



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة زيان عاشور
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



عنوان المذكرة :

منازعات دواوين الترقية والتسيير العقاري

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر في الحقوق
تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذة:

- د. عويسات تكليت

من إعداد الطالب :

✓ جفال معمر

✓ بن نعجة أنور

أعضاء لجنة المناقشة

د. أ/بن صادق أحمد رئيسا

د. أ/عويسات تكليت مشرفا ومقررا

د. أ/قراشة رشيد عضوا ومناقشا

د. أ/بريكي محمد عضوا ومناقشا

د. أ/العيداني سهام عضوا ومناقشا

السنة الجامعية 2017/2018

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تَشْكُر

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله الذي أنار بنوره السموات والأرض، و وفقني لإتمام هذه الرسالة والصلاة والسلام على سيد المرسلين محمد وعلى اله وصحبه ومن سار على دربه إلى يوم الدين.

أما بعد فهذا مقام لا بد فيه من أن يعترف بالفضل لأهله وتقديم الشكر لهم امثالاً لقوله تعالى: « ومن شكر فإنما يشكر لنفسه » سورة النمل الآية 40.

ولذلك فأنا نتقدم بخالص الشكر والتقدير والاحترام للأستاذة الفاضلة المشرفة الدكتورة "عوسات تكليت".

كما نتقدم بخالص الشكر والتقدير والاحترام لأعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة.

كما نتوجه بالشكر إلى كافة أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة زيان عاشور بالجلفة، والشكر موصول إلى كل زملاء الدراسة.

وشكراً

إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

الهي لا يطيب الليل إلا بشكرك، ولا يطيب النهار إلا بطاعتك ولا تطيب الدنيا إلا
بذكرك، ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك إلى معنى الحب والحنان والأمن والأمان إلى بسمة
الحياة وسر الوجود إلى من كان دعاؤها سر نجاحي، إلى اغلب الحبايب
" أمي.....أمي "

إلى تاج راسي وقرّة عيني، إلى صاحب الفضل الجزيل والدعم المتواصل إلى من خطى لي
المبادئ والأخلاق على صفحة بيضاء.

"أبي العزيز"

إلى من نشأت وترعرعت بينهم إخوتي وأخواتي سندي في الحياة .

إلى جميع الأصدقاء والأهل والأحباب

إلى من هم في قلبي ولم يكتبهم قلبي

إلى كل من وسعتهم ذاكرتي ولم تحملهم مذكرتي

إلى كل من يساهم في نشر رسالة العلم والدين

إلى كل هؤلاء اهدي ثمرة جهدي .

إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

الهي لا يطيب الليل إلا بشكرك، ولا يطيب النهار إلا بطاعتك ولا تطيب الدنيا إلا
بذكرك، ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك إلى معنى الحب والحنان والأمن والأمان إلى بسمة
الحياة وسر الوجود إلى من كان دعاؤها سر نجاحي، إلى اغلب الحبايب
" أمي.....أمي "

إلى تاج راسي وقرّة عيني، إلى صاحب الفضل الجزيل والدعم المتواصل إلى من خطى لي
المبادئ والأخلاق على صفحة بيضاء.

"أبي العزيز"

إلى من نشأت وترعرعت بينهم إخوتي وأخواتي سندي في الحياة .

إلى جميع الأصدقاء والأهل والأحباب

إلى من هم في قلبي ولم يكتبهم قلبي

إلى كل من وسعتهم ذاكرتي ولم تحملهم مذكرتي

إلى كل من يساهم في نشر رسالة العلم والدين

إلى كل هؤلاء اهدي ثمرة جهدي .

مقدمة

مقدمة:

تولي الجزائر كغيرها من الدول، أهمية كبرى لقطاع السكن، باعتباره أكثر الحاجات الاجتماعية حساسية، وأحد المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية و الاجتماعية، فكرسته الجزائر كحق دستوري في مرحلة سابقة -من الاستقلال إلى غاية منتصف الثمانينات - وأخذت على عاتقها مسؤولية إنتاج السكن و تمويله، على أساس مبدأ "لا كرامة للمواطن بدون سكن لائق".

و ذلك من خلال تجنيد كل الوسائل المادية و البشرية المتاحة، لتلبية الطلب المتزايد في مجال السكن، فكانت السلطات العمومية هي المتدخل الوحيد في سوق السكنات، دون مشاركة جهات أخرى أو حتى المواطن، مما خلق لدى هذا الأخير ذهنية الشخص الذي يتلقى المساعدة، و ينتظر من الدولة أن تحل له مشكلة السكن .و رغم الجهود المالية للسلطات العمومية، إلا أنها لم تتوصل إلى الوفاء باحتياجات المواطن، نتيجة محدودية موارد الدولة من جهة، و من جهة أخرى لسوء التسيير و عدم الدقة في اتخاذ القرارات، لعدم وجود رؤية و سياسة واضحة يمكن إتباعها في مجال السكن. و أمام ارتفاع نسبة النمو الديموغرافي للسكان و النزوح الريفي الذي تزايد نتيجة انعدام الأمن، كل هذه العوامل مجتمعة أدت إلى جعل عرض السكن يقل بكثير عن الطلب عليه، و هو ما هيا ظرفا مناسباً لتولد أزمة السكن الخانقة التي عرفتها الجزائر .نتيجة لذلك بات من الضروري النهوض بقطاع السكن، من خلال سياسة كفيلة بتحقيق نتائج في مستوى تطلعات برامج السكن المسطرة، التي يجب أن تكون على رأس قائمة الأولويات الوطنية بهدف التوصل إلى تخفيض العجز الذي تعاني منه الجزائر في مجال السكن، و جعل الحصول عليه أمراً ممكناً، دون إحداث اختلال في ميزانية الدولة.



و تبدو أهمية الترقية العقارية أيضا، في كونها تفتح النشاط العقاري أمام جميع المتدخلين العموميين و الخواص، لإنجاز السكن و تمويله، من خلال خلق محيط تنافسي يؤدي إلى تحسين مستوى السكنات، سواء من حيث الكم أو من حيث نوعية البناءات. إلى جانب كل ذلك فإن نشاط الترقية العقارية يقوم على توجيه تدخل الدولة، نحو كل من الفئات الاجتماعية المحرومة و المتوسطة الدخل، سواء بالتكفل الكامل بإنجاز و تمويل برامج السكن الموجهة للفئات الأولى، أو بتقديم مساعدات مالية غير قابلة للتسديد، مع فرض مجموعة من التدابير الجبائية، التي تساعد على تخفيف العبء على الفئات الثانية.

إن المشاكل التي طرأت بسبب أزمة السكنات فرضت على الدولة منذ الاستقلال وضع سياسة اجتماعية قصد توفير سكن محترم للعمال و لفئات المواطنين الأكثر حرماناً، وان الهيئة المختصة لإيجار المحلات السكنية والسكنات هي دواوين الترقية والتسيير العقاري حيث ينشأ عن هذا العقد المبرم للإيجار بعض المنازعات وهي أساس بحثنا وعلي نطرح التساؤل الرئيسي التالي :

ما هي طبيعة منازعات دواوين الترقية والتسيير العقاري؟

وللإجابة على هذا التساؤل قمنا بإعداد الخطة التالية تحتوي على فصلين حيث عنونا الفصل الأول بـ ماهية الترقية العقارية ويتضمن مبحثين ، المبحث الأول الترقية العقارية . ونجد فيه ثلاثة مطالب ، المطلب الأول: مفهوم الترقية العقارية و المطلب الثاني : تطور الترقية العقارية في الجزائر وتطرقنا في المبحث الثاني تقديم ديوان الترقية العقاري وماهية عقد الإيجار وفيه مطالبين حيث المطلب الأول المطلب الأول : عرض وتقديم لديوان الترقية العقاري و المطلب الثاني ماهية عقد إيجار المحلات السكنية والسكنات الاجتماعية و في الفصل الثاني عنوناه بـ دراسة منازعات المحلات السكنية والسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري وفيه مبحثين حيث المبحث الأول إنتهاء عقد الإيجار بانقضاء

مدته وفيه ثلاثة مطالب ، المطلب الأول انتهاء عقد الإيجار في ظل المرسوم 147/76
والمطلب الثاني انتهاء عقد الإيجار في ظل المرسوم التنفيذي 35/97 وأخيرا المطلب الثالث
انتهاء عقد الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة للمستأجر

أما المبحث الثاني فعنوانه ب المنازعات الناشئة عن عقد إيجار السكنات التابعة لديوان
الترقية التسيير العقاري وفيه ثلاثة مطالب حيث تطرقنا في المطلب الأول أطراف الدعوى
القضائية لإيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري

و المطلب الثاني الاختصاص النوعي و المحلي وأخيرا المطلب الثالث المنازعات التي
تطرح على مستوى الجهات القضائية

المنهج المتبع :

استخدمنا المنهج الوصفي لوصف الدراسة والغوص فيها وخاصة في الإطار النظري.

الفصل الأول

ماهية الترقية العقارية

تمهيد:

في ظل أزمة السكن لجأ المشرع الجزائري في سبيل الحد منها أو على الأقل تخفيفها إلى الترقية العقارية كحل أمثل، فقد سن القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية، الذي ألغي فيما بعد بالمرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الساري المفعول حالياً، و قد جاء هذا الأخير بمفهوم جديد للترقية العقارية، و استحدث تقنيات جديدة تساعد على تطور النشاط و الوصول إلى التخفيف الفعلي من أزمة السكن.

المبحث الأول : الترقية العقارية

لم يكن نشاط الترقية العقارية منظما قبل سنة 1986 ، و مع ذلك فإنه منذ ذلك التاريخ تعددت مفاهيمه بتغير الظروف السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية للجزائر . كما أن هذا النشاط و إن كان يعتبر حديثا في الجزائر، إلا أن له خلفيات تاريخية، فقد كان يمارس من قبل رغم أنه لم يكن منظما صراحة بنص قانوني إلى غاية سنة 1986 .

لذلك فإن تبيان ماهية الترقية العقارية يقتضي بالضرورة التطرق إلى مفهومها و التطور التاريخي لها، حتى نكون صورة واضحة عن الترقية العقارية عموما، و ذلك من خلال التقسيم التالي:

المطلب الأول: مفهوم الترقية العقارية.

بما أن الترقية العقارية من المواضيع المتشعبة، فإن تحديد مفهومها يتطلب التطرق إلى تعريفها، وتحديد موضوعها وبيان أنواعها، و ليتضح مفهومها بشكل أكبر، يجب التطرق أيضا إلى أصناف السكنات المنجزة في إطارها، لذلك نتناول مفهوم الترقية العقارية من خلال التقسيم التالي:

الفرع الأول: تعريف الترقية العقارية

وبخلاف العرف السائد وهو تقادي التشريع الخوض في التعريفات تاركا الأمر للفقهاء، فقد تطرق المشرع الجزائري لتعريف الترقية العقارية، من خلال نصوص كلا من القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية، والمرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري، الذي ألغى أحكام القانون السابق¹. و سنبرز أهم نقاط الاختلاف بين مفهوم الترقية العقارية في ظل القانون رقم 07-86 والمرسوم التشريعي رقم 03-93. كما أن التعريف

¹- و هو التعريف الوارد في المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري.

المعمول به حاليا، وردت عليه العديد من الانتقادات، مما جعل البعض يجتهد لإيجاد تعريف مناسب للترقية العقارية.

و للإشارة فقد اقتصر في هذه المذكرة على إدراج التعريف التشريعي دون التعريفات الفقهية و القضائية للترقية العقارية، و ذلك نظرا لكون الترقية العقارية لم تلق الاهتمام الكافي من طرف الفقه في الجزائر من جهة، ومن جهة أخرى لم أعر على أي نص قضائي يتولى تعريف الترقية العقارية.

ومما سبق سأتطرق إلى تعريف الترقية العقارية من خلال: التعريف التشريعي (أولا) من خلال عرض النصوص التي تناول فيها المشرع تعريف الترقية العقارية في كل من القانون رقم 07-86 والمرسوم التشريعي رقم 03-93، ثم النتائج المترتبة عن تعريف المشرع للترقية العقارية (ثانيا)، بعدها نتناول الانتقادات الموجهة لتعريف المشرع (ثالثا)، لندرج تعريفا للترقية العقارية في الأخير.

أولا: التعريف التشريعي

عرف المشرع الجزائري الترقية العقارية في نص المادة 02 من القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية، كما يلي : "تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية.

و تتمثل هذه الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن، في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل للسكن أساسا، و تشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري، تقام على أراض خاصة أو مقتناة عارية أو مهيئة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة و التجديد.

و يمكن أن تخصص العمارات أو مجموعات العمارات المبنية في هذا الإطار، لسد الحاجات العائلية الذاتية، أو للبيع، أو للإيجار، و ذلك في إطار القوانين و التنظيمات المعمول بها و أحكام هذا القانون."

غير أن القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية، أصبح ملغى بصدور المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري. حيث خصص المشرع الفصل الأول منه للترقية العقارية، و عرفها في نص المادة 02 منه كما يلي: "يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة².

يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري".

ثانيا: النتائج المترتبة عن تعريف المشرع للترقية العقارية

من خلال تحليل التعريفين السابقين نجد أن المفهوم العام للترقية العقارية قد تغير، وذلك فيما يتعلق بالجوانب التالية:

01- بالنسبة لأبعاد نشاط الترقية العقارية

يستشف من العبارة الواردة في نص المادة 2/2 من القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية: "أن نشاط الترقية العقارية كان له بعدا اجتماعيا بحتا. بينما بصدور المرسوم

² يلاحظ على نص المادة 1/2 من المرسوم التشريعي رقم 03-93، هو أن تختلف من حيث الصيغة بين النص العربي و النص الفرنسي، فالنص العربي يتكلم عن النشاط العقاري، أما النص الفرنسي يتكلم عن نشاط الترقية العقارية (l'activité de promotion immobilière) رغم ما يوجد بين الاصطلاحين من اختلاف جوهري. وفي معرض الترجيح بين النصين فإن النص الفرنسي هو الأصح والأرجح، لأنه ينسجم مع إرادة المشرع بالنظر إلى موقع المادة في الفصل المتعلق بالترقية العقارية، كما أن بقية النص تفيد بما لا يدع مجالا للشك أن المقصود هو (نشاط الترقية العقارية) مثلما ورد في النص الفرنسي و ليس (النشاط العقاري).

التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري أصبح له بعدا اقتصاديا إلى جانب البعد الاجتماعي، و هو ما يستكشف من كلمة: "النشاط" الواردة في نص المادة 2/2 منه. أي اعتبار الترقية العقارية نشاطا عقاريا يدخل في النظام العام للاقتصاد³.

02- بالنسبة للإنجاز:

نلاحظ أن نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، كان يشمل إنجاز المحلات ذات الاستعمال السكني كأساس، أما إنجاز المحلات ذات الطابع المهني والتجاري فيكون بشكل ثانوي فقط. فنشاط الترقية العقارية في ذلك الوقت كان يستهدف قطاع السكن كأصل، إذ نجد المادة 5 من القانون رقم 86-07 تنص على:

"يجب أن تشجع عمليات الترقية العقارية السكن".

غير أنه بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، أصبح نشاط الترقية العقارية يشمل إنجاز المحال ذات الاستعمال السكني، و كذا المحال ذات الاستعمال الحرفي أو الصناعي أو التجاري على حد السواء.

03- بالنسبة للتجديد:

الملاحظ أن نشاط الترقية العقارية بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 لم يعد منحصرًا في إنجاز المباني الجديدة فقط، بل كذلك ينصب على تجديد الأملاك المبنية من قبل، و إن كان من الناحية العملية يسلط الضوء على عمليات الإنجاز باعتبارها أساس نشاط الترقية العقارية.

³- ممثل وزارة السكن، الترقية العقارية، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، يومي 15 و 16-12-1993، زرالدة، وزارة العدل،

الديوان الوطني للأشغال التربوية، ص.1.

