



جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



إيجار السكنات الإجتماعية التابعة لدواوين الترقية
و التسيير العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر

في الحقوق - تخصص: "قانون عقاري"

إشراف:

أ/سامية لموشية

إعداد الطالب:

خيرة أحمودة

لجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة	الإسم و اللقب
رئيسا	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	أ/داهنين بن عامر
مشرفا و مقررا	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	أ/سامية لموشية
مناقشا	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	أ/سارة شيبات

السنة الجامعية: 2015-2016

قال الله تعالى:

بسم الله الرحمن الرحيم

{ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أَنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي
حِجَجًا ۖ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ ۖ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ ۚ
سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ }

صدق الله العظيم

الآية 27 من سورة القصص

شكر وتقدير

في مستهل هذا البحث احمد الله تعالى واصلي واسلم على رسوله الكريم

عليه أفضل الصلاة وأتم التسليم

وبعد

يشرفني ان اتوجه بالشكر والتقدير، والعرفان الجميل

لأستاذتي الفاضلة سامية لموشية

التي تفضلت وقبلت الإشراف على هذه المذكرة ، ولم تدخر جهدا

في متابعتها لي بالتوجيه والإرشاد

فادعوا الله أن يجزيها عني خير الجزاء

كما أتوجه بخالص الشكر والتقدير ،إلى أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ داهنين بن عامر

الأستاذة سارة شيبات

لقبولهم إثراء هذا العمل

الإهداء

إلى اللفظ الخالد: أمي

بما صبرت وتحملت

إلى صاحب الجود: أبي

الذي دائماً ما يشجعني على المضي قدماً

إلى زوجي الكريم صابر

إلى من اشد بهم أزمي: إخوتي

إلى اساتذتي ينابيع العلم .

تمهيد:

يعتبر الحق في السكن من المبادئ المقررة دستورا، لما له من علاقة بالكرامة الإنسانية، فاحتياج المواطن للسكن يساوي حاجته للماء والغذاء، وذلك لما يوفره السكن من الراحة والاستقرار في نفس الإنسان، وأمام غلاء العقار، وقلة دخل الفرد، لا يوجد حل إلا اللجوء إلى الدولة، التي أخذت مسؤولية انجاز السكن، من خلال تأجيرها للسكن العمومي، الذي تتجزه من أموالها العامة.

حيث تولت الدولة بعد الاستقلال مباشرة مهمة إعادة اعمار البلاد، وتهيئة الهياكل القاعدية وبإنشاء المساكن، وبما أن المشرع تأثر بالفكر الاشتراكي ابقى على ملكية السكن له، وأعطى للأفراد الحق في الاستئجار في مقابل بدل إيجار جد زهيد، إذا ما قورن بالفائدة التي يخلقها هذا العقد الأبدي، الذي يشبه كثيرا لعقد البيع، ولكن في صورة عقد إيجار بالنظر إلى بقاء المستأجر في العين المؤجرة دون إمكانية إخراجه منه .

وأسندت مهمة انجاز وتسيير السكن العمومي الايجاري إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري وبتمويل من خزينة الدولة، مع بقاء ملكية هذا السكن للدولة .

-إشكالية الدراسة :

مما سبق يمكننا أن نطرح الإشكالية التالية :

ما هو النظام القانوني لعقد إيجار السكن الاجتماعي التابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري في التشريع الجزائري ؟

والتي تتفرع عنها الإشكاليات التالية:

✓ كيف يتم إبرام عقد إيجار السكن الاجتماعي ؟

✓ هل يخضع عقد إيجار السكن الاجتماعي للقانون المدني ؟

✓ هل يعتبر عقد إيجار السكن الاجتماعي التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري ابدى أم مؤقت ؟

✓ ما هي الجهة القضائية المختصة بالفصل في دعاوى منازعات عقد الإيجار ؟

-فرضيات الدراسة:

✓ -ألزم المشرع ديوان الترقية والتسيير العقاري أن تبرم عقد الايجار في نموذج معين.

✓ -كثرة النصوص القانونية المنظمة لعقد إيجار السكن الاجتماعي، تجعل من الصعب الإلمام به.

✓ -الوسائل والآليات القانونية التي اقرها المشرع غير كافية لحماية عقد إيجار السكن الاجتماعي،من التجاوزات الغير شرعية

-أهمية الدراسة :

إن عقد الإيجار من أهم العقود المسماة ،لما يقوم به من دور فعال في تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على مر الزمان، وعبر التشريعات المختلفة فقد حظي باهتمامات المشرع لخطورة ما يترتب عليه من آثار تتعلق بالأمن الاجتماعي ،اذ يعتبر الحل الأمثل للطبقة الكادحة والمحرومة للاستفادة من حق السكن.

يعتبر إيجار السكن الاجتماعي التابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري موضوع ذو أهمية بالغة يحظى بقيمة جد كبيرة في كل الحقبات الزمنية التي عاشتها البلاد،فأمام الغلاء الفاحش لسعرالعقار،وقلة دخل الفرد،وتدهور المستوى المعيشي للفرد، فليس هناك حل للمواطن المحدود الدخل إلا عقد إيجار السكن الاجتماعي التابع لدواوين الترقية ، الذي يعد في حقيقته عقد ملكية اقرب منه لعقد إيجار فلا يتصور طرد المستأجر إذا وفى بجميع الالتزامات التي يفرضها عقد الإيجار فالشخص الذي يستفيد من عقد الإيجار يعتبر قد استفرد بسكن .

ولقد أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة لعقد الإيجار السكن الاجتماعي، منذ الاستقلال إلى غاية يومنا هذا ،من خلال ترسانة من النصوص القانونية ،وذلك بما يخدم المجتمع بالدرجة الأولى، فبعد الاستقلال عانى المجتمع من نقص في الأماكن المعدة للسكن بالنظر إلى الحاجة الكبيرة إلى السكن لإيواء العديد من العائلات التي كانت بلا مأوى نتيجة للتواجد الاستعماري في البلاد ،إذ تدخل المشرع لوضع حل لهذه الأزمة، من خلال عقد الإيجار السكن الاجتماعي،والذي بعث الاستقرار النفسي والاجتماعي، مما يدفع بعجلة التقدم والرقي في المجتمع .

-أهداف الدراسة :

- ✓ التعرف على النظام القانوني لعقد إيجار السكن الاجتماعي.
- ✓ الطبيعة المؤقتة لعقد إيجار السكن الاجتماعي .
- ✓ الجهة القضائية المختصة بالفصل في منازعات إيجار السكن الاجتماعي.

-أسباب اختيار الموضوع :

لاعتبار عقد إيجار السكن الاجتماعي التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري من الآليات التي أدت إلى القضاء على أزمة العقار في الجزائر ، ونظرا لقيام العديد من المستفيدين من السكن الاجتماعي ببيعه ،ولكون العقد يتم بين شخصية معنوية عامة ديوان الترقية والتسيير العقاري،وطرف ضعيف المستفيد من السكن الاجتماعي ،فماهي الضمانات القانونية التي خولها القانون للمستفيد من السكن الاجتماعي ،كل هذه العوامل دفعت بي لاختيار موضوع البحث.

-إطار الدراسة :

قصد الإلمام بموضوع البحث إيجار السكنات الاجتماعية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري في التشريع الجزائري،كانت الدراسة منصبة على عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري الذي يعد الأصل ،والنصوص القانونية الخاصة بإيجار السكنات الاجتماعية التابعة لدواوين الترقية .

-الدراسات السابقة:

لقد وجدت العديد من الدراسات التي تناولت موضوع البحث ، من مذكرات تخرج التي عنيت بدراسة عقد إيجار السكن الاجتماعي، نذكر منها مذكرة تخرج من المدرسة العليا للقضاء من إعداد الطالبة حافظ سوريا بعنوان النظام القانوني لعقد إيجار السكن الاجتماعي التابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري ،والتي تناولت عقد إيجار السكن الاجتماعي وركزت بالاساس على طريقة انعقاده والشروط القانونية الواجب توفرها في المستفيد من السكن الاجتماعي ، و مذكرة تخرج في موقع على الانترنت منتدى ستار تايم ،تحت عنوان تأجير السكنات الاجتماعية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري والتي كانت عبارة عن دراسة

نظرية لعقد إيجار السكن الاجتماعي قبل صدور أهم التعديلات ،إضافة إلى مجموعة من الكتب القانونية المتعلقة بعقد الإيجار، والتي تعتبر موسوعة يعتمد عليها في البحث ،ومجموعة من الأحكام القضائية واجتهادات قضائية للمحكمة العليا و التي كان لها دور مهم في خلق نظام قانوني خاص بهذا النوع من التعاملات المدنية. ،حيث ان معظم قضايا القسم المدني بالمحاكم هي قضايا تتعلق بعقد إيجار السكن الاجتماعي التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري.

-المنهج المتبع

على اعتبار أننا اعتمدنا في بحثنا هذا على تحليل مختلف النصوص القانونية المحددة لعقد إيجار السكن الاجتماعي، انطلاقا من تحديد شروط الاستفادة من عقد الإيجار وصولا إلى انتهاء عقد الإيجار،والمنازعات الناشئة عن عقد الإيجار، فإننا استخدمنا المنهج التحليلي و المنهج الاستقرائي،من خلال تحليل المواد القانونية المتعلقة بعقد إيجار السكن الاجتماعي،بداية من المراسيم التنفيذية التي تنظم العلاقة الايجارية بين المؤجر والمستأجر،وصولاً إلى انتهاء عقد الإيجار، أيضا نصوص القانون المدني الجزائري الذي يعد المرجع الأساسي لعقد الإيجار ونصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي يحدد الآليات القانونية لحل منازعات الناشئة عن عقد الإيجار ، واستقراء مختلف الكتب القانونية المختصة بموضوع البحث.

-أدوات الدراسة

تمثلت أدوات الدراسة في مجموعة النصوص القانونية المنظمة لعقد الإيجار،و مختلف الكتب القانونية المختصة بعقد الإيجار،وأحكام واجتهادات قضائية ،ومجلات قانونية ،ومواقع الانترنت.

-صعوبات الدراسة

إن من الصعوبات التي واجهتنا عند إعداد موضوع البحث ،هو الدراسة منصبة على عقد إيجار السكن الاجتماعي التابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري والذي نظمته المشرع بترساة كبيرة من النصوص القانونية ،بمعنى ان أحكامه متفرقة بين مختلف النصوص القانونية ،

-تقسيم الدراسة :

وللإجابة على هذا التساؤل ارتأينا تقسيم موضوع البحث إلى فصلين ،الفصل الأول دراسة نظرية من خلال التطرق إلى ماهية عقد الإيجار مبرزين فيه، أركان عقد الإيجار في المبحث الأول والآثار المترتبة عليه في المبحث الثاني ، أما الفصل الثاني فقد كان عبارة عن دراسة عملية لعقد الإيجار من خلال التطرق إلى انتهاء عقد الإيجار في المبحث الأول والمنازعات الناشئة عنه في المبحث الثاني .

تمهيد :

إن عقد إيجار السكن الاجتماعي التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري يعد وسيلة جديدة لحل أزمة السكن في الجزائر غداة الاستقلال، حيث انتهجت الدولة الجزائرية آنذاك المذهب الاشتراكي، الذي مفاده مساواة الجميع في الانتفاع من الأملاك العامة، وقد أبقت من السكن ملك لها ملكية الرقبة، بينما خول حق الانتفاع به للأفراد عن طريق عقد الإيجار. وعليه كان لابد من تحديد المقصود من عقد الإيجار للسكن الاجتماعي التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري في المبحث الأول، من خلال التطرق إلى التعريف به في المطلب الأول، ومن ثمة طريقة تكوينه في المطلب الثاني.

أما في المبحث الثاني سنتناول الإلتزامات المترتبة على نشوء عقد الإيجار على عاتق طرفي العقد، ففي المطلب الأول نتعرض للإلتزامات ديوان الترقية والتسيير العقاري، وفي المطلب الثاني الإلتزامات الملقاة على المستفيد من السكن الاجتماعي .

المبحث الأول: مفهوم عقد إيجار السكن الاجتماعي التابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري:

إن إيجار السكن الاجتماعي شأنه كبقية العقود المسماة، خصه المشرع بجملة من النصوص القانونية التي تنظمه محددة أحكامه⁽¹⁾، وهو محل اهتمام تشريعي، إذ حظي منذ الاستقلال إلى غاية يومنا هذا بمجموع كبيرة جدا من النصوص القانونية، كان آخرها المرسوم التنفيذي 142/08⁽²⁾، الذي يحدد شروط و قواعد منح السكن العمومي .

بهذا الصدد سوف نتطرق إلى طبيعة هذا التعامل المدني، ذا الصفة الإيجارية، موضوعه الاستفادة من سكن اجتماعي تابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري، لذا سنتعرض أولا إلى التعريف بتلك العلاقة الإيجارية، والوقوف على تلك المفاهيم التي استجذت في ظل نشوء هذا العقد، ومن ثمة تحديد تكوين العقد الإيجاري للسكن الاجتماعي، وطرق إبرامه، وذلك من خلال تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين على النحو التالي :

المطلب الأول: تعريف عقد إيجار السكن الاجتماعي التابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري.

المطلب الثاني : تكوين عقد إيجار السكن الاجتماعي التابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري.

1-غنية قري: نظرية الإلتزام، الجزائر، دار قرطبة، 2013، ص16.

2-المرسوم التنفيذي 142 / 08، المؤرخ في 11/05/2008، المتضمن قواعد منح السكن العمومي، الجريدة الرسمية لسنة 2008، عدد 25 .

المطلب الأول :تعريف عقد إيجار السكن الاجتماعي التابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري:

يعتبر من العقود الأكثر شيوعا في المجتمع الجزائري، بحيث يستفيد المئات الآلاف من العائلات المحدودة الدخل كل سنة من سكن اجتماعي، بما يحفظ كرامتهم الإنسانية ،لذلك استخدام الجزائر لهذا النوع من العقد، جعلها في مقدمة الدول التي تسعى جاهدة إلى محاربة ما يسمى بالبناء القصديري والفوضوي .

لذلك سوف نحدد مفهوم هذا عقد، من خلال التطرق لتحديد المقصود منه في الفرع الأول، وخصائصه في الفرع الثاني، وصولا إلى طبيعته القانونية في الفرع الثالث.

الفرع الأول:تحديد المقصود من عقد إيجار السكن الاجتماعي:

إن البحث في مضمون هذا العقد يستدعي أن نحدد مفهوم السكن الاجتماعي محل التعاقد، ومن ثمة المقصود من ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتبارها المصلحة المؤجرة .

أولاً- تحديد المقصود من السكن الاجتماعي :

السكن لغة :من كلمة سكن يسكن سكون، بمعنى الطمأنينة،وهو البيت والراحة ،ومنه قوله تعالى في محكم تنزيله في الآية الكريمة رقم 25من سورة الأحقاف {تُدَمِّرُ كُلَّ شَيْءٍ بِأَمْرِ رَبِّهَا فَأَصْبَحُوا لَا يُرَى إِلَّا مَسَاكِنُهُمْ كَذَلِكَ نَجْزِي الْقَوْمَ الْمُجْرِمِينَ }⁽¹⁾ مساكنهم بمعنى البيوت .

السكن بصفة عامة هو المحل والمأوى ،الذي يستعمله الفرد سواء ليلا أو نهارا، بغرض الراحة ،ومعنى السكن هو الاستقرار السكنية⁽²⁾ ، ويعد من مستلزمات التنمية ،وإحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه في ذلك شأن الغذاء و جميع متطلبات الحياة .

أما السكن الاجتماعي فهو مقرون بالأنظمة القانونية للدولة، فهي وحدها المخول لها تحديد شروط الاستفادة منه، وجميع التصرفات الواردة عليه ، بهدف امتصاص أزمة السكن من جهة، وبما يوفر مبدأ العدالة الاجتماعية من جهة أخرى ،فالهدف منه اجتماعي بالدرجة الأولى .

1-القران الكريم .

2-حافظ سوريا، النظام القانوني لعقد إيجار السكن الاجتماعي ، (مذكرة لنيل إجازة القضاء)،المدرسة العليا للقضاء،الأبيار،الجزائر ، دفعة 2007،ص 06.

ويعرف السكن الاجتماعي الإيجاري، بأنه السكن الذي يوجه إلى فئة الأشخاص الذين لا تسمح لهم مواردهم بالحصول على سكن، سواء عن طريق الإيجار أو التملك.⁽¹⁾ وحسب نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 142/08⁽²⁾، المحدد لشرط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي، يقصد بالسكن العمومي الإيجاري في مفهوم هذا المرسوم، السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة، والمحرومة التي لا تملك سكنا، أو تقطن في سكنات غير لائقة، أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة. حيث ينجز السكن العمومي الإيجاري من قبل الدولة، ممثلة في ديوان الترقية والتسيير العقاري، وبتمويل منها، ويوجه فقط للفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة، التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة، أو لا تتوفر على أدنى شروط النظافة والعيش الكريم.

ثانيا - تحديد المقصود من دواوين الترقية والتسيير العقاري :

دواوين الترقية والتسيير العقاري بشكلها الحالي، هي نتاج عدة تحولات أجريت منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، حتى ظهرت بشكلها الحالي :

01-التعريف بدواوين الترقية والتسيير العقاري :

وهي مؤسسة عمومية ذات صبغة صناعية وتجارية، لها استقلالية مالية، ولها أهلية قانونية، تابع من حيث التنظيم الإداري إلى وزارة السكن والعمران والمدينة، توجد إدارة مركزية في الجزائر العاصمة ولها مكاتب في كل أقطار البلاد.⁽³⁾

02-مراحل نشأة ديوان الترقية والتسيير العقاري:

ولقد مر بعدة مراحل حتى ظهر بشكله التجاري المعروف به اليوم، وسوف نوجزها كما يلي:

1 -مرحلة مابعد الاستقلال: التي تم فيها إلغاء جميع القوانين الفرنسية المخالفة للسيادة الوطنية، بناء على القانون 157/62⁽⁴⁾، المؤرخ في 1962/12/3 والمتعلق بتنظيم المؤسسات

1-إيمان بويستة : النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011، ص 29.

2 - المرسوم التنفيذي 142 / 08 ،المتضمن قواعد منح السكن العمومي ، مرجع سابق.

3- فتيحة بن عبد الواحد ،مراجعة الحسابات ودورها في استمرارية المؤسسة ،(مذكرة لنيل شهادة الماستر) كلية العلوم الاقتصادية والتجارية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، الجزائر،الموسم الجامعي 2012/2013،ص70.

4-القانون رقم 157/62 ، المؤرخ في 31 / 12 / 1962، المتعلق بتمديد تطبيق القوانين الفرنسية على التراب الوطني إلا ما كان منها منافيا للسيادة الوطنية،الجريدة الرسمية لسنة 1963، عدد 02.

العامة المسؤولة عن تطوير العقارات، وكأول إجراء تم إنشاء دواوين عامة للإسكان ذات الإيجار النموذجي، ففي هاته المرحلة كانت دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسة إدارية، ويتم منح السكن عن طريق مقرر إداري، وفي سنة 1976 صدر المرسوم التنفيذي 144/76⁽¹⁾، الخاص بإنشاء دواوين الترقية والتسيير العقاري، الذي حل محل الدواوين العامة للإسكان، ونقل جميع صلاحياتها وأملاكها لديوان الترقية والتسيير العقاري، باعتبارها مؤسسة عمومية لها استقلال مادي وإداري، أي أول ظهور لديوان الترقية سنة 1976.

