



جامعة زيان عاشور بالجلفة
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



التزامات المستأجر في السكن العمومي الاجباري التابع لديوان الترقية و التسيير العقاري في ظل التشريع الجزائري

مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر حقوق
تخصص: قانون عقاري

اشراف الاستاذ :
دروازي عمار

من اعداد الطالبة :
ركزة نوال

لجنة المناقشة:

- ❖ الأستاذ: بن مسعود أحمد رئيساً
- ❖ الأستاذ: دروازي عمار..... مشرفاً ومقرراً
- ❖ الأستاذ: بن الصادق أحمد مناقشاً
- ❖ الاستاذ : داودي منصور مناقشاً

السنة الجامعية 2017-2018

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ
وَالَّذِي يُرِيهِمْ آيَاتِهِ
وَالَّذِي يُخْرِجُ النَّوْمَ
وَالَّذِي يُخْرِجُ النَّوْمَ
وَالَّذِي يُخْرِجُ النَّوْمَ

شكر و عرفان

احمد الذي لا اله الا هو الرحمان الرحيم ذو الفضل العظيم وبعد
اشكر الغالية التي لم اجد سندا ولا رفيقا افضل منها التي ربنتني وشجعتني

رغم الظروف امي

التي روح من لم اراه بعيوني بل بروحي و نلت شعلة فراقه في
قلبي كالجمرا ينصف رحمة الله اليك ابي شكر الكل فرد
من عائلتي.

جزيل الشكر والاعتراف والامتنان لخير أستاذة للتعليم العالي

ككل الدكتور د. روازي عمار والدكتور رويصات

مسعود والاستاذة فضيلة لهم مني جزيل الشكر فخيركم

لن انساه مدى الحياة فقد كانوا لي نعم الرفاق ان صحت

الكلمة سندا وتوجيها ونصحا وعونا بارك الله فيكم و

جزاكم الجنة خالدين فيها ابدا

لكل من ساعدني لكل من درس معي لكل

زملائي في قلماء التكوين المهني وزملائي

في قلماء الشباب والرياضة وزملائي في

بلدية بوسعادة لكل من عرفني ومن لم

يعرفني شكرا جزيلاً.



الاهداء

اهدي عملي المتواضع :

الى امي التي تستحق الجنة تحت اقدامها الى كل افراد عائلي .

الى استاذي الفاضل دروازي عمار و استاذي الفاضل رويصات
مسعود .

الى حبيبي و صديقتي فضيلة لكي كل الخير فاني محبوبة
الطلبة و عونهم الدائم بالنصح و الارشاد و التوجيه .

الى الدكتور بن الصادق حفظك الله و رعاك برحمته و
فضله و تركك تاجا لجامعة الجلفة .

الى جميع افراد الاسرة الجامعية بالجلفة و على راسهم
الاساتذة و الدكاترة جزاء تعليمهم لنا و سهرهم على كل
علم نافع .

الى كل الزملاء و الاهل و الاصدقاء لكل من عرفني لكل
من قرأ هذه المذكرة لكل من ساعدني لكل من نصحتني او
وجهني ولو بكلمة .

لكل طالب و باحث خاصة في مجال القانون العقاري .

مقدمة

العقد شريعة المتعاقدين¹، ومبدأ سلطان الإرادة هو ما اعطى للطرفين حرية إبرام العقود فالإرادة المشتركة لطرفي العقد هي التي تنشئ العقد ذاته و هي التي تحدد آثاره²، و قد اعتنى بها المشرع الجزائري عناية بالغة منها العقود المسماة التي نظم أحكامها ضمن نصوص القانون المدني و بالأخص عقود الإيجار التي تمكن الفرد من الانتفاع بالأشياء التي يعجز أولا يرغب في تملكها ، و منه فإن هذا العقد يعد من العقود التي استقرت في تنظيم أحكامها مختلف التشريعات القانونية .

فقد ظهر هذا العقد منذ عهد الرومان لما له من أهمية اقتصادية و اجتماعية تتمثل في اشباع الحاجة الأساسية للسكن و انتفاع المزارع بالأرض التي هي أساس استغلاله الزراعي، و تشجيع استثمار المؤجرين وهو ما يؤدي الى الاستقرار الاقتصادي للبلاد وهذا الظهور كان بعد ولادة الطبقة الثالثة في المجتمع الانساني، وهي الطبقة الوسطى بين طبقتي الاسياد والعبيد و ذلك ان افراد هذه الطبقة غير قادرين على امتلاك الاراضي و المساكن و ليس لديهم من الاموال ما يكفي لمعيشتهم فاضطروا الى العمل في اراضي الغير من طبقة الاسياد ، و السكن في بيوتهم وهنا برزت الحاجة الى نظام يحكم هذه العلاقة الجديدة فظهر بذلك عقد الإيجار .

فهو بصورة خاصة ليس كالتالي تضمنها القانون المدني بصورة كاملة و تحديدا سنتحدث عن التزامات المستأجر الذي هو طرف في عقد الإيجار المبرم مع مؤجر تمثل في ديوان الترقية و التسيير العقاري اذ تنظمه قوانين اوامر مراسيم خاصة مثل المرسوم 142/08³ تسمو على القانون المدني تهدف لتنظيم العلاقة بين طرفين فنجد ان ما يسمى بسلطان الإرادة هنا يظهر بوجه ضيق خاصة بالنسبة للمستأجر الذي هو مجبر على إبرام هذه العقود دون ان يبدي تغييرا في بنود العقد او شروطه ، فهذه الإيجارات تقضي على ظاهرة السكن المزرية او المعدومة التي برزت على شكل احياء قصديرية واكواخ في المدن والمداشر .

¹ - أنظر المادة 106 من القانون المدني الجزائري ، المؤرخ في 13 مايو 2007.

² - بقعة عبد الحفيظ ، محاضرات حول نظرية الالتزام ، جامعة المسيلة 2015/2014 ص 21 .

³ - مرسوم تنفيذي رقم 142/08 مؤرخ في 5 جمادى الأولى عام 1429 هـ الموافق 11 مايو سنة 2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

ففرضت الدولة منذ الاستقلال وضع سياسة اجتماعية قصد توفير سكن محترم للعمال و لفئات المواطنين الأكثر حرمانا فتطلب تنفيذ هذا البرنامج اصدار عدة نصوص تشريعية تتضمن كيفية ادارة وتسيير هذه السكنات من بينها هيئات عمومية منها دواوين الترقية و التسيير العقاري التي تعد مؤسسة عمومية ذات صيغة صناعية تجارية وطنية و يعتبر ديوان الترقية هو المختص في تأجير السكنات الخاضعة له ، فقد تأثر التشريع الوطني ايما تأثر بتخلي الجزائر عن الاشتراكية كنظام سياسي واقتصادي وتبنيها للنظام الليبرالي الرأسمالي بشقيه السياسي والاقتصادي والتنظيم القانوني لعقد الايجار لم يكن في منأى عن هذا التأثير ،وهو ما تجلى في تعديل المشرع لنصوص القانون المدني 58/75¹ المتعلقة بالإيجار واستغنائه عن العديد من مواضيعه ومن اهمها الحق في البقاء بعد ان كان حقا يكرسه القانون و تعتبر مخالفته مساسا بالنظام العام.

يمكن القول ان هذه القفزة اعادت لمبدا سلطان الارادة مكانته التي فقدت ففسحت المجال واسعا امام المتعاقدين للاتفاق على بنود العقد رغم ان الكثير يرون بحق ان المشرع رغم رجوعه لمبدا سلطان الارادة وفسح المجال للمتعاقدين في الاتفاق حول بنود العقد فانه قد جانب الصواب من حيث ان هذا المبدأ يقتضي ان يكون على درجة من التكافؤ وهو ما ليس متوفرا في ظل ازمة السكن الحادة التي تعيشها البلاد عما يجعل المستأجر طرفا ضعيفا مقارنة بالمؤجر² و هو الامر الذي قد يحدث خلا في التوازن بين مصالح المؤجر ومصالح المستأجر ويستدعي تدخل المشرع بأحكام امرة في بعض المسائل كالنص على حد اقصى للأجرة و حد ادنى لمدة الايجار.

فالدولة تتخذ قوانين صارمة لتنظيم الثروات العقارية فقد بدأت بسن الامر 102/66³ الذي يهدف لنقل الاملاك الشاغرة للدولة وكذا الامر 16/84⁴ يتضمن قانون الاملاك الوطنية.

¹ - الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007.

² - بقعة عبد الحفيظ ، مرجع سابق، ص 59 .

³ - الأمر 102/66 المؤرخ في 06 ماي 1966 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، الجريدة الرسمية لسنة 1966، العدد 36.

⁴ - قانون 16/84 المؤرخ في 30 يونيو 1984، المتعلق بالأملاك الوطنية الجريدة الرسمية لسنة 1984 العدد 27.

ان هذا الموضوع بالغ الاهمية فهو يسعى بالدرجة الاولى لاستقرار المعاملات و الحد من النزاعات الدائرة بين المستأجر و ديوان الترقية و كذا لما للسكن من اهمية لان السكنية و الاستقرار حق مكفول لكل فرد.

اذ توجد عدة اسباب ادت لاختياري لهذا الموضوع منها موضوعية و اخرى ذاتية؛ فالأسباب الموضوعية تمثلت في توضيح التزامات المستأجر في السكن العمومي الايجاري و حل المنازعات المتعلقة بذلك ، و جمع كل ما يتعلق بهذه العقود من معطيات قانونية و ادارية ليكون مرجعا يتبع خاصة لطلبة الحقوق.

اما عن الاسباب الذاتية فتمثلت بالرغبة الشديدة في البحث العلمي والاهتمام الشخصي بالموضوع كذا اثره البحوث العلمية خاصة ان تخصص العقاري قيم جدا و ترك بصمة في المكتبة الجامعية .

ان هذا الموضوع يسليط الضوء على التزامات المستأجر في السكن العمومي الايجاري لدى ديوان الترقية و التسيير العقاري اذ يستمد هذا البحث قيمته من الموضوع الذي يعالجه ، و ما للإشكالية من دور في العلاقة الإيجارية على اعتبار ان عقد الايجار من العقود الاكثر تداولاً بين الافراد بالإضافة الى ما نلتمسه من تعنت المستأجر على المؤجر، و العكس صحيح على الرغم من الارادة التشريعية التي حددت اثار هذا العقد ومحاولة تجسيد معالمه عن طريق تحديد حقوق ، و التزامات كل طرف من طرفي هذا الاخير وذلك لتسهيل تنظيم العلاقات التعاقدية بين الطرفين و ازالة اللبس و كذا دراسة دقيقة لموقف التشريع الجزائري .

تهدف هذه الدراسة الى مراعاة التسارع الشديد للحياة الذي يستدعي مرونة في المعاملات و كذا فيما يخص سن القوانين المتعلقة بالتزامات المستأجر في الايجارات خاصة المنظمة منها وفق نصوص خاصة ومحاولة تبسيطها وتسهيلها وفق صياغ متكامل حتى يتسنى للقارئ والباحث التعرف على النقائص والثغرات التي تنطوي عليها هذه القواعد بالنظر الى التسارع والتطور التكنولوجي والعلمي وظهور العقود الالكترونية ما يسمى بعولمة المعرفة ومدى تحقيقها لمتطلبات السرعة و مدى تأثيرها على العقود التوثيقية و محاولة التشريعات ضمان بقائها في المجتمع الدولي ومن جهة اخرى التحصل على فكرة ولو بسيطة حول مستقبل اثار عقد الايجار و خاصة فيما تعلق بالتزامات المستأجر لدى ديوان الترقية و تسليط الضوء

على فئة معدومة و فقيرة كيف يتم لها ان تخضع لشروط نوعا ما صعبة التحقيق خاصة بالنسبة للفئات المحرومة، وتسليط الضوء على السياسة المتبعة من طرف ديوان الترقية فيما يخص الايجارات الخاضعة لها وتناولها كمؤسسة عمومية بهدف تحديد مهامها و دورها و دراستها بعمق على ضوء ما جاء به المشرع الجزائري .

في كل العقود تنشأ علاقة بين طرفية منها عقد الايجار الذي خصه المشرع بأحكام خاصة و الذي هو موضوع بحثنا حيث تنشأ التزامات لكلا الطرفين فتطرت لآثار العقد الناشئة عن التزامات المستأجر نظرا لما لها من أهمية و منه طرح الاشكالية التالية :

فيما تتمثل التزامات المستأجر للسكن العمومي الايجاري على ضوء التشريع الجزائري؟.

لحل الاشكاليات المطروحة ومعالجتها بطريقة علمية واكاديمية اتبعت المنهج التحليلي و الوصفي فقد قمت بتقديم شكل مفصل لعقد الايجار تعريفه اثاره و انقضائه و خاصة الايجارات التي يكون فيها الديوان مؤجرا و كذا العقود التي تنظمها القوانين الخاصة مع التركيز على التزامات المستأجر و قمت بالاستخدام المنهج التحليلي لتحليل المواد القانونية المتعلقة بها بشرحها وازالة اللبس وتحيينها.

كما لا يخلو اي بحث او دراسة من ما يواجهه من صعوبات في ايجاد مراجع تعلقت بالتزامات المستأجر لديوان الترقية و قلة المراجع التي تخضع للتحيين و كذا صعوبة ايجاد كتاب او مرجع مجمل حول المراسيم و القوانين و الاوامر المتعلقة بالإيجار لدى ديوان الترقية لأنها في الغالب كثيرة جدا و مبعثرة مما يصعب على الاطلاع عليها خاصة بالنسبة للطرف الضعيف الذي هو المستأجر.

و للإجابة على هذه الاشكالية ارتأيت لوضع الخطة المكونة من فصلين فتطرت في الفصل الاول لماهية عقود ايجار السكنات المبرمة مع ديوان الترقية و التسيير العقاري ، اذ تضمن هذا الاخير مبحثين الاول بعنوان مفهوم عقد الايجار و اركانه و اجراءات ابرامه ؛ اما المبحث الثاني فتمحور حول الاثار المترتبة عن ابرام عقد ايجار السكن العمومي الايجاري . اما الفصل الثاني تضمن انحلال الرابطة الإيجارية و المنازعات الناشئة عن ايجار السكن العمومي اذ قسمته الى مبحثين الاول حول انحلال الرابطة الإيجارية و الثاني تطرقت فيه للمنازعات الناشئة عن عقد ايجار السكن العمومي .

الفصل الاول

ماهية عقود ايجار السكنات

المبرمة مع ديوان الترقية

والتسيير العقاري

تمهيد :

يعد عقد الإيجار من العقود التي تعطي حق الانتفاع والاستعمال دون تصرف، إذ تخضع في غالبها للقواعد العامة أي للقانون المدين، إلا أنه هناك عقود إيجار تستثنى من هذا الشرط بحكم طبيعتها وهي العقود الايجارية التي تكون فيها الدولة طرفا كعقد ايجار السكن العمومي الإيجاري .

فعقد الايجار من العقود الرضائية فهي تختلف عن باقي العقود كعقد البيع مثلا فهو يرد على ملكية الشيء وهو ناقل للملكية، إذ يختلف عن عقد البيع الايجاري الذي يرد على المنقولات والعقارات وهي عقود في اصلها عقود إيجار إلا أن الاقساط المدفوعة كثمن للعين المؤجرة وهو من أهم العقود المسماة وأكثرها شيوعا بين الأشخاص إذ تكمن أهميته في تمكين غير القادرين على التملك من الانتفاع مما لا يملكون. ومنه بتقديم دراسة عامة تطرقت فيها لمفهوم والطبيعة القانونية للعقد وكذا اركانه وشروط ابرامه وصولا إلى أهم نقطة وهي آثاره وكانت الخطة كالآتي :

المبحث الاول : مفهوم عقد الايجار وطبيعته وأركانه وإجراءات إبرامه.

المبحث الثاني : الآثار المترتبة عن إبرام عقد ايجار السكن العمومي الايجاري .

المبحث الاول: مفهوم عقد الايجار اركانه و اجراءات ابرامه مع ديوان الترقية والتسيير العقاري .

ان عقد الايجار المبرم مع ديوان الترقية و التسيير العقاري يختلف عن عقد الايجار الخاضع للأمر 58/75¹ لذا ارتأينا ان نعرف هذا النوع من الايجار و نبين مميزاته و شروطه من خلال المطالب الآتية :

المطلب الاول: مفهوم عقد الايجار و طبيعته القانونية

الفرع الاول : مفهوم عقد الايجار و شروطه

اولا : تعريف عقد الايجار

أ- تعريف الإيجار لغة: هو كراء الأجير وهي بكسر الهمزة، وهو المشهور. وحكي الضمّ بمعنى المأخوذ وهو عوض العمل، يقال: أجر وأجر إجاراً وإجارةً. وعليه فتكون مصدرًا ، وهو اسم لما يعطى من الكراء لمن قام بعمل ما جزاءً على عمله فيقال أجر وأجرة وإجارة وأجره وأجره، إذا أثابه على عمله، ولا يقال إلا في النفع دون الضرر..

ب- تعريف عقد الإيجار وفق الشريعة الإسلامية: في هذا المجال له عدة تعريفات إلا أنها تؤدي كلها معنا واحد وهو تملك المنفعة لمدة معينة بعوض ، كما ورد في مرشد الحيران لمعرفة احوال الانسان تعريفه كمايلي: (هو تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في الشرع و نظر العقلاء بعوض يصلح اجرة).

وهو تملك المنفعة لمدة معينة بعوض² . اي عقد معاوضة على تملك منفعة بعوض. ويخصّ المالكيّة غالباً لفظ الإجارة بالعقد على منافع الآدمي، وما يقبل الانتقال غير السفن والحيوان، ويطلقون على العقد على منافع الأراضي والدور والسفن والحيوانات لفظ كراء، فقالوا: الإجارة والكراء شيء واحد في المعنى.

¹ - الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، من م 467 إلى 537، المرجع السابق ، ص 107.

² - قريقر فتيحة، محاضرات في الايجارات المدنية، جامعة الجلفة، دفعة 2014-2015، ص 01.

الفصل الاول ماهية عقود ايجار السكنات المبرمة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري

وما دامت الإجارة عقد معاوضة فيجوز للمؤجر استيفاء الأجر قبل انتفاع المستأجر بالتفصيل ، كما يجوز للبائع استيفاء الثمن قبل تسليم المبيع ، وهو عقد تملك المؤجر للمستأجر ... مقابل عوض او اجرة¹.

ج- تعريف عقد الإيجار وفق الفقه: الإيجار بيع أو تملك للمنافع وهو ما يتفق مع حقيقة الإيجار وطبيعته، فهو بيع للمنفعة وليس مجرد التزامات تترتب على كلا الطرفين، ويتم لمدة معينة لا دائمة لقاء عوض معلوم .

د- تعريف عقد الإيجار المدني: ان المشرع الجزائري قد عرف لنا عقد الإيجار في المادة 467 من القانون المدني المعدلة بالقانون 07-05 بتاريخ 2007/05/13² على أنه: "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم. ويكون الثمن في الأصل مالا إلا أنه يجوز أن يكون هذا البديل تقديم عمل." من خلال هذا التعريف نستخلص عناصر الإيجار و هي: التمكين من الانتفاع، والأجرة والمدة، والشئ المؤجر الذي يكون معيناً بالذات وغير قابل للاستهلاك.

نلاحظ ان القانون 07-05 جاء بتعديل غير به مضمون النص القديم اذ كان ينص على أنه: "ينعقد الإيجار بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر."

فالمادة تركز على انعقاد عقد الإيجار إضافة إلى أنها جمعت بين التعريف وحق البقاء للزوجة المطلقة الحاضنة، ويلاحظ أن هذه المادة كانت تنصب موضوعاً على السكنات في حين أن عقد الإيجار ينصب على عدة مواضيع ((الانتفاع بالشئ)) اذ المادة الجديدة جعلت من الالتزام بالتمكين من الانتفاع شرطاً أساسياً

هـ- تعريف عقد ايجار السكن العمومي المبرم مع ديوان الترقية و التسيير : لم نجد تعريف واضحاً لهذا النوع من العقود من طرف المشرع ، الا انه تطرق له في الفصل الثالث

¹ - هلال شعوة ، الوجيز في شرح عقد الايجار في القانون المدني . الجزائر ، الجسور للنشر و التوزيع، الطبعة الاولى، سنة 2010 ، ص12.

² - القانون 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق .

من المرسوم التنفيذي رقم 142/08¹ المتعلق بتحديد قواعد منح السكن العمومي الايجاري وذلك في المادة 44 منه حيث انها تضمنت شروط و اركان العقد وكيفية ابرامه كما نصت المادة الثانية من المرسوم 147/76² (تبرم اجارة المنازل المشار اليهحسب النموذج المرفق) ، و اشار ايضا اليه من خلال شروط منح السكن العمومي الايجاري حسب المرسوم التنفيذي 142 /08 في المادة 48 منه (يخضع السكن العمومي الايجاري لعقد ايجار مقيدصفة ضمنية) اما تعريف السكن العمومي فقد عرفته المادة الثانية من المرسوم 142/08 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الايجاري .

ثانيا : مميزات و شروط عقد الإيجار

أ- مميزاته :

يعد عقد الايجار من العقود التي تؤدي الى تمكين المستأجر من الانتفاع فقط³ ، و يتميز عقد إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري عن غيره من العقود الأخرى ، وقد فرض المشرع الجزائري هذه الخصائص على طرفي العقد . فهذه السكنات والتي توحى بأنها مخصصة لشريحة من المجتمع وهي العائلات والأفراد ذوي الدخل الضعيف ، تتمثل هذه الخصائص في :

أولا : اشتراط وجود عقد إيجار خاص

طبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 147/ 76 « تبرم إجارة المنازل المشار إليها في المادة السابقة بموجب عقد طبقا للأحكام المنصوص عليها فيهما بعد وحسب النموذج المرفق بالملحق» . ولقد جاء في المرسوم التنفيذي 35/ 97⁴ وأخضع عقد الإيجار الصادر عن ديوان الترقية إلى النموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 19/03/1994م.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 142/08، المرجع السابق.

² المرسوم التنفيذي 147/76، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر للمحل معد للسكن و التابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1977 العدد 12

³ - خليل أحمد قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2000 صفحة 14

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 14 جانفي 1997، المتضمن تحديد شروط و كفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني و المهني و غيرها التي أنجزتها الدواوين الترقية و التسيير العقاري

بالنسبة للإيجارات الصادرة بعد شهر أكتوبر 1992.¹

ثانيا : منح حق التبادل

يمكن للمستأجرين الذين يشغلون السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري بموجب عقود ثانوية ، القيام بتبادل سكناتهم ، على أن يكون هذا التبادل بمعرفة من المؤجر وبعد ترخيص منه، ويبقى طرفا التبادل مسؤولين بما عليهم من التزامات اتجاه المؤجر بالنسبة للسكن الذين كانوا يحتلونه .

