

جامعة قسنطينة 1 الإخوة منوري

مخبر العقود وقانون الأعمال

الملتقى العلمي الدولي الموسوم بـ:

حماية المرأة بعد الطلاق بين حق البقاء في السكن والتمكين المجتمعي

يوم:

2025/07/01

بتقنية التحاضر عن بعد

رئيسة الملتقى: سلوى بن الشيبة

مداخلة بعنوان:

مصير سكنات عدل بعد طلاق الزوجين.

- دراسة في حق بقاء المرأة في السكن-

محور الملتقى: حق المرأة في البقاء والوضع القانوني للسكنات بعد الطلاق.

من إعداد: د/ مخناش كنزة .

الدرجة العلمية: أستاذة محاضر "ب".

مؤسسة الانتساب: جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة.

البريد الإلكتروني: k.mekhneche@univ-emir.dz

مصير سكنات عدل بعد طلاق الزوجين

-دراسة في حق بقاء المرأة في السكن-

جامعة الأمير عبد القادر لعلوم الإسلامية قسنطينة

k.mekhneche@univ-emir.dz

د/ مخاش كنزة

أستاذ محاضر بـ

ملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى معالجة أحد الإشكالات القانونية المتعلقة بحقوق المرأة المطلقة، والمتمثلة في حقها في البقاء في السكن بعد الطلاق، وقد حصرت الدراسة في سكنات "عدل" التي تمنحها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لأحد الزوجين في إطار عقد البيع بالإيجار.

حيثتناولنا من خلال هذه الدراسة الوضعية القانونية لسكنات "عدل" بعد طلاق الزوجين، سواء قبل التمليل أو بعده، مع التركيز على حق المرأة المطلقة في البقاء في السكن، وخلصت النتائج إلى وجود فراغ قانوني يستدعي مراجعة النصوص التنظيمية بما يحقق التوازن بين حماية الحقوق السكنية وتحقيق الاستقرار الأسري.

الكلمات المفتاحية:

سكنات عدل-عقد البيع بالإيجار - الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره- الطلاق- المرأة المطلقة- حق البقاء.

Abstract:

This study aims to address a legal issue related to the rights of divorced women, namely their right to remain in the marital home after divorce. The study focuses specifically on "AADL" housing units, which are granted by the National Agency for the Improvement and Development of Housing to one of the spouses under a right to remain in housing contract.

The study examines the legal status of AADL housing after the divorce of the spouses, whether before or after the transfer of ownership, with a particular emphasis on the right of the divorced woman to remain in the dwelling. The findings reveal a legal gap that calls for a revision of the relevant regulatory texts in order to ensure a balance between the protection of housing rights and the promotion of family stability.

Keywords:

AADL Housing-Lease sale contract-National Agency for the Improvement and Development of Housing- divorce- divorced woman- right to remain in housing.

مقدمة:

يمثل السكن أحد أهم الحقوق الأساسية التي تضمن العيش الكريم للمواطن، وقد سعت الدولة الجزائرية إلى ضمان هذا الحق لمواطنيها باعتباره حقا دستوريا محفولا لكل مواطن، حيث تبنت عدة صيغ وبرامج سكنية بهدف تلبية احتياجات مختلف الفئات الاجتماعية، نذكر منها برنامج السكن الاجتماعي الإيجاري، السكن الترقيوي المدعم، السكن الريفي، السكن الترقيوي العمومي، بالإضافة إلى برنامج السكن الموجه للبيع بالإيجار والمعروف ببرنامج "عدل".

ويعد برنامج "عدل" التي تشرف عليه الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره من أبرز البرامج السكنية التي تهدف إلى تمكين شريحة واسعة من ذوي الدخل المتوسط من الحصول على سكن لائق وذلك في إطار عقود البيع بالإيجار، حيث شهد هذا البرنامج إقبالا واسعا من قبل المواطنين، ولاسيما الأسر التي لا تملك سكنا أو قطعة أرض صالحة للبناء، إلا أن استفادة الأسرة من هذا النمط السكني قد تطرح إشكالات قانونية واجتماعية في حالة وقوع الطلاق بين الزوجين، خاصة ما يتعلق بمصير السكن وحق المرأة المطلقة في البقاء فيه، والسبب راجع إلى أن هذه الصيغة من السكنات لا تعرف بالشراكة الزوجية، إذ يتم الاكتتاب في الغالب مع الزوج وحده، حتى وإن كانت الزوجة قد ساهمت في دفع أقساط ثمنه.

وفي ظل غياب الاعتراف بالشراكة الزوجية في إطار سكنات عدل واقتصر الاستفادة الرسمية من هذا البرنامج على أحد الزوجين فقط، يطرح وقوع الطلاق بين الزوجين العديد من الإشكالات القانونية، لا سيما ما يتعلق بمصير السكن العائلي، وانطلاقا من ذلك قمنا بطرح الإشكالية التالية:

ما هي الوضعية القانونية للسكن المتحصل عليه في إطار برنامج "عدل" بعد طلاق الزوجين؟ وهل يحق للمرأة المطلقة البقاء في هذا السكن رغم عدم استفادتها الرسمية منه؟

للإجابة عن هذه الإشكالية والاحاطة بمختلف جوانب الموضوع، اعتمدنا على المنهج الوصفي لعرض المفاهيم الأساسية، والمنهج التحليلي لتحليل ومعالجة النصوص القانونية ذات الصلة بسكنات عدل الموجهة للبيع بالإيجار، على أمل أن تسلط هذه الدراسة الضوء على الجوانب التي ألغفها المشرع الجزائري فيما يتعلق بحماية المرأة في البقاء بمسكن الزوجية بعد الطلاق.

وارتأينا إلى تقسيم موضوع دراستنا إلى المحاور الثلاثة التالية:

المحور الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني.

