

في النظام القانوني للبيع بالإيجار " في الشروط الموضوعية "

د/ رضا دغبار

كلية الحقوق و العلوم السياسية

جامعة البليدة

Résumé:

La location vente est un nouveau régime qui a apparu après la création de l'agence national de l'amélioration et le développement du logement " AADL" par le billet du décret exécutif N° 91/148 du 12/05/1991.

Ce régime est caractérisé par le rassemblement des éléments de l'acte de vente ainsi que de l'acte de location.

Et vu la nouveauté de ce régime, il est constaté que le législateur a mal choisi les termes juridiques utilisés dans le décret exécutif N° 01/105 du 23/04/2001, chose qui ouvert la porte à de nombreuses interprétations

الملخص :

ان نظام البيع بالإيجار هو نظام حديث ظهر مع انشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" بموجب المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره .

حيث نظمه المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23/04/2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك.

و يتسم هذا النظام بكونه يجمع خصائص كل من عقدي البيع و الإيجار، غير أن المشرع و بالنظر الى حداثة هذا النظام، فانه لم يوفق في اختيار الكثير من الألفاظ المستعملة في المرسوم التنفيذي رقم 105/01، الأمر الذي فتح المجال أمام العديد من التفسيرات خاصة و أن الدراسات التي تناولت هذا الموضوع تكاد تكون منعدمة.

مقدمة:

يعتبر البيع بالإيجار نظاما مستحدثا يستهدف تمكين المستفيد من حيازة سكن ثم تملكه ملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في العقد المبرم بين المتعهد بالترقية العقارية من جهة و المستفيد من جهة ثانية، حيث عرفته المادة 02 من المرسوم التنفيذي 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 المحدد لشروط و كفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في اطار البيع بالإيجار بأنه ".....صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب " .

و لما كان البيع بالإيجار صيغة من صيغ السكن المدعم من طرف الدولة، فان الاستفادة منه ليست متاحة لكل الأشخاص، بل إن ذلك مرهون بتوافر مجموعة من الشروط الموضوعية حددت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 105/01 المعدل و المتمم جلها بينما نصت المواد الأخرى على بعض الشروط، و لما كان مضمون المادة 06 مبهم لحد ما، فقد أنتجت الممارسة القضائية توجهين رئيسيين في تفسيرها:

الاتجاه الأول فسرها تفسيراً ضيقاً بينما تبنى اتجاه آخر تفسيراً واسعاً في حين لم تكن الشروط المدرجة في باقي مواد المرسوم 105/01 محل جدل.

المطلب الأول: في مضمون المادة 06 من المرسوم 105/01 المعدل و المتمم:

نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 105/01 المعدل و المتمم على ما يلي "يتاح البيع بالإيجار لكل شخص لا يملك و لم يسبق له أن تملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية

تامة و لم يستفيد من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو لشرائه و لا يتجاوز مستوى مداخله 05 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون .

لا تتاح الاستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه بموجب أحكام هذا المرسوم إلا مرة واحدة لذات الشخص .

حيث يظهر من النص الصريح للمادة أنه يجب على كل مرشح للاستفادة من سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار أن يتوفر على الشروط التالية:

أ - لا يملك و لم يسبق له أن تملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة .

1- في معنى العقار:

يشترط في المرشح للاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار ألا يكون قد تملك عقارا و هو الشيء الثابت بحيزه الذي لا يمكن نقله منه دون تلف بالمعنى الوارد في المادة 683 من التقنين المدني .

و عليه لا يعتبر داخلا في المفهوم المادة 06 من المرسوم التنفيذي أعلاه إلا العقار بطبيعته، و من ثمة يخرج عن إطارها الأشياء التي يعاملها المشرع معاملة العقار رغم أنها منقول و لو كانت مخصصة للسكن، كاليخت المخصص للسكن.

كما لا تعتبر في حكم العقار البناءات الجاهزة التي يمكن نقلها من مكان لآخر و لو كانت مخصصة للسكن و من ثمة يحق لكل شخص يقيم في البناءات الجاهزة أو يخت أو غيرها من الأماكن المعدة للسكن و التي لا تعتبر عقارا بالمعنى الوارد في المادة 683 من التقنين المدني أن يترشح للاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار.

