



جامعة 8 ماي 1945 قالمة

كلية الحقوق والعلوم السياسية



تخصص قانون أعمال

قسم العلوم القانونية والإدارية

مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون

## النظم القانوني لعقود الإيجار في السكن العمومي الإيجاري

تحت إشراف:

الدكتور: محمد حميداني

إعداد الطالبين:

- بهاء الدين مدود

- محمد أمين قرماط

أعضاء لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
01	د. نبيلة عيساوي	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر ب-	رئيسا
02	د. محمد حميداني	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر أ-	مشرقا
03	أ. بن صالح سارة	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ مساعد أ-	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2018\_2019

# تَشْكُرَات

بسم الله الرحمن الرحيم

﴿قل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون﴾

الحمد لله والشكر لله سبحانه وتعالى.... الذي هداني ووفقني إلى إنجاز هذا العمل المتواضع.... وما توفيقني إلا بالله رب العالمين، والصلاة والسلام على سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم خاتم الأنبياء والمرسلين.....وبعد

فلا يسعني إلا أن أتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى الأستاذ الدكتور "محمد حميداني" الذي تكرم وأشرف على هذه المذكرة، وجهده المميز في متابعتنا ودعمنا في إنجاز العمل من بدايته إلى نهايته

# الأهداء

أهدي هذا العمل المتواضع الى الغاليين على قلبي " أبي " والى  
" أمي "

والى كل افراد عائلتي الاخوة والاخوات

والى كل من ساهم في انجاز هذا العمل من قريب او من بعيد

وأتمنى التوفيق لي ولكل شخص عزيز على قلبي، ان شاء الله مزيد من  
النجاحات والتفوقات

مدود بهاء الدين

## الإهداء

﴿ وأخفص لهما جناح الذل من الرحمة، وقل ربي ارحمهما كما ربياني ضغيراً ﴾  
أهدي هذه المدينة المتواضعة إلى روح أبي الطاهرة الذي تمنيت أن يكون  
فرحاً بهذا النجاح ولكن شاءت الأقدار أسكنه الله فسيح جنانه، كما أهدىها إلى  
أمي الغالية الحبونة التي عوضتني حنان أبي ولو تبطني بدعائها أحام الله في  
عمرها.

إلى أختي الوحيدة وجوهرتي إيمان.

إلى أعمامي وأخي بالذكر عمي أحمد الذي كان في منزلة أبي وزوجته  
، وأبنائه الذين في بمثابة إخوتي.

إلى أبناء أعمامي: خير الدين، محمد، بلال، إسلام، حمزة، بدر الدين، رؤوف.  
إلى الكتيبة الصغار: عبد الجليل، أمير، يحيى، إياد، سارة، أماني، أسماء،  
نور، شروق.

إلى كل أخوالي وأبنائهم، كل من ساهم من بعيد وقريب لإنجاح مشواري  
الدراسي لعمو كل الحب والشكر والتقدير.

قرمط محمد أمين

# المقدمة

يعتبر موضوع السكن من المواضيع التي تحتل أهمية بالغة على العديد من المستويات، بالنسبة للدولة والفرد على حد سواء، فهو أداة أساسية لتحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي اللذين يعتبران عاملين أساسيين لدفع عجلة التنمية إلى الأمام.

ويعد السكن من ضمن الانشغالات الأساسية للدولة الجزائرية والتي تكفلت به منذ طوال الزمن، حيث تولي له أهمية كبرى كغيرها من الدول لاعتباره أكثر الحاجات الاجتماعية حساسية، فكرسه كحق دستوري على أساس مبدأ " لا كرامة للمواطن بدون سكن لائق".

ولا مراد من أن مشكل السكن في الجزائر تتزايد عاما بعد عام، ويرجع هذا التزايد إلى الارتفاع النسبي لعدد السكان من جهة وإلى الطلب على المساكن ونقصها من جهة أخرى ، وإلى الارتفاع الجنوبي لأسعار مواد البناء، علاوة على ارتفاع أسعار الأرض المعدة للسكن.

ونظرا لهذه العقبات وبالموازاة مع الدخل المحدد والضعيف لأغلب أفراد المجتمع، وعدم إمكانيتهم لبناء مساكن أو شرائها جاهزة، التجأ إلى إيجار هذه المساكن، حيث يعد هذا الإيجار الأداة القانونية التي تتيح للأفراد غير القادرين على التملك من الانتفاع بما يملكون باستئجار هذه المساكن ، وذلك من أجل التخفيف من حدة هذا المشكل.

ولم يعط المشرع الجزائري في ظل القانون القديم تعريفا لعقد الإيجار، وإنما اكتفى بالإشارة إلى أن الإيجار ينعقد بين المؤجر والمستأجر، لكن بعد التعديل الذي استحدثه المشرع بموجب القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13/05/2007، المعدل والمتمم للقانون المدني، وتحديدا في الفقرة الأولى من المادة 467 منه فإن هذا العقد أصبح يعرف كما يلي: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم"، وبهذا أصبحت العلاقة الإيجارية من أبرز العقود المسماة، وأكثر تداولاً في الحياة الاجتماعية.

وقد خص المشرع الجزائري عقد الإيجار بمجموعة من الخصائص التي تميزه عن باقي العقود خاصة في العقود المدنية، ومن أبرز هذه الخصائص: أنه عقد رضائي، أنه عقد ملزم لجانبين وأنه عقد معاوضة، وأيضا هو عقد من عقود المدة (زمني)، و أنه من عقد الإدارة (بالنسبة للمؤجر).

وقد تم تداول العقد باعتباره نظام أساسي لتحديد العلاقات الإيجارية بين الأطراف في العديد من المواضيع والمجالات، ومنها مجال الترقية العقارية، ولقد نظمها المشرع الجزائري في مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية.

إن مصطلح الترقية العقارية قد عرف بروزه بصور القانون 07-68، المتعلق بالترقية العقارية، وبهذا اعتبر انفتاحا لمجال الترقية العقارية وقد سطرت مجموعة من الأهداف أهمها كانت هي وحدها من تتولى عملية التشييد من أجل تغطية الطلب المتزايد على السكن، كما أن المشرع الجزائري في ظل هذا القانون لم يتطرق إلى تعريف الترقية العقارية بل أشار فقط إلى نشاط الترقية العقارية والعمليات التي يتم فيها بقصد بيعها أو تأجيرها وهذا ما أثبت عجزها في ظل هذا القانون.

وبعد انتهاء الجزائر لنظام اقتصاد السوق كان من الضروري تعديل مختلف النصوص القانونية في كافة المجالات بما يتناسب والتوجه الجديد الذي تبنته الجزائر، وتم إصدار المرسوم التشريعي رقم 93-03، المؤرخ في 01/3/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، والذي ألغى أحكام القانون 86-07، المتعلق بالترقية العقارية والقانون الجديد ينظم النشاط العقاري ككل، بما فيه الترقية العقارية التي تعتبر أهم مظاهره ويهدف إلى تجسيد الترقية العقارية في الجزائر وتحقيق أهدافها، وقد تم إلغاء هذا المرسوم بقانون الترقية العقارية 11-04.

الجدير بالذكر أن المرسوم التشريعي 86-07 وضع تنظيميا خاصا ومستقلا لنشاط عقاري كان يمارس قبل صدور المرسوم 93-03 وهو البيع بالتصاميم أو بيع شقق قيد الانجاز وهي آلية من شأنها توسيع صيغ الحصول على السكن دون الاضطرار إلى دفع كامل الثمن عند شراء، أما الصيغة الحديثة التي نرغب أن نخصص لها دراستنا هي صيغة البيع بالإيجار المستحدثة بموجب المرسوم 01-105 المؤرخ في 23/04/2004، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

ولقد تم تعريفها وفقا لهذا المرسوم كالاتي: "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب."

والشيء الهام الذي جاء به هذا المرسوم هو فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين القطاع العام والقطاع الخاص، كما أنه كان السبب المباشر لصدور عدة نصوص تشريعية وتنظيمية خاصة بالمعاملات العقارية التي تتم في إطار الترقية العقارية.

وتعتبر هذه الصيغة ضمن أهم الصيغ التي توجه للفئة ذات الدخل الضعيف والمتوسط وتدخل ضمن السكن العمومي الإيجاري، حيث ولقد عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 2008/05/11، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري هذا الأخير على أنه: " يقصد بالسكن الإيجاري العمومي في مفهوم هذا المرسوم، السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية والموجهة فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة والتي لا تملك سكوناً أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة".

وتتمثل الجهة القائمة على إنجاز هذه السكنات في مؤسسة عمومية تتمثل في ديوان الترقية والتسيير العقاري وهي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وهو ما جاء به المرسوم رقم تنفيذي 91-147 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها.

كما تقوم كذلك هذه الهيئة بمهمة تسيير المحلات المعدة للاستعمال السكن إضافة إلى تحصيل مبالغ الإيجار والأعباء المرتبطة بها تسهر على المحافظة على العمارات وملحقاتها باستمرار قصد الإبقاء عليها في حالة صالحة للسكن.

ويعتبر عقد إيجار السكنات العمومية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري عقداً من نوع خاص يختلف عن الإيجار وفقاً للقواعد العامة، وبذلك تنشأ علاقة بين المؤجر الذي له حق إبرام مثل هذه العقود، والمستأجر الذي قد يكون، إما شخص طبيعي أو معنوي صاحب حق شخصي قبل المؤجر.

ويشترط في المستأجر الراغب في استئجار هذه السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري أن تتوفر فيه شروط خاصة يتم التأكد منها عند إعداد قائمة المستفيدين لأن مثل هذه السكنات لا تؤجر إلا للأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 08-142 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

مما يترتب على هذه العلاقة المبرمة بين ديوان الترقية التسيير العقاري بصفته مؤجر والمالك الوحيد لهذه السكنات، وبين المستفيد بصفته مستأجر آثار قانونية متمثلة في مجموعة من الحقوق والواجبات، وهذا ما يخلق نوع من التوازن من جهة، ومن جهة أخرى تكون موضوع تنازع بمجرد إبراء عقد الإيجار، غير أن أكبر عدد ممكن من النزاعات يحدث أثناء تنفيذ العقد لعدم قيام أحد الطرفين بالتزاماته التعاقدية، كما لا تخلو مرحلة انقضاء القيد من أسباب المنازعة.

وإن الدعاوى المطروحة أمام القضاء تختلف باختلاف الجهة القضائية المرفوعة أمامها نوعيا، وباختلاف الطرف الذي يبادر برفعها ضد الآخرين.

### أهمية الموضوع:

يتجلى مجال دراستنا في هذا الموضوع حول أهمية قطاع السكن في الجزائر وحساسيته سواء بالنسبة للأفراد أو الدولة، وبروز دور المشرع في تفعيل آلية عقد الإيجار بالنسبة للسكنات الإيجارية التي ترجع ملكيتها لدواوين الترقية والتسيير العقاري، من خلال سنه للقوانين والمراسيم التنفيذية في هذا الشأن، وكذا مدى إظهار تطور هذا القطاع منذ منتصف الثمانينيات إلى غاية يومنا هذا، حيث قامت الدولة بإنعاش هذا القطاع بدعمه وكذا فتح المجال للخوارج من أجل التخفيف من الحد من مشكل السكن الذي ظل يلزم المواطن من جهة، وكذا التخفيف العبء على الخزينة العامة من جهة أخرى.

### أسباب اختيار الموضوع:

من الاعتبارات التي أثارت اهتمامنا لبحث هذا الموضوع ليكون محل دراستنا ومستقرغ جهدنا نذكر:

#### أ. الأسباب الذاتية:

من الأسباب الذاتية التي دفعتنا إلى اختيار هذا البحث والدراسة في هذا المجال (قطاع السكن) خاصة السكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري هو ميولنا لهذا الموضوع، وكذا رغبتنا وحبا في مواصلة البحث فيه، وهو أيضا يبقى من الموضوعات التي تحتاج للمزيد من البحث والدراسة فيه، مما يجعل عملنا هذا محاولة متواضعة تسهل للقارئ الرجوع إليه، ومساهمة منا في إثراء البحث العلمي.

ب. الأسباب الموضوعية:

ولعل الأسباب التي دفعت بنا للدراسة في هذا الموضوع والذي يعتبر موضوع حديث الساعة الذي شغل بال الكثير من المواطنين الراغبين في اقتناء هذه المساكن خاصة بالنسبة للفئات ضعيفة ومتوسطة الدخل، مما جعلت الدولة تخلق مجموعة من الصيغ السكنية منها صيغة العمومي الإيجاري والتي ترجع ملكيتها لدواوين الترقية والتسيير العقاري، من خلال عملية الإيجار، وهذا تجسيدا لحق الدستوري على أرض الواقع المتمثل في كل مواطن الحق في امتلاك سكن لائق.

ومن الأسباب أيضا الذي وقع اختيارنا على هذا الموضوع:

- حداثة الموضوع وخاصة (السكن العمومي الإيجاري) في الجزائر تجعله بحاجة إلى دراسات عديدة ومتعددة.
- دور نشاط الترقية العقارية في الحد والتخفيف من أزمة السكن الخائفة التي تعرفها الجزائر على مدى سنوات.
- غياب سياسة موحدة وواضحة يمكن إتباعها في مجال النشاط العقاري عموما في السكن العمومي الإيجاري خاصة.
- حجم وعجالة المشاكل التي يعاني منها قطاع السكن في الجزائري، الذي يقابله طموحات وتطلعات في الفرص التي يمكن أن يوفرها الانتقال إلى نظام اقتصاد السوق.

إشكالية البحث:

ومن خلال هذا المنطلق يمكن صياغة إشكالية هذا البحث على النحو التالي:

- ما هو الإطار القانوني لإيجار السكنات العمومية الإيجارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري؟
- وما هي الخصائص التي تميز هذا النوع من العقود؟ وما هي الآثار المترتبة عنها؟ وما هي الطرق المتبعة لحل النزاعات المتعلقة بها والجهة القضائية المختصة بالفصل فيها؟

### المنهج المتبع:

وللإجابة على هذه الإشكالية تم الاعتماد لدراسة هذا الموضوع على المنهج التحليلي باعتباره المنهج الأصلح لمثل هذه المواضيع التي تتطلب التحليل القانوني لمحتوى النصوص القانونية المنظمة لها، وكذا المنهج الوصفي في وصف محتواها وأهميتها.

### الدراسات السابقة:

بالنسبة للدراسات السابقة في هذا الموضوع وجمع المادة العلمية حوله والإطلاع على النصوص القانونية المتعلقة به وجدنا عدد لا بأس به من الدراسات بشأن هذا الموضوع حيث تمكنا من تحديد الجوانب الشاملة المكثفة ومن جهة والنقائص التي نراها في هذه الدراسة من جهة أخرى ومن بين أهم هذه الدراسات:

- مجيد خلفوفي: الإيجار المدني في القانون الجزائري، طبعة مزيدة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2018

- تقي الدين فراق، حسام فراق: ايجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، مذكرة ماستر، جامعة 08 ماي 1945، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قالمة، 2014/2015.

- عبد السلام ديب: عقد الإيجار المدني دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه والاجتهادات المحكمة العليا، الطبعة الأولى الديوان الوطني للأشغال التربوية

- بالإضافة إلى مجموعة من القوانين والمراسيم التنفيذية وقرارات قضائية.

### الصعوبات المعترضة:

اعترض سبيلنا عوائق تعترض أي باحث أثناء السعي لإنجاز البحث العلمي ابتداء من اختيار الموضوع وصولاً إلى وضع اللمسات الأخيرة ومن أهم هذه الصعوبات التي واجهتنا:

- قلة ونذرة المراجع خاصة في شق السكن العمومي الإيجاري لاسيما المؤلفات.

- ضيق الوقت في الإعداد والبحث عن المراجع.

- كثرة الإضرابات التي مست الجامعات وخاصة المكتبات بسبب الحراك الشعبي التي تعرفه البلاد في الوقت الراهن.

- بيروقراطية بعض الإدارات في التعامل مع الباحث من أجل إفادته بمراجع تخص بحثه.

### خطة البحث:

تماشياً مع طبيعة الموضوع قمنا بإتباع خطة تبين لنا بوضوح فيما يتمثل في النظام القانوني لعقد الإيجار في السكن العمومي الإيجاري، وبصدد ذلك قمنا بتقسيم هذا البحث إلى فصلين:

- الفصل الأول: إبرام عقد الإيجار في السكن العمومي الإيجاري.

المبحث الأول: أركان عقد الإيجار.

المبحث الثاني: إجراءات إبرام عقد الإيجار في السكن العمومي الإيجاري التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري.

- الفصل الثاني: آثار عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري والمنازعات المتعلقة بها.

المبحث الأول: آثار عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية.

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بإيجار السكنات العمومية الإيجارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري.

- هذا موجز لما سنتطرق إليه في موضوعنا هذا المتعلق بإيجار السكنات العمومية الإيجارية

# الفصل الاول

إبرام عقد الإيجار في السكن

العمومي الإيجاري

### الفصل الأول: إبرام عقد الإيجار في السكن العمومي الإيجاري

يعد السكن ضرورة ملحة وأساسية في مجتمعنا ولأن نسبة كبيرة من المواطنين هم من ذوي الدخل الضعيف ومن الفئات المحرومة في الجزائر حيث لا يمكنهم إنجاز أو اقتناء السكن، ولقد انتهجت الدولة عدة طرق لتوفير السكن والاستجابة لأكثر عدد من الطلبات أهمها صيغة البيع بالإيجار في السكنات التابعة لدواوين لترقية والتسيير العقاري ذات الطابع الاجتماعي.

ونظرا لأهمية لعقد الإيجار فإن إبرامه لا يتم فقط بتوافر الأركان المتعارف عليها في القواعد العامة من رضا، محل، سبب وشكلية، وإنما يتطلب استثناء جميع الإجراءات التي فرضها القانون على طالب السكن من هذا العقد.

ولهذا ارتأينا إلى توضيح أركان عقد الإيجار في المبحث الأول والإجراءات إبرام عقد الإيجار في السكنات الإيجارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري في المبحث الثاني.

### المبحث الأول: أركان عقد الإيجار

إن عقد الإيجار باعتبار عقد مثل سائر العقود فإنه يشترط توافر الأركان الموضوعية العامة باعتباره عقدا مركبا ذا طابع خاص فإنه يشترط لصحته كذلك توافر مجموعة من الشروط الخاصة حتى ينعقد صحيحا.

هذا ما سنحاول التعرض إليه في المطلب الأول (الأركان الموضوعية العامة)، وفي المطلب الثاني (الأركان الموضوعية الخاصة-الشكلية-).

### المطلب الأول: الأركان الموضوعية العامة لعقد الإيجار

تحتوي الأركان الموضوعية العامة لعقد الإيجار على رضا، محل، سبب وهذا ما سنتطرق إليه:

الفرع الأول: التراضي

يعد عقد الإيجار من العقود الرضائية فيكفي لانعقاد هذا العقد أن يتبادل طرفاه المؤجر والمستأجر التعبير عن إرادتين متطابقتين، وهذه الإرادة يجب أن تصدر عن شخص ذي أهلية يعنى القانون بإرادته كما يشترط أن يكن رضائه بالعقد صحيحا، فيلتزم أن تكون هناك إرادة جدية تهدف إلى إحداث أثر قانوني يعنى به القانون، والأصل أن مبدأ سلطان الإرادة فيكون من حق أطرافه الحرية في إبرامه أو عدم إبرامه غير أ هذه الحرية ترد عليها بعض القيود المتعلقة بالنظام العام<sup>1</sup>.

وهذا من نصت عليه المادة 59 من القانون المدني الجزائري: "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية"<sup>2</sup>.

وبالإضافة إلى ذلك يستلزم الرضا أن تكون الإدارة حرة سليمة غير معيبة لا يشوبها أي عيب من العيوب، وأن تصدر من ذوي أهلية، فإن عقد الإيجار يعتبر من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر ويجوز إتيانها حتى من ناقص الأهلية أي من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد ويعتبر التصرف صحيحا إذا ما تحققت جميع أركانه وشروط صحته، ومن شروط صحة العقد أن يكون الرضا خال من العيوب المنصوص عليها قانونا وهي الغلط، التدليس، الإكراه، وعيب الاستغلال.

وقد نصت المادة 91 من القانون المدني الجزائري: "يراعى في تطبيق المادة 90 عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بالغبن في بعض العقود"، ومن بينها بيع العقار، لكن لا مجال لتطبيق هذه المادة على البيع بالإيجار نظرا لمركز المؤجر البائع وكذا المعايير والمقاييس المعتمد من طرفه في تحديد ثمن السكن، إذا يستبعد أن تقع الوكالة في الغبن في الثمن، أما بالنسبة لباقي العيوب وإذا كان من الممكن النظر إليها

<sup>1</sup> - رمضان أبو السعود: العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، مصر، 1999 ص 60

<sup>2</sup> - المادة 59 من القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007، المتضمن تعديل القانون المدني الصادر في الجريدة الرسمية، العدد 31، المؤرخة: 2007/05/13.

من زاوية المستأجر المستفيد نظرا لمركزه الضعيف بالمقارنة إلى المتعامل معه ألا وهو المتعهد بالترقية العقارية<sup>1</sup>.

فالمؤجر هو ديوان الترقية والتسيير العقاري أي مسير محل الإيجار فإن جميع الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية هو المختص بإيجارها طبقا للمرسوم التنفيذي 91-147<sup>2</sup>.

أما بالنسبة للمستأجر فهو صاحب حق شخصي قبل المؤجر، وعند استئجاره تابع لديوان الترقية يشترط في المستأجر خاصة ما تعلق منها بأهلية التعاقد فإن القاعدة العامة في عقود الإيجار لا تفرض على المتعاقد أن تكون متمتعا بأهلية أداء كاملة، ويكفي فقط تمتعه بأهلية التمييز المحددة ب 13 سنة كاملة وبالرجوع لنص المادة 5 من المرسوم التنفيذي 08-142<sup>3</sup>، فالأمر يختلف على اعتبار أن المادة تشترط على الشخص الراغب في الحصول على السكن وفقا لهذه الصيغة أن يتمتع بأهلية خاصة تم تحديدها ببلوغ السن 21 كاملة عند تاريخ وضعه للملف الترشيح للحصول على السكن وهذا يشكل استثناء عن القاعدة العامة في الإيجار.

### الفرع الثاني: المحل

إن ركن المحل ي عقد الإيجار كأبي عقد آخر، هو مزدوج وهو في الحقيقة محل لالتزام طرفي العقد، فمحل التزام المؤجر (البائع) هو السكن، والتزام المستفيد هو الثمن.

<sup>1</sup> - طاوس زنوش: البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائرية، 2016، ص 109، 108.

<sup>2</sup> - تقي الدين فراق، حسام فراق: إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالم، 2015/2014، الجزائر، ص 21.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008، المحدد لقواعد منح السكن العمومي، الجريدة الرسمية العدد 24 لسنة 2008، الصادرة بتاريخ 11 مايو 2008.

ويقصد بالثمن مبلغ نقدي معين يلتزم بأدائه المستأجر المستفيد للمؤجر البائع لقاء حصوله على السكن محل هذا العقد، فيشترط أن يكون نقديا، مقدرا أو قابل للتقدير، موجودا أو قابلا للوجود، جديا ومشروعا<sup>1</sup>.

### أولا: يجب أن يكون الثمن نقدا

نصت المادة 351 من القانون المدني الجزائري: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر مقابل ثمن نقدي".

كما نصت أيضا المادة السابعة الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 01-105 على ما يلي: "يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25 بالمائة من ثمن المسكن"<sup>2</sup>.

### ثانيا: أن يكون الثمن مقدرا أو قابلا للتقدير

يتم تقدير الثمن في إطار صيغة البيع بالإيجار على أساس التكلفة النهائية لإنجازه التي تتعلق أساسا بقيمة شراء الأرض التي تقوم عليها السكنات، مواد البناء وكل نفقات الانجاز والتصميم، وأجور العمال وغيرها من النفقات الأخرى وكذا مصاريف التسيير التقني والإداري التي تحسب على المدة التي تسبق نقل الملكية كمصاريف إدارة المبنى خاصة الأجزاء المشتركة التي تستوجب توظيف أشخاص مختصين بالحراسة والنظافة...إلخ.

وكل هذه لنفقات يتحملها المستأجر المستفيد، وبما أن هذا الثمن يحدد على أساس التكلفة النهائية لإنجازه فإنه يعتبر نهائي لا يقبل التغيير، ولا يتأثر بانخفاض أو ارتفاع قيمة النقود في السوق، وعند تحديد مقدار ثمن المسكن محل عقد البيع بالإيجار يفرغ ذلك في العقد النموذجي بالأرقام والأحرف مع تبيان هذا الثمن

<sup>1</sup> - طاوس زنوش: المرجع السابق، ص 111.

<sup>2</sup> - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أفريل سنة 2001، يحدد شوط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 25، المؤرخة في 5 صفر عام 1422، الموافق لـ 23 أفريل 2001، ص 12 (ملغى).

النهائي، وذكر مبلغ الدفعة الأولى التي يدفعها المستأجر المستفيد والمبلغ المتبقي من هذا الثمن بعد خصم هذه الدفعة الأولى. وهذا ما نلاحظه في نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 105-01<sup>1</sup>.

### ثالثا: يجب أن يكون المحل موجودا أو قابل للوجود

إن محل الالتزام بوجه عام قد يكون إما القيام بعمل أو الامتناع عن العمل أو الالتزام بإعطاء شيء، وعليه متى كان محل الالتزام عملا أو الامتناع عن العمل وجب أن يكون هذا العمل أو هذا الامتناع ممكنا، ومتى كان محل الالتزام إعطاء شيء فإن هذا الشيء لا بد أن يكون موجودا أو قابل للوجود<sup>2</sup>.

فإذا كان ثمن المسكن يتم تحديده عند إبرام هذا العقد، فإنه يجب أن يكون موجودا أو سيوجد قطعا منه في المستقبل وإلا يبطل العقد الذي يكون الثمن فيه شيئا معدوما<sup>3</sup>.

ولقد نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 137-04 على أنه: "يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا يقل عن 24% من ثمن السكن"<sup>4</sup>.

وفي هذا العقد يشترط وجوبا كشرط لقيامه تسديد المستفيد -بعد قبول طلبه- مبلغ 10% من ثمن المسكن، ويدفع مبلغ 15% المتبقية بصفة استثنائية إذا طلب ذلك على ثلاثة أقساط متساوية متساوية وباقي الثمن يدفع على أقساط دورية خلال هذا العقد، وهذا يعني وجود ثمن المسكن عند إبرام العقد، أما بالنسبة للجزء المتبقي من هذا الثمن فيكفي أن يكون موجودا مستقبلا.

ومن بين الوثائق المرفقة في ملف الاستفادة بهذا العقد نجد شهادة تثبت المداخل الشهرية للشخص وهذا ما نصت عليه المادة 2/07 من المرسوم التنفيذي 105-01.

<sup>1</sup> - طاوس زنوش: مرجع سابق، ص112.

<sup>2</sup> - محمد حسين منصور: مصادر الالتزام، (العقد والإرادة المنفردة)، الدار الجامعية للنشر، بيروت، لبنان، 2000، ص128.

<sup>3</sup> - محمد يوسف الزغبى: العقود المسماة، شرح عقد البيع في القانون المدني، عمان، الأردن، 2004، ص165.

<sup>4</sup> - المادة 07 من المرسوم 137-04 المؤرخ في ربيع الأول عام 1425 الموافق ل 21 أبريل سنة 2004 جريدة رسمية عدد 27 عدلت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 105-01 ، المرجع السابق.

### رابعاً: يجب أن يكون الثمن جدياً

ولا يكون الثمن جدياً إذا كان صورياً قده الطرفان في العقد دون أن يقصد بأن يدفع بصفة فعلية، وللقاضي السلطة التقديرية في معرفة مدى صورية الثمن، كما لا يكون جدياً إذا كان تافهاً بأن يصل في عدم تناسب مع قيمة البيع إلى حد يبعث على الاعتقاد أن البائع لم يقصد الحصول على مثل هذا الثمن، ويمكن أن يكون غير مساوياً لقيمة البيع دون أن يكون تافهاً وهذا ما يسمى بالثمن البخس، وهو ثمن جدي يعتبر البيع به تاماً باستثناء حالة الغبن الفاحش في بيع العقار منصوص عليه في المادة 358 من القانون المدني الجزائري، ذلك لأن الثمن كما سبق ذكره يتم تقديره على أساس معيار موضوعي، وهو التكلفة النهائية لإنجاز السكن محل هذا العقد والتي لا يمكن أن تكون صورية أو تافهة<sup>1</sup>.

### خامساً: يجب أن يكون المحل مشروعاً وغير مخالف للنظام العام

يجب أن يكون محل الالتزام مشروعاً أي جائزاً قانوناً، ومتى كان المحل غير مشروع فإن الالتزام لا ينشأ ويعتبر العقد بذلك غير مشروع ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً ويكون محل الالتزام مشروعاً متى كان غير مخالف للنظام العام والآداب العامة، وعليه فإن كان المستفيد من السكنات للبيع بالإيجار ملزم باستغلالها وفقاً لما أعد له فلا يمكن للمستفيد من هذه السكنات أن يقوم باستعمالها لغرض الدعارة على اعتبار على أن هذا الأمر مخالف للأسس والقيم والمبادئ التي يقيم عليها كل مجتمع<sup>2</sup>.

وهذا ما نصت عليه المادة 93 من القانون المدني الجزائري بقولها: "إذا كان محل الالتزام مستحيلاً في ذاته أو مخالفاً للنظام العام والآداب العامة كان باطلاً بطلاناً مطلقاً". ونلاحظ أيضاً من خلال المادة 05 من المرسوم التنفيذي 03-335 على أنه: "تتطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة بواسطة

<sup>1</sup> - طاوس زنوش: المرجع السابق، ص 112، 113 .

<sup>2</sup> - محمد حسين منصور: المرجع السابق، ص 210.

ميزانية الدولة والجماعات المحلية وبواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفا<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: السبب

يعرف السبب في العقود بأنه العنصر المعنوي الذي يسمح بمعرفة لماذا الإرادة تنشئ الالتزام، فهو الهدف الذي من أجله يؤدي المتعاقد التزامه، ويمكن تعريفه بالاعتبارات الاقتصادية التي ينتظر جنيها طرفا العقد من تعاقدتهما. وللتفرقة بين المحل والسبب في العقد، يقال أن الأول مادي أي بماذا التزم الطرفان، والثاني معنوي أي لماذا التزم الطرفان، فالسبب في عقد الإيجار يبدو واضحا إذن بالنسبة لكل طرف، فالمؤجر يبرم العقد للاستفادة من سعر الإيجار، والمستأجر يهدف إلى استغلال الشيء المؤجر لإشباع حاجة معينة<sup>2</sup>

ويشترط أن يكون سبب التعاقد مشروع وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة وحسب المادة 38 من القانون المدني لجزائري فإن كان التزم يفترض أن له سببا مشروع، ما لم يقد الدليل على غير ذلك، والسبب أيضا هو الغرض الذي يريد المتعاقدان الوصول إليه ويطلق عن المحل في أنه غير ملموس وهو الهدف الذي يلتزم المتعاقدان من أجله، وأما هذا الأخير فهو موضوع ما يلتزم به، والفقهاء يفرقون بينهما وفقا للمعيار المدرسي الذي قال به الفقيه "أدوت" بأن السبب هو جوابك عن السؤال لماذا أنت مدين، فأما المحامل فهو جوابك عن السؤال بماذا أنت مدين<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني: الأركان الشكلية لعقد الإيجار

لقد خصصنا في هذا الركن (ركن الشكلية) بدراسة الإثبات على غير العناصر المعتمدة في دراسة الأركان الشكلية في المندرجة في القواعد العامة (القانون المدني) ولهذا فقد استحدثت المشرع الشكلية في

<sup>1</sup> - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 03-35 المؤرخ في 13/01/2003، جريدة رسمية عدد 04 مؤرخة في 20 ذو القعدة 1423، الموافق 28 يناير 2003، ص 6، المعدل والمتمم للأمر 01-105، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - عبد السلام ذيب: عقد الإيجار المدني، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 13.

<sup>3</sup> - طاوس زنوش: المرجع السابق، ص 114.