المحور الثاني: كيفية إستفادة أحد الزوجين من سكنات "عدل" في إطار البيع بالإيجار.

المحور الثالث: الوضعية القانونية لسكنات عدل بعد طلاق الزوجين.

المحور الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني.

في سياق الحديث عن حق المرأة المطلقة في البقاء في مسكن الزوجية من صيغة عدل، ينبغي التوقف أولاً عند مفهوم سكنات "عدل" باعتبارها الصيغة السكنية المعنية بالدراسة، ثم بيان مفهوم حق المرأة بالبقاء في السكن ، لذلك سنتطرق لمفهوم سكنات عدل (أولاً)، ثم ننتقل لدراسة مفهوم حق المرأة المطلقة بالبقاء في السكن (ثانياً) :

أولاً: مفهوم سكنات عدل.

سنقوم بدراسة مفهوم سكنات عدل من خلال التطرق إلى تعريفها وتحديد طبيعتها القانونية:

1/تعريف سكنات "عدل":

سكنات عدل هي صيغة سكنية أطلقها وزارة السكن تحت إشراف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره والتي تعرف بتسمية وكالة عدل¹، وتوجه هذه السكنات للفئة المتوسطة الدخل، وبشروط دفع ميسرة، وتحمّل المستفيدين في إطار عقد البيع بالإيجار، حيث يدفع المستفيد ثمن المسكن على أقساط مريحة تمتد لعدة سنوات، وهذا تماشيا مع السياسات الحكومية الرامية على تحسين الظروف السكنية وتوفير مساكن ميسرة التكلفة.

وسميت سكنات عدل بهذه التسمية نسبة للجهة الرسمية المسؤولة عن إنجازها وتسويتها، وهي الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره وبالفرنسية Agence Nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement اختصارا AADL والذى تقابلها كلمة "عدل" بالعربية.

2/ الطبيعة القانونية لعقود سكنات عدل.

نظم المشرع الجزائري عقود سكنات عدل الذي أطلق عليها تسمية عقد البيع بالإيجار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 14/10/1997، المتعلق بتحديد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار²، ثم المرسوم التنفيذي رقم 01/105 المؤرخ في 23

¹ تم إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91/148 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر عدد 25، الصادرة بتاريخ 15 ذو القعدة 1411، وهي طبقاً لنص المادة 1 منه مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تقوم بمهمة المرفق العمومي وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

² المرسوم التنفيذي رقم 35/97، المؤرخ في 14/10/1997، ج ر عدد 4، الصادرة بتاريخ 15/01/1997.

2001/04/23، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار،¹ وتوالت بعد ذلك المراسيم التنفيذية المعدلة والمتممة له.

وقد عرف المشرع الجزائري عقد البيع بالإيجار من خلال نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 203/24 المؤرخ في 25 يونيو 2024²، بأنه: "صيغة تسمح للمستأجر بامتلاك المسكن المستأجر يعد تسديد ثمنه كاملاً عند انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد البيع بالإيجار المحرر أمام موثق، مسجلاً ومشهراً"

فمن خلال نص هذه المادة يتضح لنا أن عقد البيع بالإيجار هو صيغة سكنية تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في العقد المبرم بين المستفيد وبين وكالة "عدل" وتسديد كامل الثمن وإبرام عقد البيع أمام الموثق وتسجيله وشهره.

وفي هذا المقام يثور التساؤل حول الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار باعتباره يحوي بيعاً وإيجاراً في نفس الوقت، وبالاطلاع على آراء الفقه في هذه المسألة، وجدنا اختلافات فقهية حول هذه المسألة، فمنهم من يرى بأن البيع بالإيجار يعد بيعاً، ومنهم من يرى بأنه إيجاراً، ومنهم من اعتبره إيجاراً وبيعاً معاً، ومنهم من يرى فيه بأنه عقد ذو طبيعة خاصة.

حيث يرى أصحاب الاتجاه الأول القائل بأن عقد البيع بالإيجار يعد بيعاً، وأن هذا العقد في الحقيقة هو عقد بيع وحاجتهم في ذلك أنه بعد انتهاء مدة الإيجار وتسديد كامل الثمن يجد المستفيد نفسه قد اشتري المسكن ولم يؤجره لأن الإيجار لا ينقل الملكية، إلا أنهم اختلفوا حول ما إذا كان هذا العقد بيع بالتقسيط أو بيع بالتقسيط مع شرط الاحتفاظ بالملكية أو أنه عقد بيع علق فيه انتقال الملكية على شرط واقف.³

أما أصحاب الاتجاه الثاني القائل بالإيجار، فيرون بأن عقد البيع بالإيجار هو عقد إيجار يرتبط بوعد بالبيع والشراء متداول بين الطرفين، حيث يلتزم المستفيد من دفع الأجرة دوال مدة العقد وبعد إتمام سدادها يمتلك المسكن بمقتضى الوعود بالبيع⁴، إلا أن هذا الرأي تعرض للنقض ومفاده أنه لا يمكن تعلييب فكرة

¹ المرسوم التنفيذي رقم 105/01، المؤرخ في 23/04/2001، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر عدد 25، الصادرة بتاريخ 29/04/2001.

² المرسوم التنفيذي رقم 203/24، المؤرخ في 25 يونيو 2024، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01، المؤرخ في 23/04/2001، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار، ج ر عدد 43، الصادرة بتاريخ 25 يونيو 2024.

³ راجع في ذلك: لبيض بوبكر، الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار وأثرها في انتقال الملكية، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقارات، جامعة البليدة 2، الجزائر، ب س، ص 322، 323.

⁴ لبيض بوبكر، المرجع السابق، ص 324.