2 : في أن يكون العقار ذا استعمال سكني:

اشتطت المادة 06 أعلاه أن يكون العقار المملوك للشخص - الذي لا يجوز له الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار - عقارا ذا استعمال سكني، و الإشكال هنا يثور في تحديد المعنى المقصود من عبارة "ذا استعمال سكني" هل يقصد بها أنه مهياً ليستعمل كمسكن أم أنه يكفي أن يكون مؤهلاً لأن يكون مهياً للاستعمال السكني؟

فمن يملك قطعة أرض في منطقة حضرية يملك عقارا بالمعنى الوارد في المادة 06 و لكن هذا العقار لا يستخدم كمسكن على اعتبار أنه قطعة أرض جرداء و رغم ذلك فان الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" قامت بإقضاء الأشخاص الذين يملكون قطع أرضية مخصصة للبناء من برامجها بدعوى أنهم يملكون عقارا ذا استعمال سكني .

كما أن الأشخاص الذين يملكون مساكن تتكون من غرفة واحدة يعتبرون في حكم الأشخاص الذين يملكون عقارا ذا استعمال سكني و المحرمون تبعاً لذلك من حق الترشح للاستفادة من سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار و هو التوجه الذي تبنته الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" أيضاً.

و الرأي عندنا بخصوص هذه الإشكالية ، أنه و إن كان يجب حرمان من يملكون قطع أرض مخصصة للبناء و لم تكن مهينة لذلك من حق الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار بالنظر إلى أنه يمكنهم اللجوء إلى القروض العقارية لتشبيد سكناتهم فان حرمان من يملكون سكنات تتكون من غرفة واحدة مخالفاً تماماً للهدف الذي من أجله أنشأت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" و المحدد بنص المادة 02 من

المرسوم التنفيذي 148/91 ، و بالتالي فإنه يتوجب تمكين هذه الفئة من السكنات في إطار البيع بالإيجار، لأن ما يملكونه لا يدخل في المعنى الضيق للمادة 06 من المرسوم 105/01 .

3 في معنى: لا يملك و لم يسبق له أن تملك:

إيثار أي إشكال بخصوص الأشخاص الذين يملكون عقارات مخصصة للسكن وقت إيداع ملفات الترشيح للاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار .

و لكن المادة 06 أعلاه اشترطت ألا يكون الشخص قد كان مالكا لعقار مخصص للاستعمال السكني و إن لم يعد كذلك عندما قام بإيداع ملف ترشحه للحصول على سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار .

و الحكمة هنا ألا يفتح المجال أمام الأشخاص ليقوموا ببيع سكناتهم للاستفادة من سكنات البيع بالإيجار باعتبارها سكنات ذات طابع اجتماعي.

أما من يملك عقارا مخصصا للاستعمال السكني بعد إيداع ملف ترشحه ، فإنه لا يدخل في المعنى الوارد في نص المادة 06، و من ثمة يجب قانونا تمكينه من حق الاستفادة ، على اعتبار أن التاريخ الحاسم في توافر الشروط المنصوص عليها بالمادة 06 من عدمه هو تاريخ قيام الشخص بإيداع ملف ترشحه للاستفادة، و لا عبرة بما قد يطرأ على حالته من تغييرات بعد ذلك قد تؤدي إلى فقدانه لأحد الشروط المنصوص عليها بالمادة 06 لأن اعتماد ذلك مخالفا لروح المادتين 44 و 52 من الدستور رغم أن التوجه داخل الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" ذاهب نحو حرمان الأشخاص الذين

يفقدون أحد الشروط المنصوص عليها بالمادة 06 بعد إيداع طلباتهم رغم توافر هذه الشروط في شخصهم حين إيداعها.

4 - في معنى ملكية كاملة:

يثور الإشكال في تحديد المفهوم الذي أراده المشرع من عبارة "ملكية كاملة" المستعملة في نص المادة 06 أعلاه هل يقصد بها استثنائية غير مشاعة أم يقصد بها أن تكون ملكية العقار المخصص للاستعمال السكني قد آلت إلى الشخص أيلولة نهائية بالشهر في المحافظة العقارية، أم أن العبارة تحمل المعنيين مجتمعين معا.