عقد الإيجار بعدما كان هذا الأخير عقدا رضائيا توجه المشرع وفقا للمرسوم التشريعي رقم 93-03، المتعلق بنشاط العقاري إلى جعلها ركنا في العقد حيث لا يتم إثباتها وأكد ذلك في التعديل الأخير للقانون المدني لسنة 2007، ويتم إفراغ هذه الشكلية في الشكل النموذجي للعقد، وهذا ما سنوضحه في الفرعين التاليين:

### الفرع الأول: الإثبات في عقد الإيجار

شمل تعديل المشرع الجزائري لأحكام عقد الإيجار في القانون المدني بموجب المرسوم التشريعي 93-03<sup>1</sup> الملغى، المتعلق بالنشاط العقاري، وكذلك بموجب القانون 07-05 وإثبات عقد الإيجار بعد صدور القانون 07-05.

### أولا: إثبات عقد الإيجار قبل صدور القانون 07-05

إن كان الأصل في العقود الرضائية فإنه استثناء ولوجود اتفاق أو نص قانوني يفرض إتباع شكل معين في تحرير العقد كما هو الشأن بالنسبة للعقود الناقلة للملكية الواردة على العقار<sup>2</sup>.

على الرغم من أن المرسوم 93-03 أعبر الكتابة أمر إجباريا، إلا أنه لم يتبين من قراءة نصوصه الطابع الإجباري لكتابة عقد الإيجار لهذا السبب نص المشرع على إلزامية إبرام عقد الإيجار بين المستأجر والمؤجر في شكل مكتوب على أن يتم ذلك وفقا لنموذج يحدده التنظيم، فنصت المادة 01/21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 على أنه: "تجسد العلاقات بين المؤجر والمستأجر وجوبا في عقد الإيجار طبقا لنموذج الذي يحدده عن طريق التنظيم، ويحرر كتابة بتاريخ مسمى"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري الصادر في الجريدة الرسمية العدد 14، بتاريخ 03/03/1993، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 11-04، المتعلق بالترقية العقارية.

<sup>2</sup> - طاوس زنوش: المرجع السابق، ص115.

<sup>3</sup> - إيمان بوسنة: النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر،

2011، ص159.

لكن ما يلاحظ في هذا الصدد هو أن المشرع وإن كان قد اشترط كتابة عقد الإيجار وفق نموذج موحد، إلا أنه يتبين طبيعة هذه الكتابة، فهل يجب أن تكون رسمية أم أن الكتابة العرفية كافية؟، وفي غياب النص على وجوب الكتابة الرسمية نستطيع القول أن الكتابة العرفية كافية، هذه من جهة ومن جهة أخرى نلاحظ أن المشرع اشترط ثبوت تاريخ العقد في المادة 01/21 سالف الذكر<sup>1</sup>.

المشرع لم يحدد العقوبات على المؤجر في حالة انعدام عقد الإيجار وفق لنموذج المنصوص عليه ولم يوضح إذا كانت الكتابة الوسيلة القانونية الوحيدة لإثبات، ذلك أنه لم يمنع أن تثبت العلاقة الإيجارية بأي وصل يحوزه شاغل الأمكنة، مما يسمح له بالبقاء متمتعاً بالعين المؤجرة لمدة سنة من تاريخ معاينة المخالفة، وبالتالي يمكن القول أن إثبات عقد الإيجار المبرم في ظل المرسوم التشريعي 93-03 يرجع إلى القواعد التقليدية في الإثبات<sup>2</sup>.

وبالرجوع إلى المادة 01/21 من المرسوم التشريعي سالف الذكر يلاحظ أن اشتراط الكتابة هنا ليست للانعقاد، بل وليست أيضاً مقررّة للإثبات بل هي مجرد التزام يقع على عاتق المؤجر والتي ابتغاها المشرع من ذلك هي:

➤ توفير الثبات والاستقرار لعقود الإيجار.

➤ تحصيل الدولة للجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية<sup>3</sup>.

### ثانياً: إثبات عقد الإيجار بعد صدور القانون 07-05:

لقد أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 ليعدل ويتم القانون المدني الصادر بموجب الأمر رقم 75-58، وهو تعديل في غاية الأهمية بالنسبة لأحكام عقد الإيجار،

<sup>1</sup> - سارة مقران: نظرية تحليلية لعقد الإيجار بين المادة 106 والمادة 467 مكرر من القانون المدني، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، العقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محند أو الحاج، البويرة 2013، الجزائر، ص 29.

<sup>2</sup> - عبد السلام ديب: المرجع السابق، ص 65.

<sup>3</sup> - عمر حمدي باشا: دراسات قانونية مختلفة، عقد الإيجار، ملاحظات تطبيقية حول العقود التوثيقية نظريات حول عدم استقرار المحكمة العليا بخصوص بعض القضايا، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، ص 49.

كما عدل هذا القانون المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، ولم بشكل عقد الإيجار في منأى عن هذا التعديل خاصة أمام غموض النصوص السابقة التي تناولت هذا الموضوع.

حيث أن المشرع الجزائري بتعديله أحكام عقد الإيجار بموجب القانون 07-05 قد جعل الكتابة ركنا في عقد الإيجار، وذلك باستحداث المادة 467 مكرر من القانون المدني التي جاءت فيها: "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا"<sup>1</sup>.

وعليه فإن عقد الإيجار موجب هذه المادة أصبح عقد شكليا، ولا يكفي تفاق طرفيه على العين المؤجرة وبدل الإيجار ومدته، بل يجب أن يفرغاه في شكل معين وهو أن يكتباه، وهذه الشكلية ركن من أركان عقد الإيجار يترتب عل تخلفها البطلان، وغير أن المشرع لم يشترط الكتابة رسمية بل يكفي أن تدون في ورقة عرفية.

في ظل المرسوم التشريعي 93-03 لم ينص على بطلان عقد الإيجار في حالة تخلف الكتابة المطلوبة حيث نصت المادة 21/3و2 من المرسوم سابق الذكر على أنه: "يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الواجب طبقا للإحكام التشريعية المعمول بها".

وبالتالي إذا تخلفت الشكلية أعتبر ذلك مخالفة يعاقب عليها المؤجر، ويكون الحق في الإيجار الشاغل الأمكنة لمدة سنة متى كان بحوزته أي وصل كان، أما بعد صدور قانون رقم 07-05 فإن الكتابة أصبحت ركن في عقد الإيجار ويترتب على تخلفها البطلان<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: العقد النموذجي

بما أن محل عقد البيع بالإيجار وارد على المسكن، لذلك أوجب المشرع الجزائري تحرير هذا العقد في شكل رسمي، وهذا ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 أنه يحرر في عقد مكتوب، وطبقا لنموذج عقد البيع بالإيجار المنصوص عليه في القرار المؤرخ في 04/05/2004<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - سارة مقران: المرجع السابق، ص28.

<sup>2</sup> - سعاد أدرار، سلوى منصور: عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، جامعة كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2012/2013، الجزائر، ص12، 13.

<sup>3</sup> - القرار الوزاري المؤرخ في 04/05/2004، المعدل والمتمم للقرار المؤرخ في 23/07/2001، والمتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، صادر في الجريدة الرسمية 04/07/2004، العدد 45.

كما أضافت المادة 793 من القانون المدني الجزائري: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين وفي حق الغير، إلا إذا روعية الإجراءات التي ينص عليها قانون بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر".

كما نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 أنه "يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب الموثق"<sup>1</sup>.

إن المرسوم التنفيذي رقم 01-105 لم يتضمن أي نص يفرض إخضاع البيع بالإيجار للإجراءات التسجيل والإشهار على خلاف المرسوم التنفيذي رقم 97-35 الذي نص على ذلك صراحة في المادة 2/07 منه، والتي يضح لنا من خلالها أن هذا العقد بعد إفراغه في الشكل الرسمي من طرف الموثق يتم تسجيله وشهره حسب الإجراءات<sup>2</sup>.

وفقا لنموذج عقد البيع بالإيجار المنصوص عليه في القرار المؤرخ في 2004/05/04، فإنه عند تحريره يجب أن يتضمن البيانات التالية:

- تاريخ العقد: اليوم، الشهر، السنة.
- ذكر حضر أمام الموثق: اسمه، لقبه، عنوانه.
- بيان اسم وعنوان ومكان وتاريخ ميلاد المؤجر البائع، الذي هو مدير الوكالة الوطنية لتطوير وتحسين السكن المسماة المتعهد بالترقية العقارية .
- بيان اسم ولقب وعنوان وتاريخ ومكان ميلاد المستأجر المستفيد
- يستلم الموثق من الطرفين مضمون الاتفاق الحاصل بينهما بشأن البيع بالإيجار لعقار معين ممول بأموال عمومية ويدونه في شكل عقد رسمي يوقه الطرفين والموثق.

أن يتضمن العقد على الخصوص ما يلي:

<sup>1</sup> - فتية إخلف، عقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية 2014/2015، الجزائر، ص 99.

<sup>2</sup> - طاوس زنوش: المرجع السابق، ص 117.

➤ تصريح المتعهد بالترقية العقارية بأن يوافق على وضع المسكن المعين في هذا العقد للبيع بالإيجار طبقاً لأحكام المرسوم رقم 105-01.

➤ تصريح المستأجر المستفيد بأنه اطلع على جميع الوثائق المرجعية المبدئية أدناه ويقبل صراحة شروط المنصوص عليها في العقد، ويصرح علاوة على ذلك انضمامه الكامل إلى القواعد التي تتضمن الملكية المشتركة الملحقة بالعقد.

بعد تلقي تصريحات الطرفين وتدوينها وتدوين هوية الطرفين، يشرع الموثق في إتمام تحرير العقد و يبين على الخصوص بأن يخضع هذا العقد لأحكام القانون المدني لاسيما المتعلقة بالعقود وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المعدل والمتمم .

ويستفيد الطرفان في مدى التزامهما وحدودهما زيادة على النصوص سالفه الذكر، إلى الوثائق المكورة أدناه التي سبق إيداعها لدى الموثق أسفله بتاريخ.....

➤ عقد رسمي يثبت ملكية الأرض الأساس.

➤ رخصة البناء والتصاميم الملحة.

➤ شهادة المطابقة .

➤ نظام الملكية المشتركة مطابق للقوانين المعمول بها.

➤ نسخة مصادقة عليها من وثيقو هوية كل من طرفي العقد

➤ وصل دفع يثبت تسديد دفع الأول من طرف المستفيد.

بيانات تخص العقار موضوع البيع بالإيجار:

➤ تعيين العقار بدقة وعنوانه.

➤ مشتملات العقار نوعه، مكانه في العمارة والطابق ...إلخ.

➤ المساحة المستخدمة كالشرف وغرف المهملات<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - فتيحة إخلف: المرجع السابق، ص ص 99-101.

ومن ثمة يصرح المتعهد بالترقية العقارية بأن يضع تحت تصرف المستأجر المستفيد من المسكن المعين سلفاً، ويلتزم بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال وكذا الخاصة الواردة في هذا العقد وفي الوثائق المرجعية، كما يذكر فيه الثمن بالحروف والأرقام، ويبين الدفع الأولي من ثمن بيع المسكن والمبلغ المتبقي الثمن الواجب الأداء من طرف هذا الأخير بعد خصم المبلغ المالي للدفع الأولي الشخصي، وآجال تسديده في شكل أقساط، والتزامات الطرفين وجزاء الإخلال بالتزامات التعاقدية كما يتضمن على مكان وتاريخ تحرير العقد، ثم تأتي عبارة "اطلع عليه بالموافقة" ويوقع عليه طرفي العقد إلى جانب الموثق<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني: إجراءات إبرام عقد الإيجار في السكنات الإيجارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري

تمر إجراءات إبرام عقد الإيجار في السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري بمرحلة تعد أساسية من أجل الحصول على السكن وهي مرحلة إعداد قائمة المستفيدين (المطلب الأول)، ويجب أيضاً توفر شروط من أجل إبرام هذا العقد (المطلب الثاني)

#### المطلب الأول: إعداد قائمة المستفيدين

إن الهيئة المكلفة بإعداد قائمة المستفيدين من السكنات الاجتماعية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري خضع لعدة تغييرات، في بداية أسندت مهمة توزيع السكنات الاجتماعية إلى لجنة منح السكنات على مستوى البلدية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 76-145، ولغاية سنة 1989 وبموجب المرسوم التنفيذي 89-35، تحولت لجنة المنح من البلدية إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري الذي ألقى المرسوم التنفيذي 76-145، وأصبحت طلبات السكن تودع لدى ديوان الترقية وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-42 تم إعادة منح مهمة توزيع المساكن الاجتماعية إلى البلديات وتم نقل الملفات بطلب السكن لدى دواوين الترقية إلى البلديات المعنية في أجل 3 أشهر من يوم نشر هذا المرسوم.

<sup>1</sup> - طاوس زنوش، المرجع السابق، ص 121.

وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-334<sup>1</sup>، تم تحويل مهمة توزيع المساكن الاجتماعية إلى الدائرة المختصة، وتشكل لذلك لجنة الدائرة لمنح السكنات الاجتماعية، أما على مستوى لجنة الطعون فأصبح يرأسها الوالي شخصيا ولإعداد قائمة المستفيدين لهذه السكنات يجب إتباع عدة إجراءات<sup>2</sup>.

### الفرع الأول: تقديم الملف

تنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية ومصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار على: "يقدم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى المتعهد في الترقية العقارية المعني بعد تحريره على نموذج يحدده الوزير المكلف بالسكن".

يرفع الطلب خلال آجال يحددها المتعهد بالترقية العقارية في إعلانات إخبارية، وتنص المادة 16 من نفس المرسوم التنفيذي: "تعالج الطلبات حسب الشروط والكيفيات المحددة بموجب قرار من المكلف بالسكن".

وتطبيقا لما نصت عليه المادتان أعلاه صدر القرار المؤرخ في 2001/07/23، الذي يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ففي البداية يتم افتتاح الاكتتاب لدى الوكالة الوطنية لتحس السكن وتطويره، من أجل شراء مسكن في صيغة البيع بالإيجار، وفق الشروط المحددة في التنظيمات المعمول بها في هذا المجال، وبمجرد افتتاح الاكتتاب يمكن تقديم طلب الشراء لدى الهياكل التي تعينها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - مرسوم التنفيذي رقم 04-334، مؤرخ في 10 رمضان 1425، الموافق لـ 24 أكتوبر 2004، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 98-42، المؤرخ في 04 شوال 1418، الموافق لـ 01 فبراير 1989، المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 67.

<sup>2</sup> - تقي الدين فراق، حسام فراق: المرجع السابق، ص 13.

<sup>3</sup> - إنظر المادة 1/02 من القرار الوزاري المؤرخ في 2001/07/23، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الصادر من الجريدة الرسمية العدد 52، المؤرخة في 2001/09/16.

حيث يقوم طالب الاستفادة بملاً استمارة طلب الاستفادة من مسكن عمومي في إطار البيع بالإيجار وإرفاقها بالوثائق المطلوبة، ثم يقوم إيداعها لدى الشبايبك التي فتحها الوكالة لهذى الغرض<sup>1</sup>.

وتسجل الطلبات وفق ترتيب زمني فور استلامها في سجل يرقمه ويوقعه المدير العام للوكالة أو ممثل المعين قانونا لهذا الغرض، وتعاد الطلبات التي تنقصها معلومات والتي لم ترفق بالوثائق المطلوبة إلى أصحابها خلال ثمانية (8) تلي استلامها مع الإشارة إلى سبب إعادتها، وهذا حسب المادة 04 من نفس القرار، وتعالج باقي الطلبات حسب الشروط والكيفيات المحددة بموجب القرار من الوزير المكلف بالسكن وهذا حسب المادة 16 من المرسوم 01-105، وإذ تتم دراسة ومعالجة الملفات من قبل لجنة معينة من قبل هذا الأخير يرأسها المدير العام للوكالة أو ممثله الموكل قانونا وتتشكل أساسا من مدير السكن وتجهيزات العمومية بالولاية المعنية ببرامج السكنات الموجهة للبيع بالإيجار، ممثل موكل قانونا من طرف المدير العام للصندوق الوطني للسكن ويمكن توسيع هذه اللجنة عند الاقتضاء إلى أعضاء لاسيما ممثل الوزير المكلف بالسكن<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: محتوى الطلب

يحرر طلب السكن العمومي الإيجاري في مطبوع يحدد نمونجه بقرار من الوزير المكلف بالسكن، ويجب أن يرفق بملف يتضمن الوثائق التالية:

- نسخة من شهادة الميلاد (12).
- شهادة عائلية بالنسبة لطالبي السكن المتزوجين.
- شهادة الإقامة أو أي وثيقة إدارية أخرى تثبت الإقامة.
- شهادة الأجرة أو أي شهادة أخرى تثبت المداخيل أو عدم وجودها.
- شهادة تثبت عدم امتلاك عقار لطالبي السكن أو زوجه، مسلمة من المحافظة العقارية

<sup>1</sup> - أنظر المادة 2/02 من القرار الوزاري، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - طاوس زنوش: المرجع السابق، ص 99، 100.

➤ تصريح شرفي يقر من خلاله طالب السكن أنه اطلع على شروط منح السكنات العمومية الإيجارية ويتقيد بها وأنه لم يقدم بطلب سكن عمومي إيجاري في دائرة أخرى<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: دراسة الطلبات

يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري بإرسال كشف وذلك قبل تاريخ المتوقع لتسليم برنامج السكنات بثلاثة (3) أشهر إلى كل من الوالي والمدير المكلف بالسكن في الولاية يوضح فيه محتوى برنامج السكنات المعدة للاستغلال موقعها ووزناتها وتسليمها وخلال مدة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام الكشف المذكور أعلاه، يحدد الوالي بقرار، تاريخ انطلاق أشغال لجنة الدائرة واختتامها بالإضافة إلى محتوى برنامج السكنات المقرر توزيعها، مع مراعاة أحكام المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 98-42 التي تنص: "إذا كان من الضروري التكفل بطلب بصفة استثنائية، بإرسال تقرير بهذا الشأن إلى الحكومة التي تفصل، في حالة موافقة الحكومة يرخص الوزير المكلف بالسكن بتخصيص المساكن المطلوب بغض النظر عن الإجراءات المنصوص عليها في هذا المرسوم"<sup>2</sup>.

ولغرض التحقيق ميدانيا من صحة المعلومات الواردة في طلبات سكنات يشكل رئيس الدائرة فرقة تحقيق أو أكثر ويعين الوالي بقرار الأشخاص المفوضين لهذا الغرض بناء على اقتراح من رئيس الدائرة المعني، يؤدي الأشخاص المفوضين هذا الغرض أمام رئيس المحكمة المختصة إقليميا اليمين الآتية: "أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق وأن أحافظ على السر المهني وأراعي كل الأحوال والواجبات المفروضة عليها"، وهذا حسب المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 98-42.

ولقد نصت المادة 08 من نفس المرسوم على ما يلي: "ويخصص في كل برنامج ثلث (3/1) المساكن المقررة توزيعها لطلبها الذين تقل أعمارهم عن 35 سنة".

<sup>1</sup> محمد القطبي: تسيير السكن العمومي الإيجاري في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السادس، أدرار، 2018، الجزائر، ص52.

<sup>2</sup> منتدى الجلفة لكل الجزائريين والعرب <https://www.djelfa.info/vb/archive/index>

تم الإطلاع على الموقع بتاريخ 20/03/2019 على الساعة 19:23.

وقبل التعديل الذي جاء به المرسوم التنفيذي 04-334، المؤرخ في 24/10/2004 كانت طلبات السكن تدرس من طرف لجنة البلدية منح السكن، في حين أن المرسوم 04-334، جعل طلبات تودع لدى لجنة الدائرة لمنح السكنات والتي تتكون من:

- رئيس الدائرة رئيسا.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن
- ممثل المدير الولائي المكلف بالشؤون الخاصة.
- ممثل ديوان الترقية والتسيير العقاري.
- ممثل الصندوق الوطني للسكن.

ونلاحظ من خلال المادة 06 من المرسوم التنفيذي 04-334، التي عدلت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 98-42 على أنه يعين أعضاء لجنة الدائرة بقرار من الوالي المختص إقليميا، وتتولى لجنة الدائرة المكلفة بمنح السكنات مهمة البت في صحة الطابع الاجتماعي للطلبات على أساس نتائج التحقيق والتي قامت بها فرق التحقيق وتداول بمقر الدائرة المعنية.

وتدون المداورات في سجل برقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا و تحدد لجنة الدائرة قائمة المستفيدين المعتمدين، الذين يتم توزيع السكنات عليهم حسب أصناف السكنات وحسب احتياجاتهم العائلية وقدراتهم على الوفاء بالالتزامات المالية التي تقع على عاتقهم وترتب حسب الأولوية، الطلبات الواردة من الذين تقل أعمارهم عن 35 سنة والذين تزيد أعمارهم عن 35 سنة على أساس مقاييس وسلم تنفيذ الذي يحدده الوزير المكلف بالسكن بقرار وهذا حسب المادة 11 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي 98-42<sup>1</sup>.

تقوم لجنة الدائرة كمرحلة أولى بإعداد ملفات الطلبات المقبولة للتحقق والدراسة على أساس كشفين متباينين يؤشر عليهما من قبل رئيس اللجنة يخص أحدهما فئة طالبي السكنات الذين تفوق أعمارهم 35

<sup>1</sup> - تقي الدين فراق، حسام فراق: المرجع السابق، ص15، 16.

سنة، وأما الآخر فيخص فئة طالبي السكنات التي تقل أعمارهم عن 35 سنة عند تاريخ استلام الطلب، أما الطلبات التي يتبين عدم قبولها فيجب أن تكون محل رفض كتابي يبلغ لطالبي السكن المعنيين مع تبرير أسباب الرفض.

وكمرحلة ثانية يسلم رئيس لجنة الدائرة قوائم طالبي السكنات المذكورة أعلاه، لفرق التحقيق للقيام بالمراقبة والتحقق في ظروف سكن طالبي السكنات في أماكن إقامتهم.

وفي المرحلة الأخيرة تقوم لجنة الدائرة بتنقيط الطلبات طبقاً لمعايير وسلم التنقيط المحدد في المواد من 34 إلى 38 من المرسوم التنفيذي 08-142، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، وعلى أساس الملاحظات المسجلة على الوثيقة التقنية للتحقيق وكذا الوثائق المتعلقة بالوضع الشخصية والعائلية لطالبي السكن المرفقة بالملفات، حيث تسجل النقاط الممنوحة لكل طالب في بطاقة التلخيص التي ترفق بملف طالب السكن بعد توقيعها من قبل جميع أعضاء لجنة الدائرة.

تجتمع لجنة الدائرة في نهاية عملية التنقيط بحضور جميع أعضائها من أجل التداول حول ترتيب طالبي السكنات وفق نظام تنازلي حسب عدد النقاط المتحصل عليها، ويون ذلك في قائمتين تخص أحدهما فئة طالبي السكنات الذين تفوق أعمارهم 35 سنة، وأما الأخرى فتخص فئة طالبي السكنات التي تقل أعمارهم عن 35 سنة، ويتم تعليقهما كقوائم مؤقتة تشتمل على البيانات المحددة في المادة 30 من المرسوم التنفيذي 08-142 السالف الذكر، خل 48 ساعة التي تلي مداوات لجنة الدائرة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، وعند الضرورة في أماكن عمومية أخرى خلال مدة ثمانية (8) أيام<sup>1</sup>.

### الفرع الرابع: الطعن في قائمة المستفيدين

بعد نشر قائمة المستفيدين يمكن لكل شخص أودع الطلب يرى أنه أجحف في حقه أن يقدم طعناً كتابياً مقابل استلامه لوصل لدى اللجنة الولائية المختصة، ويحدد الأجل المفتوح لهذا الغرض في ثمانية (8) أيام وتتكون لجنة الطعن من:

➤ الوالي رئيساً.

<sup>1</sup> - محمد القطبي: المرجع السابق، ص 55.

- رئيس المجلس الشعبي الولائي.
- رئيس الدائرة التي أنشأت فيها السكنات الممنوحة.
- المدير الولائي المكلف بالسكن.
- المدير الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية.
- المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري.
- ممثل الصندوق الوطني للسكن.

تتولى مصالح الولاية كتابة لجنة الطعن<sup>1</sup>، وعلى اللجنة أن تفصل في هذه الطعون في أجل أقصاه 15 يوما بجميع التحقيقات التي تراها ضرورية لاتخاذ القرارات النهائية التي تؤيد أو تعدل قرار لجنة الدائرة السكنات، ويرسل الوالي عند انتهاء أشغال التحقيق والمراقبة للقائمة النهائية للمستفيدين مرفقة بنسخة من المحضر إلى:

- رئيس الدائرة المعني للقيام بإجراءات الضرورية ولاسيما نشرها خلا 48 ساعة بمقر البلدية.
- المؤجر للتنفيذ وهو ديوان الترقية وذلك عن طريق إعداد عقد إيجار للمستفيدين<sup>2</sup>.

وقد يتم إلغاء استفادة بعض الأشخاص حتى ولو بعد ضبط القائمة النهائية للمستفيدين، وذلك في حالة ثبوت أن طال السكن قد أدلى بتصريحات كاذبة، كما جاء في نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 08-142، أو في حالة كانت نتائج عرض معلوماتهم على البطاقة الوطنية للسكن إيجابية، فيتم عندئذ إقصائهم من قائمة المستفيدين بموجب قرار يتخذ مباشرة من قبل السيد الوالي، ويبلغ المؤجر (ديوان الترقية والتسيير العقاري) بالتنفيذ<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 04-334، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - تقي الدين فراق، حسام فراق : المرجع السابق، ص17، 18.

<sup>3</sup> - محمد القطبي: المرجع السابق، ص55.

الفرع الخامس: جزاء الإخلال بأحكام المرسوم التنفيذي 334-04.

يعتبر كل قرار استفادة يتخذ خارج أحكام المرسوم التنفيذي 334-04، باطلا وأثر له ويحرم المستأجر الذي أدلى بتصريحات خاطئة، وثبتت قانونا في ملف طلب السكن من حقوقه كمستأجر دون الإخلال بالمتابعات التي قد يتعرض لها، مع التزامه برد المقابل امتيازات والتي يكون قد تحصل عليها دون وجه حق كما ألزم المشرع المستأجر في حالة استلامه للسكن أو كان له سكن وظيفي أو أي سكن إيجاري آخر تابع للممتلكات العمومية أن يسلم وثيقة الإجراء للمؤجر الجديد، وللإشارة هنا أن المشرع حدد أجل أقصاه 30 يوم ابتداء من تاريخ نشر المرسوم التنفيذي 334-04، لتحويل كل الملفات المتعلقة بطلب السكن المسجلة لدى المجالس الشعبية والبلدية إلى الدائرة المعنية ويتم التحويل على أساس كشف يوقعه رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، يبين فيه قائمة الملفات المحولة<sup>1</sup>.

وما يمكن استنتاجه من خلال الإجراءات المتبعة في إعداد قائمة المستفيدين والإجراءات الخاصة بتوزيع السكنات الاجتماعية، والهيئات المكلفة بذلك أن المشرع الجزائري قد تفتن للسلبات التي جاء بها المرسوم التنفيذي 98-42، والتي ترتب عنها بطؤ في توزيع السكنات الاجتماعية بسبب عدم إعداد قائمة المستفيدين من طرف اللجان البلدية، أو لعدم نشرها في الوقت المحدد قانونا، مما جعل ديوان الترقية والتسيير العقاري يتعرض لخسائر بسبب عدم إكمال السكنات الاجتماعية وتجهيزها، مما ألزم ديوان الترقية والتسيير العقاري من وضع حراس لحمايتهم، وبالتالي تكبد الديوان تكاليف باهظة لذلك، دون أن ننسى ما يعاني منه المواطن المحروم الذي هو بحاجة ماسة لمثل هذه السكنات وزادته تلك الوضعية بؤسا كبيرين ونتيجة لكل ذلك جاء المرسوم التنفيذي 334-04، ليعدل ويتم المرسوم 89-42، المتعلق بشروط الحصول على مساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك، فقام المشرع بجعل طلبات السكن تودع لدى الدائرة المعنية، وذلك لتجسيد فعالية الرقابة التي تمارسها الدولة في طريقة توزيع وتسيير مثل هذه السكنات، وبالرجوع إلى تشكيلة أعضاء لجنة دراسة الطلبات وفقا للتعديل الذي جاء به المرسوم التنفيذي 334-04، تجد أن أغلبها هي أعضاء تمثل الدولة وليست بممثلة للشعب،

<sup>1</sup> - أنظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي 334-04، المرجع السابق.

بالإضافة إلى لجنة الطعون أصبح يترأسها الوالي شخصيا ويسهر على التأكد من صحة الوثائق المقدمة لها<sup>1</sup>.

**المطلب الثاني: شروط إبرام عقد الإيجار في السكنات العمومية الإيجارية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري.**

من خلال هذا المطلب سنتناول كل من شروط المتعلقة بأطراف العقد والشروط المتعلقة بموضوع العقد بالنسبة للسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري.

### الفرع الأول: الشروط المتعلقة بأطراف العقد

لإبرام عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات يجب أن تتوفر هنالك مجموعة من الشروط سواء أكانت في المستأجر المستفيد أم المتعهد بالترقية العقارية وهذا ما سنتناوله:

### أولا: الشروط المتعلقة بالمستأجر المستفيد:

إن عقد البيع بالإيجار كغيره من العقود أين تتوفر فيه طرفين في العقد عما المستفيد المستأجر والمتعهد بالترقية لانعقاده، ولاستفادة المستفيد المستأجر من السكن محل هذا البيع يجب أن تتوفر هناك مجموعة من الشروط والتي نصت عليها المادة 06 من المرسوم التنفيذي 01-105: "يتاح البيع بالإيجار لكل شخص لا يملك أو لم يسبق له تملك عقار ذا استعمال سكني ملكية كاملة ولم يستفيد ماليا من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه ولا يتجاوز مستوى مداخيله 5 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

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

من خلال هذه المادة فالشروط اللازم توفرها في المستفيد لإبرام هذا العقد هي كالتالي:

<sup>1</sup> - تقي الدين فراق، حسام فراق: المرجع السابق، ص18، 19.

### (1) عدم ملكية عقار ذات استعمال سكني:

أي يجب على طالب الاستفادة من مسكن أن لا يكون مالكا أو سبق له أن تملك عقار ذا استعمال سكني، هذا يعني أن لا يكون لا يكون مالكا لمسكن أو قطعة أرض معدة للسكن.

### (2) عدم الحصول على مساعدات مالية من الدولة:

فكل شخص استفادة من مساعدة مالية من الدولة مهما كان مصدرها لبناء مسكن أو شراؤه فإنه لا يستفيد من عقد البيع بالإيجار وذلك من أجل تمكين غير المستفيدين من هذه المساعدة المالية من أجل الاستفادة من السكنات محل البيع.

### (3) الدخل المتوسط للشخص:

حيث نصت المادة أعلاه أنه لا يجب أن تتجاوز دخل المستفيد 5 مرات من الأجر الوطني الأدنى، فالهدف من تحديد الدخل الأدنى للشخص هذا من أجل تمكين أصحاب الدخل المتوسط من هذا البيع واستبعاد أصحاب الطبقة الدخل العالي الذي يتجاوز دخلهم الحد الأدنى ولأنهم يستفيدون من السكنات الترقية<sup>1</sup>.

### (4) لا تتاح الاستفادة من الإيجار إلا مرة واحدة:

فالاستفادة من السكنات محل البيع بالإيجار لا تتاح إلا مرة واحدة لذات الشخص، وذلك من أجل تمكين الغير المستفيدين من هذا السكن، كما تحقق المنفعة العامة للمجتمع وذلك بالتخفيف من أزمة السكن، كنا أجاز المشرع إمكانية الاستفادة من هذه السكنات الأشخاص المقيمين في مسكن إيجاري عمومي شرط أن يلتزم هذا الأخير برد المسكن المؤجر بمجرد استلامه للمسكن موضوع البيع بالإيجار<sup>2</sup>.

بالإضافة إلى الشروط المنصوص عليها في المادة 06 سالف الذكر أن هناك شروط إضافية والتي هي كما يلي:

<sup>1</sup> - فتيحة إخلف: المرجع السابق، ص94.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المرجع السابق.

➤ يجب على طالب شراء السكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن، وهذا ما نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي 01-105، وعدلت هذه المادة بموجب المادة 07 من المرسوم التنفيذي 04-137: "يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن ثمن المسكن.

