



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



**المنازعات المتعلقة بإيجار السكنات الاجتماعية
التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري**

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ل.م.د في الحقوق

تخصص: القانون العقاري

إعداد الطالبتين:

زغوان سلوى

عمراني فريال

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	المؤسسة	الصفة
أ.د/ خلف فاروق	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	رئيسا
د/ حويذق عثمان	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	مشرفا ومقررا
د/ لموشية سامية	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2023/2022



إهداء

بسم الله الرحمان الرحيم

اهدي هذا العمل الذي تفانيت واجتهدت في اعداده الى:

الى تاج راسي وقرّة عيني، الى صاحب الفضل الجزيل والدعم المتواصل، الذي لم ييخل بشيء من أجل دفعي في طريق النجاح.

"أبي العزيز"

الى معنى الحب والحنان والانس والايمان، الى التي تحت اقدمها جنة السماء، الى بسمّة الحياة التي من كان دعاؤها سبب في نجاحي.

"أمي الغالية"

الى أخوتي وأخواتي، سندي وقوتي في الحياة حفظهم الله

"خولة، أنفال، عبد الرحمان، طه"

الى فرحة البيت ابنة اختي الصغيرة

"ايلين"

الى كل الاهل والأصدقاء

الى من هم في قلبي ولم يكتبهم قلمي

الى كل من وسعتهم ذاكرتي ولم تسعهم مذكرتي

الى كل من ساهم من قريب وبعيد لإنجاح مشواري الدراسي

...فريال 

إهداء

﴿ وَآخِرُ دَعْوَاهُمْ أَنِ الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ ﴾

الحمد لله ما تم جهد ولا ختم سعي إلا بفضلله سبحانه وتعالى
إلى أمي الغالية... الاختلاف الوحيد الذي يكسر كل قاعدة...
إلى أبي العزيز... الحمد لله الذي جعلك من بين صفوة الرجال أباً لي...
حفظهما الله ورعاهما

إلى إخوتي وسندي في الحياة... نورالدين، وليد، محمد لمين

إلى مؤنساتي الغاليات أختي... رزيقة، نعيمة

إلى رفيقتي دربي.. هاجر، فايضة

﴿ لينا.. أمير ﴾

فالحمد لله على حسن التمام والختام

شكر وتقدير

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم (من لم يشكر الناس لم يشكر الله)

الحمد لله الذي وفقنا واعاننا في انجاز هذا العمل المتواضع.

نتقدم بأرقى وأصدق كلمات الشناء والشكر والتقدير الى الأستاذ الفاضل الدكتور

"حويذق عثمان" لقبوله الاشراف على هذه المذكرة.

إلى كل أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية الذين لم ييخلوا علينا بعلمهم

ونصائحهم ونخص بالذكر مساعدة المشرف الدكتور "بن موسى صفاء"

ونتقدم بخالص الشكر والتقدير والاحترام لأعضاء لجنة المناقشة لقبولهم مناقشة هذه

المذكرة.

كما نشكر كل من مدير وموظفي ديوان الترقية والتسيير العقاري بالوادي.



فريال / سلوى

قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية

- ج. ر: الجريدة الرسمية
- ص: الصفحة
- ص ص: من الصفحة إلى الصفحة

ثانياً: باللغة الأجنبية

- Art: article
- P: page

مقدمة

مقدمة

يعد السكن ضرورة من ضروريات الحياة، التي حرصت الجزائر كغيرها من الدول على توفيره باعتباره أكثر الحاجات الاجتماعية حساسية، وأحد المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، الا ان اغلبية الجزائريين عاجزين امام بناء أو شراء هذه المساكن، وهذا راجع لضعف مدخولهم فخصصت الدولة لهم إمكانيات مالية هامة لتوفيره، وذلك باللجوء الى صيغة السكن العمومي الايجاري كأداة قانونية تتيح لهم فرصة التملك والانتفاع من السكن، وبالتالي التخفيف من أزمة السكن، وهذا من خلال وضع أحكام خاصة ونصوص تنظيمية تنظمه.

باعتبار أن السكن العمومي الايجاري موجه للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا في المجتمع، الا أنه احتل المكانة الأبرز ضمن مختلف الصيغ السكنية التي تطلقها الدولة في إطار تحقيق سياستها الاجتماعية الهادفة الى ترقية الخدمة العمومية، تتولى إنجاز وتسيير هذه السكنات مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تدعى دواوين الترقية والتسيير العقاري، التي تبرم مع المستأجر عقد ايجار وفق إجراءات وشروط خاصة، نظرا للطبيعة الاجتماعية التي تميز هذه العلاقة الإيجارية بخضوعها لنظام خاص.

يتوجب على المستأجر الراغب في استئجار الوحدات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، ان تتوفر فيه شروط خاصة يتم التحقق منها خلال اعداد قائمة المستفيدين من السكن، يترتب عليها اثار قانونية تتمثل في مجموعة من الحقوق والواجبات، التي تخلق نوعا من التوازن بين الطرفين من جهة، ومن جهة أخرى فان أكبر عدد من النزاعات يحدث اثناء تنفيذ هذا العقد نتيجة لعدم التزام أحد الأطراف بالتزاماته التعاقدية أو انتهاء مدة العقد، وتعرض هذه النزاعات أمام القضاء قصد تسويتها وحلها، حيث يتم دراستها وفقا للأحكام القانونية.

تكمن أهمية الموضوع محل الدراسة في تسليط الضوء على عقد ايجار السكنات العمومية الاجتماعية نظرا للتأثير الإيجابي الذي ساهم به في تحسين حياة الافراد، ودور الدولة في اعانتهم لتخفيف من أزمة السكن، باعتبار الحصول على سكن لائق ضمانا لحقوق الطبقة

المحرومة والهشة، كما تتجلى أهميته في حل النزاعات المترتبة عن العلاقة الإيجارية التي تربط المستأجر بديوان الترقية والتسيير العقاري، والنظر في القسم المختص لهذا النوع من الدعاوى.

أما عن أسباب اختيارنا لهذا الموضوع فقد تعددت بين دوافع شخصية وأخرى موضوعية، تتلخص الدوافع الشخصية في الرغبة الملحة للتعلم في موضوع السكن وبالتحديد السكن العمومي الإيجاري، وعلاقته بميدان التخصص العقاري الذي اخترناه في مسارنا الدراسي بالإضافة الى رغبتنا في البحث والاطلاع على واقع السكن في الجزائر والاشكالات التي نعجز أحيانا على معالجتها، أما بخصوص الدوافع الموضوعية فتتمثل في كونه من المواضيع المتجددة باستمرار والواقعية التي تثير التساؤلات بين المواطنين، وإزالة اللبس والغموض على كل ما يتعلق بالسكن العمومي الإيجاري من تكوينه الى انقضائه، إضافة الى كثرة المنازعات المطروحة امام الجهات القضائية لاسيما المتعلقة بخصوص الحق في البقاء والتنازل عن الإيجار وهو ما يجعله شيق البحث فيه.

ولقد واجهتنا أثناء البحث بعض الصعوبات، في كون الدراسة منصبة على عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري الذي نظمته المشرع بترسانة كبيرة من النصوص القانونية بمعنى أن احكامه متفرقة بين مختلف النصوص القانونية.

وبناء على ما سبق نطرح الإشكالية التالية:

ماهي المنازعات المثارة بشأن عقد إيجار السكنات الاجتماعية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري؟ وماهي آليات تسويتها وفصلها؟

وقد اضعنا لهذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات المتفرعة عنها، وذات الصلة بموضوع الدراسة وهي:

- 1- كيفية الاستفادة من هذا النوع من السكنات العمومية؟ وكيفية شغلها؟
- 2- ماهي طبيعة منازعات الدواوين الترقية والتسيير العقاري؟
- 3- ماهي النزاعات التي تطرأ على هذا النوع من عقود الإيجار في حالة الاخلال بها؟
- 4- هل وفق المشرع الجزائري في إيجاد حلول المناسبة لهذه الازمة؟

وللإجابة على الإشكالية السالفة الذكر اتبعنا المنهج التحليلي والمنهج الوصفي من خلال إبراز فعالية الاجتهادات القضائية وتحليل النصوص القضائية.

وتبعاً لذلك ارتأينا تقسيم الموضوع الى فصلين حيث سنتناول في الفصل الأول المنازعات المطروحة أثناء إبرامنا لعقد الايجار، الذي بدوره ينقسم الى مبحثين نتطرق فيهما الى اثبات العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر وكيفية تسوية النزاع الناجم عنه.

اما في الفصل الثاني فخصصناه للمنازعات المطروحة بعد إبرام عقد الايجار، حيث سنعالج فيه المنازعات المتعلقة بإخلال طرفي العقد بالتزاماتهم، والمنازعات المتعلقة بانقضاء العقد.

وحوصلة لدراسة وتحليل الإشكالية السالفة الذكر توصلنا لعدة نتائج ذات صلة بالموضوع مقرونة باقتراحات، تم ادراجها ضمن الخاتمة.

الفصل الأول

المنازعات المطروحة أثناء إبرام
عقد ايجار السكنات الاجتماعية

الفصل الأول

المنازعات المطروحة أثناء إبرام عقد إيجار السكنات الاجتماعية

يعتبر عقد الإيجار المبرم مع دواوين الترقية والتسيير العقاري عقدا من نوعا خاص، يختلف عن عقد الإيجار الذي نظمته المشرع في القانون المدني، وذلك لأنه يقوم على إجراءات وشروط معينة لإبرامه أهمها ان يكون طالبي السكن الإيجاري من ذوي الدخل الضعيف، حيث يعتبر من الإيجارات الأكثر تداولاً بين الافراد ومن هنا تنور النزاعات حول مسألة الاثبات بالنظر الى طبيعة الخاصة لهذه العقود.

وعليه كان لابد من معرفة كيف تكون مسألة الاثبات والطبيعة القانونية لهذا النوع من النزاع المعروض بسببه، والتي من خلالها نقوم بتقسيم الفصل الى مبحثين، حيث سنتناول في المبحث الأول اثبات العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر، التي يندرج تحتها اثباته وفق للقواعد العامة أي ما نص عليه في القانون المدني وكذا اثباته بالنسبة للعقود المبرمة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري، أما المبحث الثاني فنخصصه لتسوية النزاعات الناشئة عن مسألة الاثبات والقضاء المختص بها.

المبحث الأول

إثبات العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر

إن عقد الإيجار المدني شأنه كشأن بقية العقود المسماة، خصه المشرع الجزائري بمجموعة كبيرة من النصوص التشريعية والتنظيمية التي تنظم العلاقة الإيجارية، كان آخرها القانون 05-07 الذي يعدل ويتمم الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني⁽¹⁾، إضافة إلى صدور عدة نصوص خاصة تنظم الإيجارات المبرمة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري، التي من شأنها إثارة بعض النزاعات حول مسألة إثباتها بالنظر للطبيعة الخاصة التي تتفرد بها هذه العقود.

وعليه سوف نتطرق في هذا المبحث إلى إثبات العلاقة الإيجارية وفق للقواعد العامة في القانون المدني ونذكر المراحل التي سبقت صدور آخر تعديل له، وإثباتها وفق للنصوص الخاصة، وذلك من خلال تقسيم المبحث إلى مطلبين على النحو التالي: المطلب الأول نعالج فيه مسألة إثبات الإيجار وفق لقواعده العامة، والمطلب الثاني إثبات عقد الإيجار المبرم مع دواوين الترقية والتسيير العقاري.

(1) الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 30/09/1975، المعدل والمتمم القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007، الجريدة الرسمية، العدد 31، المؤرخة في 13/05/2007.

المطلب الأول

إثبات عقد الإيجار وفق القواعد العامة

أدخل المشرع الجزائري تعديلا جديدا للقانون المدني وذلك بموجب القانون رقم 07-05¹ المؤرخ في 13 ماي 2007، كما عدل هذا القانون كل من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري وأحكام الامر 75-58، الذي بدوره عدل شكل عقد الإيجار وكيفية اثباته، مع الإشارة الى ان المشرع الجزائري بموجب القانون 07-05 في مادته 507⁽²⁾ مكرر، أكد على ضرورة بقاء الإيجارات المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة له لمدة 10 سنوات ابتداء من تاريخ نشر القانون هذا القانون في الجريدة الرسمية، ولإثبات عقد الإيجار في القانون المدني وجب علينا التطرق للمراحل السابقة لصدور القانون 07-05 وهذا ما سنتناوله كفرع أول، وفي الفرع الثاني سنتعرض للإثبات بعد صدور القانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007.

الفرع الأول

اثبات عقد الإيجار المدني قبل سنة 2007

لأثبات عقد الإيجار المدني قبل صدور القانون 07-05 المعدل والمتمم للإمر 85/75 المتضمن القانون المدني، يجب علينا ان نفرق بين مرحلتين اثنتين كان الفاصل بينهما المرسوم التشريعي 93/03⁽³⁾ أي التفرقة بين العقود التي أبرمت في القانون الفرنسي القديم والعقود التي أبرمت بعد صدور القانون المدني الجزائري الجديد، لهذا سنتناول أو لا مرحلة التي سبقت صدور المرسوم التشريعي 93/03 ونوضح أبرز التعديلات التي طرأت عليها، اما ثانيا فسنعرض كيفية اثبات الإيجار بعد صدور المرسوم المنظمة له.

¹ القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007، يعدل ويتمم الامر 58/75 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية لسنة 2007، العدد 31.

⁽²⁾ راجع: المادة 507 من نفس القانون.

⁽³⁾ المرسوم التشريعي رقم 93/03 المؤرخ في 01/03/1993، المتضمن النشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 12، المؤرخة في 03 مارس 1993. ملغى بموجب القانون 11-04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية، عدد 14، مؤرخة في 06 مارس 2011.

أولاً: مرحلة ما قبل صدور المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993

تميزت هذه المرحلة بإيجارات أبرمت قبل صدور القانون المدني سنة 1975 حيث كان يسري عليها آنذاك التقنين الفرنسي، بحيث فرض لإثبات عقد الإيجار الكتابة، وذلك في المادة 1714 منه، وفي حالة تخلفها فإنه تماشيا مع ما نصت عليه المادتين 1715⁽¹⁾ و 1716⁽²⁾ من القانون الفرنسي اللتان نظمتا كيفية اثبات الإيجار.

تبين لنا من المادتين السابقتين الذكر انهما تفرقان بين الحالة الأولى التي لم يبدأ تنفيذ العقد فيها والتي لا يجوز فيها اثبات هذا العقد بشهادة الشهود والقرائن لكن يجوز اثباته بالكتابة أو الإقرار أو اليمين الحاسمة والحالة الثانية التي بدأ فيها تنفيذ العقد في هذه الفرضية استقر القضاء على استبعاد المنع المنصوص عليه في المادة 1715 من القانون المدني، وأجاز اثبات الإيجار بشهادة شهود، مع ملاحظة ان القضاء الفرنسي اخذ يتساهل مع البدء في التنفيذ، بحيث يستخلص ذلك من مجرد شغل شخص للأمكنة، ومن أمور الظاهر التي توحى بقيام علاقة إيجارية بين الطرفين⁽³⁾.

بعد صدور القانون المدني الجديد حيث انه لم ينص صراحة بالزامية عقد الإيجار المكتوب فقد يكون مكتوبا أو شفويا وهذا ما نصت عليه في المادة 514 الفقرة 2⁽⁴⁾ من الامر رقم 75-85 على أنه: "ويعد شاغلا عن حسن نية المستأجر الأصلي، والمستأجر الفرعي، ولمتنازلون عند انتهاء مدة الإيجار، وكذلك الشاغلون للأماكن بمقتضى إيجار مكتوب أو شفوي، أو إيجار فرعي صحيح، أو تنازل صحيح لعقد سابق أو مقايضة، إذا وفوا بتعهداتهم".

⁽¹⁾ Art: 1715 de la code civil français Dernière modification le 01 janvier 2022: "Si le bail fait sans écrit n'a encore recur aucune execution, et que l'une des parties le nie, la prevue ne peut être recue par témoins, quelques modique qu'en soit le prix et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données.

Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail".

⁽²⁾ Art: 1716 de la code civil français: "Lorsqu'il aura contestation sur le prix du bail verbal don't l'exécution a commence, et qu'il n'existera point de quittance, le propriétaire en sera cru sur son serment, si mieux n'aime le locataire demander l'estimation par experts ; auquel cas les frais de l'expertise restent à sa charge, si l'estimation exceed le prix qu'il a déclaré".

⁽³⁾ سناء الشيخ، رقية أحمد داوود، مداخلة بعنوان العلاقة الإيجارية في ضوء المرسوم التشريعي 03/93، الملتقى الدولي للترقية العقارية {الواقع والافاق}، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة ورقلة، الجزائر، يومي 7 و 8/02/2008، ص 323.

⁽⁴⁾ راجع المادة 2/514 من القانون المدني الملغاة بالقانون رقم 05/07.

نرى بأن القانون المدني هنا لم يشدد في قواعد الإثبات ولم يخصه بأي نص آخر بل رجع الى القواعد العامة للأثبات، ففي حالة عدم وجود العقد المكتوب يتعين عليه تطبيق المادة 333⁽¹⁾ من القانون المدني التي نصت على: "في غير المواد التجارية اذا كان التصرف القانوني تزيد قيمته على 100.000 دينار جزائري، أو كان غير محدد القيمة فلا تجوز البينة في اثبات وجودها أو انقضائه مالم يوجد نص يقضي بغير ذلك"، كما جاء في الفقرة الثانية من نفس المادة "ويقدر الالتزام باعتبار قيمته وقت صدور التصرف ويجوز الإثبات بالبينة اذا كانت زيادة الالتزام على 100.000 دينار جزائري لم تأت الا من ضم الملحقات الى الأصل".

ثانيا: إثبات عقد الإيجار بعد صدور المرسوم 03/93 المؤرخ في 10 مارس 1993

كان عقد الإيجار خاضعا للأحكام الواردة في القانون المدني الصادر بموجب الأمر رقم 58/75 الى حين صدور المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، حيث قام بتغيير جوهرى على العقد فيما يتعلق بكيفية انعقاده، وأهم ما جاء به هذا المرسوم هو الزامية الكتابة لعقد الإيجار وفق نموذج معين بمقتضى المادة 12⁽²⁾ من هذا المرسوم، حيث انتقدت بان المشرع لم يبين طبيعة الكتابة إن كانت رسمية أو حتى الكتابة العرفية كافية، كما أنه لم يوضح ما إذا كانت الكتابة هي الوسيلة الوحيدة لإثباته، ذلك انه لم يمنع من اثبات العلاقة الإيجارية باي وصل يحوزه شاغل الأمكنة، إلا أن تخلف شرط الكتابة في ظل هذا المرسوم يخلف آثار ذات طابع مدني وذات طابع عقابي يعاقب بها المؤجر هذا ماكدته المادة 21⁽³⁾ من المرسوم التشريعي 03/93 حيث تكون عقوبة هذا الأخير وفق لنص المادة 459⁽⁴⁾ من

(1) تجدر الإشارة إلى أنه قد تم تعديل نص المادة 333 من نفس المصدر بموجب القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005، المعدل والمتمم للأمر رقم 85/75 المتضمن القانون المدني وأصبحت قيمة التصرف القانوني مئة ألف {100.000} دينار أي رفع قيمة التصرف من 1000 دينار جزائري الى 100.000 دينار جزائري، غير أنه وبما ان المشرع قد أخضع العقود المجددة لأحكام القانون المدني فإنه يطبق في اثباتها نص المادة 8 من نفس القانون المعدلة بموجب القانون رقم 10/05 السالف الذكر، والتي تنص على أنه: "تخضع الأدلة المعدة مقدما للنصوص المعمول بها في الوقت الذي اعد فيه الدليل، او في الوقت الذي كان ينبغي فيه اعداده"، للمزيد من التفاصيل راجع: هلال شعوه، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص76.

(2) راجع: المادة 12 من المرسوم التشريعي 03/93.

(3) راجع: لمادة 21 من نفس المصدر.

(4) راجع: المادة 459 من قانون العقوبات الجزائري.

قانون العقوبات الجزائري والتي جاء فيها: "يعاقب بغرامة من 30 الى 100 دينار جزائري، ويجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة ثلاثة أيام على الأكثر كل من خالف المراسيم أو القرارات المتخذة قانونا من طرف السلطة الإدارية اذا لم تكن الجرائم الواردة بها معاقبا عليها بنصوص خاصة".

وأشارت المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 سابقة الذكر على شكل ومحتوى النموذج الخاص بعقد الايجار الذي تضمن 11 مادة تفيد في مجملها على ضرورة تعيين الهوية الصحيحة لطرفي العقد مع ضرورة تحديد المدة دون تقييدها بحد ادنى أو حد أقصى، كما ذكرت ثمن الايجار والاعباء والضمانات وحددت الالتزامات بين الطرفين في مادتيها 06 و07⁽¹⁾ من نفس المرسوم على سبيل الحصر لكل من المؤجر والمستأجر، وأكدت على ضرورة احترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة ووجوب تسجيل العقد لدى المصالح المختصة وذلك من اجل تحصيل الدولة للجانب الضريبي لمصلحة الخزينة العمومية.

ألغى المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالترقية العقارية بموجب القانون 04/11⁽²⁾ المؤرخ في 17 فبراير 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقاري، مما نزع الغموض حول شكل الكتابة المطلوبة ما إذا كانت الرسمية أم أن الكتابة العرفية تكفي بالغرض، وأو ضح بأن المشرع يتجه أكثر الى الاكتفاء بالكتابة العرفية فقط⁽³⁾.

الفرع الثاني

إثبات عقد الايجار المدني بعد سنة 2007

بعد تعديل المشرع الجزائري لأحكام الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني وذلك بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، فأصبح من الضروري إصدار قانون مدني عاما بأحكامه لتعديل القانون المدني بصفة مباشرة، بذلك أصدر المشرع

(1) راجع: المادة 06 و 07 من قانون العقوبات الجزائري.

(2) القانون رقم 04/11، المؤرخ في 2011/02/17، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 06 مارس 2011.

(3) بن عودة ناجية، اثبات عقد الايجار المدني في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث، تخصص القانون المدني المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، الموسم الجامعي 2018-2019، ص 198.

الجزائري قانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 الذي عدل بموجبه كل من أحكام الأمر 75-58 والمرسوم التشريعي 93-03، وبنفاده أصبح عقد الإيجار شكليا بعد ما كان رضائيا، حيث أصبحت الكتابة ركنا من اركان هذا العقد الذي في حال تخلفها بطل العقد وهذا بموجب المادة 467⁽¹⁾ مكرر منه، وبهذا الصدد سنتناول أو لا الكتابة باعتبار أن المشرع لم يحدد نوعها اذا ما كانت رسة أو غير رسمية و سنتطرق ثانيا الى الآثار الناجمة عن تخلف الكتابة.

