

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة زيان عاشور – الجلفة-
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق التخصص : القانون العقاري

تحت عنوان:

عقود إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري

الاستاذ المشرف
محدد حميد

إعداد الطالبة
حسيني رقية سهام

أمام اللجنة المشكلة من :

رئيسة

د.عراوي مارية

مشرفا

أ.محدد حميد

عضوا مناقشا

أ.جمال عبد الكريم

السنة الجامعية
2015/2014



التشكرات

الحمد لله الذي أنار لي طريق العلم و وفقني لإنجاز هذا
العمل رغم كل الصعاب.

أشكر كل من ساعدني في إنجاز هذه المذكرة من قريب أو من
بعيد و لو بكلمة طيبة أو ابتسامة صادقة.

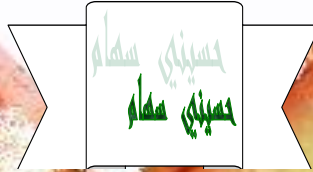
أتوجه بجزيل الشكر إلى الأستاذ المشرف محمد حميد و أتمنى
له التوفيق في حياته العملية والعلمية.

كما أتقدم بخالص الشكر لاستاذتي الفاضلة جعفري

التي لم تبخل علينا بنصائحها القيمة

كما أشكر السيد/ دروم جمال . وكل موظفي ديوان

الترقية والتسيير العقاري بالجلفة.



إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع الذي تفانيته واجتهدت في إعداده إلى:
والذي العزيز الذي لم يبخل علي بالعون والدعاء وكان لي نعم السند
في إنجاز هذا العمل.

إلى روح أمي الغالية
إلى أبنائي آية-محمد والتكوت عماد الدين
إلى زوجي الذي ساندني في مشوار دراستي
إلى أخواتي وأخوتي

عيسى عمار
عيسى عمار

كان المجتمع قديماً يعاني من العبودية وكان النظام القائم آنذاك على الطبقة ، طبقة الملاك ولهم الأرض وما عليها أو هم ملاك الأراضي وما تشتمل عليه من بيوت وطبقة الرقيق أو العبيد الذين يعملون في الأرض ويخدمون أسيادهم في البيوت والأراضي الزراعية ولم يكن يعرف الإيجار ، بل كانت المجتمعات تعرف أما البيع أو المياضية، وعليه لم يكونوا يحتجون لإيجار بغرض السكن فيها أو لخدمتها.

وما لبثت الحياة اليومية ان انقلبت راساً على عقب فتغيرت بفعل الحروب والثورات والتوسعات والنهضات الاقتصادية وما انعكس عليها في الحياة الاجتماعية والانسانية وبان اثرها على التعاملات فيما بين البشر ، وما جاءت به كل الديانات وهي تحرير العبيد والسمو بهم الى طبقة اعلى فنتج واقع جديد بين ملاك اضعوا ما يملكون وعبيد تحرروا واصبحوا عمال . فاضطروا مع هذه المتغيرات الى في السعي الى كسب العيش بأيديهم فنشأ عقد الإيجار كوسيلة قانونية في التعامل بين الطبقتين ، الطبقة المالكة والطبقة المملوكة ، ووسيلة يلجأ اليها اصحاب المال على شرط ان تتقاضى نصيبها على شكل أجرة ، وفقاً لعقد او وثيقة تربط بين طرفين او طبقتين.

واستقرت الطبقة المالكة في خوض هذه التجربة التي فرضتها المتغيرات الاقتصادية وظهرت طبقة العمال المتوسطة، فانتشرت المباني والعقارات السكنية وايجارها لمن لا يستطيعون امتلاكها .

واول من استعمل عقد الإيجار هم الرومان وادرجوه ضمن العقود الشكلية في بادئ الامر وبعد ذلك صنفوه ضمن العقود الرضائية، فكانت الحكومة تلجأ الى تأجير اراضيها ومحاجرها ومصايدها للأفراد عن طريق المزاد العلني؛ وما لبث الأفراد أن حذوا حذو الحكومة وتبنوا نظام التأجير في معاملاتهم إضافة إلى اتباع نفس القواعد والأحكام التي تحكم عقود الإيجار الحكومية من حيث المدة تقدير الأجرة، انقضاء عقد الإيجار..... إلخ ، و فرق القانون الروماني بين نوعين من الإيجار: إيجار الأشياء الواردة على عمل الإنسان، وإيجار الأعمال الواردة على عمل الإنسان الحر، و ظل هذا التقسيم معمولاً

به في الشرائع القديمة التي تبنت القانون الروماني. أما الشريعة الإسلامية عرفت نظام الإيجار دفعا للحرج والمشقة عن العباد؛ وعرف عقد الإيجار بعقد الغراء وهو العقد الوارد على المنافع بعوض. وعقد الإيجار في نظر فقهاء الإسلام يرد على عمل الأحرار ولا يتنافى ومبدأ الكرامة الإنسانية مثلما يرد على الرقيق. ومن خلال ما يكتسبه السكن من طابع خاص وطبيعة ونوعية الحياة التي تعيشها الامم في تطورها العمراني والحضاري.

ففي العالم اليوم كثيرا ما نقل من شأن واهمية السكن في مختلف النشاطات الاقتصادية ، غير انه في الواقع العملي ، يعتبر السكن بحق من القطاعات الحساسة التي تستدعي منا الاهتمام والعناية، وذلك لكونه المحرك الرئيسي للاقتصاد الوطني، ويمثل دعامة اساسية للسير الحسن لجميع القطاعات ولو بطريقة غير مباشرة. فالجزائر وعلى غرار كل دول العالم الحديثة الاستقلال اعطت الاولوية لهذا القطاع من خلال توفير اكبر عدد من السكنات او المحال السكنية كمصطلح قانوني، اي كل مكان معد للسكن والعيش الكريم ولكي يميزه عن باقي المحال الاخرى والتي ليست موضوعنا.

ووفرت جميع التجهيزات الجماعية بغية الوصول الى تلبية الطلبات المتزايدة لمختلف شرائح المجتمع التي هي في تزايد كل يوم بفضل التوسع العمراني الذي عرفته مددنا بالخصوص ، وتزايد عدد الولادات بفضل الرعاية الصحية ، فالدولة قد انجزت ودعمت اسعار السكنات بمختلف الصيغ ولم تترك هذه الاجراءات التي قامت بها سعيها في تحقيق العدالة الاجتماعية وتحقيق رفاهية وكرامة للمواطنين ، بل جعلت هذه الاجراءات والاهداف في اطر قانونية ونظامية ، فاقرت عقود البيع وعقود التنازل وتسهيلا منها لخدمة الشريحة الكبيرة في تعاملها معه على اقرار عقود الايجار بينها وفي شخص هيئات وادارات التي تمثلها وم - ن اهمه- ا ديوان الترقية والتسيير العقاري .

ويعتبر هذا الموضوع حديث الساعة فمواطن اليوم يسعى اولاً للسكن او ما يدعى شرعاً بالسكينة فمن لا بيت له فلا سكينة ولا راحة له.

❖ اسباب اختياري للموضوع :

هناك عدة اسباب وراء اختياري لهذا الموضوع وقد قسمتها حسب اهميتها ذاتية خاصة واخرى موضوعية.

- اسباب ذاتية:

- الشغف العلمي والاهتمام الشخصي بالموضوع.
الرغبة في اثناء البحوث العلمية وحيث تعتبر هذه الدراسة من اهم المواضيع الجديدة بالنظر الى حداثة التخصص في جامعة الجلفة.

- أسباب موضوعية :

ان اهمية هذا الموضوع في الواقع جعلتني اختاره لكونه يشكل ازمة حقيقية تواجه الاقتصاد الوطني، فلا تنمية ولا تطور ولا استقرار بدون وجود سكن، هذه دوافعي الذاتية وراء اختياري لموضوع مذكرتي.

اما اسبابي الموضوعية ، فهي ازالة اللبس والغموض وتوضيح وجمع المعلومات القانونية والادارية والرسمية الخاصة بكل ما يتعلق بعقود الايجار الخاصة بمحلات السكن التابعة لهيئة ديوان الترقية والتسيير العقاري ليكون ان شاء الله إضافة لمكتبة الجامعة المركزية لإخواني الطلبة من بعدي.

ديوان الترقية والتسيير العقاري ليكون ان شاء الله اضافة لمكتبة الجامعة المركزية لإخواني الطلبة من بعدي.

❖ أهداف البحث :

- تهدف دراستي هذه الى ازالة الغموض عن بعض المفاهيم ، فدراسة بدون هدف محدد سلفا تبعث في نفس الباحث حالة من الفوضى والتشويش ، وهذه الدراسة كغيرها من الدراسات العلمية تحتوي على عدة اهداف يمكن اجازها في مايلي:
- تسليط الضوء على السياسة المتبعة لتسيير عقود ايجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري.
- تناول مؤسسة ديوان الترقية والتسيير العقاري كدراسة علمية اكاديمية لمعرفة مهامها ودورها ودراستها عن كثب.
- افادة المهتمين بموضوع العقود الخاصة بسكنات ديوان الترقية والتسيير العقاري وإزالة الغموض عن بعض القوانين والتشريعات التي تحكم هذه المؤسسة.

❖ أهمية الدراسة :

ان اهمية هذا الموضوع في الواقع جعلتني اختاره لكونه يشكل ازمة حقيقية تواجه الاقتصاد الوطني، فلا تنمية ولا تطور ولا استقرار بدون وجود سكن، كما يثير موضوع عقود ايجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري اهتمام الكثير من الباحثين والمختصين في مجال ايجار السكنات والعقارات لما يحتويه من تساؤلات المواطنين البسطاء كونه يتناول شق من التعاملات اليومية بين فئة المجتمع المتوسطة وديوان الترقية، هذا مايعكس أهمية هذا البحث العلمية والعملية وذلك لقللة الدراسات التي تناولت نفس الموضوع وما له من أهمية وانعكاسات اجتماعية واقتصادية وسياسية .

❖ صعوبات البحث:

ان اي عمل او بحث علمي لا يخلو من صعوبات وعراقيل لا من حيث المراجع والكتب ونقصها ، خاصة بالعربية ، فالمواضيع تكاد تكون منفصلة عن بعضها البعض وبصفة القانون ،

انه متجدد ويتبع متغيرات الحياة الانسانية كغيره من العلوم الاجتماعية ووجب علي البحث عن التعديلات والتطورات الحاصلة في الواقع ، بالإضافة الى عراقيل ادارية خصوصا في الجانب التطبيقي في هذا الموضوع، إضافة الى حداثة الموضوع المتناول خاصة وانه لا يخفى على احد حداثة التخصص ونقص المراجع وضيق الوقت.

❖ منهج البحث المعتمد:

للإجابة على الاسئلة السابقة ولنتناول هذا الموضوع والوصول الى الاهداف المرجوة من هذه الدراسة اعتمدت على المنهج الوصفي لإعطاء صورة شاملة لمفهوم عقد الايجار من تعريفه الى اثاره الى انقضائه الى مفهوم ومهام ديوان الترقية والتسيير العقاري، كما وظفت المنهج التحليلي، قصد تحليل المواد القانونية الخاصة بهذا الموضوع وشرحها وتفصيلها وتحينها .

❖ إشكالية البحث :

مالمقصود بعقود إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير

العقاري ؟

التساؤلات الفرعية :

- كيفية إبرام عقود هذه السكنات ؟
- كيفية انقضاء هذه العقود؟
- ما هي آثار هذه العقود ؟
- وماهي النزاعات التي تطرأ على هذه العقود في حال الإخلال بها في حالة الإخلال به؟

❖ تقسيمات البحث:

لقد اعتمدت في دراستي هاته الى تقسيم البحث الى فصلين، ليتمكن التطرق الى الجانب النظري والتطبيقي لهذا الموضوع ، في محاولة مني لوضع خطة متوازنة ومنطقية والالمام بكل جوانب البحث لأفيد كل من يطلع عليه.

- **الفصل الأول:** خصص للجانب النظري تناولت فيه مبحثين ، المبحث الأول تطرقت فيه الى المفاهيم والتعريفات والمواد الخاصة بعقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري في التشريع الجزائري والمبحث الثاني تناولت فيه مفهومه ومهامه .

- **الفصل الثاني :** تناولت فيه مبحثين، الأول تطرقت فيه الى الآثار المترتبة على هذه العقود السكنية والمبحث الثاني تناولت في الى انقضائه وانتهائه
- **الفصل الثالث :** خصص للجانب التطبيقي للمنازعات والخصومات المتعلقة بعقود إيجار هاته السكنات تناولت فيه مبحثين الأول خصصته لاطراف الدعوى والجهة القضائية المختصة والمبحث الثاني الى الدعاوى التي تطرح على مستوى الجهات القضائية.

ما هي عقود ايجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري واركائه
الفصل الأول

تمهيد

كما تطرقنا في مقدمة الموضوع ان عقد الإيجار من العقود الرضائية والمسماة
ويتميز عن عقد البيع الذي يعتبر أقدم منه فهو يرد على ملكية الشيء وهو ناقل للملكية ،
أيضا ليس كعقد العارية الذي هو عقد تبرعي فالمستعير لا يدفع أجرا للمعير ، وليس عقد
الإيجار كعقد العمل ، الذي يكون لقاء اجر او مقابل مالي من رب العمل ولعل بعض القوانين
مازالت تسمي رب العمل بالمؤجر والعامل بالمستأجر في الوقت الحالي .
أيضا لا بد من تمييزه عن عقد البيع بالإيجار او البيع الايجاري، الذي هو عقد يرد على
المنقولات والعقارات وهي عقود في أصلها عقود إيجار والمقابل المدفوع بالتقسيط هو الأجرة
لثمن العين المؤجرة وبذلك تعتبر هذه الأقساط المسددة ثمن العين المؤجرة ، ومن هذه الفروقات
او المميزات الفارقة بين عقد الإيجار والعقود المشابهة له ، يمكن التطرق لمفهوم وأركان عقد
الإيجار.

المبحث الأول:

ماهية عقود إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري.

عقد الإيجار سنتناوله من حيث تحديد المصطلح وتحديد التعريفات الخاصة به.

المطلب الأول: تعريف عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية

والتسيير العقاري وطبيعته القانونية.

الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار

أ - **تعريف:** وهو اسم لما يعطى الكراء لمن قام بعمل ما جزاء على عمله ، فيقال أجرا واجرة

وإيجار أو أجره ، إذا أثابه على عمله ولا يقال الا في النفع دون الضرر.

ب **مصطلحا:** هو عقد يتم بين طرفين لغرض السكن مقابل اجر معلوم.

ت - **تعريفه ضمن الشريعة الإسلامية:** عرفته الشريعة على انه عقد يرد على منفعة او عمل

استخدام الشيء للقيام ببناء او تعليم وإيجار يرد على منافع الأعيان كاستثمار الأراضي والدواب

والملابس على أن تؤدي كلها لمعنى واحد وهو تملك المنفعة لمدة معينة بعوض (1)

ج- **تعريفه وفق الفقه:** اتفق الفقهاء على اعتبار الإيجار بيع او تمليكا للمنافع وهو ما يتفق مع

حقيقة الإيجار وطبيعته، فهو بيع للمنفعة وليس مجرد التزاما يترتب على كلا الطرفين ويتم لمدة معينة لا دائمة لقاء عوض معلوم.

د- **تعريفه وفق القانون:** عقد الإيجار من العقود المسماة نظمه المشرع ونص عليه

في القانون المدني ، وبموجب نصوص قانونية خاصة منها المرسوم التنفيذي رقم: 76 / 147

(2) ويعتبر عقد الإيجار من أهم العقود المسماة بعد عقد البيع ، بحيث يتاح من خلاله للمؤجر

استغلال ملكه والانتفاع بما لا يملك ، والمشرع الجزائري لم يعطي تعريفا لعقد الإيجار واكتفى

بنص المادة 467 من القانون المدني على شروط إبرام العقد كما يلي: " ينعقد الإيجار بمقتضى عقد

بين المؤجر والمستأجر....."

(1) تقرير فتيحة، محاضرات في الإيجارات المدنية دفعة 2014-2015 صفحة 01

(2) المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 1976/11/23 المتعلق بتنظيم العلاقات بين المؤجر والمتاجر لمحل معد للسكن وتابع لمكتب ديوان الترقية والتسيير العقاري.

عرف المشرع الجزائري في القانون المدني 07/05 الصادر بتاريخ 2007/05/13 في المادة 467 على انه: (عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بالشئ لمدة محددة مقابل بدل ايجار معلوم، ويكون الثمن في الاصل مالا ويجوز ان يكون هذا البديل تقديم عمل) ⁽¹⁾ ويلاحظ على هذا التعريف انه من التجديدات التي جاء بها المشرع في القانون 07/05 بحيث تم تعديل المادة القديمة التي كانت تنص على انه ينعقد الايجار بمقتضى عقد بين مؤجر ومستأجر.

حيث كانت هذه المادة تهتم بانعقاد عقد الايجار إضافة الى انها جمعت بين التعريف وحق البقاء للزوجة المطلقة الحاضنة.

ونلاحظ ان هذه المادة كانت تنصب موضوعا على السكنات اي العقار في حين ان عقد الايجار ينصب على عدة مواضيع (الانتفاع بالشئ) ونجد ان المادة الجديدة جعلت من الالتزام بتمكين من الانتفاع شرطا أساسيا عكس القانون الفرنسي الذي ينص على ايجار العقارات والمنقولات مما سبق يتضح لنا ان الايجار طبقا للقواعد العامة يتم بموجب عقد بين المؤجر والمستأجر وبالرجوع لايجار المساكن التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري نجد ان المشرع قد حدد له اجراءات ، نظرا للطبيعة الاجتماعية لهذه السكنات وما يميز هذا العقد هو ان العلاقة الايجارية التي تنظمه، تخضع لنظام خاص ، وهذا ما نصت عليه المادة 25 من المرسوم 91 / 454 كمايلي "تخضع شروط منح العقارات السكنية او المهنية التي آلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر 66/102 ... للمرسوم 76/147 المؤرخ في: 1976/11/23 " ويجب تجسيده في شكل نموذج محدد سلفا نصت عليه المادة 02 من المرسوم 76/147 فيمايلي "تبرم ايجارة المنازل المشار اليها في المادة السابقة بموجب عقد طبقا للاحكام المنصوص عليها فيمايلي وحسب النموذج المرفق بالملحق" ⁽²⁾

الفرع الثاني: طبيعته القانونية

يمكن القول ان عقد الإيجار المبرم بين المستأجر والمؤجر وهو ديوان الترقية والتسيير العقاري ليس بقرار إداري باعتبار ان هذه الأخيرة إدارة لانه يصدر بتوافق إرادتين اثنتين وليس بإرادة القانون وحده وهذا مانجده في إجراءات إبرام العقد .

كما ان ديوان الترقية لا يستطيع طرد المستأجر بارادته المنفردة ودون اللجوء للقضاء
وعليه في حالة اخلال المستأجر بالتزاماته يلجأ ديوان الترقية والتسيير العقاري الى القضاء لاستفتاء
حقوقه منه .

بالإضافة الى ما سبق فاننا وعند التطرق لإجراءات إبرام عقد الإيجار سنجد انه يمر بمرحلتين ،
الاولى تتعلق بالحصول على مقرر استفادة من لجنة الدائرة المختصة ثم يتم إبرام عقد الايجار مع
ديوان الترقية والتسيير العقاري ، مما يدفعنا للقول بأنه لو اراد المشرع ان يتم الحصول على هذه
السكنات بموجب قرار اداري لجعل الاستفادة من المحل السكني تتوقف على حصول المستفيد عن
مقرر استفادة من لجنة الدائرة دون اللجوء لإبرام عقد بين المستأجر والمصلحة المؤجرة.

(1) راجع المادة 467 من القانون المدني الصادر بتاريخ 13-05-2007 المعدل والمتمم .
(2) راجع المادة 25 من المرسوم 91/454 السابق الذكر.

لكن السؤال المطروح لا يقف عند هذا الحد، بل يتعداه لتحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد.

- هل يعد العقد المبرم بين ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وبين المستأجر لكونه شخص طبيعي وفي غالب الاحيان ينتمي للطبقة المحرومة ذات الدخل المحدود او الضعيف عقد إذعان ام لا ؟

بالرجوع لنص المادة 70⁽¹⁾ من القانون المدني نجدها تنص على مايلي: " يحصل

القبول في عقد الاذعان بمجرد التسليم شروط المقررة يضعها الموجب ولا يقبل مناقشتها فيها " من خلال هذا النص نقول ان مركز المتعاقدين في عقد الإذعان غير متساوي وان الطرف الضعيف يكون قبوله بغير نقاش للإيجاب الصادر من الطرف القوي والذي غالبا ما يكون موجه للجميع دون تحديد شخص معين وغالبا مايكون عقد الإذعان في شكل نموذج محدد سلفا ماعلى الطرف المتعاقد مع الإدارة إلا الموافقة على الشروط التي جاءت فيه.

فاذا قمنا بمقارنة بين خصائص عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير

العقاري وبين عقد الاذعان، لوجدنا نقاط شكلية ونقاط اختلاف بينهما، فالنسبة لعدم تساوي المتعاقدين من الناحية الاقتصادية والاجتماعية فالفرق واضح باعتبار ان ديوان الترقية هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ، اما المستأجر فهو شخص من الفئة ضعيفة الدخل، كذلك نجد ان نموذج عقد الايجار محدد سلفا من طرف المشرع وذلك بموجب المرسوم 76/147⁽²⁾، غير ان عقد الإيجار الخاص بالسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري لا يتدخل فيه هذا الاخير بإرادته المنفردة في تحديد الشخص المتعاقد معه ، وعلى هذا الاساس لايمكن اعتبار ان عقد الإيجار المبرم بين ديوان الترقية والمستأجر عقد اذعان بمعنى الكلمة رغم انه يحمل في طياته بعض مميزات عقود الإذعان والعقود الخاصة المبرمة بين الأشخاص الطبيعيين والإدارة.

(1) راجعالمادة70 من القانون المدني جزائري.

(2) المرسوم التنفيذي 76/147 المؤرخ في 1976/11/23 المتعلق بتنظيم العلاقات بين المؤجر والمتاجر لمحل معد للسكن وتابع لديوان الترقية والتسيير العقاري.

المطلب الثاني: خصائص وشروط عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري.

عقود إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري تتميز عن غيرها من العقود الأخرى بمجموعة من الخصائص فرضها المشرع على طرفي العقد 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 المميزات فيما يلي:

الفرع الأول: خصائص عقد الإيجار

لعقود الإيجار أربع مميزات :

أولاً: عقد الإيجار الشكلية

نصت المادة 467 مكرر قانون مدني جزائري " ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا " (1) وقد كان قبل التعديل كأصل عام لا ينعقد بشكل خاص ما لم يوجد نص يقيد هذا لكن بعد التعديل أصبح النص صريحا في ترتيب جزاء البطلان لعقد الإيجار الغير مكتوب، والكتابة هنا لا تتطلب نموذج خاص إلا في حالات معينة ، كما في المادة 507 مكرر 1 قانون مدني " تبقى الايجارات ذات الاستعمال السكني المبرمة مع المؤسسات العمومية المختصة خاضعة للأحكام الخاصة بها " (2) ومن الأحكام الخاصة بها الشكل الخاص الذي يفرغ فيه العقد مثل عقود الإيجارات والمستثمرات الفلاحية وأيضا نص عليه المرسوم 03/93 المتعلق بالترقية العقارية والذي اشترط إفراغ العقد في قالب شكلي طبقا لنموذج يحدد عن طريق التنظيم (3).

ثانياً: عقد الإيجار عقد معاوضة: أي هو عقد بعوض مثل ما جاء في تعريفه في الشريعة الإسلامية اي انه عمل بمقابل عوض .

ثالثاً: عقد الإيجار ملزم لجانبين: أي انه عقد يخص طرفين المؤجر والمستأجر يترتب عنه حقوق والتزامات.

رابعاً: عقد الإيجار عقد زمني: اي محدد بمدة زمنية قابلة للتجديد والأداءات تكون بصفة دورية. (4)

(1) راجع المادة 467 مكرر قانون مدني جزائري.

(2) راجع المادة 507 مكرر 1 قانون مدني جزائري.

(3) المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المؤرخ في: 01 مارس 1993، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد: 14.

(4) قريقر فتيحة، محاضرات في الإيجارات المدنية دفعة 2014-2015 ، صفحة 02

• خصائص عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري

أولاً: اشتراط وجود نموذج خاص :

"طبقاً للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 76/147 تبرم ايجارة المنازل المشار اليها في المادة السابقة بموجب عقد طبقاً لأحكام المنصوص عليها فيما بعد وحسب النموذج المرفق بالملحق".⁽¹⁾ وقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 97/35 واخضع عقد الإيجار الصادر عن ديوان الترقية الى النموذج المنصوص عليه في المرسوم 94 / 69 بالنسبة للإيجارات الصادرة بعد شهر اكتوبر 92 فنص المادة 3 من المرسوم السابق على مايلي " يمكن ديوان الترقية والتسيير العقاري كل من من لا يحوز مقرر استفادة الذي سلم له في إطار التنظيم المعمول به من إيجاراً لأملاك المنصوص عليها على أساس عقد إيجار " ⁽²⁾وعليه كل من يستند الى سند غير عقد الإيجار المنصوص عليه في النموذج الملحق بالمرسوم 76/147 بالنسبة للإيجارات المسلمة قبل شهر اكتوبر 92 وعلى عقد غير منصوص عليه في المرسوم 94/69 بالنسبة للإيجارات المسلمة بعد شهر اكتوبر 92 فان هذا العقد لا يعد حجة على المؤجر اي ديوان الترقية والتسيير العقاري.

ثانياً : حق التبادل : يمكن للمستأجرين الذين يشغلون السكنات التابعة لديوان الترقية

والتسيير العقاري بموجب عقود قانونية القيام بتبادل سكناتهم على أن يكون هذا التبادل بمعرفة المؤجر وبعد ترخيص منه، ويبقى طرفا التبادل مسئولين بما عليهم من التزامات اتجاه المؤجر بالنسبة للسكن الذي كانوا يحتلونه فنصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي 76/147 " يستطيع المؤجرون المقيمون في نفس المنطقة والمستفيدون بحق البقاء بالعين المؤجرة أن يتبادلوا محل السكنى التي كانوا يشغلونها من اجل استعمال أفضل للعائلة وعلى المبادل ان يخطر المصلحة المؤجرة التابعة لها ، وعلى هذه الجهة ان تعرض طلب التبديل على اللجنة المختصة إقليمياً بتوزيع السكن ولا تقبل المصلحة المؤجرة بهذا التبديل إلا بعد صدور ترخيص صريح من اللجنة المذكورة ويضل المستأجر الذي قام بتبديل ملزماً اتجاه المصلحة المؤجرة بجميع الالتزامات المترتبة على استئجاره لمنزل كان يشغله قبل التبديل "⁽³⁾

(1) راجع المادة 02 من المرسوم التنفيذي 76/147 المؤرخ في: 1976/11/23 من المرجع السابق

(2) انظر المرسوم رقم: 69/94 المؤرخ في: 19 مارس 1994، و المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد: 17 .

(3) انظر المرسوم التنفيذي 76/147 المؤرخ في: 1976/11/23 من المرجع السابق

ثالثا: وضع قيود :

على كل من المؤجر والمستأجر لقيام العلاقة الايجارية بالنسبة للإيجارات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري فاشتراط المشرع في الشخص الذي يريد الاستفادة من السكن الاجتماعي إن تتوافر فيه جملة من الشروط جاء بها المرسوم رقم: 142/08 (1).

رابعا: قيام العلاقة الايجارية:

ان العلاقة الايجارية قد تقوم بقوة القانون في الحالات:

1 - جاء بها المرسوم التنفيذي 76/147 (2) في حالة غياب او وفاة او تخلي المستأجر الأصلي عن محل إقامة فتؤول الاستفادة هذا المسكن لأعضاء عائلة الذين كانوا يعيشون معه مدة أكثر من ستة أشهر.

2- في حالة ترميم او تحسين المسكن من قبل المصلحة المؤجرة على هذه الأخيرة ان تعوض المستأجر بمنزل آخر صالح للسكن خلال فترة الأشغال .

خامسا: أجاز المشرع نقل حق الإيجار:

وفقا لما جاء به المرسوم 98/43 (3) على ان تكون للفروع من الدرجة الأولى الذين تتوافر فيهم شروط الحصول على سكن اجتماعي وكذا الأشخاص الذين تتوافر فيهم شروط البقاء في مساكنهم وفقا للإحكام التشريعية المعمول بها.

سادسا: ان قيمة الإيجار محددة بموجب مراسيم ولا يحق للمصلحة المؤجرة ان تحددها بنفسها.