فصت المادة 15 من المرسوم 147/ 76 على ما يلي : (يستطيع المستأجرون المقيمون في نفس المنطقة والمستفيدون بحق البقاء بالعين المؤجرة أن يبادلوا مجال السكن التي كانوا يشغلونها من أجل استعمال أفضل للعائلة .

وعلى كل مبادل أن يخطر المصلحة المؤجرة التابعة لها ، وعلى هذه الجهة أن تعرض طلب التبدل على اللجنة المختصة إقليميا بتوزيع السكن ، ولا تقبل المصلحة المؤجرة بهذا التبدل إلا بعد صدور ترخيص صريح من اللجنة المذكورة .

ويضل المستأجر الذي قام بالتبدل ملزما اتجاه المصلحة المؤجرة بجميع الالتزامات المترتبة على استأجره لمنزل كان يشغله قبل التبدل »

ثالثا : توافر جملة من الشروط للحصول على السكن

المشرع وضع قيودا على كل من المؤجر والمستأجر لقيام العلاقة الإيجارية بالنسبة لإيجارات التابعة لديوان الترقية فاشتراط المشرع في الشخص الذي يريد الاستفادة من مسكن أن تتوافر فيه جملة من الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 42/ 98 المؤرخ في 01 / 02 / 1998 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 334/ 04² المؤرخ في 24 / 04 / 2004 الذي يحدد شروط وكيفيات الحصول على المساكن العمومية الإيجارية .

1 - المرسوم التنفيذي 94 / 69 المؤرخ في 19 / 03 / 1994 المتضمن مصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري .

2 - المرسوم التنفيذي 334/04 المؤرخ في 24 أكتوبر 2004، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 42/89 المؤرخ في 01فيفري 1998، الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الإجتماعي و كيفيات ذلك.

رابعاً : قيام العلاقة الايجارية بقوة القانون

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

1/ حالة غياب أو وفاة أو تخلي المستأجر الأصلي عن محل إقامته فتؤول استفاضة هذا المسكن من قبل المصلحة المؤجرة على هذه الأخيرة أن تعوض المستأجر بمنزل آخر صالح للسكن خلال فترة الأشغال .

خامساً : حق نقل الايجار

أجاز المشرع نقل حق الإيجار ، وفقاً لما جاء به المرسوم 98 / 43¹ على أن تكون للفروع من الدرجة الأولى الذين تتوفر فيهم شروط الحصول على سكن وكذا الأشخاص الذين تتوفر فيهم شروط حق البقاء في مساكنهم وفقاً للأحكام التشريعية المعمول بها .

سادساً : بدل الايجار محدد

أن بدل الإيجار محدد بموجب مراسيم القانون ، ولا يحق للمصلحة المؤجرة أن تحدد بنفسها .

سابعاً : الحرمان من المسكن في حال عدم شغله

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

ب - شروطه:

لقد اشترط المشرع عند إبرام عقد الإيجار توافر الشروط العامة لإبرام العقود ، المنصوص عليها في القانون المدني إلا أن عقد إيجار سكنات ديوان الترقية ، يستوجب

¹ - المرسوم التنفيذي 43/98 ، المؤرخ في 1998/02/01 المتضمن تحديد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات طابع اجتماعي و كفاءات ذلك ، الجريدة الرسمية لسنة 1998 ، العدد 5 .

الفصل الاول ماهية عقود ايجار السكنات المبرمة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري

شكلا معينا ، خلافا لعقد الإيجار في القانون المدني الذي يشترط فيه عناصر جوهرية هي المدة بدل الايجار الشكلية و منح الحرية للأطراف وهذا ما يتضمنه القانون 04-11 .¹ وعليه فهناك شروط تتعلق بأطراف العقد، وأخرى تتعلق بموضوعه وأخرى تتعلق بالشكلية سنحاول التطرق إليها فيما يلي :

أولا : الشروط المتعلقة بأطراف العقد

أطراف العقد هما: المؤجر وهو ديوان الترقية والتسيير العقاري، الذي يملك حق الإيجار أما المستأجر فهو ذلك الشخص الذي يملك حق شخصي قبل المؤجر .
أ - شروط متعلقة بالمؤجر :

هو ديوان الترقية والتسيير العقاري، فكل مجموعة اشخاص يمنح لها المشرع الشخصية القانونية المؤسسات ،الشركات ،الجمعيات ...² فهو شخص معنوي فقد نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 454/91³ في القسم الرابع الذي جاء تحت عنوان التأجير « ... أما الأملاك العقارية الأخرى التابعة للأملاك الخاصة بالدولة والتي تسييرها المؤسسات والهيئات المكلفة بتسيير القطاع العقاري العمومي فتستأجرها الهيئات المعنية ، طبقا للتشريع المعمول به في هذا المجال».

نستخلص من نص هذه المادة أن الأملاك العقارية التابعة لديوان الترقية هو المختص بإيجارها وطبقا للمرسوم التنفيذي 147/91⁴ فديوان الترقية والتسيير العقاري هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وبالتالي أهلية إبرام عقود إيجار السكنات التابعة له حسب المادة 06 من نفس المرسوم ، ونصت المادة 05 من المرسوم 147/91 على ما يلي :

¹ القانون 11-04 المؤرخ في 17 فيفري سنة 2011 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 14 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

² عمار علوي ، الملكية و النظام العقاري في الجزائر ،الجزائر ،دار هومة ، الطبعة السابعة 2013 ،ص 118

2- المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 ، المتضمن تحديد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامه التابعة للدولة وتسييرها وضبط ذلك ، الجريدة الرسمية ، العدد 20 .

4- المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 ، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها ، الجريدة الرسمية ، العدد 25 .

«تخول دواوين الترقية والتسيير العقاري فضلا عن ذلك بتسيير الأملك العقارية المسندة له....» .

و تنص المادة 16 من نفس المرسوم على ما يلي : « يتولى المدير العام ما يلي : ... يمثل الديوان إزاء الغير ويمكنه أن يوقع على جميع الوثائق التي تلزم الديوان... » . من خلال هذه النصوص ، يتضح لنا أن ديوان الترقية والتسيير العقاري، هو المؤجر للمحلات السكنية التابعة له ، ولقد صدرت عدة قرارات عن المحكمة العليا تؤكد أن ولاية التأجير تعود لديوان الترقية والتسيير العقاري وليس لغيره .

منها قرار عن المحكمة العليا ¹ ، جاء فيه : « حيث أن دعوى الحال ، تعلق بإجبار المدعي عليه الطاعن حاليا على التعاقد مع المطعون ضده أو بمعنى آخر إلزامه بمنح السكن بدعوى أنه استفاد منه بقرار إداري من والي الولاية .

ولا يمكن أن تخضع بمعنى القانون إلى أي سلطة ، وأن التعاقد في مجال الإيجار المتعلق بالسكنات التابعة لهذه الدواوين لا يخضع إلا لمقتضيات المادة 02 من المرسوم 147/76... » .

وهناك قرار آخر ² أهم ما جاء فيه : «... حيث انه تبين فعلا من الاطلاع على عقد الإيجار الذي استفاد بموجب الطاعن بالسكن المتنازع حوله ، أنه أبرم بينه وبين ديوان الترقية والتسيير العقاري ، وعلى هذا الأساس ، فإن الوالي يعتبر خارج عن العقد المذكور ولا يمكنه التقاضي بشأنه ، وعليه فهذا الوجه مؤسس ويترتب عنه النقض .

ب- أهلية المستأجر :

المستأجر هو صاحب حق شخصي قبل المؤجر، وعند استئجار مسكن تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري، يشترط في المستأجر أن تتوافر فيه أهلية الإدارة، باعتبار أن قصد المستأجر ، هو السكن لا القيام بعمل من أعمال التصرف فيبيع له ان يستعمل الشيء³ ، ويشترط في المستأجر كذلك تحديد هويته بالتدقيق ، إضافة للشروط الواجب توافرها فيه

1- قرار رقم 189362 المؤرخ في 2000/04/11 نقلا عن كتاب عقد الإيجار المدني دراسة نظرية تطبيقه من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا ، ذيب عبد السلام ، الطبعة 01 سنة 2001 ص : 177-178 .
2- قرار رقم 204932 المؤرخ في 1999/03/09 (غير منشورة) .
3 - عمار علوي ، مرجع سابق، ص129

الفصل الاول ماهية عقود ايجار السكنات المبرمة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري

والتي يتم التأكد منها عند إعداد قائمة المستفيدين ، لأن السكنات لا تؤجر إلا للأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المرسوم 42/98¹ المؤرخ في أول فبراير 1998 والمتضمن الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي والذي تم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي 334/04².

ثانيا : الشروط المتعلقة بموضوع العقد

يعد عقد الإيجار من العقود الزمنية ملزم للجانبين ، إذ يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر بالانتفاع بالعين المؤجرة ، ويلتزم المستأجر بدفع الأجرة على أساس المدة التي مكث فيها بالعين المؤجرة .

ولذا فإن موضوع أو محل عقد الإيجار متعدد³ ، وبالرجوع إلى نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/76 والمرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 1994/03/19 والمتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار يمكن حصر الشروط الموضوعية لعقد إيجار السكنات لتابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري فيما يلي :

أ - السكن المؤجر :

يؤجر ديوان الترقية والتسيير العقاري، للمستأجر سكنا ويشترط في الشيء المؤجر طبقا للقواعد العامة أن يكون موجودا وقت إبرام العقد، أو ممكن الوجود ، أن يكون معيناً⁴ بذاته أي تعيين الشيء المؤجر ووصفه وتركيبه وموقعه وملاحقه إن اقتضى الأمر .

كما يجب تحديد الانتفاع المقصود من الشيء المؤجر كبيان أن الشقة أجزت للسكن ، بالإضافة إلى ما سبق يجب أن يكون الشيء المؤجر غير مخالف للنظام العام كإيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري من طرف المستأجر⁵ كما يشترط في السكن المؤجر أن يكون سليما وصالحا للسكن .

¹ - المرسوم التنفيذي 42/98 المؤرخ في 01/02/1998 المتضمن تحديد شروط الحصول على مساكن عمومية إيجارية ذات طابع اجتماعي ، الجريدة الرسمية العدد 5 .

² - المرسوم التنفيذي 334/04 مرجع سابق

³ - بن رقية بن يوسف ن محاضرات أقيمت على الطلبة القضاة ، الدفعة 14 سنة 2004 - 2005 .

⁴ - بن رقية بن يوسف ، المرجع السابق

⁵ - بقة عبد المجيد ، محاضرات حول الالتزامات ، جامعة المسيلة ، 2015.

ويترتب على إبرام عقد الإيجار دون تحديد السكن محل الإيجار، إلى انعدام محل التزام المؤجر ومنه يقع عقد الإيجار باطلا طبقا لنص المادة 93 من القانون المدني باعتبار المحلات المعدة للسكن تعد من الأشياء القيمة التي يجب تعيينها بالذات ليتم تمييزها عن غيرها .

ولقد أكد الشرع في عقد الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 147/76 على ضرورة تحديد الأمكنة المؤجرة بذكر طبيعة المكان وموقعه وعدد الغرف التي يتكون منها وملحقاته إن وجدت .¹

ب - مدة الإيجار :

من مقتضيات الإيجار أن يعقد لمدة محدودة، فالمؤجر إذ يخول المستأجر منفعة شيء فهو لا يمنحه هذه المنفعة على سبيل التأبيد والدوام ولكن إلى مدة محدودة يعود الشيء المؤجر بعد مضيها إلى المؤجر .²

أما بالنسبة لإيجار السكنات التابعة لديوان الترقية فإن كان عقد غير محدد المدة ويمكن اعتباره عقد شبه أبدى ، إذا ما طبقنا عليه المرسوم التنفيذي 147/76 والذي طبق على الإيجارات المبرمة حتى شهر أكتوبر من سنة 1992 .

أما بالنسبة للإيجارات المبرمة بعد شهر أكتوبر 1992 فإنها تخضع وطبقا للمرسوم التنفيذي 35/97³ إلى النموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 96/94 والذي نصت المادة الثانية منه على ما يلي : « اتفق على التأجير المقصود بهذا العقد مدة وتبتدئ هذه المدة من التاريخ ويمكن تجديد هذه المدة وفقا للشروط و الكيفيات التي تتفق عليها الأطراف » .

¹ - المادة 02 من عقد الإيجار النموذجي ، ملحق بالمرسوم التنفيذي 147/76 .

² - زهدي يكن ، عقد الإيجار ، منشورات المكتبة العصرية صيدا - لبنان ، ص : 17 .

³ - المرسوم التنفيذي 35/97 مرجع سابق

الفصل الاول ماهية عقود ايجار السكنات المبرمة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري

ومنه نخلص أن عقد إيجار سكنات ديوان الترقية أصبحت محددة المدة ، وباعتبار العقد هو من عقود الإدارة ، فالمشرع أوجب ألا تتجاوز مدة إيجاره (03) سنوات وهذا ما أكدته المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي 35/97 بالنص على ما يلي :

« يكون الإيجار لمدة أقصاها ثلاث (03) سنوات قابلة للتجديد إما باتفاق مشترك بين الطرفين أو بتجديد ضمني وفقا للأحكام التشريعية لمعمول بها» .

والواقع أن ديوان الترقية يقوم بتجديد العقد سواء باتفاق الطرفين أو ضمنيا ، والتجديد الضمني يتم لمدة ثلاث سنوات أي بنفس مدة العقد الأول ، وعليه يمكن القول أن عقود إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية تجدد بصفة مستمرة دون طرد المستأجر عند انتهاء المدة المحدد إلا في حالة إخلاله بالتزاماته التعاقدية .

ج - تحديد مبلغ الإيجار :

الأجرة هي ركن من أركان عقد الإيجار ، فلكي يقوم الإيجار يجب أن يتوافر رضا المتعاقدين على السكن الذي يجوز تأجيره ، و أن يقع الإيجار لمدة محدودة ، وأن يكون لقاء أجرة معلومة¹.

كما تعرف الأجرة على أنها المقابل الذي يلتزم المستأجر بتقديمه إلى المؤجر في نظير انتفاعه بالمال المؤجر و تعتبر الأجرة ركنا أساسيا لا ينعقد الإيجار بدونه وإذا قصد المؤجر أن يخول المستأجر المنفعة دون أجرة فإن العقد يكون عاريا لا إيجارا.²

فالأجرة هي الركن الذي يميز الإيجار عن العارية ، وعقد الإيجار هو من عقود المعاوضة يأخذ كل طرف مقابل لما يعطيه ، والأصل أن يتفق المؤجر والمستأجر على تحديد الأجرة . لكن إيجار السكنات والمحلات المهنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري لم تترك لإرادة المتعاقدين بل صدر بشأنها مراسيم تنظمها ابتداء من إنشاء دواوين الترقية والتسيير العقاري .

¹ - زهدي يكن ، المرجع السابق ، ص : 15 .

² - سليمان مرقس ، شرح القانون المدني في العقود المسماة ، الجزء الثاني ، عقد الإيجار ، توزيع دار الكتاب الحديث ص: 157 .

فمنذ 1974 إلى غاية 1983 طبق سعر خاص على إيجار هذه السكنات ثم صدر مرسوم 256/83 المؤرخ في 1983/04/03 الذي حدد طريقة حساب الإيجار في المرحلة ما بين 1981 إلى غاية 1995. ثم ارتفعت قيمة الإيجار بصفة محسوسة ابتداء من سنة 1996 ، وفي سنة 1998 صدر قانون خاص بتحديد قيمة الإيجار في السكنات التي شرع في استغلالها ابتداء من 1998/01/01 .

حيث صدر المرسوم التنفيذي 506/97 المؤرخ في 1997/12/29 والمتعلق بتحديد القواعد المنضمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأمالك الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري .¹

وبناء على ما سبق يمكن تقسيم مراحل تحديد مبلغ الإيجار إلى مرحلتين أساسيتين ، مرحلة ما قبل صدور المرسوم التنفيذي 506/97 ، ومرحلة ما بعد صدوره .

1- مرحلة ما قبل صدور المرسوم التنفيذي 506/97 :

كان الأمر 94/76² هو المطبق على إيجار المحلات السكنية التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري وكانت الأجرة تحسب في إطار هذا الأمر بحاصل المساحة المصححة مضروب بسعر الأساس للمتر المربع الخاص بالمنطقة .

وكانت قيمة الإيجار في المرحلة الأولى ما هي إلا سعر رمزي لا يغطي كلفة الإنجاز ، فصدر المرسوم التنفيذي رقم 98/89³ ، الذي جاء فيه المشرع بنظام جديد هو نظام الإعانة على الكراء .

إلا أن هذا المرسوم لم يتم تطبيقه نظرا للصعوبات العملية التي واجهته وتم التفكير في إيجاد سياسة لا تعتمد على الإيجار وحده وأتجه ديوان الترقية لإنجاز السكنات من أجل

¹ - بن رقية بن يوسف ، كتاب أهم النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني والتجاري ، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، سنة 2002 ، ص : 229 .

² - الأمر 94/76 المؤرخ في 1976/10/23 ، المتضمن نظام الإيجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن والمبينة من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 12 لسنة 1977 .

³ - المرسوم التنفيذي 98/89 المؤرخ في 20 يونيو 1989 ، المحدد للقواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية و المؤسسات والهيئات التابعة لها .

الفصل الاول ماهية عقود ايجار السكنات المبرمة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري

البيع وهو ما يسمى بالسكنات الترقية لمواجهة العجز المالي الذي وجه ديوان الترقية لإنجاز السكنات من أجل البيع¹. فأصدر المرسوم التنفيذي رقم 35/ 96² .

ونص في مادته الأولى على أن نسب الإيجار الحالية المطبقة على المحلات السكنية تبقى سارية المفعول ولعل المشرع أراد من وراء ذلك تهيئة المستأجر لإمكانية رفع مبالغ الإيجار فيما بعد.

ثم صدر المرسوم التنفيذي 210/ 96³، الذي نص في مادته الأولى على أنه : «ترفع معدل عشرة في المائة (10 %) نسب الإيجار المطبقة» ثم جاء المرسوم التنفيذي 60/ 97⁴ ونص في مادته الأولى على ما يلي : «ترفع بمعدل عشرين في المائة (20 %) نسب الإيجار المطبقة» .

2- مرحلة ما بعد صدور المرسوم التنفيذي 506/ 97 :

وبصدور المرسوم التنفيذي 506/ 97 المؤرخ في 24 / 12 / 1997 الذي يحدد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأمالك الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للاستغلال ابتداء من أول يناير سنة 1998 ونص في مادته الرابعة على ما يلي:

« ينقسم الإيجار إلى قسمين :

▪ مبلغ الإيجار الرئيسي (إ - ر) .

▪ التكاليف الإيجارية للصيانة العادية للأجزاء المشتركة » .

وجاء في المادة 05 منه لتحديد كيفية سلب الإيجار الرئيسي وذلك كما يلي :

¹ - المرسوم التنفيذي 89/ 89 المؤرخ في 20 يونيو 1989 ، المحدد للقواعد التي تضبط على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها

² - المرسوم التنفيذي 96 / 35 المؤرخ في 15 / 01 / 1996 المتضمن تحيين نسب الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الإستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها .

³ - المرسوم التنفيذي 96 / 210 المؤرخ في 05 يونيو 1996 المتضمن تحيين نسب الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الإستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات التابعة لها .

⁴ - المرسوم 60/67 المؤرخ في 09 / 03 / 1997 المتضمن تحيين نسب الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الإستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها .

- القيمة الإيجارية المرجعية لمتر المربع (ق ، إ ، م) .
- مساحة المسكن القابلة للإسكان (م ، م) .
- تكاليف المسكن التقني والإداري (ك) .
- المنطقة والمنطقة الفرعية (ط ، م) .

ويتم الحصول على الإيجار الرئيسي بتطبيق الصيغة الآتية :

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

الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لعقد الإيجار

ان العقد المبرم بين ديوان الترقية والمستأجر ليس بقرار إداري لأنه يصدر بتوافق إرادتين اثنتين وليس بإدارة الديوان وحده ، كما أن ديوان الترقية لا يستطيع طرد المستأجر بإرادته المنفردة ودون اللجوء للقضاء وعليه في حالة إخلال المستأجر بالتزاماته يلجأ ديوان المنفردة ودون اللجوء للقضاء .

وعليه في حالة إخلال المستأجر بالتزاماته يلجأ ديوان الترقية والتسيير العقاري إلى القضاء لاستيفاء حقوقه منه بالإضافة إلى كل ما سبق فإننا عند التطرق لإجراءات إبرام عقد الإيجار سنجد أنه يمر بمرحلتين الأولى تتعلق بالحصول على مقرر استفادة من لجنة الدائرة المختصة ثم يتم إبرام عقد الإيجار¹.

مما يدفعنا للقول بأنه لو أراد المشرع أن يتم الحصول على هذه السكنات بموجب قرار إداري، لجعل الاستفادة من المحل السكني على حصول المستفيد على مقرر استفادة من لجنة الدائرة دون اللجوء لإبرام عقد بين المستأجر والمصلحة المؤجرة .

لتحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد المبرم بين ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وبين المستأجر باعتباره شخص طبيعي وفي غالب الأحيان ينتمي للطبقة المحرومة ذات الدخل المحدود عقد إذعان أم لا؟.

¹ - المرسوم التنفيذي 98 / 42 المؤرخ في 01 / 02 / 1998 يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلقة بالسكنات ذات الطابع الإجتماعي لديوان الترقية والتسيير العقاري .

الفصل الاول ماهية عقود ايجار السكنات المبرمة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري

بالرجوع لنص المادة 70 من القانون المدني نجدها تنص على أنه : « يحصل القبول في عقد الإذعان بمجرد التسليم لشروط مقررة يضعها الموجب ولا يقبل مناقشة فيها » .

من خلال نص هذه المادة نخلص للقول بأن مركز المتعاقدين في عقد الإذعان غير متساوي وأن الطرف الضعيف يكون قبوله بغير نقاش للإيجاب الصادر من الطرف القوي والذي غالبا ما يكون موجه للجميع دون تحديد شخص معين وغالبا ما يكون عقد الإذعان في شكل نموذج محدد سلفا ما على الطرف المتعاقد مع الإدارة إلا الموافقة على الشروط التي جاءت فيه .¹

فإذا قمنا بمقارنة بين خصائص عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري وبين عقد الإذعان ، لوجدنا نقاط اتفاق اختلاف بينهما ، فبالنسبة لعدم تساوي المتعاقدين من الناحية الاقتصادية والاجتماعية .

فالفارق واضح باعتبار أن ديوان الترقية هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري أما المستأجر فهو شخص طبيعي من الفئة ضعيفة الدخل كذلك نجد أن نموذج عقد الإيجار محدد سلفا من طرف المشرع وذلك بموجب المرسومين التنفيذيين 147/ 76 و 94 /69².

وعلى هذا الأساس لا يمكن إعتبار عقد الإيجار المبرم بين ديوان الترقية والمستأجر عقد إذعان بمعنى الكلمة رغم انه في طياته بعض مميزات عقود الإذعان ، فهو بين الإذعان والعقود الخاصة بين الأشخاص الطبيعيين.