غير أن تسديد هذه الدفعة الأولى يمكن أن يتم حسب الكيفيات التالية:

- 10% من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء.
- 5% من ثمن المسكن عند استلام المستفيد من شغل المسكن.
- 5% من ثمن المسكن أثناء السنة الأولى من شغل المسكن.
- 5% من ثمن المسكن أثناء السنة الثانية من شغل المسكن."
- يتم خصم الدفعة الأولى في أجل لا يتجاوز 20 سنة، وهذا ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي 01-105<sup>1</sup>.

وهناك جملة من الشروط تتماشى والطبيعة الاجتماعية للسكنات منها:

- أن ينتمي المستأجر إلى فئة الأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئة الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة ولا تتوفر على أدنى شروط اللياقة.
- أن يكون الحصول على السكن في إطار تلبية حاجات ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة.
- أن لا يكون المستأجر مالكا لعقار أو قطعة أرضية صالحة للبناء أو مستفيد من أي صيغة من السكن الذي تمنحه الدولة.
- أن لا يكون المستأجر قد استفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي.

<sup>1</sup> - فتيحة إخلف: المرجع السابق، ص 95.

- أن تتوفر نفس الشروط السابقة في زوج طالب السكن أي المستأجر.
- الإقامة في البلدية مدة 5 سنوات على الأقل.
- أن لا يتجاوز الدخل العائلي الشهري 24000 دج.
- يجب أن يكون سن طالب السكن إحدى وعشرون (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداع الطلب<sup>1</sup>.
- أن تقدم الطلب ضمن ملف يحتوي على الوثائق المطلوبة في المادة 06 من المرسوم التنفيذي 142-08.

### ثانيا: الشروط المتعلقة بالمتعهد بالترقية العقارية

فالشرط الوحيد اللازم توفره هو أن يكون المؤجر البائع هو المتعهد بالترقية العقارية والمتعهد بالترقية بالنسبة لدراستنا هو ديوان الترقية والتسيير العقاري، ولقد تم تعريفها وفقا للمرسوم التنفيذي 91-147، وحسب المادتين 1 و2<sup>2</sup>، ومن خلال المادتين يمكن القول بأن ديوان الترقية والتسيير العقاري هو: "مؤسسة عمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، وأنها تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي". وفي إطار تجسيد الساسة الاجتماعية للدولة، وتتولى دواوين الترقية والتسيير العقاري ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا، وتكلف فضلا عن ذلك على سبيل التبعية بما يلي:

- ترقية البناءات.
- الإنابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليه.
- الترقية العقارية.
- عملية تأدية الخدمات قصد ضمان الأملاك العقارية وإعادة الاعتبار أليها وصيانتها.

<sup>1</sup> - أنظر المواد، 03، 04، 05، من المرسوم التنفيذي 142-08، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91-147، المؤرخ في 27 شوال عام 1411، الموافق ل12 مايو سنة 1991، يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، جريدة رسمية العدد 25.

➤ كل عملية تتوخى تحقيق مهامها<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بموضوع العقد:

مما ولا شك فيه أنه وعندما تطرقنا إلى الشروط المتوفرة في الطرفين هناك شروط أخرى يجب أيضا أن تتوفر لكي يكون عقد الإيجار خال من أي نقائص وهذا النقص قد يؤثر في العقد ولهذا سنتطرق إلى بعض الشروط لا تقل أهمية عن الشروط السابقة ومن بين هذه الشروط هي:

أولا: الشروط الواجب توفرها في السكن:

#### 1) الشروط العامة للسكن:

تتمثل هذه الشروط العامة أن يكون محل السكن ممكنا و معينا و قابل للتعامل فيه وأن يكون المحل السكن مشروعاً وهذا طبقاً للقواعد العامة في القانون المدني.

#### 2) الشروط الخاصة للسكن:

تتمثل هذه الشروط في أن يكون المسكن منجز بأموال عمومية و أن يكون منجزاً في إطار البيع بالإيجار وسنتناولها كما يلي:

أ. أن يكون المسكن منجزاً بأموال عمومية:

نصت المادة 1/04 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل والمتمم بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 03-35، على ما يلي: "تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة بواسطة ميزانية الدولة والجماعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى، وفق لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفاً".

من خلال هذه المادة نستنتج أن المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار كانت تمول من قبل الدولة والجماعات المحلية قبل التعديل، أما بعد التعديل هذه المادة نجد أنه أصبحت هذه المساكن تمول بواسطة

<sup>1</sup> - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91-147، المرجع السابق.

مصادر بنكية أو تمويلات أخرى إضافة إلى تمويلات الدولة، وذلك بفتح المجال لهم بتمويل عمليات إنجاز المساكن في إطار البيع بالإيجار، إذ هناك مشاريع متعلقة بهذا البيع ممولة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، وهذا ما نجده بعد صدور قانون النقد و القرض حيث توسع مجال التمويل بإنشاء مؤسسات مالية أخرى تقوم بتمويل و ضمان المشاريع، هنا يبرز لنا تحول تسمية صندوق الوطني للتوفير و الاحتياط إلى بنك الإسكان و ذلك بعد تحوله إلى مؤسسة ذات أسهم، بالإضافة إلى أنه يقوم بتمويل مشاريع الترقية العقارية العامة و الخاصة و كذا يقوم بدراسة طلبات المستفيدين من البيع بالإيجار إلى جانب الوكالة الوطنية لتحسين و تطوير السكن.

ب. أن يكون المسكن منجزا في إطار البيع بالإيجار:

ما يمتاز به هذا العقد هو أن هذه المساكن تنجز في إطار البيع بالإيجار، أي أنه يجب أن تكون السكنات محل البيع بالإيجار منجزة في إطارها<sup>1</sup>.

**ثانيا: معايير وسلم التقيط**

لقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 08-142 بمجموعة من النقاط التي يتحصل عليها طالب السكن لكي يمنح له السكن العمومي الإيجاري وذلك بتطبيق سلم التقيط وفقا للمعايير التالية:

**1) مستوى مداخل طالب السكن وزوجه:**

تحدد مستويات المداخل الشهرية لطلب السكن وزوجه وكذا تنقيطها كالاتي:

- تساوي 12000 دج أو تقل عنها..... 30 نقطة.
- تساوي 12000 دج وتساوي 18000 دج أو تقل عنها..... 25 نقطة.
- تزيد عن 18000 دج وتساوي 24000 دج أو تقل عنها..... 15 نقطة.

<sup>1</sup> - فتيحة إخلف: المرجع السابق، ص98، 99.

### (2) ظروف السكن:

تحدد وتقيم المعايير المرتبطة بظروف السكن كآلاتي:

- طالب سكن يقيم في محل غير مخصص للسكن (قبو، مرآب، عبور)..... 50 نقطة.

-طالب سكن يقيم في سكن مهدد بالانهيار وصنفته المصالح التقنية المؤهلة على كونه يمثل خطرا على الأمن العمومي:

\* ملك جماعي.....50 نقطة.

\* ملك فردي.....3 نقطة.

- طلب سكن يقيم عند أقربائه أو عند الغير أو يقطن في سكن مؤجر عند أحد الخواص..... 25 نقطة.

- طلب سكن مقيم في سكن وظيفي..... 15 نقطة.

ولكن يحسب كل تنقيط على حدا دون تجميع هذه العناصر.

### (3) الوضعية العائلية والشخصية:

ويتم تحديد وتقييم المعايير المرتبطة بالوضعية الشخصية والعائلية لطالب السكن كما يأتي:

#### أ. الوضعية العائلية:

- متزوج (ة)، أرمل (ة)، مطلق (ة)..... 10 نقاط.

عن كل شخص معترف به قانونا أنه متكفل به ويقيم معه تحت سقف واحد..... نقطتان (2) (على أن لا يزيد عددهم عن 4 أشخاص)<sup>1</sup>.

- عازب متكفل بأشخاص آخرين..... 8 نقاط.

<sup>1</sup>- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 08-142، المرجع السابق.

عن كل شخص معترف به قانوناً أنه متكفل به ويقيم معه تحت سقف واحد..... نقطتان (2) (على أن لا يزيد عددهم عن 4 أشخاص).

- عازب غير متكفل بأشخاص آخرين..... 8 نقاط.

(ب) الوضعية الشخصية:

- مجاهد أو ذوي الحقوق في مفهوم القانون رقم 99-07 المؤرخ في 05 أبريل سنة 1999، والمذكور أعلاه..... 30 نقطة.

- شخص معاق..... 30 نقطة.

(4) أقدمية طلب السكن:

- من خمس (5) إلى ثماني (8) سنوات..... 30 نقطة.

- أكثر من (8) سنوات وأقل من عشر (10) سنوات أو تساويها..... 35 نقطة.

- أكثر من عشر (10) سنوات وأقل من خمس عشر (15) سنة أو تساويها..... 40 نقطة.

- أكثر من خمس عشرة (15) سنة..... 50 نقطة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر المواد 34، 35، 36، 37، 38، من المرسوم التنفيذي 08-142، المرجع السابق.

### خلاصة الفصل:

ومن هذا الفصل نستخلص أن عقد الإيجار كغيره من العقود لا بد له من توفر أركان لينعقد العقد صحيحاً ولا يكتمل العقد إلا بتوفر شكلية معينة، وتعتبر هذه الشكلية دليل إثبات والذي طرأ عليه عدة تعديلات الذي جاء بها القانون المدني والمرسوم التنفيذي المتعلقة بالنشاط العقاري 93-03؛ وفيما يخص مثل هذا النوع من العقود والمبرم في مجال السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري أفرغ المشرع هذه الشكلية في العقد نموذج الذي جاء به المرسوم التنفيذي 01-105.

وبما أن عقد الإيجار من العقود الرضائية الذي يجب فيها توفر طرفي العقد المؤجر المتمثل في ديوان الترقية والتسيير العقاري، أما الطرف الثاني فهو المستأجر ولكي ينعقد هذا لا بد من إجراءات ومن بين هذه الإجراءات، إعداد قائمة

## الفصل الثاني

آثار عقد إيجار السكنات

العمومية الإيجارية والمنازعات

المتعلقة بها

## الفصل الثاني: آثار عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية والمنازعات المتعلقة بها

بعد الانتهاء من عملية إبرام عقد الإيجار في السكنات العمومية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري ومع استفاء جميع الشروط الخاصة بإبرام العقد تأتي مرحلة أخرى أو تصرفات أخرى تلحق هذا الإبرام وتخص طرفي العقد خاصة من ناحية الآثار التي تترتب على هذا الالتزام، والتي تتمثل في التزامات كل من المؤجر والمستأجر على حد سواء، وكذا الأسباب التي تؤدي إلى انقضاء أو انتهاء عقد الإيجار، وهو ما سنتناوله في المبحث الأول من هذا الفصل.

أما المبحث الثاني من هذا الفصل سنخصصه لدراسة الدعاوى الناشئة عن النزاعات المتعلقة بإيجار هذه السكنات العمومية والتابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري.

### المبحث الأول: آثار عقد الإيجار

يعتبر كل من المؤجر والمستأجر طرفين جوهريين في عقد الإيجار وخاصة في إيجار السكنات العمومية، إذ يمثل التزام أحدهما حق للطرف الآخر، وكذا قد يكون سببا في انقضاء هذا العقد.

وهو ما سيتم تناوله في المبحث من خلال المطالبين التاليين:

المطلب الأول: التزامات عقد الإيجار.

المطلب الثاني: انقضاء عقد الإيجار.

وسيكون كالتالي:

### المطلب الأول: التزامات عقد الإيجار

تتمثل التزامات عقد الإيجار والذي يعتبر من العقود الملزم لجانبين وخاصة في مجال إيجار السكنات العمومية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري في كل من التزامات المؤجر والممثلة في المتعهد بالترقية العقارية وهو ديوان الترقية والتسيير العقاري والمحدد دراسته في الفرع الأول من هذا المطلب.

أما الفرع الثاني فهو مخصص لدراسة التزامات المستأجر وهو المستفيد وهذا سيكون على النحو التالي:

### الفرع الأول: التزامات المؤجر المتعامل في الترقية العقارية

بما أن المؤجر هو طرف من أطراف عقد الإيجار فإنه يكون ملتزم كغيره من الأطراف بالتزامات تكون على عاتقه اتجاه المستأجر وهذا من أجل ضمان صحة العقد وهذه الالتزامات تتمثل في:

أولاً: الالتزام بالتسليم.

ثانياً: الالتزام بالتمكين من المنفعة.

ثالثاً: الالتزام بالصيانة.

وهذه الالتزامات تكون على النحو التالي:

#### أولاً: الالتزام بتسليم العين المؤجرة

يعد الالتزام بتسليم العين المؤجرة أهم الالتزامات التي يتحملها المؤجر على اعتبار أن تسليم العين هو أول مرحلة نحو تمكين المستأجر من الانتفاع بها، ولذلك فلا مجال للحديث عن تحقق هذا الانتفاع من عدمه ما لم يتم المؤجر بالتسليم.

ويأتي هذا الالتزام من الناحية الزمنية في طبيعة الالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر، إذ يتم تنفيذ العقد بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر، فالتسليم هو: " وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها بدون

عائق، ولو لم يتسلمها تسليماً مادياً مادام المؤجر مكنه من التسليم"<sup>1</sup>.

ولقد نظم المشرع أحكام هذه الالتزامات في المواد 476، 477، 478 من القانون المدني، فنصت الأولى على التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة في حالة تصلح للاستعمال، وتناولت الثانية جزاء تسليم العين في حالة لا

<sup>1</sup> - عز الدين سيار: التزام طرفي عقد الإيجار وفقاً للقانون رقم 07-05، مذكرة ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة 1، 2014/2013، ص 06.

تكون فيها صالحة للاستعمال، أما الثالثة فأحالت شأن تسليم العين المؤجرة إلى الأحكام المنظمة لتسليم المبيع خاصة ما تعلق منها بتاريخ هذا التسليم ومكانه<sup>1</sup>.

كما أنه بالنسبة لعقد البيع بالإيجار فإن المتعهد بالترقية العقارية يلتزم هو الآخر بتسليم المسكن للمستفيد وهذا عن طريق محضر تسليم يوقعه الطرفان.

وتبدو أهمية التسليم كضمان والتزام يقع على عاتق المتعامل في الترقية العقارية في كون المستفيد أو المشتري يصبح منذ إتمام عملية التسليم قادرا على الانتفاع الكامل بالمسكن، وبالتالي تحقيق غاية المستفيد من شراء المسكن والمحل المنجز في إطار الترقية العقارية<sup>2</sup>.

فيحدد الديوان أولا الأشخاص الذين يستفيدون من السكنات بحسب عدد الغرف وبحسب عدد الوضعية العائلية وعدد الأفراد، ويكون تسليم العين المؤجرة يوضعها تحت تصرف المستأجر، بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق، ولو لم يستولي عليها ماديا أعلمه الديوان بذلك<sup>3</sup>.

وللإشارة فإنه تعطى الأولوية في تخصيص الطابق الأرضي للمعوقين إذا ما طلبوا ذلك<sup>4</sup>.

وتنتهي عملية التعيين من خلال إجراء عملية القرعة لتحديد موقع المستفيدين من السكنات، وقد نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي 76-147<sup>5</sup> على ما يلي: "يجب على المصلحة المؤجرة، أن تسلّم العين المؤجرة في حالة جيدة قابلة للسكن، وأن تقوم بأعمال الصيانة، والالتزامات المفروضة عليها، حتى تظل صالحة للسكن،

<sup>1</sup> - عز الدين سيار: المرجع السابق، ص06،07.

<sup>2</sup> - يزيد عربي باي: النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2010/2009، ص110،111.

<sup>3</sup> - سليمان مرقس: شرح القانون المدني في العقود المسماة، عقد الإيجار، الجزء الثاني، دار الكتاب الحديث، ص279.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 2/31 من المرسوم التنفيذي 08-142، المرجع السابق.

<sup>5</sup> - المادة 16 من المرسوم التنفيذي، رقم 76-147، المؤرخ في 29 شوال 1395، الموافق لـ 23 أكتوبر 1976، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية العدد 12، الصادرة بتاريخ 09 فبراير 1977.

وفضلا عن ذلك يضمن المؤجر للمستأجر جميع الأضرار والتعويضات في الانتفاع بالعين المؤجرة الناجمة عن أعمال مندوبية أو الغير".

ويشترط في العين المؤجرة أيضا أن تكون صالحة للسكن، ومحل الالتزام بالتسليم هو العين المؤجرة وملحقاتها التابعة لها وقت إبرام العقد، ويتم التسليم بتحرير محضر لذلك، وهذا حسب نص المادة 476 من القانون المدني الجزائري، والتي تنص: "يلتزم المؤجر أن يسلم للمستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصبح للانتفاع المعد لها تبعا للاتفاق الوارد بين الطرفين أو حسب طبيعة العين وتشمل الملحقات على سبيل المثال: الحدائق، المستودع، الحوش، المصعد، والمدخل، سطح العمارة...إلخ".

كما يشترط كذلك أن لا يقوم المستأجر بإحداث تغييرات في العين المؤجرة بدون موافقة المؤجر، ولما رفض إرجاع العين المؤجرة إلى حالتها الأصلية رغم إلزامه بحكم قضائي نهائي، فإنه يحق للمؤجر المطالبة بفسخ العقد مع التعويض طالما ثبت أن هذه التغييرات تشكل خطرا مبررا<sup>1</sup>.

### ثانيا: الالتزام بالتمكين من المنفعة

يلتزم المؤجر كذلك بأن يضمن للمستأجر انتفاعه بالعين وملحقاتها انتفاعا كاملا فيمتنع عليه إثيان كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاعه بها، وبالتالي يلزم بعدم التعرض المادي سواء أكان صادرا منه شخصا أو من الغير، أو تعرضا مبنيا على سبب قانوني، وهذا هو مبدأ من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض، ومنه فالمؤجر ملزم بحماية المستأجر ضد كل تعرض<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - القرار رقم 262005، الصادر بتاريخ 2002/01/08، الصادر عن الغرفة والاجتماعية التجارية، قسم الوثائق للمحكمة العليا، المجلة القضائية، العدد الثاني، سنة 2002، ص 263.

<sup>2</sup> - جعفر القطلي: الوجيز في العقود المدنية، البيع، الإيجار، المقابلة، دراسة في ضوء التطور القانوني، الطبعة الثالثة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2014، ص 225..

والمؤجر عند قيامه بالتزاماته يسلم المسكن حسب المواصفات المتفق عليها لا يتوقف على هذا فقط بل يبقى على عاتقه التزامات أخرى وتنفيذه لها يضمن للمستأجر المستفيد الانتفاع بالمسكن على أحسن وجه والتي تتمثل في الضمان من العيوب الخفية وضمان التعرض والاستحقاق والضمان العشري<sup>1</sup>.

أما بالنسبة للالتزام الصادر بالضمان من ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره هو المؤجر، فقد نصت المادة 483 من القانون المدني الجزائري كما يلي: "على المؤجر أن يمتنع على كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع.

ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر".

وفي هذه الحالة فإن المؤجر يضمن الصادرة منه شخصيا، سوا كان تعرضا ماديا أو تعرضا مبنيا على سبب قانوني، وكذلك يضمن التعرض الصادر من الغير إذا كان مبنيا على سبب قانوني ولا يضمن التعرض الصادر من الغير<sup>2</sup>.

### (1) ضمان ديوان الترقية لتعرض مندوبيه:

نصت على ذلك الفقرة الثانية من المادة 16 من المرسوم التنفيذي 67-176 بقولها: "... فضلا عن يضمن المؤجر للمستأجر جميع الأضرار والتعرضات في الانتفاع بالعين المؤجرة الناجمة عن أعمال مندوبيه أو الغير".

<sup>1</sup> - طاوس زنوش: المرجع السابق، ص 165، 164.

الضمان العشري: ويسمى أيضا بالمسؤولية العشرية والتي يسأل بموجبها المستفيدون عن الضرر الذي صيب البناء خلال 10 سنوات التالية من تاريخ تسليم الأعمال إذا كان هذا الضرر على درجة كبيرة من الخطورة وكان خفيا وقت تسليم الأعمال من رب العمل.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار، العارية، الجزء السادس، المجلد الأول، دار النهضة العربية، مصر، 2000، ص 125.

ومنه فإن ديوان الترقية والتسيير العقاري يضمن جميع التعرضات والضرار والمخالفات التي يقوم بها مندوبيه أو الموكلين عنه أثناء منح السكنات العمومية الإيجارية بالنسبة للمستأجرين من أجل ضمان العيش المريح داخل هذه المساكن.

## 2) ضمان ديوان الترقية التعرض الصادر من الغير:

يعرف الغير أنه هو: " كل شخص تتعارض مصلحته مع المستأجر"، ولهذا نميز بين نوعين من التعرض أقرها المشرع هما:

➤ التعرض القانوني.

➤ التعرض المادي<sup>1</sup>.

أ. التعرض القانوني:

يتحقق التعرض القانوني إذا ادعى المؤجر حقا على العين المؤجرة في مواجهة المستأجر من شأنه أن يحرم المستأجرين الانتفاع سواء كان كليا أو جزئيا ومثال ذلك كأن يكون المؤجر غير مالك للعين المؤجرة تؤول إليه عن طريق الإرث أو الوصية أو الشراء من مالك فلا يجوز له أن يستند إلى حقه في الملكية ليسترد من المستأجر العين المؤجرة.

ب. التعرض المادي:

يقصد بالتعرض المادي كل فعل يقوم به المؤجر ويترتب عليه حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة حرمانا كليا أو جزئيا دون أن يستند فيه إلى إدعاء حق مثال ذلك: أن يقوم المؤجر بهدم العين المؤجرة أو جزء منها، أو يمنع المستأجر من الدخول إلى العين المؤجرة، أو أن يدخل المؤجر إلى العين دون سبب جدي<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - تقي الدين فراق، حسام فراق: المرجع السابق، ص30.

<sup>2</sup> - نبيل إبراهيم سعد : العقود المسماة، الإيجار في القانون المدني، وقوانين إيجار الأماكن، منشأة المعارف، مصر، 2003، ص400.

فديوان الترقية والتسيير العقاري يضمن التعرض القانوني دون التعرض المادي، على خلاف التعرض الشخصي الذي تضمنه المصلحة المؤجرة سواء كان قانونيا أو ماديا، وذلك بحسب ما نصت عليه المادة 483 الفقرة الثانية من القانون المدني سالف الذكر.

والتعرض القانوني من الغير هنا يتحقق عندما يدعي الغير حقا يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر ويتحقق ها التعرض بمجرد:

- أن يكون التعرض صادرا من الغير.
- أن يكون إيداع الغير بموجب حق على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر.
- وقوع التعرض بالفعل كالاستيلاء على العين المؤجرة.
- وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار.

أما التعرض المادي من الغير هنا فلا يضمن للمستأجر التعرض الصادر من أجنبي والذي لا يستند على حق له في العين المؤجرة، وهذا لا يمنع المستأجر أن يطلب شخصيا بحق لم تعرض له بالتعويض، وأن يمارس بهذه جميع دعاوى الحيازة.

### (3) التزام ديوان الترقية والتسيير العقاري بضمان العيوب الخفية:

من قبيل الالتزامات الأخرى لديوان الترقية والتسيير العقاري اتجاه المستأجر هو الالتزام بضمان العيوب الخفية.

ففي هذه الحالة يكون الديوان ملزم بتحقيق الضمان للعيوب الخفية الذي قد يظهر عند أو بعد تسليم العين المؤجرة للمستأجر والتي تحوله دون الانتفاع بها أو تنقص من هذا الانتفاع.

وهذا هو المضمون الذي جاء في طيات المادة 488 من القانون المدني الجزائري، والتي نصت على شروط ضمان العيوب الخفية بالعين المؤجرة وهي كالتالي:

- أن يحول العيب دون الانتفاع بالعين المؤجرة أو ينقص من هذا الانتفاع إنقاصا جسيما.
- يجب أن يكون العيب خفيا.

➤ يجب أن يكون العيب غير معلوم لدى المستأجر<sup>1</sup>.

وفي هذه الحالة تعود للمستأجر حقية الاختيار بين فسخ العقد أو إنقاص ثمن الجرة أو إصلاح العيب في حال تحقق هذه الشروط.

### ثالثاً: الالتزام بالصيانة

يقتصر التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة على إصلاح ما حدث فيها من خلل يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة، والتصلّيات أو الترميمات المنصبة على هكذا خلل تسمى بالترميمات الضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة كترميم الخلل الموجود في السلم أو المصعد أو شبكة الكهرباء والغاز والماء، وقد تكون الترميمات ضرورية لحفظ العين أيضاً كترميم الحائط الآيل للسقوط وترميم الأسقف المهدهة بالانهيار.

و يعد هذا الالتزام من العناصر الجوهرية لعقد الإيجار والتي تكون على عاتق المؤجر حيث يقوم هذا الأخير بصيانة العين المؤجرة وذلك من أجل تمكين المستأجر من الانتفاع بها.

ويعتبر التزام المؤجر بتعهد العين بالصيانة حق للمؤجر طوال سريان العقد، ويتحمل بموجب القانون أعمال الصيانة العادية التي يجب عليه القيام بها دون حاجة إلى اعذاره من طرف المستأجر<sup>2</sup>.

لقد جعل المشرع القسط الأكبر من أعمال الصيانة تقع على عاتق المؤجر شريطة ألا تتجاوز نفقاتها قيمة العين المؤجرة وألا تكون متدنية القيمة، ويتحمل هذا الأخير عبء الصيانة، لأنه من غير المعقول أن يتحملها المستأجر على أساس أنه المنتفع بالعين

المؤجرة، وهدف المشرع من ذلك هو إيجاد توازن مالي بين الطرفين.

تنص الفقرة الأولى والثانية من المادة 479 من القانون المدني على أنه: "يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 488 من القانون 07-05، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - علي هادي لعبيدي: العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2010، ص389.

ويجب أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار دون الترميمات الخاصة بالمستأجر".  
وهذا النص القانوني يفرق بين نوعين من الترميمات:

➤ ترميمات ضرورية ملزم بها المؤجر.

➤ ترميمات تأجيرية يلتزم بها المستأجر<sup>1</sup>.

### 1) الترميمات الضرورية التي يلتزم بها المؤجر:

جاء ذكرها في نص المادة 01/16 من المرسوم التنفيذي 76-147 والتي تنص على ما يلي: "يجب على المصلحة المؤجرة أن تسلم العين في حالة جيدة قابلة للسكن وأن تقوم بأعمال الصيانة والترميم المفروضة عليها حتى تظل صالحة للسكن".

وعملا بالقواعد العامة في القانون المدني الجزائري، نص على أعمال الصيانة في نص المادة 479 منه<sup>2</sup>.

وهذا النص القانوني لم يحدد المتسبب الفعلي في إحداث تلك الأضرار سواء كانت راجعة لقوة قاهرة أو بفعل الغير، أو بفعل المصلحة المؤجرة.

ومن الترميمات التي يقوم بها المؤجر مثلا:

➤ طلاء الجدران الخارجية.

➤ ترميم البلاط للوقاية من تدفق مياه الأمطار.

➤ ترميم وإثارة المصاعد باعتبارها من الأجزاء المشتركة التي تستعملها وينتفع بها.

➤ تخصيص الأسطح وتنظيف الآبار

➤ تفريغ المراحيض وقنوات تصريف المياه.

ومن هذه الترميمات الضرورية التي تكون على عاتق المؤجر اتجاه المستأجر ينقسم إلى نوعين من الترميمات هي:

<sup>1</sup> - عز الدين سيار: المرجع السابق، ص 29.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 479 من الأمر 07-05، المرجع السابق.

**النوع الأول:** ترميمات ضرورية تؤثر في الانتفاع بالمحل السكني المؤجر لا في سلامته ومثال ذلك، ما سبق ذكره في الترميمات التي يقوم بها المؤجر .

**النوع الثاني:** ترميمات ضرورية مستعجلة، وهي التي تؤثر على سلامة المحل السكني، كإصلاح الجدران والأسقف، وهذه الترميمات يجب على المؤجر القيام بها حتى يحافظ على العين المؤجرة من الهلاك، ولا يجوز للمستأجر أن يمنعه من القيام بها.

ولديوان الترقية والتسيير العقاري وبقوة القانون الحق في استرجاع المساكن التابعة له من أجل القيام بترميمات التعلية أو التحسين التي تتطلب الإخلاء المسبق للأمكنة المشغورة وهو ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم التنفيذي 67-147، وأن يوفر المستأجر حتى شغل منزل آخر صالح للسكن لغاية إتمام الترميمات وبعدها يعود المستأجر للسكن القديم .

وفي حال إخلال المؤجر بالالتزام الذي يكون على عاتقه والتمثلة في الالتزام بصيانة العين المؤجرة، ولقد نص المشرع الجزائري على ذلك من خلال نص المادة 480 من القانون المدني كما يلي: " في حال عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة وبعد إعداره بموجب محرر غير قضائي يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار، دون الإخلال بحقه في التعويض".

ومن خلال هذا النص فإن الجزاء المقرر للالتزام بالصيانة هو إما: التنفيذ العيني، الفسخ أو التعويض<sup>1</sup>.

## 2) ترميمات تأجيرية يلتزم بها المستأجر

إن المادة 494 من القانون المدني الجزائري تلق على عاتق المستأجر التزام مفاده إجراء الترميمات التأجيرية غير أن المستأجر لا يلزم بإجراء كل الترميمات، إنما يلزم بالقيام بما يكون قد جرى العمل من شأنها، بمعنى

<sup>1</sup> - تقي الدين فراق، حسام فراق: المرجع السابق، ص 29، 28.

ما جرى العرف على تحمل المستأجر به فيرجع في تحديد هذه الترميمات إلى العرف، وإذا لم يوجد عرف عدت الترميمات تأجيرية إذا كانت الضرورة إليها تنشأ من استعمال العين استعمال مألوف<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: التزامات المستفيد

عند إتمام إجراءات العقد وإبرامه بين المؤجر والمستأجر يلتزم هذا الأخير (المستأجر)، على غرار المؤجر بالتزامات قانونية تكون مفروضة على عاتقه.

ومن خلال هذا الفرع سندرس التزامات المستأجر وتفصيلها، وهي على النحو التالي:

#### أولاً: واجبات المستأجر

##### (1) الالتزام بدفع الثمن:

إن الثمن أو الأجرة هي ما يجب على المستأجر أدائه مقابل انتفاعه بالشيء المؤجر فهي محل التزام المستأجر وعنصر جوهري لانعقاد عقد الإيجار<sup>2</sup>.

ونصت المادة 498 من القانون المدني الجزائري بقولها: "يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المنفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة.

ويكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> خديجة زروقي: التزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات، مذكرة ماجستير، تخصص قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، الجزائر، 2013/2012، ص 91.

<sup>2</sup> محمد حسن قاسم: العقود المسماة، ( المبيع، التأمين، الضمان، الإيجار)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2008، ص748.

<sup>3</sup> المادة 498 من الأمر 07-05، المرجع السابق.

فالمستأجر هنا مطالب بدفع الأجرة للمؤجر في مواعيدها، وإذا لم يقدّم بذلك فعلى المؤجر أن يلزمه بالقيام به وفقاً للقواعد العامة، وله في ذلك إما تنفيذ الالتزام عيناً، أو أن يفسخ عقد الإيجار مع طلب التعويض في الحالتين إن كان له محل.

وللأجرة أو بدل الإيجار أحكام خاصة تتمثل في:

### أ. طريقة دفع الأجرة

إن تحديد بدل الإيجار هو مبدئياً يعود للطرفين المؤجر والمستأجر المكونين لعقد الإيجار، وهذا راجع إلى إرادتها.

في الغالب يجب أن يقوم المتعاقدان مباشرة بتعيين الأجرة التي يلتزم المستأجر بأدائها في الإيجار وأن ينعقد على الأسس الموضوعية التي تحدد بمقتضاها.

ويجب على المستأجر أن يدفع الأجرة في المدة كلها، ولو لم يكن ينتفع بالعين المؤجرة طوال مدة الإيجار<sup>1</sup>.

وفي حالة تعدد المستأجرين فلا يلتزمون على وجه الضامن، إلا إذا وجد اتفاق صريح على ذلك وتنتقل الأجرة من المستأجر إلى الورثة ولا يلتزم هؤلاء بدفعها بطريقة التضامن عن المدة التالية لوفاة المستأجر، أما أجرة المدة السابقة على الوفاء فهي تجب على التركة<sup>2</sup>.

أما إذا أحال المؤجر حقه في الأجرة إلى شخص آخر، وقبل المستأجر الحوالة فيجب أن يدفع الأجرة للمحال له<sup>3</sup>.