ذلك أن الشخص الذي تؤول إليه ملكية عقار مخصص للاستعمال السكني في الشيوخ عن طريق الإرث لا يجب حرمانه بالضرورة من حق الاستفادة من سكن في اطار البيع بالإيجار، لأن الشخص لا يمكنه في كل الأحوال استعمال ذلك العقار للسكن، فحين تتعذر قسمة العقار المشاع عينيا و حين يكون من شأن قسمته عينيا إحداث نقص كبير في قيمته يباع بالمزاد عملا بالنص الصريح للمادة 728 من التقنين المدني و يصبح الشخص محروما من سكن خاصة إذا لم يرسو عليه المزاد و من ثمة يتوجب عندنا النظر لكل حالة باعتبارها منفردة و دراستها و الحكم عليها كذلك .

و بالتالي فالرأي عندنا أن من يملك حقوقا عقارية يمكنه قانونا الترشح للاستفادة من سكن في اطار البيع بالإيجار و على عكس ذلك فان الشخص المؤهل لامتلاك عقار و الذي لم تنتقل إليه الملكية بالشهر و لكنها في طريقها لذلك، لا يمكنه الاستفادة من حق الترشح لامتلاك مسكن في إطار صيغة البيع بالإيجار ، كالشخص الذي يملك عقد وعد

بالبيع أو عقد وصية على عقار مخصص للاستعمال السكني على اعتبار أن حصوله على ما يؤكد ملكيته لعقار مخصص للاستعمال السكني هو حكم المؤكد و لا يعدو أن يكون مسألة وقت .

لذلك فالرأي عندنا في مجال الحكم على ما إذا كانت ملكية الشخص للعقار المخصص للاستعمال السكني ملكية تامة، أنها تعني أصلاً أن تكون الملكية استثنائية و أن المشرع باستخدامه عبارة "ملكية كاملة" أراد أن يعبر عن معنى ملكية استثنائية .

بـ- ألا يكون الشخص قد استفاد من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه: و المقصود من ذلك أنه و بالنظر إلى اعتبار السكن في اطار صيغة البيع بالإيجار هي من أشكال السكن المدعم من طرف الدولة، و تحقيقاً للعدالة الاجتماعية بين المواطنين فانه لا يتاح للشخص الذي استفاد من مساعدة مالية لبناء مسكن أو لشرائه من طرف الصندوق الوطني للسكن الترشح للحصول على سكن في اطار صيغة البيع بالإيجار .

و الحكمة من ذلك أن من استفاد من مساعدة مالية من الصندوق الوطني للسكن لبناء مسكن أو لشرائه هو في حكم من يملك أو كان يملك عقارا مخصصا للاستعمال السكني، بالنظر إلى أن الحصول على مساعدة الصندوق الوطني للسكن لبناء مسكن مرهون بتقديم ما يثبت ملكية الشخص للوعاء العقاري أصلاً، كما أن المساعدة التي يقدمها الصندوق في مجال شراء السكنات تتم في المراحل الأخيرة لإجراءات شراء المساكن الأمر الذي يجعل تملك الشخص المستفيد من المساعدة للسكن في حكم المؤكد .

ج- ألا يتجاوز مستوى مداخل الشخص 5 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون :

و المقصود بذلك أن يتراوح دخل الشخص المرشح للحصول على سكن بصيغة البيع بالإيجار بين الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون و 5 مرات هذا الحد، و هو أمر ينم على أن البيع بالإيجار صيغة مخصصة للفئة الاجتماعية متوسطة الدخل.

و لعل الحكمة من ذلك تكمن في أن المستفيد سيتحمل شهريا و لمدة أقصاها 25 سنة طبقا للمادة 08 من المرسوم 105/01 أعباء شهرية تخص الأقساط إضافة إلى الأعباء المشتركة الخاصة بتسيير العمارة الأمر الذي يستوجب أن يكون للشخص المستفيد موارد مالية كافية لتمكينه من تحمل هذه الأعباء حتى لا يكون في حالة استحالة عن تنفيذ هذا الالتزام .

و خلاصة القول في تفسير نص المادة 06 عموما أن المشرع يهدف من وراء وقف الاستفادة من سكن في اطار صيغة البيع بالإيجار من خلال وضع مجموعة من الشروط هو تمكين جل المواطنين من الحصول مرة واحدة على سكن مدعم من طرف الدولة مع ملاحظة أن الاستفادة من هذه السكنات لا تتاح إلا للأشخاص الطبيعيين و لا يمكن أن تتاح للأشخاص المعنوية لأنها و في كل الأحوال لا يمكنها أن تستعمل هذا السكن لما خصص له إلا باعتباره سكنا وظيفيا لذلك كان من المستحسن أن يستعمل المشرع كلمة "فرد" عوض كلمة "شخص" بنص المادة 06.