أولا: الكتابة لعقد الإيجار

أوجبت المادة 467 مكرر على ضرورة الكتابة في عقد الإيجار، بقولها: "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا"، وعليه أن عقد الإيجار بموجب هذه المادة أصبح عقدا شكليا ينصب في قالب معين، ولا يكفي اتفاق طرفيه على العين المؤجرة وبطل الإيجار ومدته فقط لانعقاده، غير ان المشرع لم يشترط نوع معين من الكتابة فقد تكون رسمية أو تدون في ورقة عرفية، حيث عرفت المادة 324 من القانون المدني الجزائري الكتابة الرسمية على أنها هي تلك الكتابة التي تتم بمعرفة موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بالخدمة وفق شكل قانوني، حيث يشترط في العقد الرسمي كغيره من العقود أن تتوفر فيه الأهلية والولاية وأيضا ان يكون وفق شكل قانوني وفي حالة تخلف هذه الشروط يفقد السند طابعه الرسمي ويصبح عقد عرفي الذي يحرره الافراد فيما بينهم دون تدخل موظف عام أو كاتب عمومي⁽²⁾.

ثانيا: آثار تخلف ركن الكتابة في عقد الإيجار المدني: باعتبار أن عقد الإيجار أصبح عقدا شكليا والكتابة ركنا لانعقاده كما يجب أن تكون للكتابة تاريخ ثابت، أي في حالة تخلف ركن الكتابة أو عدم ثبوت تاريخها أعتبر العقد باطلا وذلك حسب نص المادة 467 مكرر باعتباره جزاء قانوني، يقصد بالبطلان هو الجزاء على عدم استجماع العقد لأركان كاملة مستوفية شروطها وهو ما عرفه الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهاوري⁽³⁾، من آثار بطلان العقد هو أنكار

(1) راجع: المادة 467 القانون المدني.

(2) مأمون عبد الكريم، محاضرات في طرق الاثبات وفقا لأخر النصوص، كنوز للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص ص 29-33.

(3) عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني -نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، الجزء الأول، دار أحياء التراث العربي، لبنان، 1953، ص468.

وجود العقد في أية فترة من فتراته، وذلك بإعادة المتعاقدين الى الحالة التي كانا عليها قبل إبرام العقد⁽¹⁾.

المطلب الثاني

إثبات العلاقة الإيجارية وفق القواعد الخاص

يعتبر المرسوم 146-76⁽²⁾ والمرسوم 147-76⁽³⁾ من أهم التشريعات المتعلقة بدواوين الترقية والتسيير العقاري والتي تناولت بالتنظيم موضوع الإيجار ولو أن المرسوم 146-76 لم يكن له علاقة مباشرة بالإيجار إلا أنه وفي القسم الثاني منه والمعنون "بالإيجار" تضمنت نصوصه بعض الأحكام المتعلقة به.

وتحكم المواد من 105-108 من المرسوم 147-76 في إيجار المساكن الخاضعة لهذا النظام، حيث تحظر المادة 105 إيجار المساكن دون موافقة المالكين والشركاء، إلا في حالات استثنائية، وتنص المادة 107 على أن عقود الإيجار يجب أن تكون مكتوبة وموقعة من المستأجر والمؤجر، ويجب إرسال نسخة منها إلى وكيل نقابة المالكين وجميع الإدارات والقضاء خلال 8 أيام من تاريخ توقيع العقد، وإلا فإن المستأجر سيمنع من دخول المبنى الذي استأجر فيه العقار⁽⁴⁾، ولذلك يمكننا القول أن عقد الإيجار يجب أن يكون مكتوباً، وإذا لم يتم كتابته فإنه لا يصبح باطلاً، ولكن ينتج عن ذلك عقوبة عملية تتمثل في منع المستأجر من استخدام العين المؤجرة، واستمر العمل بهذا النموذج⁽⁵⁾ الى غاية صدور المرسوم التنفيذي 35-97 المؤرخ في 14 جانفي 1997.

(1) تنص المادة 103 من القانون المدني على أنه: "يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد في حالة بطلان العقد أو إبطاله، فإن كان هذا مستحيل جاز الحكم بتعويض عادل...".

(2) المرسوم التنفيذي رقم 146/76، المؤرخ في 1996/10/23، يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، الجريدة الرسمية، العدد 12، المؤرخة في 1977/02/09، (ملغى).

(3) المرسوم التنفيذي رقم 147/76 المؤرخ في 1996/10/23، يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن، وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 12، المؤرخة في 1977/02/09.

(4) سمير شيهاني، الوجيز في عقد الإيجار المدني فقها وتشريعا وقضاء، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص 133.

(5) للإطلاع على نموذج العقد بالنسبة للإيجارات المسلمة قبل أكتوبر 1996 راجع: الملحق رقم 01.

وتنص المادة 03 من نفس المرسوم والتي تشترط تحديد العقد وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19 مارس 1994، ويتميز النص بالتفريق بين مرحلتين؛ الأولى، تمتد من بداية عمل المرسوم التنفيذي حتى أكتوبر 1992، حيث يتطلب في هذه المرحلة تحديد عقد الإيجار وفق نموذج محدد، والمرحلة الثانية تبدأ من نوفمبر 1992 وما بعدها، حيث خضعت العقود التي تم إبرامها في هذه المرحلة لنموذج آخر، وهذا ما سنبينه في النقطتين التاليتين:

الفرع الأول

اثبات العلاقة الإيجارية قبل صدور المرسوم 35/97⁽¹⁾

تُعَدُّ قاعدة كتابة عقود الإيجار التي تبرمها دواوين الترقية والتسيير العقاري شكلية ضرورية لصحة العقد وتُعدُّ وسيلةً مهمةً لإثبات العقد⁽²⁾، ولا يمكن إثبات صحة عقد الإيجار الذي تبرمه ديوان الترقية والتسيير العقاري إلا من خلال عقد محرر بالتعاون بين الديوان والمستأجر وفقاً للنموذج المحدد قانونياً، ولا يمكن استخدام أي وثيقة أخرى لإثبات صحة العقد في هذا المجال، وبالتالي، فإن الاحتجاج باستخدام وصل الإيجار غير ممكن في هذه الحالة بدون العقد المحرر بالتعاون بين الديوان والمستأجر، كما أن الاحتجاج بأي وسيلة أخرى أو بموجب قرار من الوالي لا يكفي لإثبات صحة العقد⁽³⁾.

وتم التأكيد من قبل المحكمة العليا بضرورة إعداد عقود الإيجار وفقاً للنموذج المحدد في المرسوم 76-147، خصوصاً فيما يتعلق بالإيجارات التي تمت قبل شهر أكتوبر 1992. وتشترط المحكمة العليا وجود الكتابة كشرط أساسي لإثبات صحة وشرعية هذه العقود، وهي الوسيلة الوحيدة التي يمكن الاعتماد عليها في إثبات وجود الاتفاق ومضمونه، حيث أصدرت في هذا الشأن عدة قرارات نذكر منها: القرار 117880 الصادر عنها بتاريخ 14 مارس

(1) المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 14/01/1997، المتضمن تحديد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الإستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد على حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد أكتوبر 1996، الجريدة الرسمية، العدد 04، المؤرخة في 15/02/1997.

(2) عبد السلام ذيب، عقد الإيجار المدني - دراسة نظرية وتطبيقية - من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000، ص 70.

(3) بن عودة ناجية، المرجع السابق، ص 60.

1995 والذي ورد فيه ما يلي: "حيث أن المحكمة العليا ترى أنه من الضروري تذكير قضاة الموضوع بنص المادة 02 من مرسوم 147/76¹ المؤرخ في: 1976/10/23 وان المحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري.

وأنه يستخلص من هذا النص أن عقد الإيجار المبرم بين المستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري لا يثبت إلا بعقد إيجار مكتوب مبرم بين الطرفين ولا يمكن اثباته بأية وسيلة أخرى مهما كان نوعها ومصدرها وعليه فإنه يتعين على قضاة الموضوع ألا يأخذوا بالوصل المقدم من طرف المدعي عليها وأن يستبعدوا تطبيق المادة 485 من القانون المدني طالما أن المدعي عليها لا تتوافر على صفة المستأجر"⁽²⁾.

وبالتالي لا يمكن لأي شخص الحصول على صفة المستأجر إلا من خلال التوقيع على عقد مكتوب، فهذا هو الوسيلة الوحيدة المتاحة لإثبات هذه الصفة ولإبرام العقد، وإذا تم تجاهل هذه الإجراءات الشكلية الضرورية، فسيؤدي ذلك إلى عدم صحة العقد وبطلانه، وأكدت المحكمة العليا على نفس المبدأ في قرارها المؤرخ في 27 سبتمبر 1994، بقولها: "... لكن ان مجرد احتلال الأمكنة ودفع مبالغ الإيجار والتحصيل على وصولات الدفع لا يكفي في غياب عقد الإيجار".

ومن بين اجتهادات المحكمة العليا أيضا ما يتعلق بإثبات عقد الإيجار المبرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري، حيث توصلت المحكمة إلى أن الوالي لا يعتبر طرفاً في هذه العلاقة الإيجارية التي تنظمها قوانين القانون المدني، ولا يمكن له التدخل فيها أو التأثير عليها، حيث ورد في القرار الصادر بتاريخ 11 ماي 1992 وجاء فيه ما يلي: "حيث أنه وعند وجود عقد إيجار المبرم بين المؤجر (ديوان الترقية و التسيير العقاري) و المستأجر ينبغي عدم الأخذ بالقرار الإداري الذي يدخل ضمن الصلاحيات الإدارية للسلطة العمومية، والذي لا يمكن أن يمس بالعلاقات الإيجارية التي ينظمها القانون المدني...".

¹ راجع المادة 02 من المرسوم 147/76.

⁽²⁾ القرار رقم 117880 المؤرخ في 1995/03/14، الغرفة الاجتماعية، المجلة القضائية، عدد خاص، سنة 1997،

وفي ذات السياق صدر عنها القرار 204932 بتاريخ 1999/03/09 والذي جاء فيه: "... يتبين من عقد الإيجار أنه أبرم بينه وبين ديوان الترقية والتسيير العقاري وعلى هذا الأساس فإن الوالي يعتبر طرفا خارجا عن العقد المذكور ولا يمكنه التقاضي بشأنه". وعلى أثر القرارات الصادرة عن القضاء الموضحة اعلاه، فإننا نلاحظ أنه أكد على أهمية الالتزام بكتابة العقود وفقاً للنموذج المحدد في القانون⁽¹⁾، ويتضح لنا من ذلك أن العقد هو الوسيلة الوحيدة لإثبات العلاقة الإيجارية، ولا يمكن الاستناد إلى وصلات الدفع أو أي وثائق أخرى لتأكيد هذه العلاقة دون الاعتماد على العقد المعتمد من قبل المادة الثانية للمرسوم رقم 147/76.

ولقد قامت هذه المادة بتحديد نموذج العقد الإيجاري المطلوب للسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، وهذه الشكالية هي الوسيلة الوحيدة والموضوعية لإثبات صحة وانعقاد العقد الإيجاري.

إلا أن المرسوم 147/76 وضع حالة لقيام العلاقة الإيجارية بقوة القانون فاشتراط الحالتين التاليتين:

1- حالة غياب أو وفاة أو تخلي المستأجر الأصلي عن محل اقامته فقد منح المشرع الحق في أن تؤول الاستفادة من هذا السكن لأعضاء عائلته الذين كانوا يعيشون معه مدة أكثر من 06 أشهر.

2- حالة ترميم أو تحسين المسكن من قبل المصلحة المؤجرة ففي هذه الحالة اشترط المشرع على المصلحة المؤجرة تعويض المستأجر بمنزل اخر صالح للسكن خلال فترة الأعمال⁽²⁾.

⁽¹⁾ إن المتصفح لقرارات المحكمة العليا فيما يتعلق بإثبات عقد الإيجار المبرم مع ديوان الترقية و التسيير العقاري وبالرغم من اختلاف أوجه وحالات الطعن الا اننا نجدها كلها اجمعت على ان الإيجار المبرم معها لا يثبت الا بعقد ورفضت كل الوسائل الاخرى مهما كانت طبيعتها ومصدرها، رفضت الاحتجاج بدفع بدل الإيجار وتقديم الوصولات كما رفضت حجة شغل الامكنة مهما طالت مدتها (انظر القرار 207204 المؤرخ بتاريخ 2000 (غير منشور)، ورفضت ايضا الاحتجاج بعدم اتباع ديوان الترقية والتسيير العقاري للإجراءات القانونية في الغاء قرار التخصيص المسلم لشغل الامكنة، ينظر القرار 114647 بتاريخ 1994/11/22، (غير منشور).

⁽²⁾ مكي اسماء، ايجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم الادارية، جامعة الجزائر، سنة 2002/2001، ص33.

الفرع الثاني

اثبات العلاقة الإيجارية في ظل المرسوم 35/97

ويتعلق هذا المرسوم بكل الايجارات المسلمة بعد شهر اكتوبر 1996 ولقد نصت المادة الثالثة منه في فقرتها الثالثة على ما يلي: "يتم اعداد عقد الايجار وفقا للنموذج المنصوص في المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994"⁽¹⁾.

وعليه يتم تطبيق النموذج المعتمد من قبل المرسوم التنفيذي الصادر في أكتوبر 1996 على جميع عقود الإيجار الصادرة عن ديوان الترقية التسيير العقاري بشكل إلزامي، ويشمل هذا النموذج كافة العقود المسلمة بعد تاريخ الإصدار المشار إليه.

وتبين لنا أن المشرع الجزائري وضع نموذجاً للعقد الذي يلزم به طرفيه⁽²⁾، وقد شرح هذا النموذج حقوق وواجبات المستأجر والعقوبات التي تنتج عن انتهاك المستأجر لالتزاماته، بالإضافة إلى توضيح الجهة المختصة في فصل النزاعات إذا حدثت.

باستنادنا إلى المادتين التي تناولت موضوع إثبات الإيجار المبرم مع دواوين الترقية والتسيير العقاري، سواء كانت الإيجارات قبل اكتوبر 1996 أو بعده، توصلنا إلى أن الإيجار يجب أن يكون ملزماً بعقد موقع بمعرفة الديوان، وفق النموذج الذي حدده التنظيم، وتم التأكيد على هذا الأمر من قبل القضاء في عدد كبير من قراراته.

وعند البحث لم يتم العثور على أي نص يلزم في النصوص التشريعية برسمية الكتابة فيما يتعلق بإيجار السكنات التابعة للديوان، ولكن يتطلب إعداد العقد وفقاً للنموذج المحدد.

ويمكن أن يعود عدم اشتراط الرسمية إلى أن الديوان كان في ذلك الوقت يتمتع بالطابع الإداري، وبالتالي، أي عقد يتم إعداده يكون ذو طابع رسمي وفقاً للمادة 324 من القانون المدني باعتباره محرر من موظف.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الايجار المنصوص عليه في المادة 24 من المرسوم التشريعي 03/93، الجريدة الرسمية، العدد 17، المؤرخة في 1994/03/30.

(2) راجع: ملحق المرسوم رقم 147/76 الذي يحدد نموذج العقد بالنسبة للإيجارات المسلمة قبل اكتوبر 1996 والمرسوم 69/94 الذي يحدد نموذج عقد الايجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في مارس 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري بالنسبة للإيجارات الصادرة بعد شهر اكتوبر 1996.

وبعد تحلُّ طابع ديوان الترقية والتسيير العقاري كمؤسسة إدارية وتحولها إلى مؤسسة صناعية وتجارية، تغيرت طبيعة العقود التي تبرمها، حيث لم يعد بإمكانها إضفاء الصفة الرسمية على العقود التي تصدرها بسبب سحب الطابع الإداري منها، وبالتالي يجوز النظر إلى العقود التي يبرمها الديوان على أنها عقود عرفية خاضعة لنموذج محدد.

وعند الرجوع إلى نموذج العقد المبين في المرسوم رقم 69/94، يتضح أن المادة 11 من النموذج تشترط تسجيل العقد لدى مصالح مؤهلة⁽¹⁾، وذلك استناداً إلى أحكام المادة 21 من المرسوم رقم 03/93، وربما يكون هذا الإجراء قد ساعد على تلافي النقص الذي كان موجوداً في غياب نص صريح، وخاصة مع اكتساب الديوان الطابع الصناعي والتجاري اعتباراً من تاريخ صدور المرسوم رقم 147/91 في 12 مايو 1991⁽²⁾.

وتم صدور المرسوم 142/08⁽³⁾ بعد صدور المرسوم 35-97 الذي أقر العمل بالنموذج المصادق عليه بموجب المرسوم 69/94، والذي يتضمن العديد من النصوص المهمة، ومن بينها ما جاء في المادة 33 التي تتضمن شروطاً لإثبات هذه العقود التي يبرمها ديوان الترقية والتسيير العقاري، حيث نصت على: "يعتبر كل قرار استفادة اتخذ خارج أحكام هذا المرسوم باطلاً ولا أثر له"، وكذلك نص المادة 44 منه بقولها: "يخضع السكن العمومي الإيجاري لعقد إيجار مقيد بدفتر للشروط يبرم بين الهيئة المؤجرة و المستفيد لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية.

يحدد نموذجاً عقد الإيجار ودفتر الشروط المتعلق به حسب الملحقين الأول والثاني المرفقين بهذا المرسوم....".

وحدد المرسوم التنفيذي رقم 142/08 شروط وإجراءات عقد الإيجار المبرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري، حيث نتناول الشروط ثم الإجراءات.

(1) أسماء مكي، مرجع سابق، ص 74.

(2) المرسوم رقم 147/91 المؤرخ في 12/05/1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 25، المؤرخة في 29 ماي 1991.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11/05/2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية، العدد 24، بتاريخ 11/05/2008.

أولاً: شروط عقد الإيجار المبرم مع دواوين الترقية والتسيير العقاري

وهي شروط تتعلق بأطراف العقد كلا من المستأجر والمؤجر وشروط تتعلق بموضوع العقد سنذكرهم على التوالي:

1-الشروط المتعلقة بطرفي عقد الإيجار: نتطرق أولاً الى الشروط المتعلقة بشخص

المستفيد(المستأجر)، ثم نتناول ثانياً الشروط المتعلقة بالمتعهد بالترقية (المؤجر):

أ- **الشروط الواجب توفرها في المستأجر المستفيد:** وتتمثل في:

- ألا يكون يملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة.
- ألا يكون يملك قطعة ارض صالحة للبناء.
- ألا يكون استفاد من سكن عمومي ايجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم اقتنائه في إطار البيع بالإيجار.
- أن لا يكون مستفيداً من اعانة مالية من الدولة في إطار شراء أو بناء مسكن ريفي.
- وتعني هذه الشروط ايضاً زوج طالبي السكن طبقاً لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 105/01⁽¹⁾ الذي يهدف للتخفيف من ازمة السكن.
- أن يكون مقيم على الاقل خمس سنوات في بلدية اقامته، ولا يتجاوز دخله الشهري 24 ألف دينار جزائري.
- أن يكون سنه 21 سنة على الاقل عند ايداع الطلب.

ويودع طلبه مرفقاً بالوثائق التالية:

- نسخة من شهادة الميلاد رقم 12.
- شهادة عائلية بالنسبة لطالبي السكن المتزوجين.
- شهادة الاجر أو أي شهادة تثبت المداخيل.
- شهادة اقامة أو أي وثيقة تثبت الاقامة.
- شهادة تثبت عدم امتلاك عقار لطالب السكن مسلمة من المحافظة العقارية.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23/04/2001، المتضمن شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 25، المؤرخة في 23 افريل 2001.

يودع الملف لدى لجنة الدائرة المعنية ويسجل حسب النظام التسلسلي لتاريخ الاستلام ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص اقليمياً، حيث يقوم بدراسة الطلب كل من رئيس الدائرة، رئيس المجلس الشعبي البلدي، ممثل المدير الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية، ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن، ممثل ديوان الترقية والتسيير العقاري، ممثل الصندوق الوطني للسكن، ممثل منظمة المجاهدين.

ب- الشروط الواجب توافرها في المؤجر: الشرط الوحيد الواجب توفره هو ان يكون هو نفسه المتعهد بالترقية العقارية، فالمتعهد بالترقية العقارية هنا هو ديوان الترقية والتسيير العقاري، الذي عرفه المرسوم التنفيذي رقم 147/91⁽¹⁾ في مادتيه الأولى والثانية.

2- الشروط المتعلقة بموضوع العقد

طبقاً للمادة 06 من المرسوم 105/01 وهي:

- أن يكون السكن منجز بأموال عمومية.
- أن يكون السكن منجز في إطار البيع بالإيجار.

ثانياً: اجراءات إبرام عقد ايجار السكن العمومي

بعد توافر الشروط السابقة الذكر يباشر طالب السكن في تحرير طلبه حيث تمر هذه الاجراءات بمراحل عدة وهي:

1- اعداد قائمة المستفيدين

حيث يحضر طلبه في مطبوعة نموذجية، تحتوي كل ما تضمنته المادة 06 من المرسوم 142/08 السالف الذكر، المقررة من الوزير المكلف بالسكن مع ارفاقها بالوثائق اللازمة، ويودع الطلب لدى الدائرة المعنية مقابل وصل استلام ويسجل الطلب حسب النظام التسلسلي لتاريخ استلامه في سجل خاص ويقوم بتوقيعه رئيس المحكمة المختص اقليمياً.

⁽¹⁾ المرسوم التنفيذي رقم 147/91، المؤرخ في 12/05/1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الاساسية لديوان الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 25، المؤرخة في 29 ماي 1991.

2-دراسة طلبات الاستفادة

- يقوم رئيس لجنة الدائرة لمنح السكنات عند استلامه قرار الوالي باستدعاء اعضاء اللجنة من أجل اعلامهم بتواريخ انطلاق واختتام منح السكنات المسلمة⁽¹⁾.
- تحديد رزنامة اشغال اللجنة الدائرة لمنح السكنات للتحقيق وذلك حسب الآجال المذكورة في قرار الوالي.
- يعين رئيس الدائرة اعضاء فرق التحقيق الذين يقومون امام رئيس المحكمة المختصة اقليميا بتأدية اليمين.

في إطار احكام المادة 18 يتعين على فرق التحقيق تسليم نتائج تحقيقاتها في اجل تحدده لجنة الدائرة حسب اهمية البلديات وعدد طلبات السكن المقدمة، يجب ألا يتعدى هذا الأجل 03 أشهر ابتداءً من تاريخ تسليمها القوائم من رئيس لجنة الدائرة، وتجتمع لجنة الدائرة في نهاية عمليات التنقيط بحضور جميع الاعضاء من اجل التداول والترتيب وتحرير محاضر الاستفادة طبقاً للمادة 30 من المرسوم رقم 142/08.

وبعد نهاية التنقيط تجتمع اللجنة لمنح السكنات ذات الطابع الاجتماعي في اجل اقصاه 03 أشهر، وتعلق قوائم المستفيدين خلال 48 ساعة في مقر المجلس الشعبي البلدي.

3-الطعن في قائمة المستفيدين

بعد تعليق القوائم الخاصة بالمستفيدين، يحق لكل طالب سكن الطعن في القائمة خلال 08 ايام من تاريخ القائمة، وهذا ما نصت عليه المواد من 39 الى 43 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08، حيث تفصل اللجنة في الطعون في مدة لا تتعدى 15 يوما.