وبما أن المستأجر هو نفسه المسؤول عن دفع الأجرة حتى ولو كان لا ينتفع بالعين المؤجرة بل ينتفع بها غيره، كاستئجار مكان بإسمه الخاص ليجعل منه مكتب عمله الرسمي، لا ينبغي عليه أن يتصل من

<sup>1</sup> - جيروم هوييه: المطول في القانون المدني، العقود الرئيسية الخاصة، ترجمة منظور القاضي، المجلد الأول، المؤسسة الجامعية للدراسة والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، 2003، ص 691.

<sup>2</sup> - سعاد أدرار، سلوى منصور: المرجع السابق، ص 31.

<sup>3</sup> - سمير عبد السعيد تناغو: عقد الإيجار، منشأة توزيع المعارف، الاسكندرية، 1998، ص 216، 215.

مسؤوليته عن دفع الأجرة، بدعوى أن الحكومة هي التي يجب عليها الدفع ولكن إذا كان استأجر المكان بصفته موظفا وكان هذا في حدود اختصاصه وكانت الحكومة هي المسؤولة عن الدفع.

كما يجوز لغير المستأجر أن يدفع الأجرة للمستأجر كما يدفع الغير الدين عن المدين، ويكون الدفع صحيحا نقص به التزام المستأجر لمن دفع الأجرة الرجوع على المستأجر طبقا للقواعد العامة.

وعند استحقاق الأجرة يكفي أن توضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر للانتفاع بها، حتى ولو لم ينتفع بها فعلا، فإذا انقضت مدة الإيجار قبل التسليم يلتزم المستأجر بشيء من لأن الأجرة تقابل المنفعة، فلا تستحق إلا إذا استوفى المستأجر تلك المنفعة وفقا للاتفاق ووفقا لما أعدت له العين<sup>1</sup>.

إذا كان المؤجر هو المالك الظاهر كما أنه تم وضع يده على العين كوارث ولم يكن في الحقيقة وارثا، ودفع الأجرة له من قبل المستأجر صحيح في الحدود التي تعد فيها إيجار المالك الظاهر صحيح<sup>2</sup>.

#### ب. ميعاد ومكان دفع الأجرة:

على المستأجر أن يدفع الأجرة للمؤجر في المواعيد المشترطة التي اتفق عليها الطرفان المتعاقدان، وفي حالة غياب الاتفاق والعرف وجب تطبيق القواعد العامة التي تقضي بدفع بدل الإيجار في آخر مدة الانتفاع، أما فيما يخص مكان دفع الأجر، فيكون في موطن المستأجر، فدين الأجرة كغيره من العقود يطلب ولا ينقل، والموطن ليس بالضرورة مكان وجود العين المؤجرة، وذلك في حالة ما كان المستأجر مقيما<sup>3</sup>.

فالمستأجر لكي يستفيد من البيع بالإيجار يلتزم أن يقوم بدفعه دفعة أولى من الثمن بنسبة 25% من ثمن المسكن، ويلتزم دوريا بعد إبرام العقد وتسلمه للمسكن بتسديد أقساط من هذا الثمن المحدد بصفة نهائية في هذا الأخير ومكلف بتكملة الثمن في أجل لا يتجاوز 25 سنة منه.

<sup>1</sup> سعد مبارك وآخرون: الموجز في العقود المسماة، البيع، الإيجار، المقاول، العانك لصناعة الكتب للنشر، مصر، 2007، ص293.

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري: المرجع السابق، ص468.

<sup>3</sup> سمير السيد تناغو: المرجع السابق، ص213، 214.

كما ألزم المشرع الجزائري المستأجر المستفيد من دفع القسط الأخير في عمر لا يتعدى 70 سنة من عمره<sup>1</sup>.

أما فيما يخص استحقاق بدل الإيجار في السكنات العمومية الإيجارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري في إطار المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي 76-147 فيكون في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي ويسدد مقابل القسيمة المرسله من المصلحة المسيرة.

وكل تأخير في الوفاء بالإيجارات والأعباء الإيجارية التي تتجاوز مدة 3 أشهر، تعرض المستأجر المخالف إلى عقوبات تتمثل في إما:

➤ الفسخ عقد الإيجار.

➤ طرد المستأجر.

وهذا بموجب أمر استعجالي طبقا للمادتين 08 و17 من المرسوم التنفيذي 76-147<sup>2</sup>.

غير أن المشرع الجزائري ومن خلال المرسوم التنفيذي 08-142، وعقده النموذجي، اعتبر أن اليوم الخامس من الشهر الموالي هو آخر أجل لدفع أجرة الشهر السابق، ولكنه لا يترتب على ذلك الأجل أي جزاء.

وقد أضاف إلى ذلك مدة شهرين كاملين تبدأ حسابها من اليوم الخامس الذي هو أجل الاستحقاق، وبمجرد مرور هذه المدة (شهرين)، يترتب على المستأجر دفع غرامة تأخيرية بمقدار 5% عن كل شهر<sup>3</sup>.

وفي حالة عدم استمرار الدفع لمدة 6 أشهر بعد حلول أجل الاستحقاق، وبعد تبليغ المستأجر ب3 إعدارات بالوفاء دون أن يستجيب، فلدويان الترقية والتسيير العقاري ما يلي:

➤ فسخ العقد بقوة القانون.

➤ متابعة المستأجر قضائيا من أجل تسديد المبالغ المدفوعة.

➤ طرد المعني من السكن.

<sup>1</sup> - فتحة إخلف: المرجع السابق، ص107.

<sup>2</sup> - أنظر المادتين 08 و17 من المرسوم التنفيذي 76-147، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 08-142، المرجع السابق.

وقد أكد ذلك أيضا المرسوم التنفيذي رقم 97-506<sup>1</sup>، من خلالها يجب أن يذكر مبلغ الإيجار الأصلي في عقد الإيجار ويتم بموجب فاتورة شهرية وفقا لشكل الوصل النموذجي المصادق عليه من قبل الوزير المكلف بالسكن<sup>2</sup>.

تشير المادة 14 من نفس المرسوم السابق (97-506)، في هذا الشأن على أن عقد الإيجار يفسخ بقوة القانون، وأن فسخ العقد المبرم بين ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجر لأملكها لا يحول دون تمكين المؤجر من سلوك طريق الدعوى لاقتضاء حقوقها، وتحصيل جملة مستحققاتها غير المدفوعة وإخلاء المستأجر من الأمكنة(السكن) لسقوط حقه في شغلها، إما عن طريق توجيه الإنذارات الثلاثة فينبغي أن يتم بعقد غير قضائي يحرره المحضر القضائي<sup>3</sup>.

ومن أجل ضمان استقاء الأجرة اشترط المشرع على المستأجر تقديم كفالة، وهو ما أشار إليه المادة 09 من المرسوم التنفيذي 79-147، حيث أكدت على أنه ينبغي على المستأجر وضمانا لتنفيذ التزامه أن يقدم كفالة تعادل قيمتها ثلاثة أمثال الإيجار الأصلي وذلك فضلا عن الأجرة والأعباء الإيجارية التي تقع على عاتقه.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 97-506، المؤرخ في 19/12/1997، المتضمن تحديد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأملك الإيجار لدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للاستغلال ابتداء من أول يناير 1998، الجريدة الرسمية، العدد 77.

<sup>2</sup> - تمت المصادقة على نموذج وصل الإيجار بموجب قرار صادر من الوزير المكلف بالسكن بتاريخ 27/01/1998.

<sup>3</sup> - تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 97-506 على مايلي: "يستحق مبلغ الإيجار عند حلول أجله.

ترفع مبالغ الإيجار التي لم تدفع بعد شهرين من حلول أجل استحقاقها بنسبة 05% عن كل شهر من التأخير. وإذا لم يدفع المستأجر مجموع مبلغ إيجارات سنة أشهر بعد حلول الاستحقاق وثلاثة إنذارات بالوفاء دون نتيجة، يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون مع احتفاظ الهيئة المؤجرة بحق متابعة المستأجر من أجل تسديد المبالغ غير المدفوعة وطرد المعني من السكن".

تجدر الإشارة أن المادة 14 من هذا المرسوم تشكل عائقا في عملية التطبيق نظرا للظروف الاجتماعية والاقتصادية الخاصة بالمستفيدين من السكنات الاجتماعية المنجزة من قبل دواوين الترقية والتسيير العقاري، مما يتطلب معه الأمر على المشرع أو السلطة الإدارية المختصة تعديل بشأنها.

ولا يجوز تقديم هذه الكفالة للمستأجر أن يمتنع في أي وقت عن تسديد قيمة الإيجار والأعباء الإيجارية في مواعيد استحقاقها المحددة، وعند نهاية عقد الإيجار يرد مبلغ الكفالة المودعة قبل بداية الانتفاع بالعين المؤجرة<sup>1</sup>.

ومبلغ الإيجار هذا المقترح في هذه الحالة ينقسم إلى قسمين رئيسيين هما:

➤ مبلغ إيجار رئيس.

➤ تكاليف الصيانة.

فمبلغ الإيجار الرئيسي يتحدد وفقا للعناصر التالية:

➤ القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع والتي يتم تحديدها اعتمادا على قيمة التثنيات المساوية للقيمة الإجمالية للبرنامج، مضاف إليها المساحة السكنية للبرنامج زائد قيمة تسديد القرض حسب جدول شهري<sup>2</sup>.

➤ مساحة السكن القابل للإسكان.

➤ تكاليف التسيير التقني والإداري، وهي المصاريف المترتبة عن الإيجارات المتبعة في البناء.

➤ المنطقة والمنطقة الفرعية، قيمة الإيجارات تختلف من منطقة إلى أخرى حسب مدى توافر وسائل الراحة والترفيه ومدى توافر الخدمات في تلك المنطقة.

أما فيما يخص التكاليف الإيجارية للصيانة العامة للأجزاء المشتركة فهي تلك النفقات التي يتحملها المستأجر.

ومنه فبمجرد استحقاق الأجرة يكون المستأجر قد انتفع بالعين المؤجرة، وهذا الالتزام يعتبر من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر لأنه يجسد خاصية عقد الإيجار والمتمثلة في كونه عقد معاوضة.

<sup>1</sup> - انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي 76-147، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أنظر المادتين 02،03 من القرار الوزاري المؤرخ في 28/01/1998، المحدد لعناصر حساب القيمة الإيجارية والمرجعية لإيجار السكنات التي تملكها دواوين الترقية والتسيير العقاري والمستغلة ابتداء من تاريخ 01/01/1998.

### ج. إثبات دفع الأجرة:

يقف عبء إثبات بدل الإيجار على عاتق المستأجر، ويكون الإثبات حسب الوسائل المنصوص عليها قانوناً. ويكون بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على ذلك، وهو قرينة بسيطة يمكن إثبات عكسها ويقع عبء الإثبات على المستأجر، ويكون الإثبات كتابية إذا كانت تفوق قيمة 100000 دينار جزائري، وهو ما جاء في ص المادة 499 من القانون المدني الجزائري<sup>1</sup>.

### د. ضمانات الوفاء بالأجرة:

وفي هذا الشأن نصت المادة 500 من القانون المدني الجزائري والتي جاء مضمونها ما يلي: "يمكن الأطراف الاتفاق على الكفالة لضمان الوفاء ببديل الإيجار والتكاليف".

نستنتج من هذا النص أنه يجوز لأطراف عقد الإيجار وضع كفالة لضمان بدل الإيجار والتكاليف، ويمكن أن تكون الكفالة شخصية أو عينية.

وفي حالة غياب الاتفاق يعود إلى القواعد العامة وهو التنفيذ العيني، أو الفسخ أو التعويض<sup>2</sup>.

كما يمكن للمؤجر أن يضمن حقه في استرداد والحبس على منقولات المستأجر، ويستثنى في ذلك المنقولات التي يستعملها المستأجر في حرفته، أو شؤون حياته اليومية.

### (2) الالتزام باستعمال العين حسب ما أتفق عليه والمحافظة عليها

من خلال هذا الالتزام المفروض على عاتق المستأجر والذي يكون اتجاه المؤجر، نميز بين عنصرين هما:

أ. استعمال العين حسب ما أتفق عليه.

ب. المحافظة على العين المؤجرة.

<sup>1</sup> - جاء مضمون المادة 499 من القانون المدني الجزائري ما يلي: "الوفاء بقسط من بدل الإيجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم عكس ذلك".

<sup>2</sup> - سمير عبد السيد تناغو: المرجع السابق، ص 218.

وسيتم تبين مضمون كل عنصر على النحو التالي:

أ. استعمال العين حسب ما أتفق عليه

في هذه الحالة يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، وبعبارة الأب الصالح.

أي أن تكون تصرفاته تكون بعيدة عن كل انتقاد أو سوء استعمال بما يعود بالضرر على المؤجر أو المجاورين له، وإذا لم يكن هناك اتفاق التزم بأن يستعمل العين بحسب ما أعدت له<sup>1</sup>.

وفي هذا الصدد نص المشرع الجزائري على هذه الحالة من خلال مضمون المادة 491 من القانون المدني الجزائري والتي نصت على: "يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه فإن لم يكن هناك اتفاق وجبت على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له"<sup>2</sup>.

إن كيفية استعمال العين المؤجرة، تختلف عما إذا كانت استعمال مبيّن في العقد مما يستوجب معه استعمال العين المؤجرة كما جرى الاتفاق عليه في العقد، أو كان غير مبيّن في العقد مما يجب استعمالها حسب ما أعدت له، ففي كل الأحوال على المستأجر استعمال العين المؤجرة والالتزام بعدم تركها دون استعمال على النحو الذي يلحق الضرر بها<sup>3</sup>.

ب. استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له:

يلتزم المستأجر بحسب الأصل باستعمال العين المؤجرة وفقا للاتفاق في عقد الإيجار خاصة وان المشرع قد اشترط الكتابة في تحريره، لكن قد لا يتفق الطرفان صراحة على مجال هذا الاستعمال، عندئذ يتعين على المستأجر استعمالها بحسب الغرض الذي أعدت من أجله، وهذا طبقا للمادة 491 من القانون المدني.

<sup>1</sup> - مورييس نخلة: الكامل في شرح القانون المدني، دراسة مقارنة، الجزء السادس، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007، ص254.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 491 من الأمر 07-05، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق السنهوري: المرجع السابق، ص539.

وإذا لم يتبين من طبيعة العين المؤجرة الغرض الذي تستعمل فيه يجب على المستأجر استعمالها وفق الغرض المستدل عليها من ظروف الحالة والعرف السائد، أو م قرائن الأحوال كأن يرجع في تحديد ذلك إلى مهنة المستأجر إذا كانت مبينة في العقد.

كما قد يرجع إلى طريقة إعداد العين المؤجرة متى كانت طريقة الإعداد تدل على استعمال هذه الأخيرة.

فالمستأجر المستفيد يلتزم باستعمال المسكن محل البيع بالإيجار طبقا لما أعدت له أن لا يتركه دون استعمال على نحو قد يضره، و هذا ما تؤكد المادة 13 من القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار بنصها: "المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار لمدة تفوق 3 أشهر بعد تسليم المفاتيح مراجعة قرار عقد البيع بالإيجار واتخاذ التدابير الرامية لفسخ العقد.

فهذه المادة تلزم المستأجر المستفيد من استعمال المسكن خلال 3 أشهر بعد تسلمه المفاتيح و إلا فسخ العقد، ومنه في حالة ما إذا كان المستفيد من المسكن ليس بحاجة إليه يقوم المتعهد بالترقية العقارية بمنحه لشخص أكثر حاجة و ذلك طبع بعد فسخ العقد كما أنه نص في عقد البيع بالإيجار أن استعمال المسكن المنجز في إطاره لغرض السكن فيه وليس لغرض تجاري و هذا ما تؤكد المادة 15 من القرار المؤرخ في 2004/05/04، بنصها على أنه: "يمنع منعاً باتاً على المستأجر المستفيد أن يؤجر مسكنه موضوع هذا العقد بصفة كلية أو جزئية، أو يمارس فيه أي نشاط حر أو تجاري"<sup>1</sup>.

فهذه المادة توجب المستفيد المستأجر باستعماله المسكن حسب ما هو متفق عليه ولا يجوز له أن يستعمله لأغراض أخرى غير السكن و إلا اعتبر مخلاً بالتزاماته التعاقدية<sup>2</sup>.

هذا ويحق للمستأجر أن يستعمل العين المؤجرة في أكثر من غرض كأن تكون العين عبارة عن شقة في عمارة يوجد بها شقق ذات استعمالات مختلفة ببين ما خصص كسكن أو كعيادة أو كمكتب حمامة... إلخ<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - عصام أنور سليم: الموجز في عقد الإيجار، الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2000، ص364،365.

<sup>2</sup> - فتحة إخلف: المرجع السابق، ص106.

<sup>3</sup> - فايز عبد الله الكندري: أثر استعمال العين في غير الغرض من أجله، الطبعة الثالثة، مجلة الحقوق، العدد الثاني، للسنة السابعة والعشرون، الكويت، 2003، ص107.

وفي كل الحالات يكون لقاضي الموضوع السلطة التقديرية المطلقة الغرض التي أعدت له العين المؤجرة.

### ج. المحافظة على العين المؤجرة

يلتزم المستأجر كذلك بالمحافظة على العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار إلى جانب التزامه باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق المبرم بينه وبين المؤجر، ويجب عليه أن يبذل العناية في ذلك ما يبذله الرجل المعتاد، كما أن هذا الالتزام بالمحافظة على الشيء المؤجر من قبل المستأجر يستلزم منه إجراء ما يلي:

#### ب.1: التزام المؤجر بإخطار المؤجر عند الإقتضاء:

وفي حالة قيام المستأجر بإجراء الترميمات على العين المؤجرة يجب عليه إخطار المؤجر بكل إضافة أو أمر يهدد سلامة العين<sup>1</sup>، وهو ما نصت عليه المادة 497 من القانون المدني الجزائري، فإذا احتاج العين المؤجرة إلى ترميمات عاجلة، وجب على المستأجر إخطار المؤجر بها ما دام هو العالم بها، ويستوي أن يكون هذا الإخطار شفاهة أو كتابة أو عن طريق محضر قضائي أو أي طريقة أخرى.

فالمشرع هنا لم يشترط أن يكون الإخطار في شكل معين، كما يجب أن يتم الإخطار في أقرب وقت ممكن، فإذا قصر المستأجر في واجبه بالإخطار فإنه يتحمل تبعه الهلاك<sup>2</sup>.

وفي بعض الحالات لا يلتزم المستأجر بأخذ إذن المؤجر في إحداث بعض التغييرات في العين المؤجرة، خاصة وإن كانت هذه التغييرات المقصود بها هي تغييرات مادية بحيث لا يترتب على هذا التغيير المادي الحاصل ضرراً للمأجور، ومثال ذلك: لو غير المستأجر تنسيق حديقة المنزل دون أن يقلع أشجارها أو وضع حاجزاً خشبياً ليقسم قاعدة كبيرة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الرزاق السنهوري: المرجع السابق، ص 531.

<sup>2</sup> - عز الدين سيار: المرجع السابق، ص 45.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق السنهوري: الوجيز في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، الجزء السادس، طبع لجنة التأليف والنشر، مصر، 1963، ص 524.

وعبد المجيد عصمت: أثر النزعة الاجتماعية في تطور عقد الإيجار، رسالة ماجستير، جامعة بغداد، العراق، 1972، ص 133.

كما لا يلتزم المستأجر بالحصول على موافقة المؤجر بإصلاح المأجور متى كانت بسيطة ومستعجلة ولا تحق ضررا بالمأجور<sup>1</sup>.

وهذا على خلاف المشرع الجزائري الذي يقضي بإخطار المؤجر في إحداث تغييرات حتى ولو كانت بسيطة، وهو ما تبين في المادة 497 من القانون المدني الجزائري سالفه الذكر.

### ب.2: مسؤولية المستأجر في حالة تلف العين المؤجرة:

تترتب مسؤولية المستأجر عن العين المؤجرة من خلال نص المادتين 495 و496 من القانون المدني على التوالي وهي كالآتي: "... وهو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا عاديا".

وتنص المادة 496 الفقرة الأولى: "المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة، إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - عباس العبودي: شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، دراسة مقارنة معززة بتطبيقات قضائية، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2003، ص299.

<sup>2</sup> - المشرع الجزائري من خلال مضمون نص المادتين من القانون المدني المعتمد سابقا في الدراسة، افترض أن هلاك أو اتلاف العين المؤجرة راجع إلى خطأ المستأجر بل يستفيد من هذه القرينة القانونية، ومع ذلك فهي قرينة تقبل إثبات العكس، وذلك بإثبات المستأجر بأنه يذل عناية الرجل العادي في الحفاظ على العين.

أما بالنسبة لحالة الحريق فهنا أيضا تقوم مسؤولية المستأجر وذلك على أساس بذل عناية، ومن أجل إعفاء المستأجر من هذه المسؤولية فإنه يجب عليه إثبات أن الحريق وقع بسبب أجنبي أو قوة قاهرة.

وهو ما أشار إليه الأستاذ سمير عبد السيد تتاغو في الكتاب المعتمد سابقا، ص243.

### 3) الالتزام برد العين المؤجرة وملحقاتها أو الشيء المأجور

لما كان عقد الإيجار من العقود التي ترد على الانتفاع بالمأجور أو العين المؤجرة لمدة معينة، فإن من الطبيعي أن يلتزم المستأجر عند انتهاء عقد الإيجار برد المأجور الذي تسلمه عند بدء الإيجار.

وفي هذا الشأن نص المشرع الجزائري على هذا من خلال أحكام المادة 502 من القانون المدني والتي تنص: "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعوضا باعتبار القيمة الإيجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضمان"<sup>1</sup>.

ومن أجل دراسة هذا الالتزام دراسة دقيقة توجب علينا تحديد نطاقه أو محل الالتزام بالرد بالإضافة إلى مكان وميعاد الرد مضافا لها تحديد الجزاءات المترتبة على المستأجر في حالة عدم الرد وهي تكون كالاتي:

أ. نطاق (محل) الالتزام برد المأجور أو العين.

ب. ميعاد ومكان الرد.

ت. جزاء الإخلال بالالتزام بالرد.

أ. نطاق (محل) الالتزام برد المأجور أو العين المؤجرة:

على المستأجر أن يرد العين المؤجرة ذاتها التي تسلمها من المؤجر مع جميع ملحقاته، يمكن أن يؤد شيء آخر بدلا عنها، ولو كانت قيمته أعلى، وحتى ولو كانت في حالة تلف، إلا برضا المؤجر<sup>2</sup>.

كما يجب أن يرد المستأجر العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها وكذا بحسب الحالة المذكورة في محضر الجرد، وهو ما نصت عليه المادة 503 الفقرة الأولى من القانون المدني: "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحلة التي كانت عليها وقت تسليمها، ويحرر وجاهيا في حالة بيان وصفي بذلك".

أما في حالة غياب محضر الجرد فقد افترض المشرع أن المؤجر قد استرد العين المؤجرة في حالة حسنة، غير أن هذه القرينة قابلة لإثبات العكس وهذا ما جاء في نص المادة نفسها الفقرة الثانية من القانون المدني.

<sup>1</sup> - المادة 502 من الأمر 07-05، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - علي هادي العبيدي: المرجع السابق، ص321.

وكما يعتبر المستأجر مسؤولاً عما يلحق العين المؤجرة من الضرر، إلا إذا أثبت المستأجر أن الهلاك أو التلف لم يكن ناتجاً عنه وهذا ما جاء في نص المادة 503 الفقرة الثالثة<sup>1</sup>.

### ب. ميعاد مكان الرد ومكان التسليم

يتحدد ميعاد الرد بوقت انتهاء الإيجار سواء بانتهاء مدته أو بفسخه قبل ذلك، أما مكان الرد فيكون في المكان الذي سلمت فيه للمستأجر ما لم يقضي الاتفاق أو العرف على خلاف ذلك<sup>2</sup>.

### ث. جزاء الإخلال بالتزام الرد

إن إخلال المستأجر بالتزاماته يتحقق إذا تأخر في رد العين المؤجرة، أو ردها في حالة هلاك أو تلف أو لم يردها كلها أو بعضها، هنا يجب على المؤجر المطالبة بالتعويض، ويقدر هذا الأخير مقدار الضرر الذي أصاب المؤجر.

كما يجوز لهذا الأخير طلب التنفيذ العيني إذا كان ممكناً<sup>3</sup>.

أما فيما يخص دواوين الترقية والتسيير العقاري التي تشرف على سير وتنظيم السكنات العمومية الإيجارية، المستأجر هنا ملزم بالتسليم بنفس الطريقة الذي استلم بها المحل السكني، ويتحقق ذلك بإرجاع مفاتيح السكن للمؤجر ويتم التأكد من ذلك من خلال تحرير محضر معاينة عند تسليم العين المؤجرة، وعند إحداث نقص أو تلف فعلى ديوان الترقية والتسيير العقاري أن يخصم مصاريف الخاصة بالترميم والإصلاح المحتملين من قيمة الكفالة.

ويترتب على المستأجر بعدم رد العين المؤجرة أو التأخر في ردها أو ردها في خير حالتها الطبيعية التي استلمها بها، ويترتب عن ذلك جزاء هو كالاتي:

➤ ترفع دعوى استعجالية من قبل المؤجر لطرد المستأجر.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 03-02/503 من الأمر 05-07، المرجع السابق

<sup>2</sup> - سمير عبد السيد تناغو: المرجع السابق، ص 251.

<sup>3</sup> - سعاد أدرار، سلوى منصور: المرجع السابق، ص 35.

- القيام بالتعويض في حالة عدم رد العين المؤجرة أو حالة التأخر في الرد.
- إلزام المؤجر المستأجر بالإصلاح على نفقته مع التعويض في حالة رد هذا الأخير العين المؤجرة في غير حالتها الطبيعية أو غير صالحة<sup>1</sup>.
- وقد أشارت أيضا المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 76-147، على جملة من الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر الشاغل للأمكنة التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، التي المستأجر ملزم بأداءها وتنفيذها حتى يتمكن من شغل هذا السكن بكل أريحية يلتزم المستأجر بالانتفاع بالأمكنة:
- بأن يشغلها شخصيا وبصفة دائمة مع أفراد عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقف منزل.
- بأن يحترم تخصيص الأمكنة دون إجلاء أي تعديلات في توزيعها، وعدم مزولة أي تجارة وأي صناعة وحتى أية مهنة أخرى حرة دون ترخيص صريح وكتابي من المؤجر.
- وفي هذه الحالة تنظم العلاقات بين المستأجر والمصلحة المؤجرة بموجب الأحكام المتعلقة بإيجارات المحلات المعدة للاستعمال المهني:
- بأن ينتفع بالأمكنة كرب أسرة صالح وأن يقدم كل عناية ضرورية بصيانتها، وأن يقوم بإجراء جميع الترميمات التأجيرية على حسابه، وسيحدد قرار وزاري مشترك يصدر عن وزير الداخلية ووزير الأشغال العمومية والبناء أعمال الترميمات والصيانة التي تقع على عاتق المستأجر وتلك التي تفرض على المصلحة المؤجرة.
- بالأ يتنازل مطلقا على حقه في الانتفاع بعوض أو بغير عوض وألا يؤجر من الباطن كل أو بعض الأمكنة ولا يعمل على شغلها من الغير ولو بصفة مؤقتة.
- بأن يعيد للمصلحة المؤجرة في نهاية الإيجار كل مفاتيح الأمكنة خالصا من كافة الالتزامات المتولدة عن العقد ون شغله للأمكنة.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 93-03، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 01-105، المرجع السابق.

- بألا يطالب بأي حق أو تعويض من أي نوع كافة التركيبات التحسينات أو الإصلاحات التي أدخلت بمعرفته على الأمانة ويحتفظ المؤجر بحقه في مطالبة المستأجر بإعادة الأمانة على حالتها الأولى على نفقته في حالة نفذت هذه الأعمال دون ترخيص منه.
- بألا يحل بنفسه أو بواسطة أي شخص شاغل للأمانة كنفه براحة العمارة، ويعدم الإضرار بالصحة وبصفة عامة باحترام النظام داخلي للعمارة، واللوائح التي ترى الهيئة المسيرة بأن وضعها نافع للمصلحة العامة.
- أن يبلغ المصلحة المؤجرة دون إطالة بكل حادث يؤدي بالضرر إلى إجراء إصلاحات مفروضة على المؤجر وإلا كان مسؤولاً مسؤولية شخصية<sup>1</sup>.

### ثانياً: حقوق المستأجر

إلى جانب الواجبات المفروضة على المستأجر بكونه طرف من أطراف عقد الإيجار، وخاصة تلك الالتزامات التي تقع على عاتق والتي يجب عليه تنفيذها من أجل إبرام عقد الإيجار مع المؤجر وضمان التنفيذ الصحيح له، منح له المشرع مجموعة من الحقوق يتصرف ويتمتع بها خلال مدة الإيجار، ومن هذه الحقوق مشروعة وقانونية على اعتباره طرف في العقد لديه حقوق وعليه واجبات وهذه الحقوق ستكون كالآتي:

#### (1) حق البقاء في الأمانة:

حق البقاء هو نظام قانوني استثنائي خول بموجبه المشرع للمستأجر حسن النية المكوث في المكان المؤجر بعد انتهاء المدة المنقذ عليها في عقد الإيجار رغم عن إرادة المالك المؤجر إذا أراد هذا الأخير إخلاءه.

<sup>1</sup> - مجيد خلفوفي: الإيجار المدني في القانون الجزائري، طبعة مزيدة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2018،

فالمستأجر الذي يقرر له القانون حق البقاء يستفيد من إيجار جديد غير محدد المدة بذات شروط العقد الأصلي، وللاستفادة من هذا العقد يشترط وجود سند الإيجار صحيح وتوفر حسن النية، بالإضافة إلى انتهاء العقد بصفة قانونية<sup>1</sup>.

غير أنه يمكن أن تتوفر هذه الشروط القانونية وع ذلك لا يستفيد المستأجر من حق البقاء في الأمكنة التي توفرت فيها إحدى الحالات المنصوص عليها في المادة 517 من القانون المدني<sup>2</sup>.

أما بالنسبة لحق البقاء في السكنات العمومية التابعة لدواوين الترقية والتسيير القاري والمنظمة بموجب المرسوم التنفيذي 76-147 يطبق حق البقاء على جميع المحلات المعدة للسكن أو لممارسة مهنة تجارية مهما كانت الطبيعة القانونية للمحلات ، أي أن حق البقاء يطبق حسب تخصيص الأماكن وبحسب المبادئ العامة للقانون المدني على المحلات المعدة للسكن، ولا يطبق على التجارية.

وقد قرر المرسوم التنفيذي 76-147 الحق للمستأجر للبقاء في العين شريطة امتثاله لأحكام عقد الإيجار ووفائه بالتزامه المقرر عن عقد الإيجار الذي أبرمه مع ديوان الترقية والتسيير العقاري<sup>3</sup>.

وفي حالة غياب أو وفاة المستأجر أو تخليه عن مقر إقامته يستفيد أعضاء عائلته اللذين كانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من 6 أشهر بحق البقاء في الأمكنة، وهو ما أكدته القرار القضائي المؤرخ في 16/07/2003، الصادر عن المحكمة العليا.

وهذا أيضا ما جاء في أحكام الأمر 07-05 فالمشرع قرر إنهاء العمل بحق البقاء في الأمكنة، بحث لا يجوز للأشخاص الشاغرين عن حسن نية والموضوعين تحت الكفالة والذين يعيشون مع المستأجر لمدة 06 أشهر والمستأجر الفرعي التمسك بحق البقاء بالعين المؤجرة وذلك بإلغاء جميع النصوص القانونية التي تنظم الحق في البقاء.

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا: المرجع السابق، ص54.

<sup>2</sup> - أنظر المادتين 514 و517 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 الجريدة الرسمية العدد 31، التي ألغيت بموجب الأمر 07-05 .

<sup>3</sup> - المجلة القضائية، الصادرة عن الغرفة الاجتماعية والتجارية، للمحكمة العليا، العدد الثاني، لسنة 1993، ص228، 229.