04- بالنسبة للمعاملات :

يرى البعض أن مفهوم الترقية العقارية في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 لم يعد منحصرًا في الإنجاز و البيع فقط بل أصبح يشمل البيع و الإيجار على حد سواء⁴، كما أنه أصبح يشمل عمليات أداء الخدمات في الميدان العقاري⁵. غير أنني أرى من الناحية النظرية أن القانون رقم 86-07 في نص المادة 3/2 منه تكلم عن البيع و الإيجار و كذلك الخدمات، كما يلي: " يمكن أن تخصص العمارات المبنية في هذا الإطار لسد الحاجات العائلية الذاتية أو للبيع أو للإيجار"، و بالتالي فالمرسوم التشريعي رقم 93-03 لم يأت بجديد بشأن شمول الترقية العقارية للبيع و الإيجار والخدمات في الميدان العقاري. غير أنه مع ذلك توجد فروقات بين ما جاء به القانونين من حيث الصيغ القانونية لتلك المعاملات و طريقة تنظيمها، و كذلك من حيث مجالها و نطاقها، حيث أن نصوص القانون رقم 86-07 في معظمها تتكلم عن الإنجاز من أجل البيع، كما أنه لم يتم إصدار نصوص تطبيقية تعمل على تبيان و توضيح طريقة العمل به فيما يتعلق بالإيجار و الخدمات. مما يثبت اهتمام المشرع بالإنجاز من أجل البيع على حساب الإيجار مع إهماله للخدمات. إضافة إلى أن الدولة كانت تدعم بشكل صريح عمليات الإنجاز من أجل البيع دون الإيجار، فكان الاكتتاب في إحدى عمليات الترقية العقارية المخصصة للبيع فقط هو الذي يخول للمكاتب الحصول على مساعدة مالية، أما بالنسبة لعمليات الترقية العقارية المخصصة للإيجار لم يكن المكتب فيها يستفيد من تلك المساعدة المالية⁶. و ذلك على خلاف المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي أعطى أهمية معتبرة للإيجار، و بناء عليه صدر

⁴- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هوم، الجزائر، 2003، ص.269.

⁵- ممثل وزارة السكن، مرجع سابق، ص.137.

⁶- نص المادة 1/22 من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية.

المرسوم التنفيذي رقم 69-94 المؤرخ في 19-03-1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03.⁷

و من خلال ما سبق نستنتج أنه في ظل القانون رقم 86-07 على الرغم من شمول نشاط الترقية العقارية لعمليات الإنجاز من أجل البيع و الإيجار و الخدمات من حيث النصوص القانونية، إلا أنه من الناحية العملية كان مقتصرًا على الإنجاز من أجل البيع فقط.

الفرع الثاني : موضوع الترقية العقارية

حسب نص المادة 1/2 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري فإن موضوع الترقية العقارية يتمثل في أعمال الإنجاز أو التجديد التي تنصب على الأملاك العقارية، بهدف البيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة أو حاجات المشاركين في الترقية العقارية، و هو ما سنبينه فيما يلي:

أولاً : الانجاز والتجديد

حسب تعريف المشرع الجزائري فإن نشاط الترقية العقارية ينصب على الإنجاز أو التجديد للأملاك العقارية، و يرى "ويس فتحي" أن نشاط الترقية العقارية لا يشمل فقط أعمال الإنجاز و التجديد، بل يشمل إلى جانبها كلا من أعمال التشييد و البناء والتوسعة و التعلية و الصيانة و الترميم، خاصة إذا كانت هذه الأعمال كبيرة المصاريف و ترد على الأجزاء المهمة في البناية على أساس أن تلك الأعمال قد تفوق في أهميتها وخطورتها أعمال الإنجاز والتجديد في حد ذاتها، كما أن أحكام الضمان العشري -أحد أهم المسائل في الترقية العقارية- لا تقتصر على الإنجاز و التجديد بل تشمل كذلك الأعمال الأخرى. إضافة إلى

⁷- المرسوم التنفيذي رقم 69-94 ، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار، الجريدة الرسمية، عدد 17 ،مؤرخة

في 19-03-1994

أن لفظ "التجديد" الوارد في نص المادة الثانية له دلالة واسعة، إذ أن تجديد البناء قد يكون بتوسعته و تعليته، كما قد يكون بصيانتة وترميمه⁸.

غير أن ما لاحظناه هو أن المشرع الجزائري عندما اعتبر أن نشاط الترقية العقارية يشمل أعمال التجديد و الإنجاز قد أخرج أعمال التهيئة، و كان من الأفضل أن يدرجها كنوع من أنواع الترقية العقارية نظرا لأهميتها؛ إذ أن تهيئة أراضي البناء يلعب دورا هاما في تنشيط الترقية العقارية و تشجيعها، لذلك كان من الضروري النص على إجراءات تحفيزية لتحسين عرض أراضي البناء. و في الجزائر تتكفل الجماعات المحلية بتهيئة أراضي البناء رغم قلة الأدوات و الوسائل التي تمكنها من القيام بمهامها باعتبارها المهية العقارية على أحسن و أكمل وجه، و هو ما يؤثر سلبا على تطور الترقية العقارية، كما أنه يؤدي إلى تثبيط المختصين في التهيئة و حتى في الترقية العقارية بمفهومها الوارد في نص المادة الثانية من المرسوم التشريعي رقم 93-03.⁹

و نلاحظ أيضا أن المشرع تكلم عن أعمال التهيئة، في نص المادة 1/4 منه على أنها تعد أعمالا تجارية بحكم غرضها. و السؤال المطروح هو: هل أن إدراج المشرع هذا النص (أي نص المادة 4) ضمن الفصل الأول المتعلق بالترقية العقارية، يعني اعتباره أن نشاط الترقية العقارية، يشمل إلى جانب ما هو وارد في نص المادة الثانية الأعمال المذكورة في نص المادة 4 بما فيها أعمال التهيئة؟. أم كان إدراج نص المادة في هذا الفصل فقط لإضفاء الصفة التجارية على الأعمال المرتبطة بنشاط الترقية العقارية، كنتيجة حتمية لإضفاء تلك الصفة على نشاط الترقية العقارية؟. و بالرجوع إلى موقع نص المادة 04 بعد نص المادة 03 التي تتكلم عن الصفة التجارية لنشاط الترقية العقارية، وكذلك بالرجوع إلى

⁸- فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة البليدة، بدون سنة ص.29..

⁹- تقرير المجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي، مساهمة في مشروع الإستراتيجية الوطنية للسكن، رقم 02، أكتوبر

محتوى نص المادة 04 كاملا؛ يتضح أن المشرع الجزائري تطرق إلى الأعمال المرتبطة بالترقية العقارية، لإضفاء الصفة التجارية عليها فقط، باعتبار أن نشاط الترقية العقارية أصبح عملا تجاريا حسب نص المادة 2/3 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، و لم يكن بهدف اعتبار نشاط الترقية العقارية يشمل أعمال تهيئة أراضي البناء. و تتمثل الأعمال التي لها علاقة مباشرة بنشاط الترقية العقارية إلى جانب اقتناء و تهيئة الأوعية العقارية قصد بيعها أو تأجيرها في: كل النشاطات التوسيطية في الميدان العقاري لاسيما بيع الأملاك العقارية و تأجيرها، و كل نشاطات الإدارة و التسيير العقاري لحساب الغير.

ثانيا: الأملاك العقارية محل الإنجاز أو التجديد

يشمل نشاط الترقية العقارية، بصريح نص المادة 2/2 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 البناءات المشيدة، سواء بغرض السكن أو بغرض ممارسة نشاط تجاري أو صناعي أو حرفي، و قد كانت في السابق (أي في ظل القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية) تشمل أساسا البناءات المشيدة بغرض السكن، وثانويا تلك المشيدة بغرض ممارسة نشاط تجاري أو حرفي أو صناعي، ذلك لأن الترقية العقارية جاءت لتغطية العجز في ميدان السكن كأصل¹⁰.

ثالثا: الغرض (الهدف) من الإنجاز أو التجديد

تنص المادة 2/2 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 على: شمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة ". فإنجاز أو تجديد الأملاك العقارية يكون لأحد الأهداف الثلاثة التالية: البيع، الإيجار، تلبية الحاجات الخاصة، نتناولها فيما يلي:

¹⁰ - تنص المادة 2/2 من نفس المرسوم التشريعي السابق على: " يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإبواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري".

01- البيع:

عرفت المادة 351 من القانون المدني الجزائري¹¹ البيع كما يلي: " البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي". و البيع يعتبر أهم التصرفات القانونية بصفة عامة، و أهم التصرفات الواردة على الأملاك العقارية في إطار الترقية العقارية بصفة خاصة، و ذلك بالنظر إلى الضمانات العامة و الخاصة التي يوفرها البيع للطرفين. كما يعتبر البيع أهم هدف أو غرض للترقية العقارية منذ بدايتها إذ أنه يعتبر أهم تقنياتها، والمشرع في المرسوم التشريعي رقم 93-03 اعتمد أشكالاً جديدة للبيع، هي البيع بناءً على التصاميم، و البيع بالإيجار.

02- الإيجار:

وفقا لنص المادة 1/2 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 فإن الترقية العقارية تشمل أيضا إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية من أجل تأجيرها، سواء كانت تلك الأملاك مخصصة للسكن أو لممارسة نشاط حرفي أو تجاري أو صناعي. و قد حدد المشرع نموذج عقد الإيجار المبرم في إطار الترقية العقارية وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 94-69 المتضمن المصادقة على عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03. حيث نظم فيه التزامات المتعامل في الترقية العقارية بصفته مؤجرا و كذا التزامات المستأجر. و من أجل فتح مجال الإيجار و تشجيع المتعاملين في الترقية العقارية للخوض فيه؛ قام المشرع بإلغاء القيود الواردة على الإيجار في القانون المدني وأحاطه بالعديد من الضمانات.¹²

¹¹- أحمد لعور، نبيل صقر، القانون المدني نصا و تطبيقا طبقا لأحدث التعديلات بالقانون 07-05، دار الهدى، عين مليلة، 2007.

¹²- الفصل الثالث من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري بعنوان: علاقة المؤجر بالمستأجر، المواد من 20 إلى 23.

إلا أنه ميدانيا لا يقبل المتعاملون في الترقية العقارية الخواص على الإيجار، لأن عملية الإنجاز من أجل الإيجار في نظر المتعاملين الخواص طويلة و غير مربحة على المدى لقریب¹³ . لذلك فإن وجدت بعض البرامج الترقية التي تهدف إلى الإيجار فهي ترجع إلى مبادرة المرقين العموميين خاصة دواوين الترقية العقارية (OPGI) ، و مؤسسات ترقية السكن العائلي¹⁴ (EPLF) .

3- تلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين في الترقية العقارية :

ورد في نص المادة 1/2 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري العبارة التالية : "تلبية حاجات خاصة" ، أما نص المادة 2/3 من نفس المرسوم التشريعي ، فقد ورد فيها العبارة التالية: " تلبية حاجات خاصة أو حاجات المشاركين في ذلك" ، و المقصود باصطلاح: "حاجات خاصة" هو الحاجات الخاصة للمتعامل في الترقية العقارية (صاحب المشروع)، أي أن صاحب المشروع ينشط من أجل توفير حاجاته فيحتفظ بالبناء الذي تم إنجازه أو تجديده لنفسه . و أهم أشكال الترقية العقارية بهدف تلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين هو التعاونيات العقارية المنظمة بموجب الأمر رقم 76-29 المتضمن التعاون العقاري، إلا أن الترقية العقارية الربحية التي تعتمد على فكرة الربح و المضاربة هي السائدة.

و للملاحظة فإن الترقية العقارية التي يكون هدفها إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية من أجل البيع أو الإيجار، تعتبر عملا تجاريا بحكم غرضه أما الترقية العقارية التي يكون هدفها

¹³ - نصيرة تواتي، نظام المتعامل في الترقية العقارية (المتعامل الخاص)، رسالة ماجستير (غير منشورة)، تخصص قانون

المؤسسات، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001-2002، ص.79.

¹⁴ - فتحي ويس، مرجع سابق، ص.36.

إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية بهدف تلبية حاجات خاصة أو تلبية حاجات المشاركين تعتبر عملا مدنيا¹⁵.

المطلب الثاني : تطور الترقية العقارية في الجزائر

هناك مرحلتان أساسيتان تميزان تاريخ السياسات العقارية المعتمدة في الجزائر إلى حد اليوم، تتمثل الأولى في السياسات العقارية المعتمدة عبر الاحتياطات العقارية البلدية التي نص عليها القانون في سنة 1974، و الثانية تتمثل في السياسات العقارية المعتمدة من خلال تطبيق القانون رقم 25-90 المتضمن التوجيه العقاري الذي وضع حدا للاحتكار الممارس من قبل البلديات على التسيير العقاري وأنشأ ما يسمى بالسوق العقارية.

لذلك سنتطرق إلى تطور الترقية العقارية من خلال مرحلتين أساسيتين، مرحلة ما قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري و مرحلة ما بعد صدوره، و قد اخترنا هذا المرسوم التشريعي كفاصل بين المرحلتين على اعتبار أنه ساري المفعول حاليا و هو الذي بدأ المرحلة الحالية، و منه نعتد التقسيم التالي:

الفرع الأول: مرحلة ما قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03

الفرع الثاني: مرحلة ما بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03

الفرع الأول: مرحلة ما قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03

قسمنا مرحلة ما قبل المرسوم التشريعي رقم 93-03 إلى فترتين: فترة ما قبل صدور القانون رقم 86-06 المتضمن قانون الترقية العقارية (أولا)، و فترة ما بعد صدوره (ثانيا) نتناولها فيما يلي:

¹⁵- راجع: نص المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.

أولاً: فترة ما قبل صدور القانون رقم 86-07

طيلة الفترة الممتدة من استقلال الجزائر في سنة 1962 إلى غاية سنة 1986 لا يمكننا أن نتكلم عن وجود الترقية العقارية في الجزائر، فمجمّل النصوص التي صدرت في هذه الفترة تعطي للدولة الحق في القيام بعمليات البناء و التشييد لتلبية الطلبات المتزايدة على السكن¹⁶. و قد أدى ذلك إلى فشل السياسة التي اعتمدها الجزائر فيما يتعلق بقطاع السكن. لذلك سنحاول تبيان السياسة التي اعتمدها الجزائر في هذه الفترة من خلال أهم النصوص التي صدرت، و بعدها إبراز أهم أسباب فشلها فيما يلي:

01- السياسة المعتمدة من خلال النصوص القانونية :

لا يمكن أن نتعرف على السياسة التي اعتمدها الجزائر في فترة ما قبل صدور القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، إلا من خلال عرض ما جاءت به مختلف النصوص القانونية التي كانت تترجم التوجهات السياسية والاقتصادية للجزائر، و هو ما سنوضحه بإيجاز فيما يلي:

- أ- سنة 1974 اعتمدت الجزائر سياسة الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، و ذلك بصدور الأمر رقم 74-26 الذي يعطي للبلديات احتكار المعاملات العقارية من خلال :
- احتكار البلديات بيع أراضي البناء .
 - السماح للبلديات بتأميم ملكيات كبيرة .
 - التنازل للبلديات عن كل الأراضي الصالحة للبناء التابعة للأملاك العمومية .
 - السماح للبلدية ببيع أراضي غير مهيئة دون أي التزام بإنجاز أعمال التهيئة.

فبصدور الأمر رقم 74-26 المتعلق بالاحتياطات العقارية تم تجميد المعاملات العقارية للعقارات الحضرية غير المبنية. و يمكن تعريف سياسة الاحتياطات العقارية بأنها :

¹⁶- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص.267

العمل الذي يمكن الجماعات العمومية من الحصول على أملاك عقارية توضع في الاحتياط للقيام بعمليات التهيئة المبرمجة على المدى المتوسط أو الطويل (5 سنوات فما فوق) فالمبدأ في هذه السياسة يكمن في التدخل مبكرا للجماعات العمومية في السوق العقارية (سوق العقار الحضري غير المبني) لتفادي المضاربة في الأسعار التي تبدأ بالظهور مع ظهور عمليات التعمير.

أما بالنسبة لمجال السكن فقد كان حكرا على المؤسسات العمومية المؤهلة و المتمثلة في دواوين الترقية و التسيير العقاري (OPGI) و مؤسسات ترقية السكن العائلي، التي كانت تمارس نشاطها تحت إشراف الجماعات المحلية مقاولات البناء العمومية. رغم كون الإشراف هو جوهر نشاط الترقية العقارية كما سبق و أن رأينا.

ب- سنة 1976 صدر الأمر رقم 76-92 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الذي كان يهدف إلى اكتساب كل رب عائلة مسكنه الشخصي ملكية كاملة. حيث أصبح يسمح لمجموعة أشخاص طبيعيين إنشاء شركة مدنية تسمى "تعاونية عقارية" هدفها الأساسي هو الحصول على ملكية السكن العائلي لأعضائها، و تخضع هذه التعاونية العقارية لمراقبة المجلس الشعبي البلدي الذي يتبعه مركزها¹⁷.

و لتسهيل الحصول على ملكية مسكن شخصي وعائلي تساعد الدولة على تنمية هذه التعاونيات، كما تستفيد هذه الأخيرة من بعض الإعفاءات الضريبية، و تخفيضات جبائية نوعية نظرا لكون هدفها الأساسي ليس تحقيق الربح¹⁸.

ج- أما في سنة 1981 فقد صدر القانون رقم 81-01 المتضمن التنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات

¹⁷ - نص المادة 2/89 من الأمر رقم 76-92 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري.