إذن نخلص بالقول ان اثبات العلاقة الإيجارية يكون بعقد رسمي محرر من طرف الهيئة المؤجرة أي في الغالب تكون ديوان الترقية والتسيير العقاري وفق النموذج المرفق بالمرسوم، وأي خروج عن أحكام هذا المرسوم يبطل وبلغى قرار الاستفادة.

وبالرغم من الغاء المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري بموجب القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والذي أقر نموذج عقد

(1) القرار الوزاري المؤرخ في 1998/02/21، الذي يحدد معايير وجدول التقييم للحصول على مسكن عمومي ايجاري ذي طابع اجتماعي، الجريدة الرسمية، العدد 09.

الإيجار المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 69/94⁽¹⁾ المؤرخ في 19 مارس 1994، فإن عقود الإيجار لا تزال تبرم وفقاً لهذا النموذج حتى اليوم⁽²⁾.
تجدر الإشارة إلى أن القانون لم يتضمن أي شرط يفرض على الأطراف الكتابة في حالة تجديد عقد الإيجار، حتى في حال كانت هناك شروط جديدة لم يتم الاتفاق عليها في العقد الأصلي. ومع ذلك، ينصح بكتابة عقد إيجار جديد يحتوي على أي شروط جديدة تم الاتفاق عليها، حتى يتمكن الطرفان من الاحتجاج عليها في حال الحاجة⁽³⁾.

المبحث الثاني

تسوية المنازعات المعروضة أمام القضاء بسبب الإثبات

يتم التعامل مع عقد إيجار السكن العمومي وفقاً لنصوص قانونية خاصة به، والتي تختلف عن تلك التي ينص عليها القانون المدني، وذلك يرجع إلى أن المؤجر في هذه الحالة هو ديوان الترقية والتسيير العقاري، وهو مؤسسة عمومية تقوم بتنفيذ هذه السكنات بميزانية الدولة بشكل كلي، لذلك، يثار السؤال حول طبيعة منازعاته وكذا التساؤل حول تحديد الجهة القضائية المختصة في الفصل في منازعاته.
وعليه سنقوم بدراسة طبيعة منازعات ديوان الترقية والتسيير العقاري (المطلب الأول) وتحديد الجهة القضائية المختصة للفصل في منازعاتها (المطلب الثاني).

(1) المرسوم رقم 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 17، المؤرخة في 30 مارس 1994.

(2) راجع الملحق رقم 02، المتضمن عقد إيجار صادر عن ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية سيدي بلعباس تحت رقم 2016/770.

(3) مكي اسماء، مرجع سابق، ص 74.

المطلب الأول

طبيعة منازعات ديوان الترقية والتسيير العقاري

بالاستناد إلى النصوص المنظمة لنشاط ديوان الترقية والتسيير العقاري، ولاسيما المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 85/270⁽¹⁾ والمرسوم التنفيذي 147/91⁽²⁾ وقانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08⁽³⁾، يتضح وجود ازدواجية قضائية في فصل المنازعات المتعلقة بهذه المؤسسة، فعلى الرغم من أنها تعد الآن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وفقاً للمادة 02 من المرسوم التنفيذي السابق الذكر، يختص القاضي العادي بالنظر في المنازعات المتعلقة بها باعتبارها تاجرة في علاقتها مع الغير، وفي المقابل، ينبغي للقاضي الإداري أن يبت في بعض المنازعات والقضايا التي تتعلق بنشاط هذه المؤسسة، ويتم ذلك كاستثناء على المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذا كان الأمر يتعلق بتسيير مرفق عام أو في إطار إبرام صفقة عمومية.

الفرع الأول

اختصاص القاضي الإداري

يختص القاضي الإداري بالفصل في منازعات الإدارية التي تخص المؤسسات العمومية، ومن ضمنها ديوان الترقية والتسيير العقاري، باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، كذلك بالنسبة لتسيير المرفق العمومي في إطار تفويض المرفق العام، يمكنه للقيام بتسيير مباني عامة وهنا يؤول الاختصاص إلى المحاكم الإدارية لأن الديوان يتولى التسيير في إطار تفويضات المرفق العمومي⁽⁴⁾.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 270/85 المؤرخ في 11/05/1985، المتضمن تنظيم دواوين ت و ت ع في الولاية وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 46، مؤرخة في 06 نوفمبر 1985، ملغى بموجب المرسوم التنفيذي 147- 91 المؤرخ في 27 شوال 1411 الموافق ل 12 ماي 1991، جريدة رسمية عدد 25، المؤرخة في 29 ماي 1991.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12/05/1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين ت و ت ع وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 25، المؤرخة في 29 ماي 1991.

(3) القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 23 أبريل 2008.

(4) غانم لحسن، الطابع القانوني والقضائي لديوان الترقية والتسيير العقاري، المجلد الأول، العدد 10، الجزائر، 2018/03/19، ص 274.

وبناءً على معيار الوكالة، ونظرًا لأن ديوان الترقية والتسيير العقاري هو مؤسسة عمومية ذات طبيعة تجارية وصناعية، فإن المادة 56 من القانون رقم 01/88⁽¹⁾ المتعلق بالمؤسسات العمومية، أشارت إلى أن المنازعات المتعلقة ببيع النشاطات التي تمارسها المؤسسات العمومية ذات الصبغة التجارية والصناعية تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة، ويفهم منها أن الاختصاص يكون للمحاكم الإدارية، لأن المادة المذكورة أشارت إلى مجالات السلطة العامة التي تتصرف باسم الدولة فيما يخص التراخيص والعقود الإدارية، كما أشارت المادة 55 من القانون نفسه إلى معيار الوكالة الذي يستند إليه القاضي لتحديد الاختصاص، وأنه عندما تكون المؤسسة العمومية الاقتصادية مؤهلة قانونًا لتسيير مباني عامة في إطار المهمة المنوطة بها فيما يخص تسيير الأملاك العامة طبقًا للتشريع الذي يحكم الأملاك العامة، فإن مسألة التسيير تخضع للقواعد المعمول بها فيما يتعلق بإبرام العقود الإدارية الخاصة بالامتياز، وأن المنازعة تكون من اختصاص الجهات الإدارية.

يمكن لديوان الترقية والتسيير العقاري، الذي يقوم حاليًا بإبرام صفقات عمومية، الاعتماد على المرسوم الرئاسي رقم 247/15⁽²⁾ المؤرخ في 2015/09/16، والذي ينظم الصفقات العمومية وتقويضات المرفق العام، بما في ذلك المادة 06 التي تتيح للمتعاقد اللجوء إلى جهة القضاء الإداري وفقًا لأحكام المادة 800⁽³⁾ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. وفي حالة الاستعجال والحاجة إلى تفادي المساس بمبدأ الإعلان والمنافسة المطبق في قانون الصفقات العمومية، يمكن لديوان الترقية والتسيير العقاري اللجوء إلى رفع دعوى استعجالية بناءً على المادة 946 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فيما يتعلق بإبرام العقود والصفقات.

(1) القانون رقم 01/88، المؤرخ 1988/01/12، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية، العدد 02، المؤرخة في 1988/02/13.

(2) المرسوم الرئاسي رقم 247/15 المؤرخ في 2015/09/16، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتقويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية، العدد 50، المؤرخة في 2015/09/20.

(3) راجع: المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثاني

اختصاص القاضي العادي

يختص القاضي العادي باعتبار مؤسسة ديوان الترقية والتسيير العقاري، وفقاً للمرسوم التنفيذي 147/91، مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري وصناعي، مما يجعلها تاجراً في علاقاتها مع الآخرين، وبناءً عليه، فإن النزاعات التي تنشأ بين القضاء التجاري من جهة والمدني من جهة أخرى، يحلها القاضي الذي يتولى فصل المواد الاجتماعية المتعلقة بعلاقة الديوان بمستخدميه، بما في ذلك العمال، ويأتي دور هذه المؤسسة في تحديد طبيعة النزاع والهيئة القضائية التي تختص بفصله، حيث يشير المرسوم المشار إليه أعلاه إلى أن الديوان يهدف إلى تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة، بالإضافة إلى تعزيز الخدمة العمومية وتحقيق الربح المطلوب.

يتم تحديد اختصاص المحكمة المختصة بالنظر في الدعوى وفقاً للفقرة الخامسة من المادة 32⁽¹⁾ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ومع ذلك، هناك بعض الحالات الاستثنائية التي يتم فيها تغيير المحكمة المختصة وفقاً لطبيعة النزاع، حيث تنص المادة 37⁽²⁾ من نفس القانون على أنه يمكن تحويل الاختصاص إلى محكمة أخرى غير المحكمة التي يقع فيها موطن المدعى عليه.

ينص القانون التجاري على أنه فيما يتعلق بالنزاعات التجارية غير المتعلقة بالإفلاس أو التسوية القضائية، يتم تحديد الاختصاص القضائي بناءً على الجهة التي تعهدت بتسليم البضائع أو وقع في دائرة اختصاصها الوعد، أو في حالة الشركات يتم تحديد الاختصاص القضائي بناءً على موقع أحد فروع الشركة.

عند النظر إلى النصوص المذكورة، يتضح أن الاختصاص الأصلي يرجع للقاضي العادي، ويتم تحديد الاختصاص الإقليمي لكل نزاع وفقاً لأحكام المادتين 37 و 38 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ومن المعروف أن الاختصاص النوعي يعود للمحكمة كجهة قضائية تضم أقساماً مدنية وتجارية واجتماعية وعقارية، وذلك استناداً إلى المادة 32 من

(1) راجع: المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(2) راجع: المادة 37 من نفس المصدر.

قانون الاجراءات المدنية و الادارية، ومن ثم، يمكن أن تطرأ مشكلة في تقديم النزاع في المحاكم التي لا تحتوي على أقسام، وفي هذه الحالة، يمكن للقسم المدني التعامل مع جميع النزاعات باستثناء القضايا الاجتماعية وفقاً للفقرة الخامسة من المادة 32 السالفة الذكر.

وبالتالي ينبعث الاختصاص القضائي لنزاع علاقة المستخدمين دون المسيرين من قانون العمل، ويتطلب رفع الدعوى مرور النزاع على مفتش العمل المختص اقليمياً والحصول على محضر عدم المصالحة، وتنظم هذه الإجراءات المواد 19 و 36 و 37 من القانون 04/90⁽¹⁾ الخاص بالوقاية من النزاعات الفردية في العمل، بالإضافة إلى المادة 504 الفقرة الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويتوجب مراعاة مدة رفع الدعوى الاجتماعية المحددة بستة أشهر بعد الحصول على نسخة من محضر عدم المصالحة ويجوز الطعن في الحكم الصادر في النزاع، سواء كان ابتدائياً أو نهائياً، بطريقة النقض في مسائل محددة، ومنها إلغاء العقوبات التأديبية، وفق المادة 73 وما يليها من القانون 26/91 المعدل للقانون 11/90⁽²⁾ المتعلق بعلاقات العمل، ويمكن الطعن بقرار المحكمة المتعلق بالمطالبة بشهادات العمل وإلغاء العقوبات التأديبية بموجب المادة 22 من القانون 04/90، ويبقى ما دون ذلك من احكام ابتدائية تخضع للطعن بالاستئناف.

(1) القانون رقم 04/90، المؤرخ في 06/02/1990، المتعلق بتسوية النزاعات الفردية في العمل، الجريدة الرسمية، العدد 06، المؤرخة في 07/02/1990.

(2) القانون رقم 11/90، المؤرخ في 21/04/1990، يتعلق بعلاقات العمل، الجريدة الرسمية، العدد 17، المؤرخة في 25/04/1990.

المطلب الثاني

الجهة القضائية المختصة

عند قيام نزاع في السكن العمومي الإيجاري التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري، وقيام الأطراف بتحريك الدعوى العمومية التي تشمل هذا النزاع، لابد من تحديد المسار السليم لسريانها وذلك من خلال تحديد الجهة القضائية المختصة في هذا الشأن.

ومن هذا المنطلق سنحاول التطرق الى الاختصاص النوعي الذي يحدد بصفته الجهة القضائية المختصة والتي لها الحق في النظر الى الدعوى (فرع أول)، والاختصاص المحلي الذي يبين الحدود الإقليمية التي تمارس فيها الجهة القضائية سلطتها (فرع ثاني).

الفرع الأول

الاختصاص النوعي

يؤول الاختصاص النوعي للفصل في القضايا الناجمة عن تسيير السكنات العمومية الإيجارية لقاضي الموضوع، سواء على مستوى القسم العقاري، اذ يتولى النظر في جميع المسائل المترتبة عن تنفيذه وفسخه واثباته وانهاؤه باعتباره يمس أصل الحق، أو على مستوى القسم الجزائي الذي يقوم بالفصل في الجرح والمخالفات التي تكون السكنات الاجتماعية محلا لها⁽¹⁾.

صدر في هذا الشأن قرار عن المحكمة العليا جاء فيه: "لا يُمكن لقاضي الاستعجال أن يبت في دعوى الحال ذلك أنّ الأمر أصبح بعد إستفادة الطاعن من عقد إيجار مقابل الإيجار الذي يتمتع به المطعون ضده، فضلاً على صدور قرار قضائي يقضي على الطاعن بالطرد من هذا المسكن، يتعلق بموضوع الدعوى، إذ يتعين على القاضي أن يحسم بين سنيين إثنين ليبيّن من له الأحقية في الإيجار".

واستثناء يمكن اللجوء الى قاضي الاستعجال، من قبل دواوين الترقية والتسيير العقاري وذلك من اجل الحصول على أو امر بالطرد بالنسبة للشاغلين بدون سند، أو في حالة انتهاء

(1) بوشنافة جمال، المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الاجتماعية، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، الجزائر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، ورقلة، العدد السابع، جوان 2012، ص 121.

مدة صلاحيته، أو ما يتعلق بطرد المقتحمين للسكنات العمومية، طبقا لنص المادة 17⁽¹⁾ من المرسوم التنفيذي 76-147.

الفرع الثاني

الاختصاص المحلي

لم ينص المرسوم التنفيذي 08-147 على الاختصاص المحلي للمنازعات التي تثور بمناسبة تسيير السكنات العمومية الإيجارية، مما يستوجب علينا تطبيق القواعد العامة، حيث تنص المادة 518⁽²⁾ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "يؤول الاختصاص الإقليمي الى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها، مالم ينص القانون خلاف ذلك". نستنتج مما سبق بأن الحدود الإقليمية التي تمارس فيها الجهة القضائية سلطتها، هي المحكمة التي يقع فيها العقار والمتمثل في السكن العمومي الإيجاري المشار اليه سابقا في دائرة اختصاص هذه المحكمة.

(1) راجع: المادة 17 من المرسوم التنفيذي 147/76.

(2) راجع: المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ملخص الفصل الأول

باختصار يمكننا القول أن المشرع أصدر مجموعة من القوانين والإجراءات والشروط الخاصة التي تنظم علاقة المستأجر بديوان الترقية والتسيير العقاري لما لها من اثار بالغة الأهمية على الصعيد الاجتماعي والاقتصادي والسياسي.

إضافة الى الطبيعة الازدواجية لنزاع الذي يترتب على إثره، حيث تؤول قضاياها الى القسم العقاري في النظر لمسائل اثباته وتنفيذه، والى القسم الجزائي في مسائل الجنح والمخالفات التي تكون السكنات محلا لها، وفي حالات الضرورة تؤول الى قاضي الاستعجال الذي يقوم بدوره بالفصل فيها كقضايا الطرد بالنسبة للشاغلين بدون سند أو المقتحمين.

الفصل الثاني

المنازعات المطروحة بعد ابرام عقد ايجار

السكنات الاجتماعية

الفصل الثاني

المنازعات المطروحة بعد إبرام عقد ايجار السكنات الاجتماعية

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

يلجأ كلا الطرفين الى الجهات القضائية المختصة اقليمياً أو نوعياً سواء أمام قاضي الموضوع متى كان المساس بأصل الحق، أو اللجوء أحياناً الى القضاء الاستعجالي متى توافر عنصر الاستعجال حسب قانون الاجراءات المدنية والادارية. وعليه سنحاول توضيح ذلك بالتطرق الى المنازعات المتعلقة بإخلال طرفي العقد بالتزامات (المبحث الأول)، والمنازعات المتعلقة بانقضاء عقد ايجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري (المبحث الثاني).

المبحث الأول

المنازعات المتعلقة بإخلال طرفي العقد بالالتزامات

يترتب على إبرام عقد إيجار السكن العمومي التزامات على عاتق طرفيه المؤجر والمستأجر، ولم يحدد المرسوم التنفيذي رقم 142/08⁽¹⁾ الالتزامات التي يترتبها عقد إيجار السكن العمومي على عاتق المؤجر (ديوان الترقية والتسيير العقاري)، واكتفى بالإشارة إليها في عقد الإيجار النموذجي وفي دفتر الشروط المتعلق بهذا العقد وذلك على خلاف الالتزامات المترتبة على عاتق المستأجر (المستفيد) من السكن العمومي الإيجاري التي ورد ذكرها في هذا المرسوم وذكر الجزاء الذي يترتب على الإخلال بها.

وتبعا لهذا سنقوم بدراسة التزامات كل من المؤجر والمستأجر وجزاء إخلال كل منهما بالتزاماته التعاقدية، حيث سنقوم في (المطلب الأول) بدراسة التزامات ديوان الترقية والتسيير العقاري كمؤجر، ثم التزامات المستأجر (كمطلب ثاني).

المطلب الأول

التزامات ديوان الترقية والتسيير العقاري بصفته مؤجر

بناءً على مضمون المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، وكذا نص المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم 69/94، تنشأ التزامات المؤجر والتي تتمثل في التسليم (الفرع الأول) والضمان (الفرع الثاني) والصيانة (الفرع الثالث)، وهذا ما سنعرضه تباعاً.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11/05/2008، المتضمن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، الجريدة الرسمية، العدد 24، المؤرخة في 11 ماي 2008.

الفرع الأول

التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة

يتجلى أهمية التزام المصلحة المتعاقدة بتسليم الممتلكات المستأجرة كونها الخطوة الأولى في تحقيق حق المستأجر في الاستفادة من العقار المؤجر، فلا يمكن تصور ذلك بدون الالتزام بتنفيذ هذه الخطوة الأساسية⁽¹⁾.

بالرجوع الى احكام الايجار وخاصة المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76 والتي تنص على ما يلي: "يجب على المصلحة المؤجرة ان تسلم العين المؤجرة في حالة جيدة قابلة للسكن..."، كما نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 69/94 على: "التزامات المؤجر، يجب على المؤجر ان يقوم بما يلي: - تسليم المستأجر الملك المؤجر وملحقاته المحتملة في حالة صالحة للسكن..." بناءً على مضمون المادتين، يتعين على المؤجر ان يلتزم امام المستأجر بتوفير فرصة استخدام المسكن المؤجر لفترة العقد المتفق عليها، ويتطلب ذلك من المؤجر تسليم المسكن بحالة جيدة وصالحة للسكن.

ويكون تسليم العين المؤجرة، بوضعها تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق، ويشترط في التسليم أن تكون العين المؤجرة صالحة للسكن ومحل الالتزام بالتسليم هو العين المؤجرة وملحقاتها ويتم التسليم بتحرير محضر بذلك.

أما بالنسبة لمضمون الالتزام فتتص المادة 476 من القانون المدني على ما يلي: "يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين".

(1) هلال شعوة، الوجيز في شرح القانون المدني، الطبعة الأولى، دار الجسور للنشر، الجزائر، سنة 2010، ص 91.

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

وعن وقت تسليم العين المؤجرة وطبقا للقواعد العامة فإن وقت التسليم يخضع لاتفاق المتعاقدين، فاذا تخلف الاتفاق فيفهم ضمنا أنهما أحالاه الى العرف في تعيين الميعاد⁽¹⁾.

أما عن مكان التسليم فالأصل في تحديده يعود الى اتفاق المتعاقدين، شأنه في ذلك شأن وقت التسليم.

وتكون نفقات التسليم على عاتق المؤجر ما لم يتفق على غير ذلك، ومن هذه النفقات إرسال مفاتيح السكن، أو نفقات إزالة العوائق بالعين المؤجرة، ومنع التعرض كرفع دعوى إخلاء المستأجر السابق للعين المؤجرة⁽²⁾.

وفيما يخص ملحقات العين المؤجرة، وبخلاف المادة 478 من القانون المدني المعدلة بموجب القانون رقم 05/07 حيث لم يذكر المشرع عبارة الملحقات، فإن المادة 478 من القانون المدني أحالت على ما يسري من أحكام على تسليم العين المباعة دون أن تعطي مفهوما لملحقات الشيء، وعموما فإن ملحقات العين المؤجرة تشمل كل ما أعد لها بصفة دائمة، وذلك لاستعمال العين المؤجرة في الغرض المقصود منها أو حتى يستكمل هذا الاستعمال طبقا لما تقضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين⁽³⁾.

(1) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني-العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الايجار والعارية-، الجزء 06، دار إحياء التراث الفرنسي، لبنان، السنة 2000، ص377.

(2) خيرة أحمودة، ايجار السكنات الاجتماعية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، الجزائر، الموسم الجامعي 2015/2016، ص 25.

(3) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الايجار والعارية، مرجع سابق، ص 289.

وتشمل ملحقات الشيء على سبيل المثال: الحديقة، الشرفة، مستودع السيارة، مفاتيح السكن.

ويمكن أن تكون هذه الملحقات ذات استعمال مشترك بين المؤجر والمستأجر والغير مثل: المصعد، السلم، المدخل، والأصل أن تكون موجودة أثناء إبرام العقد وصالحة للاستعمال⁽¹⁾.

وعملية تحديد الملحقات مسألة واقع تخضع لتقدير قاضي الموضوع فهو الذي يحدد ما يعتبر من ملحقات العين المؤجرة أم لا في حالة النزاع⁽²⁾.

ولم يتطرق المرسوم التنفيذي رقم 142/08 والعقد النموذجي ودفتر الشروط الملحقين به للجزاء الذي يترتب عن الاخلال بالالتزام بالتسليم لذلك فانه تطبق القواعد العامة المنصوص عليها بهذا الشأن في القانون المدني، فيكون المؤجر مخلا بالتزامه بالتسليم ويتعرض الى الجزاءات المترتبة على ذلك في حالة عدم قيامه بتسليم المسكن المؤجر مطلقا.

وقد يكون عدم امتثال المؤجر لالتزامه بتوفير المسكن المؤجر، نتيجة لحدوث هلاك في السكن المؤجر، أو بسبب رفض وامتناع المؤجر عن تنفيذ التزامه بتسليم السكن المؤجر⁽³⁾.

أما بالنسبة لعدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بتسليم المسكن المؤجر بسبب هلاكه فان المادة 481 من القانون المدني تنص على أنه: "إذا هلك العين المؤجرة أثناء مدة الايجار هلاكا كلياً يفسخ الايجار بحكم القانون، وإذا كان هلاك العين المؤجرة جزئياً، أو أصبحت في حالة لا تصلح للاستعمال الذي أعدت من أجله، أو نقص

(1) راجع: المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 69/94.