ب- المرحلة الثانية من 1976 إلى 1985:

وهي مرحلة صدور المرسوم التنفيذي 270/85⁽²⁾، المؤرخ في 1985/11/05، المتضمن تنظيم دواوين الترقية والتسيير العقاري على مستوى الولاية، الذي نقل ملكية السكنات الاجتماعية الى دواوين الترقية والتسيير العقاري، وعليه أصبح ديوان الترقية والتسيير العقاري مؤسسة عمومية ذات صبغة تجارية.

ج- المرحلة الثالثة من سنة 1991 إلى غاية الآن:

في ظل انتهاج الدولة اقتصاد السوق، القائم على مبدأ المنافسة والجودة، جاءت الحتمية أن يتوسع الدور المنوط لديوان الترقية والتسيير العقاري، باعتباره أداة لتحقيق السياسة الإسكانية الاجتماعية للدولة، وتنفيذ برنامج السكن⁽³⁾، مما اقتضى التحول الجذري في جميع المجالات، وقد تم ذلك بموجب المرسوم التنفيذي 147/91⁽⁴⁾، الذي جعل من دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات اقتصادية.

1- المرسوم التنفيذي 144/76، المؤرخ في 1976/10/23، المتضمن حل المكاتب العمومية للسكن المعدة للكراء، الجريدة الرسمية لسنة 1977، عدد 12.

2- المرسوم التنفيذي 270/85، المؤرخ في 05 نوفمبر 1985، و المتضمن تنظيم دواوين الترقية والتسيير العقاري في الولاية وعملها، الجريدة الرسمية لسنة 1985، العدد 46.

3- فتية بن عبد الواحد، مرجع سابق، ص 72.

4- المرسوم التنفيذي 147/91، المؤرخ في 12/05/1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية لسنة 1991، العدد 25.

بناء على ما سبق، أمكن القول إن دواوين الترقية والتسيير العقاري في الجزائر، هي مؤسسة أكلت لها مهمة انجاز السكن الاجتماعي، عن طريق مساهمات الدولة بالدرجة الأولى.

03- مهام دواوين الترقية والتسيير العقاري:

إن المهام المسندة لدواوين الترقية والتسيير العقاري تتمثل في : (1)

أ- تلبية حاجيات السكن للولاية، تحمل المسؤولية الكاملة في نوعية البناءات، المراقبة، بالإضافة إلى اختيار الأرض المناسبة لذلك.

ب- مراقبة أشغال ما بعد البناء، وتهيئة الظروف اللازمة للسكن الاجتماعي، وإبرام عقود الإيجار.

ج- انجاز أعمال الترميم والإصلاح اللازم للسكن الاجتماعي، قبض مبالغ بدل الإيجار .

بعد ما تعرفنا على المقصود بكلا من السكن الاجتماعي وديوان الترقية والتسيير العقاري سنتطرق إلى تحديد المقصود بعقد الإيجار كآلية قانونية، يفرغ من خلاله هذا التعامل الإيجاري ذا الطبيعة الخاصة .

ثالثا - تحديد المقصود بعقد الإيجار :

سوف نحاول التطرق إلى المقصود من عقد الإيجار من خلال تحديد المفاهيم التالية :

01- العقد هو ارتباط الإيجاب بالقبول على وجه مشروع يثبت اثر هذا الارتباط في محله، وقد عرفه بعض فقهاء الشريعة الإسلامية كالجرحاني بأنه ربط أجزاء التصرف بالإيجاب والقبول

شرعا. (2)

1- باهية سايجي والوزارة طير، فعالية التحليل المالي في تقييم أداء المؤسسة دراسة تطبيقية لديوان الترقية والتسيير العقاري، (مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر)، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، الجزائر، جامعة العقيد أكلي محند أولحاج البويرة، السنة 2014/2015، ص 89، والمواد 6.5.4 من المرسوم التنفيذي 147/91، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، مرجع سابق.

2- غنية قري :مرجع سابق، ص 13.

02-الإيجار مأخوذ من الأجر، وهو الجزاء والثواب على العمل و يرادفها الكراء،⁽¹⁾والإيجار في اصطلاح العلماء هو تملك منفعة معلومة زمنا معلوما ،بعوض معلوم.⁽²⁾

ولقد تنازع اتجاهان حول مفهوم عقد الإيجار :

01-الاتجاه الأول :في تعريف عقد الإيجار يركز على الجانب السلبي في إلتزامات المؤجر ،وينظر إلى عقد الإيجار بأنه بيع لمنفعة معلومة في مقابل اجر معلوم ،دون أن يلزم المؤجر بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ،بل يقتصر إلتزامه على تملك المنفعة للمستأجر وتركه ينتفع بالعين ،ويعبر هذا الاتجاه عن موقف الفقه الإسلامي.⁽³⁾

02-الاتجاه الثاني :بينما هذا الاتجاه يركز على الجانب الايجابي في إلتزامات المؤجر ،فلا يقتصر إلتزامه في تركه المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة ، وإنما يقع عليه واجب تمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة،وهو ما ذهب إليه أغلبية التشريعات .

وهو المؤكد في تعريف الدكتور عبد الرزاق السنهوري، فان الإيجار هو عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشي معين، مدة معينة، لقاء اجر معلوم .⁽⁴⁾

أما المشرع الجزائري قد تأثر بالمشرع المصري ،ولم يعطي تعريفا لعقد الإيجار، وإنما حدد طبيعته على أساس انه من العقود التي ترد على المنفعة فقط،ويمكن للمستأجر من حق الانتفاع من العين المؤجرة في مقابل بدل إيجار، فالإيجار يولد حق شخصي للمستأجر، وهذا ما أكدته المادة 467 من القانون المدني ،المعدل والمتمم بالقانون 05/07 ،المؤرخ في 2007/05/13، فان عقد الإيجار هو عقد يمكن المؤجر المستأجر بالانتفاع بشي لمدة محددة ،مقابل بدل إيجار معلوم .⁽⁵⁾

1-عمر مونة، عقد الإيجارة المنتهية بالتمليك، مجلة الواحات، مجلة صادرة عن جامعة غرداية، الجزائر، العدد 2011، 11، ص 249.

2- نفس المرجع ،ص 249.

3-عباس العبودي :شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار ،عمان ،دار الثقافة، 2011، ص 228.

2-عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الإيجار والعارية .الجزء السادس، القاهرة ،منشأة المعارف، 2004، ص 5 .

5-القانون 05/07 ،المؤرخ في 2007 /05/13 ،المتضمن القانون المدني ،الجريدة الرسمية لسنة 2007، عدد 31.

الفرع الثاني: خصائص عقد إيجار السكن الاجتماعي:

لما كان احد أطراف عقد الإيجار هو ديوان الترقية والتسيير العقاري، باعتبارها مؤسسة عمومية ذات صبغة صناعية وتجارية، فهو عقد رضائي، يتم عن طريق تطابق الإيجاب مع القبول، إلا انه يختلف عن عقد الإيجار الذي يكون أطرافه أشخاص عادية، ولأنه أيضا ينصب على عقار مملوك للدولة من جهة أخرى، إضافة إلى الشروط الخاصة الواجب توافرها في المستفيد من السكن الاجتماعي أي المستأجر، والتي تجعل من عقد الإيجار هذا له مميزات خاصة سوف نحاول التطرق إليها فيما يلي :

أولا - عقد إيجار السكن الاجتماعي عقد شكلي:

وهي الخاصية التي توجب أن يتضمن العقد لزوما أطراف العقد، مدة العقد، ثمن بدل الإيجار الضمانات والتزامات المؤجر والمستأجر، طرق انقضاء العلاقة الإيجارية ، تاريخ ومكان إبرام العقد، وصولا إلى توقيع المؤجر والمستأجر .⁽¹⁾

الكتابة تعتبر ركنا لوجوده وتخلفها يجعل من العقد باطلا، وهذا ما أكدته المرسوم التشريعي 03/93⁽²⁾، المتضمن النشاط العقاري في المادة 21 على انه تتجسد العلاقات بين المؤجرين و المستأجرين وجوبا في عقد إيجار، طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم، ويحرر كتابيا بتاريخ مسمى.

ولقد ألزم المشرع الجزائري ضرورة إبرام عقد إيجار السكن الاجتماعي، ضمن نموذج معين، المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 142/08⁽³⁾.

وعليه تقتضي الشكلية في عقد الإيجار أن يكون العقد مكتوب، به تاريخ ثابت، بما يفيد أنها لا يحمل طابع الرسمية التي تقتضي تسجيله لدى المصالح المختصة، كعقد البيع الذي يقتضي قيده وشهره في المحافظة العقارية .

ثانيا - عقد إيجار السكن الاجتماعي عقد ملزم للجانبين :

أي ينشئ التزامات وحقوق في نفس الوقت لكل من المؤجر والمستأجر، فبمجرد نشؤ عقد الإيجار، فانه يرتب التزامات متبادلة على عاتق كل من طرفيه، فالمؤجر دائن للمستأجر

1- انظر في ذلك الملحق رقم 01 ، المرفق بالمذكرة.

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

3- المرسوم التنفيذي 142 /08 ، المتضمن قواعد منح السكن العمومي، مرجع سابق.

بالأجرة، و مدين في نفس الوقت ذاته للمستأجر بان يمكنه من الانتفاع بالعين المؤجرة، انتفاعا هادئا وكاملا .⁽¹⁾

ففي عقد إيجار السكن الاجتماعي يكون على ديوان الترقية والتسيير العقاري وهو الطرف المؤجر، الإلتزام بتمكين المستفيد وهو الطرف المستأجر من الانتفاع بالسكن الاجتماعي، في مقابل أن يقوم هذا الأخير بدفع بدل الإيجار و الكفالة .

ثالثا - عقد الإيجار عقد معاوضة :

فهو يعتبر من عقود المعاوضة، بالنظر لما يأخذه كل طرف مقابلا لما يعطي ، اذ يأخذ المؤجر الأجرة مقابلا للمنفعة التي يستفيد بها المستأجر، و يستفيد المستأجر من منفعة العين المؤجرة في مقابل الأجرة التي يدفعها للمؤجر ، وهو ما يميزه على العارية التي تكون بدون مقابل.⁽²⁾

رابعا - عقد إيجار السكن الاجتماعي قد يقوم بقوة القانون:

وهو ما يميزه عن عقد الإيجار العادي، وذلك في حالات محددة جاء بها المرسوم التنفيذي 147/76⁽³⁾، الذي يحدد طرق تسيير السكن الاجتماعي التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري وهي :

01- حالة غياب أو وفاة أو تخلي المستأجر الأصلي عن محل إقامته، فتؤول الاستفادة من هذا المسكن إلى عائلته الذين كانوا يعيشون معه مدة أكثر من 06 أشهر.

02- حالة ترميم أو تحسين المسكن من قبل المصلحة المؤجرة ،على هذه الأخيرة أن تعوض المستأجر بمنزل آخر صالح للسكن خلال فترة الأشغال.⁽⁴⁾

فموت المستأجر لا ينهي عقد الإيجار، بل يعطي الحق للورثة في إبرام عقد جديد لصالحهم، وهو الدليل على أن الهدف الأساسي من هذا العقد هو التكفل الاجتماعي بالأسر .

1- احمد محمد الرفاعي : القانون المدني (العقود المدنية البيع والإيجار) ، القاهرة ، الإسكندرية ، منشأة

المعارف، 2006، ص406 وهلال شعوة : الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الطبعة الأولى، الجزائر، دار الجسور للنشر والتوزيع، 2010، ص31 .

2- سليمان المرقس : الوافي في شرح القانون المدني عقد الإيجار، الجزء الثاني، بيروت ، توزيع دار الكتاب الحديث، 2004، ص277 .

3- المرسوم التنفيذي 147/76 ، المؤرخ في 1976/10/23 ، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن ، الجريدة الرسمية لسنة 1976 ، العدد 12.

4- مجيد خلفوني : الإيجار المدني في القانون الجزائري ، الجزائر، دار الخلدونية ، 2008، ص39.

خامسا- عقد إيجار السكن الاجتماعي قابل للتبادل:

حيث نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي 147/ 76، السالف الذكر على ما يلي « يستطيع المستأجرون المقيمون في نفس المنطقة، و المستفيدون بحق البقاء بالعين المؤجرة أن يتبادلوا محال السكنى التي كانوا يشغلونها من أجل إستعمال أفضل للعائلة وعلى كل مبادل أن يخطر المصلحة المؤجرة التابعة لها، وعلى هذه الجهة أن تعرض طلب التبديل على اللجنة المختصة إقليميا بتوزيع السكن، ولا تقبل المصلحة المؤجرة بهذا التبديل إلا بعد صدور ترخيص صريح من اللجنة المذكورة، ويضل المستأجر الذي قام بالتبديل، ملزما اتجاه المصلحة المؤجرة بجميع الإلتزامات المترتبة على إستجاره لمنزل كان يشغله قبل التبديل »، يكون التبديل بشروط وهي :

- 01- بين المستأجرين المستفيدين من السكن الاجتماعي، والساكنين في نفس المنطقة .
 - 02- بين المستفيدين من انتقال حق البقاء في السكن الاجتماعي ،أي المستأجرين حسني النية الموفون بالإلتزاماتهم التعاقدية ،و من نفس العائلة.(1)
 - 03- لا يكون التبديل ألا بناءا على ترخيص مكتوب من دواوين الترقية والتسيير العقاري .
- الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لعقد إيجار السكن الاجتماعي التابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري:
- إن البحث في الطبيعة القانونية لعقد إيجار السكنات الاجتماعية، حول اعتباره عقد إيجار عادي ،شأنه بقية العقود المسماة العادية الخاضعة للقانون المدني، وعليه نتساءل هل هو حق شخصي قانوني شأنه عقد الإيجار الذي يكون طرفاه اشخاص عادية ،أو هو من أي طبيعة قانونية ؟

أولا- حول الطبيعة القانونية لعقد الإيجار الخاضع للقانون المدني.

أي طبيعة حق المستأجر فلقد اختلف الفقهاء وانقسموا إلى قسمين :

- 01- حيث اتفق القسم الأول، ويمثلون غالبية الفقهاء على أن حق المستأجر هو حق شخصي فالمستأجر له أن ينتفع بالعين المؤجرة ،ولكن حق الانتفاع هذا لا يولد له سلطة مباشرة على العين المؤجرة .(2)

1- ذيب عبد السلام :عقد الإيجار المدني ،الطبعة الأولى ،الجزائر ،الديوان الوطني للأشغال الوطنية ،2001، ص186.

2 -عباس العبودي :مرجع سابق،ص231.

02-بينما ذهب القسم الثاني وهم أقلية الفقه⁽¹⁾، الذين رأوا بأن عقد الإيجار حق عيني، يولد سلطة مباشرة للمستأجر على العين المؤجرة مستندين على الحجج التالية:

أ-سريان عقد الإيجار في حق المالك الجديد عند انتقال العين المؤجرة إليه إذا كان عقد الإيجار ثابت التاريخ .

ب-إمكانية المستأجر دفع أي تعرض مادي صادر من الغير بنفسه دون اللجوء إلى المؤجر .

ج-إن القانون الفرنسي يشترط تسجيل عقد الإيجار إذا تجاوزت مدته 12 سنة .

هذا بالنسبة لعقد الإيجار بصفة عامة.

ثانيا -الطبيعة القانونية لعقد إيجار السكن الاجتماعي .

بالنسبة لعقد إيجار السكن الاجتماعي، والذي يخضع بالدرجة الأولى لأحكام المرسوم التنفيذي 147/76⁽²⁾، الذي ينظم العلاقة الإيجارية، فهو ليس كعقد الإيجار العادي الذي ينصب على إيجار عقار، ولطرفين مطلق الحرية في مناقشة بنود العقد ، من حيث المدة وبدل الإيجار، فعقد إيجار السكن الاجتماعي جميع بنوده مسطرة، حتى من قبل تحديد هوية المستأجر المستفيد من السكن الاجتماعي، وذلك بما يخدم صالح المجتمع، ولذلك فهو ليس بعقد الإيجار العادي ، إنما يقرب في طبيعته لعقد الإذعان ، وما يفرق عقد الإذعان عن العقود الأخرى ، هو عدم وجود تفاوض يسبق مرحلة انعقاد العقد ، سواء من أحد أطرافه أو من الغير، بل إن تحديد محتوى العقد ومضمونه كان بإرادة مقصودة ، وهذه الإرادة المحددة لأركان العقد لا يعوزها سوى انضمام إرادة أخرى ، كي تعطي فعالية قانونية إلى تلك الإرادة المنفردة .⁽³⁾

وبالرجوع للمادة 70 من القانون رقم 05/07⁽⁴⁾، المتضمن القانون المدني ، التي تعرف عقد الإذعان «حيث يحصل القبول في عقد الإذعان بمجرد التسليم لشروط مقررّة ، يضعها الموجب ولا يقبل المناقشة فيها»، بما يفيد أن ليس للمستفيد من السكن الاجتماعي مناقشة شروط إبرام العقد ، وإنما قبول التعاقد فحسب، بحيث يذعن لتلك الشروط .

1- نفس المرجع ، ص 232.

2-لقد مر 40 سنة على صدور هذا القانون، وما زال العمل به حتى عامنا هذا ،

3-لعشب محفوظ : عقد الإذعان في القانون المدني الجزائري والمقارن، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب ، 1998، ص 45.

4-القانون 05/07، المتضمن القانون المدني ، مرجع سابق.

والحال نفسه في عقد إيجار السكن الاجتماعي ، فديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره مؤسسة عمومية ، هي وحدها من لها صلاحية تحديد بدل الإيجار ، ويجوز لها مراجعته إذا اقتضى الأمر ، والشروط التي يتوجب توفرها في المستفيد من السكن الاجتماعي ، وذلك طبعاً بموجب نصوص قانونية مسطرة مسبقاً ، وليس على المستفيد إلا الاستجابة لإرادة المصلحة المؤجرة.

المطلب الثاني : كيفية تكوين عقد إيجار السكن الاجتماعي :

تسبق عملية إبرام عقد إيجار السكن الاجتماعي مرحلة تمهيدية ، تتمثل في إعداد قوائم المستفيدين من هذا العقد ، إذ هناك شروط محددة مسبقاً طبقاً للقانون تحدد الفئة المستأجرة المستفيدة من عقد إيجار السكن الاجتماعي .

لذلك سوف نتطرق إلى كيفية تكوين عقد الإيجار من خلال التقسيم التالي:

الفرع الأول : مرحلة إعداد قوائم المستفيدين .

الفرع الثاني: مرحلة إبرام عقد الإيجار .

الفرع الأول: مرحلة إعداد قوائم المستفيدين :

لقد حدد المرسوم التنفيذي 142/08⁽¹⁾، المتعلق بشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ، الشروط التي يجب أن تتوفر في المستفيدين من السكن الاجتماعي وهي :

أولاً- الشروط الواجب توافرها في المستفيد من السكن الاجتماعي :⁽¹⁾

01- لا يملك ملكية تامة عقار إذا استعمل سكني .

02- لا يملك قطعة أرض صالحة للبناء .

03- لا يكون استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي

أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار .

04- لا يكون استفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي

ونفس الشروط تنطبق على زوج المستفيد .

05- الإقامة في بلدية محل إقامته 05 سنوات على الأقل ، ولا يتجاوز دخله الشهري العائلي 24000.00 دج .⁽²⁾

1- المادة 03 من المرسوم التنفيذي 142 / 08 ، المتضمن قواعد منح السكن العمومي ، مرجع سابق .

2- نلاحظ أن هذا الشرط أصبح غير معقول ، أمام الارتفاع الكبير لسعر العقار .

06- أن يكون سنه يوم إيداع الطلب 21 سنة كاملة ⁽¹⁾، بمعنى المشرع اشترط الأهلية القانونية في المستفيد .