حيث تم إلغاء المادة 20 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 التي تتعلق بعدم تطبيق أحكام حق البقاء المتمثلة في المواد 471، 472، 474، 509، من القانون المدني الجديد ويرجع سبب إلغاء هذه المادة لأنها أحدثت تقاربا في عملية التطبيق، ذلك أنه صدرت سندات قضائية تطبق أحكام حق البقاء على الإيجار المبرم بعد صدور هذا المرسوم، وخضعت لنفس أحكام العقود المبرمة بين الخواص المتعاملين فيما بينهم فيما يتعلق بإنجاز الشقق والمحلات المعدة لغير الاستعمال التجاري والمعاملات التجارية في إطار الترقية العقارية<sup>1</sup>.

غير أنه في حالات استثنائية يسمح فيها باستمرار العمل بحق البقاء في حالتين هما:

**الحالة الأولى:** في الآثار المترتبة على عقود الإيجار المبرمة في ظل التشريع السابق تبقى خاضعة له مدة 10 سنوات ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

**الحالة الثانية:** تتمثل في الأشخاص الطبيعيين البالغون من العمر 60 سنة كاملة منذ نشر هذا القانون لهم الحق في التمسك بحق البقاء في الأمكنة المعدة للسكن وفقا للتشريع السابق إلى حين وفاتهم دون ورثتهم<sup>2</sup>.

إلا أن الواقع العملي يثبت أنه على الرغم من هذا التعديل إلا أنه لم يتضمن أحكاما تضع حدا لحق البقاء بسبب الاستثناءات الواردة عليها مما يتبن أن الأهداف المتوخاة من إلغاءه لم يتم تحقيقها، وخاصة مدة 10 سنوات هي مدة طويلة، لذا كان على المشرع إلغاء حق البقاء بأثر رجعي.

وقد نص المرسوم رقم 76-147 سالف الذكر على الحالات التي يسقط فيها حق البقاء بالعين المؤجرة وهذا لعدة أسباب وهي:

- الذين صدر بشأنهم قرار قضائي تنفيذي بالطرد.
- الذين لا يشغلون حقيقة العين المؤجرة بأنفسهم أو أفراد عائلتهم المشار إليهم في المادة 12 من نفس المرسوم، خلال فترة تعادل ما لا يقل عن 08 أشهر أثناء السنة الجارية.

<sup>1</sup> - محمد مخلوفي: الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2008، ص 183.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 507 مكرر من الأمر 07-05، المرجع السابق.

غير أن هذا المقتضى لا يطبق على المستأجرين الذين تدعوهم التزاماتهم المهنية إلى الإقامة في مدينة أخرى ليس لهم بها مسكن بشرط أن يضعوا مساكنهم تحت رقابة الهيئة المؤجرة خالية من كل شاغل غير قانوني.

➤ الذين في استطاعتهم أن يحصلوا على حق الاسترجاع في نفس البلدة لمسكن شخصي بقي بحاجات أعضاء أسرتهم الذين يعولهم.

ولا يمكن أن يطلب إخلاء الأمانة المؤجرة من المستأجر في هذه الحالة إلا إذا كان باستطاعته أن يتسلم محل السكن الخاص به بشرط أن يثبت خلال مدة 15 يوما التالية للنزاع في أحقية بقاءه بالعين المؤجرة أنه أقام دعوى الاسترجاع مازالت قائمة حسب القانون.

➤ الذين يشغلون أمانة غير صحية وكان سكنهم محظورا، أو أمانة صدر بشأنها قرار بالحضر يقضي بالترميم أو بهدم بناية مهددة بالانهيار.

➤ إذا كانوا يشغلون أمانة بموجب سند تابع لعقد العمل عندما ينتهي العمل بهذا العقد<sup>1</sup>.

## (2) نقل حق الإيجار:

نقل حق الإيجار هو من الحقوق الثانية الممنوحة للمستأجر للتمتع بها أثناء فترة الإيجار، وخاصة للمستفيد من السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري.

ففي هذا الشأن لم يشر المرسوم التنفيذي رقم 76-147، إلى إمكانية نقل حق الإيجار المتعلق بشغل السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري لفائدة الغير.

غير أن المرسوم التنفيذي 16-310، عملا بمادته العاشرة والذي أشار إلى أماكن نقل حق الإيجار إلى الغير شريطة الموافقة الصريحة من المؤجر والتي يتطلب إثباتها بموجب محرر في قالب مكتوب، ولكي يتقرر نقل حق الإيجار فعليا يجب أن يكون معلقا على شرط القبول الصريح والكتابي للمؤجر طبقا للتشريع المعمول به.

لا يستفيد من نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن دو الطابع الاجتماعي التابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري سوى الذين:

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني: الإيجار المدني في القانون الجزائري، طبعة مزيدة، المرجع السابق، ص 85.

➤ لهم علاقة قرابة من الدرجة الأولى "الفروع" وتتوفر فيهم شروط الحصول على السكن الاجتماعي المنصوص عليها في التنظيم المعمول به.

➤ تتوفر فيهم شروط حق البقاء في مساكنهم كما هو منصوص عليه في التشريع المعمول به<sup>1</sup>.

وفي حالة مخالفة الأحكام المذكورة يؤدي إلى طرد شاغل السكن على أساس وجوده به بغير وجه حق وهو ما أشارت إليه المادة 05 من المرسوم فسه، والتي جاءت فيها: "يعرض كل إجراء لنقل حق الإيجار يتم بمخالفة أحكام هذا المرسوم عند تاريخ نشره كلا الطرفين إلى متابعات قضائية حسب ما ينص عليه التشريع المعمول به، والطرده الفوري لشاغل السكن بدون وجه حق"<sup>2</sup>.

### (3) التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

وهو حق شخصي للمستأجر لا عيني، ولكنه يستطيع التصرف في هذا الحق بالبيع أو الهبة أو غيرها من التصرفات وله أيضا أن يرهنه رهنا حيازيا، أو يؤجره أو يعيره.

وما هذا إلا تطبيقا للقواعد العامة التي تجيز التصرف في الحقوق الشخصية كما يجيز التصرف في الأعيان والمستأجر في كل ذلك إنما يتصرف في حق شخصي له في ذمة المؤجر<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 02 والمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 16-310، المؤرخ في 30 صفر 1438هـ، الموافق لـ 30 نوفمبر 2016، الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية، الصادر في الجريدة الرسمية 02 ربيع الأول عام 1438هـ، الموافق لـ 08 ديسمبر 2016، العدد 70.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 16-310، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإيجار العارية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص 221.

أ. مضمون التنازل عن حق الإيجار والإيجار من الباطن:

هو حوالة لعقد الإيجار، يتم المستأجر لجميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله فيها، ويكون بهذه الطريقة بمثابة بيعا أو هبة لحق المستأجر، تبعا إذا كان هذا التنازل بمقابل أو بدون مقابل<sup>1</sup>.

فلا ينفذ التنازل عن الإيجار كحوالة في حق المؤجر إلا من وقت إعلانه بالتنازل أو قبوله ، وهذا ماورد في نص المادة 505 من القانون المدني الجزائري كما يلي: " لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه أو يجري إيجار من الباطن دون موافقة المؤجر كتابيا ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك".

وفيما يخص التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وخلافا للقواعد العامة التي تقضي المحافظة على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة فيما يتعلق بالأملاك المعدة للسكن تحت عنوان السكنات العمومية الإيجارية أي السكنات الاجتماعية والتي تتطلب في الأساس إبقاءها في يدها بصفة الملاك لها عن طريق دواوين الترقية والتسيير العقاري المنشأة والكائن مقرها عبر مختلف ولايات الوطن والتي لا يخول الحق في التنازل عنها حتى لشاغليها الشرعيين باعتبارها من السكنات الاجتماعية الممولة من الخزينة. حيث تلك السكنات التابعة للقطاع العمومي والإيجاري ذات الطابع الاجتماعي الممولة بنفقات نهائية من ميزانية الدولة قابلة للتنازل باستثناء السكنات المنجزة لحاجات سير المصالح والهيئات العمومية للدولة والجماعات الإقليمية المنصوص عليها في المادة 162 من قانون المالية لسنة 1992<sup>2</sup>.

من خلال ما سبق نجد أن نظام الإيجار في السكنات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وخاصة منها ذات الطابع الاجتماعي والتي تقوم بإدارتها وتأجيرها حاليا دواوين الترقية والتسيير العقاري، يختلف نوعا ما عن إيجار الأملاك الخاصة، وحيث تخضع هذه الأخيرة للقانون المدني، بينما تخص الأولى للنصوص التشريعية والصادرة وإلى تنظيم العلاقة الإيجارية بها.

<sup>1</sup> - أنور طلبة: المرجع السابق، ص434.

<sup>2</sup> - مجيد خلفوفي: المرجع السابق، ص ص71-73.

ومن هذه النصوص نجد أن هناك من صدر قبل المرسوم 76-147، الذي يعد الإطار القانوني والأهم في هذا الشأن فنجد المراسم التي تتضمن تنظيم الإيجار في المحلات السكنية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وهناك نصوص أخرى تتضمن أحكام الإيجار في هذه السكنات فنذكر على سبيل المثال: المرسوم 68-88 المؤرخ في 1968/05/25، والذي ينظم إيجار المساكن التي عدت شاغرة وعادة ملكيتها للدولة لكنه ألغى بموجب المرسوم رقم 80-278.

أما المساكن التي لم تعد شاغرة فهي خاضعة للنظام الخاص بها، ألا أن نظمها المرسوم التنفيذي 76-147، وهو المرسوم الوحيد الذي لا يزال يحكم العلاقة الإيجارية في هذه السكنات وما تلاه من نصوص تشريعية أخرى بعده خاصة المرسوم التنفيذي 98-43.

ولذلك فمن أجل دراسة التنازل عن حق الإيجار في السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري تقضي منا دراسة شروط الاستفادة من السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، التي سبق ذكرها والإشارة إليها في الفصل الأول، وكذلك دراسة نقل حق الإيجار والذي سبق التنويه إليه في هذا الفصل.

وعليه ومن خلال دراستنا للمرسوم رقم 76-147، عرفنا أن هذا الأخير قد منع التنازل مطلقا عن حق الإيجار أو حتى التأجير الفرعي للسكنات التابعة للدولة، لكن هذا المنع لم يكن عائقا أمام الأفراد للقيام به، حيث نجد الأشخاص وتحايل منهم على القانون يقومون بهذا التنازل خفية منتهجين في ذلك أساليب وإجراءات خاصة مخالفة للقانون أصلا.

حيث يطلق على هذا المصطلح "بيع المفتاح"، فيقوم الشخص المستأجر ببيع حقه في الإيجار بمقابل نقدي يسيل أثره مفتاح المسكن للشخص المشتري منه (المتنازل له)، فيدفع له هذا الأخير المبلغ وذلك عن طريق كتابة ورقة وجود دين بين الشخصين تحرر هذه الورقة لدى موثق حتى تكتسي صفة الرسمية.

لكن نجد أصلا أن عقد إيجار المسكن يبقى دائما بإسم الشخص المستأجر الأصلي فلا يمكن تحرير عقد رسمي بإسم المستأجر الثاني (المتنازل له)، وذلك أن هذا التصرف ممنوع قانونا فيبقى الشخص المستأجر الأول هو الملزم تجاه المصلحة المؤجرة رغم شغله المسكن وهذا بطبيعة الحال ما أدى إلى ظهور أشخاص شاغلين لتلك السكنات الاجتماعية التابعة للدولة بدون سندات قانونية تثبت إيجارهم.

وتخفيفا لذلك سعت الدولة جاهدة من أجل حل ولو جزء من هذه الإشكالات والتصرفات، فأصدر المشرع نصوصا تشريعية عديدة محاولا من خلالها الحد من تلك المقاربة الناشئة عن تلك المقاربة الناشئة عن إيجار أو بيع هذه السكنات ومن بين تلك النصوص نجد المرسوم التنفيذي 98-42، وكذلك المرسوم 98-43 السابق الذكر<sup>1</sup>.

### ب. مضمون حق الإيجار من الباطن:

فضلا عن حق المستأجر في التنازل عن الإيجار فإنه يجوز للمستأجر أيضا بحسب الأصل القيام بتأجير هذا الحق لشخص آخر، ويوصف تصرفه هذا بأنه إيجار من الباطن<sup>2</sup>.

### ب1. تعريف الإيجار من الباطن وبيان حكمه:

الإيجار من الباطن هو: "تصرف يؤجر به المستأجر حقه في المنفعة بالمأجور إلى شخص آخر، دون أن ينقل حقوقه المستمدة من عقد الإيجار الأصلي إلى المستأجر من الباطن أن ينتفع بحق الإيجار"<sup>3</sup>.

وعليه فإن الإيجار من الباطن يترتب عليه نشوء عقد إيجار جديد طرفاه هما المستأجر في العقد الأصلي ويقوم في الإيجار الجديد بدور المؤجر وشخص أجنبي في عقد الإيجار الأصلي يأخذ دور المستأجر في هذا العقد الأخير ويسمى المستأجر من الباطن تمييزا له عن المستأجر الأصلي<sup>4</sup>.

### ب2. آثار الإيجار من الباطن:

للبحث في آثار الإيجار من الباطن علينا أن نستعرض موقف الأطراف الثلاثة الذين يشملهم العقدان، العقد الأصلي وعقد الإيجار من الباطن، لنرى ما مدى العلاقة بينهما:

<sup>1</sup> - أمال فكيري: التنازل عن حق إيجار المحلات السكنية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليلة، الجزائر، 2001/2000، ص85.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق السنهوري: المرجع السابق، ص667.

<sup>3</sup> - سعد خليل الراضي: شرح قانون إيجار العقار، رقم 87 لسنة 1979، الطبعة الأولى، مطبعة الجامعة، العراق، 1983، ص78، 79.

<sup>4</sup> - عبد السلام ديب: المرجع السابق، ص362.

### ب3. علاقة المستأجر الأصلي المستأجر من الباطن:

يحكم هذه العلاقة العقد المبرم بين طرفيه هما: المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن، وهو عقد الإيجار جديد قد يختلف في شروطه ومدته عن القيد الأصلي، ويخضع هذا العقد لأحكام عقد الإيجار بصفة عامة ولو تم هذا العقد خلفا لنص مانع متفق عليه في العقد الإيجار.

والمستأجر الأصلي يكون هنا ملزما بجميع الالتزامات التي تترتب عن ذمة أي مؤجر، كما تترتب في ذمة المستأجر من الباطن كل الالتزامات التي تقع على عاتق أي مستأجر، ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بخلاف ذلك<sup>1</sup>.

وعليه فإذا انقضى العقد الأول (عقد الإيجار الأصلي)، فهذا يعني أن حق المستأجر قد زال بزوال العقد الذي اكتسب الحق بموجبه (العقد الأصلي)، وهكذا فإن الإيجار من الباطن رهين باستمرار الإيجار الأصلي وينتهي حتما بانتهائه أيا كان سببه<sup>2</sup>.

### ب2.2 علاقة المؤجر بالمستأجر الأصلي:

القاعدة أن علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر تبقى خاضعة لأحكام عقد الإيجار المبرم بينهما فيتحمل كل منهما التزاماته التي يترتبها عقد الإيجار في ذمة كل واحد منهما<sup>3</sup>.

بمعنى آخر فإن المستأجر الأصلي مسؤولا اتجاه المؤجر عن الالتزامات التي تترتب على ذمته بمقتضى ذلك العقد.

ومن جهة أخرى يبقى المستأجر الأصلي مسؤولا نحو المؤجر عما يأتيه المستأجر من الباطن في العين وذلك فيه زيادة لمسؤولية المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن بدوره يكون مسؤولا نحو المستأجر الأصلي عن

<sup>1</sup> - سعدون العماري: الوجيز في العقود المسماة في البيع والإيجار، الطبعة الثانية، مطبعة العاني، العراق، 1986، ص297.

<sup>2</sup> - أحمد شرف الدين: عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية، الهيئة المصرية العامة للكتاب، مصر، 2006، ص181.

<sup>3</sup> - سعدون العامري: المرجع نفسه، ص398.

التزاماته الناشئة عن عقد الإيجار من الباطن، إذ يبقى المستأجر الأصلي هنا وسيطا بين المؤجر والمستأجر من الباطن<sup>1</sup>.

### ب3.2 علاقة المؤجر (المالك) بالمستأجر من الباطن:

لا توجد علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي لعدم وجود عقد بينهما، فقد أبرم عقد الإيجار من الباطن بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن، وكل عقد منهما يحكم العلاقة بين طرفيه، وعليه المستأجر الأصلي ملزم بالأجرة للمؤجر وليس لقبضها من المستأجر من الباطن إلا إذا أحاله المستأجر الأصلي عليه أو وكله بقبضها منه، فلا يستطيع المؤجر الأصلي بالتالي الرجوع على المستأجر من الباطن بدعوى مباشرة لمطالبته بشيء كما لا يستطيع هذا الأخير الرجوع على الأول بدعوى مباشرة أيضا<sup>2</sup>.

فبالنسبة للمشرع الجزائري لم يتطرق إلى أحكام الإيجار من الباطن في التعديل الجديد للقانون المدني المتمثل في الأمر 07-05، وهذا لأسباب لا نعلمها التي أدت إلى إلغائه من ضمن هذا القانون.

غير أنه تم التتويه إليه في القوانين الخاصة خاصة في مجال السكنات الاجتماعية التي ترجع ملكيتها وإدارتها لديوان الترقية والتسيير العقاري من خلال تأكيده وإلزامه على المستأجر بعدم إيجار من الباطن سواء كلياً أو جزئياً أو أن يترك الغير ولو بصفة مؤقتة من شغل مسكنه أو أن يقوم بعملية التأجير من الباطن لهذا السكن العمومي الإيجاري والتابع لديوان الترقية والتسيير العقاري لأن هذا الأخير (الديوان)، يعتبر هو المصلحة الرئيسية والمسيرة في هذا الشأن، لأن مخالفة من طرف المستأجر للقواعد الأساسية والإجراءات المعتمدة والتي أقرها الديوان يعتبر مخالفاً للقانون وبالتالي يترتب على ذلك جزاءات<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - محمد أحمد عابدين: التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن، دار الفكر الجامعي، مصر، دون سنة النشر، ص39.

<sup>2</sup> - إبراهيم عنتر فتحي الحياي: تصرف المستأجر بحقوقه الناشئة عن عقد الإيجار، دراسة مقارنة، دار الجاهد للنشر والتوزيع، الأردن، 2012، ص171.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، المرجع السابق.

### المطلب الثاني: انقضاء عقد الإيجار

لقد أورد المشرع الجزائري بمقتضى الأمر رقم 07-05 المتضمن القانون المدني أحكام جديدة حماية لحق صاحب المحل السكني والمهني، وأعاد التوازن في الحقوق المالية المترتبة على عقد الإيجار خلافا للأحكام المعمول بها بموجب القانون المدني قبل التعديل عرف عدم توازن الحقوق لكل من المؤجر والمستأجر، بحث حول لهذا الأخير حقوقا كثيرة مؤكدة بقرارات قضائية صادرة عن قمة الهرم القضائي مما يسهل على المؤجر استرجاع العين المؤجرة، وأصبح المستأجر يظهر بمظهر المالك للعين التي يشغلها، ويطلق بخصوص المعاملات الإيجارية حسب المفهوم الشعبي في بلادنا على أن "المستأجر شاري"، بمعنى أن المستأجر مالك، ولكن الأمر 07-05، حيز التنفيذ استدرك المشرع هذا الوضع غير العادل في توزيع الحقوق ووضع حدا للأحكام القانونية السابقة من حيث إنهاء العمل بحق البقاء وتمكين المؤجر باستعادة العين المؤجرة، وإخلاء المستأجر منها عند انقضاء مدة الإيجار دون الحاجة إلى إتباع إجراءات التنبيه بالإخلاء، والمالك وحده له حق التمتع بالعين وفق ما قرره القانون.

وبما أن عقد الإيجار هو من العقود الزمنية فقد رأينا أن عقد الإيجار لا يجوز أن يكون مؤبدا، وبالتالي فهو كغيره من العقود ينقضي بانقضاء الأسباب التي تؤدي إلى انقضاء كل العقود وهي كالتالي:

الفرع الأول: الأسباب العامة لإنهاء عقد الإيجار.

الفرع الثاني: الأسباب الخاصة لإنهاء عقد الإيجار.

الفرع الثالث: الجزاء المترتب على انقضاء عقد الإيجار.

### الفرع الأول: الأسباب العامة لانقضاء عقد الإيجار

من المعروف أن عقد الإيجار ينتهي بطبيعته بانقضاء المدة التي حددها الطرفان في العقد، وأيضا هناك أسباب أخرى ينقضي بها هذا العقد قبل انتهاء المدة، وهو ما سنوضحه كالتالي:

أولاً: انتهاء عقد بانتهااء المدة:

انتهاء عقد الإيجار بانقضاء مدته، يعتبر نتيجة طبيعية لكونه من العقود الزمنية مستمرة التنفيذ، حيث ينتهي هذا الأخير بانتهااء المدة المعينة في العقد دون الحاجة إلى إجراء التنبيه بالإخلاء، وهذا ما نصت عليه المادة 469 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري: "ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون الحاجة إلى التنبيه بالإخلاء"<sup>1</sup>.

فمن خلال هذا النص نلاحظ أن المشرع الجزائري أتى بالجديد بحيث لم يكن ذلك معروفا في النص القديم الذي كان يلزم مراعاة المواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء.

وفي هذا المقام نجد ما نصت به المحكمة العليا في القرار لها رقم 593360 حيث أقرت بأنه: "يجب توجيه تنبيه بالإخلاء قبل انتهاء عقد الإيجار بمدة 06 أشهر على الأقل"<sup>2</sup>.

ولكن في بعض الحالات رغم انتهاء الإيجار فقد يبقى المستأجر في العين المؤجرة دون رضا المؤجر.

في هذه الحالة يكون شاغلا للعين بغير سند ويحق الحكم عليه بالإخلاء، بناء على طلب المؤجر، ولكن لا يجوز للمؤجر استعمال القوة ليخرج المستأجر من العين الذي أصبح غاصبا للعين، فلا يجوز للمؤجر أن يقطع عليه مثلا: النون أو الماء، بل لا يكون أمام المؤجر إلى القضاء.

ثم أنه يجوز الحكم على المستأجر الغاصب على العين بالتعويض، وهذا ما نصت عليه المادة 503 من القانون المدني السالفة الذكر.

هكذا جاز للمؤجر طرد المستأجر الذي تماطل في الخروج بحكم من القاضي الأمور المستعجلة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 469 من الأمر 07-05، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - قرار رقم 593360 الصادر بتاريخ 2010/01/07، الصادرة عن الغرفة التجارية والبحرية، للمحكمة العليا، المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2010، ص 180.

<sup>3</sup> - عصام أنور سليم: المرجع السابق، ص 510، 511.

وإذا لم تحدد مدة عقد الإيجار أو تعذر إثبات المدة المدعى بها، وقد جرى العقد بأجرة معينة لكل وحدة زمنية، كان يرد في العقد أن الأجرة تدفع شعريا أو كل ثلاثة أشهر أو كل سنة، اعتبر الإيجار منعقدا لتلك المدة وينتهي بانتهائها<sup>1</sup>.

وقد عرف الدكتور عمر حمدي باشا التنبيه بالإخلاء على أنه: "عبارة عن محضر يوجهه المؤجر إلى المستأجر عن طريق محضر قضائي أو بواسطة رسالة موسى عليها مع إشعار بالوصول، يعبر له فيه عن نيته في رفض تجديد عقد الإيجار"<sup>2</sup>.

والمؤجر عند لجوءه على التنبيه بالإخلاء إنما يلجا عليه لإغراض عملية بحتة، إلا أن المؤجر وإن لم يكن واجبا عليه التنبيه بالإخلاء على المستأجر، إلا أنه يستحسن القيام به لغرضين عمليين هما:

**الأول: نفي قرينة التجديد الضمني:** فيتوجب التنبيه بالإخلاء يكون المؤجر قد عبر عن نية في أنه لا يريد تجديد الإيجار تجديدا ضمنيا بعد انتهائه.

**الثاني: تعديل بعض شروط العقد:** قد يقصد من التنبيه أن تعدل بعض شروط العقد بطريقة توضح في التنبيه، فإذا سكت المستأجر وبقي بالعين المؤجرة بعد انقضاء المدة دون توجيه تنبيه، أمكن تأويل ذلك بأن الإيجار قد تجدد ضمنيا بالشروط المحددة، كأن يرفع بدل الإيجار إلى مبلغ معين يذكر في التنبيه<sup>3</sup>.

وعند صدور المرسوم التشريعي 93-03 لم يتضمن تلك الأحكام التي كانت تسري قبل صدوره خاصة في مجال المحلات السكنية المعدة للسكن فعند ظهور هذا القانون ودخوله حيز التنفيذ أصبحت عقود الإيجار المحلات السكنية والمعدة للجاني السكني أصبحت تنتهي بمجرد انقضاء المدة دون الحاجة إلى توجيه أو تنبيه بالإخلاء من طرف المؤجر للمستأجر، ومن ثمة فلا يحق لهذا الأخير المطالبة بحق البقاء في السكن (السكن الاجتماعي على سبيل المثال)، بعد انتهاء مدة الإيجار والدليل على ذلك ما نصت عليه المادة

<sup>1</sup> - عباس العبودي: المرجع السابق، ص 309.

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا: المرجع السابق، ص 102.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق السنهوري: المرجع السابق، ص 763.

22 من المرسوم التشريعي 93-03 والتي تنص: "إذا انقضى أجل عقد الإيجار المبرم قانونا يتعين على المستأجر أن يغادر الأمكنة".

وكذلك نص المادة 06/06 من المرسوم التنفيذي رقم 94-69.

ومن خلال هذه الدراسة نستنتج أن عقود الإيجار الموجهة للغرض السكني خاصة في السكن العمومي الإيجاري ذات الطابع الاجتماعي والتي ترجع ملكيته وإدارته لدواوين الترقية والتسيير العقاري، أنه بمجرد انتهاء مدة الإيجار ينتهي عقد الإيجار تلقائيا، وعلى المستأجر إخلاء السكن مباشرة دون الحاجة إلى إتباع إجراءات أخرى.

### ثانيا: انتهاء عقد الإيجار قبل انتهاء المدة

سنقوم في هذا الشأن بتقسيم هذا العنصر إلى جزئين أو شقين الشق الأول سندرس فيه انقضاء عقد الإيجار لأسباب إرادية، والشق الثاني سنقوم بدراسة انقضاء عقد الإيجار لأسباب لا إرادية أي لا دخل للإنسان فيها، وهذا سيكون كالاتي:

#### 1) انقضاء عقد الإيجار لأسباب إرادية:

قد ينقضي عقد الإيجار باتفاق سابق بين طرفي العقد ويأخذ هذا الاتفاق صور متعددة منها الفسخ الاتفاقي، وقد ينقضي أيضا باتفاق بين الطرفين (المؤجر والمستأجر)، وذلك إعمالا لمبدأ سلطان الإرادة.

إذ أن المؤجر والمستأجر يمكنهما أن يبرما عقدا جديدا موضوعه إنهاء عقد الإيجار الذي يربطهما قبل أن يبلغ المد المحددة له، وهذا ما يعرف بالتقابل<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - أرزقي ليلي، أعراب ليليا: عقد الإيجار في ظل تعديل القانون المدني الجزائري في سنة 2007، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، 2012/2013، ص 56.

**التقابل:** التقابل في عقد الإيجار يكون باتفاق المتعاقدين على إنهاء الإيجار قبل إنهاء المدة المتفق عليها في العقد المبرم بين الطرفين، ولا شك في جواز ذلك لأنها كما استطاعا باتفاقهما أن يتعهدا بالالتزامات يجوز لهم باتفاقهما كذلك أن يحللا من هذا الالتزامات.

(2) انقضاء عقد الإيجار لأسباب لا إرادية:

وقد يقتضي عقد الإيجار قبل مدته لأسباب لا دخل لإرادة الطرفين فيها، وهذه الأسباب قد تكون إما:

➤ الفسخ.

➤ البطلان.

➤ انتقال ملكية العين المؤجرة للمستأجر

فيتحدد ذمته بأن، تجتمع فيه وصفان: وصف المدين، ووصف الدائن في نفس الوقت<sup>1</sup>.

وسيمت الخوض في هذه الأسباب التي تؤدي إلى انقضاء عقد الإيجار على النحو التالي:

أ. انقضاء عقد الإيجار بهلاك العين المؤجرة:

إن إنهاء المدة الممتدة لعقد الإيجار قد يكون راجعا للمأجور في حد ذاته وذلك لأيلولة المأجور للسقوط الأمر الذي يشكل خطرا على حياة المستأجر ومن معه والمارة.

فيعد هلاك العين المؤجرة سببا من أسباب انقضاء عقد الإيجار، والهلاك يكون إما كلي أو جزئي.

فالهلاك الكلي للعين المؤجرة يؤدي إلى فسخ العقد، أما الهلاك الجزئي للعين قد يكون عن طريق طلب المستأجر إنقاص ثمن الإيجار أو فسخ عقد الإيجار، وله طلب التعويض إذا كان الهلاك أو التغيير بسبب المؤجر<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - هلال شعوة: الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 227-229.

<sup>2</sup> - تقي الدين فراق، حسام فراق: المرجع السابق، ص 51.

ب. انتهاء عقد الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة للمستأجر:

إذا انتقلت ملكية المأجور إلى المستأجر نفسه، كما لو اشترى المستأجر المأجور فإن عقد الإيجار ينتهي، وذلك لأن المستأجر بشرائه المأجور حل محل المؤجر، فاجتمعت فيه صفتا المستأجر والمؤجر، فينقضي الالتزام لإتحاد الذمة<sup>1</sup>.

وفي مجال السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري ينقضي عقدها مثلها مثل الإيجار العادي بانتقال ملكيتها إلى المستأجر، إما عن طريق التنازل أو عن طريق البيع أو عن طريق البيع بالإيجار<sup>2</sup>.

فبالنسبة للتنازل وابتداء من سنة 1992 شرع في تطبيق سياسية جديدة خاصة بصدور قانون المالية لسنة 1992، والذي أكد في مادته 76 على أن المساكن الاجتماعية الجديدة والمحلات التابعة للقطاع الإيجاري والمنجزة من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للاستغلال ابتداء من أكتوبر 1992 غير قابلة للتنازل<sup>3</sup>.

أما بالنسبة للبيع بالإيجار فطبقا للمرسوم التنفيذي رقم 97-35 الذي نص على البيع بالإيجار الذي منح للمستأجر حق شراء السكن المؤجر بدفع ثمنه أقساط وبإتمام دفع الأقساط الواجبة تنتقل ملكية السكن للمستأجر<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - سعدون العماري: المرجع السابق، ص 311.

<sup>2</sup> - محمد حميداني: الإيجارات الواردة على السكنات العمومية ذات الطابع الإيجاري، محاضرات غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالم، الجزائر، دون سنة.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 76 من المرسوم التشريعي رقم 92-04 المؤرخ في 11/10/1992، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1992، الجريدة الرسمية العدد 73.

<sup>4</sup> - المرسوم التشريعي رقم 97-35 المؤرخ في 14/01/1997، المتضمن تحديد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير القاري، بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتحويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، الجريدة الرسمية العدد 04.

والبيع بالإيجار عرفه المشرع في المادة 07 من المرسوم 97-35 على أنه: "هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر أن يحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتري إثر فترة تحدد باتفاق مشترك، وحسب شروط هذا المرسوم خلال الفترة المتفق عليها يحتفظ ديوان الترقية والتسيير العقاري بصفته مالك حقوقه والتزاماته، أما المستأجر المشتري فيحتفظ بكل الالتزامات المرتبطة بالمستأجرين لاسيما في مجال الأعباء المشتركة"<sup>1</sup>.

فالبيع بالإيجار هو عقد ناقل للملكية والفترة التي يلتزم فيها المشتري بدفع أقساط البيع يحتفظ فيها بصفته كمستأجر وهذا يعني أنه يلتزم بدفع ثمن الإيجار مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة ولا يحق له التصرف فيها<sup>2</sup>.

وفي هذا الشأن عرف المرسوم التنفيذي رقم 01-105 البيع بالإيجار من خلال المادة 02 منه على: "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية خاصة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب".

وفي السكنات العمومية الإيجارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري أيضا تنتعي العلاقة الإيجارية بانتقال الملكية للمستأجر وذلك في حالة ما إذا أبدى هذا الأخير (المستأجر)، رغبته من الاستفادة من أحكام التنظيم لكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولديوان الترقية والتسيير العقاري الموضوعه حيز الاستغلال قبل أو يناير سنة 2004، واتي بموجبها سيرتبط الراغب بعلاقة جديدة تربطه بمديرية أملاك الدولة تنتهي بانتقال العين المؤجرة لفائدته<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 07 من المرسوم التشريعي 97-35، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - محمد حميداني: المرجع السابق.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 غشت 2003، المحدد لكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعه حيز الاستغلال قبل يناير سنة 2004، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 18-153، جريدة رسمية العدد 48 لسنة 2003، المؤرخة في 13 غشت 2003 (انتهت صلاحياته في 2017/12/31).