(2) حسيني رقية سهام، عقود ايجار المساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، 2014/2015.

(3) لا نتعرض إلى الحالة التي يحتمل فيها عدم استكمال انجاز المسكن أو عدم ايجاده أصلاً لأن المؤجر ديوان الترقية والتسيير العقاري لا يبرم عقد الايجار مع المستفيد إلا بعد وجود المسكن، وعليه فان استفادة هذا الأخير من سكن عمومي إيجاري قبل إنجازه أو إستكمال ببناءه لا يترتب على عاتق المؤجر أي التزام بالتسليم أو حتى بالتعاقد.

هذا الاستعمال نقصا معتبرا ولم يكن ذلك بفعل المستأجر، يجوز لهذا الأخير، إذا لم يقدّم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها، إن يطلب حسب الحالة، أما انقاص بدل الإيجار أو فسخ العقد⁽¹⁾.

إذا كان عدم تسليم السكن المؤجر يرجع إلى هلاكه بشكل كلي وليس للمؤجر يد فيه، فإن عقد الإيجار يُفسخ بقوة القانون ويرجع المتعاقدان إلى حالتها قبل توقيع العقد، أما إذا كان الهلاك جزئياً، فعلى المستأجر أن يختار بين المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص الأجرة⁽¹⁾.

يجب أن نلاحظ أنه في حالة السكنات العمومية الإيجارية، لا يمكن المطالبة بتخفيض بدل الإيجار، حيث يتعارض ذلك مع قواعد هذا الإيجار المحددة بالتنظيم القانوني، فعقود الإيجار للسكنات العمومية الإيجارية تخضع لتنظيم قانوني يحدد قيمة الإيجار وهي مفروضة على الطرفين بنص القانون، ولا يمكن تفاوضها، وبالتالي، فإن المستأجر غير مخول لطلب تخفيض بدل الإيجار في هذه الحالة، كما أن قيمتها منخفضة مقارنة بثمن الإيجار في السوق ولا تساوي القيمة الحقيقية لمقابل انتفاع المستأجر بالسكن المؤجر.

وعلى الرغم من ذلك، فإنه عملياً من الصعب تصور أن يلجأ المستأجر إلى طلب فسخ عقود إيجار السكنات العمومية، نظراً للطبيعة الخاصة لهذا النوع من الإيجارات، وعادةً ما يسعى المستأجر إلى تنفيذ عيني لالتزامات المؤجر والاستمرار في الاستفادة من السكن بشكل عملي، بل يرضى أن يبقى شاغلاً للسكن رغم نقص الانتفاع به إذا لم يكن التنفيذ العيني ممكناً، متمسكاً بحقه في الإيجار ما لم يكن هذا السكن محل قرار يحضر البقاء فيه، ففي هذه الحالة يمكن للمستأجر حق الخيار وإنما يكون مجبراً على إخلائه⁽²⁾.

(1) هلال شعوة، مرجع سابق، ص 104.

(2) ناجي يسمينة، مرجع سابق، ص 88.

وفي سياق ذلك، لا توجد في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 142/08⁽¹⁾ والعقد النموذجي ودفتر الشروط المرفق به ما يوجب على المؤجر بتسليم مسكن بديل للمستأجر كتعويض عن المسكن الذي تعرض للهلاك، إلا إذا تحصل المستأجر على مقرر استفادة جديد، فعندئذ يلتزم المؤجر بأن يسلم للمستأجر مسكناً آخر لا على أساس تعويضه عن المسكن الهالك وإنما بناءً على أساس قرار الاستفادة الجديد الذي يمكنه من إيجار مسكن عمومي آخر بعقد إيجار جديد⁽²⁾.

وفي حالة امتناع المؤجر عن تسليم المسكن للمستأجر دون سبب مبرر وجدي، يُعتبر ذلك إخلافاً بالتزامات العقد، ويتم تصنيف الامتناع عن التسليم الكلي أو الجزئي للمسكن، أو تأخير التسليم، أو عدم تسليم بعض الملحقات، أو تسليم المسكن في حالة غير سليمة، أو تعرضه للهلاك من قبل الغير، كمخالفة للعقد، وبناءً على المادة 119 من قانون المدني، يحق للمستأجر، التوجه إلى القضاء للحصول على قرار قضائي يأمر بتنفيذ التزامات المؤجر بشكل عيني إذا كان ذلك ممكناً، أو بفسخ العقد مع التعويض في جميع الحالات.

وفي حالة تسليم المؤجر المسكن بحالة معيبة، يحق للمستأجر، حسب الأحوال، أن يطلب تنفيذ التزام المؤجر بشكل عيني وفقاً للمادة 164 من قانون المدني، أو أن يُفسخ العقد، ومع ذلك، يحق للقاضي رفض فسخ العقد إذا لم يوف به المؤجر قليل الأهمية بالنسبة لكامل الالتزامات، وفقاً للفقرة الثانية من المادة 119 من قانون المدني، ومع هذا يجوز له طلب التعويض عن الضرر الذي أصابه جراء التنفيذ المعيب.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11/05/2008، المتضمن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، الجريدة الرسمية، العدد 24، المؤرخة في 11 ماي 2008.

(2) عمر زواهرة، إيجار السكنات الاجتماعية، رسالة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، الموسم الجامعي 2002/2003، ص 85.

الفرع الثاني

التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة

تتمثل التزامات المؤجر بتسليم المحل السكني للمستأجر في حالة صلاحيته للاستخدام المخصص له طوال فترة العقد، وليس فقط في بداية فترة الإيجار، وبناءً على ذلك، يلتزم المؤجر بتسليم العقار المؤجر وجميع ملحقاته، ويتعهد بالحفاظ على حالتها من خلال الصيانة اللازمة، لضمان استفادة المستأجر من الممتلكات المستأجرة بشكل كامل وهادئ⁽¹⁾، وتتقسم الترميمات الضرورية الى نوعين:

أولاً: ترميمات ضرورية تؤثر في الانتفاع بالمحل السكني: نصت عليها المادة 2/480 من القانون المدني الجزائري، وهي الترميمات التي لا تؤثر على سلامة العين المؤجرة بل تؤثر بالانتفاع به، ولقد ضرب المشرع أمثلة على هاته الترميمات الضرورية والتي لزم المؤجر بتحملها، وهي الأعمال اللازمة للأسطح من التجصيص أو التبييض وأن يقوم بتنظيف الآبار والمراحيض وتصريف المياه، ومن الأمثلة الأخرى اصلاح المصعد أو السلم أو الأجزاء المشتركة بصفة عامة فيما يخص العمارات⁽²⁾.

وقد جاء في القرار الصادر عن المحكمة العليا⁽³⁾ ما يلي: "من المقرر قانوناً أنه يتعين على المؤجر أن يتعهد بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم ويجب عليه أن يقوم بجميع الترميمات الضرورية.

ولما ثبت في قضية الحال ان ديوان الترقية والتسيير العقاري هو مالك البناية الموجودة بها السقف المتنازع على ترميمه فان تلك الترميمات اللازمة لصيانة العين المؤجرة لكي تبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم تقع على عاتق

(1) مصطفى عبد الجواد، جمال عبد الرحمن، عقد الإيجار في القانون المدني المصري، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، مصر، ص 137.

(2) مكي أسماء، مرجع سابق، ص 82.

(3) القرار رقم 101953، الصادر بتاريخ 1993/12/21 عن الغرفة الاجتماعية، المجلة القضائية، العدد 02، لسنة 1994، ص 117.

المؤجر، وعليه فإن قضاة الموضوع بتحميلهم للمستأجر تكلفة الترميمات المذكورة قد خالفوا القانون وعرضوا قرارهم للنقض".

ثانيا: ترميمات ضرورية مستعجلة

وهو ما نصت عليه المادة 482 من القانون المدني حيث تتميز هذه الترميمات بالطابع الاستعجالي، والغرض منها حفظ العين من الهلاك.

وعليه فإن القيام بها ليس إلزاميا على المؤجر فحسب بل هو حق له أيضا ليحافظ على أملاكه، فلا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من اجرائها كما يمكن للمستأجر أن يقوم بها دون الحاجة الى ترخيص من القضاء، ومن أمثلته: ترميم الأسقف إذا كانت موشكة على الانهيار، أو اصلاح الحائط إذا كان مهددا بالسقوط لضعف في أساسه أو لتصدع في جدرانه أو سقفه⁽¹⁾.

وحسب نص المادة 480 من القانون المدني إذا تأخر المؤجر بعد اذاره عن القيام بهذه الترميمات جاز للمستأجر رفع دعوى أمام القضاء يطالب فيها المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية التي عندما يحكم بها القاضي تلزم المؤجر وحال تقاعسه جاز للمستأجر طلب ترخيص من المحكمة لإجراء الترميم بنفسه على نفقة المؤجر، كما له أن يطلب فسخ العقد⁽²⁾.

وعليه من خلال نص هذه المادة يحق للمستأجر إذا أخل المؤجر بالتزامه بالصيانة الضرورية ان يقوم بها بنفسه لكن اشترط المشرع لقيام المستأجر بأعمال الصيانة الضرورية ما يلي:

1- أن يقوم بإعذار المؤجر

وقد نصت المادة 497 من القانون المدني على أن يكون اذار المؤجر فورا بمجرد ظهور العيب، حيث نصت المادة: "يجب على المستأجر أن يخبر فورا

(1) مكي اسماء، مرجع سابق، ص 82.

(2) ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2003، ص 246.

المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كان تحتاج العين الى ترميمات مستعجلة، أن يظهر عيب فيها...".

2- الحصول على رخصة من المحكمة

اشتراط المشرع على المستأجر قبل قيامه بأعمال الترميم أن يتحصل على رخصة من القضاء، في حالة ما إذا كانت الترميمات لا تستدعي الاستعجال للقيام بها، أما إذا كانت هذه الترميمات مستعجلة أو كانت بسيطة سمح المشرع للمستأجر أن يقوم بها دون الحصول على ترخيص، وتقع نفقات هذه الترميمات على عاتق المؤجر وبالتالي يحق للمستأجر أن يقطعها من ثمن الايجار.

فقد يقوم المستأجر بإجراء الترميمات الضرورية والغير استعجالية ولا البسيطة دون ترخيص من القضاء، ففي هذه الحالة لا يحق للمستأجر مطالبة المؤجر طبقا لنص المادة 480 ولكن يمكنه أن يرجع عليه وفقا للأحكام العامة وأحكام الاثراء بلا سبب إذا توافرت شروطه⁽¹⁾.

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

الفرع الثالث

التزام المؤجر بضمان التعرض وضمان العيب الخفي

تنص المادة 05 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 142/08 على أنه: "يجب على المؤجر عدم التعرض لحقوق المستأجر في الانتفاع بالأماكن المؤجرة"، يتضمن التزام المؤجر ضمان استفادة المستأجر من السكن المؤجر وفقاً

(1) مكي أسماء، مرجع سابق، ص84.

للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني، وذلك من خلال ضمان عدم التعرض المستأجر وضمان العيوب الخفية نعرضها كالآتي:

أولاً: ضمان التعرض

يقصد بالتعرض اتيان أي فعل أو سلوك يمكن أن يؤثر سلباً على قدرة المستأجر على الاستمرار في استخدام العقار المؤجر بطريقة كاملة وهادئة، ويشمل ذلك أيضاً أي تدخل يمكن أن يؤدي إلى سحب العقار المؤجر بشكل جزئي أو كلي من المستأجر، أو يقلل من استفادته الفعلية من العقار المؤجر، ويستوي أن يكون التعرض شخصياً أو صادر عن الغير، وقد يكون التعرض أيضاً مادياً أو قانونياً.

يلتزم المؤجر بعدم التعرض الشخصي للمستأجر فيما يتعلق بالاستفادة من السكن المؤجر، سواء كان ذلك تعرضاً مادياً أو قانونياً، بالإضافة إلى ذلك، يُعتبر أيضاً المؤجر مسؤولاً عن أي تعرضات أو عقبات تواجه المستأجر في استفادته من السكن المؤجر، والتي يمكن أن تنشأ نتيجة لأعمال وتصرفات مندوبية⁽¹⁾.

فالتعرض القانوني يشير إلى التعرض الذي يستند إلى أساس قانوني، ويتحقق عندما يدعي المؤجر حقاً قانونياً في المطالبة بالعقار المؤجر في مواجهة المستأجر، هذا التعرض قد يتسبب في حرمان المستأجر من حقه في الاستفادة من العقار المؤجر أو ينقص من هذا الانتفاع⁽²⁾.

والتعرض المادي هو التعرض الذي يحدث بدون أن يستند إلى أي حق يدعيه المعارض على العقار المؤجر، وإنما هو مجرد فعل مادي بحت، ومع ذلك، يتسبب في حرمان المستأجر من حقه في الاستفادة الكاملة أو تقليل استفادته من العقار المؤجر، ومن أمثلة التعرض المادي الصادر من المؤجر الدخول إلى المسكن المؤجر دون سبب قانوني، أو أحداث تغييرات بالسكن المؤجر أو ملحقاته، أو منع

(1) ناجي يسمينة، مرجع سابق، ص 98.

(2) تركي وليد، ضمان التعرض والاستحقاق في عقدي البيع والإيجار طبقاً لأحكام القانون المدني الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار بعبانة، الجزائر، الموسم الجامعي 2010/2011، ص 64.

المستأجر من استغلال كل أو بعض من الاجزاء المعدة للاستعمال المشترك لجميع المستأجرين.

كما يضمن المؤجر التعرض الصادر من طرف ممثليه أو مندوبيه الذين لا يعتبرون من الغير باعتبارهم امتدادا لشخصه، فلا يعتبر من الغير كل شخص عهد اليه المؤجر القيام بعمل يتعلق بالسكن المؤجر أو يوكل اليه تنفيذ عقد الايجار، ويشمل ذلك المساعدين وهم مستخدمو المؤجر الذين يعملون كأعوان لمباشرة حقوقه وتنفيذ التزاماته الناشئة عن عقد الايجار والأحكام المنظمة له، ويشمل البدلاء كالمقاول الذي يعهد إليه المؤجر بتنفيذ التزامه بالصيانة، ويشترط في تعرض المندوبين الذي يضمنه المؤجر ان يقع اثناء تأديتهم لأعمالهم المعهودة إليهم أو بمناسبة(1).

وإذا تعرض المؤجر للمستأجر في انتفاعه بالسكن المؤجر جاز للمستأجر وفقا للقواعد العامة ان يطالب المؤجر بالتنفيذ العيني لالتزامه بالضمان من خلال توقيف تعرضه الشخصي سواء كان صادر منه أو ممن في حكمه.

وإذا كان التعرض ماديا صادر من الغير فانه يجوز للمستأجر في هذه الحالة أن يباشر ضد هذا الاخير جميع دعاوى الحيازة، فله ان يرفع ضده وبحسب كل حالة أما دعوى استرداد حيازة طبقا للمادة 817 من القانون المدني والمادة 525 من قانون الاجراءات المدنية والادارية، واما دعوى منع التعرض طبقا لأحكام المادة 820 من القانون المدني والمادة 524 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية، أو دعوى وقف الاشغال الجديدة طبقا لنص المادة 821 من القانون المدني والمادة 524 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية، ولا يمنعه ذلك من الرجوع عليه بطلب التعويض عما يكون قد لحقه من ضرر جراء التعرض له طبقا للمادة 487 من القانون المدني.

(1) عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد -العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الايجار والعارية، مرجع سابق، ص305.

ثانيا: ضمان العيوب الخفية

لم يرد في صدد ضمان العيوب الخفية التي قد تظهر في المسكن المؤجر أي نص ضمن احكام المرسوم التنفيذي رقم 142/08 والعقد النموذجي ودفتر الشروط الملحقين به، وفي هذا الشأن لا يمنع من اعمال القواعد العامة طالما لا يوجد ما يخالفها، وحسب نص المادتين 2 و 3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 142/08 يفيد وجوب التزام المؤجر بضمان العيب الخفي.

وتنص المادة 488 من القانون المدني على أنه: "يضمن المؤجر للمستأجر باستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها، كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعمالها أو تنقص من هذا الاستعمال نقصا محسوسا ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك ويكون كذلك مسؤولا عن الصفات التي تعهد بها صراحة، غير أن المؤجر لا يضمن العيوب التي اعلم بها المستأجر أو كان هذا الاخير يعلم بها وقت التعاقد"⁽¹⁾.

ويعرف العيب الخفي بأنه كل ما ينقص العين أو القيمة نقصا يفوت به غرض صحيح⁽²⁾، بمعنى أنها الافة التي تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة أو تنقص من هذا الانتفاع نقصا معتبرا، مثل: وجود روائح كريهة في المسكن المؤجر لانسداد قنوات الصرف الصحي، أو لوجود رطوبة تزيد عن المعتاد، أو لغزو السكن من قبل الحشرات المؤذية بشكل غير طبيعي⁽³⁾.

ويتبين من نص المادة 488 من القانون المدني أنه يشترط في العيب الخفي الذي يضمنه المؤجر أن يكون مؤثرا وخفيا وغير معلوم.

(1) راجع: المادة 488 من القانون المدني.

(2) بلعابد سامي، ضمان المحترف لعيوب منتجاته في القانون المدني والقواعد العامة لحماية المستهلك في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري بقسنطينة، الجزائر، الموسم الجامعي 2004 / 2005، ص 05.

(3) عبد الرزاق احمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الايجار والعارية، مرجع سابق، ص 581.

وفي عقد الإيجار، يختلف الأمر عن عقد البيع، حيث لا يؤخذ شرط قدم العيب في السكن المؤجر، وذلك يرجع إلى أن المؤجر ملزم بصيانة المسكن المؤجر وإصلاح أي عيوب تظهر فيه، وبالتالي، فإنه يحق للمستأجر المطالبة بإصلاح العيوب في أي وقت تظهر، سواء كانت عيوباً قديمة أو حديثة⁽¹⁾.

ومن خلال نص المادة 497 يتبين أنه متى اكتشف المستأجر أو علم بهذا العيب وجب عليه أخطار المؤجر متى توافرت في العيب الشروط التي تجعل المؤجر يضمنه، فإذا لم يقم المؤجر بما يقع على عاتقه للمستأجر جاز لهذا الأخير مطالبته بالتنفيذ العيني مالم يترتب عليه نفقات باهضة كإعادة البناء من جديد، أما إذا كان التنفيذ العيني ممكناً جاز للمستأجر القيام به على نفقة المؤجر.

في حين أنه إذا كان التنفيذ العيني غير ممكناً أو لم يقم المستأجر باختياره، يجوز له زيادة على طلب الفسخ أن يحبس الاجرة حتى تنفيذ الالتزام، بالإضافة إلى حقه في التعويض إذا كان المؤجر عالماً بالعيب، وعليه فإن المؤجر يسأل عن تعويض المنفعة التي حرم منها المستأجر إلى جانب تعويضه عن كافة الأضرار التي يكون قد لحقها العيب بالمستأجر وبأمواله، كتلف أثاث المستأجر نتيجة لدخول مياه الأمطار إلى السكن المؤجر.

غير أنه يمكن للمؤجر أن ينفي علمه بوجود العيب ويثبت بكافة طرق الإثبات⁽²⁾، ويمكن إعفاء المؤجر كلياً أو جزئياً إذا أثبت أن العيب يعود لسبب أجنبي لا يد له فيه كقوة القاهرة أو وقوعه بخطأ من المستأجر⁽³⁾.

ويسقط حق المستأجر في رفع دعوى الضمان بمضي 15 سنة وفقاً للقواعد العامة وتحسب من وقت ظهور العيب الموجب للضمان⁽⁴⁾.

(1) سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة "عقد الإيجار"، الجزء 02، الطبعة 04، دار الكتاب الحديث، مصر، سنة 1993، ص 428.

(2) هلال شعوة، مرجع سابق، ص 142.

(3) Recueil Dalloz، F.D.A. Editions Dalloz، 1950. p 603.

(4) سليمان مرقس، مرجع سابق، ص 345.

بالنسبة للإعفاء أو التشديد أو التخفيف من ضمان العيوب الخفية فهو من الأحكام المكملّة ويجوز الاتفاق على ما يخالفها، في حين إذا قام المؤجر بإخفاء العيب غشا منه طبق عليه نص المادة 490 الفقرة 02 وهو القيد الوحيد في هذا الشأن بحيث يبطل كل الاتفاقات المسقطة للضمان أو المخففة منه.

المطلب الثاني

التزامات المستأجر

تضمن العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 142/08 مجموعة من التزامات المستأجر التي تم تحديدها في المواد من 06 إلى 14 و كذا المادة 16، وتتمثل هذه الالتزامات أساساً في التزام المستأجر بدفع الإجرة، والتزام المستأجر باستعمال السكن المؤجر للسكن فيه، وكذا التزام المستأجر بالمحافظة على السكن المؤجر له وأخيراً رده عند انتهاء عقد الإيجار، ونعرض فيما يلي هاته الالتزامات تباعاً كل في فرع مستقل.

الفرع الأول

التزام المستأجر بدفع الإجرة

يعتبر دفع الإجرة الالتزام الرئيسي الذي يقع على عاتق المستأجر لذلك يجب عليه الوفاء بها للمؤجر⁽¹⁾، ويكون للمؤجر حق استيفاء دفعة الإيجار في الزمان والمكان المحددين قانوناً، وبالإضافة إلى ذلك، يتم توفير ضمانات للمؤجر لضمان تنفيذ المستأجر لالتزاماته في حالة عدم استيفائه لمبلغ الإيجار عن طريق الوفاء.

ويتجسد محل التزام المستأجر في دفع بدل الإيجار، والذي يتوجب عليه تسديده بشكل دوري لديوان الترقية والتسيير العقاري طوال فترة العلاقة الإيجارية، كتعويض

(1) أحمد محمد الرفاعي، القانون المدني العقود المدنية البيع والإيجار، منشأة المعارف، مصر، سنة 2004، ص 436.

عن استفادته من استخدام العقار المستأجر⁽¹⁾، وكما اشرنا سابقا أن الاجرة الواجبة الدفع هي محددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 142/08 ولا تخضع لاتفاق الطرفين، فالمستأجر ملزم بدفع الاجرة لديوان الترقية و التسيير العقاري حسب وصل الايجار المرسل اليه من قبل هذا الاخير، ولكن هذا لا يعفيه من مباشرة اعباء المسكن الاخرى المذكورة في المادة 09 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 142/08 والتي تنص على: "يتحمل المستأجر الفواتير الناجمة عن التمويل بالغاز والماء و الكهرباء وكل الخدمات".

وحسب نص الفقرة 01 من المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 والتي تنص على: "يستحق مبلغ الايجار عند حلول أجله"، وتنص الفقرة 04 من المادة 10 من العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 142/08 على أنه: "يستوجب دفع مبلغ الايجار في اليوم الخامس من الشهر الموالي كآخر أجل"، بعدما كانت تستحق الاجرة في اجل اقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي طبقا للفقرة 02 من المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76⁽²⁾، وتستحق عند حلول اجلها وتدفع بعد خمسة عشرة يوما على الاكثر من تاريخ تسليم الوصل، طبقا للمادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 98/89⁽³⁾.