¹⁸ - نظر: نص المادة 93 من الأمر رقم 76-92 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري.

المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية¹⁹ . غير أن هذا القانون لم يكن يركز على عمليات الإنجاز بل يركز فقط على تنظيم التنازل عن العقارات المبنية من قبل.

و من خلال القوانين التي تم عرضها يمكن أن نستنتج السياسة المتبعة في الجزائر في هذه الفترة أي ما قبل صدور القانون رقم 86-07، فإذا ما تم استثناء الطابع التعاوني لبعض أشكال التنظيم التي خضع لها المواطن لكي يتمكن من بناء مسكن، نلاحظ أن الترقية العقارية في تلك الفترة ظلت مخصصة للأجهزة العمومية التي أنشئت لهذا الغرض و هي دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI) ومؤسسات ترقية السكن العائلي (EPLF).

فهدف الدولة في ذلك الوقت هو تلبية الطلب المتزايد على السكن، ومحاولة سد العجز من خلال اتخاذ عدة إجراءات أهمها:

- تخصيص مبالغ مالية ضخمة لإنجاز السكنات المطلوبة بإشراف الجماعات المحلية ومقاولات البناء العمومية .
- احتكار الدولة لميدان السكن عن طريق المؤسسات العمومية لإنجاز السكن .
- احتكار الدولة لمواد البناء و ملحقاتها و الإشراف على تسويقها .
- احتكار تموين و توزيع مواد البناء المستوردة²⁰

02- أسباب فشل السياسة المعتمدة في فترة ما قبل صدور القانون رقم 86-07:

تتمثل الأسباب الرئيسية التي أدت إلى فشل السياسة التي اعتمدها الجزائر في الفترة التي سبقت صدور القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية فيما يلي:

¹⁹-عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، مرجع سابق، ص.643

²⁰- تقرير المجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي، مرجع سابق، ص. 31

- احتكار الدولة ملكية المشروعات الموجهة للسكن، تم في وقت لم تكن الدولة تملك الوسائل التقنية والتنظيمية التي تسمح لها بأداء المهام الضخمة للإشراف على المشاريع
- تولي الدولة مهمة الإشراف على دراسة المشاريع المبرمجة أدى إلى العديد من النتائج السلبية
- إحتكار الدولة لإنتاج و توزيع مواد البناء و ملحقاتها و إشرافها على تسويقها، أدى إلى عجز مؤسسات الإنتاج و التوزيع عن تلبية الطلب المتزايد، الشيء الذي تسبب في الكثير من الأحيان إلى ظهور أزمات متقطعة و ندرة في مواد البناء، و قد نتج عن ذلك تعطيل الكثير من المشاريع. إذ أن الاختلال بين العرض و الطلب على مواد البناء الذي عرفته الجزائر في بداية عشرية الثمانينيات، كان نتيجة عدم التحكم في طرق التسويق والتبذير في كثير من الأحيان²¹
- احتكار البلديات بيع أراضي البناء، أمام انعدام الوسائل الملائمة، و السوء في التأطير أدى إلى تسير عقاري غير محكم و غامض، مما نتج عنه غياب سوق عقارية شرعية، نظرا لانتقال ملكية الأراضي بطريقة غير شرعية دون تسجيل أو إشهار قانوني، و هو ما خلق العديد من النزاعات. كما أدى ذلك الاحتكار إلى تبديد أملاك نادرة و غير قابلة للتجديد نتيجة بيعها بأسعار ضعيفة جدا²².

ثانيا: فترة ما بعد صدور القانون رقم 86-07

تناول فيما يلي مضمون و أسباب صدور القانون رقم 86-07 المتضمن الترقية العقارية، ثم أسباب فشله:

²¹- فتحي ويس، مرجع سابق، ص 10.

²² - Rapport du conseil national économique et social, Avis sur la stratégie nationale de l'habitat pour la période 1996-2000, opcit, p.13.

01- مضمون القانون رقم 86-07 وأسباب صدوره:

بتاريخ 04-03-1986 صدر القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، (2) ليبر صراحة عن بعث الترقية العقارية، حيث تنص المادة الأولى منه على: "يحدد هذا القانون الإطار العام للترقية العقارية و يضبط القواعد الخاصة ببعض عملياتها". فهذا القانون جاء أساسا لتشجيع السكن من النمط الجماعي و شبه الجماعي في الوسط الحضري، إذ تنص المادة 05 منه على: "يجب أن تشجع عمليات الترقية العقارية السكن من النمط الجماعي و شبه الجماعي، لاسيما في الوسط الحضري".

إذا فالقانون رقم 86-07 يعتبر قفزة نوعية في ميدان فتح المجال أمام المبادرات الخاصة، تماشيا مع سلسلة الإصلاحات الاقتصادية المعلن عنها في بداية النصف الثاني من الثمانينات في الجزائر. المتمثلة أساسا في ضرورة إعادة تحديد دور الدولة، و وضع حد لهيمنتها على الساحة الوطنية²³. فاعتماد القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية تم في ظرف اقتصادي متميز بانخفاض الموارد المالية الإجمالية للجزائر، و هو ما انعكس بدوره على ميزانية قطاع السكن. فكان القانون رقم 86-07 يهدف إلى استغلال التوفير المالي للرأسمال الخاص للمواطنين من أجل تمويل برامج السكن، و كان هذا التفتح مشمولاً و مدعماً بإجراءات خاصة شكلت فيما بعد عقبات تحول دون تطور الترقية العقارية . فسرعان ما اتضحت محدودية مجال تطبيق القانون رقم 86-07 و بالتالي محدودية النتائج المحصل عليها للتخفيف من أزمة السكن.

²³- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هومه، الجزائر، 2003

02- أسباب فشل القانون رقم 86-07:

يمكن إيجاز الأسباب التي أدت إلى فشل القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية فيما يلي:

§ لم يجعل هذا القانون الترقية العقارية نشاطا اقتصاديا²⁴.

§ ذكرنا أن عمليات الترقية العقارية تستهدف إنجاز المساكن و بشكل ثانوي إنجاز المحلات ذات الطابع المهني و التجاري، بالتالي يمنع على المكتب إنجاز بناءات لتلبية أغراض غير السكن أساسا.

§ نص المشرع على أن عمليات الترقية العقارية تشمل البيع و الإيجار، غير أنه يعطي الأولوية للبناء من أجل البيع، عملا بسياسة "فسح المجال لكل جزائري كي يصبح مالكا لمسكنه" و هو ما انعكس سلبا على السوق العقارية للسكنات

§ وجب القانون رقم 86-07 على الجماعات المحلية تخطيط و برمجة المشاريع، و كذا ضرورة الإشهار الواسع لهذه البرامج، بهدف وضع كل المعطيات المرتبطة بالعملية في متناول المترشحين للاكتتاب في عمليات الترقية العقارية

§ كان تنظيم عمليات الترقية العقارية يتم بمبادرة المجلس الشعبي البلدي، الذي يقوم بتحضير دفتر الشروط يحدد فيه تركيبة المشروع من جميع الجوانب الفنية، و يبقى على المقاول تقديم ترشيحه فقط وذلك بدفع مبلغ كفالة

§ رغم أن المشرع فتح المجال أمام المبادرات الخاصة إلا أنه أقام تمييزا واضحا بين المكتب في الترقية العقارية العمومي و الخاص.

§ إن تمويل الترقية العقارية وفقا للقانون رقم 86-07 أدى إلى عرقلة المرقين العقاريين خاصة الخواص.

²⁴- تقرير المجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي، مرجع سابق، ص.25.

الفرع الثاني : مرحلة ما بعد صدور المرسوم التشريعي 93-03

بتاريخ 03 مارس 1993 صدر المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، الذي ألغى صراحة بموجب نص المادة 30 منه أحكام القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية. ويتعلق المرسوم التشريعي رقم 93-03 بالنشاط العقاري ككل، و ليس فقط بالترقية العقارية التي تعتبر صورة من صورته، و أهم ما جاء به المرسوم التشريعي رقم 93-03. حيث أن هذا الأخير جاء بالعديد من الأحكام القانونية؛ فعدل في الباب الخاص بالإيجار من القانون المدني، و في الباب الخاص بالأعمال التجارية من القانون التجاري، كما تم بموجبه تغيير الطبيعة القانونية للشركات المدنية التي تقوم بإنجاز عمليات الترقية العقارية إلى شركات تجارية بقوة القانون، وتم إنشاء حق الشفعة لصالح المستأجر، كما تناول أحكاما أخرى تتعلق بالأملاك الشاغرة التي بيعت في إطار القانون رقم 81-01²⁵.

§ حيث نظم نشاط الترقية العقارية بناء على السياسة الاقتصادية المنتهجة بالجزائر في الوقت الذي صدر فيه، وبأحكام مختلفة تعالج مختلف الجوانب التي أدت إلى فشل القانون رقم 86-07 و ذلك من خلال ما يلي:

§ فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين القطاعين العام و الخاص على السواء.

§ بصدر المرسوم التشريعي رقم 93-03 أدمج نشاط الترقية العقارية في النظام العام للاقتصاد²⁶

§ إلغاء نظام دفتر الشروط المعد من طرف الجماعات المحلية الذي كان يشكل عائقا ماديا و بيكولوجيا أمام المتعامل في الترقية العقارية، و ذلك بهدف تحرير و تشجيع المبادرات الخاصة

²⁵- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص. 267. 268.

²⁶- ممثل وزارة السكن، مرجع سابق، ص. 137.

- § توسيع مجال الترقية العقارية و عدم حصره في مجالات ضيقة من شأنها أن تحد من تنميته وتطوره العادي كما كان في الماضي،
- § المرسوم التشريعي رقم 93- 03 المتعلق بالنشاط العقاري يفتح المجال إلى بروز المهنيين في نشاط الترقية العقارية مقارنة مع القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية
- § -إعطاء الأولوية للبيع بناء على التصاميم أي بيع العقار قبل الإنجاز عكس القانون رقم 86-07 الذي كان يعطى الأولوية للبيع النهائي للسكنات
- § هذا بالنسبة للأحكام التي تضمنها المرسوم التشريعي رقم 93-03 بصفة عامة أما بالنسبة للتفاصيل فسيتم عرضها من خلال هذه المذكرة.

المبحث الثاني : تقديم ديوان الترقية العقاري وماهية عقد الايجار

المطلب الأول : عرض وتقديم لديوان الترقية العقاري

أولا : نشأة وتطور ديوان الترقية والتسيير العقاري " OPGI " :

مر إنشاء ديوان الترقية والتسيير العقاري حتى أخذ الشكل الذي هو عليه الآن بفترات مختلفة، كل فترة حكمتها مراسيم وقوانين محددة من أجل تحقيق الأهداف والمهام الإجتماعية والإقتصادية الموكلة له . كما عملت هذه القوانين والمراسيم على تقييم حالة ديوان الترقية والتسيير العقاري من حيث الاستقلالية المالية . وتتلخص مراحل تطورها من خلال الفترات المختلفة التالية:

1-الفترة 1962-1976:

بعد الإستقلال تم إلغاء جميع القوانين الفرنسية وذلك من أجل تجسيد السيادة الوطنية، وفي مجال الإسكان وضع (القانون 157/62 من 31/12/1962) المتعلق بتنظيم المؤسسات العامة المسؤولة عن تطوير العقارات، وكأول إجراء تم إنشاء دواوين عامة للإسكان ذات الإيجار النموذجي (Habitation'd Logement Modelé des Offices Public) (OPHLM) في العديد من ولايات البلاد، وفقا للمرسوم رقم 53/68²⁷ المؤرخ في 03/05/1968 المتعلق بإنشاء دواوين العامة للإسكان في جميع الولايات.

و خلال هذه الفترة، لم يكن لدى الدواوين العامة للإسكان قوانين محددة لإدارتها بصرف النظر عن بعض أحكام القانون الفرنسي الخاص بالتخطيط الحضري، و كانت هذه الدواوين العامة ذات طابع إداري، و تتميز بالإستقلال المالي والقانوني، تسيير عن طريق مجلس

²⁷- المرسوم رقم 53/68 المؤرخ في 03/05/1968 المتعلق بإنشاء دواوين العامة للإسكان في جميع الولايات.

إداري مسؤول عن إدارة الديوان بالتعاون مع مسيرين معينين عن طريق مرسوم من وزارة "الانشغال العامة والبناء".

وبتاريخ 1976/10/23 صدر مرسوم رقم 144/76 الخاص بتأسيس دواوين الترقية والتسيير العقاري في الولايات، الذي أدى إلى تفكيك وحل الدواوين العامة للإسكان ونقل ممتلكاتها وحقوقها و التزاماتها إلى هذه الهيئات العامة ذات الطابع الإداري.

2- الفترة 1976-1982:

خلال هذه الفترة، لم يكن هناك أي تغيير ملموس إلى غاية عام 1984، تم تنفيذ عملية نقل الملكية إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري وفق للمرسوم رقم 207 المؤرخ في 24/2/1984، و النقل تعلق فقط بإدارة هذه الأصول، وأصبحت بذلك دواوين الترقية والتسيير العقاري تعمل وتنشط في إطار قانوني محدد ومنظم جيدا، وأهم العوامل المحددة: الطبيعة القانونية، السلطات والمسؤوليات والوظائف.

الطبيعة القانونية للدواوين:

- الديوان كمؤسسة عامة ذات طبيعة إدارية:

هذه الطبيعة القانونية تستخلص من القواعد و السياسات التي إعتمدت خلال تلك الفترة، فكانت المهمة الرئيسية تلبية إحتياجات المجتمع من السكن الاجتماعي.

وقد وضع المشرع الجزائري نظام أساسي إجتماعي ذو طابع إداري وفقا للأمر الإداري 93/76 المؤرخ في 23/11/1985 الذي وضع الشروط اللازمة لتنظيم وإنشاء وتشغيل دواوين الترقية والتسيير العقاري .

و هذه الدواوين تمتع بالإستقلال المالي، والشخصية القانونية، ونطاق أعمالها يغطي كامل أراضي الولاية.

- الديوان كمؤسسة عامة ذات طابع اقتصادي :

أول تغيير أدخل على الطبيعة القانونية للدواوين بعد 9 سنوات من إنشائها، فقد كان من المهم تغيير النظام القديم، والأخذ بنظام جديد وذلك للتعديل والوصول إلى نتائج إقتصادية و اجتماعية جديدة وكان التغيير مجسدا في المرسوم 270/85²⁸ المؤرخ في 11/5/1985 الخاص بعملية التحول إلى مؤسسات دواوين الترقية والتسيير العقاري، و ساد هذا الوضع حتى عام 1991.

3- الفترة من 1991 إلى الوقت الحالي :

في إطار الانفتاح على إقتصاد السوق القائم على المنافسة والجودة، كان من اللازم على دواوين الترقية والتسيير العقاري أداء المهام الإقتصادية والاجتماعية الأساسية، وتنفيذ برامج الإسكان، و كان البد من إجراء تحول جذري في جميع المجالات وتم ذلك بموجب المرسوم 147/91 المؤرخ في 12/5/1991 و المتعلق بتغيير الوضع القانوني للدواوين وتحديد شروط تنظيم وسير عملها.

و لقد إعتد على هذا المرسوم في سرد كل المعلومات العامة التسييرية و التنظيمية الخاصة بالمؤسسة محل الدراسة ومن خلال هذا المرسوم أصبحت دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عامة ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية القانونية و الاستقلال المالي وتخضع لقواعد القانون التجاري.

ثانيا: التنظيم العملي لديوان الترقية والتسيير العقاري:

حسب المرسوم 147/91 المؤرخ في 12/5/1991 يمكن لدواوين الترقية والتسيير العقاري أن يكون مقرها الرئيسي أين تمارس نشاطاتها في كل ولاية من ولايات الوطن.

²⁸ - المرسوم 270/85 المؤرخ في 11/5/1985 الخاص بعملية التحول إلى مؤسسات دواوين الترقية والتسيير العقاري.

و يدير دواوين الترقية والتسيير العقاري مجلس إدارة ويشرف عليه مدير عام، يعين بمرسوم تنفيذي بناء على إقتراح من الوزير المكلف بالسكن.

ويتشكل مجلس الإدارة من :

§ أربعة (04) خبراء يقترحهم الوزير المكلف بالسكن .

§ خبيرين (02) يقترحهما الوزير المكلف بالمالية .

§ خبيرين (02) يقترحهما الوزير المكلف بالجماعات المحلية

.و يشارك المدير العام في إجتماعات مجلس الإدارة بصفة إستشارية ويتولى أيضا أمانة

المجلس

و يمكن لمجلس الإدارة أن يستعين بكل شخص لديه كفاءة من شأنه أن يفيد في المسائل المدرجة في جدول الأعمال، و ينتخب رئيس مجلس الإدارة من طرف نظرائه لمدة مهمته.