ثانيا- طريقة تحرير طلب الاستفادة من السكن الاجتماعي:

يحرر طلب السكن العمومي في وثيقة محددة قانونا ويجب أن يرفق بالوثائق التالية : ⁽²⁾
01- نسخة من الشهادة العائلية .

02- شهادة عائلية بالنسبة للمتزوجين .

03- شهادة إقامة أو أي وثيقة تثبت الإقامة، شهادة تثبت عدم امتلاك عقار لطالب السكن أو زوجه مسلمة من المحافظة العقارية .

ثم يودع طلب السكن لدى الدائرة المعنية مقابل الحصول على وصل يحمل رقم التسجيل و تاريخه، و يسجل طلب السكن حسب النظام التسلسلي لتاريخ إستلامه، في سجل يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا، و بعد التسجيل بالقائمة تأتي مرحلة دراسات الطلبات
ثالثا- الجزاء المترتب على تخلف الشروط:

يؤدي كل تصريح كاذب من طرف طالب السكن إلى إقصائه من القائمة، وهذا بغض النظر عن متابعتها قضائيا ⁽³⁾ ، ويحرر نموذج هذا التصريح في مطبوع يحدد نموده بقرار من الوزير المكلف بالسكن، لكن ما يؤخذ على هذا الجزاء انه غير زجري .

رابعا -دراسة طلبات الاستفادة من السكن الاجتماعي

طلبات السكن تودع لدى لجنة الدائرة لمنح السكنات و التي تتكون من : ⁽⁴⁾
1- رئيس الدائرة رئيسا.

2- رئيس المجلس الشعبي البلدي .

3- ممثل المدير الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية.

4- ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن .

5- ممثل ديوان الترقية والتسيير العقاري .

6 - ممثل الصندوق الوطني للسكن .

1-المادة 05 من المرسوم التنفيذي 142/08، مرجع سابق.

2-المادة 06 من نفس المرجع .

3- المادة 06 المرسوم التنفيذي 142 / 08 ،المتضمن قواعد منح السكن العمومي،مرجع سابق.

4-المادة 13من نفس المرجع .

7- ممثل منظمة المجاهدين .

ويعين أعضاء لجنة الدائرة بقرار من الوالي المختص إقليمياً، وتتولى لجنة الدائرة المكلّفة بمنح السكنات مهمة البت في صحة الطابع الاجتماعي للطلبات، على أساس نتائج التحقيق التي قامت بها فرق التحقيق، وتتداول بمقر الدائرة المعنية، وتدوّن المداولات في سجل يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليمياً، وتحدد لجنة الدائرة قائمة المستفيدين المعتمدين، الذين يتم توزيع السكنات عليهم، حسب أصناف السكنات وحسب احتياجاتهم⁽¹⁾، ثم تدرس الطلبات على مستوى الدائرة حسب معايير وشروط قانونية، ثم يتم الإعلان على أسماء المستفيدين.

الفرع الثاني: إبرام عقد إيجار السكن الاجتماعي :

طبقاً للقواعد المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 142/08 السالف الذكر ، بعد الانتهاء من دراسة طلبات السكن والإعلان عن قائمة المستفيدين من السكن الاجتماعي، وبعد انقضاء فترة الطعن، تأتي مرحلة إبرام عقد الإيجار.

من المسلم به أن عقد إيجار السكن الاجتماعي كغيره من العقود المسماة، يتطلب إبرامه توافر الأركان الجوهرية لانعقاد العقد، من الرضا، والمحل، وتحديد المدة، والشكلية، نتطرق لتلك الأركان تباعاً:

أولاً- الرضا:

يتحقق الرضا باقتران الإيجاب بقبول مطابق له حتى ينعقد العقد، ولعقد الإيجار طرفان المؤجر والمستأجر، فلا بد من أن يصدر من أحدهما إيجاب، ويصدر قبول مطابق له من الطرف الآخر، حتى يتحقق التوافق بين الإرادتين المؤدي إلى انعقاد عقد الإيجار⁽²⁾. وحتى يرتب الرضا لجميع آثاره القانونية، يجب أن يصدر عن شخص ذو أهلية لذلك سوف نتطرق لأهلية طرفي عقد الإيجار .

1- أهلية المؤجر :

طبقاً لما جاء في المادة 17 من المرسوم التنفيذي 454/91⁽¹⁾، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة، فإن الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

1 - حافظ سورية، مرجع سابق، ص 12.

2 - رمضان أبو السعود: العقود المسماة عقد الإيجار، القاهرة، الإسكندرية، منشأة المعارف، طبعة 1996، ص 104.

و التي تسييرها المؤسسات والهيئات المكلفة بتسيير القطاع العقاري العمومي، تستأجرها الهيئات المعنية، وعليه فإن الأملاك العقارية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري هو المختص بإيجارها، طبقا للمرسوم التنفيذي 147/91، فديوان الترقية و التسيير العقاري هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي و بالتالي أهلية إبرام عقود إيجار السكنات التابعة له، بحيث يتولى المدير العام تمثيل الديوان إزاء الغير ويمكنه أن يوقع على جميع الوثائق التي تلزم الديوان⁽²⁾.

02- أهلية المستأجر

المستأجر هو صاحب حق الانتفاع من السكن الاجتماعي، وعند دخوله كطرف في العلاقة الإيجارية لمسكن تابع لديوان الترقية و التسيير العقاري، يشترط أن تتوافر فيه أهلية الإدارة، لان من يستأجر دار ليسكنها، إنما يدفع الأجرة عادة من دخله لا من رأس ماله، وهو في استئجاره يدير شأنًا من أهم شؤونه وهو السكني⁽³⁾، ويستتبع ذلك شرط تحديد هويته تحديد دقيق ، بالإضافة للشروط الواجب توافرها فيه، والتي يتم التأكد منها عند إعداد قائمة المستفيدين لأن السكنات الاجتماعية لا تؤجر إلا للأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 142/08، والتي ذكرناها سالفًا .

03- حالة تعدد المستأجرين:

وهو أن يستفيد شخصان أو أكثر ،من نفس العين المؤجرة ،وذلك نتيجة لسوء تصرف المؤجر دواوين الترقية والتسيير العقاري، فهنا نميز بين ثلاث حالات:

أ- إذا كانت الاستفادة لجميع المستأجرين، بناءا على مقرر إداري، يرجع الأمر للمؤجر ديوان الترقية والتسيير العقاري، مع من يريد التعاقد.

ب- حالة وجود تعاقد مع احد المستفيدين، والبقية مستفيدين بمقررات إدارية، تكون الأولوية لصاحب العقد.

1- المرسوم التنفيذي 454/91، المؤرخ في 1991/11/03، المتضمن تحديد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة

التابعة للدولة وتسييرها ،الجريدة الرسمية لسنة 1991، العدد 20

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

3- عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص 109.

ج- إذا كانت الاستفادة لجميع المستأجرين بناءً على عقد إيجار، تكون الأولوية لأقدم عقد.⁽¹⁾

ثانياً - محل عقد الإيجار :

يقصد بمحل العقد موضوع التعاقد المراد تحقيقه والذي يحقق المشروعية منه، ويشترط فيه إلا شرط واحد وهو المشروعية، والمحل في عقد الإيجار له طبيعة مزدوجة، فهو بالنسبة للمؤجر منفعة العين المؤجرة، والمستأجر الأجرة التي يدفعها مقابل انتفاعه.⁽²⁾

1- العين المؤجرة :

ليس الشيء المؤجر من الناحية القانونية الدقيقة هو ذاته العين المؤجرة، بل هو الحق الذي يكون للمؤجر على العين المؤجرة، فتارة - وهذا هو الغالب - يكون للمؤجر على العين المؤجرة حق الملكية، فيؤجر في هذه الحالة حق ملكيته، ولما كان حق الملكية يمتزج بالشيء المملوك ويصبحان شيئاً واحداً، لذلك كان المألوف أن يقال إن المؤجر يؤجر العين المؤجرة ذاتها لا حق ملكيته فيها⁽³⁾، وهذا ما ذهب إليه الفقه، إلى القول أن الشيء المؤجر من الناحية القانونية وعلى وجه التدقيق لا يمثل ذات العين المؤجرة .

ولاعتبار العين المؤجرة محلاً للتعاقد بموجب عقد الإيجار، يجب أن تتوفر فيها الشروط التالية:

أ- وجود الشيء المؤجر، أو قابل للوجود وقت العقد، وعليه يبطل عقد الإيجار، إذا كان محله معدوم.⁽⁴⁾

ب- تعيين الشيء المؤجر، بحيث يكون موصوفاً بدقة شديدة نافياً للجهالة، وذلك من حيث المساحة، عدد الغرف، العمارة، رقم العمارة، البلدية، الدائرة، الولاية.

ج- عدم قابلية الشيء المؤجر للإستهلاك، لأن المؤجر يسترد العين المؤجرة بعد إنتهاء عقد الإيجار، ولأن المحلات المعدة للسكن تعد من الأشياء القيمية التي يجب تعيينها بالذات ليتم تمييزها عن غيرها، ولقد أكد المشرع في عقد الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 142/08، على ضرورة تحديد الأمكنة المؤجرة بذكر طبيعة المكان وموقعه وعدد الغرف التي يتكون منها و ملحقاته إن وجدت، وذلك في المادة 08 من المرسوم التنفيذي 142/08.

1- ذيب عبد السلام :مرجع سابق، ص178.

2- هلال شعوة :مرجع سابق، ص49.

3- عبد الرزاق السنهوري :مرجع سابق، ص120.

4- سليمان المرقس :مرجع سابق، ص355.

2- الأجرة (بدل الإيجار) :

وتمثل المقابل الذي يلتزم المستأجر بدفعه للمؤجر لقاء انتفاعه بالشيء المؤجر، فهي محل التزام المستأجر.⁽¹⁾

واستنادا إلى نص المادة 467 من القانون المدني الجزائري السالفة الذكر، التي عرفت عقد الإيجار على أن "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشي لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر" مما يعني أن بدل الإيجار أو الأجرة تأتي كمقابل للانتفاع من العين المؤجرة، و قد تدفع على شكل نقود أو أي عمل آخر.

ولكن بالرجوع للمرسوم التنفيذي 142/08، المحدد لكيفية منح السكن الاجتماعي، قد وضع شروطا وسبلا لتحديد مبلغ الإيجار، وموعد استيفائه، والجزاء المترتب على تخلفه، وهذا ما سنوضحه في ما يلي :

أ- تحديد مبلغ الإيجار :

يحدد مبلغ الإيجار الرئيسي على أساس العناصر التي يتكون منها ويشمل ما يأتي :

1- القيمة المرجعية للمتر المربع.

2- مساحة المسكن القابلة للسكن .

3- المنطقة والمنطقة الفرعية كما هو محدد في التنظيم المعمول به .⁽²⁾

ومن ثمة نحصل على بدل الإيجار مساوي للقيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع مضروبة في مساحة المسكن القابل للسكن مضروبة في المنطقة وهي بالعملية الحسابية التي يكرس لها خبير تقني يقف عند تلك الجوانب التقنية محددًا بذلك الأجرة المناسبة.

وفي كل الأحوال فإن بدل الإيجار يعتبر مبلغ زهيد، مقارنة ببديل الإيجار للسكن العادي، فقيمة المرجعية للمتر المربع بـ 25.00 دج.

ب- إستحقاق بدل الإيجار :

يستحق الأجرة عند حلول أجلها، إلا أنها تضاف لمبلغ الإيجار الذي لا يدفع بعد شهرين من حلول أجل استحقاقه نسبة 05% من كل شهر تأخير.⁽¹⁾

1- نبيل إبراهيم سعد : العقود المسماة (الإيجار)، القاهرة، الإسكندرية، منشأة المعارف ، 2003، ص 253.

2- المادة 49 من المرسوم التنفيذي 142/08، المتضمن قواعد منح السكن العمومي، مرجع سابق.

1- تحديد قيمة الإيجار في العقد ذاته :

وجوب أن يذكر مبلغ الإيجار في العقد الإيجار في صورة فاتورة شهرية، وذلك وفقا للشكل المحدد بالوصل النموذجي الذي يصادق عليه بقرار من الوزير المكلف بالسكن.⁽²⁾

2- تحديد مبلغ الكفالة:

وهي كضمان لتنفيذ المستأجر لالتزاماته، و تقدر قيمتها بثلاثة أمثال الإيجار الأصلي، ويسلم للمستأجر مقابل دفعها وصل بذلك، ولا يجوز للمستأجر عند دفع مبلغ الكفالة أن يمتنع عن سداد قيمة الإيجار و الأعباء الإيجارية في مواعيد استحقاقها المحددة، ويتم رد الكفالة للمستأجر في نهاية مدة الإيجار بعد خصم قيمة الترميمات الإيجارية، ومختلف المبالغ المستحقة الأخرى.⁽³⁾

على المستأجر دفع مبلغا عند التوقيع على العقد، مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة " إيداع كفالة " يسلمه له المؤجر وذلك ضمانا لحسن استعمال الملك المؤجر طبقا لوثيقة حالة الأماكن المحررة وقت الشروع في الحيازة، ويرد مبلغ هذه الكفالة للمستأجر المغادر بناءا على حالة الأماكن المعاينة حضوريا وبعد خصم المصاريف المقدرة للترميم والإصلاح المحتملين.⁽⁴⁾

وبصدور القرار الوزاري المؤرخ في 28/01/1998⁽⁵⁾، أصبحت قيمة مبلغ الضمان محددة بعشرة آلاف دينار (10.000.00 دج) للغرفة الواحدة، ويقصد بالغرفة هنا الغرفة الصالحة للسكن، وهذه القيمة تطبق على المساكن المستغلة بعد أول جانفي 1998، وعلى الرغم من مرور مدة 18 سنة على صدور القرار السابق ، إلا انه مازال لغاية الساعة يعمل بأحكامه في تحديد مبلغ الكفالة.

1-المادة 53 من المرسوم التنفيذي 142/08، مرجع سابق.

2-المادة 55 من المرسوم التنفيذي 142/08، مرجع سابق.

3-المادة 09 من المرسوم التنفيذي 147/76، المتعلق بتنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن ، مرجع سابق.

4-المادة 05 من المرسوم التنفيذي 69/94، المؤرخ في 19/03/1994، المتضمن بمصادقة على نموذج عقد الإيجار، الجريدة الرسمية لسنة 1994، العدد 17.

5 - القرار الوزاري المؤرخ في 28 جانفي 1998، المحدد لقيمة الضمان الواجب تقديمه لشغل السكن الإيجاري الذي تملكه دواوين الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1998، عدد 04.

ثالثا - مدة الإيجار:

من المسلم به أن عقد الإيجار بحسب طبيعته عقد مؤقت، ولذلك غالبا ما يتفق الطرفان على المدة الإيجارية، فإذا تم التعرض لمدة الإيجار، ولم يتفقا عليها فإنه يقع باطلا عقد الإيجار لتخلف أحد أركانه.⁽¹⁾

أما لإيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري فإنه كان بموجب عقد غير محدد المدة، إذا ما طبقنا عليه المرسوم التنفيذي 147/76 والذي طبق على الإيجارات المبرمة حتى شهر أكتوبر من سنة 1992، أما بالنسبة للإيجارات المبرمة بعد تلك المدة وبصدور المرسوم التشريعي 03/93 أصبحت المدة محددة في العقد .

ومنه نخلص أن عقد إيجار السكنات الاجتماعية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري أصبحت محددة المدة، و باعتبار العقد هو من عقود الإدارة، فالمشرع أوجب أن يكون الإيجار لمدة أقصاها ثلاث سنوات قابلة للتجديد، إما باتفاق مشترك بين الطرفين أو بتجديد ضمني وفقا للأحكام التشريعية المعمول بها.⁽²⁾ والواقع أن ديوان الترقية يقوم بتجديد العقد ضمنيا، و التجديد الضمني يتم لمدة ثلاث سنوات أي بنفس مدة العقد الأول، وهو بند مكتوب في عقد الإيجار الموجود في الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي 142/08⁽³⁾، وعليه يمكن القول أن عقود إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية تجدد بصفة مستمرة دون طرد المستأجر عند انتهاء المدة المحدد، إلا في حالة إخلاله بالتزاماته التعاقدية أي شبه ابدى .

رابعا - الشكلية :

اشتراط المشرع أن ينعقد عقد الإيجار كتابة، ويكون له تاريخ ثابتا، وإلا كان باطلا، بما يفيد أنه أصبح عقدا شكليا، لا يكفي لانعقاده اتفاق طرفيه على العين المؤجرة وبديل الإيجار ومدته، بل يجب أن يفرغاه ملك الإرادة في شكل معين، وهو الكتابة، وهذه الشكلية ركن من أركان عقد الإيجار يترتب على تخلفها البطلان.⁽⁴⁾

1-نبيل إبراهيم سعد :مرجع سابق، ص314.

2-موجب المرسوم التنفيذي 142/08، أصبح عقد الإيجار مؤقتا، الا ان هذا لا يلغي من كونه عقد ناقل للملكية في نهاية المطاف.

3-انظر في ذلك ، الملحق رقم 01 .

4-هلال شعوة :مرجع سابق، ص81.

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على نشوء عقد إيجار السكن الاجتماعي:

بمجرد توافر أركان عقد الإيجار، وبالتالي انعقاده ، ينشأ عقد إيجار السكن الاجتماعي التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري ، مرتبا آثاره في مواجهة طرفيه ، وهي الإلتزامات المتبادلة بين طرفي العقد، كونه من العقود الملزمة للجانبين ، لذلك سوف نقسم هذا المبحث إلى مطلبين :

المطلب الأول: إلتزامات ديوان الترقية والتسيير العقاري كجهة مؤجرة.

المطلب الثاني: إلتزامات المستفيد من السكن الاجتماعي باعتباره الطرف المستأجر.

المطلب الأول: إلتزامات ديوان الترقية والتسيير العقاري:

كونه المتعاقد المعني بالتأجير، فإنه يلتزم بموجب المرسوم التنفيذي 147/76 المحدد لشروط منح السكن الاجتماعي بالإلتزامات عديدة نوردتها تباعا: (1)

01- تسليم العين المؤجرة وملحقاتها المحتملة في حالة صالحة للسكن.

02- تسليم التجهيزات والتركيبات التابعة للعين في حالة صالحة للاستعمال

03- القيام بجميع الترميمات التي يتحمل تكاليفها صراحة المؤجر.

04- الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر ، في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعا ارتياحيا.

جميع الإلتزامات الأخرى، التي يتفق الطرفان عليها.

عملا بالأحكام السابقة، سنتطرق إلى بيان الإلتزامات الملقاة على عاتق ديوان الترقية والتسيير العقاري في ما يلي :

الفرع الأول: الإلتزام بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها .

وتظهر أهمية الإلتزام المصلحة المتعاقدة بالتسليم في كونه يعد أول خطوة لتحقيق حق

انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، فلا يمكن أن يتصور ذلك دون قيام هذا الإلتزام . (2)

تلتزم المصلحة المؤجرة المتعاقدة بتسليم الأماكن المؤجرة للمستأجر، وهي في حالة جيدة تقبل السكن، والذي يتم بموجب محضر رسمي لتحديد ذلك، و يكون تسليم العين المؤجرة ؛

1-المادة 18 من المرسوم التنفيذي 147/76 ، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن ،مرجع سابق.

2-هلال شعوة: مرجع سابق،ص 91.