¹ - المادة 70 من القانون المدني الجزائري .

² - المرسوم التنفيذي رقم 147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 مرجع سابق و المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار ، المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 الجريدة الرسمية لسنة 1994 العدد 17

المطلب الثاني: اركان و اجراءات عقد الايجار المبرم مع ديوان الترقية و التسيير العقاري

الفرع الاول: اركان عقد الايجار :

تتمثل اركان العقد في الشئ المؤجر ،بدل الايجار السبب و الشكل¹ ،حددت المادة 467 من قانون المدني بأن الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء مدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم و منه نستنتج أن أهم الأركان عقد الإيجار هي المؤجر الذي هو شخص معنوي و المتمثل في ديوان الترقية و التسيير العقاري و كذا المستأجر الذي هو شخص ضعيف في العلاقة الإيجارية و لذلك تدخل المشرع في هذه العلاقة بحيث خصها بقوانين استثنائية و مراسيم خاصة.

الفرع الثاني: اجراءات ابرام عقد الايجار : يبرم العقد بالنسبة للإيجارات المدنية بشروط معينة منها ذكر الموثق الذي حرر امامه العقد ، التعيين ، بدل الايجار و التكاليف و الشروط و تحديد الجهة القضائية عند النزاع² .

اماعن إبرام عقد المساكن التابعة لدواوين الترقية تستلزم إجراءين هامين وهما :

- مرحلة إعداد قائمة المستفيدين
- مرحلة إبرام عقد الإيجار

ولقد حدد المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 334 /04³ ،و كذا المرسوم التنفيذي 142/08 إجراءات الحصول على هذه المساكن وذلك كما يلي :

أولا : إعداد قائمة المستفيدين

إن الهيئة المكلفة بإعداد قائمة المستفيدين من السكنات التابعة لدواوين الترقية، خضعت لعدة تغييرات سنتطرق إليها بالترتيب الزمني :

¹ - سرايش زكريا ،الوجيز في العقود الخاصة ،الجزائر ،سنة2017 ، ص 13.

² - طاهري الحسين، دليل الموثق، الجزائر، دار الخلدونية، 2008.

³ - المرسوم التنفيذي رقم : 04 / 334 المؤرخ في 24 / 10 / 2004 ، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم : 89 / 42 المؤرخ في 01 / 02 / 1998 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الإجتماعي وكيفيات ذلك .

الفصل الاول ماهية عقود ايجار السكنات المبرمة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري

في لبداية أسندت مهمة توزيع السكنات إلى لجنة منح السكنات على مستوى البلدية بموجب المرسوم رقم 145 /76¹ لغاية 1989 .

وابتداء من سنة 1989 وبموجب المرسوم التنفيذي 35/ 89² ، تحولت لجنة المنح من البلدية إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري ، الذي ألغى المرسوم 145/ 76 وأصبحت طلبات المساكن تودع لدى دواوين الترقية وبموجب المرسوم التنفيذي 42/ 98³ .

وتم إعادة منح مهمة توزيع المساكن إلى البلدية وتم نقل الملفات المتعلقة بطلب السكن والمسجلة لدى دواوين الترقية إلى البلديات المعنية في أجل أقصاه ثلاثة أشهر من يوم نشر هذا المرسوم ، وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 334/ 04 تم تحويل مهمة توزيع المساكن إلى الدائرة المختصة ، فلجنة الطعون أصبح يتأسسها الوالي .

ولإعداد قائمة المستفيدين لهذه السكنات يجب إتباع الإجراءات التالية :

أ : شروط منح السكن العمومي الايجاري

كل شخص طبيعي مقيم منذ سنة 05 سنوات على الأقل في بلدية اقامته المقرر

توزيع سكنات فيها⁴ و بحسب المادة (3،4،5،6،7) من المرسوم 142/08 اذا كان:

- 1- مالكا للعقار ذا استعمال سكني ملكية تامة .
- 2- مالكا لقطعة أرض صالحة للبناء .
- 3- مستفيد من سكن إيجاري عمومي ، ذو طابع اجتماعي تساهمي ، ريفي ، يبيع بالإيجار .
- 4- مستفيد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء مسكن او تهيئة سكن ريفي⁵ .

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

² - المرسوم التنفيذي 35/ 89 المؤرخ في 1989 المحدد لشروط تخصيص المساكن الإجتماعية الحضرية الجديدة وكيفيات ذلك .

³ - المرسوم التنفيذي 42 / 98 المؤرخ في 01 فيفري 1998 ، المتضمن تحديد شروط الحصول على مساكن عمومية إيجارية ذات طابع اجتماعي وكيفيات ذلك ، الجريدة الرسمية ، العدد 05 .

⁴ - يتم إثبات هذا الشرط بتقديم شهادة الإقامة .

⁵ - المادتين 03 - 04 من المرسوم التنفيذي 42 /98 المؤرخ في 01 / 02 / 1998 .

وعليه فكل شخص توافرت فيه شروط الإستفادة ، يمكنه أن يحرر طلب السكن في مطبوعة يحدد نموذجها الوزير المكلف مرفق بالوثائق التالية :

- 1- شهادة ميلاد(رقم 12) و شهادة عائلية أو شهادة شخصية للحالة المدنية حسب الحالة.
- 2- شهادة إقامة او اي وثيقة ادارية اخرى تثبت الإقامة.
- 3- شهادة الأجرة ، أو أي شهادة أخرى ، تثبت المداخيل أو عدمها
- 4- تصريح شرفي يحرر في مطبوع يحدد نموذجها الوزير الملف بالسكن يقر من خلاله طالب السكن أنه يوافق على الشروط الواردة في أحكام المادة 04 من المرسوم التنفيذي 98 / 42 المؤرخ في 01 / 02 / 1998
- 5- كل الوثائق الأخرى التي يراها طالب السكن ضرورية

ثم يودع طلب السكن لدى الدائرة المعنية مقابل الحصول على وصل يحمل رقم التسجيل وتاريخه¹ ، يسجل طلب السكن حسب النظام التسلسلي لتاريخ إستلامه ، في سجل يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا ، وبعد التسجيل بالقائمة تأتي دراسات الطلبات والتي نتطرق لها فيما يلي :

ب : كيفية معالجة الطلبات

يقوم ديوان الترقية بإرسال كشف وذلك قبل التاريخ المتوقع برنامج السكنات بثلاثة (3) أشهر إلى كل من الوالي والمدير المكلف بالسكن في الولاية يوضح فيه محتوى برنامج السكنات المعدة للإستغلال وموقعها ووزناتها تسليمها وخلال مدة 15 يوم إبتداء من تاريخ إستلام الكشف المذكور أعلاه .

يحدد الوالي بقرار ، تاريخ إنطلاق أشغال لجنة الدائرة وإختتامها ، بالإضافة إلى محتوى برنامج السكنات المقرر توزيعها مع مراعاة أحكام المادة 20 من المرسوم التنفيذي 98 / 42 المؤرخ في 01 / 02 / 1998 .

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 04 / 334 المؤرخ في 24 / 10 / 2004 ، المعدلة للمادة 05 الفقرة 02 من المرسوم 98 / 42 المؤرخ في 01 / 02 / 1998 .

الفصل الاول ماهية عقود ايجار السكنات المبرمة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري

ولغرض التحقق ميدانيا من صحة المعلومات الواردة في طلبات السكن رئيس الدائرة فرقة للتحقق أو أكثر ، ويعين الوالي بقرار الأشخاص المفوضين لهذا الغرض ، بناء على إقتراح رئيس الدائرة المعني ويؤدي الأشخاص المفوضين لهذا الغرض ، أما رئيس المحكمة المختص إقليميا اليمين الآتية :

« أقسم بالله العلي العظيم ، ان أقوم لأعمال وظيفتي بأمانة وصدق ، وأن أحافظ على السر المهني وأراعي في كل الأحوال الواجبات المفروضة عليها »¹.

ويخصص في كل برنامج ، ثلث (3 / 1) المساكن المقرر توزيعها لطالبيها الذين تقل أعمارهم عن 35 سنة² ، وقبل التعديل الذي جاء به المرسوم التنفيذي 334/04 المؤرخ في 24 / 10 / 2004 كانت طلبات السكن تدرس من طرف لجنة بلدية لمنح السكنات .

في حين فإن المرسوم 334/ 04 جعل طلبات السكن تودع لدى لجنة الدائرة لمنح السكنات وكذا المرسوم التنفيذي 142/08 في المادة 13 منه والتي تتكون من :

1- رئيس الدائرة رئيسا

2- رئيس المجلس الشعبي البلدي

3- ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن

4- ممثل المدير المكلف بشؤون الاجتماعية

5- ممثل ديوان الترقية والتسيير العقاري

6- ممثل الصندوق الوطني للسكن

ويعين أعضاء لجنة الدائرة بقرار من الوالي المختص إقليميا³ ، وتتولى لجنة الدائرة المكلفة بمنح السكنات مهمة البت في صحة الطابع الاجتماعي لطلبات على أساس نتائج التحقيق التي قامت بها فرق التحقيق ، وتتداول بمقر الدائرة المعنية وتدون المداولات في سجل يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا .

¹ - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 98 / 42 المعدلة بموجب أحكام المادة 05 من المرسوم التنفيذي 334 / 04 المؤرخ في 24 / 10 / 2004 و بموجب المادة 19 من المرسوم التنفيذي 142/08 .

² - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 98 / 42 المؤرخ في 01 / 02 / 1998 و المادة 11 من المرسوم 142/08 .

³ - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 142/08 والمادة 06 من المرسوم : 334 / 04 المعدلة للمادة 10 من المرسوم التنفيذي 98 / 42 .

وتحدد لجنة الدائرة قائمة المستفيدين المعتمدين ، الذين يتم توزيع السكنات عليهم ، حسب أصناف السكنات وحسب إحتياجاتهم العائلية وقدراتهم على الوفاء بالإلتزامات المالية التي تقع على عاتقهم وترتب حسب الأولوية ، الطلبات الواردة من الذين تقل أعمارهم عن 35 سنة والذين تزيد أعمارهم سنة على أساس مقاييس وسلم تنقيط الذي يحدده الوزير المكلف بالسكن بقرار .¹

بعد المداولة تحدد لجنة الدائرة المعنية ، قائمة المستفيدين التي تشمل على البيانات المتعلقة بهويتهم ولا سيما :

- أسماؤهم وألقابهم (إسم الأب والأم)
- تاريخ الإزدياد ومكانه
- عنوان محل الإقامة

وتعلق القائمة خلال 48 ساعة التي تلي تاريخ المداولة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني ، وعند الضرورة في أماكن عمومية أخرى مدة 08 أيام²، حتى يتم تبليغ المستفيدين بالنتائج ويمنح فرصة للذين لم يستفيدوا من هذه السكنات من تسجيل الطعن ، في القائمة وهذا ما سنتطرق له فيما يلي :

ج: الطعن في قائمة المستفيدين

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

- 1- الوالي رئيسا
- 2- رئيس المجلس الشعبي الولائي
- 3- رئيس الدائرة التي أنشأت فيها المساكن الممنوحة
- 4- المدير الولائي المكلف بالسكن

¹ المادة 11 ، المرسوم التنفيذي 98 / 42 المؤرخ في 01 / 02 / 1998 و المادة 15، من المرسوم 142/08 .

² المادة 30 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 142/08 .

الفصل الاول ماهية عقود ايجار السكنات المبرمة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري

5- المدير الولائي المكلف بالشؤون الإجتماعية

6- المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري

7- ممثل الصندوق الوطني للسكن

وتتولى مصالح الولاية امانة لجنة الطعن .¹

وعلى اللجنة أن تفصل في هذه الطعون، في أجل لا يتعدى 30 يوما ولها القيام بجميع التحقيقات التي تراها ضرورية لاتخاذ القرارات النهائية التي تؤيد أو تعدل قرارات لجنة الدائرة لمنح السكنات، ويرسل الوالي عند إنتهاء أشغال التحقيق والمراقبة ،القائمة النهائية للمستفيدين ، مرفقة من المحضر إلى :

▪ رئيس الدائرة المعني للقيام بالإجراءات الضرورية ولا سيما نشرها خلال 48 ساعة بمقر البلدية .

▪ المؤجر للتنفيذ وهو ديوان الترقية والتسيير العقاري، وإعداد عقد إيجار للمستفيدين .

يمكن لكل طالب سكن يرى انه اجحف في حقه ان يقدم طعنا كتابيا.² اما في حالة تأييد اللجنة الولائية المختصة بنظر الطعون لقرار لجنة الدائرة الراض لطلب السكن، هل يحق للمعني رفع دعوى ضد القرار النهائي للجنة القاضي بالرفض؟.

ثانيا : الشكلية

بالرجوع إلى المادة 467 مكرر التي تنص على ما يلي : « **ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا** » والمقصود بالكتابة هنا الكتابة الرسمية بما أن عقد الإيجار هو عقد رسمي ، وهذه القاعدة في آن واحد شكلية لصحة العقد ، ووسيلة وحيدة لإثباته ، ولا يمكن إثباته لا بوصولات دفع الإيجار ولا بالقرارات الولائية ذلك أن الوالي لا يدخل في إختصاصه إبرام عقد إيجار هذه السكنات .³

وتنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 147/ 76 على ما يلي :

¹-المادة 39 من المرسوم 142/08، والمادة 10 من المرسوم التنفيذي 04 / 334 المؤرخ في 24 / 10 / 2004، المعدلة لأحكام المادة 15 من المرسوم التنفيذي 98 / 42 المؤرخ في 01 / 02 / 1998 .

²- المادة 41 من المرسوم التنفيذي 08 / 142 .

³- أ- ذيب عبد السلام ، عقد الإيجار المدني ، (دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه وإجتهد المحكمة العليا الأولى ، الديوان الوطني للإشتغال التربوية) ، لسنة 2001 ، ص : 70 .

« تبرم إجارة المنازل المشار إليها في المادة السابقة بموجب عقد طبقاً للأحكام المنصوص عليها فيما بعد ، وحسب النموذج المرفق بالملحق » .

نستنتج من ذلك أن علاقة الإيجار لا تثبت إلا بموجب عقد مكتوب مبرم بين مدير ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجر ، ولا يمكن إثباته بوصل إيجار أو بقرار صادر من الوالي كما يجري في بعض الحالات .¹

وهذا ما أكدته القضاء في قرار صادر عن المحكمة العليا² جاء فيه « إن عقد الإيجار المبرم بين المستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري ، لا يثبت إلا بموجب عقد مكتوب محرر نموذج معين عملاً بما جاء في المادة 02 من المرسوم 147/ 76 ، وأن الإحتجاج بوصولات الإيجار في هذا المجال ، غير ممكن في غياب عقد الإيجار » .

وبمجيئ المرسوم التنفيذي 35/97 والمطبق على السكنات والمسلمة بعد أكتوبر 1992 نص في المادة الثالثة منه : « يتم إعداد عقد الإيجار وفقاً للنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 69/ 94 المؤرخ في 19/ 03/ 1994 » .

ومما سبق نستنتج أن المشرع أوجب ضرورة إفراغ عقد الإيجار في سند مكتوب ، كما يجب تسجيله على مستوى مفتشية التسجيل بالمصالح المالية حتى يكون العقد صحيحاً وهذا ما نصت عليه المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري حتى يكون حجة على الغير³ . ويحرر العقد في أربعة نسخ تسلّم واحدة منه للمستأجر ، ويتحمل هذا الأخير حقوق الطبع والتسجيل، وطبقاً لنص المادة 324 مكرر من القانون المدني، يلتزم محرر العقود والوثائق الخاضعة لعملية التسجيل القيام بإيداعها بمصلحة التسجيل المختصة⁴ وصدرت عدة قرارات من المحكمة العليا تؤكد ضرورة إعداد عقد الإيجار وفقاً لعقد النموذج المنصوص عليه في المرسوم 147/ 76 بالنسبة للإيجارات

¹ - أ- حمدي باشا عمر ، دراسات قانونية مختلفة ، (عقد الإيجار) ، ملاحظات تطبيقية حول العقود التطبيقية ، حول عدم استقرار المحكمة العليا بخصوص بعض القضايا) ، دار هومة ، لسنة 2002 ، ص : 48 .

² - قرار رقم 117880 صدر بتاريخ 14/ 03/ 1995 مجلة قضائية عدد خاص سنة 1997 ، ص 110 .

³ المادة 13 - 15 من عقد الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 147/ 76

⁴ - دوة آسيا، راموال خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الجزائر، دار هومة، 2008، ص 72.

الفصل الاول ماهية عقود ايجار السكنات المبرمة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري

المسلمة قبل شهر أكتوبر 1992 ، وطبقا لعقد الإيجار المنصوص عليه في المرسوم رقم 69 /94 بالنسبة للإيجارات المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992 ، وهذا ما أكده القرار¹ جاء فيه :

« ... حيث أن على من يدعي الإيجار أن يثبته ، وانه فيما يتعلق بالمساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري فإن صفة المستأجر تثبت بقرار منح إذا تعلق الأمر بسكن تابع لأملاك الدولة سابقا أو بعقد إيجار مبرم مع المؤجر عملا بالمادة 02 من المرسوم 76 / 147 المؤرخ في 23 / 10 / 1976 ، ولا يمكن الاحتجاج بأية وثيقة أخرى مهما كانت طبيعتها»

ولقد وضع المشرع نموذجا للعقد طبقا للمرسوم التنفيذي 94 / 69 أوضح فيه هوية أطراف العقد ن وتحديد محل العقد ، والأعباء التي يتحملها الطرفين ، والضمانات الواجب تقديمها ، ثم تطرق في المادتين السادسة والسابعة منه إلى تحديد التزامات الطرفين وتطرق في المادتين العاشرة والحادية عشر إلى حالات إنفصام العلاقة بين الطرفين ونص أخيرا على وجوب إخضاع هذا العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة فيقوم مفتش التسجيل بالتأكد من المعلومات اللازمة و كذا تعيين محل الإيجار ، الثمن ، مع ضرورة توقيع العقد من طرف المصلحة المؤجرة والمستأجر².

وتجدر الإشارة إلى عقد الإيجار المبرم وفقا للنموذج المرفق بالمرسوم 76 / 147 هو عقد مكتوب ورسمي بإعتبار أن ديوان الترقية كان ذو طابع إداري وتغيير طبيعته القانونية بموجب المرسوم 91 / 147 أصبح ذو طابع صناعي وتجاري وبالتالي فالعقد الذي يبرمه ديوان الترقية لا يمكن إضفاء صفة الرسمية عليه فهو عقد عرفي خاضع لنموذج معين .

ثم جاء المرسوم التنفيذي 94 / 69 واشترط في المادة الحادية عشرة منه على وجوب إخضاع العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة لذلك ، اذ تنشأ بطاقة معلوماتية للسكن على

¹- قرار رقم 207204 صدر بتاريخ 11 / 07 / 2000 (غير منشور)

²- نموذج عقد الإيجار ملحق بالمرسوم التنفيذي 76 / 147 .

مستوى كل ولاية تكتب فيها جميع قرارات منح السكنات هذا ما جاء في المواد 59 و 60 من المرسوم التنفيذي 142/08، تعد البطاقية اداة مستحدثة تهدف لتنظيم الحفظ العقاري¹.

ثالثا : حالة تعدد المستأجرين

كثيرا ما يحدث سوء تصرف الإدارة ، أن يستفيد شخصان أو أكثر بنفس السكن التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري ، في هذه الحالة إذا كانت الاستفادة بمقرر إداري، بقي المؤجر حرا في التعامل مع من يريد بالنسبة للسكن موضوع النزاع ،أي أنه يتعاقد مع أحد المستفيدين أو مع غيرهم دون أي مانع قانوني أما إذا كان أحدهم أبرم العقد مع المؤجر والباقون مستفيدون بمقرارات إدارية يؤخذ بالعقد دون المقررات الإدارية وفي حالة استفادة عدة أشخاص بعقود حول نفس السكن يؤخذ بأقدم عقد ذلك أن وضع اليد الذي تنص عليه المادة : 485 من القانون المدني لا يمكن أن يتحقق بالنسبة لمثل هذه المساكن إلا في حالة إبرام العقد.²

ولقد صدرت عدة قرارات بهذا الشأن عن المحكمة العليا منها القرار³ الذي جاء فيه ما يلي : « حيث فعلا يتبين من الأوراق المودعة بالملف أنم عقد الإيجار الأقدم هو الذي إنعقد لصالح السيدة (ب.م) وأن المجلس أخطأ لما أسس تصريحه بصحة العقد لفائدة السيدة : (ب.م) الثانية وذلك على أساس المادة : 485 من القانون المدني وأن المجلس أساء تطبيق القانون » .

¹ - إقلولي أولاد رابح صافية ، قانون العمران الجزائر ، دار هومة ،سنة 2016

² - ذيب عبد السلام ، عقد الإيجار ، المرجع السابق .

³ - قرار رقم : 12992 المؤرخ في : 12 / 03 / 1996 المجلة القضائية الرقم الخاص ، 1997 ص 130 .

المبحث الثاني : الآثار المترتبة على إبرام عقد الإيجار

بعد إبرام عقد الإيجار تترتب عنه آثار هامة ، تتمثل في الإلتزامات المتبادلة على الطرفين ، فالإلتزام أحدهما يعتبر بمثابة حق بالنسبة للطرف الآخر وسنحاول نوضح ذلك في المطالبين التاليين .

المطلب الأول : شروط الملزمة على ديوان الترقية والتسيير العقاري

الفرع الاول: تسليم العين المؤجرة و صيانتها

اولا: تسليم العين المؤجرة

طبقا لنص المادة 16¹ من المرسوم التنفيذي رقم 76 / 147 ، تلتزم المصلحة المؤجرة بما يلي :

« يجب على المصلحة المؤجرة ، أن تسلم العين المؤجرة في حالة جيدة قابلة للسكن وأن تقوم بأعمال الصيانة والترميمات المفروضة عليها حتى تضلصالحة للسكن وفضلا على ذلك يضمن المؤجر للمستأجر جميع الأفراد أو التعرضات في انتفاع بالعين المؤجرة الناجمة في أعمال مندوبية أو الغير » .

كما نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 64 / 69² على ما يلي : يلتزم المؤجر بـ :

- تسليم المستأجر الملك المؤجر وملحقاته ، المتمثلة في حالةصالحة للسكن والتجهيزات والتركيبات ب حالةصالحة للإستعمال .
- صيانة المحلات بإبقائها في حالةصالحة للإستعمال المنصوص عليه في العقد ، والقيام بجميع الترميمات التي يتحملها صراحة المستأجر .
- جميع الإلتزامات الأخرى ، التي يتفق الطرفان عليها .

¹ - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 76 / 47 ، المتضمن تنظيم العلاقات المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن والتابع

لمكاتب الترقية والتسيير العقاري ، الجريدة الرسمية لسنة 1977 ، ع 12 .

² - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 64 / 69 .

