

جامعة 08 ماي 1945 قالمة
كلية الحقوق و العلوم السياسية



تخصص قانون خاص (قانون أعمال)

قسم العلوم القانونية و الإدارية

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون

الموضوع :

إيجار المجلات السكنية التابعة
لديوان الترقية و التسيير العقاري

تمت إشرافه :

إعداد الطالبين :

الدكتور: محمد حميداني

- تقي الدين فراق

- حسام فراق

تشكل لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصحة
1	د/ محمد حميداني	08 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر	مشرفا
2	د/ أحمد فنيديس	08 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر	رئيسا
3	د/ مسعود بوصنوبرة	08 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر	عضوا مناقشا

السنة الجامعية : 2014 - 2015

مقدمة

من الأمور البينة التي لا تحتاج إلى بيان، تطلع الإنسان وسعيه جاهدا في أي زمان أو مكان، لأن يجد لنفسه ولذويه مسكنا يتوفر فيه الحد الأدنى من أسباب العيش الهادئ، وأنه ليس من المبالغة الجزم أن حاجة المرء إلى السكن لا تضاهيها إلا حاجته للمأكل و المشرب.

ولما غالبية الناس يتعذر عليهم تملك مساكن لضعف مواردهم وضعف مدا خيلهم، فلم يكن لهم سوى اللجوء إلى السبيل المتاح أمامهم ألا وهو إبرام عقود الإيجار التي تحولهم إمكانية الانتفاع بما توفر من محلات سكنية.

حيث يعتبر عقد الإيجار من العقود المسماة، نظمه المشرع الجزائري في القانون المدني، وكذا بموجب نصوص خاصة، أهمها المرسوم التنفيذي رقم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23، ويعتبر عقد الإيجار من العقود المسماة بعد عقد البيع، بحيث يتيح للمؤجر استغلال ملكيته، ويتيح للمستأجر الانتفاع بما لا يملكه.

وإذا كانت أحكام القانون المدني تعتبر بمثابة التشريع العام، الذي يحكم فئة المؤجرين والمستأجرين، فإن المشرع ونظرا للأهمية الاجتماعية والاقتصادية التي يكتسبها هذا النوع من السكنات، أفرد له المشرع مجموعة كبيرة من النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة أساسا بهياكل وقواعد إدارة وتسيير هذه الممتلكات وضبط إيجارها، لاسيما إنشاء واستحداث الهيئات المكلفة بالتسيير ووضع الأحكام المنظمة للعلاقة الإيجارية، التي تقوم بين المؤجر والمستأجر، وكذا شروط الاستفادة من هذه السكنات.

حيث أنه قد فرضت على الدولة الجزائرية منذ الاستقلال إلى وضع سياسة اجتماعية قصد توفير سكن محترم للعمال و لفئات المواطنين الأكثر حرمانا، تطلب تنفيذ هذا البرنامج إصدار عدة نصوص تشريعية، تتضمن كيفية إدارة وتسيير هذه السكنات، من بينها خلق ما يسمى بدواوين الترقية والتسيير العقاري.

فبعد خروج المعمر الفرنسي من البلاد بقيت أملاك المعمرين شاغرة، فتم اتخاذ إجراءات تضمن تسيير هذا الكم الهائل من الثروة العقارية، ومن أهم الإجراءات التي اتخذتها البلاد آنذاك هو إصدار الأمر 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 والذي أصبح بموجب الأملاك التي بحوزة شاغليها ضمن أملاك الدولة وتم إخضاع تلك المحلات لنظام الإيجار، الذي تم إسناد مهمة القيام به في مرحلة إلى مصالح السكن بالولاية وتم إحداث مؤسسة عمومية للتسيير في شكل مكتب للسكن معد للكراء على مستوى كل ولاية، تم في مرحلة لاحقة تحويل تلك المكاتب العقارية لمكاتب جديدة، تدعى مكاتب الترقية والتسيير العقاري تتمتع بالاستقلال الذاتي، وتخضع لوصاية الدولة عليها عن طريق الوالي، وتم إنشاؤها بموجب الأمر 63/74 المؤرخ في 10 يونيو 1974، المتضمن إحداث وتجديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ثم تبعته في نفس السياق عدة نصوص أخرى منها الأمر 93/76 المؤرخ في 1976/10/23، المتضمن لنظام الإيجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن والمبنية من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقاري لبناء مساكن من أجل الإيجار الجماعي والفردى وكذا تسيير هذه البرامج ومراقبة وجود السكنات.

وننتج عن صدور المرسوم التنفيذي 144/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن حل المكاتب العمومية للسكن المعدة للكراء التي أنشئت خلال فترة الاستعمار، ثم تبعته صدور عدة قوانين لتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، لغاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 1991/05/12 والمتضمن تحديد الطبقة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، ثم جاء المرسوم التنفيذي 08/93 المؤرخ في 1993/01/02، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 147/91، وتم بموجبه إخضاع دواوين الترقية والتسيير العقاري لوصاية الوزير المكلف بالسكن، بعد أن كانت خاضعة لوصاية الوالي.

ولقد اختلفت اهتمامات دواوين الترقية في مجال الإسكان حسب السياسة المطبقة من طرف الدولة، أين اتبع نظام الإيجار من تاريخ نشأة دواوين الترقية لغاية صدور قانون 01/81 المؤرخ في 1981/02/07، والذي تم بموجبه التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني لصالح المستأجرين الشرعيين المستوفين للالتزامات الإيجارية، بعد ذلك جاء المرسوم التنفيذي رقم 270/85 المؤرخ في 1985/11/05 المتضمن تنظيم دواوين الترقية في الولاية وعملها، ليغير تنظيمها وعملها

وإعطائها اسما جديدا، وكيف طبيعتها على أنها مؤسسات عمومية ذات طابع تجاري وصناعي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري، وألحق بها المشرع صفة التاجر وهذا ما تم تأكيده بموجب المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتضمن النشاط العقاري.

يتضح مما سبق أن الإيجار طبقا للقواعد العامة، يتم بموجب عقد بين المؤجر والمستأجر، لكن بالرجوع إلى لإيجار المساكن التابعة لدواوين الترقية، نجد أن المشرع قد حدد لها إجراءات خاصة نظرا للطبقة الاجتماعية لهذه المساكن، حيث أن ما يميز هذا العقد هو أن العلاقة الإيجارية التي تنظمه تخضع لنظام خاص، ففي إيجار المساكن التابعة لدواوين الترقية، يعتبر المؤجر هو ديوان الترقية والتسيير العقاري، الذي يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وبالتالي له أهلية إبرام عقود إيجار المحلات السكنية التابعة له، أما المستأجر فهو إما شخص طبيعي أو معنوي صاحب حق شخصي قبل المؤجر، وعند استئجار مسكن تابع لديوان الترقية، يشترط في المستأجر أن تتوفر فيه شروط خاصة، يتم التأكيد منها عند إعداد قائمة المستفيدين، لأن السكنات الاجتماعية لا تؤجر إلا للأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 2008/05/11 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

حيث نلاحظ أن للسكن أهمية بالغة في حياة المجتمع، وتتجلى هذه الأهمية فيما يؤديه السكن من مهام يمكن تحديدها وفقا لسياسة الدولة في نقطتين:

- تأمين مسكن لكل فرد.
- تحديد الجزء الأكبر في إطار الحياة للجماعة.

وتتجلى المهمة الأولى في المنفعة التي يحققها الفرد لتلبية حاجاته الأساسية التي ينتج عنها الاستقرار النفسي له ولعائلته الذين يعيشون تحت كنفه.

أما المهمة الثانية تتجلى فيما يبرزه السكن كعنصر حاسم لطريقة شغل المساحة الوطنية والانتفاع بها، التي تمثل صورة الجزائر فيما تختاره في مادة السكن.

وقد وقع اختيارنا على موضوع " إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري " للأسباب التالية:

- حجم وعجالة المشاكل التي يعاني منها قطاع السكن في الجزائر، الذي يقابله طموحات وتطلعات في الفرص التي يمكن أن يوفرها الانتقال إلى نظام اقتصاد السوق.
- دور نشاط دواوين الترقية في الحد والتخفيف من أزمة السكن الخائقة التي عرفت الجزائر على مدى سنوات.

- تصرفات بعض المتعاملين التي توحى بانعدام أية ضوابط تحكم سوق العقار المبنى.

وفي الواقع فإن اختيارنا لموضوع " إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري " كان بغرض تجميع هذا الموضوع أمام ندرة المؤلفات الفقهية في الجزائر التي تتناول هذا الموضوع بالدراسة، الشيء الذي دفعنا إلى الاعتماد أساسا على النصوص القانونية المبعثرة التي تنظم دواوين الترقية من خلال اعتماد المنهج التحليلي بشكل أساسي، الذي مكنا من تحليل ما تضمنته النصوص القانونية من أحكام، إلى جانب المنهج الوصفي، الذي ساعدنا على تفسير تلك النصوص بطريقة علمية، كما اعتمدنا بشكل ثانوي على المنهج التاريخي، لعرض مختلف مراحل تطور دواوين الترقية.

ولدراسة الموضوع اعتمدنا كما هائلا من المصادر والمراجع، والتي تنوعت وتوزعت بين القوانين وأوامر ومراسيم وعديد الكتب والمذكرات.

فبالنسبة للكتب، فالمذكرة تفتقد إلى الكتب المتخصصة تماما رغم البحث المتكرر عنها، فمعظم الكتب تتكلم عن عد الإيجار بصفة عامة، ولم يتم الاعتماد عليها لتخصص الموضوع.

• وفي ظل هذه التعديلات التي طرأت على دواوين الترقية والتسيير العقاري جاء طرحنا للإشكالية التالية:

- كيفية انعقاد عقد الإيجار المبرم بين ديوان الترقية و المستأجر؟
- ما هو القانون الواجب التطبيق على هذا النوع من العقود من حيث الإبرام و الآثار المترتبة عليه و كذا طرق انتهاء العلاقة الإيجارية بين المتعاقدين؟.
- ما هي جل المنازعات التي تطرح على مستوى الجهات القضائية فيما يتعلق بهذا النوع من العقود؟..

ومن خلال هذه الإشكالية، حاولنا مناقشة هذا الموضوع في فصلين على النحو التالي:

يحتوي الفصل الأول على مبحثين متكاملين حيث نتعرض إلى مفهوم عقد الإيجار و إجراءات إبرامه في المبحث الأول، ونتعرض في المبحث الثاني للآثار المترتبة على إبرام عقد الإيجار.

أما الفصل الثاني يحتوي كذلك على مبحثين: المبحث الأول يحتوي على طرق انتهاء عقد الإيجار ، ويتعرض المبحث الثاني للنزاعات التي يمكن ان تنشأ عن عقد الإيجار.

الفصل الأول

إبراهيم محمد الإيجار

و الآثار المترتبة عنه

إن إيجار المحلات السكنية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري من أهم العقود المطروحة أمام الجهات القضائية، لتعلقها بأهم حاجيات المواطن وهو السكن، لذا فهو يطرح إشكاليات عدة في الواقع العملي.

وعليه ارتأينا البدء بتوضيح مفهوم عقد الإيجار في مبحث أول، ثم تبيان الآثار المترتبة عن إبرامه في مبحث ثان كالتالي:

المبحث الأول مفهوم عقد الإيجار وإجراءات إبرامه.

فبادئ ذي بدء سنحدد مفهوم هذا العقد بتعريفه ومعرفة خصائصه وطبيعته القانونية في مطلب أول، وبعد ذلك نعرض الإجراءات المتبعة لإبرامه في مطلب ثان.

المطلب الأول: مفهوم عقد الإيجار.

سنتناول المفهوم في ثلاث فروع كآتي:

- تعريف عقد إيجار المحلات السكنية التابعة للديوان.
- خصائص العقد.
- الطبيعة القانونية.

الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار.

عقد الإيجار هو من العقود المسماة، نظمها المشرع الجزائري في القانون المدني، وبموجب نصوص قانونية خاصة، منها المرسوم التنفيذي 147/76⁽¹⁾ ويعتبر عقد الإيجار من أهم العقود المسماة بعد عقد البيع، فيتيح للمؤجر استغلال ملكه، ويتيح للمستأجر الانتفاع بما لا يمتلك.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 147/76 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن والتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية عدد 12، سنة 1977.

ويعرف المشرع الجزائري عقد الإيجار بالنص عليه في المادة 167 من القانون المدني "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم..."

وعرفته الشريعة الإسلامية على أنه: "تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في الشرع، ونظر العقلاء بعوض يصلح أجر".

وعرفه المشرع المصري في المادة 558 من القانون المدني المصري على أنه: " الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم".

وبإسقاط هذه التعاريف على إيجارات السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، يمكن أن نعرف هذا النوع من الإيجار على النحو التالي: " إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري عقد يمكن المؤجر الذي هو ديوان الترقية والتسيير العقاري المستأجر المستفيد الحاصل على حق الإيجار وفقا للشروط التي يحددها القانون من الانتفاع من السكن محل الإيجار لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم".

الفرع الثاني: خصائص عقد الإيجار.

تتميز عقود إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري عن غيرها من العقود الأخرى بمجموعة من الخصائص التي فرضها المشرع على طرفي عقد الإيجار، وهذا راجع للهدف المسطر من قبل الدولة في إنشاء مثل هذه السكنات والذي يوحى بأنها مخصصة لشريحة من المجتمع وهي العائلات والأفراد ذوي الدخل الضعيف، وتتمثل مجمل هذه الخصائص فيما يلي:

أولاً: اشتراط وجود عقد إيجار خاص:

" تبرم إجارة المنازل المشار إليها في المادة السابقة بموجب عقد طبقاً للأحكام المنصوص عليها فيما بعد وحسب النموذج المرفق بالملحق"⁽¹⁾.

(1) المادة 02 من المرسوم التنفيذي 147/76 سالف الذكر.

ولقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 35/97⁽¹⁾ وأخضع عقد الإيجار الصادر عن ديوان الترقية إلى النموذج المنصوص عليه في المرسوم رقم 69/94 بالنسبة للإيجارات الصادرة بعد شهر أكتوبر 1992، فنصت المادة الثالثة من المرسوم السابق على ما يلي: " يمكن ديوان الترقية والتسيير العقاري، كل ممن يحوز مقرر استفادة الذي سلم له في إطار التنظيم المعمول به من إيجار الأملاك المنصوص عليها على أساس عقد إيجار"⁽²⁾ وعليه كل من يستند الى سند غير عقد الإيجار المنصوص عليه في النموذج الملحق بالمرسوم 174/76 بالنسبة للإيجارات المسلمة قبل شهر أكتوبر 1992 أو إلى عقد غير المنصوص عليه في المرسوم 69/94 بالنسبة للإيجارات المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، فإن هذا العقد لا يغد حجة على المؤجر أي ديوان الترقية والتسيير العقاري.

ثانيا: منح حق التبادل:

يمكن للمستأجرين الذين يشغلون السكنات التابعة لديوان الترقية بموجب عقود قانونية، القيام بتبادل سكناتهم، على أن يكون هذا التبادل بمعرفة من المؤجر وبعد ترخيص منه، ويبقى طرفا التبادل مسؤولين بما عليهم من التزامات اتجاه المؤجر بالنسبة للسكن الذين كانوا يحتلونه، فنصت المادة 15 من المرسوم 147/76 على ما يلي: " يستطيع المستأجرون المقيمون في نفس المنطقة المستفيدون بحق البقاء في العين المؤجرة أن يتبادلوا محال السكنى التي كانوا يشغلونها من أجل استعمال أفضل للعائلة، وعلى كل متبادل أن يخطر المصلحة المؤجرة التابعة لها، وعلى هذه الجهة أن تعرض طلب التبدل على اللجنة المختصة إقليميا بتوزيع السكن، ولا تقبل المؤسسة المؤجرة بهذا التبدل إلا بعد صدور ترخيص صريح من اللجنة المذكورة، ويضل المستأجر الذي قام بالتبدل ملزما اتجاه المصلحة المؤجرة بجميع الالتزامات المترتبة على استنجاهه لمنزل كان يشغله قبل التبدل".

(1) المرسوم التنفيذي 35/97 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 العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، الجريدة الرسمية عدد 04 سنة 1997.

(2) المادة الثالثة من المرسوم 35/97 سابق الذكر.

وبعض الأفراد المتحصلين بموجب عقود إيجار على سكنات تابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري يقومون بعملية تبادل بهذه المساكن دون الحصول على إذن صريح من لجنة منح السكن، وكان موقف المحكمة العليا من هذه التصرفات في القرار الذي جاء فيه:

"من المقرر قانونيا من المرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن تنظيم علاقات إيجار من ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجرين أن التبادل أو التخلي عن المساكن المملوكة للدولة يخضع للموافقة الصريحة للهيئات المسيرة. ومن تم فإن التخلي عن القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير مؤسس، ولما كان من الثابت في قضية الحال أن عملية التبادل للمسكنين المملوكين للدولة تمت بدون الموافقة الصريحة للهيئات المسيرة وأن قضاة الموضوع بقرارهم الرفض لهذه العملية أصابوا في تطبيق القانون"⁽¹⁾.

ثالثا: إن المشرع وضع قيودا على كل من المؤجر والمستأجر لقيام العلاقة الإيجارية بالنسبة للإيجارات التابعة لديوان الترقية، فاشتراط المشرع في الشخص الذي يريد الاستفادة من سكن اجتماعي أن تتوفر فيه جملة من الشروط، نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 42/98 المؤرخ في 1998/02/01 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 334/04 المؤرخ في 2004/10/24 الذي يحدد شروط وكيفيات الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي.

رابعا: إن العلاقة الإيجارية قد تقوم بقوة القانون في حالات جاء بها المرسوم التنفيذي 147/76 فيما يلي:

- 1- حالة غياب أو وفاة أو تخلي المستأجر عن محل إقامته فتؤول الاستفادة هذا السكن لأعضاء عائلته الذين كانوا يعيشون معه مدة أكثر م ستة أشهر .
- 2- حالة ترميم أو تحسين السكن من قبل المصلحة المؤجرة على هذه الأخيرة أن تعوض المستأجر بمنزل صالح للسكن خلال فترة الأشغال.

(1) حمدي باشا عمر، القرار رقم 54853 المؤرخ في 1989/12/04 مجلة قضائية 1991 عدد 02، 131 نقلا عن

نقل الملكية العقارية، ص 26-27.

خامسا:أجاز المشرع نقل حق الإيجار، وفقا لما جاء به المرسوم 43/98⁽¹⁾ على أن تكون للفروع من الدرجة الأولى الذين تتوافر فيهم شروط الحصول على سكن اجتماعي وكذا الأشخاص الذين تتوافر فيهم شروط حق البقاء في مساكنهم وفقا لأحكام الشريعة المعمول بها.

سادسا: أن بدل الإيجار محدد بموجب مراسيم لا يحق للمصلحة المؤجرة أن تحدده بنفسها.

سابعا: حرمان المستأجر من العين المؤجرة في حالة عدم شغله لها بنفسه أو بواسطة أفراد عائلته لمدة لا تقل عن 08 أشهر أثناء السنة الإيجارية باستثناء انتقال المستأجر إلى مدينة أخرى بحكم التزاماته المهنية.