بوضعها تحت تصرف المستأجر، بحيث يتمكن من حيازتها و الانتفاع بها دون عائق و لو لم يستولي عليها استيلاء ماديًا ما دام المؤجر أعلمه بذلك (1) .
أما بالنسبة لمضمون الإلتزام بالتسليم، فتتص المادة 476(2) من القانون المدني على ما يلي: « يلتزم المؤجر ،بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعاً لاتفاق الطرفين »

أولاً- كيفية التسليم:

لقد أحال المشرع الإلتزام بالتسليم في عقد الإيجار إلى أحكام الإلتزام بتسليم المبيع في عقد البيع إلى المشتري، ويبرر هذا الحكم بكون الإيجار هو بيع لمنفعة عامة (3)، وعليه فإن التسليم يكون بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر، بحيث يستطيع حيازتها دون عائق، من خلال تسليم لمفاتيح المنزل المستأجر أو إخلاؤه من المستأجر السابق (4).

ثانياً- زمن التسليم ومكانه :

طبقاً للقواعد العامة فإن وقت التسليم يخضع إلى اتفاق المتعاقدين، فإذا تخلف الاتفاق فيرجع إلى العرف، ويجري العرف على أن يكون وقت التسليم للسكنات في أول الشهر التالي لتوقيع العقد، ويجوز للمؤجر الامتناع عن التسليم إذا كانت الأجرة واجبة الدفع مقدماً أو معجلاً (تسبيق) ولم يقم المستأجر بدفعها، ويعتبر امتناع المؤجر عن التسليم تطبيقاً للقواعد العامة (5).

وأما عن مكان التسليم فالأصل في تحديده يعود إلى اتفاق المتعاقدين إذا كانت العين المؤجرة عقاراً (6).

ثالثاً- نفقات التسليم:

تكون على المدين ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بخلاف ذلك، والمدين بالتسليم في عقد الإيجار هو المؤجر، و من هذه النفقات إرسال مفاتيح السكن أو نفقات إزالة العوائق بالعين

1- سليمان المرقس: مرجع سابق، ص279.

2- القانون 05/07، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

3- عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص205 وسليمان المرقس: مرجع سابق، ص300.

4- المادة 02/476 من القانون 05/07، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

5- عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص377 .

6- أحمد محمود الرفاعي: مرجع سابق، ص385.

المؤجرة، ومنع التعرض كرفع دعوى إخلاء المستأجر السابق للعين المؤجرة. و لكن نفقات التسلم وهي غير نفقات التسليم لا يتحملها المؤجر بل المستأجر، مثل نفقات انتقال المستأجر إلى مكان التسليم لأن التسليم واجب على المستأجر.⁽¹⁾

أما عن ملحقات العين المؤجرة ،فقد أحالت المادة 478 من القانون المدني على أحكام الإلتزام بتسليم العين المبيعة دون تعطي مفهوما لملحقات الشيء، و عموما فإن ملحقات المحل المعد للسكن يشمل على سبيل المثال: الحوائط ، المستودع، الحوش المصعد ، المدخل، و سطح العمارة.....الخ، وتحديد ما يعتبر من ملحقات العين المؤجرة تختلف باختلاف الظروف، و هو بهذه المثابة يترك لتقدير قاضي الموضوع يستهدي فيه بما أعد بصفة دائمة لإستعمال العين المؤجرة ، و بالعرض المقصود منها و بطبيعة الأشياء و عرف الجهة و قصد المتعاقدين.⁽²⁾

الفرع الثاني :الإلتزام بصيانة العين المؤجرة .

على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة، لتبقى على الحالة التي سلمت بها،وان يقوم بالترميمات الضرورية⁽³⁾،هو الإلتزام ينطوي على تلك الإصلاحات التي يلزم المؤجر بإتيانها،والترميمات الضرورية للارتفاع بالمأجور وسواء أكانت لحفظه من الهلاك ،أو لم تكن ،وتعتبر من الترميمات الضرورية إصلاح الحائط ،ترميم السقوف ،إصلاح المصعد أو مجاري الماء.⁽⁴⁾

وعليه يمكن تقسيم أعمال الصيانة إلى قسمين :

أولا -أعمال الصيانة الضرورية.

إذ يتوجب على المالك المؤجر (ديوان الترقية والتسيير العقاري) في حالة الأبنية المتضررة، والتي هي محل التعاقد بالإيجار أن يقوم بترميمها، لإعادتها إلى وضعها السابق صالحة

1-ذيب عبد السلام:مرجع سابق،ص50.

2- عبد الرزاق احمد السنهوري :مرجع سابق،ص:289.

3- نفس المرجع ،ص263

4-جعفر الفضلي :الوجيز في العقود المدنية ، عمان ،دار الثقافة ، ، 2014 ، ص 228.

للاستعمال⁽¹⁾، ولقد تم تحديد أعمال الصيانة في المرسوم التنفيذي 147/76 السالف الذكر، على سبيل المثال.⁽²⁾

و تنقسم الترميمات الضرورية إلى نوعين:

01- ترميمات ضرورية تؤثر في الانتفاع بالمحل السكني المؤجر، لا في سلامته، مثل: تبيض الأسطح أو تنظيف المراحيض و تصريف المياه و تدخل هذه الأعمال ضمن الصيانة العادية، و لذا لا تتطلب إغذار المؤجر للقيام بها، بينما الأفعال الطارئة التي تحدث نتيجة قوة قاهرة، فعلى المستأجر أن يخبر بها المؤجر، وإذا تأخر بعد اعذاره عن القيام بهذه الترميمات؛ فللمستأجر أن يحصل على ترخيص من المحكمة، يسمح له بإجراء ذلك بنفسه و باقتطاع ما أنفقه من ثمن الإيجار، كما له الحق في طلب إنقاص الأجرة، أو فسخ العقد⁽³⁾

02- ترميمات ضرورية مستعجلة، و هي تلك الترميمات التي تؤثر في سلامة المحل السكني، كترميم الأسقف إذ كانت موشكة على الانهيار، أو إصلاح الحائط إذ كان مهدداً بالسقوط ، و هي من الترميمات الواجبة على المؤجر، حتى يحافظ على العين المؤجرة من الهلاك و لا يجوز للمستأجر أن يمنعه من القيام بها،⁽⁴⁾

ثانيا - أعمال الصيانة التأجيرية

و هي ترميمات بسيطة ، لا تمنع المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، جرى العرف أن يقوم بها المستأجر، مثل إصلاح الأبواب والبلاط ، وصنابير الماء .⁽⁵⁾

الفرع الثالث: الإلتزام بضمان عدم التعرض :

يقصد بالتعرض، إتيان المؤجر أو غيره لعمل، أو تصرف من شأنه أن يؤثر سلبا على حيازة المستأجر للعين المؤجرة، و انتفاعه بها انتفاعا كاملا و هادئا،⁽⁶⁾ وقد يكون التعرض صادر من

1- بدوي حنا: الإجراءات اجتهادات -نصوص قانونية، الكتاب الاول بيروت ، منشورات الحلبي الحقوقية

لبنان، 1999، ص464

2- المادة 18 من عقد الإيجار المرفق بالمرسوم التنفيذي 147/76 ، المتضمن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، مرجع سابق.

3- المادة 480 الفقرة الثانية من القانون 05/07 ، المتضمن المدني الجزائري، مرجع سابق.

4- المادة 482 من نفس المرجع .

5- سليمان المرقس :مرجع سابق، ص375.

6- هلال شعوة:مرجع سابق، ص116.

المؤجر أو حتى من الغير، وهو الضمان المؤكد في المادة 483 من القانون 05/07، المتضمن القانون المدني "على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون الانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع".

والتعرض نوعان مادي وقانوني:

أولاً-التعرض المادي

و يقصد بالتعرض المادي الصادر من المؤجر قيامه بأي عمل مادي يترتب عليه إخلال بانتفاع المستأجر من العين المؤجرة .

ثانياً التعرض القانوني

فهو تعرض المؤجر المبني على سبب قانوني، فيتحقق إذا ادعى المؤجر حقا على العين المؤجرة في مواجهة المستأجر من شأنه أن يحرم الأخير من الانتفاع .⁽¹⁾

باعتبار ديوان الترقية والتسيير العقاري مصلحة مؤجرة للسكن الاجتماعي، فهي تضمن للمستأجر جميع الأضرار أو التعرض في الانتفاع بذلك المسكن الناجم عن أعمال مندوبي تلك المصلحة المؤجرة أو أعمال الغير، تماشياً ومقتضيات المرسوم التنفيذي 147/76 المنظم للعلاقة التعاقدية بين المؤجر والمستأجر للسكن الاجتماعي .

ولا يقتصر ضمان ديوان الترقية والتسيير العقاري على الأفعال التي تصدر منها أو أفعال تابعيها بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر.⁽²⁾

الفرع الرابع: إلتزام ديوان الترقية والتسيير العقاري بضمان العيب الخفي .

على غرار بائع الشيء، يكون المؤجر مسؤولاً عن العيوب الخفية التي تعيق الانتفاع من العين المؤجرة ، وهذه المسؤولية ناتجة عن إلتزامه بانجاز شيء أو بنتيجة، لذلك سنتطرق للمقصود من العيب الخفي ، ونطاق ضمان العيب الخفي في ما يلي:

1-تركي وليد، ضمان التعرض والاستحقاق في عقدي البيع والإيجار طبقاً لأحكام القانون المدني الجزائري، (مذكرة لنيل شهادة الماجستير) كلية الحقوق ،جامعة باجي مختار -عنابة، الجزائر، 2010/2011، ص64.

2-وهو ما نصت عليه المادة 23 من المرسوم التنفيذي 143/76 ، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 ،المتضمن إنشاء مكاتب الترقية و التسيير العقاري للولاية ، الجريدة الرسمية 1977، العدد 12.

أولاً-تحديد المقصود بالعيب الخفي:

العيب الخفي هو كل ما ينقص العين أو القيمة نقصاً يفوت به غرض صحيح⁽¹⁾، ولأن عقد الإيجار عقد متتالي التنفيذ، ففي حال ظهور العيب أثناء العقد، يتعين على المستأجر أن يخبر المؤجر به .

ثانياً-نطاق ضمان العيب الخفي:

حتى يكون العيب موجبا للضمان يجب أن تتوفر فيه الشروط التالية :

01-أن يكون خفي عن المستأجر، بمعنى لا يعلم بوجوده.

02-أن يكون مؤثراً في الانتفاع بالعين المؤجرة .

03-أن يكون قديم أي موجود بالعين المؤجرة ، قبل إبرام عقد الإيجار⁽²⁾.

فإذا تبين أن العين المؤجرة مثلاً مبنية باسمنت مغشوش ، و تعرضت لهلاك كلي أو جزئي فإنه يحق للمستأجر المطالبة بفسخ عقد الإيجار .

المطلب الثاني: إلتزامات المستأجر:

كما سبق القول إن عقد إيجار السكنات الاجتماعية من العقود الملزمة للجانبين ، وعليه بمجرد إبرام عقد الإيجار، ينشأ إلتزامات في ذمة المستأجر؛ منها دفع الأجرة المتفق عليها مقابل انتفاعه بالسكن ومبلغ الكفالة، كما يلتزم باستعمال العين المؤجرة وفقاً لما أعدت له ، و المحافظة عليها، وعند انتهاء الأجل المتفق عليه في العقد يلتزم بإخلاء الأماكن المؤجرة و ردها للمصلحة المؤجرة وهذا ما سنتناوله تباعاً:

الفرع الأول: إلتزام المستأجر بدفع الأجرة:

يبدأ إلتزام المستأجر بدفع الأجرة ، لأنه بمثابة الإلتزام الرئيسي بالنسبة لإلتزامات المستأجر ، ويجب عليه أن يقوم بالوفاء في المواعيد المتفق عليها،⁽³⁾

أولاً-تحديد بدل الإيجار وميعاد استحقاقه:

يستحق بدل الإيجار بمجرد انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، فيقع عليه إلتزام بدفع مبلغ مالي شهرياً، و لقد نظم المشرع الأحكام الخاصة بالوفاء بالأجرة بالنسبة للسكنات التابعة

1-بلعابد سامي ،ضمان المحترف لعيوب منتجاته في القانون المدني والقواعد العامة لحماية المستهلك في الجزائر،(مذكرة لنيل شهادة الماجستير) ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة منتوري -قسنطينة ،الجزائر ،2005،ص05.

2-بلعابد سامي ،مرجع سابق،ص07.

3-احمد محمد الرفاعي :مرجع سابق،ص436

لديوان الترقية والتسيير العقاري بموجب نصوص قانونية خاصة، لا يمكن التفاوض بشأنها كما هو الحال بالنسبة لعقود الإيجار الأخرى، ويعتبر هذا الإلتزام من أهم الإلتزامات التي تقع على عاتقه لأنه يجسد خاصية عقد الإيجار المتمثلة في كونه عقد معاوضة، فينتفع بالعين المؤجرة مقابل دفعه مقابل الإيجار⁽¹⁾، فحسب تصريحات وزير السكن والعمران عبد المجيد تبون فإن ديوان الترقية والتسيير العقاري يعتزم لزيادة بدل الإيجار برفعها بقيمة النصف في الأيام القليلة القادمة.⁽²⁾

أما بالنسبة لميعاد استحقاق دفع قيمة بدل الإيجار، وكذا الأعباء الإيجارية ففي أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي، و تسدد مقابل القسيمة المرسله من المصلحة المسيرة.⁽³⁾

ثانيا - طريقة تسديد بدل الإيجار:

أما عن طريقة تسديدها كما جاء في نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 147/76 المتضمن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر محدد تسديد الأجرة على النحو الموالي: «.... و يقوم المستأجر بسداد الإيجارات إما نقدا أو بأية كيفية قانونية أخرى للدفع، لدى الصناديق أو المكاتب المتخصصة المفتوحة لهذا الغرض».

و جاء القرار المؤرخ في 28 يناير 1998⁽⁴⁾، يتضمن المصادقة على نموذج وصل الإيجار الذي يعتبر وسيلة إثبات و وفاء المستأجر للأجرة، و إن إظهار الوصل الأخير من قبل المستأجر يعد قرينة لوفائه بالإقساط السابقة، حتى يقوم دليل على خلاف ذلك طبقا لنص المادة 499 من قانون المدني الجزائري .

و ينقسم مبلغ الإيجار إلى قسمين، مبلغ إيجار رئيسي⁽⁵⁾ و تكاليف الصيانة:

3- سميرة بومخيلة :الإيجار التجاري في ظل القانون القديم والتعديلات الجديدة، الطبعة الاولى، الجزائر، دار البديع، 2008، ص35.

2- عبد الله ندور، ديوان الترقية والتسيير يرفع إيجار السكنات، جريدة البلاد، الجزائر، 12 مايو 2016

3- المادة 08 من المرسوم التنفيذي 147/76، المتضمن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، مرجع سابق.

4- القرار الوزاري المؤرخ في 28 /01/ 1998، المحدد لقيمة الضمان الواجب تقديمه لشغل السكن الإيجاري الذي تملكه دواوين الترقية و التسيير العقاري، مرجع سابق.

5- انظر في ذلك الصفحة 18 من المذكرة.

أما بالنسبة للتكاليف الإيجارية الخاصة بالصيانة العادية للأجزاء المشتركة، فهي تلك النفقات التي يتحملها المستأجر .

وعند تحديد المبلغ المستحق الدفع، هناك فئات منحها المشرع التخفيض على أساس الأجر الرئيسي وهي فئة المجاهدين وذوي الحقوق والمعوقين.⁽¹⁾

وفي حالة عدم تسديد مبلغ الإيجار، عند حلول أجله، ترفع مبالغ الإيجار التي لا تدفع بعد شهرين من حلول أجل استحقاقها بنسبة 05% عن كل شهر من التأخير، وفي حالة استمرار عدم الدفع لمدة 06 أشهر وذلك بعد حلول أجل الاستحقاق و بعد تبليغ المستأجر بثلاث إنذارات بالوفاء دون أن يستجيب؛ فلديوان الترقية طلب فسخ العقد بقوة القانون، و له الحق في متابعة المستأجر قضائيا لتسديد المبالغ الغير مدفوعة و طرد المعني من المسكن.⁽²⁾

طبقا للمرسوم التنفيذي 142/08 المنظم للعلاقة الإيجارية ، اشترط المشرع على المستأجر لضمان استيفاء الأجرة، تقديم كفالة قيمتها تساوي ثلاث أمثال الإيجار الرئيسي، وهي المحددة مسبقا بموجب المرسوم التنفيذي 506/97 و ألزم المستأجر بدفع كفالة حددت قيمتها بعشرة آلاف دينار (10.000 دج) عن كل غرفة.

ونظراً لكون غالبية الفئات المحرومة من السكن هي فئات ذات الدخل المحدود، فقد اوجد المشرع نظام الإعانة بالإيجار؛ فيما يخص السكنات الاجتماعية الممولة من أموال الخزينة العامة، حيث يستفيد منها الأشخاص من هم ذوي الدخل الضعيف و العائلات المعوزة، و يتم حساب القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع التي على أساسها يتم حساب الإيجار بالإيراد الشهري للمستأجر و قرينه، فإذا زادت قيمة مبلغ الإيجار الرئيسي قسطاً منه يمنح له الحق في الاستفادة من الإعانة الشخصية على الإيجار.⁽³⁾

الفرع الثاني: إلزام المستأجر باستعمال السكن حسب ما أتفق عليه والمحافظة عليها:
يلتزم المستأجر عند شغله للسكن الاجتماعي ، أن يستغله بصفة أصلية وشخصية مع أفراد عائلته الذين يعيشون عادة معه مما يتوجب عليه، إلزام باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت

1-المادة 57 من المرسوم التنفيذي 142/08، المتضمن شروط منح السكن الاجتماعي، مرجع سابق.

2-المادة 14 من المرسوم التنفيذي 506/97، المتضمن تحديد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأماكن الإيجارية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و الموضوعة للاستغلال ابتداء من أول يناير 1998، الجريدة الرسمية لسنة 1997، العدد 77، ولقد الغي هذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي 142/08.

- عليه يوم 2016/03/15 على الساعة 23.00 [اطلع www.djelfa.info](http://www.djelfa.info) 3

له و حسب ما تم الاتفاق عليه، كما يترتب عن المنفعة الشخصية للمحل السكني إلتزامه أيضا بالمحافظة على العين المؤجرة⁽¹⁾.

أولا- استعمال العين المؤجرة فيما أعدت له:

انطلاقا من القاعدة العامة المقررة بموجب المادة 491 من القانون المدني الجزائري، يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة بحسب ما اتفق عليه في العقد؛ بما يفيد أن العين المؤجرة مخصصة للسكن، وعليه لا يجوز للمستأجر تحويله لمحل تجاري أو مهني أو حرفي إلا بالموافقة الصريحة والكتابية من المصلحة المؤجرة، وفي هذه الحالة تنظم العلاقات بين المستأجر و ديوان الترقية بموجب الأحكام المتعلقة بإيجارات المحال المعدة للاستعمال الجديد، ولا يجب على المستأجر المطالبة بالتعويض عن التحسينات التي أدخلت بمعرفته على الأمكنة و يحتفظ المؤجر بحقه في المطالبة بإعادة الأمكنة إلى حالتها الأولى حالة ما إذا تمت دون ترخيص منه، ومن أهم التغييرات التي قد يدخلها المستأجر والتي تدخل ضمن متطلبات الانتفاع بالعين المؤجرة هي:

تركيب بلاط من النوعية الرفيعة أو تبديل جميع الأبواب أو إعادة بناء المطبخ أو الحمام أو حتى زيادة غرفة.

أ- حق المستأجر في التنازل عن الإيجار:

يعتبر استثناء قد منح للمستأجر حق التنازل عن حقه في الإيجار وذلك بنقله طبقا لمرسوم التنفيذي 43/98⁽²⁾ التي تنص في المادة الأولى منه على حق المستأجر في التنازل عن الإيجار.

