود الأخرى، ومن باب التفصيل ورفع الغموض عن المصطلحات القانونية، علينا أن نميز بين عقد البيع بالإيجار المقترن والوعد بالبيع من جهة، وبينه وبين الاعتماد بالإيجار من جهة أخرى.

أولاً: تمييز عقد البيع بالإيجار عن الوعد بالبيع

الإيجار المقترن بالوعد بالبيع هو عقد بموجبه يمكن المؤجر المستأجر من الانتفاع بالشيء، على أن تعطى له 'مكانية اكتساب الملكية بعد أجل معين، إذا ما أبدى هذا الأخير رغبته في ذلك.

يبدأ العقد على أنه إيجار فقط ثم يقترب بالوعد بالبيع إذا أبدى رغبته في شراء العين المؤجرة خلال مدة الإيجار مقابل بدل الإيجار، ولتعرفه بينهما يكون النظر إلى:

أ. من حيث الثمن والأجرة المشترطة

- إذا كانت الأجرة المشترطة في مقابل الانتفاع بالشيء مساوية ليدل الإيجار أو مقارنة له وكان الثمن كذلك فإنه يكون أمام الإيجار المقترن بالوعد بالبيع.

¹ - كمال فتحي دريس، مرجع سابق، ص 10.

- إذا كانت الأجرة تزيد عن أجرة المثل بنسبة كبيرة وكأن الثمن يقل بنسبة كبيرة فتكون أمام البيع بالإيجار.

ب. من حيث دفع الأقساط:

- إذا دفع المستأجر المستفيد جميع الأقساط في عقد البيع بالإيجار يلتزم المؤجر البائع بتحرير عقد نهائي ناقل للملكية، وهذا دون أعمال لأي خيار ينتظر صدوره من هذا الأخير.
- أما الإيجار المقترن بالوعد بالبيع، فلا يتحدد إلا إذا أعلن المستأجر عن رغبته في أن يشتري العين المؤجرة⁽¹⁾.

ثانيا: تمييز عقد البيع بالإيجار عن الاعتماد الإيجاري

يعرف الاعتماد الإيجاري بأنه اتفاق تقوم بمقتضاه مؤسسة مالية بشراء أموال معينة عقارات أو منقولات ثم تقوم بتأجيرها للمستفيد نظير أجرة دورية على أن يكون له الخيار عند فنهاية مدة الإيجار بين تملكها مقابل ثمن معين أو إعادة استئجارها أو ردها إلى مؤسسة المالية⁽²⁾.

من خلال التعريف يتضح أن العقدين يتشابهان في :

- المحل قد يكون إما عقارا أو منقولا.
- إن المستأجر يحصل على الشيء محل التعاقد في كل من العقدين.
- أن كل من العقدين يسمح للمستأجر بالحصول على ما يريده من أجهزة أو معدات أو عقارات بالرغم من عدم إمكانية دفع ثمنها في الحال.

وإذا كان عقد البيع بالإيجار يتفق مع عقد الاعتماد الإيجاري في الجوانب السالفة الذكر إلا أنه يختلف عنه في جوانب أخرى أهمها:

¹ - إفرك فريدة، مولاي فازية، مرجع سابق، ص ص 14-15.

² - بورحلة سارة، بويهي محمد، مرجع سابق، ص 208.

1. من حيث الأطراف:

ينعقد عقد الاعتماد الإيجاري بين ثلاثة أطراف وهي الشركة المؤجرة أي الشركة المالكة التي تقوم بشراء الأشياء، والبائع أي المورد والمستأجر الذي يقوم باستغلالها، في حين البيع بالإيجار يتعقد بين طرفين فقط.

2- من حيث الأثر:

في عقد البيع بالإيجار يمتلك المستأجر الأشياء المؤجرة عند دفع كامل الأقساط في المدة المتفق عليها دون أن يلتزم بدفع أية مبالغ أخرى إضافية، في حين أن المستفيد في عقد التأجير التمويلي يدفع أقساط الإيجار مقابل استعماله الأشياء المؤجرة، وإذا ما رغب في تملكها فإنه يلتزم بدفع الثمن الذي يكون عادة أقل من الثمن الأساسي لهذه الأشياء⁽¹⁾.

الفرع الثالث

تمييز عقد البيع بالتقسيط عن غيره من العقود

يتميز عقد البيع بالتقسيط ببعض الصفات مع العقود الأخرى غير أنه يتشابه إلى حد ما مع بعض العقود الأخرى ولو في بعض الجوانب، ومثل ذلك عقد التوريد، عقد المقاوله وعقد الإيجار.

أولاً: تمييز عقد البيع بالتقسيط عن عقد التوريد

عقد التوريد هو عقد مستمر يكون الزمن عنصراً في الأداء الواجب عن كل من طرفيه وهو صورة البيع يتفق فيه الطرفان على أن يقدم البائع البضاعة على دفعات ويدفع المشتري الثمن كلما تسلم دفعة من البضاعة⁽²⁾.

¹- شيخ محمد زكريا، مرجع سابق، ص 33- 34.

²- قرمان منير، البيوع التجارية في ضوء الفقه والقضاء، دار الفكر الجامعي، سونير، الإسكندرية، 2001، ص 106.

ومن أمثلة عقود التوريد: توريد السلع كالأغذية، الأدوية، الملابس، الوقود للمستشفيات والمدارس والمطارات ونحوها، وكذلك عقود توريد الخدمات كتوريد الكهرباء، الغاز الماء⁽¹⁾.

ويمكن الفرق بين البيع بالتقسيط والتوريد في:

البيع بالتقسيط يرد على المنقولات والعقارات، بينما بيع بالتوريد يرد على الأشياء مادية سواء يقصد استهلاكها كتوريد المأكولات كما يمكن أن تكون الأشياء محل عقد التوريد غير مادية أي معنوية كعمل الغير مع سبيل المثال تعهد أحد الأشخاص بتقديم مجموعة من العمال كإقامة الجسور⁽²⁾.

ثانيا: تمييز عقد البيع بالتقسيط عن عقد المقاول

المقاول عرفتها المادة 549 ق.م⁽³⁾: "عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يضع شيئا أو أن يؤدي عملا لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر".

أي أنه القيام بعمل متمثل في وضع شيء مقابل أجر يحصل عليه المقاول⁽⁴⁾ كما نصت المادة 550 ق.م: "يجوز للمقاول أن يقتصر على التعهد بتقديم عمله فحسب على أن يقدم رب العمل المادة التي يستخدمها أو يستعين بها في القيام بعمله كما يجوز أن يتعهد المقاول بتقديم العمل والمادة معاً".

ومنه فالتمييز بين العقدين يبدو واضحا، إذ يقع البيع بالتقسيط على الملكية والمقاول ترد على العمل⁽⁵⁾.

¹ - عبد العزيز بن سعد الدغثير، عقد التوريد (مفهوم والتوصيف والآثار دراسة مقارنة)، د.د.ن، د.ب.ن، 2017، ص16.

² - عيادي كنزة، عسلون ليندة، مرجع سابق، ص13.

³ - المادة 549، من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

⁴ - عبد الرحمان الشرقاوي، مرجع سابق، ص 10.

⁵ - كمال فتحي دريس، مرجع سابق، ص 9.

الفرع الثالث

تمييز عقد البيع بالتقسيط عن عقد الإيجار

البيع بالتقسيط هو كل اتفاق يتم بين البائع والمشتري، يلتزم هذا الأخير بدفع الثمن المتفق عليه بصورة مقسطة على أن تكون الأقساط متساوية وفي آجال معينة، ويشترط بموجبه البائع أن يكون البيع معلقا على شرط واقف وهو وفاء المشتري بالأقساط جميعها في المواعيد المتفق عليها⁽¹⁾.

أما الإيجار هو تمكين المستأجر من الانتفاع مقابل أجرة خلال مدة محددة وأنه لا ينقل الملكية حيث لا تنتقل العين المؤجرة إلى المستأجر وإنما يهدف إلى تمكين المستأجر من المنفعة⁽²⁾ بالعين المؤجرة، ولا يحق للمستأجر الإيجار من الباطن إلا بإذن المؤجر، والفرق الجوهرى هو أن البيع بالتقسيط عقد ناقل للملكية بينما الإيجار يقتصر على الانتفاع⁽³⁾، كما يتميز عقد الإيجار أنه عقد مؤقت يمكن المؤجر استرداد العين المؤجرة بعد انتهاء مدة الإيجار، بخلاف عقد التقسيط الذي ينتهي بنقل الملكية إلى المشتري عند انتهاء المدة المتفق عليها وتسديد كامل الأقساط⁽⁴⁾.

الفرع الرابع

أوجه التشابه والاختلاف بين عقد البيع وعقد البيع بالإيجار المنتهي بالتملك وعقد البيع بالتقسيط

يتشابه كل من عقد البيع وعقد البيع بالإيجار المنتهي بالتملك وعقد البيع بالتقسيط في عدة جوانب، كما تختلف هذه العقود في بعض النقاط الأخرى، وهذا ما سنبيّنه في هذا الفرع إذ

¹- شيخ محمد زكريا، مرجع سابق، ص 26.

²- يمينة حوحو، عقد البيع في القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر، دار البيضاء، الجزائر، 2022، ص 16.

³- عبد القادر العرعاري، مرجع سابق، ص 19.

⁴- شيخ محمد زكريا، مرجع سابق، ص 30.

سنركز أولاً على أوجه التشابه، ثم نفصل في أوجه الاختلاف ، وبخصوص ما يتعلق بالأركان سيتم تفصيلها ببيان في المبحث الثاني في نفس الفصل محل الدراسة.

أولاً: أوجه التشابه بين عقد البيع والبيع بالإيجار المنتهي بالملك والبيع بالتقسيط

تتشابه هذه العقود الثلاثة في نقاط عدة وذلك من حيث تعارفهم، ومن حيث خصائصهم بالإضافة إلى أركانهم وشروطهم.

أ. من حيث التعارف.

1- تشترك العقود الثلاثة في كون جميعها عقود بيعية.

2- تشترط أن يكون طرفين بائع ومشتري.

3- تهدف هذه العقود جميعها إلى التملك.

ب. من حيث الخصائص

1- عقود معاوضة: كل عقد من هذه العقود تقوم على أساس المعاوضة فالمشتري يحصل

على الشيء المبيع والبائع يحصل على مقابل مالي⁽¹⁾ سواء دفعة واحدة (في البيع العادي)، أو على أقساط (في البيع بالإيجار والبيع بالتقسيط).

2- عقود ملزمة للطرفين: كل هذه العقود تنشئ التزامات متبادلة بين الطرفين⁽²⁾ وهذا ما أكدته المادة 55⁽³⁾ ق.م.ج.

3- عقود ناقلة للملكية: فالغاية من جميع هذه العقود هي نقل ملكية شيء معين من البائع إلى المشتري⁽⁴⁾.

1- عطاوي تيزيري، عطار زاكية، مرجع سابق، ص11.

2- إفرك فريدة، مولاي فازية، مرجع سابق.

3- المادة 55، من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

4- عبد القادر العرعاري، مرجع سابق، ص13.

ت. من حيث الأركان

جميع العقود تقوم على المبدأ التراضي أي هناك توافق بين إرادة البائع والمشتري على محل العقد والثلث.

1- التراضي: يجب أن يكون صحيحا وسليما من عيوب الإرادة مثل الغلط، التدليس، الإكراه⁽¹⁾.

2- المحل: في العقود الثلاثة هو الشيء المبيع ويشترط فيه أن يكون موجودا، معيناً أو قابلاً للتعيين ومشروعاً⁽²⁾.

3- السبب: في العقود الثلاثة هو الباعث المشروع الذي دفع الأطراف لإبرام العقد⁽³⁾ وهو عادة تبادل المال مقابل نقل الملكية أو المنفعة، المادة 98⁽⁴⁾ ق.م.ج.

4- من حيث الشروط

- الأهلية القانونية: يشترط في الأطراف المتعاقدين أن يكون لديهم الأهلية القانونية الكاملة لإبرام التصرفات القانونية، أما حسب المادة 42⁽⁵⁾ ق.م.ج "لا يكون أهل لمباشرة حقوقه المدنية من كان فاقد التمييز لصغر في السن، أو عته، أو جنون".

ثانيا: أوجه الاختلاف بين عقد البيع وعقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك وعقد البيع بالتقسيط سنوضح في هذا الفرع نقاط الاختلاف الموجودة بين هذه العقود، وذلك من حيث تعاريفهم (أولا) ومن حيث خصائصهم (ثانيا) ثم من حيث أركانهم (ثالثا).

أ. من حيث التعاريف

1- يتم نقل الملكية في عقد البيع فور إنعقاد البيع وفق ما نصت عليه المادة 351⁽¹⁾ ق.م.ج

¹ - عبد القادر العرعاري، مرجع نفسه، ص32.

² - شرشاري فاطمة، مرجع سابق، ص31.

³ - علي علي سليمان، مرجع سابق، ص75.

⁴ - المادة 98، أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

⁵ - المادة 42، أمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني، مرجع نفسه.

- 2- يتم نقل الملكية في عقد البيع بالتقسيط فور انعقاد العقد أو جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية موقفا على دفع الثمن كله وفق ما نصت عليه المادة 363⁽²⁾ ق.م.ج.
- 3- يتم نقل الملكية في عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك بعد سداد الثمن الكلي للمبيع⁽³⁾.

ب. من حيث الخصائص

- 1- يعتبر عقد البيع عقد اتفاقي إذ يتفق الطرفان على شروطه وبنوده.
- 2- يعتبر عقد البيع بالإيجار عقد إذعان⁽⁴⁾.
- 3- يمكن أن يكون إتفاقيا إذا كان كل الطرفين أشخاص طبيعيين .

ح- من حيث الأركان

- 1- الثمن في عقد البيع يكون التسليم فوراً من طرف المشتري.
- 2- الثمن في عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك يكون بأقساط وبدلات إيجار إلى غاية استكمال الثمن.
- 3- الثمن في البيع بالتقسيط يكون على أقساط متفق عليها.
- 4- يشترط في عقد البيع أن يكون المحل موجودا وقت إبرام عقد البيع.
- 5- يشترط في عقد البيع بالتقسيط كون المحل موجودا أو قابلا للوجود.

¹ - المادة 351، أمر رقم 75-58 نفس المرجع.

² - المادة 363، أمر رقم 75-58، مرجع نفسه.

³ - حمليل نواره، مرجع سابق، ص 19.

⁴ - شيخ محمد زكريا، مرجع سابق، ص 16.

المبحث الثاني

التنظيم القانوني لعقد البيع وعقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك

وعقد البيع بالتقسيط

يرتكز الالتزام العقدي على الإرادة بمعنى أن الإرادة التي ساهمت في إبرام العقد هي أساس توليد الالتزام، غير أن المشرع يتدخل في تنظيم التصرفات القانونية للحد من دور الإرادة، وذلك من خلال تنظيم العقود على غير إرادة المتعاقدين، فأصبح المشرع يدير كل تفاصيل العلاقة العقدية فيحدد الحقوق التي يتمتع بها كل طرف والتي لا يمكن إنقاصها في حين يسمح بالزيادة فيها⁽¹⁾.

وعلى إثر ذلك سنحاول في هذا المبحث تسليط الضوء على الأركان التي تقوم عليها العلاقة التعاقدية في مختلف عقود البيع (مطلب أول)، بالإضافة إلى تحديد شروط صحة عقود البيع وأشكالها (مطلب ثان).

المطلب الأول

الأركان التي تقوم عليها عقود البيع في القانون المدني الجزائري

لا يمكن أن تكون عقود البيع بمختلف أشكالها صحيحة ومشروعة إلا إذا كانت مبنية على أسس قانونية متينة، أو ما يعرف بالأركان حتى يتمكن الشخص من الاحتجاج بها في مواجهة الغير وكي نكون أطرافها محمية قانونا.

ونجد من أهم الأركان التي تقوم عليها العلاقة التعاقدية، ركن التراضي والمحل والسبب والشكلية، وهي تختلف من عقد لآخر.

¹ - حليس لخضر: " التنظيم القانوني للعقود المدنية "، مجلة البحوث القانونية والسياسية، العدد الأول، 2013، ص 83.

الفرع الأول

أركان عقد البيع

يعتبر عقد البيع من أشهر عقود المعاوضات المالية، وقد تعامل به البشر منذ الأزل وإلى وقتنا هذا، كما اهتمت جميع التشريعات المدنية في جميع الدول بتنظيمه وأقرت أحكاما خاصة به، ويتكون عقد البيع من عدة عناصر يمكن تسميتها بأركان عقد البيع، وتشمل الإيجاب والقبول والمبيع والثمن، وإذا انعدم ركن من هذه الأركان فإن العقد لا يبرم أصلا ويكون باطلا بطلانا مطلقا ألا وهي التراضي، المحل والسبب⁽¹⁾.

أولا: التراضي في عقد البيع

هو الركن الأول للعقد، وتنص المادة 59 من ق،م بأنه: "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين، دون الإخلال بالنصوص القانوني"⁽²⁾، والتطابق يعني وجود إيجاب معين مع قبول مطابق له⁽³⁾، ويلزم لصحة التراضي كمال الأهلية وحلو الإرادة من العيوب.

1- وجود التراضي

لوجود التراضي في عقد البيع يجب أولا أن يكون صادرا عن شخص كامل الأهلية، أما الشرط الثاني فهو مطابقة القبول والإيجاب مطابقة تامة وبغياب أحد هذين الشرطين فإنه لا يتحقق التراضي وبالتالي يكون العقد باطلا بطلانا مطلقا⁽⁴⁾.

¹ - غزوز بن سلوى لطيفة، إجراءات وأثار عقد البيع، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون خاص،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2023، ص 14.

² - المادة 59، أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

³ - كمال فتحي دريس، الوجيز في العقود الخاصة (عقد البيع وعقد الكفالة)، جزء الأول، مطبعة منصور، الوادي،

الجزائر، 2022، ص 13.

⁴ - عتماوي ثيزيري، عطار زاكية، مرجع سابق، ص 12.

2- صحة التراضي

تتحقق الصحة ببلوغ سن الرشد 19 سنة، كما يجب أن تكون إرادة المتعاقدين خالية من عيوب الرضا والمتمثلة في الغلط، الإكراه، التدليس والاستغلال، إذ أن وجود عيب من هذه العيوب في إرادة أحد المتعاقدين يجعل العقد قابل للإبطال لمصلحة المتعاقد المعيبة إرادته⁽¹⁾.

ثانياً: المحل في عقد البيع

يكون للبيع موضوعان رئيسيان هما المبيع (المحل) والثمن⁽²⁾، ويشترط أن يكون المحل موجود وقت إبرام عقد البيع، وتخلف هذا الشرط يؤدي إلى بطلان العقد وهذا ما نصت عليه المادة 93 ق.م.ج "إذا كان محل الالتزام مستحلاً في ذاته أو مخالفاً للنظام العام أو الآداب العامة كان باطلاً بطلاناً مطلقاً"⁽³⁾، وحسب المادة 94 ق.م.ج "إذا كان محل الالتزام معيناً بذاته، وجب أن يكون معيناً بنوعه، ومقداره وإلا كان العقد باطلاً، ويكفي أن يكون المحل معيناً بنوعه فقط إذا تضمن ما يستطاع به تعيين مقداره"⁽⁴⁾.

ثالثاً: السبب في عقد البيع

لا يتميز ركن السبب بأية خصوصية بل تطبق بشأنه القواعد المنصوص عليها في المادتين 97 و 98 من ق.م.ج بحيث تنص المادة 97 على أنه: "إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو الآداب كان العقد باطلاً"⁽⁵⁾ وتنص المادة 98 على أنه: "كل التزام مفترض أن له سبباً مشروعاً ما لم يقع الدليل على غير ذلك أي حقيقياً، فإذا قام الدليل على صورية

¹ - عتماوي ثيزيري، عطار زاكية، مرجع نفسه، ص 13.

² - إلياس ناصيف، مرجع سابق، ص 210.

³ - المادة 93، أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

⁴ - المادة 94، أمر رقم 75-58، مرجع نفسه.

⁵ - المادة 97، أمر رقم 75-58، مرجع نفسه.

السبب فعلى من يدعي أن الالتزام سببا آخر مشروعا أن يثبت ما يدعيه⁽¹⁾ فيجب أن يكون السبب موجودا ومشروعا:

1- وجود السبب

التزام كل من البائع والمشتري مرتبط بالأخر، إذا تخلف التزام أحدهما عند الاتفاق فلا ينشأ التزام الآخر وبالتالي لا يوجد عقد البيع⁽²⁾.

2- مشروعية السبب

إذا كان الطرف الآخر يعلم بعدم مشروعية البائع لدى التعاقد معه فإن العقد يكون باطلا بطلانا مطلقا أما في حالة إذا كان الطرف الآخر لا يعلم بعدم مشروعية البائع لدى التعاقد معه فلا يكون العقد باطلا ويبرر هذا الحكم الحرص على استقرار التعامل⁽³⁾.

الفرع الثاني

أركان عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتملك

أولا: التراضي في عقد البيع بالإيجار

البيع بالإيجار بموجب الرضا والذي لا يتفق إلا بتوافر إرادتين يتم التعبير عنهما وأن يتطابق أحدهما مع الآخر متجهة إلى أحداث نفس الأثر القانوني المتمثل في نقل ملكية المسكن إلى المستفيد، مقابل دفع هذا الأخير ثمن المسكن للبائع المؤجر، والصحة لا تتحقق إلا إذا كانت إرادة المتعاقدين سلمية وخالية من كل العيوب⁽⁴⁾.

¹ - المادة 98، أمر رقم 75-58، مرجع نفسه.

² - محمد حسنين، مرجع سابق، ص 76.

³ - محمد حسنين، مرجع سابق، ص 77.

⁴ - شيخ محمد زكريا، مرجع سابق، ص 35.

1- وجود التراضي في عقد البيع بالإيجار

يكون التعبير عن الإرادة إيجابيا بتوفر شرطين هما:

● أن يكون التعبير دقيقا ومحددا.

● أن يكون باتا⁽¹⁾.

والقبول في صيغة البيع بالإيجار هو التعبير عن إرادة وجه له الإيجاب بالموافقة عليه ولا يعقد العقد، ويشترط في القبول أن يكون مطابقا للإيجاب وأن يتم قبل سقوطه، فالقبول يصدر ممن وحد إليه الإيجاب أي من طرف المريء العقاري⁽²⁾.

2- صحة التراضي في عقد البيع بالإيجار

مجرد توافر التراضي لا يكفي حتى ينقصد العقد صحيحا، بل يلزم أن تكون إرادة كل من المتعاقدين سلمية وخالية مما يعيبها كالغلط، التدليس، الإكراه والاستغلال، الغبن يعد عيبا في العقد لا عيبا من العيوب الإرادة، إلا أنه وفي كلتا الحالتين فإنه قائم إلى كون المتعاقد المغبون كأن تحت الاستغلال فيه طيش، ووجود عيب من هذه العيوب في إرادة أحد المتعاقدين يجعل العقد قابلا للإبطال لمصلحة المتعاقد المعيبة إرادته⁽³⁾.

ثانيا: المحل في عقد البيع بالإيجار

المحل في واقع الأمر ركن في الإلتزام لا في العقد ولما كان عقد البيع بالإيجار ملزم لجانبين فهو ينشأ في ذمة المرقى البائع إلتزام محله المبيع في حيث إلتزام المستفيد محله الثمن⁽⁴⁾.

¹- فولان حنان، قاسي خدوجة، البيع بالإيجار للسكنات المنجزة بأموال عمومية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة

الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2014، ص30.

²- فولان حنان، قاسي خدوجة، مرجع نفسه، ص31.

³- إفرك فريدة، مولاي فازية، عقد البيع بالإيجار، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص، القانون الخاص

الداخلي، كلية الحقوق والعلوم الساسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص22-23.

⁴- عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 190.

1-المبيع

في عقد البيع بالإيجار يتمثل المبيع في المسكن ومن خلال المواد من 92 إلى 95 من ق.م يشترط في المحل 3 شروط هي:

أ. أن يكون موجود وقت العقد أو قابلا للتعيين

فلا يمكن تصور وجود السكن في وقت لاحق للبيع مثل عقد البيع بناء على التصاميم، فلقد اشترط المشرع في القرار المحدد لنموذج عقد البيع أن يكون العقار موجود حتى يتمكن من تحديده، أو أن يكون معينا أو قابلا للتعيين وذلك بتحديد موقعه، مشتملاته، مساحته.

ب. أن يكون العقار مشروع

أي غير مخالف لنظام العام، وهذا ما نصت عليها المادة 689⁽¹⁾ ق، م، ج، على أنه: "لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم"، بالإضافة إلى ذلك فإن السكنات التي يمكن إعتبارها محلا لعقد البيع بالإيجار هي كل سكن منجز من طرق ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية أو عن طريق المصادر البنكية أو التمويلات⁽²⁾، وبالتالي لا تعتبر مساكن قابلة للبيع بالإيجار، المساكن الفردية أو السكنات التابعة للأماكن الوطنية العامة والمخصصة للمنفعة العامة⁽³⁾.

ثالثا: الثمن

هو المبلغ من النقود الذي يلتزم المستفيد بالدفعه للمتعهد بالترقية العقارية مقابل أن يقوم هذا الأخير بنقل ملكية المسكن لفائدته⁽⁴⁾، والشروط الواجب توافرها:

¹ - المادة 689، أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع السابق.

² - علي علي سليمان، النظرية العامة، الإلتزام (مصادر الإلتزام في القانون المدني الجزائري)، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2003، ص ص 70 - 73.

³ - إفرك فريد، مولاي فازية، مرجع سابق، ص 27.

⁴ . إفرك فريد، مولاي فازية، مرجع سابق، ص 27.

أ. أن يكون الثمن نقدياً

نصت المادة 351 من ق.م.ج على ما يلي: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية الشيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي"⁽¹⁾.

ونصت المادة 1/7 المرسوم التنفيذي 137-04⁽²⁾ على ما يلي: " يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن"، والثن في عقد البيع بالإيجار لابد أن يكون نقداً⁽³⁾.