### الفرع الثاني: الأسباب الخاصة لانتهاء عقد الإيجار

كما رأينا سابقا عن عقد الإيجار ينتهي لأسباب عامة باعتباره عقد زمني (محدد المدة)، فإنه كذلك ينتهي بمجموعة من الأسباب الخاصة بمجرد حدوثها ينقضي هذا الأخير تلقائيا.

وتتلخص الأسباب الخاصة لانقضاء عقد الإيجار والتي تتسبب في انتهائه في سبب إما عائلي أو مهني أو بموت أحد الطرفين، وهذا ما سنتناوله فيما يأتي:

#### أولا: انقضاء عقد الإيجار لسبب عائلي

تلعب المسائل العائلية دور مهم في انتهاء العلاقة الإيجارية، فتؤدي بعد الإيجار إلى الانتهاء قبل مدته مثلا: ازدياد عدد أفراد العائلة المستأجر والعين المؤجرة التي استأجرها لا تتسع لهم جميعا، فيصبح مجبرا على ترك المنزل الضيق والبحث عن منزل واسع لاستجاره<sup>1</sup>

#### ثانيا: انقضاء عقد الإيجار لسبب مهني

لقد أجاز المشرع الجزائري للمستأجر أن ينهي عقد الإيجار لسبب مهني إذ يمكن لمهنة أو عمل شخص أن تكون سببا في انتهاء العلاقة الإيجارية مثلا: تغيير الطبيب محل عيادته إلى مكان آخر كون هذه العيادة بعيدة عن منزله الشخصي.

وعلى المستأجر أن يقوم بإخطار المؤجر بموجب محرر قضائي يرغب فيه بفسخ العقد وهذا قبل شهرين من موعد إنهاء عقد الإيجار وهذا ما نصت عليه المادة 469 مكرر 1 الفقرة الثانية من القانون المدني<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - خليصة أخلف، يوسف خوجة سعدية: النظام القانوني لعقد الإيجار في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، الجزائر، 2012/2011، ص 60، 61.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 469 مكرر 1 الفقرة الثانية، من الأمر 07-05، المرجع السابق.

ثالثا: انقضاء عقد الإيجار بوفاة أحد الطرفين:

تنص في هذا الشأن المادة 469 مكرر 2 من القانون المدني الجزائري على أنه: "لا ينتقل الإيجار إل الورثة. غير أنه في حالة وفاة المستأجر، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك، يستمر العقد إلى انتهاء مدته، وفي هذه الحالة يجوز للورثة الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ 06 أشهر، إنهاء العقد إذا صبحت تكاليفه باهظة بالنسبة إلى مواردهم أو أصبح الإيجار يزيد عن حاجياتهم، ويجب ممارسة حق انتهاء الإيجار خلال 06 أشهر من يوم وفاة المستأجر، ويجب إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعاراً لمدة شهرين".

من خلال هذه المادة يتبين أن في حالة وفاة المستأجر قبل انقضاء مدة الإيجار انتقال الإيجار على ورثة المستأجر يكون طوال قيام مدة العقد فقط، ويبقى ثابت في حقهم ويستمر العقد إلى انقضاء مدته ما لم يقض اتفاقها خلاف ذلك.

بمعنى آخر أن بقاء ورثة المستأجر في العين المؤجرة يبرر مدة عقد الإيجار ذاتها وتجعلهم شاغلين بوجه حق ستند إلى عقد إيجار مورثهم (المؤجر) مدة الإيجار المتبقية وليس على أساس نقل الإيجار إليهم عن طريق الإرث أو أن شغلهم للعين محل الإيجار يعتبر بمثابة تجديد عقد الإيجار بشروطه الأولى.

أما عن الورثة الذين يجوز لهم التمتع بالعين المؤجرة طوال مدة الإيجار غير المنقضية، فهم ورثة المستأجر الذين كانوا يعيشون عادة معه مدة 06 أشهر، أي ليس لورثته الآخرين غير المتواجدين تحت كفالته أ، تحت سقفه والذين لا يعيشون معه أن يطالبوا بحقهم في التمتع بمدة الإيجار غير.

أما عن الإخطار الواجب إعلام المؤجر به فينبغي أن يكون بعقد غير قضائي لمدة شهرين طبقاً للمادة 469 مكرر 2، ولا مانع أن يوجهوا إخطار إلى المؤجر عن طريق محضر قضائي يوم وفاة المستأجر.

وفي حالة تعدد ورثة المستأجر الذين كانوا يعيشون معه عادة لمدة 06 أشهر ورجب البعض منهم في إنهاء عقد الإيجار في حين أعلن الآخرون رغبتهم في استمرار الإيجار طوال المدة المتبقية، يظل عقد الإيجار

قائما ومستمرا لهؤلاء إلى غاية انتهاء مدته، وعليهم وحدهم تحمل الآثار الناجمة عن عقد الإيجار وأعباء العين المؤجرة في حين تبرأ ذمة الورثة الآخرين

وبالنسبة للسكنات أو المحلات المعدة للسكن والتي تسيروها مكاتب الترقية والتسيير العقاري ومنها السكنات العمومية الإيجارية في هذا الشأن (وفاة المستأجر)، فهنا ينتهي عقد الإيجار مع مراعاة الأحكام المتعلقة بحق البقاء الذي ينصر إلى عائلته، وهذا طبقا لما نصت عليه المادة 01/12 من المرسوم التنفيذي رقم 147-76 والتي جاء فيها: "وفي حالة غياب أو وفاة المستأجر أو تخليه عن محل إقامته بكافة الالتزامات المتولدة عن عقد الإيجار الذي أبرمه المؤجر طبقا لأحكام هذا المرسوم"<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: الآثار المترتبة على انقضاء عقد الإيجار

بما أن عقد الإيجار هو من العقود المستمرة وعقد محدد المدة فانه لانقضائه أو قبل انتهاء مدته أو باتفاق الأطراف في بنود العقد المبرم بينهما يترتب عليهم آثار تخص هذا الانقضاء سواء ذلك في الإيجار العادي أو في إيجار السكنات العمومية الإيجارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري.

سنخوض في مضمون هذه الآثار وتبيان الجزاء المترتب على هذه الآثار من خلال هذا الفرع.

#### أولاً: الفسخ

طبقا لنص المادة 56 من المرسوم التنفيذي 08-142، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، يفسخ عق الإيجار بقوة القانون في حال عدم دفع المستأجر للمبالغ 06 أشهر بعد حول أجل الاستحقاق وبعد 3 إنذارات بالوفاء، وهو الأمر الذي أده نص المادة 15 من القد النموذجي.

ويتم فسخ عقد الإيجار في حال إخلال المستأجر بإحدى الالتزامات المفروضة عليه بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 08-142، بالإضافة عدم دفع الثمن ، عدم شغل المستأجر للعين المؤجرة لمدة تفوق 06 أشهر دون مبرر أو الإيجار من الباطن.

<sup>1</sup> - مجيد خلفوفي: المرجع السابق، ص ص279، 281.

ونفس الحكم يترتب في حالة مخالفة لأحد بنود دفتر الشروط الوارد في الملحق الثاني بذات المرسوم، كما يمكن للمستأجر أن يطلب الفسخ المسبق للعقد، فقد تضمنت نصوص الإيجار حالات معينة لإنهاء عقد الإيجار بحكم القانون، من بينها ما يتعلق بفسخ عقد الإيجار من المستأجر نفسه، نتيجة عدة أسباب كتغيير الإقامة أو سبب شخصي وعائلي فهذا السبب وجود مانع يمنع المستأجر من الاستمرار من تنفيذ العقد.

وفي مجال السكنات العمومية الإيجارية أيضا يبادر ديوان الترقية والتسيير العقاري بالفسخ وذلك من خلال أن عقد الإيجار قد ينتهي لأسباب ترجع للمستأجر، كصدور قرار تنفيذي بالطرد، أو لانتقال حاجة المستأجر للمأجور، أو بسبب أن المستأجر كان يشغل المسكن بموجب سند تابع لعقد العمل عند انتهاء هذا العقد<sup>1</sup>.

فصدور قرار بالطرد معناه بحكم لا يمكن إبطاله أو إلغائه باستعمال طريق من طرق الطعن العادية<sup>2</sup>.

أما انتقاء حاجة المستأجر للعين المؤجر يقضي إلى إنهاء الحماية التي أضافها المشرع على المستأجر من خلال إقرار لحق البقاء لأنه عند انتقاء حاجة المستأجر للمأجور لا معنى لامتداد مدة العقد.

لذلك أجاز المشرع الجزائري طلب التخلي وإنهاء مدة العقد وعدم التمسك بأحكام حق البقاء، وذلك انسجاما مع فلسفة المشرع القائمة على ضرورة استغلال العقارات كافة لتحقيق من حدة أزمة السكن<sup>3</sup>.

ورجوعا للقواعد العامة في القانون المدني الجزائري والتي تنص على إخلال طرفي العقد بالتزاماتهم (المؤجر والمستأجر)، فإن عقد الإيجار يفسخ في هذه الحالات والجزاء المترتب على هذه الالتزامات.

<sup>1</sup> - محمد القطيبي: تسيير السكن العمومي الإيجاري في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السادس، جامعة أدرار، الجزائر، جوان 2018، ص62.

<sup>2</sup> - عبد السلام ديب: المرجع السابق، ص115

<sup>3</sup> - منذر الفضل: شرح القانون المدني، العقود المسماة، مكتبة الثقافة، الأردن، 1996، ص230.

ثانيا: فسخ الإيجار لعدم دفع مقابل بدل الإيجار:

يعتبر دفع بدل الإيجار بمثابة الالتزام الرئيسي الذي يقع على عاتق المستأجر ولقد قررت ذلك المادة 498 من القانون المدني سالفه الذكر وجوب المستأجر بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء بالأجرة في المواعيد المعمول بها بالجهة<sup>1</sup>.

وهنا يجب التفرقة بين حالتين:

### 1- حالة مطالبة المؤجر بمؤخر بدل الإيجار:

ففي هذه الحالة لا يشترط إعدار المستأجر، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرار لها رقم 43715 جاء فيه: "حيث أن المدعية طالبة بمؤخر الإيجار باعتباره دينا على عاتق المدعى عليه، ولم تطالب بفسخ العقد بناء على ذلك.

وبالتالي فإن دفع المدعى عليه بالمادة 119 من القانون المدني يعد غير وجيه لأن المدعية لم تطالب بالفسخ حتى تطالب بتقديم إعدار إلى مدينها، وإذ أن المادة 498 من القانون المدني لم تتطلب أي إعدار"<sup>2</sup>.

### 2- حالة مطالبة المؤجر بفسخ العقد:

هنا يجب إعدار المستأجر تحت طائلة عدم قبول الدعوى حيث جاء في قرار المحكمة العليا رقم 75603 ما يلي: "متى كان من المقرر قانونا أنه في حالة رفض المستأجر تسديد بدل الإيجار، ينبغي على المؤجر إثبات هذه الوضعية بعقد غير قضائي (إعدار) يأمره بموجبه تسديد بدل الإيجار، وينتج عنه فسخ الإيجار في حالة عدم الامتثال لهذا الإعدار والذي يعد إجراء لزومي قبل رفع الدعوى تحت طائلة عدم قبولها"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- أنظر المادة 498 من الأمر 07-05، المرجع السابق.

<sup>2</sup>- قرار رقم 43715 المؤرخ في 25 أبريل 1988، الصادر عن المحكمة العليا، المجلة القضائية، العدد الرابع لسنة 1992، ص120.

<sup>3</sup>- قرار رقم 75603 المؤرخ في 20 جانفي 1992، الصادر عن المحكمة العليا، المجلة القضائية، العدد الثالث لسنة 1993، ص128، غير منشور.

وفسخ عق الإيجار لعدم دفع مقابل هو السبب الغالب لطلب الفسخ، لكن هناك أسباب أخرى تبرر طلب الفسخ مثل عدم احترام تخصيص الأماكن، إحداث تغييرات مضرّة بالعين المؤجرة، الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار دون الموافقة الصريحة للمؤجر<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بإيجار السكنات العمومية الإيجارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري

بمناسبة تسييرها للسكنات العمومية الإيجارية، تتصدى دواوين الترقية والتسيير العقاري للعديد من المشاكل منها ما هو مرتبط بالعلاقة الإيجارية منها ما يقع خارجها، والتي في غالب من الأحيان تصبح منازعات يتم عرضها على القضاء للفصل فيها.

فحرى بنا في هذه الحالة تبيان أطراف هذه المنازعات وكذا الجهات القضائية المختصة للفصل فيها وإلى جانب هذا كله يجب علينا تبيان موضوع الدعوى أو أنواع الدعاوى التي يباشر بها ديوان الترقية، والتي ترفع أمام قاضي الموضوع وقاضي الاستعجال وهذا كله من أجل التأكد على أحقية ديوان الترقية والتسيير العقاري وحده في تسيير ومراقبة حسن سير السكنات العمومية الإيجارية كصيغة السكن الاجتماعي وكذا من أجل التوزيع العادل لهذه السكنات وحماية شاغليها.

وعليه سنقوم بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين وكل مطلب إلى فرعين، وهذا على النحو التالي:

المطلب الأول: تحريك دعوى عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري

المطلب الثاني: الدعاوى المطروحة أمام الجهات القضائية المختصة

وسيكون الخوض في مضامين هذا المطلبين على النحو التالي:

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا: المرجع السابق، ص 114.

## المطلب الأول: تحريك دعوى عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري

لاشك أن السكن العمومي الإيجاري كغيره من السكنات أو العقارات ذات الطبيعة السكنية والمتضمنة داخل السكن الاجتماعي والتي ترجع ملكيتها وإدارتها وتسييرها إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري يتعرض إلى نزاعات عديدة تخص السكن في حد ذاته أو تخص موضوع العقد بين الطرفين مما ينتج عنه قيام دعوى عمومية تخص موضوع هذا العقد ويتم تحريكها من أحد طرفي العقد وذلك من أجل ضمان حق كل طرف في هذا السكن، بحيث يتم إثارة هذا النزاع أمام القضاء المختص سواء كان هذا القضاء الذي يطرح أمامه النزاع يختص فيه محليا أو يكون اختصاصه نوعيا، وهذا حسب طبيعة موضوع النزاع.

وعليه ومن خلال هذا المطلب سنقوم بتقسيمه إلى فرعين:

الفرع الأول: نبين فيه أطراف النزاع المثار.

الفرع الثاني: نبين فيه الاختصاص القضائي.

### الفرع الأول: أطراف الدعوى

يعتبر أطراف الدعوى أو العقد بمثابة العناصر الجوهرية لقيام أي نزاع حيث لا يقوم هذا الأخير إلا بوجودها وتوفر فيها صفتين الصفة والمصلحة.

وفي هذا الفرع سنقوم أو سندرس فيه أمرين أو عنوانين أساسيين ها:

أولا: المؤجر وهو ديوان الترقية والتسيير العقاري.

ثانيا: المستأجر.

وهذا سيكون كالاتي:

أولاً: المؤجر أو ديوان الترقية والتسيير العقاري (الهيئة المسيرة):

يعتبر ديوان الترقية والتسيير العقاري الهيئة المسيرة المفوضة من قبل الدولة لتسيير السكنات العمومية الإيجارية، كما سبق وأشرنا في مقدمة البحث، باعتباره مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ولها حق التقاضي، طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 91-147، لاسيما المادة 16 منه والتي أعطت المدير العام حتى القيام ب: "...يقوم بالأعمال التحفظية ويمارس الدعاوى القضائية"<sup>1</sup>.

حيث تعد صفة التقاضي بالنسبة لديوان الترقية والتسيير العقاري هي من النظام العام، يثيرها القاضي من تلقاء نفسه وفي جميع مراحل الدعوى بما فيها مرحلة الطعن بالنقض<sup>2</sup>.

وقد صدر عن المحكمة العليا قرار رقم 2049932 المؤرخ في 10 مارس 1999 (غير منشور)، يؤكد أن رفع الدعاوى القضائية المتعلقة بالمنازعات الخاصة بالمساكن المسيرة من قبل دواوين الترقية من صلاحيات هذه الدواوين لا الوالي حيث جاء فيه: "... حيث أن الطاعن يعيب على القرار المطعون فيه قبول الدعوى المقامة من طرف الوالي رغم أنه لم يكن طرفاً في عقد الإيجار المبرم بينه وبين ديوان الترقية والتسيير العقاري..."، حيث أنه تبين فعلاً من الإطلاع على عقد الإيجار الذي استفاد بموجبه الطاعن بالسكن المتنازع حوله أنه أبرم بينه وبين ديوان الترقية وعلى هذا الأساس فغن الوالي يعتبر خارج عن العقد المذكور ولا يمكنه التقاضي بشأنه وعليه فهذا الوجه مؤسس وترتب عنه النقض.

ولكن المادة 46 من المرسوم التنفيذي 08-142 المحدد لقواعد منح السكنات العمومية المذكورة سابقاً أعطت للوالي دوراً فيما يتعلق بقضايا إيجار المساكن العمومية الإيجارية تمثل في قيامه بإخطاره الفسخ العقد من قبل الهيئة المؤجرة بكل الطرق القانونية بإخلاء المستأجر للسكن.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقانون الأساسي لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 25 المؤرخة في 14/05/1991.

<sup>2</sup> - تقي الدين فراق، حسام فراق: المرجع السابق، ص 58.

وعليه وفي هذا الشأن ومن خلال مضمون المادة نطرح عدة التساؤلات التالي: كيف تتم ممارسة هذا الدور؟ وما هي الطرق القانونية المتاحة للوالي في هذه الحالة؟ وهل الأمر يتعلق بالفسخ الإداري لعقد الإيجار من قبل الهيئة المؤجرة؟ أم بالفسخ القضائي؟

وعليه فإذا تعلق الأمر بهذا الأخير فإن قوة تنفيذه يستمدّها من الحكم الذي أقره، غير أن هذه التساؤلات لم تجد لها جوابا في ظل افتقار لأي ممارسة عملية بهذا الخصوص الأمر الذي يدفعنا إلى مطالبة المشرع إلى توضيح الدور المنوط بالوالي بموجب أحكام هذه المادة.

### ثانيا: المستأجر

قد يكون مدعى عليه مستأجرا سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا يتقاضى بصفته مستأجرا أصليا أو شاغلا للأمكنة أو مستفيد من نقل حق الإيجار أو مستفيد من نقل حق البقاء ويثبت المستأجر صفته في التقاضي لحماية حقوقه المترتبة عن عقد الإيجار بوسيلة وحيدة وهي نسخة من عقد الإيجار، طبقا لنص المادة 01/44 من المرسوم التنفيذي 142-08 والتي تنص: "يخضع السكن العمومي الإيجاري لعقد إيجار مقيد بدفتر الشروط مبرم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية"<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الاختصاص القضائي

عند قيام النزاع في السكنات العمومية الإيجارية التابعة دواوين الترقية وقيام الأطراف بتحريك الدعوى العمومية والتي تشمل هذا النزاع لا بد من تحديد الجهة القضائية المختصة في هذا الشأن النزاع من أجل تحديد المسار السليم لسريان هذه الدعوى.

وفي هذه الفروع سنقوم بتحديد الاختصاص القضائي الذي يخص الدعوى أو موضوع النزاع، وهذا سيكون كالآتي:

<sup>1</sup>-محمد القطيبي: المرجع السابق، ص 63، 64.

أولاً: الاختصاص المحلي

ثانياً: الاختصاص النوعي

وهذا ما سنوضحه كآتي

أولاً: الاختصاص المحلي:

يبين الاختصاص الإقليمي الحدود الإقليمية التي تمارس فيها الجهة القضائية سلطتها، أي النظر في المنازعات في حدود مكانية معينة<sup>1</sup>.

وقد أكد على أولوية الاختصاص المحلي في المنازعات التي تنثور بمناسبة تسيير السكنات العمومية الإيجارية التي تخضع ملكيتها وإدارتها إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري إلى المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها دون سواه، المادتين 40 و518 من قانون إجراءات مدنية وإدارية الجزائري<sup>2</sup>.

وعليه ومن خلال مجال دراستنا هذا فإن الاختصاص المحلي أو الإقليمي يؤول إلى الجهة القضائية التي يقع فيها العقار والمتمثل في السكن العمومي الإيجاري المشار إليه سابقاً في دائرة اختصاص هذه المحكمة.

وهذا ما أكدت عليه المادة 33 من ملحق المرسوم التنفيذي رقم 76-147 التي أكدت على أن المحكمة الموجودة بها العقار في دائرة اختصاصها والمتمثلة في العمارة السكنية المؤجرة تختص بالنظر النزاعات المحتملة والمتعلقة بعقود إجارة المساكن التابعة لدواوين الترقية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - عمار بلغيث: الوجيز في الإجراءات المدنية والإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، دون سنة النشر، ص37.

<sup>2</sup> - أنظر المادتين 40 و518 من الأمر 08-09 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخ في 23 أفريل 2008.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 33 من الملحق الأول الخاص بالمرسوم التنفيذي 76-147، المرجع السابق.

### ثانيا: الاختصاص النوعي

سندرس في هذه الحالة اختصاص كل من قاضي الموضوع والقاضي الاستعجالي على التوالي ونبين طبيعة اختصاص كل منهما كما يلي:

#### (1) اختصاص قاضي الموضوع:

الأصل أن قاضي المختص نوعيا للفصل في القضايا الناجمة عن تسيير السكنات العمومية الإيجارية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري هو قاضي الموضوع سواء على المستوى القسم العقاري، إذا يتولى في محمل الوسائل المترتبة عن تنفيذ عقد الإيجار وإثباته وفسخه وإنهائه، المنازعة في أحقية الاستفادة وحول مواصفات العين المؤجرة... إلخ.

وهي من الدعاوى التي تمس بأصل الحق ويرجع فيها الاختصاص للقاضي الموضوع، أو على مستوى القسم الجزائي الذي يتولى الفصل في الجرح والمخالفات التي تكون السكنات العمومية الإيجارية محلا لها<sup>1</sup>.

وفي هذا الشأن صدر قرار عن المحكمة العليا جاء فيه أن: "حيث أنه لا يمكن لقاضي الاستعجال أن يبحث في دعوى الحال ذلك أن الأمر أصبح بعد الاستفادة الطاعن من عقد إيجار مقابل الإيجار الذي يتمتع به المطعون ضده، فضلا على صدور قرار يقضي على الطاعن بالطرده من هذا المسكن، يتعلق بموضوع الدعوى، إذ يتعين على القاضي أن يحسم بين سنيين اثنين ليبين له الأحقية في الإيجار..."<sup>2</sup>.

#### (1) اختصاص قاضي الاستعجال:

الجهة القضائية الاستعجالية تخضع لقواعد استثنائية، والقاعدة الأساسية هي أن قاضي الأمور المستعجلة يتدخل في كل المواد التي تدخل ضمن اختصاص المحكمة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - محمد القطيبي: المرجع السابق، ص 64، 65.

<sup>2</sup> - قرار رقم 227213 المؤرخ في 16/05/2000، نقلا عن ديب عبد السلام، المرجع السابق، ص 04.

<sup>3</sup> - محمد إبراهيمي: الوجيز في الإجراءات المدنية، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 133.

واستثناءا يمكن اللجوء إلى قاضي الاستعجالي من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري في النزاعات التي تتعلق بتسيير السكنات العمومية الإيجارية، وذلك من أجل الحصول على أوامر بالطرد بالنسبة للشاغلين بدون سند، أو أولئك الذين انتهت مدة صلاحية سنداتهم، أو ما يتعلق بطرد المقتحمين للسكنات العمومية<sup>1</sup>.

وفي هذا الشأن نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 67-147 حيث نجدها تنص على اختصاص القاضي الاستعجالي بطرد المستأجر عند إخلاله بالتزامه الوارد في هذا المرسوم بموجب أمر مستعجل<sup>2</sup>.

من جانب آخر أنه في حالة الإخلال بالالتزامات التعاقدية على القاضي إجراء تحقيق في الموضوع عن طريق المعاينة أو الخبرة، وله في ذلك تقديم الأدلة حتى يتأكد من وجود الإخلال بالالتزام فعلا وهذا من اختصاص القاضي العادي، أي قاضي الموضوع، باعتبار أن القضاء الاستعجالي هو تدبي مؤقت لا يمس بأصل الحق، ولقد كرس اجتهاد المحكمة العليا بعض المبادئ لتحديد الحالات التي يكون فيها قاضي الاستعجال مختصا للبت في دعاوى الإيجار<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني: الدعاوى المطروحة أمام الجهات القضائية المختصة

نظرا لتحديد أطراف النزاع أو أطراف الدعوى المثارة أمام الجهات القضائية المختصة وتحديد اختصاص كل منها على حدا تنشأ عن هذا النزاع المطروح دعاوى عديدة وتختلف باختلاف الجهة القضائية المرفوعة أمامها نوعيا، وكذلك تختلف باختلاف الطرف المبادر بها أي المبادر برفع الدعوى أمام هذه الجهة القضائية المختصة قانونا للفصل في موضوع هذا النزاع واستصدار الحك المناسب والملائم لهذا النوع من الدعاوى من أجل ضمان حقوق كل طرف في الدعوى.

<sup>1</sup> - محمد القطيبي: المرجع السابق، ص 65.

<sup>2</sup> - جاء مضمون المادة 17 من المرسوم التنفيذي 76-147 ما يلي: "كل مخالفة لأحكام هذا المرسوم تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار فورا، وتعرض المسبب للطرد الفوري بموجب أمر مستعجل..."

<sup>3</sup> - تقي الدين فراق، حسام فراق: المرجع السابق، ص 61.

وعليه ومن خلال هذا المطلب سنقوم بدراسة هذه الدعاوى كل على حدا وتبيان نوع الجهة القضائية المنوطة لها هذه والتي ترفع أمامها وكذا تبيان صفة ومصلحة كل طرف من أطراف هذه الدعاوى، وذلك بتقسيم هذا المطلب إلى:

الفرع الأول: النزاعات المرفوعة أمام قاضي الموضوع.

الفرع الثاني: النزاعات المرفوعة أمام قاضي الاستعجال.

وهذه الدراسات ستكون مفصلة ومجملتها كما يلي:

### الفرع الأول: المنازعات المرفوعة أمام قاضي الموضوع

يختص قاضي الموضوع بالبت في المنازعات المتعلقة بوجود العقد أو شروط صحته كما يختص بمجمل المسائل المترتبة عن تنفيذه وعن فسخه وإنهائه، فالمنازعات التي تدور حول طبيعة عقد الإيجار ومحلّه وسببه وإثباته وحول مواصفات العين المؤجرة هي من الدعاوى التي تمس بأصل الحق ويرجع فيها الاختصاص لقاضي الموضوع.

ومن خلال هذا الفرع سنقوم بتبيان الدعاوى التي يرفعها كل من ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجر أمام الجهات القضائية المختصة وذلك من خلال:

#### أولاً: الدعاوى التي يرفعها ديوان الترقية والتسيير العقاري:

إن ديوان الترقية والتسيير العقاري وباعتباره المصلحة المؤجرة للمحلات السكنية التابعة له أجاز له المشرع وعند إخلال المستأجر بالتزامه أن يبادر برفع الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة من أبرزها الدعاوى التي ستأتي على السياق التالي:

#### 1) الدعاوى المتعلقة بالإيجار:

تتمثل دعاوى المتعلقة بالأجرة في دعوى تسديد بدل الإيجار ودعوى مراجعة بدل الإيجار.

أ. دعوى تسديد بدل الإيجار:

يعد عدم وفاء المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة في مواعيدها المحددة من أهم حالات الإخلال بالالتزامات الناشئة ع العقد والأحكام القانونية المنظمة له، بل يعد في الواقع أبرز هذه الحالات على الإطلاق<sup>1</sup>.

حيث يستحق دفع بدل الإيجار والأعباء الإيجارية في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي، وكل تأخير في الوفاء بالإيجارات ثلاث أشهر يتعرض للعقوبات المنصوص عليها في المادة 17 من المرسوم التنفيذي 76-147، وهذا ما أكدته المادة 29 من ملحق المرسوم نفسه والمتمثلة في فسخ عقد الإيجار والذي يجب أن يتم أمام القضاء وليس تلقائيا كما هو منصوص عليه في المواد أعلاه، بالإضافة إلى المادة 08 من المرسوم التنفيذي 76-147 والتي تنص على: "يستحق دفع قيمة الإيجار والأعباء الإيجارية في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي وتسدد مقابل القسيمة المرسلة من المصلحة المسيرة.

وكل تأخير في الوفاء بالإيجار والأعباء الإيجارية يتجاوز 03 شهور، يعرض المخالف للعقوبات المنصوص عليها في هذا الصدد في المادة 17 أدناه"<sup>2</sup>.

ولقد أكدت على ذلك أيضا المادة 10 من المرسوم التنفيذي 08-142 والتي أعطت الحق للمؤجر (والمتمثل في هذه الحالة في ديوان الترقية والتسيير العقاري)، في أن يستعمل حقه في فسخ العقد، ويكون ذلك من منطلق توقف المستأجر عن الدفع لمدة 06 أشهر متتالية وتلقيه ثلاث إجازات من دون جدوى، وكل ذلك يتم دون المساس بالمتابعات القضائية المتعلقة بتحصيل المبالغ المستحقة غير المدفوعة وكذا طرده من العين المؤجرة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - عمر زواهرة: إيجار السكنات الاجتماعية، مذكرة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003 ص199.

<sup>2</sup> - جمال بوشناق: المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الاجتماعية، دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، المجلة القضائية دفاتر السياسة والقانون، العدد 07، جوان 2012، الجزائر، ص122.

<sup>3</sup> - تقي الدين فراق، حسام فراق: المرجع السابق، ص63.

ب. دعوى مراجعة بدل الإيجار:

يتم مراجعة بدل الإيجار في حالة التعديل الكلي أو الجزئي المعايير التي يتم استخدامها كفاءة أساسية لحساب مبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية المتصلة بها وإذا رفض المستأجر مراجعة قيمة بدل الإيجار أو الثمن وفق ما تم النص عليه قانونا فيحق للهيئة المؤجرة والمتمثلة في ديوان الترقية والتسيير العقاري أن يرفع دعوى مدنية أمام قاضي الموضوع لتعيين خبير من أجل تحديد نسبة المراجعة طبقا لنص المادة 11 من ملحق مرسوم التنفيذي رقم 08-142<sup>1</sup>.

ومن خلال هذا وطبقا لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 76-147، يتضح لنا أن عملية المراجعة تتم بصورة آلية من قبل المؤجر وبعيدا عن إرادة المستأجر، وفي حالة رفض هذا الأخير لهذه المراجعة يكون من حق ديوان الترقية والتسيير العقاري رفع دعوى أمام القاضي المدني من أجل تعيين خبير لتقدير نسبة هذه المراجعة التي تتم كل سنة<sup>2</sup>.

(2) دعوى تحصيل الأعباء المشتركة:

كرفع هذه الدعوى في حالة الإخلال بالالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للعمارات أو بالأحرى نظام الملكية المشتركة من أجل حسن سير إدارة العمارات والأحياء السكنية نتيجة الفوضى التي شهدتها البنايات الجماعية وتجميعات المساكن.

وهذا طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 94-59 المؤرخ في 07/03/1994 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 83-666 المؤرخ في 12/11/1983، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية وفي حالة رفض الشركاء تسديد الأعباء يمكن رفع دعوى قضائية لإلزام بالتنفيذ العيني<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 11 من ملحق المرسوم التنفيذي 08-142، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 11 من ملحق المرسوم التنفيذي 76-147، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي: المرجع السابق، ص 273.

### (3) دعوى عدم التأجير من الباطن:

منع المشرع الجزائري كل أصناف التأجير من الباطن للسكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، بحيث لا يحق للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار الممنوح له أو أن يؤجر كل أو بعض ما استأجرها إيجارا فرعيا دون الموافقة الصريحة من المالك المؤجر (ديوان الترقية والتسيير العقاري)، وخاصة بالنسبة للسكنات التابعة لهذه الأخيرة، وهذا طبقا لما جاء في دفتر الشروط المبين في الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي 08-142 في مادته السادسة والتي تنص: "يتعهد المستأجر شغل الأمكنة المؤجرة بصفة دائمة واستعمالها لسكنه الرئيسي والشخصي من طرف أعضاء عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقف واحد.