ب- شروط نقل حق الإيجار وهي:

1- تكون بين الأفراد الذين تربطهم علاقة قرابة من الدرجة الأولى (الفروع) و تتوافر فيهم شروط الحصول على السكن الاجتماعي المنصوص عليها في التنظيم المعمول به.

2- أن تتوافر فيهم شروط حق البقاء في مساكنهم، كما هو منصوص عليه في الأحكام التشريعية المعمول بها.⁽³⁾

1- عباس العبودي :مرجع سابق، ص298.

2- المرسوم التنفيذي 43/98، المؤرخ في 1998/02/01، المتعلق بنقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري و كفياته، الجريدة الرسمية لسنة 1998، عدد 14.

3- تتوفر فيهم الشروط القانونية التي نصت عليها المادة 17 من المرسوم التنفيذي 147/76، المنظم للعلاقة الإيجارية .

3- القبول الصريح والكتابي للمؤجر طبقاً للتشريع المعمول به.⁽¹⁾

4- كما تجدر الإشارة إلى استثناء آخر أضافه المشرع، يتعلق بحكم شاغلي السكنات دون سند قانوني، الذين قدموا طلبات تسوية وضعيتهم لدى مصالح ديوان الترقية قبل تاريخ نشر المرسوم 43/98، السالف الذكر، حيث يستفيدوا بصفة استثنائية، من نقل حق الإيجار حسب الشروط والكيفيات التي تحدد بقرار من الوزير المكلف بالسكن.⁽²⁾

كما تناولت المادة 03 من المرسوم 43/98 السالف الذكر، في حكمها لإجراءات نقل حق الإيجار، وذلك بإرسال المتنازل طلب نقل حق الإيجار لديوان الترقية عن طريق رسالة موصى عليها، مرفوقاً بالوثائق التي تثبت أن طالب نقل حق الإيجار مستوفياً الشروط القانونية السالفة الذكر للاستفادة من ذلك الحق.⁽³⁾

وعلى الرغم من صدور هذه النصوص القانونية المختلفة لمعالجة قضايا هذا العقد الإيجاري الخاص، إلا أن الواقع خلاف ذلك، فما زالت سكنات ديوان الترقية والتسيير العقاري تخضع للتنازل عن طريق بيع المفتاح، بل حتى الإيجار من الباطن، وعند الإعلان عن بيع هذه السكنات من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري نجد أن الشاغل ليس المستفيد، وأحياناً نجد إن السكن الاجتماعي قد بيع أكثر من مرة، بل وحتى تحويل وجهتها السكنية إلى وجهة تجارية أو مهنية دون أي اعتبار لما أوجبه القانون، فهذه التصرفات تستوجب وضع آليات قانونية تحد منها، حتى لا يفقد هذا العقد قيمته النفعية.

ثانياً- المحافظة على العين المؤجرة :

انطلاقاً من المادة 494 و 495 من القانون المدني الجزائري، على المستفيد من السكن الاجتماعي أن يقوم بكل أعمال الصيانة الضرورية، وأن يقوم بإجراء جميع الترميمات التأجيرية على حسابه، إذ طبيعة التزام المستأجر هو إلزام ببذل عناية الرجل العادي، رب الأسرة الحريص لا بتحقيق نتيجة⁽⁴⁾، لذلك فعليه إخطار المصلحة المؤجرة بكل أمر يستوجب إجراء إصلاحات، هي أصلاً مفروضة على المؤجر، وإلا كان مسؤولاً شخصياً عنها، و

1- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 43/98، المتضمن نقل الإيجار للمقيمين دون سند قانوني، مرجع سابق.

2 - قرار مؤرخ في 27 أبريل 1998، يحدد شروط وكيفيات نقل حق الإيجار لفائدة المقيمين دون سند قانوني في السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1998، عدد 07.

3- التبديل لا يصبح نافذاً إلا بعد موافقة ديوان الترقية والتسيير العقاري لأنه المصلحة المؤجرة.

4- ذيب عبد السلام :مرجع سابق، ص 43

يمكن له دفع المسؤولية عنه إذا أثبت أنه قام بالعناية الكافية في الحفاظ على العين المؤجرة حتى وإن لم يتحقق الغرض المقصود بالقيام بالترميمات التأجيرية البسيطة التي تنشأ عن الاستعمال المألوف للعين المؤجرة⁽¹⁾، و يترتب عن خطأ المستأجر أو تابعيه أو من يعيشون معه و هو المؤكد في نص المادة 19 من عقد الإيجار النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي 147/76 عندما قضت انه « يلتزم المستأجر بتنفيذ كافة الترميمات التأجيرية أو الصيانة داخل الأمكنة التي يشغلها وخاصة:

- ترميم أو تبديل الأجهزة الصحية المكسورة أو المعطوبة.

- إصلاح رشح المياه، داخل الأمكنة المؤجرة.

- تركيب أو إصلاح الأجهزة الكهربائية الموجودة.

- إصلاح أو تبديل الأقفال و المقابض والمفصلات و المذايح.

- إجراء الدهانات الداخلية.

- تبديل البلاطة و الخزف داخل الأمكنة.

- كافة الترميمات التي تقع على عاتقه بمقتضى الأحكام التشريعية أو التنظيمية⁽²⁾.

كما يدخل ضمن التزامات المستأجر في المحافظة على العين المؤجرة مايلي:

1- السماح للمصلحة المؤجرة بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركةالخ.

2- يجب على المستأجر أن يرحب بالزيارات الدورية التي يقوم بها الأعوان المخولون من

المصلحة المؤجرة و المكلفون بمراقبة الأحوال الصحية ومظهر وصيانة العمارة.

3 - أن يصون تشغيل التركيبات والأجهزة الموجودة داخل الأمكنةالخ.

و غيرها من الإلتزامات الأخرى التي نصت عليها المادة 20⁽³⁾.

وكل مخالفة لهذه الإلتزامات، تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار فوراً، وتعرض المتسبب للطرد

الفوري بموجب أمر مستعجل، مع عدم الإخلال بالإجراءات الأخرى المناسبة، التي ترى

المصلحة المؤجرة لزوماً في اتخاذها⁽¹⁾.

1- فالمستأجر مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك ناتج عن استعمالها استعمالاً غير عادي وهذا حسب احكام المسؤولية العقدية المنصوص عليها في الاحكام العامة للقانون المدني.

2- إذ يعتبر المرسوم التنفيذي 147/76 المتضمن تنظيم العلاقة الإيجارية المرجع القانوني لتحديد جميع إلتزامات أطراف العقد، ولقد أورد ذكر الترميمات على وجه المثال لا التحديد.

3 - المادة 20 من عقد الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم 147/76، مرجع سابق.

خلاصة الفصل الأول

لقد نظم المشرع الجزائري أحكام عقد الإيجار التابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري بترساة جد كبيرة من النصوص القانونية، التي تحدد الإطار القانوني لعقد الإيجار، وتحدد سبل إبرامه من خلال توفر أركان العقد بصفة عامة، إضافة إلى الطبيعة الخاصة لهذا العقد من حيث تحديد الشروط الخاصة بالمستفيد من السكن الاجتماعي، بدل الإيجار، ومدة العقد، ففي البداية كانت مدة العقد غير محددة، لكن مع مرور الوقت أصبح محدد المدة .

كما تطرقنا إلى الآثار القانونية المترتبة على عاتقي طرفي العقد بمجرد إبرامه، والجزاءات المترتبة على الإخلال بأحكام القواعد القانونية المنظمة لعقد الإيجار، إذ يفرض عقد الإيجار على المؤجر تسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة صالحة للاستعمال، كما يفرض عليه القانون القيام بأعمال الصيانة الضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة، والامتناع عن التعرض، أما المستأجر فهو ملزم بدفع الأجرة، والاستعمال الشخصي للسكن والمحافظة عليه، وفي حال التنازل عن الإيجار يجب أن يكون بموافقة صريحة من ديوان الترقية والتسيير العقاري .

تمهيد:

بالنظر لطبيعة عقد الإيجار المؤقتة، أي محدد المدة ،حيث يكتسي الزمن دورا مهما في انعقاده، أو فيما يرتبه من آثار،وله دورا حاسما في انقضائه ،إن استنفاد عقد الإيجار للمدة المحددة له يمثل السبب الطبيعي لانقضائه ،ورغم ذلك فإن هذا ليس بالسبب الوحيد ،إذ توجد أسباب أخرى ينتهي الإيجار بتحققها، وهذا ما سنتناوله بالتوضيح في المبحث الأول تحت عنوان انقضاء عقد الإيجار بانتهاء مدته من جهة ،وانقضاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته من جهة أخرى وذلك في مطلبين .

بينما خصصنا المبحث الثاني للمنازعات التي يثيرها عقد إيجار السكن الاجتماعي في مرحلة تنفيذ العقد ، فقد يطرأ نزاع بخصوص ذلك ،مما يضطر الطرف المضرور للجوء للقضاء لحل نزاعه ،وعليه نتعرض لمفهوم المنازعة التي يثيرها عقد إيجار السكن الاجتماعي، من خلال التطرق إلى مفهوم الدعوى القضائية ،وشروط قبولها، إضافة إلى أنواع الدعاوى القضائية التي يثيره عقد إيجار الذي تبرمه ديوان الترقية والتسيير العقاري ،وصولاً إلى طبيعة الاختصاص القضائي لمنازعات عقد الإيجار بنوعيه ، الاختصاص النوعي والاختصاص الإقليمي وذلك في مطلبين .

المبحث الأول :انقضاء عقد إيجار السكن الاجتماعي التابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري.

باعتبار عقد إيجار السكنات الاجتماعية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري من العقود التي تنتهي بانتهاء مدتها، فما يميز هذا العقد انه مر بمرحلتين أساسيتين، ففي المرحلة الأولى كان ينطبق عليه المرسوم التنفيذي 147/76⁽¹⁾، المتعلق بتنظيم العلاقة الايجارية لسكنات الاجتماعية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري بين المؤجر والمستأجر، إذ كان هذا العقد غير محدد المدة، أما في المرحلة الثانية فقد خضع لنص المرسوم التنفيذي 35/97⁽²⁾، المتعلق بكيفيات بيع والتنازل عن السكنات الاجتماعية الذي أحال في إعداد عقد الإيجار للنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 69/94⁽³⁾، المتعلق بعقد الإيجار النموذجي، وجعل العقد محدد المدة، لذلك سنحاول التطرق لطرق انتهاء عقد الإيجار في مطلبين، نخصص المطلب الأول لطريقة إنهاء العقد بانقضاء مدته في ظل المرسوم التنفيذي 147/76، ونخصص المطلب الثاني انقضاء العقد وذلك قبل انقضاء مدته؛ والذي يكون بسبب إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته التعاقدية، أو بسبب إنتقال ملكية العين المؤجرة للمستأجر والتي تعتبر من الأسباب العامة لانقضاء العقود .

المطلب الأول:انتهاء عقد الإيجار بانقضاء مدته:

لاعتبار عقد الإيجار من عقود المؤقتة، فإن الزمن يعتبر من أسباب المؤدية الى انقضائه، ويعتبر من الأسباب العادية لانتهاء عقد الإيجار باعتباره من عقود المدة . ولقد مر انتهاء عقد الإيجار بانقضاء مدته بمرحلتين وهما:

الفرع الأول :انقضاء عقد الإيجار في الفترة السابقة على صدور المرسوم التشريعي 03/93.

لقد اعتبر عقد الإيجار الذي تبرمه ديوان الترقية والتسيير العقاري قبل شهر أكتوبر 1992، والخاضع للمرسوم التنفيذي 147/76 المتعلق بتنظيم العلاقة الايجارية لسكنات

¹ - إذ يعتبر المرسوم التنفيذي 147/76 من أهم القوانين المنظمة لعقد إيجار السكن الاجتماعي .

² - المرسوم التنفيذي 35/97، المتعلق بكيفية التنازل عن السكن العمومي الايجاري، الجريدة الرسمية لسنة 1997، عدد 04.

³ - المرسوم التنفيذي 69/94، المتعلق بعقد الإيجار النموذجي، مرجع سابق.

الاجتماعية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري بين المؤجر والمستأجر، عقد غير محدد المدة شبه ابدى، وأخضعه المشرع لقواعد الأمر 58/75⁽¹⁾، المتضمن القانون المدني، والذي بدوره اقر بحق البقاء للمستأجر في العين المؤجرة بعد انقضاء عقد الإيجار، وذلك بعد توجيهه اعذرا و تنبيهه المستأجر بالإخلاء، لذلك سوف نحاول التعرض لأحكام حق البقاء، وقيام شروطه وأسباب سقوطه

أولا- مفهوم حق البقاء:

لقد تبنى المشرع الجزائري مفهوم حق البقاء لحماية المستأجر في ظل القواعد العامة في المواد من 514 إلى 537 من الامر 58/75، السالف الذكر، وانشأ بموجبه نظاما خاصا، ألغى فيه أهم المبادئ التي تحكم العلاقات المالية بين الأفراد، وهو مبدأ سلطان الإرادة المنصوص عليه في نص المادة 106 من القانون المدني، إلى حد لم يعد للإرادة دور في تحديد التزامات طرفي العلاقة، نتيجة أزمة السكن، وجعل من المستأجر في مركز يشابه مركز المالك،⁽²⁾ فهو يكرس مبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار، مانحا المستأجر الحق في الاستمرار بالانتفاع بالعقار المأجور بعد انتهاء مدة العقد، وذلك بذات الشروط ولمدة غير محددة.⁽³⁾

ويعد الحق في البقاء رخصة من الرخص التشريعية الممنوحة للمستأجر، بحيث يسمح له بالبقاء والانتفاع بالعين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد، وعليه يمنع على المؤجر إجبار المستأجر على الخروج من العين المؤجرة إلا في حالات محددة قانونا⁽⁴⁾، إذ يقرر هذا الحق مقرر لفئة محددة قانونا، تملك صلاحية البقاء في السكن الاجتماعي بعد انقضاء مدته .

¹ - الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007.

² - عبد العالي بوشهدان، المجال الزمني لحق البقاء في إيجار الأماكن المعدة للسكن في القانون الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، مجلة صادرة عن جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر، عدد 35، 201، ص 136،

³ - عباس العبودي: مرجع سابق، ص 272.

⁴ - ام الخير شلابي، بقاء المستأجر في العين المؤجرة بقوة القانون في التشريع الجزائري، (مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة اكلي محند اولجاج-البويرة، الجزائر، 2012/2013، ص 13.

وعلى الرغم من تبني المشرع الجزائري لحق البقاء في القواعد العامة للقانون المدني، إلا أنه سرعان ما تدخل و قام بإلغاء تطبيق أحكام هذه المواد على عقود الإيجار ذات الإستعمال السكني المبرمة بعد صدور المرسوم التشريعي 03/93⁽¹⁾، المتعلق بالنشاط العقاري، نظرا للظلم الذي أحدثه تطبيق هذه المواد على المؤجرين، إذ المستأجر يستغل وضعيته تلك كأنه المالك للعين المؤجرة حتى مع انتهاء مدة العقد، إلا أن المشرع أبقى على الأحكام الخاصة بحق البقاء بالنسبة للسكن الاجتماعي التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 147/76، لأن هذه السكنات موجهة بالدرجة الأولى للفئة المحرومة والضعيفة من المجتمع، حفظا لكرامتها وهو المبدأ الأساسي للبقاء في السكن، و يستفيد المستأجر منه شريطة قيامه بالوفاء بكافة الالتزامات المتولدة عن عقد الإيجار، إذ أن الهدف من عقد الإيجار هو القضاء على أزمة السكن .

ثانيا-شروط ممارسة حق البقاء بالأمكنة:

هي شروط تناولها المرسوم التنفيذي 147/76 بالتحديد، ما لا يدع مجالا لإجتهد القضائي وتتمثل في:

01-حيازة المستأجر على عقد إيجار، إذ يتطلب لقيام العلاقة الإيجارية بين ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستفيد لابد أن يكون هناك عقد إيجار صحيح.⁽²⁾

02-تكريس مبدأ النية الحسنة، حيث لا يستفيد منه إلا المستأجر الذي وفى بالتزاماته التعاقدية، كدفع الأجرة، والمحافظة على العين المؤجرة ، فلا يعقل أن يستفيد المستأجر المتخلي عن التزاماته بحق البقاء في العين المؤجرة ، أو المستأجر الذي قام بتغيير الوجهة السكنية للسكن الاجتماعي .

03-إن الحق في البقاء لا يقوم إلا بعد الإجراء القانوني وهو توجيه التنبية بالإخلاء، و

انتهاء عقد الإيجار

¹ -المرسوم التشريعي 03/93، المتعلق بالنشاط العقاري ،مرجع سابق.

² -ذيب عبد السلام :مرجع سابق، ص185.

04- أن يشغل المستأجر الأمكنة بصفة شخصية وفعلية خلال 08 أشهر من السنة الإيجارية، و المشرع لم يحدد هل تكون المدة متصلة أو منفصلة⁽¹⁾.

من خلال ما سبق ،يتضح لنا أنه عند تخلف أحد الشروط السابقة الذكر، فإن الشاغل أو المستأجر حسب ما جاء في المرسوم التنفيذي 147/76، لا يستفيد من حق البقاء، و ما على المؤجر إلا رفع دعوى إلغاء حق البقاء أمام قاضي الموضوع، و تؤسس دعوى المؤجر إما على وقائع مادية مثل عدم شغل الأمكنة، أو على وقائع قانونية مثل قرار الإعلان بالخطر الوجود بالعين المؤجرة.⁽²⁾

ثالثا-حالات الإقصاء من حق البقاء:

وقد جاءت المادة 13 من المرسوم التنفيذي 147/76، مبرزة للمستأجرين غير المستفيدين من حق البقاء بالعين المؤجرة وهم :

- 01- الذين صدر بشأنهم قرار قضائي تنفيذي بالطرد.⁽³⁾
- 02- الذين لا يشغلون حقيقة العين المؤجرة بأنفسهم أو بأفراد عائلاتهم⁽⁴⁾، خلال فترة تعادل ما لا يقل عن 08 أشهر أثناء سنة إيجارية، غير أن هذا المقتضى لا يطبق على المستأجرين الذين تدعوهم التزاماتهم المهنية إلى الإقامة في مدينة أخرى ليس لهم بها مسكن بشرط أن يضعوا مسكنهم تحت رعاية الهيئة المؤجرة خالياً من كل شاغل غير قانوني.
- 03- الذين لهم أو في استطاعتهم أن يحصلوا باستعمال حق الاسترجاع في نفس البلدة لمسكن شخصي يفي بحاجاتهم و حاجيات أعضاء أسرهم الذين يعيلونهم، في هذه الحالة لا

¹-آم الخير شلابي، مرجع سابق، ص 23.

²- مجيد خلفوني : مرجع سابق، ص 51

³ -ذيب عبد السلام :مرجع سابق، ص 170.

⁴ -حيث أشارت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 147/76 لأفراد العائلة بصفة عامة دون تحديدهم وذلك في حالة غياب أو وفاة المستأجر أو تخليه عن محل إقامته يستفيد أعضاء عائلته الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من 06 أشهر بحق البقاء بالأمكنة و في حالة الطلاق يؤول حق الإيجار و حق البقاء بالعين المؤجرة للزوج المعين من قبل القاضي.