ب. أن يكون الثمن مقدرا أو قابلا للتقدير

نصت المادة 1 على ضرورة تحديد الثمن بالأرقام والحروف، وأكدت على أن الثمن يكون نهائيا، أي غير قابل لأي تعديل سواء بالزيادة أو النقصان، ويرجع السبب في عدم قابلية الثمن للتغيير على أساس أن ثمن المسكن المخصص للبيع بالإيجار يحدد على أساس الكلفة النهائية لإنجازه بما يتضمنه نفقات شراء الأرض وكذلك مصاريف التسيير النقدي والإداري التي تحتسب على المدة التي تسبق نقل الملكية، وتحديد ثمن المسكن يكون مدروسا بصفة دقيقة ومحددا سلفا من قبل المتعهد بالترقية العقارية⁽⁴⁾.

¹. المادة 351، أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

². المرسوم التنفيذي رقم 137-04، مؤرخ في ربيع الأول عام 1425 الموافق ل 21 ابريل سنة 2004، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المحدد لشروط المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كيفية ذلك، مرجع سابق.

³. شيخ محمد زكريا، مرجع السابق، ص42.

⁴. شيخ محمد زكريا، مرجع نفسه، ص43.

ت. أن يكون الثمن جديا

المبلغ النهائي للمسكن يقسم على عدد الأشهر المكونة لمدة العقد وبالتالي الحصول على رزنامة استحقاق الأقساط الشهرية ويجب ذكر مبلغ الدفعة الأولى التي يدفعها المستفيد بالحروف والأرقام مع تبيان أو إثبات ذلك بسندات الوصول المسلمة قانونا لهذا الغرض⁽¹⁾.

رابعاً: السبب في عقد البيع بالإيجار

السبب بالنسبة للزبون هو حاجته لاقتناء المسكن عن طريق اللجوء إلى صيغة الإيجار المنتهية بالتهليك بدفع أقساط شهرية إلى البنك أو المؤسسة المالية، وإن السبب الجوهرى للجوء الزبائن إلى هذه الصيغة أنها تعتبر شرعية وغير مخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية وهو ما أكدته المجمع الفقہ الإسلامي الدولي، أما السبب بالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية هو تحقيق الربح⁽²⁾.

خامساً: الشكلية في عقد البيع بالإيجار

بالنسبة لعقد البيع بالإيجار فقد أشتراط المرسوم التنفيذي رقم 105/01⁽³⁾ أن يحرر وفق الشكل الرسمي حيث نصت المادة 17 منه "يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 لدى مكتب موثق...".

¹. شرشلي فاطمة، النظام القانوني لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015، ص33.

². جلال محفوظ رضا، عقد الإيجار المنتهية بالتهليك، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، المجلد 8، العدد 3، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، 2023، ص89.

³. المادة 17، من المرسوم التنفيذي 105/01، المحدد لشروط المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك، مرجع سابق.

الفرع الثالث

أركان عقد البيع بالتقسيط

يشترط لإنعقاد البيع بالتقسيط كما في سائر العقود توافر أركان معينة لا يتم العقد من دونها والمتمثلة في الرضا، المحل، السبب.

أولاً: التراضي في عقد البيع بالتقسيط

هو ركن الأول للعقد وتنص المادة 59⁽¹⁾ من ق.م.ج: " يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية".

1- وجود التراضي

- يجب أن يكون صادراً عن إرادة مميزة، أي بلوغ الشخص سن 13 سنة.
- يجب مطابقة القبول الإيجاب مطابقة تامة⁽²⁾.

2- صحة التراضي

إذا تعرضت إرادة أحد الطرفين لعيب من هذه العيوب كان العقد قابل للإبطال⁽³⁾، ينعقد البيع بالتقسيط إلا بتطابق إرادة المشتري حول ثلاثة مسائل جوهرية المتمثلة في طبيعة العقد، المبيع والتمن فلا ينعقد البيع بدون الاتفاق عليها.

¹ - المادة 59، أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

² - سرايش زكريا، الوجيز في العقود الخاصة وفقاً للقانون الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 20.

³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، الطبعة الثالثة، الجزء الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص 112.

3- التراضي على طبيعة المبيع

لو إتجهت إرادة أحدهما إلى البيع وانصرفت إرادة الآخر إلى الإيجار فإن العقد لا يعتد بيعاً ولا هبة ويكون مصير العقد قابل للإبطال⁽¹⁾.

4- الاتفاق على الثمن

المشتري يقصد الشراء بأقل من الثمن الذي يقصده البائع فالبائع لا ينعقد لعدم تطابق الإيجاب والقبول حول الثمن ويكون مصير العقد القابلية للإبطال.

5- الاتفاق على المبيع

إذا يطلب شخص من بائع أن يبيعه الشقة ولكن ليس بالأوصاف المحددة ففي هذه الحالة البيع لا ينعقد لا على الشقة التي طلبها الشخص ولا على الشقة التي أزد البائع أن يبيعه له وذلك لعدم الاتفاق على المبيع⁽²⁾.

ثانياً: المحل في عقد البيع بالتقسيط

المحل هو الإلتزام الناشئ في العقد، والبيع عقد ملزم للجانبين ولم يضع لها المشرع نصوص خاصة، وإنما نرجع إلى نظرية الإلتزام خلال المواد 92 وما يليها من القانون المدني⁽³⁾.

الأول: المبيع

المبيع طبقاً لنص المادة 351 ق.م هو أي حق مالي من الحقوق الشخصية كحوالة الحق أو الحق العيني الأصلي كحق الانتفاع والإرتفاق والحق العيني التبعية كالرهن الرسمي والحيازي،

¹- عيادي كنزة، عسلون ليندة، مرجع سابق، ص 16.

²- عيادي كنزة، عسلون ليندة، مرجع نفسه، ص 16.

³- كمال فتحي دريس، مرجع سابق، ص 25.

حق التخصيص، حق الامتياز، وقد يكون حق معنوي كحق المؤلف والاختراع والعلامة التجارية⁽¹⁾، كما يشترط في المبيع ما يلي:

1. **شرط وجود المبيع:** إذا كان وجود المبيع شرطا ضروريا لانعقاده وصحته، فإن معنى الوجود يختلف من حالة إلى حالة وفقا للتفاصيل والفرضيات الآتية:

2. **وجود المبيع وقت العقد واستمرار وجوده بعد ذلك**

لا شك في أن البيع ينعقد صحيحا إذا وجد المبيع قبل العقد واستمر في وجوده إلى حين إبرام العقد وإلى ما بعد ذلك.

3. **وجود المبيع قبل العقد ووقت انعقاده ثم إنعدامه كليا أو جزئيا بعد ذلك:**

ينعقد البيع صحيحا إذا وجد المبيع قبل العقد ووقت انعقاده ثم انعدم كليا أو جزئيا بعد ذلك، ولكن بعض التشريعات تعتبر أنه قد يترتب على هلاك المبيع التالي لانعقاد البيع إلغاء العقد أو نقص الثمن، إذا هلك المبيع كليا أو جزئيا قبل التسليم، وقد لا يترتب على هلاك المبيع شيء من طلك إذا حصل الهلاك بعد تسليم المبيع إلى المشتري.

4. **وجود المبيع قبل العقد وانعدامه وقت العقد**

إذا وجد المبيع قبل العقد ثم إنعدم كليا أو جزئيا وقت العقد، إقتضى الأمر الفصل فيما إذا كان البيع قد إنعقد أو لم ينعقد وتحديد مركز كل من الطرفين في ضوء ذلك.

5. **عدم وجود المبيع لا قبل العقد ولا وقت إبرامه**

قد لا يكون المبيع موجودا لا قبل العقد ولا وقت إبرامه، ومع ذلك يكون عقد البيع صحيحا إذا إتجهت إرادة الطرفين إلى التعاقد عليه على هذا الأساس وكان إحتمال وجوده في المستقبل يكفي لانعقاد البيع، ولا يكون عقد البيع صحيحا إذا كان إحتمال وجوده في المستقبل لا يكفي لانعقاد البيع

¹ - كمال فتحي دريس، مرجع سابق، ص 25.

وكذلك الأمر إذا إتجهت إليه إرادة الطرفين ظنا أنه موجود وقت العقد بينما في حقيقته قد زال من الوجود⁽¹⁾.

6. يجب أن يكون المبيع معينا أو قابل للتعيين

إلتزام البائع في هذا الصدد تحكمه القاعدة العامة الواردة في كتاب الإلتزامات في المادة 94 من ق.م التي تنص على أنه: "إذا لم يكن محل الإلتزام معينا بذاته وجب أن يكون معينا بنوعه إذا تضمن العقد ما يستطاع به تعيين مقداره، وإذا لم يتفق المتعاقدان على درجة الشيء من حيث جودته ولم يمكن استخلاص ذلك من العرف أو من أي ظرف آخر، إلتزم المدين بأن يسلم شيئا من صنف متوسط"⁽²⁾.

ويترتب على تخلف شرط التعيين بأن كان المبيع غير معين أو غير قابل للتعيين بطلان العقد بطلانا مطلقا⁽³⁾.

تختلف كيفية أو طريقة تعيين المبيع بحسب ما إذا كان معينا بذاته أو معينا بنوعه.

أ. تعيين الأشياء القيمة:

هي أشياء معينة بذاتها لا تقوم غيرها مقامها في الوفاء، وتعين في العقد بذكر أوصافها الخاصة بها، ومثالها العقارات فيتم تعيينها بذكر أوصافه وحدوده ومساحته وموقعه.

ب. تعيين الأشياء المثالية:

هي أشياء معينة بنوعها ولها نضير من جنسها مساوٍ لها أو مقارب لها في القيمة يقوم مقامها في الوفاء (كالذهب والفضة والقمح...).

¹ - إلياس ناصيف، مرجع سابق، ص ص 210 - 211.

² - المادة 94، أمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

³ - محمد حسنين، مرجع سابق، ص 54.

وتعين في العقد بذكر جنسها ونوعها ومقدارها سواء كان هذا المقدار محدد وزنا أو عددا أو مقاسا أو كيلا⁽¹⁾.

ملاحظة: قد يكون المبيع معيناً بنوعه فقط دون مقداره، يكون البيع في هذه الحالة صحيحاً إذا تضمن العقد أسس تعيين مقداره مثال: بيع كتب بقدر عدد الطلبة فوج معين.

يجب كذلك أن تحدد درجة جودة المبيع، مع ذلك إذا لم تحدد هذه الأخيرة ولم يكن من الممكن إستخلاص ذلك من العرف أو من أي ظرف آخر فهو من صنف متوسط وذلك وفق المادة السالفة الذكر.

ت. تعيين المبيع في المبيع الجزافي:

هو ذلك المبيع الذي يتم على مجمل أشياء توجد في مكان معين، وعليه فإن المبيع يحدد بمكان معين كبيع شخص لصناديق ثمار موجودة في مخزنه.

ث. البيع بالعينة:

وهو وسيلة لتعيين المبيع دون اللجوء إلى ذكر أوصاف المبيع في عقد البيع⁽²⁾.

7. كون المبيع مما يجوز التعامل فيه

طبقاً للمادة 93⁽³⁾ من ق. م يشترط أن يكون المبيع مشروعاً وغير مخالف للنظام العام أو الآداب العامة، وألا يكون مستحيلاً في ذاته وإلا كان باطلاً بطلاناً مطلقاً، أي يجب أن يكون صالحاً للتعامل فيه وتطبيقاً للمادة 682 من ق. م⁽⁴⁾.

1- كمال فتحي دريس، مرجع سابق، ص 27.

2- كمال فتحي دريس، مرجع نفسه، ص ص 27-28.

3- المادة 93، أمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

4- المادة 682، أمر رقم 58-75، مرجع نفسه.

8- يعد المبيع غير صالح لتعامل فيه:

إذا كان من الأشياء التي تخرج عن دائرة التعامل بطبيعتها، وهي الأشياء التي ينتفع بها كل الناس ولا يستطيع أحد أن يستأثر بحيازتها وبالتالي فلا تصح كمحل لعقد البيع، والأشياء الخارجية عن التعامل بحكم القانون وذلك بالنظر للغرض المخصص لها، فالمال العام مثلاً مخصص للمنفعة العامة⁽¹⁾.

9- وهناك أشياء تخرج عن دائرة التعامل:

لأن القانون يعتبر التعامل فيها إخلال بالنظام العام مثل أعضاء الإنسان، المخدرات، كما لا يجوز التعامل بالحقوق اللصيقة بالشخصية.

ثالثاً: الثمن

محل الإلتزام الرئيسي للمشتري هو دفع الثمن، وقد يكون عاجلاً أو مؤجلاً أو مقسطاً أو إيراداً مؤبداً أو لمدى الحياة البائع مادام هذا الإيراد نقوداً⁽²⁾.

ويجب أن تتوفر في الثمن شروط معينة: إذ يجب أن يكون حقيقياً وأن يكون قابلاً للتعيين، وأن يكون نقدي.

أ. أن يكون الثمن حقيقياً:

لانعقاد البيع يجب أن يكون الثمن الذي قصده المتعاقدان ثمناً جدياً أي يكون البائع قد قصد دفعه كثمن لما إشتراه، ولا يعتبر الثمن جدياً إذا كان تافهاً أو صورياً⁽³⁾.

ب. أن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين:

¹ - قماز، محاضرات في مقياس العقود الخاصة، لطلبة السنة الثالثة قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تلمسان، 2015/2014، ص 35.

² - محمد حسنين، مرجع سابق، ص 61.

³ - فتحي دريس، مرجع سابق، ص 30.

يتوجب أن يكون تعينا كافيا لا يدع مجالا للمنازعة في مقداره مستقبلا، وإلا خلا العقد من أحد أركانه الجوهرية وإمتنع إنعقاده بسبب ذلك⁽¹⁾، ولقد تناول الفقه الإسلامي بعض الصور التي يتم فيها تحديد الثمن بناءً على ثمن شراء البائع، وتتمثل هذه الصور في:

1. **المرابحة:** أن يكون الثمن متكونا من الثمن الذي اشترى له بائع مضاف إليه هامش الربح.
 2. **الوضعية أو التولية:** وهو أن يكون الثمن هو أقل من الثمن الذي اشترى به البائع المبيع، حيث في هذه الحالة يتحمل البائع الخسارة⁽²⁾.
- ت. **يكون الثمن نقديا:**

فأي عوض غير النقود فلا يكون العقد بيعا بل يكون مقايضة أو أي عقد آخر غير البيع، وقد يكون عقدا غير مسمى⁽³⁾، فحسب نص المادة 351 ق.م فإن الثمن مبلغ من النقود يلتزم المشتري بدفع للبائع بأقساط محددة المدة أو دفعة واحدة في مقابل إلزام هذا الأخير بنقل ملكية المبيع إليه، فعقد البيع الذي لا يتضمن ثمنا باطل بطلان مطلق⁽⁴⁾.

رابعا: السبب في عقد البيع بالتقسيط

يفترض القانون وجود سبب وباعث على التعاقد لأن إنشاء العقود يرجع للإرادة الحرة، والدوافع على التعاقد كثيرة ومتنوعة سواء من البائع أو من المشتري ويشترط التعاقد أمران:

1. **أن يكون السبب موجودا:** والأصل وجود سبب باعث على التعاقد ويقع عبئ الإثبات على من يدعي ذلك.

¹ - إلياس ناصيف، مرجع سابق، ص 255.

² - إلياس ناصيف، مرجع نفسه، ص 248.

³ - المادة 351، أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

⁴ - فاطمة الزهراء ديرم، أحكام بيع العقار بالتقسيط في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2019، ص 30.

2. أن يكون السبب مشروعاً: فإذا كان السبب مخالفاً للنظام العام أو الآداب العامة كان العقد باطلاً⁽¹⁾.

المطلب الثاني

شروط صحة عقود البيع وأشكالها

ينعقد العقد بأن يتبادل طرفاه التعبير عن إرادتهما المتطابقتين، وعقد البيع من العقود الرضائية والذي ينصب على نقل حق من الحقوق مقابل ثمن، ويجب أن يشمل المبيع ويحدده وكذا تحديد الثمن، غير أن هذه الأركان تبقى غير كافية لصحته بل يجب أن يتوفر العقد كذلك على شروط أخرى لصحته.

الفرع الأول

شروط صحة عقد البيع وأنواعه

يمكن تقسيم شروط صحة البيع إلى شروط متعلقة بالأهلية وأخرى متعلقة بالإرادة⁽²⁾.

أولاً: الشروط العامة

1. أهلية التصرف وعوارضها

يُشترط في عقد البيع أهلية قانونية، ونقصد بها أهلية الأداء، وهي صلاحية الشخص لأن يباشر التصرفات القانونية لنفسه، فأساس هذه الأهلية يكمن في التمييز، والإدراك فإذا كان المتعاقد مميزاً، أي بلغ سن الثالثة عشر من عمره فله أن يبرم ما يشاء من التصرفات القانونية باستثناء ما

¹ عبد النور فارح علي، البيع بالتقسيط وأحكامه وأثاره في الفقه الإسلامي (دراسة مقارنة)، دار العلم للنشر والتوزيع والترجمة، القاهرة، مصر، 2022، ص 70.

² كمال فتحي دريس، محاضرات في مادة العقود الخاصة (عقد البيع، عقد الكفالة)، لطلبة السنة الثالثة ليسانس، تخصص قانون خاص، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2022-2023، ص 38.

نص القانون فيها على سن معينة، أما تصرفات السفيه وذو الغفلة إن لم يتم الحجر عليهما، فتصرفاتهما صحيحة إلا إذا حكمت المحكمة بغير ذلك، ومن له جنون تكون تصرفاته باطلة⁽¹⁾.

2. عيوب الإرادة

يجب أن تكون إرادة كل طرفيه سليمة لا يشوبها عيب من عيوب الرضا التي هي: الغلط، التدليس، والإكراه⁽²⁾.

أ. الغلط

نصت المادة 81 ق م ج⁽³⁾ على أنه: "يجوز للمتعاقد الذي وقع في غلط جوهري وقت إبرام العقد أن يطلب إبطاله". وإذن يشترط في الغلط الذي يعيب الإرادة ويجعل العقد قابلا للإبطال أن يكون جوهريا، وقد تولت المادة 82 ق م ج⁽⁴⁾ تعريف الغلط الجوهري بقولها: "يكون الغلط جوهريا إذا بلغ حدا من الجسامة بحيث يمتنع معه المتعاقد عن إبرام العقد لو لم يقع في هذا الغلط، ويعتبر الغلط جوهريا على الأخص إذا وقع في صفة الأشياء يراها المتعاقدان جوهرية".

طبقا لهذا النص فإن ق.م.ج أخذ بمعيار شخصي في الغلط بدل من المادي الذي كان سائدا لدى الفقه الفرنسي القديم⁽⁵⁾.

¹ - معزز دليلة، محاضرات في مقياس العقود الخاصة (عقد البيع في القانون الجزائري) مطبوعة موجهة لطلبة السنة الثالثة ليسانس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2019-2020، ص 20.

² - غني حسون طه، الوجيز في العقود المسماة (عقد البيع)، الجزء الأول، د.ط، مطبعة المعارف، بغداد، 1970، ص 62.

³ - المادة 81، أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

⁴ - المادة 82، أمر رقم 75-58، مرجع نفسه.

⁵ - علي علي سليمان، مرجع سابق، ص 56.

ب. التدليس

نصت عليه المواد (86-87)⁽¹⁾ من ق.م وهو حيل يلجأ إليها المتعاقد لإقناع المتعاقد معه بالقبول حيث يكون هذا العقد قابلاً للإبطال ليس إلا.

● شروط التدليس:

- أن يكون التدليس مؤثراً (أي الدافع الرئيسي للتعاقد)
- أن يكون صادراً من المتعاقد أو من ينوب عنه.
- إذا كان صادراً من الغير فيجب إثبات أن المتعاقد المستفيد منه عالماً به حقيقة أو حكماً⁽²⁾.

ت. الإكراه:

الإكراه ضغط تتأثر به إرادة الشخص فيندفع إلى التعاقد، والذي يفسد الرضاء ليست هي الوسائل المادية التي تستعمل في الإكراه، بل الرهبة التي تقع في نفس المتعاقد كما أن الذي يفسد الرضا في التدليس ليست هي الطرق الإحتلالية، بل ما تحدثه هذه الطرق في نفس المتعاقد من التضليل والوهم⁽³⁾.

وهو ضغط غير مشروع يمارس على المتعاقد بوسائل مختلفة فيولد في نفسه رهبة أو خوف يدفعه إلى إبرام عقد لا يرغب فيه.

ومن شروط الرهبة: أن يكون جسيماً (محدقاً ومعيناً)، المهدد بالخطر (يعتد المشرع الذي يهدد المتعاقد نفسه أو أحد أقاربه دون الغير)⁽⁴⁾.

¹ - المادة 86 و 87، من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع نفسه.

² - كمال فتحي دريس، مرجع سابق، ص 40.

³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 334.

⁴ - كمال فتحي دريس، مرجع سابق، ص 40.

نصت على الإكراه المادة 88 من ق.م (1) أنه: "يجوز إبطال العقد للإكراه، إذا تعاقد شخص تحت سلطان رهبة بينة بعثها المتعاقد الآخر في نفسه دون حق"، فالإكراه قد يكون مادياً ويعدم الرضا تماماً (2).

ثانياً: الشروط الخاصة

1. عدم علم المشتري بالمبيع علماً كافياً

يستلزم أن يكون المشتري عالماً بالمبيع علماً كافياً (3)، وذلك طبقاً لنص المادة 352 (4) ق.م على أنه: "يجب أن يكون المشتري عالماً بالمبيع علماً كافياً ويعتبر العلم الكافي إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بحيث يمكن التعرف عليه. وإذا ذكر في عقد البيع أن المشتري عالم بالمبيع سقط حق هذا الأخير في طلب إبطال البيع بدعوى عدم العلم به إلا إذا أثبت غش البائع".

ثالثاً: أنواع عقد البيع

تطرق المشرع الجزائري إلى بعض أنواع البيوع في القسم الثاني من الفصل الأول من الباب السابع من الكتاب الثاني تحت عنوان "أنواع البيع" ومن بينها بيع ملك الغير والبيع في مرض الموت وهذا ما سنتطرق إليه لاحقاً.

أ- بيع ملك الغير:

فبيع ملك الغير هو البيع الوارد على شيء معين بالذات لا يملكه البائع (5).

¹ - المادة 88، من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

² - مكيد نعيمة، محاضرات في القانون المدني (مصادر الالتزام)، لطلبة سنة ثانية ليسانس حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي علي، البلدة، 2021-2022، ص 33.

³ - كمال فتحي دريس، مرجع السابق، ص 45.

⁴ - المادة 352 من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

⁵ - رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2015، ص 128.

ب- البيع في مرض الموت:

نص المشرع الجزائري على أحكام البيع في مرض الموت في المادتين 408 و 409، حيث تنص المادة 408 من القانون المدني على أنه:

"إذا باع المريض مرض الموت لوارثه، فإن البيع لا يكون جائزاً إلا إذا أقره باقي الورثة، أما إذا تم البيع للغير في نفس الظروف فإنه يعتبر غير مصادق عليه ومن أجل ذلك يكون قابلاً للإبطال".

وتنص المادة 409 على أنه : "لا تسري أحكام المادة 408 على الغير الحسن النية إذا كان هذا الغير قد كسب بعوض حقا عينيا على الشيء المبيع"⁽¹⁾.

وحسب المادة 408 في حالة عدم إقرار الورثة يبقى الشيء المبيع من مشتملات التركة وعلى البائع أن يرد الثمن للمشتري الذي يكون قد دفعه كثن، وأما إذا وقع البيع من مريض الموت للغير فإن البيع يعتبر غير مصادق عليه ويكون قابل للإبطال⁽²⁾.

الفرع الثاني

شروط صحة عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك وأنواعه

إن إبرام عقد البيع بالإيجار يستوجب أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط سواء في المستأجر المستفيد أو المؤجر البائع وكذلك المسكن محل عقد البيع بالإيجار.

أولاً: الشروط الواجب توافرها في المستأجر المستفيد

باعتبار السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار موجهة أساس للطبقة المتوسطة فقد اشترط المشرع بعض الشروط في الشخص الذي يمكنه الاستفادة من هذه السكنات وقد نص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 01-105، وتتمثل هذه الشروط في:⁽³⁾

¹ - المادة 408 من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

² - تخونني أسماء، مرجع سابق، ص 32.

³ - أبو دريالة محمد الصالح، معرف مبروك، مرجع سابق، ص 24.

الدخل المتوسط وعدم ملكية عقار: حيث نصت المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105¹ على أنه لا يجب أن يتجاوز دخل المستفيد 5 مرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون للإستفادة من صيغة البيع بالإيجار غير أنه بعد تعديل المرسوم رقم 12-432² أصبحت المادة تنص على أنه " أن يتراوح دخله بين مبلغ يفوق 24 ألف دينار ويساوي 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون".

كما يشترط على المترشح الإستفادة في إطار البيع بالإيجار ألا يكون قد تملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة فالحكمة التي توخاها المشرع هنا هي عدم فتح مجال أمام الأشخاص ليقوموا ببيع سكناتهم للإستفادة من البيع بالإيجار⁽³⁾.

عدم الحصول على مساعدة مالية من الدولة: لا يستفيد من عقد البيع بالإيجار كل شخص قد تحصل أو سبق له أن تحصل على مساعدة مالية من الدولة مهما كان مصدرها لبناء مسكن أو شرائه، وهذا من أجل تمكين الأشخاص الذين لم يستفيدوا من هذه المساعدة المالية من الإستفادة من السكنات محل العقد⁽⁴⁾.

عدم تجاوز الحد الأقصى في السن: يجب على المستفيد أن يسدد في كل الحالات وقبل أن يتجاوز عمره 70 سنة مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن، غير أنه تمكن عدم الأخذ بعين الإعتبار هذا الحد الأقصى للسن، في حالة إلزام المستفيد عند تسديد الدفعة الأولى بالتسديد المسبق لسعر المسكن بكامله⁽⁵⁾.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم، 01-105، المحدد لشروط المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كيفيات ذلك، مرجع سابق.

² - المرسوم التنفيذي رقم 12-432، مؤرخ في 25 ديسمبر 2012، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 12-105، مرجع سابق.

³ - أبو دريالة محمد صالح، معرف مبروك، مرجع سابق، ص 25 - 26.