ثامنا: ممارسة حق الشفعة طبقا لنص المادة 23 من المرسوم التشريعي 03/93 التي تنص على: "إذا قرر شخص معنوي مؤجر بيع البناية التي يمتلكها، أجزاء، يستفيد الشاغل القانوني للجزء الموضوع للبيع من حق الشفعة لشرائه، وتبين بدقة نية البيع على الخصوص ثمن البيع المطلوب، كما يجب أن تبلغ برسالة موصى عليها مع وصل استلام الشاغل الذي يتعين عليه أن يجيب خلال أجل لا يمكن أن يتجاوز شهرا واحدا ويصبح حق الشفعة بدون أثر إذا انقضى هذا الأجل"

فهذه مجمل الخصائص التي تميز عقد إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية.

اختلفت الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري باختلاف القوانين التي نظمتها، في ظل الأمر 63/74 المؤرخ في 10/06/1974 المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري⁽²⁾. واعتبر المشرع دواوين الترقية مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري

(1) مرسوم تنفيذي رقم 43/98 مؤرخ في 01/02/1998 المتضمن تحديد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات طابع اجتماعي وكيفيات ذلك، جريدة رسمية عدد 05.

(2) الجريدة الرسمية، عدد 49، مؤرخة في 18/06/1974.

تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. (1) وتمارس نشاطاتها تحت وصاية الوالي (2). غير أنه سرعان ما ألغي الأمر رقم 63 /74 بموجب الأمر رقم 93/76 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية (3) ، هذا الأخير الذي أعتبر دواوين الترقية مؤسسات عمومية ذات طابع إداري، فتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي (4)، بعدها صدر المرسوم رقم 270/85 المؤرخ في 05/11/1985 الذي يغير تنظيم دواوين الترقية وتسييرها في الولاية وعملها (5).

وقد أعتبر المشروع دواوين الترقية مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي (6).

أما النص القانوني ساري المفعول حالياً، فهو المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها (7)، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 08/93 المؤرخ في 02/01/1992 (8).

(1) أنظر: نص المادة 2/1 من الأمر رقم 63/74 المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري.

(2) أنظر: نص المادة 08 من نفس الأمر السابق.

(3) الجريدة الرسمية، عدد 12، مؤرخة في 09/02/1977.

(4) أنظر: نصي المادتين 1 و2 من الأمر رقم 93/76 المتضمن شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية.

(5) الجريدة الرسمية عدد 46، مؤرخة 06/11/1985.

(6) أنظر: نص المادة 02 من المرسوم رقم 270/85 الذي يغير تنظيم دواوين الترقية وتسييرها في الولاية وعملها.

(7) الجريدة الرسمية 25، مؤرخة في 29/05/1991.

(8) الجريدة الرسمية عدد 02، مؤرخة في 06/01/1993.

وتغير دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري، حيث تنص المادة 1/1 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91 على: "تغير دواوين الترقية والتسيير العقاري القائمة الملحقة، في طبيعتها القانونية إلى مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري" وتنص المادة 02 من نفس المرسوم على: "تتمتع دواوين الترقية والتسيير العقاري بالشخصية القانونية والاستقلال المالي، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري" وتمارس دواوين الترقية مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن⁽¹⁾.

والمؤسسة العمومية الاقتصادية حسب نص المادة 44 من القانون رقم 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية⁽²⁾، يجب أن تتوفر ثلاثة معايير وهي إنتاج تجاري، تسعير سابق، وجود دفتر شروط العمل.

والمؤسسة العمومية الصناعية والتجارية في علاقاتها مع الدولة تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة (أي القانون العام) أما في علاقاتها مع الغير فتخضع لقواعد القانون التجاري باعتبارها تاجرة.

المطلب الثاني: إجراءات إبرام عقد الإيجار العقاري للسكنات التابعة لديوان الترقية.

إبرام عقد إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري تستلزم إجراءين هما:

- مرحلة إعداد قائمة المستفيدين.

- مرحلة إبرام عقد الإيجار.

ولقد حدد المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 334/04⁽³⁾، إجراءات الحصول على هذه المساكن من شروطها التسجيل إلى الإجراءات المتبعة في إعداد قائمة المستفيدين إلى طرق الطعن في هذه القائمة وذلك كما يلي:

(1) أنظر: نص المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 08/93 الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءاتها وتنظيمها وتحملها.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 334/04 المؤرخ في 2004/10/24، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 42/89 المؤرخ في 1998/02/01 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكفاءات ذلك.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 334/04 المؤرخ في 24 أكتوبر 2004، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 42/89 المؤرخ في 1998/02/01 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي و كفاءات ذلك

الفرع الأول: إعداد قائمة المستفيدين:

إن الهيئة المكلفة بإعداد قائمة المستفيدين من السكنات الاجتماعية التابعة لديوان الترقية، خضعت لعدة تغييرات، سنتطرق إليها بالترتيب الزمني حتى نصل لآخر تعديل والمتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 334/04 المؤرخ في 2004/10/24.

في البداية أسندت مهمة توزيع السكنات الاجتماعية إلى لجنة منح السكنات على مستوى البلدية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 145/76⁽¹⁾ ولغاية سنة 1989.

و ابتداء من سنة 1989 وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 35/89⁽²⁾ تحولت لجنة المنح من البلدية إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري، الذي ألقى المرسوم التنفيذي رقم 145/76، وأصبحت طلبات السكن تودع لدى دواوين الترقية.

وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 42/98⁽³⁾ تم إعادة منح مهمة توزيع المساكن الاجتماعية إلى البلديات وتم نقل الملفات المتعلقة بطلب السكن والمسجلة لدى دواوين الترقية إلى البلديات المعنية في أجل أقصاه ثلاثة أشهر من يوم نشر هذا المرسوم.

وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 334/04 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.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 145/76 المؤرخ في 1976/10/23، المتضمن إنشاء لجان منح المساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 35/89 المؤرخ في 1989 المحدد لشروط تخصيص المساكن الاجتماعية الحضرية الجديدة وكيفيات ذلك.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 42/98 المؤرخ في 1998/02/01، المتضمن تحديد شروط الحصول على مساكن عمومية إجارية ذات طابع اجتماعي وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 05.

أولاً: شروط التسجيل في القائمة:

كل شخص طبيعي مقيم منذ سنة على الأقل في البلدية التي توجد فيها مشاريع السكنات الاجتماعية المقرر توزيعها، له الحق في الاستفادة من السكنات موضوع المرسوم 334/04، ولا يمكن لأي شخص أن يحصل على سكن إيجاري ذي طابع اجتماعي إذا كان:

- ملكا لسكن تتوفر فيه شروط النظافة والأمن الضروريين.
- مالكا لقطعة أرض صالحة للبناء.
- مستفيد من سكن إيجاري عمومي، ذو طابع اجتماعي.
- مستفيد من إعانة مالية من الدولة في إطار شراء أو بناء مسكن⁽¹⁾

وعليه كل شخص توافرت فيه شرط الاستفادة، يمكنه تحرير طلب السكن في مطبوعة يحدد نموذجها الوزير المكلف بالسكن مرفق بالوثائق التالية:

- شهادة عائلية أو شهادة شخصية للحالة المدنية حسب الحالة.
- شهادة الإقامة.
- شهادة الأجرة أو أي شهادة أخرى تثبت المداخيل أو عدمها.
- تصريح شرفي يحرر في مطبوعة يحدد نموذجها الوزير المكلف بالسكن يقر من خلاله طالب السكن أنه يوفق على الشروط الواردة في أحكام المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 42/98.

- كل الوثائق الأخرى التي يراها طالب السكن ضرورية.

ثم يودع طلب السكن لدى الدائرة المعنية مقابل الحصول على وصل يحمل رقم التسجيل وتاريخه⁽²⁾.

(1) المادتين 03-04 من المرسوم التنفيذي رقم 42/98 المؤرخ في 01/02/1998.

(2) المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 334/04 المؤرخ في 24/10/2004 المعدلة للمادة 05 الفقرة 02 من المرسوم

42/98 المؤرخ في 01/02/1998.

يسجل طلب السكن حسب النظام التسلسلي التاريخ استلامه، في سجل برقمه ويؤثر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليمياً، وبعد التسجيل بالقائمة تأتي محل دراسة الطلبات:

ثانياً: دراسة الطلبات:

يقوم ديوان الترقية بإرسال كشف وذلك قبل التاريخ المتوقع لتسليم برنامج السكنات بثلاثة (03) أشهر إلى كل من الوالي والمدير المكلف بالسكن بالولاية، يوضح فيه محتوى برنامج السكنات المحدد للاستغلال وموقعها ووزناتها تسليمها، من خلال مدة 15 يوماً 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 42/98. التي تنص على: "إذا كان من الضروري التكفل بطلب محلي ذي منفعة عامة أو ناتج عن وظيفة استثنائية، ليقوم الوالي أو السلطة المركزية التي قدمت بالطلب، بصفة استثنائية، بإرسال تقرير بهذا الشأن إلى الحكومة التي تفصل في هذا الطلب".

في حالة موافقة الحكومة يرخص الوزير المكلف بالسكن بتخصيص المساكن المطلوبة، بغض النظر عن الإجراءات المنصوص عليها في هذا المرسوم"

ولغرض التحقق ميدانياً من صحة المعلومات الواردة في طلبات السكنات يشكل رئيس الدائرة فرقة للتحقيق أو أكثر، ويعين الوالي بقرار الأشخاص المفوضين لهذا الغرض، بناء على اقتراح من رئيس الدائرة المعني، ويؤدي الأشخاص المفوضين هذا الغرض أمام رئيس المحكمة المختصة إقليمياً اليمين الآتية: "أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق، وأن أحافظ على السر المهني وأراعي كل الأحوال والواجبات المفروضة علياً"⁽¹⁾

(1) المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 42/98 المعدل بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 334/04 المؤرخ في 2004/10/24.

ويخصص في كل برنامج ثلث (3/1) المساكن المقرر توزيعها لطالبيها الذين تقل أعمارهم عن 35 سنة⁽¹⁾.

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

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

ويعين أعضاء لجنة الدائرة بقرار من الوالي المختص إقليميا، وتتولى لجنة الدائرة المكلفة بمنح السكنات مهمة البث في صحة الطابع الاجتماعي للطلبات على أساس نتائج التحقيق التي قامت بها فرق التحقيق وتتداول بمقر الدائرة المعنية وتدون المداولات في سجل يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا⁽²⁾ وتحدد 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 على الذين تقل أعمارهم عن 35 سنة والذين تزيد أعمارهم على 35 سنة على أساس مقاييس وسلم تنقيط الذي يحدده الوزير المكلف بالسكن بقرار⁽³⁾ بعد المداولة تحدد لجنة الدائرة المعنية قائمة المستفيدين الذين تشمل على البيانات المتعلقة بهويتهم ولاسيما:

(1) المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 42/98 المؤرخ في 1998/02/01.

(2) المادة 06 من المرسوم التنفيذي 334/04 المعدلة لأحكام المادة 10 من المرسوم 42/98.

(3) المادة 11 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي 42/98.

- أسموهم وألقابهم ونسبهم (اسم الأب والأم).
- تاريخ ومكان الازدياد.
- عنوان محل الإقامة.

وتعلق القائمة خلال 48 ساعة التي تلي تاريخ المداولة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، وعند الضرورة في أماكن عمومية أخرى مدة (08) أيام⁽¹⁾، حتى يتم تبليغ المستفيدين بالنتائج ويمنح فرصة للذين لم يستفيدوا من هذه السكنات من تسجيل الطعن في القائمة، وسندرسه كما يلي:

ثالثا: الطعن في قائمة المستفيدين.

بعد نشر قائمة المستفيدين يمكن لكل طالب سكن يرى أنه أجهف في حقه أن يقدم طعنا كتابيا مقابل استلامه لوصل لدى اللجنة الولائية المختصة، ويحدد الأجل المفتوح لهذا الغرض ب (08) أيام، وتتكون لجنة الطعن من:

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

وتتولى مصالح الولاية كتابة لجنة الطعن⁽²⁾، وعلى اللجنة أن تفصل في هذه الطعون، في أجل أقصاه 15 يوما، ولها القيام بجميع التحقيقات التي تراها ضرورية لاتخاذ القرارات النهائية التي تؤيد أو

(1) المادة 13 الفقرة 02 من المرسوم السابق.

(2) المادة 10 من المرسوم التنفيذي 334/04 المعدل لأحكام المادة 15 من المرسوم التنفيذي 42/98.

تعدل قرار لجنة الدائرة لمنح السكنات، ويرسل الوالي عند انتهاء أشغال التحقيق والمراقبة القائمة النهائية للمستفيدين مرفقة بنسخة من المحضر إلى:

- رئيس الدائرة المعني للقيام بالإجراءات الضرورية ولاسيما نشرها خلال 48 ساعة بمقر البلدية.
- المؤجر للتنفيذ وهو ديوان الترقية وذلك عن طريق إعداد عقد إيجار للمستفيدين.

رابعاً: جزاء الإخلال بأحكام المرسوم التنفيذي 334/04.

يعتبر كل قرار استفادة يتخذ خارج أحكام المرسوم التنفيذي 334/04 باطلا ولا أثر له ويحرم المستأجر الذي أدلى بتصريحات خاطئة، ثبتت قانوناً في ملف طلب السكن من حقوقه كمستأجر دون الإخلال بالمتابعات التي قد يتعرض لها، مع إلزامه برد مقابل الامتيازات 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 بسلم وثيقة الإخلاء للمؤجر الجديد. وللاشارة هنا أن المشرع حدد أجل أقصاه 30 يوماً ابتداءً من نشر المرسوم التنفيذي 334/04 لتحويل كل الملفات المتعلقة بطلب السكن المسجلة لدى المجالس الشعبية البلدية إلى الدائرة المعنية ويتم التحويل على أساس كشف يوقعه رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، يبين فيه قائمة الملفات المحولة⁽¹⁾.

وما يمكن استنتاجه من خلال الإجراءات المتبعة في إعداد قائمة المستفيدين والإجراءات الخاصة بتوزيع السكنات الاجتماعية، والهيئة المكلفة بذلك أن المشرع الجزائري قد تظن للسلبات التي جاء بها المرسوم التنفيذي 42/98 والتي ترتب عنها بطؤ في توزيع السكنات الاجتماعية بسبب عدم إعداد قائمة المستفيدين من طرف اللجان البلدية، أو لعدم نشرها في الوقت المحدد قانوناً، مما جعل ديوان الترقية يتعرض لخسائر بسبب القلق ولفترة طويلة للسكنات الاجتماعية الجاهزة، مما ألزم ديوان الترقية من وضع حراس لحمايتها وبالتالي تكبد الديوان تكاليف باهظة لذلك، دون أن ننسى ما يعاني منه المواطن المحروم الذي هو بحاجة ماسة لمثل هذه السكنات وزادته تلك الوضعية بؤساً وحرماناً كبيرين ونتيجة لكل ذلك جاء

(1) المادة 24 من المرسوم التنفيذي 334/04 المؤرخ في 2004/10/24.

المرسوم التنفيذي رقم 334/04 ليعدل ويتم المرسوم 42/98 المؤرخ في 1998/02/01 والمتعلق بشروط الحصول على مساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك، فقام المشرع بجعل طلبات السكن تودع لدى الدائرة المعنية، وجعل اللجنة المختصة بفحص الطلبات هي لجنة الدائرة ورئيس الدائرة هو المختص بتشكيل فرق التحقيق، ولعل السبب الذي جعل المشرع يقوم المهام التي كانت مسندة للجنة البلدية إلى لجنة الدائرة، 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 334/04 نجد أن أغلبها هي أعضاء تمثل الدولة وليست بممثلة للشعب، بالإضافة إلى أن لجنة الطعون أصبح يرأسها الوالي شخصيا ويسهر على التأكد من صحة الوثائق المقدمة لها.

الفرع الثاني: إبرام العقد.

بعد انتهاء المرحلة الأولى من إعداد قائمة المستفيدين، ترسل هذه الأخيرة لديوان الترقية من أجل إبرام عقد الإيجار مع المستفيدين، ولقد اشترط المشرع عند إبرام عقد الإيجار توفر الشروط العامة لإبرام العقود المنصوص عليها في القانون المدني الذي منح الحرية للأطراف في إعطاء أي شكل لعقد الإيجار، وهذا قبل صدور المرسوم التشريعي 03/93.⁽¹⁾

وعليه، فهناك شروط تتعلق بأطراف العقد، وأخرى تتعلق بموضوعه وأخرى تتعلق بالشكلية، سنحاول التطرق إليها كما يلي:

أولاً: الشروط المتعلقة بأطراف العقد.

أطراف العقد هما المؤجر وهو ديوان الترقية والتسيير العقاري، الذي يملك حق الإيجار، أما المستأجر فهو ذلك الشخص الذي يملك حق شخصي قبل المؤجر.

(1) المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتضمن النشاط العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 14.

أ- ولاية المؤجر:

هو ديوان الترقية والتسيير العقاري أي مسير محل الإيجار، فإن جميع الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية هو المختص بإيجارها طبقا للمرسوم التنفيذي 147/91⁽¹⁾، فديوان الترقية هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وبالتالي له أهلية إبرام عقود إيجار السكنات التابعة له حسب المادة 06 من نفس المرسوم.

ب- أهلية المستأجر:

المستأجر هو صاحب حق شخصي قبل المؤجر، وعند استجاره تابع لديوان الترقية يشترط في المستأجر أن تتوفر فيه أهلية إدارية باعتبار أن قصد المستأجر هو السكن لا القيام بعمل من أعمال التصرف، ويشترط في المستأجر خاصة ما تعلق منها بأهلية التعاقد، فإن القاعدة العامة في عقود الإيجار لا تفرض على المتعاقد أن يكون متمتعاً بأهلية أداء كاملة، ويكفي فقط تمتعه بأهلية التميز المحددة ب 13 سنة كاملة وبالرجوع لنص المادة (05) من المرسوم التنفيذي 142/08⁽²⁾ فالأمر يختلف، على اعتبار أن هذه المادة تشترط على الشخص الراغب في الحصول على سكن وفقاً لهذه الصيغة أن يتمتع بأهلية خاصة تم تحديدها ببلوغ سن 21 سنة كاملة عند تاريخ وضعه لملف الترشح للحصول على السكن، وهذا يشكل استثناء عن القاعدة العامة في الإيجار.

وهناك جملة أخرى من الشروط تماشياً مع الطبيعة الاجتماعية للسكنات منها:

- 1- أن ينتمي المستأجر إلى فئة الأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكناً أو تقطن في سكنات غير لائقة ولا تتوفر على أدنى شروط اللياقة.
- 2- أن يكون الحصول على السكن في إطار تلبية حاجات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة.

(1) المرسوم التنفيذي 145/91 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 25.

