

"المادة 5: تحدد الكلفة النهائية المعتمدة لحساب ثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار على أساس ثمن شراء الوعاء العقاري وكلفة مختلف الدراسات وأشغال الإنجاز وأشغال الطرق وشبكات تهيئة قطاع الخدمات، تضاف إليها مختلف مصاريف الخدمات المقدمة.

..... (الباقى بدون تغيير) .....

"المادة 6: يتاح البيع بالإيجار لكل طالب تتوفر فيه الشروط الآتية:

- يتراوح مجموع دخله الصافي و/أو دخل زوجته الصافي المتراكمين بين مبلغ يفوق أربعة وعشرين ألف دينار (24.000 دج) ولا يتجاوز ست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون مصرحاً به لدى الهيئات المختصة حسب التنظيم المعمول به،

- لا يملك أو لم يسبق له أن امتلك هو و/أو زوجته قطعة أرض صالحة للبناء أو عقاراً ذا طابع سكني، عن طريق الحيازة أو الملكية بجميع أشكالها حسب التشريع المعمول به أو بقرار صادر عن هيئة تابعة للدولة قبل الإضاء على عقد البيع بالإيجار أمام الموثق، مسجلاً ومشهراً،

- لم يستفد هو و/أو زوجته من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشراؤه قبل الإضاء على عقد البيع بالإيجار أمام الموثق، مسجلاً ومشهراً.

لاتتاح الاستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه بموجب أحكام هذا المرسوم إلا مرة واحدة لنفس الطالب و/أو زوجته".

**المادة 3:** تتم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، بمادة 6 مكرر، تحرر كما يأتي:

"المادة 6 مكرر: تخضع الاستفادة من السكن في إطار البيع بالإيجار لنظام الادخار السكني المقنن لدى البنك الوطني للإسكان.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة، عند الاقتضاء، بموجب قرار مشترك بين وزير المالية والوزير المكلف بالسكن".

**المادة 4:** تعدل وتتم أحكام المواد 7 و8 و9 و11 و12 و13 و14 و15 و16 و18 و19 و21 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، وتحرر كما يأتي:

"المادة 7: يجب على كل مكتتب لشراء مسكن في إطار صيغة البيع بالإيجار، أن يسدد دفعة أولى نسبتها 38% من ثمن المسكن المحدد في المادة 5 أعلاه، وذلك في الآجال المحددة. ويتم تسديد هذه الدفعة حسب الكفاءات الآتية:

\* 10% من ثمن المسكن عند القبول المؤقت لطلب المكتتب،

\* 7% من ثمن المسكن عند الانتهاء من أشغال الأساسات،

\* 7% من ثمن المسكن عند الانتهاء من الأشغال الكبرى،

\* 7% من ثمن المسكن عند الانتهاء من جميع الأشغال الثانوية، وأشغال الطرق، وشبكات تهيئة قطاع الخدمات،

**مرسوم تنفيذي رقم 24-203 مؤرخ في 19 ذي الحجة عام 1445 الموافق 25 يونيو سنة 2024، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار.**

إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير السكن والعمران والمدينة،

- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 112-5 و141 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى القانون رقم 23-22 المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 24 ديسمبر سنة 2023 والمتضمن قانون المالية لسنة 2024، لا سيما المادة 97 منه،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 23-404 المؤرخ في 27 ربيع الثاني عام 1445 الموافق 11 نوفمبر سنة 2023 والمتضمن تعيين الوزير الأول،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 23-119 المؤرخ في 23 شعبان عام 1444 الموافق 16 مارس سنة 2023 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة، المعدل،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08-189 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1429 الموافق أول يوليو سنة 2008 الذي يحدد صلاحيات وزير السكن والعمران والمدينة، المعدل والمتمم،

**يرسم ما يأتي:**

**المادة الأولى:** يهدف هذا المرسوم إلى تعديل وتتميم المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار، المعدل والمتمم.

**المادة 2:** تعدل وتتمم أحكام المواد 2 و3 و5 و6 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، وتحرر كما يأتي:

"المادة 2: البيع بالإيجار صيغة تسمح للمستأجر بامتلاك المسكن المستأجر بعد تسديد ثمنه كاملاً عند انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد البيع بالإيجار المحرر أمام موثق، مسجلاً ومشهراً".

"المادة 3: يحدد الوزير المكلف بالسكن موقع المساكن المخصصة للبيع بالإيجار وعددها".

ويرفع المرقي العقاري أو المتصرف في الأملاك المعين قانوناً من طرفه، في هذه الحالة، دعوى أمام الجهات القضائية المختصة لفسخ عقد البيع بالإيجار وطرده المستفيد من المسكن المعني طبقاً للأحكام التشريعية المعمول بها".

"المادة 13: يخضع تسيير وإدارة وصيانة الأجزاء المشتركة لمسكن البيع بالإيجار لقواعد الملكية المشتركة كما هي محددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما".

"المادة 14: يمكن أن يستفيد من البيع بالإيجار كل من استأجر هو و/أو زوجة مسكناً إيجارياً عموماً يتوفر على الشروط المنصوص عليها أعلاه، شريطة الالتزام بإعادة المسكن المستأجر إلى الهيئة المؤجرة قبل استلامه المسكن، موضوع البيع بالإيجار.