يمكن أن يطلب إخلاء الأمكنة المؤجرة من المستأجر، إلا إذا كان باستطاعته أن يتسلم محل السكن الخاص به، يشترط أن يثبت خلال خمسة عشر يوماً التالية للنزاع في أحقية بقاءه بالعين المؤجرة أنه أقام دعوى استرجاع ما زالت قائمة حسب القانون، كذلك من يشغلون أمكنة غير صحية، و كان سكناه محظور، أو أمكنة صدر بشأنها قرار بالخطر يقضي بالترميم أو بهدم بناية مهددة بالانهيار.⁽¹⁾

04- إذا كانوا يشغلون أمكنة بموجب سند تابع لعقد عمل، عندما ينتهي العمل بهذا العقد.⁽²⁾

رابعا- حالات سقوط الحق في البقاء بالعين المؤجرة:

هي حالات التي لا يستفيد عند تحققها المستأجر من حق البقاء على النحو التالي :

01- من صدر في حقهم قرار قضائي تنفيذي بالطرد ،والذين لا يشغلون حقيقة العين المؤجرة بأنفسهم أو بإفراد عائلتهم بمعنى عدم التواجد الفعلي وبالتالي الانتفاع الفعلي بالعين المؤجرة.

02- الذين يشغلون أمكنة غير صحية وكان سكناها محضورا ،كذلك من كانوا يشغلون أمكنة بموجب سند تابع لعقد العمل عندما ينتهي العمل بهذا العقد.⁽³⁾

خامسا- الآثار المترتبة على التمسك بحق البقاء:

من بين الآثار المترتبة على التمسك بحق البقاء ما يلي:

01- يصبح الشخص المعني شاغلا لا مستأجرا، لأن مصدر حق البقاء بالأمكنة هو القانون لا عقد الإيجار .

02- حق البقاء غير محدد المدة ، فهو حق مؤبد لا يمكن نقضه إلا عن طريق إسترجاع الأمكنة في حالة توافر شروطه.

¹ - عبد العالي بوشهدان،مرجع سابق،149.

² -مجيد خلفوني :المرجع سابق،ص50.

³-نفس المرجع،ص51.

03- حق البقاء لا يكتسب الصفة النهائية، لأنه يسقط بمجرد ثبوت إخلال المستأجر بأحد التزاماته.

04-حق البقاء هو حق لصيق بالشخص لا يمكن التنازل عنه و لا يمكن نقله للغير إلا ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي 147/76 ،أنه في حالة غياب أو وفاة المستأجر أو تخليه عن محل إقامته يستفيد أعضاء عائلته الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة أشهر بحق البقاء بالأمكنة ،و في حالة الطلاق يؤول حق الإيجار و حق البقاء بالعين المؤجرة للزوج المعين من قبل القاضي.⁽¹⁾، وإن إفادة أفراد العائلة الذين كانوا يعيشون مع المستأجر من حق البقاء، لا يكون إلا في حالات نص عليها المشرع صراحة.

وهي القاعدة القانونية التي تحكم الإجراءات العادية ،ولكن نحن بصدد إيجار خاص مبرم مع مؤسسة عمومية ،حيث جاءت المادة 507 مكرر01من القانون المدني تقضي ببقاء الإيجار ذات الاستعمال السكني المبرم مع المؤسسة العمومية المختصة خاضع لأحكام الخاصة بها، وهو الحال بالنسبة لإيجار السكنات الاجتماعية التي كرسّت أصلاً لحماية فئة محرومة أو الفئة ذات الدخل المحدود ،وعليه فلا يمكن الأخذ بأحكام حق البقاء المنصوص في ظل القواعد العامة، وتكريسها في هذا العقد الإيجاري الخاص بالنظر إلى طبيعته القانونية.

سادسا-نهاية العمل بحق البقاء

أصبح ديوان الترقية والتسيير العقاري هو المرقى العقاري في ظل المرسوم التنفيذي 35/97 ، بحيث لم يعد هناك مجال لتطبيق حق البقاء، و هذا ما تم تجسيده عمليا، حيث أن هناك من دواوين الترقية و التسيير العقاري من يقوم بإبرام عقود إيجار السكنات المسلمة بعد أكتوبر 1992 لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة فقط، و بانتهاء المدة يغادر المستأجر الأمكنة طبقا لنص المادة 22 من المرسوم التشريعي 03/93⁽²⁾، و بالتالي لا يمكن للمستأجر

¹ -المادة 467 من القانون 05/07 ،المتضمن القانون المدني،مرجع سابق .

² -لقد شرع المرسوم التشريعي 03/93،المتعلق بالنشاط العقاري من اجل تعديل أحكام عقد الإيجار بالدرجة الأولى،فقد الغى العمل بحق البقاء ونص على الشكلية في عقد الإيجار .

التمسك بحق البقاء في الأمكنة عملا بنص المادة 20 من نفس المرسوم التي ألغت العمل بأحكام حق البقاء بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة بعد جانفي 1993.

الفرع الثاني : انتهاء عقد الإيجار بعد صدور المرسوم التشريعي 03/93 و المرسوم التنفيذي 142/08:

من المقرر قانونا إن عقد إيجار السكن الاجتماعي يكون الانتفاع به لمدة محددة أقصاها ثلاث سنوات قابلة للتجديد، إما باتفاق مشترك بين الطرفين أو بتجديد ضمني وفقا لأحكام التشريع المعمول به. (1)

بحيث يمكن لديوان الترقية والتسيير العقاري أن يؤجر السكنات التي سلمها بعد أكتوبر 1992 لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد باتفاق مشترك بين الطرفين، و هنا نكون أمام عقد إيجار جديد؛ يتم وفقا للشروط و الكيفيات التي يتفق عليها الطرفان، و تسري عليه النصوص القانونية التي تحكم إبرام عقد إيجار جديد و عادة ما يتم التجديد بنفس المدة السابقة. (2)

مما سبق ذكره تجديد عقد الإيجار بطريقتين:

أولا-التجديد الصريح للعقد:

و يعتبر التجديد الصريح للإيجار هي الصورة الغالبة لتجديد عقود إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، وتجدد بصفة مستمرة ولا يمكن طرد المستأجر عند انقضاء المدة؛ إلا عند إخلال المستأجر بالتزاماته التعاقدية. (3)

ثانيا-التجديد الضمني للعقد:

إذا إنتهت مدة الإيجار دون أن يخطر أحد الأطراف الآخر بإخلاء المحل ،و بقي المستأجر مع ذلك في المكان المؤجر برضا المؤجر، أعتبر هذا بمثابة تجديد

¹ -المادة 04 من المرسوم التنفيذي 35/97 ، المتعلق بالتنازل على السكنات الاجتماعية ،مرجع سابق.

² -المادة 04 من نفس المرجع.

³ -المادة 44 من المرسوم التنفيذي 142/08، المتعلق بشروط منح السكن الاجاري التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري،مرجع سابق.

ضمني للإيجار⁽¹⁾، وذلك لأن المشرع قيد إنهاء العقد في الإيجارات بتوجيه التنبيه بالإخلاء، سواء تعلق الأمر بعقود محددة المدة أو غير محددة، و اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى و لكن لمدة محددة، بحيث نجد أن عقد الإيجار ينص صراحة على التجديد الضمني لعقد الإيجار، و عليه فالتجديد الضمني هو امتداد للإيجار الأصلي.

المطلب الثاني :إنهاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته:

قد ينقضي عقد إيجار السكن الاجتماعي التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري قبل انتهاء مدته، كعقد الإيجار الذي يكون أطرافه عادية، إما بالفسخ في حال إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته التعاقدية، وقد ينتهي بفقدان المؤجر لملكية العين المؤجرة بسبب هلاكها، أو بسبب إنتقال ملكية العين المؤجرة للمستأجر، و سنتطرق إلى كل ذلك في ما يلي :

الفرع الأول:إنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته بالفسخ:

يعد الفسخ نظاما قانونيا⁽²⁾ يقوم إلى جانب المسؤولية العقدية، وهو يتمثل في الجزاء الذي يترتب على عدم تنفيذ احد المتعاقدين لما رتبه العقد من التزامات في ذمته، ومعناه حق كل متعاقد في العقد الملزم للجانبين في أن يطلب متى لم يقم المتعاقد الآخر بتنفيذ التزامه حل الرابطة التعاقدية، كي يتخلص بدوره من الالتزام الملقى على عاتقه، فهو انحلال الرابطة التعاقدية بأثر رجعي، بسبب عدم تنفيذ احد الطرفين لالتزامه.⁽³⁾

من المقرر قانونا إن إخلال احد أطراف العقد بالتزاماته التعاقدية يترتب عليه الفسخ، مما يؤدي إلى انحلال الرابطة التعاقدية، وسوف نتطرق لهذا الانقضاء من خلال الفسخ الذي تبادر به ديوان الترقية والتسيير العقاري من جهة، و الفسخ الذي يبادر به

¹ -المادة 509 من الامر 58/75، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق، والتي تم إلغاؤها بموجب القانون 07/05، المعدل للقانون المدني .

² -يعتبر الفسخ الجزاء المترتب على الإخلال بالالتزامات التي يفرضها العقد بالإضافة إلى الفسخ يوجد الإبطال أو الانحلال والتي تعتبر من الأسباب العامة لزوال العقود.

³ -حمو حسينة، انحلال العقد عن طريق الفسخ، (مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري -تيزي وزو، الجزائر، 2011/2012، ص07

المستفيد من السكن الاجتماعي من جهة أخرى، وقد ينتهي بالفسخ في حالة ثالثة نتيجة لهلاك العين المؤجرة سنتطرق لذلك تباعا:

أولا - انتهاء الإيجار بالفسخ الذي يبادر به ديوان الترقية والتسيير العقاري :

حسب ما جاء به المرسوم التنفيذي 142/08، فإنه يحق لديوان الترقية والتسيير العقاري أن تفسخ عقد إيجار السكن الاجتماعي، وذلك في الحالات التالية⁽¹⁾:

01- عند عدم دفع 06 أشهر من الإيجار بعد توجيه ثلاثة إنذارات بالوفاء .

02- عند عدم دفع الأعباء الواجبة على المستأجر .

03- عدم احترام المستأجر أي التزام فرضه عليه هذا العقد .

أيضا نجد المرسوم التنفيذي 147/76، قد نص على مجموعة من الالتزامات المفروضة على المستأجر و ينجم عن الإخلال بها فسخ عقد الإيجار، على أن دفع قيمة الإيجار والأعباء الإيجارية يكون في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي، و تسدد مقابل القسيمة المرسلة من المصلحة المسيرة، و كل تأخير في الوفاء يتجاوز ثلاثة أشهر يعرض المستأجر إلى فسخ عقد الإيجار فوراً و يتعرض للطرد الفوري بموجب أمر مستعجل مع عدم الإخلال بالإجراءات الأخرى المناسبة التي ترى المصلحة المؤجرة لزوماً في اتخاذها.⁽²⁾

وتبعاً لما ذكر فإذا وجهت للمستأجر ثلاثة إنذارات بالوفاء دون نتيجة، يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون مع احتفاظ الهيئة المؤجرة بحق متابعة المستأجر من أجل تسديد المبالغ الغير مدفوعة و طرد المعني من السكن⁽³⁾، وبعد قيام ديوان الترقية والتسيير العقاري بتوجيه الإنذارات الثلاثة و قبل فسخ العقد؛ يقوم بإجراء آخر بتوجيه أمر بالدفع عن طريق المحضر القضائي، و يعتبر هذا الإجراء بمثابة آخر إنذار يوجه للمستأجر من طرف ديوان الترقية

¹ -المادة 50 من المرسوم التنفيذي 142/08، المتضمن شروط منح السكن الاجتماعي، مرجع سابق.

² -المادة 04 من المرسوم التنفيذي 147/76، المتضمن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، مرجع سابق.

³ -المادة 14 من المرسوم التنفيذي 506/97، المتضمن تحديد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للملاك الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للاستغلال ابتداء من أول يناير 1998، مرجع سابق، انظر في ذلك الملحق رقم 02.

والتسيير العقاري ، و تحدد فيه مهلة شهر من تاريخ تبليغه هذا الأمر لتسديد الإيجار المطالب به وإلا يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون، وما يصاحب ذلك من المتابعة القضائية المحتملة لتسديد المبالغ المستحقة، وفي حالة عدم الاستجابة ترفع دعوى قضائية لفسخ عقد الإيجار.(1)

كما تجدر الإشارة إلى انه هناك حالات أخرى يترتب عنها فسخ عقد الإيجار من طرف المؤجر، وتتمثل في عدم شغل الأمكنة من طرف المستأجر شخصيا، وبصفة دائمة مع أفراد أسرته الذين يعيشون معه عادة تحت سقف منزله، و كذا عدم احترام تخصيص الأمكنة؛ بإجراء تعديلات في توزيعها أو مزاوله أية تجارة أو صناعة أو مهنة حرة دون ترخيص صريح و كتابي من المصلحة المؤجرة، و عدم المحافظة على العين المؤجرة كرب أسرة صالح، ففي جميع هذه الحالات، منح المشرع للمؤجر فسخ العقد فوراً و بقوة القانون مع طرد المستأجر بموجب أمر مستعجل، دون الإخلال بالإجراءات الأخرى التي تراها المصلحة المؤجرة لازمة كالمطالبة بالتعويض أو بإصلاح التلف.(2)

إلا إن المشرع خرج عن ذلك باستثناء واحد يسمح فيه للمستأجر بالاحتفاظ بالسكن خالياً لمدة تزيد عن ثمانية أشهر، إذا قدم سبباً جدياً ممثلاً في أن التزاماته المهنية التي تستلزم إقامة في مدينة أخرى أي مكان العمل و ليس له في هذه المدينة مسكن شخصي(3).

ثانياً-انتهاء العقد بالفسخ الذي يبادر به المستأجر:

من الناحية العملية قلما نجد هذه الحالة،يمكن ملاحظة أن المشرع لم يرتب الفسخ نتيجة إخلال ديوان الترقية كمصلحة مؤجرة بالتزاماتها التعاقدية؛ إنما وجود مانع لا يسمح للمستأجر من الاستمرار في الانتفاع من السكن الاجتماعي ، لذلك نعود للقواعد العامة الخاصة بالجزاء المترتب عن إخلال المؤجر بالتزاماته، و المتمثل في فسخ عقد الإيجار منها:

01-عدم تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة،

¹ -انظر في ذلك الملحق رقم 03، المرفق بالذاكرة.

² - المادة 17 من المرسوم التنفيذي 147/76، المنظم لعلاقة الايجارية للسكن الاجتماعي،مرجع سابق .

³ -ذيب عبد السلام:مرجع سابق ،ص179.

02- قد يكون الفسخ لتغيير المستأجر لمحل إقامته، أو بسبب آخر شخصي كتغيير محل عمله، و في هذه الحالات يلتزم المستأجر بإخطار المؤجر في أجل شهر واحد قبل موعد الفسخ برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام.⁽¹⁾

ثالثاً-انتهاء الإيجار بالفسخ لهلاك العين المؤجرة :

من المسلم به إن هلاك الشيء من الأسباب العامة لانقضاء الحقوق وهو الحال لدى عقد الإيجار ،حيث يعد هلاك العين المؤجرة سبباً من أسباب الانقضاء ، وإذا كان الهلاك الكلي للعين المؤجرة يؤدي لفسخ عقد الإيجار بقوة القانون، أما إذا كان الهلاك جزئياً، فللمستأجر طلب إما انتقاص بدل الإيجار أو الفسخ لعقد الإيجار، كما له حق طلب التعويض إذا كان الهلاك أو التغيير بسبب المؤجر.⁽²⁾

وعليه إذا ثبت أن المكان محل التعاقد بالإيجار آيل للسقوط ،ولا يقبل الترميم و لا بد من هدمه، فللمؤجر طلب فسخ الإيجار و إخلاء المكان المؤجر حتى يجنب نفسه المسؤولية فيما لو سقط المكان على المقيمين فيه أو على المارة، كذلك للمستأجر أن يطلب الفسخ لعدم تمكنه من الانتفاع بالعين المؤجرة ،و يترتب على ذلك أن الإيجار يفسخ كما كان لينفسخ لو أن العين المؤجرة قد هلكت فعلاً.

وبهذا الصدد صدر قرار رقم 214587 المؤرخ في 2011/11/15 عن المحكمة العليا⁽³⁾ ، يقضي إلى وجوب التذكير إن ديوان الترقية والتسيير العقاري المشرف على تسيير النزل، كان قد طلب خلال إجراءات سير الدعوى إلغاء حكم ابتدائي والقضاء برفض دعوى الشركة المستأجرة ،وهي الطاعنة بالنقض الحالي على أساس انه غير مسؤول عن انهيار العمارة التي تحتوي النزل ،وبالتالي فان المجلس لم يثر وجهها من عنده،ولم يتعسف عندما قضى برفض الدعوى الأصلية المقامة من شركة المستأجرة الرامية إلى تعويضها عن

¹ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 69/94 ، مرجع سابق.

² - هلال شعوة :مرجع سابق،ص55.

³-القرار رقم 214587 المؤرخ في 2011/11/15،المجلة القضائية الصادرة عن قسم التوثيق للمحكمة العليا ،العدد الأول،2011،ص312.

القاعدة التجارية بسبب انهيار منزل والأضرار التي لحقتها من خلال زوال القاعدة التجارية ووقف استغلالها وعليه فالوجه غير مؤسس ومرفوض .

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

كذلك ينقضي إيجار السكنات الاجتماعية التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري بانتقال ملكية العين المؤجرة للمستأجر، ولقد صدرت العديد من النصوص القانونية الموضحة لذلك، وهذا ما سنوضحه تباعا لمراحل إنتقال الملكية للسكنات المستغلة :

أولاً- السكنات المستغلة قبل جانفي 1981 :

بصدور القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981، المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري و المؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، لحساب المستأجر المستفيد من السكن الاجتماعي الذي وفي بجميع التزاماته التعاقدية ، وذلك مقابل مبالغ مالية رمزية .⁽¹⁾

ثانياً-السكنات المستغلة بعد 01 جانفي 1981 و قبل أكتوبر 1992:

بصدور القانون رقم 03/86 المؤرخ في 04 فبراير 1986 المعدل و المتمم للقانون رقم 01/81 السابق الذكر، بدأت عمليات بيع تلك الأملاك العقارية المشروع في استغلالها بعد 01 جانفي 1981⁽²⁾، للمحلات ذات الإستعمال السكني، ويتم بنفس الشروط المنصوص عليها في القانون 01/81، لمدة 30 سنة.⁽³⁾

¹-المرسوم التنفيذي 01/81، المؤرخ في 07 /02/ 1981، المتضمن التنازل على الأملاك التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1980، عدد16.

² - القانون 03/86، المؤرخ في 04 /02/ 1986 ، المتضمن التنازل على الاملاك التابعة لدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة ، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية لسنة1986، عدد06.

³-حمزة خليل ، النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية ، (مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير) ،كلية الحقوق، الجزائر ،جامعة البليدة ، ، 2008، ص31.