وطبقا لنص المادة 309 من القانون المدني فان حق المؤجر في استيفائها يسقط بالتقادم اذا لم يطلبها قبل مضي خمسة (5) سنوات من تاريخ استحقاقها باعتبار الاجرة تعتبر من الحقوق الدورية المتجددة.

(1) عمر زواهره، ايجار السكنات الاجتماعية، رسالة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر 01، الموسم الجامعي 2002/2003، ص 116.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23، المتضمن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن، الجريدة الرسمية، العدد 12، المؤرخة في 09 فيفري 1977.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 98/89 المؤرخ في 1989/06/20، المتضمن تحديد القواعد التي تضبط الايجار المطبق على المساكن المحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، الجريدة الرسمية، العدد 26، المؤرخة في 28 يونيو 1989

وطبقا للمادة 499 من القانون المدني يقع عبء اثبات الوفاء بالأجرة على عاتق المستأجر طبقا للقواعد العامة، وذلك عن طريق اظهار وصولات الدفع التي تمنحها له الهيئة المؤجرة، وعليه لا يضطر المستأجر للاحتفاظ بكل الايصالات وانما يكفي اظهار الايصال الأخير الموفى به، طبقا للقرار المؤرخ في 27 يناير 1988، وعليه فان مبلغ الإيجار يتحدد ويخضع لنصوص قانونية لا لإرادة ديوان الترقية و التسيير العقاري وإذا لم تقم هذه الأخيرة بتسليم وصل إيجار للمستأجر فانه يجوز لهذا الأخير رفع دعوى قضائية ضد ديوان الترقية و التسيير العقاري من اجل تسلمه ذلك لاستعماله كدليل لإثبات دفع بدل الإيجار في حالة مطالبته بذلك.⁽¹⁾

وإذا كانت أحكام إيجار السكنات العمومية توفر حماية وضمانات للمستأجر، وتتص على حقوقه العديدة في القواعد العامة، فقد اقرت ايضا للمؤجر ضمانات هو الآخر لاستيفاء أجرته⁽²⁾، ونذكر منها:

أولاً: الكفالة: حسب نص المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 اشترطت على المستأجر ان يدفع كفالة للمؤجر قدرها عشرة الاف دينار جزائري (10.000 دج) عن كل غرفة حددها وزير السكن⁽³⁾ ضمانا لتنفيذ التزاماته.

ثانياً: حبس المنقولات الموجودة بالسكن المؤجر: نصت المادة 06 من العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/76 على: "يلتزم المستأجر بالآتي: ...، وأن تكون الامكنة المؤجرة ضرورة مزودة بالأثاث والمنقولات بالقدر الكافي لمواجهة تسديد الإيجارات وكذا تنفيذ هذا العقد".

ولم يتم تضمين النصوص اللاحقة على صدور المرسوم التنفيذي رقم 147/76 الذي ينظم إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري وضع المنقولات

(1) جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 127-129.

(2) عمر زواهرة، مرجع سابق، ص 122.

(3) القرار الوزاري الصادر عن وزير السكن بتاريخ 2008/12/13، المحدد لمبلغ الكفالة التي تدفع قبل شغل السكن العمومي

الإيجاري، الجريدة الرسمية، العدد 18، المؤرخة في 2009/03/22.

في السكن المستأجر، زيادة على ذلك تم تعديل نص المادة 500 من القانون المدني بموجب القانون رقم 05/07 ولم تعد تلزم المستأجر بذلك، بمعنى انه لم يعد ملزماً بوضع منقولات في السكن المؤجر لضمان استيفاء الاجرة.

إلا أن المؤجر ضماناً لاستيفاء حقه ان يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة بالسكن المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر، إلا إذا كانت المنقولات ما تقتضيه شؤون الحياة اليومية فلا يجوز استعمال حقه في الحبس، كما يجوز له ايضاً الاعتراض على نقل المنقولات بدون علمه ويجوز له استردادها من يد الحائز ولو كان حسن النية.

ثالثاً: إمتياز المؤجر على المنقولات الموجودة بالسكن المؤجر

حسب نص المادة 30 من العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/76 والتي تنص على: "يكون لبدل الايجار والاعباء وكل ما هو مستحق للمصلحة المؤجرة بموجب احكام هذا العقد امتياز على كل ما يوجد بالأمكنة المؤجرة من اموال منقولة طبقاً لأحكام المادة 995 من القانون المدني"، ورغم عدم ايجاد نص مطابق لهذه المادة في المرسوم التنفيذي رقم 142/08 والعقد النموذجي ودفتر الشروط الملحقين به فانه يتحتم معه اعمال وتطبيق نص المادة 995 من القانون المدني⁽¹⁾.

ويترتب على إخلال المستأجر بدفع الاجرة في اجال استحقاقها الجزاءات التالية:

1- جزاءات التأخير

تُعَدّ هذه العقوبات عبارة عن جزاءات تفرض عن التأخير في سداد الإيجار، فقد نصت الفقرة الثانية من المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 على: "تضاف

(1) تنص المادة 995 من القانون المدني على: "يكون لأجر المباني والاراضي الزراعية لسنتين او لكامل مدة الايجار ان قلت على ذلك وكل حق اخر للمؤجر بمقتضى عقد الايجار امتياز على ما يكون موجود بالعين المؤجرة ومملوكا للمستأجر من منقول قابل للحجز".

لمبالغ الايجار التي لا تدفع بعد شهرين (02) من حلول اجل استحقاقها نسبة 5% عن كل شهر تأخير".

ونظرًا لعدم تنازل الدولة عن حقوقها وعدم التساهل فيها، قام المشرع بإضافة إجراءات لضمان استلام الإيجارات والتكاليف الإيجارية غير المسددة لديوان الترقية والتسيير العقاري بعد استنفاد جميع الوسائل والطرق للتوصل إلى تسوية ودية، وبناءً على ذلك، تم تكليف قابض الضرائب بجمع هذه المستحقات المتأخرة، وتكون هذه الديون محل بيان نافذ من قبل والي الولاية التي يوجد بها المؤجر ديوان الترقية و التسيير العقاري، يتولى قابض الضرائب المختص على المستوى الإقليمي تنفيذ البيان النافذ، ويقوم بمباشرة الملاحقات وفقًا لأحكام المادة 154 من قانون المالية لعام 1988⁽¹⁾.

2- الفسخ

تنص الفقرة 3 من المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 على: "إذا لم يدفع المستأجر مجموع مبلغ ايجارات ستة (6) أشهر من حلول أجل الاستحقاق وثلاثة (3) انذارات بالوفاء دون نتيجة، يفسخ عقد الايجار بقوة القانون، مع احتفاظ الهيئة المؤجرة بحق متابعة المستأجر من اجل تسديد المبالغ غير المدفوعة وطرد المعني من السكن".

فسخ العقد والحكم بإخلاء المستأجر للسكن المؤجر لعدم وفاء المستأجر بالأجرة لا يتم الا باستيفاء الشروط والاجراءات الاتية:
أ- ان تكون أجرة مستحقة الأداء

تنص الفقرة الأولى من المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 على: "يستحق مبلغ الايجار عند حلول أجله"، وتنص الفقرة 4 من المادة 10 من العقد

(1) عمر زواهره، مرجع سابق، ص 121.

النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 142/08 على: "يستوجب دفع مبلغ الإيجار في اليوم الخامس من الشهر الموالي كآخر أجل".

ب- أن يستمر المستأجر في عدم دفع الإجرة بعد حلول أجلها

حددت الفقرة 3 من المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 مدة التأخير في الوفاء بالإيجارات المستحقة والموجبة للفسخ بمدة ستة (6) أشهر.

ج- أن يستوفي المؤجر جميع الاجراءات والاشكال المعمول بها

ويتمثل هذا الشرط في وجوب إعدار المستأجر بمطالبتة للوفاء بالأجرة من طرف المؤجر، حيث ألزمت الفقرة 03 من المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤجر بإعدار المستأجر عن طريق ثلاثة (3) إنذارات بالوفاء، فاذا لم يستجب المستأجر لدفع ما عليه من اجرة، يتم فسخ عقد الإيجار وطرده المستأجر من السكن المؤجر عن طريق رفع دعوى امام القضاء المستعجل، زيادة على حق المؤجر في المطالبة بتسديد الاجرة المستحقة مضيها اليها عقوبات التأخير.

كما يحق للمؤجر طبقا للقواعد العامة المطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر، ويشمل ذلك نفقات الاعذار ومصاريف الدعوى القضائية⁽¹⁾ المنصوص عليها في المادة 419 من قانون الاجراءات المدنية والادارية⁽²⁾.

(1) سليمان مرقس، مرجع سابق، ص 453.

(2) تنص المادة 419 من قانون الاجراءات المدنية والادارية على: "يتحمل الخصم الذي خسر الدعوى المصاريف المترتبة عليها، ما لم يقرر القاضي تحميلها كلياً او جزئياً لخصم اخر مع تسبب ذلك. وفي حالة تعدد الخصوم الخاسرين الدعوى، يجوز للقاضي الامر بتحميل المصاريف لكل واحد منهم حسب النسب التي يحددها".

الفرع الثاني

التزام المستأجر باستعمال السكن المؤجر للسكن فيه

يعتبر عقد الإيجار من العقود التي تستند إلى المنفعة، حيث يتيح للمستأجر فقط حق الاستفادة من السكن المؤجر لفترة زمنية محددة قبل إعادته إلى المؤجر، ويقتصر تصرف المستأجر في استخدام السكن المؤجر وفقاً للبنود المحددة في العقد، ويجب عليه استخدامه وفقاً لطبيعته والأغراض المتفق عليها.

ولا يختلف الأمر بالنسبة لإيجار السكنات العمومية الإيجارية حي يتحدد وجه استعمالها من الصفة التي تحملها وهي الاستعمال السكني، وهذا لا يرجع إلى اتفاق الطرفين فقط وإنما مرجعه أو سنده تفرضه النصوص المنظمة لهذا الإيجار، حي تنص الفقرة 01 من المادة 04 من العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 142/08 على: "يستعمل السكن موضوع هذا العقد للإسكان فقط، وعليه لا يمكن للمستأجر ممارسة أي تجارة فيه ولا يخصصه لأي نشاط آخر"، ويترتب على هذا الالتزام مجموعة من الالتزامات الفرعية نعرضها كالتالي:

أولاً: عدم التغيير في وجه الانتفاع بالسكن المؤجر

يحظر على المستأجر إجراء أي تغيير في الاستخدام المتفق عليه للسكن المؤجر، إلا أنه قد يسمح له بذلك شرط موافقة مكتوبة من قبل المؤجر طبقاً لنص المادة 11 من العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 142/08، حيث يمكن إجراء هذا التعديل إذا كان قريباً جداً مما هو متفق عليه، ولا يترتب ضرر للمؤجر ويسمح للمستأجر بإعادة السكن عند انتهاء مدة الإيجار بالحالة التي كان عليها عند إبرام العقد⁽¹⁾.

حيث أن الجودة بالنسبة للسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري ناقصة إلى حد كبير عند التسليم، فيقوم المستأجر بتغيير الأحواض والمغاسل والأبواب

(1) أسماء مكي، مرجع سابق، ص 97.

والاقفال ...، كما يحق للمستأجر ان يقوم بالتعديل في المسكن كوضع خزان الماء أو أجهزة التدفئة المركزية وطلاء الحائط... الى غير ذلك من التعديلات، مع الملاحظة أنه لا يحق للمستأجر مطالبة المؤجر بالتعويض عن التعديلات التي قام بها بشرط أن لا تلحق ضررا بالمؤجر (1).

فيمنع على المستأجر لسكن عمومي ايجاري تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري ممارسة أي نشاط تجاري أو صناعي أو مهني بالسكن المؤجر طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 142/08 (2)، عكس البند 3 من المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76 (3) والبند 4 من المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 69/94 (4) التي كانت تسمح بذلك شرط الحصول على موافقة صريحة وكتابية من المؤجر.

ثانيا: الاستعمال الشخصي للسكن المؤجر

نصت المادة 6 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 142/08 على: "يتعهد المستأجر بشغل الاماكن المؤجرة بصفة دائمة واستعمالها للسكن الرئيسي والشخصي من طرف اعضاء عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقفه"، أن حاجة المستأجر لسكن عمومي ايجاري يجبره على الالتزام باستعماله شخصيا ومداومته على ذلك بمعية أفراد أسرته (5).

والالتزام المستأجر بالاستعمال الشخصي للمسكن المؤجر يتفرع عنه الالتزامات التالية نذكرها تباعا:

1- الالتزام بعدم التنازل عن المسكن المؤجر

(1) ناجي يسمينة، مرجع سابق، ص 113.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11/05/2008، المتضمن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، الجريدة الرسمية، العدد 24، المؤرخة في 11 ماي 2008.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 147/76 المؤرخ في 23/10/1976، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن، الجريدة الرسمية، العدد 12، المؤرخة في 09 فيفري 1977.

(4) المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19/03/1994، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الايجار، الجريدة الرسمية، العدد 17، المؤرخة في 30 مارس 1994.

(5) عمر زواهره، مرجع سابق، ص 129.

نصت جميع النصوص المنظمة لإيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري صراحة على منع المستأجر من التنازل عن حقه في الإيجار والا يقوم بتأجيره من الباطن وان لا يعيره للغير مؤقتاً⁽¹⁾ ولو بموافقة المؤجر، خلافاً للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة 505 من القانون المدني التي تسمح بذلك شرط موافقة المؤجر.

حيث أكد هذا قرار المحكمة العليا بقضائها بأنه: "من المقرر قانوناً ان إيجار املاك الدولة من الباطن ممنوع قانوناً، ولا يكسب صاحبه صفة المستأجر"⁽²⁾، حيث لا يجوز للمؤجر ان يقبل بذلك أو ان يضيف عليه طابع الشرعية ولا يجوز للطرفين الاتفاق على مخالفته لتعلقه بالنظام العام.

وعلى الرغم من وجود حظر صريح يمنع المستأجر من التنازل عن حقه في استئجار سكن تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري، باي شكل من الاشكال كالبيع والهبة، إلا أن الواقع يشهد وجود حالات تنازل كثيرة تحدث من طرف المستأجر، فبمجرد التصريح بالتنازل موقع من طرف المستأجر ومصادق عليه قانوناً كان يجري التنازل عن حق إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، وبعد موافقة المؤجر على التنازل يقوم بإعداد عقد إيجار باسم المتنازل له قصد تسوية وضعيته القانونية كمستأجر جديد ومستفيد من حق البقاء فيه ما يعتبر مخالفاً للنصوص القانونية.

(1) رحمانى محفوظ، التنازل عن حق الإيجار في المحلات السكنية، مجلة الموثق، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 7، جوان-جويلية 2002، ص 20.

(2) قرار المحكمة العليا رقم 35734، الصادر بتاريخ 15/06/1985، المنشور بالمجلة القضائية لسنة 1989، العدد 4، ص 154.

فهنا يجوز للمؤجر ديوان الترقية والتسيير العقاري رفع دعوى فسخ عقد الايجار وترتب على المؤجر اثبات التأجير من الباطن باستظهار عقد الايجار بينه وبين المستأجر الاصلي⁽¹⁾.

كما يجوز لديوان الترقية والتسيير العقاري رفع دعوى الطرد الاستعجالية بسبب مخالفة المستأجر لالتزاماته المفروضة عليه كالتنازل المؤقت الكلي أو الجزئي للعين المؤجرة أو إيجار هذه الاخيرة ايجارا من الباطن، أو يقوم بوضعها تحت تصرف الغير.

فإذا أثبت ديوان الترقية والتسيير العقاري المخالفة وتم فسخ عقد الايجار، يحق له اللجوء الى القاضي الاستعجالي مستظها نسخة من حكم طرد المستأجر وكافة الشاغلين طبقا لما نصت عليه المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 142/08⁽²⁾.

وفي هذا الشأن أكد على ذلك حكم صدر عن محكمة تيارت القسم الاستعجالي الذي قضى: "...حيث انه يتجلى من خلال ملحق التداعي أ، فحوى هذه المنازعة يتمحور حول طرد المدعي من السكن الواقع في...وكل من يحل محله...حيث انه وبعد تمحيص مذكرة الطرفين ادعاءً ودفعوا وتطبيقا لأحكام قانون الاجراءات المدنية والادارية والتي تستثني من خلاله ان عناصر الاستعجال قائمة...لاسيما عناصر الاخلال بالالتزام التعاقدي الذي مبناه عقد الايجار والمفرغ فيه الشرط الفاسخ مفروض قيامها قانونا..."⁽³⁾.

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

(2) راجع: المادة 06 من الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 142/08.

(3) قرار رقم 2005/356، المؤرخ في 2005/11/29، الصادر عن محكمة تيارت، القسم الاستعجالي، نقلا عن جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 131.

2- عدم ترك المنزل المؤجر دون استعمال

حسب نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 310/16 لا يجوز للمستأجر أن يترك المسكن المؤجر دون استعمال، إذا كان الغرض من وراء ذلك ضرر يلحق بالسكن كعدم صيانتته أو تعرضه للاعتداء والغصب، فكما استعمال السكن المؤجر حق للمستأجر فهو ايضا واجب عليه⁽¹⁾.

فالسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري باعتبارها موجهة خصيصا لطالبي الايجار من الفئات الاجتماعية المحرومة أو المحتاجة، فان المستأجرين بتصرفهم هذا يكونون قد قدموا مبررا كافيا على عدم حاجتهم اليها مما يفقدهم الحق في ايجارها حتى ولو كانوا موفيين بجميع التزاماتهم المالية.

وحتى يتمكن المستأجر من تقادي توقيع الجزاء عليه فان الامر يقتضي أن يبقى شاغلا للسكن المؤجر بنفسه أو بواسطة افراد عائلته الذين كانوا يعيشون معه عادة اكثر من مدة ستة اشهر، ويجب ان لا تقل عن ذلك ودون انقطاع طبقا للمادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 بعدما كانت المدة محددة بثمانية اشهر خلال السنة الإيجارية الواحدة بموجب المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، ما لم يكن عدم شغل المسكن يرجع لارتباطات مهنية كإقامة المستأجر في منطقة اخرى فيجب عليه وضع السكن تحت رعاية المؤجر⁽²⁾.

إذا اخل المستأجر بالتزامه في استعمال السكن المؤجر فيما اعد له، فالمؤجر يطالب بتنفيذ هذا الالتزام عينا وذلك باستعمال السكن وفق الغرض الذي اجر من اجله، ويمكن للقاضي تضمين الحكم بالغرامة التهديدية اذا طلب ذلك ديوان الترقية والتسيير العقاري وتوافرت شروطها طبقا لما نصت عليه المادة 04 من العقد

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الايجار والعارية، مرجع سابق، ص 520.

(2) راجع : المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76.

النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 142/08 والمعنية بتخصيص السكن المستأجر: "يستعمل السكن موضوع هذا العقد للإسكان فقط وعليه لا يملك المستأجر ممارسة أو تجارة فيه ولا يخصصه لأي نشاط آخر، كل استعمال غير سكني مثبت قانوناً يؤدي إلى فسخ عقد الإيجار مع تنظيم المستأجر".

فاذا خالف المستأجر ما نصت عليه هذه المادة جاز لديوان الترقية والتسيير العقاري رفع دعوى ضده⁽¹⁾.

3- احترام قواعد الملكية المشتركة

تنص المادة 8 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 142/08 على أنه: "يجب على المستأجر والأشخاص الذين يعيشون في منزله الامتناع عن كل ما من شأنه الإخلال بهدوء أو أمن العمارة أو المساس بحسن هيئتها، ويتعهد باحترام كل التعليمات التي يرى المؤجر أنها ضرورية للمنفعة العامة، زيادة على ذلك"، ونصت المادة 13 من نفس دفتر الشروط على: "يلتزم المستأجر باحترام احكام النظام الداخلي للعمارة وكذا بكافة التعليمات التي يراها المؤجر مفيدة للمصلحة العامة"، إضافة إلى نص كل من المادة 14⁽²⁾ 18⁽³⁾ من نفس دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 142/08.

فيتعين على المستأجر إحترام النظام الداخلي للعمارة والمحافظة على الأجزاء المشتركة وتطبيق نظام ادارتها في حال اخضاعها لهذا النظام، فيجوز له استعمال الأجزاء المشتركة بكل حرية حسب ماهي معدة له دون أن يعيق حقوق من لهم نفس

(1) جمال بوشناق، المنازعات الناشئة عن ايجار السكنات الاجتماعية، دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي، المجلة القضائية دفاثر السياسة والقانون، المجلد ...؟، العدد 07، كلية الحقوق، الصادرة عن جامعة يحي فارس الجزائر، جوان 2012.

(2) تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 على: "في حالة خضوع العمارة لنظام الملكية المشتركة، يلتزم المستأجر باحترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة".

(3) تنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 على: "زيادة على البنود المنصوص عليها في دفتر الشروط هذا، يلتزم المستأجر بتنفيذ كل احكام النظام الداخلي الخاصة للعمارة الذي يعده المؤجر ولاسيما المتعلقة بالحفاظ الحسن لحالة العمارة".

الحق عليها، حيث يتمتع عليه استعمالها خارج الوجه المألوف أو يعدل أو يغير فيها كما هي محددة في التشريع و التنظيم المعمول بهما والمتمثلة في المواد من 743 الى 772 من القانون المدني المعدل والمتمم، والمرسوم رقم 666/83⁽¹⁾ المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 59/94 والمرسوم التنفيذي رقم 154/97 الخاص بإدارة الاملاك العقارية⁽²⁾ على العموم والذي يطبق أيضا على الملكية المشتركة، وأيضا القرار الصادر بتاريخ 1998/02/04 المحدد لمقاييس المؤهلات المهنية لممارسة مهنة القائم بإدارة الاملاك العقارية المعدل و المتمم بالقرار الصادر بتاريخ 1999/09/25⁽³⁾.

وترفع دعوى تحصيل الاعباء المشتركة في حالة الاخلال بالالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للعمارات أو بالأحرى نظام الملكية المشتركة من أجل حسن سير ادارة العمارات والاحياء السكنية نتيجة الفوضى التي شهدتها البنايات الجماعية وتجميعات المساكن، حيث انه في حالة رفض الشركاء تسديد الاعباء يمكن رفع دعوى قضائية لإلزامهم بالتنفيذ العيني، ومثال ذلك مصاريف صيانة المصاعد، ونفقات اصلاح انارة المداخل والتي تقع تكاليف صيانتها على عاتق كل الشركاء⁽⁴⁾. وقضت المحكمة العليا بأن: "المساس بأحد الجدران من طرف الطاعنة يعد وفقا لما نصت عليه المادة 749 من القانون المدني مساسا بحقوق الشركاء الاخرين في الملكية وقد يلحق هذا التحويل ضررا بما اعد له العقار خاصة أن ديوان الترقية

(1) المرسوم التنفيذي رقم 666/83 المؤرخ في 12/12/1983، المتضمن القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة، وتسيير العمارات الجماعية، الجريدة الرسمية، العدد 47، المؤرخة في 12 نوفمبر 1983، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 59/94، الجريدة الرسمية، العدد 13، سنة 1994.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 154/97 المؤرخ في 10/05/1997، الخاص بإدارة الاملاك العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 28، المؤرخة في 11/05/1997.