⁴ - أبو دريالة محمد صالح، مرجع سابق، ص 25 - 26.

⁵ - بورحلة سارة، بويهي محمد، "البيع بالإيجار بين التخطيط والتطبيق في الجزائر للفترة 2001-2020"، مجلة اقتصاديات الأعمال والتجارة، المجلد 7، العدد 2، جامعة إليزي (الجزائر)، 2022، ص 211 - 212.

ثانياً: الشروط الواجب توافرها في المؤجر البائع

إن المشرع الجزائري لم يشترط في المؤجر البائع ليتمكن من القيام بإبرام عقود البيع بالإيجار سوى شرط واحد وهو أن يكون متعد بالترقية العقارية، كما تجدر الإشارة إلى أن المشرع قد اعتبر المتعامل في الترقية العقارية تاجراً واشترط تسجيله في السجل التجاري⁽¹⁾.

ثالثاً: الشروط الواجب توافرها في المسكن محل العقد

يشترط في المسكن بإعتباره محل عقد البيع بالإيجار الشروط العامة الواجب توافرها في محل عقد البيع وهي أن يكون ممكناً ومعيناً وقابلًا للتعامل فيه، أما الشروط الخاصة فهي أن يكون المسكن منجزاً بأموال عمومية، وأن يكون منجزاً في إطار البيع بالإيجار⁽²⁾.

رابعاً: أنواع عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك

الإجارة المنتهي بالتمليك أنواع عديدة، ولعل الأوسع انتشاراً في تداول هذا العقد هي ما سنتعرض إليه لاحقاً:

1. عقد الإيجار ينتهي بتمليك الشيء المؤجر

وهو أن يصاغ العقد على أنه عقد إيجار ينتهي بتمليك الشيء المؤجر، إذا رغب المستأجر في ذلك مقابل ثمن يتمثل في المبالغ التي دفعت فعلاً كأقساط إيجار لهذا الشيء المؤجر خلال المدة المحددة ويصبح المستأجر مالِكاً أي مشترياً للشيء المؤجر تلقائياً بمجرد سداد القسط الأخير دون الحاجة لإبرام عقد جديد⁽³⁾.

¹ - أبو دريالة محمد صالح، معرف مبروك، مرجع سابق، ص 28 - 29.

² - بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير في قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2009، ص 124 - 125.

³ - محمد عبد اللطيف السعيد الرشيد، "مدى مشروعية عقد الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي (دراسة فقهية مقارنة)"، المجلد 4، العدد 29، كلية الدراسات الإسلامية والعربية، جامعة الأزهر، الإسكندرية، د.س.ن، ص 1043.

2. عقد إيجار يحق للمستأجر تملكها

أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة، يمكن المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة، على أن يكون للمستأجر الحق في تملك العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة مقابل مبلغ معين⁽¹⁾.

3. عقد الإيجار مع وعد بالبيع

أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة، يمكن المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة على أن المؤجر يعدّ المستأجر وعداً ملزماً إذا وفى المستأجر بسداد الأقساط الإيجارية في المدة المحددة ببيع العين المؤجرة في نهاية العقد على المستأجر بمبلغ معين⁽²⁾.

الفرع الثالث

شروط صحة البيع بالتقسيط وأنواعه

وبيع بالتقسيط أحد أنواع البيع له شروط خاصة به يمكن تقسيمها إلى 3 أقسام شروط خاصة بالصيغة، شروط خاصة بالعائد، وشروط خاصة بالمعقود إليه.

أولاً: الشروط الخاصة بالصيغة

أ. أن يكون القبول موافقاً للإيجاب: وذلك يجب موافقة القبول والإيجاب في المبيع وصفته وثمرته، فإن خالف القبول الإيجاب بأن قبل غير ما أوجبه البائع، أو يغير الثمن الذي أوجبه، فإن البيع لا ينعقد والحالة هذه لأن المخالفة حينئذ تعتبر رداً للإيجاب لا قبول له.

¹ - محمد عبد اللطيف السعيد الرشدي ، مرجع سابق، ص 1043.

² - فانت أحمد محسن العوامي، ضوابط التأجير المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي، مذكرة ماجيستر، قسم الفقه، جامعة المدينة العالمية، د.م.ن.، د.س.ن، ص25.

ب. **اتحاد مجلس العقد:** بأن يكون الإيجاب والقبول في مجلس واحد غير مفصول بينهما فاصل، فلو أوجب أحدهما ثم قام الآخر من المجلس قبل القبول، فإن العقد لا يتم وإن جاء القبول بعد ذلك، لأن التفرق أو التشاغل قبل الإتيان بالقبول يعد إعراض عن العقد⁽¹⁾.

ثانياً: الشروط الخاصة بالعاقدين

يشترط أن تتوفر في العاقدين الشروط التالية:

- أن يتمتع العاقد بأهلية التصرف مما يعتد بعقده ويترتب عليه آثاره الشرعية، فلا ينعقد بيع المجنون ولا شراؤه ومثله الصبي غير المميز.
- أن يكون العاقد مختاراً، فلا ينعقد بيع المكره ولا شراؤه،
- أن يكون متعدداً بأن يكون العاقدان طرفين متقابلين فيصدر الإيجاب من أحدهما والقبول من الآخر.
- الملك أو الولاية بأن يكون مالكا للمبيع، أو مأذوناً له في بيعه ومثله المشتري بمعنى أن يكون للبائع على المبيع سلطان يمكنه من بيعه سواء كان بملك أو ولاية على البائع أو بوكالة عنه⁽²⁾.

ثالثاً: الشروط المتعلقة بمحل المعقود عليه

- أن يكون المعقود عليه مباح النفع لغير الضرورة وعليه فلا يصح بيع الحشرات، لأنه لا نفع فيها ولا بيع الخمر لأن منفعته محرمة، ولا بيع الميتة لأن منفعتها مباحة للضرورة.
- أن يكون المعقود عليه مقدوراً على تسليمه حال العقد فلا يصح بيع ما يشك في قدرة العاقد على تسلمه بعد العقد كبيع الجمل الشارد والطير وهو في الهواء والسمك وهو في الماء، لأن العقد على ما لا يقدر تسليمه غرر⁽³⁾.

¹ - سليمان بن تركي التركي، مرجع سابق، ص 43 - 44.

² - عبد النور فارح علي، مرجع سابق، ص 46-51.

³ - سليمان بن تركي التركي، مرجع سابق، ص 47 - 48.

- أن يكون المعقود عليه معلوما للمتعاقدين: وذلك أن يكون المبيع والتمن معلوما للمتعاقدين برؤية أو وصف علما ينزع النزاع⁽¹⁾.

رابعاً: أنواع عقد البيع بالتقسيط

هي من البيوع المعروفة من قديم الزمان وقد إستجدت في وقتنا الحاضر صور لبيوع التقسيط ومن أبرزها، التقسيط المباشر والغير المباشر، وبيع المراجعة لأمر بالشراء.

أ. التقسيط المباشر

وهي أن يبيع رجل سلعة من السلع بتمن مؤجل أو بأقساط معلومة ويزيد في قيمة البضاعة مقابل (الأجل)⁽²⁾.

ب. التقسيط غير المباشر:

الشخص في هذه الحالة يعتبر وسيطاً، يشتري السلعة أولاً ثم يشتريها المشتري منه بالتقسيط بسعر زائد نظير لأجل معلوم، ولا يضر أن الشخص ليس لديه محل أو بضائع⁽³⁾.

ت. بيع المراجعة الأمر بالشراء

وهو أن يأتي رجل يريد سلعة معينة، وليس عنده نقد ليشتري به هذه السلعة فيذهب بها إلى مصرف أو إلى مؤسسة أو إلى فرد حتى يطلب أن تشتري أو يشتري له هذه السلعة ثم يشتريها ممن اشتراها بالتقسيط، يأتي ويقول إشتروا لي السيارة الفلانية وسوف اشتريها منكم⁽⁴⁾.

¹- عبادي كنزة، عسلون ليندة، مرجع سابق، ص 24.

²- بوقري حمزة، شيخ محمد أبو بكر، البيع بالتقسيط، جامعة الملك عبد العزيز، تم الاطلاع عليه بتاريخ 10 ماي 2025، على ساعة 20:26، على الموقع، <https://www.kau.edu.sa>.

³- علي جمعة محمد، حكم البيع بالتقسيط إذا لم يكن للبائع محل ولا بضاعة، تم الاطلاع عليه بتاريخ 16-05-2025، على ساعة 23:00، على الموقع <https://www.dar-alfitra.org>

⁴- الحسيني عبد السلام أحمد سليمان، "بيع التقسيط وتطبيقاته المعاصرة"، مجلة الدراسات العربية، كلية دار العلوم، جامعة المنيا، د.س.ن، ص 1355.

ث. التقسيط الربوي

وهو بيع السلعة بسعر محدد ولكن يحتسب على تقسيطه وتأخير سداده فوائد مقابل التأجيل بحيث تنفصل فوائد التقسيط عن ثمن الحال فهذا تعامل ربوي محرم⁽¹⁾.

ج. التقسيط الغير الربوي

وهو القرض الحسن الذي يرد على دفع مالي إلى آخر ليرد بدله دون زيادة عليه⁽²⁾.

ملاحظة: الفرق بين التقسيط والربا

الحكم {... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا .. }⁽³⁾، لا يعني أن كل بيع حلال، ولا كل ربا حرام، قال الشافعي (إنما يعني أحل الله البيع إذا كان على غير ما نهى الله في كتابه أو على لسان نبيه⁽⁴⁾).

إن الربا يتضمن الزيادة لذات الأجل لا للسلعة، بينما في بيع التقسيط تكون الزيادة لتأجيل ثمن السلعة، إن الزيادة في البيع بالتقسيط تكون ثابتة حال العقد وبعد العقد، أما الزيادة التي في الربا تكون من جنس ما أعطاه أحد المتعاملين مقابل الأجل كمن يبيع صاعا من الشعير حالا بصاع ونصف من الشعير بينما في بيع بالتقسيط تكون الزيادة مغايرة لجنس ما أعطاه أحد المتعاملين فالسلعة يقابلها دراهم⁽⁵⁾.

¹ - إسلام ويب، الزيادة في بيع التقسيط الجائز والممنوع، تم الاطلاع عليه بتاريخ 25 ماي 2025، على ساعة 16:36، على الموقع، <https://www.islamweb.net>.

² - عبد الحق حميش، إحياء "مؤسسة القرض الحسن في المجتمعات الإسلامية"، مجلة البحوث العلمية والدراسات الإسلامية، عدد 8، قطر، 2015، ص 22.

³ - سورة البقرة، الآية 275.

⁴ - رفيق يونس المصري، الجامع في أصول الربا، الطبعة الثانية، دار العلم، دمشق، 2001، ص 47.

⁵ - بالحسن، ما الفرق بين التقسيط والربا، تم الاطلاع عليه بتاريخ 25 / 5 / 2025، على ساعة 18:50، على الموقع <https://belhasna.com>.

الفصل الثاني

الإطار التطبيقي لعقد البيع وعقد البيع بالإيجار
المنتهي بالتمليك

وعقد البيع بالتقسيط

يعد كل من عقد البيع وعقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك وعقد البيع بالتقسيط تطوراً طبيعياً في مفاهيم المعاملات المالية والتجارية، بما يستجيب لحاجات الأفراد ومواكبة التطورات الاقتصادية بغية تنظيم نقل الملكية مقابل الثمن بطريقة قانونية تحقق التوازن بين الأطراف.

يعتبر عقد البيع أهم العقود المنتشرة في الحياة اليومية، والذي يعتبره البعض قوام الحياة المدنية والتجارية، أين يترتب عن البيع الصحيح القائمة بجميع أركانه السالفة الذكر التزامات في ذمة كل من البائع والمشتري، كما أن عقد البيع بالإيجار أحد أهم الوسائل الهامة لتمويل أنشطة المشروعات الاقتصادية وتنمية الاستثمارات المالية، ويمر بمرحلتين مرحلة الإيجار ومرحلة البيع ليرتب بذلك آثاراً في حق كل من المتعهد والمستفيد.

وانتشر أسلوب البيع بالتقسيط في بداية الأمر في مجال العقارات والسلع المرتفعة الثمن، إلا أنه انتشر في السنوات الأخيرة بيع كثير من المنتجات بعقود البيع بالتقسيط، وزاد عدد الذين يزاولون هذا النوع من النشاط وعدد من ينتفعون به من عملاء حتى أصبح ضرورياً إحاطة هذا النوع من التعامل بالمقومات التي تجعله يؤدي الغرض منه، فيحصل المشتري على حاجاته بشروط ميسرة ويضمن التاجر تحصيل ديونه في مواعيدها.

لذلك ستنحور دراستنا في هذا الفصل حول لنبرز أحكام وجود وطبيعة محل الالتزامات في عقد البيع وعقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك وعقد البيع بالتقسيط (مبحث أول)، ثم نفصل في أحكام تصرفات الأشخاص في عقد البيع وعقد البيع بالإيجار وعقد البيع بالتقسيط (مبحث ثان).

المبحث الأول

محل الالتزامات في عقود البيع

اعتبار أن المحل في عقد البيع وعقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك وعقد البيع بالتقسيط هو ذلك الحق الذي يرد في العملية القانونية التي يراد تحقيقها من وراء هذه العقود فإننا سنتعرض إليها بالترتيب من خلال وجود وطبيعة محل الالتزام في عقد البيع (مطلب أول)، ووجود وطبيعة محل الالتزام في عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك (مطلب ثاني)، ثم وجود وطبيعة محل الالتزام في عقد البيع بالتقسيط (مطلب ثالث).

المطلب الأول

محل الالتزام في عقد البيع

يعتبر عقد البيع من العقود الملزمة للجانبين، بحيث يرتب التزامات متبادلة بين البائع والمشتري، وقد ينصب محل الالتزام إما على أشياء منقولة أو أشياء عقارية أو على الملكية الفكرية.

ولقد قسم المشرع الجزائري الأشياء إلى عقارات ومنقولات تكون محل إلتزام في عقود البيع سنفصل فيها من خلال العقارات والمنقولات (فرع أول)، دور القاضي في تعديل عقد البيع (فرع ثانٍ).

الفرع الأول

عقد البيع في العقارات والمنقولات

يعتبر محل عقد البيع العملية التي يقوم بها كل من البائع والمشتري من أجل تحقيق الهدف من التعاقد، وهو نقل ملكية المبيع من البائع إلى المشتري، والذي يتخذ بدوره صورتين إما منقولا أو عقارا، ومنه سنتطرق إلى تعريف ودراسة كل من العقارات و المنقولات.

أولاً: العقارات

أ. تعريف العقار

بالنظر إلى المادة 683 ق.م⁽¹⁾ التي تنص على أن كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك فهو منقول⁽²⁾.

ب. أنواع العقارات

1. العقار بطبيعته

حسب نص المادة 683⁽³⁾ من ق.م.كل شيء ثابت في مكانه ومستقر فيه لا يتحرك منه ويشغل حيزاً معيناً لا يتغير فهو عقاراً بطبيعته ويشمل ما يلي:

- **الأراضي:** الأرض بطبيعتها ثابتة لها خاصية الاستقرار بمكانها ومدلولها يشمل كل الأراضي الزراعية، الجبلية، المعدة للبناء والمقام عليها أبنية تشمله في باطنها كالأنفاق والآبار والمناجم⁽⁴⁾.
- **الأبنية:** كل بناء أو تشييد على الأرض يكون مثبت فيها يعتبر عقاراً بطبيعته.
- **الأشجار والنباتات:** الأشجار والنباتات المتصلة بالأرض والمستقرة في الأرض بواسطة جذورها تأخذ حكم العقارات أيما كان نوعها وقيمتها.

¹ - المادة 683، أمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

² - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 9.

³ - المادة 683، أمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

⁴ - عولمي سليمان، النظام القانوني للعقار ودوره في التنمية المحلية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعيدة، 2016، ص 6.

2. العقار بالتخصيص

العقار بالتخصيص عرفته المادة السابقة من الفقرة الثانية بأنه كل منقول وضعه صاحبه مالك العقار فيه بنية رصده، وتخصيصه لخدمة العقار بصفة مستقرة شرط:

- أن يكون مالك العقار والمنقول شخصا واحدا.
- أن يتم رصد المنقول لخدمة العقار أو لفائدته كالفلاح الذي يثبت آلة الري على أرضه لسقي مزروعاته.

ثانيا: المنقول

أ. تعريف المنقول

طبقا لنص المادة السابقة عرف المنقول على أنه كل ما ليس عقاراً بطبيعته أو عقاراً بالتخصيص فهو منقول.

ب. أنواع المنقول

1. المنقول بطبيعته

هو كل شيء يمكن نقله من مكان إلى آخر دون أن يتلف بالتحرك الداخلي كالحیوان الذي يتحرك بقدرته الذاتية ، أو بقوة عمل خارجي كالجماد إلا أنه تجدر الإشارة إلا أن هناك بعض المنقولات بطبيعتها تأخذ أحكام العقارات أوجب المشرع تسجيل وإشهار تصرفاتها القانونية كالطائرات، السفن نظرا لأهميتها، تعتبر من المنقولات المياه والكهرباء والغاز وغيرها من الطاقات.

2. المنقول بحسب المال

يقصد به كل ما هو عقار بطبيعته لكنه يعتبر منقولاً لما سيؤول إليه في المستقبل القريب كالثمار في الأشجار.

3. المنقول المعنوي

يقصد بها الأشياء التي يمكن تصورها كالأفكار والاختراعات طبقا لنص المادة 687⁽¹⁾ من ق.م.

الفرع الثاني

دور القاضي في تعديل عقد البيع

منح المشرع الجزائري للقاضي سلطة تعديل العقد لوجود تفاوت فادح بين التزامات طرفي العقد بوقوع أحد الأطراف في غبن واستغلال لتعرض إليها من خلال تعديل العقد بسبب الغبن (أولا) وتعديل العقد بسبب الاستغلال (ثانيا).

أولاً: تعديل العقد بسبب الغبن

نظرا لأن العقد يتم بالإرادة المشتركة للطرفين فإنه ينتج آثاره القانونية في المستقبل بين الأطراف المتعاقدة وبالتالي تتحقق المساواة، ومع ذلك يحدث في بعض الأحيان عدم التوازن في العقد ما يؤدي إلى تفاوت في التزامات الأطراف ويعرف هذا بالغبن.

أ. مفهوم الغبن

هو اختلال التوازن الاقتصادي في عقد المعاوضة نتيجة عدم التعادل بين ما يأخذه كل عاقد فيه وما يعطيه فهو الخسارة التي تلحق بأحد العاقلين في ذلك العقد.

¹ - المادة 687 من أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق، كما يلي:

"تنظم قوانين خاصة الحقوق التي ترد على أشياء غير مادية".

ب. الغبن في بيع العقار

الغبن في بيع عقار: المشرع الجزائري أورد في المادة 358⁽¹⁾ ق.مأنه: "إذا بيع العقار بغبن يزيد عن 5/1 أي الخمس فللبائع الحق في طلب تكملة الثمن إلى 5/4 من الثمن المثل"، بحساب قيمة العقار وقت البيع وتسقط دعوى تكملة الثمن بمرور ثلاثة سنوات من يوم انعقاد العقد.

ت. الشروط الواجب توافرها للطعن بالغبن

- أن يكون العقد بيع عقار
- أن يكون البيع تم في المزاد العلني⁽²⁾.
- أن يكون في البيع غبن يزيد على خمس قيمته⁽³⁾.

ث. تدخل القاضي في تعديل العقد الناتج عن الغبن

سبق لنا أن أشرنا أن الغبن يتمثل في عدم التوازن بين الحقوق والالتزامات المتبادلة في العقد وفي حالة حدوثه يمنح المشرع الجزائري للقاضي صلاحية تقديرية لرفع الغبن بما يعطي الطرف المتضرر حقوقه المشروعة بعد رفع دعوى قضائية تسمى ب:

ج. دعوى تكملة الثمن

موضوع هذه الدعوى هو المطالبة بحق شخص، أين يكون البائع في هذه الدعوى يطالب بالتكملة إلى الحد الذي يرفع عن البيع ما لحقه من غبن، ذلك أن رفع الغبن يتحقق عند بلوغ الثمن أربعة أخماس ثمن المثل، وفي هذه الدعوى على المدعي أن يثبت أنه وقع في غبن عند بيعه العقار بذلك الثمن، وفي سبيل إثبات ذلك له أن يطلب تعيين خبير بغرض تحديد قيمة العقار وقت البيع على أن يكون تقديره خاضعا لرقابة قاضي الموضوع، ونشير إلى أن هذا الأخير غير ملزم

¹ - المادة 358، من الأمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

² - الباهي هاجر، زينجري أحمد، الغبن الوارد على العقار، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجلفة، 2015، ص ص 37 - 38 .

³ - هائل حزام ميهوب العامري، النظرية العامة للاستغلال الغبن الناتج عن الاستغلال دراسة مقارنة بين القانون الوضعي والفقه الإسلامي، المكتب الجامعي الحديث، د.ط، اليمن، 2009، ص 125.

بما توصل إليه الخبير بل له أن يستبعد الخبرة ويقضي بتعيين خبير آخر للقيام بنفس المهام، كما له أن يبني ويؤسس حكمة على نتائج الخبرة، فإذا ثبت أن العقار بيع بغبن يزيد عن الخمس، حكمت المحكمة بتكملة الثمن إلى أربعة أخماس القيمة الحقيقية للعقار.

ثانيا: تعديل العقد بسبب الاستغلال

إذا توصل القاضي إلى وجود عيب في استغلال في رضا أحد الطرفين في العقد محل الدعوى المطروحة أمامه فإن المشرع منح له السلطة في الإبطال أو إنفاص الالتزامات أو توقي الإبطال.

أ. مفهوم الاستغلال

التفاوت الموجود بين الالتزامات بسبب استغلال طيش أو هوى المتعاقد ما أدى إلى اختلال في توازن العقد طبقا لنص المادة 90 من ق.م.⁽¹⁾ التي تنص على أنه: "إذا كانت التزامات أحد المتعاقدين متفاوتة كثيرا في النسبة مع ما حصل عليه هذا المتعاقد من فائدة بموجب العقد أو مع التزامات المتعاقد الآخر وتبين أن المتعاقد المغبون لم يبرم العقد إلا لأن المتعاقد الآخر قد استغل فيه طيشا بيئا أو هوى جامحا، جاز للقاضي بناء على طلب المتعاقد المغبون، أن يبطل العقد أو ينقص التزامات هذا المتعاقد يجب أن ترفع الدعوى بذلك خلال سنة من تاريخ العقد، وإلا كانت غير مقبولة يجوز في عقود المعاوضة أن يتوقى الطرف الآخر دعوى الإبطال، إذا عرض ما يراه القاضي كافيا لرفع الغبن⁽²⁾."

¹ - أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

² - المادة 90، أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

ب. عناصر الاستغلال

1. الطيش البين

وهو الإقدام على اتخاذ القرارات دون تفكير سابق والشروع في إبرام التصرفات القانونية دون تقدير عواقبها.

2. الهوى الجامح

يقصد به الميل الشديد والولع أو الرغبة الشديدة التي تقوم في نفس المتعاقد تفقده سلامة الحكم على أعمال معينة في موضوع هذه الرغبة⁽¹⁾.

ت. تدخل القاضي في تعديل العقد الناتج عن الاستغلال

تدخل المشرع لإعادة التوازن بين طرفي العقد من خلال منحه للقاضي سلطة نطاقها إما إبطال العقد أو توقي الإبطال أو الإنقاص من إلتزامات الطرف الذي وقع عليه الإستغلال⁽²⁾.

1. إبطال العقد

لإزالة إختلال التوازن الناشئ عن الإستغلال أقر المشرع دعوى الإبطال⁽³⁾، فهذه الأخيرة جاءت لإصلاح العيب الذي شاب إرادة أحد المتعاقدين، والذي ترتب عليه تفاوت كبير في الإلتزام الواقع على عاتقه مقارنة بالإلتزام الطرف الآخر، ونشير إلا أنه إذا اختار المتعاقد المستغل رفع دعوى الإبطال فهذا لا يعني بالضرورة إبطال العقد، بل إن الأمر متوقف على السلطة التقديرية للقاضي الذي له أن يستجيب للطلب ويقضي بإبطال العقد إذا رأى أن الاستغلال قد أفسد رضاه وأن هذا

¹- خليل أحمد، دور القاضي في تعديل العقد في القانون المدني، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعيدة، 2016، ص13.

²- أيت طيب سوهيلة، وادة ليدية، التدخل القضائي في مجال العقد المدني، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2020، ص ص 25- 26.

³- معايزية سارة، لحماري وثام، سلطة القاضي في تعديل العقد المدني، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قالم، 2024، ص20.

الأخير لم يكن ليبرم العقد لولا هذا الاستغلال، وإما أن ينقص من التزامات هذا المتعاقد تعديلا للعقد بدلا من إبطاله.

2. توقي دعوى الإبطال

حفاظا على استقرار العقد والحقوق المكتسبة أتاح المشرع للمتعاقد المستغل فرصة إنقضاء إبطال العقد المشوب بعيب الاستغلال، إذا كانت له مصلحة في إبقاء العقد كعرض على الطرف المغبون زيادة في الثمن بحيث تكون هذه الزيادة كافية لرفع الغبن ولا يمكن لهذا الأخير أن يرفض ذلك القاضي يكون ملزم بقبول عرض المستغل من حيث المبدأ، إلا أن تقدير الزيادة الكافية لإزالة التفاوت بين الالتزامات يبقى خاضع لتقديره فهو من يقدر حجم الزيادة في أداء المقابل⁽¹⁾.

3. دعوى إنقاص الالتزامات

تحقيقا لمبدأ استقرار المعاملات ومراعاة مصلحة أطراف العقد منح المشرع للمتعاقد المستغل حق اللجوء إلى القضاء لرفع دعوى الإنقاص من التزاماته في العقد، ويكون القاضي في هذه الحالة ملزما بالحكم وفقا لطلبات المدعي وذلك بإنقاص التزاماته إلى حد رفع الغبن الكثير عنه إلى أن تقدير نسبة الإنقاص من التزاماته أمر متروك للسلطة التقديرية للقاضي، يقدره حسب الظروف المحيطة بالعقد وطرفيه⁽²⁾.