لتحديد ذلك ، ويكون بتسليم العين المؤجرة ، بوضعها تحت تصرف المستأجر بحيث يمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق، ولو لم يتولى عليها إستيلاء ماديا ما دام المؤجر أعلمه بذلك¹ فالغرض من التأجير يكون محدد في عقد الإيجار ، على أنه معد للسكن . ويشترط في التسليم أن تكون العين المؤجرة ويتم التسليم بتحرير محضر بذلك² وتنص المادة 476 مكرر من القانون المدني على ما يلي : « يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للإستعمال المعد لها تبعا لإتفاق الطرفين . تتم معاينة الأماكن وجاهايا بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار غير أنه إذا تم تسليم العين المؤجرة دون محضر أو بيان وصفي ، يفترض في المستأجر أنه تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس » .

هذا بالنسبة للعين المؤجرة أما بالنسبة للإلتزام بتسليم العين المؤجرة ،فالتسليم هو وضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته و الانتفاع به بدون مانع، فقد نصت المادة 478 مكرر على ما يلي : « يسري على الإلتزام بتسليم العين المؤجرة ومكان تسليم الشيء المؤجر »³. وهذا يعني أن تسليم العين المؤجرة يخضع للقوانين التي يخضع تسليم المبيع ونفس الأحكام لملاحقات الشيء التي تتمثل في : الحقائق ، المستودع ، المدخل ، سطح العمارة إلخ .

وتحديد ملحقات العين المؤجرة يختلف بإختلاف الظروف وهو بهذه المثابة يترك لتقدير قاضي الموضوع يستهدي فيه بما أعد بصفة دائمة لإستعمال العين المؤجرة ، وبالغرض المقصود منها يستهدي فيه بما أعد بصفة دائمة لإستعمال العين المؤجرة ، وبالغرض المقصود منها وبطبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين .⁴

¹ - سليمان المرقص، المرجع السابق، ص 279 .

² - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 76 / 147 المؤرخ في 23 / 10 / 1976 .

³ - المادة 478 مكرر من القانون المدني الجزائري.

⁴ - عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ،العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء " الإيجار والعارية " المجلد الأول ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ص 289 .

الفصل الاول ماهية عقود ايجار السكنات المبرمة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري

أما عن كيفية تسليم العين المؤجرة ، فإنه وبالرجوع إلى نص المادة 367 من ا قانون المدني نستخلص أن التسليم يكون بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر أو بإخلائه من المستأجر السابق ،في حالة وجوده .

أما عن وقت تسليم العين المؤجرة فديوان الترقية لا يسلم المسكن إلا بعد إبرام عقد الإيجار، ويكون تسليم المسكن بإعطاء مفاتيح السكن للمستأجر ، وقد أكدت المادة 16 من المرسوم 147/ 76 على ضرورة تسليم العين المؤجرة في حالة جيدة قابلة للسكن وذلك بأن تكون الجدران نظيفة والأبواب والأقفال محكمة .

وفي حالة إخلال المصلحة المؤجرة بالتزاماتها السابقة يكون للمستأجر الحق في التعويض وإذا أصيب بضرر أكبر يجوز له فسخ العقد .

وتسقط دعوى إنقاص الأجرة أو فسخ العقد، بمضي سنة، تبدأ من وقت التسليم الفعلي للعين المؤجرة ومدة سنة هاته هي مدة تقادم وليست مدة سقوط¹ ، وإذا امتنع المؤجر عن تنفيذ التزاماته فإن المستأجر يستطيع أن يطالب بالتنفيذ العيني طالما كان ذلك ممكنا . كما له الحق في أن يطالب بالفسخ مع التعويض في الحالتين إذا كان المؤجر هو المتسبب في عدم التنفيذ، أما إذا كان هناك سبب أجنبي فإن المستأجر لا يطالب إلا بالفسخ مع رد ما سبق أن قدمه من أجرة .²

ثانيا : الإلتزام بصيانة العين المؤجرة

يعد عقد الإيجار من العقود المستمرة، ولذا فإن الإلتزام بتسليم المحل السكني في حالة يصلح للانتفاع المعد له يمتد طيلة مدة الإيجار عن طريق الصيانة وتشمل أعمال الصيانة القيام بالترميمات الضرورية للانتفاع بالعين وهي ترميمات لازمة حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعا كاملا .

¹ - المادة 366 من القانون المدني الجزائري .

² - بن رقية بن يوسف ، المرجع السابق .

إن لم تكن لازمة لحفظ العين من الهلاك وهي في الوقت ذاته ليست من الترميمات البسيطة التي جرى العرف بجعلها على المستأجر فتختلف بذلك عن الترميمات التأجيرية¹، ونصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي 147/ 76 على ما يلي :

«... وأن تقوم (أي المصلحة المؤجرة) بأعمال الصيانة والترميمات المفروضة عليها حتى تضل صالحة للسكنى».

ونصت المادة 07 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 69/ 94 في إطار الإلتزامات التي تقع على المصلحة المؤجرة ما يلي : « ... صيانة المحلات بابقائها في حالة صالحة للاستعمال المنصوص عليه في العقد والقيام بجميع الترميمات التي يتحملها صراحة المستأجر » .

نستخلص مما سبق ، إلى أن المصلحة المؤجرة ، يقع عليها إلتزام بالقيام بالترميمات الضرورية أي بمعنى الترميمات المفروضة عليها كما جاء ، في المادة 16 من المرسوم 76/ 147 الإصلاحات بالعين المؤجرة أو بملحقاتها لكن المشرع لم يحدد المتسبب في الأضرار المؤدية للصيانة .

وحتى بالرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني فإنها نصت في المادة 479 على ما يلي : « يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم ويجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار ، دون الترميمات الخاصة بالمستأجر . ويتعين عليه أن يقوم لا سيما بالأعمال اللازمة للأسطح من تخصيص وأعمال تنظيف الآبار وكما يتعين عليه صيانة وتفريغ المراحيض وقنوات تصريف المياه . يتحمل المؤجر الرسوم والضرائب وغيرها من التكاليف المثقلة للعين المؤجرة » .²

والمقصود بهذه المادة أن المؤجر ملزم بصيانة العين المؤجرة لتبقى صالحة للانتفاع بها، دون أن تحدد المتسبب في تلك الأضرار، سواء كانت راجعة لقوة قاهرة، أو بفعل المصلحة المؤجرة ويجب التمييز بين نوعين من الترميمات:

¹ - عبد ارزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 290 .

² - المادة 479 من القانون المدني الجزائري .

الفصل الاول ماهية عقود ايجار السكنات المبرمة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري

الأولى هي الترميمات الضرورية التي تقع على عاتق المؤجر، والثانية هي الترميمات التأجيرية التي تقع على عاتق المستأجر، التي سنتطرق إليها بالتفاصيل عند دراسة التزامات المستأجر .

ولقد نصت المادة 18 من عقد الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 76/147/ على أعمال الصيانة التي تقع على عاتق المصلحة المؤجرة منها :

- 1- إصلاح أو ترميم السقف والسطوح .
- 2- ترميم الجدران الحاملة وهيكل بنايات وكذلك الواجهات .
- 3- إصلاح أو تبديل أعمال النجارة الخارجية .
- 4- تصريف المياه القذرة .
- 5- إصلاح المصاعد .
- 6- إصلاح السلالم ، وكافة الأجزاء المشتركة من العمارة .
- 7- تخصيص الواجهات وتبييضها .
- 8- تجديد دهانات كافة الأجزاء المشتركة وكذلك النجارة الخارجية .
- 9- كافة الترميمات التي تقع على عاتقها عن طريق التشريع أو التنظيم .¹

وجاءت أعمال الصيانة هذه على سبيل المثال لا على سبيل الحصر وتنقسم الترميمات الضرورية إلى نوعين ،

أولهما : ترميمات ضرورية تؤثر في الإنتفاع بالمحل السكني المؤجر، لا تؤثر في سلامته، مثل : تبييض الأسطح أو تنظيف المراحيض وتصريف المياه وتدخل هذه الأعمال ضمن الصيانة العادية، لان كل تغيير يتطلب رخصة مثلا رخصة البناء فهي شرط اساسي قبل الشروع في تغيير البناء فرخصة البناء تعتبر من الاليات الاكثر فعالية ميدانيا⁽²⁾.

ولذا لا تتطلب إعدار المؤجر لقيام بها ، بينما الأفعال الطارئة التي تحدث نتيجة قوة قاهرة فعلى المستأجر أن يخبر بها المؤجر وإذا تأخر بعد إعداره عن القيام بهذه الترميمات ،

¹ - المادة 18 من عقد إيجار المرفق بالمرسوم التنفيذي 76/ 147/ المؤرخ في 23 / 140/ 1976/

¹ - اقلولي اولد رابح صافية ،قانون العمران (اهداف حضرية ووسائل قانونية ،الجزائر ،دار هومة،الطبعة الثالثة 2016 ص141 .

فلمستأجر أن يحصل على ترخيص من المحكمة يسمح له بإجراء ذلك بنفسه وباقتطاع ما أنفقه من ثمن الإيجار، كما له الحق في طلب إنقاص الأجرة ، أو فسخ العقد¹ ولقد صدر قرار من المحكمة العليا² :

« من المقرر قانونا أنه يتعين على المؤجر أن يتعهد بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها ، وقت التسليم ، ويجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية ولما ثبت في قضية الحال أن ديوان الترقية والتسيير العقاري هو مالك البناية الموجودة بها السقف المتنازع على ترميمه، فإن تلك الترميمات اللازمة لصيانة العين المؤجرة لكي تبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم تقع على عاتق المؤجر ، وعليه فإن القضاة الموضوع بتحميلهم للمستأجر عبء الترميمات المذكورة قد خالفوا القانون وعرضوا قرارهم للنقض » .

وثانيهما: ترميمات ضرورية مستعجلة ، وهي تلك الترميمات التي تؤثر في سلامة المحل السكني كترميم الأسقف إذ كانت موشكة على الإنهيار أو إصلاح الحائط إذا كان مهددا بالسقوط ، ويجب على المؤجر القيام بها ، حتى يحافظ على العين المؤجرة من الهلاك ولا يجوز للمستأجر أن يمنعه من القيام بها .³

كما يمكن للمستأجر أن يقوم بها دون حاجة إلى ترخيص من المحكمة لإجراء هذه الترميمات بنفسه ثم يقوم باقتطاع ما أنفقه من ثمن الإيجار ، مع حقه في طلب فسخ الإيجار أو إنقاص ثمنه ويجوز للمستأجر دون حاجة لترخيص من القضاء القيام بالترميمات المستعجلة ونقص ما أنفقه من ثمن الإيجار إذا لم يقم المؤجر بتنفيذها في الوقت المناسب بعد إعداره .

ولقد ألزم المشرع ديوان الترقية والتسيير العقاري ، حالة استرجاعه للمسكن من اجل القيام بترميمات التعلية أو التحسين تتطلب الإخلاء المسبق للأمكنة المشغولة طبقا لنص

¹ - المادة 480 الفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري

² - قرار صادر بتاريخ 21 / 12 / 1993 عن الغرفة الإجتماعية رقم 101953 ، منشورة في المجلة القضائية ، لسنة 1994 عدد 02 ، ص 117.

³ - المادة 482 من القانون المدني الجزائري .

الفصل الاول ماهية عقود ايجار السكنات المبرمة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري

المادة 14 من المرسوم 147/ 76 بأن توفر للمستأجر حق شغل منزل آخر صالح للسكن لغاية إنتهاء الترميمات ،ولا يعتبر شغل المستأجر للسكن الجديد عقد إيجار ، بل هو رابطة إيجارية قامت بقوة القانون لحين زوال وجودها والتمثل في إنهاء الترميمات والعودة للسكن القديم ، وفيما يخص التكاليف المقررة على المحل السكني فيتحملها المؤجر ، من ضرائب ورسوم مقررة على العين المؤجرة ، كما يتحمل ثمن المياه إذا قدر جزافا فإذا قدر بالعداد فيكون على المستأجر ، أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالإستعمال الشخصي فيتحملة المستأجر ، والإلتزام بالقيام على خلاف ذلك طبقا لنص المادة 479 الفقرة الثالثة من القانون المدني .

وجاءت المادة 09 من نفس المرسوم التنفيذي لتحديد تكاليف الصيانة اليومية من النفقات التي يتحملها المستأجر وتغطي :

1- مبالغ الأشغال والخدمات المتعلقة بالصيانة الأجزاء المشتركة من الصنف الأول كما هو محدد في المرسوم 666/ 83¹ ، المنصوص عليها في التشريع المعمول به .
ثالثا- تحديد مبلغ الكفالة :

هو عبارة عن مبلغ يدفعه المستأجر ، قبل تسلمه مفاتيح السكن ، وهو عبارة عن ضمانه يلتزم المستأجر بدفعها عند إبرام العقد ولقد عرفها المرسوم التنفيذي رقم 147/ 76 في مادته 09 على أنها عبارة عن كفالة تدفع كضمان لتنفيذ المستأجر لإلتزاماته . وكانت تقدر قيمتها بثلاثة أمثال الإيجار الأصلي ويسلم للمستأجر مقابل دفعها وصل بذلك ولا يجوز للمستأجر عند دفع مبلغ الكفالة أن يمتنع عن سداد قيمة الإيجار والأعباء الإيجارية في مواعيد استحقاقها المحددة .

ويتم رد الكفالة للمستأجر في نهاية مدة الإيجار بعد خصم قيمة الترميمات الإيجارية، ومختلف المبالغ المستحقة الأخرى ، ثم جاء بعد ذلك المرسوم التنفيذي 69/ 94 المؤرخ في 19/ 03/ 1994 وأكد في مادته 05 على أن المستأجر يدفع مبلغا عند التوقيع على العقد

¹ - المرسوم التنفيذي 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، المتضمن القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية ، الجريدة الرسمية ، العدد 47 .

مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة " إيداع كفالة " يسلمه له المؤجر وذلك ضمانا لحسن استعمال الملك المؤجر طبقا لوثيقة حالة الأماكن المحررة وقت الشروع في الحياة ، ويرد مبلغ هذه الكفالة للمستأجر عند المغادر بناء على حالة أماكن المعاينة حضوريا وبعد خصم المصاريف المقدرة للترميم والإصلاح المحتملين ، ثم جاء القرار الوزاري المؤرخ في 28 / 01 / 1998¹ ، وحدد قيمة مبلغ الضمان بعشرة آلاف دينار جزائري (10.000) للغرفة الواحدة ويقصد بالغرفة هنا الغرفة الصالحة السكن ، وهذه القيمة تطبق على المساكن المستغلة بعد أول جانفي 1998 .

الفرع الثاني : ضمان التعرض

يضمن المؤجر التعرض الصادر منه شخصيا ، سواء كان ماديا أو تعرضا مبنيا على سبب قانوني وكذلك يضمن التعرض الصادر من الغير إذا كان مبنيا على سبب قانوني ، ولا يضمن التعرض المادي الصادر من الغير .²

وحتى يتمكن المستأجر من التمتع بالعين المؤجرة ، تمتعا هادئا ، فقد ألزم المشرع المؤجر بضمان التعرض حيث نصت المادة 16 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 76 / 147 على ما يلي : « ... يضمن المؤجر للمستأجر ، جميع الأضرار أو التعرضات في الإنتفاع بالعين الناجمة عن أعمال مندوبية أو الغير » .

ونصت المادة 07 الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي 69 / 94 على ما يلي : « الإمتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعا إرتياحيا » . وتجدر الإشارة إلى أن المشرع لم يتناول أحكام التعرض الخاصة عند تنظيمه للعلاقة بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لديوان الترقية والتسيير العقاري ، مما يتعين معه الرجوع إلى أحكام الضمان الواردة في القانون المدني ، وتعرض لها في ما يلي :

¹ - القرار الوزاري المؤرخ في 28 جانفي 1998 ، المحدد لقيمة الضمان الواجب تقديمه لشغل السكن الإيجاري للذي تملكه داووين الترقية والتسيير العقاري .

² - د/ عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق .

أولاً : ضمان ديوان الترقية والتسيير العقاري لتعرض مندوبيه

طبقاً لنص المادة 16 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 76 / 147 السالفة الذكر فإن ديوان الترقية يلتزم بضمان جميع التعرضات الواردة على الإنتفاع بالعين المؤجرة والصادرة عن أعمال مندوبيه ، سواء كان التعرض مادي ، أو مبني على سبب قانوني . والتعرض الشخصي هو كل تصرف قانوني أو عمل مادي من شأنه أن يعرقل إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، فيقوم التعرض المادي على أعمال مادية محضة تقع من مندوبي ديوان الترقية ، كإلحاق أي تغيير بالعين المؤجرة أو ملحقاتها ، ويقع التعرض المبني على سبب قانوني ، كإعطاء ديوان الترقية للغير حقوق على العين المؤجرة ، تتعارض مع إنتفاع المستأجر بها ، كتأجيرها لشخص ثاني ، وحتى يضمن ديوان الترقية التعرض الشخصي ، لا بد من توافر الشروط التالية :

- 1- وقوع التعرض فعلاً
- 2- وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار
- 3- أن تحول أعمال المؤجر دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو تخل بهذا الإنتفاع
- 4- ألا يستند المؤجر في أعمال التي يقوم بها إلى حق ثابت له .¹

ثانياً : ضمان ديوان الترقية والتسيير العقاري للتعرض الصادر من الغير

الغير هو كل شخص تتعارض مع حق المستأجر ، ولقد ميز المشرع بين نوعي التعرض في هذه الحالة ، التعرض القانوني والتعرض المادي ، وجعل ديوان الترقية كمصلحة مؤجرة ، ضامنة للتعرض القانوني دون المادي ، خلافاً للتعرض الشخصي الذي تضمنه المصلحة المؤجرة سواء كان قانونياً أو مادياً .

وهذا طبقاً لنص المادة 483 الفقرة الثانية من القانون المدني ، والسبب في ذلك أن التعرض المادي الصادر من الغير لا ينسب إلى ديوان الترقية ولا علاقة له به ، فقد يكون هو نفسه ضحية لهذا التعدي إذا كان هناك إتلافاً للعين المؤجرة ، ولا يتحقق التعرض الصادر من الغير على سند قانوني إلا بتوفر الشروط التالية :

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، المرجع السابق .

- 1- يجب أن يكون التعرض صادرا من الغير .
- 2- يجب أن يكون إدعاء الغير بوجود حق له على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر
- 3- وقوع التعرض بالفعل ، كأن يستولي الغير على حيازة العين المؤجرة ويخرج المستأجر منها أو يرفع دعوى قضائية بأنه مستأجر مفضل على المستأجر الذي يتعرض له .
- 4- وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار

فإذا تحققت هذه الشروط ، كان ملزما برد التعرض أو إزالته ، وضمان التعرض إلتزام أصلي ومن أمثلة التعرض القانوني الذي يطرح بكثرة أمام المحاكم ، هو حالة إستفادة شخصان أو أكثر بنفس السكن التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري والذي يشكل حالة تعدد المستأجرين ، وهذا بفعل تصرف الإدارة وقد صدر قرار بهذا الشأن .¹

ثالثا : إلتزام ديوان الترقية بضمان العيوب الخفية

إن ديوان الترقية والتسيير العقاري ملزم بتسليم العين لمؤجرة في حالة صالحة للإنتفاع بها، ونظرا لطبيعة عقد الإيجار بإعتباره عقد زمني ومستمر فالمؤجر يبقى ضامنا للمتأجر الإلتزام الهادئ والكامل بالعين المؤجرة .

فإذا طرأ عيب أثناء مدة الإيجار ضمنه المؤجر ،ونصت المادة 488 من القانون المدني على ما يلي :

" يضمن المؤجر للمستأجر ، بإستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها ، كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون إستعمالها أو تنقص من هذا الإستعمال نقصا محسوسا ، ما لم يوجد إتفاق على خلاف ذلك .

ويكون كذلك مسؤولا عن الصفات التي تعهد بها صراحة. غير أن المؤجر لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو كان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد " .²

¹ - القرار رقم 12992 المؤرخ في 12/ 03/ 1993 .

² - المادة 488 من القانون المدني الجزائري .

المطلب الثاني : الشروط الملزمة على المستأجر

ينشأ عقد إبرام عقد الإيجار ، إلتزامات على عاتق المستأجر ، فيلتزم بدفع الأجرة المتفق عليها مقابل إنتقاعه بالسكن ، وبموجب عقد الإيجار ، يلتزم المستأجر بإستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له والمحافظة عليها ، وعند إنتهاء الأجل المتفق عليه في العقد يلتزم بإخلاء الأماكن المؤجرة وردها للمصلحة المؤجرة وهذا ما سنتناوله فيما يلي :

الفرع الأول : دفع بدل الإيجار

تستحق الأجرة بمجرد إنتقاع المستأجر بالعين المؤجرة ، فيقع بدفع مبلغ مالي شهريا ، ولقد نظم المشرع الأحكام الخاصة بالوفاء بالأجرة بالنسبة للسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري بموجب نصوص قانونية خاصة ، لا يمكن التفاوض بشأنها كما هو الحال بالنسبة لعقود الإيجار الأخرى .

ويعتبر هذا الإلتزام من أهم الإلتزامات التي تقع على عاتق المستأجر لأنه يجسد خاصية مبلغ مالي شهري ، وحدد المرسوم التنفيذي 147/ 76 ميعاد دفع الأجرة في المادة 08 منه :

« يستحق دفع قيمة الإيجار والأعباء الإيجارية في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي، وتسدد مقابل القسيمة المرسلّة من المصلحة المسيرة » .
أما عن طريقة تسديدها فنصت المادة 08 في فقرتها الأخيرة على ما يلي : « ... ويقوم المستأجر بسداد الإيجارات إما نقداً أو بأية كيفية قانونية أخرى للدفع ، لدى الصناديق أو المكاتب المتخصصة المفتوحة لهذا الغرض » .

وجاء في القرار المؤرخ في 27 جانفي 1998 يتضمنان المصادقة على نموذج وصل الإيجار الذي يعتبر وسيلة إثبات ووفاء المستأجر لأجرة ، وإن إظهار الوصل الأخير من قبل المستأجر يعد قرينة لوفائه بالأقساط السابقة ، حتى يقوم دليل على خلاف ذلك طبقا لنص المادة 499 من القانون المدني التي نصت على :

« الوفاء بقسط من بدل الإيجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك »¹

ويخضع تحديد مبلغ الإيجار لنصوص لنصوص قانونية لا لإرادة ديوان الترقية، كما سبق ذكره من قبل ، وينقسم مبلغ الإيجار إلى قسمين :

1- القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع

2- مساحة المسكن القابلة للإسكان

3- تكاليف التسيير التقني والإداري

4- المنطقة والمنطقة الفرعية

أما عن التكاليف الإيجارية للصيانة العادية للأجزاء المشتركة ، فهي تلك النفقات التي يتحملها المستأجر وعند تحديد المبلغ المستحق الدفع ، هناك فئات منحها المشرع تخفيض على أساس الأجر الرئيسي وهي فئة المجاهدين وذوي الحقوق والمعوقين ويتراوح التخفيض بنسبة 20% إلى 40%.²

وجاء القرار المؤرخ في 27 يناير يتضمن المصادقة على نموذج وصل الإيجار الذي يعتبر وسيلة إثبات ووفاء المستأجر للأجرة ، وإن إظهار الوصل الأخير من قبل المستأجر بعد لوفائه بالأقساط السابقة ، حتى يقوم دليل على خلاف ذلك طبقا للمادة 499 من القانون المدني ، كما أنه وفي حالة عدم تسديد مبلغ الإيجار ، عند حلول أجله ، ترفع مبالغ الإيجار التي تدفع بعد شهرين من حلول أجل استحقاقها بنسبة 05% عن كل شهر من التأخير وحالة استمرار عدم الدفع لمدة 06 أشهر بعد حلول أجل الاستحقاق وبعد تبليغ المستأجر بثلاث إنذارات بالوفاء دون أن يستجيب .