سابعا: من خصوصيات هذا العقد هو حرمان المستأجر من العين المؤجرة في حالة عدم شغله لها بنفسه او بواسطة أفراد عائلته لمدة لا تقل عن 08 أشهر أثناء السنة الايجارية باستثناء انتقال المستأجر الى مدينة أخرى بحكم التزاماته المهنية

ثامنا: ممارسة حق الشفعة طبقا لنص المادة 23 من المرسوم التشريعي 03/93 (4)

هذه مجمل الخصائص التي يتميز بها عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري

(1) المرسوم التنفيذي 142/08 المؤرخ في 11-05-2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الايجاري

(2) المرسوم التنفيذي 76/147 السابق الذكر

(3) انظر المرسوم 43/98 المؤرخ في 01/02/98 المتعلق بشروط نقل حق الايجار الخاص بالسكنات ذات الطابع الايجاري التابعة لديوان الترقية العقارية

(4) راجع المادة 23 من المرسوم 03/93 المؤرخ في 01/03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

الفرع الثاني: شروط عقد الإيجار

- الإيجار عقد يلزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة ، لقاء أجر معلوم⁽¹⁾ و هو أكثر العقود تداولاً نظراً لأزمة السكن الحادة التي تمر بها بلادنا⁽²⁾ و يتميز عقد الإيجار بأنه عقد رضائي و عقد معارضة، و يرد على الانتفاع بالشيء وهو في الأصل عقد مدة أي زمني، إذ للزمن عنصر جوهري فيه و يجب أن يكون مؤقتاً ولا ينشئ إلا التزامات شخصية وهو من عقود الإدارة⁽³⁾ وتجدر الإشارة إلى أن عقد الإيجار ليس عقد تبادلي طبقاً للمادة 123 من القانون المدني حيث إذ لم يقم أحد الأطراف بتنفيذ التزامه للطرف الآخر أن يدفع بعدم التنفيذ بينما في الإيجار فلا يمكن لأنه إذ كانت العين المؤجرة مستحقة التسليم فإن الثمن لا يستحق إلا بالانتفاع بالعين المؤجرة⁽⁴⁾.

- ولقد نظم المشرع الجزائري الأحكام العامة لعقد الإيجار في القانون المدني وهي واجبة التطبيق في الأصل على ما يبرم في ظلها من العقود، ما لم يورد في الإيجار الأماكن الاستثنائية نص خاص آخر ويتعارض مع أحكامها، أي سريان الأحكام العامة على ما لم يرد به نص في قانون الإيجار⁽⁵⁾، فإذا خلا التشريع الاستثنائي من تنظيم حالة معينة يتعين الرجوع فيها لأحكام القانون المدني باعتبارها القواعد الأساسية.

- وشروط عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري في ظل المرسوم

08-142(6).ويمكن تقسمها على انها:

- شروط ذاتية خاصة بطرفي العقد.
- شروط موضوعية خاصة بمحتوى العقد.

(1) حمدي باشا، دراسات قانونية مختلفة ، طبع دار هومة عام 2002 ص: 43 .
(2) رمضان أبو السعود، الوجيز في عقد الإيجار، منشأة المعارف الإسكندرية 1996 ص:27.
(3)المستشار: أنور طلبية. عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض. دار الكتاب الجديد. القاهرة ص: 19.
(4) محاضرات الدكتور: بن رقية بن يوسف. حول الإيجار المدني.
(5) معوض عبد التواب. مدونة القانون المدني. الجزء الأول. منشأة المعارف الإسكندرية، 1987. ص: 1067 .
(6) راجع المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المرجع السابق

أولاً: الشروط المتعلقة بطرفي عقد الإيجار:

- لعقد الإيجار طرفان هما المؤجر والمستأجر ويشترط لانعقاد الإيجار أن يصدر إيجاب من أحدهما وقبول من الآخر مطابق للإيجاب وفقاً للقواعد العامة في انعقاد العقد (1) وذلك بعد استيفاء الشروط المقررة لكل من المؤجر والمستأجر.

أ: الشروط المتعلقة بالمؤجر:

- تختص إدارة الأملاك الوطنية و حدها بتأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي تسييرها مباشرة سواء كانت مخصصة أو غير مخصصة للمصلحة العمومية و مهما تكن المصلحة التي تحوزها أو تستعملها، كما تختص و حدها بتحديد الشروط المالية لهذا التأجير أما الأملاك العقارية الأخرى التابعة للأملاك الخاصة بالدولة،و التي تسييرها المؤسسات و الهيئات المكلفة بتسيير القطاع العقاري العمومي تستأجرها الهيئات المعنية طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول به في هذا المجال

- و تنص المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم: 147 /91 >> تكلف دواوين الترقية والتسيير العقاري بتأجير المساكن....<<(2)

- و من ثمة فإن ديوان الترقية باعتباره مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع صناعي و تجاري ، تتمتع بالشخصية المعنوية و تعد تاجرة مع الغير هي الوحيدة لها الحق في تأجير الأملاك التابعة لها، ومن ثمة فإن الدعاوي القضائية المتعلقة بالنزاعات الخاصة بالمساكن التابعة للديوان من صلاحيات هذا الأخير باعتبار أن طرفي علاقة الإيجار هم الديوان و المستأجر و ليست الولاية أو إدارة الأملاك الوطنية أو غيرهما باعتبارهم خارجين عن العقد وللديوان صلاحية التأجير باعتباره مالكا لحق الإدارة المادة: 468 من القانون المدني المعدلة بموجب قانون رقم 05-07 >> لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على 03 سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك إذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك تخفض المدة إلى ثلاث سنوات .<<(3)

(1) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح للقانون المدني، المجلد الأول ، الجزء السادس الإيجار والعارية ص:26 بند: 26.
(2) أنظر المادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 147/91 المؤرخ في 12-05-91 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها المعدل والمتمم.
(3) راجع قانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007 و المعدل للقانون المدني :

- وعقد إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري لا ينشئ إلا حقوق شخصية و هو من أعمال الإدارة وليس من أعمال التصرف .

* الاهلية:

- يكفي أن تتوفر في المؤجر أهلية الإدارة دون أهلية التصرف، فالقاعدة أن الإيجار من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف وطبقا للقواعد العامة من لهم حق الإيجار ينحصر في طوائف ثلاث: من له حق الملك على الشيء ، من له الحق في أن ينتفع بهذا الشيء ، من له حق إدارة هذا الشيء والعبارة في توفر الأهلية وقت العقد⁽¹⁾ وتبعاً لذلك فللولي إيجار أموال القاصر لأية مدة ولو زادت على 03 سنوات لأنه يملك حق التصرف⁽²⁾ أما إذ ورد الإيجار على عقار لمدة تمتد إلى ما بعد بلوغ القاصر سن الرشد فيلزم استئذان المحكمة⁽³⁾ أما كل من الوصي والقيم فلا يملك إلا حق إدارة أموال المحجور عليه ولا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على 03 سنوات.

- وتجدر الإشارة أن المادة 83 من قانون الأسرة ترى بأن الإيجار الصادر من ناقص الأهلية لا يكون نافذاً إلا إذا أجازته الولي أي الوصي والأصح إذ أقره الولي أو الوصي أو يجيزه ناقص الأهلية بعد بلوغه سن الرشد⁽⁴⁾ لأن عقد الإيجار يعد من العقود الواقعة بين النفع والضرر .

- وعقد الإيجار من عقود الإدارة التي تسمح لكل شريك في الشبوع في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء ولو كان بغير موافقة باقي الشركاء .

- وقد يؤثر الشيء من طرف من لا يتمتع بحق عيني أو شخصي عليه مثل المسير والوكيل والحارس القضائي الذين يتمتعون بمقتضى الإنفاق أو القانون بصلاحيات إبرام عقد الإيجار⁽⁵⁾.

(1) عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق. ص: 96. بند: 73.

(2) عبد الرزاق السنهوري. المرجع السابق. لبند (85-86) ص: (107-109).

(3) أنور طلبة الوسيط في شرح القانون المدني، العقود المسماة، الجزء الثاني ص: 521.

(4) انظر المادة 83 من قانون الأسرة الجزائري.

(5) ذيب عبد السلام. المرجع السابق. ص: 18.

ب: الشروط المتعلقة بالمستأجر:

- في حالة ما إذا أستأجر المستأجر دارا ليسكنها إذ يدفع الأجرة عادة من دخله لا من رأس ماله وهو في استئجاره للدار بدير شانا من أهم شؤونه ، وهو السكن ، وعلى ضوء هذا أرى أي استئجار مسكن تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري هو من أعمال الإدارة ، وتبعاً لذلك يجوز لکن من الوكيل أو الولي أو الوصي أو القيم أو الحارس القضائي أو الإتفاقي أن يبرم إيجار يخص محل سكني أو مهني لموكله أو الشخص الذي هو يمر تحت ولايته (1) ولا تعد زوجة المستأجر وأولاده مستأجرين حتى ولو ذكر اسمهم في عقد إيجار ما لم يوقعوا عقد الإيجار (2).
- وإذا كان المشرع لم يقيد حق الاستئجار بالنسبة للأموال العقارية الخاصة فإنه على عكس ذلك بالنسبة لإيجار السكنات التابعة للديوان فإنه اشترط طبقاً لمرسوم رقم: 142/08(3) على المستأجر:

- ان لا يكون يملك عقارا ذا استعمال ملكية تامة
- ان لا يكون يملك قطعة ارض صالحة للبناء
- أن لا يكون استفاد من سكن عمومي ايجاري او سكن اجتماعي تساهمي او سكن ريفي او سكن تم اقتنائه في اطار البيع بالايجار .
- أن لا يكون مستفيداً من إعانة مالية من الدولة في إطار شراء أو بناء مسكن ريفي
- تعني هذه الشروط ايضاً زوج طالب السكن .
- ان يكون مقيم على الاقل خمس سنوات في بلدية اقامته الاعتيادية ولا يتجاوز دخله العائلي الشهري 24 الف دينار .
- ان يكون سن طالب السكن إحدى وعشرون سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه

(1) بن رقية بن يوسف. المرجع السابق

(2) بن رقية بن يوسف.

(3): أنظر المادتين الثالثة والرابعة والخامسة من مرسوم رقم: 142/08. المرجع السابق

ثانياً: الشروط المتعلقة بموضوع العقد:

- إن الموضوع في عقد الإيجار مزدوج فبالنسبة إلى المؤجر يكون في منفعة الشيء المؤجر والمنفعة تقاس بالمدة وهو بالنسبة إلى المستأجر يكون في الأجرة (1).

- سنحاول من خلال هذا الفرع التطرق إلى:

- سبب الإيجار.

- محل الإيجار.

- شكل عقد الإيجار .

أولاً: السبب في عقد إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري:

- يشترط في التمكين من الانتفاع أن يكون مشروعاً، فإذا كان غير مشروع كتأجير شقة معدة لتكون نادياً للقمار أو محلاً للدعارة كان الإيجار باطلاً لمخالفته الآداب العامة والنظام العام، كما أنه من أهم تطبيقات مشروعية الانتفاع تلك الناشئة عن القيود التي وضعها المشرع على إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري والتي تحرم على المالك إبرام أكثر من عقد إيجار واحد لعين واحدة، وأيضاً تلك التي تحرم على أي شخص الحصول على سكن إيجاري ذي طابع اجتماعي إذ كان مالكا لسكن تتوفر فيه شروط النظافة والأمن الضرورية أو مالكا لقطعة أرض صالحة للبناء أو مستفيد من سكن إيجاري عمومي ذي طابع اجتماعي أو أية إعانة مالية من الدولة .

ثانياً: محل الإيجار :

- إذا كان محل الالتزام هو ما يلتزم به المدين وقد يكون إعطاء شيء أو القيام بعمل، فإن محل العقد هو العملية القانونية التي تراضى الطرفان على تحقيقها ومحل العقد هو محل الالتزام الذي ينشئه لذلك نجد أن محل المعتد يتعدد بتعدد الإلتزمات الناشئة عنه (2) و طبقاً لذلك سوف نخص بالدراسة ما يلي:

01- المسكن: لا يسري نظام الإيجار المنصوص عليه طبقاً للمرسوم رقم: 147/76 (3) إلا على الأماكن المبنية معنى ذلك أنه لا يطبق على إيجار الأرض الفضاء و غيرها من العناصر التي لا تثبت لها الصفة المبنية ، غير أن الإيجار قد يرد على مكان مبني بجانب العناصر الأخرى التي لا تتوفر لها هذه الصفة فتكون العبرة بالعنصر الرئيسي في التعاقد.

(1) عبد الرزاق السنهوري. المرجع السابق. فقرة: 101 ص: 124.
(2) الدكتور: محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري النظرية العامة للإلتزامات ، الجزء الأول الطبعة الثانية 2004، ص: 209 .
(3) انظر المادة 01 من المرسوم 147/76 المرجع السابق

- و إذا رجعنا إلى المادة الأولى من المرسوم 147/76 نجدها تنص على أنه:
>>تحدد أحكام هذا المرسوم شروط شغل العقارات المعدة أساسا للإستعمال السكني والتابعة لمكاتب الترقية و التسيير العقاري باستثناء العقارات المسيرة من قبل مصلحة أملاك الدولة طبقا للتشريع المعمول به<<

- نخلص من هذا النص أن السكنات التابعة للدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات العمومية لا تخضع لأحكام هذا المرسوم ، كذلك نستبعد المحلات التجارية و الأكشاك بالإضافة إلى ذلك فلا تعتبر السكنات الوظيفية ضمن السكنات محل عقد إيجار دواوين الترقية و التسيير العقاري لأن هذه السكنات تابعة للدولة و الجماعات المحلية و يتم الحصول عليها بفضل عقد العمل و الأصل أنه عند نهاية عقد العمل تعاد هذه السكنات إلى صاحب العمل .

- و يشترط في السكن التابع للديوان طبقا للقواعد العامة أن يكون معيننا تعيينا دقيقا و قد وضح مرسوم رقم: 147/76⁽¹⁾ السكن محل الإيجار و ذلك بتحديدته تحديدا شاملا و نافيا للجهالة و ذلك في النموذج المرفق بالمرسوم، و ذلك بتعيين المصلحة المؤجرة و تعيين المستأجر و تحديد الأمكنة المؤجرة و بيان بقائمة الملحقات المحتملة، و باعتبار أن المحلات المعدة للسكن تعد من الأشياء القيمة التي تعين بالذات ليتم تمييزها عن غيرها فإذا تخلف شرط التعيين يعرض العقد للبطلان .

- كذلك كباقي العقود يشترط في السكن التابع للديوان أن يكون موجودا أو محقق الوجود، إضافة إلى أنه لا بد أن يكون التمكين من الانتفاع بالسكن ممكنا فإذا تعذر ذلك لا ينشأ العقد ، فإذا تم إنجاز مسكن تابع لديوان الترقية و التسيير العقاري ثم اتضح أن هذا السكن قد هلك كليا قبل إبرام العقد ، أعتبر العقد باطلا لعدم وجود محله⁽²⁾ ، أما إذا كان الهلاك جزئيا بأن أحترق جزء من الدار فإن الإيجار يبطل في هذا الجزء و يعتبر صحيحا في الجزء الباقي ، إلا إذا تبين أن الإيجار ماكان ليتم يغير الجزء الذي أحترق فيبطل الإيجار كله⁽³⁾

(1) انظر المرسوم التنفيذي رقم 147/76 المرجع السابق
(2) انظر المادة : 93 من القانون المدني >>إذا كان محل الالتزام مستحيلا في ذاته كان العقد باطلا بطلان مطلق<<
(3) أنظر في هذه المعنى نظرية انتقاص العقد المادة 104 من القانون المدني .

- و إذا كان الشيء معدوما وقته العقد و لكنه محقق الوجود كان العقد صحيحا و يكون العقد في هذه الحالة مضاف إلى أجل واقف إذا كان الشيء محقق الوجود (1)

- اما ماجاء به المرسوم 142/08 في مادته الثانية" يقصد بالسكن العمومي الايجاري في هذا المرسوم السكن الممول من طرف الدولة او الجماعات المحلية والموجهة فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حبيمداخليهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا او تقطن في سكنات غير لائقة او لا تتوفر لأدنى شروط النظافة.
كما يمكن استعمال السكن العمومي الايجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية او ذات منفعة عامة مؤكدة."(2)

(1) عبد الرزاق السنهوري. المرجع السابق.فقرة 104 ص: 128 .
(2) انظر المرسوم التنفيذي 142/08 المرجع السابق

02- الأجرة :

الأجرة هي المال الذي يلتزم المستأجر بإعطائه للمؤجر في مقابل الانتفاع بالشيء المؤجر، فالأجرة هي محل التزام المستأجر و يشترط فيها كما يشترط في أي محل للالتزام أن تكون موجودة ومشروعة و معينة أو قابلة للتعين (1) و كذلك يشترط في الأجرة أن تكون جدية و إلا كان العقد باطلا باعتباره إيجارا ويصح باعتباره هبة حق انتفاع (2) و تتمثل الأجرة في أداء دوري و يجب حسب الاجتهاد الفرنسي أن يكون فعليا و جديا و ذلك لتمييز عقد الإيجار عن عقد العارية (3) و يجوز أن يحدّد بدل الإيجار نقدا و بتقديم أي عمل آخر (4) وهذا على خلاف الثمن في عقد البيع حيث لا بد أن يكون مبلغا من النقود (5).

- والأصل أن يتفق المؤجر والمستأجر على تحديد الأجرة لأنها ركن أساسي في العقد على أساس اليوم أو الشهر أو السنة، تضاف إليها قيمة الأعباء الإيجارية التي تشمل الخدمات والضرائب الإيجارية (6) وإذا حاول الطرفان الاتفاق على تحديد الأجرة ولم يصل إلى رأي في ذلك، فلا يجوز للقاضي أن يحل محل الطرفين في تعيين الأجرة وتكملة شروط العقد (7) ، ويعوض المؤجر عن المدة التي يستغلها المؤجر بالرجوع إلى أجرة المثل ولا يكون تصور عدم التعرض إلى مقدار الأجرة مطلقا بالنسبة للإيجارات المبرمة بعد سنة 1993 (8) وقد نصت في المادت الثالثة على وجوب تحديد الأجرة بالحروف والأرقام.

ولكن بالنسبة لإيجار المساكن التابعة لديوان لم يترك تحديد الأجرة لإرادة الطرفين، حيث تحدد الشروط المالية الإيجارية بموجب أحكام الأمر رقم : 94/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 والمتعلق بنظام الإيجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن والمبينة من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقاري (9) و يرجعنا إلى الأمر رقم: 94 /76 (10) نجده قد أوضح كيفية تحديد الأجرة وذلك بحساب حاصل المساحة المصححة مضروبا بسعر الأساس للمتر

المربع الخاص بالمنطقة، ويتم تحديد سعر المتر للمساحة المصححة للمنطقة وفقا لارتفاع أسعار تكلفة البناء ومعدلات الإيرادات والأجور والتي يتم تحديدها بناء على تقرير مشترك بين وزير الداخلية ووزير الأشغال العمومية والبناء ووزير المالية.

- (1) عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق. فقرة 121 ص: 159.
- (2) أنور طلبية، المرجع السابق. ص: 528
- (3) ذيب عبد السلام ، المرجع السابق. ص: 22
- (4) راجع المادة 467 الفقرة الثانية، من القانون المدني المعدلة بموجب القانون رقم 05-07
- (5) رمضان أبو السعود، المرجع السابق. ص: 244
- (6) راجع المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم: 69/94. المرجع السابق
- (7) انظر محاضرات الدكتور: بن رقية بن يوسف.
- (8) راجع المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 69/94 المرجع السابق
- (9) راجع المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم: 147/76 المرجع السابق
- (10) أمر رقم: 94/76 المؤرخ في: 23 أكتوبر 1976 المتضمن نظام الإيجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن والمبينة .

- وقد تبع مرسوم رقم: 94/76 ثلاثة مراسيم تنفيذية لتحيين نسب الإيجار وهي على التوالي:
* مرسوم رقم: 96-35⁽¹⁾: أبقى على نسب الإيجار المطبقة على هذه السكنات
* مرسوم رقم: 96-210⁽²⁾: رفع من نسبة الإيجار بمعدل 10% من سعر الإيجار المطبق واشترط تطبيق هذه الزيادة ابتداء من 01 جوان 1996 .
* مرسوم رقم: 97-60⁽³⁾: رفع من نسبة الإيجار المطبق بنسبة 20% وأشترط تطبيق هذه الزيادة ابتداء من 01 مارس 1997 ، حيث نصت المادة الأولى منه:
>>ترفع بمعدل 20% نسب الإيجار المطبقة على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة...<<.

- كما نص في مادته الثانية على أنه:

>> تطبق الزيادة المحددة في المادة الأولى أعلاه على الإيجار المعمول به حالياً ويسري

مفعولها ابتداء من أول مارس سنة 1997<<.

- بعدها جاء مرسوم رقم: 142/08 ليحدد القواعد المنظمة للإيجار ونص في المادة 48 منه

>>ينقسم الإيجار النصوص عليه في المادة الثالثة أعلاه إلى قسمين مبلغ الإيجار الرئيسي، الاعباء الإيجارية للصيانة العادية للأجزاء المشتركة<<.

أ) مبلغ الإيجار الرئيسي(ار): - ويحدد مبلغ الإيجار الرئيسي على أساس العناصر التي

يتكون منها ويشمل ما يأتي:

القيمة الإيجارية، المرجعة للمتر المربع والتي تحسب على أساس عناصر يحددها وزير السكن : مساحة المسكن القابلة للإسكان ، تكاليف التسيير التقني والإداري ، المنطقة والمنطقة الفرعية وفي حالة المساكن ذات الطابع الفردي يضاف إلى مساحة المسكن مساحة القطعة الأرضية العادية بنسبة (1/3) الثلث إذا كانت من توابعه.

-ويحدد مبلغ القيمة ايجارية المرجعية الوطنية للمتر المربع المتوازنة سنويا لحساب الإيجار بقرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن و التجارة .

(1)المرسوم التنفيذي رقم: 35/96 المؤرخ في: 15 جانفي 1996 المتضمن تحيين نسب الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة، الجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، الجريدة الرسمية العدد: 04.
(2)المرسوم التنفيذي رقم: 210/96 المؤرخ في: 05 جويلية 1996 المتضمن تحيين نسب الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة، الجماعات المحلية والصينيات التابعة لها، الجريدة الرسمية العدد: 35.
(3)المرسومالتنفيذي رقم: 60/97 المؤرخ في: 09 مارس 1997 المتضمن تحيين نسب الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، والجريدة الرسمية العدد: 13.
(4)المرسوم رقم: 142 /08 المؤرخ في: 2008/05/11 المتضمن تحديد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري ، جريدة الرسمية العدد: 24.

- وتجدر الإشارة أنه فيما يخص حساب القيمة الإيجارية المرجعية فقد حددها قرار 27 جانفي 1998 (1) :

* قيمة التثبيات المساوية للقيمة الإجمالية للبرنامج السكني.

* المساحة السكنية للبرنامج.

* مدة تسديد القروض حسب الجدول الشهري.

تكاليف الصيانة العادية _ أما فيما يتعلق بتكاليف الصيانة اليومية فتكون من النفقات التي يتحملها المستأجر والتي تغطي ما يلي: مبلغ الأشغال والخدمات المتعلقة بصيانة الأجزاء المشتركة من الصنف الأول (2).

- الرسوم الإيجارية المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

وتحسب التكاليف الإيجارية التي يتحملها المستأجر على أساس الخدمات الفعلية المؤداة.

طبقا للمادة 07 للمرسوم رقم 142/08: يلتزم المؤجر بالتكفل بصيانة الأجزاء المشتركة للعمارة مقابل دفع الاعباء الإيجارية من طرف المستأجر).

03- المدة:

ايضا نظم المرسوم 142/08 تحديد الكفالة من قبل المستأجر عند إخلائه للاماكن / (طالع المواد 48 الى 58 من هذا المرسوم يستفاد توقيت عقد الإيجار من تعريف المشرع لهذا العقد بأنه عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بشيء معين مدة معينة، والإيجار عقد زمني تقاس منفعة العين فيه بمقياس الزمن ، إذ لا يمكن تحديد مدى انتفاع المستأجر بالشيء إلا بالمدة التي ينتفع فيها به ، ومن ثمة كانت المدة في الإيجار هي التكملة الضرورية لمنفعة الشيء المؤجر ، وتأتي بعدها مباشرة حتى تكتمل ضرورة المنفعة (3).

والأصل طبقا للقواعد العامة ، أن تحديد مدة الإيجار يكون من قبل طرفي العقد بكيفية حرة، وعدم الإنفاق على هذه المسألة يحول دون إبرام العقد ، وقد حدد له التشريع الفرنسي متأخرا بأفكار الثورة الفرنسية التي منعت العقود الأبدية حدا أقصى مقدرا بـ 99 سنة (4).

(1)- قرار 27 جانفي 1998 الجريدة الرسمية للعدد: 19.
(2) وقد حدد المرسوم رقم: 83-666 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983 المتعلق بتحديد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، الجريدة الرسمية للعدد: 47.
(3)- عبد الرزاق السنهوري. المرجع السابق. بند 114 ص: 140.
(4)- ذيب عبد السلام. المرجع السابق. ص: 26.

- أما التشريع الجزائري لا يعرف حد أدنى ولا حد أقصى لعقد الإيجار غير أن التشريع الذي جاء به المرسوم التشريعي رقم: 03/93 وفي الفقرة الأخيرة من المادة 21 تنص أنه في حالة انعدام العقد فإن أي وصل يحوزه شاغل الأمكنة يخوله الحق في عقد الإيجار لمدة سنة ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة والمخالفة هنا تتمثل في عدم تحرير عقد إيجار مكتوب.

أما المرسوم 142/08 في مادته 44 الخاصة بعقد الإيجار " يخضع السكن العمومي الإيجاري لعقد إيجار مقيد بدفتر للشروط يبرم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية.."(1)

أما فيما يخص المساكن التابعة للديوان فمدة الإيجار أقصاها 03 سنوات قابلة للتجديد إما باتفاق مشترك بين الطرفين، أو بتجديد ضمني وتجدر الإشارة أن المرسوم التنفيذي رقم: 35/97 يطبق على الإيجارات المبرمة بعد شهر أكتوبر 1992 (2)، التي انجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للسداد من جهة الخزينة العامة ويتمويل مضمون منها والمسلمة بعده شهر أكتوبر 92، أما الإيجارات المبرمة قبل شهر أكتوبر 1992 فيطبق عليها المرسوم رقم: 147/76 ويرجعنا إلى نموذج العقد المنصوص عليه في المرسوم رقم: 147/76 نجده غير محدد المدة، وبالتالي يمكن اعتباره شبيهاً بديل لأنه غير محدد المدة. (3)

(1) المرسوم تنفيذي 142/08 المرجع السابق
(2) راجع المادة الرابعة من المرسوم رقم: 35-97 المؤرخ في: 14 جانفي 1997 الجريدة الرسمية لسنة: 1997 عدد: 04. المحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط وبيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي انجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري.
(3) انظر المرسوم رقم: 147/76 المرجع السابق.

ثالثاً: الشكلية:

سننظر في هذا الصدد إلى ما يلي: الكتابة و التسجيل و الشهر:

1- الكتابة:

- القاعدة العامة في عقد الإيجار أنه رضائي إلا أنه بعد صدور المرسوم التشريعي رقم:

03/93 وحفاظاً على مصلحة المؤجر و حرصاً من المشرع للالتحاق بالركب القانوني في هذا المجال فقد نص في المادة 21 من المرسوم رقم: 03/93 على وجوبه تجسيد العلاقة بين المؤجر و المستأجر كتابياً و في نموذج خاص يحدده التنظيم. (1) و بالتالي نخلص إلى أن المادة 21 من النظام العام، و إلزامية العقد النموذجي بالنسبة للمحلات السكنية.

- و السؤال الذي يطرح هل الشكلية ركن لانعقاد أم هي للإثبات؟

- لأن كل حالة ترتب آثار معينة فإذا كانت لانعقاد فبتخلفها يعد العقد باطلا بطلان

مطلق و لا يجوز للقاضي أن يعتبره صحيحاً و هذا ما يخالف الفقرة الثالثة من المادة 21 التي

تنص على أنه <<..دون المساس بالعقوبات التي يتعرض لها المؤجر بسبب انعدام العقد فإن

أي وصل يحوزه شاغل الأمكنة يخول له الحق في عقد الإيجار لمدة سنة ابتداء من تاريخ

معينة المخالفة>> لذا فهي تعد للإثبات وإذا لم يدون العقد وفقاً للعقد النموذجي فإن العقد لا يعد

باطلاً بل عقد صحيح لكن لا يحوز إثباته بالإقرار واليمين ولا يحوز إثباته إلا بتلك الكتابة إذن

فلا بدّ أن يدون في عقد نموذجي وتبعاً لهذا إذا قدم المستأجر في المنازعة في الملف وصلوات

الإيجار، هنا يصدر القاضي حكم باعتباره إيجاراً لمدة سنة تبدأ من تاريخ النطق بالحكم .

- أما إذا لم يقدم أي إثبات و انعدمت الكتابة فلا يعتبره القاضي إيجاراً بل عقد من نوع خاص

ويرى الأستاذ زيب عبد السلام إن المرسوم رقم: 03/93 جاء لتغيير عقليات و أوضاع كانت

تسود سوق الإيجار الوطنية، مردّها للتشريع المعمول به ، قبل و بعد صدور القانون المدني، كما

جاء لإرجاع الطابع الرضائي لعقد الإيجار . و هو طابعه الأصلي. و أن قراءة المرسوم رقم:

03/93 لا تثبت بما فيه الكفاية الطابع الإجباري لكتابة عقد الإيجار بينما كانت من أهدافه

الأساسية ، فالمادة 21 تتكلم عن معاقبة المؤجر في حالة عدم كتابة العقد ، دون ذكر طبيعة هذه

العقوبة محيلة على التشريع المعمول به.

(1) راجع المادة 21 من المرسوم 03/93 المرجع السابق.