¹-طبيب فايزة، سلطة القاضي في تعديل العقد في مرحلتي التكوين والتنفيذ، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2019، ص 198.

²- عبيد نجا، سلطة القاضي في تعديل العقد في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماجيستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2016، ص 41.

المطلب الثاني

وجود وطبيعة محل الالتزام في عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك

تعتبر السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار الأسلوب الجديد الذي إعتمدته الدولة لحل أزمة السكن⁽¹⁾، وليتأتى لنا الإطلاع على هذه الصيغة سنتطرق للسكنات (فرع أول) ودور بعض المؤسسات العمومية في ضبط عملية البيع بالإيجار (فرع ثانٍ) ثم دور القاضي في تعديل العقد (فرع ثالث).

الفرع الأول

السكنات

التعريف بالسكنات المنجزة بصيغة البيع بالإيجار يقتضي منا التطرق إلى شروط العامة الواجب توفرها في السكنات (أولا) والشروط الخاصة الواجب توفرها في السكنات (ثانياً).

أولا : الشروط العامة الواجب توفرها في السكنات

1. شرط الوجود: يشترط في المسكن محل العقد أن يكون موجوداً أو توافر إمكانية الوجود.
2. شرط التعيين: من خلال نص المادة 94⁽²⁾ ق.م يتضح لنا وجوب تعيين المسكن المستفاد منه بصورة تميزه عن غيره وتحول دون المنازعة فيه.

ثانيا: الشروط الخاصة الواجب توفرها في السكنات

إن توفر الشروط العامة غير كافي لتطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105 إذ يجب أن تتوفر في المسكن شروط أخرى تتمثل فيما يلي:

¹- خرفان نور الدين، باكزية البشير، قورمة زيان، سكنات صيغة عدل بين المخطط والواقع (دراسة حالة المنية)، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجلفة، 2023، ص 55 .

²- المادة 94 من أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق. كما يلي:

"أذا لم يكن محل الالتزام معينا بذاته وجب أن يكون معينا بنوعه ومقداره وإلا كان العقد باطلا..."

1. أن يكون منجزاً بأموال عمومية: لقد حددت المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01⁽¹⁾ معنى المال العمومي إذ نصت المادة على أنه: تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة من ميزانية الدولة".

إلا أن المرسوم التنفيذي رقم 35-03⁽²⁾ يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 105-01 حيث أصبحت أحكام هذا المرسوم تطبق على المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار بهدف فسخ المجال أمام البنوك لاقتحام تمويل المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار.

2. أن يكون منجزاً في إطار البيع بالإيجار: إن الشرط المتعلق بالتمويل لا يكفي لتمييز هذه الصيغة عن غيرها، إذ أنها تكون محلاً لثلاث صور من العقود عقد البيع، عقد الإيجار وعقد البيع بالإيجار فهي لا تكون محلاً لعقد البيع بالإيجار إلا بعد أن تكون محلاً لعقد الإيجار⁽³⁾.

الفرع الثاني

دور بعض المؤسسات العمومية في ضبط عملية البيع بالإيجار

بهدف توضيح عملية البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك سنتعرض الى دور الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (أولاً) و دور البنوك (ثانياً) .

أولاً: دور الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

- الدولة تعلن عن المشروع لفائدة بناء سكنات في إطار البيع بالإيجار وتخصص له قيمة مالية في ميزانية الدولة (قانون المالية).

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 105-01، المحدد لشراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، مرجع سابق

² - المرسوم التنفيذي رقم 105-01، نفس المرجع.

³ - ريان خلة، عفاف قصوري، مرجع سابق، ص 10.

- تودع الخزينة العمومية هذه القيمة المالية في الصندوق الوطني للسكن CN⁽¹⁾ وهي تمثل نسبة 75% من مشروع بناء السكنات بإتفاقية بين وزارة السكن والتعمير والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لتقوم الوزارة بإنتداب الوكالة للقيام بهذه المشاريع⁽²⁾.
- تقوم وكالة عدل بطلب عرض مجموعة من الأراضي من طرف مديرية التعمير وبناء السكنات على المستوى الولاية وبالتالي الولاية تقترح عدة مواقع الأراضي.
- وكالة عدل تقوم بزيارة للمواقع من أجل إختيار الموقع الملائم.
- الوكالة تستخرج شهادة التعمير من الولاية وتكون مصحوبة بكل المعلومات المرفقة للموقع حسب برنامج مخطط شغل الأراضي، ومخطط توجيهي للتهيئة العمرانية للولاية المعنية.
- تحدد في الوثيقة عدد الطوابق التي يمكن الوصول إليها.
- يمكن أن تحتوي أيضا على ضرورة خلق شوارع، طرق تجارية ومساحات خضراء.
- تقوم وكالة عدل بإعداد مخططات المواقع، والبناءات، والوثائق الطبوغرافية التي لابد من إخراجها⁽³⁾.
- تقوم الوكالة بالإعلان عن المناقصة من أجل بناء السكنات (قد تكون المناقصة وطنية أو دولية حسب إحتياجات كل مشروع) ،ويتم تقديم دفتر الشروط حسب مرسوم الصفقات العمومية.
- تقوم الوكالة بفتح الاظرفة وإختيار الأحسن بين المقاولين.
- تقوم وكالة عدل بعقد اتفاقيات مع المقاولات التي وقع عليها الاختيار:
- اتفاقيات متعلقة بتمويل: دراسة وانجاز السكنات.

¹- بورحلة سارة، إستراتيجية البنوك في عملية البيع بالإيجار ودورها في تقليل أزمة السكن خلال فترة 2001-2022،

أطروحة دكتوراه، تخصص إقتصاد والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2023، ص 198.

²- صوار الأخضر، دور الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (عدل) في القضاء على أزمة السكن، مذكرة ماستر،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجلفة، 2015، ص 63 .

³- بورحلة سارة، مرجع سابق، ص ص 146-147.

- اتفاقية متعلقة بتمويل: إنجاز الطرق، الشبكات، الماء المشروب وأخرى⁽¹⁾.

ثانيا: دور البنوك في التمويل

عملت الدولة على تغيير أسلوب التمويل فقد أدخلت البنوك العمومية كممول لهذه المشاريع السكنية بداية من الشطر الثاني من برنامج عدل 2013، ضم الشطر الثاني من برنامج عدل 2013 مائة ألف (100.000) وحدة سكنية تم تمويلها عن طريق القروض العقارية المقدمة من بنك القرض الشعبي الجزائري (CPA)، يضع بنك القرض الشعبي الجزائري (CPA) تحت تصرف الصندوق الوطني CNL كل الإعتمادات المالية اللازمة في شكل قروض عقارية طويلة المدى والتي يوظفها بدوره في تلبية الاحتياجات المالية لانجاز مشاريع بناء البرامج السكنية على مستوى التراب الوطني⁽²⁾.

الفرع الثالث

دور القاضي في تعديل العقود

إذا تضمن العقد الذي تم بطريقة الإذعان شروطا تعسفية فانه يجوز للقاضي أن يعدل هذه الشروط وأن يعفي الطرف المذعن منها، لتعرض إليها من خلال مفهوم الشرط التعسفي (أولا) وشروط الشرط التعسفي (ثانيا) ثم تعديل العقد بسبب الشرط التعسفي (ثالثا).

أولا: مفهوم الشرط التعسفي

هو الشرط الذي يفرض على المستهلك من قبل طرف قوي، ونتيجة التعسف في استعمال هذا الأخير لسلطته الاقتصادية وهذا لحصوله على ميزة مفرطة وقد نصت المادة 05/03 من

¹- صوار الخضر، مرجع سابق، ص 63.

²- بورحلة سارة، مرجع سابق، ص ص 189 - 194.

القانون رقم 02/04⁽¹⁾ أنه: " كل بند أو شرط بمفرده أو مشترك مع بند واحد أو عدة بنود أو شروط أخرى من شأنه الإخلال الظاهر بالتوازن بين حقوق و واجبات أطراف العقد".

ثانيا: شروط الشرط التعسفي

- أن يوجد عقد يكون محله سلعة أو تأدية خدمة.
- أن يكون العقد مكتوبا.
- أن يكون أحد طرفي العقد مستهلكا أو عونا إقتصاديا .
- أن يؤدي الشرط أو البند الوارد في عقد الإذعان إلى الإخلال الظاهر بالتوازن بين حقوق وواجبات أطراف العقد⁽²⁾.

ثالثا: تعديل العقد بسبب الشرط التعسفي

يضع المشرع الجزائري في يد القاضي سلطة من أجل حماية المستهلك من الشروط التعسفية ولكن لا يكون ذلك إلا بطلب من الطرف المذعن،و إلا إعتبر راضيا بالشرط التعسفي، فإذا إكتشف القاضي بسبب سلطته التقديرية تعسفا في العقد له أن يعدل بما يزيل أثر التعسف أو أن يلغيه.

¹- امر رقم 02-04 المؤرخ في 23 ينويو 2004 ، المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية ، ج ر عدد 44 ، الصادرة في 27 جوان 2004 .

²- بوقرة لعامرية - بقة عبد الحفيظ-ميرة وليد ،تحقيق التوازن العقدي إزاء الشروط التعسفية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة المسيلة ، 2018 ، ص 12-14 .

أ. تعديل الشرط التعسفي

المشرع الجزائري منح للقاضي السلطة في تعديل العقود أين يمكن له أن ينقص من التزامات الطرف المذعن متى ثبت له أن الطرف الآخر قد وضع شروطا مجحفة مستغلا بذلك مركز ضمن المشرع هذه الحماية للطرف المذعن في العقد بجدية، فجعل سلطة القاضي في هذا الشأن من النظام العام، فلا يجوز للطرفين في عقد الإذعان أن يتفقا على استبعاد هذه السلطة فهذا الاتفاق يكون باطلا لمخالفة النظام العام وفقا لما جاء في المادة 110⁽¹⁾ من ق.م.

ب. الإعفاء من الشرط التعسفي

تعد سلطة الإلغاء أشد جرأة من سلطة التعديل و سلاح بالغ الخطورة في يد القضاء ، أي إذا رأى القاضي في هذه الحالة بأن تعديل الشرط التعسفي لا يفي بالغرض بحيث لا يضمن الحماية الكافية للطرف المذعن، فإنه يستطيع أن يعطل هذا الشرط بإعفاء الطرف المذعن من تنفيذه⁽²⁾.

يستعمل القاضي سلطته التقديرية في إعفاء الطرف المذعن من الشرط التعسفي مراعاة تكافؤ الأداءات، وتحقيق التوازن في العقد الذي قد يخل نتيجة وجود هذا الشرط الجائر والبند المجحف.

مثال :

- مقاضاة عدة مستفيدين من سكنات عدل للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره بخصوص إلغاء الأعباء الإضافية التي فرضت عليهم نظرا لانعدام الخدمات كالحراسة، والنظافة وقد حصلوا على أحكام قضائية قضت بإلغاء هذه الأعباء في عدة ولايات أبرزها :

¹- تنص المادة 110 من الأمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق، كما يلي: :

"إذا تم العقد بطريقة الإذعان، وكان قد تضمن شروطا تعسفية، جاز للقاضي أن يعدل هذه الشروط أو أن يعفي الطرف المذعن منها، وذلك وفقا لما تقضي به العدالة ويقع باطلا كل اتفاق علا خلاف ذلك".

²- حمد بن احمد بن عامر السعدي -سالم بن احمد بن راشد المصلي- نور صالح علي الزيود، سلطة القاضي في تعديل الشروط التعسفية الواردة في حقوق الإذعان او الإعفاء منها وفق القانون العماني، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الشرقية، عمان، 2024، ص 96.

- 1- وهران : شملت موقع 2000 مسكن بمسرغين⁽¹⁾ .
- 2- سطيف : شملت موقع 3000 مسكن بئر النسا⁽²⁾ .
- 3- العلة : شملت موقع 2000 مسكن⁽³⁾ .
- 4- قسنطينة : شملت حي 2150 بعلي منجلي⁽⁴⁾ .
- 5- برج بوعرييج : شملت أحياء 700 مسكن و 600 مسكن .
- 6- أم البواقي : شملت موقع 500 مسكن⁽⁵⁾ .

المطلب الثاني

محل الالتزام في عقد البيع بالتقسيط

في ظل التحديات المتزايدة التي تواجه الأفراد في الحصول على سكن لائق وكسب السيارات برزت آلية البيع بالتقسيط كأحد الحلول لتيسير امتلاكها، حيث سنتعرض إلى السكنات والسيارات (فرع أول) ودور البنوك في عملية التقسيط (فرع ثانٍ) ثم دور القاضي في تعديل العقد (فرع ثالث).

¹- قطاع السكن في اباد آمنة، تم الاطلاع عليه بتاريخ يوم 20-05-2025 على الساعة 11.30 مساء على موقع <https://www.shihabpress.dz>.

² - عاشوري جلابي ، العدالة تفصل بإلغاء كافة الأعباء الوهمية لمكتبي سكنات عدل ببئر النسا ، تم الاطلاع عليه بتاريخ يوم 20-05-2025 على الساعة 11.00 مساء على موقع <https://swatsetif.dz>

³- محكمة العلة تلغي اعباء سكنات عدل، تم الاطلاع عليه بتاريخ 20-05-2025 على الساعة 08.00 مساء على موقع <https://www.elkhabar.com>

⁴- حكم قضائي بإلغاء أعباء " جاست ايمو، تم الاطلاع عليه بتاريخ يوم 20-05-2025 على الساعة 8.30 مساء على موقع <https://www.annasronline.com>

⁵- إلغاء الأعباء والزام وكالة عدل بتحرير عقود مطابقة، تم الإطلاع عليه بتاريخ يوم 20-05-2025، على الساعة 09:00، على موقع <https://sawtsetif.dz>

الفرع الأول

البيع بالتقسيط للسكنات والسيارات

البيع بالتقسيط في القانون هو بيع يتم فيه دفع ثمن السلعة أو الخدمة على أقساط متتالية وليس دفعة واحدة بل على دفعات، وقد ينصب هذا النوع من البيوع على العقارات أو المنقولات، بالإضافة إلى الأهمية التي يكتسبها على الصعيدين الاجتماعي والاقتصادي.

يمكن أن يكون محل الالتزام في عقد البيع بالتقسيط سنعرض إلى السكنات (أولا) والسيارات (ثانيا).

أولا : السكنات

يقصد بالسكن الترقوي بالسكن الترقوي مجموعة من السكنات الجماعية، أو نصف الجماعية المخصصة للبيع أو الإيجار باستعمال التمويل المقدم من طرف البنوك تتجز من طرف المرفي العقاري موجهة للحيازة أو الملكية من طرف شخص، أو مجموعة من الأشخاص وأين يلعب المرفي العقاري دور الوسيط الاقتصادي و القانوني، حيث تمنح له الدولة امتيازات تتمثل بعضها في تخصيص مبالغ لشراء الأرضية تصل إلى 80%.

ثانيا: السيارات

هي مركبات آلية برية تتكون من مجموعة من الجزء الميكانيكية تعمل كل هذه الأجزاء بصور متناسقة مصممة للتحرك على الطرق المجهزة و قد عرفته المادة الأولى من الأمر رقم 74-15 المتعلق بالزامية التامين على السيارات و بنظام التعويض عن الأضرار.

الفرع الثاني

دور البنوك في عملية البيع بالتقسيط

تعد البنوك ذات دور كبير في تمويل قطاع العقارات بالجزائر، و ذات تخصص أيضا فيما يخص شراء السيارات أين سنتعرض إلى دور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل السكن (نموذجاً) لنبدأ بشراء السكنات (أولاً) وشراء السيارات (ثانياً).

أولاً : شراء السكنات

لشراء مسكن ترقوي لدى مقاول عمومي أو خاص يمنح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تمويل قد يصل إلى 90 % من سعر السكن.

أ. شروط منح القرض للمقترض

- أن يكون له دخل ثابت و دائم .
- أن يقدم دفع أولية تمثل الفرق بين قيمة القرض وسعر المسكن.
- أن لا تكون مساهمة المقترض أدنى من 10 % من سعر المسكن.
- وتتم تعبئة القرض في حصة واحدة و مهما كان مبلغ القرض الممنوح، في حساب جري للمقاول إذا كان ممولا من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أو بصك محرر باسم الموثق المكلف بالعملية أن كان المقاول غير ممول من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط⁽¹⁾.

ب. الوثائق الإدارية المتعلقة بالقرض

بالنسبة لملف القرض فالوثائق الإدارية لكل القروض المقدم من طرف بنط العقار متشابهة أما عن الوثائق الخاصة في هذه الحالة فهي تختلف حسب الحالات التالية:

¹- مايدي سالم الدين، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل الترقية العقارية ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الجلفة ، 2015 ص44.

الوثائق الخاصة بشراء مسكن ترقوي لدى مقاول ممول من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

يستوجب توفير قرار منح مسكن مدون من طرف المقاول يحدد فيها سعر المسكن، سعته وعنوانه .

الوثائق الخاصة بشراء مسكن ترقوي لدى مقاولين آخرين :

- توفر قرار استفاضة مدون من طرف الموثق و الذي يجب الإشارة فيه إلى سعر المسكن وسعته والعنوان.

- شهادة تسليم مفاتيح المسكن مشار فيها لتاريخ التسليم و السعر النهائي للمسكن ⁽¹⁾ .

ثانيا: شراء السيارات

يعد بيع السيارات بالتقسيط من المعاملات الشائعة في الجزائر خاصة مع ارتفاع أسعار السيارات، ويخضع هذا النوع من البيوع إلى تنظيم قانوني دقيق ضمن أحكام القانون المدني، وكذا بعض التشريعات الخاصة بحماية المستهلك مثل قانون 09-03 أين يشترط إعلام المشتري بكل تفاصيل البيع من بينها: السعر الإجمالي، مدة السداد، الأقساط الشهرية، نسبة الفوائد إن وجدت.

يتم التطبيق العملي لبيع السيارات كالاتي :

- تعتمد أغلب البنوك الجزائرية صيغة المراجعة، أو البيع بالتقسيط التقليدي لتمويل شراء السيارات.

- يبقى المشتري مسؤولا عن السداد وفق الجدول المتفق عليه.

- يمكن للبنك في حالة الإخلال بالسداد المطالبة بإرجاع السيارة، أو اللجوء إلى القضاء

فصل قانون التمويل الاستهلاكي فيما يخص محل التمويل الاستهلاكي على أن يكون منتجات مصنعة، أو مركبة محليا داخل التراب الوطني مثل: سيارات فيات (FIAT) أين يقوم البنك بشراء مخزون وفق الطريقة التي استحدثتها البنوك لما هو متاح ثم يبيعه بالتقسيط

حسب الطلبات التي تم استقبالها مع مراعاة القدرة على السداد، وأقدمية الطلبات المودعة لدى البنك.

يكون القسط الشهري لا يتجاوز 30% من المدخول الشهري للطالب وهذا القسط هو الذي يحدد المبلغ الذي يمكن أن يقسطه البنك للمواطن من أجل اقتناء السيارة⁽¹⁾.

الفرع الثالث

دور القاضي في تعديل العقد

نرى أن عقد البيع بالتقسيط يشبه عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك في التعديل والإلغاء وفي الأثر المترتب عليهما، غير أن البيع بالتقسيط يتميز عن البيع بالإيجار بالتمليك بإمكانية وجوده بين الأشخاص الطبيعيين، وبالتالي يكون الأثر المترتب عليه حسب قاعدة العقد شريعة المتعاقدين وتدخل القاضي يكون وفق ما اتفق عليه الطرفان.

¹- حيدر ناصر، جميع التفاصيل حول اقتناء السيارات والسكنات من مصرف السلام، تم الاطلاع عليه بتاريخ يوم 22-

05-2025 على الساعة 11.33 مساء على موقع،

https://youtube.com/watch?v=Vu1o3jMTHik&si=B0hl_gU-1-nNml5D.

المبحث الثاني

أحكام تصرفات الأشخاص في عقد البيع وعقد البيع بالإيجار المنتهي بالتملك

وعقد البيع بالتقسيط

يرتب كل من عقد البيع وعقد البيع بالإيجار المنتهي بالتملك وعقد البيع بالتقسيط باعتبارها عقودا ملزمة للجانبين جملة من الالتزامات على عاتق الطرفين وقد نصت المواد (361-386) من ق.م.ج⁽¹⁾ على التزامات البائع، في حين نصت المواد (387-396) منه على التزامات المشتري، لنتعرف على هذه الالتزامات بالتفصيل في هذا المبحث من خلال التزامات البائع في عقد البيع وعقد البيع بالإيجار المنتهي بالتملك وعقد البيع بالتقسيط (مطلب أول) ثم التزامات المشتري في عقد البيع وعقد البيع بالإيجار المنتهي بالتملك وعقد البيع بالتقسيط (مطلب ثانٍ) لنبرز بعدها أوجه التشابه والاختلاف بين عقد البيع وعقد البيع بالإيجار المنتهي بالتملك و عقد البيع بالتقسيط (مطلب ثالث).

المطلب الأول

التزامات البائع في عقد البيع وعقد البيع بالإيجار المنتهي بالتملك

وعقد البيع بالتقسيط

يعد عقد البيع بمختلف صوره من أهم التصرفات القانونية التي تنظم نقل حق معين إلى المشتري، أين تحتل التزامات البائع مكانة مركزية في هذه العقود وتختلف نسبيا بحسب صيغة العقد لتعرض إليها من خلال الأتي الالتزام بنقل الملكية (أولا)، الالتزام بتسليم المبيع (ثانيا) والالتزام بضمان العيوب الخفية (ثالثا)⁽²⁾.

¹ - المواد 361 إلى 386، أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

² - بلنداح نادية، أثار عقد البيع، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018، ص3.

الفرع الأول

التزامات البائع في عقد البيع

يعد عقد البيع بمختلف صوره من أهم التصرفات القانونية التي تنظم نقل حق معين إلى المشتري، أين تحتل التزامات البائع مكانة مركزية في هذه العقود وتختلف نسبيا بحسب صيغة العقد لتتعرض إليها من خلال الأتي الالتزام بنقل الملكية (أولا)، الالتزام بتسليم المبيع (ثانيا) والالتزام بضمان العيوب الخفية (ثالثا)⁽¹⁾.

أولا: الالتزام بنقل الملكية

تناول المشرع الجزائري الالتزام بنقل ملكية الشيء المبيع ضمن المواد 360 إلى 363 من القانون المدني وفي هذا الضمن نميز بين الالتزام بنقل الحقوق المنقولة ونقل الحقوق العقارية⁽²⁾.

أ. نقل ملكية الحقوق المنقولة

الحقوق المنقولة تكون معينة بالذات أو بالنوع.

1- المنقول المعين بالذات: يكون الشيء معينا بالذات لما تتحدد ذاتيته عن طريق وصفها وصفا مانعا للجهالة مميزا لذات الشيء عن غيره، وتنقل ملكية المنقول المعين بالذات بمجرد تمام العقد، وينفذ فور نشوءه فقد ورد في المادة 165⁽³⁾ من ق م: "الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر ينقل من تلقاء نفسه هذا الحق إذا كان محل الالتزام شيئا معينا بالذات يملكه الملتزم".

¹ - بلنداح نادية، مرجع نفسه، ص 3 .

² - عصمت عبد المجيد بكر، الوجيز في العقود المدنية المسماة البيع بالإيجار، مكتبة زين الحقوقية والأدبية، بيروت، 2015، ص 199.

³ - المادة 165، أمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

2- **المنقول المعين بالنوع:** تنتقل الملكية في المنقول المعين بالنوع بإفراز المبيع⁽¹⁾، والفرز هو عملية تنقل حالة الشيء المبيع من كونه معيناً بالنوع إلى اعتباره معيناً بالذات⁽²⁾، بحيث يصبح مميزاً من غيره من الأشياء التي من نوعه ويتم الفرز بالطريقة التي تناسب سواء الوزن، الكيل أو المقاس أو العدد.

ب - نقل ملكية الحقوق العقارية

الحقوق العقارية هي الحقوق التي ترد على العقار، وهذا الأخير هو الشيء الثابت المستقر في مكانه ونقل ملكة العقارات من صاحبها إلى الغير تمر وجوباً بثلاث وظائف أساسية⁽³⁾. (كما جاء في ملحق)

1-توثيق عقد البيع العقار

يقصد بتوثيق عقد البيع العقار العقد الرسمي أو الشكلي الناقل للملكية العقارية أين يشترط فيه:

- أن يكون محرراً أمام الموثق.
- أن يتطابق الإيجاب مع القبول في جميع المسائل الجوهرية للعقد.
- أن يكون الطرفين يحوزان أهلية التعاقد.
- أن يكون محتوي الأصل الملكية.
- أن يكون العقد محددًا للعقار تحديداً نافياً للجهالة من ناحية الموقع، الحدود، المساحة

¹- بكار تار فتيحة، إنفاذ أحكام عقد البيع في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020، ص 6 .

²- مراح شهرزاد، التنفيذ العيني لالتزام في القانون المدني، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، 2023، ص 13.

³- بن يمينه امنية، فراحي كوثر، فهدور السهلي، "إجراءات نقل الملكية في البيع العقاري طبقاً للتشريع الجزائري"، مجلة أفاق البحوث والدراسات، العدد الخاص، 2018، ص 139.

* انظر في ملحق 1، ص 112.

- أن يكون موقعا عليه من قبل الموثق محرر العقد، الطرفين المتعاقدين والشهود.
- تسديد المبلغ بالنسبة للعقد المبرم أمام الموثق.

2- التسجيل لدى مصلحة الضرائب

إضافة إلى تحرير عقد البيع الوارد على العقار على الشكل الرسمي⁽¹⁾، يجب تسجيله وفقا لقانون التسجيل الصادر بتاريخ 1970/12/09 بموجب الأمر رقم (76-105)⁽²⁾ المتضمن قانون التسجيل أين يتولى الموثق التسجيل لدى مصلحة التسجيل وذلك في أجل لا يتجاوز شهر وفي حالة التأخير يتعرض الموثق لعقوبات جنائية.