يعين أعضاء مجلس الإدارة بمقرر من الوزير المكلف بالسكن لمدة ثالث (03) سنوات، وفي حالة توقف أي عضو من الأعضاء يعوض بالأشكال نفسها إلى غاية إنتهاء المهمة، و يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة تعويضات حسب الشروط المنصوص عليها في التنظيم المعمول به.

و يتداول مجلس الإدارة طبقا للقوانين والأنظمة المعمول بها وبصادق على:

§ مشروع نظامه الداخلي.

§ برنامج عمل الديوان .

§ النظام الداخلي للديوان.

§ القروض والمصادقة على المخطط السنوي لتمويل الديوان .

§ القواعد العامة إستعمال الأموال القابلة للتصرف و توظيف الأموال الاحتياطية .

§ قبول الهبات والوصايا.

§ إقتناء العقارات وتأجيرها والتصرف فيها وتبادل الحقوق المنقولة والعينية.

§ الشروط العامة إبرام الصفقات والعقود والاتفاقات والاتفاقيات والصفقات الأخرى التي يكون الديوان فيها طرفاً ملتزماً .

§ المسائل المرتبطة بالقانون الأساسي وشروط التوظيف ودفع الأجور وتكوين المستخدمين.

§ الحصائل وحسابات النتائج واقتراحات تخصيص النتائج .

§ وبصفة عامة، كل القضايا التي يعرضها عليه المدير العام والتي من شأنها تحسين تنظيم الديوان و عمله و التشجيع على تحقيق أهدافه.

بالإضافة إلى ذلك يعين مجلس الإدارة محافظ للحسابات ويحدد مرتبه.

كما يجتمع مجلس الإدارة باستدعاء من رئيسته كلما إقتضت مصلحة الديوان ذلك، أربع (04) مرات في السنة على الأقل، بالإضافة إلى الاجتماعات الاستثنائية و يتعين على الرئيس دعوة المجلس لإنعقاد بناء على طلب من ثلثي أعضائه على الأقل.

و لا تصح مداوات مجلس الإدارة قانوناً إلا بحضور ثلثي أعضائه على الأقل، و في حالة عدم إكتمال النصاب، يعقد إجتماع آخر بعد أجل ثمانية (08) أيام ويتداول المجلس حينئذ قانوناً مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين .

يصوت على القرارات بأغلبية الأعضاء الحاضرين وفي حالة تعادل الأصوات، يرجح صوت الرئيس .

وتدون مداوات مجلس الإدارة في محاضر وتسجل في سجل خاص يوقع عليه رئيس المجلس وترسل محاضر الجلسات خلال أجل مدته خمسة عشر (15) يوماً إلى الوزير المكلف بالسكن وأعضاء مجلس الإدارة.

المطلب الثاني: ماهية عقد الإيجار المحلات السكنية والسكنات الاجتماعية

نتناول هذا المطلب في ثلاث فروع كالآتي:

- تعريف عقد إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري.
- خصائص هذا العقد.
- طبيعته القانونية.

الفرع الأول : تعريف عقد الإيجار

عقد الإيجار، هو عقد من العقود المسماة، نظمه المشرع الجزائري في القانون المدني، وبموجب نصوص قانونية خاصة، منها المرسوم التنفيذي 147/76²⁹ ويعتبر عقد الإيجار من أهم العقود المسماة بعد عقد البيع، بحيث يتيح للمؤجر استغلال ملكه، ويتيح للمستأجر الانتفاع بما لا يملك.

والمشرع الجزائري لم يعطي تعريفا لعقد الإيجار، واكتفى بالنص في المادة 467 من القانون المدني على شروط إبرام العقد كما يلي: « ينعقد الإيجار، بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر.....».

وعرفته الشريعة الإسلامية على أنه « تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في الشرع ونظر العقلاء بعوض يصلح أجر .

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

مما سبق يتضح لنا أن الإيجار طبقا للقواعد العامة، يتم بموجب عقد بين المؤجر والمستأجر و بالرجوع لإيجار المساكن التابعة لدواوين الترقية، نجد أن المشرع قد حدد لها إجراءات خاصة، نظرا للطبيعة الاجتماعية لهذه السكنات و ما يميز هذا العقد هو أن العلاقة

29- المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 ، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و التابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1977 ، العدد 12.

الإيجارية التي تنظمه تخضع لنظام خاص، و هذا ما نصت عليه المادة 25 من المرسوم 454/91 كما³⁰ يلي: « تخضع شروط منح العقارات السكنية أو المهنية التي آلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر 102/66 للمرسوم 147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976»، و يجب تجسيد العقد في شكل نموذج محدد سلفا نصت عليه المادة الثانية من المرسوم 147/76 فيما يلي: « تبرم إجارة المنازل المشار إليها في المادة السابقة، بموجب عقد طبقاً للأحكام المنصوص عليها فيما بعد، وحسب النموذج المرفق بالملحق.»

الفرع الثاني: خصائص عقد الإيجار

عقد إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري تتميز عن غيرها من العقود الأخرى بمجموعة من الخصائص فرضها المشرع على طرفي العقد و هذا راجع للهدف المسطر من قبل الدولة في إنشاء مثل هذه السكنات و الذي يوحي بأنها مخصصة لشريحة من المجتمع و هي العائلات و الأفراد ذوي الدخل الضعيف، و تتمثل مجمل هذه الخصائص فيما يلي:

أولاً : اشتراط وجود عقد إيجار خاص :

طبقاً للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 147/76 «³¹ تبرم إجارة المنازل المشار إليها في المادة السابقة بموجب عقد طبقاً للأحكام المنصوص عليها فيما بعد وحسب النموذج المرفق بالملحق» ولقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 35/97 وأخضع عقد الإيجار الصادر عن ديوان الترقية إلى النموذج المنصوص عليه في المرسوم 69/94 بالنسبة للإيجارات الصادرة بعد شهر أكتوبر 1992 فنصت المادة الثالثة من المرسوم السابق على مايلي: « يمكن ديوان الترقية والتسيير العقاري، كل ممن يحوز مقرر إستفادة الذي سلم له في إطار التنظيم المعمول به من إيجار الأملاك المنصوص عليها على أساس عقد إيجار» وعليه كل من يستند إلى سند غير عقد الإيجار المنصوص عليه في النموذج الملحق بالمرسم 147/76

³⁰ - المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23/10/1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وضبط ذلك ، الجريدة الرسمية ، عدد 20 .

³¹ - - المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 23/10/1976 ، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و التابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1977 ، العدد 12.

بالنسبة للإيجارات المسلمة قبل شهر أكتوبر 1992 أو إلى عقد غير المنصوص عليه في المرسوم 69/94 بالنسبة للإيجارات المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، فإن هذا العقد لا يعد حجة على المؤجر أي ديوان الترقية والتسيير العقاري³².

ثانيا: منح حق التبادل:

يمكن للمستأجرين الذين يشغلون السكنات التابعة لديوان الترقية، بموجب عقود قانونية، القيام بتبادل سكناتهم، على أن يكون هذا التبادل بمعرفة من المؤجر وبعد ترخيص منه، ويبقى طرفا التبادل مسؤولين بما عليهم من إلتزامات إتجاه المؤجر بالنسبة للسكن الذين كانوا يحتلونه فنصت المادة 15 من المرسوم 147/76 على ما يلي « يستطيع المستأجرون المقيمون في نفس المنطقة و المستفيدون بحق البقاء بالعين المؤجرة أن يتبادلوا محال السكنى التي كانوا يشغلونها من أجل إستعمال أفضل للعائلة وعلى كل مبادل أن يخطر المصلحة المؤجرة التابعة لها، وعلى هذه الجهة أن تعرض طلب التبديل على اللجنة المختصة إقليميا بتوزيع السكن، ولا تقبل المصلحة المؤجرة بهذا التبديل إلا بعد صدور ترخيص صريح من اللجنة المذكورة، ويضل المستأجر الذي قام بالتبديل، ملزما اتجاه المصلحة المؤجرة بجميع الإلتزامات المترتبة على إستأجاره لمنزل كان يشغله قبل التبديل » وبعض الأفراد المتحصلين بموجب عقود إيجار على سكنات تابعة لديوان الترقية والتسيير³³ العقاري يقومون بعملية تبادل بهذه المساكن دون الحصول على إذن صريح من لجنة منح السكن، وكان موقف المحكمة العليا من هذه التصرفات في القرار الذي جاء فيه «من المقرر قانونيا من المرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 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

32- المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994، المتضمن بمصادقة على نموذج عقد الإيجار، المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 الجريدة الرسمية، العدد 17.

33- آيت الجودي حكيمة- النزاعات الناتجة عن إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري- مذكرة نهاية التكوين المتخصص- المعهد الوطني للقضاء- سنة 2000-2001.

عملية التبادل للسكنين المملوكين للدولة تمت بدون الموافقة الصريحة للهيئة المسيرة وان قضاة الموضوع بقرارهم الراض لهذه العملية أصابوا في تطبيق القانون.»

ثالثا: أن المشرع وضع قيودا على كل من المؤجر و المستأجر لقيام العلاقة الإيجارية بالنسبة للإيجارات التابعة لديوان الترقية، فاشتراط المشرع في الشخص الذي يريد الإستفادة من سكن إجتماعي أن تتوافر فيه جملة من الشروط نص عليها المرسوم التنفيذي رقم: 42/98 المؤرخ في 1998/02/01 المعدل بموجب

المرسوم التنفيذي رقم: 334/04 المؤرخ في 2004/10/24 الذي يحدد شروط وكيفيات الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الإجتماعي³⁴.

رابعا: أن العلاقة الإيجارية قد تقوم بقوة القانون في حالات جاء بها المرسوم التنفيذي 147/76 فيمايلي:

1- حالة غياب أو وفات أو تخلي المستأجر الأصلي عن محل إقامته، فتؤول إستفادة هذا المسكن لأعضاء عائلته الذين كانوا يعيشون معه مدة أكثر من ستة أشهر.

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

خامسا: أجاز المشرع نقل حق الإيجار، وفقا لما جاء به المرسوم 43/98 ([21]) على أن تكون للفروع من الدرجة الأولى الذين تتوافر فيهم شروط الحصول على سكن إجتماعي وكذا الأشخاص الذين تتوافر فيهم شروط حق البقاء في مساكنهم وفقا للأحكام التشريعية المعمول بها.

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

³⁴ - المرسوم التنفيذي رقم: 334/04 المؤرخ في 24 أكتوبر 2004 ، المعدل للمرسوم التنفيذي 42/89 المؤرخ في 1998/02/01 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي و كيفيات ذلك.

سابعاً: 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

ثامناً: ممارسة حق الشفعة طبقاً لنص المادة 23 من المرسوم التشريعي 03/93.

هذه مجمل الخصائص التي تميز عقد إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية و من خلالها يمكن تحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد و التي سنتناولها فيما يلي:

الفرع الثالث : الطبيعة القانونية لعقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية:

يمكن القول أن العقد المبرم بين ديوان الترقية و المستأجر ليس بقرار إداري لأنه يصدر بتوافق إرادتين اثنتين وليس بإرادة الديوان وحده، و هذا ما سنراه في المطلب الثاني عند التطرق لإجراءات إبرام العقد، ، كما أن ديوان الترقية لا يستطيع طرد المستأجر بإرادته المنفردة و دون اللجوء للقضاء وعليه في حالة إخلال المستأجر بالتزاماته يلجأ ديوان الترقية والتسيير العقاري إلى القضاء لاستيفاء حقوقه منه، بالإضافة إلى كل ما سبق فإننا وعند التطرق لإجراءات إبرام عقد الإيجار سنجد أنه يمر بمرحلتين اثنتين الأولى تتعلق بالحصول على مقرر إستفادة من لجنة الدائرة المختصة ثم يتم إبرام عقد الإيجار مع ديوان الترقية والتسيير العقاري، مما يدفعنا للقول بأنه لو أراد المشرع أن يتم الحصول على هذه السكنات بموجب قرار إداري، لجعل الاستفادة من المحل السكني تتوقف على حصول المستفيد على مقرر إستفادة من لجنة الدائرة دون اللجوء لإبرام عقد بين المستأجر والمصلحة المؤجرة.

لكن السؤال المطروح لا يقف عند هذا الحد، بل يتعداه لتحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد هل يعد العقد المبرم بين ديوان الترقية والتسيير العقاري بإعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وبين المستأجر بإعتباره شخص طبيعي و في غالب الأحيان ينتمي للطبقة المحرومة ذات الدخل المحدود عقد إذعان أم لا؟³⁵

³⁵- محمد يحيوي - إثبات عقد الإيجار، حسب أنظمة الملكية- مذكرة نهاية التبرص- المعهد الوطني للقضاء-، الدفعة

العاشرة، لسنة 1999-2001.

بالرجوع لنص المادة 70 من القانون المدني نجدها تنص على أنه « يحصل القبول في عقد الإذعان بمجرد التسليم لشروط مقررة يضعها الموجب و لا يقبل مناقشة فيها³⁶ » من خلال نص هذه المادة نخلص للقول بأن مركز المتعاقدين في عقد الإذعان غير متساوي و أن الطرف الضعيف يكون قبوله بغير نقاش للإيجاب الصادر من الطرف القوي و الذي غالبا ما يكون موجه للجميع دون تحديد شخص معين و غالبا ما يكون عقد الإذعان في شكل نموذج محدد سلفا ما على الطرف المتعاقد مع الإدارة إلا الموافقة على الشروط التي جاءت فيه.

فإذا قمنا بمقارنة بين خصائص عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري وبين عقد الإذعان ، لوجدنا نقاط إتفاق ونقاط إختلاف بينهما ، فبالنسبة لعدم تساوي المتعاقدين من الناحية الإقتصادية و الإجتماعية فالفرق واضح بإعتبار 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 147/76 و 69/94.

غير أن عقد الإيجار الخاص بالسكنات التابعة لديوان الترقية لا يتدخل فيه هذا الأخير بإرادته المنفردة في تحديد الشخص المتعاقد معه، وعلى هذا الأساس لا يمكن إعتبار عقد الإيجار المبرم بين ديوان الترقية و المستأجر عقد إذعان بمعنى الكلمة رغم أنه يحمل في طياته بعض مميزات عقود الإذعان، فهو عقد من نوع خاص بين عقد الإذعان و العقود الخاصة المبرمة بين الأشخاص الطبيعيين³⁷.

36- قانون 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة لدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري الجريدة الرسمية العدد 06.

37- عبد السلام ذيب، إثبات الإيجار في الأماكن المعدة للسكن و ممارسة حق البقاء من إلقاء مستشار بالمحكمة العليا المحلية القضائية، العدد الثاني، طبعة سنة 1993.

الفصل الثاني

دراسة نماذج المجلات السكنية والسكنات
التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري

تمهيد:

قد تنشأ المنازعة بين المؤجر و المستأجر بمجرد إبرام عقد الإيجار، غير أن أكبر عدد من المنازعات يحدث أثناء تنفيذ العقد؛ لعدم قيام أحد الطرفين بالتزاماته التعاقدية كعدم الوفاء بسعر الإيجار، أو الامتناع عن القيام بالترميمات، كما لا تخلو مرحلة انقضاء العقد من أسباب للمنازعة، عند إنتقال حق الإيجار و حق البقاء و غيرها من المسائل التي قد تؤدي لنشوب النزاع بين الطرفين.

يتضح أن الإيجار طبقا للقواعد العامة، يتم بموجب عقد بين المؤجر والمستأجر لكن بالرجوع لإيجار المساكن التابعة لدوائن الترقية والتسيير العقاري نجد أن المشرع قد حدد لها إجراءات خاصة، نظرا للطبيعة الاجتماعية لهذه المساكن حيث أن ما يميز هذا العقد هو أن العلاقة الإيجارية التي تنظمه تخضع لنظام خاص

المبحث الأول إنتهاء عقد الإيجار بانقضاء مدته

عقود إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية في ظل المرسوم 147/76 لا يمكن إنهاؤها إلا بعد توجيه تنبيه بالإخلاء في الآجال المحددة في المادة 475 من القانون المدني ، باعتبارها عقود غير محددة المدة و للمستأجر الحق في التمسك بحق البقاء، أما بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 فإن المادة 22 منه هي الواجبة التطبيق، و كذا المادة 06 الفقرة السادسة من المرسوم التنفيذي 69/94 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار. و يمكن القول أن عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري، قد مر بمرحلتين أساسيتين¹:

المرحلة الأولى: هي مرحلة ما قبل صدور المرسوم التنفيذي 35/97 المؤرخ في 14/01/1997 و تميزت بتجهيز سكنات اجتماعية ينطبق عليها المرسوم 147/76 و كان عقد الإيجار فيها غير محدد المدة.