إضافة إلى ذلك يمكن ملاحظة أن الفقرة الأخيرة من المادة 06 التي نصت على أنه "لا يتاح الاستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه بموجب أحكام هذا المرسوم إلا مرة واحدة لذات الشخص" هو تزيد لا معنى له لأنه مشمول بنص الفقرة الأولى من المادة".

- غير أن الإشكال الأكبر في مجال تفسير المادة 06 و الذي أفرزته الممارسة القضائية يكمن أساسا في مدلول كلمة شخص الواردة بنص المادة هي يقصد بها الشخص الواحد أم يقصد بها الزوج بمعنى الزوج و الزوجة و هو ما سنحاول بيانه فيما يلي:

المطلب 2: في التفسير الضيق لنص المادة 06:

يذهب جل قضاة الأقسام و الغرف العقارية بمختلف المحاكم و المجالس القضائية إلى تفسير كلمة "شخص" الواردة بنص المادة 06 على أنها تعني الشخص الواحد و من ثمة يحق تبعا لذلك للزوجة التي يملك زوجها سكنا أن تترشح للحصول على سكن في اطار صيغة البيع بالإيجار، و كذلك الشأن بالنسبة للزوج الذي تملك زوجته سكنا.

و يؤسس أصحاب هذا التوجه تفسيرهم هذا للمادة 06 على أن نظام الأحوال الشخصية في اطار قانون الأسرة لا يعترف باتحاد الذمة المالية و بأن عقد الزواج في النظام الإسلامي هو عقد كغيره من العقود يحتفظ كلا طرفاه باستقلالية ذمته المالية و هو ما نصت عليه صراحة المادة 37 من تقنين الأسرة .

و لعل أهم ما يمكن أن يؤخذ على هذا الاتجاه في تفسير نص المادة 06 أنه تفسير مجرد اعتمد فقط على المدلول اللغوي لكلمة شخص، و قام بربطه بمضمون القواعد المتضمنة في قانون الأسرة دون غيرها من القوانين و بالخصوص القواعد الدستورية.

كما أن ما يمكن أن يؤخذ على أصحاب هذا التوجه هو إهمالهم لقاعدة أساسية تتمثل في ضرورة مراعاة نية و هدف المشرع من وراء وضع القاعدة القانونية رغم أن التفسير السليم للقانون إنما يستهدف بالأساس البحث عن نية المشرع، على اعتبار أن الألفاظ المستعملة في صياغة القاعدة القانونية ما هي إلا التعبير الخارجي عن هذه "النية" و معلوم لدى الفلاسفة أن الفكر يكون دائما أوسع من اللغة.

المطلب 3 - في التفسير الواسع لنص المادة 06:

يعتقد أصحاب هذا التوجه في تفسير نص المادة 06 أن كلمة "شخص" الواردة بالمادة يقصد بها العائلة المتكونة من الزوج و الزوجة و لا يقصد بها الشخص الواحد فقط و يؤسس أصحاب هذا التوجه تفسيرهم هذا على الأوجه التالية:

1- أن قيام المشرع بوضع شروط تقيد حق الاستفادة من سكنات البيع بالإيجار ينم على أن المشرع يستهدف تمكين الغالبية العظمى من العائلات من الاستفادة مرة واحدة من سكن ممول من طرف الدولة .

2- أن تحقيق هذه الغاية سيكون مستحيلا إذا تم فتح المجال لكل من الزوج و الزوجة على حدى للاستفادة من هذا الحق / الامتياز، وبحيث سيؤدي ذلك إلى وجود أزواج تمكنوا من الحصول على استفادة مزدوجة و آخرون لم يتمكنوا و لو لمرة واحدة من الاستفادة من هذا الحق / الامتياز .

3- أن تمكين كل من الزوج و الزوجة من الاستفادة من هذا الحق/الامتياز كلا على حدى سيجعل من قيام الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره "عدل" بتحقيق الغاية من إنشائها و المنصوص عليها بالمادة 02 من المرسوم التنفيذي 148/91 أمرا مستحيلا .