و عليه يتبين أنه في حالة انعدام الكتابة يكون الرجوع إلى القواعد التقليدية للإثبات ممكنا و ضروريا، وذلك أن المشرّع لم يرتب انعدام صحة عقد الإيجار على عدم كتابته⁽¹⁾.

- وبالنسبة لإيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري فقد أوجب المشرع هذه، الشكلية منذ سنة 1976 بحيث يتم إعداد عقد الإيجار حسب النموذج المرفق بملحق مرسوم رقم: 147/76 و بخصوص الإيجارات المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992 فيتم إعداد عقد الإيجار وفقا للنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم: 69/94.⁽²⁾

ان عقد الإيجار بين المستاجر ديوان الترقية العقارية لا يثبت الا بموجب عقد محرر حسب نموذج معين عملا بما جاء في المرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 23/10/1976، ولا يمكن اثباته بوسيلة اخرى مهما كان مصدرها . (3)

2- إجراءات التسجيل و الشهر :

أ -التسجيل:

- يشير المرسوم رقم 69/94⁽⁴⁾ إلى وجوب تسجيل عقد الإيجار لدى المصالح المختصة أي تسجيل عقد الإيجار لدى مصلحة الضرائب والغاية من ذلك هو أن يكون العقد ثابت التاريخ وفق المادة 328 من القانون المدني إذا كان عرفيا، كما تتمكن مصلحة الضرائب من الحصول على الضريبة، وكذلك يمكن الاحتجاج به ضد الغير.

و المبالغ المستحقة للضرائب تفتطعها المصلحة المؤجرة وتضاف لها مبالغ الإيجار التي يدفعها المستأجر طبقا للمادة الخامسة فقرة 02 من المرسوم رقم : 147/76 .
«... يضاف إلى القيمة الإيجارية الأساسية الأعباء الإيجارية التي تشمل الخدمات و الضرائب الإيجارية و عند الاقتضاء التوريدات الضرورية و الأتاوي التبعية .»

(1) راجع ذيب عبد السلام .المرجع السابق .ص: 68

(2) انظر المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المرجع السابق

(3) راجع حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هما للطباعة والنشر الطبعة الثانية 2012 ،ص367

(4) انظر المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المرجع السابق

-كم حدد المرسوم 142/08 في المادة (54) يتعين على المستاجر...والاعباء المتصلة به(1)
-ويستحق مبلغ الايجار عند حلول اجله ،كما تضاف لمبالغ الايجار التي لا تدفع بعد
شهرين من حلول اجل استحقاقها نسبة 5 بالمئة عن كل شهر تاخير .واهمية التسجيل ليست
دليل اثبات بل لتحديد التاريخ فقط.

ب - الشهر :

لم ينص المشرع على شهر عقد إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري باعتبارها لا تنشئ إلا حقوق شخصية و ليس حقوق عينية و قد نصت المادة 17 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12⁽²⁾ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري على شهر الإيجارات التي تكون لمدة 12 سنة و هذا ما لا يمكن تصوره بالنسبة للسكنات التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري لأن الإيجار يكون لمدة ثلاثة سنوات قابلة للتجديد باعتبار الإيجار صادرا ممن له حق الإدارة لا المالك .

(1)انظر المرسوم التنفيذي رقم: 142/08 المرجع السابق
(2)راجع المادة 17 من الامر 74/75 المؤرخ في:75/11/12 المتضمن اعداد مسح الاراضي العامة وتاسيس السجل العقاري.

المطلب الثالث: مراحل إجراءات إبرام عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري

ان عملية إبرام عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري لا تتم الا بمرحلتين اساسيتين هما: مرحلة التسجيل ودراسة الطلبات حسب معايير التقييم و سلم التنقيط، ومرحلة الطعن.

الفرع الاول: التسجيل ودراسة الطلبات حسب معايير التقييم و سلم التنقيط:

للمرور لعملية التسجيل ودراسة الطلبات لا بد من توفر شروط تناولناها سابقا وهي كالتالي:
اولا: التسجيل في القائمة

طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 142/08 يحق لكل شخص طبيعي (1) يقيم منذ 5 سنوات على الأقل في بلدية اقامته الاعتيادية فيها ويجب ان تتوفر فيه الروط التي تناولناها سابقا .
-يحرر طالب السكن الايجاري طلب في مطبوع يحدد نمودجه بقرار من الوزير المكلف بالسكن ،ويجب ان يرفق بملف يتضمن الوثائق الثبوتية الآتية :

-نسخة من شهادة الميلاد رقم 12.

-شهادة عائلية أو شهادة بالنسبة لطالبي السكن المتزوجين

- شهادة إقامة او اي وثيقة إدارية اخرى تثبت الإقامة بوقوعها رئيس البلدية.

- شهادة الأجرة أو أية شهادة تثبت مداخيل أو عدمها .

-شهادة تثبت عدم امتلاك عقار لطالب السكن او زوجه ،مسلمة من المحافظة العقارية.

(1) راجع المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم: 142/08 المرجع السابق

- إضافة إلى هذه الوثائق يهنح الطالب مطبوعة طلب سكن التي حدد نموذجها الوزير المكلف بالسكن والتي دون فيها تصريح شرفي يقر من خلاله الطالب بأنه لا يملك سكنا .
من توفرت فيه هذه الشروط المحددة قانونا أن يكون ملفا بودعه لدى لجنة الدائرة المعنية مقابل تسليم وصل يحمل رقم ، وتاريخ التسجيل .

- تسجل هذه الطلبات حسب النظام التسلسلي لتاريخ استلامها في سجل يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا .

ثانياً: مرحلة معالجة الطلبات حسب معايير سلم التنقيط

- يقوم رئيس لجنة الدائرة لمنح السكنات عند استلامه قرار الوالي المذكور في المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم: 142/08 باستدعاء أعضاء اللجنة من أجل : إعلامهم بتواريخ انطلاق واختتام منح السكنات المسلمة. (1)

- تحديد رزنامة أشغال اللجنة الدائرة لمنح السكنات للتحقيق وذلك حسب الآجال المذكورة في قرار الوالي .

- تحديد عدد الفرق البلدية المكلفة بتحقيقات لدى طالبي السكنات .

- يعين رئيس الدائرة أعضاء فرق التحقيق الذين يقومون أمام رئيس المحكمة المختصة إقليمياً بتأدية اليمين .

- في إطار أحكام المادة 18، يتعين على فرق التحقيق تسليم نتائج تحقيقاتها في اهل تحده لجنة الدائرة حسب أهمية البلديات وعدد طلبات السكن المقدمة . يجب الا يتعدى هذا الاجل ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ تسليمها القوائم من رئيس لجنة الدائرة.....

- تتكون اللجنة على مستوى كل دائرة لمنح السكنات تتكون من الأعضاء التالية:

طبقاً للمادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 (2)

- رئيس الدائرة ، رئيساً .

- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني او رؤساء المجالس الشعبية المعنية .

- ممثل عن الإتحاد العام للعمال الجزائريين عضواً .

- ممثل عن المنظمة الوطنية للمجاهدين عضواً .

- ممثل ديوان الترقية العقارية .

- ممثل الصندوق الوطني للسكن .

(1) راجع القرار الوزاري المؤرخ في 21 فيفري 1998 يحدد معايير وجدول التقييم للحصول على مسكن عمومي إيجاري ذي طابع اجتماعي.

(2) أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 142/08 المرجع السابق

- تحدد القائمة الاسمية لأعضاء هذه اللجنة بقرار من الوالي .
- يمكن لجنة الدائرة ان تستعين بأي شخص او سلطة او هيئة من شأنها أن تساعد ها في أشغالها.

-تجتمع لجنة الدائرة في نهاية عمليات التنقيط بحضور جميع أعضائها من اجل التداول والترتيب تحرير المحاضر الاستفادة طبقا للمادة 30 من المرسوم رقم 142/08 (1)

- بعد نهاية عملية التنقيط تجتمع اللجنة الدائرة لمنح السكنات ذات الطابع الاجتماعي في أجل أقصاه 3شهر وذلك بحضور كل أعضائها ، وبعد ذلك تعلق قوائم المستفيدين التي يتضمنها المحضر خلال 48 ساعة في مقر المجلس الشعبي البلدي ،وعند الضرورة في كل مكان عام وذلك لإعطاء أكثر مصداقية وشفافية للعملية .

ثالثا: -معايير وسلم التنقيط :

تحدد هذه المعايير بالنظر للنقاط التالية حسب المادة 34من المرسوم 142/08

-مستوى مداخيل طالب السكن وزوجه.

-ظروف السكن .

-الوضعية العائلية والشخصية .

-اقدمية طلب السكن .

(1) المادة 30 و34 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في: 2008/05/11 المتعلق بتحديد قواعد وشروط منح السكن العمومي الايجاري

الفرع الثاني: مرحلة الطعن:

- بعد تعليق القوائم الخاصة بالمستفيدين من السكن، خلال 08 أيام من تعليق القوائم يحق لكل طالب الطعن لدى اللجنة الطعنوا هذا ما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 142/08 في المادة 39 الى 43 حيث أنه لكل طالب سكن يرى أنه قد أجهف في حقه أن يقدم طعنا كتابيا مقابل استلام وصل لأمانة لجنة الطعن في الولاية (1).

و تتكون اللجنة الولائية طبقا للمادة 39 من المرسوم السابق ذكره من الأعضاء الآتية:

على مستوى كل ولاية، يترأسها الوالي

- رئيس المجلس الشعبي الولائي

- رئيس الدائرة التي أنشأت فيها هذه السكنات الممنوحة.

- المدير المكلف بالشؤون الاجتماعية في الولاية.

- المدير العام لديوان الترقية العقارية .

- مسؤول الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن

يجب ان تفصل لجنة الطعن في كل الطعون في اجل لايتعدى 30يوم

-وعند انتهاء أشغال التحقيق والمراقبة يرسل الوالي القائمة النهائية للمستفيدين مرفقة بنسخة من

المحضر إلى رئيس الدائرة لتبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني للقيام بالإجراءات الضرورية ولا

سيما نشرها خلال 48 ساعة بمقر البلدية و إعلام ديوان الترقية و التسيير العقاري باعتباره المؤجر و

ذلك للتنفيذ بإعداد عقد الإيجار للمستفيدين .

***جزاء مخالفة الأحكام القانونية :**

في حالة الإدلاء بتصريحات كاذبة أقصى المشرع المستأجر من حقوقه كمستأجر كما ألزمه برد

مقابل الامتيازات في حالة ما إذا تحصل عليها دون وجه حق و ذلك دون الإحلال بالمتابعات الجزائية

المتمثلة في جرمي التصريح الكاذب و التزوير كما أن على كل شاغل لسكن وظيفي أو أي سكن

إيجاري آخر تابع للممتلكات العمومية ، استفاد من سكن في أيطار أحكام المرسوم رقم: 142/08 أن

يقوم بأخلاء الأماكن قبل استلام مفاتيح المسكن الجديد ، و يسلم المؤجر الجديد لهذا الغرض وثيقة

إخلاء الأماكن للمؤجر الجديد بطلب من المستفيد (2) .

- كما أعتبر المشرع عقد الاستفادة الذي يتم خارج أحكام القانون باطلا ولا أثر له.

(1) راجع المواد 39 الى 43 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المرجع السابق

(2) راجع المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المرجع السابق

المبحث الثاني :

أركان عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري .

ان المشرع الجزائري عرف عقد الإيجار من خلال تحديد أركانها في المادة 467 منه بأنه عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم (1). نستخلص من خلال هذه المادة أن الحديث عن أركان عقد الإيجار يقتضي منا أن نتعرض إلى ما يلي :

_ طرفي عقد الإيجار فنوضح من له حق الإيجار؟ ومن له حق الاستئجار؟ .

و باعتبار المؤجر في علاقة الإيجار التي نحن بصدد دراستها شخص معنوي و المتمثل في ديوان الترقية و التسيير العقاري ارتأينا في عرضنا هذا الى تعريفها وتحديد طبيعتها القانونية و مهامها و تنظيمها.

_ كذلك يقتضي منا الأمر التطرق إلى الإطار القانوني الذي يحكم العلاقة الإيجارية بين المستأجر و ديوان الترقية و التسيير العقاري و ذلك لتدخل المشرع الجزائري في هذه العلاقة بحيث خصها بقوانين استثنائية .

_ و في ختام هذا المطلب سنتطرق إلى شروط قيام العلاقة الإيجارية بين المستأجر و ديوان الترقية و التسيير العقاري .

(1) راجع المادة 467 من القانون المدني

المطلب الأول: طرفي عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري.

لعقد الإيجار طرفان هما: المؤجر و المستأجر و سنحاول توضيح من له حق الاستئجار و من له حق الإيجار من خلال الفرعين التاليين:
_المستأجر (المستفيد).
_ المؤجر(ديوان الترقية و التسيير العقاري).

الفرع الأول : المستأجر (المستفيد):

و نحاول تحديد من له حق المستأجر طبقا للقواعد العامة و من له حق ايجار محل سكني تابع لديوان الترقية و التسيير العقاري .

أولا : من له حق الاستئجار طبقا للقواعد العامة :

إن المستأجر يلتزم بدفع الأجرة في مقابل الانتفاع بالعين فكل شخص له الحق أن يستأجر ما دام يستطيع أن يلتزم بدفع الأجرة متى توافرت فيه الأهلية الواجبة ، و سيأتي الكلام في أهلية المستأجر عند تطرقنا للشروط المتعلقة بطرفي عقد الإيجار .
و مع ذلك فقد يكون المستأجر هو المالك و ذلك بخلاف العادة أن المستأجر لا يكون مالكا لما يستأجره لأنه لو كان مالكا لما احتاج للاستئجار إذ يحق له كمالك أن ينتفع بالشيء ذلك قد يتفق أن المالك لا يكون له حق الانتفاع بملكه لمدة معينة ، فيجوز له حين إذ استجاره حتى يستطيع الانتفاع به كمستأجر ما دام لا يستطيع الانتفاع به كمالك و هذا ما ينطبق على الفروض التالية :

_ مالك الرقبة يستأجر العين من مالك حق الانتفاع و ينتهي الإيجار حتما بزوال حق

الانتفاع لاتحاد الذمة.

_ الراهن لعين رهن حيازة يستأجر هذه العين و هي ملكه من الدائن المرتهن.

_ المؤجر يستأجر العين من المستأجر إذا احتاج لها أثناء سريان عقد الإيجار الصادر منه و لم

يرد أو لم يستطع فسخ هذا العقد حتى تعود إليه العين كمالك، فليس أمامه في هذه الحالة إلا أن يستأجر

العين من المستأجر حتى يستطيع الانتفاع بها، و مثال ذلك شخص يملك منزل في أحد المصايف و أجره لمدة سنة أو أكثر ثم أراد أن يقضي فيه مدة الصيف فيستأجره لهذه المدة من المستأجر و يكون مالك العين في هذه الحالة مؤجراً في عقد الإيجار الأول و مستأجراً من الباطن في عقد الإيجار الثاني .
_ الشريك إذا تقاسم مع شريكه العين الشائعة قسمة مهايأة فيجوز لأيهما أن يستأجر من الآخر نصيبه المفرز على هذا الوجه مع أنه مالك في الشيوخ لهذا النصيب لأن قسمة المهايأة ليست قسمة نهائية .

-ثانياً: من له حق إيجار محل سكني تابع لديوان الترقية و التسيير العقاري :

_ إذا كان المشرع لم يقيد حق الاستئجار بالنسبة للأحكام العقارية الخاصة فإن حق الاستئجار بالنسبة للسكنات التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري لا تكون إلا للأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم : 142/08⁽¹⁾ المتضمن شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي حيث نص في مادته 04: لا يستفيد من السكن العمومي الإيجاري في مفهوم هذا المرسوم ، إلا الشخص الذي يقيم منذ خمس (5) سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية ولا يتجاوز دخله العائلي الشهري أربعة وعشرين الف دينار (24,000 دج).

الفرع الثاني: المؤجر (ديوان الترقية و التسيير العقاري):

- بعد أن تطرقنا في الفرع الأول إلى من له حق الاستئجار سوف نخص بالدراسة دواوين الترقية و التسيير العقاري باعتبارها الطرف المؤجر و تجدر الإشارة أنه أنشئت دواوين الترقية و التسيير العقاري بموجب الأمر رقم : 63/74⁽²⁾ المؤرخ في 10/06/1974 الذي عدل بموجب الأمر 93/76 حيث جاء به المشرع لتكاملته ، وتنظيمه وقد تبعه المرسوم 143/76 المؤرخ في 23/10/76 و كانت في الأصل مؤسسات عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي و لكن دواوين الترقية و التسيير العقاري أصبحت مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي و تجاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 147/91⁽³⁾ و هذا التطور التشريعي في الطبيعة القانونية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و نظام عملها و تشكيلها هو ما سيكون محل دراستنا من خلال:

أولاً: الطبيعة القانونية لدواوين الترقية و التسيير العقاري.

ثانياً: مهام دواوين الترقية و التسيير العقاري و تنظيمها.

(1) انظر المرسوم التنفيذي رقم : 142/08 المرجع السابق
(2) أمر رقم : 63/74 المؤرخ في 10/06/1974 المتضمن إحداث و تحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية و التسيير العقاري الجريدة الرسمية العدد 49 صفحة : 674 .
(3) مرسوم رقم 147/91 المؤرخ في : 12/05/1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لديوان الترقية و التسيير العقاري و تحديد كفاءات تنظيمها و عملها ، الجريدة الرسمية ، العدد : 25 .

أولاً: الطبيعة القانونية لدواوين الترقية و التسيير العقاري:

- بعد أن كانت دواوين الترقية و التسيير العقاري عبارة عن مؤسسات ولائية ذات طابع إداري (1) جاء مرسوم رقم: 270/85 (2) و تبين أن الغرض منه هو التحضير للإصلاحات التي ستعرفها الجزائر بصدور دستور 1989 ، وذلك وفق التطور الذي يشهده العالم بهدف فتح المجال للاقتصاد الحر القائم على قاعدة العرض والطلب والمنافسة من خلاله أصبحت هذه المؤسسات ذات طابع اقتصادي تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، و ذلك تماشياً مع النهج الاقتصادي المتبع و المكرس في الدستور 89 و الذي أقر التعددية الحزبية حيث تم التخلي عن النهج الاشتراكي المكرس في دستور 1976.

- وقد تم إلغاء مرسوم رقم: 270/85 بموجب المرسوم رقم: 91-147 (3) والذي بموجبه دواوين الترقية و التسيير العقاري أصبحت مؤسسات ذات طابع صناعي وتجاري .

- كما اعتبرها تاجرة في علاقاتها مع الغير تخضع لقواعد القانون التجاري من حيث القيد في السجل التجاري و حرية الإثبات وشهر إفلاسها. و هذا منعت عليه المحكمة العليا في قراراتها :->> ... حيث أنه فعلاً أن القرار المطعون فيه رفض تقرير شرعية المقرر الصادر عن ديوان الترقية و التسيير العقاري والذي ألغى بمقتضاه قرار منح السكن للطاعن من طرفالوالي، بدعوى أنه مقرر إلغاء هو ذو طابع إداري والحال أن ديوان الترقية والتسيير العقاري ليس إدارة بمعنى القانون بل هي مؤسسة ذات طابع صناعي و تجاري

ومن ثمة فإن أعماله بما فيها مقرراته لا تكتسب الطابع الإداري و مراقبتها من إختصاص القاضي المدني...<<(4).

- و إذا وقع نزاع حول الإيجار بين الأشخاص و دواوين الترقية والتسيير العقاري فيكون النظر فيها من إختصاص القاضي العادي مادام الإيجار يرتب حقوق شخصية، فترفع الدعوى في الفرع المدني و لكن إذا كانت ديوان الترقية و التسيير العقاري مدعى عليها فإن الإختصاص يكون لقاضي الفرع التجاري و إذا تم رفعها أمام الفرع المدني يمكن للقاضي رفض الدعوى شكلاً لعدم استيفاء رسوم التسجيل (5).

(1) ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني دراه نظرية و تطبيقية من خلال الفقه والاجتهاد المحكمة العليا الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى 2001 ص: 172

(2) انظر المرسوم رقم: 270/85 المؤرخ في: 05 نوفمبر 1985 المتضمن تنظيم دواوين الترقية والتسيير العقاري، جريدة رسمية العدد: 26 (3) المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 147/91 ، >> تتمتع دواوين الترقية و التسيير العقاري بالشخصية و الاستقلال المالي و تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير و تخضع لقواعد القانون التجاري<<

(4) قرار رقم: 126001 صادر بتاريخ 21 نوفمبر 1995 . عقد الإيجار المدني دراسة نظرية و التطبيقية من خلال الفقه و اجتهاد المحكمة العليا الطبعة الأولى طبع الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001 ذيب عبد السلام رئيس الغرفة الاجتماعية بالمحك (5) من محاضرات الدكتور: بن رقية بن يوسف. التي أقيمت بالمعهد الوطني للقضاء بالمحكمة العليا ص 183.

ثانياً:تنظيم ومهام دواوين الترقية و التسيير العقاري:

- سنحاول من خلال هذا الفرع دراسة تنظيم دواوين الترقية و التسيير العقاري وهذا بالتعرض إلى تشكيلة مجلس إدارتها كما نتطرق إلى مختلف مهامها:

1: تنظيمها:⁽¹⁾

تتكون مكاتب ديوان الترقية و التسيير العقاري من:

أ - تشكيل مجلس الإدارة:

- يدير ديوان الترقية و التسيير العقاري مجلس إدارة يشرف عليه مدير عام .

و يتكون مجلس الإدارة من⁽²⁾:

- ممثل واحد أو ممثلين يقترحهما الوزير المكلف بالسكن .
- ممثل واحد يقترحه الوزير المنتدب للميزانية.
- ممثل واحد أو ممثلين ينتخبهما عمال الديوان حسب عدد عماله.
- ممثل واحد يقترحه وزير الداخلية و الجماعات المحلية.

- و يشارك المدير العام في اجتماعات مجلس الإدارة بصفة استشارية و يتولى أيضا

أمانة المجلس، و يمكن لمجلس الإدارة أن يستعين بكل شخص بحكم كفايته و من نشأته أن يفيد في المسائل المدرجة في جدول الأعمال.

- يعين أعضاء مجلس الإدارة بمقرر من الوزير المكلف بالسكن لمدة ثلاث سنوات و في حالة توقف أي عضو من أعضاء يعوض بالأشكال ذاتها المنصوص عليها في التنظيم المعمول به.

- يجتمع مجلس الإدارة باستدعاء من رئيسته كلما اقتضت مصلحة الديوان ذلك أربعة مرات

في السنة على الأقل، كما يتعين على الرئيس دعوة المجلس للانعقاد بناء على طلب من ثلثي

أعضائه على الأقل و في حالة عدم اكتمال النصاب يعقد اجتماع آخر بعد أجل ثمانية أيام، و

يتداول المجلس حينئذ قانونا مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين.

(1) أنظر المواد: 08-07-12 من المرسوم رقم: 147/91 المرجع السابق

(2) أنظر المادة الثامنة المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 08/93 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم: 147/91 جريدة رسمية عدد : 2 لسنة 1993 .

- ويصوت على القرارات بأغلبية الأعضاء الحاضرين و في حالة تعادل الأصوات يرجح صوت الرئيس وتدون مداوات مجلس الإدارة في محاضر و تسجل في سجل خاص يوقع عليه رئيس المجلس و ترسل محاضر الجلسات خلال أجل مدته خمسة عشر يوما إلى وزير المكلف بالسكن و أعضاء مجلس الإدارة .

* وكما سبق القول فان مديريّة الديوان يتولاها مدير عام والذي حسب المادة 16 من المرسوم رقم: 147/91 يتولّى المهام التالية⁽¹⁾

- يمثل الديوان إزاء الغير و يوقع جميع الوثائق الخاصة بالديوان.
- يسهر على تحقيق أهداف الديوان وتنفيذ قرارات مجلس الإدارة.
- و يضمن سير المصالح ويمارس سلطاته مع جميع مستخدمي الديوان من تعيين وعزل.
- يمارس دعاوى القضائية .
- يبرم الصفقات أو العقود أو الاتفاقات التي تخص الديوان في إطار التنظيم المعمول به.
- يقوم في نهاية كل سنة مالية بعرض تقرير سنوي عن النشاطات التي قام بها الديوان ، مرفق بالحسابات و النتائج و يرسله إلى السلطة الوصية وذلك بعد المصادقة عليه من طرف مجلس الإدارة
- يقوم بإعداد النظام الداخلي للديوان و يقدمه لمجلس الإدارة للمصادقة عليه و يسهر على احترامه

ب- أعمال مجلس الإدارة:

- وتتمثل الأعمال التي يتداول عليها مجلس الإدارة و يصادق عليها فيما يلي:
- مشروع التنظيم الداخلي للديوان.
 - القروض والمصادقة على المخطط السنوي لتمويل الديوان.
 - القواعد العامة لإستعمال الأموال والتصرف و توظيف الأموال الاحتياطية .
 - قبول الهبات والوصايا.

(1) راجع المادة 16 من المرسوم 147/91 المرجع السابق

- إنشاء العقارات وتأجيرها والتصرف فيها وتبادل الحقوق المنقولة والمبنية.
- الشروط العامة لإبرام الصفقات والعقود والاتفاقيات الأخرى التي يكون الديوان فيها طرفاً ملتزماً.
- المسائل المرتبطة بالقانون الأساسي وشروط التوظيف ودفع الأجور وتكوين المستخدمين.
- الحصائل وحسابات النتائج واقتراحات تخصيص المفاتيح.
- وبصفة عامة كل القضايا التي يعرضها عليه المدير العام والتي من شأنها تحسين تنظيم الديوان وعمله و التشجيع في تحقيق أهدافه ولا سيما فيما يتعلق بكل مشروع لإحداث فروع له ، واختصاصات في الشركات المدنية والتجارية أو التجمعات أو المنشآت العمومية والاقتصادية.

2: مهام دواوين الترقية والتسيير العقاري.

- نوضح مهام دواوين الترقية والتسيير العقاري على ضوء مرسوم رقم: 147/91⁽¹⁾ وتتمثل أهمها فيما يلي:

أ - مهمة الترقية السكنية:

- تتولى دواوين الترقية والتسيير العقاري في إطار تحسين السياسة الاجتماعية للدولة الاهتمام خاصة بالفئة الاجتماعية الأكثر حرماناً وذلك عن طريق ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن كما تهتم بترقية العقارات والبناءات و الإنابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليها.
- وتهتم بجميع العمليات التي تهدف إلى ترقية الأملاك المسندة إليها.

(1) انظر المرسوم رقم: 147/91 المرجع السابق

ب- مهمة التسيير:

تهتم دواوين الترقية والتسيير العقاري أيضا بتسيير الأملاك العقارية المسندة إليها وذلك عن طريق :

* ضمان ترميم الأملاك العقارية وصيانتها بقصد المحافظة عليها لإبقائها صالحة للسكن.
* تأجير الأملاك العقارية المسندة إليها وتحصيل المبالغ عن الإيجار من بدل الإيجار وكذلك الأعباء المرتبطة بالإيجار .

* التنازل عن الأملاك العقارية المسندة إليها وتحصيل ربح التنازل.

* إعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسييرها ومراقبة الوضعية القانونية لشاغل الشقق والمحلات الموجودة بهذه العمارات.

* كما تهتم بجميع العمليات التي تهدف إلى حسن تسيير هذه الأملاك.

*أخذ مساهمات في الشركات المدنية والعقارية والتجمعات والمؤسسات العمومية

الاقتصادية أو إحداث فروع عند الاقتضاء وذلك بغرض إنجاز العمليات التي تتدرج ضمن هدفها.

* الإنجاز أو القيام بأية عملية تهيئة التراث العقاري وتجديده وتحسينه قصد المحافظة

عليه في حالة قابلة للسكن باستمرار وذلك بموجب تنازل أو اتفاقية تبرم مع الدولة أو الجماعات المحلية أو أية هيئة عمومية أخرى (1) .

* وتجدر الإشارة أنه قبل سنة 1997 كانت دواوين الترقية والتسيير العقاري تنجز

السكنات الاجتماعية بقصد إيجارها وبعد 1997 بصدور المرسوم التنفيذي رقم: 35/97

(2) أصبحت ديوان الترقية والتسيير العقاري كمرقي عقاري أي تقوم على إنجاز سكنات بقصد بيعها

أو القيام بعملية البيع بالإيجار (3) .

(1) أنظر المواد : 06.05 من المرسوم التنفيذي 147/91 المرجع السابق

(2) المرسوم رقم: 97- 35 المؤرخ في 14 جانفي 1997 المتضمن تحديد شروط و كفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال

السكني و إيجارها و بيعها بالإيجار و شروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري و المهني و غيرها التي أنجزتها دواوين الترقية و التسيير العقاري لتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها و المسلمة بعد شهر أكتوبر 1997- الجريدة الرسمية للعدد: 04 .

(3) بن رقية بن يوسف، المرجع السابق

ج- التنظيم التشريعي لإيجار المساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري :

-بعد أن نظم المشرع الجزائري إيجار الأملاك الخاصة في القانون المدني أصدر عدة نصوص تشريعية تتعلق بإيجار الأملاك الوطنية الخاصة والتي تضبط كفيات إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري والتي ترمي إلى الاستجابة في أن واحد لغرضين هامين على الأقل:

- يتمثل الهدف الأول:

- في تدعيم الشفافية التي ينبغي أن تسود إلزاما في هذا المجال الحساس وذلك لوضع حيز لتنفيذ جهاز يكون تحت مسؤولية ثلاثة لجان (لجنة البلدية - لجنة الطعن - ولجنة الدائرة) والتي تعمل جميعها على أساس مستلزمات الآجال واحترام الإجراءات المنصوص عليها بوضوح في المرسوم رقم: 142/08 (1) .