المرحلة الثانية: و هي مرحلة ما بعد صدور المرسوم التنفيذي 35/97 و الذي نص في مادته الرابعة على أن الإيجار يكون لمدة أقصاها ثلاث سنوات قابلة للتجديد الصريح أو الضمني.

و عليه ستكون دراسة هذا المبحث في مطلبين؛ نبين في الأول إنتهاء عقد الإيجار في ظل المرسوم 147/76 أما الثاني نبين فيه إنتهاء عقد الإيجار في ظل المرسوم التنفيذي 35/97 كما يلي²:

¹ - بن رقية بن يوسف ، أهم النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني و التجاري اجتهادات المحكمة

العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية د. و. أ. ت. 200

2- لمرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 23/10/1976 ، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل

معد للسكن و التابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1977 ، العدد 12.

المطلب الأول: انتهاء عقد الإيجار في ظل المرسوم 147/76

عقد الإيجار المبرم من قبل ديوان الترقية و التسيير العقاري، يمكن اعتباره عقد شبه أودي لأنه غير محدد المدة، إذا طبق عليه نموذج العقد المنصوص عليه في ملحق المرسوم 147/76¹، و المطبق على الإيجارات المبرمة قبل شهر أكتوبر 1992 و لإنهائه نعود إلى القواعد العامة في القانون المدني بإرسال تنبيه بالإخلاء، بناءً على الآجال المحددة في المادة 475 من القانون المدني ، و المحددة بستة أشهر في ديار السكنى المنفصلة و يرد الإنذار بالتخلي لزوماً في الآجال التالية: 15 يناير، 15 ابريل، 15 يوليو، 15 أكتوبر، و إذا عين الإنذار بالتخلي في أجل آخر، فلا يجرى إلا ابتداءً من الأجل الذي يليه ، و يستفيد المستأجر طبقاً لنص المادة 11 من المرسوم 147/76 من حق البقاء بالأمكنة ؛ شريطة قيامه بالوفاء بكافة الالتزامات المتولدة عن عقد الإيجار و عليه نخلص مما سبق أن عقود الإيجار المبرمة قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 لا يترتب عن انقضاء مدتها خروج المستأجر منها، بل يبقى ينتفع بالعين المؤجرة لاستفادته من حق البقاء، و عليه سنتطرق لتحديد مفهوم حق البقاء و شروط ممارسته و الآثار المترتبة على التمسك بحق البقاء و ذلك فيما يلي²:

الفرع الأول : مفهوم حق البقاء:

حق البقاء هو نتيجة لتطور القانون و الاجتهاد الفرنسي طيلة فترة دامت ما يزيد عن ثلاثين سنة حيث أن المشرع الفرنسي أدخل حق البقاء في قانونه المدني لأول مرة بموجب قانون 01 سبتمبر 1948 و ذلك للحد من التهديد بالطرد الذي كان يمارس على المستأجر كلما رفض دفع الإيجار، و تبنى المشرع الجزائري مفهوم حق البقاء لحماية المستأجر في المواد

¹ - المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 ، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و التابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1977 ، العدد 12.

² - المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، العدد 02، الجزء 37 لسنة 1999.

من 514 إلى 537 من القانون المدني، إلا أنه سرعان ما تدخل و قام بإلغاء تطبيق أحكام هذه المواد على عقود الإيجار ذات الإستعمال السكني المبرمة بعد صدور المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، نظرا لكون المؤجرين و بسبب حق البقاء أصبحوا يفضلون غلق المساكن و تركها خاوية؛ بدلا من إيجارها.¹

إلا أنه أبقى على أحكام حق البقاء المنصوص عليها في المرسوم 147/76، في المواد من 11 إلى 15 منه، لأن غلق السكنات التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري غير متوقع و بالتالي يقوم حق البقاء في هذه الأمكنة بقوة القانون، و بالرجوع لنص المادة 11 منه نجدها تنص على أنه " يستفيد المستأجر من حق البقاء بالأمكنة شريطة قيامه بالوفاء بكافة الإلتزامات المتولدة عن عقد الإيجار...." فالمشرع هنا لم يفرق بين حق البقاء و حق الإيجار لأن المادة أوردت ذكر المستأجر و ليس الشاغل و كأن المشرع أراد أن يجعل من حق البقاء في السكنات الإجتماعية هو انتقال لحق الإيجار، لأنه و حسب المادة 11 السالفة الذكر فالمصلحة المؤجرة لا يمكنها إنهاء عقد الإيجار إلا في حالة إخلال المستأجر بالإلتزامات التعاقدية، و يبقى المستأجر يتمتع بصفة مستأجر مستفيد من حق البقاء و هذا ما أكده قرار المحكمة العليا" حيث أنه في القضية الراهنة السكن المقصود في هذا الشأن، تابع لأمالك مكتب الترقية و التسيير العقاري، و عليه فالعلاقات بين المؤجر و المستأجر، لا تخضع لأحكام القانون المدني و إنما تخضع لأحكام المرسوم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 و في نصوص هذا المرسوم لا يوجد أحكام مثل التي يقرها القانون المدني بل هي على العكس لا يوجد تمييز بين المستأجر و الشاغل المستفيد من قانون الإيجار، و حضور المستأجر في الأمكنة مفروض مع المالك رغم إرادته، بعد مضي المدة المنصوص عليها في العقد، عند نهاية الإيجار المتفق عليه².

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

2- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا، دار هومة، طبعة سنة 2002، ص 100.

إلا أننا نرى بأن الأصح هو الشاغل و ليس المستأجر، كما أننا لا نجد في المرسوم 147/76 ما يدل على حق المؤجر في توجيه التنبيه بالإخلاء، الذي نص عليه القانون المدني، ليتحول المستأجر إلى شاغل للأمكنة .

الفرع الثاني: شروط ممارسة حق البقاء بالأمكنة

يمكن إجمال شروط ممارسة حق البقاء فيما يلي:

- 1- إن الحق البقاء لا يستفيد منه إلا من حاز على عقد إيجار، طبقا للمرسوم 147/76.
- 2- إن حق البقاء لا يستفيد منه إلا المستأجر الذي وفى بالتزاماته التعاقدية، كدفع الأجرة، والمحافظة على العين المؤجرة، و هذا ما تؤكدته المادة 11 من المرسوم 147/76.
- 3- إن الحق في البقاء لا يقوم إلا بعد توجيه التنبيه بالإخلاء و انتهاء عقد الإيجار.
- 4- أن يشغل المستأجر الأمكنة بصفة شخصية و فعلية خلال 08 أشهر من السنة الإيجارية، باستثناء ما نصت عليه المادة 13 الفقرة 3 من نفس المرسوم، و المشرع لم يوضح هل تكون المدة متصلة أو منفصلة؟

من خلال ما سبق يتضح لنا أنه عند الإخلال بأحد الشروط السابقة الذكر فإن الشاغل أو المستأجر حسب ما جاء في المرسوم 147/76 لا يستفيد من حق البقاء، و ما على المؤجر إلا رفع دعوى إلغاء حق البقاء أمام قاضي الموضوع، و تؤسس دعوى المؤجر إما على وقائع مادية مثل عدم شغل الأمكنة، أو على وقائع قانونية مثل قرار الإعلان بالخطر الوجود بالعين المؤجرة¹.

بالرجوع لنص المادة 13 من المرسوم 147/76، نجدتها تنص على أنه لا حق في البقاء بالعين المؤجرة للمستأجرين:

¹ - المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 ، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و التابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1977 ، العدد 12.

1. الذين صدر بشأنهم قرار قضائي تنفيذي بالطرد.
2. الذين لا يشغلون حقيقة العين المؤجرة بأنفسهم أو بأفراد عائلاتهم المشار إليهم في المادة 12 من نفس المرسوم، خلال فترة تعادل ما لا يقل عن 08 أشهر أثناء سنة ايجارية غير أن هذا المقتضى لا يطبق على المستأجرين الذين تدعوهم التزاماتهم المهنية إلى الإقامة في مدينة أخرى ليس لهم بها مسكن بشرط أن يضعوا مسكنهم تحت رعاية الهيئة المؤجرة خالياً من كل شاغل غير قانوني.
3. الذين لهم أو في استطاعتهم أن يحصلوا باستعمال حق الاسترجاع في نفس البلدة لمسكن شخصي يفي بحاجاتهم و حاجيات أعضاء أسرته الذين يعلنونهم. ولا يمكن أن يطلب إخلاء الأمكنة المؤجرة من المستأجر في هذه الحالة إلا إذا كان باستطاعته أن يتسلم محل السكن الخاص به، يشترط أن يثبت خلال 15 يوماً التالية للنزاع في أحقية بقاءه بالعين المؤجرة أنه أقام دعوى استرجاع ما زالت قائمة حسب القانون.
4. الذين يشغلون أمكنة غير صحية، و كان سكنها محظور، أو أمكنة صدر بشأنها قرار بالخطر يقضي بالترميم أو بهدم بناية مهددة بالانهيار.
5. إذا كانوا يشغلون أمكنة بموجب سند تابع لعقد عمل، عندما ينتهي العمل بهذا العقد.

الفرع الثالث: الآثار المترتبة على التمسك بحق البقاء

من بين الآثار المترتبة على التمسك بحق البقاء ما يلي:

- أولاً:** يصبح الشخص المعني شاغلا لا مستأجرا، لأن مصدر حق البقاء بالأمكنة هو القانون لا عقد الإيجار، في حين و حسب ما تم ذكره سابقا فإن المشرع في المواد من 11 إلى 15 من المرسوم السابق لم يفرق بين المستأجر و الشاغل
- ثانياً:** حق البقاء غير محدد المدة ، فهو حق مؤبد لا يمكن نقضه إلا عن طريق إسترجاع الأمكنة في حالة توافر شروطه.

ثالثاً: حق البقاء لا يكتسب الصفة النهائية، لأنه يسقط بمجرد ثبوت إخلال المستأجر بأحد إلتزاماته .

رابعاً: حق البقاء هو حق لصيق بالشخص لا يمكن التنازل عنه و لا يمكن نقله للغير إلا ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 147/76 أنه في حالة غياب أو وفاة المستأجر أو تخليه عن محل إقامته يستفيد أعضاء عائلته الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من 06 أشهر بحق البقاء بالأمكنة و في حالة الطلاق يؤول حق الإيجار و حق البقاء بالعين المؤجرة للزوج المعين من قبل القاضي، طبقاً لأحكام المادة 467 من القانون المدني، وإن إفادة أفراد العائلة الذين كانوا يعيشون مع المستأجر من حق البقاء لا يكون إلا في حالات نص عليها المشرع صراحة و هي¹:

1. حالة وفاة المستأجر: يقصد بها الوفاة الطبيعية أو الوفاة الحكيمة، ففي حالة وفاة المستأجر تكون إفادة حق البقاء لأفراد عائلته الذين كانوا يعيشون معه منذ أكثر من ستة أشهر دون غيرهم من الورثة و هناك قرار عن المحكمة العليا () «...إن المرسوم 147/76 المؤرخ في 23/10/1976 الذي هو نص خاص يقيد القانون العام، ينص في مادته 12 أن حق البقاء في الأمكنة يؤول عند وفاة المستأجر إلى أفراد عائلته العائشين عادة معه، و أن القرار المطعون فيه لما قضى أن أفراد عائلة المستأجر و العائشون عادة معه، يستفيدون بحق البقاء في الأمكنة قد طبق في الحقيقة نص المادة 12 من المرسوم 147/76²»

و تجدر الإشارة إلى أن المادة 12 من المرسوم أعلاه ذكرت أفراد العائلة و لم تذكر الورثة، و مفهوم العائلة أوسع من الورثة لأنها تجمع كل ذوي القربى ممن يجمعهم أصل واحد. و قبل القسمة فالحق هنا؛ حق مشاع، و عليه ففكرة الشياح توجد حتى في الحقوق الشخصية، و إدارة المال الشائع و نسب دفع الإيجار تكون حسب نسبة الفرد في الإرث،

¹- سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، الجزء الثالث، و في العقود المسماة ، الجزء الثاني " عقد الإيجار " ، توزيع دار الكتاب الحديث، ص90..

²- المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 23/10/1976 ، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و التابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1977 ، العدد 12.

لكن الإشكال يثور عند رفع دعوى القسمة فكيف نقوم حق الإيجار؟ لكن عمليا يحل أحد الورثة محل الآخرين في دفع بدل الإيجار.

2. حالة غياب المستأجر: ففي حالة غياب المستأجر يستفيد من حق البقاء الأشخاص الذين حددتهم المادة 12 من المرسوم 147/76 و هناك من يرى بأنه يعتبر هجر للمنزل حسب ما جاء في المادة 330 من قانون العقوبات و ذلك بأن يكون فجائي و بدون مبرر و يجب الحكم بالإهمال أو الفقد.

3. حالة تخلي المستأجر عن محل إقامته: هذه الحالة جاء بها المشرع خلافا لما هو منصوص عليه في المادة 515 من القانون المدني، حيث أضافت المادة 12 من المرسوم 147/76 حالة التخلي؛ و يقصد بالتخلي عدم تسديد الأجرة، لأنه في الحالات الأخرى يلتبس التخلي مع الغياب، و هناك من يرى بأن التخلي هو ترك العين المؤجرة لأفراد العائلة المقيمين فيها وقت التخلي ممن يجوز لهم التمسك بحق البقاء، فالمتخلي قد يبقى في نفس المنطقة و لا يسدد إلتزاماته في حين فإن الغائب هو من يهجر المكان إلى مكان آخر¹.

4. حالة الطلاق: أضاف المشرع حالة أخرى للإستفادة من حق البقاء و هي حالة الطلاق و ترك للقاضي سلطة في تحديد من يستفيد من حق البقاء، و الفرق بين المادة 12 من المرسوم 147/76² و المادة 467 من القانون المدني هو أن المادة 12 أحالت على المادة 467 من القانون المدني التي أجازت للقاضي تعيين أي من الزوجين ينتفع بحق الإيجار، و ذلك من أجل حضانة الأولاد، في حين أن المادة 12 من المرسوم 147/76 تكلمت على انتقال حق البقاء و حق الإيجار في حالة الطلاق، و في هذا الصدد صدر قرار عن المحكمة العليا" حيث بموجب الحكم القاضي بالطلاق فإن حضانة الأولاد

¹- حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، عقد الإيجار، ملاحظات تطبيقية حول العقود التوثيقية نظرات حول عدم استقرار

المحكمة العليا بخصوص بعض القضايا دار هومة، طبعة سنة 2002

²- المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 1976/10/23، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و

التابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1977، العدد 12

أسندت إلى والدتهم و كذلك حقها في البقاء بالأمكنة و أنه بمقتضى المادة 02/12 من المرسوم 147/76 و استنادا لمقتضيات المادة 467 من القانون المدني فإن البقاء بالأمكنة هي نتيجة لحق الإيجار و أنه لا يحق لشخص البقاء في الأمكنة دون تمتعه بالحق في الإيجار و أنه في مثل هذه الظروف فإن ديوان الترقية لم يخرق القانون¹

و طبقا للمادة 52 من قانون الأسرة لسنة 1984 فإن المطلقة الحاضنة تستفيد من حق البقاء أو بحق الإيجار ما لم يكن الزوج يمتلك سكن وحيد و لم يكن لها ولي يقبل إيواءها، و طبقا للأمر 02/05 المؤرخ في 2005/02/27 المعدل لقانون الأسرة فإنه أشار في المادة 72 منه على أنه يجب على الأب أن يوفر مسكن ملائم لممارسة الحضانة و إذا تعذر عليه ذلك فله دفع بدل الإيجار و تبقى الحاضنة في بيت الزوجية حتى تنفيذ الأب للحكم القضائي المتعلق بالسكن.

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

و لقد جاء قرار عن المحكمة العليا «...إن المسكن محل النزاع كان مؤجر من قبل ديوان الترقية و التسيير العقاري للمرحوم (م . م) الذي ترك بعد وفاته زوجته التي أسكنت معها المدعي، و الذي تكلف بها و تحمل دفع الإيجار... إن القضاة الموضوع لما اعتبروا أن المدعي الذي لم يثبت بأنه من عائلة المستأجر الشرعي، لا يستفيد بحق البقاء، إنهم طبقوا أحكام المادة 12 من المرسوم 147/76

و السؤال المطروح حول حق البقاء هو هل أنه يعتبر من النظام العام أم لا؟ فهناك من يرى أن حق البقاء من النظام العام لأن أحكامه كلها قواعد آمرة لا يجوز الإتفاق على مخالفتها، و يستند هذا الفريق إلى نص المادة 523 من القانون المدني التي تنص " لا

¹ - المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 ، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و

التابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1977 ، العدد 12

يمكن التنازل عن الحق في البقاء في الأمكنة إلا بعد إنقضاء مدة الإيجار " ، و عليه فإن كل اتفاق مخالف لذلك يعد باطلا و الهدف من ذلك هو حماية الشاغل من كل تخلي مسبق عن حق البقاء، و قد أشار القضاء لذلك في القرار إذ جاء فيه "... لا يمكن إبطال حق البقاء المنصوص عليه في المادة 514 من القانون المدني المتعلق بالنظام العام... " ، لكن بعد انتهاء عقد الإيجار فالمستأجر حر في التخلي عن هذا الحق، و يجب أن يكون هذا التخلي بدون مقابل¹.