(3) القرار المؤرخ في 25/09/1999، المعدل للقرار المؤرخ في 04/02/1998، الذي يحدد مقاييس المؤهلات المهنية لممارسة مهنة القائم بإدارة الاملاك العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 77، المؤرخة في 03/11/1999.

(4) العطري نور الدين، منازعات الملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، الموسم الجامعي 2014 / 2015، ص 46.

والتسيير العقاري قد عارض هذا التحويل، ومنه فان القرار المطعون فيه مسبب بما فيه الكفاية وجاء وفقا لما نصت عليه المادة 749 من القانون المدني والمادة 11 من المرسوم 666/83 مما يجعل القرار قد طبق القانون وكان مسببا بما فيه الكفاية، ومنه فالطعن غير مؤسس ويتعين رفضه⁽¹⁾.

الفرع الثالث

التزام المستأجر بالمحافظة على السكن المؤجر

يلتزم المستأجر بالمحافظة على السكن المؤجر اثناء مدة الايجار حتى يبقى في الغرض الذي اعد له وذلك عن طريق اجراء الترميمات الواجبة.

لم ينص المرسوم التنفيذي رقم 142/08 والعقد النموذجي ودفتر الشروط الملحقين به على التزام المستأجر بالعناية بالسكن المؤجر والمحافظة عليه كما كان منصوص عليه بموجب المادة 3/4 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76 على: "يلتزم المستأجر قبل البدء بالانتفاع بالأمكنة، ان ينتفع بالأمكنة كرب اسرة صالح، وأن يقدم كل عناية ضرورية لصيانتها، وأن يقوم بإجراء جميع الترميمات التأجيرية على حسابه"، لذلك فانه يتم الرجوع الى احكام المادة 495 من القانون المدني في فقرتها الأولى والتي تنص: "يجب على المستأجر ان يعتني بالعين المؤجرة وان يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي".

ويلتزم المستأجر بالمحافظة على السكن المؤجر وذلك بما يبذله رب الاسرة الصالح في تقديم كل العناية الضرورية لصيانتها من جهة، وان يقوم بالترميمات التأجيرية من جهة أخرى، وعليه ان يبذل في ذلك العناية التي يبذلها الرجل العادي، كما يلتزم المستأجر باستعمال المسكن المؤجر استعمالا مألوفاً والا سئل عما يصيبه من هلاك أو تلف حسب ما نصت عليه المادة 2/495 من القانون المدني بقولها:

⁽¹⁾ قرار المحكمة العليا رقم 559709، الصادر بتاريخ 2009/11/12، المنشور بالمجلة القضائية، العدد 2، لسنة 2009

"وهو مسؤول عما يلحق العين اثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً عادياً".

وتمتد مسؤوليه المستأجر لتشمل افعال من سمح لهم بالإقامة معه في السكن أو استعماله كأفراد أسرته من زوجته أو أولاده أو اصدقائه... الخ، ويرجع البت في تحديد تجاوز استعمال السكن المؤجر من عدمه الى قاضي الموضوع.

وحسب نص المادة 16 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 142/08 على: "يلتزم المستأجر بالتكفل بالأشغال الخاصة والمتعلقة بالصيانة العادية للاماكن وكل التجهيزات التي يستغلها وهذا من اجل ابقائها في حالة جيدة"، وفي هذه الحالة، يتحمل المستأجر المسؤولية عن إجراء الترميمات التأجيرية.

ويقصد بالترميمات التأجيرية تلك الترميمات البسيطة التي تحتاج اليها العين المؤجرة، والاصل ان تحديدها يرجع الى اتفاق طرفي العقد، وفي حالة عدم وجود اتفاق يرجع الى العرف⁽¹⁾، حيث حدد العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/76 الترميمات التأجيرية في مادته 19 على عكس المرسوم التنفيذي رقم 142/08 والعقد النموذجي ودفتر الشروط الملحقين به الذي لم يقم بتحديددها، ومن الترميمات نذكر:

- ترميم أو تبديل الاجهزة الصحيحة المكسورة أو المعطوبة.
- اصلاح رشح المياه داخل الامكنة المؤجرة.
- تركيب أو اصلاح الاجهزة الكهربائية الموجودة.
- اصلاح أو تبديل الاقفال والمقابض والمفصلات والمزالج.
- اجراء الدهانات الداخلية.
- تبديل البلاطة والقيشاني، الخزف داخل الامكنة.
- كافة الترميمات التي تقع على عاتقه بمقتضى الاحكام التشريعية والتنظيمية.

(1) سليمان مرقس، مرجع سابق، ص 478.

والمعيار الذي يسترشد به القاضي في حالة غياب النص هو ان الترميمات التأجيرية هي تلك الترميمات البسيطة التي تنشأ من استعمال المؤجر الشخصي للعين المؤجرة مثل اصلاح الابواب والنوافذ والاقفال، أما الترميمات الكبيرة فيلتزم بها المؤجر لأنها ضرورية وتدخل في إطار الانتفاع بالسكن المؤجر⁽¹⁾.

وإذا ثبت ان هذه الترميمات يرجع مصدرها الى سبب أجنبي عنه كالقوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو الغير فان المستأجر لا يكون مسؤولاً عنها، ويقع عبء الاثبات على المستأجر لأن المشرع افترض مسؤوليته عن هذه الترميمات⁽²⁾.

وبالنسبة للترميمات التي تحتاجها الاجزاء المشتركة فهي تقع على عاتق المؤجر لان هذه الاجزاء ليست مخصصة لانتفاع أحد المستأجرين دون غير، كما قد يلحقها الضرر من شخص أجنبي وعليه فالمؤجر هو المسؤول عنها وليس المستأجر⁽³⁾، وذلك حسب نص المادة 4 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 142/08 التي نصت على: "يلتزم المؤجر بالتكفل بصيانة الاجزاء المشتركة للعمارة مقابل دفع الاعباء الإيجارية من طرف المستأجر"، وعليه فان المستأجر لا يلتزم بإجراء الترميمات التي تحتاجها الاجزاء المشتركة.

فإذا أخل المستأجر بالتزامه بالعناية بالسكن المؤجر فانه يسال في مواجهة المؤجر وفقا لما تقتضيه القواعد العامة، فيقوم المؤجر تبعا للضرر الذي لحقه أو لحق المسكن طلب التنفيذ العيني، أو طلب الفسخ إذا كان التنفيذ العيني غير ممكن أو كان الإخلال جسيما طبقا لنص المادة 119 من القانون المدني، كما يمكن للقاضي ان يحكم بالغرامة التهديدية عن تقاعس أو رفض المستأجر التنفيذ العيني إذا

(1) أسماء مكي، مرجع سابق، ص 111.

(2) هلال شعوة، مرجع سابق، ص 162-163.

(3) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء الإيجار والعارية،

مرجع سابق، ص 550.

كان ممكنا طبقا لنص المادة 174 من القانون المدني، وفي جميع الاحوال له الحق في المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي اصابه بسبب هذا الاخلال⁽¹⁾.

نصت المادة 496 من القانون المدني على: "المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا اثبت ان الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله، وانه عند تعدد المستأجرين لعقار واحد يسال كل منهم بنسبة الجزء الذي يشغله مالم يثبت أن الحريق بدا نشوبه في مسكن احدهم فيكون وحده المسؤول عن ذلك"، إذا كان الهلاك بسبب الحريق فينقلب التزام المستأجر الى التزام بتحقيق نتيجة ولا يكفي فيه بذل عناية، ويرجع تشديد مسؤولية المستأجر الى خطورة الحريق واحتمالية وقوعه بخطأ منه.

إلا أن هاته الاحكام لا تجد تطبيقها في ايجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري نظرا لان المؤجر يأخذ على عاتقه تامين العمارة ضد اخطار الحريق، فيمكنه من خلال هذا الاجراء من الحصول على تعويض عن الاضرار اللاحقة به⁽²⁾.

أما فيما يتعلق بمسؤولية المستأجر المسؤول عن الحريق أمام غيره من المستأجرين المتضررين فتحكمها قواعد المسؤولية التقصيرية، فاذا ثبت بدا نشوب الحريق من الشقة التي يشغلها أحدهم كان مسؤولا عن جميع الاضرار وليس فقط الجزء الذي يشغله طبقا لنص المادة 496 الفقرة الثانية من القانون المدني، مالم يثبت ان وقوع الحريق كان بسبب أجنبي، في حين انه إذا تعدد المستأجرين المسؤولين عن ذلك يتحمل كل منهم المسؤولية حسب نسبة الجزء الذي يشغله في العمارة السكنية⁽³⁾.

(1) هلال شعوة، مرجع سابق، ص 159.

(2) ناجي يسمينة، مرجع سابق، ص 126.

(3) عمر زواهرة، مرجع سابق، ص 142-143.

وإذا امتنع المستأجر بعد اذاره عن اجراء الترميمات التأجيرية الواقعة على عاتقه داخل المسكن المؤجر جاز للمؤجر ان يطلب من القضاء الحكم له بإلزامه بالقيام بها، أو أن يطلب الترخيص له بإجرائها بنفسه على نفقة المستأجر طبقاً للقواعد العامة، كما يجوز للمؤجر ان يطلب فسخ العقد بسبب إخلال المستأجر بإحدى التزاماته، ويتم خصم نفقات الترميم واصلاح الضرر الذي تسبب فيه المستأجر بفعله أو بتقصيره من مبلغ الكفالة التي الزم بدفعها قبل شغل السكن، وتقدر تلك النفقات بناءً على محضر معاينة للمسكن المؤجر، دون الإخلال بحق المؤجر في التعويض⁽¹⁾.

الفرع الرابع

التزام المستأجر برد السكن للمؤجر عند انتهاء عقد الايجار

تنص المادة 5/4 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76 على ما يلي: "يلتزم المستأجر عند البدء بالانتفاع بالأمكنة بان يعيد للمصلحة المؤجرة في نهاية الاجارة كل مفاتيح الامكنة خالصا من كافة الالتزامات المتولدة عن العقد ومن شغله للأمكنة".

ومن خلال ما سبق سنحاول التعرض إلى مضمون الرد وميعاده ومكانه ثم إلى الحالة التي يجب ان تكون عليها العين وقت الرد ومن ثم الجزاء المترتب عن الإخلال بالالتزام.

أولاً: مضمون الرد وميعاده ومكانه

ويشمل رد العين المؤجرة وملحقاتها فيجب على المستأجر ان يرد مفاتيح السكن المؤجر ذاته، كما يجب عليه رد ملحقات السكن سواء كانت هذه الملحقات قد سلمت له عند بداية الايجار أو خلال مدته.

(1) عمر زواهرة، نفس المرجع، ص 141.

والالتزام بالرد ما هو الا التزام بالتسليم لذلك يجب ان يتم بنفس الطريقة التي تم بها التسليم، ويتحقق ذلك بوضع مفاتيح السكن المؤجر وملحقاته تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازته بدون عائق، ويتحدد ميعاد الرد بوقت انتهاء الإيجار سواء اكان انهاء نتيجة لفسخ العقد الناتج عن اخلال المستأجر بالتزاماته أو أي طريقة أخرى.

ولكن يجوز للمستأجر ان يتأخر في تسليم العين عن هذا الميعاد في حالة تمسكه بحقه في الحبس لاستيفاء ما يكون له من حقوق قبل المؤجر بسبب العين المؤجرة، كحقه في التعويض عن اخلال المؤجر بالتزامه بالترميمات الضرورية كما سبق الإشارة الى ذلك.

أما عن مكان الرد فيكون في المكان الذي سلمت فيه للمستأجر أي مكان وجود السكن.

ثانيا: الحالة التي يجب ان يكون عليها السكن وقت الرد

على المستأجر ان يقوم برد السكن وملحقاته بالحالة التي كان عليها وقت بدء الانتفاع وتتحدد حالة السكن بحسب ما هو مذكور في المحضر الذي جرد وقت التسليم وإذا لم يوجد محضر فقد افترض المشرع ان المستأجر تسلم العين في حالة حسنة، ومع ذلك يبقى له أن يثبت ان حالة العين لم تكن حسنة وقت استلامها، وهذا طبقا لنص المادة 503 من القانون المدني.

وفي حالة رجوع المستأجر على المؤجر بما أنفقه من مصروفات على العين المؤجرة، يستلزم منا التمييز بين المصروفات الضرورية والمصروفات الكمالية.

1- المصروفات الضرورية

هي المصروفات التي تكون لازمة للمحافظة على العين المؤجرة من التلف أو الهلاك، وهي التي يلتزم بها المؤجر طبقا لالتزامه بالصيانة، والمستأجر يسترد هذه المصروفات سواء أنفقهها بإذن المؤجر أو بغير اذنه وله ان يحبس العين حتى يستوفي ما أنفقه.

2- المصروفات الكمالية والمصروفات النافعة

فالمصروفات الكمالية هي التي تؤدي الى زخرفة العين وتجميلها كأعمال الزخرفة وخلافه، والمصروفات النافعة هي المصروفات التي تؤدي الى تحسين السكن المؤجر وزيادة منفعته مما يزيد في قيمته، فهي لا تعد ضرورية للمحافظة على السكن المؤجر⁽¹⁾، طبقا لنص المادة 504 من القانون المدني.

ومثالها توصيل السكن بأنابيب الغاز الطبيعي أو اسلاك الهاتف، فهذه الاشياء نافعة وتزيد من قيمة العين المؤجرة.

ولكن المشرع في المادة 6/4 من المرسوم التنفيذي 147/76 الزم المستأجر: "بأن لا يطالب باي حق أو تعويض من أي نوع وكافة التركيبات والتحسينات أو الاصلاحات التي ادخلت معرفته على الامكنة...".

وعليه لا يحق للمستأجر المطالبة بالمصروفات الكمالية وحتى النافعة رغم انها تؤدي الى تحسين العين واصلاحها لان المستأجر ادخلها بمعرفته بغرض الزيادة في الانتفاع بالعين المؤجرة.

وقد منح المشرع للمؤجر الحق في مطالبة المستأجر بإعادة الامكنة الى حالتها الأولى على نفقته في حالة ما إذا نفذت هذه الاعمال دون ترخيص منه وهذا طبقا لنص المادة 12 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 142/08.

وعليه ففي حالة ما إذا كانت هذه التحسينات والتركيبات الاصلاحات قد تمت بعد اخذ رخصة من المصلحة المؤجرة فان حق مطالبة المؤجر بإزالتها يسقط بوجود هذه الرخصة ويسقط معها حق المستأجر في المطالبة بالتعويض عنها رغم موافقة المصلحة المؤجرة عليها⁽²⁾.

(1) أسماء مكي، مرجع سابق، ص 116.

(2) أسماء مكي، مرجع سابق، ص 117.

ثالثاً: جزاء الإخلال بالالتزام

يكون المستأجر مخلاً بالتزامه إذا لم يقيم برد العين إلى المؤجر، أو تأخر في ردها أو قام بردها في حالة غير الحالة الواجب فيها الرد، ففي جميع الحالات يحق للمؤجر طلب التنفيذ العيني ويجوز له فوق ذلك طلب التعويض إن كان له مقتضى⁽¹⁾.

فإذا لم يقيم المستأجر برد السكن المؤجر أو تأخر في الرد فيجوز للمؤجر إجباره على ذلك عن طريق رفع دعوى استعجالية لطرده من المسكن على أساس أنه شاغل له دون وجه حق، كما يمكن له رفع دعوى استحقاق على أساس أنه مالك للسكن المؤجر⁽²⁾.

كما له حق المطالبة بالتعويض عن الفترة التي بقي فيها المستأجر شاغلاً للسكن طبقاً لنص المادة 502 الفقرة 2 من القانون المدني، وقد بينت هاته المادة عناصر التعويض فجعلته شاملاً للقيمة الإيجارية أي ما يقابل الاجرة عن مدة التأخير، بالإضافة إلى ما يكون قد أصاب المؤجر من أضرار أخرى بسبب حرمانه من الانتفاع بالسكن المؤجر خلال مدة التأخير.

أما إذا رد المستأجر السكن المؤجر في حالة غير الحالة الواجب فيها الرد فيكون للمؤجر الحق في إجباره على إجراء الترميمات التأجيرية وإصلاح ما هلك منه على نفقته مع التعويض عن منفعة السكن في الفترة التي يجري فيها الإصلاح إذا كان المؤجر قد منع من استغلاله خلال هذه الفترة.

كما يحق للمؤجر أن يطلب التعويض عما يكون قد أصاب السكن من هلاك أو تلف بدلاً من التنفيذ العيني ما لم يثبت أنه تسلم السكن على هذه الحالة، أو أن

(1) عمر زواهره، مرجع سابق، ص 147.

(2) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الإيجار والعارية،

مرجع سابق، ص 613.

وقوع الضرر أو التلف كان بسبب لا يد له فيه، أو انه بذل في المحافظة على السكن عناية الرجل الصالح⁽¹⁾.

المبحث الثاني

المنازعات المتعلقة بانقضاء عقد ايجار السكنات الاجتماعية

ينقضي عقد ايجار السكنات الاجتماعية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري بانتهاء الرابطة الإيجارية التي تربط المؤجر مع المستأجر، حيث تعتبر هذه المرحلة من أسباب نشوب النزاعات بين الطرفين في حالة انتقال حق الايجار أو لسقوط حق البقاء أو لأسباب أخرى تمس بالشخص المستأجر أو بالعين المؤجرة.

كما قد تواجه العقد عقبات تؤدي لزواله قبل انقضاء مدته المحددة، وسنتناول في المطلب الأول انتهاء عقد الايجار لانقضاء مدته أو لسقوط حق البقاء، وانتهاء عقد الايجار قبل انقضاء مدته كمطلب ثاني الذي سنعرض فيه كل من الأسباب العامة والخاصة التي تؤدي به الى انتهاء الايجار.

المطلب الأول

انتهاء عقد الايجار لسقوط حق البقاء بالأمكنة أو لانتهاء مدته

تتعدد عقود الايجار طبقا للمرسوم 76-147، الذي يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري لمدة غير محددة بحيث يستفيد المستأجر من حق البقاء الأمكنة وينتهي في حالة سقوطه، وخلافا لعقود الايجار المبرمة وفقا للمرسوم التنفيذي 08-142 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجار المحددة المدة والتي تنقضي بانتهائها مالم تتجدد ضمنيا، سنعالج كفرع أو ل انتهاء عقد ايجار لسقوط حقه في البقاء في الأمكنة المؤجرة، وانتهاء بسبب انقضاء مدته كفرع ثاني.

(1) أسماء مكي ، مرجع سابق، ص 117.

الفرع الأول

انتهاء عقد إيجار السكنات الاجتماعية لسقوط حق البقاء

ينقضي عقد إيجار المبرم من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري، طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 147-76⁽¹⁾ بسقوط حق البقاء، باعتباره من العقود الشبه أبدية الغير محددة المدة، لهذا منح المشرع الجزائري للمستأجرين حق البقاء في السكن المؤجر وفق ما نصت عليه المادة 11⁽²⁾ من نفس المرسوم سابق الذكر أنه: "يستفيد المستأجر من حق البقاء شريطة قيامه بالوفاء بكافة الإلتزامات المتولدة عن عقد الإيجار الذي أبرمه مع الهيئة المؤجرة طبقاً لهذا المرسوم".

يعرف حق البقاء بالأمكنة بأنه حق المستأجر في استمرار الإيجار دون الحاجة الى تمديد أو تجديد مع حقه في الانتقال الى عائلته، وهذا ما أكدته قرار المحكمة العليا رقم 113932 بقضائه أنه: "حق البقاء هذا هو في الحقيقة انتقال لحق الإيجار، ذلك أنه لا يمكن أن يتعلق الأمر بسكن تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري أن ينتقل المستأجر من صفته هذه الى صفة شاغل للأماكن طالما أنه لا يمكن إنهاء عقد الإيجار للأسباب المنصوص عليها في القانون المدني ولا ممارسة حق الاسترداد، بل لا ينتهي عقد الإيجار إلا لارتكاب المستأجر إحدى المخالفات المنصوص عليها في المرسوم وبدون اللجوء الى توجيه تنبيه بالإخلاء له، وعليه فإن نظرية حق البقاء بالأمكنة المنصوص عليها في المواد 554 وما يليها من القانون المدني غير واردة التطبيق بالنسبة لهذه الفئة من السكنات".

يشترط لاستفادة المستأجرين من حق البقاء بالأمكنة توافر شرطين وفقاً للمادة

11 من نفس المرسوم السابق وهما:

(1) المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 23/10/1976، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن، الجريدة الرسمية، العدد 12، المؤرخة في 09 فيفري 1977.

(2) راجع: المادة 11 من نفس المصدر.

1- أن يكون الشخص متمتع بصفة المستأجر

المستأجر هو المتعاقد مع ديوان الترقية والتسيير العقاري وفقا للعقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 147/76 السالف الذكر، ولا يستفيد من حق البقاء المستأجر الذي يخالف نموذج العقد.

2- التزام المستأجر بالوفاء بالالتزامات المنصوص عليها في العقد

يجب على المستأجر الوفاء بجميع الإلتزامات المفروضة عليه قانونا، ففي حالة إخلالها يمكن للمؤجر ان يقوم بطلب فك الرابطة الإيجارية بينه وبين المستأجر وبالتالي سقوط حق البقاء في الأمكنة.

3- انتقال حق البقاء في الأمكنة لأفراد عائلة المستأجر

في حالة وفاة المستأجر يؤول حق البقاء الى أفراد عائلته الذين يعيشون معه مدة تتجاوز ستة أشهر وهذا ما أقرته المادة 12⁽¹⁾ من المرسوم 147/76 السابق، وفي حالة الطلاق يؤول حق البقاء في الأمكنة للزوج المعين من طرف القاضي. يسقط حق المستأجر في البقاء في الأمكنة بحالات حددتها المادة 13 من المرسوم التنفيذي 147/76 على سبيل الحصر تتمثل في:

صدور قرار تنفيذي أو أمر مستعجل بطرد المستأجر من السكن، أي بحكم استنفذ جميع الطرق العادية لطعن، ويكون غالبا بسبب عدم وفاء المستأجر بالتزاماته الموضحة في العقد.

- المستأجرين الذين لا يشغلون العين المؤجرة لمدة لا تقل عن ثمانية أشهر خلال السنة الإيجارية، الهدف من هذا الجزاء أن السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري تمنح للفئة المعوزة، وبالتالي عدم شغلها دليل على عدم حاجة المستأجر لسكن، يستثنى من هذه الحالة المستأجرين الذين لا يشغلون السكن لأسباب مهنية عملية مع إعلام المؤجر.

(1) راجع: المادة 12 من المرسوم 147/76.