الوعد بالبيع مadam البيع فيه لا يتم إلا إذا أظهر الموعود له رغبته في الشراء، وهو ما لا يتم في البيع بالإيجار لأن الرغبة في الشراء تعلن عند إبرام العقد ولا توجد مرحلة أخرى للتعبير فيها في الرغبة في الشراء.¹

أما أصحاب الرأي الثالث فيرو بأن البيع بالإيجار هو عقد من العقود المركبة التي تجمع بين البيع والإيجار، فإذا أثير نزاع فنبحث عن العقد الغالب فيه².

أما أصحاب الرأي الرابع الفائل بالطبيعة الخاصة فيرون بأن البيع بالإيجار هو عقد يحمل طبيعة خاصة وله أحکامه الخاصة به تختلف عن أحکام البيع والإيجار، ولا يمكن أن نصف في عليه وصف البيع فقط عليه أو الإيجار فقط ولا حتى البيع والإيجار معاً، ولا يمكن أن يطبق عليه أحکام البيع وأحکام الإيجار³، وهو الرأي الراجح في نظرنا.

وفي الأخير يمكننا القول بأن عقود سكنات عقد الموجهة للبيع بالإيجار هي عقود ذو طبيعة خاصة تخضع لأحكام القانون رقم 105/01 المذكور أعلاه، ولا يمكننا اعتبارها بيع أو إيجاراً أو بيعاً وإيجاراً حتى لو كانت تحوي بيعاً وإيجاراً، لأن أحکامها تختلف تماماً عن أحکام البيع والإيجار.

ثانياً: مفهوم حق المرأة المطلقة بالبقاء في السكن.

يكتسي الطلاق أهمية بالغة في موضوع هذه الدراسة، باعتباره السبب المباشر الذي يثير مسألة حق المرأة المطلقة في البقاء بمسك الزوجية، وستنطرق لتعريف الطلاق وتحديد أنواعه، ثم نقوم بتعريف حق المرأة بالبقاء في السكن:

1/ تعريف الطلاق وتحديد أنواعه:

¹ حمليل نوار، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر، العدد 5، 2007، ص 178.

² زيتوني طاري، عقد البيع بالإيجار طبقاً لقانون الجزائري، مجلة جيل للأبحاث القانونية المعمقة، المغرب، العدد 48، مאי 2021، ص 65.

³ لبيض بوبكر، المرجع السابق، ص 325. طاوس زنوش، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، 2016، ص 42.

يعرف الطلاق بأنه حل الرابطة الزوجية، أو هو حل قيد النكاح بلفظ الطلاق ونحوه في الحال والمال¹، كما عرف أيضاً بأنه انقطاع العلاقة الناشئة بين الزوجين بسبب يقتضي ذلك²، سواء كان بإرادة منفردة أو مشتركة أو بحكم القاضي.

أما المشرع الجزائري فعرف الطلاق من خلال نص المادة 48 من قانون الأسرة بأنه: "... يحل عقد الزواج بالطلاق، الذي يتم بإرادة الزوج أو بتراضي الزوجين أو بطلب من الزوجة في حدود ما ورد في المادتين 53 و 54 من هذا القانون" ، حيث نلاحظ أن المشرع الجزائري وضح بأن الطلاق هو الوسيلة التي يحل بها عقد الزواج، وبين الأنواع التي يكون عليها الطلاق بإرادة منفردة أو بتراضي الزوجين أو بطلب من الزوجة في حدود ما نصت عليه المادتان 53 و 54 من نفس القانون.

النوع الأول هو الطلاق بإرادة الزوج المنفردة، وهو الشكل التقليدي الذي يمارس فيه الزوج حقه في إنهاء العلاقة الزوجية بإرادته المنفردة، متى كانت إرادته حرة، مع التزامه بالإجراءات القانونية المقررة كالتصريح أمام المحكمة ومراعاة حقوق الزوجة والأبناء.

أما النوع الثاني فيتم بالتراضي، وهو ما يعرف بالطلاق برضى الزوجين، حيث يتفق الزوجين على إنهاء العلاقة الزوجية بشكل ودي، وعن قناعة تامة، ويتم توثيق هذا الاتفاق بموجب حكم قضائي بعد تحقق القاضي بعدم وجود ضرر أو إجبار.

أما النوع الثالث فهو الطلاق بإرادة الزوجة، ويتجلى في الخلع طبقاً لنص المادة 54 من قانون الأسرة، حيث تطلب الزوجة فك الرابطة الزوجية مقابل تعويض مالي للزوج، غالباً ما يكون رد الصداق، والتطليق القضائي الذي نصت عليه المادة 53 من نفس القانون، والذي يمكن للزوجة طلبه إذا توافرت أسابيع مشروعة نصت عليها هذه المادة كالهجر في المضجع، الضرر، ارتكاب فاحشة مبينة...

وقد نص المشرع الجزائري على هذه الأنواع في المواد (48 إلى 54) من قانون الأسرة، مؤكداً أن الطلاق لا يثبت إلا بحكم بعد محاولة الصلح، ويكون بناء على طلب أحد الزوجين أو باتفاق بينهما، أو بطلب من الزوجة في حالات معينة.

2/تعريف حق المرأة المطلقة في البقاء بالسكن:

¹ و هبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، ج 9، ط9، دار الفكر المعاصر، دمشق، 2006، ص 6873.

² عبد العزيز رمضان سماك، أحكام الأسرة في الفقه الإسلامي والقانون المصري ، مكتبة النهضة العربية ، القاهرة ، 2006، ص 289.

يقصد بحق المرأة المطلقة في البقاء بالمسكن ذلك الحق المنوح للمرأة بعد الطلاق في الاستمرار بالإقامة في المسكن العائلي الذي كانت تقيم فيه أثناء الزواج، متى كانت حاضنة للأطفال، وذلك ضمانا لاستقرار الأطفال المحضونين وحفظا على مصلحتهم الفضلى¹.