و هناك من لا يعتبره من النظام العام إذ أنه لا يجوز للقاضي أن يثير تطبيقه تلقائيا، و اعتبرت المحكمة العليا أنه يمكن الحكم بالطرد بعد التنبيه بالإخلاء إذا لم يطالب المستأجر بحقه في البقاء في الأمكنة.

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

بالرجوع إلى نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 35/97 نجد أنها تنص على ما يلي " يكون الإيجار لمدة أقصاها ثلاث سنوات قابلة للتجديد إما باتفاق مشترك بين الطرفين أو بتجديد ضمني وفقا لأحكام التشريع المعمول به"، قبل التطرق لكيفية تجديد العقد عند انتهاء مدته كما جاء في المادة السالفة الذكر، سنحاول معرفة مدى التمسك بحق البقاء في ظل المرسوم 35/97 و ذلك كما يلي²:

الفرع الأول: مدى التمسك بحق البقاء في ظل المرسوم التنفيذي 35/97

بالرجوع للمرسوم التنفيذي 35/97 نجد أنه لم ينص صراحة على إمكانية التمسك بحق البقاء في المحلات السكنية المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992 و أمام هذا السكوت نتساءل عن

¹- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هوم، الجزائر، 2003، ص.270.

²- المرسوم التنفيذي 35/97 المؤرخ في 14 جانفي 1997 ، المتضمن تحديد شروط و كفيات، بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني و إيجارها و بيعها بالإيجار و شروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري و المهني و غيرها التي انجزتها دواوين الترقية و التسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتحويل مضمون منها و المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، الجريدة

مدى إمكانية تطبيق أحكام حق البقاء المنظمة بموجب المرسوم 147/76 على السكنات المسلمة بعد أكتوبر 1992؟.

بالرجوع لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 35/97 نجدها تنص على ما يلي " ... يتم إعداد عقد الإيجار وفقا للنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 69/94. " ... و بالرجوع لنص المادة 20 من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، نجدها لم تحدد ما نوع المحلات السكنية التي لا يطبق عليها حق البقاء، لكنه و بالرجوع لنص المادة 23 من نفس المرسوم نجده ينص على ما يلي " إذا قرر شخص معنوي مؤجر بيع البناية التي يملكها أجزاء يستفيد الشاغل القانوني للجزء الموضوع للبيع من حق الشفعة لشرائه"¹

و عليه فالمادة تقصد ديوان الترقية و التسيير العقاري كشخص معنوي، و عليه فالمرسوم التشريعي 03/93² لا يقتصر تطبيقه على المحلات السكنية المملوكة ملكية خاصة. إلا أن هناك رأي آخر و الذي يقتصر على حرفية نص المادة 20 من المرسوم التشريعي 03/93 و التي لم تنص على عدم تطبيق النصوص المتعلقة بحق البقاء في الأمكنة التابعة لديوان الترقية و منه تبقى المواد من 11 إلى 15 من المرسوم 147/76 سارية المفعول، على اعتبار السكنات التابعة لديوان الترقية تمنح بشروط خاصة، بالإضافة إلى أن المرسوم التنفيذي 43/98 الذي نص على نقل حق الإيجار في السكنات التابعة لديوان الترقية للأشخاص الذين تتوافر فيهم شروط حق البقاء في الأمكنة، دون أن يميز بين نوعي السكنات.

¹ - المادة 03 من مرسوم التنفيذي 35/97 المؤرخ في 14 جانفي 1997 ، المتضمن تحديد شروط و كفيات، بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني و إيجارها و بيعها بالإيجار و شروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري و المهني و غيرها التي انجزتها دواوين الترقية و التسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتحويل مضمون منها و المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، الجريدة الرسمية، العدد 04.

² - المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتضمن النشاط العقاري ، الجريدة الرسمية، العدد 14.

إلا أننا نرى بأن ديوان الترقية أصبح مرقي عقاري في ظل المرسوم التنفيذي 35/97، و عليه فهناك نوعين من السكنات¹ :

1. سكنات إجتماعية، و هي المسلمة قبل شهر أكتوبر 1992، وينطبق عليها المرسوم 147/76، و عقد الإيجار فيها غير محدد المدة، و يخضع للعقد النموذجي المنصوص عليه في هذا المرسوم الأخير.

2. سكنات ترقية، و هي السكنات المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992 و ينطبق عليها المرسوم التنفيذي 35/97، و عقد الإيجار فيها محدد المدة، و يخضع للعقد النموذجي المنصوص عليه في المرسوم 69/94².

مما يجعلنا نقول بأن حق البقاء غير وارد في السكنات الترقية التابعة لديوان الترقية، و هذا ما تم تجسيده عمليا، حيث أن هناك من دواوين الترقية و التسيير العقاري من يقوم بإبرام عقود إيجار السكنات المسلمة بعد أكتوبر 1992 لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة فقط، و بانتهاء المدة يغادر المستأجر الأمكنة طبقا لنص المادة 22 من المرسوم التشريعي 03/93، و بالتالي لا يمكن للمستأجر التمسك بحق البقاء في الأمكنة عملا بنص المادة 20 من نفس المرسوم.

الفرع الثاني: التجديد الصريح للعقد

بالرجوع لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 35/97 نجدتها تنص " يكون الإيجار لمدة أقصاها ثلاث (03) سنوات قابلة للتجديد إما باتفاق مشترك بين الطرفين.... و حسب هذه المادة فإنه يمكن لديوان الترقية و التسيير العقاري أن يؤجر السكنات التي سلمها بعد أكتوبر 1992 لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد باتفاق مشترك بين الطرفين، و

1- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا ، دار هومة ، طبعة سنة 2002.

2- المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994، المتضمن بمصادقة على نموذج عقد الإيجار، المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 الجريدة الرسمية، العدد 17

هنا نكون أمام عقد إيجار جديد؛ يتم وفقا للشروط و الكيفيات التي يتفق عليها الطرفان، و تسري عليه النصوص القانونية التي تحكم إبرام عقد إيجار جديد و عادة ما يكون بنفس المدة السابقة.

و يعتبر التجديد الصريح للإيجار الصورة الغالبة لتجديد عقود إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية ، و تجدد بصفة مستمرة و لا يمكن طرد المستأجر عند انقضاء المدة؛ إلا عند إخلال المستأجر بالتزاماته التعاقدية¹.

الفرع الثالث: التجديد الضمني للعقد

بالرجوع لنص المادة 04 من نفس المرسوم نجدها تنص " ... أو بتجديد ضمني وفقا لأحكام التشريع المعمول به.

أما المرسوم 147/76 لم ينص على التجديد الضمني؛ لأن عقود الإيجار حسبه غير محددة المدة، لذلك نعود للقواعد العامة في القانون المدني ، حيث تنص المادة 509 منه على أنه "إذا انتهى عقد الإيجار و بقي المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة مع علم المؤجر اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى و لكن لمدة غير محددة... " و عليه فالتجديد الضمني هو امتداد للإيجار الأصلي².

المطلب الثالث : انتهاء عقد الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة للمستأجر

إن إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري، تنقضي بانتقال ملكية العين المؤجرة للمستأجر، إما عن طريق التنازل و هذا بالنسبة للسكنات المستغلة قبل جانفي 1981 ، و إما عن طريق البيع و هذا بموجب القانون رقم 03/86 المؤرخ في 04 افريل 1986 بالنسبة للسكنات المستغلة بعد 1981 و قبل أكتوبر 1992 و إما تنتقل

¹- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هوم، الجزائر، 2003 ،ص.270.

²- المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 ، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و التابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1977 ، العدد 12

ملكيتها عن طريق البيع بالإيجار و هذا بموجب المرسوم رقم 35/97 المؤرخ في 14/01/1997 بالنسبة للسكنات المستغلة بعد أكتوبر 1992، و عليه قسمنا هذا المطلب إلى ثلاثة فروع كما يلي¹:

الفرع الأول: إنتقال الملكية في السكنات المستغلة قبل جانفي 1981

بصدور القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 الذي بموجبه تم التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية، لحساب الأشخاص المتمتعين بصفة المستأجر الشرعي و المستوفون لالتزاماتهم الإيجارية عند تاريخ التنازل، و يتم التنازل عن هذه الأملاك مقابل مبالغ مالية رمزية تدفع على مراحل².

الفرع الثاني: إنتقال الملكية في السكنات المستغلة بعد 01 جانفي 1981 و قبل أكتوبر 1992

بصدور القانون رقم 03/86 المؤرخ في 04 فبراير 1986 المعدل و المتمم للقانون رقم 01/81 السابق الذكر، بدأت عمليات بيع الأملاك العقارية المشروع في استغلالها بعد 01 جانفي 1981، و تطبيقا لهذا القانون صدر المرسوم رقم 71/88³ المؤرخ في 22 مارس

¹- قانون 03/86 المؤرخ في 04 فبراير 1986 ، المعدل و المتمم للقانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 ، و المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة لدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة ، المعدل و المتمم.

²- قانون 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة لدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري الجريدة الرسمية العدد 06

³- المرسوم التنفيذي 71/88 المؤرخ في 22 ماي 1988 المحدد للشروط الخاصة التي تطبق على بيع الاملاك العقارية العمومية التي تشرع في استغلالها بعد أول يناير 1981.

1988 المحدد للشروط الخاصة التي تطبق على بيع الأملاك العقارية العمومية التي شرع في استغلالها بعد 01 جانفي 1981، و يتم البيع بموجب هذا المرسوم لكل شخص ثبتت فيه صفة المستأجر القانوني أو المستفيد، و يتم البيع نقدا و بالتقسيط خلال مدة أقصاها ثلاثون سنة بالنسبة للمحلات ذات الإستعمال السكني.

الفرع الثالث: إنتقال الملكية في السكنات المستغلة بعد أكتوبر 1992

إبتداء من أكتوبر 1992 شرع في تطبيق سياسة جديدة؛ بصدور قانون المالية التكميلي لسنة 1992، الذي أكد في مادته 76 على أن المساكن الإجتماعية الحضرية الجديدة و المحلات التابعة للقطاع الإيجاري و المنجزة من قبل ديوان الترقية و الموضوعة للإستغلال إبتداء من أكتوبر 1992 غير قابلة للتنازل

ثم صدر قانون المالية لسنة 1996 و أصبحت الأملاك التابعة للدولة ذات الطابع السكني المنجزة بعد أكتوبر 1992؛ قابلة للبيع طبقا للمرسوم التنفيذي 35/97، و نص على البيع بالإيجار الذي منح للمستأجر حق شراء المسكن المؤجر بدفع ثمنه أقساطا، و بتمام دفع الأقساط الواجبة تنتقل ملكية المسكن للمستأجر¹.

و البيع بالإيجار عرفه المشرع في المادة السابعة من المرسوم 35/97 السالف الذكر بأنه «... هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية و التسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر أن يحول ملكاً عقارياً ذا إستعمال سكني لأي مشتري إثر فترة تحدد بإتفاق مشترك و حسب شروط هذا المرسوم و خلال الفترة المتفق عليها يحتفظ ديوان الترقية و التسيير العقاري بصفته مالك العقار بكل حقوقه و التزاماته أما المستأجر المشتري فيحتفظ بكل الالتزامات المرتبطة بالمستأجرين لا سيما في مجال الأعباء المشتركة .

1- المرسوم التنفيذي 35/97 المؤرخ في 14 جانفي 1997 ، المتضمن تحديد شروط و كفيات، بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني و إيجارها و بيعها بالإيجار و شروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري و المهني و غيرها التي انجزتها دواوين الترقية و التسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتحويل مضمون منها و المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، الجريدة الرسمية، العدد 04

فالببيع بالإيجار يعتبر عقد ناقل للملكية و الفترة التي يلتزم فيها المشتري بدفع أقساط البيع يحتفظ فيها بصفته كمستأجر و هذا يعني أنه يلتزم بدفع ثمن الإيجار مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة و لا يحق له التصرف فيها.

ثم جاء المرسوم التنفيذي 269/03¹ و حدد في المادة 04 منه على شروط التنازل على الأملاك العقارية

أما عن إجراءات التنازل؛ فيتم إيداع الطلب لدى لجنة الدائرة المختصة التي يؤسسها الوالي المختص إقليميا و يرفق الملف بالسند الشرعي لشغل الملك العقاري و وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار التي تصدر عن المصلحة المسيرة و شهادة ميلاد المعني بالإضافة إلى نسخة مصادق عليها من بطاقة هوية المشتري²

و على اللجنة أن تفصل في الطلب في أجل ثلاثة أشهر من يوم إيداع الطلب، و تبلغ المعني بقرارها و حالة الموافقة تبلغه بثمان التنازل و بوثيقة الالتزام بالشراء و يبرم عقد البيع بين المقبل على الشراء و مالك العقار موضوع التنازل طبقا للتشريع المعمول به. و حالة رفض الطلب يجب عن اللجنة أن تعلله و كل طعن في قرار لجنة الدائرة يوجه للجنة الولائية في أجل شهر من تاريخ استلام التبليغ و على هذه الأخيرة الفصل في الطعن خلال شهر من تاريخ إخطارها ثم جاء القرار الوزاري المؤرخ في 27 يناير 2004 ليحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري و الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004 ، ثم جاء القرار المؤرخ في 25 فبراير 2004 ليحدد نموذج وثيقة الالتزام لشراء الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري.

¹ - المادة 04 من لمرسوم التنفيذي 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003، يحدد شروط الحصول و كيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدولة الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004 .

² - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2003، ص.270.

المبحث الثاني : المنازعات الناشئة عن عقد إيجار السكنات والمحلات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري

المطلب الأول : أطراف الدعوى القضائية لإيجار السكنات والمحلات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري

لقد نص قانون الإجراءات المدنية و المرسومين 147/76 و 69/94 على الاختصاص النوعي و المحلي فيما يخص المنازعات المتعلقة بالإيجار، و كذا أطراف الدعوى. نقسم دراسة هذا المطلب إلى فرعين رئيسيين بالنظر إلى أطراف العقد.

-الفرع الأول نتطرق فيه الى المؤجر؛ ديوان الترقية و التسيير العقاري.

-الفرع الثاني نتطرق الى المستأجر.

الفرع الأول: المؤجر (ديوان الترقية و التسيير العقاري)

إن المصلحة المؤجرة للمحلات السكنية التابعة لديوان الترقية، هو ديوان الترقية و التسيير العقاري في حد ذاته و عليه سنتطرق إلى تحديد كيفية إثبات صفته في التقاضي فالصفة تعد من النظام العام يثيرها القاضي من تلقاء نفسه و في جميع مراحل الدعوى؛ بما فيها مرحلة الطعن بالنقض طبقا لنص المادة 459 من ق.إ.م ، و باعتبار ديوان الترقية و التسيير العقاري شخصية معنوية تتمتع بالاستقلال المالي و هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، فالمدبر العام لديوان الترقية هو الممثل القانوني له، حيث تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 1995/12/05 على ما يلي: « يتولى المدبر العام ما يلي: يمثل الديوان إزاء الغير و يمكنه أن يوقع على جميع الوثائق التي تلزم الديوان¹.

¹- المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 ، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كيفية تنظيمها و عملها، الجريدة الرسمية ، العدد 25.

وقد صدر عن المحكمة العليا قرار يؤكد أن رفع الدعاوى القضائية المتعلقة بالمنازعات الخاصة بالمساكن التابعة لدواوين الترقية من صلاحيات الديوان لا الولاية حيث جاء فيه: «...حيث أن الطاعن يعيب على القرار المطعون فيه قبول الدعوى المقامة من طرف والي الولاية رغم أنه لم يكن طرفاً في عقد الإيجار المبرم بينه وبين ديوان الترقية والتسيير العقاري.... حيث أنه تبين فعلاً من الاطلاع على عقد الإيجار الذي استفاد بموجبه الطاعن بالسكن المتنازع حوله أنه أبرم بينه وبين ديوان الترقية وعلى هذا الأساس فإن الوالي يعتبر خارج عن العقد المذكور ولا يمكنه التقاضي بشأنه، و عليه فهذا الوجه مؤسس و يترتب عنه النقض¹.