3- الشهر العقاري

لا تنتقل الملكية في العقار أو الحقوق العينية إلا بإشهار العقد في مصلحة الشهر العقاري⁽³⁾ بغرض تحديد الوضعية القانونية للعقارات وتبيان تناوب الحقوق العينية، وأنظمة الشهر العقاري المعنية هي على نوعين:

ت - نظام الشهر العيني

أن الشهر والإعلان في ظل هذا النظام يتمان على أساس العقار ذاته، بمعنى أن السجل العقاري يكون مقسما على أساس العقارات فتكون لكل عقار صحيفة خاصة به تسجل فيها كافة الحقوق العينية العائدة له، وصحيفة العقار العينية هي بمثابة تذكرة هوية للعقار تشمل على وضعه من الوجهتين القانونية والواقعية⁽⁴⁾.

¹- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 329.

²- أمر رقم 76-105، مؤرخ في 09 ديسمبر سنة 1976، المتضمن قانون التسجيل، ج. ر العدد 81، الصادرة في 1976/12/18.

³- مجيد خلفوي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 13.

⁴- هدى عبد الله، دروس في التحديد والتحرير في السجل العقاري دار منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010، ص 26.

ث - نظام الشهر الشخصي

يطبق هذا النظام على أساس أسماء المالكين وأصحاب الحقوق العينية، وليس على أساس العقارات وموقعها ورقمها، والمنطقة الواقعة فيها كما في الشهر العيني حتى إذا رغب شخص بشراء عقار ومعرفة الوضعية المادية والقانونية العائدة له، وما يترتب له أو عليه من حقوق وأعباء كان عليه أن يراجع مكتب التسجيل لمعرفة اسم مالكة المالي، واسم كل من له حق عيني عليه وتسلسل أسماء المالكين السابقين له⁽¹⁾.

ثانيا: الالتزام تسليم المبيع

نصت المادة 376 من ق.م⁽²⁾ "يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والإنتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسلم ما ديا مادام البائع قد أخرجه بأنه مستعد لتسليمه بذلك"، وقد أقر المشرع الجزائري بنوعين من التسليم.

أ. أنواع التسليم

1. التسليم القانوني (المادي)

يقع هذا التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بالطريقة التي تتحقق مع طبيعته⁽³⁾.

2. التسليم الحكمي: للتسليم الحكمي صورتان بارزتان وهما.

أن يكون المبيع في حيازة المشتري قبل البيع كأن يكون مودع عنده أو مرهونا لديه رهن حيازة أو مستعيره ثم يقع البيع بعد ذلك⁽⁴⁾، فيكون المشتري حائز فعليا للمبيع دون الحاجة إلى التسليم.

¹ - دليلة بوشملا، مرابطي حبيبة، مرجع سابق، ص 26.

² - المادة 376 من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

³ - عصمت عبد المجيد بكر، مرجع سابق، ص 215.

⁴ - طمار ذهبية، أحكام الالتزام بالتسليم في عقد البيع، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019، ص 7.

- أن يبقى المبيع في حيازة البائع لا كمالك حيث تخرج عنه الملكية بعقد البيع وإنما كمستأجر أو مستعير أو مرتهن رهن حيازة.

ب. مكان التسليم وزمانه

1. مكان التسليم

نصت المادة 394 من ق.م (1) "إذا لم يعين الإتفاق أو العرف مكاناً أو زماناً لتسلم وجب على المشتري أن يتسلمه في المكان الذي يوجد فيه المبيع وقت البيع وأن يتسلمه دون تأخير باستثناء الوقت الذي تتطلبه عملية التسليم".

وطبقاً للقواعد العامة يجب أن يتم تسليم الشيء المبيع في المكان المتفق عليه، فإذا لم يوجد اتفاق ففي المكان الواجب فيه تسليم المبيع وهو مكان وجود المبيع وقت انعقاد البيع إذا كان المبيع معيناً بالذات، ويتم التسليم في موطن البائع في الوقت الواجب فيه التسليم أو المكان الذي يوجد فيه مركز أعماله متى كان المبيع معيناً بالنوع (2).

2. زمان التسليم

يستفاد من المادة السالفة الذكر أن زمان تسليم الشيء المبيع يتم فوراً بمجرد انعقاد البيع (3).

ثالثاً: الالتزام بضمان العيوب الخفية

سنشير إلى معنى العيوب الخفية وشروطها وحالاتها

العيوب الخفية هو الذي يجعل المبيع غير صالح للاستعمال الذي خصص له، أو العيب الذي ينقص كثيراً من ذلك الاستعمال بحيث لو علم المشتري خلال التعاقد لما أبرم هذا العقد، ولنكون بصدد عيب خفي يلتزم البائع بضمانه لا بد من توفر الشروط الآتية:

1- المادة 394، أمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

2- عصمت عبد المجيد بكر، مرجع سابق، ص 218 - 219.

3- عمرو أحمد عبد المنعم ديش، الوافي في شرح ضمان العيوب الخفية في عقد البيع، دار الفكر العربي، القاهرة، 2012، ص 25.

أ. شروط العيوب الخفية

- أن يكون العيب موجدا وقت تسلم المبيع وليس بعده⁽¹⁾.
- أن ينقص العيب من قيمة المبيع أو الإنتفاع به.
- أن يكون العيب مجهولا للمشتري.
- أن يكون العيب غير ظاهر أي بعد الفحص الدقيق⁽²⁾.

يتم إخطار البائع باكتشاف البيع ورفع دعوى ضمان العيوب الخفية التي حدد المشرع مدة سنة من وقت تسلم المبيع.

ب. حالات العيب الخفي في عقد البيع

1- في حالة البيع الجسيم: للمشتري أحد الحلول.

- دعوى الضمان مع رد المبيع وثماره.
- دعوى الفسخ ويسترد الثمن الذي دفعه البائع.
- الاستبقاء على المبيع مع المطالبة بالتعويض.

2- في حالة العيب غير الجسيم:

ليس للمشتري سوى المطالبة بالفرق ومصروفات دعوى الضمان وان كان ممكن إصلاحه لا مجال للتعويض.

3- في حالة هلاك البيع:

إذا هلك المبيع بسبب العيب القائم فيه يكون للمشتري المطالبة بقيمة المبيع والتعويضات كما نصت عليه المادة 382⁽³⁾ من ق.م.

¹- لحدي يمينه، موقفي عواطف، الالتزام بضمان العيوب الخفية في عقد البيع، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2020، ص20.

²- وليد محمد عين الوزن، إبراء مسؤولية البائع من ضمان العيب الخفي في عقد البيع، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، الأردن، 2011، ص20.

³- تنص المادة 382 من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق، على ما يلي:

"تبقى دعوى الضمان مستمرة و لو هلك الشيء المبيع و باي سبب كان "

الفرع الثاني

التزامات المتعهد في عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك

يلتزم المتعهد عند انجاز السكنات في صيغة عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك بعدة التزامات سنتعرض إليها من خلال الالتزام بالتسليم (أولا) والالتزام بنقل الملكية (ثانيا) ثم ضمان العيوب الخفية (ثالثا).

أولاً: الالتزام بالتسليم

يلتزم المتعامل في الترقية العقارية بتسليم المسكن في المكان والزمان المتفق عليه⁽¹⁾.

أ. مكان التسليم

يتم التسليم إما في مقر الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره أو إحدى الوكالات التابعة لها أو في مكان وجود السكن.

ب. زمان التسليم

حسب نص المادة 03/9 من القرار المؤرخ في 23-07-2001⁽²⁾ الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدلة بموجب المادة 2 من القرار المؤرخ في 14-05-2002⁽³⁾، فإن تسليم المفاتيح يكون بعد تسديد 15% من المساهمة الأولية المقدرة بـ 25% من ثمن المسكن تسليم عقد البيع بالإيجار يكون بعد تسليم السكن.

¹ - بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ص 144.

² - القرار المؤرخ في 23-07-2001، يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ج، عدد 52، بتاريخ 16-09-2001.

³ - القرار المؤرخ في 14-05-2002، يعدل القرار المؤرخ في 23-07-2001، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء مساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ج.ر.ج.ج، عدد 41، بتاريخ 12-06-2002.

المشرع ألزم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بإعداد عقد البيع بالإيجار بعد تسليم المسكن⁽¹⁾، غير أن التسليم بقي يتم قبل إبرام العقد وإن كان ذلك بمدة بسيطة جدا مقارنة على سابقتها، إلا أنه من الناحية القانونية كان من الأفضل على المشرع أن يفرض ضرورة إعداد عقد البيع بالإيجار قبل التسليم، إلا أنه حرصا من المشرع على مصلحة المستفيد الذي يكون في حاجة إلى هذا المسكن جعل التسليم يكون قبل إعداد عقد البيع بالإيجار⁽²⁾.

• إجراءات تحرير عقد البيع بالإيجار

عند الاستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار يمر بثلاث مراحل أساسية :

1- تحرير عقد البيع بالإيجار

إن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بتنفيذ عقد البيع بالإيجار المحدد عن طريقا لتنظيم وقد صدر القرار المؤرخ في 23-07-2001⁽³⁾ المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار إلا أنه عدل بموجب القرار المؤرخ في 04-05-2004⁽⁴⁾ كما أنه تضمن مجموعة من البيانات الإلزامية التي يجب أن يحتويها العقد وهي كالآتي:

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

¹- يوسف محمد، "عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري"، مجلة التعمير والبناء، مجلد 3، عدد 04، جامعة ابن خلدون، الجزائر، 2019، ص 106.

²- بوسنة إيمان، مرجع سابق، ص 145 .

³- القرار المؤرخ في 23-07-2001، يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك، مرجع سابق .

⁴- القرار المؤرخ في 04-05-2004 يعدل القرار المؤرخ في 23-07-2001، المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ج.ج.ر، عدد 43، الصادرة في 04-07-2004

- شروط البيع بالإيجار خاصة تحديد ثمن المسكن موضوع العقد، ويعتبر الثمن في عقد البيع بالإيجار نهائياً، أي غير قابل للمراجعة إضافة إلى ذلك النسب التي دفعها المستفيد من المسكن أو تحديد رزنامة دقيقة تسديد النسب الباقية من 25 % الأولية⁽¹⁾، كما يجب تحديد أجل دفع المبلغ المتبقي من الثمن وكذلك غرامات التأخير وجزاء عدم التسديد.
- تضمين العقد بند ينص على منع المستفيد منعا باتا من تأجير المسكن كلياً أو جزئياً أو استعماله في أي نشاط حر أو تجاري.
- الإشارة في العقد إلى طابعه الموقوف وأنه لا تنتقل ملكية المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار.

2- تسجيل عقد البيع بالإيجار

على الموثق بعد تحرير عقد البيع بالإيجار أن يقوم بتسجيله لدى مصالح مفتشية التسجيل خلال مدة شهر من تحرير العقد.

كأصل عام فإن المشتري من يتحمل نفقات التسجيل إلا أنه بالرجوع إلى المادة 20 من القانون 21-04⁽²⁾ نجدها تعفي من رسم حق نقل الملكية عمليات بيع البنايات ذات الاستعمال السكني، التي تنازلت عليها الدولة والهيئات العمومية للسكن حسب إجراء البيع بالإيجار، والسكن الاجتماعي التساهمي، والسكن الريفي وبهذا فإن المستفيد يعفى من تسديد رسوم التسجيل⁽³⁾.

3- شهر عقد البيع بالإيجار

إن عقد البيع بالإيجار هو عقد يعلق انتقال الملكية فيه على شرط واقف وهو وفاء المستفيد بجميع أقساط الثمن سواء تم ذلك خلال الآجال المحددة سلفاً والمقدرة بـ 25 سنة أو قبل حلول موعد استحقاقها.

¹ - بوسته إيمان ، مرجع سابق ، ص 140 .

² - القانون رقم 21-04، المؤرخ في 29-12-2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج.ر. عدد 85، مؤرخ في 30-12-2004.

³ - ريان خلة، عفاف قصوري، النظام القانوني لعقد البيع بالإيجار - AADL نموذجاً-، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قالم، 2023، ص 83.

وبالرجوع إلى نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 01-105 يتبين أن إجراء شهر عقد البيع بالإيجار لا يتم إلا بعد تسديد المستفيد ثمن المسكن بأكمله ذلك أن ملكية المسكن محل التعاقد لا تنتقل من البائع المؤجر إلى المشتري المستأجر إلا بعد دفع هذا الأخير آخر قسط من الثمن وبالتالي تحرير العقد النهائي وهذا الأخير هو الذي سيتم شهره .

ثانيا: الإلتزام بنقل الملكية

يعتبر من أهم الإلتزامات الناشئة عن عقد البيع بشكل عام فيتوجب على البائع القيام بكل ما يلزم لنقل للمشتري ملكية العقار محل البيع وذلك بعد تسديد ثمن المسكن بكامله، ويترتب عن ذلك أنه لا يجوز للمستفيد التنازل قبل أن تنتقل له الملكية بصفة شرعية.

تنتقل الملكية بعد دفع كامل أقساط الثمن، ويتم بموجب عقد رسمي آخر غير البيع بالإيجار وتكون مقيدة بشروط تتمثل في الآتي:

شروط الاحتفاظ بالملكية

هو الاتفاق الذي يمكن البائع من الاحتفاظ بملكية الشيء المبيع ولو تم تسليمه للمشتري إلى حين استيفائه كامل الثمن، حتى ولم يوف بكل الأقساط الدورية المتفق عليها في الميعاد المحدد عادت الملكية إلى البائع المؤجر بأثر رجعي من وقت البيع وأمكنه طلب فسخ العقد واسترداد المبيع⁽¹⁾.

¹ - زيتوني طارق، "عقد البيع بالإيجار طبقا للقانون الجزائري"، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، العدد 48، جامعة الجزائر، 2021، ص 59.

1. الشرط الصريح الفاسخ في عقد البيع بالإيجار

في حالة عدم تسديد ثلاثة أقساط شهرية مجمعة يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد بموجب دعوى أمام الجهات القضائية بعد تبليغ المستفيد إعدارين مدة كل منهما خمسة عشر (15) يوما⁽¹⁾.

2. شرط المنع من التصرف في المسكن

المشرع الجزائري قد أوجب هذا الشرط في عقد البيع بالإيجار إذ أنه لا يمكن للمستفيد أن يتنازل عن مسكنه قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته، أو أن يؤجر هذا المسكن موضوع هذا العقد بصفة كلية أو جزئية أو يمارس فيه أي نشاط حر أو تجاري.

ثالثا: ضمان العيوب الخفية

يكون البائع ملزما بالضمان إذا لم يتوافر في المبيع وقت التسليم الصفات التي كفل للمشتري وجودها فيه، أو إذا كان في المبيع عيب ينقص من قيمته أو من نفعه حسب الغاية المقصودة ولنكون بصدد عيب خفي يلتزم البائع بضمانه لابد من توفر الشروط الآتية:

- أن يكون العيب قديما.
- أن يكون العيب خفيا.
- أن يكون العيب مؤثرا⁽²⁾.
- أن يكون العيب غير معلوم للمشتري⁽³⁾.

¹- فولان حنان، قاسي خدوجة، مرجع سابق، ص 53.

²- عمرو احمد عبد المنعم دبش، الوافي في شرح ضمان العيوب الخفية (في عقد البيع)، دار الفكر العربي، القاهرة، 2012، ص 52.

³- ريان خلة، عفاف قصوري، المرجع السابق، ص 68.

الفرع الثالث

التزامات البائع في عقد البيع بالتقسيط

رتب القانون التزامات في ذمة البائع للقيام بكل ما من شأنه تحقيق هذا الأثر سنتعرض إليها من خلال الالتزام بنقل الملكية (أولاً) والالتزام تسليم المبيع (ثانياً) ثم ضمان العيوب الخفية (ثالثاً).

أولاً: الالتزام نقل الملكية

يجب توفر الشهر الذي يرمي إلى إعلان التصرفات القانونية الواردة على العقارات المنشئة أو الناقلة للملكية، بحيث يتمكن الناس من الإطلاع على التصرفات التي ترد على العقار المباع بالتقسيط يمر بثلاث مراحل وهي التوثيق، التسجيل والشهر⁽¹⁾. (كما جاء في الملحق)

أ. التوثيق

يتولى الموثق باعتباره ضابط عمومي تحرير العقود الرسمية طبقاً للبيانات التي حددها القانون أين يجب ذكر إسمه، لقبه، مقر إقامته وكذلك البيانات الخاصة بموضوع العقد والتي تتعلق بالتصرف القانوني الثابت في العقد كما يذكر في العقد تاريخ إبرامه، ومكانه، ويذكر إلي جانب ذلك الثمن الذي دفع بالتقسيط الذي تلقاه الموثق من المشتري طبقاً لما نصت عليه المادة 324 ق.م.⁽²⁾

¹ - بوشمال دليلة، مرابطي حبيبة، مرجع سابق، ص9.

* انظر في ملحق 2 ص 115.

² - تنص المادة 324: من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق، كما يلي:

العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للإشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه.

ب. التسجيل

على الموثق بعد تحرير عقد البيع بالتقسيط أن يقوم بتسجيله لدى مصالح مفتشية التسجيل خلال مدة شهر ابتداءً من تاريخ تحرير العقد وهذا ما نصت عليه المادة 58 من الأمر رقم 16-105 المتضمن قانون التسجيل⁽¹⁾.

ت. الشهر

يخضع عقد البيع العقاري بالتقسيط إلى الشهر، علاوة مع الرسمية والتسجيل فهو إجراء من النظام العام مضمونه تسجيل جميع التصرفات الواردة على العقارات بمصلحة الشهر العقاري ليكون الجميع على علم بوجودها⁽²⁾، وعليه فإن العقار يبقى مملوكا للبائع في هذه الحالة، ولكنه في نفس الوقت يكون ملزماً بنقل ملكيته للمشتري.

والهدف الأساسي من الشهر هو حماية الغير الذي يرغب في التعامل في العقار وذلك بتمكينه من العلم بالحقوق العينية الواردة عليه⁽⁴⁾.

ثانياً: الالتزام تسليم المبيع

يقع على عاتق البائع تسليم المبيع إلى المشتري حتى يتمكن هذا الأخير من الانتفاع به ومباشرة كافة السلطات التي يخولها له القانون على الشيء المبيع، وقد نص المشرع الجزائري على الالتزام بالتسليم في نص المادة 1/367 من ق.م⁽³⁾.

¹ - تنص المادة 58 من الأمر رقم 75-58، مرجع نفسه كما يلي:

" يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداءً من تاريخها".

² - بوشمال دليلة، مرابطي حبيبة، مرجع سابق، ص 8.

⁴ - صونية بن طيبة، حدة مبروك طواهرية، أحكام بيع العقار بالتقسيط في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، 2019، ص 38.

³ - تنص المادة 367/، من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق، كما يلي:

" يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق، ولو لم يسلمه تسليماً مادياً ما دام البائع قد أجره بأنه مستعد لتسليمه على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع".

مكان التسليم: تخضع هذه المسألة للقواعد العامة في العقود وهذا بموجب المادة 282 من ق.م.⁽¹⁾ أين يكون مكان التسليم في مكان تواجد الشيء المبيع، وإذا تعلق الأمر بأشياء محددة بالنوع فمكان التسليم هو مكان الفرز، وعليه يُلزم البائع بتسليم المبيع بالحالة وكامل الأوصاف التي تم الاتفاق عليها.

ثالثا: الالتزام بضمان العيوب الخفية

يقع على عاتق البائع التزام بضمان العيوب الخفية ومن شروطه ما يلي

- أن يكون العيب قديما.
 - أن يكون العيب خفيا.
 - أن يكون العيب مؤثرا.
 - أن يكون العيب غير معلوم للمشتري ولم يكن بمقدوره كشفه وقت البيع فلا ضمان للبائع في حالة ما إذا لم يقيم المشتري بفحص المبيع⁽²⁾.
- بالتالي إذا توفرت شروط الإلتزام بضمان العيوب الخفية يجب على المشتري إخطار البائع بالعيوب الموجودة في المبيع، وأن يرفع دعوى الضمان خلال المدة المعينة قانونا وإلا سقطت بالتقادم فالبائع ملزم أن يضمن انتفاع المشتري بالمبيع انتفاعا كاملا وفق المادة 379⁽³⁾ من ق.م.

¹- تنص المادة 282 من الأمر رقم 75-58، نفس المرجع، كما يلي:

: "إذا كان محل الإلتزام شيئا معينا بالذات ، وجب تسليمه في المكان الذي كان موجودا وقت نشوء الإلتزام ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك"

²- بن يحي أبو بكر الصديق، لعروبي سليمان، بشار رشيد، الإلتزام بضمان العيوب الخفية في عقد البيع، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2020، ص18.

³- تنص المادة 379 من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق، على ما يلي:

"يكون البائع ملزم بالضمان إذا لم يشتمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري وإذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته، أو من الانتفاع به بحسب الغاية المقصودة من حسبها فهو مذكور بعقد البيع أو حسب ما يظهر من طبيعته أو استعماله فيكون البائع ضامنا لهذه العيوب ولم يكن عالما بوجودها".

المطلب الثاني

التزامات المشتري في عقد البيع وعقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك وعقد

البيع بالتقسيط

يلتزم المشتري في هذه العقود بالتزامات عدة نتعرض لهذه الأخيرة من خلال التزامات المشتري في عقد البيع (فرع أول) والتزامات المشتري في عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك (فرع ثانٍ)، ثم التزامات المشتري في عقد البيع بالتقسيط (فرع ثالث) .

الفرع الأول

التزامات المشتري في عقد البيع

يقع على عاتق المشتري باعتباره طرفا في عقد ملزم لجانبين ثلاثة التزامات أساسية : الالتزام بدفع الثمن (أولا)، والالتزام بتسلم المبيع (ثانيا)، ثم الالتزام بمصاريف البيع وتكاليفه (ثالثا).

أولا: الالتزام بدفع الثمن

يلتزم المشتري بدفع الثمن المتفق عليه في العقد ما لم يحصل تغيير في قيمته إثر نقص أو زيادة في المبيع طبقا لنص المادة 365⁽¹⁾، أو في حالة الغبن المنصوص عليها بالمادة 358 من ق.م⁽²⁾، يمكن أن يقوم شخص آخر غير المشتري بأداء الثمن وليس للبائع رفض الوفاء.

أ. زمان الوفاء بالثمن

¹ - تنص المادة 365 من الأمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق، على ما يلي:

" إذا عين في عقد البيع مقدار المبيع كان البائع مسؤولا عما نقص منه بحسب ما يقضي به العرف غير أنه لا يجوز للمشتري أن يطلب فسخ العقد لنقص في البيع إلا أثبت أن النقص يبلغ من الأهمية درجة لو كان يعلمها المشتري لما أتم البيع".

² - تنص المادة 358 من الأمر رقم 58-75، نفس المرجع على ما يلي:

"إذا كان بيع عقار بغبن يزيد عن 1/5 الخمس فللبائع الحق في طلب تكملة الثمن إلى 5/4 أربعة أخماس

ثمن المثل".

تنص المادة 388⁽¹⁾ من ق.م "على أنه يكون ثمن المبيع مستحقاً في الوقت الذي يقع فيه تسليم المبيع ما لم يوجد إتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك".

ب. مكان الوفاء بالثمن

تنص المادة 387⁽²⁾ من ق.م على أنه: "يدفع ثمن المبيع في مكان تسليم المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك".

ثانياً: الالتزام بتسلم المبيع

ويقصد به أن المشتري ملزم بوضع يده فعلياً على المبيع وأن يحوزه حيازة حقيقية تنص المادة 394 من ق.م⁽³⁾ على أنه: "إذ لم يعين الاتفاق أو العرف مكاناً أو زماناً لتسلم المبيع وجب على المشتري أن يتسلمه بدون تأخر باستثناء الوقت الذي تتطلبه عملية التسليم".

فإذا كان المبيع عبارة عن عقار فإن الاستيلاء الفعلي له يتم عن طريق دخول المشتري في العقار وحيازته له حيازة تمكنه من القيام بجميع الأعمال القانونية والمادية التي يقوم بها عادة المالك، أما إذا كان المبيع عبارة عن منقول فيتم الاستيلاء الفعلي عليه عن طريق قبضه أو بمجرد حيازته ولو كان ذلك عن طريق تسليم مفاتيح المخزن أو المنزل، أما في حالة المنقول غير المادي فيتم تسلمه باستلام المستندات⁽⁴⁾.

وعند الرجوع إلى المادة السالفة الذكر 394⁽⁵⁾ من ق.م "أن زمان ومكان تسلم المبيع من قبل المشتري يحدده الاتفاق بينهما إن لم يكن هناك اتفاق فيجب معرفة حكم العرف بذلك، وإن لم

¹ - المادة 388، من الأمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق .

² - المادة 387 ، من الأمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، مرجع نفسه.

³ - المادة 394، من الأمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، مرجع نفسه.

⁴ - محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 182.

⁵ - تنص المادة 394 من الأمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق، على ما يلي:

يوجد فيكون زمان و مكان تسلم المبيع هو مكان و زمان تسليم البائع للمبيع، حيث يغلب أن يعقب عملية التسليم من البائع تسلم المشتري للمبيع فوراً في نفس الزمان وفي نفس المكان.

ثالثاً: الالتزام بمصاريف البيع وتكاليفه

تنص المادة 395⁽¹⁾ من ق.م أن نفقات تنفيذ الالتزام يتحملها المدين بالالتزام والمشتري هو المدين بالالتزام بالتسليم فعليه تحمل نفقاته.

والمقصود بنفقات تسلم المبيع نفقات إنتقال المشتري إلى مكان التسلم، نفقات نقل المبيع من مكان التسليم إلى مكان التسلم إذا اختلف المكانان ونفقات نقل المبيع من مكان التسليم إلى الجهة التي يريد المشتري أن يضع فيه المبيع، ويراعى أن حكم هذه المادة ليس من النظام العام فيجوز الاتفاق على ما يخالفه كأن يتفق على تحمل البائع نفقات تسلم المبيع أو بعضها أو أن يتقاسمها مع المشتري⁽²⁾.

الفرع الثاني

التزامات المستفيد في عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك

يلتزم المستفيد في هذا العقد بعدة التزامات وهي الالتزام بدفع الثمن (أولاً)، الالتزام بتسليم المسكن (ثانياً) ثم الالتزام بأحكام الملكية المشتركة (ثالثاً).