(2) المادة 03 من المرسوم التنفيذي 142/08 المؤرخ في 11 ماي 2008 المجدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

- 3- أن لا يكون المستأجر مالكا لعقار أو قطعة أرضية صالحة للبناء أو مستفيد من أي صيغة من السكن الذي تمنحه الدولة.
- 4- ألا يكون المستأجر قد استفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي.
- 5- أن تتوفر نفس الشروط السابقة في زوج طالب السكن أي المستأجر⁽¹⁾.
- 6- الإقامة في البلدية مدة 5 سنوات على الأقل.
- 7- ألا يتجاوز الدخل العائلي الشهري 24000 دج.
- 8- أن تقدم الطلب ضمن ملف يحتوي على الوثائق المطلوبة في المادة 6 من المرسوم التنفيذي 142/08.

ثانيا: الشروط المتعلقة بموضوع العقد:

يعد عقد الإيجار من عقود المدة، ملزم لجانبين، إذ يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر بالانتفاع بالعين المؤجرة، ويلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار للمدة المحددة في العقد، وبالرجوع إلى نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/76 والمرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19/03/1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار، ويمكن حصر الشروط الموضوعية لعقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترفيه فيما يلي:

أ- السكن المؤجر:

يؤجر ديوان الترقية للمستأجر سكنا، ويشترط في الشيء المؤجر أن يكون موجودا أو ممكن الوجود وقد أبرم العقد، وان تكون معنيا بذاته ووصفة وتركيبية وموقعة ملاحقه، كذا تحديد للنظام العام، كإعانة إيجار العين المؤجرة من قبل المستأجر، ويقع تحت طائلة البطلان عدم التعيين الصحيح للسكن محل الإيجار حسب المادة 93 من قانون المدني.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11/05/2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري.

ب- مدة الإيجار:

من المتفق عليه أن الإيجار لا يكون مؤبدا ويسري وفقا لمدة معينة يتم تحديدها مباشرة ببيان مدتها بين طرفي العقد، أما بالنسبة لإيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية، فإذا ما طبقنا عليه أحكام المرسوم التنفيذي 147 /76 فنجد أنه عقد غير محدد المدة أو شبه أبدى، والذي طبق على الإيجارات السكنية المبرمة قبل أكتوبر 1992.

أما الإيجارات المبرمة بعد أكتوبر 1992 فإنها تخضع إلى النموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 69/94 والذي نصت المادة الثانية منه على: "تتفق على التأجير المقصود بهذا العقد.... وتبدئ هذه المدة من تاريخ..... ويمكن تحديد هذه المدة وفقا للشروط والكيفيات التي تتفق عليها الأطراف".

ومنه نخلص أن عقد إيجار سكنات الديوان أصبحت محددة المدة بشرط ألا تتجاوز مدة الإيجار (3 سنوات) وأكدت المادة الرابعة من المرسوم 35/97 فيما يلي: "يكون الإيجار لمدة أقصاها (03) سنوات قابلة للتجديد إما باتفاق مشترك بين الطرفين أو بتجسيد ضمني وفقا للأحكام المشتركة المعمول بها"

ويتم التجديد الضمني في غالب الأحيان ولمدة 3 سنوات لأي بنفس مدة العقد الأول.

ج- تحديد مبلغ الإيجار:

الأجرة هي محل الالتزام بالنسبة للمستأجر وهي عنصر من عناصر الإيجار فلا يستقيم عقد الإيجار بدونها، وتكون عقدا أو بتقديم أي عمل آخر. فإذا كان الانتفاع بدون مقابل نكون بصدد عقد عارية أو هبة لا الإيجار⁽¹⁾. كما يمكن ترك هذه لشخص أجنبي عن العقد، وهنا يكون الإيجار معلقا على شروط واقف وهو قيام الأجنبي بتحديد الأجرة.

(1) د/ سليمان مرقس، شرح القانون المدني (03) في العقود المسماة، الجزء الثاني، عقد الإيجار، توزيع دار الكتاب الحديث، ص 157.

لكن إيجار المحلات السكنية التابعة لدواوين الترقية وتحديد أجرتها لم تترك لإرادة المتعاقدين، بل صدر بشأنها عدة مراسيم، منها: المرسوم 256/83 المؤرخ في 1983/04/09 الذي يحدد طريقة حساب الإيجار ما بين 1981 إلى غاية 1995.

والمرسوم التنفيذي 506/97 المؤرخ في 1997/12/29 والمتعلق بتحديد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأمالك الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري⁽¹⁾.

وهناك طريقة معتمدة في تحديد الأجرة في السكنات العمومية ذات الطابع الاجتماعي، فنصت المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 على ما يلي: "يحدد الإيجار الرئيسي (ر) على أساس العناصر التي يتكون منها ويشمل ما يلي:

- القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع (ق، إ، م)
- مساحة السكن القابلة للسكن (م م).
- المنطقة والمنطقة الفرعية (ط م) كما هي محدد في التنظيم المعمول به

يحصل الإيجار الرئيسي بتطبيق الصيغة التالية:

$$(إ ر) = (ق إ م) \times (م م) \times (ط م)$$

كما أن المادة 50 من نفس المرسوم تناولت أجرة المساكن الفردية التي تلتحق بها قطعة عارية حيث قررت إضافة 3/1 من مساحة القطعة الأرضية العارية إلى المساحة المسكونة، لتصبح صيغة تحدد الأجرة على النحو التالي:

$$(إ ر) = (ق إ م) \times (م م) + 3/1 \text{ مساحة القطعة العارية} \times (ط م)$$

(1) د/ بن رقية بن يوسف، كتاب أهم النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني والتجاري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، سنة 2002، الطبعة الثانية، ص 229.

د - تحديد مبلغ الكفالة:

هو المبلغ يدفعه المستأجر قبل تسلمه مفاتيح السكن، وهي كفالة تدفع كضمان لتنفيذ المستأجر لالتزامه، ولا يجوز للمستأجر عند دفع مبلغ الكفالة أن يمتنع عن سداد قيمة الإيجار والأعباء الإيجارية في مواعيد استحقاقها المحددة، ويتم رد الكفالة للمستأجر في نهاية مدة الإيجار بعد خصم قيمة الترميمات الإيجارية، وهذا ما أكدته المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19/03/1994، على أن المستأجر يدفع مبلغا عند التوقيع على العقد مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة "إيداع كفالة" يسلمه له المؤجر وذلك ضمانا بحسن استعمال الملك المؤجر طبقا لوثيقة حالة الأماكن المحررة وقت الشروع في الحيازة.

ثالثا: الشكلية:

مرت كتابة العقود المبرمة بين دواوين الترقية والمستأجر، الخاصة بإيجار المحلات السكنية، بعدة مراحل، وذلك بداية بصور المرسوم التنفيذي رقم 147/76 المؤرخ في 23/10/1976، وجاء في المادة الثانية منه ما يلي: "تبرم إهارة المنازل المشار إليها في المادة السابقة بموجب عقد طبقا للأحكام المنصوص عليها فيما بعد، وحسب النموذج المرفق بالملحق" وعليه منذ تاريخ نشر المرسوم 147/76 أصبحت العقود خاضعة للنموذج الملحق به إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 89/94⁽¹⁾.

والأكثر من ذلك، أن هذا النموذج لم يطلق على العقود المبرمة بعد صدوره فحسب، بل طبق أيضا وبأثر رجعي على الإيجارات المنصوص عليها ضمن نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 35/97 والتي تخص السكنات المسلمة بعد أكتوبر 1992.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 89/94 المؤرخ في 19/03/1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 210 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 سابق الذكر.

والتي لم يتم صيغها وفقا للنموذج الملحق بالمرسوم 147/76 ، على الرغم من حيازة أصحابها لمفززات الاستفاعة وفقا للتنظيم المعمول به⁽¹⁾.

ومما سبق نستنتج أن المشرع أوجب ضرورة إفراغ عقد الإيجار في سند مكتوب، كما يجب تسجيله على مفتشية التسجيل بالمصالح المالية حتى يكون العقد صحيحا وهذا ما نصت عليه المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري حتى يكون حجة على الغير ويحرر العقد في أربع نسخ تسلم نسخة واحدة منه للمستأجر، ويتحمل هذا الأخير حق الطبع والتسجيل⁽²⁾.

الفرع الثالث: حالة تعدد المستأجرين:

كثيرا ما يحدث بفعل سوء التصرف من الإدارة أن يستفيد شخصان أو أكثر لنفس السكن التابع لدواوين الترقية، في هذه الحالة إذا كانت الاستفاعة بالنسبة للجميع مؤسسة على مقرر إداري، يبقى المؤجر حرا في التعامل مع من يريد بالنسبة للسكن موضوع النزاع أي أنه يتعاقد مع أحد المستفيدين أو مع غيرهم دون أي مانع قانوني، أما إذا كان أحدهم، إبرام العقد مع المؤجر والباقون مستفيدون بقرارات إدارية يؤخذ بالعقد دون المقررات الإدارية، وفي حالة استفادة عدة أشخاص بعقود حول نفس السكن يؤخذ بأقدم عقد، ذلك أن وضع اليد الذي تنص عليه المادة 485 من القانون المدني لا يمكن أن يحقق بالنسبة لمثل هذه المساكن إلا في حالة إبرام العقد.

ولقد صدرت عدة قرارات بهذا الشأن عن المحكمة العليا منها:

القرار (1) الذي جاء فيه: "حيث فعلا يتسن من الأوراق المودعة بالملف أن عقد الإيجار الأقدم هو الذي انعقد لصالح السيدة (ب.م) وأن المجلس أخطأ لما أسس تصريحه بصحة العقد لفائدة السيدة (ب.م) الثانية وذلك على أساس المادة 485 من القانون المدني"

(1) المادة 03 من المرسوم التنفيذي، 35/97، سابق الذكر.

(2) المادة 13-15 من عقد الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 147/76.

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على إبرام عقد الإيجار:

بعد إبرام عقد الإيجار تترتب عن آثار هامة، تتمثل في الالتزامات المتبادلة من الطرفين، فالالتزام أحدهما يعتبر حق للطرف الآخر، وسنوضح ذلك في المطلبين التاليين:

المطلب الأول: التزامات ديوان الترقية والتسيير العقاري:

طبقاً لنص المادة: 16 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76 التي تنص على ما يلي: "يجب على المصلحة المؤجرة، أن تسلم العين المؤجرة في حالة جيدة قابلة للسكن، وأن تقوم بأعمال الصيانة والتزامات المفروضة عليها، حتى تظل صالحة للسكن، وفضلاً على ذلك يضمن المؤجر للمستأجر جميع الأضرار أو التعويضات في الانتفاع بالعين المؤجرة الناجمة عن أعمال مندوبية أو الغير"

ومنه يمكن تقسيم الالتزامات المفروضة على مصلحة المؤجرة في ثلاثة فروع وهي:

- الالتزام بتسليم العين المؤجرة.
- الالتزام بالصيانة.
- الالتزام بضمان التعرض.

الفرع الأول: الالتزام بتسليم العين المؤجرة:

بعد تحويل القائمة النهائية للمستفيدين إلى ديوان الترقية، قصد إبرام عقود الإيجار الخاصة بكل مستفيد، فيجسد الديوان أولاً الأشخاص الذين يستفيدون من السكنات بحسب عدد الغرف وبحسب الوضعية العائلية وعدد الأفراد، ويكون تسليم العين المؤجرة، بوضعها تحت تصرف المستأجر، بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق، ولو لم يستولي عليها مادياً مادام اعلمه الديوان بذلك⁽¹⁾.

(1) سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 279.

للإشارة، فإنه تعطى الأولوية في تخصيص الطابق الأرضي للمعوقين إذا ما طلبوا ذلك⁽¹⁾. وتنتهي عملية التعيين من خلال أجرة عملية القرعة لتحديد موقع المستفيدين من السكنات.

يشترط في التسليم أن تكون العين المؤجرة صالحة للسكن، ومحل الالتزام بالتسليم هو العين المؤجرة وملحقاتها التابعة لها وقت إبرام العقد ويتم التسليم بتحرير محضر بذلك. حسب نص المادة 476 من القانون المدني. التي تنص على: "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، المدخل، سطح العمارة... الخ.

الفرع الثاني: الالتزام بصيانة العين المؤجرة:

يعد عقد الإيجار من العقود المستمرة لذي فإن تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة طول مدة الإيجار، يقتضي أن تضل العين المؤجرة صالحة لما أعدت له من منفعة، مما يترتب عنه استمرار العين على الحالة التي سلمت عليها طوال هذه المدة، والالتزام بالصيانة التزم يخص المؤجر.

فهناك ترميمات لازمة حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعا كاملا، وإن لم تكن لازمة لحفظ العين من الهلاك، هي في الوقت ذاته ليست من الترميمات البسيطة التي جرى العرف يجعلها على المستأجر.

فالترميمات الواقعة على المستأجر نصت عليها المادة العاشرة من المرسوم التنفيذي 147/76.

أما الترميمات الواقعة على المؤجر نصت عليها المادة 16 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 147/76. التي نصت " يجب على المصلحة المؤجرة أن تسلم العين في حالة جيدة قابلة للسكن وأن تقوم بأعمال الصيانة والترميم المفروضة عليها حتى تظل صالحة للسكن" وحتى بالرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني فإنها نصت فقي المادة 479 منه على التزام المؤجر بضرورة صيانة العين المؤجرة لتبقى صالحة للانتفاع بها دون أن تحدد المتسبب في تلك الأضرار سواء كانت راجعة لقوة قاهرة،

(1) المادة 31 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 142/08.

ولداوين الترقية بقوة القانون، استرجاع المساكن التابعة له من أجل القيام بترميمات التعلية أو التحسين التي تتطلب الإخلاء المسبق للأمكنة المشغولة طبقا للمادة 14 من المرسوم 147/76 وأن توفر للمستأجر حق شغل منزل آخر صالح للسكن لغاية إتمام الترميمات. وبعدها يعود المستأجر للسكن القديم المرمم.

الفرع الثالث: التزام دواوين الترقية بالضمان:

تنص المادة 488 من القانون المدني على ما يلي: "يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها، أو تنقص من هذا الانتفاع نقصا محسوسا، ولكن لا يضمن العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها ويكون مسؤولا عن عدم وجود الصفات التي تعهد بها صراحة أو خلوها من صفات ضرورية للانتفاع بها، كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك".

وعليه فإن المؤجر يضمن التعرض الصادر منه شخصيا، سواء كان تعرضا ماديا أو تعرضا مبنيا على سبب قانوني وكذلك يضمن التعرض الصادر من الغير إذا كان مبنيا على سبب قانوني ولا يضمن التعرض المادي الصادر من الغير⁽¹⁾.

أولا: ضمان ديوان الترقية لتعرض مندوبيه:

نصت المادة 16 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 147/76 على ما يلي: " يضمن المؤجر للمستأجر جميع الأضرار أو التعرضات في الانتفاع بالعين الناجمة عن أعمال مندوبيه أو الغير.

ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من الأشخاص الذين يعملون تحت إمرته، بل يمتد هذا الضمان إلى كل أضرار أو تعرض يستند إلى سبب قانوني في بصدر من مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر"⁽²⁾.

(1) د/ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء "الإيجار والعارية" المجلد الأول، دار النهضة العربية، القاهرة.

(2) المادة 483، الفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري.

ثانيا: ضمان ديوان الترقية للتعرض الصادر من الغير:

الغير هو كل شخص تتعارض مصلحته مع حق المستأجر، ولهذا التعرض نوعين ميزهما
المشرع، تعرض قانوني وتعرض مادي، فتضمن دواوين الترقية للتعرض القانوني دون المادي، على
خلاف التعرض الشخصي التي تضمنه المصلحة المؤجرة سواء كان قانونيا أو ماديا، حسب نص المادة
483 الفقرة الثانية من القانون المدني.

- ذلك أن التعرض القانوني من الغير يتحقق عند ما يدعي الغير حقا يتعلق بالعين المؤجرة،
ويتعارض مع حق المستأجر، ويتحقق هذا التعرض بمجرد:
 - أن يكون التعرض صادرا من الغير .
 - أن يكون إدعاء الغير بوجود حق على العين المؤجرة يعارض مع حق المستأجر .
 - وقوع التعرض بالفعل كالاستيلاء على العين المؤجرة .
 - وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار .
- أما التعرض المادي من الغير ، فلا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض الصادر من أجنبي
والذي لا يستند على حق له في العين المؤجرة وهذا لا يمنع المستأجر من أن يطلب شخصيا
بحق لمن تعرض له بالتعويض وأن يمارس هذه جميع دعاوى الحيازة⁽¹⁾.

فهذا النص يقرر مبدأ عدم ضمان المؤجر للتعرض المادي الصادر من الغير .

ثالثا: التزام ديوان الترقية بضمان العيوب الخفية:

إن ديوان الترقية والتسيير العقاري ملزم بتسليم العين المؤجرة في حالة صالحة للانتفاع بها، ونظرا
لطبيعة عقد الإيجار المستمر، فالمؤجر ملزم بضمان العيوب الخفية التي قد توجد في العين المؤجرة
وتحول دون الانتفاع بهذه العين أو تنقص من هذا الانتفاع بقدر معيب .

(1) المادة 487 من القانون المدني الجزائري.

وهذا ما أكدته المادة 488 من القانون المدني حيث نصت على شروط ضمان العيوب الخفية بالعين المؤجرة وهي:

- إن يحول العيب دون الانتفاع بالعين المؤجرة أو ينقص من هذا الانتفاع إنقاصا جسيما.
- يجب أن يكون العيب خفي.
- يجب أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر.

وللمستأجر الخيار بين فسخ العقد أو إنقاص ثمن الأجرة أو إصلاح العيب في حال تحقق هذه الشروط.

المطلب الثاني: التزامات المستأجر:

ينشأ عند إبرام عقد الإيجار مجموعة من الالتزامات المفروضة على عاتق المستأجر، فيلزم بدفع الأجرة المتفق عليها مقابل الإنتفاع بالسكن وكذا استعمال العين المؤجرة فيما أعدت له والمحافظة عليها، والالتزام بإخلاء الأماكن المؤجرة عند انتهاء الأجل المتفق عليه وردها للمصلحة المؤجرة، وسنوضح ذلك فيما يلي:

الفرع الأول: التزام المستأجر بدفع الأجرة:

نصت المادة العاشرة من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 على: "دفع الأجرة في اليوم الخامس من الشهر الموالي وذلك كآخر أجل" فتستحق الأجرة بمجرد انتفاع المستأجر بالعين المجرة، فهذا الالتزام يعتبر من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر لأنه يجسد خاصية عقد الإيجار المتمثلة في كونه عقد معاوضة.

أما عن طريقة تسديدها فيقوم المستأجر بسداد الإيجارات إما نقدا أو بأية كيفية قانونية أخرى للدفع لدى الصناديق أو المكاتب المتخصصة المفتوحة لهذا الغرض⁽¹⁾.

(1) المادة 08 الفقرة الأخيرة من المرسوم 147/76.