أما الهدف الثاني:

فينبغي من جهته أن يضمن السهولة الأساسية في منح السكن اجتماعي لتحريره من العراقيل البيروقراطية التي تحد من اقتنائه من قبل المواطنين، ذوي الدخل الضعيف ، الذين لهم الحق في السكن حسب معايير محددة مسبقا. - كما أن المشرع إضافة إلى هذا فقد أوجب تجسيد العلاقة بين المؤجر و المستأجر في شكلية محددة قانونا طبقا لمرسوم رقم: 147/76 (2) وهذا ما سنحاول دراسته في هذا المطلب.

(1) انظر المرسوم رقم: 142/08 المرجع السابق

(2) انظر المرسوم رقم: 147/76 المرجع السابق

المطلب الثاني: قيام العلاقة الإيجارية بين المستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري:

بعد أن تطرقنا في المبحث الأول إلى نشأة دواوين الترقية والتسيير العقاري وحددنا طبيعتها القانونية سابقا وكذلك حالها وإدارتها ومهامها العديدة نحاول تعميق دراستنا على أبرز مهام دواوين الترقية والتسيير العقاري وهو الإيجار باعتباره أهم العقود المسماة بعد عقد البيع باعتباره العقد الذي يتيح لذوي الدخل الضعيف وسيلة الانتفاع بما لا يملكون⁽¹⁾ ولقيام العلاقة الإيجارية بين ديوان الترقية والمستأجر هناك مراحل سابقة على التعاقد لا بد من المرور عليها وكذلك لا بد من استقاء الشروط المحددة قانونا وهذا ما سنحاول توضيحه من خلال الفرعين التاليين:

سنوضح المراحل السابقة لقيام العلاقة الإيجارية.

و سنوضح الشروط المتعلقة بطرفي عقد الإيجار وكذلك الشروط المتعلقة بموضوع عقد الإيجار.

(1) راجع المادة: 44 من المرسوم التنفيذي رقم: 142/08 المرجع السابق

الفرع الأول: المراحل السابقة لقيام العلاقة الإيجارية:

- عند الانتهاء من الأشغال النهائية للتحقيق و المراقبة يقوم السيد الوالي بإرسال القائمة النهائية للمستفيدين مرفقة بنسخة من المحضر إلى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و المصلحة المؤجرة أي ديوان الترقية و التسيير العقاري لأعداد عقد الإيجار لكل مستفيد حسب الشروط المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول به أي حسب النموذج المنصوص عليه في المرسوم رقم: 147/76 و. كذلك حسب المادة 25 من مرسوم رقم: 454/91⁽¹⁾ التي تنص على ما يلي:

>> تخضع شروط منح العقارات السكنية أو المهنية التي ألت ملكيتها إلى الدولة

بموجب أمر رقم: 102/66⁽²⁾ المؤرخ في 06 ماي 1966 و بقيت خاضعة لنظام التأجير و كذلك شروط شغل هذه العقارات << و لذلك سنحاول التطرق في هذا الفرع إلى نقطتين أساسيتين . اشتراط نموذج خاص بالنسبة لعقد إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري . والتطبيقات القضائية بخصوص إثبات عقد إيجار السكنات التابعة للديوان .

أولاً: اشتراط نموذج خاص:

- قبل هذا لا بد من الإشارة إلا أن عقد إيجار الأملاك الخاصة يخضع في إثباته إلى القواعد العامة التي نص عليها المشرع في القانون المدني في الباب السادس من الكتاب الثاني ، حينئذ فعلى القاضي أن يطبق المواد من 323 إلى 350 من القانون المدني⁽³⁾ و ذلك في غياب نص قانوني ينظم قواعد إثبات عقد الإيجار في غياب العقد المكتوب يتعين تطبيق المادة 333 من القانون المدني التي تنص على انه في غير المواد التجارية إذا كانت التصرف القانوني تزيد قيمته على 100.000 دج أو كان غير محدد المدة فلا تجوز البينة في إثبات وجوده و انقضائها مالا يوجد نص يقضى بغير ذلك، ومن ثمة فلا يجوز إثبات عقد الإيجار بالشهود والقرائن ذلك إن عقد الإيجار تصرف غير محدد المدة إلا في حالات استثنائية نصت عليها المادة 336 من القانون المدني ، و لكن ابتداء من 01 مارس 1993 لا يثبت إلا بمقتضى عقد مكتوب وذلك بالنسبة للمحلات السكنية دون المهنية طبقاً لنموذج حدده المرسوم التنفيذي رقم 69/94⁽⁴⁾ والذي يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم: 03/93⁽⁵⁾ و بالتالي فإن عقد الإيجار لا يجوز إثباته بالإقرار أو اليمين فلا يثبت إلا بالكتابة وفقاً للنموذج المقرر قانوناً.

(1) انظر المرسوم رقم: 454/91 المرجع السابق.

(2) أمر رقم: 102/66 المؤرخ في: 06 ماي 1966 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة للدولة الجريدة الرسمية العدد: 36.

(3) حمدي باشا : دراسات قانونية مختلفة . طبع دار هومة . 2002. ص: 47

(4) انظر المرسوم رقم: 69/94 المرجع السابق

(5) راجع المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم: 03 /93 المرجع السابق.

ثانياً : إثبات عقد إيجار السكنات التابعة لديوان على ضوء للتطبيقات القضائية:

- لقد أكد القضاء على ضرورة كتابة العقد و فقا للنموذج المحدد في القانون في عدة قرارات و أعتبر هذا العقد الوسيلة الوحيدة لإثبات العلاقة الإيجارية ، فلا يجوز بذلك أثباته بقرارات صادرة من الوالي أو بوصلات دفع بدل الإيجار أو أي سند آخر دون العقد الذي قررته المادة الثانية من مرسوم رقم: 147/76.

- وتجدر الإشارة أنه قبل مرسوم رقم: 147/76 تثبت العلاقة الإيجارية بقرار الاستفادة الممنوح من طرف الوالي (1).

✓قرار رقم: 171-200 >> وأنه على أي حال فإن علاقة ديوان الترقية والتسيير العقاري بالمستأجرين هي علاقة تعاقدية تحكمها المادة الثانية من مرسوم رقم: 147/76 ولا دخل للإدارة مهما كان مستواها في إبرام مثل هذه العقود <<(2)

- وبخصوص السكنات التابعة للديوان : تنص المادة الأولى من مرسوم 147 /76 : <<تحدد أحكام هذا المرسوم شروط شغل العقارات المعدة أساسا للاستعمال السكني و التابعة المكاتب الترقية و التسيير العقاري باستثناء العقارات المسيرة من قبل مصلحة أملاك الدولة طبقاً للتشريع المعمول به>> .

كما تنص المادة الثانية من المرسوم رقم: 147/76: <<و تبرم إجارة المنازل، المشار إليها في المادة السابقة بموجب عقد طبقاً للأحكام المنصوص عليها فيما بعد و حسب النموذج المرفق بالمرسوم>>.

- و جاء المرسوم التنفيذي رقم: 35/97 (3) و أخضع عقد الإيجار الصادر عن ديوان الترقية والتسيير العقاري إلى النموذج المنصوص عليه في المرسوم رقم: 69/94 و هذا بالنسبة للإيجارات الصادرة بعد شهر أكتوبر 1992 م بحيث يمكّن ديوان الترقية و التسيير العقاري كل من يحوز مقرر الاستفادة للذين سلم له في إطار التنظيم المعمول به من إيجار الأملاك التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري على أساس عقد الإيجار (4)

(1) من محاضرات الدكتور: بن رقية بن يوسف. المرجع السابق

(2) قرار رقم: 171-200 مؤرخ في 12 ماي 1998 منشور في كتاب: حمدي باشا. المرجع السابق. ص: 48.

(3) المرسوم التنفيذي رقم: 35 /97 المؤرخ في: 11/10/1997 تحدد شروط و كيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال

(4) أنظر المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم: 35-97. المرجع السابق

✓ قرار رقم: 117880 >> حيث أن المحكمة العليا ترى أنه من الضروري تذكير قضاة الموضوع بنص المادة 02 من مرسوم 147/76 المؤرخ في: 1976/10/23 وأن المحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري .. وأنه يستخلص من هذا النص أن عقد الإيجار المبرم بين المستأجر و ديوان الترقية و التسيير العقاري لا يثبت إلا بعقد إيجار مكتوب مبرم بين الطرفين و لا يمكن إثباته، بأي وسيلة أخرى مهما كان نوعها و مصدرها ، و عليه فإنه كان يتعين على قضاة الموضوع ألا يأخذ و بالوصل المقدم من طرف المدعى عليها و أن يستبعدوا تطبيق المادة 485 من القانون المدني طالما أن المدعى عليها لا تتوافر على صفة المستأجر << (1).

✓ قرار رقم: 143 290 : >> لكن وحيث أنه عملا بالمادة 02 من مرسوم رقم: 147/76 فإن عقد إيجار المحلات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري لا يثبت إلا بعقد مبرم بين المؤجر و المستأجر حسب نموذج محدد قانونا ، و عليه فإنه لا يمكن الاحتجاج بمجرد رسائل إدارية لإثبات صفته كمستأجر و طالما أن المطعون ضده مستفيد من عقد إيجار سابق لم يبطل قضائيا إلى حد الآن فإن ما يحتج به الطاعن يبقى بدون أثر << (2).

(1) قرار مؤرخ في: 1995/03/14 ، الدكتور: بن الرقية بن يوسف. المرجع السابق. ص : 253.
(2) قرار مؤرخ في: 1997/06/17 ،: ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني ص: 176.

الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بطرفي عقد الإيجار :

- لقد أكد القضاء على ضرورة كتابة العقد و فقا للنموذج المحدد في القانون في عدة قرارات و أعتبر هذا العقد الوسيلة الوحيدة لإثبات العلاقة الإيجارية ، فلا يجوز بذلك أثباته بقرارات صادرة من الوالي أو بوصلات دفع بدل الإيجار أو أي سند آخر دون العقد الذي قررته المادة الثانية من مرسوم رقم: 147/76.

- وتجدر الإشارة أنه قبل مرسوم رقم: 147/76 تثبت العلاقة الإيجارية بقرار الاستفادة الممنوح من طرف الوالي (1).

✓قرار رقم: 171-200 >> وأنه على أي حال فإن علاقة ديوان الترقية والتسيير العقاري بالمستأجرين هي علاقة تعاقدية تحكمها المادة الثانية من مرسوم رقم: 147/76 ولا دخل للإدارة مهما كان مستواها في إبرام مثل هذه العقود <<(2)

✓قرار رقم: 117880 >> حيث أن المحكمة العليا ترى أنه من الضروري تذكير قضاة الموضوع بنص المادة 02 من مرسوم 147/76 المؤرخ في: 1976/10/23 وأن المحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري .. وأنه يستخلص من هذا النص أن عقد الإيجار المبرم بين المستأجر و ديوان الترقية و التسيير العقاري لا يثبت إلا بعقد إيجار مكتوب مبرم بين الطرفين و لا يمكن إثباته، بأي وسيلة أخرى مهما كان نوعها و مصدرها ، و عليه فإنه كان يتعين على قضاة الموضوع ألا يأخذ و بالوصل المقدم من طرف المدعى عليها و أن يستبعدوا تطبيق المادة 485 من القانون المدني طالما أن المدعى عليها لا تتوافر على صفة المستأجر <<(3).

✓قرار رقم: 143 290 >>: لكن وحيث أنه عملا بالمادة 02 من مرسوم رقم: 147/76 فإن عقد إيجار المحلات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري لا يثبت إلا بعقد مبرم بين المؤجر و المستأجر حسب نموذج محدد قانونا ، و عليه فإنه لا يمكن الاحتجاج بمجرد رسائل إدارية لإثبات صفته كمستأجر و طالما أن المطعون ضده مستفيد من عقد إيجار سابق لم يبطل قضائيا إلى حد الآن فإن ما يحتج به الطاعن يبقى بدون أثر <<(4).

(2) انظر المرسوم التنفيذي رقم: 147 /76 المؤرخ 76/10/23 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر

(2) قرار رقم: 171-200 مؤرخ في 12 ماي 1998 منشور في كتاب: حمدي باشا. المرجع السابق. ص: 48.

(3) قرار مؤرخ في: 1995/03/14 ، الدكتور: بن الرقية بن يوسف. المرجع السابق. ص: 253.

(4) قرار مؤرخ في: 1997/06/17 ، ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني ص: 176.

المطلب الثالث : إثبات العلاقة الايجارية

وهي الدليل او الحجة أمام الغير في حالة التنازع

الفرع الأول:الإثبات وفق القواعد العامة

قبل هذا لابد من الإشارة إلا أن عقد إيجار الأملاك الخاصة يخضع في إثباته إلى القواعد العامة التي نص عليها المشرع في القانون المدني في الباب السادس من الكتاب الثاني ، حينئذ فعلى القاضي أن يطبق المواد من 323 إلى 350 من القانون المدني⁽¹⁾ و ذلك في غياب نص قانوني ينظم قواعد إثبات عقد الإيجار في غياب العقد المكتوب يتعين تطبيق المادة 333 من القانون المدني التي تنص على انه في غير المواد التجارية إذا كانت التصرف القانوني تزيد قيمته على 100.000 دج أو كان غير محدد المدة فلا تجوز البينة في إثبات وجوده و انقضائها مالا يوجد نص يقضى بغير ذلك،ومن ثمة فلا يجوز إثبات عقد الإيجار بالشهود والقرائن ذلك إن عقد الإيجار تصرف غير محدد المدة إلا في حالات استثنائية نصت عليها المادة 336 من القانون المدني .

و لكن ابتداءا من 01 مارس 1993 لا يثبت إلا بمقتضى عقد مكتوب وذلك بالنسبة للمحلات السكنية دون المهنية طبقا لنموذج حدده المرسوم التنفيذي رقم 69/94⁽²⁾ والذي يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم: 03/93⁽³⁾ و بالتالي فإن عقد الإيجار لا يجوز إثباته بالإقرار أو اليمين فلا يثبت إلا بالكتابة وفقا للنموذج المقرر قانونا.

(1) راجع المواد 323 الى 350 من القانون المدني

(2) المرسوم التنفيذي رقم: 69/94 السابق الذكر

(3) راجع المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم: 03-93 المؤرخ في: 01 مارس 1993 و المتعلق بالنشاط العقاري.الجريدة الرسمية العدد:17

الفرع الثاني: إثبات عقود إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري

>> وبخصوص السكنات التابعة للديوان : تنص المادة الأولى من المرسوم 147 /76 :
تحدد أحكام هذا المرسوم شروط شغل العقارات المعدة أساسا للاستعمال السكني و التابعة المكاتب الترقية و التسيير العقاري باستثناء العقارات المسيرة من قبل مصلحة أملاك الدولة طبقا للتشريع المعمول به << .

كما تنص المادة الثانية من المرسوم رقم: 147/76 : <<و تبرم إجارة المنازل، المشار إليها في المادة السابقة بموجب عقد طبقا للأحكام المنصوص عليها فيما بعد و حسب النموذج المرفق بالمرسوم>>(1).

- و جاء المرسوم التنفيذي رقم: 35/97 (2) و أخضع عقد الإيجار الصادر عن ديوان الترقية والتسيير العقاري إلى النموذج المنصوص عليه في المرسوم رقم: 69/94 و هذا بالنسبة للإيجارات الصادرة بعد شهر أكتوبر 1992 م بحيث يمكن ديوان الترقية و التسيير العقاري كل من يحوز مقرر الاستفادة للذين سلم له في إطار التنظيم المعمول به من إيجار الأملاك التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري على أساس عقد الإيجار

(1) راجع المادة 01 و 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 147/76 المرجع السابق
(2) انظر المرسوم التنفيذي رقم: 35 /97 المؤرخ في: 1997/10/11 تحدد شروط و كفاءات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني د.: بن رقية بن يوسف المربع السابق ص 219 .

خلاصة الفصل الأول

يعتبر عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري ، عقد مسمى طبقاً للقواعد العامة وهو عقد شكلي يبرم بين المؤجر وهو مكتب ديوان الترقية والتسيير العقاري، الذي يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

وبين المؤجر وهو المواطن ذو الدخل الضعيف له شروط تناولناها خاصة بطرفي العقد وشروط خاصة بأبرام العقد ، كما ميزناه عن بعض العقود المشابهة له كعقد البيع وعقد البيع الإيجاري وعقد المعاوضة.....الخ.

كما حددنا خصائصه وعناصره ومميزاته وفي الأخير يجدر بنا ان ننوه ان تعريف عقد الإيجار جاء في القانون المدني 05/07 في مادته 467⁽¹⁾، اما المرسوم الذي حدد شروطه الإيجاري رقم: 76/147⁽²⁾.

(1) راجع المادة 467 من القانون المدني 05/07 المعدل والمتمم.

(2) راجع المرسوم رقم: 76/147 المرجع السابق.

الآثار المترتبة على عقد الأيجار وانتهائه

الفصل الثاني

تمهيد:

يترتب على عقد إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري التزامات في جانب كلا

طرفي العقد كما يترتب على الإخلال بالالتزامات المقررة للطرفين فسخ عقد الإيجار و هنا يبرز دور

القاضي في تقرير الفسخ و هذا ما سنحاول معالجته من خلال المبحثين التاليين :

_ التزامات طرفي عقد الإيجار .

_ انحلال الرابطة الإيجارية بين المستأجر و ديوان الترقية و التسيير العقاري.

المبحث الأول:

التزامات وحقوق طرفي عقد الإيجار

- نص المشرع الجزائري على عقد الإيجار في الباب الثامن من القانون المدني تحت عنوان العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء حيث جاء في المادة رقم: 467 المعدلة من القانون المدني: «الإيجار عقد يمكّن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محدّدة مقابل بدل إيجار معلوم»⁽¹⁾

- وما يميز هذا التعريف أنه يبين من مبدأ الأمر أن التزام المؤجر إيجابي لا سلبي فهو ملزم بأن يمكن المستأجر من الانتفاع لا أن يقتصر على تركه ينتفع بالعين المؤجرة⁽²⁾. والآثار التي تترتب على الإيجار هي الالتزامات التي ينشئها هذا العقد، والإيجار ينشئ التزامات في جانب المؤجر وأخرى في جانب المستأجر وهو لا ينقل ملكية الشيء المؤجر إلى المستأجر كما في البيع، بل يعطيه حق الانتفاع بهذا الشيء، وهذا الحق شخصي لا عيني⁽³⁾.

- والإيجار المبرم قانونا ينتج كل آثاره في حق المتعاقدين فضلا عن الالتزامات التقليدية والمألوفة في أحكام الشريعة العامة، رتب المشرع الجزائري التزامات جديدة في ظل مرسوم رقم: 147/76⁽⁴⁾

- فالكلام إذن عن التزامات الطرفين ينقسم إلى ما يلي:

- التزامات المؤجر.

- التزامات المستأجر و حقوقه.

(1) راجع المادة: 467 المعدلة من القانون المدني .
(2) معوض عبد التّوّاب. المرجع السابق.ص: 1065.
(3) عبد الرزاق السنهوري. المرجع السابق.فقرة:162 ص: 205.
(4) راجع المرسوم 147/76 المرجع السابق

المطلب الأول: التزامات المؤجر (ديوان الترقية والتسيير العقاري):

- بالرجوع إلى أحكام الإيجار و خاصة إلى المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 147/76 و

التي تنص:

>> يجب على المصلحة المؤجرة أن تسلم العين المؤجرة في حالة جيدة قابلة للسكن، وأن تقوم بأعمال الصيانة والترميمات المفروضة عليها حتى تظل صالحة للسكن وفضلا عن ذلك يضمن المؤجر للمستأجر جميع الأضرار أو التعويضات في الانتفاع بالعين المؤجرة الناجمة عن أعمال مندوبيه أو الغير<<(1).

- فاستنادا لنص هذه المادة على المؤجر أن يلتزم أمام المستأجر بتمكينه من الإنتفاع بالسكن محل الإيجار للمدة المتفق عليها وذلك يقتضي منه أن يسلم العين المؤجرة إلى المستأجر في حالة جيدة قابلة للسكن وأن يقوم بصيانتها ليتمكنه من الإنتفاع بها وأن يضمن له هذا الإنتفاع بضمان جميع الأضرار أو التعويضات الناجمة عن أعمال مندوبيه أو الغير.

كما نصّت على ذلك ايضا المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم: 69-94 كما يلي:

>>التزامات المؤجر، يجب على المؤجر أن يقوم بما يلي:

- تسليم المستأجر الملك المؤجر وملحقاته المحتملة في حالة صالحة للسكن والتجهيزات والتركيبات في حالة صالحة للاستعمال.

- صيانة المحلات بإبقائها في حالة صالحة للاستعمال المنصوص عليه في العقد والقيام بجميع الترميمات ماعدا التي يتحملها صراحة المستأجر.

- الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعا إرتياحيًا.

- جميع الإلتزامات الأخرى التي يتفق الطرفان عليها <<(2).

نستخلص من هذين النصين أنه عند انعقاد وقيام العلاقة الإيجارية بين الديوان والمستأجر تترتب التزامات على عاتق المصلحة المؤجرة تتمثل في: التسليم والصيانة والضمان وهذا ما سنتعرض له في هذا المطلب من خلال الفرعين التاليين:

- تسليم العين المؤجرة و صيانتها
- ضمان عدم التعرض وضمان العيوب الخفية

(1) راجع المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 147/76 المرجع السابق
(2) راجع المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 96/94 من المرجع السابق

الفرع الأول: تسليم العين المؤجرة و صيانتها:

يقع على عاتق المؤجر تسليم العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح للإنتفاع المعد لها تبعاً للإتفاق الوارد بين الطرفين أو حسب طبيعة العقد⁽¹⁾ وسنناول هذا الفرع بالدراسة من خلال النقطتين التاليتين:

- تسليم العين المؤجرة

- صيانة العين المؤجرة

أولاً: تسليم العين المؤجرة:و سنتناوله من خلال تحديد ما يلي:

- مفهوم التسليم.

- ما الذي يجب أن يسلم؟

1- مفهوم التسليم:

- التسليم هو وضع العين المؤجرة وملحقاتها تحت تصرف المستأجر وهو أول مرحلة من مراحل تنفيذ العقد⁽²⁾ ويسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام خاصة ما يتعلق منها بزمان ومكان تسليم الشيء المؤجر⁽³⁾ فأحكام تسليم العين المسلمة إذن تسري على تسليم العين المؤجرة في المسائل التي سنتعرض لها من خلال ما يلي: كيف يكون التسليم؟ متى يكون التسليم؟ أين يكون التسليم؟ على من تقع نفقات التسليم؟.

(1) راجع المادة: 476 من القانون المدني

(2) عبد الرزاق السنهوري. المرجع السابق، هامش فقرة: 165 ص: 209.

(3) راجع المادة: 478 من القانون المدني. المعدلة بموجب قانون رقم: 05-07

كيف يكون التسليم؟

التسليم الصحيح للعين المؤجرة لا يكون إلا بتسليم هذه العين جميعها هي وملحقاتها تسليمًا يتمكن به المستأجر من الإنتفاع بالعين انتفاعًا كاملاً دون حائل (1) ولا يجوز للمستأجر أن يضع يده على عين أخرى بدلاً من العين المؤجرة وإلا اعتبر حائزاً للعين دون سند وجاز الحكم بطرده وإذ اتفقا الطرفان أن يستبدلا العين المؤجرة بعين غيرها كان اتفاقهما هذا تجديداً بتغيير المحل.

ب- متى يكون التسليم؟:

- يتم وقت التسليم في الوقت الذي عينه المتعاقدان فإذا لم يعينه المتعاقدان صراحة فقد يفهم ضمناً أنهما أحالا على العرف في تعيين الميعاد⁽²⁾ ومجرد التأخير في التسليم عن وقته كل هذا لا يعد تسليمًا صحيحاً⁽³⁾.

ج- أين يكون التسليم؟:

- يتم التسليم في المكان الذي أتفق عليه المتعاقدان شأنه في ذلك شأن وقت التسليم.

د- نفقات التسليم:

تكون نفقات التسليم على عاتق المؤجر ما لم يتفق على غير ذلك كنفقات إرسال المفاتيح، أما نفقات التسليم فهي على عاتق المستأجر كانتقاله إلى مكان التسليم⁽⁴⁾.

(1) أنور طلبية. المرجع السابق. ص :

(2) عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق بند: 186 ص: 232.

(3) أنور طلبية. المرجع السابق. ص: 542

(4) محاضرات الدكتور: بن رقية بن يوسف.

2_ ما الذي يجب أن يسلم؟

- إذ كان الذي يجب أن يسلم في البيع هو الشيء المبيع وملحقاته فكذلك الذي يجب أن يسلم في الإيجار هو الشيء المؤجر وملحقاته وهذا يقتضي منا تحديد :
- الشيء المؤجر والحالة التي يكون عليها وقت التسليم.
- وكذلك تحديد ملحقات العين المؤجرة وتحديد مقدار العين المؤجرة.

أ - تحديد العين المؤجرة والحالة التي تسلم عليها:

- بالرجوع إلى النص السابق ذكره وهو المادة 16 من مرسوم رقم: 147/76 نجدها تلزم المصلحة المؤجرة بأن تسلم العين المؤجرة في حالة جيدة قابلة للسكن (1).
- وبالتالي على المصلحة المؤجرة أن تلتزم بإجراء كافة الإصلاحات اللازمة قبل التسليم وذلك للتمكين من الإنتفاع دون عائق ولا يعتبر نص المادة 16 من المرسوم رقم: 147/76 إلا ترديداً للقواعد العامة فيما تقرره من إلزام على المؤجر بأن يسلم للمستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح للإنتفاع المعد لها وهذا ما نجده مكرس كذلك في القانون المدني الفرنسي:

- >> المؤجر يلتزم بتسليم الشيء في حالة حسنة من الترميم من جميع الوجوه <<(2).

- فالمسكن المؤجر للسكن يجب أن يسلم صالح الأبواب والنوافذ والحيطان كامل المفاتيح، سليم أسلاك الكهرباء والأجهزة الأخرى (3).

- و إضافة لهذا فعلى المصلحة المؤجرة أن تقوم بإجراء كافة الإصلاحات اللازمة قبل التسليم ولا فرق في ذلك بين الإصلاحات الجسيمة والإصلاحات البسيطة فعليها أن تصلح كل خلل في المنزل التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري حتى يسلم في حالة جيدة قابلة للسكن كما هو منصوص عليه قانوناً.

(1) راجع المادة: 16 من مرسوم رقم: 147/76.

(2) راجع المادة: 1720 من القانون المدني الفرنسي.

(3) عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق. بند: 178 ص: 224

ب- ملحقات العين المؤجرة:

فيما يخص ملحقات العين المؤجرة، وبخلاف المادة 478 من القانون المدني المعدلة بموجب القانون رقم: 05-07 حيث لم يذكر المشرع عبارة الملحقات ، فإن المادة: 478 من القانون المدني أحالت على ما يسري من أحكام على تسليم العين المبيعة، ولكن بالرجوع إلى أحكام تسليم العين المبيعة في القانون الجزائري، لا نجد ما يفيد تحديد الملحقات على خلاف القانون المصري فإن ملحقات العين المؤجرة تشمل كل ما أعد لها بصفة دائمة ، وذلك لإستعمال العين المؤجرة في الغرض المقصود منها أو حتى يستكمل هذا الاستعمال طبقاً لما تقضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين⁽¹⁾ ومثالها: الحديقة، الشرفة، مستودع السيارة ، مفاتيح السكن.

- ويمكن أن تكون هذه الملحقات ذات استعمال مشترك بين المستأجر والغير مثل:
المصعد، السلم، المدخل، والأصل أن تكون موجودة أثناء إبرام العقد وصالحة الاستعمال⁽²⁾ أما إذا وضعت بعد إبرام العقد فتعتبر أيضاً من ملحقات العين المؤجرة ويجوز للمستأجر أن يستفيد منها بشرط أن يزيد في الأجرة كما يقابلها⁽³⁾.

- وعملية تحديد الملحقات مسألة واقع تخضع لتقدير قضاة الموضوع فهم الذين يحددون ما يعتبر من ملحقات العين المؤجرة أم لا في حالة النزاع.

ج- تحديد مقدار العين المؤجرة:

- إذا ضمن المؤجر للمستأجر أن العين تشتمل على قدر معين كان مسؤولاً عن هذا القدر حسب ما يقضي به العرف ولكن لا يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد لنقص في العين المؤجرة، إلا إذا كان هذا النقص من الجسامة بحيث يصبح تنفيذ العقد عديم الجدوى بالنسبة للمستأجر⁽⁴⁾

(1) راجع أنور طلبية. المرجع السابق. ص: 544.
(2) راجع المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم: 69/94. المرجع السابق
(3) محاضرات الدكتور: بن رقية بن يوسف.
(4) عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق. بند: 166 ص: 209.