يمكن كل طالب و/أو زوجة مستفيد من مسكن وظيفي أو إلزامي غير قابل للتنازل أن يطلب اقتناء مسكن في إطار البيع بالإيجار".

"المادة 15: يقدم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى المرقي العقاري عن طريق التسجيل في المنصة الإلكترونية المخصصة لهذا الغرض.

يقدم الطلب عند افتتاح التسجيل المعلن عنه بأي وسيلة اتصال وفقاً للمواعيد التي يحددها المرقي العقاري".

"المادة 16: ..... (بدون تغيير حتى) الوزير المكلف بالسكن.

يبلغ المرقي العقاري طالب المسكن عن طريق المنصة الإلكترونية بمال طلبه، وكذا تبليغه بكل وثيقة أخرى".

"المادة 18: في حالة صدور حكم بالطرد من المسكن، يقوم المرقي العقاري برد الدفعة الأولى، بعد خصم الأقساط التي لم يسدها شاغل المسكن، وكذا مبلغ نفقات إصلاح الإتلافات التي يحتمل أن تكون قد لحقت بالمسكن.

..... (الباقي بدون تغيير) .....  
"المادة 19: ..... (بدون تغيير حتى) ثمن المسكن بكامله.

وفي هذه الحالة، يستمر المالك في دفع مبلغ التكاليف والأعباء المرتبطة بتسيير الأجزاء المشتركة طبقاً للتشريع المعمول به".

"المادة 21: لا يمكن المستفيد من البيع بالإيجار أن يتنازل عن مسكنه أو أن يؤجره من الباطن أو أن يستبدله 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.

وفي جميع الحالات، لا يمكن تغيير الطابع السكني لسكنات البيع بالإيجار التي تخضع لأحكام هذا المرسوم".

**المادة 5:** ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 19 ذي الحجة عام 1445 الموافق 25 يونيو سنة 2024.

محمد النذير العرابوي

\* 7% من ثمن المسكن عند الإمضاء على عقد البيع بالإيجار وتسليم مفاتيح المسكن".

"المادة 8: يجب على المستفيد، في جميع الحالات، أن يدفع مبلغ ثمن المسكن بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى، في مدة لا تتجاوز:

- خمسا وثلاثين (35) سنة، بالنسبة للمستفيد الذي يتراوح مجموع دخله ودخل زوجه الشهري الصافي المتراكمين بين مبلغ يفوق أربعة وعشرين ألف دينار (24.000 دج) ويقل أو يساوي أربع (4) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون،

- ثلاثين (30) سنة، بالنسبة للمستفيد الذي يبلغ مجموع دخله ودخل زوجه الشهري الصافي المتراكمين مبلغاً يفوق أربع (4) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون،

- خمسا وعشرين (25) سنة، بالنسبة للمستفيدين المسجلين في سنة 2013،

- عشرين (20) سنة، بالنسبة للمستفيدين المسجلين خلال سنتي 2001-2002 المؤهلين للاستفادة من مسكن الذين تم تحيين ملفاتهم خلال سنة 2013.

يتم دفع هذا المبلغ المؤجل الوفاء بالإضافة إلى التكاليف والأعباء المرتبطة بتسيير وإدارة الأجزاء المشتركة لفائدة المتصرف في الأملاك المعين قانوناً لهذا الغرض، من طرف المرقي العقاري حسب أجل استحقاق يبين المبلغ الواجب دفعه شهرياً خلال المدة المعينة.

يمكن المستفيد أن يقوم بالتسديد المسبق للجزء المتبقي من الثمن الكلي للمسكن قصد تحويل الملكية بصفة شرعية لفائدته، بمجرد تسديد الدفعة الأولى".

"المادة 9: يجب أن يسدد المستفيد مبلغ آخر قسط شهري من ثمن بيع المسكن، في كل الحالات، قبل أن تتجاوز سنه سبعين (70) سنة، وإن تعذر عليه ذلك أو بلغ السن المطلوبة المذكورة أعلاه، فإنه يمكن أن يعين "كفيلاله" قصد التكفل بتسديد مبالغ الأقساط الشهرية المستحقة طبقاً لأحكام المادة 8 أعلاه.

تحدد شروط وكيفيات معالجة طلب الكفيل بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن".

"المادة 11: يترتب على تسديد المستفيد الدفعة الأولى من ثمن المسكن طبقاً لأحكام المادة 7 أعلاه، إعداد عقد بيع بالإيجار بين المرقي العقاري والمستفيد، يتضمن رزمة الأقساط التي يتعين عليه تسديدها عند حلول أجلها طبقاً للمادة 8 أعلاه".

"المادة 12: يترتب على عدم تسديد المستفيد لكل قسط شهري خلال الأجل المحددة حسب الرزمة المتفق عليها، توقيع غرامة تأخير بنسبة 5% على كل قسط شهري وعلى التكاليف والأعباء المرتبطة بتسيير الأجزاء المشتركة.

يترتب على عدم احترام المستفيد أحد التزاماته التعاقدية المحددة بموجب عقد البيع بالإيجار، وعدم تسديد ثلاثة (3) أقساط شهرية متتالية بعد إعدار واحد بموجب رسالة موصى عليها موجهة إلى المعني مع إشعار بالاستلام أو بأي وسيلة إخطار قانونية أخرى، فسخ عقد البيع بالإيجار على مسؤوليته.