ولديوان الترقية طلب فسخ العقد بقوة القانون وله الحق في متابعة المستأجر قضائيا لتسديد المبالغ الغير مدفوعة وطرد المعني بالسكن .³

¹ - المادة : 499 من القانون المدني الجزائري .

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

³ - المادة 14 الفقرة الثانية والثالثة من المرسوم التنفيذي 506/97 .

الفصل الاول ماهية عقود ايجار السكنات المبرمة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري

ولضمان استيفاء الأجرة ، اشترط المشرع على المستأجر تقديم كفالة قيمتها تساوي ثلاث أمثال الإيجار الرئيسي ، طبقا للمرسوم التنفيذي 147/76 ، ثم جاء المرسوم 506/97 وألزم المستأجر بدفع كفالة حددت قيمتها بعشرة آلاف دينار (10.000 د ج) عن كل غرفة .

ونظرا لكون غالبية الفئات المحرومة من السكن هي فئات ذات دخل محدود ، فإن المشرع أوجد نظام الإعانة على الكراء ، يخص المساكن الاجتماعية الممولة من أموال الخزينة العامة ، ويستفيد منها ذوي الدخل الضعيف والعائلات المعوزة .

ويتم حساب القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع التي على أساسها يتم حساب الإيجار بالإيراد الشهري للمستأجر وقرينه ، فإذا زادت قيمة مبلغ الإيجار الرئيسي قسطا منه يمنح له الحق في الاستفادة من الإعانة الشخصية على الكراء . إن الأجرة التي يلتزم المستأجر بدفعها هي أحد العناصر الأساسية للإيجار لأنه بدونها لا نكون بصدد عقد إيجار بل عقد عارية ولذا نصت المادة 498 من القانون على أنه يجب على المستأجر أن يقوم بدفع ثمن الإيجار و الأجرة هي مقابل الانتفاع بالشيء المؤجر وعليه فالمستأجر لا يستطيع أن يمتنع عن تسديد هذه الأجرة إل إذا أسس امتناعه على أساس حرمانه من الانتفاع بالشيء المؤجر .

لذا نجد أن المشرع قد تعرض إلى مسألة تحديد الأجرة و كيفية دفعها في المرسوم رقم : 147/76 المؤرخ في : 1976/10/23 وكذا المرسوم رقم : 506/97 المؤرخ في : 1997/12/29 الذي يحدد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة لأملاك الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري و الموضوعة للاستغلال ابتداء من : 1998/01/01.

فقد أكد المرسوم الأول في المادة 08 منه على أنت يستحق قيمة دفع إيجار السكن المؤجرة بما في ذلك الأعباء الإيجارية المختلفة في مهلة أقصاها اليوم الخامس من الشهر التالي، وتسدد مقابل القيمة المرسله من قبل المصلحة المسيرة ذاتها وكل تأخير في الوفاء يتجاوز ثلاثة أشهر يعرض المخالف للطرد الفوري بموجب أمر مستعجل وتكون طريقة

الدفع نقدا أو بأي طريقة قانونية أخرى للوفاء بالدفع لدى الصناديق أو المكاتب المتخصصة المفتوحة لتلك الغاية.

الفرع الثاني : استعمال السكن حسب ما اتفق عليه والمحافظة عنه

يلتزم المستأجر عند شغله للمسكن ، أن يشغله بصفة أصلية وشخصية مع أفراد عائلته الذين يعيشون عادة معه و هذا ما نصت عليه المادة الرابعة من المرسوم 147/76 ويترتب على هذا الالتزام ، التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له وحسب ما تم الاتفاق عليه ، كما يترتب على عن الشغل الشخصي للمحل السكني التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة .

أولا : استعمال العين المؤجرة فيما أعدت له :

يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة بحسب ما اتفق عليه في العقد ، وهو أن يكون مخصص للسكن ولا يجوز للمستأجر تحويله لمحل تجاري أو مهني أو حرفي إلا بالموافقة الصريحة والكتابية من المصلحة المؤجرة وهذا ما نصت عليه المادة 04 الفقرة الثانية من المرسوم 147/76. وفي حالة تنظم العلاقات بين المستأجر وديوان الترقية بموجب الأحكام المتعلقة بإيجارات المحال المعدة للاستعمال الجديد .

ولا يجب على المستأجر المطالبة بالتعويض عن التحسينات التي أدخلت بالمعرفة على الأمكنة ويحتفظ المؤجر بحقه في المطالبة بإعادة الأمكنة إلى حالتها الأولى حالة ما إذا تمت دون ترخيص منه وهذا ما نصت عليه المادة 06/04 من نفس المرسوم ، ومن أهم التغييرات التي قد يدخلها المستأجر على العين المؤجرة هي :

ضم الشرفة إلى الغرفة أو تحويل نافذة إلى باب بالنسبة للذين يشغلون الطابق الأرضي من العمارات .

ويترتب على إخلاء المستأجر بالتزاماته من شغل الأمكنة بنفسه أو بأفراد عائلته المشار إليهم في المادة 12 من نفس المرسوم ، حرمانه من حق البقاء بالأمكنة طبقا لنص المادة 13 من نفس المرسوم ، كما يلتزم المستأجر بعدم التنازل عن الإيجار سواء بعوض أو

الفصل الاول ماهية عقود ايجار السكنات المبرمة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري

بغير عوض ، ألا يؤجر من الباطن كل أو بعض الأمكنة ، وألا يعمل على شغلها من الغير ولو بصفة مؤقتة طبقا لنص المادة 04 الفقرة الرابعة من نفس المرسوم .

وإذا أخل المستأجر بهذا الإلتزام يحق للمؤجر المطالبة بفسخ العقد وهذا ما أكده القرار الصادر عن المحكمة العليا¹ .

إحترام تخصيص الأمكنة:

معناه أنه لا يجوز للمستأجر أن يجري أي تعديل في توزيعها أو يزاول أي تجارة و حتى أي منها دون ترخيص صريح و كتابي من ديوان الترقية و التسيير العقاري غير أن الواقع يعكس خلاف ذلك إذ نجد في الكثير من الأحيان أن المستأجر يقوم بتغييرات كبرى كغلق الشرفات و تعديل الحجرات و بناء مستودعات و أسوار أو وضع سياج من الأسلاك بالنسبة لمستأجري الطابق الأرضي دون إتخاذ أي إجراء من المصلحة المؤجرة.

عدم التنازل عن حق الإيجار: بالرجوع لمرسوم 147/76 نجد أن المادة 04 فقرة 4 تنص على أن المستأجر يلتزم عند البدء بالانتفاع بالأمكنة بأن لا يتنازل مطلقا عن حقه في الانتفاع بعوض أو بغير عوض.

أن لا يؤجر من الباطن كل أو بعض الأمكنة وان لا يعمل على شغلها ولو بصفة مؤقتة ،وبناء عليه فإنه لا يجوز التنازل عن الإيجار ولا الإيجار من الباطن، لكن فيما بعد صدور مرسوم تنفيذي رقم :43/98 المؤرخ في :1998/02/01 و المتعلق بشروط نقل حق الإيجار في السكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري ، ويتم ذلك بشروط هي:

- أن لا يكون المتنازل إليه من فروع المتنازل ((الدرجة الأولى))، فالأب له أن يتنازل عن حق الإيجار لأحد أبنائه لا غير.
- أن تتوفر في المتنازل عليه شروط الحصول على السكن طبقا للمرسوم التنفيذي رقم:42/98.

¹ _ المرسوم 147/76 ،مرجع سابق.

- أن تتوافر في المتنازل إليه شروط حق البقاء المنصوص عليه في المادة 11،12،13: من المرسوم 147/76 وهي أن يكون بيده سند للإيجار ويكن قد وفى بكفالة تعهداته المترتبة عن عقد الإيجار كالمحافظة على العين المؤجرة بصفة شخصية وفعلية مدة ثمانية أشهر خلال السنة الجارية.
 - 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 طالب نقل حق الإيجار استوفى جميع الشروط المنصوص عليها في المرسوم السابق.
- وكل نقل لحق الإيجار مخالف لهذه الشروط كلا الطرفين (المتنازل، المتنازل إليه) إلى عقوبة النصب وخيانة الأمانة¹ وإلى الطرد الفوري لشاغل السكن بدون وجه حق.
- أما بالنسبة لشاغلي السكنات بصفة غير شرعية و الذين قدموا طلبات تسوية وضعيتهم لدى مصالح دواوين الترقية والتسيير العقاري قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم 43/98 في الجريدة الرسمية فإنهم يستفيدون بصفة استثنائية من نقل حق الإيجار حسب شروط معينة يحددها وزير السكن.²
- إلا انه وبالرغم من هذه الإجراءات الصارمة فإن عقود الإيجار لازالت تحول من لآخر وبكل سهولة وهذا بتواطؤ بعض موظفي إدارة ديوان الترقية والتسيير العقاري، و أصبحت هذه السكنات اليوم محلا للمتاجرة فيها من طرف أشخاص يتحصلون عليها بحكم مناصبهم أو نفوذهم أو معارفهم.
- وإضافة إلى الالتزامات السابق ذكرها فإن المستأجر يلتزم بتبليغ المصلحة المؤجرة بدون إبطاء بكل حالة واقع و تؤدي بالضرورة إلى إجراء إصلاحات بالمسكن مفروضة على المؤجر (المصلحة المؤجرة) إلا كانت مسؤوليته في هذا المجال مسؤولية شخصية طبقا للمادة:04 والمادة 09 من المرسوم 147/76، كما يلتزم المستأجر بنفسه أعباء المسكن

¹ - أنظر قانون العقوبات الجزائري.

² - المرسوم التنفيذي رقم 43/98 المؤرخ في 01/02/1998 ، المتضمن تحديد شروط نقل حق الايجار المتعلق للسكنات ذات الطابع الاجتماعي ، التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري و كفياته ، الجريدة الرسمية العدد 05 .

الفصل الاول ماهية عقود ايجار السكنات المبرمة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري

المؤجر الذي يشغله والتي تتعلق بتزويده بالماء والغاز و الكهرباء لدى المصالح العمومية المختصة وكل ما يتعلق بصيانة العدادات المتواجدة بالسكن المؤجر كما يلتزم أيضا بأن يتولى صيانة المسكن مهما كان نوع تلك الصيانة وان يعتمد إلى تنظيفه نظافة تامة ، وان يعيده عند انتهاء الإجارة إلى ما كان عليه، وأن يخضع للتعليمات الصادرة عن المصلحة المؤجرة لضمان تشغيل أفضل للأجهزة الموجودة داخل السكن داخل السكن المؤجر، داخل السكن المؤجر، وأن يصب في المجاري المائية المواد الدهنية أو ما يشبهها وكل ما يعيق الجريان العادي للمياه أو يضر الحفاظ على تلك المجاري، وان يضمن بوسائله الخاصة وعلى نفقته تسليك جميع مجاري المياه المسدودة التي تتصل بالمسكن المؤجر إلى غاية المجرى المشترك للمياه، لا يحدث أي فتحة بالجدران وان لا يعدل وضع توزيع السكن المؤجر إلا بترخيص صريح وكتابي من المصلحة المؤجرة التي تحتفظ بحقها في مراقبة الأشغال، ويمنع في جميع الظروف هو الأشخاص الذين يعيشون معه بالمسكن المؤجر عن كل ما من شأنه الأضرار بحسن منظر تلك العمارة.

كما يلتزم المستأجر بان يراقب أولاده قصد منعهم توسيخ السلالم والجدران الخارجية والداخلية للعمارة المصاعد، الأبواب، صناديق الرسائل وكل الأجزاء المشتركة ، وفي حالة انسداد مجاري التصريف المشتركة يكون المستأجر ملزم بدفع جزء من مصاريف التصليح التي تتحملها المصلحة المؤجرة و ذلك إذا انتفع المستأجر من تلك المجاري وكانت توجد في أعلى نقطة الانسداد، على أن يتحمل المستأجر جميع المصاريف الناجمة عن الخسائر التي يحدثها بفعله أو بفعل أي شخص يكون مسؤولا عنه.

عدم إيجار المسكن: لا يجوز للمستأجر أن يأجر كل السكن أو بعضه للغير و مع ذلك فإن الكثير من مستفيدي هذه السكنات يأجرونها من الباطن بأثمان باهظة دون اتخاذ جزاءات من طرف المؤجر.

خلاصة الفصل الاول :

يعد عقد ايجار السكن العمومي ضرورة لا يمكن الاستغناء عنها، و المقصود بالسكن العمومي بحسب المرسوم التنفيذي 142/08 هو السكن الممول من طرف الدولة او الجماعات المحلية ، و الموجه فقط للاشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة و المحرومة التي لا تملك سكنا او تقطن في سكنات غير لائقة و/او لا تتوفر لادنى شروط النظافة .كما يمكن استعمال السكن العمومي الايجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية او ذات منفعة عامة مؤكدة ؛ ومنه فالدولة طرف في العقد و هي شخص المؤجر و المواطن هو الطرف الثاني الضعيف في اغلب الاحيان فاذا حدثت المنازعات فانه تختص بها المحاكم الادارية بنص القانون في مادة العقود الادارية مهما كانت طبيعتها امام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان ابرام العقد او تنفيذه¹، و التي سنتطرق اليها في الفصل الثاني العقود المطروحة أمام الجهات القضائية إيجار المحلات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري نظرا لأهميتها الكبيرة وتعلقها بأهم حاجيات المواطن وهو السكن ، وعلى هذا الأساس بدأنا بتوضيح مفهوم عقد الإيجار ومن ثم إلى إجراءات وشروط وآثار هذا العقد ،وسنخرج الى انقضاء العقد و الحق في البقاء و المنازعات المتعلقة به.

¹ فريجة حسين ،المبادئ الاساسية في قانون الاجراءات المدنية و الادارية ،الجزائر ،ديوان الطبوعات الجامعية لجامعة المسيلة ،سنة 2010 ،ص 337

الفصل الثاني

انحلال الرابطة الايجارية
والمنازعات الناشئة عن ايجار
السكن العمومي

تمهيد :

تعتبر المنازعات التي تنشأ عن انحلال بالشروط عقود الايجار الخاصة بالسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري بمجرد ابرام العقد .

ومنه حاولت التطرق إلى تحديد أطراف الدعوى ثم الجهة القضائية المختصة بالنظر لتلك القضايا وكذا كيفية انقضاء العقد وحق البقاء الذي أعطاه المشرع إذ تنشأ ما يسمى بالخصومات لكلا الطرفين نتيجة عدم تنفيذ بنود العقد من أحدهما .

المبحث الاول: انحلال الرابطة الايجارية .

المطلب الاول: حق البقاء .

ان حق البقاء في الامكنة مستمد من القانون المدني الفرنسي الصادر بتاريخ 01 سبتمبر 1948 ففي فترة الحرب العالمية الاولى كان المستاجر مهدد دائما بالطرد من قبل المؤجر في اي وقت فمنها اقر المشرع الفرنسي حق البقاء ، فقد طبق القانون 1958/50 المؤرخ في 1950/12/30 على الجزائر و بقي الى مابعد الاستقلال بصدور القانون المدني سنة 1975 و استمد منه ذلك .

ثم الغي حق البقاء على عقود الايجار المعدة للاستعمال السكني بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 103/93¹ و الخاضعة للقانون المدني ، اذ لم يلغي احكام حق البقاء المنصوص عليها في المرسوم 147/76² ، وهذا طبقا للمادة 507 مكرر 01 من القانون المدني المعدل بموجب القانون 05/07 " تبقى الايجارات ذات الاستعمال السكني المبرمة مع المؤسسات العمومية المختصة خاضعة للاحكام الخاصة بها " .

الفرع الاول: مفهوم حق البقاء و شروطه .

اولا: مفهوم حق البقاء

تعريفه :

ان الحق في البقاء رخصة من الرخص الممنوحة بقوة القانون للمستاجر التي تسمح له بحق الانتفاع بالعين المؤجرة بعد انتهاء مدة عقد الايجار ، بحيث لا يمكن للمؤجر ارغامه على مغادرة المسكن الا في ظروف محددة ، اذ يهدف هذا الحق لحماية المستاجر في مواجهة تعسف المؤجر في استعمال حقه عند انتهاء مدة العقد الاصلية.³

¹ - المرسوم التشريعي رقم 03/93 ، المؤرخ في 01 مارس 1993 ، المتضمن النشاط العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 14.

² - المرسوم التنفيذي رقم 147/76 ، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 ، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و التابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري ، الجريدة الرسمية لسنة 1977 ، العدد 12 .

³ - نور الهدى بلكلول، " إنهاء عقد الايجار للضرورة الملحة للسكن في القانون الجزائري "، دراسة مقارنة دار الجامعة الجديدة للنشر الاسكندرية، 2006، ص 10.

خصائصه:

انه يسري بحكم القانون:

و بدون اتخاذ اي اجراء فقد قضت المحكمة العليا- تمثل المحكمة العليا الهيئة المقومة لاعمال المجالس القضائية و المحاكم¹ في هذا الصدد بمايلي: " متى كان من المؤكد قانونا ان الشاغل بحسن النية للأمكنة المعدة للسكن او المهن و المنتفع بها عن طريق الايجار ان يتمسك بحق البقاء في الامكنة دون اللجوء الى اي اجراء حسب مقتضيات شروط العقد الاصلي مالم تكن مخالفة لنصوص القانون ،فان للمستاجر المنتهية مدة ايجاره صفة الشاغل بحسن النية و يستفيد من حق المكوث و البقاء فيها دون اللجوء الى اي اجراء اخر .وعليه فان الحكم بخلاف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون ويعرض به الى النقص لمجرد رفض تجديد العقد". قرار رقم:233101 مؤرخ في 07/17 / مجلة المحكمة العليا ، العدد 02 ، 2004 ص 305.

انه غير محدد المدة :

وقد قضت المحكمة العليا في هذا الصدد " من المقرر قانونا انه اذا انتهت مدة الايجار و بقي المستاجر شاغلا للعين المؤجرة و صاحبها عالما بذلك ، فالإيجار يتجدد لمدة غير محددة و يطبق في شأنه القانون و ليس الاتفاق."²

قرار رقم 41671 مؤرخ في 1986/12/22 م ق 1989 عدد 02 ص 165 .

زيادة على ذلك فان حق البقاء ليس من النظام العام ولا يطبق على الشاغل حسن النية ،اذ يعد حق شخصي غير قابل للانتقال .

ثانيا : شروط الاستفادة من حق البقاء

يجب ان يمتلك المستاجر سند الايجار الصحيح و ان يكون حسن النية ، فقد قرر المشرع في اطار القانون رقم 05/07 انهاء العمل بحق البقاء ، بحيث لا يجوز للشخص الشاغلين عن حسن النية و الموضوعين تحت الكفالة و الذين يعيشون مع المستاجر لمدة 06 اشهر والمستاجر الفرعي ... التمسك بحق البقاء بالعين المؤجرة، غير

¹- المادة 152 من الدستور الجمهورية الديمقراطية الشعبية حسب تعديل 13مايو 2007.

²- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والحكمة العليا، الطبعة الثامنة، 2009، دار هومة، الجزائر، ص 308

الفصل الثاني : انحلال الرابطة الايجارية والمنازعات الناشئة عن ايجار السكن العمومي

انه قرر على سبيل الاستثناء حالتين يستمر فيها العمل بحق البقاء و ذلك بموجب المادة 507 مكرر من نفس القانون و هما :

الحالة الاولى:

تتمثل في ان الاحكام المترتبة عن عقود الايجار المبرمة في ظل التشريع السابق تبقى خاضعة له مدة عشر سنوات ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.¹

الحالة الثانية :

مقررة لفائدة الاشخاص الطبيعيين البالغين من عمرهم ستين (60) سنة كاملة منذ كاملة منذ نشر هذا القانون ، بحيث لهم الحق في التمسك بحق البقاء في الامكنة المعدة للسكن وفقا للتشريع السابق الى حين وفاتهم دون ورثتهم .

بعدها كان المشرع في ظل الامر 58/75 يرجح الكفة دائما للمستاجر و يحميه من تهديدات و تعسف المؤجر بل يصعب حتى على المؤجر استعادة العين المؤجرة ؛ فاحدث المشرع بموجب الامر 05/07 احكاما جديدة تعيد التوازن في علاقة المؤجر بالمستاجر لاسيما الحق في البقاء فقد الغيت المواد التي كانت تنظم هذا الحق ، فنص الامر 05/07 في القسم الثاني منه تحت عنوان الحق في البقاء و في استرجاع الامكنة المواد 514 - 537 ملغاة (قانون رقم 2007-05 المؤرخ في 13 مايو 2007) ق.م.ج .²

فبموجب المادة 469 مكرر³؛ فقد اقرت هذه المادة بانقضاء عقد الايجار بقوة القانون بمجرد انتهاء الانتفاع بالعين المؤجرة ، و نظمت حالات انتهاء العقد بالنسبة لـ :

▪ حق المنتفع

لم يحدد المشرع من خلال المادة 469 من الامر 05/07 اي اجراء لينتهي به عقد الايجار وتنص المادة " ينتهي بقوة القانون الايجار الصادر من المنتفع بانقضاء الانتفاع " .

¹ - مجيد خلفوني ، الايجار المدني في القانون الجزائري ، دار الخلدونية الجزائر ، ص 184.

² - إمران نذير ، " تنظيم عقد الايجار المبرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري" ، مذكرة متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري، 2015-2016، جامعة الجلفة، الجزائر ، ص 52.

³ - القانون المدني الجزائري ، تعديل 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 م 469.