الفرع الثاني : المستأجر

يكون المستأجر إما شخص معنوياً أو طبيعياً يتقاضى بصفته مستأجراً أصلياً أو شاغلاً للأمكنة أو مستفيد من التنازل عن الإيجار أو مستفيد من انتقال حق البقاء. و يثبت المستأجر للمحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري صفته في التقاضي لحماية حقوقه المترتبة عن عقد الإيجار بوسيلة وحيدة و هي نسخة من عقد الإيجار، و عليه فإن صفة المستأجر تثبت بعقد إيجار مبرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري عملاً بالمادة الثانية من المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 بالنسبة للإيجارات الصادرة قبل أكتوبر 1992 ، و تثبت صفة المستأجر بالنسبة للإيجارات الصادرة بعد شهر أكتوبر 1992 طبقاً لنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 1994/03/19 و لا يمكن الاحتجاج بأية وثيقة أخرى مهما كانت طبيعتها. كما سبق تفصيله².

1- سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، الجزء الثالث، و في العقود المسماة ، الجزء الثاني " عقد الإيجار " ، توزيع دار الكتاب الحديث، ص65.

2- المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994، المتضمن بمصادقة على نموذج عقد الإيجار، المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 الجريدة الرسمية، العدد 17.

المطلب الثاني : الاختصاص النوعي و المحلي

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

الفرع الأول : الاختصاص المحلي

يكون الاختصاص المحلي للجهة القضائية التي يقع في دائرتها العقار، حيث تنص المادة الثامنة من قانون الإجراءات المدنية على مايلي: «.... و مع ذلك، ترفع الطلبات المتعلقة بالمواد المذكورة أدناه أمام الجهات القضائية دون سواها على الوجه التالي: في الدعاوى العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، أمام المحكمة التي يقع العقار في دائرة إختصاصها.»..... و هذا ما تؤكد ذلك المادة 33 من ملحق المرسوم رقم 147/76 التي تنص على أن المحكمة التي تقع في دائرة إختصاصها العمارة السكنية المؤجرة تختص بالنظر في النزاعات المحتملة و المتعلقة بعقود إجارة المساكن التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري¹.

الفرع الثاني : الاختصاص النوعي

أولاً- إختصاص قاضي الموضوع هو القاعدة

يختص قاضي الموضوع بالبث في المنازعة المتعلقة بوجود العقد أو شروط صحته كما يختص بمجمل المسائل المترتبة عن تنفيذه و عن فسخه و إنهائه، فالمنازعة حول طبيعة عقد الإيجار و محله و سببه و إثباته، و حول مواصفات العين المؤجرة هي من الدعاوى التي تمس بأصل الحق و يرجع فيها الاختصاص لقاضي الموضوع و في ذلك صدر قرار عن المحكمة العليا جاء فيه " 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

1- المادة 03 للمرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 23/10/1976 ، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و التابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1977 ، العدد 12.

يتمنع به المطعون ضده، فضلا على صدور قرار قضائي يقضي على الطاعن بالطرد من هذا المسكن، يتعلق بموضوع الدعوى، إذ يتعين على القاضي أن يحسم بين سنيين اثنين لبيين من له الأحقية في الإيجار".

أما عن الفرع المختص بالنظر في مثل هذه الدعاوى؛ فإنه بالرجوع للمرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 12/05/1991 ، نص في مادته الثانية على أن دواوين الترقية و التسيير العقاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ؛ و تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير و تخضع لقواعد القانون التجاري ، وطبقا لذلك فلتحديد الفرع المختص بنظر الدعوى، ننظر له من جهة المدعى عليه في النزاع، فإذا كان المستأجر من يرفع الدعوى فالقسم المختص هو القسم التجاري باعتبار أن ديوان الترقية و التسيير العقاري هي المدعى عليها أما إذا كان المدعي هو ديوان الترقية و التسيير العقاري فإن القسم المختص هو القسم المدني لكن من الناحية العملية فإن الفرع المختص بنظر مثل هذه المنازعات هو قسم الإيجار المدني¹.

و حدث في السابق أن تمسك القاضي الإداري بالببت في المنازعة الايجارية عندما يكون منح السكن وقع بموجب مقرر إداري ، لأن ديوان الترقية و التسيير العقاري بعد إنشائه بموجب الأمر رقم 63/74² المؤرخ في 10 يونيو 1974 أعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع إداري وذلك بموجب الأمر 93/76³ 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 يبقى ساري المفعول.

¹- المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 ، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كليات تنظيمها و عملها، الجريدة الرسمية ، العدد 25.

²- الأمر 63/74 المؤرخ في 10 يونيو 1974، المتضمن إحداث و تجديد القانون الأساسي بمكاتب الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية.

³- المرسوم التنفيذي 93/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن إنشاء مكاتب الترقية و التسيير العقاري.

ثانيا- إختصاص قاضي الاستعجال هو الاستثناء :

يختص قاضي الاستعجال بالبت في دعاوى الإيجار حسب المادة 183 من قانون الإجراءات المدنية بتوافر عناصر الإستعجال و عدم المساس بأصل الحق، و بالرجوع لنص المادة 17 من المرسوم 147/76 نجدها تنص على اختصاص القاضي الإستعجالي بطرد المستأجر عند إخلاله بالتزاماته الواردة في هذا المرسوم بموجب أمر مستعجل، إلا أننا نرى أنه و عند الإخلال بالإلتزامات التعاقدية، على القاضي إجراء تحقيق في الموضوع عن طريق المعاينة أو الخبرة، و له في ذلك تقدير الأدلة حتى يتأكد من وجود الإخلال بالإلتزام فعلا و هذا من اختصاص القاضي العادي أي قاضي الموضوع باعتبار أن القضاء الاستعجالي هو تدبير مؤقت لا يمس بأصل الحق و لقد كرس إجتهد المحكمة العليا بعض المبادئ لتحديد الحالات التي يكون فيها قاضي الاستعجال مختصاً للبت في دعاوى الإيجار¹.

المطلب الثالث المنازعات التي تطرح على مستوى الجهات القضائية

إن الدعاوى المطروحة أمام القضاء تختلف باختلاف الجهة القضائية المرفوعة أمامها نوعيا، و باختلاف الطرف الذي يبادر برفعها، و تبعا لذلك قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، خصصنا الأول للمنازعات المرفوعة أمام قاضي الموضوع، و خصصنا المطلب الثاني للمنازعات المرفوعة أمام القاضي الإستعجالي كما يلي²:

¹- المادة 17 المادة 03 للمرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 23/10/1976 ، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و

المستأجر لمحل معد للسكن و التابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1977 ، العدد 12

²- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2003 ،ص.275.

الفرع الأول: المنازعات المرفوعة أمام قاضي الموضوع

معظم المنازعات الناتجة عن عقد الإيجار يختص بها قاضي الموضوع؛ خاصة في حالة الإخلال بالالتزامات المفروضة على كل متعاقد، فيكون القاضي ملزم بإجراء تحقيق سواء بالمعاينة أو الخبرة و له سلطة تقدير الأدلة ، وهذا بخلاف القاضي الإستعجالي الذي يلجأ إلى تدابير وقتية دون المساس بأصل الحق و سأطرق في هذا المطلب إلى أهم الدعاوى التي يبادر برفعها ديوان الترقية في فرع أول، ثم في الفرع الثاني؛ الدعاوى التي يبادر برفعها المستأجر كآلاتي:

أولاً : ديوان الترقية و التسيير العقاري كمدعي

إن ديوان الترقية و التسيير العقاري و بإعتباره المصلحة المؤجرة للمحلات السكنية التابعة له، أجاز له المشرع و عند إخلال المستأجر بالتزاماته أن يبادر برفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة، و من أبرزها:

1-1 : الدعاوى المتعلقة بالأجرة

1- دعوى تسديد بدل الإيجار

يستحق دفع بدل الإيجار و الأعباء الإيجارية في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي، و كل تأخير في الوفاء بالإيجارات يتجاوز ثلاثة أشهر يعرض المخالف للعقوبات المنصوص عليها في المادة 17 من المرسوم 147/76 و هذا ما أكدته المادة 29 من 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 الإجتماعية، و يمكن تصور الفسخ التلقائي في السكنات الترقية¹.

¹ - المادة 17 المادة 03 للمرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 23/10/1976 ، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و التابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1977 ، العدد 12

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

حكم عن محكمة غليزان، قسم الإيجار، قضية 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 إعداره.. حيث أن المدعى عليه (المستأجر) التمس استعداده للتسديد بالتقسيط و عملا بالمادة 119 الفقرة الثانية من القانون المدني أنه 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 تنص¹ على ما يلي: « يكون لبدل الإيجار و الأعباء و كل ما هو مستحق للمصلحة المؤجرة بموجب أحكام هذا العقد؛ إمتياز على كل ما يوجد بالأمكنة المؤجرة من أموال منقولة طبقا لأحكام المادة 995 من القانون

1-2 مراجعة بدل الإيجار:

تنص المادة 11 من ملحق المرسوم 147/76 على أنه في حالة التعديل الكلي أو الجزئي للعناصر التي استخدمت أساسا في حساب الإيجار و الأعباء المشتركة تطبق الأحكام الجديدة بحكم القانون، و في حالة رفض المستأجر المراجعة؛ لديوان الترقية رفع دعوى أمام القاضي المدني لتعيين خبير مختص في تقدير نسبة المراجعة²

¹ المادة 03 للمرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 ، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و

المستأجر لمحل معد للسكن و التابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1977 ، العدد 12

² المادة 11 المادة 03 للمرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 ، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و

المستأجر لمحل معد للسكن و التابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1977 ، العدد 12

ثانيا: دعوى تحصيل الأعباء المشتركة :

وذلك بخصوص الإخلال بالالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للعمارات الجماعية التي نظمها المرسوم التنفيذي 666/83 المؤرخ في 12/11/1983 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 59/94 المؤرخ في 07/03/1994، و في حالة رفض الشركاء تسديد الأعباء؛ يمكن رفع دعوى قضائية لإلزامهم بالتنفيذ العيني، وقد صدر بهذا الشأن حكم عن محكمة وهران قسم الإيجار¹

ثالثا: دعوى عدم التأجير من الباطن:

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

¹- المرسوم للتنفيذي 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المتضمن القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية، الجريدة الرسمية عدد47.

رابعاً: الدعاوى المتعلقة بإثبات عقد الإيجار

إثبات عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية، لا يكون إلا بالكتابة حسب النموذجين المحددين بالمرسوم التشريعي 147/76 و المرسوم التنفيذي 35/97 المذكوران سابقا و يترتب عنه أنه من يملك وسيلة أخرى مهما كان نوعها يعتبر شاغل بدون سند قانوني و للمؤجر إستصدار حكم بطرده¹

خامساً: الدعاوى المتعلقة بمسكن الزوجية

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

و قد صدر قرار عن المحكمة العليا فيما يخص حق البقاء" من المقرر قانونا و قضاء أنه لا يحق لشخص البقاء في الأمكنة دون تمتعه بالحق في الإيجار... و في حالة الطلاق يجوز للقاضي أن يعين من الزوجين من يمكنه أن ينتفع بحق الإيجار و حق البقاء، و من ثمة

¹- المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 ، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و التابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1977 ، العدد 12 و لمرسوم التنفيذي 35/97 المؤرخ في 14 جانفي 1997 ، المتضمن تحديد شروط و كفاءات، بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني و إيجارها و بيعها بالإيجار و شروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري و المهني و غيرها التي انجزتها دواوين الترقية و التسيير العقاري بتمويل قابل للتسييد من حسابات الخزينة العامة أو بتحويل مضمون منها و المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، الجريدة الرسمية، العدد

فإن ديوان الترقية الذي أسند عند تحرير عقد الإيجار على الحكم القضائي القاضي بإسناد حضانة الأولاد إلى المطلقة مع الإحتفاظ بحق البقاء فإنه بذلك لم يخرق القانون".

سادسا: دعوى إعادة الأمكنة إلى حالتها الأصلية

ترفع هذه الدعوى في حالة رفض المستأجر القيام بها رغم إنذاره و بغض النظر عن دعوى الطرد التي تترتب عن ذلك، وقد صدر بهذا الشأن حكم عن محكمة تيارت قسم الإيجار، قضية رقم 05/171 المؤرخة في 2005/06/29 و جاء فيها: «... حيث أن موضوع الدعوى يتعلق بإرجاع العين المؤجرة إلى الحالة التي أعدت لها و حيث أن طرفي الدعوى مرتبطين بموجب عقد إيجار... و حيث جاء في هذا العقد أن المستأجر لا يمكنه تغيير العين المؤجرة ... و حيث أن المدعي أعذر 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.

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

طبقا لنص المادة 12 من المرسوم 147/76 على أنه في حالة غياب أو وفاة المستأجر أو تخليه عن محل إقامته يستفيد أعضاء عائلته الذين كانوا يعيشون معه منذ أكثر من 06 أشهر بحق البقاء في الأمكنة¹.

ثامنا: دعوى استعمال السكن فيما أعد له

إذا أخل المستأجر بالتزامه في استعمال الشيء المؤجر فيما أعد له فللمؤجر أن يطالب بتنفيذ هذا الإلتزام عينا و ذلك باستعمال السكن وفق الغرض الذي أجر من أجله و يمكن للقاضي

¹ - المادة 12 من للمرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 ، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و التابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1977 ، العدد 12.

شمل الحكم بالغرامة التهديدية إذا طلب ذلك المؤجر و توافرت شروطها طبقا لنص المادة 147 من القانون المدني.

ثانيا : ديوان الترقية و التسيير العقاري كمدعى عليه

قد يقوم المستأجر برفع دعاوى ضد ديوان الترقية عند إخلال هذا الأخير بالتزاماته و التي من بينها¹:

أولاً: دعوى تسليم العين المؤجرة

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

ثانيا: دعوى عدم التعرض

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

ثالثاً: دعوى القيام بالترميمات

و هي الترميمات التي تكون من طبيعتها على عاتق المؤجر كما سبق ذكره، فإذا تأخر المؤجر بعد إعداره عن القيام بهذه الترميمات جاز للمستأجر رفع دعوى أمام القضاء يطالب فيها المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية التي عندما يحكم بها القاضي تلزم المؤجر و حال تقاعسه جاز للمستأجر طلب ترخيص من المحكمة لإجراء الترميم بنفسه على نفقة المؤجر، كما له أن يطلب فسخ العقد².

¹- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2003، ص.246.

²- ليلي زروقي، نفس المرجع، ص.247.

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

رابعاً: دعوى تسليم و صل دفع الإيجار

و ذلك حتى يكون للمستأجر وسيلة إثبات تسديده لبدلات الإيجار.

الفرع الثاني: المنازعات المرفوعة أمام القاضي الإستعجالي

يختص القاضي الإستعجالي طبقاً لنص المادة 183 من قانون الإجراءات المدنية بنظر الدعاوى التي يتوافر فيها عنصر الإستعجال و عدم المساس بأصل الحق، و بالرجوع للمادة 17 من المرسوم 147/76 نجدها تمنح الإختصاص للقاضي الإستعجالي لطرد المستأجر عند إخلاله بالتزاماته الإيجارية، كما يحق للمستأجر اللجوء إلى القاضي الإستعجالي لرد الإعتداء الواقع من طرف الغير أو من طرف ديوان الترقية. و هذا ما نتناوله كآلاتي¹:

أولاً: دعاوى ديوان الترقية الإستعجالية

بالرجوع للمرسوم التنفيذي 147/76 في مادته السابعة عشرة نجده ينص على أن مخالفة أحكام هذا المرسوم تؤدي لفسخ عقد الإيجار فوراً، و تعرض المتسبب للطرد الفوري بموجب أمر مستعجل، و قد توجه اجتهاد المحكمة العليا إلى منح المستأجر حماية القضاء؛ عند زعم المؤجر ارتكاب هذا الأخير مخالفة لمقتضيات المرسوم المذكور و التمسك بفسخ العقد، و ذلك بالتأكيد على ضرورة اللجوء للقضاء في هذه الحالة، لأن القاضي لوحده يستطيع البت في توافر شروط الفسخ من عدم توافرها و لو كان ذلك عن طريق الاستعجال () و هناك 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 1976/10/23، تلك المادة

¹- المادة 17 للمرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 1976/10/23، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر

لمحل معد للسكن و التابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1977، العدد 12

التي تمنح صراحة الاختصاص لقاضي الاستعجال في الدعاوى المتعلقة بالطرد من السكنات التابعة لديوان الترقية عند مخالفة المرسوم المذكور و إن إحتلال 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.¹

و هناك قرار آخر عن المحكمة العليا جاء فيه « و لكن 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...»¹.