4- أن تمكين الزوجين كلا على حدى من حق الاستفادة من سكن في اطار صيغة البيع يتنافى و نص المادة 31 من الدستور التي حددت هدف المؤسسات العمومية ضمان مساواة المواطنين في الحقوق و منها وكالة "عدل" باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري و كذلك نص المادة 58 التي نصت على أولوية حماية الأسرة من طرف الدولة و المجتمع ، وعموما فان هذا التفسير يراعي حاجة عملية تتمثل في أن عدد الطلبات على السكن بصيغة البيع بالإيجار يتجاوز مئات المرات العدد الإجمالي للسكنات المنجزة الأمر الذي يفرض الصرامة و التشدد و التوسع في تفسير نص المادة 06 .
و قد لجأت الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره "عدل" إلى إصدار مطبوع في شكل تعهد شرفي يصادق عليه المستفيد يتضمن الإشارة إلى تعهد الشخص بأنه لا هو و لا زوجه يتوفر فيه ما يتنافى و نص المادة 06 و اعتبرت إصدار بيانات كاذبة بشأنها بمثابة تدليس طبقا للمادة 86 من التقنين المدني.

و لعل هذا التصريح الشرفي يستمد قوته الملزمة أساسا من نص المادة 106 من

التقنين المدني، باعتباره من القواعد المكملة .

و قد أصدر القسم المدني لمحكمة الشراكة بتاريخ 2009/04/08 تحت رقم

2009/0086 حكما بهذا الصدد جاء فيه " .حيث و متى ثبت للمحكمة أن زوج المدعى

عليها قد تملك فعلا السكن المنجز من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاري مما يجعل المدعى عليها قد أدلت بوقائع غير صحيحة و التي لولها لما أبرم معها المدعي عقد البيع بالإيجار بدليل أن هذا الأخير قد اشترط عليها انجاز التصريح الشرفي و هو ما بشكل فعلا تدليسا في مواجهته " .

هذا التوجه في تفسير نص المادة 06 دافعت عنه باسم الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره "عدل" ، لكنه توجه مازال قليل التبنّي في الأوساط القضائية رغم اعتقادنا بأنه التوجه الأسلم في تفسير نص المادة 06 .

و لعل ما يمكن الاستناد إليه أيضا لدعم هذا التوجه في تفسير المادة 06 هو نص المادة 14 من المرسوم ذاته التي نصت على أن يلتزم المستفيد من البيع بالإيجار الذي يقيم في سكن إيجاري عمومي بإعادة هذا الأخير إلى الهيئة المؤجرة بمجرد استلامه المفاتيح الخاصة بشقته المخصصة له في اطار البيع بالإيجار .

المطلب 4 - في الشروط المتضمنة في باقي المواد:

إضافة إلى الشروط الأساسية المتضمنة في المادة 06 من المرسوم 105/01، هناك مجموعة من الشروط نصت عليها مواد متفرقة من ذات المرسوم إضافة إلى الشروط العامة لإبرام العقود المنصوص عليها في التقنين المدني و هي كالتالي:

1- أن يكون سنه في كل الأحوال أقل من 70 سنة .

حيث نصت بهذا الخصوص المادة 09 من المرسوم 105/01 المعدلة بالمادة 03 من المرسوم التنفيذي 340/04 المؤرخ في 2004/11/02 على "يجب على المستفيد أن

يسدد في كل الحالات و قبل أن يتجاوز عمره 70 سنة مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن كما هو منصوص عليه بالمادة 08 أعلاه .

2- أن يقوم الشخص المستفيد بعد قبول ملفه من طرف اللجنة الوطنية المختصة على مستوى المتعهد بالترقية العقارية بتسديد 25 % من ثمن المسكن كدفعة أولى، طبقاً لنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 105/01، و قد حددت المادة كفيات ذلك بالتعديل الذي أدخل عليها بموجب المادة 02 من الرسوم التنفيذية 137/40 المؤرخ في 2004/04/21 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 105/01 .

حيث يقوم المستفيد الذي يقبل ملفه بدفع 10 % عند قبول ملفه و 5 % عن استلامه المفاتيح و 5 % أثناء السنة الأولى من شغله و 5 % أثناء السنة الثانية من شغله، علماً أن المستفيد في فترة ما بعد إمضائه على محضر استلام المفاتيح يقوم شهرياً بتسديد الأعباء والأقساط بالموازاة مع قيامه بتسديد 15% المتبقية مجزأة على النحو السابق بيانه.