▪ ورثة المستاجر:

طبقا للمادة 469 مكرر 02 " لا ينتقل الايجار الى الورثة . غير انه في حالة وفاة المستاجر مالم يوجد اتفاق على خلاف ذلك ، يستمر العقد الى انتهاء مدته "3؛ اي انه لا ينتقل حق الايجار بالوراثة و يبقى الورثة المدة المتبقية من العقد . هذا فيما يخص الايجار الخاضع للقواعد العامة اما ما تعلق بحق البقاء الخاضع لديوان الترقية والتسيير العقاري، اي القواعد الخاصة فان العقود المبرمة مع الديوان فانها لا تخضع للنصوص العامة فمن القوانين الخاصة المنظمة لهذا النوع من العقود نذكر منها :

اولا: المرسوم التنفيذي 88/68 المؤرخ في 1968/04/23

1 - المستفيدون من حق البقاء :

بموجب المادة 16 منه التي تنص: " الذين يشغلون بصفة نظامية المحلات اعلاه يتمتعون بحكم القانون بحق الاحتفاظ بالمحلات مهما كان تاريخ دخولهم اليها مع مراعاة التكاليف و الشروط المقررة في هذا المرسوم " 1.

للمستفيدين بحسب هذه المادة الحق في البقاء و الاحتفاظ بالمحلات للشاغلين شريطة تأدية الالتزامات المقررة عليهم قانونا ، و ان يكون هذا الشغل بموجب قرار عمالي "

ثانيا: المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 1976 /10/23

ففي المادة 11 منه " يستفيد المستاجر من حق البقاء بالامكنة شريطة قيامه بالوفاء بكافة الالتزامات المتولدة عن عقد الاجارة الذي ابرمه مع المؤجر طبقا لأحكام هذا المرسوم " .

فللمستاجر حق البقاء بشرط وفاءه و تأديته لجميع التزاماته ففي حال وفاءه يمنح هذا الحق حتى للشخاص التابعين له ، وذلك طبقا لما جاءت به المادة 12 من هذا المرسوم (147/76) " في حالة غياب او وفاة المستاجر او تخليه عن محل اقامته يستفيد اعضاء عائلته الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ اكثر من ستة (06) اشهر بحق البقاء بالامكنة ، وفي حالة الطلاق يؤول حق الايجار و حق البقاء في العين المؤجرة للزوج المعين من قبل القاضي، طبقا لاحكام المادة 467 من الامر 58 /75 المؤرخ في:1975/09/26 و المتضمن القانون المدني .

¹ - المرسوم التنفيذي 88/68 المؤرخ في 1968/04/23 المنظم لعلاقة الشاغلين لأملك ذات الاستعمال السكني والمهني.

الفرع الثاني: انتقال حق البقاء و سقوطه

اولا :انتقال حق البقاء

لقد حددت المادة 12 الفئة المستفيدة من انتقال حق البقاء ، وهم اعضاء عائلته و المقيدين بشرط الاقامة الفعلية لمدة اكثر من ستة (06) اشهر ، او احد الزوجين الذي عين من طرف القاضي في حالة الانفصال ، و قد حددت المادة ايضا اسباب انتقال حق البقاء بالامكنة و هي :

▪ حالة الغياب :

ولا يقصد بالغائب الشخص المعلوم مكانه و انما ما نصت عليه المادة ق.ا. ج " الغائب الذي منعتة ظروف قاهرة من الرجوع الى محل ادارة شؤونه بنفسه او بواسطة مدة سنة و تسبب في ضرر الغير يعتبر كالمفقود"¹.

▪ حالة الوفاة:

اما الوفاة الطبيعية اي توقف اعضاء الانسان عن العمل و بالمعنى الشرعي خروج الروح من الجسد او الوفاة الحكمي² الذي يقرر القضاء بطلب من المتضرر من ذلك .

▪ حالة التخلي عن العين المؤجرة :

ويقصد بالتخلي ترك العين المؤجرة للأشخاص المحددين في المادة 12 من المرسوم التنفيذي 147/76 و يجب ان يكون صريحا و بارادته .

▪ حالة الطلاق:

في هذه الحالة ترك المشرع مجالا للسلطة التقديرية للقاضي في اختيار احد الطرفين و ذلك بمراعاة ظروف الزوجين المادية و مصلحة الاولاد .

ثانيا: سقوط حق البقاء

لقد حددت المادة من المرسوم التنفيذي 147 /76 حالات على سبيل الحصر لا يستفيد فيها المستاجر بحق البقاء وهي:

▪ الذين صدر بشأنهم قرار قضائي بالطرء .

¹ - قانون اسرة جزائري قانون 11/84 المؤرخ في 09 يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بالأمر 02/05 المؤرخ في 27 فبراير 2005.

² - راجع المواد 109-115 قانون الاسرة، المرجع نفسه.

الفصل الثاني : انحلال الرابطة الايجارية والمنازعات الناشئة عن ايجار السكن العمومي

- الذين لا يشغلون العين المؤجرة لمدة لا تقل عن ثمانية اشهر خلال السنة و يستثنى في هذه الحالة المستاجر الذي يترك العين المؤجرة لاسباب مهنية مع اعلام المؤجر .
- الذين باستطاعتهم الحصول على مسكن بواسطة حق الاسترجاع .
- شاغلين للامكنة غير الصحية او امكنة صادر بشأنها قرار الترميم او الهدم .
- شاغلين للامكنة بموجب عقد عمل ينتهي الانتفاع بالعين المؤجرة بانتهاء عقد العمل .

فهذه الاحكام لا تطبق على الموظفين او اعوان الدولة او الهيئات العمومية و الاشخاص المرخص لهم بحكم واجباتهم المهنية الى الإقامة في مكان اخر لا يملكون فيه سكنا¹.

المطلب الثاني: فسخ و انفساخ عقد الايجار

الفرع الاول: فسخ عقد الايجار

اولا: بالنسبة للمستاجر

بحسب المادة 119 من ق.م.ج² فانه غير ممكن نظرا لطبيعة العقد المبرم مع ديوان الترقية و التسيير العقاري ، و الفئة المتعاقد معها مما يجعل فسخ العقد من طرف المستاجر امرا مستحيلا نظرا لاحتياجه لذلك السكن ، فالفسخ يكون بسبب وجود مانع يحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة ، حيث ان المادة 10 من المرسوم التنفيذي 69/94 " الفسخ الذي يبادر به المستاجر يمكن المستاجر ان يفسخ العقد بسبب مايلي :

- تغيير مكان الإقامة .

- اي سبب اخر شخصي و عائلي .

ويلتزم في هذه الحالة ان يخطر المؤجر في اجل شهر واحد قبل موعد الفسخ وعلى المستاجر ان يشعر المؤجر بنيته في الفسخ برسالة موصى عليها مع اشعار بالاستلام .

¹ - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 15.

² - المادة 119 ق.م.ج «في العقود المزممة للجنين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك»

الفصل الثاني : انحلال الرابطة الايجارية والمنازعات الناشئة عن ايجار السكن العمومي

اما في المرسوم التنفيذي 142/08 لم يتطرق الى فسخ العقد من طرف المستاجر الا في اخر المادة 15 من نموذج عقد الايجار المرفق بالمرسوم و ذلك بعبارة " غير انه يمكن للمستاجر ان يطلب الفسخ المسبق للعقد ."

على خلاف المادة 10 من المرسوم التنفيذي 69/94 الذي حدد الحالات التي يبادر فيها المستاجر بفسخ العقد،¹ نستشف من خلال هذه المادة التي بها نوع من الغموض ان المشرع متأكد ان المستاجر لا يمكنه الفسخ نظرا لكونه طرف ضعيف و يبقى له سبيل هو التعويض .

ثانيا: بالنسبة للمؤجر

ان الشريعة العامة تنص على فسخ العقد في حال عدم الوفاء بالالتزام المقرر على احد المتعاقدين و المنصوص عليه في العقد المبرم بينهما ؛ ومنه فيمكن لديوان الترقية و التسيير العقاري ان يفسخ العقد على اساس المبدأ الذي جاءت به المادة 119 من ق.م.ج و ذلك بالرجوع الى النصوص الخاصة بتنظيم العقود المبرمة مع ديوان الترقية ، فقد حدد المرسوم التنفيذي 147/76 تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستاجر لمحل معد للسكن و تابع لمكاتب ديوان الترقية و التسيير العقاري ، من خلاله تم تحديد الالتزامات الواجبة على المستاجر خاصة في المواد 10/09/08/04 من المرسوم و كذلك المواد ضمن نموذج عقد الايجار الملحق به فقد جاءت المادة 17 منه " كل مخالفة لاحكام هذا المرسوم² تؤدي الى فسخ عقد الايجار فورا و تعرض المتسبب للطرد الفوري بموجب امر مستعجل ، مع عدم الاخلال بالاجراءات الاخرى المناسبة التي ترى المصلحة المؤجرة لزوما في اتخاذها .

اذ نصت المادة 08 في الفقرة الثانية منها " كل تاخير في الوفاء بالايجارات و الالعباء الايجارية يتجاوز ثلاثة شهور يعرض المخالف للعقوبات المنصوص عليها في هذا الصدد في المادة 17 و بحسب المرسوم التنفيذي 69/94 فانه ذكرها على سبيل الحصر:

- عدم احترام المستاجر اي التزام فرضه عليه هذا العقد .
- عدم دفع الالعباء الايجارية .

¹ - المرسوم التنفيذي 69-94 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الايجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 19 مارس 1994، الجريدة الرسمية سنة 1994، العدد 17.

² - المرسوم التنفيذي 76-147 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستاجر لمحل بعد للسكن والتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري الجريدة الرسمية لسنة 1977، العدد 12.

▪ عدم دفع بدل الايجار .

▪ او بالاتفاق الطرفين لاسباب اخرى .

اما في المرسوم التنفيذي 142/08 من خلال المادة 147¹ منه فانه يحق للمؤجر فسخ العقد لعدم وفاء المستاجر بالالتزاماته، و هذا ما ذكره ايضا في المادة 256² منه انه بقوة القانون يفسخ العقد و ذلك لعدم دفع مجموع مبالغ ايجارات 06 اشهر و ذلك بعد ثلاثة (03) اذارات فيمكن فسخ العقد و طرده، فاسباب الفسخ تتمثل فيما يلي :

▪ عدم دفع الايجار .

▪ عدم الشغل الفعلي للعين المؤجرة .

▪ استعمال العين المؤجرة من الباطن .

فعقد الايجار يلغي عن طريق القضاء و هذا ما ذهبت اليه المحكمة العليا في قرار رقم 117912 المؤرخ في 11/04/1995 قضية (ب.م) ضد (ه.م).³

الفرع الثاني : انفساخ عقد الايجار

ينتهي العقد باسباب خارجة عن ارادة الطرفين و هي ما يؤدي الى ما يسمى بالانفساخ ، فيتم انقضاء الالتزام لسبب اجنبي⁴؛ فقد ينتهي الايجار قبل انقضاء مدته لاسباب لا دخل لارادة طرفيه فيها، او على الاقل لا دخل لارادة احدهما فيها و هذه الاسباب قد تكون فسخ العقد او بطلانه او هلاك العين المؤجرة ، كما قد تكون بانتقال ملكية العين المؤجرة الى المستاجر فتتحد ذمته بان يجتمع فيه وصفان و صف الدين و وصف الدائن في وقت واحد ، ولهذا سنجمل الاسباب فيمايلي :

¹ - المادة 47 من المرسوم التنفيذي 142/08 « يؤدي عدم الشغل الفعلي للسكن العمومي الايجاري المثبت قانونا ولاسباب غير مبررة منح السكن من جديد وفق الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هذا المرسوم»

² - المادة 56 من المرسوم التنفيذي 142/08 «... إذا لم يدفع المستأجر مجموع مبالغ ايجارات ستة (6) اشهر بعد حلول اجل الاستحقاق وبعد ثلاثة (3) اذارات بالوفاء دون نتيجة بفسخ عقد الايجار بقوة القانون ... »

³ - " إلغاء عقد الايجار - ديوان الترقية والتسيير العقاري - مخالفة القانون عقد الايجار المبرم بين المستاجر وديوان الترقية والتسيير العقاري لا يمكن إلغاؤه إلا عن طريق العدالة عملا بالمادة 17 من المرسوم 76-147 المؤرخ في 1976/10/23.

⁴ - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني ، الجزائر ، دار هومة 2008 .

اولا: انتهاء عقد الايجار بسبب فسخه او بطلانه

فقد تطرقت له المادة من ق.م.ج له ان يطالب بالفسخ اذا اخل المتعاقد الاخر بتنفيذ التزاماته، وكذا يعد باطلا اذا عقد لسبب غير مشروع او لسبب مخالف للنظام العام او الاداب العامة.¹

ثانيا : انتهاء عقد الايجار بهلاك العين المؤجرة

طبقا للمادة 121 من ق.م.ج فانها نصت على انه من اسباب انقضاء عقد الايجار هلاك العين المؤجرة ، فقد قضت المادة 481 من ق.م.ج بانفساخ عقد الايجار تلقائيا اذا كان الهلاك كلياً وجواز ان يطلب المستاجر فسخ الايجار، اذا كان الهلاك جزئياً و لم يتم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة الى الحالة التي كانت عليها.²

ثالثا: انتهاء عقد الايجار باتحاد الذمة

نصت المادة 1/304 من ق.م.ج انه " اذا اجتمع في شخص واحد صفتا الدائن و المدين بالنسبة الى دين واحد انقضى هذا الدين بالقدر الذي اتحدت فيه الذمة " ؛ فان عقد الايجار ينقضي و منها عدة فروض شراء المستاجر للعين المؤجرة من المؤجر او ان يرث المستاجر العين المؤجرة من المؤجر و غيرها .

ومنه طرح السؤال هل هلاك العين المؤجرة نفسه بالنسبة للسكن العمومي الايجاري الخاضع لديوان الترقية والتسيير العقاري فبسبب عدم وجود او قلة نصوص واضحة، فنرى انه لزم على الديوان التكفل بهذه الفئات باعادة المساكن الى افضل حال و تجديدها لانها يمكنها ايجاد بديل نظرا لانها فئة محرومة و فقيرة ؛ فالهلاك يحمل تبعته المؤجر و ذلك باعتباره المالك.³

¹ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 230.

² - المرجع نفسه، ص 231.

³ - السنهوري عبد الرزاق أحمد، مرجع سابق، ص 244-245.

المبحث الثاني: المنازعات الناشئة عن عقد ايجار السكن العمومي الخاضع

لديوان الترقية و التسيير العقاري .

المطلب الاول: اطراف الدعوى

الفرع الاول: المستاجر

يعتبر المستاجر كل شخص (طبيعي او معنوي) يتقاضى بصفته مستاجرا اصليا او شاغلا للامكنة او مستفيد من التنازل عن الايجار او استقاد من انتقال حق البقاء .
اذ يثبت صفة المستاجر هو نسخة من عقد الايجار الذي يعينه طرف من اطراف العقد المبرم مع ديوان الترقية و التسيير العقاري بالنسبة للايجارات الصادرة قبل 1992 و هذا لما جاء به المرسوم التنفيذي 76 / 147¹ في المادة الثانية منه ؛ اما بعد اكتوبر 1992 فنتبث بنموذج منصوص عليه في المرسوم التنفيذي 94 / 69² ولا يمكن الاحتجاج باي وثيقة اخرى وبعد دائما الطرف الضعيف في الدعوى بحكم انه متعاقد مع الدولة ممثلة في ديوان الترقية و التسيير العقاري .

الفرع الثاني: المؤجر

يعتبر ديوان الترقية و التسيير العقاري مالكا لشخصية معنوية ويتمتع بالاستقلال المالي اذ تعد مؤسسة ذات طابع عمومي و تجاري و صناعي و لها ممثلها القانوني ممثلا في شخص مديرها العام .
اذ نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91 / 147³ على ذلك.

¹ - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 147/76، المرجع السابق.

² - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 69/94، المرجع السابق.

³ - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 147/91، «يتولى المدير العام مايلي : يمثل الديوان إزاء الغير ويمكنه أن يوقع على جميع الوثائق التي تلزم الديوان ...»

المطلب الثاني: الجهات القضائية المختصة بهذه الدعاوى والمنازعات الناشئة عنها

الفرع الاول: الجهات القضائية المختصة

اولا : الاختصاص النوعي

أ- اختصاص قاضي الاستعجال :

في حالة توافر عناصر الاستعجال فان القاضي المختص بها البت فيها وهذا بحسب المادة 183 ق.ا.م.ا¹ بشرط عدم المساس باصل الحق .

اما عن المادة 17 من المرسوم 147 /76² فقد نصت بطرد المستاجر في حال عدم الوفاء بالتزاماته بموجب امر مستعجل ، فللتأكد لزم على القاضي اجراء تحقيق و معاينة للتأكد من ذلك قبل اصدار الحكم .

ب- اختصاص قاضي الموضوع :

ان قاضي الموضوع يفك النزاعات المتعلقة بوجود العقد او شرط صحته و ايضا في مدى تنفيذه ، و كذا فسخه و انفساخه ؛ اذ تعتمد المنازعات على ما تضمنه محل و سبب و اثبات العقد و كذا ما اتصفت به العين المؤجرة فهي دعاوى تعتمد على اصل الحق .

ان ديوان الترقية و التسيير العقاري يعد تاجرا في علاقته مع الغير و يخضع لقواعد القانون التجاري ، فنجد ان القسم المختص لهذه القضايا هو القسم المدني اذا كان ديوان الترقية هو المدعى والمستاجر المدعى عليه، اما اذا كان العكس اي المستاجر المدعى والديوان المدعى عليه فان القسم المختص هو القسم التجاري ؛ لكن عمليا نجد في اغلب المحاكم القسم المختص هو القسم المدني .

بالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 147/91 نص في مادته الثانية على أن دواوين الترقية والتسيير العقاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري.³

¹ - راجع المادة 183 ق .إ.م.أ .

² - راجع المادة 17 من المرسوم 147/76.

³ - المرسوم التنفيذي 147/91، مرجع سابق.

ثانيا :الاختصاص المحلي (الاقليمي)

تطرقت المادة 33 من المرسوم رقم 147 /76 التي تنص على ان المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العمارة السكنية المؤجرة تختص بالنظر في النزاعات المتوقعة و المتعلقة بعقود الايجار الخاضعة لديوان الترقية و التسيير العقاري .
اما بالنسبة لقانون الاجراءات المدنية و الادارية فانه تطرق لها في المادة الثامنة منه " ترفع الطلبات المتعلقة بالمواد المذكورة ادناه امام الجهات القضائية دون سواها على الوجه التالي :

في الدعاوى العقارية او الاشغال المتعلقة بالعقار او دعاوى الايجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات ، امام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها.¹
الفرع الثاني: المنازعات المرفوعة امام قاضي الاستعجال و قاضي الموضوع
اولا : المنازعات المرفوعة امام قاضي الاستعجال

ان قاضي الاستعجال له صلاحية البت في دعاوى الإيجار حسب المادتين 300 و 303² من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بتوافر عناصر الاستعجال و عدم المساس بأصل الحق، و بالرجوع لنص المادة 17 من المرسوم 147/76 المذكور نجدها تنص على اختصاص القاضي الاستعجالي بطرد المستأجر عند إخلاله بالتزاماته الواردة في هذا المرسوم كما يحق للمستأجر اللجوء إلى القاضي الاستعجالي لرد الاعتداء الواقع من طرف الغير أو من طرف ديوان الترقية، وذلك بموجب أمر مستعجل، إلا أننا نرى أنه و عند الإخلال بالتزامات التعاقدية، على القاضي إجراء تحقيق في الموضوع عن طريق المعاينة أو الخبرة، و له في ذلك تقدير الأدلة حتى يتأكد من وجود الإخلال بالالتزام فعلا و هذا من اختصاص القاضي العادي أي قاضي الموضوع باعتبار أن القضاء الاستعجالي يقوم بتدابير مؤقتة لا تمس بأصل الحق و لقد كرس اجتهاد المحكمة العليا بعض المبادئ لتحديد الحالات التي يكون فيها قاضي الاستعجال مختصاً للبت في دعاوى الإيجار.

¹ - راجع المادة 33 من المرسوم التنفيذي 147/76، المرجع السابق .

² - راجع المواد 300 و 303 من ق.إ.م.أ.ج

أ- الدعاوى التي يرفعها ديوان الترقية والتسيير العقاري.

بالرجوع للمادة 17 من المرسوم التنفيذي 147/76 نجدها تنص على أن مخالفة أحكام هذا المرسوم تؤدي إلى فسخ 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 والتمسك بفسخ العقد، و ذلك بالتأكيد على ضرورة اللجوء للقضاء في هذه الحالة، لأن القاضي لوحده يستطيع البت في توافر شروط الفسخ من عدم توافرها و لو كان ذلك عن طريق الاستعجال⁽²⁰⁾ وقد صدر في هذا الشأن قرار عن المحكمة العليا جاء فيه " و لكن حيث أن القرار المطعون فيه أسس وجود الاستعجال على المادة 17 من المرسوم 147/76 المؤرخ في 23/10/1976، تلك المادة التي تمنح صراحة الاختصاص لقاضي الاستعجال في الدعاوى المتعلقة بالطرد من السكنات التابعة لديوان الترقية عند مخالفة المرسوم المذكور و أن احتلال السكن التابع لديوان الترقية بدون إبرام عقد إيجار يعتبر مخالفة للمرسوم السالف الذكر، و عليه فإن الاختصاص يكون لقاضي الاستعجال مهما طال الاحتلال غير المشروع...".

وهناك قرار آخر عن المحكمة العليا جاء فيه " ولكن يتعين فيما يتعلق بأمالك 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...".

وبالرجوع إلى الاجتهاد القضائي نجد العديد من الدعاوى المرفوعة أمام القضاء الإستعجالي نتناول منها بالدراسة دعويين هما دعوى الطرد بسبب التأجير من الباطن ودعوى الطرد لانعدام سند الإيجار وذلك من خلال فرعين على التوالي.

01- دعوى الطرد بسبب التأجير من الباطن.

و ذلك في حالة إثبات المخالفة من طرف المؤجر وتم فسخ عقد الإيجار يجوز له اللجوء إلى القاضي الإستعجالي مستظهما نسخة من الحكم لطرد المستأجر و كافة الشاغلين طبقاً

الفصل الثاني : انحلال الرابطة الايجارية والمنازعات الناشئة عن ايجار السكن العمومي

لنص المادة 17 من المرسوم 147/76 وقد صدر عن محكمة تيارت القسم الاستعجالي القرار رقم 2005/356 المؤرخ في 2005/11/29، الذي قضى بـ: "...حيث أنه يتجلى من خلال ملف التداعي أن فحوى هذه المنازعة يتمحور حول طرد المدعي من السكن الواقع في... و كل من يحل محله... حيث أنه و بعد تمحيص مذكرة الطرفين ادعاءات و دفوعا و تطبيقا لأحكام المادة 183 من ق.إ.م¹ و التي يستشف من خلالها أن عناصر الاستعجال قائمة... لاسيما عنصر الإخلال بالالتزام التعاقدية الذي مبناه عقد الإيجار والمفرغ فيه الشرط الفاسخ مفروض قيامها قانونا..."²، و هذا ما أكده موقف المحكمة العليا في العديد من قراراتها.

-02- دعوى الطرد لانعدام سند الإيجار.