ثانيا:التزام المؤجر بصيانة المسكن المؤجر:

- يختلف التزام المؤجر بالصيانة عن التزام المؤجر بالتسليم فإذا كانت المصلحة المؤجرة في الالتزام بالتسليم يقع على عاتقها كافة الترميمات سواء كانت ضرورية أو تأجيرية وذلك لجعل السكن في حالة جيدة ، فإنه في التزامها بعد التسليم بالصيانة يقتصر على الترميمات الضرورية دون التأجيرية كما أوضحتها المادة السابعة فقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 69-94 (1)، وبالتالي سنتناول بالدراسة الترميمات الضرورية والتكاليف المقررة على العين المؤجرة. أيضا نضمها المرسوم رقم: 147/76 في المواد 17-18-19-20 منه (2)

(أ)-الترميمات الضرورية :

- بصفة عامة الترميمات قد تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة كإصلاح حائط أو تقوية أساس ، كما قد تكون الترميمات تأجيرية كإصلاح بلاط أو نوافذ (3).
- فالترميمات التي تقع على عائق المؤجر هي الترميمات الضرورية لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، وكذلك الترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة من ال هلاك . و مسؤولية المؤجر في صيانة العين المؤجرة وإجراء ما يلزم لحفظها هي مسؤولية عقدية (4) ، فهناك ترميمات تؤثر في سلامة الشيء المؤجر وترميمات تؤثر بالانتفاع بالشيء (5) ويجوز للمستأجر أن يجريها على نفقته ويرجع على المؤجر (6).

-
- (1) راجع المادة 07 فقرة 02 من المرسوم 69/94 المرجع السابق.
 - (2) راجع المواد من 17 الى 20 من المرسوم 147/76 المرجع السابق
 - (3) أنور طلبة، المرجع السابق. ص: 549.
 - (4) معوض عبد التّواب، مدونة القانون المدني. ص: 1087.
 - (5) محاضرات الدكتور: بن رقية بن يوسف. المرجع السابق
 - (6) عبد الرزاق السنهوري: المرجع السابق. ص: 260

* الترميمات الضرورية لحفظ العين من الهلاك:

-وهذه الترميمات ضرورية مستعجلة لحفظ العين من الهلاك مثال: تقوية الأساسات إذ كانت واهية⁽¹⁾ والقيام بهذه الترميمات ليس التزام على المؤجر فحسب بل هو حق له أيضاً، ليحافظ على أملاكه ولا يجوز للمستأجر أن بمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة الضرورية لحفظ العين المؤجرة، غير أنه إذا ترتب على إجراء هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي في الانتفاع بالعين جاز للمستأجر حسب الحالة طلب فسخ العقد ر أو إنقاص بدل الإيجار.

إذا بقي المستأجر في العين المؤجرة بعد إتمام الترميمات فليس له الحق في طلب الفسخ⁽²⁾.

- وقد حدد المشرع الفرنسي المدة القصوى للترميمات بأربعين يوماً، يمكن للمستأجر أن يطلب بعدها إنقاص الثمن أو فسخ العقد⁽³⁾ وعلى كل حال فإن حفظ العين مقدم على انتفاع المستأجر⁽⁴⁾ لا يجوز حرمان المؤجر من القيام به.

* الترميمات الضرورية لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة:

- هذه الترميمات لا تؤثر على سلامة العين المؤجرة بل تؤثر في الانتفاع بها، ويشترط ألا تكون بسيطة وإلا دخلت في الترميمات التأجيرية التي تقع على عاتق المستأجر، ويلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم ويتعين عليه أن يقوم لا سيما بالأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص وأعمال تنظيف الآبار وكما يتعين عليه صيانة وتفريغ المراحيض وقنوات تصريف المياه كما يتحمل المؤجر الرسوم والضرائب وغيرها من التكاليف المثقلة للعين المؤجرة ، ويجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار.

والسؤال المطروح هو: قد يتأخر المؤجر رغم إعداره عن القيام بهذه الالتزامات فما مصير العين المؤجرة وماذا يمكن أن يفعله المستأجر؟، هذا ما نجده موضّحاً في المادة 480 من القانون المدني المعدلة⁽⁵⁾

-« في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزاماته بالصيانة وبعد إعداره بموجب محرر غير قضائي يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار ، دون الإخلال بحقه في التعويض إذا كانت الترميمات مستعجلة، جاز للمستأجر أن يقوم بتنفيذها على حساب المعني بها .»

(1) عبد الرزاق السنهوري: المرجع السابق. بند: 213 ص: 259.

(2) راجع المادة 482 من القانون المدني. المعدلة بموجب قانون رقم : 05-07

(3) نيب عبد السلام: المرجع السابق. ص: 49.

(4) عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق. ص: 276.

(5) راجع المادة 480 من القانون المدني.

- وقد حددت المادة 18 من مرسوم رقم: 147/76 أعمال صيانة المسكن المؤجر التي تقع على عاتق المصلحة المؤجرة على سبيل المثال لا الحصر وهي:
 - « إصلاح أو ترميم الأسقف والسطوح.
 - ترميم الجدران الحاملة وهياكل البنايات وكذلك الواجهات.
 - إصلاح أو تبديل أعمال النجارة الخارجية.
 - تصريف مجاري المياه القذرة.
 - إصلاح المصاعد والسلالم وكافة الأجزاء المشتركة، وكذلك النجارة الخارجية وكافة الترميمات التي تقع على عاتقها عن طريق التشريع أو التنظيم المعمول بهما «(1).

(ب) - التكاليف المقررة على العين المؤجرة:

- يتحمل المؤجر الضرائب والرسوم المقررة على العين المؤجرة، كما يتحمل ثمن المياه إذ قدر جزافاً، أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصي، فيتحملة المستأجر، لأنه يقدر عادة بالعداد.
- وتجدر الإشارة أن الالتزام بالقيام بالترميمات الضرورية بنوعيتها وتسديد التكاليف المقررة على العين المؤجرة ليس من النظام العام إذ يحوز الإتيقان على خلاف ذلك فيمكن أن يتفق المؤجر والمستأجر على أن يتحمل هذا الأخير كافة هذه الأعمال (2)

(2) حق المستأجر في السكن القديم في التعويض بمسكن جديد:

- تنص المادة: 4 /13 من مرسوم رقم: 147/76 على أنه:
 - « لا حق في البقاء بالعين المؤجرة للمستأجرين الذين يشغلون أمكنة غير صحية وكان سكانها محظورا أو أمكنة صدر بشأنها قرار بالخطر يقضي بالترميم أو بهدم بناية مهددة بالانهيار» (3).
 - وفي المقابل فإن المشرع استثنى حالة ما إذا استرجعت المصلحة المؤجرة العقار من أجل الترميمات للتعلية أو التحسين وذلك طبقاً للمادة 14 من مرسوم رقم: 147/76:
 - « في حالة استرجاع المصلحة المؤجرة للعقارات من أجل الشروع في أعمال ترميمات التعلية أو التحسين يعوّض المستأجر عن حق البقاء بالعين المؤجرة خلال فترة هذه الأعمال بمنزل صالح للسكن » (4).

(1) راجع المادة: 18 من مرسوم رقم: 147/76 المرجع السابق
 (2) محاضرات الدكتور: بن رقية بن يوسف
 (3) راجع المادة: 13 فقرة 04 من المرسوم رقم: 147/76. المرجع السابق
 (4) راجع المادة: 14 من مرسوم رقم: 147/76. المرجع السابق

- نستنتج من هذه المادة انه بانتهاء عملية ترميم المنزل القديم يعود له المتاجر ليشغله ، فهذه واقعة يترتب عليها اثارا ثانوية تنشأ علاقة ايجارية بين الطرفين على اساس محل السكن الجديد ولكنه اثر مؤقت ينتهي بانتهاء الاشغال.

الفرع الثاني: الضمان بعدم التعرض وضمان العيوب الخفية:

- يضمن المؤجر للمستأجر جميع الأضرار أو التعويضات في الانتفاع بالعين الناجمة عن أعمال مندوبي تلك المصلحة المؤجرة أو أعمال الغير⁽¹⁾ وهذا الضمان فرع من التزام المؤجر القيام بتمكين المستأجر بالانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعا هادئا كاملا⁽²⁾، وطبقا للقواعد العامة يلتزم المؤجر ب:

- * ضمان عدم التعرض .
- * ضمان العيوب الخفية .

أولاً: ضمان عدم التعرض:

- إنّ التعرض الذي يضمنه المؤجر هو التعرض الشخصي والتعرض الصادر عن الغير

01- التعرض الشخصي:

- إما أن يكون تعرضاً مادياً وإما تعرضاً مبنياً على سبب قانوني يضمنه المؤجر للمستأجر⁽³⁾.

(أ)- التعرض المادي:

- على المؤجر أن يتمتع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر للعين بالعين المؤجرة⁽⁴⁾ وذلك بإحداث تغيير فيها يخل بهذا الانتفاع وقد يكون هذا التغيير قائم على أعمال مادية أو على تصرفات قانونية، والتصرف القانوني الصادر من المؤجر إلى الغير يعد عملاً مادياً بالنسبة إلى المستأجر لأنه ليس طرفاً في هذا التصرف ولا هو ممثل فيه⁽⁵⁾.

- و مثال التعرض القائم على أعمال مادية: أن يقتحم المؤجر العين دون إذن من المستأجر.

- و مثال التعرض القائم على تصرف قانوني: أن يعطي المؤجر للغير حقاً عينياً أو شخصياً

يتعارض مع حق المستأجر و يحتجّ به عليه كحق المشتري للعين المؤجرة إذا لم يكن تاريخ الإيجار أسبق من تاريخ البيع⁽⁶⁾.

(1) راجع المادة: 16 / 3 من المرسوم رقم: 147/76. المرجع السابق

(2) عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق بند: 239 ص: 297

(3) أنور طلبية. المرجع السابق. ص: 564

(4) معوض عبد التواب. المرجع السابق. ص: 1097

(5) عبد الرزاق السنهوري. المرجع السابق. بند: 242 ص: 300

(6) عبد الرزاق السنهوري. المرجع السابق. بند: 242 ص: 301

ب- التعرض القانوني:

- يكون إذا ادعى المؤجر حقاً على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر (1) فإذا أجز شخصاً عينا غير مملوكة له، ثم أصبح مالكا لأي سبب من أسباب الملك كالإرث أو الوصية و الشراء من المالك الحقيقي ، لم يجز له أن يحتج على المستأجر بهذا الملك الحادث بعد الإيجار ليسترد العين منه بموجبه
ويدعي أنه له بهذه الصفة أن يسترد العين فهنا لا يجوز الاسترداد لمن و جب عليه الضمان (2).

02- التعرض الصادر من الغير :

- يصدر كذلك من الغير تعرض مادي أو قانوني و المؤجر يضمن التعرض القانوني دون التعرض المادي، فإذا كان التعرض المادي فلا يقع على عاتق المؤجر.
(أ) التعرض المادي:

- للمستأجر أن يواجه الإعتداء بما خوله القانون من و سائل: ك التعويض (3) على انه إذا كان التعرض المادي لا يدع للمستأجر فيه و بلغ من الجسامة حدا يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين فيكون ذلك بمثابة قوة قاهرة تحول دون الانتفاع و يكون للمستأجر الحق في الفسخ أو انتقاص الأجرة و هذه نتيجة منطقية للمبدأ القاضي بأن المؤجر ملزم بتمكين المستأجر من الانتفاع .

ب) التعرض الصادر من غير المبني على سبب قانوني:

وسنحاول دراسته بتوضيح تعريفه وأشكاله.

* المقصود به:

التعرض القانوني الصادر من الغير يتمثل في إدعاء هذا الأخير بوجود حقاً له على العين المؤجرة ، سواء كان مبنياً على أساس أو كان هذا الإدعاء لا أساس له. و يجب على المستأجر أن يعلم المؤجر بذلك و له أن يطلب إخراجه من الخصام وفي هذه الحالة لا تجري الدعوى إلا ضد المؤجر و حده (4).

(1) أنور طلبية . المرجع السابق. ص: 565

(2) عبد الرزاق السنهوري. المرجع السابق. ص: 303 .

(3) معوض عبد التواب . المرجع السابق. ص: 1102

(4) ذيب عبد السلام. المرجع السابق. ص: 52

* أشكال التعرض الصادر من الغير:

01 تعدد المستأجرين لعين واحدة :

- كثيراً ما يحدث بفعل سوء تصرف الإدارة أن يستفيد شخصان أو أكثر بنفس السكن التابع لديوان الترقية و التسيير العقاري، في هذه الحالة إذا كانت الاستفادة بالنسبة للجميع مؤسسة على مقرر إداري، بقي المؤجر حراً في التعامل مع من يريد بالنسبة للسكن محلّ النزاع ، أي أنه يتعاقد مع أحد المستفيدين أو مع غيرهم دون أي مانع قانوني ، أما إذا كان أحدهم أبرم عقد مع المؤجر و الباقون مستفيدون بمقررات إدارية ، يؤخذ بالعقد دون القرارات الإدارية ، و في حالة استفادة عدة أشخاص بعقود حول نفس السكن يؤخذ بأقدم عقد⁽¹⁾ أي الرجوع للكتابة أو التاريخ.

- وقد قضت المحكمة العليا في هذا الشأن في قرارها على أن:

>>حيث فعلاً يتبين من الأوراق المودعة بالملف ، أن عقد الإيجار الأقدم هو الذي انعقد لصالح السيدة (ب م) و أن المجلس أخطأ لما أسس تصريحه بصفة العقد المحرّر لفائدة السيدة (ب م) الثانية وذلك على أساس المادة 485 من القانون المدني، وأن المجلس أساء تطبيق القانون <<(2).

(1) ذيب عبد السلام . المرجع السابق. ص: 178.

(2) قرار رقم: 12992 مؤرخ في: 1996/03/12، المجلة القضائية الرقم الخاص سنة : 1997 ص: 130.

- وبالتالي نخلص من هذا القرار أن المساكن التابعة للديوان تطبق عليها المادة 485 من القانون المدني في حالة إبرام العقد وتقتضي المادة 485 شرطين على المستأجر الذي يريد المطالبة بالتعويض عندما يحرم من الأولوية في حالة تراحم المستأجر.

أولهما: أن يكون كل من المستأجرين قد استأجر العين ممن له حق الإيجار.

وثانيهما: أن يكون لكل من العقدين مدة زمنية واحدة ، تبدأ وتنتهي في نفس التاريخ أو لمدتين متداخلتين ، والأولوية تكون لمن سبق وضع اليد بحسن نية (1).

02 - التعرض الصادر عن جهة إدارية :

- لا يعتبر العمل الصادر من الجهة الإدارية تعرضاً مبني على سبب قانوني، ذلك أن الجهة الإدارية لا تستند في عملها إلى حق خاص تدعيه متعلقاً بالعين المؤجرة ، بل هي تستند إلى ما لها من حقوق السلطة العامة (2) وقد نص عليه المشرع في المادة 486 من القانون المدني، وبالإضافة إلى المطالبة بأنقاص الأجرة أو الفسخ يجوز للمستأجر أن يطالب بالتعويض إذ كان عمل الإدارة قد صدر بسبب عدم صيانة العين المؤجرة مثلاً (3) .

ثانياً: ضمان العيوب الخفية:

-يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون الإنتفاع بها أو تنقص من هذا الإنتفاع نقصاً محسوساً.

ولكن لا يضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها ويكون مسؤولاً عن عدم وجود الصفات التي تعد بها صراحة أو خلّوها من صفات ضرورية للإنتفاع بها، كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك .

وحتى يكون العيب محل تعويض يجب أن يكون مؤثراً، والمعيار هنا موضوعي لا شخصي ، وإذا كان العيب غير مؤثر بحسب طبيعة العين فلا عبرة بوجهة نظر المستأجر طالما لا يوجد اتفاق.

وتحديد منافع العين يستفاد مما هو معيّن في العقد، فيجب اعتبار الأغراض المبيّنة منافع مقصودة، فإذا لم تكن صالحة لذلك رجع المستأجر على المؤجر بالضمان ، فإذا خلا العقد من هذا التحديد وجب الرجوع إلى طبيعة العين فإن كان بالعين عيب، يخل بهذه المنافع التزم المؤجر بالضمان (4).

(1) محاضرات الدكتور: بن رقية بن يوسف.

(2) عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق. بند: 304 ص: 409.

(3) راجع المادة 486 من القانون المدني.

(4) أنور طلبة. المرجع السابق. ص: 595.

- كذلك يشترط إضافة إلى أن يكون العيب مؤثراً أن يكون خفياً فلا يكون ظاهراً وقت التسليم، ولم يعترض المستأجر على وجوده وبطبق نفس الحكم عندما يكون العيب غير ظاهر ولكن كان في استطاعة المستأجر أن يكشفه لو فحص العين المؤجرة بعناية الرجل العادي⁽¹⁾.

كذلك يشترط أن يكون المستأجر غير عالم بالعيب، وإذا تحقق ضمان العيب طبقاً لقواعد العامة، كان للمستأجر أن يطلب إصلاح العيب أو يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر، ما لم يكن إصلاح العيب من شأنه أن يبهض المؤجر كما إذ اضطر إلى إعادة بناء العين المؤجرة، وللمستأجر أن يطلب الفسخ وإنقاص الأجرة، وله كذلك أن يطلب التعويض إذا أصابه ضرر من العيب، إلا إذ أثبت المؤجر أنه كان حسن النية أي كان، يجهل وجود العيب⁽²⁾.

-وفي الإيجار على عكس البيع لا يشترط في العيب أن يكون قديماً أي أن يكون موجوداً وقت التسليم، فالمؤجر يضمن العيب الحادث بعد التسليم⁽³⁾، وتسقط دعوى الضمان بمضي خمسة عشر سنة طبقاً للقواعد العامة⁽⁴⁾.

و طبقاً لنص المادة 490 الفقرة 02 من القانون المدني⁽⁵⁾

«... يبطل كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو التخفيف من ضمان العيوب إذا أخفاها المؤجر غشاً.»

(1) محاضرات الدكتور: بن رقية بن يوسف.

(2) المستشار: معوض عبد التواب، المرجع السابق. ص: 1106.

(3) الدكتور: عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، بند: 325 ص: 435.

(4) محاضرات الدكتور: بن رقية بن يوسف.

(5) راجع المادة 490 فقرة 02 من القانون المدني

المطلب الثاني: التزامات و حقوق المستأجر:

إذا كان القانون رتب التزامات على عاتق المؤجر قصد ضمان الانتفاع الهادئ من العين

المؤجرة لصالح المستأجر، فإنه مقابل ذلك أوجب على هذا الأخير إلتزامات تمكنه من هذا الإنتفاع

ويمكن حصرها فيما يلي: واجب الإستغلال الشخصي ، واجب دفع الأجرة، وواجب ردّ العين

المؤجرة ، كما رتب المشرع حقوق لفائدة المستأجر سوف ندرسها من خلال الفرعين التاليين:

- التزامات المستأجر.

- حقوق المستأجر.

الفرع الأول:التزامات المستأجر

يلتزم المستأجر بان يستغل شخصيا العين المؤجرة و يقوم بدفع بدلات الإيجار المقررة عليه و أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء عقد الايجار.

أولاً:واجب الاستغلال الشخصي :

->> يلتزم المستأجر عند البدء بالإنْتفاع بالأمكنة بأن لايتنازل مطلقاً عن حقه في الإنْتفاع بعوض أو بغير عوض وأن لا يؤجّر من الباطن كل أو بعض الأمكنة وأن لا يعمل على شغلها من الغير ولو بصفة مؤقتة<<(1)، ولكن بصدر مرسوم رقم: 43/98(2) جاء بفكرة نقل حق الإيجار بالنسبة للسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري وبالتالي سنحاول دراسة الإستغلال الشخصي في ظل مرسوم رقم: 147/76 وفي ظل مرسوم رقم: 43/98والمرسوم 142/08.

1): في ظل المرسوم رقم: 147/76:

- إن مرسوم رقم: 147/76 منع التنازل عن الإيجار والإيجار الفرعي، وهذا ما قضت به المحكمة العليا في قراراتها:

->>.. إن هذا النصّ المادة 505 من القانون المدني ، وجد تطبيقه في المادة الرابعة من المرسوم رقم: 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 التي تمنع البيع والتنازل عن حق الإيجار وكذلك الإيجار الفرعي لأملاك الدولة وأن مجرد قبض بدل الإيجار من طرف المؤجر لا يعني موافقته الصريحة على الإيجار الفرعي، وذلك أن هذه الموافقة يجب أن تكون مكتوبة..<<(3)

- يتضح لنا من خلال هذا القرار وعلى ضوء النصوص القانونية أنه يلتزم المستأجر بالإستغلال الشخصي أو بواسطة أعضاء العائلة الذين يعيشون عادة معالمستأجر كما يتطلب أن يكون هذا الإستغلال دائم ولتقرير الديمومة يجب قراءة هذا النص مقترنا بالمادة 13 من مرسوم رقم: 147/76 التي حددت حالات الإقصاء من حق البقاء بسبب شغل الأمكنة لمدة تقل عن 08 أشهر (4).

(1) راجع المادة الرابعة من مرسوم رقم: 147/76.

(2) المرسوم رقم: 43/98 المؤرخ في: 1998/02/01 والمتعلق بشروط نقل حق الإيجار في السكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري ، كتاب الدكتور: بن رقية بن يوسف، المرجع السابق. ص: 237.

(3) قرار رقم: 90 804 مؤرخ في: 1992/02/10، كتاب ذيب عبد السلام ، المرجع السابق. ص: 179.

(4) ذيب عبد السلام. المرجع السابق. ص: 179.

(2) : في ظل المرسوم رقم: 43/98:

-بصدور المرسوم التنفيذي رقم: 43/98 أصبح لا يستفيد من نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن ذي الطابع الاجتماعي، سوى الأشخاص اللذين لهم علاقة قرابة من الدرجة الأولى (الفروع) وتتوفر فيهم شروط الحصول على المسكن الاجتماعي المنصوص عليها في التنظيم المعمول به، وأن تتوفر فيهم شروط حق البقاء في مساكنهم كما هو منصوص عليها في الأحكام التشريعية المعمول بها المقررة في المواد : 11. 12 . 13 من المرسوم رقم: 147/76 وهي أن يكون هناك قبول صريح وكتابي من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري، ويتم هذا بواسطة طلب يتضمن نقل حق الإيجار للهيئة المكلفة بالإيجار مرفق بالوثائق التي تثبت أن نقل حق الإيجار مستوفي لجميع الشروط المنصوص عليها في مرسوم رقم: 147/76.

ويعرض كل إجراء لنقل حق الإيجار، يتم مخالفة لأحكام المرسوم رقم: 43/98 كلا الطرفين إلى المتابعة القضائية حسب ما ينص عليه التشريع المعمول به والطرء الفوري لشاغل السكن دون وجه حق⁽¹⁾ كما يتعرض إلى العقوبات المنصوص عليها في القانون فيما يخص النصب وخيانة الأمانة⁽²⁾ - وتجدر الإشارة أنه فيما يتعلق بالأملك العقارية الخاصة، التنازل عن الإيجار لا بد أن يكون مقترنا بموافقة صريحة من المؤجر، والتنازل عن الإيجار يتم بنقل المستأجر جميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله فيها، ويكون بهذه المثابة بيعا وهبة لحق المستأجر تبعا لما إذا كان حق التنازل بمقابل أو بدون مقابل⁽³⁾ أما التأجير من الباطن فلا يعدوا أن يكون عقد إيجار يقع على حق المستأجر ذاته، وإذا صدر إذن من المؤجر بتأجير جزء من العين، فليس المستأجر تأجير العين كلها، ولا يجوز إثبات الإذن إلا بالكتابة أو ما يقوم مقامها كالإقرار واليمين و البينة والقرائن إذا فقد الإذن بسبب لا دخل للمستأجر فيه⁽⁴⁾ .

ثانيا: التزام المستأجر باستعمال السكن بحسب ما اتفق عليه والمحافظة عليه:

- يلتزم المستأجر باستعمال السكن فيما أعدت له من منفعة، فلا يجوز له أن يستعمله في غير ما اتفق عليه، ولا يجوز له أن يغير فيه كما ألزمه المشرع بالمحافظة عليه، وهذا ما سنتناول دراسته من خلال النقاط التالية:

-التزام المستأجر باستعمال السكن حسب ما اتفق عليه .

-التزامه بالمحافظة على العين المؤجرة:

(1) راجع المادة الخامسة من مرسوم رقم: 43/98

(2) راجع المادة 18 من مرسوم رقم: 147/76

(3)أنور طلبية. المرجع السابق. ص: 663.

(4) معوض عبد التراب. المرجع السابق. ص: 113

٤ التزام المستأجر باستعمال السكن حسب ما اتفق عليه:

- تنص المادة 02/04 من مرسوم رقم: 147/76 على ما يلي:

-> يلتزم المستأجر عند البدء بالإنتفاع بالأمكنة، بأن يقوم بتخصيص الأمكنة دون إجراء أية تعديلات في توزيعها، وعدم مزاوله أي تجارة أو أية صناعة وحتى أية مهنة حرة دون ترخيص صريح وكتابي من المؤجر << (1) من خلال هذا النص يخلص أن المستأجر يقع على عاتقه التزامين:

- عدم إدخال تغييرات على الأمكنة .

- وعدم مزاوله أي تجارة أو أية صناعة أو أي مهنة حرة دون ترخيص صريح وكتابي.

أ- عدم إدخال تغييرات على الأمكنة:

- يتعين على المستأجر أن يراعي بنود العقد التي تتعلق بالاستعمال الذي خصصت له

الأمكنة، كما لا يمكنه أن يجري أي تغيير في مواصفات الأمكنة (2) ويفترض في أي تغيير أنه ضار ويقع عبء إثبات عكس ذلك على عاتق المستأجر، أما إذا انتفى الضرر فللمستأجر إجراء التعديل بدون إذن بشرط إعادة العين لأصلها عند نهاية الإيجار (3) والمراد بالتغيير أن يكون تغييرا ماديا لا مجرد تغيير الاستعمال (4) .

- وتجدر الإشارة أنه لا يحق للمستأجر أن يطالب المؤجر بالتعويض عن التعديلات أو أي

عمل قام به على العين المؤجرة، بشرط أن لا يترتب على المؤجر ضرر ويحتفظ المؤجر بحقه في مطالبة المستأجر بإعادة الأمكنة إلى حالتها الأولى على نفقته، في حالة ما إذا نفذت هذه الأعمال دون ترخيص منه (5).

ب) - عدم مزاوله أية تجارة أو صناعة أو مهنة حرة دون ترخيص:

- لا يجوز للمستأجر أن يحول السكن إلى محل تجاري أو صناعي أو مهني دون موافقة

صريحة وكتابية من المؤجر، ويراعي المؤجر لمنحه الموافقة موقع السكن، فلا يمكن منح

ترخيص لفتح محل تجاري في الطابق التاسع أو الثامن مثلا، كذلك مراعاة اذن كافة سكان

العمارة إذا وجد السكن في عمارة مشتركة (6).

(1) راجع المادة الرابعة فقرة 02 من المرسوم رقم: 147/76. المرجع السابق

(2) ذيب عبد السلام . المرجع السابق. ص: 180.

(3) أنور طلبة. المرجع السابق. ص: 609

(4) عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق. بند: 374 ص: 524.

(5) راجع المادة الرابعة الفقرة السادسة من المرسوم رقم: 147/76 المرجع السابق

(6) المرسوم رقم: 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية الجريدة الرسمية العدد: 47 لسنة: 1983 .

2) المحافظة على العين المؤجرة:

- يلتزم المستأجر قبل البدء بالانتفاع بالأمكنة أن ينتفع بالأمكنة كرب أسرة صالح، وأن يقدم كل عناية ضرورية لصيانتها وأن يقوم بإجراء الترميمات التأجيرية على حسابه (1) وبالتالي سنحاول دراسة فكرتين أساسيتين:

-انتفاع المستأجر بالأمكنة كرب أسرة صالح والقيام بالترميمات التأجيرية.

(أ)-انتفاع المستأجر بالأمكنة كرب أسرة صالح:

-حدد المشرع العناية الواجبة في المحافظة على العين المؤجرة بأنها عناية الشخص المعتاد وهو مسئول عما يصيب العين من تلف إلا إذا أثبت، أنّ هذا التلف لم ينشأ من خطئه أو خطأ تابعيه (2) فالمطلوب هو عناية الشخص المعتادوهو التزام يبذل عناية وليس بتحقيق غاية ويكفي فيذلك أن يثبت انه قام بالعناية المطلوبة منه (3)

(ب)- القيام بالترميمات التأجيرية:

- على المستأجر في سبيل المحافظة على العين القيام بالترميمات التأجيريةبناء على التزام المستأجر بالمحافظة على الشيء محافظة المالك على ملكه ، والترميمات التأجيرية يقوم بها المالك عادة في ملكه (4). والترميمات التأجيرية هي الترميمات البسيطة التي يقتضيها استعمال العين المؤجرة استعمالاً مألوفاً ، ويرجع تحديد هذه الترميمات إلى العرف، وإذا تم الشك هل تعد هذه الترميمات تأجيرية، أو ترميمات ضرورية للانتفاع ؟ فإنّ هذا الشك يفسر لمصلحة المستأجر، لأنه هو الملتزم، ولأن الأصل أن يقوم المؤجر بكل الترميمات فيما عدا الترميمات التأجيرية البسيطة.

- وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم: 147/76 الترميمات التأجيرية التي تقع على عاتق

المستأجر على سبيل المثال لا الحصر، وهي:

- ترميم أو تبديل الأجهزة الصحية المكسورة أو المعطوبة.