وبهذه الصفة لا يمكنه ولو بصفة مؤقتة التنازل عن كل الأماكن المؤجرة أو عن جزء منها وإيجارها من الباطن أو وضعها تحت تصرف الغير".

فهنا يجوز للمؤجر رفع دعوى فسخ عقد الإيجار وترتب على المؤجر إثبات التأجير من الباطن باستظهار عقد الإيجار بينه وبين المستأجر الأصلي<sup>1</sup>.

### (4) الدعوى المتعلقة بإثبات عقد الإيجار:

أضخ المشرع الجزائري إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري ومنها السكنات العمومية الإيجارية منذ البداية إلى وجوب تحرير عقد الإيجار طبقا للمرسوم التنفيذي 76-147 وهذه القاعدة في آن واحد شكلية لصحة العقد، ووسيلة وحيدة لإثباته، ولا يمكن إثباته لا بوصلات الدفع ولا بالقرارات الولائية ذلك أن الوالي لا يتدخل في اختصاصه إبرام عقد إيجار هذه السكنات<sup>2</sup>.

وهذا ما أكدت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي 76-147 والتي جاء فيها: "تبرم إجارة المنازل المشار إليها في المادة السابعة بموجب عقد طبقا للأحكام المنصوص عنها فيما يعد وحسب النموذج المرفق بالملحق".

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا: القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2008، ص304.

<sup>2</sup> - جمال بوشناق: المرجع السابق، ص124.

بمعنى آخر أن عقد الإيجار المبرم بين ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجر لا يثبت إلا بموجب عقد مكتوب محرر حسب النموذج الذي جاء بهذا المرسوم ولا يمكن إثباته بوسيلة أخرى مهما كان نوعها ومصدرها، وترتب عنه من يملك وسيلة مهما كان نوعها يعتبر شاغل بدون سند قانوني وللمؤجر استصدار حكم بالطرد<sup>1</sup>.

#### (5) دعوى إعادة الأمكنة إلى حالتها الأصلية:

ترفع هذه الدعوى في حالة رفض المستأجر القيام بها رغم إنذاره، وبغض النظر عن دعوى الطرد التي يترتب عن ذلك، وقد صدر بهذا الشأن حكم عن محكمة تيارت قسم الإيجار في قضية رقم 05171 المؤرخ في 2005/06/29 وجاء فيه: "... حيث أن موضوع الدعوى يتعلق بإرجاع العين المؤجرة إلى الحالة التي أعدت لها وحيث أن طرفي الدعوى مرتبطتين بموجب عقد الإيجار..."<sup>2</sup>.

#### (6) دعوى منع التبادل دون الموافقة الصريحة لديوان الترقية والتسيير العقاري:

يمكن للمستأجرين الذين يشغلون السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري بموجب عقود قانونية، القيام بتبادل سكناتهم، على أن يكون هذا التبادل بمعرفة من المؤجر ويعد ترخيص منه ويبقى طرفا التبادل مسؤولين بما عليهم من التزامات اتجاه المؤجر بالنسبة للسكن الذين كانوا يحتلونهم وهذا حسب المادة 15 من المرسوم التنفيذي 147-76<sup>3</sup>.

وبعض الأفراد المتحصلين بموجب عقود إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري يقومون بعملية تبادل بهذه السكنات دون الحصول على إذن صريح من لجنة منح السكن، وكان موقف المحكمة العليا من التصرفات في القرار الذي جاء فيه: "من المقرر قانونيا من المرسوم التنفيذي 147-76 المتضمن العلاقات الإيجارية بين دواوين الترقية والتسيير العقاري والمستأجرين أن التبادل أو التخلي عن المساكن

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا: المرجع السابق، ص 303.

<sup>2</sup> - جمال بوشناق: المرجع السابق، ص 125.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 147-76، المرجع السابق.

المملوكة للدولة يخضع للموافقة الصريحة للهيئة المسيرة، ومن ثم فإن التخلي عن القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير مؤسس.... بتطبيق القانون"<sup>1</sup>.

### (7) دعوى استعمال السكن فيما له:

إذا أخل المستأجر بالتزامه في استعمال الشيء المؤجر فيما أعد له، فالمؤجر يطالب بتنفيذ هذا الالتزام عينا وذلك باستعمال السكن وفق الغرض الذي أجر من أجله ويمكن للقاضي تضمين الحكم بالغرامة التهديدية إذا طلب ذلك المؤجر وتوافرت شروطها طبقا لما نصت عليه المادة 04 من العقد النموذجي والملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 والمعنية بتخصيص السكن المستأجر: "يستعمل السكن موضوع هذا العقد للإسكان فقط وعليه لا يملك للمستأجر ممارسة أو تجارة فيه ولا يخصصه لأي نشاط آخر، كل استعمال غير سكني مثبت قانونا يؤدي إلى فسخ عقد الإيجار مع تنظيم المستأجر".

فإذا خالف المستأجر مانصت عليه هذه المادة جاز لديوان الترقية والتسيير العقاري رفع دعوى ضده<sup>2</sup>.

### (8) الدعاوى المتعلقة بحق البقاء في حالة وفاة المستأجر أو غيابه أو تخليه عن محل إقامته:

من المقرر قانونا أن الإيجار لا ينتهي بموت المؤجر إذا كان شخص طبيعي ولا بموت المستأجر، فإذا ورثه هذا الأخير يتلقون ضمن تركة مورثهم حق الإيجار على السكن دون اشتراط أو قرض المعاشة السكنية مع عائلة المستأجر المتوفي.

وتأكيدا على ذلك نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 76-147 السالفة الذكر والتي جاءت في معناها أو في مضمونها العام: "إن حدث غياب أو وفاة المستأجر أو تخلى عن محل الإقامة تعود حق الاستفادة لعائلته خصوصا الذين كانوا يعيشون معه في مدة تفوق 06 أشهر من بقاء في الأمكنة (سكن عمومي إيجاري)"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر القرار رقم 54853 المؤرخ في 1989/12/04، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، المجلة القضائية، لسنة 1991، العدد الثاني، ص131.

<sup>2</sup> - جمال بوشناق: المرجع السابق، ص126.

<sup>3</sup> - تقي الدين فراق، حسام فراق: المرجع السابق، ص66.

ثانيا: الدعاوى التي يرفعها المستأجر وديوان الترقية كمدعى عليه:

في حالة إخلال ديوان الترقية والتسيير العقاري بالتزامه المفروض عليه يحق للمستأجر رفع دعاوى ضده أمام الجهات المختصة وهذه الدعاوى تكزن كما يلي:

### (1) دعوى تسليم العين المؤجرة:

لقد سبق التطرق إلى أحكام العين المؤجرة في المبحث الأول من الفصل الثاني، وعليه فإن الدعوى تقوم عندما يخالف المؤجر لأحكام نص المادة 05 من العقد النموذجي للمرسوم التنفيذي 08-142 بحيث يجوز للمستأجر في هذه الحالة طلب التنفيذ العيني أو فسخ الإيجار مع طلب التعويض في كلتا الحالتين وجاء في مضمون نص هذه المادة مايلي: "يلتزم المؤجر تسليم السكن المؤجر وملحقاته إن وجدت في حالة حسنة للإسكان والمعدات والتجهيزات المرتبطة بها في حالة اشتغال حسنة إلى المستأجر"<sup>1</sup>.

### (2) دعوى عدم التعرض:

يضمن المؤجر التعرض الصادر منه شخصيا، سواء كان تعرضا ماديا أو تعرضا مبنيا على سبب قانوني وكذلك يضمن التعرض الصادر من الغير إذا كان مبني على سبب قانوني، ولا يضمن التعرض المادي الصادر من الغير، وحتى يتمكن المستأجر التمتع بالعين المؤجرة تمتعا هادئا، فقد ألزم المشرع المؤجر (ديوان الترقية والتسيير العقاري)، بضمان التعرض طبقا لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 76-147 السالفة الذكر.

ومن خلال هذا فإن المستأجر يقوم برفع هذه الدعوى في حالة التعرض المادي أو القانوني والصادر من طرف المؤجر، وحيلولته دون انتفاعه بالعين المؤجرة لأنه كثيرا ما يحدث بفعل سوء تصرف الإدارة أن يستفيد شخصان أ، أكثر بنفس السكن التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - تقي الدين فراق، حسام فراق: المرجع السابق، ص 67.

<sup>2</sup> - جمال بوشناق: المرجع السابق، ص 127.

### (3) دعوى القيام بالترميمات:

سبق وأن أشرنا إلى هذه الترميمات التي تكون على عاتق المؤجر سواء كانت ترميمات ضرورية أو كانت ترميمات مستعجلة وما يتعلق بها من أحكام.

فق د ألزم المشرع ديوان الترقية والتسيير العقاري في حالة استرجاعه للمسكن من أجل القيام بالترميمات التصليحية أو التحسينية ويتطلب الإخلاء المسبق للأمكنة طبقا لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 76-147: "يتعهد المؤجر بالقيام على عاتقه بجميع الإصلاحات الضرورية باستثناء الإصلاحات التي تقع على عاتق المستأجر وفي حالة عدم احترام هذا الالتزام يلزم المؤجر بدفع تعويض لإصلاح الضرر الذي يكون قد أصاب المستأجر نتيجة عدم القيام بالأشغال المفروضة عليه والتي تؤدي إلى عرقلة الانتفاع بالسكن المؤجر". ومن خلال هذا نستخلص أن الدعوى تقوم كما يلي:

في حالة أي تأخر من المؤجر أي ديوان الترقية والتسيير العقاري بعد إعداره عن القيام بهذه الترميمات، يجوز للمستأجر أن يرفع دعوى أمام القضاء يطالب فيها ديوان الترقية بإجراء الترميمات الضرورية التي عندما يحكم القاضي بها تكون ملزمة على المؤجر.

وفي حالة تقاعسه أجاز المشرع للمستأجر طلب ترخيص من المحكمة لإجراء الترميم على الديوان، كما له طلب فسخ العقد.

### (4) دعوى تسليم وصل الدفع الإيجار:

لقد جاء القرار المؤرخ في 27 يناير 1998 متضمنا المصادقة على نموذج وصل الإيجار الذي يعد وسيلة إثبات ووفاء المستأجر بالأجرة، وأن إظهار الوصل الأخير من قبل المستأجر يعد قرينة لوفائه بالأقساط السابقة حيي يقوم دليل على خلاف ذلك طبقا لنص المادة 499 من القانون المدني، وعليه فإن مبلغ الإيجار يتحدد ويخضع لنصوص قانونية لا لإرادة ديوان الترقية والتسيير العقاري وإذا لم تقم هذه الأخيرة بتسليم وصل

إيجار للمستأجر فإنه يجوز لهذا الأخير رفع دعوى قضائية ضد ديوان الترقية والتسيير العقاري من أجل تسلمه ذلك لاستعماله كدليل لإثبات دفع بدل الإيجار في حالة مطالبته بذلك<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: النزاعات المرفوعة أمام القاضي الإستعجالي

يعود اختصاص قاضي الاستعجال مثله مثل اختصاص قاضي الموضوع بالبت في الدعاوى الإيجارية طبقاً لنص المادتين 300 و303 من قانون إجراءات مدنية وإدارية، وتتوفر عناصر الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق، ونصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 76-147، السالفة الذكر على اختصاص القاضي الاستعجالي بطرد المستأجر عند إخلاله بالتزامه الوارد في هذا المرسوم.

ومن خلال هذا الفرع سنحاول تبيين الدعاوى الاستعجالية التي يرفعها كل من المستأجر وهي تكون على النحو التالي:

#### أولاً: دعاوى ديوان الترقية والتسيير العقاري الاستعجالية:

بالعودة إلى أحكام نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي نجدها نصت على أن أي مخالفة لأحكام هذا المرسوم تؤدي إلى الفسخ التلقائي والفوري، وإضافة لتعرض المتسبب في ذلك إلى الطرد الفوري بموجب أمر استعجالي من خلال هذا سنوضح هذه الدعاوى التي يرفعها ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره مؤجر أو مصلحة المؤجرة لهذه السكنات وخاصة السكنات العمومية الإيجارية.

#### 1) دعاوى الطرد بسبب التأجير من الباطن:

دعوى الطرد الاستعجالية تقوم بسبب مخالفة المستأجر لأحد التزاماته المفروضة عليه كالتنازل المؤقت الكلي أو الجزئي للعين المؤجرة أو إيجار هذه الأخيرة إيجاراً فرعياً (الباطن)، أو يقوم بوضعها تحت تصرف الغير.

<sup>1</sup> - جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 127، 128، 129.

فإذا أثبت المؤجر المخالفة وتم فسخ عقد الإيجار، يحق له اللجوء إلى القاضي الاستعجالي مستظهاً معه نسخة من حكم طرد المستأجر وكافة الشاغلين طبقاً لما نصت عليه المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 08-142<sup>1</sup>.

وفي هذا السياق أكد على ذلك حكم صدر عن محكمة تيارت القسم الاستعجالي الذي قضى: "... حيث أنه يتجلى من خلال ملحق التداعي أ، فحوى هذه المنازعة يتمحور حول طرد المدعي من السكن الواقع في... وكل من يحل محله... حيث أنه وبعد تمحيص مذكرة الطرفين إدعاء ودفوعاً وتطبيقاً لأحكام قانون إجراءات مدنية وإدارية والتي تستثنى من خلاله أن عناصر الاستعجال قائمة... لاسيما عناصر الإخلال بالالتزام التعاقدية الذي مبناه عقد الإيجار والمفرغ فيه الشرط الفاسخ مفروض قيامها قانوناً..."<sup>2</sup>.

## (2) دعوى الطرد لانعدام سند الإيجار:

طبقاً لما جاء في حكم صادر عن محكمة البلدية الآتي ذكره فإن الدعوى تقوم بطلب من ديوان الترقية والتسيير العقاري في حق الأشخاص الذين لا يملكون سند الإيجار ورفضوا إخلاء الأماكن، وهم بمثابة المعتدين على المكان، ويعود الاختصاص في هذه الحالة إلى قاضي الاستعجالي لوضع حد لهذه الحالة، حيث جاء في هذا الحكم ما يلي: "... حيث أن المدعي (ديوان الترقية والتسيير العقاري)، يلتزم بالحكم بفسخ عقد الإيجار المبرم ما بين الطرفين وطرد المدعى عليه وكل شاغل يستفيد من المسكن الموجود ب... والزامه بتسديد مؤجرات الإيجار ابتداءً من 1991/10/01 إلى غاية صدور الحكم وتنفيذه على أساس مبلغ شهري قدره 203000 دج والزامه بتعويض قدره 20000 دج، حيث أن المدعى عليه قد أخل بالتزامه رغم إداره من طرف المدعي مما يتعين عليه الاستجابة لطلب المدعي (ديوان الترقية والتسيير العقاري) بفسخ العقد ما بين الطرفين"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر المادة السادسة من الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي 08-142، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - قرار رقم 2005/356 المؤرخ في 29/11/2005، الصادر عن محكمة تيارت، القسم الاستعجالي، نقلاً عن جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 131.

<sup>3</sup> - حكم صادر عن محكمة البلدية، القسم العقاري، قضية رقم 02/211 المؤرخة في 08/06/2002.

ثانيا: حق المستأجر في اللجوء إلى القاضي الاستعجالي:

يجوز للمستأجر بالموازات لحق المؤجر (ديوان الترقية والتسيير العقاري) في اللجوء للقاضي الاستعجالي، أن يستعمل حقه هذا وذلك عند إخلال المؤجر بالتزاماته، فالمؤجر عليه التزام بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر أي السكن طيلة مدة عقد الإيجار فإذا اعتدى على هذا الحق من قبل ديوان الترقية جاز للمستأجر اللجوء إلى القاضي الاستعجالي لرد الاعتداء، وذلك لإعادة الحالة إلى ما كانت عليه أو يأمر بوقف الأشغال وهو إجراء استعجالي لا يمس بأصل الحق طبقا لنص المادة 303 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - أسماء مكي: إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص70.

## خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا لهذا الفصل الثاني من هذا البحث المستقر تحت الآثار المترتبة على إيجار السكنات العمومية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، والمنازعات المتعلقة بها وبمجرد إبرام عقد الإيجار أو أثناء تنفيذه تنشأ علاقة إيجارية بين المستأجر والمؤجر من جهة وتترتب على هذه العلاقة التزامات يتحملها كل من الطرفين وتصبح مفروضة على عاتق كل واحد منهم وتحمل هذه الالتزامات المنصوص عليها في عقد الإيجار العادي التي تضمنه الأمر 05-07 المتضمن القانون المدني، وإلزام كل من الطرفين بهذه الالتزامات في حالة وفي حالة أخرى إبراز خصوصية هذه الالتزامات في عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية على اعتباره عقد من نوع خاص ويختلف عن الإيجار العادي طبقاً للمرسوم التنفيذي 147-76 المتضمن العلاقة بين طرفي العقد المؤجر ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجر المستفيد.

ومن جهة ثانية وفي حالة إخلال كل طرف لهذه الالتزامات ومخالفة لما نص عليه القانون يترتب عليه لجوء صاحب الحق إلى القضاء على أساس وجود منازعة بين الطرفين نومن له الاختصاص للفصل في النزاع سواء أكان الاختصاص نوعي أو إقليمي، وأيضا رأينا الدعاوى التي ترفع أمام قاضي الموضوع والدعاوى المرفوعة أمام القضاء الإستعجالي لا سيما الدعاوى التي تتوفر فيها عنصر الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق طبقاً لما نص عليه قانون الإجراءات المدنية والإدارية في مادتيه 300 و303، الذي قد ينتج عنه انقضاء العقد.

# الخاتمة

### الخاتمة:

من خلال هذا البحث والموسوم ب: النظام القانوني لعقود الإيجار في السكنات العمومية الإيجارية ما يلي:

بدءا من أن عقد الإيجار هو من العقود الرضائية يعني أن إرادة الطرفين لازمة وكافية لإبرام عقد الإيجار السكنات العمومية الإيجارية الذي يعتبر عقد من نوع خاص، حيث كان بموجب الأمر 75-85 المتضمن القانون المدني القديم، لا يشترط فيه الكتابة إلا أنه بدء يحيل شيء فشيئا وبدأ باشتراط الكتابة بموجب المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، وأصبح ركنا للانعقاد بموجب المادة 467 من الأمر 07-05 المتضمن القانون المدني الجديد.

وأیضا وجوب افراغ عقد الإيجار في قالب مكتوب وفق نموذج يحدده التنظيم، ثم عقبه المرسوم التنفيذي رقم 94-96، الذي يتضمن المصادقة على عقد الإيجار.

وجاء أيضا المرسوم التنفيذي 08-142 المحدد لقواعد منح السكنات العمومية الإيجارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري لوضع شروط للاستفادة منه ووضعت له إجراءات فهو موجه لفئة ذات الدخل الضعيف والمتوسط، ويعتبر ديوان الترقية والتسيير العقاري مؤجر، في حين يعتبر المستأجر هو المستفيد من السكن تقع على عاتقه التزامات بصفته مستأجر، ولا يسمح له تأجير السكن العمومي الإيجار من الباطن أو التنازل عنه، ولكن ظاهرة تنازل المستأجرين على هذه السكنات نشأت من الناحية الواقعية، مما قد ينش نزاع بين الطرفين وقد يصل أيضا إلى حد فسخ وانتهاء هذا العقد.

وتعزيز للجانب الردعي في عقد إيجار هذه السكنات فإن النزاعات التي تثار بشأن هذا العقد تعد كثيرة ومتنوعة وهنا يبرز دور القاضي باعتباره الحكم الذي يفصل في الخصومات الناشئة عن مثل هذا النوع من الإيجارات لذلك على القاضي أن يدرك جيدا الخصائص التي يتميز بها هذا العقد عن غيره من عقود الإيجار الأخرى.

ويمكن أن نخلص من خلال بحثنا هذا جملة من النتائج والحلول مفيدة مفادها:

- أن المشرع الجزائري يسعى وباهتمام بالغ إلى توفير السبل الكافية بالقضاء والتخفيف من أزمة السكن في الجزائر بما يتماشى والقدرة الشرائية لمختلف شرائح المجتمع، ويظهر ذلك من خلال تبنيه لصيغة السكن العمومي الإيجاري كصيغة سكنية الموجهة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا.
- اتخاذ إجراءات تكميلية تدعيا للإجراءات التي اتخذها المشرع من خلال التنظيم الساري المفعول التي تعترض توزيع السكنات العمومية الإيجارية وذلك بضرورة التنسيق بين عملية إنهاء انجازها وبين عملية إرسال القائمة النهائية للمستفيدين، حتى لا تبقى مغلقة وتتعرض للتعددي والتحطيم والسرقة وترتفع بذلك تكاليف المحافظة عليها.
- وضع ميكانيزمات مناسبة تسمح بتعزيز مبدأ المساواة والشفافية في وضع قائمة المستفيدين بالإضافة إلى الإجراءات المتبعة في ذلك، من شأنها القضاء على ظاهرة التأجير من الباطن (بيع المفاتيح)، بضمان منح مثل هذه السكنات لمستحقيها الحقيقيين الذين يشغلونها ولا يأجرونها من الباطن.
- وضع آلية فعالة لتيسير تحصيل أتاوى الإيجار العالقة في ذمة المستأجرين.
- ضمان تناسق الإطار التنظيمي الخاص بتسيير السكن العمومي الإيجاري من خلال العمل على جمع كافة الأحكام المنظمة للعلاقة الإيجارية والمبعثرة عبر عديد من النصوص القانونية والتنظيمية.
- تعزيز الجانب الردعي في عقد الإيجار قصد جعله أداة أكثر فعالية في حل النزاعات المترتبة عن العلاقة الإيجارية دون اللجوء إلى القضاء.

# قائمة المصادر والمراجع

### أولاً: المصادر

#### -القوانين:

1. القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13/05/2007، المتضمن تعديل القانون المدني الصادر في الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 13/05/2007، العدد 31، المعدل والمتمم، الأمر 58-75 المؤرخ في 26/09/1975 الجريدة الرسمية العدد 31،
2. الأمر 09-08 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخ في 23 أبريل 2008.
3. المرسوم التشريعي رقم 92-04 المؤرخ في 11/10/1992، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1992، الجريدة الرسمية العدد 73.
4. المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري الصادر في الجريدة الرسمية بتاريخ 03/03/1993، العدد 14.
5. المرسوم التشريعي رقم 97-35 المؤرخ في 14/01/1997، المتضمن تحديد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير القاري، بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتحويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، الجريدة الرسمية العدد 04.

#### -المراسيم التنفيذية:

1. المرسوم التنفيذي، رقم 76-147، المؤرخ في 29 شوال 1395، الموافق لـ 23 أكتوبر 1976، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 12، صادرة بتاريخ 09 فبراير 1977.
2. المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقانون الأساسي لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفية تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 25 المؤرخة في 14/05/1991.

3. المرسوم التنفيذي رقم 97-506، المؤرخ في 19/12/1997، المتضمن تحديد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأمالك الإيجار لدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للاستغلال ابتداء من أول يناير 1998، الجريدة الرسمية، العدد 77.
4. المرسوم التنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001، يحدد شوط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، العدد 25.
5. المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 غشت 2003، المحدد لكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة حيز الاستغلال قبل يناير سنة 2004، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 18-153، جريدة رسمية العدد 48 لسنة 2003، المؤرخة في 13 غشت 2003 (انتهت صلاحياته في 31/12/2017).
6. المرسوم التنفيذي رقم 03-335 المؤرخ في 13/01/2003، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 23/04/2001، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، العدد 04.
7. المرسوم رقم 04-137 المؤرخ في أول ربيع الأول عام 1425 الموافق ل 21 أبريل سنة 2004 العدد 27 عدلت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء مساكن المنجزة لأموال عمومية أو مصادر بنكية أو تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار.
8. من المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي، الجريدة الرسمية العدد 24 لسنة 2008، الصادرة بتاريخ 11 مايو 2008.
9. من المرسوم التنفيذي رقم 16-310، المؤرخ في 30 صفر 1438هـ، الموافق ل 30 نوفمبر 2016، الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، الصادر في الجريدة الرسمية 02 ربيع الأول عام 1438هـ، الموافق ل 08 ديسمبر 2016، العدد 70.

### - القرارات الوزارية:

1. القرار الوزاري المؤرخ في 28/01/1998، المحدد لعناصر حساب القيمة الإيجارية والمرجعية لإيجار السكنات التي تملكها دواوين الترقية والتسيير العقاري والمستغلة ابتداء من تاريخ 1998/01/01.

2. القرار الوزاري المؤرخ في 28/01/1998، المحدد لعناصر حساب القيمة الإيجارية والمرجعية لإيجار السكنات التي تملكها دواوين الترقية والتسيير العقاري والمستغلة ابتداء من تاريخ 01/01/1998.

3. القرار الوزاري المؤرخ في 23/07/2001، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الصادر من الجريدة الرسمية بتاريخ 16/09/2001، العدد 52.

4. القرار الوزاري المؤرخ في 28/01/1998، المحدد لعناصر حساب القيمة الإيجارية والمرجعية لإيجار السكنات التي تملكها دواوين الترقية والتسيير العقاري والمستغلة ابتداء من تاريخ 01/01/1998.

### - قرارات قضائية:

1. قرار رقم 43715 المؤرخ في 25 أبريل 1988، الصادر عن المحكمة العليا، المجلة القضائية، العدد الرابع، سنة 1992.

2. القرار رقم 54853 المؤرخ في 04/12/1989، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، المجلة القضائية، العدد الثاني، لسنة 1991.

3. قرار رقم 75603 المؤرخ في 20 جانفي 1992، الصادر عن المحكمة العليا، المجلة القضائية، العدد الثالث لسنة 1993، غير منشور.

4. القرار رقم 262005، الصادر بتاريخ 08/01/2002، الصادر عن الغرفة والاجتماعية التجارية، قسم الوثائق للمحكمة العليا، المجلة القضائية، العدد الثاني، سنة 2002.

5. قرار رقم 593360 الصادر بتاريخ 07/01/2010، الصادرة عن الغرفة التجارية والبحرية، للمحكمة العليا، المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2010.

### ثانيا: المراجع

#### المؤلفات:

1. إبراهيم عنتر فتحي الحياني: تصرف المستأجر بحقوقه الناشئة عن عقد الإيجار، دراسة مقارنة، دار الجاهد للنشر والتوزيع، الأردن، 2012.

2. أنور سليم: الموجز في عقد الإيجار، الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2000.

3. إيمان بوسنة: النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة الجزائر، 2011.
4. جعفر القطلي: الوجيز في العقود المدنية، البيع، الإيجار، المقاول، دراسة في ضوء التطور القانوني، الطبعة الثالثة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2014.
5. جبروم هوبيه: المطول في القانون المدني، العقود الرئيسية الخاصة، ترجمة منظور القاضي، المجلد الأول، المؤسسة الجامعية للدراسة والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، 2003.
6. رمضان أبو السعود: العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، مصر 1999.
7. سعد خليل الراضي: شرح قانون إيجار العقار، رقم 87 لسنة 1979، الطبعة الأولى، مطبعة الجامعة، العراق، 1983.
8. سعدون العماري: الوجيز في العقود المسماة في البيع والإيجار، الطبعة الثانية، مطبعة العاني، العراق، 1986.
9. سليمان مرقس: شرح القانون المدني في العقود المسماة، عقد الإيجار، الجزء الثاني، دار الكتاب الحديث، 2012.
10. شرف الدين: عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية، الهيئة المصرية العامة للكتاب، مصر، 2006.
11. طاوسزنوش: البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائرية، 2016.
12. عباس العبودي: شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، دراسة مقارنة معززة بتطبيقات قضائية، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2003.
13. عبد الرزاق السنهوري: الوجيز في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، الجزء السادس، طبع لجنة التأليف والنشر، مصر، 1963.
14. عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإيجار العارية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
15. عبد السلام ديب: عقد الإيجار المدني دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه والاجتهادات المحكمة العليا، الطبعة الأولى الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.

16. عصام أنور سليم: الوجيز في عقد الإيجار، الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2000.
17. علي هادي لعبيدي: العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2010.
18. عمار بلغيث: الوجيز في الإجراءات المدنية والإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، دون سنة النشر.
19. عمر حمدي باشا: القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2008.
20. عمر حمدي باشا: دراسات قانونية مختلفة، عقد الإيجار، ملاحظات تطبيقية حول العقود التوثيقية نظريات حول عدم استقرار المحكمة العليا بخصوص بعض القضايا، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، دون سنة النشر.
21. فايز عبد الله الكندري: أثر استعمال العين في غير الغرض من أجله، الطبعة الثالثة، مجلة الحقوق، العدد الثاني، للسنة السابعة والعشرون، الكويت، 2003.
22. مجيد خلفوفي: الإيجار المدني في القانون الجزائري، طبعة مزيدة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2018.
23. محمد أحمد عابدين: التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن، دار الفكر الجامعي، مصر، دون سنة النشر.
24. محمد حسن قاسم: العقود المسماة، ( المبيع، التأمين، الضمان، الإيجار)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2008.
25. محمد حسين منصور: مصادر الالتزام، (العقد والإرادة المنفردة)، الدار الجامعية للنشر، بيروت، 2000. محمد يوسف الزغبى: العقود المسماة، شرح عقد البيع في القانون المدني، عمان، الأردن، 2004.
26. محمد مخلوفي: الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية، 2008.
27. منذر الفضل: شرح القانون المدني، العقود المسماة، مكتبة الثقافة، الأردن، 1996.
28. موريس تخلة: الكامل في شرح القانون المدني، دراسة مقارنة، الجزء السادس، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007.

29. نبيل إبراهيم سعد : العقود المسماة، الإيجار في القانون المدني، وقوانين إيجار الأماكن، منشأة المعارف، مصر، 2003.

30. هلال شعوة: الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

### الأبحاث الأكاديمية:

#### - رسائل ماجستير:

1. أسماء مكي: إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.

2. أمال فكيري: التنازل عن حق إيجار المحلات السكنية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001/2000.

3. خديجة زروقي: التزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات، مذكرة ماجستير، تخصص قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2013/2012.

4. عبد المجيد عصمت: أثر النزعة الاجتماعية في تطور عقد الإيجار، رسالة ماجستير، جامعة بغداد، العراق، 1972.

5. عز الدين سيار: التزام طرفي عقد الإيجار وفقا للقانون رقم 07-05، مذكرة ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014/2013.

6. عمر زواهره: إيجار السكنات الاجتماعية، مذكرة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، 2003، جامعة الجزائر.

#### مذكرات الماستر:

1. أرزقي ليلي، أعراب ليليا: عقد الإيجار في ظل تعديل القانون المدني الجزائري في سنة 2007، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد

الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، 2013/2012

2. تقي الدين فراق، حسام فراق: إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، مذكرة ماستر، جامعة 08 ماي 1945، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قالمة، 2015/2014.

3. سعاد أدرار، سلوى منصور: عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماستر، شعبة القانون لخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة، كلية الحقوق والعلوم الساسية، بجاية، 2013/2012.

4. فتيحة اخلف: عقد البيع بالإيجار في مجال الترقية العقارية، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري جامعة عبد الرحمن ميرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بجاية، الجزائر، 2015/2014.
5. مقران سارة: نظرية تحليلية لعقد الإيجار بين المادة 106 والمادة 467 مكرر من القانون المدني، مذكرة ماستر، تخصص قانون العقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية آكلي محند أو الحاج، البويرة، 2013.
6. يزيد عربي باي: النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010/2009.

### - المداخلات العلمية:

1. جمال بوشناق: المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الاجتماعية، دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، المجلة القضائية دفاتر السياسة والقانون، العدد 07، الجزائر، جوان 2012.
2. محمد القطيبي: تسيير السكن العمومي الإيجاري في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السادس، جامعة أدرار، الجزائر، جوان 2018.

### - مجلات قضائية:

1. المجلة القضائية، الصادرة عن الغرفة الاجتماعية والتجارية، للمحكمة العليا، العدد الثاني، لسنة 1993.

### - محاضرات:

1. محمد حميداني: الإيجارات الواردة على السكنات العمومية ذات الطابع الإيجاري، محاضرات غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة.