ويعد هذا الحق من الحقوق الاستثنائية المؤقتة، لا يترتب عليه نقل الملكية بل يخول للمرأة المطلقة الحق في الانتفاع بالمسكن طوال مدة حضانتها للأطفال أو إلى حين زوال مبراته.

ولا يختلف الأمر إذا كان المسكن مملوكا للزوج أو مستأجرا، مادامت الحضانة قائمة ولم يتتوفر للمرأة والأطفال بديل مناسب².

ولا يختلف الأمر أيضا إذا كان المسكن متحصلا عليه في إطار برنامج "عدل" أو بأي صيغة أخرى، وسواء كان ملوك للزوج ملكية نهائية أو لا يزال في ملكية وكالة "عدل" ويستفيد منه الزوج بصفة مؤقتة على سبيل الانتفاع فقط.

المحور الثاني: كيفية استفادة أحد الزوجين من سكنا "عدل" في إطار البيع بالإيجار.

سنتناول في هذا المحور دراسة الشروط القانونية لقابلية أحد الزوجين للاستفادة من سكنا "عدل" (أولا)، وذلك من خلال التطرق للمعايير المعتمدة في انتقاء المستفيدين، ثم ننتقل لاحقا لدراسة إجراءات حصول أحد الزوجين على سكنا عدل (ثانيا) من خلال تتبع المسار الإداري والقانوني الذي يمر به طلب الاستفادة بدءا من التسجيل الإلكتروني، وصولا إلى توقيع عقد البيع بالإيجار:

أولا: الشروط القانونية لقابلية أحد الزوجين للاستفادة من سكنا "عدل".

لابد من أن تتوافر في أحد الزوجين الشروط القانونية الازمة للاستفادة من سكنا عدل، حتى يتمكن من تقديم طلبه للحصول عليها، وتمثل هذه الشروط في ما يلي:

- أن يكون سن 19 سنة ولا يقل عن 70 سنة عند تسجيل الطلب.
- أن يتراوح دخله الصافي و/ أو دخل زوجته الصافي بين مبلغ يفوق أربعة وعشرون 24 ألف دينار ولا يتجاوز ست 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون(بين 24000 و120000) ومصرحا به لدى الجهات المختصة حسب التنظيم المعمول به.

¹ عبد الحميد بوشناف، شرح قانون الأسرة الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 172.
² عبد القادر هدار، شرح قانون الأسرة الجزائري، ط3، دار هومة، الجزائر، 2020، ص 210.

- ألا يملك أو لم يسبق له أن امتلك هو و/أو زوجته قطعة أرض صالحة للبناء أو عقار ذات طابع سكني عن طريق الحيازة أو الملكية بجميع أشكالها أو بقرار صادر عن هيئة تابعة للدولة قبل الإمضاء على عقد البيع بالإيجار أمام الموثق.
- ألا يكون قد استفاد هو و/أو زوجه من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شرائه قبل الامضاء على عقد البيع بالإيجار وتسجيله وشهره.
- ألا يكون استفاد هو و/أو زوجه مسبقاً من سكناً موجهة للبيع بالإيجار.¹

ثانياً: إجراءات حصول أحد الزوجين على سكناً عدل.

قبل حصول أحد الزوجين على مسكن عدل لابد من اتباع بعض الإجراءات، تبدأ بتقديم الطلب إلى الجهات المعنية، وتنتهي بإبرام عقد البيع النهائي الناقل للملكية، وبناء على ذلك، سنقوم بدراسة كل إجراء على حدة وفقاً للتسلسل الإداري والقانوني المعتمد:

1/ تقديم طلب الحصول على سكن عدل بصيغة البيع بالإيجار:

تعد الخطوة الأولى التي يقوم بها طالب السكن هي تقديم طلب لدّة الجهات المعنية، وقد تم مؤخراً فتح منصة الكترونية خاصة يتم من خلالها تسجيل المعنى وتقديمه طلب الشراء، حيث نصت المادة 2 من القرار المؤرخ في 26 ديسمبر 2024، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك²، على أنه: " يقدم طلب الشراء المنصوص عليه في المادة الأولى أعلاه، عبر المنصة الإلكترونية وذلك بمجرد الإعلان عن افتتاح عملية الاكتتاب في برنامج البيع بالإيجار عبر وسائل الإعلام في الآجال المحددة لها". والمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01، المعدلة بموجب المادة 4 من المرسوم التنفيذي 203/24 التي نصت على أنه: " يقدم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى المرقي العقاري عن طريق التسجيل في المنصة الإلكترونية المخصصة لهذا الغرض..."

وطبقاً لنص المادة 3 من نفس القرار تسجل طلبات الشراء وفق ترتيب زمني آني فور تأكيد التسجيل عبر المنصة الإلكترونية وحصل الطالب على وصل الكتروني يتضمن تاريخ وساعة الاكتتاب وكذا رقمه التسليلي.

¹ المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدلة بموجب المادة 2 المرسوم التنفيذي رقم 203/24.

² القرار المؤرخ في 26 ديسمبر 2024، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 03، الصادرة بتاريخ 2025/01/22.

2/ المعالجة الالكترونية للملفات:

بعد تقديم طلب الشراء يتم فرز الملفات الكترونيا، وترفق الطلبات المقبولة مؤقتاً بالوثائق المطلوبة عن طريق تحميلها عبر المنصة الالكترونية من طرف المكتب، ويتم إنشاء لجان لمعالجة الطلبات وتجتمع فور الانتهاء من التحقيقات واستقبال ملفات الطلبات المقبولة مؤقتاً عبر المنصة الالكترونية لدراستها، وبعد إجراء تحقيقات عبر مختلف البطاقيات الوطنية، وكانت سلبية أي استيفاء شروط القابلية تعد اللجنة قرار القبول وترسله إلى حساب المعنى عبر المنصة الالكترونية، أما إذا كانت التحقيقات في البطاقة إيجابية أي عدم استيفاء شروط القابلية يتم إرسال قرار الرفض إلى المعنى، ودعوته بتقديم طعن مرفق بجميع الوثائق الضرورية عن طريق تحميلها عبر المنصة في الأجل المحدد، ويتم تسجيل المكتتبين المقبولين مؤقتاً في بطاقة وطنية خاصة بهذه العملية¹.