وللإشارة أن المشرع وعلى الرغم من أنه اعتبر اليوم الخامس من الشهر الموالي كآخر أجل لدفع أجره الشهر السابق، إلا أنه لم يترتب على عدم الالتزام بالأجل أي جزاء، بل أضاف إليه شهرين يبدأ حسابها من اليوم الخامس الذي هو تاريخ الاستحقاق، وأنه بمرور شهرين يترتب عنه دفع غرامة تأخير بمقدار 5% على كل شهر وفي حالة استمرار عدم الدفع لمدة 06 أشهر بعد حلول أجل الاستحقاق، وبعد تبليغ المستأجر بثلاثة إغذارات بالوفاء دون أن يستجيب، فلدويان الترقية فسخ العقد بقوة القانون، وله الحق في متابعة المستأجر قضائياً لتسديد المبالغ غير المدفوعة وطرد المعني من المسكن⁽¹⁾.

ولضمان استيفاء الأجرة، اشترط المشرع على المستأجر تقديم كفالة قيمتها تساوي ثلاثة أمثال الإيجار الرئيسي حسب ما جاء به المرسوم 147/76، ثم جاء بعدها المرسوم التنفيذي رقم 506/97 الذي ألزم المستأجر بدفع كفالة حددت قيمتها بعشرة آلاف دينار جزائري عن كل غرفة. وللملاحظة أن مبلغ الإيجار ينقسم إلى قسمين: مبلغ الإيجار الرئيسي وتكاليف الصيانة.

فمبلغ الإيجار الرئيسي يتحدد على أساس العناصر التالي:

- القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع، والتي يتم تحديدها اعتماداً على قيمة التثبيبات المساوية للقيمة الإجمالية للبرامج زائد المساحة السكنية للبرنامج زائد قيمة تسديد القرض حسب جدول شهري⁽²⁾.
- مساحة المسكن القابلة للإسكان
- تكاليف التسيير التقني والإداري، وهي المصاريف المترتبة عن الإجراءات المتبعة في البناء.
- المنطقة والمنطقة الفرعية، قيمة الإيجار تختلف من منطقة إلى أخرى حسب مدى توافر وسائل الراحة والترقية ومدى توافر الخدمات في تلك المنطقة.

(1) المادة 14 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 506/97 المؤرخ في 19/12/1997، المتضمن تحديد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة لأحكام الإيجار لدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للاستغلال ابتداء من أول يناير 1998، الجريدة الرسمية رقم 77.

(2) المادة 2 و3 من القرار الوزاري المؤرخ في 28/01/1998، المحدد لعناصر حساب القيمة الإيجارية والمرجعية لإيجار السكنات التي تملكها دواوين الترقية والمستغلة ابتداء من أول جانفي 1998.

أما عن التكاليف الإيجارية للصيانة العادية للأجزاء المشتركة فهي تلك النفقات التي يتحملها المستأجر.

الفرع الثاني: استعمال العين المؤجرة استعمالاً حسب ما اتفق عليه والمحافظة عليه:

يستعمل السكن موضوع هذا العقد للإسكان فقط، وعليه لا يمكن للمستأجر ممارسة أي تجارة فيه ولا يخصصه لأي نشاط آخر، وكل استعمال غير سكني مثبت قانوناً يؤدي إلى فسخ عقد الإيجار مع تظلم المستأجر⁽¹⁾.

وعليه فإن المستأجر ملزم باستعمال العين المؤجرة في وجود الانتفاع المتفق عليه في عقد الإيجار فقط، أي يستعملها المستأجر المستفيد للإسكان عائلته فقط، دون أي استعمال آخر غير سكني، ولو من قبل المستفيد نفسه، كاستعمالها لأغراض تجارية، أو فتح عيادة طبية، أو مهن حرة كالمحاماة، فيؤدي ذلك إلى فسخ العقد بحكم القانون وتظلم المستأجر، فيجوز إلزامه برد الأمانة المؤجرة إلى حالتها الأصلية وبالتعويض إن اقتضى الأمر⁽²⁾.

أما المحافظة على العين المؤجرة، فتتص المادة 04 الفقرة الثالثة من المرسوم 147/76 على ما يلي: "... وبأن ينتفع بالأمانة كرب أسرة صالح، وأن يقدم كل عناية ضرورية لصيانتها، وأن يقوم بإجراء جميع الترميمات التأجيرية على حسابه..."

فينبغي على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة، وأن يحافظ عليها مثلما يبذلها الرجل العادي⁽³⁾. وأن الجزء المترتب على مخالفة المستأجر لالتزاماته باستغلال العين كرجل عادي، يتغير حسب خطورة التعسف الملاحظ في الاستغلال وعليه فإنه يمكن للمؤجر إما أن يطلب إصلاح ما وقع إفساده أو تغييره أو التعويض، أو الطلبين معاً وإما أن يطلب فسخ عقد الإيجار مع التعويض.

(1) المادة الرابعة من العقد النموذجي والملحق بالمرسوم التنفيذي 142/08.

(2) المادة 492، الفقرة 1 من القانون المدني الجزائري.

(3) المادة 495 من القانون المدني الجزائري.

ومعنى المحافظة هو أن يتصرف المستأجر باعتناء وروح المسؤولية وبالتالي عليه أن يقوم بالترميمات الخاصة بالإيجار هي التزامات محدودة الحجم لا تتطلب تدخل المؤجر كإصلاح الزجاج أو قنوات صرف المياه أو تغيير الطلاء.

- تركيب وإصلاح الأجهزة الكهربائية الموجودة.
- إصلاح أو تبديل الأقفال والمقابض والمفصلات والمذايح.
- إجراء الدهانات الداخلية.
- تبديل البلاطة والخزف داخل الأمكنة.
- كافة الترميمات التي تقع على عاتقه بمقتضى الأحكام التشريعية أو التنظيمية⁽¹⁾.

وكذلك من التزامات المستأجر عدم ترك العين المؤجرة دون استعمال أو إشراف أو عناية، فهو مسؤول عن الأضرار التي تصيب العين كعدم النظافة أو عدم التهوية.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 142/08 في المادة 47 منه تنص على ما يلي: "يؤدي عدم الشغل الفعلي للسكن العمومي الإيجاري المثبت قانوناً، لأسباب غير مبررة لمدة 6 أشهر دون انقطاع إلى فسخ عقد الإيجار" ومدة 06 أشهر هي كأقصى حد، وفي حالة تجاوزها يؤدي ذلك إلى فسخ العقد بحكم القانون.

الفرع الثالث: الالتزام برد العين المؤجرة وملحقاتها:

ينقضي عقد الإيجار بانتهاء مدته، بالنسبة للعقود المبرمة بعد صدور المرسوم التشريعي 03/93، أما العقود المبرمة قبل صدوره فهي تخضع لأحكام القانون المدني فيما يتعلق بحق البقاء.

(1) المادة 19 من قانون عقد الإيجار النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي 147/76.

وهذا يعني أنه يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار، فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضها باعتبار القيمة الإيجارية للعين، وباعتبار ما يلحق المؤجر من ضرر⁽¹⁾.

وتنص المادة 503 من قانون المدني على أنه "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسليمها ويحرر وجاهايا محضر أو بيان وصفي بذلك"

ومنه فالمستأجر عليه الالتزام بالتسليم بنفس الطريقة التي استلم بها المحل السكني ويتحقق ذلك بإرجاع مفاتيح المسكن المؤجر، ويتم التأكد من ذلك من خلال تحرير محضر المعاينة عند تسليم العين المؤجرة، وعند إحداث نقص أو تلف، فديوان الترقية أن يخصم المصاريف الخاصة بالترميم والإصلاح المحتملين من قيمة الكفالة ويترتب على عدم قيام المستأجر برد العين المؤجرة أو التأخر في ردها أو ردها في حالة غير الحالة التي استلمها عليها، ترتيب جزاء، يرفع دعوى استعجاليه من قبل المؤجر لطرد المستأجر، حالة عدم قيام هذا الأخير برد العين المؤجرة، وحالة تأخره في الرد يلتزم بالتعويض وحالة رد العين المؤجرة في حالة غير صالحة فالمؤجر يلزم المستأجر بالإصلاح على نفقته مع التعويض.

(1) المادة 502 من القانون المدني الجزائري.

الفصل الثاني

إنتهاء عقد الإيجار

و المنازعات الناشئة عنه

عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية كغيره من العقود الأخرى ينتهي بانتهاء مدته، إلا أنه ما يميز هذا العقد أنه مر بمرحلتين أساسيتين: الأولى كان يطبق عليها المرسوم 147/76، وكان العقد غير محدد المدة، والمرحلة الثانية خضعت لنص المرسوم 35/97. غير انه يمكن أن تنشأ منازعات بين المؤجر و المستأجر مرتبطة بعقد الإيجار سواء تعلق الأمر بالإيجار أو فسخه أو رفع بدل الإيجار...

لذلك سنحاول التطرق لطرق انتهاء عقد الإيجار في مبحث أول، ونخصص المبحث الثاني للمنازعات التي يمكن أن تنشأ عن عقد الإيجار.

المبحث الأول: انتهاء عقد الإيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري.

هناك طريقتان لانتهاء عقد الإيجار سواء بانقضاء مدته في ظل المرسومين رقم 147/76 و 35/97 هذا في مطلب أول. ونخصص المطلب الثاني لطرق انتهاء العقد وذلك قبل انقضاء مدته، والذي يكون بسبب إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته التعاقدية أو بسبب انتقال ملكية العين المؤجرة للمستأجر.

المطلب الأول: انتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته.

عقود إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية تبعا للمرسوم 147/76 لا يمكن انتهاؤها إلا بعد توجيه تنبيه بالإخلاء في الآجال المحددة في المادة 147 من القانون المدني، باعتبارها عقود غير محددة المدة وللمستأجر الحق في التمسك بحق البقاء، أما بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 فإن المادة 22 منه هي واجبة التطبيق، ويمكن القول أن عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية قد مر بمرحلتين أساسيتين:

- المرحلة الأولى: هي مرحلة ما قبل صدور المرسوم التنفيذي 35/97 وتميزت بتجهيز سكنات اجتماعية ينطبق عليها المرسوم 147/76 وكان عقد الإيجار فيها غير محدد المدة.
- المرحلة الثانية: هي ما بعد صدور المرسوم 35/97 والذي نص في مادته الرابعة على أن الإيجار يكون لمدة أقصاها ثلاث سنوات قابلة للتجديد الصريح أو الضمني.

وعليه ستكون دراسة هذا المطلب في فرعين:

فالفرع الأول نبين فيه انتهاء عقد الإيجار في ظل المرسوم 47/76 أما الفرع الثاني نبين فيه انتهاء عقد الإيجار في ظل المرسوم التنفيذي 35/97 كما يلي:

الفرع الأول: انتهاء عقد الإيجار في ظل المرسوم 147/76.

إذا ما طبقنا نموذج العقد المنصوص عليه في ملحق المرسوم 147/76 على عقد الإيجار المبرم من قبل دواوين الترقية، فيمكن اعتباره عقد شبه أمني لأنه غير محدد المدة، والمطبق على الإيجارات المبرمة قبل شهر أكتوبر 1992، ولإنهائه نعود للقانون المدني بإرسال تنبيه بالإخلاء بناء على الآجال المحددة في المادة 475 من القانون المدني.

وكما يستفيد المستأجر من حق البقاء طبقاً لنص المادة 11 من المرسوم 147/76. شريطة قيامه بالوفاء بكافة الالتزامات المتولدة عن عقد الإيجار، وعليه نلخص أنه: عقود الإيجار المبرمة قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 لا يترتب على انقضاء مدتها، خروج المستأجر منها بل يبقى ينتفع بالعين المؤجرة لاستفادته من حق البقاء ومما سبق سنحدد مفهوم حق البقاء وشروط ممارسته والآثار المترتبة على التمسك بحق البقاء كما يلي:

أولاً: مفهوم حق البقاء.

تبنى المشرع الجزائري مفهوم حق البقاء لحماية المستأجر في المواد من 514 إلى 537 من القانون المدني. إلا أنه سرعان ما تدخل وقام بإلغاء تطبيق أحكام هذه المواد على عقود الإيجار ذات الاستعمال السكني المبرمة بعد صدور المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري وعليه: يعد حق البقاء رخصة من الرخص التشريعية الممنوحة للمستأجر، التي تسمح له بالتمسك بحق الانتفاع بالعين المؤجرة، بعد انتهاء مدة الإيجار، بحيث لا يمكن للمؤجر إجباره على مغادرة السكن إلا في حالات صارمة ومحددة، وقد منح هذا الحق بمقتضى نصوص قانونية هدفها توفير حماية شرعية للمستأجر في مواجهة المؤجر، عند انتهاء مدة العقد الأصلية⁽¹⁾.

(1) محمد حميداني الإيجارات الواردة على السكنات العمومية ذات الطابع الإيجاري، محاضرات غير منشورة.

وفي تعريف آخر، حق البقاء هو نظام قانوني (تشريع استثنائي) خول بموجبه المشرع للمستأجر حسن النية حق المكوث في المكان المؤجر عند انتهاء المدة المنصوص عليها في عقد الإيجار رغما عن إرادة المالك المؤجر، إذا ما أراد هذا الأخير إخلاءه من العين المؤجرة.⁽¹⁾ وهذا ما أكدته المادة 11 من المرسوم 147/76 نجدها تنص على أنه: "يستفيد المستأجر من حق البقاء بالأمكنة شريطة قيامه بالوفاء بكافة الالتزامات المتولدة عن عقد الإيجار..." فالمشرع هنا لم يفرق بين حق البقاء وحق الإيجار، لأن المدة أوردت ذكر المستأجر وليس الشاغل وكأن المشرع أراد أن يجعل من حق البقاء في السكنات الاجتماعية انتقالا لحق الإيجار إلا في حالة إخلال المستأجر بالتزاماته التعاقدية، ويبقى المستأجر متمتعاً بصفته مستأجراً بحق البقاء.⁽²⁾

ثانياً: شروط ممارسة حق البقاء بالأمكنة.

إن الاستفادة من حق البقاء في الأمكنة يستوجب توافر شرطين اثنين هما: سند الإيجار وحسن النية، وهذا ما يستنتج من نص المادة 514 من القانون المدني الجزائري:

1: سند الإيجار.

تطلب المشرع لإمكانية تطبيق أحكام الحق في البقاء أن يوجد عقد إيجار صحيح مبرم بين المؤجر والمستأجر عن ذات العين محل الإيجار، لأن عقد الإيجار يمثل التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بشيء معين لقاء أجر معلوم يدفعه المستأجر، كما أنه عقد رضائي يخضع لمبدأ سلطان الإدارة في حدود ما تفرضه القوانين الاستثنائية من قيود.

(1) حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 54.

(2) أسماء مكي، نظام إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، 2001، ص 58.

وبالتالي فإنه يتعين لقيام العلاقة الإيجارية بين المالك والمستأجر أن يكون هناك عقد إيجار قد أبرم صحيحا بين المؤجر والمستأجر، حتى يمكن إخضاع العلاقة القائمة بينهما لأحكام الحق في البقاء⁽¹⁾.

فإذا كان شاغل العين لا يستند إلى سند إيجار كأن كان مغتصبا لها أو كان مجرد حائز دون سند كالوارث الظاهر مثلا، أو مستأجر انتهى عقده بالإقالة، فلا يكون هناك مجال لتطبيق الأحكام الخاصة بحق البقاء⁽²⁾.

ولنفس السبب لا تسري أحكام الحق في البقاء على الأماكن التي يكون شغلها بسبب العمل ولأن شغل هذه الأماكن يكون مستندا على عقد العمل لا عقد الإيجار⁽³⁾.

كذلك هو الأمر بالنسبة لشاغل العين المؤجرة، الذي يستند إلى عقد من عقود القانون العام، فلا محل لتطبيق أحكام الحق في البقاء ذلك أنه إذا كان شغل الأشياء العامة يمكن أن يكون بمقتضى عقد إيجار، فإن ذلك لا يمنع من أن يكون هذا العقد عقدا إداريا، لا يخضع لأحكام التقنين المدني الذي ينص على حق البقاء، وإنما يخضع لأحكام القانون العام كلما توافرت فيه شروط العقد الإداري⁽⁴⁾.

نفس الأمر لمن يشغل العين بطريق التسامح، فلا يستفيد من حق البقاء لأنه لا يوجد أدنى رابطة تعاقدية، ويكون الانتفاع بدون سند⁽⁵⁾.

(1) محمد كامل مرسي باشا، شرح التقنين المدني الجديد، العقود المسماة، عقد الإيجار، الجزء الخامس، منشأة المعارف، مصر، 2004، ص 542-543.

(2) مصطفى محمد الجمال، الموجز في أحكام الإيجار، الطبعة الأولى، الفتح للطباعة والنشر، مصر، 2002، ص 57.

(3) نفس المرجع، ص 37.

(4) مصطفى محمد الجمال، مرجع سابق، ص 38.

(5) زهدي يكن، شرح قانون الموجبات والعقود، الجزء التاسع، القسم الثاني، دار الثقافة، لبنان، ص 113-114.

إذا كان شاغل العين يستند إلى عقد إيجار وكان هذا العقد باطلا لعدم مشروعية السبب مثلا - كما لو أستخدم المكان في الدعارة - أو كان قابلا للإبطال وقضى بإبطاله، فلا يكون هناك مجال لإعمال أحكام حق البقاء في المكان وعلى ذلك لا يجوز للمستأجر أن يرفض إخلاء العين المؤجرة⁽¹⁾.

ولا تسري أحكام الحق في البقاء أيضا إذا ما كان شاغل العين يستند إلى عقد صوري، ذلك أن العقد الصوري يعتبر غير موجود، إلا أن البعض يلاحظ أنه يكون للغير -كدائن أحد المتعاقدين أو خلفه الخاص- أن يتمسك بالعقد الصوري متى كان حسن النية، فإذا تمسك الغير بهذا العقد الصوري تعين إخضاعه لأحكام الحق في البقاء⁽²⁾.

أما إذا كان شغل العين بمقتضى عقد إيجار فرعي أو تنازل عن الإيجار أو تبادل بالعين المؤجرة، ففي هذه الحالة يجب أن يكون التأجير من الباطن أو التنازل صحيحا، ويتم ذلك بموافقة المؤجر صراحة أو بمقتضى نص قانوني، كما في حالة المنتفع بحق الاستعادة، إذا تنازل للشاغل الذي استعاد المحل منه عن المحل الذي يتخلى عنه. وقد نصت المادة 505 من القانون المدني الجزائري أنه " لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن هذا الإيجار أو يؤجر إيجارا فرعيًا كل ما استأجره أو بعضه بدون موافقة صريحة من المؤجر كل ذلك ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك".

ويلاحظ أنه إذا كان الإيجار الفرعي جزئيا، أي أن المستأجر الأصلي أجز جزءا من العين فقط من العين المؤجرة واحتفظ لنفسه بالجزء الباقي، ففي هذه الحالة لا يمكن للمستأجر من الباطن التمسك بحق البقاء إلا لمدة بقاء المستأجر الأصلي في الأمكنة، فإذا استطاع المالك استرجاع العين المؤجرة من المستأجر الأصلي - في الحالات التي لا يجوز فيها التمسك بحق البقاء - فإنه يحتج بذلك في مواجهة المستأجر الفرعي، ويسري هذا الاسترجاع في حقه، ذلك لأن تمسكه بالحق في البقاء مرتبط بتوافر شروط الحق في البقاء بالنسبة للمستأجر الأصلي⁽³⁾.