"إذا لم يعين الاتفاق أو العرف مكاناً أو زماناً لتسليم المبيع وجب على المشتري أن يتسلمه في المكان الذي يوجد فيه المبيع وأن يتسلمه دون تأخير باستثناء الوقت الذي تتطلبه عملية التسلم."

¹ - تنص المادة 395 من الأمر رقم 75-58، نفس المرجع على ما يلي:

" أن نفقات تسلم المبيع تكون على المشتري ما لم يوجد عرف أو اتفاق يقضي بغير ذلك."

² - مسعودي مختار، الالتزامات الناشئة عن عقد البيع في ظل القانون المدني الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020، ص 68.

أولاً: الالتزام بدفع الثمن

يجب على المستفيد أن يدفع ثمن المسكن كاملاً خلال المدة والطريقة المتفق عليها كما أن المشرع لا يشترط أن يدفع الثمن دفعة واحدة، وإنما يمكن الدفع على أقساط مجزأة تبعا لمراحل الأشغال وهي على الشكل التالي:

يجب على المستفيد دفع دفعة أولية تقدر بنسبة 25 % من ثمن المسكن والأصل أن يدفعها مرة واحدة⁽¹⁾.

إلا أنه يمكن أن تسدد على دفعات شرط ألا تتجاوز المدة سنتين على النحو التالي:

- 10 % من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالالتزام.
- 5 % من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن.
- 5 % من ثمن المسكن أثناء السنة الأولى من شغل المستفيد المسكن.
- 5 % من ثمن المسكن أثناء السنة الثانية من شغل المسكن كما أنه على المستفيد أن يدفع باقي الثمن على شكل دفعات شهرية ويتم ذلك في مدة لا تتجاوز 25 سنة.

يكون تسديد آخر قسط قبل أن يبلغ عمر المستفيد 70 سنة إلا أنه بإمكانه تسديد أقساط قبل حلول أجلها⁽²⁾.

ثانياً: الالتزام بتسليم المسكن

بالرجوع إلى عقد البيع بالإيجار يتبين لنا أن المستفيد يلتزم بتسليم المسكن من طرف المتعهد في المكان والزمان المتفق عليهما فور إعداد عقد البيع بالإيجار، وتسليم مفاتيح المسكن في المكان والزمان المتفق عليه⁽³⁾، جاز للمتعهد بالترقية العقارية وفقاً لقواعد العامة أن يطلب من

¹ - بوسنة إيمان، مرجع سابق، ص 148.

² - بلحسل حمزة، عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، 2022، ص 62.

³ - هراندي نجا، النظام القانوني للبيع الإيجاري في القانون الجزائري، مذكرة ماستر كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2019، ص 91.

القضاء إجبار المستفيد على تنفيذ التزامه عينيا، كما له أن يطلب فسخ العقد بعد إعدار المستفيد وللقاضي السلطة التقديرية.

ثالثا: الالتزام بأحكام الملكية المشتركة

يخضع المستفيد من مسكن في إطار البيع بالإيجار لقواعد الملكية المشتركة كما هي محددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

تنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 105-01⁽¹⁾ على ما يلي: " يخضع المستفيدون من البيع بالإيجار، لقواعد الملكية المشتركة كما هي محددة في التشريع والتنظيم المعمول به".

تنص المادة 748⁽²⁾ من ق.م: " يحدد نظام الملكية المشتركة حيز الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وكيفية الانتفاع بها وكذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسييرها".

يستفاد من هذه المواد أنه يتعين على المستفيد أن يستعمل الأجزاء المشتركة بكل حرية وفقا لطبيعتها، وللغرض الذي خصص لها فلا يرتب عن هذا الاستعمال تعديل في الغرض الذي خصص له ولا يؤدي هذا الاستعمال إلى الإضرار بباقي الشركاء.

الفرع الثالث

التزامات المشتري في عقد البيع بالتقسيط

يقع على عاتق المشتري باعتباره طرفا في عقد ملزم لجانبين التزامات عدة في ذمته نتعرض إليها من خلال الالتزام بدفع الثمن (أولا) والالتزام بتسليم المبيع (ثانيا) .

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 105-01، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، مرجع سابق.

² - المادة 748، أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

أولاً: الالتزام بدفع الثمن

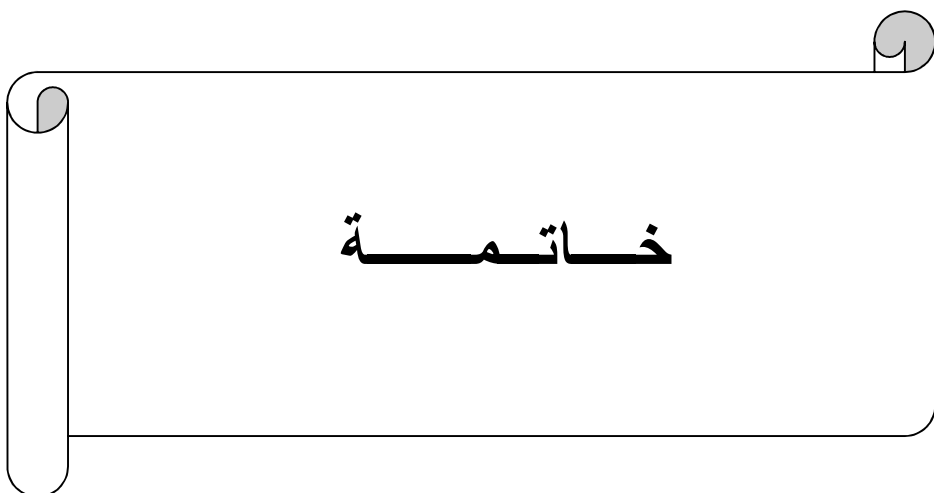
إن الالتزام بدفع الثمن يعتبر ضمن الالتزامات الأساسية التي يقوم بها المشتري لكي يتمكن من تملك المبيع وممارسته جميع السلطات التي خولها له القانون، وجب عليه سداد أقساط الثمن المتبقية في المكان والزمان المحددين في العقد وإلا اعتبر مخلاً للالتزامات والأصل أن يقوم المشتري نفسه بأدائه للبائع ولكن لا يوجد مانع أن يلتزم شخص آخر غير المشتري بأدائه والأصل أن يتم الوفاء بالثمن نقداً ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك⁽¹⁾.

ثانياً: الإلتزام بتسلم المبيع

تسليم البائع المبيع للمشتري يتم عن طريق وضعه تحت تصرفه بحيث يستطيع أن يضع يده عليه، وأن ينتفع به دون مانع ليقابله التزام المشتري بتسلمه ويقصد به وضع المشتري يده فعلاً على الشيء المبيع وحيازته حيازة حقيقية، ويجب على المشتري بمجرد قيام البائع بوضع المبيع تحت تصرفه أن يتسلمه دون تأخير فقيام المشتري بتسلم المبيع يعد عملاً قانونياً من شأنه إبراء ذمة البائع من إلتزامه بالتسليم المبيع بالكيفية التي تتفق مع طبيعته حيث يتم استلام المبيع متى تخلص عنه البائع وصار تحت تصرف المشتري حتى يتسنى له الانتفاع به دون عائق⁽²⁾.

¹ - فاطمة الزهراء ديرم، مرجع سابق، ص 45.

² - فاطمة الزهراء ديرم، مرجع سابق، ص 46.



تناولت هذه المذكرة بالدراسة والتحليل موضوعا بالغ الأهمية يتعلق بإشكالية عقد البيع بعقدي البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك وعقد البيع بالتقسيط، باعتبار عقد البيع أكثر العقود أهمية وشيوعا في التعامل فهو قوام الحياة التجارية والمدنية، والوسيلة الأنسب لقضاء حاجات الناس على المستوى الفردي والجماعي وقد تم النص على هذا العقد في القانون المدني الجزائري وتكريس قوانين معينة تنظمه.

والبيع تزداد أهميته متى انصب على عقار كون أنه أهم ما يمكن امتلاكه وما يمكن التعامل فيه باعتباره الآلية القانونية لانتقال الملكية العقارية، كما إنه يتميز بطبيعة خاصة ويحوز اهتماما كبيرا من أجل المحافظة عليه وترقيته سواء كانت الملكية عامة أو خاصة، ما جعله يأخذ أشكالا وصورا متعددة إذ صار يرد في صيغ جديدة منها عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك وعقد البيع بالتقسيط، وقد اهتمت الشريعة الإسلامية بهذه الأنواع من البيوع، ولقت الكثير من العناية والاهتمام من قبل العلماء والباحثين الأمر الذي استدعى إصدار الأحكام حولها من وجهة الشريعة الإسلامية لتنظيم العلاقات بين الأفراد بغية أن تكون قائمة على قواعد مستقرة وأسس ثابتة.

انطلقت مباحثنا هذه من الإطار المفاهيمي والتطبيقي لكل من عقد البيع وعقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك وعقد البيع بالتقسيط في جانبها اللغوي والاصطلاحي، كما تم معالجة أركان وشروط وأنواع كل منها على حدى، ثم ميزنا بينها وبين العقود المشابهة لها حتى نبرز الصفة الذاتية والمميزة لها

كما تم معالجة الآثار المترتبة عنها كالالتزامات البائع والمشتري وصحة وجود المحل في كل من هذه العقود، لنبرز بعدها دور القاضي في تعديل هذه العقود ودور المؤسسات المصرفية في تمويلها كما حرصنا أيضا على استخلاص أهم النقاط التي تتشابه وتختلف فيها هذه العقود بغية فهم المميزات الجوهرية لكل عقد و إبراز أهم الفروق الدقيقة التي قد لا تكون واضحة عند دراسة كل عقد على حدى ومنه فقد توصلنا إلى النتائج الآتية :

- جاءت أحكام عقد البيع في ظل القانون المدني متسلسلة وسلسة يكفي أن يطلع عليها الباحث حتى يأخذ فكرة جيدة عنها

- لم يغفل المشرع الجزائري حتى موضوع تعريف عقد البيع من خلال المادة 351 من ق م مما ابرز ذاتيته وميزته عن غيره من التصرفات التي قد يلتبس بها.
- حدد المشرع كل ما يتعلق بخصوصية انعقاده، والتي تعتبر نظرية العلم الكافي بالمبيع أين توضح هذه الخصوصية باعتبارها تطبيقاً خاصة ينفرد بها عقد البيع دون باقي العقود الأخرى.
- حدد المشرع التزامات الطرفين بدقة إلا أنه تجدر الإشارة أنه بالضرورة الاطلاع على أحكام المستهلك فيما يتعلق ببعض التزامات البائع حيث بات من الضروري التنسيق بين نصي القانون المدني وهذا النص، خاصة في بعض النقاط والآليات على اعتبار أن قانون حماية المستهلك هو قانون العقود الجديد وأنه النص المواكب للتطورات الاقتصادية والاجتماعية الجديدة على سبيل المثال أحكام ضمان العيب وفقاً لقانون حماية المستهلك أكثر مواكبة لما هو سائد من الناحية العملية والمعيشية.
- عقد البيع بالإيجار عقد مثل سائر العقود يشترط لصحته توافر الأركان الموضوعية العامة المتمثلة في الرضا والمحل والسبب، إضافة إلى مجموعة من الشروط الموضوعية الخاصة الواجب توافرها فيع باعتباره عقداً ذا طبيعة خاصة والمتمثلة في شرط الاحتفاظ بالملكية والشرط الفاسخ وشرط المنع من التصرف.
- يعتبر عقد البيع بالإيجار عقد إذعان ذلك أن شروط العقد تحدد مسبقاً في نموذج مطبوع ولا يكون أمام المستأجر المستفيد إلا قبول شروط العقد أو رفضها دون إمكانية مناقشتها.
- يعتبر عقد البيع بالإيجار من العقود المركبة إذ يبدأ إيجاراً لينتهي عند تسديد المستأجر المستفيد كامل أقساط الثمن، وهو بذلك يحقق فائدة مزدوجة فيتيح للأول توظيف أمواله مع عدم التعرض لقيود الائتمان الداخلي ويمنحه ضمانات أقوى إذ يبقى البائع محتفظاً بمحل البيع إلى حين نهاية المدة المتفق عليها وسداد المستفيد كامل أقساط الثمن، وبالمقابل يمكن للمستأجر المستفيد حتى لو لم تكن حالته الاقتصادية تساعده على الوفاء بالثمن أن يحصل عليه مقابل أقساط دورية ومنتظمة.

- انتشر عقد البيع بالتقسيط بين الناس وشاع التعامل به في جميع قطاعات المجتمع وبين مختلف فئاتها لربما أبرزها مجال السكنات والسيارات باعتبارها الأعلى قيمة.
- لم يتناول المشرع الجزائري عقد البيع بالتقسيط في قانون خاص مما فرض الرجوع إلى القواعد العامة .
- المشرع الجزائري لم يخول حماية خاصة للمتعاقد في البيع بالتقسيط مراعاة لعنصر الأجل فيه إنما أبقاه خاضعا لما هو مقرر لعقد البيع بوجه عام.
- غياب نص صريح يحدد طبيعة الفارق في الثمن بين الثمنين المقسط والفوري.
- غياب آلية لمعالجة وضعيات التأخر في الدفع.

وعليه نقترح ما يلي:

لابد على المشرع الجزائري أن يدرج عقد البيع بالإيجار ضمن العقود الخاصة التي يتضمنها القانون المدني بسبب صيغته القانونية التي تجمع بين أحكام عقد البيع والإيجار وقواعد الملكية المشتركة

لابد من تدخل المشرع بسن نص قانوني خاص لحماية الطرف المستأجر كونه الطرف الأضعف في هذا العقد إدراج مادة تنص على إشهار عقد البيع بالإيجار لدى المحافظة العقارية ضمن المرسوم التنفيذي وضمن نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ الليبي ضرورة تدخل المشرع لتنظيم شرط الاحتفاظ بالملكية كأحد الشروط الاتفاقية في البيع بالتقسيط من خلال تنظيم فكرة نفاذه اتجاه جماعة دائني المشتري المفلس بشروط شكلية بسيطة للتخفيف من شدة قواعد الإفلاس.

ضرورة منح القاضي سلطة الإلغاء الكلي للتعويض الناتج عن شرط الاحتفاظ بالأقساط في حالة عدم إلحاق الضرر بالبائع نتيجة إخلال المشتري بالتزامه بالوفاء.

ضرورة تدخل المشتري لتحديد الطبيعة القانونية للزيادة في الثمن المقسط وتحديد آليات ومعايير هذه الزيادة منعا لتضارب الآراء واختلاف القضاء، والفصل فيها على وجه يوافق الشريعة الإسلامية.

وختام القول أن هذه الدراسة كانت نتاج جهد متواضع منا حاولنا من خلالها تسليط الضوء على موضوع إشكالية عقد البيع بعقدي البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك وعقد البيع بالتقسيط، والإجابة على ما قد يثار من تساؤلات، آمليين أن تكون هذه الدراسة خطوة أولى تفتح الآفاق أمام دراسات لاحقة، تتناول هذا الموضوع من زوايا أعمق وأوسع، بما يسهم في تعزيز المعرفة وتطوير الفهم في هذا المجال.

« تمت وبالخير عمت »

ملاحق

التمهيد

فضلا عما سبق بيانه من التكاليف والشروط والحق في الاستغلال تم هذا البيع و قبل من الطرفين بتمن رئيسي قدره مليون وستمئة وخمسة وستين ألف دينار جزائري

(1.665.000,00 دج)، دفع للبائع على النحو التالي:

بالنسبة لمبلغ ثلاثمائة وثلاثة وثلاثين ألف دينار جزائري (333.000,00 دج) الذي يمثل خمس (5/1) ثمن البيع، تم دفعه عن طريق شيك بنكي مؤثر عليه من حساب المشتري من طرف البنك الوطني الجزائري (BNA) وكالة القصر 585، مؤرخ في 00 فيفري 2000، يحمل رقم 00000000، المودع بين يدي و برأى الموثقة الممضية أسفله وذلك للدفع لدى الخزينة العمومية لولاية بجاية، كما هو ثابت في محاسبة الموثقة الموقعة أدناه، والذي سيسحب البائع عند توفر الشروط المعمول بها في هذا الشأن.

وبالنسبة لباقي الثمن المقدّر بمليون وثلاثمائة وثمانين ألف دينار جزائري (1.332.000,00 دج) تم دفعه عن طريق شيك بنكي مؤثر عليه من حساب المشتري من طرف البنك الوطني الجزائري (BNA) وكالة القصر 585، مؤرخ في 00 فيفري 2000، يحمل رقم 00000000، وبذلك أبرئت ذمة المشتري إزاء تاما ونهائيا.

الإشهار العدة

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية المختصة بسعي من الموثقة الممضية أسفله وإن ثبت من الشهادة التي تسلم اثر هذا الإجراء رهن على العقار المبيع يجب على البائع العمل على رفع اليد والشطب هذا القيد أثناء شهر من يوم الإبلاغ الذي يجعل له بموطنه المختار وعلى نفقة

التصريح بالحالة المدنية

صرح البائع تحت طائلة العقوبات جازما انه جزائري الجنسية وأنه ليس في حالة حجر أو إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الدفع و أنه لم يلتزم الحق في تسوية ودية مصادق عليها، و أنه غير متزوج أو محتمل أن يمس بالنصوص الجاري بها العمل بتهمة التعدي على التراث الوطني، وأن الأملاك المعنية أعلاه خالية من جميع الديون والتكاليف مهما كان

تسليم السندات

لا يسلم أي سند ملكية قديم آخر للمشتري الذي حل محل البائع و بصفة تامة في جميع حقوقه و دعاويه لاستخراج صور أو نسخ، العقود والوثائق اللازمة.

الموطن

لتنفيذ هذا العقد و توابعه اختار الأطراف موطنهم بمحل سكنهم الخاص المذكور أعلاه.

تلاوة القوانين و التأكيدات

قبل الختام تلت الموثقة الممضية أسفله على الأطراف المعترفين بذلك، أحكام المواد 113 ، 133 و 134 من قانون التسجيل الصادر في 09 ديسمبر 1996، المعدل وكذلك أحكام المادة 38 مكرر 3 من قانون الإجراءات الجبائية، وكذا أحكام المادة 35 من القانون 01/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته. وبعد استفسارهما من طرف الموثقة الموقعة أسفله منفصلين، أكد الطرفان تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 134 من قانون التسجيل أن هذا العقد يتضمن القيمة الحقيقية للعقار المباع حاليا ، كما أن الموثقة الموقعة أدناه لا تعلم بأن هذا العقد وقع فيه تعديل بسند مضاد يتضمن زيادة في الثمن وزيادة على ذلك، فإن الموثقة الممضية أسفله قد قرأت على الأطراف المعترفين بذلك أحكام المادة 03 من القانون رقم 16/14 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016 المتضمن لقانون المالية لسنة 2017 والمعدلة بالمادة 10 من القانون رقم 20-16 المؤرخ في 31 ديسمبر 2020، المتضمن قانون المالية لسنة 2021، المعدلة والمتمة لأحكام المواد 77، 78، 79 و 80 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المتعلقة بالضريبة على فائض القيمة المحققة بمناسبة التنازل بعوض على العقارات المبنية أو غير المبنية. كما أخطرت الموثقة الممضية أسفله البائع بأنه ملزم بتقديم خلال مهلة شهر واحد ابتداء من تاريخ إعداد العقد الحالي إلى مفتشية الضرائب المختصة إقليميا التصريح المنصوص عليه بالمادة 80 من نفس القانون.

التمهيد

فضلا عما سبق بيانه من التكاليف والشروط والحق في الاستغلال تم هذا البيع وقبل من الطرفين بثمان مئتي ألف دينار جزائري قدره أربعة ملايين دينار جزائري (4.000.000,00 دج)، تم دفعه على النحو التالي:

- بالنسبة للمبلغ المقدّر بثلاثة ملايين وستمائة ألف دينار جزائري (3.600.000,00 دج)، ممول على شكل قرض بنكي من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك (CNEP BANQUE) وكالة القصر رقم 212، حسب الاتفاقية الممضاة بين الطرفين بتاريخ 000 جويلية 000، المسجلة بمقتضية التسجيل لاجابة في 0000 ، حجـم 79 إيصال: 000، الحقوق المقبوضـة 1.500,00 دج.

- بالنسبة للمبلغ المقدّر بأربعة ملايين دينار جزائري (400.000,00 دج)، عبارة عن تمويل ذاتي حيث صرحت المشتري أنه تم ايداعه في الحساب البنكي المفتوح لدى البنك المذكور أعلاه وفقا للإجراءات البنكية المتخذة في هذا الشأن كما هو ثابت من وصل من وصل الدفع المسلم لها بتاريخ 23 جويلية 2024.

* سلم لنا من طرف البنك المذكور أعلاه شيك يحمل رقم 0000، مؤرخ في 00 جويلية 000، بمبلغ قدره أربعة ملايين دينار جزائري (4.000.000,00 دج)، والذي تم ايداعه بحساب الزبائن لمكتب التوثيق كما هو ثابت من محاسبة الموثقة الموقعة أدناه، الذي سوف يسلم للبائعين بالطريقة التالية:

* بالنسبة للمبلغ المقدّر بثمانمائة ألف دينار جزائري (800.000,00 دج) الذي يمثل خمس (5/1) ثمن البيع سيتم حفظه بحساب الزبائن لمكتب التوثيق لدى الخزينة العمومية لولاية بجاية، والذي يسحبه البائعين عند توفر الشروط المعمول بها في هذا الشأن.

* أما بالنسبة لباقي مبلغ ثمن البيع المقدّر بثلاثة ملايين ومائتان ألف دينار جزائري (3.200.000,00 دج)، الذي سوف يسحبه البائعين عند إتمام جميع إجراءات التسجيل والإشهار العقاري لعقد البيع و عقد الرهن العقاري للعقار موضوع البيع الحالي وذلك عن طريق شيك الخزينة العمومية الذي سوف يحرر من طرف الموثقة الممضية أسفله كما سيكون ذلك ثابت من محاسبة الموثقة، وبذلك تبرا ذمة المشتري إبراءا تاما ونهائيا

الإشهار العقاري

ملحق 2

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المكتب العمومي للتوثيق

عقد البيع على التصاميم

فهرس رقم :...../.....

التاريخ :...../...../.....

أمامنا نحن الأستاذة موثقة لدى محكمة، بشارع، الموقعة أدناه. --

حـ ضـ ر

السيد (.....)، من جنسية جزائرية، المولود
ولاية بجاية (...../...../.....) حسب نسخة من شهادة الميلاد رقم، الساكن
.....، والحامل لبطاقة التعريف الوطنية عدد الصادرة عن بلدية صندوق بتاريخ
.....، والحامل للرقم التعريف الوطني والحائز على :
* مقرر رقم المؤرخ في فيفري يتضمن منح اعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري
الصادر عن وزارة السكن والعمران والمدينة. نسخة منه بقيت بأصل هذا العقد.
* شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين تحت رقم المؤرخة في
..... الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة. نسخة منها بقيت بأصل هذا العقد.
* مستخرج السجل التجاري (معدل) قيد شخص طبيعي لدى المركز الوطني للسجل التجاري فرع بجاية بتاريخ
..... جوان تحت رقم نسخة منه بقيت بأصل هذا العقد.
* رقم التعريف الجبائي نسخة منها بقيت بأصل هذا العقد.
- المنتسب للصندوق الضمان والكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية حسب شهادة الضمان الصادرة عن
صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، وزارة السكن والعمران والمدينة بالجزائر بتاريخ
..... تحت رقم : ، نسخة منه بقيت بأصل هذا العقد. و المعدل
بموجب الملحق 01 بتاريخ 30 أكتوبر 2024 تحت رقم
نسخة منه بقيت بأصل هذا العقد.