إن الأشخاص الذين لا يحملون سند الإيجار و رفضوا إخلاء الأمانة فهم بمثابة معتدين على الأمانة ، يجعل من القاضي الاستعجالي مختصا ليحل حد له و في ذلك صدر قرار عن المحكمة العليا 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 الاختصاص لقاضي الاستعجال" كذلك الحكم الصادر عن محكمة البلدية، القسم العقاري في القضية رقم 02/211 المؤرخة في 2002/06/08 الذي جاء فيه ما يلي " ... حيث أن المدعي (ديوان الترقية والتسيير العقاري) يلتمس الحكم بفسخ عقد الإيجار المبرم ما بين الطرفين و طرد المدعى عليه و كل شاغل بإذنه من السكن الموجود ب... وإلزامه بتسديد مؤخرات الإيجار ابتداء من 1991/10/01 إلى غاية صدور الحكم وتنفيذه على أساس مبلغ شهري قدره 203.000 دج وإلزامه بتعويض قدره 20.000 دج حيث أن المدعى عليه قد أخلى بالتزاماته رغم

¹ - المادة 183 ق.إ.م.أ «في جميع أحوال الاستعجال أو عندما يقتضي البت في تدبير للحراسة القضائية تحفظ لانسرى عليه نصوص خاصة، فإن الطلب يرفع بعلايضة إلى رئيس الجهة القضائية مدرجة الأولى بموضوع دعوى، وعندما يتعلق الأمر بالبت مؤقتا في اشكالات التنفيذ المتعلقة بسند تنفيذي أوامر أو حكم أو قرار يحضروا أمام قاضي الامور المستعجلة يفصل فيه »

² - حسيني رقية سهام، " عقود إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري" مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص القانون العقاري، الجلفة، 2014-2015.

الفصل الثاني : انحلال الرابطة الايجارية والمنازعات الناشئة عن ايجار السكن العمومي

اعذراه من طرف المدعي مما يتعين معه الاستجابة لطلب المدعي و المتعلق بفسخ عقد الإيجار ما بين الطرفين..."، و صدر عن المحكمة العليا القرار رقم 101918 المؤرخ في 1993/10/26 ليؤكد ذلك.

وغيرها من الالتزامات الأخرى التي نصت عليها المادة 20 من عقد الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 وكل مخالفة لهذه الالتزامات، تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار فوراً، وتعرض المتسبب للطرد الفوري بموجب أمر مستعجل، مع عدم الإخلال بالإجراءات الأخرى المناسبة، التي ترى المصلحة المؤجرة لزوماً في اتخاذها.

وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الذي جاء فيه " عن الوجه المثار تلقائياً من طرف المحكمة العليا حيث أن القرار المطعون فيه أسس قضاءه على إلغاء قرار منح السكن للطاعن من طرف الولاية، معتبراً أن لهذه الأخيرة الحق في جعل حد للعلاقة الإيجارية دون اللجوء إلى الطرق القانونية، حيث أن المرسوم 147/76¹ المؤرخ في 1976/10/23 المنظم للعلاقة الإيجارية بين المستأجر لمحل سكني وديوان الترقية والتسيير العقاري ينص في المادة 17 على أن كل مخالفة لمقتضيات هذا المرسوم تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار فوراً ويعرض المتسبب للطرد الفوري بموجب أمر مستعجل.

حيث انه تبين من قراءة هذا النص حتمية لجوء المؤجر إلى القضاء لطلب طرد المستأجر، دون استعمال الطرد الإداري.

حيث انه بتأسيس الطرد على إلغاء قرار الاستفادة من السكن من طرف الإدارة يكون المجلس القضائي قد خالف القانون "

ب : حق المستأجر في اللجوء إلى القضاء الإستعجالي.

يجوز للمستأجر اللجوء للقاضي الاستعجالي، وأن يستعمل حقه هذا و ذلك عند إخلال المؤجر بالتزاماته، فالمؤجر عليه التزام بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر طيلة مدة عقد الإيجار، فإذا اعتدي على هذا الحق جاز للمستأجر اللجوء إلى القضاء الاستعجالي لرد الاعتداء. و ذلك لإعادة الحالة إلى ما كانت عليها أو يأمر بوقف الأشغال و هو إجراء استعجالي لا يمس بأصل الحق طبقاً لنص المادة 303 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

¹ - المرسوم التنفيذي 147/76 مرجع سابق

للمستأجر الحق في رفع دعاوى امام قاضي الاستعجال في حالة ما اذا لم يفي المؤجر بالتزاماته ، فالمؤجر عليه ان يمنح للمستأجر حق الانتفاع بالشيء المؤجر طيلة فترة التعاقد ، و ذلك لاسترجاع حقوقه و اعادة ما كانت عليه الوضعية ، او يأمر بوقف الاشغال فهي اجراءات لا تمس بأصل الحق طبقا للمادة 183 ق.ا.م.ا.

ثانيا: المنازعات المرفوعة أمام قاضي الموضوع

قاضي الموضوع له سلطة البت في المنازعة المتعلقة بوجود العقد أو شروط صحته كما يختص بمجمل المسائل المتعلقة بتنفيذه و فسخه و إنهائه، فالمنازعة حول طبيعة عقد الإيجار ومحلّه وسببه وإثباته، وحول مواصفات العين المؤجرة هي من الدعاوى التي تمس بأصل الحق و يرجع فيها الاختصاص لقاضي الموضوع و في ذلك صدر قرار عن المحكمة العليا القرار رقم 227213 المؤرخ في 2000/05/16 جاء فيه " 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، فضلا على صدور قرار قضائي يقضي على الطاعن بالطرده من هذا المسكن، يتعلق بموضوع الدعوى، إذ يتعين على القاضي أن يحسم بين سندان اثنين ليبين من له الأحقية في الإيجار...".

أما عن الفرع المختص بالنظر في مثل هذه الدعاوى؛ فإنه بالرجوع إلى المادة 02 من المرسوم التنفيذي 147/91¹ المؤرخ في 1991/05/12، فإننا نجد أنها تنص على أن دواوين الترقية والتسيير العقاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي؛ وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري، وطبقا لذلك فإن تحديد القسم المختص بنظر الدعوى، ينظر 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 القسم المختص بنظر مثل هذه المنازعات هو قسم الإيجار المدني، وقد حدث في السابق أن تمسك القاضي الإداري بالبت في المنازعة الايجارية عندما يكون منح السكن قد تم بموجب مقرر إداري ، لأن ديوان الترقية و التسيير

¹ - المرسوم التنفيذي 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

الفصل الثاني : انحلال الرابطة الايجارية والمنازعات الناشئة عن ايجار السكن العمومي

العقاري بعد إنشائه بموجب الأمر رقم 63/74¹ المؤرخ في 10 يونيو 1974 اعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع إداري وذلك بموجب الأمر 93/76² المؤرخ في 23/10/1976 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 يبق ساري المفعول.

إن معظم المنازعات الناتجة عن عقد الإيجار يختص بها قاضي الموضوع؛ خاصة في حالة الإخلال بالالتزامات المفروضة على كلا المتعاقدين، فيكون القاضي ملزم بإجراء تحقيق سواء بالمعاينة أو الخبرة و له سلطة تقدير الأدلة من أجل إصدار أحكامه.

أ- **الدعوى التي يرفعها ديوان الترقية و التسيير العقاري.**

إن ديوان الترقية والتسيير العقاري وباعتباره المصلحة المؤجرة للمحلات السكنية التابعة له، أجاز له المشرع وعند إخلال المستأجر بالتزاماته أن يبادر برفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة، من أبرزها الدعوى المتعلقة بالأجرة، دعوى تحصيل الأعباء المشتركة دعوى عدم التأجير من الباطن، دعوى إثبات عقد الإيجار، دعوى إعادة الأمانة إلى حالتها الأصلية.

01- الدعوى المتعلقة بالأجرة:

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

❖ **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 ملحق نفس المرسوم، 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 الاجتماعية، و يمكن تصور الفسخ التلقائي في السكنات الترقية. تستحق الأجرة بمجرد انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، فيقع عليه إلزام بدفع مبلغ مالي

¹- أمر رقم : 63/74 المؤرخ في 10 جوان 1974 ، المتضمن احداث و تحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية و التسيير العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 49 .

² - المرسوم التنفيذي رقم 93/76 ، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 - المتضمن انشاء مكاتب الترقية و التسيير العقاري ، الجريدة الرسمية لسنة 1977 العدد 12

الفصل الثاني : انحلال الرابطة الايجارية والمنازعات الناشئة عن ايجار السكن العمومي

شهرياً، و لقد نظم المشرع الأحكام الخاصة بالوفاء بالأجرة بالنسبة للسكنات التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري بموجب نصوص قانونية خاصة، لا يمكن التفاوض بشأنها كما هو الحال بالنسبة لعقود الإيجار الأخرى، و يعتبر هذا الالتزام من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر لأنه يجسد خاصية عقد الإيجار المتمثلة في كونه عقد معاوضة، ينتفع المستأجر بالعين المؤجرة مقابل دفعه مبلغ مالي شهري، و حدد المرسوم التنفيذي 147/76 المذكور أعلاه ميعاد دفع الأجرة في المادة 08 منه حيث جاء فيها ما يلي " يستحق دفع قيمة الإيجار و الأعباء الايجارية في اجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي، و تسدد مقابل القسيمة المرسلة من المصلحة المسيرة "، أما عن طريقة تسديدها فنصت المادة 08 في فقرتها الأخيرة على ما يلي "... و يقوم المستأجر بسداد الإيجارات إما نقداً أو بأية كيفية قانونية أخرى للدفع، لدى الصناديق أو المكاتب المتخصصة المفتوحة لهذا الغرض".

وقد صدرت عدة أحكام بخصوص طلب تسديد بدلات الإيجار و ذلك عند إخلال المستأجر بالتزامه في الوفاء بالأجرة في الميعاد المحدد لها من بينها الحكم الصادر عن محكمة غليزان، قسم الإيجار في القضية رقم 05/10 المؤرخة في 2005/03/13 " ... حيث أنه تبين للمحكمة و بعد تفحص كل الوثائق أن المدعى عليه خالف التزامه المحدد ضمن عقد الإيجار و المتمثل في تسديد بدل الإيجار عند كل شهر رغم إذاره، حيث أن المدعى عليه (المستأجر) التمس استعداده للتسديد بالتقسيط و عملاً بالمادة 119¹ الفقرة الثانية من القانون المدني فإنه يجوز للقاضي منح أجل للمدين من أجل التسديد مما يتعين الاستجابة له و إلزامه بالتسديد للمبلغ المستحق في أجل سنة واحدة... " .

و تجدر الإشارة إلى أن المادة 30 من المرسوم 147/76 المذكور أعلاه تنص على ما يلي " يكون لبدل الإيجار والأعباء و كل ما هو مستحق للمصلحة المؤجرة بموجب أحكام هذا العقد؛ امتياز على كل ما يوجد بالأمكنة المؤجرة من أموال منقولة طبقاً لأحكام المادة 995 من القانون المدني "

❖ دعوى مراجعة بدل الإيجار: تنص المادة 11 من ملحق المرسوم 147/76 المذكور أعلاه على أنه في حالة التعديل الكلي أو الجزئي للعناصر التي استخدمت أساساً في

¹ - راجع المادة 119 من القانون المدني .

الفصل الثاني : انحلال الرابطة الايجارية والمنازعات الناشئة عن ايجار السكن العمومي

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.

-02- دعوى تحصيل الأعباء المشتركة:

ترفع هذه الدعوى في حالة الإخلال بالالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للعمارات الجماعية التي نظمها المرسوم التنفيذي 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 59/94 المؤرخ في 1994/03/07، و في حالة رفض الشركاء تسديد الأعباء؛ يمكن رفع دعوى قضائية لإلزامهم بالتنفيذ العيني، وقد صدرت بهذا الشأن عدة أحكام قضائية أبرزها الحكم رقم 03/187 المؤرخ في 2003/02/17 الصادر عن قسم الإيجار بمحكمة وهران.

-03- دعوى عدم التأجير من الباطن:

بموجب المادة 04 الفقرة 05 من المرسوم رقم 147/76 المذكور أعلاه منع المشرع كل أصناف التأجير من الباطن للسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، وفي حالة قيام المستأجر بتأجير المحل السكني من الباطن، جاز للمؤجر رفع دعوى فسخ عقد الإيجار طبقا لنص المادة 17 من نفس المرسوم المذكور أعلاه، ويترتب على المؤجر إثبات التأجير من الباطن باستظهار عقد الإيجار بينه وبين المستأجر الأصلي و في حالة إثبات المخالفة وفسخ العقد يجوز للمؤجر اللجوء إلى القاضي الإستعجالي مستظها نسخة من الحكم لطرده المستأجر و كافة الشاغلين بإذنه، كما يجوز له طلب التعويض عن الضرر الذي أصابه جراء إخلال المستأجر بالتزاماته، حيث أن المحكمة العليا قضت في قرارها رقم 41228 مؤرخ في 1987/03/16 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 43/98¹ نجده قد سمح بنقل حق الإيجار بشروط معينة و حددها في نص المادة الأولى منه .

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 43/68 المؤرخ في 1998/02/01 ، المتضمن تحديد الشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي ، التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري و كفاءاته ، الجريدة الرسمية العدد 05 .

04- دعوى إثبات عقد الإيجار:

بالرجوع للقواعد العامة، نجد أن عقد الإيجار كان عقدا رضائيا، يتم بمجرد تبادل الطرفين التعبير عن إرادتهما المتطابقتين، ولا يحتاج إلى أي إجراء شكلي باستثناء الإيجار التجاري وإيجار الأراضي الفلاحية، وإذا كان الأصل في الإيجار أنه عقد رضائي؛ فإن المرسوم التشريعي المتعلق بالنشاط العقاري قد أوجب في المادة 20 منه على ضرورة أن يكون عقد الإيجار مكتوب وفقا للنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 69/94¹، وقد تم تأكيد ذلك بصدور التعديل الذي مس القانون المدني في الأحكام المتعلقة بالإيجار بموجب القانون 05/07 هذا بالنسبة للإيجار طبقا للقواعد العامة في القانون المدني، إلا أن ما يميز إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري هو أن المشرع أخضعها منذ البداية إلى وجوب تحرير عقد إيجار طبقا للمرسوم التنفيذي 147/76، وهذه القاعدة في آن واحد شكلية لصحة العقد، ووسيلة وحيدة لإثباته، ولا يمكن إثباته لا بوصولات دفع الإيجار ولا بالقرارات الولائية ذلك أن الوالي لا يدخل في اختصاصه إبرام عقد إيجار هذه السكنات وتتص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76 على ما يلي: " تبرم إجارة المنازل المشار إليها في المادة السابقة بموجب عقد طبقا للأحكام المنصوص عليها فيما بعد، وحسب النموذج المرفق بالملحق"، نستنتج من ذلك أن علاقة الإيجار لا تثبت إلا بموجب عقد مكتوب مبرم بين مدير ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجر، ولا يمكن إثباته بوصل إيجار أو بقرار صادر من الوالي كما يجري في بعض الحالات، وهذا ما أكده القضاء في قرار صادر عن المحكمة العليا جاء فيه " إن عقد الإيجار المبرم بين المستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري، لا يثبت إلا بموجب عقد مكتوب محرر حسب نموذج معين عملا بما جاء في المادة 02 من المرسوم 147/76، وأن الاحتجاج بوصولات الإيجار في هذا المجال، غير ممكن في غياب عقد الإيجار"، وصدور المرسوم التنفيذي 35/97² والمطبق على السكنات المؤجرة والمسلمة بعد أكتوبر 1992 نص في المادة الثالثة منه " يتم إعداد عقد الإيجار وفقا للنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19/03/1994".

¹ - المرسوم التنفيذي 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

² - المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 14 جانفي 1997، مرجع سابق.

الفصل الثاني : انحلال الرابطة الايجارية والمنازعات الناشئة عن ايجار السكن العمومي

مما سبق نستنتج أن المشرع أوجب ضرورة إفراغ عقد الإيجار في سند مكتوب، كما يجب تسجيله على مستوى مفتشيه التسجيل بالمصالح المالية حتى يكون العقد صحيحا وهذا ما نصت عليه المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93¹ المتعلق بالنشاط العقاري حتى يكون حجة على الغير، ويحرر العقد في أربعة نسخ تسلّم نسخة واحدة منه للمستأجر، ويتحمل هذا الأخير حقوق الطابع والتسجيل.

وقد صدرت عدة قرارات من المحكمة العليا تؤكد ضرورة إعداد عقد الإيجار وفقا للنموذج المنصوص عليه في المرسوم 147/76 بالنسبة للإيجارات المسلمة قبل شهر أكتوبر 1992 وطبقا لعقد الإيجار المنصوص عليه في المرسوم رقم 69/94 بالنسبة للإيجارات المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، وهذا ما أكده القرار جاء فيه: "... حيث أن على من يدعي الإيجار أن يثبته، وأنه فيما يتعلق بالمساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري فإن صفة المستأجر تثبت بقرار منح إذا تعلق الأمر بسكن تابع لأملك الدولة سابقا أو بعقد إيجار مبرم مع المؤجر عملا بالمادة 02 من المرسوم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23، ولا يمكن الاحتجاج بأية وثيقة أخرى مهما كانت طبيعتها..."

ولقد وضع المشرع نموذجا للعقد طبقا للمرسوم التنفيذي 69/94 أوضح فيه هوية أطراف العقد، وتحديد محل العقد، و الأعباء التي يتحملها الطرفين، والضمانات الواجب تقديمها، ثم تطرق في المادتين السادسة و السابعة منه إلى تحديد التزامات الطرفين وتطرق في المادتين العاشرة و الحادية عشر إلى حالات انفصام العلاقة بين الطرفين ونص أخيرا على وجوب إخضاع هذا العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة، مع ضرورة توقيع العقد من طرف كل من المصلحة المؤجرة والمستأجر.

وتجدر الإشارة إلى أن عقد الإيجار المبرم وفقا للنموذج المرفق بالمرسوم 147/76 هو عقد مكتوب ورسمي باعتبار أن ديوان الترقية كان ذو طابع إداري وبتغيير طبيعته القانونية بموجب المرسوم 147/91 أصبح ذو طابع صناعي وتجاري وبالتالي فالعقد الذي يبرمه ديوان الترقية لا يمكن إضفاء صفة الرسمية عليه فهو عقد عرفي خاضع لنموذج معين، ثم جاء المرسوم التنفيذي 69/94² المذكور أعلاه واشترط في المادة 11 منه على وجوب إخضاع العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة لذلك.

¹ - المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 ، مرجع سابق .

² - المرسوم التنفيذي رقم 69/94 ، المؤرخ في 19 مارس 1994 ، مرجع سابق .

فإثبات عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية، لا يكون إلا بالكتابة حسب النموذجين المحددين بالمرسوم التشريعي 147/76 و المرسوم التنفيذي 35/97¹ المذكوران أعلاه ويترتب عنه أنه من يملك وسيلة أخرى مهما كان نوعها يعتبر شاغل بدون سند قانوني و للمؤجر استصدار حكم بطرده.

-05- دعوى إعادة الأمانة 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 29/06/2005 وجاء فيها: "...حيث أن موضوع الدعوى يتعلق بإرجاع العين المؤجرة إلى الحالة التي أعدت لها و حيث أن طرفي الدعوى مرتبطين بموجب عقد إيجار... وحيث جاء في هذا العقد أن المستأجر لا يمكنه تغيير العين المؤجرة... و حيث أن المدعي أعذر المدعى عليه بهذا التغيير و طالبه بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليها...حيث أن تصرف المدعى عليه يسبب مما لا شك فيه أضرار بالعين المؤجرة مما يتعين إلزامه بالتعويض مع إرجاع العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها".

-06- دعوى منع التبادل دون الموافقة الصريحة لديوان الترقية والتسيير العقاري:

يمكن للمستأجرين الذين يشغلون السكنات التابعة لديوان الترقية، بموجب عقود قانونية، القيام بتبادل سكناتهم، على أن يكون هذا التبادل بمعرفة من المؤجر وبعد ترخيص منه، ويبقى طرفا التبادل مسؤولين بما عليهم من التزامات اتجاه المؤجر بالنسبة للسكن الذين كانوا يحتلونه حيث نصت المادة 15 من المرسوم 147/76 .و من المقرر قانونيا من المرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن تنظيم علاقات الإيجار من ديوان الترقية والتسيير العقاري و المستأجرين أن التبادل أو التخلي عن المساكن المملوكة للدولة يخضع للموافقة الصريحة للهيئة المسيرة، ومن ثم فإن التخلي عن القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير مؤسس، ولما كان من الثابت في قضية الحال أن عملية التبادل للسكنين المملوكين للدولة تمت بدون الموافقة الصريحة للهيئة المسيرة وان قضاة الموضوع بقرارهم الرفض لهذه العملية أصابوا في تطبيق القانون "

¹ - المرسوم التنفيذي 35/97 المؤرخ في 14 جانفي 1997 ، مرجع سابق .

07- دعوى استعمال السكن فيما أعد له:

إذا أخل المستأجر بالتزامه في استعمال الشيء المؤجر فيما أعد له فـللمؤجر أن يطالب بتنفيذ هذا الالتزام عينا و ذلك باستعمال السكن وفق الغرض الذي أجر من أجله و يمكن للقاضي تضمين الحكم بالغرامة التهديدية إذا طلب ذلك المؤجر و توافرت شروطها طبقا لنص المادة 147 من القانون المدني.

ثانيا: الدعاوى التي يرفعها المستأجر.

قد يقوم المستأجر برفع دعاوى ضد ديوان الترقية عند إخلال هذا الأخير بالتزاماته و التي من بينها دعوى تسليم العين المؤجرة، دعوى عدم التعرض، دعوى القيام بأعمال الترميم والصيانة، دعوى تسليم و صل دفع بدل الإيجار.

01- دعوى تسليم العين المؤجرة:

نص المشرع على ضرورة تسليم المصلحة المؤجرة للعين المؤجرة في المرسومين التنفيذيين 147/76 و 69/94، لكنه لم يتناول مضمون الالتزام بالتسليم، مما يجعلنا نعود إلى القواعد العامة في القانون المدني لتحديد ذلك، و يكون تسليم العين المؤجرة ؛ بوضعها تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ولو لم يستولي عليها استيلاء مادياً ما دام المؤجر أعلمه بذلك فالغرض من التأجير يكون محدد في عقد الإيجار، على أنه معد للسكن، و يشترط في التسليم أن تكون العين المؤجرة صالحة للسكن ومحل الالتزام بالتسليم هو العين المؤجرة وملحقاتها ويتم التسليم بتحرير محضر بذلك ، و بالنسبة لمضمون الالتزام بالتسليم فتتص المادة 476 القانون المدني على ما يلي " يلتزم المؤجريتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين " .

هذا بالنسبة للعين المؤجرة، أما ملحقاتها فتحديدها يختلف باختلاف الظروف يترك لتقدير قاضي الموضوع يستهدي فيه بما أعد بصفة دائمة لاستعمال العين المؤجرة، و بالغرض المقصود منها و بطبيعة الأشياء و عرف الجهة و قصد المتعاقدين

أما عن كيفية تسليم العين المؤجرة، فإنه وبالرجوع إلى نص المادة 367¹ من قانون المدني نستخلص منها أن التسليم يكون بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر أو

¹ - راجع المادة 367 من القانون المدني الجزائري .

الفصل الثاني : انحلال الرابطة الايجارية والمنازعات الناشئة عن ايجار السكن العمومي

بإخلائه من المستأجر السابق، في حالة وجوده، أما عن وقت تسليم العين المؤجرة فديون الترقية لا يسلم المسكن إلى بعد إبرام عقد الإيجار، و يتم تسليم المسكن بإعطاء مفاتيح السكن للمستأجر، وقد أكدت المادة 16 من المرسوم 147/76 على ضرورة تسليم العين المؤجرة في حالة جيدة قابلة للسكنى وذلك بان تكون الجدران نظيفة و الأبواب و النوافذ و الأقفال محكمة، وإذا سلمت المصلحة المؤجرة الشيء المؤجر في حالة لا يكون فيه صالحا للانتفاع المعد له أو طراً على هذا الانتفاع نقص كبير لا يمكن التسامح فيه بحسب العرف كانت المصلحة المؤجرة مسؤولة في إجراء الإصلاحات اللازمة ، و في حالة إخلال المصلحة المؤجرة بالتزاماتها السابقة يكون للمستأجر الحق في التعويض، وقد يكون ذلك بإنقاص الأجر بما يقابل النقص في مقدار العين المؤجرة و قد يكون التعويض أكثر من ذلك، إذا ما أصاب المستأجر ضرر أكثر بكثير من نسبة النقص، كما يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار إذا كان النقص جسيماً.

وتسقط دعوى إنقاص الأجرة أو فسخ العقد ، بمضي سنة، تبدأ من وقت التسليم الفعلي للعين المؤجرة و مدة سنة هاته هي مدة تقادم و ليست مدة سقوط ، و إذا امتنع المؤجر عن تنفيذ التزامه فان المستأجر يستطيع أن يطالب بالتنفيذ العيني طالما كان ذلك ممكناً كما له الحق في أن يطالب بالفسخ مع التعويض في الحالتين إذا كان المؤجر هو المتسبب في عدم التنفيذ، أما إذا كان هناك سبب أجنبي فإن المستأجر لا يطالب إلا بالفسخ مع رد ما سبق أن قدمه من أجرة.

-02- دعوى عدم التعرض:

يضمن المؤجر التعرض الصادر منه شخصياً؛ سواء كان تعرضاً مادياً أو تعرضاً مبنياً على سبب قانوني و كذلك يضمن التعرض الصادر من الغير إذا كان مبنياً على سبب قانوني، ولا يضمن التعرض المادي الصادر من الغير، وحتى يتمكن المستأجر من التمتع بالعين المؤجرة، تمتعاً هادئاً، فقد ألزم المشرع المؤجر بضمان التعرض حيث نصت المادة 16 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 147/76¹ على ما يلي "... يضمن المؤجر للمستأجر، جميع الأضرار أو التعرضات في الانتفاع بالعين الناجمة عن أعمال مندوبيه أو

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 147/76 مرجع سابق .

الغير" ونصت المادة 07 الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي 69/94 على ما يلي "... الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعاً إرتياحياً". نستنتج مما سبق أن المستأجر يقوم برفع هذه الدعوى في حالة التعرض المادي أو القانوني الصادر من طرف المؤجر و حيلولته دون انتفاعه بالعين المؤجرة، حيث كثيرا 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 حرا في التعامل مع من يريد بالنسبة للسكن موضوع النزاع أي أنه يتعاقد مع أحد المستفيدين أو مع غيرهم دون أي مانع قانوني أما إذا كان أحدهم أبرم العقد مع المؤجر و الباقيون مستفيدين بمقررات إدارية يؤخذ بالعقد دون المقررات الإدارية و في حالة استفادة عدة أشخاص بعقود حول نفس السكن يؤخذ بأقدم عقد ذلك أن وضع اليد الذي تنص عليه المادة 485 من القانون المدني لا يمكن أن يتحقق بالنسبة لمثل هذه المساكن إلا في حالة إبرام العقد.

و لقد صدرت عدة قرارات بهذا الشأن عن المحكمة العليا منها القرار الذي جاء فيه ما يلي: " حيث فعلا يتبين من الأوراق المودعة بالملف أن عقد الإيجار الأقدم هو الذي انعقد لصالح السيدة (ب.م) وأن المجلس أخطأ لما أسس تصريحه بصحة العقد لفائدة السيدة (ب.م) الثانية و ذلك على أساس المادة¹485 من قانون المدني و أن المجلس أساء تطبيق القانون .. "

03- دعوى القيام بأعمال الترميم والصيانة:

إن أعمال الترميم والصيانة قد ذكرت على سبيل المثال لا على سبيل الحصر و تنقسم أعمال الترميم والصيانة إلى نوعين، أولهما ترميمات ضرورية تؤثر في الانتفاع بالمحل السكني المؤجر، لا في سلامته، مثل تبيض الأسطح أو تنظيف المراحيض وتصريف المياه و تدخل هذه الأعمال ضمن الصيانة العادية، ولذا لا تتطلب إعدار المؤجر للقيام بها، بينما الأفعال الطارئة التي تحدث نتيجة قوة قاهرة فعلى المستأجر أن يخبر بها المؤجر و إذا تأخر بعد اعذاره عن القيام بهذه الترميمات؛ فللمستأجر أن يحصل على ترخيص من المحكمة يسمح له بإجراء ذلك بنفسه و باقتطاع ما أنفقه من ثمن الإيجار، كما له الحق في طلب

¹ - راجع المادة 485 من قانون المدني الجزائري .

الفصل الثاني : انحلال الرابطة الايجارية والمنازعات الناشئة عن ايجار السكن العمومي

إنقاص الأجرة، أو فسخ العقد و لقد صدر قرار عن المحكمة العليا في هذا الشأن جاء فيه " من المقرر قانوناً أنه يتعين على المؤجر أن يتعهد بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها، وقت التسليم، و يجب عليه أن يقوم بجميع الترميمات الضرورية و لما ثبت في قضية الحال أن ديوان الترقية و التسيير العقاري هو مالك البناية الموجودة بها السقف المتنازع على ترميمه، فان تلك الترميمات اللازمة لصيانة العين المؤجرة لكي تبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم تقع على عاتق المؤجر، و عليه فان قضاة الموضوع بتحميلهم للمستأجر عبء الترميمات المذكورة يكونوا قد خالفوا القانون و عرضوا قرارهم للنقض "

وثانيهما ترميمات ضرورية مستعجلة، وهي تلك الترميمات التي تؤثر في سلامة المحل السكني كترميم الأسقف إذ كانت موشكة على الانهيار أو إصلاح الحائط إذ كان مهدداً بالسقوط ، و يجب على المؤجر القيام بها، حتى يحافظ على العين المؤجرة من الهلاك و لا يجوز للمستأجر أن يمنعه من القيام بها كما يمكن للمستأجر أن يقوم بها دون حاجة إلى ترخيص من القضاء، و عليه عند تأخر المؤجر رغم إعداره عن القيام بالتزاماته المنصوص عنها في المادة 479 من القانون المدني ، جاز للمستأجر طبقاً لنص المادة 480 من القانون المدني الحصول على ترخيص من المحكمة لإجراء هذه الترميمات بنفسه ثم يقوم باقتطاع ما أنفقه من ثمن الإيجار، مع حقه في طلب فسخ الإيجار أو إنقاص ثمنه و يجوز للمستأجر دون حاجة لترخيص من القضاء القيام بالترميمات المستعجلة و ينقص ما أنفقه من ثمن الإيجار إذا لم يقدّم المؤجر بتنفيذها في الوقت المناسب بعد اعذاره.

ولقد ألزم المشرع ديوان الترقية والتسيير العقاري، في حالة استرجاعه للسكن من أجل القيام بترميمات التعلية أو التحسين وتتطلب الإخلاء المسبق للأمكنة المشغولة طبقاً لنص المادة 14 من المرسوم 147/76 بأن توفر للمستأجر حق شغل منزل آخر صالح للسكن لغاية انتهاء الترميمات، و لا يعتبر شغل المستأجر للسكن الجديد عقد إيجار؛ بل هو رابطة ايجارية قامت بقوة القانون لحين زوال وجودها والمتمثل في إنهاء الترميمات والعودة للسكن القديم، وفيما يخص التكاليف المقررة على المحل السكني فيتحمّلها المؤجر؛ من ضرائب ورسوم مقررة على العين المؤجرة، كما يتحمل ثمن المياه إذا قدر جزافاً فإذا قدر بالعداد فيكون على المستأجر، أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال

الفصل الثاني : انحلال الرابطة الايجارية والمنازعات الناشئة عن ايجار السكن العمومي

الشخصي فيتحمله المستأجر، و الالتزام بالقيام بالترميمات الضرورية بنوعيتها وتسديد التكاليف المقررة على العين المؤجرة ليست من النظام العام، إذ يجوز الاتفاق على خلاف ذلك طبقا لنص المادة 479 الفقرة الثالثة من القانون المدني.

-04- دعوى تسليم و صل دفع الإيجار:

تستحق الأجرة بمجرد انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، فيقع عليه التزام بدفع مبلغ مالي شهرياً، و لقد نظم المشرع الأحكام الخاصة بالوفاء بالأجرة بالنسبة للسكنات التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري بموجب نصوص قانونية خاصة، لا يمكن التفاوض بشأنها كما هو الحال بالنسبة لعقود الإيجار الأخرى، و يعتبر هذا الالتزام من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر لأنه يجسد خاصية عقد الإيجار المتمثلة في كونه عقد معاوضة، ينتفع المستأجر بالعين المؤجرة مقابل دفعه مبلغ مالي شهري، و حدد المرسوم التنفيذي 147/76 ميعاد دفع الأجرة في المادة 08 منه " يستحق دفع قيمة الإيجار و الأعباء الايجارية في اجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي، و تسدد مقابل القسيمة المرسله من المصلحة المسيرة"، أما عن طريقة تسديدها فنصت المادة 08 في فقرتها الأخيرة على ما يلي: "... و يقوم المستأجر بسداد الإيجارات إما نقداً أو بأية كيفية قانونية أخرى للدفع، لدى الصناديق أو المكاتب المتخصصة المفتوحة لهذا الغرض".

و قد جاء القرار المؤرخ في 27 يناير 1998 متضمنا المصادقة على نموذج وصل الإيجار الذي يعتبر وسيلة إثبات و وفاء المستأجر للأجرة، و إن إظهار الوصل الأخير من قبل المستأجر يعد قرينة لوفائه بالإقساط السابقة، حتى يقوم دليل على خلاف ذلك طبقا لنص المادة 1499¹ من القانون المدني، مع الإشارة إلى أن تحديد مبلغ الإيجار يخضع لنصوص قانونية لا لإرادة ديوان الترقية والتسيير العقاري، وإذا لم تقم هذه الأخيرة بتسليم وصل إيجار للمستأجر جاز له أن يرفع دعوى قضائية ضدها من أجل أن تسلمه ذلك لاستعماله كدليل إثبات دفع بدل الإيجار في حالة مطالبته بذلك.

¹ - راجع المادة 499 من القانون المدني الجزائري .

خلاصة:

تطرقت في هذا الفصل لأغلب المنازعات الناشئة عن ايجار السكنات التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري فركزت على الجانب التطبيقي و القضائي و الجهات القضائية المختصة المحلية منها و النوعية و ابراز دور القاضي الذي خوله المشرع حق الفصل في هذه النزاعات و انهاء هذه العقود فهي ذات صبغة خاصة نظرا لما أعطاه لها المشرع من أهمية بحكم طبيعة العقد و أطرافه .

خاتمة

إنّ المشرع الجزائري حاول مواجهة أزمة السكن الحادة التي تعرفها بلادنا، سن تشريعات استثنائية خرج بها عن القواعد العامة في عقد الإيجار ودعا إلى ذلك كون مسألة الإيجار السكن في الجزائر من المواضيع المعقدة والشائكة كونها و بشكل أساسي تمس شريحة كبيرة من المواطنين ذوي الدخل المحدود والذين يجدون صعوبة في تملك و استئجار المساكن و هذا يرجع في اعتقادنا إلى النمو الديموغرافي المرتفع الذي عرفته الجزائر بعد الاستقلال، وكذلك ما شهدناه في السنوات الماضية من ظاهرة النزوح الريفي من الأرياف نحو المدن و كذلك السياسة الاقتصادية المنتهجة في البلاد.

ان الحكومة الجزائرية قد بذلت جهود كبيرة بغية التخفيف على المواطن، و ذلك من خلال بناء المساكن الاجتماعية من جهة ومن جهة أخرى إنشاء دواوين الترقية والتسيير العقاري عبر كل ولايات الوطن والتي أخذت على عاتقها مهمة تأجير المساكن الاجتماعية التابعة لها للمواطن وفق شروط محددة طبقا للتنظيم المعمول به حيث أن المشرع تدخل في أحكام العلاقة الإيجارية بين المستأجر وديوان الترقية و التسيير العقاري وجعلها علاقة يغلب عليها الطابع النظامي والاستثنائي خروجاً 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 بالباب الثامن منه تحت عنوان العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء بينما عقد إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير 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 فتد على المساكن المملوكة للدولة.
- يتم إعداد عقد إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري و فقاً لنموذج خاص محددًا 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 بصدر المرسوم التشريعي رقم: 03/93 و يمكن إثبات عقد الإيجار بوصولات 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 والتسيير 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 الإيجارات المبرمة بعد صدور المرسوم التشريعي المتعلق بالنشاط العقاري فالفرد 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 أودي. ونشير إلى أن دواوين الترقية والتسيير العقاري في السنوات الأخيرة أصبحت تهتم بالبيع لإيجاري والسكنات الترقية أكثر من المساكن الإيجارية وذلك لكثرة المشاكل مع المستأجرين.

ونختم عرضنا هذا بالتساؤل التالي: هل تراجع المشرع عن حماية المستأجر من خلال الأحكام التي تضمنها القانون المدني بموجب المرسوم التشريعي رقم: 03/93 سيعقبه تراجع لموقفه في علاقة الإيجار لمحل سكني تابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري و الإجابة عن هذا التساؤل نتركها للمشرع الذي يقع على عاتقه مسؤولية و ضع تنظيم تشريعي يضمن فيه علاقة متوازنة بين المؤجر و المستأجر.



قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع :

1-المصادر : كتاب القرآن الكريم

2- المراجع :

1. بن رقية بن يوسف أهم النصوص التشريعية التنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني و التجاري ، اجتهادات المحكمة العليا طبع الديوان الوطني للأشغال التربوية ، سنة 2000 .
2. بن عمار مقني ، تنظيم و مهام و مسؤوليات الموثق الجزائري دار الجامع الجديدة ، سنة 2013 .
3. حمدي باشا دراسات قانونية مختلفة ، الجزائر طبع دار هومة ،سنة 2002 .
4. حمدي باشا القضاء العقاري الجزائري دار هومة ، سنة 2010 .
5. ذيب عبد السلام عقد الايجار المدني دراسة نظرية و تطبيقية من خلال الفقه و اجتهاد المحكمة العليا ، الطبعة الأولى طبع الديوان الوطني للأشغال التربوية ، سنة 2001 .
6. محمد صبري السعدي الواضح في شرح القانون المدني ، سنة 2004 .
7. نور الهدى بلكعول ، انتهاء عقد الايجار للضرورة الملحة للسكن في القانون الجزائري ، دراسة مقارنة ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الاسكندرية ، سنة 2006 .
8. عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني ، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء ، الايجار و العارية ،المجلد الثاني ،دار احياء التراث العربي ،بيروت لبنان .
9. هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري ، دار جسور للنشر و التوزيع ، سنة2010 .
10. خليل أحمد، قدارة الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري الجزائر - ديوان المطبوعات الجامعية ، سنة 2010 .
11. عمار علوي ،الملكية العقارية في الجزائر ، دار هومة ،سنة 2013 .

12. زهدي يكن ، عقد الايجار ، منشورات المكتبة العصرية صيدة لبنان .
13. سليمان مرقس ، شرح القانون المدني في العقود المسماة ، توزيع دار الكتاب الحديث .
14. عمار بوضياف ، دعوى الالغاء الجزائر ، دار الجسور 2009
15. عمار بوضياف ، الوجيز في القانون الإداري الجزائر ، دار الجسور 2007.
16. فريجة حسين ، شرح القانون الاداري الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية المسيلة ، سنة 2010 .
17. فريجة حسين ، المبادئ الاساسية لقانون الاجراءات المدنية و الإدارية الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية المسيلة ، سنة 2010 .
18. اقلولي أولد رابح صافية ، قانون العمران ، الجزائر دار هومة ، سنة 2016 .
19. سي يوسف زهية ، عقد البيع الجزائر ، دار هومة ، سنة 2012 .
20. مجيد خلفوني ، عقد الايجار ، الجزائر ، دار هومة 2014.
21. مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري ، الجزائر ، دار هومة ، سنة 2014 .
22. العربي بختي أحكام الأسرة في الفقه الإسلامي و قانون الأسرة الجزائري ، الجزائر ديوان المطبوعات الجامعية سنة 2014.
23. قريقز فتيحة المبادئ الاساسية في القانون التجاري الجزء الأول ، الأعمال التجارية ، التاجر ، الجزائر ، مطبعة الفنون البيانية ، سنة 2009 .
24. محمد سعيد جعفرور ، مدخل إلى العلوم القانونية ، الجزائر دار هومة سنة 2011 ، نظرية القانون .
25. محمد الصغير بعلي ، المدخل للعلوم القانونية ، نظرية الحق ، نظرية القانون ، الجزائر ، دار العلوم للنشر و التوزيع سنة 2006
26. سرايش زكرياء الوجيز في العقود الخاصة 2017.

2- 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 و تحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية و التسيير العقاري ، الجريدة الرسمية للعدد : 49 .
3. أمر رقم : 94/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 ، المتضمن نظم الايجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن و المبنية من قبل مكاتب الترقية و التسيير العقاري ، الجريدة الرسمية للعدد 12 لسنة 1988 .
4. القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07/02/1981 ، 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 و المؤسسات ، الجريدة الرسمية للعدد 06 .
5. قانون الأسرة .
6. قانون المدني المعدل و المتمم 2007 .
7. قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
8. قانون العقوبات

3- المراسيم التنفيذية :

1. المرسوم رقم : 143/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 ، المتضمن إنشاء مكاتب الترقية و التسيير العقاري للولاية ، الجريدة الرسمية للعدد : 12 لسنة 1977 .
2. المرسوم رقم : 144/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 ، المتضمن حل المكاتب العمومية للسكن معتدل الكراء ، الجريدة الرسمية للعدد 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 للعدد 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 ، المتضمن تغيير الطبعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كفاءات تنظيم عملها ، العدد 02.
7. المرسوم رقم : 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994 ، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الايجار 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 الايجار 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 الايجار 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 ايجارها و بيعها بالايجار 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 90 مارس 1997 ، المتضمن تحيين نسبة
الايجار 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 للايجار المطبق على المساكن التابعة للأملاك الايجارية لدواوين الترقية و
التسيير العقاري و الموضوعة للاستغلال ابتداء من أول جانفي 1998 ، الجريدة
الرسمية العدد 88 .

13. المرسوم رقم : 42/98 المؤرخ في 01 فيفري 1998 ، المتضمن تحديد شروط
الحصول مساكن عمومية ايجارية ذات طابع اجتماعي ، الجريدة الرسمية العدد 05 .

14. المرسوم رقم : 43/98 المؤرخ في 1998/02/01 ، المتضمن تحديد شروط
نقل حق الايجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي ، التابعة لدواوين الترقية
و التسيير العقاري و كفياته ، الجريدة الرسمية العدد 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 الايجارية ذات الطابع الاجتماعي ، و كفيات ذلك ، الجريدة الرسمية العدد
19 .

16. المرسوم التنفيذي رقم : 142/08 المؤرخ في 2008/05/11 المحدد لقواعد
منح السكن العمومي الايجاري .

4- المراسيم التشريعية :

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

5- 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 و المحلات المهنية) .

الفهرس

	شكر و عرفان
	إهداء الفهرس
أ	مقدمة
الفصل الأول: ماهية عقود ايجار السكنات المبرمة مع ديوان الترقية و التسيير العقاري .	
6	تمهيد
7	المبحث الأول : مفهوم عقد الايجار و اركانه و اجراءات ابرامه .
7	<u>المطلب الاول</u> : مفهوم عقد الايجار و طبيعته القانونية .
7	الفرع الاول : مفهوم عقد الايجار
19	الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لعقد الايجار
21	<u>المطلب الثاني</u> : اركان عقد الايجار و اجراءات ابرامه مع ديوان الترقية و التسيير العقاري .
21	الفرع الاول : اركان عقد الايجار .
21	الفرع الثاني : اجراءات ابرام عقد الايجار .
30	المبحث الثاني : الآثار المترتبة عن ابرام عقد ايجار السكن العمومي الايجاري
30	<u>المطلب الاول</u> : الشروط الملزمة على ديوان الترقية و التسيير العقاري .
30	الفرع الاول : تسليم العين المؤجرة و صيانتها .
37	الفرع الثاني : ضمان التعرض .
40	<u>المطلب الثاني</u> : الشروط الملزمة على المستأجر .
40	الفرع الاول : دفع بدل الايجار .
43	الفرع الثاني : استعمال السكن حسب ما اتفق عليه و المحافظة عنه .

47	خلاصة
الفصل الثاني: انحلال الرابطة الإيجارية و المنازعات الناشئة عن ايجار السكن العمومي	
49	تمهيد
50	المبحث الأول : انحلال الرابطة الإيجارية.
50	<u>المطلب الاول</u> :حق البقاء .
50	الفرع الاول : مفهوم حق البقاء و شروطه .
54	الفرع الثاني : انتقال حق البقاء و سقوطه .
55	<u>المطلب الثاني</u> :فسخ و انفساخ عقد الايجار .
55	الفرع الاول : فسخ عقد الايجار .
57	الفرع الثاني :انفساخ عقد الايجار .
59	المبحث الثاني : المنازعات الناشئة عن عقد ايجار السكن العمومي .
59	<u>المطلب الاول</u> :اطراف الدعوى .
59	الفرع الاول : المستأجر .
59	الفرع الثاني :المؤجر .
60	<u>المطلب الثاني</u> : الجهات القضائية المختصة بهذه الدعاوى .
60	الفرع الاول : الاختصاص النوعي و الاقليمي .
61	الفرع الثاني : المنازعات المرفوعة امام قاضي الموضوع و قاضي الاستعجال .
77	خلاصة
79	خاتمة
	قائمة المصادر والمراجع
	الملاحق
	الملخص