(1) زهدي يكن، مرجع السابق، ص 114.

(2) مصطفى محمد الجمال، مرجع سابق، ص 37.

(3) فريدة محمدي زاوي، عقد الإيجار، جامعة بن خدة بن يوسف، كلية الحقوق، بن عكنون، 2009/2008، الجزائر،

وهذا ما أكدته المادة 524 من القانون المدني الجزائري على أنه: " في حالة الإيجار الفرعي الجزئي لا يحتج بحق بقاء المستأجر الفرعي إلا مدة بقاء المستأجر الأصلي في الأمكنة"

أما بالنسبة لدواوين الترقية، فإنه لا يستفيد من حق البقاء إلا من حاز على عقد إيجار طبقا للمرسوم التنفيذي 147/76، أين نصت المادة 02 منه على أنه: " تبرم إجارة المنازل المشار إليها في المادة السابقة بموجب عقد طبقا للأحكام المنصوص عليها فيما بعد، وحسب النموذج المرفق بالملحق".

وعليه كل ما يستند إلى سند غير عقد الإيجار المنصوص عليه في النموذج الملحق بالمرسوم 147/76 بالنسبة للسكنات المسلمة قبل أكتوبر 1992 فإن هذا العقد لا يعد حجة على المؤجر أي ديوان الترقية والتسيير العقاري، وبالتالي لا يمكن للمتعاقل معه (المستأجر) التمسك بحق البقاء.

2: النية الحسنة.

يستنتج حسن نية المستأجر من وفائه بالتزاماته القانونية والتعاقدية، ويخضع تقديرها لقضاة الموضوع، ولهذا الغرض يمكن الأخذ بتصرفات المستأجر قبل توجيه التنبيه أو بعده⁽¹⁾.

ومن ضمن عناصر تقدير حسن نية المستأجر:

أ- تسديد الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فيعد دفع بدل الإيجار الالتزام الرئيسي للمستأجر، ولا يتحمل التأخير في الوفاء به، وكثيرا ما يعتمد عليه لمعرفة ما إذا كان المستأجر حسن أو سيء النية⁽²⁾، وعليه فإن التماطل المتكرر في الدفع والدفع بعد الأعذار، أو بعد رفع دعوى فسخ عقد الإيجار أو بعد الآجال الممنوحة من طرف القاطن لتبرئة ذمته من الأسباب التي يعتبرها الاجتهاد

(1) عبد السلام ذيب، عقد الإيجار المدني، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 84.

(2) منذر الفضل، شرح التقنين المدني، العقود المسماة، مكتبة الثقافة، الأردن، 1996، ص 335.

مكونة لسوء نية المستأجر والتي على أساسها أعطى للمؤجر الحق في أن يطالب المستأجر بإخلاء المأجور⁽¹⁾.

ب- **تغيير تخصيص الأماكن:** والأصل أن المستأجر ملزم باستغلال العين المؤجرة كما يفعله الرجل العادي، وبالتالي يلتزم باستعمالها للغرض الذي اتفق عليه في العقد. فلا يسوغ له أن يستعمل العين المؤجرة لممارسة نشاط تجاري أو جعلها مقرا لشركة أو تحويلها إلى مخازن أو حتى لممارسة نشاط مهني.

ج- **القيام بتنازل عن الإيجار أو إيجار فرعي غير قانوني:** وهذا ما نصت عليه المادة 505 من التقنين المدني الجزائري بنصها على أنه: " لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن هذا الإيجار أو يؤجر إيجارا فرعيا كلما استأجره أو بعضه بدون موافقة صريحة من المؤجر، كل ذلك ما لم يوجد نص قانوني بخلاف ذلك" وبالتالي فإن التنازل عن الإيجار أو الإيجار الفرعي يخضعان لرضا المؤجر، وإذا قام المستأجر بأحد التصرفين دون قبول المؤجر فإنه يفقد حقه في البقاء في الأمكنة لارتكابه مخالفة لبنود العقد أو القانون، وعلى المؤجر في جميع الحالات إن يثبت زعمه حول المخالفة المحتج بها.

د- **شتم المؤجر أو إساءة الانتفاع:** إن شتم المؤجر بالكلام أو بالكتابة يعد من الأسباب التي اعتمدها الاجتهاد كعائق للاستفادة من حق البقاء، ذلك أنها تترجم عدم وفائه بالتزامه واستغلال الأمكنة كما يفعله الرجل العادي⁽²⁾. وفي هذا المجال نذكر القرار التالي:

- القرار رقم 116190 المؤرخ في 1995/01/10: " حيث أنه يتبين فعلا من القرار المطعون فيه أنه اعتبر أن السب والشتم من طرف أعضاء أسرة المستأجر للمؤجر لا يعد سببا من الأسباب التي تستوجب الطرد حيث أن حسن النية بمعنى المادة 514 من التقنين المدني يشمل قيام المستأجر بجميع التزاماته التعاقدية، ومن ضمن هذه الالتزامات استغلال الأمكنة بصفة هادئة، وفي حالة وقوع اضطرابات تسبب فيها المستأجر أو من طرف من له مسؤولية عليه، على قضاة الموضوع أن يقدروا مدى تأثير هذه التصرفات على التزامات المستأجر التعاقدية، وعليه بقوله أن واقعة

(1) عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص 98.

(2) منذر الفضل، مرجع سابق، ص 343.

السبب والشتم الموجهة من طرف أعضاء عائلة المستأجر للمؤجر لا تعد سببا للطرد، يكون القرار المطعون فيه قد خالف القانون⁽¹⁾.

أما بالنسبة لإساءة الانتفاع فإنه يدخل ضمنها جميع التصرفات الصادرة عن المستأجر والتي تسيء للمؤجر، كالاعتداء عليه أو منعه من الدخول إلى ملكه، وكذا الإساءة إلى المستأجرين الآخرين بتصرفات لا أخلاقية أو إحداث الضوضاء أو تربية الحيوانات أو إحداث كسر أو تخريب بالبنائية أو حتى إهمال نظافة الأمكنة التابعة له.

وعلى القاضي أن يقدر في جميع هذه الحالات مدى تأثير هذه التصرفات على استفادة المستأجر من حق البقاء في الأمكنة باعتبار خطورة الأفعال المنسوبة إليه، وينتج في الإساءة إلى الغير⁽²⁾.

ثالثا: الآثار المترتبة على التمسك بحق البقاء.

تنص المادة 514 من القانون المدني أن حق البقاء في الأمكنة تكون حسب مقتضيات وشروط العقد الأصلي، ما لم تكن مخالفة لنصوص هذا القانون، أي أن الالتزامات المترتبة على الطرفين تبقى قائمة ما عدى تلك المنافية للقانون كالسماح بالإيجار من الباطن دون إذن المؤجر التي تتنافى مع القانون.

ومن آثار التمسك بحق البقاء نذكر:

1: يصبح الشخص المعني شاغلا لا مستأجرا، لأن مصدر حق البقاء بالأمكنة هو القانون لا عقد الإيجار⁽³⁾ في حين حسب ما تم ذكره سابقا فإن المشرع في المواد من 11 إلى 15 من المرسوم 147/76 لم يفرق بين المستأجر والشاغل.

(1) قرار رقم 116190، ذكره، عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص 99.

(2) عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص 100.

(3) د/ بن رقية بن يوسف، إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية، مجلة العلوم الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المرجع السابق، ص 136.

2: حق البقاء غير محدد المدة، فهو حق مؤبد لا يمكن نقضه إلا عن طريق استرجاع الأمكنة في حالة توافر شروطه.

3: حق البقاء لا يكتسب الصفة النهائية لأنه يسقط بمجرد ثبوت إخلال المستأجر بأحد التزاماته.

4: حق البقاء هو حق لصيق بالشخص لا يمكن التنازل عنه ولا يمكن نقله للغير إلا ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 147/76. أنه في حالة غياب أو وفاة المستأجر أو تخليه عن محل إقامته، يستفيد أعضاء عائلته الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من 06 أشهر بحق البقاء بالأمكنة وفي حالة الطلاق يؤول حق الإيجار بالعين المؤجرة للزوج المعين من قبل القاضي.

وطبقاً لأحكام المادة 467 من القانون المدني، فإن إفادة أفراد العائلة الذين كانوا يعيشون مع المستأجر من حق البقاء لا يكون إلا في حالات نص عليها المشرع صراحة وهي:

أ- **حالة وفاة المستأجر:** ويقصد بها الوفاة الطبيعية أو الوفاة الحكيمة، ففي حالة المستأجر تكون إفادة حق البقاء لأفراد عائلته الذين كانوا يعيشون معه منذ أكثر من 6 أشهر دون غيرهم من الورثة، وهناك قرار عن المحكمة العليا⁽¹⁾ "...إن المرسوم 147/76 المؤرخ في 1976/10/3 الذي هو نص خاص يقيد القانون العام، ينص في مادته 12 أن حق البقاء في الأمكنة يؤول عند وفاة المستأجر إلى أفراد عائلته العائشين عادة معه، مستفيدون بحق البقاء في الأمكنة قد طبق في الحقيقة نص المادة 12 من المرسوم 147/76..." ولإشارة أن المادة 12 من المرسوم أعلاه ذكرت أفراد العائلة ولم تذكر الورثة، ذلك أن مفهوم العائلة أوسع من الورثة، لأنها تجمع كل ذوي القرى ممن يجمعهم أصل واحد.

ب- **حالة غياب المستأجر:** ففي حالة غياب المستأجر يستفيد من حق البقاء الأشخاص الذين حددتهم المادة 12 من المرسوم 147/76، وهناك من يرى بأنه يعتبر هجر للمنزل حسب ما جاء في المادة 330 من قانون العقوبات وذلك بأن يكون فجائي وبدون مبرر ويجب الحكم بالإهمال أو الفقد.

(1) قرار رقم 113932 المؤرخ في 1994/11/27 (غير منشور)

ج- حالة تخلي المستأجر عن محل إقامته: هذه الحالة جاء بها المشرع خلفا لما هو منصوص عليه في المادة 515 من القانون المدني، حيث أضافت المادة 1 من المرسوم 147/76 حالة التخلي ويقصد بالتخلي عدم تسديد الأجرة لأنه في الحالات الأخرى يلتبس التخلي مع الغياب، وهناك من يرى بأن التخلي هو ترك العين المؤجرة لأفراد العائلة المقيمين فيها وقت التخلي ممن يجوز لهم التمسك بحق البقاء، فالمتخلي قد يبقى في نفس المنطقة ولا يسدد التزاماته، في حين فإن الغائب هو من يهجر المكان إلى مكان آخر.

د- حالة الطلاق: وأضافها المشرع وترك للقاضي سلطة في تحديد من يستفيد من حق البقاء والفرق بين المادة 12 من المرسوم 147/76 والمادة 467 من القانون المدني هو أن المادة 12 أحالت على المادة 467 التي أجازت للقاضي تعيين أي من الزوجين ينتفع بحق الإيجار وذلك من أجل حضانة الأولاد، في حين أن المادة 12 من المرسوم 147/76 تكلمت على انتقال حق البقاء وحق الإيجار في حالة الطلاق وبناء عليه صدر قرار عن المحكمة العليا⁽¹⁾

" حيث بموجب الحكم القاضي بالطلاق فإن حضانة الأولاد أسندت إلى والدتهم وكذلك حقها في البقاء في الأمكنة وأنه بمقتضى المادة 12 الفقرة 2 من المرسوم 147/76 واستنادا لمقتضيات المادة 467 من القانون المدني فإن البقاء بالأمكنة هي نتيجة لحق الإيجار وأنه لا يحق لشخص البقاء في الأمكنة دون تمتعه بالحق في الإيجار وأنه في مثل هذه الظروف فإن ديوان الترقية لم يخرق القانون"

وطبقا للمادة 2 من قانون الأسرة لسنة 1984 فإن المطلقة الحاضنة تستفيد من حق البقاء أو بحق الإيجار ما لم يكن الزوج يمتلك سكن وحيد ولم يكن لها ولي يقبل إيوائها، وطبقا للأمر 02/05 المعدل لقانون الأسرة فإنه أشار في المادة 72 منه على أنه يجب على الأب أن يوفر مسكن ملائم لممارسة الحضانة، وإذا تعذر عليه ذلك فله دفع بدل الإيجار وتبقى الحاضنة في بيت الزوجية حتى تنفيذ الأب للحكم القضائي المتعلق بالسكن.

(1) قرار رقم 83438 المؤرخ في 1993/09/26، الغرفة الإدارية، المجلة القضائية، العدد 02، سنة 1994، ص 184.

ونستنتج مما سبق أن حق البقاء لا يكون إلا لأفراد العائلة حتى لو توافر في شخص آخر شرط الإقامة الحقيقية، فإنه لا يستفيد من حق البقاء.

وقد جاء قرار المحكمة العليا⁽¹⁾ "...إن المسكن محل النزاع كان مؤجر من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري للمرحوم (م.م) الذي ترك بعد وفاته زوجته التي أسكنت معها المدعي، والذي تكفل بها وتحمل دفع الإيجار،... إن قضاة الموضوع لما اعتبروا أن المدعي الذي لم يثبت بأنه من عائلة المستأجر الشرعي لا يستفيد بحق البقاء، إنهم طبقوا أحكام المادة 12 من المرسوم 147/76".

الفرع الثاني: انتهاء عقد الإيجار في ظل المرسوم التنفيذي 35/97.

تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 35/97 على ما يلي: "يكون الإيجار لمدة أقصاها ثلاث سنوات قابلة للتجديد إما باتفاق مشترك بين الطرفين أو بتجديد ضمني وفقا لأحكام التشريع المعمول بها". وعليه سنحاول في هذا الفرع معرفة مدى التمسك بحق البقاء في ظل المرسوم 35/97، وكذا معنى التجديد الصريح والضمني لعقد الإيجار.

أولاً: مدى التمسك بحق البقاء في ظل المرسوم 35/97.

طبقا للمرسوم التنفيذي 35/97 لم ينص صراحة على إمكانية التمسك بحق البقاء في المحلات السكنية المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، وأمام هذا السكوت نتساءل عن مدى إمكانية تطبيق حق البقاء المنظمة بموجب المرسوم 147/76 على السكنات المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992؟ وبالرجوع لنص المادة 20 من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلقة بالنشاط العقاري، نجدها لم تحدد ما نوع المحلات السكنية التي لا يطبق عليها حق البقاء، لكنه وبالرجوع لنص المادة 23 من نفس المرسوم نجده ينص على ما يلي: " إن قرار شخص معنوي مؤجر بيع البناية التي يمتلكها أجزاء يستفيد الشاغل القانوني للجزء الموضوع للبيع من حق الشفعة لشرائه..." وعليه فالمادة تقصد دواوين الترقية كشخص معنوي، وعليه فالمرسوم التشريعي 03/93 لا يقتصر تطبيقه على المحلات السكنية المملوكة ملكية خاصة.

(1) قرار رقم 192688 المؤرخ في 14/03/2000 (غير منشور).

إلا أن هناك رأي آخر والذي يقتصر على حرفية نص المادة 20 من المرسوم التشريعي 03/93 والتي لم تنص على عدم تطبيق النصوص المتعلقة بحق البقاء في الأمكنة التابعة لدواوين الترقية، ومنه تبقى المواد من 11 إلى 15 من المرسوم 147/76 سارية المفعول على اعتبار السكنات التابعة لديوان الترقية تمنح بشروط خاصة.

بالإضافة إلى أن المرسوم التنفيذي 43/98 الذي نص على نقل حق الإيجار في السكنات التابعة لدواوين الترقية للأشخاص الذين تتوافر فيهم شروط حق البقاء في الأمكنة، دون أن يميز بين نوعي السكنات.

إلا أننا نرى بأن ديوان الترقية أصبح مرقي عقاري في ظل المرسوم التنفيذي 35/97، وعليه فهناك نوعين من السكنات:

- 1- سكنات اجتماعية: هي المسلمة قبل شهر أكتوبر 1992، وينطبق عليها المرسوم 147/76، وعقد الإيجار فيها غير محدد المدة ويخضع للعقد النموذجي المنصوص عليه في هذا المرسوم الأخير.
- 2- سكنات ترقيوية: هي السكنات المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، وينطبق عليها المرسوم التنفيذي 35/97 وعقد الإيجار فيها محدد المدة، مما يجعلنا نقول بأن حق البقاء غير وارد في السكنات الترقوية التابعة لديوان الترقية، وهذا ما يجسد عمليا حيث أن هناك من دواوين الترقية والتسيير العقاري من يقوم بإبرام عقود إيجار السكنات المسلمة بعد أكتوبر 1992 لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد مرة واحد فقط وبانتهاء المدة يغادر المستأجر الأمكنة طبقا لنص المادة 22 من المرسوم التشريعي 03/93، وبالتالي لا يمكن للمستأجر التمسك بحق البقاء في الأمكنة عملا بنص المادة من نفس المرسوم⁽¹⁾.

(1) آيت الجودي حكيمة، النزاعات الناتجة عن إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، مذكرة نهاية التكوين المتخصص، المعهد الوطني للقضاء، سنة 2001/2000، ص 51.

ثانيا: التجديد الصريح للعقد.

تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 35/97 على ما يلي: " يكون الإيجار لمدة أقصاها ثلاث (03) سنوات قابلة للتجديد إما باتفاق مشترك بين الطرفين..."

فإذا انعقد الإيجار كتابة ينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها⁽¹⁾، ودون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء.

إلا أنه يمكن لديوان الترقية أن يؤجر السكنات المسلمة بعد أكتوبر 1992 لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد باتفاق مشترك بين الطرفين، وتسري عليها نفس النصوص القانونية التي تحكم عقد الإيجار.

وهذا التجديد الصريح هو المعمول به في الغالب في عقود إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية، فلا يمكن طرد المستأجر بانقضاء المدة المتفق عليها، إلا عند إخلاله بالتزاماته التعاقدية.

ثالثا: التجديد الضمني للعقد.

تنص المادة 04 من المرسوم 35/97 على ما يلي: "...أو بتجديد ضمني وفقا لأحكام التشريع المعمول به"

وتنص المادة 509 الفقرة الأولى من القانون المدني: " إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير محددة..."

وعليه، فإن انتهاء عقد الإيجار المحدد يفرض على المستأجر تسليم العين المؤجرة للمؤجر، غير أنه إذا بقي ينتفع منها رغبة منه في الاستمرار في الإيجار فإنه يبدي بالإيجاب الضمني المطلوب منه لانعقاد الإيجار.

وإذا علم المؤجر بهذه النية ولم يعارضها بالرفض يكون قد قبل ضمنا تجديد العقد.

(1) المادة 474 لفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري.

غير أن المرسوم 147/76 لم ينص صراحة على التجديد الضمني لأن عقود الإيجار حسبه غير محددة المدة.

وحسب القواعد العامة في القانون المدني فإن التجديد الضمني هو امتداد للإيجار الأصلي.

المطلب الثاني: انتهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته.