- إصلاح رشح المياه داخل الأمكنة.

- تركيب أو إصلاح الأجهزة الكهربائية الموجودة.

- إصلاح وتبديل الأقفال والقابض والمفصلات والمزاليج.

(1) راجع المادة الرابعة الفقرة الثالثة من المرسوم رقم: 147/76. المرجع السابق

(2) أنور طلبية. المرجع السابق. ص: 622.

(3) معوض عبد التراب. المرجع السابق. ص: 1113

(4) عبد الرزاق السنهوري. المرجع السابق. ص: 546.

- إجراء الدهانات الداخلية، تبديل البلاطة والقيشاني (الخزف) داخل الأمكنة، وكافة الترميمات التي

تقع على عاتقه بمقتضى الأحكام التشريعية أو التنظيمية ⁽¹⁾ كما أجبر المستأجر بالترحيب بالزيارات

الدورية التي يقوم بها الأعوان المخولون من المصلحة المؤجرة و المكلفون بمراقبة الأحوال الصحيّة و

مظهر و صيانتة العمارة⁽²⁾.

(1) راجعالمادة: 19 من المرسوم التنفيذي رقم: 147/76.المرجع السابق
(2) راجع المادة: 20 من المرسوم التنفيذي رقم: 147/76. المرجع السابق

ثالثاً: إلتزام المستأجر بدفع الأجرة و ردّ العين المؤجرة:

- يلتزم المستأجر بدفع الأجرة للمؤجر في مواعيدها كما يلتزم عند نهاية الإيجار، أن يعيد للمصلحة المؤجرة كل مفاتيح الأمانة خالصة من كل الإلتزامات المتولدة عن العقد ومن شغله للأمانة، و بالتالي سنحاول دراسة كلا الإلتزامين اللذين يقعا على عاتق المستأجر.

1) التزم المستأجر بدفع بدل الإيجار:

- تستحقّ الأجرة بمجرد، أن يقوم المؤجر بتمكين المستأجر من العين المؤجرة ولو لم ينتفع بها فعلاً، و سنحاول دراسة هذا الإلتزام من خلال ما يلي:
- ميعاد دفع الأجرة و مكانه و وطريقة إثبات الدفع.
- ضمانات دفع مبالغ الإيجار.

أ) ميعاد دفع الأجرة و مكانه و طريقة إثباته:

- يتعين على المستأجر أن يدفع مبلغ الإيجار لدى صندوق المؤجر في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي، و يعرض عدم الدفع لمدة 03 أشهر إلى سقوط حق البقاء، و يدفع المستأجر عند إبرام العقد كفالة مقدرة بثلاث أشهر من الإيجار ولا يمكن أن يتذرع بهذا المبلغ لعدم دفع ما قد يكون عليه من المبالغ المستحقة⁽¹⁾.

- و قد ألزم مرسوم رقم: 08-142⁽²⁾ المستأجر قبل استلامه للسكن الموضوع تحت

الإستغلال، بعد 01 جانفي 1998 بدفع كفالة يحددها وزير السكن و تردّ هذه الكفالة للمستأجر عند إخلائه الأماكن بعد خصم نفقات ترميم التالف الذي يكون قد لحق بالمسكن.

- و ترفع مبالغ الإيجار التي لا تدفع بعد شهرين من حلول أجل استحقاقها بنسبة 5% عن كل شهر من التأخير، و إذا لم يدفع المستأجر مجموع مبلغ إيجار 06 أشهر بعد حلول أجل الاستحقاق و ثلاثة إنذارات من الوفاء دون نتيجة يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون مع احتفاظ الهيئة المؤجرة بحق متابعة المستأجر من أجل تسديد المبالغ الغير المدفوعة، و طرد المعني من السكن⁽³⁾، و يمكن مراجعة الإيجار كل سنة، كما يمكن مراجعته أيضا بعد القيام بأشغال الترميم أو التحسين على أن لا يتجاوز مبلغ المراجعة على أيّ حال 25 % من الإيجار الرئيسي الشهري.

(1) راجع ذيب عبد السلام. المرجع السابق. ص: 181
(2) انظر المرسوم التنفيذي رقم التنفيذي رقم 142/08 المرجع السابق
(3) انظر المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المرجع السابق

-و قد حدد مرسوم رقم: 147/76 مدة التأخير للوفاء بالإيجارات و الأعباء الإيجارية
بـ: 06 أشهر .يقع عبء إثبات الوفاء بالأجرة على عاتق المستأجر، و وفقاً للقواعد العامة ، ذلك
عن طريق إظهار و صولات الإيجار التي تمنحها المصلحة المؤجرة للمؤجر.
و الوفاء بقسط من بدل الإيجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على
عكس ذلك (1)
وإذا امتنع المستأجر عن دفع الأجرة وكان ذلك ثابت بموجب محضر فان عقد الإيجار يفسخ بعد
الإعذار عملاً بالمادة 119 من القانون المدني .

ب)- ضمانات دفع مبالغ الإيجار:

-إن المؤجر كدائن للمستأجر بالأجرة حقه لا يقتصر على فسخ عقد الإيجار، و مطالبته
بالتعويض في حالة عدم دفع بدل الإيجار، فللمؤجر أن يطلب من المستأجر و ضع منقولات في
العين المؤجرة تفي بقيمة الأجرة لمدة سنتين أو لضمان كافة الأجرة إذا كان الإيجار لمدة نقل عن
سنتين ما لم تكن الأجرة قد قدمت مسبقاً أو قدم المستأجر تأمينات أخرى أو وقع الاتفاق على
خلاف ذلك طبقاً للمادة 505 من القانون المدني و تجدر الإشارة أنه بموجب قانون رقم 05-07
المعدل للقانون المدني لم يشترط وضع منقولات في العين المؤجرة و إنما اكتفى بالنص على
إمكانية الاتفاق على كفالة لضمان الوفاء ببديل الإيجار و التكاليف طبقاً للمادة 500 منه.
-و يكون للمستأجر حق إمتياز على هذه المنقولات ، و يستطيع أن يحجز عليها جزاً
تحفظياً ، دون أن يكون لديه سند قابل للتنفيذ(2).

2) التزام المستأجر برد العين المؤجرة:

- و سنتناول ذلك فيما يلي: التزام المستأجر برد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها.
التحسينات التي أدخلت على العين المؤجرة دون معرفة المؤجر.

(1) راجع المادة: 499 من القانون المدني المعدلة بموجب القانون رقم: 05- 07 .

(2) عبد الرزاق السنهوري.المرجع السابق. ص: 461 .

أ)-التزام المستأجر بردّ العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها:

- يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسلمها

تسليمها⁽¹⁾ و المستأجر مسئول عما يلحق العين المؤجرة من هلاك أو تلف ما لم يثبت أنه لا ينسب

إليه⁽²⁾ و إذا وقع خلاف بين المؤجر و المستأجر حول العين المؤجرة أو ملحقاتها و جب الرجوع

إلى محضر المعاينة⁽³⁾ ، حيث أن المستأجر يقرر بأنه على علم تام بالأمكنة لرؤيته إيّاها و

معاينته لها ، و أنه تحقّق من استلامه للأمكنة في حالة جيدة قابلة للسكن ، طبقا لمحضر

الأمكنة المعدّ من قبل المصلحة المؤجرة، والموقع منه شخصيا⁽⁴⁾ و يتمكن المستأجر من إثبات

أنه يرد العين بالحالة التي تسلمها عليها، بواسطة المحضر المعدّ عند مغادرة الأمكنة ، و يعتبر

المحضر بمعاينه الأمكنة المعد من قبل المصلحة المؤجرة، فقط حضوريا و ذلك في حالة الغياب

المتعمّد من المستأجر⁽⁵⁾.

(1) راجع المادة: 503 فقرة 01 من القانون المدني المعدلة بموجب القانون رقم: 05-07.

(2) راجع المادة: 503 فقرة ثالثة من القانون المدني المعدلة بموجب القانون رقم: 05-07.

(3) محاضرات الدكتور: بن رقية بن يوسف

(4) راجع المادة الخامسة من ملحق مرسوم رقم: 147/76.المرجع السابق

(5) راجع المادة الثامنة من ملحق مرسوم رقم: 147/76.المرجع السابق

ب)- التحسينات التي تدخل على العين المؤجرة:

- فيما يخص التركيبات و التحسينات أو الإصلاحات التي أدخلت دون معرفة المؤجر على الأمكنة. فالمستأجر لا يطالب بأي حق أو تعويض و للمؤجر الحق في مطالبة المستأجر بإعادة الأمكنة إلى حالته الأولى على نفقته في حالة ما إذا نفذت هذه الأعمال دون ترخيص منه (1).

الفرع الثاني: حقوق المستأجر

يترتب على عقد الإيجار المبرم بين المستفيد و ديوان الترقية و التسيير العقاري حقوق للمستأجر يمكننا حصرها فيما يلي :

- ممارسة حق الشفعة.

- حق التبديل.

أولاً: حق المستأجر في ممارسة حق الشفعة:

1) حق الشفعة

تنص المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 03/ 93 (2) على انه إذا قرر شخص معنوي مؤجر بيع البناية التي يملكها أجزاء يستفيد الشاغل القانوني للجزء الموضوع للبيع من حق الشفعة لشرائه.

2) شروط ممارسة حق الشفعة :

و يتقرر هذا الحق للمشتري بتوفر شروط نصت عليها المادة الخامسة من القانون رقم: 01/81

(3) المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني و

التابعة للديوان الترقية و التسيير العقاري و هذه الشروط هي:

(أ) أن يكون المترشح للشراء شخص طبيعي و جزائري الجنسية

(ب) أن يكون بيده سند إيجار حسب النموذج المنصوص عليه في المرسوم رقم: 147/76

(ج) أن يكون المترشح قد وفى بجميع تعهداته الإيجارية عند تاريخ التنازل

(د) أن يكون قد شغل العين المؤجرة بصفة شخصية و فعلية و دائمة

(1) انظر في هذا المعنى المادة الرابعة فقرة: 06 من مرسوم رقم : 147/76

(2) راجع المادة 23 من المرسوم رقم 03/93 المرجع السابق

(3) قانون رقم 01/81 المؤرخ في: 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري .

ثانيا:حق المستأجر في التبديل

طبقا للمرسوم رقم 147/76 يستطيع المستأجرون المقيمون في نفس المنطقة و المستفيدون من

حق البقاء بالعين المؤجرة أن يتبادلوا محال السكن التي كانوا يشغلونها من اجل استعمال أفضل

للعائلة و لا يتم التبديل إلا بصدور ترخيص صريح من المصلحة المؤجرة و يضل المستأجر الذي

قام بتبديل ملزما اتجاه المصلحة المؤجرة بجميع الالتزامات المترتبة عن استئجاره لمنزل كان يشغله

قبل التبديل ولا يقبل أي تبادل من قبل المصلحة المؤجرة إذا لم يفى المتنازل مسبقا بجميع التزاماته

المستحقة من جراء شغليه للمكان المراد إبداله

المبحث الثاني:

انحلال الرابطة الإيجارية بين المستأجر وديوان الترقية

والتسيير العقاري:

إن أسباب زوال العقد بوجه عام تكون بالانقضاء أو بالانحلال أو بالإبطال و إبطال عقد الإيجار يخضع للقواعد العامة فإذا كان الرضى صادر من ناقص الأهلية أو كان معيبا كان الإيجار قابلا للإبطال.

فإذا أبطل اعتبر كأن لم يكن بأثر رجعي و المنفعة التي استوفاهما المستأجر قبل تقرير البطلان يعوض عنها،

بقي الإنقضاء و الانحلال، أما الإنقضاء فهو السبب المألوف لانتهاء عقد الإيجار (1) و يكون بانتهاء مدته طبقا للمادة 469 مكرر 01 فقرة 01 من القانون المدني: «... ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء...».

أما الانحلال فقد يكون باتفاق الطرفين و هو التقابل (2) أو لأسباب أخرى يقرها القانون أهمها الفسخ و الفسخ يكون لعدم وفاء أحد المتعاقدين بالتزاماته و ليس له أثر رجعي.

والفسخ كما يكون من المؤجر، يكون من المستأجر في حالة تغيير مكان إقامته أو لأي سبب شخصي أو عائلي ويلتزم في هذه الحالة بإخطار المؤجر في أجل شهر واحد قبل موعد الفسخ وعلى المستأجر أن يشعر المؤجر بنيته في الفسخ برسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام .

و لا يزول عقد الإيجار إلا من وقت تقرير الفسخ و فيما يخص انتهاء العقد بانتهاء مدته و تجديده الضمني فإن عقد الإيجار لمحل سكني تابع لدواوين الترقية و التسيير العقاري ينقضي بانقضاء المدة على شريطة إنذار مسبق بعدم التجديد و في حالة عدم الإنذار فإن العقد يتجدد عملا بأحكام المادة الرابعة من المرسوم 35/97 و في حالة الإنذار المسبق بعدم التجديد فإن للمستأجر الحق في التمسك بالبقاء في الأمكنة طبقا للمادة 11 من المرسوم 147/76 و هذا ما سنحاول التطرق إليه من خلال المطالبين التاليين :

- فسخ عقد الإيجار .

- حق البقاء .

(1) عبد الرزاق السنهوري (المرجع السابق) فقرة: 493: ص: 747

(2) حمدي باشا دراسات قانونية مختلفة طبع دار هومة ص: 121. المرجع السابق.

المطلب الأول:

فسخ عقد الإيجار بين المستأجر و ديوان الترقية و التسيير العقاري:

نصت المادة 17 من المرسوم 147/76 (1):

" كل مخالفة لأحكام هذا المرسوم يؤدي إلى فسخ عقد الإيجار فورا و يعرض المتسبب للطرد

بموجب أمر مستعجل مع عدم الإخلال بالإجراءات الأخرى المناسبة التي ترى المصلحة المؤجرة

لزوما في اتخاذها"

من خلال هذا النص نحاول توضيح فسخ عقد الإيجار من خلال الفرعين التاليين:

- أحكام فسخ عقد الإيجار

- دور القاضي في ترتيب الفسخ

(1) راجع المادة 17 من المرسوم 147/76. المرجع السابق

الفرع الأول : أحكام فسخ عقد الإيجار:

أولاً: أسباب فسخ عقد الإيجار:

- تتمثل في إخلال المستأجر بالتزاماته بأن:

-يترك المسكن دون استعمال مدة لا تقل عن ثمانية أشهر أثناء السنة الإيجارية دون مبرر شرعي

متمثل في الإقامة في مدينة أخرى بسبب التزاماته المهنية و ليس له بها سكنا.

- و كذلك إذا تنازل المستأجر عن حقه في الإنتفاع بعوض أو بغير عوض أو أجرها من

الباطن كلها أو بعضها أو عمل على شغلها من الغير و لو بصفة مؤقتة.

- كذلك إذا تجاوز المستأجر في استعماله العادي للمسكن بأن قام بإجراء تعديلات في توزيعها أو

قام باستعمالها في غير ما أعدت له بأن حولها إلى محل تجاري أو صناعي، أو مهني دون

موافقة صريحة من المصلحة المؤجرة.

- كذلك إذا اغفل المستأجر صيانة السكن كرب أسرة صالح و لم يقم بالترميمات التأجيرية مما

يؤدي إلى هلاك أو تلف العين المؤجرة.

الفرع الثاني: دور القاضي في ترتيب الفسخ:

يعتبر الفسخ جزاء مخالفة المستأجر للأحكام التي تضمنها المرسوم 147/76 و كذلك المادة 29 من المرسوم 147/76 و المادة 09 من عقد الإيجار من المرسوم التنفيذي رقم 69/94 و يأخذ الفسخ المنصوص عليه في عقد الإيجار أساسه من القواعد العامة، المادة 120 من القانون المدني الذي تنص على انه " يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بمجرد عدم تحقيق الشروط المتفق عليها و بدون حاجة إلى حكم قضائي و هذا الشرط لا يعفي من الأضرار الذي يحدد حسب العرف عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين" و لكن هذا الاتفاق على الفسخ و النص عليه في المرسوم 147/76 لا يجرّد القاضي من سلطته التقديرية في تقرير الفسخ و له أن يعطي المدين مهلة لتنفيذ التزامه، بل هو لا يسلب المدين حقه في توكي الفسخ بتنفيذ الالتزام إلى أن يصدر الحكم النهائي بالفسخ⁽¹⁾ و يعتبر الحكم القاضي بالفسخ في هذا الوضع حكماً كاشف و ليس منشيئ:

(1) عبد الرزاق السنهوري ص: 484. المرجع السابق

المطلب الثاني: حق البقاء:

لقد تبنى المشرع الجزائري مفهوم حق البقاء عن القانون المدني الفرنسي الذي تبناه لأول مرة بموجب قانون صادر في 01 سبتمبر 1948⁽¹⁾ و عبارة حق البقاء حلت محل عبارة أخرى لا تشمل نفس النطاق و هي فكرة امتداد عقد الإيجار.

- و قد ظهر حق البقاء في الأمكنة خلال الحرب العالمية الأولى و الثانية اللتان أنتجتا أزمة سكنية حادة فقد كان المستأجر مهددا دائما بالطرد من طرف المؤجر في أي وقت و على هذا الأساس اقر المشرع الفرنسي حق البقاء بموجب القانون المذكور الذي مازال ساري المفعول في فرنسا و هذا القانون كان نموذجا للقانون رقم 1958/50 المؤرخ في 1950/12/30 الذي خص تطبيقه على الجزائر و قد بقي مطبقا حتى بعد الاستقلال إلى غاية صدور القانون المدني سنة 1975 الذي اتخذه مصدر له.

- و تجدر الإشارة انه بصدر المرسوم التشريعي رقم: 03/93⁽²⁾ ألغي تطبيق حق البقاء على عقود الإيجار ذات الاستعمال السكني المبرمة بعد صدوره و الخاضعة لأحكام القانون المدني. - و لم يبلغ هذا المرسوم أحكام حق البقاء المنصوص عليها في المرسوم 147/76. طبقا للمادة 507 مكرر 01 من القانون المدني المعدل بموجب القانون رقم 05-07 « تبقى الإيجارات ذات الاستعمال السكني المبرمة مع المؤسسات العمومية المختصة خاضعة للأحكام الخاصة بها». و هذا ما استقر عليه قضاء المحكمة العليا في قراراتها:

" من المقرر قانونا أن حق البقاء في الأمكنة التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري تخضع للأحكام المقررة في المرسوم 147/76 المؤرخ 1976/10/23 الذي ينص في مادته 01/12 على أن حق الاستفادة من حق البقاء في الأمكنة يرجع في حالة فقدان أو التخلي عن المسكن أو عند وفاة المستأجر لأفراد عائلته الذين يعيشون معه اعتيادا منذ ما يزيد عن 06 اشهر من ثمة فإن العلاقة بين المؤجر و المستأجر لهذه الأمكنة لا تخضع للأحكام المقررة في القانون المدني و أن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون"⁽³⁾

(1) إيجار السكنات و المحلات المهنية- المجلة القضائية لسنة 1997 الجزء الأول: ص: 33.

(2) انظر المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المرجع السابق

(3) ملف رقم: 38696 بتاريخ: 11-11-1985 منشور في المجلة القضائية لسنة : 1990 عدد 02 ص: 156.

"ولكن حيث أن تمسك المدعى بالمادة 515 من قانون المدني في غير محله ذلك أن السكن موضوع النزاع أجره ديوان الترقية و التسيير العقاري إلى المدعى عليه ويسري على قضية الحال للمرسوم 147/76 المؤرخ في : 1976/10/23 الذي ينص في مادته 12 بأنه يستفيد بحق البقاء بالأمكنة في حالة غياب أو إهمال، وأن قضاة الموضوع لما اعتبروا بان المدعى لم يثبت بأنه من عائلة المستأجر الشرعي و هو أب المدعى عليه قد طبقا القانون..."⁽¹⁾

- نستخلص من هذا القرار أن حق البقاء بالنسبة للسكنات التابعة لديوان الترقية التسيير العقاري لا يزال ساريا و سنتناوله بالدراسة من خلال الفرعين التاليين:

- مفهوم حق البقاء و شروط ممارسته

- انتقال الحق في البقاء و حالات سقوطه.

الفرع الأول: مفهوم حق البقاء و شروط ممارسته :

أولاً: مفهوم حق البقاء:

1 - تعريفه:

- يعد الحق في البقاء رخصة من الرخص التشريعية الممنوحة للمستأجر التي تسمح له بالتمسك بحق الإنتفاع بالعين المؤجرة بعد انتهاء مدة عقد الإيجار بحيث لا يمكن للمؤجر إجباره على مغادرة المسكن إلا في حالات صارمة و محددة. و يمنح هذا الحق بمقتضى نصوص قانونية هدفها توفير حماية قانونية للمستأجر في مواجهة المؤجر عند انتهاء مدة العقد الأصلية⁽²⁾.

2 - خصائصه:

- يتميز حق البقاء بأنه غير محدد المدة و بعدم اكتسابه بصفة نهائية لأنه يسقط بمجرد ثبوت إخلال المستأجر بأحد التزاماته و بتطبيقه بقوة القانون دون اللجوء إلى أي إجراء أو اللجوء إلى القضاء لتطبيقه وذلك طبقا للمادة 12 من مرسوم 147/76⁽³⁾ في مقابل هذا يمكن للمستأجر مغادرة العين دون أن يستطيع المؤجر إجباره على البقاء.

(1) قرار رقم 192688 المؤرخ في: 2000/03/14 ، ذيب عبد السلام .المرجع السابق .ص:109.
(2) نور الهدى بلكعول إنهاء عقد الإيجار للضرورة الملجئة للسكن في القانون الجزائري دراسة مقارنة دار الجامعة الجديدة للنشر الإسكندرية، 2006، ص:10
(3) راجع المادة 12 من المرسوم 147/76 المرجع السابق

لشاغل الأمانة أن يتمسك بحق البقاء لأول مرة أمام قضاة الإستئناف وقد قضت

المحكمة العليا في هذا الصدد بما يلي : " حيث انه ينبغي التذكير أن عند انتهاء عقد

الإيجار المحدد المدة و عند توجيه تنبيه بالإخلاء للمستأجر يصبح هذا الأخير شاغلا للأمانة بقوة

القانون عملا بالمادة 514 من قانون المدني و له الحق في التمسك بحق البقاء في الأمانة إذا ما

اثبت حسن نيته فان لشاغل الأمانة أن يتمسك به لفول مرة أمام قضاة الاستئناف ذلك

انه وسيلة دفاع جديدة ولا يمكن اعتباره طلابا جديدا بمعنى المادة 107 من ق. إ.م غير انه لا

يمكن للقاضي أن يثير تطبيقه تلقائيا." (1)

- كما تميز حق البقاء بالنسبة للسكنات التابعة للديوان بأنه انتقال لحق الإيجار في حالة

تطبيق المادة 12 من مرسوم 147/76 ذلك لأن عقد الإيجار في هذا التشريع يمكن اعتباره شبه

ابدي لا يمكن إلغاؤه إلا في حالة ارتكاب المستأجر إحدى المخالفات المنصوص عليها

في المرسوم و منه لا يشترط فيه توجيه التنبيه بالإخلاء ليتحول المستأجر إلى شاغل بل

أن انتهاء مدة الإيجار تحول المستأجر إلى مستأجر مستفيد من حق البقاء.

(1) قرار رقم 115110 المؤرخ في: 1995/01/10 ديب عبد السلام. المرجع السابق. ص: 89

ثانياً: شروط ممارسة حق البقاء:

01- حق البقاء لا يقوم إلا بعد انتهاء مدة العقد.

02 - إن الحق في البقاء لا يستفيد منه إلا المستأجر الذي قام بالوفاء بالتزاماته المتولدة عن العقد.

03- إن الحق في البقاء لا يستفيد منه إلا الحائز على عقد الإيجار الذي نص عليه المشرع في

المادة الثانية من المرسوم 147/76⁽¹⁾ و يطبق هذا الشرط بالنسبة لأفراد عائلة المستأجر المتوفى

أو الذي تخلى عن محل إقامته بالإضافة إلى الزوج المعين من طرف القاضي في حالة الطلاق و هذا ما نصت عليه المحكمة العليا في قراراتها:

" من المقرر قانوناً و قضاءً انه لا يحق لشخص البقاء في الأمكنة دون تمتعه بحق الإيجار و

عليه فان البقاء في الأمكنة هو نتيجة الحق في الإيجار و في حالة الطلاق يجوز للقاضي أن

يعين من الزوجين من يمكنه أن ينتفع بحق الإيجار و البقاء و من ثمة فإن الديوان الترقية و

التسيير العقاري الذي استند عند تحرير عقد الإيجار على الحكم القضائي القاضي بإسناد حضانة

الأولاد إلى المطلقة (ع.م)، مع الاحتفاظ بحق بقائها في الأمكنة فإنه بذلك لم يخرق القانون" (2)

(1) راجع المادة 02 من المرسوم 147/76 المرجع السابق
(2) قرار مؤرخ في 1993/09/26 تحت رقم 83438 . كتاب بن رقية بن يوسف. المرجع السابق. ص : 267

الفرع الثاني: سقوط الحق في البقاء و حالات انتقاله

أولاً: سقوط الحق في البقاء

يسقط الحق في البقاء بالعين المؤجرة للمستأجرين التاليين طبقاً للمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 147/91 (1)

01 - الذين صدر بشأنهم قرار قضائي تنفيذي بالطرد

02 - الذين لا يشغلون حقيقة العين المؤجرة بأنفسهم أو بأفراد عائلتهم خلال فترة تعادل ما لا يقل

عن ثمانية أشهر أثناء السنة الإيجارية، ما لم يثبتوا أن عدم شغلهم للعين المؤجرة كان نتيجة

إقامتهم في مدينة أخرى لالتزاماتهم المهنية و لكن يشترط عليهم أن يضعوا مسكنهم تحت رعاية

الهيئة المؤجرة خالية من كل شاغل غير قانوني

03 -الذين لهم أو في استطاعتهم أن يحصلوا باستعمال حق الاسترجاع في نفس البلدة على

سكن شخصي يفي حاجياتهم وحاجيات أعضاء أسرتهم الذين يعولونهم.

04 -الذين يشغلون أمكنة غير صحية و كان سكتها محظورا أو أمكنة صدر بشأنها قرار

بالخطر يقضي بالترميم أو بهدم بناية مهددة بالانهيار.

05 -إذا كانوا يشغلون أمكنة بموجب سند تابع لعقد العمل ، عندما ينتهي العمل بهذا العقد.

(1) راجع المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 147/91 المرجع السابق

ثانياً: حالات انتقال حق البقاء:

- يستفيد أفراد العائلة الذين كانوا يعيشون مع المستأجر بحق البقاء في الحالات التي نص عليها المشرع صراحة، و يجب أن نفهم المقصود بأفراد العائلة. ذهبت المحكمة العليا في أحد قراراتها الغير المنشورة بأن المقصود من كلمة أعضاء العائلة المنصوص عليها في المادة 18 من المرسوم المتعلق بالسكنات التابعة للدولة الصادر بتاريخ 23 أبريل 1968، الأولاد و الزوج أما الأم و الأخ هما لا يدخلان في مفهوم أعضاء العائلة و يذهب السيد عبد السلام ذيب رئيس الغرفة الاجتماعية بالمحكمة العليا بأن المقصود بأفراد العائلة هم: الزوج، الزوجة، الأولاد و جميع الأصول و الفروع و يستثني القانون الفرنسي أعضاء العائلة بالمصاهرة. و يجب أن تكون هذه المعاشية فعلية و حقيقية ولا يستطيعوا أن يوفروا حاجياتهم الشخصية من مالهم الخاص مع ملاحظة أن هذا الشرط الأخير غير مطلوب بالنسبة للمحالات السكنية التابعة لأملك الدولة و لدواوين التربية و التسيير العقاري (1). و الحالات التي ينتقل فيها حق البقاء للغير هي وفاة المستأجر، هجره المنزل و في حالة الطلاق.

01- وفاة المستأجر:

- و يقصد بها الوفاة الطبيعية والحكمية الصادر فيها حكم من المحكمة و هذا ماقتضت به المحكمة العليا في قراراتها: "متى كان من المقرر قانوناً أنه يرجع حق البقاء في المكان المعد للسكن في حالة هجر المنزل أو وفاة الشاغل إلى ورثته الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من 6 أشهر فإن ورثة المستأجر طبقاً للقرار المطعون فيه لا يمكنهم التمسك بهذا الحق مادام المستأجر على قيد الحياة" (2) تخلص من هذا القرار أنه في حالة وفاة المستأجر تكون الاستفادة من حق البقاء لأفراد العائلة الذين كانوا يعيشون معه منذ أكثر من 6 أشهر دون غيرهم من الورثة.