3/ دفع الأقساط:

طبقاً لنص المادة 15 من القرار المذكور أعلاه في حالة قبول ملف طالب الشراء يتلقى هذا الأخير أمراً بالدفع لتسديد الدفعة الأولى من ثمن المسكن في الأجل المحددة، وفي حالة عدم احترام هذا الأجل لأحد أوامر الدفع بعد تفحصه لحسابه الخاص وتبلیغه بإذارين متتالين عبر المنصة الالكترونية يتم إلغاء الأمر بالدفع وكذا اكتتابه.

وحددت المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01، المعدلة بموجب المادة 4 من المرسوم التنفيذي 203/24، نسبة الدفعة الأولى من ثمن المسكن ب 38%， ويتم تسديد هذه الدفعة بالكيفيات التالية:

- ❖ 10% من ثمن المسكن عند القبول المؤقت لطلب المكتب.
- ❖ 7% من ثمن السكن عند الانتهاء من أشغال الأساسات.
- ❖ 7% من ثمن السكن عند الانتهاء من الأشغال الكبرى.
- ❖ 7% من ثمن السكن عند الانتهاء من جميع الأشغال الثانوية وأشغال الطرق، وشبكات تهيئة قطاع الخدمات.
- ❖ 7% من ثمن السكن عند الإمساء على عقد البيع بالإيجار وتسليم مفاتيح المسكن.

¹ راجع المواد: 4 و 6 و 7 و 8 و 9 و 13 من القرار المؤرخ في 26 ديسمبر 2024، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، السابق ذكره.

4/ اختيار المواقع وإعداد مقرر التخصيص:

طبقاً لنص المادة 15 و16 من القرار المذكور أعلاه، بعد دفع الشطر الثالث من مبلغ الدفعة الأولى يتم فتح عملية اختيار الموقع، ويعد دفع الشطر الرابع يتم إعداد مقرر التخصيص من طرف وكالة عدل باعتماد الرقم التسلسلي الآني للتسجيل كمعيار لتحديد موقع المسكن المخصص في حدود عدد المساكن المتوفرة ونطها.

5/ إعداد عقد البيع بالإيجار:

بعد دفع الشطر الأخير يتم إعداد عقد البيع بالإيجار بين المستفيد ووكالة عدل لدى المؤوثق، ويتم إعلام المستفيد عن موعد مثوله أمام المؤوثق لإمضاء العقد وكذا عن موعد استلام المفاتيح، وفي حالة عدم حضور المستفيد للإمضاء وعدم استلام مفاتيح المسكن المخصص له، بعد إعذارين متتالين مدة كل واحد منها 15 يوم، تعتبر جميع إجراءات الاكتتاب ملغاة وغير منتجة لأي أثر قانوني ويتم تبليغ المعنى بقرار الإلغاء الغير قابل للطعن، وفي هذه الحالة يتبع عليه إيداع ملف من أجل استرجاع مبالغ الدفعة الأولى المسددة للمرقي العقاري مع اقتطاع 10% من المبلغ المسددة¹.

6/ التملك النهائي:

بعد تسديد كامل الأقساط على مدار 35 سنة أو 30 سنة حسب الحالة²، وتسديد جميع التكاليف والأعباء التي تتعلق بتسيير وإدارة الأجزاء المشتركة، أو التسديد المسبق للجزء المتبقى من الثمن الكلي للمسكن بمجرد تسديد الدفعة الأولى يتم إبرام عقد البيع النهائي لنقل ملكية المسكن للمستفيد.

المحور الثالث: الوضعية القانونية لسكنات عدل بعد طلاق الزوجين.

لمعرفة الوضعية القانونية لسكنات عدل الموجهة للبيع بالإيجار بعد طلاق الزوجين، لابد أولاً من تحديد ما إذا تم الطلاق قبل التملك النهائي للمسكن من قبل الزوج أو بعد التملك، لذلك سنقوم بدراسة

¹ المادة 18 من القرار المؤرخ في 26 ديسمبر 2024، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، السابق ذكره. والمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدلة بموجب المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 203/24.

² للمزيد من التفاصيل حول هذه النقطة راجع: المادة 8 من المرسوم رقم 105/01 المعدلة بالمادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 203/24.

الوضعية القانونية لسكنات عدل قبل التملك (أولا) ثم ننتقل لدراسة الوضعية القانونية لسكنات عدل بعد التملك (ثانيا):

أولا: الوضعية القانونية لسكنات عدل قبل التملك.

في البداية يجب أن نوضح بأن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL لا تعرف بمبدأ الشراكة الزوجية للاستفادة من سكنات عدل، حيث يسجل السكن باسم مكتب واحد فقط حتى وإن كان متزوجا، وهذا ما أكدته المشرع الجزائري من خلال نص المادة 6 فقرة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 203/24، التي نصت على أن الاستفادة من سكنات عدل تكون مرة واحدة فقط سواء بالنسبة للزوج صاحب الطلب أو الزوجة، بقولها: " لا تناح الاستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه بموجب أحكام هذا المرسوم إلا مرة واحدة لنفس الطالب و/أو زوجته".

وفي أغلب الأحيان يكون الزوج وليس الزوجة إلا إذا لم يكن الزوج يستوفي الشروط القانونية التي سبق وأن تطرقنا لها في هذه الدراسة، وبما أن النظام الداخلي لوكالة عدل لا يتيح تسجيل المسكن باسم الزوجين معا، مما يجعل الزوجة خارج إطار العلاقة التعاقدية الرسمية، حتى وإن ساهمت فعليا في دفع الأقساط أو تحملت جزءا من الأعباء المالية المرتبطة بالسكن.