قد ينتهي عقد الإيجار قبل انقضاء مدته، إما بالفسخ في حالة إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته التعاقدية، أو بفقدان المؤجر لملكية العين المؤجرة بسبب هلاكها، أو بسبب انتقال الملكية للمستأجر وهذا ما سنوضحه في الفرعين المواليين:

الفرع الأول: انتهاء الإيجار بالفسخ:

في بعض الحالات يضطر المتعاقدين إلى إنهاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته، فيكون بالفسخ في حالة إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته التعاقدية، أو لهلاك العين المؤجرة، وعليه ينقسم الفرع إلى ثلاث عناوين:

أولها، حالات الفسخ التي يبادر بها المؤجر،

ثانيها، حالات الفسخ التي يبادر بها المستأجر،

ثالثها، الفسخ بسبب هلاك العين المؤجرة، كما يلي:

أولاً: انتهاء الإيجار بالفسخ الذي يبادر به ديوان الترقية والتسيير العقاري.

قد ينقضي عقد الإيجار لأسباب ترجع للمستأجر، كصدور قرار تنفيذي بالطرد، أو لانتفاء حاجة المستأجر للمأجر، أو بسبب أن المستأجر كان يشغل المسكن بموجب سند تابع لعقد العمل عند انتهاء هذا العقد.

فصدور قرار بالطرد معناه بحكم لا يمكن إبطاله أو إلغائه باستعمال طريق من طرق الطعن العادية⁽¹⁾.

(1) ذيب عبد السلام، مرجع سابق، ص 115.

أما انتهاء حاجة المستأجر للعين المؤجرة يقضي إلى إنهاء الحماية التي أضفاها المشرع على المستأجر من خلال إقراره لحق البقاء، لأنه عند انتهاء حاجة المستأجر للمأجور لا معنى لامتداد مدة العقد، لذلك أجاز المشرع الجزائري طلب التخلي وإلغاء مدة العقد، وعدم التمسك بأحكام حق البقاء، وذلك انسجاماً مع فلسفة المشرع القائمة على ضرورة استغلال العقارات كافة للتخفيف من حدة أزمة السكن⁽¹⁾.

أما إذا كان شغل الأمكنة مرتبطاً بممارسة العمل، أي إذا كان السكن وضع تحت تصرف العامل، لا لشيء إلا لتأدية مهامه وتسهيلها وإذا نص في عقد الإيجار أنه ينتهي بانتهاء العمل، لا يتمتع الشاغل بحق البقاء بعد علاقة العمل، مهما كانت طريقة دفع الإيجار، سواء بالاقطاع أو مباشرة، غير أنه يتعين على القاضي أن يتأكد من قطع علاقة العمل، وإن اقتضى الأمر أن يتأكد من صدور حكم يخص ذلك⁽²⁾.

وبالرجوع لنص المادة الرابعة من المرسوم 147/76 نجدها نصت على مجموعة من الالتزامات المفروضة على المستأجر وينجم عن الإخلال بها فسخ عقد الإيجار، ونصت المادة الثامنة من نفس المرسوم على أن دفع قيمة الإيجار والأعباء الإيجارية يكون في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر الموالي، وتسدد مقابل القسيمة المرسله من المصلحة المسيرة، وكل تأخير في الوفاء يتجاوز ثلاثة أشهر يعرض المستأجر إلى فسخ عقد الإيجار فوراً ويتعرض للطرد الفوري بموجب أمر مستعجل مع عدم الإخلال بالإجراءات الأخرى المناسبة التي ترى المصلحة المؤجرة لزومها في اتخاذها. ومن أسباب الفسخ كذلك، عدم احترام تخصيص الأمكنة، بإجراء تعديلات في توزيعها أو مزاوله أي تجارة أو صناعة أو مهنة حر دون ترخيص صريح وكتابي من الجهة المؤجرة.

(1) منذر الفضل، مرجع سابق/ ص 348.

(2) عمر زواهرة، إيجار السكنات الاجتماعية، مذكر لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003،

ثانيا: انتهاء العقد بالفسخ الذي يبادر به المستأجر.

تضمنت نصوص الإيجار حالات معينة لإنهاء عقد الإيجار بحكم القانون، من بينها ما يتعلق بطلب فسخ العقد من المستأجر نفسه، نتيجة عدة أسباب كتغيير مكان الإقامة أو بسبب آخر شخصي وعائلي، فهنا السبب وجود مانع يمنع المستأجر من الاستمرار من تنفيذ العقد.

وبالعودة للقواعد العامة، الخاصة بالجزاء المترتب عن إخلال المؤجر بالتزاماته والمتمثلة في فسخ عقد الإيجار منها: عدم تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، أو بسبب تغييره محل عمله، وفي هذه الحالات يلتزم المستأجر بإخطار المؤجر في أجل شهر واحد قبل موعد الفسخ برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام.

بالإضافة إلى أنه توجد عدة حالات التي من شأنها وضع المستأجر في ظروف خطيرة وغير متوقعة، التي تجعل الإيجار والانتفاع بالعين المؤجرة رهقة بالنسبة للمستأجر.

ثالثا: انتهاء عقد الإيجار بالفسخ لهلاك العين المؤجرة.

إن إنهاء المدة الممتدة لعقد الإيجار قد يكون راجعا للمأجور، 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 الكلي للعين المؤجرة يؤدي لفسخ عقد الإيجار بقوة القانون، أما إذا كان الهلاك جزئي فالمستأجر طلب إما إنقاص ثمن الإيجار أو فسخ عقد الإيجار، وله طلب التفويض إذا كان الهلاك أو التغيير بسبب المؤجر⁽¹⁾.

ومن بين الأمثلة التي يمكن إعطاؤها بسبب الهلاك الكلي، كقدم البناء لدرجة التي تصبح فيها غير قابل للترميم ويصبح يشكل خطرا على ساكنيه. الأمر الذي يترتب عنه فسخ عقد الإيجار. كما كان ليفسخ لو أن العين المؤجرة قد هلكت فعلا.

(1) المادة 481 من التقنين المدني الجزائري.

أما عن حالات الهلاك الجزئي، هلاك بعض ملحقات العين المؤجرة، كإزالة موقف السيارات أو هدم بعض الأسوار.

الفرع الثاني: انتهاء عقد الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة للمستأجر.

إن إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية، تنقضي بانتقال ملكية العين المؤجرة للمستأجر، إما عن طريق التنازل وهذا بالنسبة للسكنات المستغلة قبل جانفي 1981 وإما عن طريق البيع وهذا بموجب القانون رقم 03/86 المؤرخ في 1986/04/04 بالنسبة للسكنات المستغلة بعد جانفي 1981 وقبل أكتوبر 1992 وإما تنتقل ملكيتها عن طريق البيع بالإيجار بموجب المرسوم 35/97 بالنسبة للسكنات المستغلة بعد أكتوبر 1992 وعليه قسمنا هذا المطلب إلى ثلاث فروع:

أولاً: انتقال الملكية في السكنات المستغلة قبل جانفي 1981.

بصدور القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07. الذي بموجبه تم التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، لحساب الأشخاص المتمتعين بصفة المستأجر الشرعي أو المستوفون للالتزاماتهم الإيجارية عند تاريخ التنازل عن هذه الأملاك مقابل مبالغ مالية رمزية تدفع على مراحل. (1)

ثانياً: انتقال الملكية في السكنات المستغلة بعد جانفي 1981 وقبل أكتوبر 1992.

بصدور القانون رقم 03/86 المؤرخ في 1986/04/04 المعدل والمتمم للقانون رقم 01/81 سابق الذكر، بدأت عمليات بيع الأملاك العقارية المشروع في استغلالها بعد 01 جانفي 1981 وتطبيقها لهذا القانون، صدر المرسوم رقم 71/88 المؤرخ في 1988/03/22 المحدد للشروط الخاصة التي تطبق على بيع الأملاك العقارية العمومية التي شرع في استغلالها بعد 1981/01/01، ويتم البيع بموجب هذا

(1) محمد حميداني، ورجع سابق.

المرسوم لكل شخص ثبتت فيه صفة المستأجر القانوني أو المستفيد، ويتم البيع نقدا وبالتقسيم خلال مدة أقصاها ثلاثون سنة بالنسبة للمحلات ذات الاستعمال السكني.

ثالثا: انتقال الملكية في السكنات المستغلة بعد أكتوبر 1992.

ابتداء من أكتوبر 1992 شرع في تطبيق سياسة جديدة بصدور قانون المالية التكميلي لسنة 1992، الذي أكد في مادته 76 على أن المساكن الاجتماعية الحضرية الجديدة والمحلات التابعة للقطاع الإيجاري والمنجزة من قبل ديوان الترقية والموضوعة للاستغلال ابتداء من أكتوبر 1992 غير قابلة للتنازل⁽¹⁾.

ثم صدور قانون المالية لسنة 1996 وأصبحت الأملاك التابعة للدولة ذات الطابع السكني المنجزة بعد أكتوبر 1992، قابلة للبيع طبقا للمرسوم التنفيذي 35/97، ونص على البيع بالإيجار الذي منح للمستأجر حق شراء المسكن المؤجر بدفع ثمنه أقساطا، ويتمام دفع الأقساط الواجبة تنتقل ملكية السكن للمستأجر.

والبيع بالإيجار عرفه المشرع في المادة 07 من المرسوم 35/97 السالف الذكر بأنه: "...هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر أن يحول ملكا عقاري 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 العقار بكل حقوقه والتزاماته، أما المستأجر المشتري فيحتفظ بكل الالتزامات المرتبطة بالمستأجرين لاسيما في مجال الأعباء المشتركة".

فالباع بالإيجار 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.

(1) المادة 76 من المرسوم التشريعي رقم 04/92 المؤرخ في 11/10/1992 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1992، ج، ر 73.

ثم جاء المرسوم التنفيذي 269/03 وحدد في المادة 04 منه على شروط التنازل على الأملاك العقارية.

أما عن طريق إجراء التنازل فيتم إيداع الطلب لدى لجنة الدائرة المختصة التي يؤسسها الوالي المختص إقليميا ويرفق الملف بالسند الشرعي لشغل الملك العقاري ووثيقة تثبت دفع كل المستحقات الإيجارية التي تصدر عن المصلحة المسيرة وشهادة ميلاد المعني بالإضافة إلى نسخة مصادق عليها من بطاقة هوية المشتري⁽¹⁾.

وعلى اللجنة الفصل في الطلب في أجل ثلاثة أشهر من يوم إيداع الطلب وتبليغ المعني بقرارها وفي حالة الموافقة تبليغه بثمن التنازل ووثيقة الالتزام بالشراء، ويبرم عقد البيع بين المقبل على الشراء ومالك العقار موضوع التنازل طبقاً للتشريع المعمول به.

وفي حالة رفض الطلب، على اللجنة أن تعلقه وكل طعن في قرار الدائرة يوجه إلى اللجنة الولائية في أجل شهر من تاريخ التبليغ وعلى هذه الأخيرة الفصل في الطعن خلال شهر من تاريخ إخطارها ثم جاء القرار الوزاري المؤرخ في 2004/01/27 ليحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004 ليحدد نموذج وثيقة الالتزام لشراء الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية.

رابعاً: انتقال الملكية في السكنات المستغلة بعد سنة 2004

المرسوم التنفيذي رقم 06-296 المؤرخ في 02 سبتمبر 2006 المتضمن كفايات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري والمستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل الفاتح جانفي 2004.

(1) محمد حميداني، وجع سابق.

1- الأملاك العقارية المعنية.

كل شخص طبيعي منخرط في الأملاك العقارية المبنية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري سواء كانت ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني ما عدا السكنات الضرورية لسير المصالح و الهيئات العمومية.

2- المستفيدون من التنازل.

يستطيع الترشح لاكتساب العقارات القابلة للتنازل في هذا الإطار، الأشخاص الطبيعية من جنسية جزائرية و الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري و التي تثبت صفة الشاغل الشرعي على أساس سند شرعي و المسوية لكل التزاماتها الكرائية إلى غاية تاريخ طلب الشراء .

على الأشخاص الطبيعيين و المعنويين الراغبين في اكتساب الأملاك العقارية التي يشغلونها، إيداع ملفاتهم على مستوى لجنة الدائرة المؤهلة إقليميا

3- الهيئات المكلفة بالتنازل.

- لجنة الدائرة يترأسها رئيس الدائرة و المكلفة بدراسة طلبات الشراء
- لجنة ولائية يترأسها الوالي و المكلفة بالدراسة و الفصل في الطعون المقدمة من طرف المترشحين للشراء. (1)

4- إيداع و تكوين ملف الشراء.

ينبغي على المترشح للاكتساب تقديم طلب الشراء إلى لجنة الدائرة مرفق بملف يتكون من الوثائق التالية:

- وثيقة إثبات الشغل الشرعي للعقار.
- شهادة تسوية مبالغ الإيجار تسلم من طرف المصلحة المسيرة.

(1) www.mouwazaf-dz.com منتدى ملتقى الموظف الجزائري

• شهادة ميلاد المعني بالشراء.

• نسخة من بطاقة التعريف للمعني بالشراء.

نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنوية.

الشروط المالية.

يتم التنازل عن الأملاك العقارية المعنية على أساس تقييم معد من طرف مصالح أملاك الدولة وفق الشروط المحددة في القرار الوزاري المشترك رقم 97 المؤرخ في 27 جانفي 2004.

يمكن لطالبي الشراء اختيار طريقة الدفع بالتنقيط في مدة قد تصل إلى عشرين (20) سنة مع تطبيق نسبة فائدة تقدر بـ 1% على المتبقي.

كما تمنح لفائدة طالبي الشراء الذين لم يسبق لهم اكتساب ملك عقاري في إطار القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981، الملغى و الذين لم يستفيدوا من مساعدة مالية من الدولة في مجال السكن، الامتيازات المالية التالية:

- تطبيق تخفيض نسبة 10% من قيمة الملك العقاري.
- خصم مبلغ الإيجار المسدد منذ تاريخ شغل الملك العقاري.
- خصم مبلغ الإيجار المسدد منذ تاريخ شغل الملك العقاري.
- تسديد دفع أولي يمثل 5% من مبلغ التنازل مع خصم مبلغ الضمان المدفوع احتمالا للمصلحة المسيرة.⁽¹⁾
- التخفيض من قيمة الملك العقاري بنسبة:
 - 7% عندما تكون مدة التسديد أقل أو تساوي ثلاثة (03) سنوات.
 - 5% عندما تكون مدة التسديد تفوق ثلاثة (03) سنوات و أقل أو تساوي خمسة (05) سنوات

(1) منتدى ملتقى الموظف الجزائري www.mouwazaf-dz.com

المبحث الثاني: المنازعات الناشئة عن عقد الإيجار.

سواء تعلق الأمر بأماكن معدة للسكن أو لمزاولة مهنة أو للإيجارات التجارية، فإن المنازعات التي تنشأ بين المؤجر والمستأجر، سواء بخصوص الإيجار، فسخه، رفع بدل الكراء، الطرد⁽¹⁾، إخلال أحد الطرفين بالتزاماتها إلى غير ذلك، فجل هذه المنازعات يحدث أثناء تنفيذ العقد، وغيرها من المسائل التي قد تؤدي لنشوب النزاع بين الطرفين.

وعليه سنحاول التطرق إلى تحديد أطراف الدعوى ثم الجهة القضائية المختصة بنظر الدعوى في المطلب الأول، وندرس أنواع الدعاوي التي قد يتبادر برفعها أحد الطرفين ضد الآخر في المطلب الثاني وذلك كما يلي:

المطلب الأول: أطراف الدعوى والجهة القضائية المختصة.

لقد نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمرسوم 147/76 على الاختصاص النوعي والمحلي فيما يخص المنازعات المتعلقة بالإيجار، وكذلك أطراف الدعوى. ومنه سنقسم المطلب إلى فرعين أساسيين:

يتعلق الفرع الأول بأطراف الدعوى والفرع الثاني الجهة القضائية المختصة نوعيا ومحليا بنظرها كما يلي:

الفرع الأول: أطراف الدعوى.

سندرس هذا الفرع في عنوانين أساسيين:

الأول: المؤجر هو ديوان الترقية والتسيير العقاري.

الثاني: نتحدث فيه عن المستأجر.

(1) حمدي باشا عمر، زروفي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة، سنة 2003، ص 29.

أولاً: المؤجر (ديوان الترقية والتسيير العقاري).

من الملاحظ أن المصلحة المؤجرة للمحلات السكنية التابعة لدواوين الترقية، وهو ديوان الترقية والتسيير العقاري في حد ذاته. فصفته في التقاضي تعد من النظام العام، ويثيرها القاضي من تلقاء نفسه وفي جميع مراحل الدعوى، بما فيها مرحلة الطعن بالنقض، طبقاً لنص المادة 459 ق.إ.م.إ، باعتبار ديوان الترقية شخصية معنوية تتمتع بالاستقلال المالي، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، فالمدير العام لديوان الترقية هو الممثل القانوني له، حيث تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 1995/12/05 على ما يلي: "يتولى المدير العام ما يلي: يمثل الديوان إزاء الغير، ويمكنه أن يوقع على جميع الوثائق التي تلزم الديوان...".

وقد صدر عن المحكمة العليا قرار⁽¹⁾ يؤكد أن رفع الدعاوي المتعلقة بالمنازعات الخاصة بالمساكن التابعة لدواوين الترقية لا الولاية حيث جاء فيه: "...حيث أن الطاعن يعيب على القرار المطعون فيه قبول الدعوى المقامة من طرف والي الولاية 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، أنه أبرم بينه وبين ديوان الترقية، وعلى هذا الأساس فإن الوالي يعتبر خارج عن العقد المذكور ولا يمكنه التقاضي بشأنه، وعليه فهذا الوجه مؤسسة ويترتب عنه النقض".

ثانياً: المستأجر.

يكون المستأجر إما شخصاً معنوياً أو طبيعياً يتقاضى بصفته مستأجراً أصلياً أو شاغلاً للأمكنة أو مستفيد من التنازل عن الإيجار أو مستفيد من انتقال حق البقاء.

ويثبت المستأجر للمحلات السكنية التابعة لديوان الترقية صفته في التقاضي لحماية حقوقه المترتبة عن عقد الإيجار بوسيلة وحيدة وهي نسخة من عقد الإيجار، وعليه فإن صفة المستأجر تثبت

(1) قرار رقم 204932 المؤرخ في 1999/03/09 (غير منشور)

بعقد إيجار مبرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري عملاً بالمادة الثانية من المرسوم 147/76 بالنسبة للإيجارات الصادرة بعد أكتوبر 1992، ولا يمكن الاحتجاج بأي وثيقة أخرى مهما كانت طبيعتها⁽¹⁾، كما سبق تفصيله.

الفرع الثاني: الاختصاص المحلي والنوعي .

لقد تطرق قانون الإجراءات المدنية والإدارية على الاختصاص النوعي والمحلي فيما يخص المنازعات المتعلقة بالإيجار، وسنتطرق إلى الاختصاصين المحلي والنوعي في نقطتين متتاليتين كما يأتي:

أولاً: الاختصاص المحلي.

يبين الاختصاص الإقليمي الحدود الإقليمية التي تمارس فيها الجهة القضائية سلطتها، أي النظر في المنازعات في حدود مكانية معينة⁽²⁾.