- إذا كان المستأجر يملك سكن في نفس البلدة يلبي حاجاته وحاجيات أفراد عائلته، وفي حالة المستأجر يقوم بتأجير مسكنه، يمكن له الحصول عليه باستعمال حقه في رفع دعوى الاسترجاع، ولا يحق لديوان الترقية والتسيير العقاري أن يطلب منه إخلاء السكن إذا أثبت خلال خمسة عشر يوما من تاريخ وقوع النزاع أنه قام برفع دعوى أمام القضاء ولم يفصل فيها بعد.
- إذا ما كان السكن مهدد بالانهيار أو صدر بشأنها قرار بالحظر أو أمر بالترميم، وذلك لمراعاة صحة وسلامة العامة.
- إذا كان المستأجر شغل السكن بموجب عقد عمل، وبعد انتهاء عقد العمل ينتهي معه حق البقاء، وذلك بما قضت به المحكمة العليا بحكمها بأنه: "لا حق في البقاء بالأمكنة للأشخاص الذين يشغلونها بموجب سند شغل تابع لعقد العمل في حالة ابطال هذا العقد وعليه فإن القضاء بطرد الشاغل الذي فصل من عمله من السكن الذي سلم له من طرف الهيئة المستخدمة بمناسبة العمل يعتبر تطبيقا صحيحا للقانون"⁽¹⁾.

الفرع الثاني

انتهاء عقد الإيجار بانقضاء مدته

ينتهي عقد إيجار السكن الاجتماعي التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري وفقا لإحكام المرسوم التنفيذي 97-35⁽²⁾، الذي ألغى بموجبه أحكام المرسوم 147/76، حيث أنه ألغى حق البقاء في الأمكنة وتبنى نظام التجديد الصريح والضماني لعقد الإيجار، وهو ما أكد عليه في المادة 04 منه: "يكون عقد الإيجار لمدة أقصاها 3

(1) المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، قرار رقم 42005، مؤرخ في 02 مارس 1987، المجلة القضائية، العدد 4، لسنة 1999، ص 136.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 14/01/1997، المتضمن تحديد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني التي انجزها ديوان الترقية والتسيير العقاري والمسلمة بعد أكتوبر 1992، الجريدة الرسمية، العدد 04، المؤرخة في 15 جانفي 1997.

سنوات قابلة للتجديد إما باتفاق مشترك بين الطرفين أو بتجديد ضمني وفقا لأحكام التشريع المعمول به⁽¹⁾.

يعتبر التجديد الصريح الغالب لتجديد عقود إيجار السكنات الاجتماعية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، أي تجدد العقود بصفة مستمرة ولا يمكن ان يتم طرد المستأجر عند انتهاء مدة العقد إلا في حالة إخلالها بالتزامات التعاقدية⁽²⁾. وفي حالة ما إذا بقي المستأجر في السكن دون رضا المؤجر مع انتهاء مدة عقد الإيجار المحدد في العقد اعتبر هنا المستأجر شاغلا للأمكنة بدون سند وليس مستأجرا⁽³⁾.

المطلب الثاني

انتهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته

في حالة اخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته التعاقدية ينتهي عقد الإيجار قبل انقضاء مدته، أو ينتهي بفقدان العين المؤجرة أي هلاكها وهو ما يسمى بالأسباب العامة التي سنتناولها (كفرع أو ل)، كما ينتهي بانتقال ملكية السكن المؤجر للمستأجر، أو بسبب أضرار طارئة وهي ما تعرف بالأسباب الخاصة لانتهاء عقد الإيجار (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الأسباب العامة لانتهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته

ينتهي عقد إيجار السكنات الاجتماعية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري لأسباب عامة التي تتمثل في الفسخ أي حل الرابطة التعاقدية (أو لا)، وبسبب هلاك العين المؤجرة (ثانيا).

(1) راجع: المادة 04 من المرسوم 35/97.

(2) ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، سنة 2003، ص 270.

³ عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص 759.

أولاً: انتهاء عقد الايجار بالفسخ: يقصد بالفسخ حل الرابطة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر قبل انتهاء مدة العقد وذلك بسبب اخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته التعاقدية، المنصوص عليها في المرسوم 08-142 السالف الذكر، أي في حالة عدم دفع بدل الإيجار أو في حالة عدم شغل المستأجر العين المؤجرة لمدة تزيد عن 06 أشهر دون مبرر، حيث يلتزم المؤجر باستصدار أمر استعجالي يقضي بطرد المستأجر من السكن وذلك بعد إعداره بالإخلاء الذي يعتبر إجراءً وجوبي قبل رفع دعوى الفسخ.

قضت المحكمة العليا في قرارها رقم 75603⁽¹⁾ أنه: "متى كان من المقرر قانوناً أنه في حالة رفض المستأجر تسديد بدل الايجار، ينبغي على المؤجر اثبات هذه الوضعية بعقد غير قضائي (إعذار) يأمر بموجبه تسديد بدل الايجار، وينتج عنه فسخ عقد الايجار في حالة عدم الامتثال لهذا الاعذار، والذي يعد إجراءً لزومي قبل رفع الدعوى تحت طائلة البطلان، ومن ثمة فإن قضاة الموضوع في قرار المطعون فيه بأغفالهم تطبيق هذا النص اسأؤوا تطبيق القانون"

يؤول اختصاص النظر في دعاوى الفسخ الى قاضي الاستعجال، باستصداره أمر بطرد المستأجر من السكن باعتباره شاغل لسكن بدون وجه حق أو سند، وفي حالة ما إذا نازع المستأجر في صحة ادعاء المؤجر وقدم ما يثبت ذلك، يصبح النزاع يمس الموضوع لأنه يؤدي بالمساس في أصل الحق، وللقاضي سلطة تقرير إما برفض طلب المؤجر عند إثبات المستأجر صحة ادعائه، أو يستجيب له.

ثانياً: انتهاء عقد الإيجار لهلاك السكن المؤجر

يؤدي هلاك السكن المؤجر الى حرمان المستأجر من الانتفاع به كلياً أو جزء منه، فيؤدي الأول إلى انفساخ العقد بقوة القانون، أما الثاني فلا يؤدي الى للفسخ عن طريق القضاء، حيث تنص المادة 481 من القانون المدني على أنه: "إذا هلك

(1) قرار المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، قرار رقم 75603، مؤرخ في 20 جانفي 1992، مجلة قضائية، لسنة 1993، العدد 3، ص 128.

العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكاً كلياً يفسخ الإيجار بحكم القانون وإذا كان هلاك العين جزئياً أو إذا أصبحت في حالة لا تصلح للاستعمال الذي أعدت من أجله أو نقص هذا الاستعمال نقصاً معتبراً ولو لم يكن ذلك بفعل المستأجر، يجوز لهذا الأخير أن لم يقم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها أن يطلب حسب الحالة إما إنقاص بدل الإيجار أو فسخ الإيجار". بالنسبة إلى التعويض الأضرار الناتجة عن الفسخ سواء كان بقوة القانون أو حكم من القضاء، فوجب متى وقع الخطأ على أحد الطرفين التعويض، أما إذا حدث الضرر بسبب قوة القاهرة فإن الانفساخ ينهي عقد الإيجار ولا يترتب عليه أي تعويض عن الضرر⁽¹⁾.

الفرع الثاني

الأسباب الخاصة لانتهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته

إضافة للأسباب العامة التي ينقضي بها عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري أسباب خاصة، فينتهي عقد الإيجار لانتقال ملكية السكن المؤجر للمستأجر (أولاً)، وانتهائه بسبب الأعذار الطارئة (ثانياً).

أولاً: انتهاء عقد الإيجار لانتقال ملكية السكن المؤجر للمستأجر:

إذا انتقلت الملكية من المأجور للمستأجر نفسه، كما لو اشترى المستأجر السكن المؤجر ينتهي العقد لاجتماع صفتي المؤجر والمستأجر في شخص نفسه، فينقضي الالتزام لاتحاد الذمة،⁽²⁾ يكون الانقضاء إما عن طريق التنازل وهذا بالنسبة للسكنات المستغلة قبل جانفي 1981، وإما عن طريق البيع وهذا بموجب القانون رقم 03/86 المؤرخ في 04 أفريل 1986 وقبل أكتوبر 1992 أو عن طريق البيع

(1) مرقس سليمان، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة، عقد الإيجار، الجزء 2، الطبعة 4، دار الكتاب الحديث، مصر، 1993، ص 759.

(2) سعدون العماري، الوجيز في العقود المسماة في البيع والإيجار، الطبعة 2، مطبعة العاني، العراق، 1986، ص 311.

بالإيجار وذلك بموجب المرسوم رقم 35/97 المؤرخ في 1992/01/41 بالنسبة للسكنات المستغلة قبل أكتوبر 1992.

ثانيا: انتهاء عقد الإيجار لأعذار طارئة

ينتهي عقد الإيجار بالأعذار الطارئة عند وفاة المستأجر، أو لعدم قدرته بالانتفاع بالسكن لسبب عائلي أو مهني.

1- موت المستأجر

وفقا للمرسوم التنفيذي 08-142، والعقد النموذجي ودفتر الشروط الملحقين به، نجد أنه لم يتضمن أحكام تتعلق بموت المستأجر لسكن العمومي الإيجاري، فطبق عليها المشرع نص المادة 469 مكرر 2 منه التي تنص على أنه: "لا ينتقل الإيجار الى الورثة، غير أنه في حالة وفاة المستأجر ما لم يوجد اتفاق خلاف ذلك يستمر العقد الى انتهاء مدته، وفي هذه الحالة يجوز للورثة الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ ستة أشهر انهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهضة بالنسبة لمواردهم أو أصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم".

نستخلص من المادة أنه في حالة وفاة المستأجر قبل مدة الانقضاء ينتقل الإيجار لورثته يكون في مدة العقد المنصوص عليها فقط، مالم يكون اتفاق غير ذلك.

2- أسباب عائلية ومهنية

من الأسباب العائلية التي تدفع المستأجر لانقضاء العقد قبل مدته، كسبب ازدياد في عدد الافراد مما يجعل السكن ضيق وغير قادر على استيعابهم جميعا، أو لعدم وجود مرافق تعليمية قريبة للسكن المؤجر وعدم توفر وسائل النقل، مع ضرورة اخطار المستأجر للمؤجر قبل شهرين من موعد انهاء العقد⁽¹⁾.

(1) ناجي يسمينه، المرجع السابق، ص 159.

كما يجوز للمستأجر انهاء العقد بسبب مهني إذا ما تغير محل إقامة عمله لولاية أو منطقة أخرى كطبيب يقوم بتغيير مكان عيادته لأنها بعيدة عن منزله الشخصي⁽¹⁾.

(1) سعدي منال، سعيداني أمال، عقود الايجار المبرمة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة بيجاية، الجزائر، الموسم الدراسي 2021-2022، ص63.

ملخص الفصل الثاني

يترتب على عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري التزامات بين الطرفين والتي تنشأ على إثرها نزاعات عديدة سواء أثناء تنفيذ العقد أو إبرامه، حيث تطرقنا لنزاعات والاشكالات التي تبرز عند مرحلة انقضاء أو فك الرابطة الايجارية بين المؤجر والمستأجر في عقد إيجار السكنات الاجتماعية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري.

الخاتمة

الخاتمة

من خلال هذه الدراسة التي تمحورت حول موضوع المنازعات المتعلقة بإيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري التي تصنف ضمن السكنات الاجتماعية، والتي تعرف بالسكن العمومي الإيجاري، نجد أن المشرع قد خصص لهذا النوع من عقود الإيجار أحكاماً خاصة واستثنائية غير مشابهة للقواعد العامة في القانون المدني.

وعقد الإيجار في صيغة السكن العمومي الإيجاري الذي يشترك فيه طرفان، المستأجر من جهة وديوان الترقية والتسيير العقاري كمؤجر من جهة أخرى، تثور بشأنه العديد من النزاعات، حيث يبرز دور القضاء العادي بالنظر في المنازعات المتعلقة بها باعتبارها تاجرة في علاقتها مع الغير، بينما يتدخل القاضي الإداري في المنازعة عندما تكون الدولة طرفاً في النزاع بصفتها سلطة عامة، كذلك يمكن للقاضي الاستعجالي التدخل في النظر في المنازعة إذا توافر عنصر الاستعجال، وفقاً للمادة 300 و303 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ومن تفاصيل هذه الدراسة توصلنا إلى مجموعة من النتائج ومن خلالها إلى مجموعة من التوصيات نذكرها على النحو التالي:

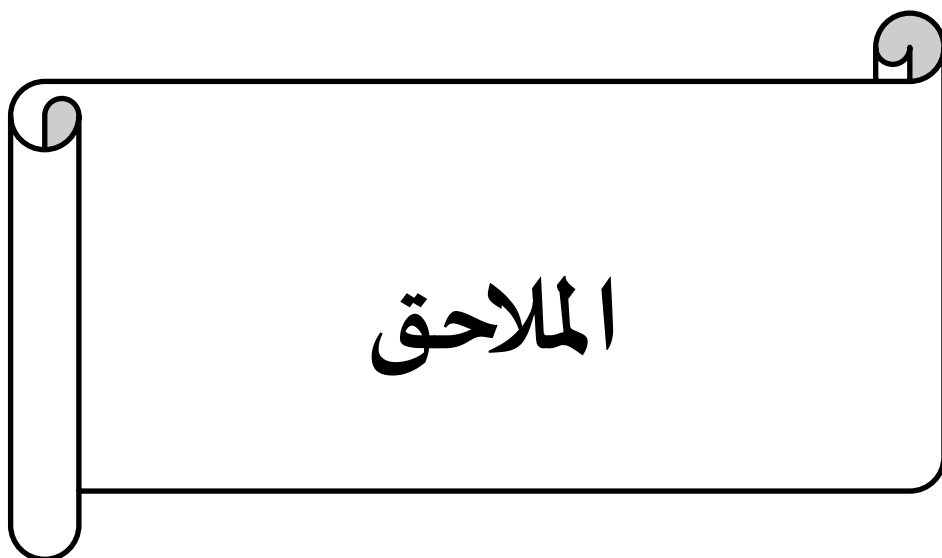
أولاً: النتائج

- تخضع عقود إيجار السكنات الاجتماعية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري لأحكام المرسوم رقم 147/76 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري.
- تحويل الاختصاص للقضاء الإداري إذا كان هناك خلاف بين المستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري بشأن القرارات أو التصرفات الإدارية المتعلقة بالعقد.
- الاجتهاد القضائي على مستوى المحكمة العليا لعب دوراً فعالاً وهاماً في حل العديد من المنازعات المتعلقة بإيجار السكنات الاجتماعية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري.
- أعطى المشرع الجزائري الأولوية في التعامل مع المنازعات المتعلقة بإيجار السكنات الاجتماعية للقضاء العادي، على الرغم من أن ديوان الترقية والتسيير العقاري هو مؤسسة عمومية تدير الأملاك الوطنية الخاصة.

ثانياً: التوصيات

- إعادة النظر في الشرط الذي يمنع الزوج (أو الزوجة) من الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري في حالة فك الرابطة الزوجية، فالعديد من طالبي السكن العمومي الإيجاري يعانون من رفض طلباتهم بسبب امتلاك الزوجة لمنزل أو عقار.
- اقتراح إشراك القضاء في اللجان المكلفة بتوزيع السكن العمومي الإيجاري أو اللجنة المسؤولة عن الطعون، حيث يتم تعيين قاضيٍ ليشرف على هذه اللجان، وذلك بهدف ضمان الرقابة القضائية وتحقيق الشفافية والعدل في توزيع السكن.
- منح طالبي السكن الذين لم يتمكنوا من الحصول عليه بالرغم من تقديم الطعن الحق في اللجوء الى القضاء من أجل انصافهم.
- توعية المستأجرين والملاك: ينبغي أن تُقدم حملات توعية شاملة للمستأجرين والملاك بشأن حقوقهم وواجباتهم فيما يتعلق بالسكنات التابعة للديوان ويمكن تنظيم ورش عمل أو توزيع كتيبات توضح القوانين والإجراءات، والقيام بندوات تثقيفية لتوعية الأطراف المعنية بالإجراءات والقوانين المتعلقة بالإيجار العقاري وتحديد الحقوق والواجبات الخاصة بهم، لتجنب وقوع أي نزاع بين طرفي العقد.
- التدريب والتأهيل: يجب توفير التدريب المستمر والتأهيل المهني لموظفي ديوان الترقية والتسيير العقاري، خاصةً في مجال التعامل مع منازعات السكنات، يتعين تزويدهم بالمعرفة والمهارات اللازمة للتعامل بشكل فعال ومتخصص مع المستأجرين والملاك، وتطوير قدراتهم في التفاوض وحل النزاعات بطرق غير قضائية.
- تبسيط الإجراءات: ينبغي تبسيط الإجراءات المتعلقة بإيجار السكنات التابعة للديوان وتقليل البيروقراطية، يمكن تحقيق ذلك من خلال تطوير نظام إلكتروني يتيح للمستأجرين والملاك تقديم الشكاوى والمعاملات بسهولة وسرعة، مما يساهم في تسهيل العملية وتقليل تكاليف الإدارة.
- تحسين الرقابة والمتابعة: يجب تعزيز الرقابة والمتابعة على سكنات ديوان الترقية والتسيير العقاري لضمان الامتثال للمعايير والشروط المتفق عليها، ينبغي تكثيف الجولات التفتيشية والتقييم المستمر لحالة السكنات، واتخاذ إجراءات فورية للتعامل مع أي مخالفات أو مشاكل تظهر.

- تعزيز التواصل مع المجتمع: ينبغي على ديوان الترقية والتسيير العقاري أن يكون على اتصال وثيق مع المجتمع المحلي والمنظمات غير الحكومية ذات الصلة، يمكن تشكيل لجان استشارية تضم ممثلين عن المستأجرين والملاك والجهات الرقابية، وذلك لتعزيز التواصل وتبادل المعلومات والتجارب المفيدة.
- تعزيز المساءلة: ينبغي أن يتم تعزيز المساءلة في إدارة سكنات ديوان الترقية والتسيير العقاري، بحيث يجب وضع آليات لمراقبة أداء الموظفين وتقييمهم بشكل منتظم، وتعزيز الشفافية في عمليات إدارة السكنات والتقارير المالية.
- يجب على المواطنين أن يكونوا مدركين للمسؤولية المترتبة عليهم في استخدام وصيانة السكنات التي تم تأجيرها لهم، ينبغي الاهتمام بالحفاظ على النظافة والحفاظ على الممتلكات بشكل جيد، والالتزام بالقوانين والأنظمة المنصوص عليها.



الملاحق

ملحق رقم 01: نموذج العقد بالنسبة للإيجارات المسجلة قبل أكتوبر 1996.

ملحق المرسوم 147-76

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

(عقد إيجار نموذجي)

بين كل من:

..... (تعيين المصلحة المؤجرة)

..... العنوان:

ممثله في: (بيان اسم ولقب ورتبة المسؤول، ذي الأهلية القانونية
للتعهد نيابة عن المصلحة المؤجرة).

طرف أول

..... والسيد (ة):

..... الاسم (الاسم السابق) (عند الاقتضاء):

..... المولود (ة) في:

..... المقيم (ة) في:

طرف ثاني

اتفقا وقررا الآتي:

الفصل الأول

الموضوع

المادة الأولى: طبقا للشروط المنصوص عليها في هذا العقد، يؤجر: (تعيين
المصلحة المؤجرة) إلى: (تعيين المستأجر) الذي يقبل استعمال محل السكن المحدد
بعده للسكن فقط اعتبارا من: (يحدد تاريخ بدء الإيجار).

المادة 2: تتكون الأمكنة المؤجرة من: (طبيعة المكان: فيلا - شقة) الكائنة
..... (المدينة) رقم شارع الملم الواجهة الطابق
..... مؤلفة من: (عدد الغرف) القابلة للسكنى.

ملحق رقم 02:

عقد الإيجار

(نموذج حسب المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري)

بين..... (الهوية الصحيحة للمالك)
المسمى فيما يأتي المؤجر و..... (هوية المكتري) المسمى فيما يأتي المستأجر.
المادة الأولى: يؤجر المستأجر، حسب الشروط المنصوص عليها في هذا العقد، الملك
المسمى:..... (تحديد الملك المؤجر ووصفه وتركيبه وموقعه وملاحقه إن اقتضى
الأمر).

والكل مطابق لحالة الأماكن المعاينة حضوريا والواردة في الملحق المرفق بهذا العقد.

المادة 2 : مدة العقد.

اتفق على التأجير المقصود بهذا العقد مدة وتبتدئ هذه المدة
من تاريخ..... (ويمكن تجديد هذه المدة وفقا للشروط والكيفيات التي تتفق عليها
الطرف).

المادة 3 : ثمن الإيجار.

اتفق على هذا التأجير بمقابل إيجار ثمنه (بالحروف والأرقام).
ويستحق ثمن الإيجار (النص على دورية النقع) من المستأجر
مقابل وصل مخالصة يسلمه له المؤجر .

(تعيين شروط ثمن الإيجار وكيفيات ذلك إن اقتضى الأمر).

المادة 4 : الأعباء .

اتفق الطرفان المساس بأعباء الصيانة والتزيم التي يتحملها كل من الطرفين طبقا لأحكام القانون المدني
في هذا الميدان ، على ما يأتي :

1) يتحمل المستأجر (تبين بدقة العناصر المعنية)

2) يتحمل شروط المؤجر (تبين بدقة العناصر المعنية)

المادة 5 : الضمانات .

يدفع المستأجر مبلغا قدره دج عند التوقيع مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة
" إيداع كفالة " يسلمه له المؤجر وذلك ضمانا لحسن استعمال الملك المؤجر طبقا لوثيقة حالة الأماكن
المعاينة حضوريا وبعد خصم المصاريف المقدرة للتزيم والإصلاح المحتملين .