كما يجب أن نوضح أيضا بأن ملكية سكنات عدل لا تنتقل إلى المستفيدين بمجرد التوقيع على عقد البيع بالإيجار، إذ أن هذا العقد هو غير ناقل للملكية، ولا تنتقل الملكية إلا بعد إبرام عقد البيع النهائي الذي يبرم بين وكالة عدل والمستفيد بعد تسديد كامل الأقساط المالية المستحقة، فقبل تملك السكن أي خلال فترة سريان عقد البيع بالإيجار، حين لا تزال الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" مالكا رسميا للعقارات، ويكون المستفيد مجرد منتفع بحق الإيجار التمكسي.

وبناء على ما سبق، يطرح تساؤل جوهري في حالة وقوع الطلاق بعد اكتتاب الزوج في عقد البيع بالإيجار هل يحق للزوجة المطلقة المطالبة بالبقاء في مسكن الزوجية رغم أن الملكية لم تنتقل بعد إلى الزوج؟ أم لا يمكنها ذلك بحجة أن ملكية المسكن لم تنتقل بعد إلى الزوج؟ وهل يؤثر نوع الطلاق في-إذا كان بالتراضي أو بإرادة الزوجة- في حقها بالبقاء في السكن؟

بالرجوع إلى نص المادة 72 من قانون الأسرة الجزائري رقم 11/84 المؤرخ في 9 يونيو 1984 المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 02/05 المؤرخ في 27 فيفري¹ 2005، التي نصت على أنه: "في حالة الطلاق، يجب على الأب أن يوفر لممارسة الحضانة، سكنا ملائما للحاضنة، وإن تعذر ذلك فعليه دفع بدل الإيجار.

وتبقى الحاضنة في بيت الزوجية حتى تتنفيذ الأب للحكم القضائي المتعلق بالسكن" نلاحظ أن حق البقاء في السكن ليس مرتبطة بنوع الطلاق بحد ذاته، بل بوضع المرأة المطلقة كحاضنة، فإذا كان الطلاق بالتراسي يمكن للطرفين الاتفاق على من يبقى في السكن أو على بدل الإيجار، وفي حالة عدم الاتفاق على ذلك فإن الحق في البقاء بالسكن يبقى قائما، ونفس الشيء إذا كان الطلاق بإرادة الزوجة سواء التطبيق أو الخلع، ففي التطبيق إذا أثبتت الزوجة وجود أسباب مشروعة وحكمت المحكمة بالتطبيق فهي لا تعد متساوية في الطلاق شرعا وقانونا وتستمر في الاستفادة من حق البقاء في السكن إذا كانت حاضنة، وبخصوص الخلع حتى ولو تتنازل فيه الزوجة عن بعض حقوقها كالصدق فإن القضاء لا يسقط حق الحاضنة في السكن بمجرد الخلع، لأن مصلحة المحضون هي الأولى، وحق البقاء في السكن يخص الطفل، والمرأة بوصفها حاضنة فقط تستفيد من ذلك.

نلاحظ بأن المشرع الجزائري خير الزوج بين توفير سكن لائق أو دفع بدل الإيجار، وهذا معناه أنه منح حق البقاء بالسكن للمرأة المطلقة بشرط أن تكون حاضنة حتى ولو كان لها ولد واحد فقط، وأن يكون قاصرا، ويكون هذا الحق مؤقتا وليس دائما، لأنه يسقط بسقوط الحضانة.

ويجب التنويه بأن الزوج غير ملزم بمنح الزوج السكن العائلي الذي كانت تعيش فيه رفقة أولادها القصر، بحيث يمكنه أن يوفر لها مسكن آخر يمتلكه أو بالإيجار.

أما بخصوص المرأة المطلقة الغير حاضنة فلم يمنح لها حق البقاء في السكن باستثناء بقائها مدة عدتها، حيث أشارت نص المادة 61 من قانون الأسرة المعدل والمتمم بأن: " لا تخرج الزوجة المطلقة ولا المتوفى عنها زوجها من السكن العائلي مادامت في عدة طلاقها أو وفاة زوجها إلا في حالة الفاحشة المبينة ..."

¹القانون رقم 11/84، المؤرخ في 9 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة، ج ر عدد 24، الصادرة بتاريخ 12 يونيو 1984، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 02/05 المؤرخ في 27 فيفري 2005، ج ر عدد 15، الصادرة بتاريخ 27 فيفري 2005.

وطبقاً لنص المادة 58 من قانون الأسرة فإن مدة عدة المطلقة هي ثلاثة قروء بالنسبة للمدخل بها غير الحامل، وثلاثة أشهر بالنسبة للبائس من المحيض، يبدأ احتسابها من تاريخ التصريح بالطلاق، أما بالنسبة للمرأة المطلقة الحامل فحددت مدتتها من خلال المادة 60 من نفس القانون بـ 10 أشهر من تاريخ الطلاق.

ومن خلال كل ما سبق لنا ذكره نستنتج بأن المشرع الجزائري منح حق البقاء المؤقت في السكن للمرأة المطلقة الحاضنة لتحتضن فيه أبنائها إلى غاية سقوط الحضانة، أما بخصوص المرأة المطلقة الغير حاضنة فلها حق البقاء في السكن مدة عدتها فقط وبعد الانتهاء من العدة يتبعها الخروج من مسكن الزوجية إلا في حالة الفاحشة المبينة.

وبخصوص سكاتات عدل، فالرغم من ملكية المسكن العائلي المتحصل عليه بصيغة عدل عن طريق البيع بالإيجار لم تنتقل إلى الزوج بعد، فهذا لا يمنع من بقاء الزوجة المطلقة مدة العدة أو الحضانة فيه، وبالتالي لا يمكن حرمان المرأة المطلقة بالبقاء في سمات عدل بحجج أن ملكيتها لم تنتقل بعد إلى الزوج، طالما أن هذا السكن كان يمثل محل إقامة الأسرة وكان يستخدم فعلياً كمقر للأسرة خلال الحياة الزوجية.