أما في مجال دراستنا فيؤول الاختصاص المحلي للجهة القضائية التي تقع في دائرة اختصاصها العقار.

وهذا تؤكد المادة 08 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على: "...ومع ذلك، ترفع الطلبات المتعلقة بالمواد المذكورة أدناه أمام الجهات القضائية دون سواها على الوجه التالي:

في الدعاوي العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوي الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات. أمام المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها..."

(1) القرار رقم 117880 المؤرخ في 14/03/1990، الغرفة الاجتماعية.

(2) عمارة بلغيث، الوجيز في الإجراءات المدنية، دار العلوم للنشر والتوزيع، دون سنة نشر، ص 37.

وهذا ما تؤكدته المادة 33 من ملحق المرسوم رقم 147/76 التي تنص على أن المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها العمارة السكنية المؤجرة تختص بالنظر في النزاعات المحتملة والمتعلقة بعقود إجارة المساكن التابعة لدواوين الترقية.

ثانيا: الاختصاص النوعي.

1: اختصاص قاضي الموضوع هو القاعدة:

يختص قاضي الموضوع بالبث في المنازعة المتعلقة بوجود العقد أو شروط صحته كما يختص بمجمل المسائل المترتبة عن تنفيذه وعن فسخه وإنهائه، فالمنازعة حول طبيعة عقد الإيجار ومحلّه وسببه وإثباته، وحول مواصفات العين المؤجرة هي من الدعاوي التي تمس بأصل الحق، ويرجع فيها الاختصاص لقاضي الموضوع وفي ذلك صدر قرار عن المحكمة العليا جاء فيه⁽¹⁾: " حيث أنه لا يمكن لقاضي الاستعجال أن يبث في دعوى الخال ذلك أن الأمر أصبح بعد استفادة الطاعن من عقد إيجار مقابل الإيجار الذي يتمتع به المطعون ضده، فضلا على صدور قرار قضائي يقضي على الطاعن بالطرده من هذا المسكن، يتعلق بموضوع الدعوى، إذ يتعين على القاضي أن يحسم بين سندان إثنين ليبين من له الأحقية في الإيجار...".

أما عن الفرع المختص بالنظر في مثل هذه الدعاوي، فإنه بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 12/05/1991، نص في مادته الثانية على أن ديوان الترقية والتسيير العقاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري، وطبقا لذلك، فلتحديد الفرع المختص بنظر الدعوى، ننظر له من جهة المدعى عليه في النزاع، فإذا كان المستأجر من يرفع الدعوى فالقسم المختص هو القسم التجاري باعتبار أن ديوان الترقية هو المدعى عليه، أما إذا كان المدعى هو ديوان الترقية، فإن القسم المختص هو القسم المدني، لكن من الناحية العملية فإن الفرع المختص بنظر مثل هذه المنازعات هو قسم الإيجار المدني.

(1) قرار رقم 227213 المؤرخ في 16/05/2000، نقلا عن ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، مرجع سابق، ص

2: اختصاص قاضي الاستعجال هو الاستثناء:

الجهة القضائية الاستعجالية تخضع لقواعد استثنائية، والقاعدة الأساسية هي أن قاضي الأمور المستعجلة يتدخل في كل المواد التي تدخل في اختصاص المحكمة⁽¹⁾.

أما في مجال موضوعنا، فيختص قاضي الاستعجال بالبث في دعاوى الإيجار حسب م 183 ق.إ.م.إ، وعدم المساس بأصل الحق، وتتوافر عناصر الاستعجال المتمثلة في:

- يتعلق الأمر أولاً بالحالة التي يرخص فيها الاستعجال بنص صريح.
- يكون الاستعجال سبباً لفتح اختصاص قاضي الأمور المستعجلة.
- عندما يتعلق الأمر بالبث في إشكالات تنفيذ سند تنفيذي أو حكم.

وبالرجوع لنص المادة 17 من المرسوم 147/76 نجدها تنص على اختصاص القاضي الاستعجالي بطرد المستأجر عند إخلاله بالتزاماته الواردة في هذا المرسوم، بموجب أمر مستعجل، إلا أننا نرى أنه وعند الإخلال بالتزامات التعاقدية، على القاضي إجراء تحقيق في الموضوع عن طريق المعاينة أو الخبرة، وله في ذلك تقدير الأدلة حتى يتأكد من وجود الإخلال بالتزام فعلاً وهذا من اختصاص القاضي العادي أي قاضي الموضوع، باعتبار أن القضاء الاستعجالي هو تدبير مؤقت لا يمس بأصل الحق، ولقد كرس اجتهاد المحكمة العليا بعض المبادئ لتحديد الحالات التي يكون فيها قاضي الاستعجال مختصاً للبث في دعاوى الإيجار.

المطلب الثاني: الدعاوى التي تطرح على مستوى الجهات القضائية.

عديدة هي الدعاوى المطروحة أمام القضاء، باختلاف الجهة القضائية المرفوعة أمامها نوعياً، وباختلاف الطرف المبادر برفع الدعوى، ومنه قسمنا هذا المطلب إلى فرعين، خصصنا الأول إلى

(1) محمد إبراهيم، الوجيز في الإجراءات المدنية، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، سنة 2006، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 133.

المنازعات المرفوعة أمام قاضي الموضوع، وخصصنا الفرع الثاني للمنازعات المرفوعة أمام القاضي الاستعجالي كما يأتي:

الفرع الأول: المنازعات المرفوعة أمام قاضي الموضوع.

معظم المنازعات الناجمة عن عقد الإيجار يختص بها قاضي الموضوع، خاصة في حالة الإخلال بالالتزامات المفروضة على كل متعاقد، فيكون القاضي ملزم بإجراء تحقيق سواء بالمعاينة أو الخبرة، وله سلطة تقدير الأدلة، وهذا بخلاف القاضي الاستعجالي الذي يلجأ إلى تدابير وقتية دون المساس بأصل الحق.

ومنه سنتطرق في هذا الفرع إلى عنوانين، نخصص الأول إلى أهم الدعاوى التي يبادر بها ديوان الترقية، و الثاني: أهم الدعاوى التي يرفعها المستأجر كما يلي:

أولاً: ديوان الترقية كمدع.

في كثير من الأحيان يخل المستأجر بالتزاماته التعاقدية، فأجاز المشرع إلى ديوان الترقية وباعتباره المصلحة المؤجرة للمحلات السكنية التابعة له، أن يبادر برفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة وأهمها:

1: الدعاوى المتعلقة بالأجرة:

أ- دعوى تسديد بدل الإيجار:

بعد عدم وفاء المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة في مواعيدها المحددة، أهم حالات الإخلال بالالتزامات الناشئة عن العقد والأحكام القانونية المنظمة له، بل يعد في الواقع أبرز هذه الحالات على الإطلاق⁽¹⁾.

(1) عمر زواهره، مرجع سابق، ص 199.

وعليه، فإن بدل الإيجار والأعباء الإيجارية مستحقة في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر الموالي، وفي حالة التخلف عن دفع الأجرة، فإن نص المادة العاشرة من المرسوم التنفيذي 142/08 يعطي الحق للمؤجر في أن يستعمل حقه في فسخ العقد، ويكون ذلك من منطلق توقف المستأجر عن الدفع لمدة ستة أشهر متتالية، وتلقيه لثلاث إغذارات من دون جدوى، وكل ذلك يتم دون المساس بالمتابعات القضائية المتعلقة بتحصيل المبالغ المستحقة غير المدفوعة وكذا طرده من العين المؤجرة.

ب-مراجعة بدل الإيجار.

تنص المادة 11 من ملحق بدل المرسوم 147/76 على أنه في حالة التعديل الكلي أو الجزئي للعناصر التي استخدمت أساسا في حساب الإيجار أو الأعباء المشتركة تطبق الأحكام الجديدة بحكم القانون وأن مبالغ الإيجار قابلة للمراجعة كل سنة.

وكما يفهم من نص المادة 11 أيضا، أن المراجعة تتم بصورة آلية من قبل المؤجر، ويعيدا عن إرادة المستأجر. وفي حالة رفض المستأجر المراجعة، فلديوان الترقية رفع دعوى أمام القاضي المدني لتعيين خبير مختص في تقدير نسبة المراجعة.

2: دعوى تحصيل الأعباء المشتركة.

وذلك بخصوص تشجيع المبادرات الرامية إلى تنفيذ ما يسمى بنظام الملكية المشتركة من أجل حسن سير إدارة العمارات والأحياء السكنية نتيجة الفوضى التي شهدتها البنايات الجماعية وتجمعات المساكن، وقد نظمها المرسوم التنفيذي 59/94 المؤرخ في 1994/03/07، الذي يعدل ويتم المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية⁽¹⁾. وفي حالة رفض الشركاء تسديد الأعباء، يمكن رفع دعوى قضائية لإلزامهم بالتنفيذ العيني.

(1) حمدي باشا عمر، رزوقي ليلي، مرجع سابق، ص 273.

3: دعوى عدم التأجير من الباطن:

من المقرر قانوناً أنه لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار الممنوح له أو أن يؤجر كل أو بعض ما استأجره إيجاراً فرعياً دون الموافقة الصريحة من المالك المؤجر⁽¹⁾. وخاصة التأجير من الباطن للسكنات التابعة لدواوين الترقية، وهذا في المادة 06 من دفتر الشروط الذي جاء به الملحق الثاني من المرسوم 142/08 كما يلي: "يتعهد المستأجر بشغل الأماكن المؤجرة بصفة دائمة واستعمالها لسكنه الرئيسي والشخصي من طرف أعضاء عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقفه.

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

فهنا يجوز للمؤجر رفع دعوى فسخ عقد الإيجار، ويترتب على المؤجر إثبات التأجير من الباطن باستظهار عقد الإيجار بنيه وبين المستأجر الأصلي.

لكن بصدور المرسوم التنفيذي 43/98 نجده قد سمح بنقل حق الإيجار بشروط معينة وحددها في نص المادة الأولى منه كما سبق تبياناه.

4: الدعاوى المتعلقة بإثبات عقد الإيجار:

إن عقد الإيجار بين المستأجر ودواوين الترقية لا يثبت إلا بموجب عقد مكتوب محرر حسب النموذج الذي جاء به المرسوم رقم 147/76 ولا يمكن إثباته بوسيلة أخرى مهما كان نوعها ومصدرها⁽²⁾،

(1) حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، في ضوء أحداث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، سنة 2008، ص 304.

(2) قرار رقم 117880 مؤرخ في 14/03/1995، إيجار السكنات والمحلات المهنية، الجزء الأول، 1997، ص 110، نقلاً عن، حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، في ضوء آخر القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، مرجع سابق، ص 303.

ويترتب عنه من يملك وسيلة أخرى مهما كان نوعها يعتبر شاغل بدون سند قانوني وللمؤجر استصدار حكم بطرده.

5: الدعاوى المتعلقة بمسكن الزوجية:

في هذه الحالة فإن حق الإيجار وحق البقاء حسب المادة 12 الفقرة 2 من المرسوم 147/76 يؤول للزوج المعين من قبل القاضي حسب المادة 467 من التقنين المدني، فالطرف الذي بيده سند الإيجار له رفع دعوى الطرد ضد الطرف الآخر والقاضي المختص هو قاضي الأحوال الشخصية باعتبار أن مسكن الزوجية من توابع العصمة. ولقد فصلت المحكمة العليا في قرار لها⁽¹⁾ جاء فيه: "متى كانت أحكام المادة 476 من القانون المدني صريحة في النص على اختصاص القاضي الذي يفصل في دعوى الطلاق بالفصل في موضوع سكن الحاضرة وتقرير الانتفاع بحق الإيجار، ونتيجة لذلك فإن ليس لأي قاض أن يحكم من جديد بتقرير حق الانتفاع بالسكن...".

6: دعوى إعادة الأمكنة إلى حالتها الأصلية:

تنص المادة 11 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات الهيئة المؤجرة والمستأجر والذي جاء به الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي 142/08 على ما يلي: " يتعهد المستأجر بعدم إحداث أي تغيير في السكن المؤجر دون موافقة محررة من طرف المؤجر".

وعليه، فإذا انتهك المستأجر هذا الالتزام بأن قام ببعض التغييرات دون إذن من المؤجر وجب عليه عند انتهاء عقد الإيجار ومغادرة العين المؤجرة أن يعيدها للحالة التي كانت عليها، وبالمكان المؤجر أن يطلب إزالة التغيير أثناء مدة الإيجار، إذا كان تغييرا جوهريا، أو من شأنه أن يلحق ضررا بالعين المؤجرة.

(1) قرار رقم 34849 المؤرخ في 1984/01/31، نقلا عن آيت الجودي حكيمة، مرجع سابق، ص 70.

7: الدعاوى المتعلقة بحق البقاء في حالة وفاة الشاغل أو غيابه أو تخليه عن محل إقامته:

طبقاً لنص المادة 12 من المرسوم 147/76 على أنه في حالة غياب أو وفاة المستأجر أو تخليه عن محل إقامته، يستفيد أعضاء عائلته الذين كانوا يعيشون معه منذ أكثر من 06 أشهر بحق البقاء بالأمكنة.

وبصورة أخرى، فإنه من المقرر قانوناً أن الإيجار لا ينتهي بموت المؤجر -إذا كان شخص طبيعي- ولا بموت المستأجر، فإن ورثة المستأجر يتلقون ضمن تركة موروثهم حق الإيجار على السكن دون اشتراط أو فرض المعاشة السكنية مع عائلة المستأجر المتوفى⁽¹⁾.

8: دعوى استعمال السكن فيما أعد له:

تنص المادة الرابعة من العقد النموذجي والملحق بالمرسوم التنفيذي 142/08 والمعنونة بتخصيص السكن للمستأجر على ما يلي: "يستعمل السكن موضوع هذا العقد للإسكان فقط، وعليه لا يمكن للمستأجر ممارسة أي تجارة فيه ولا يخصصه لأي نشاط آخر. كل استعمال غير سكني مثبت قانوناً يؤدي إلى فسخ عقد الإيجار مع تظلم المستأجر".

وإذا خالف المستأجر ما نصت عليه المادة سالفة الذكر، جاز لديوان الترقية والتسيير العقاري رفع دعوى ضده.

ثانياً: ديوان الترقية كمدعى عليه.

قد يقوم المستأجر برفع دعاوى ضد ديوان الترقية عند إخلال هذا الأخير بالالتزامات التي من بينها:

(1) حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، مرجع سابق، ص 310.

1: دعوى تسليم العين المؤجرة:

تنص المادة 5 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 142/08 على ما يلي: "يلتزم المؤجر بتسليم السكن المؤجر وملحقاته إن وجدت في حالة حسنة للإسكان، والمعدات والتجهيزات المرتبطة بها في حالة اشتغال حسنة إلى المستأجر".

وعند قيام المؤجر بما يخالف نص المادة سالفة الذكر، فيجوز للمستأجر طلب التنفيذ العيني أو فسخ الإيجار مع طلب التعويض في كلتا الحالتين.

2: دعوى عدم التعرض:

فسواء كان التعرض مادي أو قانوني صادرا من المؤجر، فعلى هذا الأخير أن يتمتع عن كل ما من شأنه أن يحول دون الانتفاع الصحيح والكامل أو ينقص منه. فهنا يجوز للمستأجر رفع دعوى قضائية ضد المؤجر لحيلولته دون انتفاعه بالعين المؤجرة.

3: دعوى القيام بالترميمات:

على المؤجر أن يتعهد بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم، ويجب عليه أن يقوم بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات الخاصة على المستأجر.

وعليه أن يجري الأعمال اللازمة من تخصيص أو تبييض وأن يقوم بتنظيف الآبار والمراحيض وتصريف المياه...⁽¹⁾. وهذا ما تؤكدته المادة السادسة من نموذج عقد الإيجار تحت عنوان الإصلاحات على ما يلي: "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

(1) المادة 479 الفقرتين 2، 3 من القانون رقم 05-07 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق لـ 13 مايو سنة 2007 المعدل والمتمم للأمر رقم 58-75 والمتضمن للقانون المدني الجزائري.

الضرر الذي يكون قد أصاب المستأجر، نتيجة عدم القيام بالأشغال المفروضة عليه والتي تؤدي إلى عرقلة الانتفاع بالسكن المؤجر". فإن أي تأخير من المؤجر بعد اعذاره عن القيام بهذه الترميمات، جاز للمستأجر رفع دعوى أمام القضاء يطالب فيها المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية التي عندما يحكم القاضي بها تلزم المؤجر، وحال تقاعسه جاز للمستأجر طلب ترخيص من المحكمة لإجراء الترميم على نفقة المؤجر، كما له طلب فسخ العقد.

4: دعوى تسليم وصل دفع الإيجار:

يتم إثبات دفع الأجرة عن طريق الوصلات التي يتم تسليمها من قبل دواوين الترقية، وبالتالي لا يمكن تصور استعمال المستأجر لوسيلة إثبات أخرى في حالة حدوث نزاع متعلق بإثبات دفع الأجرة.

الفرع الثاني: النزاعات المرفوعة أمام القاضي الاستعجالي.

يختص قاضي الاستعجال بالبحث في دعاوى الإيجار حسب المادتين 300 و303 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾ وذلك بتوافر عناصر الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق، وبالرجوع لنص المادة 17 من المرسوم 147/76، نجد أنها تنص على اختصاص القاضي الاستعجالي بطرد المستأجر عند إخلاله بالتزاماته الواردة في هذا المرسوم، كما يحق للمستأجر اللجوء إلى القاضي الاستعجالي لرد الاعتداء الواقع من طرف الغير أو من طرف ديوان الترقية، وذلك بموجب أمر مستعجل، وهذا ما سنوضحه في ما يلي:

أولاً: دعاوى ديوان الترقية الاستعجالية:

بالرجوع للمادة 17 من المرسوم 147/76 نجد أنها تنص على أن مخالفة أحكام هذا المرسوم تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار فوراً، وتعرض المتسبب للطرد الفوري بموجب أمر مستعجل، وقد توجه اجتهاد المحكمة العليا إلى منح المستأجر حماية القضاء، عند زعم المؤجر ارتكاب هذا الأخير مخالفة لمقتضيات

(1) القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21 المؤرخة في 23 أبريل 2008.

المرسوم المذكور والتمسك بفسخ العقد، وذلك بالتأكيد على ضرورة اللجوء للقضاء في هذه الحالة، لأن القاضي لو حده يستطيع البث في توافر شروط الفسخ من عدم توافرها، ولو كان ذلك عن طريق الاستعجال⁽¹⁾.

وقد صدر في هذا الشأن قرار المحكمة العليا جاء فيه: "ولكن حيث أن القرار المطعون فيه أسس وجود الاستعجال على المادة 17 من المرسوم 147/76، تلك المادة التي تمنح صراحة الاختصاص لقاضي الاستعجال في الدعاوي المتعلقة بالطرد من السكنات التابعة لديوان الترقية، عند مخالفة المرسوم المذكور، احتلال السكن التابع لديوان الترقية بدون إبرام عقد إيجار يعتبر مخالفة للمرسوم سالف الذكر، وعليه فإن الاختصاص يكون لقاضي الاستعجال مهما طال الاختلال غير المشروع..."

