

المادة 3 : يحدّد الوزير المكلف بالسكن موقع المساكن المخصصة للبيع بالإيجار وعدها.

المادة 4 : تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفا.

توضح أحكام هذه المادة بقرار من الوزير المكلف بالسكن.

المادة 5 : يحدّد ثمن المسكن المخصص للبيع بالإيجار على أساس الكلفة النهائية لإنجازه بما تتضمنه من نفقات شراء الأرض وكذلك مصاريف التسيير التقني والإداري التي تحتسب على المدة التي تسبق نقل الملكية.

الفصل الثاني

شروط البيع بالإيجار

المادة 6 : يتاح البيع بالإيجار لكل شخص لا يملك أو لم يسبق له أن تملك عقارا إذا استعمل سكني، ملكية كاملة ولم يستفد مساعدا مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه ولا يتجاوز مستوى مداخيله خمس (5) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

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

المادة 7 : يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدّد دفعة أولى لاتقل عن 25 % من ثمن المسكن.

ويتعيّن عليه أيضا أن يثبت مستوى من المداخيل تسمح له بتسديد الأقساط الشهرية الثابتة في أجلها، محسوبة على أساس المبلغ المتبقى من ثمن المسكن مضاف إليها مصاريف التسيير والتحيين في حدود المدة المتفق عليها بين أطراف العقد.

المادة 8 : يجب أن يسدّد المستفيد مبلغ ثمن المسكن في كل الحالات، بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى مدة لا تتجاوز عشرين (20) سنة.

يتم تسديد المؤجل وفق أقساط تبين المبلغ الواجب دفعه شهريا موزعة على المدة المتفق عليها.

مرسوم تنفيذي رقم 01 - 105 مؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001، يحدّد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

إنّ رئيس الحكومة،

- بناء على تقرير وزير السكن والعمران،

- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85 - 4 و125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمّن القانون المدني، المعدّل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق أول مارس سنة 1993 والمتعلّق بالنشاط العقاري،

- وبمقتضى الأمر رقم 95 - 27 المؤرخ في 8 شعبان عام 1416 الموافق 30 ديسمبر سنة 1995 والمتضمّن قانون المالية لسنة 1996، لا سيما المادة 170 منه،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 2000 - 256 المؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1421 الموافق 26 غشت سنة 2000 والمتضمّن تعيين رئيس الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 2000 - 257 المؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1421 الموافق 26 غشت سنة 2000 والمتضمّن تعيين أعضاء الحكومة،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى: تحدّد أحكام هذا المرسوم شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

الفصل الأول

أحكام عامّة

المادة 2 : البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب.

ويرفع الطلب خلال أجال يحددها المتعهد بالترقية العقارية في إعلانات إخبارية.

المادة 16 : تعالج الطلبات حسب الشروط والكيفيات المحددة بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن.

المادة 17 : يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق.

يجب أن يحدّد العقد الطابع الموقوف للبيع بالإيجار في حالة عدم احترام المستفيد أحد الشروط التي يتضمنها.

الفصل الرابع

أحكام ختامية

المادة 18: في حالة اتخاذ قرار بالطرد، تقوم الهيئة المتعده بالترقية العقارية بردّ الدفعة الأولى، بعد خصم الأقساط التي لم يسدها شاغل المسكن وكذلك مبلغ نفقات إصلاح الإتلافات التي يحتمل أن تكون قد ألحقت بالمسكن.

يمكن إسناد عملية تقدير مبلغ إصلاح الإتلافات إلى خبير معتمد.

المادة 19: تنقل ملكية السكن المعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله.

المادة 20 : في حالة وفاة المستفيد ، يعترف للورثة بحق نقل الأصول والخصوم المتصلة بالمسكن موضوع البيع بالإيجار.

المادة 21 : لا يمكن المستفيد من البيع بالإيجار أن يتنازل عن مسكنه قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائده.

المادة 22 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرّسميّة للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001.

علي بن فليس

المادة 9 : يجب على المستفيد أن يسدد في كل الحالات وقبل أن يتجاوز عمره خمس وستين (65) سنة، مبلغ أخرقسط من ثمن بيع المسكن كما هو منصوص عليه في المادة 8 أعلاه.

المادة 10 : يمكن كل مستفيد من مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد عدة أقساط قبل حلول موعد استحقاقها.

ويجب على المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة أن يعدل رزنامة استحقاق الأقساط التي سبق تحديدها.

المادة 11 : يترتب على تسديد المستفيد الدفعة الأولى والتزامه بشروط تسديد ثمن المسكن كما هي محدّدة في رزنامة استحقاق الأقساط المنصوص عليها في المادة 8 أعلاه، إعداد عقد للبيع بالإيجار بين الهيئة المتعده بالترقية العقارية وبين المستفيد.

المادة 12 : يترتب على عدم تسديد المستفيد ثلاثة (3) أقساط متتالية تطبيق زيادة 5% في مبلغ القسط الشهري .

وفي حالة التأخر عن دفع ستة (6) أقساط شهرية ، يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد. يحتفظ المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة بحق رفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة لطرد المقيم من المسكن المعني.

المادة 13 : يخضع المستفيدون من البيع بالإيجار لقواعد الملكية المشتركة كما هي محدّدة في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

المادة 14 : يمكن أن يستفيد من البيع بالإيجار كل من يقيم بمسكن إيجاري عمومي يتوفر على الشروط المذكورة أعلاه، على أن يلتزم بإعادة المسكن المعني إلى الهيئة المؤجرة بمجرد استلامه المسكن موضوع البيع بالإيجار.

الفصل الثالث

كيفيات البيع بالإيجار

المادة 15 : يقدم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى المتعهد بالترقية العقارية المعني بعد تحريره على مطبوع يحدّد نموذج الوزير المكلف بالسكن.