ثانياً: الوضع القانوني لسكاتات عدل بعد التملك.

بعد تملك الزوج لمسكت عدل عن طريق دفعه لجميع الأقساط والامضاء على عقد البيع النهائي مع وكالة عدل وشهرة في المحافظة العقارية، وبإمكانه التصرف فيه بأي شكل من أشكال التصرف¹، وإذا وقع الطلاق بعد التملك فطبقاً لنص المادة 72 من قانون الأسرة المعديل والمتمم المذكورة أعلاه يحق للمرأة المطلقة الحاضنة البقاء فيها مؤقتاً لارتباطه بمدة الحضانة، ويسترجعه الزوج استرداده بعد زوال دواعي الحضانة، وتتجدر الإشارة إلى أنه حتى ولو كان الزوج له حق التصرف في هذا المسكن فإنه يمتلك عليه التصرف فيه بأي شكل إلى غاية سقوط حق الزوجة الحاضنة بالبقاء فيه.

ورغم أن حق المطلقة الحاضنة بالبقاء في السكن هو حق استثنائي ومؤقت، إلا أنه يمكن لها البقاء فيه بعد زوال الحضانة إذا قرر الزوج صراحة السماح لها بذلك، سواء بداع الحفاظ على الاستقرار

¹ قبل تملك سمات عدل المستفيد فإنه لا يمكن له التصرف فيه بأي شكل من أشكال التصرف، لاستحالة ذلك لأن المسكن لا يزال مملوكاً لوكالة عدل، كما يمنع عليه أيضاً التنازل عليه، حيث نصت المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعديل بموجب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 203/24 على أنه: "لا يمكن المستفيد من البيع بالإيجار أن يتنازل عن مسكنه أو أن يؤجره ن الباطن أو أن يستبدل قبل نقل الملكية بصفة شرعية باسمه. ولا يمكنه أن يتصرف في مسكنه لصالح الغير قبل انتهاء مدة عدم التنازل المنصوص عليها في التشريع المعمول به..."

الأسري أو بموجب اتفاق ودي بين الطرفين، شريطة ألا يتعارض ذلك مع حقوقه القانونية بصفته المالك الرسمي.

أما بخصوص الزوجة المطلقة الغير حاضنة فكما ذكرنا سابقا لا يحق لها البقاء في السكن بعد الطلاق لعدم وجود مبرر قانوني لذلك، لكن بإمكانها البقاء فيه طيلة مدة عدتها التزاما بأحكام الشريعة والقانون، إلا أن الاشكال الذي يطرح في هذا السياق هو هل يحق للزوجة المطلقة الغير حاضنة المطالبة بحقها في البقاء في مسكن "عدل" في حالة مساهمتها في تسديد أقساط ثمنه؟

في هذه الحالة، وعلى الرغم من أن السكن مسجل باسم الزوج وحده لأنه وكالة عدل كما ذكرنا سابقا لا تسمح بمنح الاستفادة من السكن لأكثر من شخص، إلا أن مساهمة الزوجة في تمويله تثير مسألة استحقاقها لحقوق مالية، وليس بالضرورة حق البقاء فيه، فإذا استطاعت إثبات تلك المساهمة بناء على قواعد الأثبات المدني بمستندات أو تحويلات بنكية أو شهود، فيمكن لها المطالبة باسترداد قيمة مساهمتها أمام القضاء المدني، ومع ذلك فإن هذه المساهمة لا تمنحها حق الإقامة أو البقاء في المسكن بعد الطلاق، وإنما تخولها فقط المطالبة بالتعويض المالي، ما لم يتافق الطرفان صراحة على خلاف ذلك بموجب عقد أو اتفاق ودي.

وفي رأينا، أن وكالة عدل كانت محقة إلى حد ما عندما اعتمدت مبدأ الاستفادة الفردية من السكن وذلك لتفادي تعقيد الوضعية العقارية له في حالة حدوث الطلاق، حيث أن تسجيل المسكن باسم مشترك بين الزوجين من شأنه أن يخلق نزاعات قانونية طويلة ومعقدة، خاصة في ظل غياب إطار قانوني ينظم الملكية الزوجية المشتركة في هذا النوع من السكنات.

كما أن تسجيل السكن باسم الطرفين معا من شأنه أن يحرمهما لاحقا من الاستفادة من أي صيغة سكنية مدعمة أخرى، باعتبار أن الاستفادة السابقة تحسب على الطرفين، بما أنهم استفادا من إعانة الدولة ولو بشكل غير مباشر، وبالتالي فإن تخصيص الاستفادة لفرد واحد فقط يسهل من جهة الإجراءات الإدارية والمالية، ويقلص من جهة أخرى احتمالات الغش أو التحايل أو الازدواجية في الاستفادة.

وفي الأخير نستنتج بأن المرأة المطلقة الحاضنة لها حق البقاء في السكن إلى غاية سقوط حقها في الحضانة، أما بالنسبة للمرأة المطلقة الغير حاضنة فليس لها حق البقاء بالسكن باستثناء البقاء فيه خلال فترة العدة، ولا يختلف الأمر إذا كان الزوج مالكا أو غير مالكا له.

لذلك يتبعن على الدولة استخدام نص قانوني صريح لحماية المرأة المطلقة الغير حاضنة خاصة التي ليس لها ملجا يأويها، يمنح لها الحق في الحصول على سكن اجتماعي مؤقت إلى حين حصولها على سكن يأويها، مع إعطاء الأولوية للمطلقات الغير حاضنات ودون مأوى في الحصول على البرامج السكنية.