- وتجدر الإشارة انه لا ينتقل حق الإيجار في المساكن التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري بعد وفاة المستأجر الأصلي إلى ورثته و يستفيد هؤلاء بحق البقاء إذا توفرت فيهم الشروط المنصوص عليه في المادة 12 من المرسوم رقم : 147/76 (3)

(1) حمدي باشا المرجع السابق ص: 62
(2) قرار رقم 57926 مؤرخ من 1991/11/25 منشور في المجلة القضائية لسنة: 1993 العدد الأول ص: 122 قضية والي ولاية مستغانم الممثل من طرف المدير ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية مستغانم ضد فريق (م ع)
(3) راجع المادة 12 من المرسوم 147/76 المرجع السابق

و من جهة أخرى المادة 12 من المرسوم 147/76 (1) ، تنص على انه في حالة وفاة المستأجر لسكن تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري ، يستفيد أعضاء عائلته الذين كانوا يعيشون معه منذ أكثر من ستة أشهر بحق البقاء في الأمكنة لذا لا ينتقل حق الإيجار في المساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري إلى ورثة المستأجر الأصلي وبالتالي لا تطبق في شأنه أحكام المادة 510 من القانون المدني (2) بل يستفيد هؤلاء إذا توفرت فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 12 من المرسوم رقم : 147/76 بحق البقاء الذي تقرره هذه المادة و إن تحرير عقد الإيجار في حالة موافقة المؤجر يكون لفائدة هؤلاء الذين يستفيدون من حق البقاء و لما قضى القرار المطعون فيه خلاف ذلك ، فإنه أخطأ في تطبيق القانون .."

02 - هجر المنزل:

- يستوجب تطبيق نص المادة 515 من قبل القضاء الجزائري أن تكون مغادرة المنزل مفاجئة و غير متوقعة، أما إذا كان يعلم بعض أعضاء الأسرة فإنهم لا يستفيدون من حق البقاء و يرجع تقرير هذه الصفات لقضاة الأساس. (3)

03 - حالة طلاق المستأجر الأصلي:

- و هنا للقاضي سلطة تدير التقدير على أساس حضانة الأطفال، و بهذا يمكن القول بأن المستأجر قد ابرم الإيجار لصالحهم إضافة إلى نفسه و مع ذلك فقد وضع القضاء شرطا لاستفادة المطلقة بحق البقاء أو بحق الإيجار إذا كانت حاضنة هو امتلاك الزوج سكن آخر وهذا ما جاء في القرار الصادر عن المحكمة العليا" من المقرر قانونا أن المطلقة استنادا لنص المادة 02 من قانون الأسرة إذا كانت حاضنة و لم يكن لها ولي يقبل إيوائها ،يضمن حقها في السكن مع محضونها حسب وضع الزوج ويستثنى من القرار المسكن الزوجة إذا كان وحيدا و لما ثبت في قضية الحال أنه لا يوجد أي دليل يثبت أن الطاعن يملك أكثر من سكن واحد زائد عن بيت الزوجية. فإن قضاة المجلس بقضائهم بحق المطلقة ببيت الزوجية يكونوا قد خرقوا القانون " (4) .

(1) راجع المادة 12 من المرسوم 147/76 المرجع السابق

(2) راجع المادة 510 من القانون المدني

(3) حمدي باشا المرجع السابق ص: 60

(4) قرار 73949 مؤرخ في 23 افريل 1991 غرفة الأحوال الشخصية منشور في المجلة القضائية العدد الأول لسنة 1994 ص:

خلاصة الفصل الثاني

كما رأينا انه يترتب على عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري

التزامات وحقوق بين الطرفين من تسليم العين المؤجرة وصيانتها الى ضمان عدم التعرض و ضمان

العيوب الخفية والصيانة ، إضافة الى الترميمات الضرورية .

كما حاولنا الإلمام بأهم الإشكالات التي تطرح سواء عند إبرام او أثناء التنفيذ او

الالتزامات التي تترتب على عاتق كلا الطرفين ، وحول كيفية انتهاء عقد إيجار السكنات التابعة

لديوان الترقية والتسيير العقاري.

الفصل الثالث
المنزعات المترتبة عن عقد اجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري

تمهيد:

يقصد بالمنازعات الخصومات التي تتجر على اثر الإخلال ببند عقود الإيجار الخاصة بالسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، وقد تنشأ بين المؤجر و المستأجر بمجرد إبرام عقد الإيجار، غير أن أكبر حصلة للمنازعات يحدث أثناء تنفيذ العقد؛ لعدم قيام أحد الطرفين بالتزاماته التعاقدية كعدم الوفاء بسعر الإيجار، أو الامتناع عن القيام بالترميمات، كما لا تخلو مرحلة انقضاء العقد من أسباب للمنازعة، عند إنتقال حق الإيجار و حق البقاء و غيرها من المسائل التي قد تؤدي لنشوب النزاع بين الطرفين.

وعليه سنحاول التطرق إلى تحديد أطراف الدعوى ثم الجهة القضائية المختصة بالنظر في

الدعوى و أنواعها، التي قد يبادر برفعها أحد الطرفين ضد الآخر في المبحث الثاني.

و خلال ذلك نحاول إعطاء نظرة عملية عن موقف الاجتهاد القضائي من بعض المنازعات التي

تطرح بكثرة على مستوى الجهات القضائية و ذلك كما يلي:

المبحث الأول:

أطراف الدعوى و الجهة القضائية المختصة

لقد نص قانون الإجراءات المدنية و المرسومين 147/76⁽¹⁾ و 69/94⁽²⁾ على الاختصاص النوعي و المحلي او الاقليمي فيما يخص المنازعات المتعلقة بالإيجار، و كذا أطراف الدعوى، و عليه سنتناول بالدراسة في هذا المبحث نقطتين أساسيتين، تتعلق الأولى بأطراف الدعوى و في المطلب الثاني الجهة القضائية المختصة نوعيا و محليا بنظرها كما يلي:

المطلب الأول: أطراف الدعوى

نقسم دراسة هذا المطلب إلى فرعين رئيسيين بالنظر إلى أطراف العقد.

- الفرع الأول نتحدث فيه عن المؤجر؛ ديوان الترقية و التسيير العقاري.

- الفرع الثاني نتحدث فيه عن المستأجر.

الفرع الأول: المؤجر (ديوان الترقية و التسيير العقاري)

إن المصلحة المؤجرة للمحلات السكنية التابعة لديوان الترقية، هو ديوان الترقية و التسيير العقاري في حد ذاته و عليه سنتطرق إلى تحديد كيفية إثبات صفته في التقاضي فالصفة تعد من النظام العام يثيرها القاضي من تلقاء نفسه و في جميع مراحل الدعوى؛ بما فيها مرحلة الطعن بالنقض طبقا لنص المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية⁽³⁾، و باعتبار ديوان الترقية و التسيير العقاري شخصية معنوية تتمتع بالاستقلال المالي و هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، فالمدير العام لديوان الترقية هو الممثل القانوني له، حيث تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 147/91⁽⁴⁾ على ما يلي:

(1) انظر المرسوم رقم: 147/76 المرجع السابق

(2) انظر المرسوم رقم: 69/94 المرجع السابق

(3) راجع المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية

(4) راجع المادة 16 من المرسوم 147/91 المرجع السابق

« يتولى المدير العام ما يلي: يمثل الديوان إزاء الغير و يمكنه أن يوقع على جميع الوثائق التي تلزم الديوان.....».

وقد صدر عن المحكمة العليا قرار ⁽¹⁾ يؤكد أن رفع الدعاوى القضائية المتعلقة بالمنازعات

الخاصة بالمساكن التابعة لدواوين الترقية من صلاحيات الديوان لا الولاية حيث جاء فيه:

«...حيث أن الطاعن يعيب على القرار المطعون فيه قبول الدعوى المقامة من طرف والي

الولاية رغم أنه لم يكن طرفا في عقد الايجار المبرم بينه و بين ديوان الترقية و التسيير

العقاري.... حيث أنه تبين فعلا من الاطلاع على عقد الإيجار الذي استفاد بموجبه الطاعن

بالسكن المتنازع حوله أنه أبرم بينه و بين ديوان الترقية وعلى هذا الأساس فإن الوالي يعتبر

خارج عن العقد المذكور و لا يمكنه التقاضي بشأنه، و عليه فهذا الوجه مؤسس و يترتب عنه

النقض.».

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

الفرع الثاني : المستأجر

يكون المستأجر إما شخص معنويا أو طبيعيا يتقاضى بصفته مستأجرا أصليا أو شاغلا للأمكنة أو مستفيد من التنازل عن الإيجار أو مستفيد من انتقال حق البقاء.

و يثبت المستأجر للمحلات السكنية التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري صفته في التقاضي لحماية حقوقه المترتبة عن عقد الإيجار بوسيلة وحيدة و هي نسخة من عقد الإيجار، و عليه فإن صفة المستأجر تثبت بعقد إيجار مبرم مع ديوان الترقية و التسيير العقاري عملا بالمادة الثانية من المرسوم التنفيذي 147/76⁽¹⁾ بالنسبة للإيجارات الصادرة قبل أكتوبر 1992 ، و تثبت صفة المستأجر بالنسبة للإيجارات الصادرة بعد شهر أكتوبر 1992 طبقا لنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 69/94⁽²⁾ و لا يمكن الاحتجاج بأي وثيقة أخرى مهما كانت طبيعتها، كما سبق تفصيله.

ثانيا: الاختصاص:

الاختصاص وهو نوعان ، اختصاص نوعي واختصاص محلي او إقليمي:

01 - الإختصاص النوعي:

- لا يمكن للمصلحة المؤجرة وضع حد للعلاقة الإيجارية دون الالتجاء إلى القضاء وهذا طبقا للمادة 17 من مرسوم 147/76 و كذلك ما قضت به المحكمة العليا في الكثير من قراراتها: " لكن حيث أن ما جاء به مرسوم 147/76 من الإلتزامات لا يهم إلا طرفي العقد و أن العقوبات المترتبة على عدم الوفاء بالالتزامات. و من ضمنها فسخ عقد الإيجار لا ينتج بقوة القانون ولكن عن طريق التقاضي أمام المحاكم و عليه فإن في غياب دعوى يقوم بها المؤجر ضد المستأجر فإن عقد الإيجار يبقى ساري المفعول بكل ما ينبع عن ذلك من آثار قانونية"⁽³⁾

(1) انظر المرسوم التنفيذي رقم: 147/76 المرجع السابق

(2) انظر المرسوم التنفيذي رقم: 69/94 المرجع السابق

(3) قرار رقم: 111596 مؤرخ في 1994/06/27 : ديب عبد السلام المرجع السابق ص: 182.

"... حيث انه متى كان الأمر كذلك فإنه لا يمكن لأي طرف مهما كانت صفتة أن يلغي العقد دون اللجوء إلى العدالة و هذا ما كرسته المادة 17 من نفس المرسوم و أنه باعتماد قرار إلغاء عقد الإيجار من طرف المؤجر للقول أن الدعوى مرفوضة لكون القرار المطعون فيه قد خالف بصفة" صارخة القانون متخليا على صلاحيات القضاء بحجة لا دخل لها بهذا الشأن....." (1)

- طبقا للقواعد العامة ،يكون قاضي الموضوع مختصا في المنازعات المتعلقة بشروط العقد و نفاذه و فسخه كما قد يكون قاضي الأحوال الشخصية مختصا في بعض الأحيان في منح حق الإيجار و ذلك في حالة الطلاق وفقا لما تقضى به المادة 467 من القانون المدني (2) و يكون الاختصاص القاضي الإستعجالي في المسائل المتعلقة بالطرد عند افتقار الشاغل إلى سند الإيجار منذ البداية و في حالة انتهاء حالة الإيجار بالنسبة للإيجارات المبرمة بعد سنة 1993 و بالنسبة للإيجار المساكن التابعة للديوان فيكون القاضي الإستعجالي مختصا طبقا للمادة 17 من المرسوم رقم 147/76 (3)

- 02 الاختصاص المحلي او الإقليمي :

- يكون الاختصاص المحلي للجهة القضائية التي يقع في دائرتها العقار طبقا للمادة 33 من ملحق المرسوم رقم 147/76 : «...تختص المحكمة التي تقع في دائرتها العمارة المؤجرة بالنظر في المنازعات المحتملة...» (4)

(1) القرار رقم 117880 المؤرخ في 14/03/1999 ، الغرفة الاجتماعية.

(2) راجع المادة 467 من القانون المدني

(3) راجع المادة 17 من المرسوم 147/76 المرجع السابق

(4) راجع المادة 33 من المرسوم رقم:147/76 المرجع السابق

المطلب الثاني: الاختصاص المحلي والنوعي

لقد نص قانون الإجراءات المدنية على الاختصاص النوعي و المحلي فيما يخص المنازعات المتعلقة بالإيجار⁽¹⁾، و سنتعرض لهما بالتركيز على الإختصاص النوعي لأهميته كما يلي:

الفرع الاول: الاختصاص المحلي

يكون الاختصاص المحلي للجهة القضائية التي يقع في دائرتها العقار، حيث تنص المادة الثامنة من قانون الإجراءات المدنية على مايلي: «.... و مع ذلك، ترفع الطلبات المتعلقة بالمواد المذكورة أدناه أمام الجهات القضائية دون سواها على الوجه التالي:

في الدعاوى العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، أمام المحكمة التي يقع العقار في دائرة إختصاصها.....»⁽²⁾.

و هذا ما تؤكد كذالك المادة 33 من المرسوم رقم 147/76⁽³⁾ التي تنص على أن

المحكمة التي تقع في دائرة إختصاصها العمارة السكنية المؤجرة تختص بالنظر في النزاعات المحتملة و المتعلقة بعقود إجارة المساكن التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري.

(1) راجع قانون الإجراءات المدنية (منازعات متعلقة بالإيجار)

(2) راع المادة 08 من من قانون الإجراءات المدنية

(3) راجع المادة 33 من المرسوم رقم:147/76 المرجع السابق

الفرع الثاني: الاختصاص النوعي

أولاً- إختصاص قاضي الموضوع هو القاعدة :

يختص قاضي الموضوع بالبت في المنازعة المتعلقة بوجود العقد أو شروط صحته كما يختص بمجمل المسائل المترتبة عن تنفيذه و عن فسخه و إنهائه، فالمنازعة حول طبيعة عقد الإيجار و محله و سببه و إثباته، و حول مواصفات العين المؤجرة هي من الدعاوى التي تمس بأصل الحق و يرجع فيها الاختصاص لقاضي الموضوع و في ذلك صدر قرار عن المحكمة العليا جاء فيه ⁽¹⁾ « حيث أنه لا يمكن لقاضي الاستعجال أن يبت في دعوى الحال ذلك أن الأمر أصبح بعد استفادة الطاعن من عقد إيجار مقابل عقد الإيجار الذي يتمتع به المطعون ضده، فضلاً على صدور قرار قضائي يقضي على الطاعن بالطرد من هذا المسكن، يتعلق بموضوع الدعوى، إذ يتعين على القاضي أن يحسم بين سنيين اثنين ليبين من له الأحقية في الإيجار...».

أما عن الفرع المختص بالنظر في مثل هذه الدعاوى؛ فإنه بالرجوع للمرسوم التنفيذي 147/91 ⁽²⁾ ، نص في مادته الثانية على أن دواوين الترقية و التسيير العقاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ؛ و تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير و تخضع لقواعد القانون التجاري ، وطبقاً 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 و التسيير العقاري هي المدعى عليها أما إذا كان المدعي هو ديوان الترقية و التسيير العقاري 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 2000/05/16، نقلاً عن كتاب: عقد الإيجار المدني، أ / ذيب عبد السلام المرجع السابق، ص: 204.

(2) راجع المادة 02 من المرسوم 147/91 المرجع السابق

و حدث في السابق أن تمسك القاضي الإداري بالبت في المنازعة الايجارية عندما يكون منح السكن وقع بموجب مقرر إداري ، لأن ديوان الترقية و التسيير العقاري بعد إنشائه بموجب الأمر رقم 63/74 (1) أعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع إداري وذلك بموجب الأمر 93/76 (2) و خضع لوصاية الوالي تحت إشراف وزارة الأشغال العمومية و البناء و من البديهي أن مراقبة شرعية هذه القرارات لا يمكن أن تخول للقاضي العادي، مع العلم أن هذا التشريع لم يبقى ساري المفعول.

ثانياً- إختصاص قاضي الاستعجال هو الاستثناء:

يختص قاضي الاستعجال بالبت في دعاوى الإيجار حسب المادة 183 من قانون الإجراءات المدنية بتوافر عناصر الإستعجال و عدم المساس بأصل الحق (3)، و بالرجوع لنص المادة 17 من المرسوم 147/76 (4) نجدها تنص على اختصاص القاضي الإستعجالي بطرد المستأجر عند إخلاله بالتزاماته الواردة في هذا المرسوم بموجب أمر مستعجل، إلا أننا نرى أنه و عند الإخلال بالإلتزامات التعاقدية، على القاضي إجراء تحقيق في الموضوع عن طريق المعاينة أو الخبرة، و له في ذلك تقدير الأدلة حتى يتأكد من وجود الإخلال بالإلتزام فعلا و هذا من اختصاص القاضي العادي أي قاضي الموضوع باعتبار أن القضاء الاستعجالي هو تدبير مؤقت لا يمس بأصل الحق و لقد كرس إجتهد المحكمة العليا بعض المبادئ لتحديد الحالات التي يكون فيها قاضي الاستعجال مختصاً للبت في دعاوى الإيجار.

(1) انظر الامر رقم 93/74 المؤرخ في 10 يونيو 1974

(2) انظر الامر رقم: 636/76 المؤرخ في 23/10/1976

(3) راجع المادة 183 من قانون الاجراءات المدنية

(4) راجع المادة 17 من المرسوم رقم: 147/76 المرجع السابق

المبحث الثاني:

القضايا التي ترفع على مستوى الجهات القضائية

إن القضايا المطروحة أمام القضاء تختلف باختلاف الجهة القضائية المرفوعة أمامها نوعياً، و باختلاف الطرف الذي يبادر برفعها، و تبعاً لذلك قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، خصصنا الأول للمنازعات المرفوعة أمام قاضي الموضوع، و خصصنا المطلب الثاني للمنازعات المرفوعة أمام القاضي الإستعجالي كما يلي:

المطلب الأول: الدعاوى المطروحة أمام قاضي الموضوع

جل المنازعات الناجمة عن عقد الإيجار يختص بها قاضي الموضوع؛ خصوصاً في حال التخلي عن الالتزامات المنوطة لكلا المتعاقدين، هذا ما يجبر القاضي على اتخاذ إجراءات التحقيق سواء بالمعاينة أو الخبرة و له سلطة تقدير الأدلة، وهذا بخلاف القاضي الإستعجالي الذي يلجأ إلى تدابير وقتية دون المساس بأصل الحق و سأنتظر في هذا المطلب إلى أهم القضايا التي يبادر برفعها المؤجر (ديوان الترقية والتسيير العقاري) في الفرع الأول، ثم في الفرع الثاني؛ الدعاوى التي يلجأ لرفعها المستأجر كالتالي:

الفرع الأول: المؤجر (ديوان الترقية و التسيير العقاري) كمدعي

إن ديوان الترقية و التسيير العقاري و بإعتبارها لإدارة المؤجرة للمحلات السكنية التابعة له، أجاز له المشرع و عند إخلال المستأجر او المستفيد بواجباته أن يبادر برفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة، و من أهمها:

أولاً : الدعاوى المتعلقة بالإيجار

1- دعوى تسديد بدل الإيجار: يستحق دفع بدل الإيجار و الأعباء الإيجارية في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي، و كل تأخير في الوفاء بالإيجارات يتجاوز ثلاثة أشهر يعرض المخالف للعقوبات المنصوص عليها في المادة 17 من المرسوم 147/76 و هذا ما أكدته المادة 29 من نفس المرسوم،⁽¹⁾ و المتمثلة في فسخ عقد الإيجار و الذي يجب أن يتم أمام القضاء و ليس تلقائياً كما هو منصوص عليه في المواد المذكورة أعلاه، بالنسبة للسكنات الإجتماعية، و يمكن تصور الفسخ التلقائي في السكنات الترقية.

فقد صدرت عدة أحكام بخصوص طلب تسديد بدلات الإيجار و ذلك عند إخلال المستأجر بالتزامه في الوفاء بالأجرة في الميعاد المحدد لها :

فتجدر الإشارة إلى أن المادة 30 من المرسوم 147/76⁽²⁾ نصت على انه: « يكون لبديل الإيجار و الأعباء و كل ما هو مستحق للمصلحة المؤجرة بموجب أحكام هذا العقد؛ إمتياز على كل ما يوجد بالأمكنة المؤجرة من أموال منقولة طبقاً لأحكام المادة 995 من القانون المدني»

2- مراجعة بدل الإيجار: نصت المادة 11 من ملحق المرسوم 147/76⁽³⁾ على أنه في حالة التعديل الكلي أو الجزئي للعناصر التي استخدمت أساساً في حساب الإيجار و الأعباء المشتركة تطبق الأحكام الجديدة بحكم القانون، و في حالة رفض المستأجر المراجعة؛ لديوان الترقية رفع دعوى أمام القاضي المدني لتعيين خبير مختص في تقدير نسبة المراجعة.

(1) راجع المادة 17 و 29 من المرسوم 147/76 المرجع السابق.

(2) راجع المادة 30 من المرسوم 147/76 المرجع السابق.

(3) راجع المادة 11 من المرسوم 147/76 المرجع السابق.

ثانياً: دعوى تحصيل الأعباء المشتركة:

وذلك بخصوص الإخلال بالالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للعمارات الجماعية التي نظمها المرسوم التنفيذي 666/83 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 59/94⁽¹⁾، و في حالة رفض الشركاء تسديد الأعباء؛ يمكن رفع دعوى قضائية لإلزامهم بالتنفيذ العيني.

ثالثاً: دعوى عدم التأجير من الباطن:

منع المشرع كل أصناف التأجير من الباطن للسكنات التابعة لديوان الترقية، حسب نص المادة 5/4 من المرسوم رقم 147/76⁽²⁾ و في حالة قيام المستأجر بتأجير المحل السكني من الباطن، جاز للمؤجر رفع دعوى فسخ عقد الإيجار طبقاً لنص المادة 17 من المرسوم أعلاه، و يترتب على المؤجر إثبات التأجير من الباطن باستظهار عقد الإيجار بينه و بين المستأجر الأصلي و في حالة إثبات المخالفة و فسخ العقد يجوز للمؤجر اللجوء للقاضي الإستعجالي مستظهاً نسخة من الحكم لطرد المستأجر و كافة الشاغلين بإذنه، كما يجوز له طلب التعويض عن الضرر الذي أصابه جراء إخلال المستأجر بالتزاماته و نجد المحكمة العليا في قرارها⁽³⁾ قضت بأن تخلي المستأجر الأصلي عن سكن في عمارة هي ملك للدولة لا يشكل سند إيجار لصالح المستفيد من هذا التخلي و لا يخوله حق البقاء في الأمكنة، لكن بصدور المرسوم التنفيذي 43/98⁽⁴⁾ نجده قد سمح بنقل حق الإيجار بشروط معينة و حددها في نص المادة الأولى منه كما سبق تبيانه.

رابعاً: الدعاوى المتعلقة بإثبات عقد الإيجار:

إثبات عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية، لا يكون إلا بالكتابة حسب النموذجين المحددين بالمرسوم التشريعي 147/76 و المرسوم التنفيذي 35/97⁽⁵⁾ المذكوران سابقاً و يترتب عنه أنه من يملك وسيلة أخرى مهما كان نوعها يعتبر شاغل بدون سند قانوني و للمؤجر استصدار حكم بطرده.

(1) انظر المرسوم التنفيذي رقم: 666/83 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 59/94 المرجع السابق

(2) راجع المادة 5/4 من المرسوم رقم: 147/76 المرجع السابق

(3) قرار رقم 41228 مؤرخ في 16/03/1987 نقلاً عن آيت الجودي حكيمة- النزاعات الناتجة عن إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري- مذكرة نهاية التكوين التخصصي- المعهد الوطني للقضاء- سنة 2001/2000 - ص 62.

(4) انظر المرسوم التنفيذي رقم: 43/98 المرجع السابق.

(5) انظر المرسوم رقم: 35/97 المرجع السابق

خامسا: الدعاوى المتعلقة بمسكن الزوجية

في هذه الحالة فإن حق الإيجار و حق البقاء حسب المادة 02/12 من المرسوم 147/76 يؤول للزوج المعين من قبل القاضي حسب المادة 467 من القانون المدني⁽¹⁾، فالطرف الذي بيده سند الإيجار له رفع دعوى الطرد ضد الطرف الآخر و القاضي المختص كما سبق الإشارة إليه هو قاضي الأحوال الشخصية باعتبار أن مسكن الزوجية من توابع العصمة. و قد فصلت المحكمة العليا في قرار لها (2) جاء فيه « متى كانت أحكام المادة 467 من القانون المدني صريحة في النص على إختصاص القاضي الذي يفصل في دعوى الطلاق بالفصل في موضوع سكن الحاضنة و تقرير الإنتفاع بحق الإيجار، و نتيجة لذلك فإنه ليس لأي قاض أن يحكم من جديد بتقرير حق الإنتفاع بالسكن....».

و قد صدر قرار عن المحكمة العليا فيما يخص حق البقاء (3) « من المقرر قانونا و قضاء أنه لا يحق لشخص البقاء في الأمكنة دون تمتعه بالحق في الإيجار... و في حالة الطلاق يجوز للقاضي أن يعين من الزوجين من يمكنه أن ينتفع بحق الإيجار و حق البقاء، و من ثمة فإن ديوان الترقية الذي أسند عند تحرير عقد الإيجار على الحكم القضائي القاضي بإسناد حضانة الأولاد إلى المطلقة مع الإحتفاظ بحق البقاء فإنه بذلك لم يخرق القانون... »

سادسا: دعوى إعادة الأمكنة إلى حالتها الأصلية

ترفع هذه الدعوى في حالة رفض المستأجر القيام بها رغم إنذاره و بغض النظر عن دعوى الطرد التي تترتب عن ذلك، وقد صدر بهذا الشأن حكم عن محكمة تيارت قسم الإيجار، قضية رقم 05/171 المؤرخة في 2005/06/29 و جاء فيها: «... حيث أن موضوع الدعوى يتعلق بإرجاع العين المؤجرة إلى الحالة التي أعدت لها و حيث أن طرفي الدعوى مرتبطين بموجب عقد إيجار... و حيث جاء في هذا العقد أن المستأجر لا يمكنه تغيير العين المؤجرة... و حيث أن المدعي أعذر المدعي عليه بهذا التغيير و طالبه بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليها... حيث أن تصرف المدعي عليه يسبب مما لا شك فيه أضرار بالعين المؤجرة مما يتعين إلزامه بالتعويض مع إرجاع العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها... ».

(1) راجع المادة 02/12 من المرسوم 147/76 المرجع السابق
(2) قرار رقم 34849 المؤرخ في 1984/12/31 – نقلا عن آيت الجودي حكيمة- المرجع السابق- ص 70.
(3) - قرار رقم 83438 المؤرخ في 1993/07/23- المرجع أعلاه – ص 72.

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

إقامته.

طبقاً لنص المادة 12 من المرسوم رقم 147/76⁽¹⁾ 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 في الأمكنة.

ثامناً: دعوى استعمال السكن فيما أعد له

إذا أدخل المستأجر بالتزامه في استعمال الشيء المؤجر فيما أعد له فللمؤجر أن يطالب بتنفيذ هذا

الإلتزام عينا و ذلك باستعمال السكن وفق الغرض الذي أجر من أجله و يمكن للقاضي شمل

الحكم بالغرامة التهديدية إذا طلب ذلك المؤجر و توافرت شروطها طبقاً لنص المادة 147 من

القانون المدني.⁽²⁾

(1) راجع المادة 12 من المرسوم رقم: 147/76 المرجع السابق

(2) راجع المادة 147 من القانون المدني

الفرع الثاني : ديوان الترقية و التسيير العقاري كمدعى عليه

للمستأجر الحق في رفع دعاوى ضد ديوان الترقية، بصفته مؤجر، عند إخلال هذا الأخير بالتزاماته و التي من بينها:

أولاً: دعوى تسليم العين المؤجرة

وذلك عند رفض المؤجر القيام بتسليم المحل السكني و ملحقاته تسليمًا صحيحًا فللمستأجر إما طلب التنفيذ العيني أو فسخ الإيجار مع طلب التعويض في كلتا الحالتين.

ثانياً: دعوى عدم التعرض

و يقوم المستأجر برفع هذه الدعوى في حالة التعرض المادي أو القانوني الصادر من طرف المؤجر و حيلولته دون انتقاعه بالعين المؤجرة.

ثالثاً: دعوى القيام بالترميمات

و هي الترميمات التي تكون من طبيعتها على عاتق المؤجر كما سبق ذكره، فإذا تأخر المؤجر بعد إعداره عن القيام بهذه الترميمات جاز للمستأجر رفع دعوى أمام القضاء يطالب فيها المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية التي عندما يحكم بها القاضي تلزم المؤجر و حال تقاعسه جاز للمستأجر طلب ترخيص من المحكمة لإجراء الترميم بنفسه على نفقة المؤجر، كما له أن يطلب فسخ العقد.

أما الترميمات المستعجلة لحفظ الشيء المؤجر، يجوز للمستأجر حالة عدم القيام بها من طرف ديوان الترقية بعد إعداره أن يقوم بها دون ترخيص من القضاء، كما يجوز له طلب فسخ العقد مع طلب التعويض في كلتا الحالتين.

رابعاً: دعوى تسليم و صل دفع الإيجار

و ذلك حتى يكون للمستأجر وسيلة إثبات تسديده لبدلات الإيجار.