### - مواقع الأنترنت:

1. منتدى الجلفة لكل الجزائريين والعرب <https://www.djelfa.info/vb/archive/index> الإطلاع على الموقع بتاريخ 20/03/2019 على الساعة 19:23.

الملاحق

نودج عقد ايجار تطبيقي للسلافة السكنية التابعة لديوان  
الترقية و التسيير العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن

ديوان الترقية و التسيير العقاري

قائمة

عقد ايجار

بين ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية قائمة

العنوان: طريق بن جراح قائمة  
ممثل من طرف السيد الميهي... الاجاز...

المسمى فيما يلي المؤجر

و السيد عزتي علي بن محمد  
المولود في 10 ديسمبر 1954 قائمة  
المسمى فيما يلي بالمستاجر.

المادة الاولى : يؤجر المؤجر للمستاجر حسب الشروط المنصوص عليها في هذا العقد الملك  
المسمى عزتي علي بن محمد  
الكائن ببلدية حالة حي 500 مسكن  
عمارة 11 رقم 15 و المحتوى على 11 (11) غرف

و لكل مطابق لحالة الاماكن المعينة حضوريا.

المادة الثانية : مدة العقد

- اتفق على التأجير المقصود بهذا العقد لمدة ثلاثة (03) سنوات و تبدأ هذه المدة من تاريخ -  
1997-04-04 و تنتهي بتاريخ 31-03-1999

- و يمكن تجديد هذه المدة لمدة مماثلة وفق للشروط و الكيفيات الاتية:

(1) ان يشعر المستاجر المؤجر عن رغبته في تجديد العقد شهرا قبل انتهاء المدة المحددة عن  
تطبيق مراسلة مضمونة الوصول.

(2) ان يكون الايجار المستحق مسددا كاملا من طرف المستاجر .

و في حالة عدم توفر هذه الشروط من قبل المستاجر فان مدة العقد تنتهي في الاجل المحدد و يصبح من حق المؤجر التصرف بالملك المقصود بهذا العقد.

#### المادة الثالثة : ثمن الايجار

- اتفق على هذا التاجير بمقابل ايجار شهري ثمنه 433,00 دج منها 333,75 دج و كراء رئيسي و 100,25 دج للاعباء.
- يستحق ثمن الايجار شهريا من المستاجر مقابل وصل مخالصة يسلمه له المؤجر.
- في حالة عدم تسديد الايجار شهرين (02) بعد ايدئه تطبق زيادة 5 % عن كل شهر تاخير.
- يمكن للمؤجر مراجعة ثمن الايجار طبقا للنصوص التنظيمية المعمول بها او اذا اقتضت الضرورة لذلك و في هذه الحالة يستلزم اشعار المستاجر في مدة اقصاه 30 يوما.

#### المادة الرابعة: الاعباء

اتفق الطرفان دون المساس باعباء الصيانة و الترميم التي يتحملها كل من الطرفين طبقا لاحكام القانون المدني في هذا الميدان على ما يلي

##### (1) يتحمل المستاجر

- تصليح او تعويض الاجهزة الصحية المنكسرة.
- اصلاح رشح المياه داخل المحلات.
- وضع و اعادة تعويض التجهيز الكهربائي الموجود.
- اصلاح او تعويض الاقفال و المقابض و الدرفات و المزالج.
- اعادة طلاء المحلات من الداخل.
- و كل الاصلاحات المتعلقة بكاهله بمقتضيات شرعية و قانونية.

##### (2) يتحمل المؤجر

- اعادة و اصلاح السقوف و الشرفات
- اصلاح الجدران الحاملة و البنيات و كذا الواجهات.
- اصلاح قنوات تصريف المياه الغير صالحة.
- اعادة تشغيل المصاعد الكهربائية.
- اصلاح الاجزاء المشتركة و اقفاص السلام.
- تبييض الواجهات و الاجزاء المشتركة للعمارة.
- و كل الاصلاحات المتعلقة بكاهله بمقتضيات شرعية و قانونية.

#### المادة الخامسة : الضمانات

- يدفع المستاجر مبلغا قدره 10000 دج بتاريخ 15/01/2018 و يتسلمه له المؤجر ذلك ضمانا عند التوقيع مقابل وصل مخالصة يحمل اشارة ( ايداع كفالة) يسلمه له المؤجر و ذلك ضمانا لحسن استعمال الملك الموجر طبقا لوثيقة حالة الاماكن المحررة وقت الشروع في الحيازة و يرد مبلغ هذه الكفالة للمستاجر المغادر بناءا على حالة الاماكن المعاينة حضوريا و بعد خصم المصاريف المقدرة لترميم و الاصلاح المحتملين.

- و يسقط حق المستأجر في استرداد الضمان في حالة عدم ارجاع المفاتيح الى المؤجر عند مغادرة الاماكن المأجورة.

#### المادة السادسة : التزامات المستأجر

يلتزم المستأجر بما يلي:

- شغل الاماكن طبقا للغرض المتفق عليه.
- دفع ثمن الايجار في الموعد المتفق عليه و دفع مبالغ الاعباء الواقعة على عاتقه.
- عدم تحويل المحلات و التجهيزات المؤجرة دون موافقة المؤجر كتابيا.
- السماح بتنفيذ اشغال تحسين الاجزاء المشتركة او الاجزاء الخاصة في الاماكن المؤجرة اتفقارية نفسها و كذلك الاشغال الازمة لابقاء المحلات و الاجهزة المؤجرة على حالها.
- التكفل بالصيانة العادية للاماكن المؤجرة و التجهيزات و التركيبات التي ينتفع بها.
- اخلاء الاماكن المؤجرة عند انتهاء الاجل المتفق عليه في هذا العقد طبقا لاحكام المادة 22 من المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في الفاتح مارس سنة 1993 و ذلك دون اضرار و لا اخطار سابق من المؤجر.
- ان لا يستطيع باى حال من الاحوال و لو لمدة مؤقتة تسليم كراء و وضع مجانا المحل كاملا او جزء منه تحت تصرف اى شخص.
- ان يتمتع بالمحل بصفته الاب الصالح للعائلة و ان يحافظ و يعتني به و بنظافته و ان يسلمه هكذا عند انتهاء مدة الايجار.
- ان لا يقوم باى حال من الاحوال لا هو و لا احد افراد عائلته بما يتسبب في تعكير راحة و امن العمارة او افساد المحافظة عليها.
- كل التجهيزات و التجميلات و التحسينات التي يدخلها المؤجر على المحلات تبقى عند حالة الايجار و باى حال ملك للمصلحة المؤجرة و بدون تعويض اذا اتمت هذه الاعمال دون رخصة مسبقة.

#### المادة السابعة : التزامات المؤجر

يجب على المؤجر ان يقوم بما يلي:

- تسليم المستأجر الملك المؤجر و ملحقاته المحتملة في حالة صالحة للسكن و التجهيزات و التركيبات في حالة صالحة للاستعمال.
- صيانة المحلات بأهقاتها في حالة صالحة للاستعمال المنصوص عليه في العقد و القيام بجميع الترميمات التي يتحملها صراحة المستأجر.
- الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالاماكن المؤجرة تمتعا ارتياحيا.

### المادة الثامنة:

يلتزم المستأجر باحترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع البناية لنظام الملكية المشتركة.  
و يقدم المؤجر في شكل وثيقة ملحقة بالعقد للمستأجر خلاصة النظام المتعلق بالتمتع بالأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة وكذلك الحصة التي تدفع عن كل صنف من أصناف الاعباء.

### المادة التاسعة:

- يحتفظ المؤجر بحق فسخ هذا العقد بسبب ما يلي
- عدم دفع ستة (06) اشهر من الايجار.
  - عدم دفع الاعباء الواجبة على المستأجر.
  - عدم احترام المستأجر اي التزام فرضه عليه هذا العقد.

### المادة العاشرة : الفسخ الذي يبادر به المستأجر

- يمكن للمستأجر ان يفسخ العقد بسبب ما يلي
- تغيير مكان الإقامة.
  - اي سبب آخر شخصي وعائلي.
- و يلتزم في هذه الحالة ان يخطر المؤجر في اجل شهرا واحدا قبل موعد الفسخ. و على المستأجر ان يشعر المؤجر بنيته في الفسخ برسالة موصى عليها مع اشعار بالاستلام.

### المادة الحادية عشر:

عملا باحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-93 المؤرخ في الفاتح مارس سنة 1993 و المتعلق بالنشاط العقاري. يخضع هذا العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة.

قائمة في

توقيع المستأجر

٤٨٢ / ١٩٦ / ٤٩٩ ٥٧  
du 28/07/98 Juelia

توقيع المؤجر

Tu

تم وضع هذا اتفاق بين ديوان الترقية والتسيير  
العقاري مع الغير

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية قالمة

تجديد إتفاقية رقم: ...../.....

بتاريخ: .....

بمقتضاها

يحدد الاتفاقية رقم 05/888 المؤرخة في 26/10/2005 المتضمنة تأجير

( 01 ) مسكن لفائدة بلدية وادي فراغة

□ إن السادة

□ المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية قالمة  
من جهة

□ رئيس المجلس الشعبي لبلدية وادي فراغا  
من جهة أخرى

□ بناء على المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن تحويل الطابع  
القانونية وتحديد الإجراءات التنظيمية لدواوين الترقية و التسيير العقاري.

□ بناء على المرسوم الرئاسي المؤرخ في 01/08/2007 المتضمن تعيين السيد : تاكليت حم  
، مديرا عاما لديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية قالمة.

□ تطبيقا لأحكام المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 01/02/1998 الخ  
لشروط و كفيات الحصول على السكنات الاجتماعية التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري  
المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 2000-76 المؤرخ في 02/04/2000 .

□ بمقتضى إتفاقية الإيجار المؤرخة في 26/10/2005 المتضمنة تأجير (01) مس  
لفائدة بلدية وادي فراغا .

وعليه وبناءا على ما سبق

إن هذه الاتفاقية تجدد الاتفاقية المؤرخة في 11/12/2005 المبرمة بين :

- ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية قالة : الموجود مقره بطريق  
بن جراح ممثلا من طرف :

- المدير العام بصفة مؤجر \_\_\_\_\_ من جهة  
و

- بلدية وادي فراغا -

بصفته مستأجر \_\_\_\_\_ من جهة أخرى

تم الاتفاق على أساس مايلي :

## لمادة الأولى : موضوع الاتفاقية

موضوع هذه الاتفاقية تتمثل في تأجير ( 01 ) مسكن من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري  
لولاية قالة لفائدة بلدية وادي فراغا :

رقم	الدائرة	البلدية	الحي	ع	رقم	صنف	الإيجار	الاعباء	ر . ق . م .	الإيجار الشهري
01	بوشقوف	وادي فراغا	40 مسكن فردي	-	07	3 غ	1.203.80	114.00	84.26	402.06

## المادة الثانية : مبلغ الإئفاقفة

يحدد مبلغ الإيجار الشهري بـ : 1.402.06 دج بكامل الرسوم لـ (01) مسكن .

## المادة الثالثة : مدة الإئفاقفة

حددت مدة الإئفاقفة بثلاثة (03) سنوات إبتداء من تاريخ : 2008/09/01 وقابلة  
للتحديد ضمناً مع جواز إلغائها من أحد الطرفين بعد إشعار مسبق للطرف الآخر.

## المادة الرابعة : المقر البنكف

تتم عملية تسديد الإيجار بموجب حوالة إدارفة مقفدة للحساب المفتوح بإسم ديوان  
الترقفة و التسيير العقاري لولاية قالة رقم .: 00824001124000025888 خزفنة الدولة  
لولاية قالة أو الحساب البرفدي الجارف رقم: 09 Cles 85-3201 .

## المادة الخامسة : مراجعة الأسعار

فمكن خضوع هذا الإيجار إلى المراجعة طبقاً لتعلفمات وزارة السكن والعمران و فف  
حالة زفافة الإيجار فتم إعداد ملحق لهذه الإئفاقفة.

## المادة السادسة : الضمان

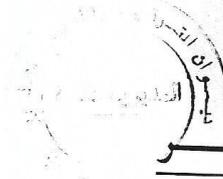
فعفى المسفأجر المعنوف من دفع مبلغ الضمان فنففذا للمادة 12 من المرسوم  
رقم 66-99 المؤرخ فف 19/04/1999 المضم للمرسوم رقم 506-97 المؤرخ  
فف 29/12/1997 المحدد لقواعد الإيجار للسكنات التابعة لدواوفن الترقفة  
والتسيير العقاري المسفغلة بعد 01/01/1998 .

## المادة السابعة : أحكام عامة والعلاقة بين المؤجر و المستأجر

- استغلال الأماكن حسبما أعدت له (عدم ممارسة أي نشاط تجاري و صناعي ) و دون تغيير أو مساس بالأبنية الإسمتية المسطحة.
- السطوح غير قابلة للصعود أو وضع الهوائيات والخزانات.
- صيانة الأجهزة والتركيبات الداخلية (الترصيص - الماء - الغاز و الكهرباء).
- يمنع منعاً باتاً تأجير الأماكن من الباطن أو سلفيتها أو التنازل عنها .
- احترام مواعيد تسديد الإيجار.
- يحتفظ المؤجر بحق فسخ عقد الإيجار في حالة عدم دفع الأعباء الواجبة على المستأجر، عدم شغل الأماكن فعلياً بدون ترخيص من المؤجر، عدم احترام أي التزام فرضه عليه عقد الإيجار.
- يلتزم المؤجر بترميم و صيانة الأجزاء المشتركة .

رئيس المجلس الشعبي البلدي

رئيس المجلس البلدي  
عمارة



المؤجر

السيد  
فاكليت

Amir

تعودج على تسوية وطبقة المقيمين في السكنات التابعة لدواوين  
الترقية والسر العقاري  
- حالة عدم نوني سند قانوني للمقيم

**قرار مؤرخ في 013... يحدد شروط و كفايات تسوية  
وضعية المقيمين في السكنات التابعة لدواوين الترقية و التسيير  
العقاري، دون سند قانوني.**

- إن وزير السكن،
- بناء على المرسوم الرئاسي رقم 97-231 المؤرخ في 25 جوان 1997 المتضمن تعيين أعضاء الحكومة،
  - بناء على المرسوم التنفيذي رقم 92-176 المؤرخ في 04 ماي 1992 المتضمن تحديد صلاحيات وزير السكن،
  - بناء على المرسوم التنفيذي رقم 98-43 المؤرخ في 4 شوال 1418 الموافق لـ 1 فبراير 1998 المتضمن شروط و كفايات نقل حق إيجار المساكن ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري.
  - بناء على القرار الوزاري المؤرخ في 28 يناير 1998 المحدد لقيمة الضمان الواجب تقديمه لشغل السكن الإيجاري الذي تملكه دواوين الترقية و التسيير العقاري.

**يقرر**

**المادة الأولى:** تطبيقاً لأحكام المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 98-43 المؤرخ في 1 فبراير 1998 المشار إليه أعلاه، يحدد هذا القرار شروط و كفايات نقل الحق في الإيجار لفائدة المقيمين في السكنات التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري، و غير الحائزين لسند قانوني.

**المادة 2:** يجب أن تشمل طلبات نقل حق الإيجار التي تدخل في إطار أحكام المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 98-43 المؤرخ في 1 فبراير 1998 المشار إليه أعلاه الوثائق التالية :

- بطاقة عائلية أو بطاقة شخصية للحالة المدنية للمستفيد.
- تصريح شرفي يؤكد بموجبه المستفيد أن ليست له أي ملكية عقارية و أنه لم يستفد من أي سكن عمومي إجتماعي.
- كشف الراتب أو شهادة تثبت المداخيل يقدمها المستفيد.
- تصريح كتابي مصادق عليه يتنازل بموجبه موقعه عن حقه في الإيجار.

**المادة 3:** على دواوين الترقية و التسجير العقاري إخطار طالبي التسوية المعنين كتابيا من أجل إيداع الوثائق الناقصة، في أجل أقصاه (01) شهر من تاريخ نشر هذا القرار.

**المادة 4:** يترتب عن نقل حق الإيجار وضع عقد إيجار لفائدة المستفيد. تحدد مصاريف إتمام الملف بـ خمسين ألف دينار (50.000 دج) يدفعها المستفيد.

**المادة 5:** قبل تسلم عقد الإيجار على المستفيد أن يقوم بما يلي :

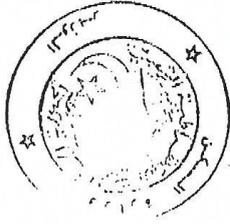
- التسديد لكافة مؤخرات الإيجار التي قد تكون مستحقة على السكن.
- دفع مبلغ الضمان كما هو محدد بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 28 فبراير 1998 المشار إليه أعلاه.

**المادة 6:** يتم فحص الطلبات التي تكون موضوع دعوى قضائية على أساس الأحكام القضائية النهائية.

**المادة 7:** يتم إيقاف عمليات التسوية في أجل أقصاه 31 يوليو 1998.

**المادة 8 :** ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

27 AVR 1998 : **حزب بالجزائر في**



وزير السكن

**عبد القهار بونكراف**

المخصص الموهو هل  
خروج عن نقل حق إيجار  
- السكنى الموهو -

REPUBLICQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
وزارة المدن و العمران و المدينة  
المديرية العامة للسكن  
مديرية التسيير العقاري  
MINISTRE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE  
DIRECTION GENERALE DU LOGEMENT  
DIRECTION DE LA GESTION IMMOBILIERE

N° 356 MHUV/D G L / DG#2014

د س ع ح ا ج ع س ا ه ت ع 2014

السر رقم

ALGER LE : 13 JUNE 2006 الجزائر في :

إلى  
السيدة و السادة المدراء  
العامين لدواوين الترقية و التسيير العقاريين  
المدراء

الموضوع : بخصوص نقل حق إيجار السكنات العمومية الإيجارية المخصصة للإدارات و الهيئات و المؤسسات العمومية.  
المرجع : المرسوم التنفيذي رقم 06-208 المؤرخ في 13 جوان 2006.

بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-208 المؤرخ في 13 جوان 2006 يرخص للإدارات و المؤسسات و الهيئات العمومية المستفيدة من سكنات ذات الطابع الاجتماعي تحويل حق الإيجار لفائدة شاغليها. غير أن تطبيق هذه الأحكام قد طرح بعض التساؤلات من طرف عدد من المسيرين لهذه السكنات. و عليه، تهدف هذه التعلية إلى توضيح بعض النقاط المرتبطة بكيفيات تحويل حق الإيجار لهذه السكنات.

#### 1/ مجال التطبيق:

إن أحكام المرسوم التنفيذي المشار إليه أعلاه تطبق على السكنات ذات الطابع الاجتماعي المخصصة للإدارات و المؤسسات و الهيئات العمومية بموجب أحكام المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 01 فبراير 1998 الملغى، الذي يحدد شروط و كفيات الحصول على السكنات العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي و كذا السكنات من هذا النوع، المخصصة لهذه الهيئات قبل صدور هذا المرسوم باستثناء السكنات المنجزة لسير المصالح و الهيئات العمومية التابعة للدولة و الجماعات المحلية كما هو منصوص عليه في أحكام المادة 162 من قانون المالية لسنة 1992.

كما تعتبر السكنات المخصصة للمؤسسات المنحلة معنية أيضا بتحويل حق الإيجار لفائدة شاغليها و ذلك بصفة استثنائية بعد التحريات على مستوى البطاقة الوطنية للسكن و تسوية مؤخرات الإيجار .  
تجدد الإشارة إلى أن السكنات المخصصة للإدارات و المؤسسات و الهيئات العمومية تبدأ من صدور المرسوم التنفيذي رقم 06-208 المؤرخ في 13 جوان 2006 ليست معنية بتحويل حق الإيجار.

### ٢ - قرارات تحويل حق الإيجار:

تطبيقا لأحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 06-208 المؤرخ في 13 جوان 2006، لا تقبل مقررات تحويل حق الإيجار إلا إذا كانت ممضية من طرف المسؤولين المؤهلين للإدارات و المؤسسات أو الهيئات المعنية المعنيين خصيصا لهذا الغرض من طرف وزراء القطاعات التي ينتمون إليها.

كما أنه ينبغي الإشارة إلى أن مقررات تحويل حق الإيجار المحررة قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 06-208 المؤرخ في 13 جوان 2006 المشار إليه أعلاه غير مقبولة إلا إذا تمت المصادقة عليها من طرف المسؤولين المؤهلين كما هو مبين أعلاه.

### 3- شروط الأحقية في تحويل حق الإيجار:

للاستفادة من تحويل حق الإيجار للسكنات المعنية يجب على المرشح استيفاء الشروط التالية:

- لا يكون مالكا ملكية تامة لمحل ذي استعمال سكني ،
- لم تسبق له الاستفادة من سكن عمومي إيجاري حتى و إن لم يكن يشغله (إلا إذا اثبت ارجاعه إلى الهيئة المؤجرة)،
- ليس مالكا ملكية تامة لقطعة أرض صالحة للبناء،

- لم تسبق له الاستفادة من سكن اجتماعي، تساهمي أو سكن عمومي مدعم أو سكن بصيغة البيع بالإيجار أو سكن ريفي .
- لم يستفد من إعانة مالية من طرف الدولة لبناء أو ترميم مسكن.

هذه الشروط تخص أيضا زوج طالب نقل حق الإيجار.



# الفهرس

## الفهرس

أ	مقدمة:
.....	.....
.....	الفصل الأول: إبرام عقد الإيجار في السكن العمومي الإيجاري
8	المبحث الأول: أركان عقد الإيجار
8	المطلب الأول: الأركان الموضوعية العامة لعقد الإيجار
9	الفرع الأول: التراضي
10	الفرع الثاني: المحل
11	أولاً: يجب أن يكون الثمن نقداً
11	ثانياً: أن يكون الثمن مقدراً أو قابلاً للتقدير
12	ثالثاً: يجب أن يكون المحل موجوداً أو قابل للوجود
13	رابعاً: يجب أن يكون الثمن جدياً
13	خامساً: يجب أن يكون المحل مشروعاً وغير مخالف للنظام العام
14	الفرع الثالث: السبب
15	المطلب الثاني: الأركان الشكلية لعقد الإيجار
15	الفرع الأول: الإثبات في عقد البيع بالإيجار
15	أولاً: إثبات عقد الإيجار قبل صدور القانون 05-07
17	ثانياً: إثبات عقد الإيجار بعد صدور القانون 05-07
18	الفرع الثاني: العقد النموذجي
.....	المبحث الثاني: إجراءات إبرام عقد الإيجار في السكنات الإيجارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري
21	.....
21	المطلب الأول: إعداد قائمة المستفيدين
22	الفرع الأول: تقديم الملف
23	الفرع الثاني: محتوى الطلب
23	الفرع الثالث: دراسة الطلبات

26	الفرع الرابع: الطعن في قائمة المستفيدين .....
27	الفرع الخامس: جزاء الإخلال بأحكام المرسوم التنفيذي 04-334 .....
	المطلب الثاني: شروط إبرام عقد الإيجار في السكنات الإيجارية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري
28	.....
29	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بأطراف العقد .....
29	أولاً: الشروط المتعلقة بالمستأجر المستفيد: .....
29	1) عدم ملكية عقار ذات استعمال سكني: .....
29	2) عدم الحصول على مساعدات مالية من الدولة: .....
30	3) الدخل المتوسط للشخص: .....
30	4) لا تتاح الاستفادة من البيع بالإيجار إلا مرة واحدة: .....
32	ثانياً: الشروط المتعلقة بالمتعهد بالترقية العقارية .....
32	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بموضوع العقد: .....
33	أولاً: الشروط الواجب توافرها في السكن: .....
33	1) الشروط العامة للمسكن: .....
33	2) الشروط الخاصة للمسكن: .....
33	أ. أن يكون المسكن منجز بأموال عمومية: .....
34	ب. أن يكون المسكن منجزاً في إطار البيع بالإيجار: .....
34	ثانياً: معايير وسلم التنقيط .....
34	1) مستوى مداخل طالب السكن وزوجه: .....
34	2) ظروف السكن: .....
35	3) الوضعية العائلية والشخصية: .....
35	أ. الوضعية العائلية: .....
35	ب. الوضعية الشخصية: .....

36.....	4)أقدمية طلب السكن:
.....	الفصل الثاني: آثار عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية والمنازعات المتعلقة بها
39.....	المبحث الأول: آثار عقد الإيجار
39.....	المطلب الأول: التزامات عقد الإيجار
40.....	الفرع الأول: التزامات المؤجر المتعامل في الترقية العقارية
40.....	أولاً: الالتزام بتسليم العين المؤجرة
42.....	ثانياً: الالتزام بالتمكين من المنفعة
43.....	1)ضمان ديوان الترقية لتعرض مندوبيه:
44.....	2)ضمان ديوان الترقية التعرض الصادر من الغير:
44 .....	أ. التعرض القانوني:
44 .....	ب. التعرض المادي:
45.....	3)التزام ديوان الترقية والتسيير العقاري بضمان العيوب الخفية:
46.....	ثالثاً: الالتزام بالصيانة
47.....	1)الترميمات الضرورية التي يلتزم بها المؤجر:
48.....	2)ترميمات تأجيرية يلتزم بها المستأجر
49.....	الفرع الثاني: التزامات المستفيد
49.....	أولاً: واجبات المستأجر
49.....	1)الالتزام بدفع الثمن:
50 .....	أ. طريقة دفع الأجرة
51 .....	ب. ميعاد ومكان دفع الأجرة:
55 .....	ج. إثبات دفع الأجرة:
55 .....	د. ضمانات الوفاء بالأجرة:
55.....	2)الالتزام باستعمال العين حسب ما أتفق عليه والمحافظة عليها

- أ. استعمال العين حسب ما أتفق عليه.....56
- ب. استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له ..... 56
- ج. المحافظة على العين المؤجرة.....58
- ب.1: التزام المؤجر بإخطار المؤجر بإخطار المؤجر عند الاقتضاء:.....58
- ب.2: مسؤولية المستأجر في حالة تلف العين المؤجرة:.....59
- 3)الالتزام برد العين المؤجرة وملحقاتها أو الشيء المأجور.....60
- أ. نطاق (محل) الالتزام برد المأجور أو العين المؤجرة: ..... 60
- ب. ميعاد مكان الرد ومكان التسليم ..... 61
- ث. جزاء الإخلال بالتزام الرد..... 61
- ثانيا: حقوق المستأجر .....63
- 1)حق البقاء في الأمكنة:.....63
- 2)نقل حق الإيجار:.....66
- 3)التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ..... 67
- أ. مضمون التنازل عن حق الإيجار والإيجار من الباطن:.....68
- ب. مضمون حق الإيجار من الباطن:.....70
- ب.1. تعريف الإيجار من الباطن وبيان حكمه:.....70
- ب.2. آثار الإيجار من الباطن:.....70
- ب.3. علاقة المستأجر الأصلي المستأجر من الباطن:.....71
- المطلب الثاني: انقضاء عقد الإيجار .....73
- الفرع الأول: الأسباب العامة لانقضاء عقد الإيجار .....73
- أولاً: انتهاء عقد بانتهاء المدة: .....74
- ثانيا: انتهاء عقد الإيجار قبل انتهاء المدة .....74
- 1)انقضاء عقد الإيجار لأسباب إرادية:.....76

76.....	2)انقضاء عقد الإيجار لأسباب لا إرادية:
77 .....	أ. انقضاء عقد الإيجار بهلاك العين المؤجرة:
78 .....	ب. انتهاء عقد الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة للمستأجر:
80.....	الفرع الثاني: الأسباب الخاصة لانتهاء عقد الإيجار.....
80.....	أولاً: انقضاء عقد الإيجار لسبب عائلي.....
80.....	ثانياً: انقضاء عقد الإيجار لسبب مهني.....
81.....	ثالثاً: انقضاء عقد الإيجار بوفاة أحد الطرفين: .....
82.....	الفرع الثالث: الآثار المترتبة على انقضاء عقد الإيجار.....
84.....	أولاً: الفسخ.....
83.....	ثانياً: فسخ الإيجار لعدم دفع مقابل بدل الإيجار:.....
84 .....	1. حالة مطالبة المؤجر بمؤخر بدل الإيجار:.....
84 .....	2. حالة مطالبة المؤجر بفسخ العقد: .....
المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بإيجار السكنات العمومية الإيجارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري .....	85.....
المطلب الأول: تحريك دعوى عقد إيجار السكنات العمومية الإيجارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري .....	86.....
الفرع الأول: أطراف الدعوى .....	86.....
أولاً: المؤجر أو ديوان الترقية والتسيير العقاري (الهيئة المسيرة):.....	87.....
ثانياً: المستأجر .....	88.....
الفرع الثاني: الاختصاص القضائي .....	88.....
أولاً: الاختصاص المحلي:.....	89.....
ثانياً: الاختصاص النوعي.....	90.....
1)اختصاص قاضي الموضوع:.....	90.....
2)اختصاص قاضي الاستعجال:.....	90.....

- المطلب الثاني: الدعاوى المطروحة أمام الجهات القضائية المختصة.....91
- الفرع الأول: المنازعات المرفوعة أمام قاضي الموضوع.....92
- أولاً: الدعاوى التي يرفعها ديوان الترقية والتسيير العقاري:.....92
- 1) الدعاوى المتعلقة بالإيجار:.....92
- أ. دعوى تسديد بدل الإيجار:.....93
- ب. دعوى مراجعة بدل الإيجار:.....94
- 2) دعوى تحصيل الأعباء المشتركة:.....94
- 3) دعوى عدم التأجير من الباطن:.....95
- 4) الدعوى المتعلقة بإثبات عقد الإيجار:.....95
- 5) دعوى إعادة الأمكنة إلى حالتها الأصلية:.....96
- 6) دعوى منع التبادل دون الموافقة الصريحة لديوان الترقية والتسيير العقاري:.....96
- 7) دعوى استعمال السكن فيما له:.....97
- 8) الدعاوى المتعلقة بحق البقاء في حالة وفاة المستأجر أو غيابه أو تخليه عن محل إقامته:.....97
- ثانياً: الدعاوى التي يرفعها المستأجر وديوان الترقية كمدعى عليه:.....98
- 1) دعوى تسليم العين المؤجرة:.....98
- 2) دعوى عدم التعرض:.....98
- 3) دعوى القيام بالترميمات:.....99
- 4) دعوى تسليم وصل الدفع للإيجار:.....99
- الفرع الثاني: النزاعات المرفوعة أمام القاضي الإستعجالي.....100
- أولاً: دعاوى ديوان الترقية والتسيير العقاري الاستعجالية:.....100
- 1) دعاوى الطرد بسبب التأجير من الباطن:.....100
- 2) دعاوى الطرد لانعدام سند الإيجار:.....101

102.....	ثانيا: حق المستأجر في اللجوء إلى القاضي الاستعجالي:
103 .....	خلاصة الفصل
104 .....	الخاتمة:
107.....	قائمة المراجع
115.....	الملاحق
131.....	الفهرس
/.....	ملخص الدراسة

### ملخص الدراسة:

يعتبر عقد الإيجار من العقود الهمة والجوهرية في جميع المعاملات المدنية والتجارية على أساس أنه من العقود المسماة والذي يخضع لمبدأ سلطان الإرادة والتي تصدر علاقة بين طرفي العقد وهما المؤجر والمستأجر وهي علاقة إيجارية تنشأ بتوافر مجموعة من الأركان الموضوعية والشكلية، وذلك بتوفر شروط لإتمام إجراءات إبرام عقد الإيجار في مجال السكنات خاصة السكنات العمومية الإيجارية التي ترجع ملكيتها وإدارتها لدواوين الترقية والتسيير العقاري والتي تسمى مرحلة تنفيذ العقد.

غير أن تنفيذ هذا العقد يكون مرتبط قانونياً بمجموعة من الآثار تلحق بعقد الإيجار، وتكون مفروضة على عاتق كل من ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المؤجر الوحيد والمالك لهذه السكنات، وكذا على عاتق المستفيد من هذه السكنات الأمر الذي يؤدي إلى نشوء نزاعات عديدة يترتب عليها رفع دعاوى من قبل الطرفين بسبب إخلال كل منهما بما يكون مفروضاً عليه من واجبات، وكذا بسبب انقضاء هذا العقد وما يخلق من مشاكل مما يجعل المحاكم العادية تختص وحدها بالفصل في موضوع هذه الدعاوى سواء أمام قاضي الموضوع أو قاضي الاستعجال وسواء بالاختصاص المحلي أو الاختصاص النوعي.