المرقى العقاري (البائع) من جهة أولى

السيد (.....)، من جنسية جزائرية، المولود ولاية
..... بتاريخ من شهر من عام (...../...../.....)،
حسب نسخة من شهادة الميلاد رقم، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية عدد
.....، الصادرة عن بلدية أميزور بتاريخ و الحامل للرقم التعريف الوطني
المدعو المكتب (المشتري) بهذا العقد من جهة ثانية.
طلبت هذه الأطراف من الموثقة الموقعة أدناه، أن تستلم في شكل عقد رسمي الإتفاق الذي تم بينهما وقامت، قبل
تحرير عقد البيع على التصاميم موضوع هذا العقد بعرض ما يأتي :

♦ **تصريح البائع** ♦

صرح البائع كما هو قائم بأنه باشر في بناء البناية أو جزء من البناية التي يخصصها للبيع في إطار القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية . وصرح كذلك بأن:-----

- البناية (أو جزء من البناية)، موضوع عقد البيع على التصاميم، ملكيته الكاملة كما هو قائم وليست موضوع إجراء قانوني يحدد حق الملكية وليست مثقلة بأي رهن.-----
وأن شهادة الضمان المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بها المذكورة ادناه ببند الوثائق المرجعية ستغطي الملك موضوع البيع على التصاميم هذا.-----
كما صرح البائع ان المشروع يتمثل في :-----

♦ **وصف التجمع العقاري** ♦

ترقية عقارية تتضمن، معدة للاستعمال السكني وموقف سيارات و محلات تجارية و مسبح داخلي مغطى ، واقعة بالمكان المسمى (أيت منديل)، سيتم إنجازها على مخطط وذلك في إطار الترقية العقارية المسماة".-----

العمارة A : ستتكون من-----

العمارة B : ستتكون من-----

العمارة C : ستتكون من-----

والمجموع يكون (.....) مسكن و..... (....) محلات تجارية و..... () مساحات الوقوف مغطاة و مسبح داخلي مغطى.-----

المساحة الإجمالية المبنية لهذه العمارات (emprise au sol) -----

القطعة الأرضية التي ستشيد فوقها هذه البنايات ذات مساحة، المحدودة كالتالي :-----

- من الشمال :-----

- من الشرق : رقم-----

- من الجنوب :-----

- من الغرب :-----

كما توجد هذه العقارات وتمتد وتسترسل مع جميع منافعها ومرافقها وارتفاعاتها السلبية والإيجابية من دون أي إستثناء أو تحفظ.-----

♦ **تصريح المكتب (المشتري)** ♦

صرح المكتب كما هو قائم أنه:-----

- قد اطلع على ملف إنجاز البناية أو جزء من البناية السالف الذكر، والذي تكون البناية، موضوع هذا العقد جزء منه، وكذا التصاميم والمقاطع والكشف الوصفي للبناية والتجهيزات المتعلقة به.-----

- كما انه يقبل البيع وتنظم حينئذ، دون أي تحفظ الى مجمل القواعد و الشروط التي تنظم البيع و الملكية المشتركة المتعلقة به و المحددة بموجب القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .
- كما صرح المشتري بموجب هذا العقد انه اطلع على نسخة من عقد نظام الملكية المشتركة الذي تلقته الأستاذة الموقعة أدناه بتاريخ : ، فهرس رقم:/..... ، والمسجل ببجاية بتاريخ : الحقوق المقبوضة دج إيصال رقم والمشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ: جانفي حجم تربية ، والذي صادق المشتري عليه بموجب هذا العقد مبدئيا على ان تتم المصادقة عليه نهائيا او تعديله بحضور ممثل منتخب من طرف المقتنين لاحقا طبقا لنص المادة 06 من المرسوم رقم-.... المؤرخ في مارس
- كما صرح المشتري بموجب هذا العقد انه يرخّص المذكور أعلاه بالقيام بجميع التعديلات اللازمة لعقد نظام الملكية المشتركة المذكور أعلاه خاصة تعديل رخصة البناء بما فيه جميع الوثائق، البيانات، والمخططات التقنية الخاصة بالمشروع دون المساس بالأجزاء الخاصة و المشتركة المعنية بحصته المذكورة أدناه، وكذا دون طلب تغطية المشروع الشئ الذي قبل به صراحة البائع.
- كما صرح السيد: بموجب هذا العقد وتحت مسؤوليته الشخصية أنه لم يسبق له و أن اشترى أي عقار في اطار الترقية العقارية.
- ويعد عرض ما ذكر، باشرت الموثقة الموقعة أسفله في تحرير العقد المتضمن الإتفاق الذي أقره الطرفان. ---
- صرح البائع كما هو قائم، بإعتباره الجهة الأولى، أنه يبيع البناية مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال، وكذلك الخاصة والواردة في هذا العقد وكذا الوثائق المرجعية السالفة الذكر، وتلك المذكورة أدناه للمكتب (المشتري) الحاضر، من الجهة الثانية، والذي قبل البيع على المخطط للمبيع المذكور أدناه. ---
- *النصوص السارية على العقد***
- يخضع عقد البيع على التصاميم هذا لأحكام القانون المدني وكذا أحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي ستتنظم نشاط الترقية العقارية والقانون رقم 08-15 المؤرخ في 14 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها والقانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادي الأول عام 1411 الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهنية والتعمير، المعدل والمتمم والبنود التي يتضمنها هذا العقد والوثائق المرجعية المذكورة أدناه.
- * الوثائق المرجعية ***
- تستند الأطراف في حدود و اتساع التزاماتها ، زيادة على النصوص السالفة الذكر ،إلى الوثائق الآتي ذكرها، والتي سبق إيداعها في شكل نسخ أصلية لدى الموثقة الموقعة أسفله.
- أولا: عقد ملكية الوعاء العقاري الذي إشتراه السيد بشير المذكور أعلاه. ---
- بموجب عقد حررته الموثقة الممضية أسفله بتاريخ ... ديسمبر مسجل بمقتضية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقيّة ببجاية بتاريخ ديسمبر ، بحقوق مقبوضة قدرها دج، إيصال رقم ،
- والمشهر بالمحافظة العقارية لأميزور بتاريخ جانفي حجم تربية ---
- ثانيا: بالنسبة للبناية: سيتم إنجازها بموجب القرار رقم .../..... المتضمن منح رخصة بناء لفائدة السيد المسلمة له من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بني كسيلة بتاريخ ... فيفري ،

صورة منه بقيت مرفقة بأصل هذا العقد، الحالة الوصفية للتقسيم الخاص بالبنائية أو مجموعة البيانات معدة بتاريخ جويلية من طرف السيد المذكور أعلاه. يلحق بها مختلف تصاميم البناء لاسيما تصاميم الأساسات، الطابق الأرضي، الطوابق والمقوف بالإضافة إلى مخططات التجزئة وموقع البيانات والشبكات المختلفة، صور من هذه الوثائق بقيت مرفقة بأصل عقد تلقته الموثقة الموقعة أدناه بتاريخ ... سبتمبر، فهرس رقم :/.....، والمسجل بتاريخ الحقوق المقبوضة دج إيصال رقم والمشهدر بالمحافظة العقارية بتاريخ : جانفي، حجم :، تربية : - الوصف الدقيق للبنائية كما هي مذكورة بالتعيين أدناه. - نظام الملكية المشتركة المعد بجانبه التقني، القانوني والمالي الذي تلقته الأستاذة المضنية أسفله والمذكورة أعلاه.

- ضمان من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية المعد بالجزائر بتاريخ 29 أوت 2024 تحت رقم : 2.....، و تنتهي بتاريخ مارس نسخة منه بقيت بأصل هذا العقد. المعد بموجب الملحق الأول تحت رقم أكتوبر نسخة منه بقيت بأصل هذا العقد. - الصادر بتاريخ أكتوبر نسخة منه بقيت بأصل هذا العقد. - المكتب (المشتري) الحاضر، بالجهة الثانية، والقابل لنفسه الشقة السكنية الاتي تعيينها. - *التعيين*

* أصل الملكية *

يملك البائع الشقة المذكورة أعلاه بموجب الوثائق المرجعية المذكورة أعلاه. -

* الثمن وكيفية الدفع *

يتعهد المرقى العقاري المذكور أعلاه بأن يبيع للمشتري الأموال العقارية المعينة أعلاه بثمن رئيسي قدره: (..... دج) باحتساب كل الرسوم. وقد صرح المشتري بموجب هذا العقد أن جزء من ثمن البيع المذكور أعلاه كان محل تمويل بنكي من طرف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة أميزور بمبلغ قدره (.....)، أما باقي الثمن فهو عبارة عن مساهمة شخصية يتم دفعها بوسائل الوفاء القانونية من طرف المشتري وهو الشيء الذي أكده البائع و قبل به صراحة و عليه فإن هذا العقار كان محل رهن عقاري لضمان مبلغ القرض الممنوح وفق اتفاقية القرض المبرمة بين المشتري السيد والمسجلة بمقتضية التسجيل و الطابع و الموارث و البطاقية بتاريخ جانفي الحقوق المقبوضة إيصال رقم، نسخة منه بقيت بأصل عقد الرهن الذي سيسجل و سيشهر مع أو بعد هذا العقد. - طبقا لاحكام المادة الثالثة (03) من المرسوم التنفيذي رقم 13-431، المؤرخ في 15 صفر عام 1435، الموافق ل 18 ديسمبر 2013. - ويتم دفع الثمن بالكيفية التالية :

*الدفعة الأولى: 20 % من الثمن الإجمالي عند تاريخ الإمضاء على هذا العقد، وهو ما يقدر بمبلغ جزائري (..... دج) وقد تم دفع هذه الدفعة كما يلي : -

- مساهمة شخصية بمبلغ قدره (..... دج).-----
- قرض بنكي قدره (.....).----- المجموع تم إيداعه لدى حساب الموثقة الموقعة أدناه المفتوح لدى الخزينة العمومية لولاية بجاية بموجب شيك بنكي صادر عن بتاريخ جانفي تحت رقم, كما هو ثابت من محاسبة الموثقة المضنية أسفله فإنها لن تسلمه للبائع حتى استيفاء الإجراءات المنصوص عليها قانونا.-----
- *الدفعة الثانية: 15 % عند إتمام الأساسات.-----
- *الدفعة الثالثة: 35 % عند إتمام الأشغال الكبرى، بما في ذلك المساحة و الجدران الخارجية و الداخلية.-----
- *الدفعة الرابعة: 25 % عند إتمام كافة الأشغال مجتمعة، بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة وكذا التجهيزات الخارجية.-----
- *الدفعة الخامسة: 05 % عند اعداد محضر الحيازة.-----
- ويجب أن يتم دفع الرصيد المتبقى عند إعداد محضر الحيازة و يتم دفع القسط الأخير من ثمن البيع المحدد أعلاه بين أيدي الموثقة وفقا للمادة 257 فقرة 03 من قانون التسجيل.-----
- في حالة عدم التسديد من طرف المشتري خلال المدة المحددة اعلاه، يحتفظ البائع بحق توقيع عقوبة التأخير على المبلغ المستحق.-----
- يترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد اذارين مدة كل واحد منهما خمسة عشر (15) يوما يبلغان للمشتري عن طريق محضر قضائي و لم يتم الرد عليهما، طبقا للمادة (53) من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الاول 1432 الموافق ل 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و النصوص التطبيقية له.-----

*** كيفية مراجعة الثمن ***

صرح البائع أنه في حالة ما اذا تم مراجعة ثمن بيع العقار ، تطبق احكام نص المادة 38 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الاول 1432 الموافق ل 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له ، الشئب الذي قبله صراحة المشتري.-----

*** أجل التسليم ***

ان أجل تسليم البناية أو جزء من البناية للمقتني يبدأ سريانها ،ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد البيع هذا على التصاميم ويكون آجال التسليم لاجل الشروع من طرف المشتري كما هو قائم في حيازة العقار المبيع و التمتع به بالانتفاع، فيلتزم المرقى العقاري البائع لتسليم الملك المبيع للمشتري كما هو قائم في اجل اقصاه سنة وثلاثين (36) شهرا ابتداء من تاريخ هذا العقد.-----

يتم تقسيم آجال التسليم الى مراحل ،محددة على النحو الآتي :

المرحلة	مراحل الأشغال	الأجال القصوى
1	إتمام الأساسات	... (03).... شهرا
2	إتمام الأشغال الكبرى، بما في ذلك المساحة و الجدران الخارجية و الداخلية	... (15).... شهرا
3	اتمام كافة الأشغال مجتمعة ،بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة وكذا التجهيزات	... (12).... شهرا

الخارجية	
الإلتزام	4
...	(06)...

إن إنتهاء مرحلة معينة قبل إنقضاء الأجل الأقصى المحدد أعلاه، يمنح الحق لدفع الإستحقاق الموافق لها من طرف صاحب المشروع و تحت مسؤوليته و تقع المصاريف على عاتق البائع و يوقع على محضر المعاينة و يملأه للمشتري كما هو قائم للتوقيع عليه مقابل وصل إستلام.

* أجال التسليم و عقوبات التأخير *

و في حالة عدم التسليم في الأجل المبين أعلاه، وبعد اضافة مهلة احتياطية (فترة الامهال - DELAI DE GRACE) تقدر بـ 06 اشهر، يمكن للمشتري كما هو قائم وفقا للقانون، معاينة التأخير في التسليم الفعلي للملك العقاري موضوع عقد البيع على التصاميم من طرف محضر قضائي طبقاً للأشكال و الإجراءات المحددة في التشريع المعمول به، و يترتب على عدم إحترام الأجل التعاقدى إلى تطبيق عقوبة حيث تدفع المؤسسة البائعة للمشتري كما هو قائم مبالغ عقابية عن التأخير تحسب وفقاً للتتظيم المعمول به سابقاً اي بنسبة 1000/1 شهرياً من ثمن البيع المحدد والمذكور أعلاه، يتم إقتطاعه من سعر البيع عدد الرصيد المتبقى، بحيث لا يمكن أن يتجاوز مبلغ عقوبة التأخير، تحت أي ظرف عشرة بالمائة (10%) من سعر البيع المتفق عليه وفقاً لأحكام المواد 04-05 و 06 من المرسوم التنفيذي رقم 13-434 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 2013/12/18 -

* كيفية الحيازة *

-إن حيازة البناية أو جزء من البناية من طرف المشتري كما هو قائم يجب أن تتم عند إتمام أشغال الإنجاز الذي تم إثباته قانوناً بشهادة المطابقة المسلمة طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما. -تتم الحيازة بموجب محضر يحرر حضورياً بنفس مكتب التوثيق و يلحق به عقد البيع على التصاميم. -في حالة تسجيل تأخر في التسليم الملك العقاري عند إنقضاء أجال التسليم المحددة أعلاه يمكن للمشتري معاينة عدم الحيازة عن طريق محضر قضائي طبقاً للتتظيم المعمول به.

* فسخ عقد البيع على التصاميم *

-إن فسخ عقد البيع على التصاميم يتم في إطار أحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير 2011 و المذكور أعلاه لاسيما المادة 53 منه.

* فسخ العقد بموافقة الطرفين *

صرح الطرفان انه يكون الطرف المقصر في حالة فسخ هذا البيع بسبب عدم تنفيذ التزاماته مديناً للطرف الآخر بتعويض.

و يبقى زيادة على ذلك، الطرف المقصر مطالباً بتعويض الضرر المحتمل الذي ألحق بمن تعاقد و إياه، و يحدد القاضي بطلب من الطرف المتضرر، درجة الضرر و مبلغ التعويض، بحسب المسؤولية المدنية المحتملة إزاء الغير. و ترد المبالغ التي يدفعها المشتري في حالة الفسخ مهما يكن السبب خلال ثلاثين يوماً الموالية لتاريخ الفسخ، سواء أكانت البناية محل بيع جديد أم لا. -

و إذا كان المشتري الفاسخ فإن المبلغ المدفوع لا يرد منه إلا أصله، و إذا كان البائع هو الفاسخ، تزداد عليه فوائد التأخير.

يجب أن يحرر عقد الفسخ مهما تكن صيغة الفسخ أو أسبابه لدى الموثقة، أو يكون موضوع إيداع لدى مكتب التوثيق إذا تعلق الأمر بقرار المحكمة، كما يخضع لشكليات الإشهار العقاري.

يجب أن يحتوي على وصل الرصيد الباقي بين الطرفين.-----
*** الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية التي تتضمن الملك المباع ***

يلتزم البائع بضمان أو التكليف بضمان تسيير الملك خلال مدة سنتين (2) ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من
 البناية المعنية. ان الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية المتضمنة الملك المباع وهي تلك
 المحددة في المواد 60 و 61 و 62 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17
 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.-----
 و يلتزم البائع بتسليم نظام الملكية المشتركة للمقتني وتحديد مجموع البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة به.-----
 ويجب أن يوضح القبول الصريح للمقتني لمجموع الالتزامات الناتجة عنه الى غاية تحويل ادارة هذه الملكية
 المشتركة الى الهيئات المنبئة من المقتنين و المعنية من طرفهم.-----

*** الضمانات ***

التأمين العشري:-----
 يلتزم البائع، لفائدة المكتب، بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري و يتولى مهمة مراقبة و متابعة الضمان عن
 طريق التأمين العشري، لكل المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطعيين المدعويين للمشاركة في إنجاز
 البناية، ويصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم تجاه المقتني والغير إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب
 اليه.-----

*** ضمان حسن التنفيذ ***

يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال، و يلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء و/أو حسن سيران
 هذا الضمان صالح لمدة (01) سنة ، ابتداء من تاريخ الحيازة كما هو محدد في الإجراء المتعلق بالحيازة المبين
 أعلاه، و كل الضمانات المعتادة المتعلقة بتغطية الالتزامات المهنية و التقنية الأخرى.-----

*** الاشهار العقاري ***

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية لأميزور بسعي من الموثقة الممضية اسفله.-----

*** الوثائق ***

يعترف المشتري انه تسلم من البائع نسخة من عقد الايداع و مجموعة من التصاميم المرتبطة بها الموسومة بمبادرة
 من البائع مع تحمل المشتري كما هو قائم مصاريفها .-----

*** المـوطن ***

من اجل تنفيذ هذا العقد و توابعه اختار الطرفان موطنهما محل اقامتهما المذكور اعلاه .-----

*** تلاوة القوانين و التأكيدات ***

- قبل اختتام العقد ، قامت الموثقة الممضية اسفله بقراءة على الاطراف بنود عقد البيع على التصاميم هذا واحكام
 المواد الاتية :-----

- المواد 113 (معدلة بالمادتين 5 من قانون المالية التكميلي لسنة 1991 و 108 من قانون المالية 1996) و
 114 و 133 (معدلتين بالمادة 66 من قانون المالية لسنة 1981) و 134 و 257 (معدلتين بالمادتين 36 من
 قانون المالية لسنة 1993 و 50 من قانون المالية لسنة 1994) من قانون التسجيل .-----
 - المادة 35 من القانون رقم 06-01 المؤرخ في 21 فبراير 2006 سنة 2006 و المتعلق بالوقاية من الفساد
 و مكافحته.-----

- المواد من 70 الى 78 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الاول عام 1432 الموافق ل 17 فيفري سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .-----
 قانون المالية المتضمن اعفاء المهنيين من فائض قيمة البنائيات المنصوص عليها في المواد 192 الى 197 من قانون المالية رقم 83-19 المؤرخ في 18 ديسمبر سنة 1983 و المتعلق بالضرائب على فائض القيمة البنائيات المعدلة بالمواد 192 الى 194 من قانون المالية التكميلي لسنة 1990.-----
 - اكدت الاطراف تحت طائلة العقوبات الواردة في النصوص المذكورة اعلاه ان هذا العقد يعبر على السعر المتفق عليه بكامله .-----
 كما تؤكد الموثقة المضمية اسفله زيادة على ذلك ان هذا العقد حسب علمها لم يعدل و لم يعارض باي سند مضاد يحتوي على زيادة في السعر.-----

التسجيل

يعفى هذا العقد من حقوق التسجيل طبقا للأحكام المادة 258-V من قانون التسجيل المعدل و المتمم.-----

إثباتا لما ذكر

حرر و انعقد بمكتب الموثقة الموقعة أدناه، -----
 عام ،-----
 و في يوم:
 و بعد تلاوة، وشرح مضمون هذا العقد ، و تنبيه الطرفان الحاضران إلى الجزاءات التي سيتعرضان لها في حالة الإدلاء بمعلومات غير صحيحة وقعا مع الموثقة ووضع المشتري بصمة سبابته اليسرى ووضع البائع ختم الترقية العقارية.-----

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
المكتب العمومي للتوثيق
عقد رهن عقاري قانوني

فهرس رقم : /

التاريخ : /

تسجيل رهن عقاري قانوني لفائدة/بنك وكالة رقم، تطبيقا لأحكام المادة 882 ما
يليه من الأمر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني
المعدل والمتمم.

أمامنا نحن الأستاذ.....، الكائن، الموقعة أدناه.

حضر

السيدة (.....) ، ، من جنسية جزائرية، المولودة
بتاريخ من شهر فيفري من عام (...../...../.....)، حسب نسخة من شهادة الميلاد رقم
.....، الساكنة، الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية عدد الصادرة عن بلدية
صدوق بتاريخ 15 مارس 2021 والحاملة لرقم التعريف الوطني
المدين الراهن من جهة أولى

بنك.....

الدائن المرتهن من جهة ثانية
الذان طلبا من الموثقة الموقعة أدناه إضفاء الصبغة الرسمية لإتفاقيهما الرضائي الذي تم بينهما مباشرة دون
مشاركة الموثقة والمتضمن رهن عقاري قانوني.

بموجب إتفاقية القرض القرض رقم المبرمة بين الطرفين بتاريخ جانفي والمسجلة بمفتشية
التسجيل والطابع والموارث والبطاقية بأقبو بتاريخ جانفي الحقوق المقبوضة : (..... دج)
إيصال رقم.....، التي بقيت بأصل هذا العقد، أقرض رقم ...، لفائدة السيد.....،
مبلغ مالي لغرض شراء عقار حسب الشروط الخاصة الآتية :

- موضوع، مبلغ ومدة القرض.
يمنح، لفائدة السيدة، المذكورة أعلاه قرض عقاري بمبلغ

: دج (.....).

مدة القرض : يوفى على مدة سنة.

- تخصيص القرض.

يخصص القرض الممنوح المذكور أعلاه لتمويل شراء مسكن من نوع F3، تقع بالطابق

.....، عمارة ... رقم الحصة ذو مساحة : م². الواقعة

بالمكان المسمى :

- الفوائد.
.....
الدعم المقدر ب : 5 %،
تعينة القرض :
تعينة القرض
تسديد القرض : تعطى مهلة لتسديد القرض ب :
تسديد القرض ودفع قسط التأمين:
.....

يتفق المستدين (المستدينين) ويوافق على تسديد الأقساط الشهرية المتعلقة بالقرض الحالي عن طريق اقتطاعات مباشرة في الحساب البنكي المفتوح لهذا الغرض في وكالة
.....، بإسم السيدة
إن الفوائد المضافة أو الأقساط الشهرية المستحقة الغير مسددة في تاريخها المحدد تحسب بنسبة فائدة تفضيلية قدرها 6 % مشمولة بالفوائد عن التأخير وكذا عقوبات التأخير.
الشرط الجزائي : في حال إضطرار المقرض، بغرض تحصيل قرضه، للجوء إلى القضاء أو إتخاذ أي إجراء، يحق له الاستفادة علاوة على الفوائد المحددة في الشروط الخاصة لهذا العقد، من تعويض شهري يساوي 2 % من مبلغ القرض الواجب تسديده وهذا بعد شهر ابتداء من تاريخ تنفيذ الإجراء المتخذ.
يعطى هذا التعويض للمقرض دون الرسوم، الأتعاب والمصاريف المترتبة عن الإجراءات المتخذة.

التكاليف والشروط

- تم هذا الالتزام تحت الشروط الآتية :
- 1- تسديد المبلغ يتم وجوبا حسب الاتفاقية المشار إليها أعلاه وفي أجل قدره مدة 37 سنة كاملة بمقر البنك المذكور أعلاه بالعملة المتداولة قانونا.
 - 2- يمكن للمدينة أن تسدد الدين الذي بذمتها قبل الأجل المحددة له أعلاه في أي وقت شاءت جملة أو مجزء.
 - 3- وإن دعت الضرورة لسبب ما أن تؤدي الدين لصاحبه في مكان غير المكان المعين أعلاه وعلى أن ينتقل الدائن لأمر يتعلق بدينه فيكون له في هذه الحالة الحق في تعويض مصاريف التنقل والحضور مقدر جزافا بموجب اتفاقية القرض المذكورة أعلاه، ويعتبر هذا التعويض زيادة على الدين ويضم إليه ويقدر في الرهن. ---
 - 4- وفي حالة ما إذا توفية المدينة قبل تسديدها التام لديونها فالدين الحاصل عن هذا الإلتزام يرجع في ذمة ورثته وممثليه بوجه إجمالي وجماعي طبقا للمادة 236 من القانون المدني.
 - 5- يجب على المدينة أن تقوم بالإصلاحات والترميمات اللازمة التي يتطلبها العقار المرهون إن كان لذلك مقتضى ولا يمكنها أن تقوم بشيء من عاداته أن يخفض من قيمته أو يتصرف في العقار بأي وجه من أوجه التصرف.
 - 6- لا يمكن أن تضع على العقار المرهون أي امتياز لفائدة المهندسين والمقاولين والعمال المكلفين بالبناء أو الترميم.
 - 7- يجب تأدية المبلغ المذكور هذا فورا وبأكمله ويتسنى لها الحق في المطالبة بذلك بعد مضي شهر على إرسال تنبيه بقي دون جدوى إلى المدينة مشيرا فيه إلى نيته بالإستفادة من هذا الشرط دون أن يكون في حاجة للقيام بأي إجراء قانوني :
- أ (في حالة ما إذا توفية المدينة.

قائمة المصادر والمراجع

القرآن الكريم برواية ورش

أ. المراجع باللغة العربية

أولاً: الكتب

أ. الكتب العامة

1. أنور سلطان، الموجز في النظرية العامة للإلتزام (مصادر الإلتزام)، د.ط، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1998
2. بلحاج لعربي، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري، التصرف القانوني، العقد والإرادة المنفردة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، د س، ن.
3. خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
4. سرايش زكريا، الوجيز في العقود الخاصة وفقاً للقانون الجزائري، د ط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
5. عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون الجديد، مصادر الإلتزام، الطبعة الثالثة، الجزء الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 2000.
6. —، الوسيط في شرح القانون المدني، البيع والمقايضة الجزء الرابع، دار إحياء التراث العربي، القاهرة، د س ن.
7. عبد المجيد زعلاني، المدخل لدراسة القانون النظرية العامة للحق، دار هومة، الجزائر، 2014.
8. علي علي سليمان، النظرية العامة للإلتزام (مصادر الإلتزام في القانون المدني الجزائري)، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2003.

9. هدى عبد الله، دروس في التقدير والتحرير في السجل العقاري، د.ط، دار منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010.

10. وهبة الزحيلي، الفقه المالكي الميسر، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار الكلام الطيب، دمشق، بيروت، 2010.

11. ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2015.

ب. الكتب الخاصة :

1. إلياس ناصيف، العقود المدنية والتجارية، "عقد البيع"، الجزء الثامن، د.د.ن، د.م.ن، 1995.

2. بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر

3. جميل الشرقاوي، شرح العقود المدنية، البيع والمقايضة، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1991

4. خلفوي مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2014.

5. رفيق يونس المصري، الجامع في أصول الربا، الطبعة الثانية، دار العلم، دمشق، 2001.

6. رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، الطبعة الأولى، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2015

7. عبد الرحمان الشرقاوي، قانون العقود المسماة "عقد البيع"، الطبعة الأولى، د.م.ن، 2011.

8. عبد العزيز بن سعد الدغيثر، عقد التوريد (مفهوم والتوظيف والآثار دراسة مقارنة)، د.ط، د.د.ن، د.ب.ن، 2017

9. عبد القادر العرعاري، الوجيز في النظرية العامة للعقود المسماة (عقد البيع)، الطبعة الثالثة، دار الأمان، الرباط، 2011.
10. عبد النور فارح علي، البيع بالتقسيط وأحكامه وأثاره في الفقه الإسلامي (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، دار العلم للنشر والتوزيع والترجمة، القاهرة مصر، 2022.
11. عصمت عبد المجيد بكر، الوجيز في العقود المدنية المسماة، البيع والإيجار، مكتبة زين الحقوقية والأدبية، بيروت، 2015.
12. عمرو أحمد عبد المنعم ديش، الوافي في شرح ضمان العيوب الحقيقية في عقد البيع، دار الفكر العربي، القاهرة، 2012.
13. غني حسون طه، الوجيز في العقود المسماة (عقد البيع)، د ط، الجزء الأول، مطبعة المحارق، بغداد، 1970.
14. قزمان منير، البيوع التجارية في ضوء الفقه والقضاء، د.ط، الفكر الجامعي، سوتير، الإسكندرية، 2001.
15. كباره فزية، العقود المسماة (البيع، الإجارة، الوكالة، الكفالة)، الطبعة الأولى، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، 2010.
16. كمال فتحي دريس، الوجيز في العقود الخاصة، (عقد البيع وعقد الكفالة)، الجزء الأول، مطبعة منصور، الوادي، الجزائر، 2022.
17. محمد حسين، عقد البيع في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
18. محمد حسين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.