ثالثا- السكنات المستغلة بعد أكتوبر 1992

بموجب المرسوم التنفيذي 35/97، أصبحت الأملاك التابعة للدولة ذات الطابع السكني المنجزة بعد أكتوبر 1992؛ قابلة للبيع، و نص على البيع بالإيجار الذي منح للمستأجر حق شراء المسكن المؤجر بدفع ثمنه أقساطا، و بتمام دفع الأقساط الواجبة تنتقل ملكية المسكن للمستأجر، والبيع بالإيجار هو عقد يتفق بمقتضاه البائع والمشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل التزام الأخير بدفع أجره دورية فإذا أوفى المستأجر بجميع الدفعات الايجارية المستحقة عليه طول مدة العقد وفي مواعيدها المحددة تنتقل إليه الملكية دون أن يكلف بمبالغ

أخرى عند نهاية العقد.(1)

كما تناوله المشرع بالتعريف في المرسوم التنفيذي 35/97 (2)، وبناءا عليه فالبيع بالإيجار يعتبر عقد ناقل للملكية و الفترة التي يلتزم فيها المشتري بدفع أقساط البيع يحتفظ فيها بصفته كمستأجر و هذا يعني أنه يلتزم بدفع ثمن الإيجار مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة و لا يحق له التصرف فيها.(3)

ثم جاء المرسوم التنفيذي 269/03 (4) ، المتعلق بشروط التنازل على الأملاك العقارية المستغلة والمسلمة قبل جانفي 2004، ثم صدر الرسوم التنفيذي

¹-حمليل نواره ،البيع بالإيجار ،مجلة الباحث ، مجلة صادرة عن جامعة قاصدي مرباح ،كلية الحقوق ،ورقلة ،الجزائر،العدد 07، 2007،ص19

² - حيث نصت المادة السابعة من المرسوم التنفيذي 35/ 97 السالف الذكر بأنه «... هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية و التسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر أن يحول ملكاً عقارياً ذا إستعمال سكني لأي مشتري إثر فترة تحدد بإتفاق مشترك و حسب شروط هذا المرسوم و خلال الفترة المتفق عليها يحتفظ ديوان الترقية و التسيير العقاري بصفته مالك العقار بكل حقوقه و التزاماته أما المستأجر المشتري فيحتفظ بكل الالتزامات المرتبطة بالمستأجرين لا سيما في مجال الأعباء المشتركة»

³ -حمزة خليل ،مرجع سابق ،ص30.

⁴- المرسوم التنفيذي 269/03 ،المؤرخ في 07 /08/ 2003 ،يحدد شروط و كفايات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لديوان الترقية و التسيير العقاري و الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004 ،الجريدة الرسمية لسنة 2003،عدد4.

153/13⁽¹⁾،المتعلق بالتنازل على الأملاك الوطنية الخاصة ،والذي اقر بمواصلة العمل بالمرسوم التنفيذي 269/03 إلى نهاية ديسمبر 2015.

أما بالنسبة لإجراءات التنازل؛ فيتم عن طريق إيداع الطلب لدى لجنة الدائرة المختصة التي يؤسسها الوالي المختص إقليميا و يرفق الملف بعقد إيجار السكن الاجتماعي و الوثيقة التي تثبت دفع كل مستحقات الإيجار التي تصدر عن المصلحة ديوان الترقية باعتبارها المؤجرة و شهادة ميلاد المعني بالإضافة إلى نسخة مصادق عليها من بطاقة هوية المستأجر وهو المشتري للعين المؤجرة.⁽²⁾

و من ثمة تفصل اللجنة في الطلب في أجل ثلاثة أشهر من يوم إيداع الطلب، و تبلغ المعني بقرارها، وفي حالة الموافقة تبلغه بثمان التنازل، وبوثيقة الالتزام بالشراء، وعندها يبرم عقد البيع بين المقبل على الشراء و مالك العقار موضوع التنازل طبقا للتشريع المعمول به.⁽³⁾

و إذا تم رفض الطلب من الواجب على اللجنة أن تعلله وتسبب الرفض ،و كل طعن في قرار لجنة الدائرة يوجه للجنة الولائية في أجل شهر من تاريخ استلام التبليغ.

¹-المرسوم التنفيذي 153/13،المؤرخ في 15افريل 2013، المعدل للمرسوم التنفيذي 269/03 يحدد شروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لديوان الترقية و التسيير العقاري و الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004 ،الجريدة الرسمية لسنة 2013،عدد22.

² -حمزة خليل ،مرجع سابق ،ص32.

³ -حافظ سوريا ،مرجع سابق ،ص32.

المبحث الثاني :المنازعات الناشئة عن عقد إيجار السكن الاجتماعي .

واستنادا إلى حق التقاضي المكفول دستوريا في المادة 140 من دستور الجزائر لسنة 1996⁽¹⁾، اللجوء إلى القضاء من خلال مباشرة الحق في الدعوى القضائية، التي تعتبر أول حلقة في المنازعة الناشئة عن عقد إيجار السكن الاجتماعي بين المستأجر المستفيد كطرف وديوان الترقية والتسيير العقاري كطرف مؤجر، وعليه سنتناول المنازعات الناشئة عن عقد إيجار السكن الاجتماعي من خلال التقسيم التالي :

المطلب الأول: طبيعة المنازعة الناشئة عن عقد إيجار السكن الاجتماعي .

المطلب الثاني: طبيعة الاختصاص القضائي لمنازعات عقد إيجار السكن الاجتماعي .

المطلب الأول :طبيعة المنازعة الناشئة على عقد إيجار السكن الاجتماعي :

المقصود بالمنازعة هي كل نزاع أو تنازع بين المصالح يقع بين الأفراد فيما بينهم ، او بينهم وبين إحدى السلطات في الدولة ،يتم عرضه على القضاء، إذا باشر صاحب الشأن حقه في الدعوى ،عن طريق التقاضي .⁽²⁾

المنازعة قد تنشأ بين ديوان الترقية والتسيير العقاري و المستأجر بمجرد إبرام عقد الإيجار لإخلال احدهما بالالتزامات الملقاة على عاتقه ، عند قيام المستأجر بعدم دفع بدل الإيجار، أو كنتيجة لعدم قيام ديوان الترقية والتسيير العقاري بالترميمات الضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة ،أو حتى في حال تأخر ديوان الترقية في تسليم العين المؤجرة للمستأجر .

بهذا الصدد سنحاول التطرق إلى تحديد مفهوم المنازعة، من خلال تعريف الدعوى القضائية، كونها الوسيلة الإجرائية لحماية الحقوق في الفرع الأول، ثم نتعرض إلى أنواع الدعاوى القضائية التي يثيرها عقد إيجار السكن الاجتماعي، وذلك في الفرع الثاني

¹ -دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المؤرخ في 08/12/1996، الجريدة الرسمية لسنة 1996، العدد 76.

² -ليلي لبيض ، منازعات الشهر العقاري ،(مذكرة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه)،كلية الحقوق ،جامعة محمد خيضر بسكرة ،الجزائر ،2011/2012،ص12.

الفرع الأول: حماية حقوق التعاقد الإيجاري للسكنات الإجتماعية :

لقد وضع المشرع الجزائري مجموعة من القواعد القانونية والإجرائية للوصول للحماية القانونية للحقوق التي ينشؤها عقد إيجار السكن الاجتماعي ، والتي لا بد أن يؤخذ بها حتى يسمع للطرف المتضرر ، وهو ما سنتطرق له تباعا :

أولا-المقصود بالدعوى القضائية:

إن حماية الحق لا تتم إلا عن طريق الدعوى القضائية، فهي بالمعنى التقليدي السلطة التي يخولها النظام القانوني للشخص لالتجاء للمحاكم ،من اجل حماية حقه ،فالدعوى هي القدرة الإرادية التي يتكون منها الحق ،والدعوى حق موضوعي دائم ومستمر، الذي يطلب منه الاعتراف بحق متنازع فيه وإما الحكم على الخصم وإما إجراءات تنفيذ .⁽¹⁾

حيث لا يمكن للمؤجر الممثل بديوان الترقية والتسيير العقاري ، أن يقوم بفسخ عقد الإيجار نتيجة إخلال المستأجر بالتزاماته ،إلا عن طريق اللجوء للقضاء عن طريق رفع دعوى قضائية، وبهذا الشأن صدر قرار⁽²⁾ رقم 243228 المؤرخ 2000/06/10 عن المحكمة العليا يشير من حيث المبدأ :لا يمكن لديوان الترقية والتسيير العقاري بصفته مؤجرا إلغاء عقد الإيجار دون اللجوء للقضاء .

حيث تبين فعلا من ملف القضية والقرار المطعون في إن الشقة المتنازع عليها منحت للطاعن بموجب عقد إيجار أبرم بينه وبين ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية سطيف بتاريخ 16-09-1989 ،وان هذا الأخير ارتأى مؤجرا تسوية وضعية المطعون ضدها (س-ع-ل) وحرر لها عقد إيجار بتاريخ 25-04-1994 على أساس أنها الشاغلة الفعلية للشقة المتنازع عليها وان قضاة المجلس اعتمدوا بقضائهم على العقد الأخير في رفض دعوى الطاعن الرامية الى طرد المطعون ضدهما كون العقد الأول الغي بالعقد الثاني .

¹-محمد إبراهيمي :الوجيز في الإجراءات المدنية ،الجزء الأول،الجزائر،ديوان المطبوعات الجامعية ،طبعة 2002،ص19.

²- قرار رقم 243228 المؤرخ في 10/06/2000،المجلة القضائية الصادرة عن قسم التوثيق للمحكمة العليا ،العدد الثاني ،سنة 2003،ص175.

....وحيث إن المحكمة العليا لن تفوت هذه الفرصة لتذكير قضاة الموضوع باجتهادها المستقر في مثل هذه المسألة إذ جاء فيه وفي العديد من القرارات إن الأخذ بإلغاء عقود الإيجار من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري يعتبر تخلي من القضاء عن صلاحياته القانونية ذلك انه لا يمكن لأي طرف كان أن يلغي عقد إيجار دون اللجوء إلى التقاضي وبالتالي فالوجه المثار مؤسس ويترتب معه نقض القرار ودون الحاجة للرد على الوجه المتبقي .

ثانيا-خصائص الدعوى القضائية :

إذا كانت الدعوى حق وليست واجب ،فمن الطبيعي إن استعمال الدعوى بالأمر الاختياري وليس جبري ،فلشخص مطلق الحرية في اللجوء للقضاء إذا ما اعتدي على حقه ،والدعوى التي يمكن له مباشرتها من اجل حماية حقوقه عند الاعتداء عليها هي الدعوى المدنية والجنائية .⁽¹⁾

ولان الدعوى حق وليست واجب ، فيحق للشخص أن يتنازل عليها، كما أنها تسقط بالتقادم المسقط إذا لم يتم مباشرتها ضمن الآجال القانونية ،بالنسبة لسقوطها بالتقادم وجواز التنازل عنها ممارسة الدعوى لا يعني انه لا يمكن التنازل عليها إذ يجوز للمدعي ترك دعواه عن طريق إجراءات التخلي عن الخصومة .⁽²⁾

ثالثا -شروط قبول الدعوى القضائية:

نص المشرع في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08/07 المؤرخ في 2008/02/25⁽³⁾ ،على شروط رفع الدعوى القضائية وهي الصفة والمصلحة إذ تنص على أنه « لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون و يشير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعى أو المدعى عليه ، كما يشير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون »وعليه يتضح لنا ومن خلال نص المادة 13 من

¹ -احمد هندي :قانون المرافعات ، الجزء الأول ،القاهرة،الإسكندرية ،منشأة المعارف ،ص439.

² -عمارة بلغيث:الوجيز في الإجراءات المدنية ،الجزائر،دار العلوم،2010،ص45.

³ - القانون 09/08، المؤرخ في 2008/02/25 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،الجريدة الرسمية لسنة 2008 ،عدد21.

قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن للدعوى القضائية شرطان لضمان صحتها وهما الصفة والمصلحة.

01 - الصفة :

هي العلاقة التي تربط أطراف الدعوى بموضوعها ، فلا تقبل الدعوى إلا إذا كان المدعى يدعي حقا أو مركزا قانونيا لنفسه ، أما الدعوى التي يكون الغرض منها حماية مصالح الغير، فإن مصيرها عدم القبول، حتى ولو كان للمدعى في ذلك مصلحة ،وهي سلوك معترف به لشخص حتى يكون صاحب حقوق يمارسها ويبرم عقود قانونية⁽¹⁾

فإذا كانت المصلحة المؤجرة للمحلات السكنية التابعة لديوان الترقية، هو ديوان الترقية و التسيير العقاري في حد ذاته ،و عليه سنتطرق إلى تحديد كيفية إثبات صفته في التقاضي اذ تعد الصفة من النظام العام يثيرها القاضي من تلقاء نفسه و في جميع مراحل الدعوى، و باعتبار ديوان الترقية و التسيير العقاري شخصية معنوية تتمتع بالاستقلال المالي و هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، فالمدير العام لديوان الترقية هو الممثل القانوني له.⁽²⁾

وبهذا الصدد أكدت المحكمة العليا في القرار رقم 204932 المؤرخ في 1999/03/09 ، ان رفع الدعاوى القضائية المتعلقة بالمنازعات الخاصة بالمساكن التابعة لدواوين الترقية من صلاحيات الديوان لا الولاية ،حيث جاء فيه⁽³⁾: «...حيث أن الطاعن يعيب على القرار المطعون فيه قبول الدعوى المقامة من طرف والي الولاية رغم أنه لم يكن طرفا في عقد الإيجار.

¹ -عمار علوي :الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة الخامسة،الجزائر ،دار هومة للنشر ،2009،ص116

² -المادة 16 من المرسوم التنفيذي 147/91، مرجع سابق.

³ - قرار رقم 204932 المؤرخ في 1999/03/09 (غير منشور) نقلا عن حافظ سوريا،مرجع سابق ،ص35.

وعليه فان الدعوى القضائية تقام من ذي صفة وهو شرط جوهرى ومن النظام العام ، وحتى وإذا لم يقره الخصوم أثاره القاضي من تلقاء نفسه وفقا لنص الفقرة 2 من نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08.⁽¹⁾

02-المصلحة:

وهو الشرط المعبر عنه ألا دعوى بغير مصلحة ، وان المصلحة هي مناط الدعوى وهي المنفعة التي يجنيها المدعي من التجائه إلى القضاء .⁽²⁾

وتأخذ المصلحة معنيان ، المعنى الأول أنها الفائدة العملية التي تعود على رافع الدعوى من الحكم بطلبه والثانية هي الحاجة إلى الحماية القضائية ، فإذا اعتدى على حق شخصي ما أو كان حقه مهددا بالاعتداء عليه تهديدا جديا ، تحققت المصلحة المشروطة لقبول الدعوى وفقا لنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 ، ولا يكفي مجرد قيام المصلحة

لا بد من توفر الشروط التالية:

أ- أن تكون المصلحة قانونية وشرعية ، بمعنى أنه يجب أن يدعي بحق يعترف به القانون ويحميه ، و بانعدام هذا العنصر يجعل من الطلب القضائي غير مقبول شكلا ، إذا القاضي ملزم قبل تطرقه إلى موضوع الدعوى مراقبة مدى شرعية وقانونية المصلحة ، ولذلك فإن الدعوى الرامية إلى المطالبة بدين ناتج عن قمار مثلا تكون غير مقبولة لعدم قانونيتها⁽³⁾.

ب- يجب أن تكون المصلحة إيجابية وملموسة حتى تقبل الدعوى ، مما يفيد أن تكون المصلحة المحتج بها ذات أهمية خاصة إذا تعلق الأمر بمصلحة معنوية ، وقد أقر المشرع هذا المبدأ صراحة في المادة 24 مكرر من القانون 07/05 المدني إذ اعتبر استعمال الحق تعسفيا إذا كان يرمي إلى الحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ للغير واتخذ

¹ -عبد الوهاب بوضرسة :الشروط العامة والخاصة لقبول الدعوى بين النظري والتطبيقي ،الطبعة الثانية،الجزائر ،دار هومة،2006،ص62.

² -احمد أبو الوفا:المرافعات المدنية والتجارية، القاهرة ،الإسكندرية ،مكتبة الوفاء القانونية ،ص 165.

³ -ليلى لبيض ،مرجع سابق،ص 322 .

القضاء نفس الموقف في مجال مباشرة الدعوى القضائية أو ممارسة الإجراءات الطعن أو غيرها. (1)

ج -ومن خلال ما جاء به نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، نجد أن المشرع أعطى للقاضي سلطة إثارة شرط الصفة فقط ،دون المصلحة من تلقاء نفسه حتى ولو لم يثره الخصوم ،بما يؤكد أن هذا الشرط من النظام العام يترتب على تخلفه البطلان . و يثبت المستأجر للمحلات السكنية التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري صفته في التقاضي لحماية حقوقه المترتبة عن عقد الإيجار بوسيلة وحيدة وهي نسخة من عقد الإيجار،⁽²⁾ يكون المستأجر إما شخص معنويا أو طبيعيا يتقاضى بصفته مستأجرا أصليا أو شاغلا للأمكنة أو مستفيد من التنازل عن الإيجار أو مستفيد من إنتقال حق البقاء.

الفرع الثاني :أنواع الدعاوى القضائية التي يثيرها عقد إيجار السكن الاجتماعي:

إن الدعاوى التي يثيرها عقد إيجار السكن الاجتماعي ،ليست محصورة أو محددة مسبقا، وإنما يجب أن تستند إلى نصوص قانونية ،حتى تعتبر مؤسسة قانونا ،ولذلك سوف نعطي أمثلة عن هذه الدعاوى ،و يمكن أن نلخص الدعاوى فيما يلي :

أولا -الدعاوى المتعلقة ببطل الإيجار :

إذ يحق للمؤجر في حال امتناع المستأجر عن دفع مبلغ الإيجار رفع دعوى قضائية يطالبه فيها ببطل الإيجار المستحق عن المدة التي قضاها المستأجر في السكن الاجتماعي حيث نجد حكم⁽³⁾ صادر عن محكمة تقرت ينص «..... حيث تبين للمحكمة من خلال ملف الدعوى إن ديوان الترقية والتسيير العقاري ورقلة وكالة النزلة أبرمت مع المدعى عليه عقد إيجار ،استأجر بموجبه هذا الأخير مسكن رقم 207 حي 365 مسكن بلدية تقرت ،مقابل بدل إيجار شهري ووفقا للشروط المحددة في العقد المبرم بين الطرفينعن الطلب المتعلق بالزام المدعي عليه بتسديد الإيجار الذي في ذمته والمقدر ب120215.00دج الناتج

1 - عبد الوهاب بوضرسة:مرجع سابق،ص60.

2-ذيب عبد السلام :مرجع سابق،ص174.

3-حكم رقم 02035، مؤرخ في 2015/12/15، صادر عن محكمة تقرت مجلس قضاء ورقلة ،الجزائر، غير منشور - ملحق رقم 04.

عن المدة من 01-08-2008 إلى 31-10-2015، حيث يستخلص من المادة 498 من القانون المدني انه على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، ويستخلص من المادة 160 من القانون المدني ان المدين ملزم بتنفيذ ما تعهد به، من المقرر قانونا على الدائن إثبات الالتزام وعلى المدين إثبات التخلص منه وهو ماجاء به نص المادة 323 من القانون المدنيحكمت المحكمة حال فصلها في القضايا المدنية في الشكل قبول الدعوى شكلا وفي الموضوع إلزام المدعي عليه بان يدفع للمدعية ديوان الترقية والتسيير العقاري ورقلة وكالة النزلة مبلغ قدره 120215.00 بدل الإيجار المستحق» .

كما يحق لديوان الترقية كما سبق ذكره أن يزيد في قيمة الإيجار بحيث أن قيمة بدل الإيجار غير ثابتة ويمكن مراجعتها كل سنة ولها أن ترفع دعوى قضائية تطالب فيها المدعي عليه بدفع الفارق في بدل الإيجار .

على أن دعاوى المطالبة ببطل الإيجار تتقدم بمرور 05 سنوات ،حسب ما جاء في المادة 309 من الأمر 07/05 المتضمن القانون المدني.