3- في الشروط العامة المنصوص عليها في التقنين المدني:

- لما كان "البيع بالإيجار" عقداً كغيره من العقود فإنه يشترط في الشخص الذي يريد إيرامه من خلال الترشح للاستفادة من مسكن أن يكون كامل الأهلية طبقاً لنص المادة 40 من التقنين المدني، غير أن الإشكال يثار بهذا الخصوص فيما يتعلق بوقت توافر الأهلية، هل يجب أن يكون الشخص المرشح للاستفادة كامل الأهلية يوم إيداع ملف ترشحه، أم يكفي أن تكون أهليته اكتملت عند الوصول لمرحلة إبرام العقد أمام الضابط العمومي.

و الحقيقة أن هذه الإشكالية على قدر كبير من الأهمية على اعتبار أن قبول ملفات الترشيح بصورة نهائية منوط بلجنة مشكلة خصيصا لذلك و هي لا تدرس هذه الطلبات و لا تبث في مدى تطابقها مع القواعد المنظمة للبيع بالإيجار إلا في مرحلة لاحقة ، ناهيك عن أن انجاز السكنات يستغرق سنوات و توزيعها يستغرق أشهرا، الأمر الذي يؤدي إلى تغير في حالة الشخص إما باكتمال أهليته أو بفقدانها في هذه المرحلة الممتدة بين إيداع ملفه و قبوله و إبرام عقد البيع بالإيجار .

و نعتقد بهذا الصدد أن التاريخ الفاصل و الذي يجب أن يكون الشخص فيه كامل الأهلية هو تاريخ قيامه بإيداع ملفه للحصول على سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار، و الحكمة من ذلك أن الشخص الذي يودع ملف ترشحه إنما يصدر إيجابا ينتظر قبول المتعهد بالترقية العقارية لينعقد العقد، حيث يظل إيجابه نافذا إلى غاية قيام المتعهد بالترقية العقارية بإصدار قراره بالرفض أو القبول و عليه و لما كان إصدار الإيجاب و صحته مرهون بأهلية صاحبه فان المترشح للحصول على سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار يجب أن يكون كامل الأهلية يوم إيداع ملف ترشحه .

بقي لنا أن نناقش مسألة غير مرتبطة بصورة مباشرة بالأهلية، غير أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره "عدل" اعتمدها كمييار أساسي، هو مدى وجوب أن يكون الشخص المرشح متزوجا .

الحقيقة أن المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 105/01 المحدد لشروط و كفيات الحصول على سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار لم تتناول هذه المسألة على الإطلاق،

غير أن الحاجة العملية لإسكان "العائلات" إضافة إلى مشكل ندرة السكنات هو الذي دفع الوكالة إلى تبني هذا الشرط رغم أن في ذلك مخالفة صريحة للقانون و تعديا على مبدأ الشرعية بمعناها الذي يدل على خضوع جميع السلطات في الدولة إلى القانون عند ممارسة مهامها، و الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تحت وصاية وزارة السكن كان يتوجب عليها عدم الخروج على الشروط المنصوص عليها صراحة أو ضمنا في المرسوم التنفيذي 105/01.

خاتمة :

يظهر من كل ما سبق و أن نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 105/01 المحدد لشروط و كفيات البيع بالإيجار تتسم بعدم الوضوح في كثير من جوانبها الأمر الذي يستوجب تعديلها بما لا يترك مجالاً للشك أو التأويل في تفسيرها خاصة و أن الممارسة القضائية أنتجت اتجاهين مختلفين تماما في تفسيرها و في ظل الظروف الراهنة التي يطبعها سعي الدولة الجاهد للقضاء على مشكل السكن ، و تمسك الطاقم الحكومي الجديد ببرنامج البيع بالإيجار كخيار لا بديل عنه لانجاز السكنات الاجتماعية .

المراجع :

- 1 - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن التقنين المدني المعدل والمتمم.
- 2 - المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك.
- 3 - المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المؤرخ في 2003/01/13 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي 105/01 .
- 4 - المرسوم التنفيذي رقم 137/04 المؤرخ في 2004/04/21 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي 105/01 .
- 5 - المرسوم التنفيذي رقم 340/04 المؤرخ في 2004/11/02 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي 105/01.
- 6 - المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره .
- 7 - القرار الوزاري المؤرخ في 2001/07/23 المحدد لشروط معالجة الطلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك .
- 8 - الحكم الصادر عن القسم المدني لمحكمة الشراقة بتاريخ 2009/04/08 تحت رقم فهرس 2009/1686 بين وكالة "عدل" و "ج.م" .