وفيما يأتي أمثلة عن بعض الدعاوى المرفوعة أمام القاضي الاستعجالي:

1: دعوى الطرد بسبب التأجير من الباطن.

من بين الأسباب المؤدية إلى فسخ العقد هو التنازل عن الأماكن المؤجرة أو عن جزء منها ولو بصورة مؤقتة، أو إيجارها من الباطن، أو وضعها مجاناً تحت تصرف الغير⁽²⁾، وفي حالة إثبات المخالفة من طرف المؤجر وتم فسخ عقد الإيجار، يجوز له اللجوء إلى القاضي الاستعجالي مستظهما نسخة من الحكم لطرد المستأجر وكافة الشاغلين طبقاً لنص المادة 17 من المرسوم 147/76.

وقد صدر عن محكمة تيارت القسم الاستعجالي، القرار رقم 2005/356 المؤرخ في 2005/11/29 الذي قضى بـ: "...حيث أنه يتجلى من خلال ملف التداوي أن 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 المادة 183 ق.إ.م.إ والتي يستشف من خلاله أن عناصر

(1) ديب عبد السلام، مرجع سابق، ص 211.

(2) المادة 06 من الملحق الثاني، للمرسوم التنفيذي 142/08.

الاستعجال قائمة ... لاسيما عنصر الإخلال بالالتزام التعاقدى، الذي مبناه عقد الإيجار والمفرغ فيه الشرط الفاسخ مفروض قيامه...".

2: دعوى الطرد لانعدام سند الإيجار:

إن الأشخاص الذين لا يحملون سند الإيجار ورفضوا إخلاء الأماكن، فهم بمثابة معتدين على الأمكنة، يجعل من القاضي الاستعجالي مختصا ليحل حد له، وهذا ما أكده القرار الصادر عن محكمة البلدية الذي جاء فيه ما يلي: " ...حيث أن المدعي (ديوان الترقية والتسيير العقاري) يلتمس الحكم بفسخ عقد الإيجار المبرم ما بين الطرفين وطرده المدعى عليه وكل شاغل بإذنه من السكن الموجود ب... وإلزامه بتسديد مؤخرات الإيجار ابتداء من 1991/10/01 إلى غاية صدور الحكم وتنفيذه على أساس مبلغ شهري قدره 203.000 ج وإلزامه بتعويض قدره 20.000 دج حيث أن المدعى عليه قد أخل بالتزاماته، رغم اعداراه من طرف المدعي مما يتعين معه الاستجابة لطلب المدعي والمتعلق بفسخ عقد الإيجار ما بين الطرفين... " (1).

ثانيا: حق المستأجر في اللجوء إلى القضاء الاستعجالي:

يجوز للمستأجر بالموازاة لحق المؤجر في اللجوء إلى القضاء الاستعجالي، أن يستعمل حقه هذا وذلك بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر طيلة مدة عقد الإيجار، فإذا اعتدى على هذا الحق جاز للمستأجر اللجوء إلى القضاء الاستعجالي لرد الاعتداء، وذلك لإعادة الحالة إلى ما كانت عليها أو بأمر بوقف الأشغال وهو إجراء استعجالي لا يمس بأصل الحق طبقا لنص المادة 30 من ق.إ.م.إ.

(1) حكم صادر عن محكمة البلدية، القسم العقاري، قضية رقم 02/211 مؤرخة في 2002/06/08.

خاتمة

من خلال دراسة موضوع "نظام إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري"

اتضح لنا جليا:

مدى اهتمام المشرع وحرصه على سن نصوص قانونية تتلاءم مع التحولات الجذرية التي عرفتھا الجزائر منذ صدور دستور 23 فيفري 1989، فالانتقال من نظام الاقتصاد الموجه التي كانت الدولة تحتكر فيه جميع النشاطات الاقتصادية المختلفة بما فيها قطاع السكن إلى نظام الاقتصاد الحر يقتضي التزود بنصوص قانونية تساير هذا التطور وتسمح بتجسيده.

وبعد تقسيم دراسة الموضوع إلى فصلين رئيسيين تمكنا من التوصل على العديد من النتائج، كما أنه بعد إتمام دراسة الموضوع توصلنا إلى بعض النتائج العامة المتعلقة بالموضوع ككل، لذلك سنورد أهم النتائج التي توصلنا إليها فيما يتعلق بالمشكلة.

فنستطيع القول أن هذا موضوع مرتبط بالسياسة، نظراً لكون الدولة وفي مجال إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري أصدرت عدة مراسيم، ليتماشى إيجار هذه السكنات مع السياسة العامة في الدولة ومع الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية فيها، وهنا يبرز دور القاضي باعتباره الحكم الذي يفصل في الخصومات الناشئة عن مثل هذا النوع من الإيجارات لذلك على القاضي أن يدرك خصائص هذا العقد الذي يتميز بها عن غيره من عقود الإيجار الأخرى.

ومن خلال كل ما تم التطرق إليه في هذا البحث يمكن أن نقف على جملة من النتائج أهمها:

1- أن موضوع السكن هو من بين أهم المواضيع، التي سطرت لها الدولة برنامجاً سياسياً هاماً تجسد في خلق العديد من المؤسسات التي تعمل على توفير السكن ومن بينها دواوين الترقية و التسيير العقاري، التي تعد من أهم المؤسسات التي تعمل على التخفيف من أزمة السكن، وتتأكد هذه النظرة أكثر من خلال تدخل المشرع بوضع أحكام خاصة، تطبق على المساكن التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري بالرغم من أن الأحكام الواردة في القانون المدني، يطبق جزء منها على العلاقة الإيجارية بين ديوان الترقية كمصلحة مؤجرة والمستأجر.

2- أتى المشرع بإجراءات خاصة لإيجار المساكن التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري بوضعه لشروط الحصول على السكن الإيجاري الاجتماعي التابع لديوان الترقية.

3- أن حق البقاء كنظام قانوني له مميزات وخصائص جعلت من عقد الإيجار لا يخضع كلية لمبدأ سلطان الإرادة.

4- أعطى المشرع ضمانات للمستأجر في ظل المرسوم 147/76 فيما يتعلق بحق البقاء بتوافر الشروط المنصوص عليها في المواد 11 و 12 و 13 منه ، لكن بصدور المرسوم التنفيذي 35/97 نجده لم يبق على حق البقاء في السكنات المنجزة بعد شهر أكتوبر 1992 .

5- للمؤجر كما للمستأجر حق اللجوء إلى القضاء لاسترداد حقه في حالة إخلال الطرف الآخر بالتزاماته التعاقدية.

هذه مجمل النتائج التي تمت حوصلتها من خلال هذا البحث، وما تجدر الإشارة إليه هو أن المشرع ونتيجة للأسباب التي أدت للتأخر في عملية توزيع السكنات الاجتماعية قام بوضع المرسوم التنفيذي 334/04 المؤرخ في 2004/10/24 الذي يعدل أحكام المرسوم التنفيذي 42/98 المؤرخ في 1998/02/01 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الايجارية ذات طابع الاجتماعي وكيفيات ذلك، فمن خلال دراسة تفصيلية لهذا المرسوم يمكن إبراز ما يلي:

أن المشرع ألزم الشخص الذي يريد الحصول على سكن اجتماعي من إيداع طلبه لدى الدائرة المختصة بدل إيداعها لدى البلدية، وترأس لجنة الطعن الوالي شخصياً بدلاً من رئيس المجلس الشعبي الولائي، مما يجعلنا نخلص للقول بأن المشرع وبسبب السلبيات العديدة التي كان يتعرض لها توزيع السكنات الاجتماعية في ظل المرسوم 42/98 المؤرخ في 1998/02/01 بسبب سوء التسيير من طرف المصالح الإدارية على وجه الخصوص، اللجان البلدية في عدم مراعاتها للمواعيد المقررة، لإعداد قوائم الاستفادة أو أنه تم إعدادها ولم تنشر بعد.

لذا يجب اتخاذ إجراءات تكميلية تدعيماً للإجراءات التي اتخذها المشرع مؤخراً؛ لمواجهة المشاكل التي تعترض توزيع السكنات الاجتماعية الايجارية وذلك بضرورة التنسيق بين عملية إنهاء انجاز المساكن الاجتماعية وبين عملية إرسال قائمة المستفيدين النهائية للمعنيين حتى لا تبقى المساكن مغلقة وترتفع بذلك تكاليف المحافظة عليها.

قائمة المراجع

أولا : المؤلفات

1. بن رقية بن يوسف، أهم النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني والتجاري
اجتهادات المحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية د. و. أ. ت 2002.
2. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، في ضوء أحداث القرارات الصادرة من مجلس الدولة
والمحكمة العليا، دار هومة، سنة 2008.
3. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة
والمحكمة العليا، دار هومة، طبعة سنة 2002.
4. حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، عقد الإيجار، ملاحظات تطبيقية حول العقود
التوثيقية نظرات حول عدم استقرار المحكمة العليا بخصوص بعض القضايا دار هومة،
طبعة سنة 2002.
5. حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة، سنة 2003.
6. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات، أحدث الأحكام، دار هومة
، طبعة سنة 2002.
7. ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد
المحكمة العليا، رئيس الغرفة الاجتماعية بالمحكمة العليا، الطبعة الأولى طبع الديوان
الوطني للأشغال التربوية، سنة 2001.
8. زهدي يكن، عقد الإيجار، منشورات المكتبة العصرية، صيدا بيروت.
9. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، الجزء الثالث، وفي العقود المسماة الجزء
الثاني " عقد الإيجار "، توزيع دار الكتاب الحديث.
10. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء السادس، العقود الواردة
على الانتفاع بالشيء الإيجار و العارية"، والمجلد الأول دار النهضة العربية، القاهرة.
11. عمارة بلغيث، الوجيز في الإجراءات المدنية، دار العلوم للنشر والتوزيع، دون سنة نشر.
12. فريدة محمدي زاوي، عقد الإيجار، جامعة بن خدة بن يوسف، كلية الحقوق، بن عكنون،
2009/2008، الجزائر.

13. محمد إبراهيم، الوجيز في الإجراءات المدنية، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، سنة 2006، ديوان المطبوعات الجامعية.
14. محمد كامل مرسي باشا، شرح التقنين المدني الجديد، العقود المسماة، عقد الإيجار، الجزء الخامس، منشأة المعارف، مصر، 2004.
15. محمد حميداني، الإيجارات الواردة على السكنات العمومية ذات الطابع الإيجائي، محاضرات غير منشورة.
16. مصطفى محمد الجمال، الموجز في أحكام الإيجار، الطبعة الأولى، الفتح للطباعة والنشر، مصر، 2002.
17. منذر الفضل، شرح التقنين المدني، العقود المسماة، مكتبة الثقافة، الأردن، 1996.

ثانيا : المذكرات

1. أسماء مكي، نظام إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، 2001.
2. عمر زواهره، إيجار السكنات الاجتماعية، مذكر لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003.
3. آيت الجودي حكيمة، النزاعات الناتجة عن إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، مذكرة نهاية التكوين المتخصص، المعهد الوطني للقضاء، سنة 2000/2001.

ثالثا: الأوامر

1. أمر رقم 63/74 المؤرخ في 10 يونيو 1974، المتضمن إحداث وتجديد القانون الأساسي بمكاتب الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية.

رابعاً: القوانين

1. قانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة لدولة والجماعات المحلية ومكاتب للترقية والتسيير العقاري الجريدة الرسمية العدد 06.
2. قانون رقم 05-07 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق ل 13 مايو سنة 2007 المعدل والمتمم للأمر رقم 58-75 والمتضمن للقانون المدني
3. قانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21 المؤرخة في 23 أبريل 2008.

خامساً : المراسيم

1. مرسوم تنفيذي رقم 93/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن إنشاء مكاتب الترقية و التسيير العقاري.
2. مرسوم تنفيذي رقم 145/76 المؤرخ في 1976/10/23، المتضمن إنشاء لجان منح المساكن التابعة لوان الترقية و التسيير العقاري.
3. مرسوم تنفيذي رقم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن والتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1977 ، العدد 12.
4. مرسوم تنفيذي رقم 270/85 المؤرخ في 05 نوفمبر 1985 المتضمن تنظيم دواوين الترقية والتسيير العقاري في الولاية و عملها، الجريدة الرسمية، العدد 46.
5. مرسوم تنفيذي رقم 35/89 المؤرخ في 1989، المحدد لشروط تخصيص المساكن الاجتماعية الحضرية الجديدة وكيفياته.
6. مرسوم تنفيذي رقم 98/89 المؤرخ في 20 يونيو 1989، المحدد للقواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها.

7. مرسوم تنفيذي رقم 145/91 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 25.
8. مرسوم تنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 25.
9. مرسوم تشريعي رقم 04/92 المؤرخ في 11 أكتوبر 1992، المتضمن قانون المالية لسنة 1992.
10. مرسوم تنفيذي رقم 08/93 المؤرخ في 02 جانفي 1992، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 147/91، الجريدة الرسمية، العدد 02.
11. مرسوم تشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتضمن النشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14.
12. مرسوم تنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994، المتضمن بمصادقة على نموذج عقد الإيجار، المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 الجريدة الرسمية، العدد 17.
13. مرسوم تنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 14 جانفي 1997، المتضمن تحديد شروط وكفاءات، بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك لت استعمال التجاري والمهني وغيره التي انجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتحويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، الجريدة الرسمية، العدد 04.
14. مرسوم تنفيذي رقم 506/97 المؤرخ في 19/12/1997 المتضمن تحديد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأملاك الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للاستغلال ابتداء من أول يناير 1998، الجريدة الرسمية، العدد 77.
15. مرسوم تنفيذي رقم 42/98 المؤرخ في 01 فيفري 1998، المتضمن تحديد شروط الحصول على مساكن عمومية إيجارية ذات طابع اجتماعي وكفاءات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 05.

16. مرسوم تنفيذي رقم 43/98 المؤرخ في 01 فيفري 1998، المتضمن تحديد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات طابع اجتماعي وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 05.
17. مرسوم تنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003، يحدد شروط الحصول وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدولة الموضوع حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004.
18. المرسوم التنفيذي رقم: 334/04 المؤرخ في 24 أكتوبر 2004، المعدل للمرسوم التنفيذي 42/89 المؤرخ في 1998/02/01 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك.
19. مرسوم تنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11 ماي 2008 المجدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري.
20. قرار وزاري مؤرخ في 1998/01/28، المحدد لعناصر حساب القيمة الإيجارية والمرجعية لإيجار السكنات التي تملكها دواوين الترقية والمستغلة ابتداء من أول جانفي 1998.

سادسا: المواقع الإلكترونية:

1. [http:// www. Mouazaf-dz.com](http://www.Mouazaf-dz.com). منتديات ملتقى الموظف الجزائري

الفهرس

الصفحة	إهداء	شكر
1.....		المقدمة
		الفصل الأول: إبرام عقد الإيجار و الآثار المترتبة عنه
6.....		المبحث الأول: مفهوم عقد الإيجار و إجراءات إبرامه
6.....		المطلب الأول: مفهوم عقد الإيجار
6.....		الفرع الأول : تعريف عقد الإيجار
7.....		الفرع الثاني: خصائص عقد الإيجار
10.....		الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لعقد الإيجار
12.....		المطلب الثاني لإجراءات إبرام عقد الإيجار
13.....		الفرع الأول: إعداد قائمة المستفيدين
19.....		الفرع الثاني: إبرام عقد الإيجار
25.....		الفرع الثالث: حالة تعدد المستأجرين
26.....		المبحث الثاني : الآثار المترتبة على إبرام عقد الإيجار
26.....		المطلب الأول: التزامات ديوان الترقية و التسيير العقاري
26.....		الفرع الأول: التزام ديوان الترقية والتسيير العقاري بتسليم العين المؤجرة
27.....		الفرع الثاني : الالتزام بصيانة العين المؤجرة
29.....		الفرع الثالث: التزام ديوان الترقية والتسيير العقاري بالضمان
31.....		المطلب الثاني: التزامات المستأجر
31.....		الفرع الأول: التزام المستأجر بدفع الأجرة
33.....		الفرع الثاني: التزام المستأجر باستعمال السكن حسب ما أتفق عليه و المحافظة عليه
34.....		الفرع الثالث: التزام المستأجر برد العين المؤجرة وملحقاتها
		الفصل الثاني : انتهاء عقد الإيجار و المنازعات الناشئة عنه
36.....		المبحث الأول: انتهاء عقد الإيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري
36.....		المطلب الأول: انتهاء عقد الإيجار بانقضاء مدته
37.....		الفرع الأول: انتهاء الإيجار في ظل المرسوم 147/76

- أولاً: مفهوم حق البقاء 37.
- ثانياً: شروط ممارسة حق البقاء 38.
- ثالثاً: الآثار المترتبة على التمسك بحق البقاء 43.
- الفرع الثاني: إنتهاء عقد الإيجار في ظل المرسوم 35/97 46.
- أولاً: مدى التمسك بحق البقاء في ظل المرسوم 35/97 46.
- ثانياً : التجديد الصريح للعقد 48.
- ثالثاً : التجديد الضمني للعقد 48.
- المطلب الثاني: إنتهاء عقد الإيجار قبل إنقضاء مدته 49.
- الفرع الأول: إنتهاء الإيجار بالفسخ 49.
- أولاً: إنتهاء الإيجار بالفسخ الذي يبادر به الديوان 49.
- ثانياً: إنتهاء الإيجار بالفسخ الذي يبادر به المستأجر 51.
- ثالثاً: إنتهاء الإيجار بالفسخ لهلاك العين المؤجرة 51.
- الفرع الثاني: إنتهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة للمستأجر 52.
- أولاً: إنتقال الملكية في السكنات المستغلة قبل 1981/01/01 52.
- ثانياً: إنتقال الملكية في السكنات المستغلة بعد 1981/01/01 و قبل أكتوبر 1992 52.
- ثالثاً: إنتقال الملكية في السكنات المستغلة بعد أكتوبر 1992 53.
- رابعاً: انتقال السكنات المستغلة بعد 2004 54.
- المبحث الثاني: المنازعات الناشئة عن عقد الإيجار 57.
- المطلب الأول: أطراف الدعوى و الجهة القضائية المختصة 57.
- الفرع الأول: أطراف الدعوى 57.
- أولاً: المؤجر 58.
- ثانياً: المستأجر 58.
- الفرع الثاني: الاختصاص المحلي و النوعي 59.
- أولاً: الاختصاص المحلي 59.
- ثانياً: الاختصاص النوعي 60.
- المطلب الثاني: الدعاوى التي تطرح على مستوى الجهات القضائية 61.

62.....	الفرع الأول: المنازعات المرفوعة أمام قاضي الموضوع
62.....	أولاً: ديوان الترقية كمدع
66.....	ثانياً: ديوان الترقية كمدعى عليه
68.....	الفرع الثاني: المنازعات المرفوعة أمام القاضي الإستعجالي
68.....	أولاً: دعاوى ديوان الترقية الإستعجالية
70.....	ثانياً: حق المستأجر في اللجوء إلى القضاء الإستعجالي
71.....	الخاتمة
73.....	المراجع
	الملاحق