ملحق رقم: 03 عقد إيجار خاص بالسكن

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
ولاية سطيف
بلدية سطيف
قائمة الملاكين
رقم الملف: 2016/11/11

عقد إيجار خاص بالسكن

بين
نيول القريعة والسكن العقاري لولاية سطيف، الكائن بشارع بلاحة جبال المثل من طرف:
الوظيفة: **المستأجر المقيم** الاسم: **القب: [REDACTED]**

من جهة
المسيد (5) **[REDACTED]**
المرور بتاريخ **19/01/2016** بمشروطة في المضافة
نسبة (6) **[REDACTED]**
المرور بتاريخ **[REDACTED]**
المستأجر في إطار: **[REDACTED]**
أعد في المستأجر

تحويل بعد وفاة الزوج و تثقل الزوجة

تعلق على ما يأتي:
المادة الأولى (01): موضوع العقد
هو المأجور واقع بشارع المضافة في المرسوم التنفيذي رقم 342-08 الصادر في 05 جمادى الأولى عام 1429 الموافق لـ 11 مايو 2008 بعد أن تم بيع المثل السكني المسمى
بإيجار و طلبة لامتلاك المثل من هذا العقد للمستأجر الذي يتل المثل المخصص للسكن للمثل في المادة 03 أثناء عقد دفع جهة الإيجار و المضافة الإدارية المتعلقة
المادة الثانية (02): مدة العقد يتم هذا العقد لمدة ثلاث (03) سنوات قابلة للتجديد وصورتها بغيره انتهاء من تاريخ إنجازه
المادة الثالثة (03): مكانة السكن المأجور
هو المأجور سكن مسطحة المسنة
رقم: **[REDACTED]** بلدية: **[REDACTED]** دائرة: **[REDACTED]** ولاية: **ولاية سطيف**
هذا الإيجار معلق بمبلغ الإيجار **1782,30** (الف وسبع مائة وثمانون و 30 سنتيم) و **1508** (ألف وخمسمائة و 08) في كل شهر رجب و **168,00** في كل شهر الأشجار الإيجارية مع احتساب بعد تطبيق الخصم في مبلغ الإيجار الفرنسي المسموح للمهاجرين
في الحقوق يصبح مبلغ الإيجار **1** في كل شهر
المادة الرابعة (04): شروط الإيجار
يتم دفع مبلغ الإيجار في اليوم الخامس من الشهر الموالي كل شهر
لا يتم الدفع من المبلغ في كل شهرين من تاريخ استحقاقها لمدة 5 إلى 10 على كل شهر تأخير
لا يتم الدفع من مبلغ الإيجار لمدة (06) شهر متتالية و بعد ثلاثة (03) اعلاوات بغيره بدون جنود
لا يتم دفع مبلغ من أول تمديد المبالغ الغير المدفوعة وطرد
المادة الخامسة (05): تخصيص السكن
لا يتم دفع مبلغ الإيجار بغيره السكن موضوع هذا العقد للاستخدام فقط و لا يمكن استخدامه كمقرس أو تجارة فيه و لا يخصصه لأي نشاط
لا يتم دفع مبلغ الإيجار بغيره السكن موضوع هذا العقد للإيجار مع تسليم المستأجر للمؤجر
المادة السادسة (06): تسليم السكن
لا يتم دفع مبلغ الإيجار بغيره السكن موضوع هذا العقد للإيجار مع تسليم المستأجر للمؤجر
المادة السابعة (07): الإيجار
لا يتم دفع مبلغ الإيجار بغيره السكن موضوع هذا العقد للإيجار مع تسليم المستأجر للمؤجر
المادة الثامنة (08): الإيجار
لا يتم دفع مبلغ الإيجار بغيره السكن موضوع هذا العقد للإيجار مع تسليم المستأجر للمؤجر
المادة التاسعة (09): الإيجار
لا يتم دفع مبلغ الإيجار بغيره السكن موضوع هذا العقد للإيجار مع تسليم المستأجر للمؤجر
المادة العاشرة (10): الإيجار
لا يتم دفع مبلغ الإيجار بغيره السكن موضوع هذا العقد للإيجار مع تسليم المستأجر للمؤجر

المادة الثامنة:

يلتزم المستأجر بالاحترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة في حالة الخضاع النابذة لنظام الملكية المشتركة.
و يلزم المؤجر في شكل وثيقة ملحقة بال عقد للمستأجر خلاصة النظام المتعلق بالتمتع بالأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة وتلك الحصة التي تقع عن كل صنف من اصناف الاعباء.

المادة للتاسعة:

يحفظ المؤجر بحق فسخ هذا العقد بسبب ما يلي
- عدم دفع مدة (06) أشهر من الايجار.
- عدم دفع الاعباء توجبة على المستأجر.
- عدم احترام المستأجر اي التزام فرضه عليه هذا العقد.

المادة العاشرة : الفسخ الذي يبادر به المستأجر

يمكن للمستأجر ان يفسخ العقد بسبب ما يلي
- تغير مكان الإقامة.
- أي سبب آخر شخصي وعائلي.
و يلتزم في هذه الحالة ان يقطر المؤجر في اجل شهر واحد قبل موعد الفسخ. و على المستأجر ان يشعر المؤجر بنيتة في تفسخ برسالة موصى عليها مع شعر بالاستلام.

المادة الحادية عشر:

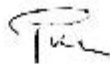
عملا بالحكم المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03-03 المؤرخ في 01/03/2003
و 1903 و 1904 المتعلق بتنشيط العفري. يخضع هذا العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة.

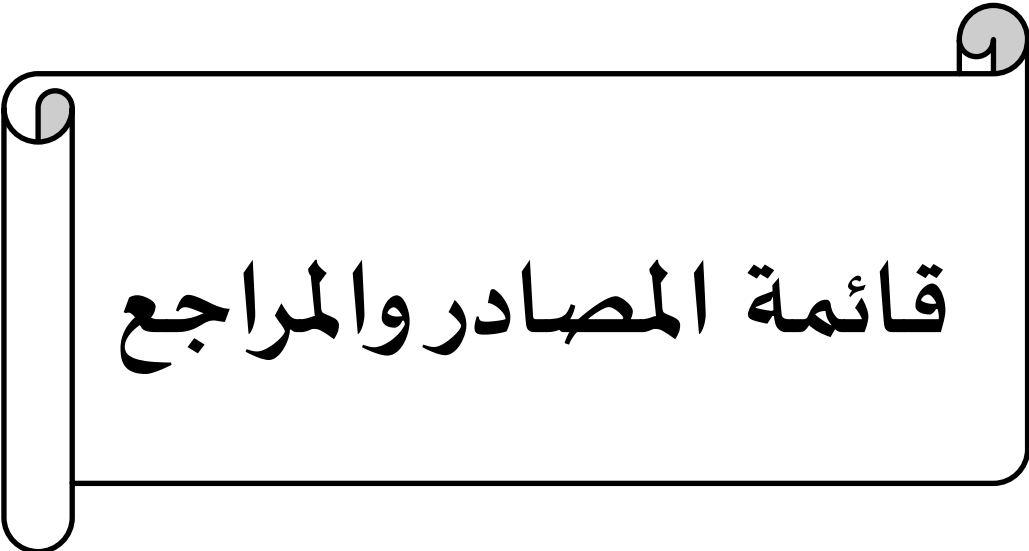
قائمة في

توقيع المؤجر

توقيع المستأجر

٢٠٠٣ / ٠٩ / ٠١
٢٠٠٣ / ٠٩ / ٠١





قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أ. المصادر

أولاً: النصوص القانونية الوطنية

1- النصوص التشريعية

أ- القوانين

– القانون رقم 01/88، المؤرخ 12/01/1988، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية، العدد 02، المؤرخة في 13/02/1988.

– القانون رقم 04/90، المؤرخ في 06/02/1990، المتعلق بتسوية النزاعات الفردية في العمل، الجريدة الرسمية، العدد 06، المؤرخة في 07/02/1990.

– القانون رقم 11/90، المؤرخ في 21/04/1990، يتعلق بعلاقات العمل، الجريدة الرسمية، العدد 17، المؤرخة في 25/04/1990.

– القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007، يعدل ويتم الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، ج.ر، العدد 31، المؤرخة في 13/05/2007.

– القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 23 أفريل 2008.

– القانون رقم 04/11، المؤرخ في 17/02/2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 06 مارس 2011.

– القانون رقم 02/16 المؤرخ في 19/06/2016، يعدل الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات، ج.ر، العدد 37، المؤرخة في 22/06/2016.

ب- الأوامر

– الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون العقوبات، ج.ر، العدد 49، المؤرخة في 11/06/1966، المعدل والمتمم.

- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، ج.ر، العدد 78، المؤرخة في 1975/09/30، المعدل والمتمم.
- 2- النصوص التنظيمية (مراسيم)
 - المرسوم التنفيذي رقم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23، المتضمن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن، الجريدة الرسمية، العدد 12، المؤرخة في 09 فيفري 1977.
 - المرسوم التنفيذي رقم 666/83 المؤرخ في 1983/12/12، المتضمن القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة، وتسيير العمارات الجماعية، الجريدة الرسمية، العدد 47، المؤرخة في 12 نوفمبر 1983، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 59/94، الجريدة الرسمية، العدد 13، سنة 1994.
 - المرسوم التنفيذي رقم 270/85 المؤرخ في 1985/11/05، المتضمن تنظيم دواوين ت و ت ع في الولاية وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 46، المؤرخة في 19 ماي 1991.
 - المرسوم التنفيذي رقم 98/89 المؤرخ في 1989/06/20، المتضمن تحديد القواعد التي تضبط الايجار المطبق على المساكن المحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، الجريدة الرسمية، العدد 26، المؤرخة في 28 يونيو 1989.
 - المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 1991/05/12، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الاساسية لدواوين ت و ت ع وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 25، المؤرخة في 29 ماي 1991.
 - المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01، المتضمن النشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 12، المؤرخة في 06 مارس 2011.
 - المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 1994/03/19، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الايجار، الجريدة الرسمية، العدد 17، المؤرخة في 30 مارس 1994.

- المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الايجار المنصوص عليه في المادة 24 من المرسوم التشريعي 03/93، الجريدة الرسمية، العدد 17، المؤرخة في 1994/03/30.
- المرسوم التنفيذي رقم 146/76، المؤرخ في 1996/10/23، يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، الجريدة الرسمية، العدد 12، المؤرخة في 1977/02/09، (ملغى).
- المرسوم التنفيذي رقم 147/76 المؤرخ في 1996/10/23، يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن، وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 12، المؤرخة في 1977/02/09.
- المرسوم التنفيذي رقم 146/76، المؤرخ في 1996/10/23، المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة على أجزاء، الجريدة الرسمية، العدد 12، المؤرخة في 1977/02/09، (ملغى).
- المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 1997/01/14، المتضمن تحديد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الإستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد على حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد أكتوبر 1996، الجريدة الرسمية، العدد 04، المؤرخة في 1997/02/15.
- المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 1997/01/14، المتضمن تحديد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني التي أنجزها ديوان الترقية والتسيير العقاري والمسلمة بعد أكتوبر 1992، الجريدة الرسمية، العدد 04، المؤرخة في 15 جانفي 1997.
- المرسوم التنفيذي رقم 154/97 المؤرخ في 1997/05/10، الخاص بإدارة الاملاك العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 28، المؤرخة في 1997/05/11.

- المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23/04/2001، المتضمن شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 25، المؤرخة في 29 افريل 2000.
- المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11/05/2008، المتضمن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، الجريدة الرسمية، العدد 24، المؤرخة في 11 ماي 2008.
- المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11/05/2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية، العدد 24، بتاريخ 11/05/2008.
- المرسوم الرئاسي رقم 247/15 المؤرخ في 16/09/2015، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية، العدد 50، المؤرخة في 20/09/2015.

3- القرارات الوزارية

- القرار المؤرخ في 25/09/1999، المعدل للقرار المؤرخ في 04/02/1998، الذي يحدد مقاييس المؤهلات المهنية لممارسة مهنة القائم بإدارة الاملاك العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 77، المؤرخة في 03/11/1999.
- القرار الوزاري المؤرخ في 21/02/1998، الذي يحدد معايير وجدول التقييم للحصول على مسكن عمومي ايجاري ذي طابع اجتماعي، الجريدة الرسمية، العدد 09.
- القرار الوزاري الصادر عن وزير السكن بتاريخ 13/12/2008، المحدد لمبلغ الكفالة التي تدفع قبل شغل السكن العمومي الايجاري، الجريدة الرسمية، العدد 18، المؤرخة في 22/03/2009.

4- الأحكام والقرارات القضائية

- قرار المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، قرار رقم 75603، مؤرخ في 20 جانفي 1992، مجلة قضائية، لسنة 1993، العدد 3، ص 128.

- المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، قرار رقم 42005، مؤرخ في 02 مارس 1987، المجلة القضائية، العدد 4، لسنة 1999، ص 136.
- قرار المحكمة العليا رقم 35734، الصادر بتاريخ 15/06/1985، المنشور بالمجلة القضائية لسنة 1989، العدد 4، ص 154.
- القرار رقم 101953، الصادر بتاريخ 21/12/1993 عن الغرفة الاجتماعية، المجلة القضائية، العدد 02، لسنة 1994.
- القرار رقم 117880 المؤرخ في 14/03/1995، الغرفة الاجتماعية، المجلة القضائية، عدد خاص، سنة 1997، ص 110.
- قرار المحكمة العليا رقم 559709، الصادر بتاريخ 12/11/2009، المنشور بالمجلة القضائية، العدد 2، لسنة 2009 ص 257.

ثانيا: النصوص القانونية المقارنة: (Textes juridiques françaises)

- code civil français- Dernière modification le 01 janvier 2022.

II. المراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية

1- المؤلفات

- أحمد محمد الرفاعي، القانون المدني العقود المدنية البيع والإيجار، منشأة المعارف، مصر، 2004.
- سعدون العماري، الوجيز في العقود المسماة في البيع والإيجار، الطبعة 2، مطبعة العاني، العراق، 1986.
- سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة "عقد الإيجار"، الجزء 02، الطبعة 04، دار الكتاب الحديث، مصر، 1993.
- سمير شيهاني، الوجيز في عقد الإيجار المدني فقها وتشريعا وقضاء، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.
- شعوة هلال، الوجيز في شرح القانون المدني، الطبعة الأولى، دار الجسور للنشر، الجزائر، سنة 2010.

- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني -نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، الجزء الأول، دار أحياء التراث العربي، لبنان، 1953.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني-العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الايجار والعارية-، الجزء 06، دار إحياء التراث الفرنسي، لبنان، السنة 1963
- عبد السلام ذيب، عقد الايجار المدني-دراسة نظرية وتطبيقية-من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000.
- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء احداث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2008.
- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003.
- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2003.
- مأمون عبد الكريم، محاضرات في طرق الاثبات وفقا لأخر النصوص، كنوز للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- مرقس سليمان، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة، عقد الايجار، الجزء 2، الطبعة 4، دار الكتاب الحديث، مصر، 1993.
- مصطفى عبد الجواد، جمال عبد الرحمن، عقد الإيجار في القانون المدني المصري، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، مصر.
- هلال شعوه، الوجيز في شرح عقد الايجار في القانون المدني، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

2- المقالات

- رحمانى محفوظ، التنازل عن حق الايجار في المحلات السكنية، مجلة الموثق، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 7، جوان-جويلية 2002.

- جمال بوشناق، المنازعات الناشئة عن ايجار السكنات الاجتماعية، دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي، المجلة القضائية دفاتر السياسة والقانون، العدد 07، كلية الحقوق، الصادرة عن جامعة يحي فارس الجزائر، جوان 2012.

3- الرسائل الجامعية

أ- أطروحات الدكتوراه

- بن عودة ناجية، اثبات عقد الايجار المدني في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة مستغانم، الجزائر، السنة الجامعية 09/2019/07/

ب- رسائل الماجستير

- بلعابد سامي، ضمان المحترف لعيوب منتجاته في القانون المدني والقواعد العامة لحماية المستهلك في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري بقسنطينة، الجزائر، الموسم الجامعي 2004/2005.
- تركي وليد، ضمان التعرض والاستحقاق في عقدي البيع والايجار طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار بعنابة، الجزائر، الموسم الجامعي 2010/2011.
- عمر زواهرة، ايجار السكنات الاجتماعية، رسالة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر 01، الموسم الجامعي 2002/2003.
- عمر زواهرة، إيجار السكنات الاجتماعية، رسالة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، الموسم الجامعي 2002/2003.
- مكي اسماء، ايجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، رسالة ماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم الادارية، جامعة الجزائر، سنة 2001/2002.
- ناجي يسمينه، إيجار السكنات ديوان الترقية والتسيير العقاري (ايجار السكنات العمومية)، رسالة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع العقود والمسؤولية

المدنية، جامعة الاخوة منتوري بقسنطينة، الجزائر، الموسم الدراسي 2017/2018، ص159.

ج- مذكرات الماستر

- حسيني رقية سهام، عقود ايجار المساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، 2014/2015.

- خيرة أحمودة، ايجار السكنات الاجتماعية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، الجزائر، الموسم الجامعي 2015/2016.

- سعدي منال، سعيداني أمال، عقود الايجار المبرمة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة ببجاية، الجزائر، الموسم الدراسي 2021-2022.

- العطري نور الدين، منازعات الملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، الموسم الجامعي 2014 /2015.

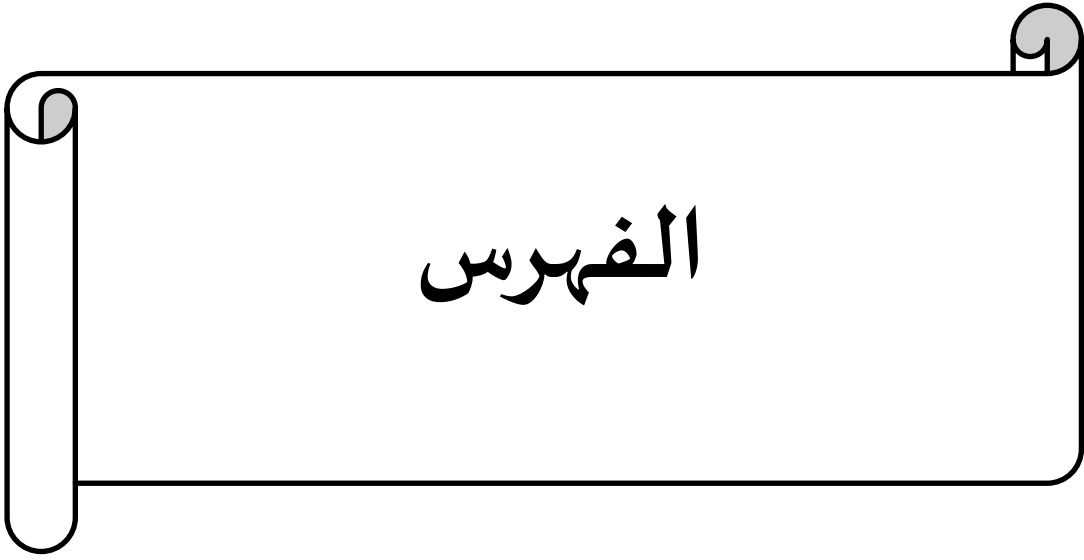
4- الملتقيات والايام الدراسية

- سناء الشيخ، رقية أحمد داوود، مداخلة بعنوان العلاقة الإيجارية في ضوء المرسوم التشريعي 03/93، الملتقى الدولي للترقية العقارية {الواقع والافاق}، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة ورقلة، الجزائر، يومي 7 و8/02/2008.

ثانيا: المراجع باللغة الأجنبية: En français:

Ouvrages :

- Recueil Dalloz، F.D.A، Editions Dalloz, 1950.



فهرس

.....	البسمة
.....	الإهداء
.....	الشكر
.....	قائمة المختصرات
2	مقدمة:
6	الفصل الأول: المنازعات المطروحة أثناء إبرام عقد الإيجار
7	المبحث الأول: إثبات العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر
8	المطلب الأول: إثبات عقد الإيجار وفق القواعد العامة
8	الفرع الأول: إثبات عقد الإيجار المدني قبل سنة 2007
11	الفرع الثاني: إثبات عقد الإيجار المدني بعد سنة 2007
13	المطلب الثاني: إثبات العلاقة الإيجارية وفق القواعد الخاص
14	الفرع الأول: إثبات العلاقة الإيجارية قبل صدور المرسوم 35-97
17	الفرع الثاني: إثبات العلاقة الإيجارية في ظل المرسوم 35-97
22	المبحث الثاني: تسوية المنازعات المعروضة أمام القضاء لسبب الإثبات
23	المطلب الأول: طبيعة منازعات ديوان الترقية والتسيير العقاري
23	الفرع الأول: اختصاص القاضي الإداري
25	الفرع الثاني: اختصاص القاضي العادي
27	المطلب الثاني: الجهة القضائية المختصة
27	الفرع الأول: الاختصاص النوعي
28	الفرع الثاني: الاختصاص المحلي
29	ملخص الفصل الأول
31	الفصل الثاني: المنازعات المطروحة بعد إبرام عقد الإيجار
32	المبحث الأول: المنازعات المتعلقة بإخلال طرفي العقد بالالتزامات
32	المطلب الأول: التزامات ديوان الترقية والتسيير العقاري بصفته مؤجر
33	الفرع الأول: التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة
38	الفرع الثاني: التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة
40	الفرع الثالث: التزام المؤجر بضمان التعرض وضمان العيب الخفي

المطلب الثاني: التزامات المستأجر	45
الفرع الأول: التزام المستأجر بدفع الاجرة.....	45
الفرع الثاني: التزام المستأجر باستعمال السكن المؤجر للسكن فيه	51
الفرع الثالث: التزام المستأجر بالمحافظة على السكن المؤجر	58
الفرع الرابع : التزام المستأجر برد السكن للمؤجر عند انتهاء عقد الايجار	62
المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بانقضاء عقد الايجار	66
المطلب الأول: انتهاء عقد الايجار لسقوط حق البقاء بالأمكنة أو لانتهاء مدته	66
الفرع الأول: انتهاء عقد إيجار السكنات الاجتماعية لسقوط حق البقاء	67
الفرع الثاني: انتهاء عقد الايجار بانقضاء مدته.....	69
المطلب الثاني: انتهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته.....	70
الفرع الأول: الأسباب العامة لانتهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته	70
الفرع الثاني: الأسباب الخاصة لانتهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته.....	72
ملخص الفصل الثاني.....	75
الخاتمة.....	78
الملاحق	83
قائمة المصادر والمراجع	89
فهرس	98

ملخص الأطروحة:

تتنوع المنازعات المتعلقة بعقد إيجار السكنات الاجتماعية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، فمنها ما تكون أثناء إبرام عقد الإيجار مثل إثبات العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر أو القضاء المختص في الفصل في النزاعات المطروحة بمناسبة إبرامه، أو التي تكون بعد إبرام العقد والمتعلقة بإخلال طرفي العقد بالتزاماتهم التعاقدية، وكذا المنازعات التي تنشأ بعد انتهاء وانقضاء صلاحية ومدة العقد، وتهدف هذه الإجراءات إلى ضمان الحقوق والواجبات لكلي الطرفين، وتوفير آلية لحل المنازعات بطريقة عادلة ومنصفة، بالإضافة إلى أن النظام القانوني لعقود إيجار السكنات الاجتماعية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري تهدف أيضا إلى ضمان استقرار العلاقة بين المؤجر والمستأجر وتوفير سكن آمن ومناسب للمستأجرين.

الكلمات المفتاحية: المنازعات - إيجار السكنات الاجتماعية - ديوان الترقية والتسيير العقاري - عقد الإيجار - المؤجر - المستأجر.

Abstract :

Disputes related to lease of social housing affiliated to the real estate promotion and management offices are varied, some of them are during the conclusion of the lease contract, such as proving rental relationship between the lessor and the tenant or the competent judiciary to adjudicate disputes raised on the occasion of its conclusion, or which are after the conclusion of the contract and related to in addition, the promotion and real estate management departments also aims to ensure the stability of the relationship between the lessor and the tenant and provide safe and suitable housing for tenants.

Keywords: disputes - social housing rent - office of real estate promotion and management - lease contract - landlord - tenant.