و فيما يلي أمثلة عن بعض الدعاوى المرفوعة أمام القاضي الإستعجالي:

1- دعوى الطرد بسبب التأجير من الباطن

و ذلك في حالة إثبات المخالفة من طرف المؤجر وتم فسخ عقد الإيجار يجوز له اللجوء للقاضي الإستعجالي مستظها نسخة من الحكم لطرد المستأجر و كافة الشاغلين طبقا لنص المادة 17 من المرسوم 147/76 وقد صدر قرار عن محكمة تيارت، القسم الاستعجالي رقم 2005/356 المؤرخ في 2005/11/29، الذي قضى ب: «...حيث أنه يتجلى من خلال ملف التداعي أن فحوى هذه المنازعة يتمحور حول طرد المدعي من السكن الواقع في و كل من يحل معه.... حيث أنه و بعد تمحيص مذكرة الطرفين ادعاءات و دفوعا و تطبيقا لأحكام المادة 183 من ق. إ. م و التي يستشف من خلالها أن عناصر الاستعجال

¹- المادة 17 للمرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 1976/10/23، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و التابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1977، العدد 12

قائمة.... لاسيما عنصر الإخلال بالالتزام التعاقدي الذي مبناه عقد الإيجار و المفرغ فيه الشرط الفاسخ مفروض قيامها قانونا....»، و هذا ما أكده موقف المحكمة العليا.

2- دعوى الطرد لإنعدام سند الإيجار

إن الأشخاص الذين لا يحملون سند الإيجار بالمعنى الذي بيناه سابقا و رفض إخلاء الأمكنة فهو بمثابة تعدي، يجعل من القاضي الاستعجالي مختصا لجعل حد له و في ذلك صدر قرار () 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». حكم عن محكمة البلدية، قسم العقاري ، القضية رقم 02/211 المؤرخة في 2002/06/08 « حيث أن المدعي (ديوان الترقية) يلتزم بالحكم بفسخ عقد الإيجار المبرم ما بين الطرفين و طرد المدعي عليه و كل شاغل بإذنه من السكن الموجود ب... و إلزامه بتسديد مؤخرات الإيجار ابتداء من 1991/10/01 إلى غاية صدور الحكم و تنفيذه على أساس مبلغ شهري قدره 203.000 دج وإلزامه بتعويض قدره 20.000 دج حيث أن المدعي عليه قد أخلى بالتزاماته رغم اعذاره من طرف المدعي مما يتعين معه الاستجابة لطلب المدعي و المتعلق بفسخ عقد الإيجار ما بين الطرفين....»، و صدر عن المحكمة العليا قرار () يؤكد ذلك¹.

الفرع الثالث: حق المستأجر في اللجوء إلى القضاء الإستعجالي

يجوز للمستأجر بالموازاة لحق المؤجر في اللجوء للقاضي الإستعجالي، أن يستعمل حقه هذا و ذلك عند إخلال المؤجر بالتزاماته، فالمؤجر عليه التزام بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر طيلة مدة عقد الإيجار، فإذا اعتدي على هذا الحق جاز للمستأجر اللجوء

¹ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2003، ص.246.

إلى القضاء الإستعجالي لرد الإعتداء. و ذلك لإعادة الحالة إلى ما كانت عليها أو يأمر بوقف الأشغال و هو إجراء إستعجالي لا يمس بأصل الحق طبقا لنص المادة 183 من قانون الإجراءات المدنية.

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

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

أن المشرع ألزم الشخص الذي يريد الحصول على سكن اجتماعي من إيداع طلبه لدى الدائرة المختصة بدل إيداعها لدى البلدية ، و يتأسس لجنة الطعن الوالي شخصياً بدلاً من رئيس المجلس الشعبي الولائي ، مما يجعلنا نخلص للقول بأن المشرع وبسبب السلبات العديدة التي كان يتعرض لها توزيع السكنات الإجتماعية في ظل المرسوم 42/98 المؤرخ في 1998/02/01 بسبب سوء التسيير من طرف المصالح الإدارية على وجه الخصوص؛ اللجان البلدية في عدم مراعاتها للمواعيد المقررة، لإعداد قوائم الاستفادة أو أنه تم إعدادها و لم تنشر بعد، و هذا ما أكدته إحصائيات شهر مارس من سنة 1999 حسب جريدة الخبر الصادرة بتاريخ 1999/05/23 فإن هناك 70 ألف سكن جاهز لم يتم توزيعها و هذا ما كلف خسارة للدولة قيمتها 1.3 مليار دينار جزائري، ذهبت لإعادة إصلاح هذه السكنات و نفقات دراستها و المحافظة عليها أدى بالمشرع إلى إسناد مهمة توزيع السكنات إلى لجان

تشكل على مستوى الدائرة ، و ذلك قصد تدعيم الرقابة المباشرة للدولة على مثل هذه السكنات¹.

ورغم تأكيد المسؤولين لنا على مستوى ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية تيارت من بروز تحسن ملحوظ في عملية توزيع هذه السكنات خلال سنة 2004-2005 إلا أنه يبقى غير كاف نظراً للتكامل الذي يجب أن يكون بين المصالح المختصة بإعداد قائمة المستفيدين و الهيئة المسؤولة عن إبرام العقد ألا وهي ديوان الترقية و التسيير العقاري، فهذه الأخيرة تعرض في غالب الأحيان المساكن للإيجار و ذلك قبل إتمام إنجازها نهائياً، مما يؤثر سلباً على إلتزمات المستأجر و يخلق بذلك منازعات.

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

¹- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2003، ص.250.

الخاتمة

خاتمة :

إن موضوع إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري موضوع مرتبط بالسياسة، حيث أصدرت الدولة في هذا المجال عدة مراسيم لتنظيمه وجعله يتماشى مع الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية فيها، ورغم ذلك فإن المنازعات التي تثار بشأن هذا العقد تعد كثيرة و متنوعة و هنا يبرز دور القاضي باعتباره الحكم الذي يفصل في الخصومات الناشئة عن مثل هذا النوع من الإيجارات لذلك على القاضي أن يدرك جيداً الخصائص التي يتميز بها هذا العقد عن غيره من عقود الإيجار الأخرى.

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

و من خلال كل ما تم التطرق إليه في هذا البحث يمكن أن نقف على جملة من الإحصائيات و النتائج تتمثل فيما يلي :

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

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

3- قام المشرع بتحديد بدل الإيجار بموجب مراسيم خاصة، لا يمكن للمتعاقدين التفاوض بشأنها.

بالإضافة لذلك فإن المشرع و طبقا لمرسوم 147/76 المؤرخ في 23/10/1976 و المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 19/03/1994 قام بوضع نموذج لعقد الإيجارالذي يربط ديوان الترقية كمصلحة مؤجرة بالمستأجر و جعله نموذج وطني موحد، لا يمكن الخروج عن أحكامه.

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

التوصيات :

إن النتائج التي أسفرت عنها الدراسة من الأهمية في تقييم منازعات دواوين الترقية والتسيير العقاري فيما يخص استأجار المحلات السكنية والسكنات مما ارتأينا تقديم بعض الاقتراحات التي ظهرت سيلا مع تحرير الموضوع والتي نلخصها فيما يلي :

- الأخذ بعين الاعتبار الدور الكبير الذي يلعبه ديوان الترقية والتسيير العقاري في تسيير أزمة السكن.
- التوسع في مجالات البحث مثل معرفة الإشكالات العامة للمواطن فيما يخص السكن بالنسبة للواقع المعيشي .
- الاطلاع على تعديلات القوانين والمراسيم المتعلقة بمنازعات دواوين الترقية والتسيير العقاري.

قائمة المراجع و المصادر

قائمة المراجع و المصادر:

I- المراجع باللغة العربية :

أولا : الكتب :

- 1- أحمد لعور، نبيل صقر، القانون المدني نصا و تطبيقا طبقا لأحدث التعديلات بالقانون 07-05، دار الهدى، عين مليلة، 2007.
- 2- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا، دار هومة، طبعة سنة 2002.
- 3- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هومه، الجزائر، 2003 .
- 4- سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، الجزء الثالث، و في العقود المسماة، الجزء الثاني " عقد الإيجار "، توزيع دار الكتاب الحديث.
- 5- عبد السلام ذيب، إثبات الإيجار في الأماكن المعدة للسكن و ممارسة حق البقاء من إلقاء مستشار بالمحكمة العليا المجلية القضائية، العدد الثاني، طبعة سنة 1993
- 6- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2003 .
- 7- بن رقية بن يوسف، أهم النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني و التجاري اجتهادات المحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية د. و أ. ت. 200

ثانيا : الرسائل والأطروحات

1. نصيرة تواتي، نظام المتعامل في الترقية العقارية (المتعامل الخاص)، رسالة ماجستير (غير منشورة)، تخصص قانون المؤسسات، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001-2002
2. آيت الجودي حكيمة- النزاعات الناتجة عن إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري- مذكرة نهاية التكوين المتخصص- المعهد الوطني للقضاء- سنة 2000-2001

3. محمد يحيوي - إثبات عقد الإيجار، حسب أنظمة الملكية - مذكرة نهاية التريص - المعهد الوطني للقضاء-، الدفعة العاشرة، لسنة 1999-2001.
4. فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة البلية، بدون سنة.

ثالثا: المجالات والندوات

- 1-المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، العدد02، الجزء37 لسنة 1999
- 2-الجريدة الرسمية، عدد 17 ،مؤرخة في 30-03-1994
- 3-ممثل وزارة السكن، الترقية العقارية، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، يومي 15 و 16-12-1993، زرالدة، وزارة العدل، الديوان الوطني للأشغال التربوية

رابعا : القوانين الأوامر والتقارير والجرائد

- 1-المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتضمن النشاط العقاري ، الجريدة الرسمية، العدد14.
- 2-نص المادة 1/22 من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية. الجريدة الرسمية، عدد 17 ،مؤرخة في 30-03-1994
- 3-تقرير المجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي، مساهمة في مشروع الإستراتيجية الوطنية للسكن، رقم 02 ،أكتوبر 1995 ،
- 4-تقرير المجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي
- 5-المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 23/10/1976 ، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر محل معد للسكن و التابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1977 ، العدد 12.
- 6-المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23/10/1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وضبط ذلك ، الجريدة الرسمية ،عدد 20

- 7- المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994، المتضمن بمصادقة على نموذج عقد الإيجار، المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 الجريدة الرسمية، العدد 17.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم: 334/04 المؤرخ في 24 أكتوبر 2004 ، المعدل للمرسوم التنفيذي 42/89 المؤرخ في 01/02/1998 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الايجارية ذات الطابع الاجتماعي و كفيات ذلك
- 9- قانون 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة لدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري الجريدة الرسمية العدد 06.
- 10- لمرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 23/10/1976 ، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و التابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1977 ، العدد 12.
- 11- المرسوم التنفيذي 35/97 المؤرخ في 14 جانفي 1997 ، المتضمن تحديد شروط و كفيات، بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني و إيجارها و بيعها بالإيجار و شروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري و المهني و غيرها التي انجزتها دواوين الترقية و التسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتحويل مضمون منها و المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، الجريدة الرسمية، العدد 04
- 12- المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994، المتضمن بمصادقة على نموذج عقد الإيجار، المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 الجريدة الرسمية، العدد 17
- 13- قانون 03/86 المؤرخ في 04 فبراير 1986 ، المعدل و المتمم للقانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 ، و المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة لدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة ، المعدل و المتمم.

- 14- قانون 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة لدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري الجريدة الرسمية العدد 06
- 15- المرسوم التنفيذي 71/88 المؤرخ في 22 ماي 1988 المحدد للشروط الخاصة التي تطبق على بيع الاملاك العقارية العمومية التي تشرع في استغلالها بعد أول يناير 1981.
- 16- المرسوم التنفيذي 35/97 المؤرخ في 14 جانفي 1997 ، المتضمن تحديد شروط و كفيات، بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني و إيجارها و بيعها بالإيجار و شروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري و المهني و غيرها التي انجزتها دواوين الترقية و التسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتحويل مضمون منها و المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، الجريدة الرسمية، العدد 04
- 17- المادة 04 من لمرسوم التنفيذي 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003، يحدد شروط الحصول و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدولة الموضوعه حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004 .
- 18- المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 ، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كفيات تنظيمها و عملها، الجريدة الرسمية ، العدد 25.
- 19- المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994، المتضمن بمصادقة على نموذج عقد الإيجار، المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 الجريدة الرسمية، العدد 17.
- 20- الأمر 63/74 المؤرخ في 10 يونيو 1974، المتضمن إحداث و تجديد القانون الأساسي بمكاتب الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية.
- 21- المرسوم التنفيذي 93/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن إنشاء مكاتب الترقية و التسيير العقاري.
- 22- المرسوم للتنفيذي 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المتضمن القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية، الجريدة الرسمية عدد 47.

II- المراجع باللغة الفرنسية

- ¹ - Rapport du conseil national économique et social, Avis sur la stratégie nationale de l'habitat pour la période 1996-2000, opcit, p.13.

فهرس المحتويات

| الصفحة | العنوان |
|---|--|
| | إهداء |
| | الشكر والتقدير |
| أ | مقدمة |
| الفصل الأول : ماهية الترقية العقارية | |
| 05 | تمهيد |
| 06 | المبحث الأول : الترقية العقارية |
| 06 | المطلب الأول: مفهوم الترقية العقارية. |
| 06 | الفرع الأول: تعريف الترقية العقارية |
| 11 | الفرع الثاني : موضوع الترقية العقارية |
| 16 | المطلب الثاني : تطور الترقية العقارية في الجزائر |
| 16 | الفرع الأول: مرحلة ما قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 |
| 23 | الفرع الثاني : مرحلة ما بعد صدور المرسوم التشريعي 93-03 |
| 25 | المبحث الثاني :تقديم ديوان الترقية العقاري وماهية عقد الإيجار |
| 25 | المطلب الأول : عرض وتقديم لديوان الترقية العقاري |
| 30 | المطلب الثاني: ماهية عقد إيجار المحلات السكنية والسكنات الاجتماعية |
| 30 | الفرع الأول : تعريف عقد الإيجار |
| 31 | الفرع الثاني: خصائص عقد الإيجار |
| 34 | الفرع الثالث : الطبيعة القانونية لعقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية |
| الفصل الثاني : دراسة مزايا المحلات السكنية والسكنات التابعة لديوان الترقية والتسير العقاري | |
| 37 | تمهيد: |
| 38 | المبحث الأول إنتهاء عقد الإيجار بانقضاء مدته |
| 39 | المطلب الأول: انتهاء عقد الإيجار في ظل المرسوم 147/76 |
| 39 | الفرع الأول : مفهوم حق البقاء: |
| 41 | الفرع الثاني: شروط ممارسة حق البقاء بالأمكنة |
| 42 | الفرع الثالث: الآثار المترتبة على التمسك بحق البقاء |
| 46 | المطلب الثاني: انتهاء عقد الإيجار في ظل المرسوم التنفيذي 35/97 |

| | |
|----|---|
| 46 | الفرع الأول: مدى التمسك بحق البقاء في ظل المرسوم التنفيذي 35/97 |
| 48 | الفرع الثاني: التجديد الصريح للعقد |
| 49 | الفرع الثالث: التجديد الضمني للعقد |
| 49 | المطلب الثالث : انتهاء عقد الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة للمستأجر |
| 50 | الفرع الأول: إنتقال الملكية في السكنات المستغلة قبل جانفي 1981 |
| 50 | الفرع الثاني: إنتقال الملكية في السكنات المستغلة بعد 01 جانفي 1981 و قبل أكتوبر 1992 |
| 51 | الفرع الثالث: إنتقال الملكية في السكنات المستغلة بعد أكتوبر 1992 |
| 53 | المبحث الثاني : المنازعات الناشئة عن عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية التسيير العقاري |
| 53 | المطلب الأول : أطراف الدعوى القضائية لإيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري |
| 53 | الفرع الأول: المؤجر (ديوان الترقية و التسيير العقاري) |
| 54 | الفرع الثاني : المستأجر |
| 55 | المطلب الثاني : الاختصاص النوعي و المحلي |
| 55 | الفرع الأول : الاختصاص المحلي |
| 55 | الفرع الثاني : الاختصاص النوعي |
| 57 | المطلب الثالث المنازعات التي تطرح على مستوى الجهات القضائية |
| 58 | الفرع الأول: المنازعات المرفوعة أمام قاضي الموضوع |
| 64 | الفرع الثاني: المنازعات المرفوعة أمام القاضي الإستعجالي |
| 66 | الفرع الثالث: حق المستأجر في اللجوء إلى القضاء الإستعجالي |
| 70 | خاتمة |
| 73 | قائمة المراجع |
| | فهرس المحتويات |