19. محمد صفوت نور الدين، فقد البيوع، الطبعة الأولى، دار ابن رجب، القاهرة، 2006.
20. هائل حزام ميهوب العامري، النظرية العامة الاستغلال الغبن الناتج عن الاستغلال دراسة مقارنة بين القانون الوضعي والفقہ الإسلامي، المكتب الجامعي الحديث، د.ط، اليمن، 2009.
21. هاني فضل علامة، بيع التفسير الطبعة الأولى، دار اللؤلؤة، المنصورة، مصر، 2012.
22. يمينه حوحو، عقد البيع في القانون الجزائري، د.ط، دار بلقيس للنشر، دار البيضاء، الجزائر، 2022.

ثانيا : التفسير

- جمال الدين عبد الرحمان بن عكي ابن محمد الجوزي، زاد الميسر في علم التفسير، الطبعة الأولى، دار ابن حزم، بيروت، لبنان، 2002.

ثالثا: المعاجم

1. أحمد ابن فارس بن زكريا، تحقيق وضبط عبد السلام محمد الهارون، معجم مقاييس اللغة، دار السبيل، لبنان، د س ن.
2. ابن منظور محمد بن مكرم، لسان العرب، المجلد الأول، دار صادر، بيروت، دس، ن.
3. ابن منظور محمد بن مكرم، لسان العرب، المجلد4، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1999.

ثانيا: الأطروحات والمذكرات الجامعية

أ- أطروحات الدكتوراه:

1. بورحلة سارة، إستراتيجية البنوك في عملية البيع بالإيجار ودورها في تقليل أزمة السكن خلال فترة 2001-2022، أطروحة دكتوراه، تخصص: إقتصاد والعلوم التجارية والعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2025.
2. طبيب فايزة، سلطة القاضي في تعديل العقد في مرحلتي التكوين والتنفيذ، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2019.
3. عواد خولة، عقد البيع بالإيجار للسكنات في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث، تخصص: القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2020.

ب- مذكرات الماجستير:

1. بوسة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مقدمة لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2009.
2. جمد بن أحمد بن عامر السعدي، سالم بن أحمد بن راشد المصلي، نور صالح علي الزبود، سلطة القاضي في تعديل الشروط التعسفية الواردة في حقوق الادعاء أو الإعفاء منها وفق القانون العماني، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق الشرقية، عمان، 2024.
3. حارث طاهر علي الدبلع، البيع بالتقسيط (الدراسة مقارنة)، رسالة لنيل درجة الماجستير في القانون الخاص، كلية القانون، جامعة الموصل، 1998.
4. عبيد نجاة، سلطة القاضي في تعديل العقد في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2016.

5. فاتن أحمد محسن العوامي، ضوابط التأجير بالتمليك في الفقه الإسلامي، بحث تكملي لنيل درجة الماجستير، قسم الفقه، جامعة المدينة العالمية، د.م، ن، د س ن.
6. وليد محمد عين الوزن، إبراء مسؤولية البائع من ضمان العيب الخفي في عقد البيع، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، الأردن، 2011.

ت- مذكرات الماستر:

1. ابو دريالة محمد صالح، معرف مبروك، النظام القانوني للبيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية تخصص: قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2019.
2. إفرك فريدة، مولاي فازية، عقد البيع بالإيجار، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص: القانون الخاص الداخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015.
3. الباهي هاجر، زينجري أحمد، الغبن الوارد على العقار، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجلفة، 2015.
4. أيت طيب سوهيلة، وادة ليديّة، التدخل القضائي في مجال العقد المدني، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2020م.
5. بقاقة عبد الجليل، تافعوت أيمن، أحكام عقد البيع في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون خاص، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لخروور، خنشلة، 2023.
6. بكار تار فتيحة، إتخاذ أحكام عقد البيع في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020.

7. بلحسل حمزة، عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، 2022.
8. بلنداح نادية، أثار عقد البيع، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018.
9. بن يحي أبو بكر الصديق، لعروبي سليمان، بشار رشيد، الإلتزام بضمان العيوب الخفية في عقد البيع، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2020.
10. بوشيبة دليلة، حبيبة مرابطي، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قالمة، 2015.
11. بوقرة لعامرة، بقة عبد الحفيظ، ميرة وليد، تحقيق التوازن العقدي إزاء الشروط التعسفية، مذكر ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، 2018.
12. بومشلال دليلة، حسينة مرابطي، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قالمة، 2015.
13. خرفان نور الدين، باكرية البشير، قورمة زيان، سكنات صيغة عدل بين المخطط والواقع (دراسة حالة المنية)، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجلفة، 2023.
14. خليل أحمد، دور القاضي في تعديل العقد في القانون المدني، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعيدة، 2016.
15. ريان خلة، عفاف قهوري، النظام القانوني لعقد البيع بالإيجار - AADL نموذجاً، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قالمة، 2023.

16. شرشاري فاطمة، النظام القانوني لعقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015.
17. شيخ محمد زكرياء، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2012.
18. صوار الأخضر: دور الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (عدل) في القضاء على أزمة السكن، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جلفة، 2015.
19. صونية بن طيبة، حدة مبروك طواهرية، أحكام بيع العقار بالتقسيط في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، 2019.
20. طمار ذهبية، أحكام الالتزام بالتسليم في عقد البيع، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019.
21. عتماوي تيزيري، عطار زاكية، العقود المشابهة لعقد في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2023.
21. عوطي سليمان، النظام القانوني للعقار ودوره في التنمية المحلية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعيدة، 2016.
22. عيادي كنزة، عسلون ليندة، البيع بالتقسيط في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2023.

23. غزوز بن سلوى لطيفة، إجراءات وأثار عقد البيع، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر تخصص: قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2023.
24. فاطمة الزهراء ديوم، أحكام بيع العقار بالتقسيط في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2019.
25. قولان حنان، قاسي خدوجة، البيع بالإيجار للسكنات المنجزة بأموال عمومية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2014.
26. لحدي يمينه، موقفي عواطف الإلتزام بضمان العيوب الخفية في عقد البيع، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2020.
27. مايدي سالم الدين، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل الترقية العقارية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجلفة، 2015.
28. مراح شهرزاد، التنفيذ العيني الإلتزام في القانون المدني، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، 2023.
29. مسعودي مختار، الإلتزامات الناشئة عن عقد البيع في ظل القانون المدني الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020.
30. معاوية سارة، لحماري وئام، سلطة القاضي في تعديل العقد المدني، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قالمة، 2024.

ثالثا: المقالات

1. إبراهيم بن عبد الله المعثم، "القسط في القرآن الكريم"، دراسة عقدية تحليلية، مجلة كلية دار العلوم، العدد 147، 2023.
2. الحسيني عبد السلام أحمد سليمان، "بيع التقسيط وتطبيقاته المعاصرة"، مجلة الدراسات العربية، كلية دار العلوم، جامعة المنيا، دس، ن.
3. بن يمينه أمنية، فراحي كوثر، فهدور السهلي، "إجراءات نقل الملكية في البيع العقاري طبقا للتشريع الجزائري"، مجلة أفاق البحوث والدراسات، العدد الخاص، 2018.
4. بورحلة سارة، بويهي محمد، "البيع بالإيجار بين التخطيط والتطبيق في الجزائر للفترة 2001-2020"، مجلة اقتصاديات الأعمال والتجارة، المجلد 7، العدد 2، جامعة إليزي (الجزائر)، 2022.
5. جلجال محفوظ رضا، "عقد الإيجار المنتهية بالتملك"، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، المجلد 8، العدد 3، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، 2023.
6. حسن السيد جامد خطاب، قضايا المعاملات المالية المعاصرة: "بيع التقسيط وتطبيقات المعاصرة دراسة فقهية مقارنة"، مجلة مركز الخدمة والاستشارات البحثية، 2009.
7. - حليس لخضر: "التنظيم القانوني للعقود المدنية"، مجلة البحوث القانونية والسياسية، العدد الأول، 2013.
8. حمليل نورة، "عقد البيع بالإيجار"، مجلة الباحث، العدد الخاص، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2007.
9. زيتوني طارق، "عقد البيع بالإيجار طبقا للقانون الجزائري"، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، العدد 48، جامعة الجزائر، 2021.

10. سعدي زهية، الحماية الخاصة بالمتعاقدين بالبيع بالتقسيط، مجلة بحوث، عدد 02، 2016
11. عبد الحق حميش، "إحياء مؤسسة القرض الحسن في المجتمعات الإسلامية، مجلة البحوث العلمية والدراسات الإسلامية، عدد 8، قطر، 2015.
12. محمد عبد اللطيف السعيد الرشدي، "مدى مشروعية عقد الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي" (دراسة فقهية مقارنة)، المجلد 4، العدد 29، كلية الدراسات الإسلامية، جامعة الأزهر، الإسكندرية، دس، ن.
13. يوسف محمد، "عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري"، مجلة التعمير والبناء، المجلد 3، العدد 4، جامعة ابن خلدون، الجزائر، 2019.

رابعاً: النصوص القانونية

أ- القوانين العادية:

1. أمر رقم 76-105، مؤرخ في 09 ديسمبر سنة 1970، المتضمن قانون التسجيل، ج.ر. العدد 81، الصادرة 18/12/1976.
2. أمر رقم 74-15، مؤرخ في 30 يناير 1974، يتعلق بالزامية التأمين على السيارات وبنظام التعويض عن الأضرار.
3. الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 ماي 2007، ج. ر. ج. ج. العدد 78 الصادر في 30 سبتمبر 1975.
4. أمر رقم 04-02، المؤرخ في 23 يونيو 2004، المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، ج.ر. ج. ج. عدد 44، الصادرة في 27 جوان 2004.

5. القانون رقم 04-21، المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج.ر.ج.ج، عدد 85، مؤرخ في 30 ديسمبر 2004.

ب- المراسيم التنفيذية:

1. المرسوم التنفيذي 01-105، المؤرخ في 23/04/2001، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ج، عدد 25 صادرة في 29/04/2001.

2. القرار المؤرخ في 23/07/2001، يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ج، عدد 52، بتاريخ 16/09/2001.

3. القرار المؤرخ في 14/05/2002، يعدل القرار المؤرخ في 23/07/2001، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء مساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ج، عدد 41، بتاريخ 12/06/2002،

4. المرسوم التنفيذي رقم 03-35، المؤرخ في 13/01/2003، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 01-105، المؤرخ في 23/04/2001، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، ج.ر.ج.ج، العدد 4، الصادرة في 22/01/2003.

5. المرسوم التنفيذي رقم 04-105، المؤرخ في ربيع الأول عام 1425 الموافق لـ 21/04/2004، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المحدد بشروط المساكن المنجزة بأموال عمومية.

6. القرار المؤرخ في 04/05/2004، يعدل القرار المؤرخ في 23/07/2001، المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ج.ر.ج.ج، عدد 43، الصادرة في 04/07/2004.

7. المرسوم التنفيذي رقم 06-306، المؤرخ في 10 سبتمبر 2006، يحدد العناصر الأساسية للعقود المبرمة بين الأعوان الاقتصاديين و المستهلكين والبنود التي تعتبر تعسفية، ج.ر.ج.ج، عدد 56، صادر في 11 سبتمبر 2006.
8. المرسوم التنفيذي رقم 12-432، المؤرخ في 11 صفر عام 1934 الموافق ل 25 ديسمبر 2012، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 01-105.

خامسا: المحاضرات

1. بوشارب إيمان، مطبوعة بيداغوجية بعنوان "عقود خاصة"، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2022-2023.
2. تحتوي أسماء، محاضرات في العقود الخاصة (عقد البيع- عقد الإيجار)، موجهة لطلبة السنة الثالثة، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشاذلي بن جديد، طارق، 2019.
3. قماز، محاضرات في مقياس العقود الخاصة، لسنة الثالثة قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تلمسان، 2014-2015.
4. كمال فتحي دريس، محاضرات في مادة العقود الخاصة (عقد البيع، عقد الكفالة)، أُلقيت على طلبة السنة الثالثة ليسانس، تخصص قانون خاص، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2022-2023.
5. معزوز دليلة، محاضرات في مقياس العقود الخاصة (عقد البيع في القانون الجزائري)، مطبوعة موجهة لطلبة السنة الثالثة ليسانس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة أكلي محند أولحاج، بويرة، 2019-2020.

6. مكيد نعيمة، محاضرات في القانون المدني (مصادر الإلتزام)، لطلبة سنة الثانية ليسانس حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي علي، البليلة، 2021
2022.

سادسا: المواقع الإلكترونية

- 1- إسلام ويب، الزيادة في بيع التقسيط الجائر والممنوع، على الموقع
<https://www.islamweb.net>.
- 2- إلغاء الأعباء وإلزام وكالة عدل بتحرير عقود مطابقة، على
الموقع <https://sawtsetif.dz>.
- 3- بالحسن، ما الفرق بين التقسيط والربا، على الموقع <https://belhasna.com>
- بوقري حمزة، شيخ محمد أبو بكر، بيع بالتقسيط، جامعة الملك عبد العزيز، على
الموقع <https://www.kou.edu.sa>.
- 4- حيدر ناصر، جميع التفاصيل حول إقتناء السيارات والسكنات من مصرف السلام،
على
https://youtube.com/watch?v=vulo3jthikfsi=bohi_gu_1_hnmi5d
- 5- عاشوري جلاي، العدالة تفصل بإلغاء كافة الأعباء الوهمية لمكتبي سكنات عدل بيئر
النسا، على الموقع <https://swatsetif.dz>.
- 6- علي جمعة محمد، حكم البيع بالتقسيط إذا لم يكن للبائع محل ولا بضاعة، على الموقع
<https://www.dar.alfitra.org>.
- 7- قطاع السكن في إباد أمنة، على الموقع <https://www.shihabpress.dz>.
- 8- محكمة العلة تلغي أعباء سكنات عدل، على الموقع
<https://www.elkhabar.com>
- 9- حكم قضائي بإلغاء جاست إيمو، على الموقع <https://www.annasronline.com>

II. المراجع باللغة الفرنسية

- Pascal Puig, contrats spéciaux, 3 éme édition, dalloz, paris, 2009.

فهرس المحتويات

شكر وتقدير

إهداء

قائمة المختصرات

1	مقدمة
	الفصل الأول الإطار المفاهيمي لعقد البيع وعقد البيع بالإيجار المنتهي بالتملك وعقد البيع
5	بالتقسيط
7	المبحث الأول مفهوم عقد البيع وعقد البيع بالإيجار المنتهي بالتملك وعقد البيع بالتقسيط
7	المطلب الأول تعريف عقود البيع
7	الفرع الأول تعريف عقد البيع
8	أولاً: التعريف اللغوي
9	ثانياً: التعريف الفقهي
9	ثالثاً: التعريف الشرعي لعقد البيع
10	رابعاً: التعريف القانوني لعقد البيع
11	الفرع الثاني تعريف عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتملك
11	أولاً: التعريف اللغوي لعقد البيع بالإيجار المنتهي بالتملك
12	ثانياً: التعريف الفقهي لعقد البيع بالإيجار المنتهي بالتملك
13	ثالثاً: التعريف الشرعي
13	رابعاً: التعريف القانوني
14	الفرع الثالث تعريف عقد البيع بالتقسيط
14	أولاً: التعريف اللغوي لعقد البيع بالتقسيط

15	ثانيا: التعريف الاصطلاحي لعقد البيع بالتقسيط.....
15	ثالثا: التعريف القانوني
16	المطلب الثاني خصائص عقود البيع.....
16	الفرع الأول خصائص عقد البيع.....
16	أولا: عقد البيع عقد رضائي.....
16	ثانيا: عقد البيع ملزم للجانبين
17	ثالثا: عقد البيع من عقود المعاوضة.....
17	رابعا: عقد البيع ناقل للملكية.....
18	الفرع الثاني خصائص عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتملك
18	أولا: عقد البيع بالإيجار عقد ملزم لجانبين
19	ثانيا: عقد البيع بالإيجار يرد على العقار
19	ثالثا: عقد البيع بالإيجار عقد رسمي نموذجي.....
19	رابعا: عقد البيع بالإيجار عقد إذعان
20	الفرع الثالث خصائص البيع بالتقسيط.....
20	أولا: البيع بالتقسيط عقد رضائي من حيث الأصل
21	ثانيا: البيع بالتقسيط من البيوع الائتمانية.....
21	المطلب الثالث تمييز عقود البيع عن العقود المشابهة لها
21	الفرع الأول تمييز عقد البيع عن العقود المشابهة له
22	أولا: تمييز عقد البيع عن المقايضة
22	ثانيا: تمييز عقد البيع عن الهبة.....

23	ثالثا: تمييز عقد البيع عن المقابلة
23	رابعا: تمييز عقد البيع عن الإيجار
24	الفرع الثاني تمييز عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتملك عن غيره من العقود
24	أولا: تمييز عقد البيع بالإيجار عن الوعد بالبيع
25	ثانيا: تمييز عقد البيع بالإيجار عن الاعتماد الإيجاري
26	الفرع الثالث تمييز عقد البيع بالتقسيط عن غيره من العقود
26	أولا: تمييز عقد البيع بالتقسيط عن عقد التوريد
27	ثانيا: تمييز عقد البيع بالتقسيط عن عقد المقابلة
28	الفرع الثالث تمييز عقد البيع بالتقسيط عن عقد الإيجار
	الفرع الرابع أوجه التشابه والاختلاف بين عقد البيع وعقد البيع بالإيجار المنتهي بالتملك وعقد
28	البيع بالتقسيط
29	أولا: أوجه التشابه بين عقد البيع والبيع بالإيجار المنتهي بالملك والبيع بالتقسيط
	ثانيا: أوجه الاختلاف بين عقد البيع وعقد البيع بالإيجار المنتهي بالتملك وعقد البيع
30	بالتقسيط
	المبحث الثاني التنظيم القانوني لعقد البيع وعقد البيع بالإيجار المنتهي بالتملك وعقد البيع
32	بالتقسيط
32	المطلب الأول الأركان التي تقوم عليها عقود البيع في القانون المدني الجزائري
33	الفرع الأول أركان عقد البيع
33	أولا: التراضي في عقد البيع
34	ثانيا: المحل في عقد البيع
34	ثالثا: السبب في عقد البيع

الفرع الثاني أركان عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك	35
أولاً: التراضي في عقد البيع بالإيجار	35
ثانياً: المحل في عقد البيع بالإيجار	36
ثالثاً: الثمن	37
رابعاً: السبب في عقد البيع بالإيجار	39
خامساً: الشكلية في عقد البيع بالإيجار	39
الفرع الثالث أركان عقد البيع بالتقسيط	40
أولاً: التراضي في عقد البيع بالتقسيط	40
ثانياً: المحل في عقد البيع بالتقسيط	41
ثالثاً: الثمن	45
رابعاً: السبب في عقد البيع بالتقسيط	46
المطلب الثاني شروط صحة عقود البيع وأشكالها	47
الفرع الأول شروط صحة عقد البيع وأنواعه	47
أولاً: الشروط العامة	47
ثانياً: الشروط الخاصة	50
ثالثاً: أنواع عقد البيع	50
الفرع الثاني شروط صحة عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك وأنواعه	51
أولاً: الشروط الواجب توافرها في المستأجر المستفيد	51
ثانياً: الشروط الواجب توافرها في المؤجر البائع	53
ثالثاً: الشروط الواجب توافرها في المسكن محل العقد	53

53	رابعاً: أنواع عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك
54	الفرع الثالث شروط صحة البيع بالتقسيط وأنواعه
54	أولاً: الشروط الخاصة بالصيغة
55	ثانياً: الشروط الخاصة بالعاقدين
55	ثالثاً: الشروط المتعلقة بمحل المعقود عليه
56	رابعاً: أنواع عقد البيع بالتقسيط
	الفصل الثاني الإطار التطبيقي لعقد البيع وعقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك وعقد البيع
58	بالتقسيط
60	المبحث الأول محل الالتزامات في عقود البيع
60	المطلب الأول محل الالتزام في عقد البيع
60	الفرع الأول عقد البيع في العقارات والمنقولات
61	أولاً: العقارات
62	ثانياً: المنقول
63	الفرع الثاني دور القاضي في تعديل عقد البيع
63	أولاً: تعديل العقد بسبب الغبن
65	ثانياً: تعديل العقد بسبب الاستغلال
68	المطلب الثاني وجود وطبيعة محل الالتزام في عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك
68	الفرع الأول السكنات
68	أولاً : الشروط العامة الواجب توفرها في السكنات
68	ثانياً: الشروط الخاصة الواجب توفرها في السكنات
69	الفرع الثاني دور بعض المؤسسات العمومية في ضبط عملية البيع بالإيجار

69	أولاً: دور الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره
71	ثانياً: دور البنوك في التمويل
71	الفرع الثالث دور القاضي في تعديل العقود
71	أولاً: مفهوم الشرط التعسفي
72	ثانياً: شروط الشرط التعسفي
72	ثالثاً: تعديل العقد بسبب الشرط التعسفي
74	المطلب الثاني محل الالتزام في عقد البيع بالتقسيط
75	الفرع الأول البيع بالتقسيط للسكنات والسيارات
75	أولاً : السكنات
75	ثانياً: السيارات
76	الفرع الثاني دور البنوك في عملية البيع بالتقسيط
76	أولاً : شراء السكنات
77	ثانياً: شراء السيارات
78	الفرع الثالث دور القاضي في تعديل العقد
	المبحث الثاني أحكام تصرفات الأشخاص في عقد البيع وعقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك
79	وعقد البيع بالتقسيط
	المطلب الأول التزامات البائع في عقد البيع وعقد البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك وعقد البيع
79	بالتقسيط
80	الفرع الأول التزامات البائع في عقد البيع
80	أولاً: الالتزام بنقل الملكية
83	ثانياً: الالتزام تسليم المبيع

84	ثالثا: الالتزام بضمان العيوب الخفية.....
86	الفرع الثاني التزامات المتعهد في عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتملك
86	أولا: الالتزام بالتسليم.....
89	ثانيا: الإلتزام بنقل الملكية.....
90	ثالثا: ضمان العيوب الخفية.....
91	الفرع الثالث التزامات البائع في عقد البيع بالتقسيط
91	أولا: الالتزام نقل الملكية
92	ثانيا: الالتزام تسليم المبيع.....
93	ثالثا: الالتزام ضمان العيوب الخفية.....
	المطلب الثاني التزامات المشتري في عقد البيع وعقد البيع بالإيجار المنتهي بالتملك وعقد البيع
94	بالتقسيط
94	الفرع الأول التزامات المشتري في عقد البيع.....
94	أولا: الالتزام بدفع الثمن
95	ثانيا: الالتزام بتسلم المبيع.....
96	ثالثا: الالتزام بمصاريف البيع وتكاليفه
96	الفرع الثاني التزامات المستفيد في عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتملك
97	أولا: الالتزام بدفع الثمن
97	ثانيا: الالتزام بتسلم المسكن
98	ثالثا: الالتزام بأحكام الملكية المشتركة
98	الفرع الثالث التزامات المشتري في عقد البيع بالتقسيط

99	أولاً: الالتزام بدفع الثمن
99	ثانياً: الإلتزام بتسلم المبيع.....
100	خاتمة
106	ملاحق
100	قائمة المصادر والمراجع.....
100	فهرس المحتويات

ملخص

تناول هذا البحث مسألة بالغة الأهمية تتعلق بعقد البيع التقليدي وصيغتيه المستحدثتين المتمثلتين في كل من عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتملك وعقد البيع بالتقسيط، ويعد عقد البيع التقليدي الأساس حيث يتم نقل الملكية مباشرة مقابل ثمن متفق عليه، أما عقد البيع بالإيجار المنتهي بالتملك فهو حل وسط بين الإيجار والتملك يتيح للمستأجر استعمال الشيء ودفع أقساط منتظمة مع تملكه في نهاية العقد، في حين أن عقد البيع بالتقسيط يمنح المشتري فرصة لاقتناء الشيء مع دفع الثمن على مراحل وغالبا ما تبقى الملكية معلقة حتى السداد الكامل، رغم اختلافها في التفاصيل فإن هذه العقود تعتبر الركائز الأساسية للمعاملات المالية وتهدف جميعها إلى تيسير التبادل وتحقيق التوازن بين قدرة المشتري ومتطلبات البائع مما يعكس تطور الآليات القانونية لخدمة الواقع الاقتصادي.

Résumé

Ce travail de recherche aborde une question d'une grande importance relative au contrat de vente classique et à ses deux formes modernes, à savoir le contrat de location-vente avec option d'achat et le contrat de vente à tempérament.

Le contrat de vente classique constitue le fondement, en ce sens que la propriété y est transférée immédiatement en contrepartie d'un prix convenu. En revanche, le contrat de location-vente représente une solution intermédiaire entre la location et la propriété, permettant au locataire d'utiliser le bien tout en versant des paiements périodiques, avec la possibilité d'en devenir propriétaire à l'échéance du contrat. Quant au contrat de vente à tempérament, il offre à l'acheteur la possibilité d'acquérir le bien en réglant le prix par tranches, la propriété demeurant généralement suspendue jusqu'au paiement intégral.

Malgré leurs différences sur le plan des modalités, ces contrats constituent des instruments juridiques fondamentaux dans les transactions financières. Ils visent tous à faciliter les échanges et à instaurer un équilibre entre la capacité financière de l'acheteur et les exigences du vendeur, traduisant ainsi l'évolution des mécanismes juridiques au service de la réalité économique.