أفضت هذه الدراسة إلى تسلط الضوء على أحد الإشكالات القانونية والاجتماعية الحساسة، والمتمثل في مصير سكنات "عدل" بعد طلاق الزوجين، ومدى أحقيّة المرأة المطلقة في الاستفادة من هذا السكن، وقد اتضح من خلال التحليل أن الإطار القانوني المنظم لعقود البيع بالإيجار في إطار برنامج "عدل" لا يعترف بالشراكة الزوجية كمصدر للحق في الاستفادة، إذ يسجل المسكن باسم المكتب فقط، وهو غالباً ما يكون الزوج، الأمر الذي يضع المرأة في موقع ضعف قانوني بعد الطلاق، حتى وإن ساهمت مادياً في تسديد الأقساط.

وقد توصلت الدراسة إلى جملة من النتائج، من أبرزها:

- غياب نصوص قانونية واضحة تنظم وضعية سكنات عدل بعد طلاق الزوجين في المرسوم التنفيذي رقم 203/24 ، أدى إلى تضارب وتباطؤ في تطبيق الأحكام على أرض الواقع، نتيجة التعارض بين أحكام هذا المرسوم وأحكام قانون الأسرة، لاسيما فيما يتعلق بحق البقاء في السكن وحقوق الحاضنة.
- ضعف الحماية القانونية للمرأة المطلقة غير الحاضنة، حيث لا تتيح لها القوانين الحالية أي حق في البقاء أو الاستفادة من السكن، حتى وإن لم تكن تملك مأوى آخر.
- الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" منحت حق الاستفادة من سكنات عدل لصالح أحد الزوجين فقط وليس لكلاهما، وبهذا تكون للطرف الآخر فرصة الحصول على السكن من صيغة عدل أو أي صيغة أخرى في حالة الطلاق.

وانطلاقاً من هذه النتائج، تقترح الدراسة جملة من التوصيات:

- استحداث نص قانوني صريح يمنح المرأة المطلقة غير الحاضنة التي لا تمتلك سكناً الحق في الحصول على سكن اجتماعي مؤقت أو دعم سكني، بناءً على وضعها الاجتماعي والاقتصادي.
- إدراج معيار "الهشاشة السكنية" ضمن معايير الأولوية في برامج السكن العمومي (مثل سكنات "عدل" أو السكن الاجتماعي)، يشمل النساء المطلقات بدون مأوى.
- إقتراح إنشاء برنامج سكني خاص بالنساء المطلقات بدون مأوى، يمكنهن من الاستفادة من مساكن بصيغة الإيجار غير المفضي إلى التملّك، على أن يحدد مبلغ الإيجار وفقاً للدخل الشهري للمطلقة، وذلك بصفة مؤقتة إلى حين تمكينها من الحصول على سكن دائم، بما يضمن لها الكرامة والاستقرار الاجتماعي.

- تشجيع الجمعيات والمنظمات الخيرية على إنشاء دور إيواء أو مساكن جماعية لفائدة النساء المطلقات اللواتي يواجهن أوضاعا اجتماعية صعبة بعد الطلاق، بشرط أن تكون خاضعة للرقابة القانونية والإدارية لضمان احترام كرامة المرأة وحقوقها.
- إنشاء منصة رقمية مخصصة للنساء المطلقات دون مأوى، تمكنهم للتسجيل الإلكتروني، على أن تكون هذه المنصة مرتبطة ببرامج السكن التي توفرها الدولة، بهدف تسهيل حصر الحالات المستحقة وتوجيه المساعدة بمصداقية وشفافية.

قائمة المصادر والمراجع:

1/النصوص القانونية:

1. القانون رقم 11/84، المؤرخ في 9 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة، ج ر عدد 24، الصادرة بتاريخ 12 يونيو 1984، المعديل والمتمم بموجب الأمر رقم 02/05، المؤرخ في 27 فيفري 2005، ج ر عدد 15، الصادرة بتاريخ 27 فيفري 2005.
2. المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر عدد 25، الصادرة بتاريخ 15 ذو القعدة 1411
3. المرسوم التنفيذي رقم 35/97، المؤرخ في 1997/10/14، ج ر عدد 4، الصادرة بتاريخ 1997/01/15.
4. المرسوم التنفيذي رقم 105/01، المؤرخ في 23/04/2001، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر عدد 25، الصادرة بتاريخ 2001/04/29.
5. المرسوم التنفيذي رقم 203/24، المؤرخ في 25 يونيو 2024، المعديل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01، المؤرخ في 2001/04/23، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة

بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار، ج ر عدد 43،
الصادرة بتاريخ 25 يونيو 2024.

6. القرار المؤرخ في 26 ديسمبر 2024، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار
البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 03، الصادرة بتاريخ 2025/01/22.

2/ الكتب:

7. طاوس زنوش، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، 2016.
8. وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، ج 9، ط 9، دار الفكر المعاصر، دمشق، 2006
9. عبد العزيز رمضان سماك، أحكام الأسرة في الفقه الإسلامي والقانون المصري، مكتبة النهضة
العربية، القاهرة، 2006.
10. عبد الحميد بوشناقه، شرح قانون الأسرة الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2011
11. عبد القادر هدار، شرح قانون الأسرة الجزائري، ط 3، دار هومة، الجزائر، 2020

3/ المدخلات:

12. حمليل نوار، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي
مرابح ورقلة، الجزائر، العدد 5، 2007.
13. لبيض بوبكر، الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار وأثرها في انتقال الملكية، مجلة القانون العقاري،
مخبر القانون والعقارات، جامعة البليدة 2، الجزائر.
14. زيتوني طاري، عقد البيع بالإيجار طبقاً للقانون الجزائري، مجلة جيل للأبحاث القانونية المعمقة،
المغرب، العدد 48، ماي 2021.