المطلب الثاني: المنازعات المرفوعة أمام القاضي الإستعجالي

يختص القاضي الإستعجالي طبقاً لنص المادة 183⁽¹⁾ من قانون الإجراءات المدنية بنظر

الدعاوى التي يتوافر فيها عنصر الإستعجال و عدم المساس بأصل الحق، و بالرجوع للمادة 17

من المرسوم 147/76⁽²⁾ نجدها تمنح الإختصاص للقاضي الإستعجالي لطرد المستأجر عند

إخلاله بالتزاماته الإيجارية، كما يحق للمستأجر اللجوء إلى القاضي الإستعجالي لرد الإعتداء

الواقع من طرف الغير أو من طرف ديوان الترقية. و هذا ما نتناوله كالاتي:

الفرع الأول: دعاوى ديوان الترقية الإستعجالية

بالرجوع للمرسوم التنفيذي 147/76 في مادته السابعة عشرة نجده ينص على أن مخالفة

أحكام هذا المرسوم تؤدي لفسخ عقد الإيجار فوراً، و تعرض المتسبب للطرد الفوري بموجب أمر

مستعجل، و قد توجه اجتهاد المحكمة العليا إلى منح المستأجر حماية القضاء؛ عند زعم المؤجر

ارتكاب هذا الأخير مخالفة لمقتضيات المرسوم المذكور و التمسك بفسخ العقد، و ذلك بالتأكيد

على ضرورة اللجوء للقضاء في هذه الحالة، لأن القاضي لوحد يستطيع البت في توافر شروط

الفسخ من عدم توافرها و لو كان ذلك عن طريق الاستعجال⁽³⁾

(1) راجع المادة 183 من قانون الاجراءات المدنية

(2) راجع المادة 17 من المرسوم رقم: 147/76 المرجع السابق.

(3) ذيب عبد السلام، عقد الايجار المدني، المرجع السابق، ص: 211.

و مثال على ذلك قرار المحكمة العليا الذي جاء فيه (1) « و لكن يتعين فيما يتعلق بأملك دواوين الترقية الرجوع إلى المرسوم 147/76 الذي نص من ضمن ما نص عليه على القاضي المختص في النزاعات المتعلقة بها و ذكر في المادة 17 منه أن القاضي المختص للفصل في المخالفات المرتكبة من طرف المستأجر هو قاضي الاستعجال و حيث أن التصرف في السكن دون علم المؤجر هو مخالفة لعقد الإيجار بمعنى هذا المرسوم و عليه فقاضي الاستعجال مختص بقوة القانون بغض النظر عما جاء في المادة 186 من قانون الإجراءات المدنية....» و فيما يلي أمثلة عن بعض الدعاوى المرفوعة أمام القاضي الإستعجالي:

أولاً: دعوى الطرد بسبب التأجير من الباطن

و ذلك في حالة إثبات المخالفة من طرف المؤجر وتم فسخ عقد الإيجار يجوز له اللجوء للقاضي الإستعجالي مستظها نسخة من الحكم لطرده المستأجر و كافة الشاغلين طبقاً لنص المادة 17 من المرسوم 147/76 وقد

صدر قرار عن محكمة تيارت، القسم الاستعجالي رقم 2005/356 المؤرخ في 2005/11/29، الذي قضى بـ: «....حيث أنه يتجلى من خلال ملف التداعي أن فحوى هذه المنازعة يتمحور حول طرد المدعي من السكن الواقع في و كل من يحل معه.... حيث أنه و بعد تمحيص مذكرة الطرفين ادعاءات و دفوعا و تطبيقاً لأحكام المادة 183 من ق. إ. م و التي يستشف من خلالها أن عناصر الاستعجال قائمة.... لاسيما عنصر الإخلال بالالتزام التعاقدية الذي مبناه عقد الإيجار و المفرغ فيه الشرط الفاسخ مفروض قيامها قانوناً....»، و هذا ما أكده موقف المحكمة العليا(2).

(1) - قرار رقم 229153 المؤرخ في 200/04/11، المرجع السابق، ص:212.

(2) - قرار رقم 60282 المؤرخ في 1998/06/18، الغرفة الاجتماعية (غير منشور).

ثانياً: دعوى الطرد لإنعدام سند الإيجار

إن المؤجرين الذين لا يحملون سند الإيجار بالمعنى الذي تناولناه سابقاً ورفضوا إخلاء الأمانة فهو بمثابة تعدي، يجعل من القاضي الاستعجالي مختصاً لجعل حد له و في ذلك صدر قرار (1) جاء فيه « حيث أن إختصاص قاضي الاستعجال لا ينحصر في وجود خطر و مرور زمن قصير على واقعة المنازعة بل يتوفر الركن الاستعجالي من خلال طبيعة الاحتلال للمحلات المعدة للسكن مثل الاحتلال بدون حق و لا سند لما يترتب عن ذلك من ضرر لا يعوض و حيث أن في دعوى الحال أثبت قاضي الاستئناف بأن الطاعنة شاغلة بدون سند، و هذا يكفي لمنح الإختصاص لقاضي الاستعجال». حكم عن محكمة البلدية، قسم العقاري ، القضية رقم 02/211 المؤرخة في 2002/06/08 « حيث أن المدعي (ديوان الترقية) يلتمس الحكم بفسخ عقد الإيجار المبرم ما بين الطرفين و طرد المدعى عليه و كل شاغل بإذنه من السكن الموجود ب... و إلزامه بتسديد مؤخرات الإيجار ابتداء من 1991/10/01 إلى غاية صدور الحكم و تنفيذه على أساس مبلغ شهري قدره 203.000 دج وإلزامه بتعويض قدره 20.000 دج حيث أن المدعى عليه قد أخلى بالتزاماته رغم اعذاره من طرف المدعي مما يتعين معه الاستجابة لطلب المدعي و المتعلق بفسخ عقد الإيجار ما بين الطرفين....»، و صدر عن المحكمة العليا قرار (2) يؤكد ذلك.

(1) - قرار رقم 36949 المؤرخ في 1992/10/19، المرجع السابق، ص:205.

(2) - قرار رقم 101918 المؤرخ في 1993/10/26، (غير منشور).

الفرع الثاني: حق المستأجر في اللجوء إلى القضاء الإستعجالي

يجوز للمستأجر (ديوان الترقية والتسيير العقاري) بالموازاة لحق المؤجر في اللجوء للقاضي الإستعجالي، أن يستعمل حقه هذا و ذلك عند إخلال المؤجر بالتزاماته، فالمؤجر عليه التزام بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر او المستفيد طيلة مدة عقد الإيجار، فإذا اعتدى على هذا الحق جاز للمستأجر اللجوء إلى القضاء الإستعجالي لرد الإعتداء.

و ذلك لإعادة الحالة إلى ما كانت عليها أو يأمر بوقف الأشغال و هو إجراء إستعجالي لا يمس بأصل الحق طبقاً لنص المادة 183⁽¹⁾ من قانون الإجراءات المدنية التي تنص علمائلي:

" في جميع أحوال الاستعجال أو عندما يقتضي البت في تدبير للحراسة القضائية تحفظي لا تسري عليه نصوص خاصة، فإن الطلب يرفع بعريضة إلى رئيس الجهة القضائية للدرجة الأولى المختصة بموضوع الدعوى.

وعندما يتعلق الأمر بالبت مؤقتاً في إشكالات التنفيذ المتعلقة بسند تنفيذي أو أمر أو حكم أو قرار، فإن القائم بالتنفيذ يحرر محضراً بالإشكال العارض ويخبر الأطراف أن عليهم أن يحضروا أمام قاضي الأمور المستعجلة الذي يفصل فيه "

(1) راجع المادة 183 من قانون الاجراءات المدنية: (الأمر رقم 71-80 المؤرخ في 29 ديسمبر 1971)

خلاصة الفصل الثالث

هذه مجمل الدراسة حول الخصومات الناجمة عن إيجار السكنات التابعة لديوان

الترقية والتسيير العقاري، حاولت من خلال هذا الفصل التركيز على الجانب المنازعاتي أو

القضائي والجهات القضائية المختصة، سواء المحلية أو النوعية .

وهنا يبرز دور القاضي باعتباره الحكم الذي يفصل في الخصومات في مثل هذا

النوع من العقود.

هاته المساحة التي أعطاها المشرع للقاضي ، الذي يدرك خصائص هذا العقد وما يميزه

عن غيره من العقود الأخرى.

الخاتمة

مما تقدم عرضه ، نجد أن القانون الجزائري او المشرع كغيره من المشرعين في الدول الأخرى ، تناول وتطرق لسن تشريعات استثنائية خرج بها عن القواعد العامة في عقد الإيجار و دعى إلى ذلك كون مسألة الإيجار للسكن في الجزائر من المسائل المعقدة و الشائكة كونها و بشكل أساسي تمس شريحة كبيرة من المواطنين ذوي الدخل المحدود او الضعيف ، الذين وجدوا صعوبة في امتلاك و استئجار المحال السكنية ، و هذا راجع في الأساس إلى النمو السكاني والديموغرافي المتزايد الذي تعرفه البلاد بعد الاستقلال، و ذلك جراء تحسن الصحة والمعيشة إضافة الى ظاهرة النزوح الريفي من الأرياف نحو المدن و كذلك السياسة الاقتصادية المكرسة بعد الاستقلال و المتمثلة في النهج الاشتراكي، كما لا ننسى العشرية السوداء وما خلفته من دمار و من خوف و تدمير للسكنات ، مما ادى بلجوئهم الى المدن فتولدت الأكوخ .

ومن هذا خلصنا إلى أن الحكومة الجزائرية قد بذلت جهودا كبيرة بغية التخفيف على المواطن، و ذلك من خلال بناء المساكن الاجتماعية من جهة و من جهة أخرى إنشاء دواوين الترقية والتسيير العقاري عبر كل ولايات الوطن والتي أخذت على عاتقها مهمة تأجير المساكن الاجتماعية التابعة لها وفق شروط محددة طبقا للتنظيم المعمول به حيث أن المشرع تدخل في أحكام العلاقة الإيجارية بين المستأجرو ديوان الترقية و التسيير العقاري وجعلها علاقة يغلب عليها الطابع النظامي و الاستثنائي خروجا عن القواعد العامة و لهذا سنحاول في ختام هذا العرض إبراز أهم مميزات عقد الإيجار المساكن التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري عن غيره من عقود إيجار الخاضعة لأحكام القانون المدني فيما يأتي:

* نظم المشرع أحكام عقد الإيجار في القانون المدني بالبواب الثامن منه تحت عنوان العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء بينما عقد إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري تخضع لأحكام المرسوم رقم: 147/76 المضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري .

* فيما يخص طرفي العلاقة الإيجارية يكونان من أشخاص القانون الخاص بالنسبة لعقد الإيجار العام أما عقد إيجار المساكن التابع لديوان الترقية و التسيير العقاري ، فأحد طرفيها هو أحد أشخاص القانون العام و المتمثل في ديوان الترقية و التسيير العقاري باعتباره مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع صناعي و تجاري .

*ترد عقود الإيجار بصفة عامة على الملكيات الخاصة أما بالنسبة لعقود إيجار الديوان فتزد على المساكن المملوكة للدولة.

* يتم إعداد عقد إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري و وفقاً لنموذج خاص محدد طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول به و لا يمكن إثبات عقد الإيجار بأي وسيلة أخرى سواه، بينما عقود الإيجار الخاضعة للقانون الخاص فلم يشترط المشرع الكتابة إلا بصور المرسوم التشريعي رقم: 03/93 و يمكن إثبات عقد الإيجار بوسائل الإيجار طبقاً للمادة 29 منه >> .أي و صل يحوزه شاغل الأمكنة يخوله الحق في عقد الإيجار ولمدة سنة ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة <<.

*على خلاف علاقة الإيجار لمحل سكني مالكا لرقبة شخص خاص و الذي يخضع فيه تحديد مقدار بدل الإيجار إلى قاعدة العرض و الطلب و مقدار الرفاهية فإن تحديد مقدار بدل الإيجار لمحل السكن تابع لديوان الترقية و التسيير العقاري يخضع للنصوص القانونية و يراعي فيها الطابع الاجتماعي لمثل هذه السكنات.

* طبقاً لأحكام القانون المدني يمكن أن تكون أجرة الإيجار نقوداً و إما تقديم أي عمل آخر على خلاف أجرة إيجار المساكن التابعة للديوان فهي دائماً مبلغ مالي وللطرفين الحرية في تحديده على أساس القيمة الإيجارية المرجعية الوطنية للمتر المربع التي تحدد سنوياً.

* طبقاً لأحكام القانون المدني مراجعة بدل الإيجار لا يكون مقبولاً إذا لم يزد مقياس المعاش الرسمي عن 10 % من يوم تحديد سعر الإيجار بالتراضي أو بواسطة المحكمة أما الإجراءات المبرمة بعد صدور المرسوم التشريعي المتعلق بالنشاط العقاري فالعقد شريعة المتعاقدين و للطرفين الحرية في تحديد الأجرة: ومراجعة الأجرة لا تتم إلا إذا تم النص عليها في العقد النموذجي طبقاً للمادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم: 69/94، أما ما يتعلق بالسكنات التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري ، فيمكن مراجعة الإيجار في كل سنة و يبلغ المستأجر بمراجعة مبالغ الإيجار عن طريق رسالة مستعجلة مع وصل استلام.

* عقود الإيجار و التي يكون مالك الرقبة فيها أحد أشخاص القانون الخاص يقسم إلى قسمين قسم يكن خاضعاً لأحكام القانون المدني و يواجه فيه المالك إشكالية استرجاع سكنه لوجود حق البقاء في الأمكنة للمستأجر و قسم ثان أصبح يخضع لأحكام المرسوم الجديد 03/93 الذي يفقد فيه المستأجر حق البقاء و أصبح للمالك حق طرده بدعوى إستعجالية بمجرد انتهاء المدة، أما فيما يتعلق بإيجار المساكن التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري فيستفيد المستأجر بحق البقاء في الأمكنة طالما لم يخل بالتزاماته التعاقدية فعقد إيجار المساكن التابعة للديوان شبه أبدي. و نشير إلى أن دواوين الترقية والتسيير العقاري في السنوات الأخيرة أصبحت تهتم بالبيع لإيجاري و الساكنات الترقية أكثر من المساكن الإيجارية و ذلك لكثرة المشاكل مع المستأجرين. كما تناولنا أيضاً الشق الموضوعي المتمثل في الخصومات ، فحددنا الاختصاص كما حدده المشرع المحلي والنوعي و طبقاً للقواعد العامة ، فان كل ما كانت الإدارة طرفاً في النزاع تدخل القاضي الإداري وأصبحنا أمام المحكمة الإدارية .

أما في عقود الإيجار الخاضعة لديوان الترقية والتسيير العقاري وبالطبيعة القانونية لها والتي تخضع لنظام خاص يسري على العلاقة الإيجارية حسب المرسوم 541/91 ، تخضع شروط منح العقارات السكنية التي آلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر 102/66 والمرسوم 76/47 وبذلك فدواوين الترقية والتسيير العقاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المادي والمالي ومنه فإنها تخضع للقانون التجاري في تعاملاتها ، فتكون المنازعات أمام القاضي العادي او المدني. اما الخصومة تخضع لمكان وجود محلات السكنات في اقليم تواجد ديوان الترقية والتسيير العقاري ، كما ان هناك دعاوى ترفع أمام القاضي الاستعجالي.

هذه مجمل الدراسة حول إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري ، حاولنا من خلالها الإلمام بأهم الإشكالات التي قد تطرح سواء عند الإبرام أو أثناء التنفيذ و الإلتزامات التي قد يربتها على عاتق كلى الطرفين، أو حول كيفية إنتهاء الإيجار و حاولنا التركيز على الجانب المنازعاتي الذي يهم القاضي.

و نستطيع القول أن هذا موضوع مرتبط بالسياسة، نظراً لكون الدولة و في مجال إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري أصدرت عدة مراسيم ؛ ليطمأن إيجار هذه السكنات مع السياسية العامة في الدولة و مع الأوضاع الاقتصادية و الاجتماعية فيها.

وهنا يبرز دور القاضي باعتباره الحَكَم الذي يفصل في الخصومات الناشئة عن مثل هذا النوع من الإجراءات لذلك على القاضي أن يدرك خصائص هذا العقد الذي يتميز بها عن غيره من عقود الإيجار الأخرى.

و من 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 و من بينها دواوين الترقية و التسيير العقاري، التي تعد من أهم المؤسسات التي تعمل على التخفيف من أزمة السكن، و تتأكد 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 و المستأجر .

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

3 قام المشرع بتحديد بدل الإيجار بموجب مراسيم خاصة، لا يمكن للمتعاقدين التفاوض بشأنها،بالإضافة لذلك فإن المشرع و طبقاً لمرسوم 147/76 المؤرخ في 23/10/1976 و المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 19/03/1994 قام بوضع نموذج لعقد الإيجارالذي يربط ديوان الترقية كمصلحة مؤجرة بالمستأجر و جعله نموذج وطني موحد، لا يمكن الخروج عن أحكامه.

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 .

هذه مجمل النتائج التي تمت حوصلتها من خلال هذا البحث ، و ما تجدر الإشارة إليه هو أن المشرع و نتيجة لأسباب التي أدت للتأخر في عملية توزيع السكنات الإجتماعية قام بوضع المرسوم التنفيذي 334/04 المؤرخ في 24/10/2004 الذي يعدل أحكام المرسوم

التنفيذي 42/98 المؤرخ في 1998/02/01 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية
الاجبارية ذات طابع الاجتماعي و كفاءات ذلك ثم الغاه واصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم
142/08 المؤرخ في 2008/05/11 ، 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 ، و يتأسس لجنة الطعن الوالي شخصياً بدلاً من رئيس المجلس
الشعبي الولائي ، مما يجعلنا نخلص للقول بأن المشرع وبسبب السلبات 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 و لم تنشر بعد، و هذا ما أكدته
إحصائيات شهر مارس من سنة 1999 حسب جريدة الخبر الصادرة بتاريخ 1999/05/23 فإن
هناك 70 ألف سكن جاهز لم يتم توزيعها و هذا ما كلف خسارة للدولة قيمتها 1.3 مليار دينار
جزائري، ذهبت لإعادة إصلاح هذه السكنات و نفقات دراستها والمحافظة عليها أدى بالمشرع إلى
إسناد مهمة توزيع السكنات إلى لجان تشكل على مستوى الدائرة ، و ذلك قصد تدعيم الرقابة
المباشرة للدولة على مثل هذه السكنات، إلا أنه يبقى غير كاف نظراً للتكامل الذي يجب أن يكون
بين المصالح المختصة بإعداد قائمة المستفيدين و الهيئة المسؤولة عن إبرام العقد ألا وهي ديوان
الترقية و التسيير العقاري، فهذه الأخيرة تعرض في غالب الأحيان المساكن للإيجار و ذلك قبل
إتمام إنجازها نهائياً، مما يؤثر سلباً على التزامات المستأجر و يخلق بذلك منازعات.

لذا يجب اتخاذ إجراءات تكميلية تدعياً للإجراءات التي اتخذها المشرع مؤخراً؛ لمواجهة
المشاكل التي تعترض توزيع السكنات الاجتماعية الاجبارية و ذلك بضرورة التنسيق بين عملية
إنهاء انجاز المساكن الاجتماعية و بين عملية إرسال قائمة المستفيدين النهائية للمعنيين حتى لا
تبقى المساكن مغلقة و ترتفع بذلك تكاليف المحافظة عليها.

الأصم اجج

أولاً : الكتب :

- 1) أنور طلبة. عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض . دار الكتاب الجديد القاهرة .
- 2) أنور طلبة الوسيط في الشرح القانون المدني. العقود المسماة الجزء الثاني .
- 3)- بن رقية بن يوسف : أهم النصوص التشريعية التنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني و التجاري، اجتهادات المحكمة العليا، طبع الديوان الوطني للأشغال التربوية 2000.
- 4)- حمدي باشا : دراسات قانونية مختلفة ، طبع دار هومة عام 2002 .
- 5)- ذيب عبد السلام: رئيس الغرفة الإجتماعية بالمحكمة العليا، عقد الإيجار المدني دراسة نظرية و تطبيقية من خلال الفقه و اجتهاد المحكمة العليا، الطبعة الأولى، طبع الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001 .
- 6)- رمضان أبو السعود: الموجز في عقد الإيجار، منشأة المعارف الإسكندرية 1996.
- 7) معوض عبد التواب. مدونة القانون المدني . الجزء الأول منشأة المعارف الإسكندرية 1987
- 8)- محمد صبري السعدي: شرح القانون المدني الجزائري النظرية العامة للالتزامات الجزء الأول، الطبعة الثانية لسنة 2004.
- 9)- نور الهدى بلعول: إنهاء عقد الإيجار للضرورة الملجئة للسكن في القانون الجزائري، دراسة مقارنة ، دار الجامعة الجديدة للنشر الإسكندرية: 2006.
- 10)- عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء ، الإيجار و للعارية، الجزء السادس، دار إحياء التراث الفرنسي بيروت لبنان.

ثانياً : الأوامر و القوانين :

- 1- أمر رقم: 102/66 المؤرخ في 06 ماي 1966، المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة للدولة، الجريدة الرسمية للعدد: 36 .
- 2- أمر رقم: 63/74 المؤرخ في: 10 جوان 1974، المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية و التسيير العقاري الجريدة الرسمية العدد: 49 .
- 3- أمر رقم: 94/76 المؤرخ في: 23 أكتوبر 1976، المتضمن نظم الإيجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن والمبنية من قبل مكاتب الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية العدد 12 لسنة 1988.
- 4- القانون رقم: 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات الجريدة الرسمية العدد 06 .

ثالثا: المراسيم التنفيذية :

- 1- المرسوم رقم: 143/76 المؤرخ في: 23 أكتوبر 1976، المتضمن إنشاء مكاتب الترقية و التسيير العقاري للولاية، الجريدة الرسمية العدد: 12 لسنة 1977م.
- 2- المرسوم رقم: 144/76 المؤرخ في: 23 أكتوبر 1976، المتضمن حل المكاتب العمومية للسكن معتدل الكراء ، الجريدة الرسمية العدد: 12 لسنة 1977 .
- 3- المرسوم رقم: 270/85 المؤرخ في: 05 نوفمبر 1985، المتضمن تنظيم دواوين الترقية و التسيير العقاري في الولاية و عملها، الجريدة الرسمية العدد: 46.
- 4- المرسوم رقم: 147 /91 المؤرخ في: 12 ماي 1991، المتضمن تغيير الطبعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كفاءات تنظيمها و عملها الجريدة الرسمية العدد: 25 .
- 5- المرسوم رقم: 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتضمن تحديد شروط ادارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط ذلك الجريدة الرسمية العدد: 60
- 6- المرسوم رقم: 08/93 المؤرخ في: 02 جانفي 1993 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 147/91 المؤرخ في 16 ماي 1991، و المتضمن تغيير الطبعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيم عملها، العدد: 02.
- 7- المرسوم رقم: 69/94 المؤرخ في: 19 مارس 1994، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المؤرخ في: 01 مارس 1993، و المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد: 17 .
- 8- المرسوم رقم: 35/96 المؤرخ في: 15/01/1996، المتضمن تحيين نسبة الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في المساكن التي تملكها الدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات و الهيئات التابعة لها، الجريدة الرسمية العدد: 04 .
- 9- المرسوم رقم: 210/96 المؤرخ في: 05 جوان 1976 المتضمن تحسين نسبة الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة، الجماعات المحلية و المؤسسات و الهيئات التابعة لها، الجريدة الرسمية العدد: 35 .
- 10- المرسوم رقم: 35/97 المؤرخ في: 14 جانفي 1997، المتضمن تحديد شروط و كفاءات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني و إيجارها و بيعها بالإيجار و شروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري، و المهني و غيرها التي أنجزتها دواوين الترقية و التسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة، و تمويل مضمون منها، و المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، الجريدة الرسمية العدد: 04 .

- 11-** المرسوم رقم: 60/97 المؤرخ في: 09 مارس 1997، المتضمن تحيين نسبة الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة و الجماعات المحلية و للمؤسسات و الهيئات التابعة لها ، الجريدة الرسمية العدد: 13.
- 12-** المرسوم رقم: 506/ 97 المؤرخ في: 1997/12/29، المتضمن تحديد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأمالك الإيجارية لدواوين الترقية و التسيير العقاري والموضوعة للاستغلال ابتداءً من أول جانفي 1998 الجريدة الرسمية العدد: 88.
- 13-** المرسوم رقم: 42/98 المؤرخ في: 01 فيفري 1998 المتضمن تحديد شروط الحصول مساكن عمومية إيجاربه ذات طابع إجتماعي، الجريدة الرسمية العدد: 05 .
- 14-** المرسوم رقم: 43/98 المؤرخ في: 01 /02/ 1998 ، المتضمن تحديد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي، التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، الجريدة الرسمية للعدد: 05.
- 15-** المرسوم رقم: 76/2000 المؤرخ في: 2000/02/02، المتمم للمرسوم رقم: 42/98 المؤرخ في: 03 فيفري 1998، الذي تحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي، وكيفيات ذلك ،الجريدة الرسمية العدد:19.
- 16-** المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في: 2008/05/11 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

رابعاً : المراسيم التشريعية:

- المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المؤرخ في: 01 مارس 1993، المتضمن النشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد: 14.

خامساً : المجالات القضائية :

- 1 - المجلة القضائية لسنة 1990، العدد: 02.
- 2 - المجلة القضائية لسنة 1992، العدد: 04 .
- 3 - المجلة القضائية لسنة 1997، جزء 01 ، (إيجار سكنات والمحلات المهنية).
- 4 - المجلة القضائية لسنة 2005، العدد: الأول.

سادساً: دراسات:

- 1- محاضرات الدكتور: بن رقية بن يوسف .
- 2- إثبات الإيجار في الأماكن المعدة للسكن و ممارسة حق البقاء بقلم الأستاذ: عبد السلام ديب، رئيس للفرقة الإجتماعية بالمحكمة العليا، المجلة القضائية لسنة 1997 .
- 3- محاضرات الاستاذة : قريقر فتيحة

الصفحة	الفهرس
05	مقدمة
11	الفصل الأول: ماهية عقود إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري وأركانه
13	المبحث الأول: ماهية عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري
13	المطلب الأول: تعريف عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري وطبيعته القانونية
13	الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار
14	الفرع الثاني : طبيعته القانونية
17	المطلب الثاني: خصائص وشروط عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري
17	الفرع الأول خصائص عقد الإيجار
20	الفرع الثاني: شروط عقد الإيجار
34	المطلب الثالث: مراحل وإجراءات إبرام عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري
34	الفرع الأول: مرحلة التسجيل ودراسة الطلبات حسب معايير التقييم بسلم التنقيط
37	الفرع الثاني: مرحلة الطعن
38	المبحث الثاني: أركان عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري
39	المطلب الأول: طرفي عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري
39	الفرع الأول: المستأجر(المستفيد)
40	الفرع الثاني: المؤجر(ديوان الترقية والتسيير العقاري)
47	المطلب الثاني: قيام الرابطة الايجارية بين المستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري
48	الفرع الأول: المراحل السابقة لقيام العلاقة الايجارية
51	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بطرفي عقد الإيجار
52	المطلب الثالث: إثبات عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري
52	الفرع الأول: الإثبات وفق القواعد العامة
53	الفرع الثاني: إثبات العلاقة الايجارية
54	خلاصة الفصل الأول
55	الفصل الثاني: الآثار المترتبة على عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري وانتهائه
57	المبحث الأول: التزامات وحقوق طرفي عقد الإيجار
58	المطلب الأول: التزامات المؤجر(ديوان الترقية والتسيير العقاري)
59	الفرع الأول: تسليم العين المؤجرة وصيانتها
66	الفرع الثاني: الضمان بعدم التعرض وضمان العيوب الخفية

71	المطلب الثاني: التزامات وحقوق المستأجر
72	الفرع الأول: التزامات المستأجر
80	الفرع الثاني: حقوق المستأجر
82	المبحث الثاني: انحلال الرابطة الايجارية بين المستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري
83	المطلب الأول: فسخ عقد الإيجار بين المستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري
84	الفرع الأول: أحكام فسخ عقد الإيجار
85	الفرع الثاني : دور القاضي في ترتيب الفسخ
86	المطلب الثاني: حق البقاء
87	الفرع الأول: مفهوم حق البقاء وشروط ممارسته
90	الفرع الثاني: سقوط حق البقاء وحالات انتقاله
93	خلاصة الفصل الثاني
94	الفصل الثالث: المنازعات المتعلقة بعقد الإيجار الخاص بالسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري
96	المبحث الأول: أطراف الدعوى والجهة القضائية المختصة
96	المطلب الأول: أطراف الدعوى
96	الفرع الأول: المؤجر (ديوان الترقية والتسيير العقاري)
98	الفرع الثاني: المستأجر
100	المطلب الثاني: الاختصاص المحلي والنوعي
100	الفرع الأول: الاختصاص المحلي
101	الفرع الثاني: الاختصاص النوعي
103	المبحث الثاني: القضايا التي ترفع على مستوى الجهات القضائية
103	المطلب الأول: الدعاوى المطروحة أمام قاضي الموضوع
104	الفرع الأول: المؤجر (ديوان الترقية والتسيير العقاري) كمدعى
108	الفرع الثاني: ديوان الترقية والتسيير العقاري كمدعى عليه
109	المطلب الثاني: المنازعات المرفوعة أمام القاضي الاستعجالي
109	الفرع الأول: دعاوى ديوان الترقية والتسيير العقاري الاستعجالية
112	الفرع الثاني: حق المستأجر في اللجوء الى القضاء الاستعجالي
113	خلاصة الفصل الثالث
114	الخاتمة