ثانيا -الدعاوى المتعلقة بصيانة العين المؤجرة :

إن الصيانة التي تخص محل الإيجار من المسائل التي تحتاج إلى تفصيل لنتنوع أشكال الصيانة مع تقرير المبدأ الفقهي أن ضمان الأعيان المؤجرة على المالك المؤجر لا على المستأجر، لأنها في يده أمانة، والأمانة غير مضمونة على الأمين إلا إن فرط في الحفظ، أو تعدى في الاستعمال، فهذا هو الأصل،⁽¹⁾

ويمكن لأعمال الصيانة أن تأخذ احد الحالتين :

01-الصيانة الضرورية :وهي الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة ،وتقع على عاتق المؤجر ،بحيث يلزم بتعهد العين المؤجرة بالصيانة كي تبقى على حالتها التي سلمت بها،⁽²⁾ ولقد صدر قرار رقم 101953 عن المحكمة العليا⁽¹⁾ :

¹ على الساعة 23.00 اطلع عليه يوم 2016/03/15 -www.aleqt.com

² -محمود احمد الرفاعي :مرجع سابق ،ص432.

« من المقرر قانوناً أنه يتعين على المؤجر أن يتعهد بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها، وقت التسليم، و يجب عليه أن يقوم بجميع الترميمات الضرورية و لما ثبت في قضية الحال أن ديوان الترقية و التسيير العقاري هو مالك البناية الموجودة بها السقف المتنازع على ترميمه، فإن تلك الترميمات اللازمة لصيانة العين المؤجرة لكي تبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم تقع على عاتق المؤجر، و عليه فإن قضاة الموضوع بتحميلهم للمستأجر عبء الترميمات المذكورة يكونوا قد خالفوا القانون و عرضوا قرارهم للنقض».

02-الصيانة العادية ،وتسمى أيضا الصيانة التأجيرية ، التي تدخل في نطاق الاستعمال اليومي للعين المؤجرة ،كتصليح الإنارة، وتدخل ضمن مقتضيات الاستعمال العادي للعين المؤجرة تقع على عاتق المستأجر،إلا أن المستأجر لا يلتزم بإجراء الترميمات التأجيرية إذا كانت قد نشأت على القدم أو عن قوة القاهرة .⁽²⁾

ثالثاً:الدعوى المتعلقة بالمحافظة على العين المؤجرة :

إن من أهم الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار هو التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة واستعمالها بصفة شخصية للسكن فقط إلا انه من الناحية الواقعية كثيراً ما يقوم المستأجرين بتغيير جوهري في السكن الاجتماعي الممنوح لهم وهو ما يتنافى مع القانون وفي هذا نجد حكم⁽³⁾ صادر عن محكمة تقرت بتاريخ 2015/11/08 مفاده :

«.....حيث أن المدعية ديوان الترقية والتسيير العقاري رافعة الدعوى ملتزمة إلزام المدعي عليه وكل شاغل بإذنه بهدم البناء الذي أحدثه في السكن المؤجر له ،مع إلزامه بدفع مبلغ 100000.00دج غرامة تعويضية لما سبب لها من ضرر .

¹ - القرار رقم 101953 المؤرخ في 1993/12/21 المجلة القضائية الصادرة عن قسم التوثيق للمحكمة العليا ،لسنة 1994 عدد02،ص،117.

² -عبد الرزاق السنهوري :مرجع سابق،ص555 .

³ -حكم صادر بتاريخ 2015/11/08عن محكمة تقرت ،مجلس قضاء ورقلة ،غير منشور . انظر المرفق 05

حيث يتبين للمحكمة من خلال من المادة 11 من المرسوم التنفيذي 142/08 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري ،انه على المستأجر الالتزام بعدم إحداث أي تغيير في السكن المؤجر دون موافقة محررة من طرف المؤجر في إطار ذات المرسوم»
رابعا -دعوى عدم التأجير من الباطن:

طبقا لما جاء في نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 147/76 السالف الذكر ،منع المشرع كل أصناف التأجير من الباطن للسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري ،وفي حالة قيام المستأجر بتأجير السكن الاجتماعي من الباطن ،جاز للمؤجر رفع دعوى فسخ العقد،⁽¹⁾ لان الغرض من عقد إيجار السكن الاجتماعي هو حل أزمة السكن للمستأجر ،لا منحه سكن حتى يستغله كمورد للرزق،لكن من الناحية العملية،وأمام غياب رقابة المصلحة المؤجرة ، كثيرا ما نجد أن المستأجرين للسكن الاجتماعي يستغلوه بتأجيرهم من الباطن بأسعار باهضة ،دون أن يتعرضوا لأي عقاب .

المطلب الثاني :طبيعة الاختصاص لمنازعات عقد إيجار السكن الاجتماعي :

أن الاختصاص لغة معناه التفضيل والانفراد،وفي اصطلاح النظام القضائي معناه السلطة التي خولها القانون لمحكمة ما في الفصل في نزاع ما .⁽²⁾
وعليه فان اختصاص المحكمة هو صلاحيتها في البث في نزاع ما عرض عليها،⁽³⁾و الاختصاص فرضته عملية توزيع العمل بين المحاكم ، إذ لا يعقل وجود محكمة وحيدة تختص بالنظر في جميع القضايا في قطر كامل .

وقد نظم القانون إجراءات التقاضي ،وأعطى للمواطن حق اللجوء إلى القضاء للمطالبة بالحماية القانونية ،وذلك عن طريق دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة ، لقد تناول قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري 09/08 مسألة الاختصاص النوعي و المحلي

¹ -جمال بوشنافة ،مرجع سابق ،ص123.

² -احمد هندي:مرجع سابق، ص 125 .

³ -عبد العزيز توفيق، شرح قانون المسطرة المدنية و التنظيم القضائي، الجزء الاول ،الرباط،سلسلة المكتبة القانونية ،

سنة 1995، مطبعة النجاح البيضاء، ص . 101

،وبهذا الصدد نتعرض لهذا النظام القانوني فيما يخص المنازعات المتعلقة بإيجار السكن الاجتماعي على النحو التالي :

الفـرع الأول :الاختصاص الإقليمي :

يقصد بالاختصاص الإقليمي قدر ما لمحكمة معينة من محاكم الطبقة الواحدة من اختصاص بنظر المنازعات في دائرة إقليم معين أو حدود مكانية معينة .⁽¹⁾

القاعدة العامة في تحديد الجهة القضائية المختصة بالنظر إقليميا بالفصل في القضايا المعروضة عليها هي أن المدعي هو الذي يسعى إلى المدعي عليه في محكمة موطنه أو أقرب محكمة إليه،حيث يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه ،وإن لم يكن له موطن معروف ، فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له، وفي حالة اختيار موطن ، يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك .⁽²⁾ كأصل عام يكون الاختصاص الإقليمي أمام الجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه،بخصوص المنازعة الناشئة عن عقد إيجار السكن الاجتماعي محلها السكن الاجتماعي باعتباره العين المؤجرة ، فان المحكمة المختصة إقليميا هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موقع السكن الاجتماعي المؤجر، وهذا ما تؤكدته المادة 40 الفقرة الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي جاء في نصها على أن دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بعقار فان المحكمة التي في دائرة اختصاصها العقار العمارة السكنية المؤجرة تختص بالنظر في النزاعات المحتملة والمتعلقة بعقود إجارة المساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري.

¹ - عبد الوهاب العشماوي والمحامي العشماوي :قواعد المرافعات، الجزء الاول ،القاهرة،مكتبة الاداب ،ص385.

² -المادة 37 من القانون 09/08 . المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،مرجع سابق.

الفرع الثاني :الاختصاص النوعي لمنازعات إيجار السكن الاجتماعي :

يرمي هذا المعيار إلى تحديد اختصاص المحكمة بدعوى معينة بالنظر إلى طبيعة الرابطة القانونية محل الحماية بصرف النظر عن قيمتها .⁽¹⁾

فيما يخص الاختصاص النوعي لمنازعات إيجار السكنات الاجتماعية تؤول إلى القضاء العادي ذلك إن طرفي العلاقة القانونية خاضعين لأحكام القانون الخاص ،فديوان الترقية باعتباره مؤسسة عمومية ذو صبغة تجارية وصناعية فهو يخضع للقانون التجاري لكن القضاء العادي بدوره ينقسم إلى قضاء في الموضوع وقضاء استعجالي هذا الأخير لا يمس بأصل الحق .

أولاً- الأصل اختصاص قاضي الموضوع:

يختص قاضي الموضوع بالبت في المنازعة المتعلقة بوجود العقد أو شروط صحته كما يختص بمجمل المسائل المترتبة عن تنفيذه و عن فسخه و إنتهائه، فالمنازعة حول طبيعة عقد الإيجار و محله و سببه و إثباته، و حول مواصفات العين المؤجرة هي من الدعاوى التي تمس بأصل الحق و يرجع فيها الاختصاص لقاضي الموضوع، و في ذلك صدر قرار عن المحكمة العليا⁽²⁾ رقم 227213 ،المؤرخ في 2000/05/16 جاء فيه « حيث أنه لا يمكن لقاضي الاستعجال أن يبت في دعوى الحال ذلك أن الأمر أصبح بعد استفادة الطاعن من عقد إيجار مقابل عقد الإيجار الذي يتمتع به المطعون ضده، فضلاً على صدور قرار قضائي يقضي على الطاعن بالطرد من هذا المسكن، يتعلق بموضوع الدعوى، إذ يتعين على القاضي أن يحسم بين سنيين اثنين ليبين من له الأحقية في الإيجار...».

أما عن القسم المختص بالنظر في مثل هذه الدعاوى؛ بالرجوع للقواعد العامة لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائي، فإن المدعي عليه هو من يحدد القسم المختص إذا كان القسم المدني أو القسم التجاري، على اعتبار وكما سبق أن قلنا ان ديوان الترقية

¹-فتحي والي :الوسيط في قانون القضاء المدني ، القاهرة ،مطبعة جامعة القاهرة ، ، 2008،ص 223

² - قرار رقم 227213 ،المؤرخ في 2000/05/16،صادر عن المحكمة العليا، نقلا عن جمال بوشنافه ،المنازعات الناشئة عن عقد إيجار السكن الاجتماعي التابع لديوان الترقية والتسيير العقار ،مجلة دفاتر السياسة والقانون ،مجلة صادرة عن جامعة قاصدي مرباح ،كلية الحقوق ،ورقلة ،العدد 2012،07،ص221.

مؤسسة عمومية ذات صبغة تجارية تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ؛ و تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير ، و تخضع لقواعد القانون التجاري ⁽¹⁾، وطبقا لذلك فلتحديد القسم المختص بنظر الدعوى، ننظر له من جهة المدعى عليه في النزاع، فإذا كان المستأجر من يرفع الدعوى فالقسم المختص هو القسم التجاري باعتبار أن ديوان الترقية و التسيير العقاري هي المدعى عليها أما إذا كان المدعي هو ديوان الترقية و التسيير العقاري فإن القسم المختص هو القسم المدني لكن من الناحية العملية فإن الفرع المختص بنظر مثل هذه المنازعات هو القسم المدني.

وبهذا الصدد صدر قرار عن المحكمة العليا⁽²⁾، رقم 2765412 المؤرخ في 2009/02/20:

المبدأ :علاقة ديوان الترقية والتسيير العقاري بالمستأجر محصورة في العلاقة التعاقدية المبرمة بينهما ولا دخل للإدارة فيها .

«.....ان القضاء العادي لا ينظر إلا في صحة العقد الإيجار المبرم بين ديوان الترقية والتسيير العقاري الذي يتمتع بصفة المؤجر والمستأجر المستفيد من المحل.....»
ثانيا-الاستثناء اختصاص قاضي الاستعجال:

يختص قاضي الاستعجال بالبت في دعاوى الإيجار حسب المادتين 300 و 301 من الأمر 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 147/76، المنظم للعلاقة الايجارية بين ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستفيد من السكن الاجتماعي نجد المادة 17 منه تنص على اختصاص قاضي الاستعجال بطرد المستأجر عند إخلاله بالتزاماته الواردة في هذا المرسوم .

01-تحديد المقصود بالاستعجال :لم يعرف المشرع الجزائري الاستعجال واكتفى فقط بذكر شروط في نص المادتين السالفتين الذكر ،ولقد اختلف الفقه والقضاء في تعريف

¹ -المادة 01 من المرسوم التنفيذي 147/91، المتضمن تحويل الطبيعة القانونية لديوان الترقية والتسيير العقاري ،مرجع سابق.

² -القرار رقم 2765412 المؤرخ في 2009/02/20 ،المجلة القضائية الصادرة عن قسم التوثيق للمحكمة العليا

،العدد 01،سنة 2013،ص 117

الاستعجال ،وترجع الصعوبة في ذلك أن فكرة الاستعجال عملية أكثر منها نظرية ،فمنهم من عرفه انه الضرورة التي لا تحتل التأخير ،أو انه الخطر المباشر الذي لا يكفي لاتقائه رفع دعوى امام القضاء العادي . (1)

02- مميزات القضاء الاستعجالي:

لا يمكن اللجوء إلى القضاء الاستعجال إلا إذا توفر عنصر الاستعجال، الذي يبرر تدخل القاضي لمنح الحماية القضائية المؤقتة، الغاية منه الحصول على حماية مؤقتة دون الخوض في أصل الحق وموضوعه، يكون القضاء الاستعجال مختص في المسائل التي يخشى عليها فوات الوقت ولا تقبل الانتظار، أو في المسائل التي اعتبرها القانون مستعجلة بطبيعتها(2).

03-شروط القضاء الإستعجالي:

حتى يكون القضاء الإستعجالي مختص بنظر الدعوى منازعات الإيجارية لابد من توفر الشروط التالية :

أ-عنصر الاستعجال شرط أساسي، لقبول الدعوى إذ لابد من وجود حالة الاستعجال حتى يكون قاضي الاستعجال مختصا نوعيا ، وهذا العنصر من النظام العام لا يجوز لأطراف الدعوى الاتفاق على وجوده أو عدمه ويجوز للقاضي ان يثيره تلقائيا ولو لم يثره أطراف الدعوى ، وهو من الشروط المتعلقة بموضوع الدعوى وليس بالشكل، وتقدير مدى توفر حالة الاستعجال سلطة تقديرية للقاضي ،كما أنه بطبيعته مؤقت ولا يحوز حجية الشيء المقضي فيه.(3)

ب-عدم المساس بأصل الحق :بمعنى أن القاضي الإستعجالي لا يفصل في موضوع القضية ،وحكمه غير حائز لقوة الشيء المقضي فيه.(4)

ج-شرط نشر دعوى في الموضوع :

1 - طاهري حسين:قضاء الاستعجال فقها وقضاء،الجزائر، دار الخلدونية للنشر، 2005 ،ص 07

2- طاهري حسين:مرجع سابق،ص 10.

3 -المادة 303 من القانون 09/08،المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية،مرجع سابق .

4- بشير بالعيد: القضاء المستعجل في الأمور الإدارية،الجزائر ،باتنة ، مطابع عمار قرفي، باتنة، 1993، ص 37.

لقد استقرت المحكمة العليا على وجوب توفر هذا الشرط ،وهو شرط غير مطلق ففي بعض الأحيان يكون من اللازم نشر دعوى الموضوع بالموازاة مع الدعوى الاستعجالية كما هو الحال في دعاوى وقف التنفيذ وفي المقابل من ذلك، لا يكون من الضروري نشر دعوى الموضوع، كما هو الحال في الدعوى الاستعجالية الرامية إلى إثبات وقائع مادية قبل زوالها ،كطلب إثبات حالة لتهيئة دليل أو تعيين حارس قضائي .⁽¹⁾

¹ -بلعابد عبد الغني ،الدعوى الاستعجالية الإدارية ،(مذكرة ماجستير) ،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة منتوري - قسنطينة ،الجزائر ،2007/2008،ص31.

خلاصة الفصل الثاني :

لقد نظم المشرع الجزائري طرق انقضاء عقد إيجار السكنات الاجتماعية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري ، فجعل له طابع خاص ، إذ يبقى المستفيد المستأجر في العين المؤجرة بالرغم من انتهاء مدة الإيجار ، مراعيًا في ذلك الهدف الأساسي الذي شرعت من أجله السكنات الاجتماعية ودواوين الترقية، فهدفها اجتماعي من خلال القضاء على أزمة السكن ، وتوفير سكن لائق للطبقة الكادحة من المجتمع ، وجعل من السكن الاجتماعي على الرغم من كونه من الأملاك الخاصة للدولة قابل للتنازل عنه للمستفيد المستأجر ، عن طريق بيعه بثمن زهيد ، وفي المقابل أعطى للمصلحة المؤجرة ديوان الترقية الحق في فسخ عقد الإيجار في حال إخلال المستفيد المستأجر بالتزاماته التعاقدية .

وجعل من دواوين الترقية والتسيير العقاري على الرغم من كونها مؤسسة عمومية ذات صبغة تجارية وصناعية تخضع لرقابة القضاء العادي شأنها المستأجر الطرف الضعيف في العلاقة الإيجارية، وجعل للطرف المتضرر حق اللجوء للقضاء العادي أو الاستعجالي من أجل حماية حقه الذي يتطلب التدخل السريع.

تمهيد:

يعتبر عقد إيجار السكن الاجتماعي التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري من أحد الأسباب التي أدت إلى امتصاص أزمة السكن في الجزائر، ولقد مر بعدة مراحل منذ الاستقلال سنة 1962 إلى يومنا هذا، حيث شهد العديد من التطورات، وعليه نستخلص النتائج التالية متبوعة بأهم التوصيات لموضوع دراستنا

النتائج:

❖ تعدد النصوص القانونية المنظمة لعقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري، وتعديلها بما يتماشى مع مصلحة المستفيد من السكن الاجتماعي الإيجاري، ما يعتبر هذا العقد محل معاملات مدنية، وذو أهمية بالغة وهو دليل على اهتمام المؤسسة التشريعية والتنفيذية بهذا النوع من الإيجار الخاص، لقيمه الاجتماعية والاقتصادية.

❖ تقارب عقد إيجار السكن الاجتماعي من عقد الإيجار الخاضع للقانون المدني، من خلال الممارسات القضائية، ففي حال عدم وجود نص في القانون الخاص يتم الرجوع إلى القواعد العامة للقانون المدني.

❖ يعتبر عقد إيجار السكن الاجتماعي التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري من أهم العقود نظرا لدوره البارز والفعال، إذ بفضلها تتمكن الفئة الفقيرة الكادحة من الحصول على سكن به جميع متطلبات الحياة العصرية، ويعتبر هذا المطلب شبه مستحيل بالنسبة لهذه الفئة أمام غلاء العقارات، حيث استطاع مئات الآلاف من العائلات الجزائرية كل سنة من تحقيق حلمهم باكتسابهم بيت يؤويهم بدلا من التشرد في الشارع.

❖ من جهة أخرى لو قارنا بدل الإيجار الذي يدفعه المستفيد من السكن الاجتماعي للديوان الترقية والتسيير العقاري، لنجد سعره رمزي مقارنة بالقيمة الحقيقية لبدل الإيجار في الواقع، مما يعني انه ذو قيمة إجتماعية بالدرجة الأولى.

- ❖ إذا ما تم بيع السكن الاجتماعي فإن المستأجر يستفيد من حق الشفعة، وهو الأولى بالشراء بحيث يقتطع بدل الإيجار من ثمن بيع السكن الاجتماعي.
- ❖ في بادئ الأمر كان عقد غير محدد المدة أي ابدى، ثم تحول إلى عقد محدد المدة ، حيث أصبحت مدة الإيجار 03 سنوات قابلة للتجديد ضمناً .
- ❖ كما يعتبر عقد بيع أقرب منه للإيجار، إذ أن المستفيد من السكن الاجتماعي يعتبر مالكا، فلا يتصور أن يطرد من العين المؤجرة بعد انتهاء عقد الإيجار، بالرغم من عدم احترامه لنصوص القانونية المنظمة لعقد الإيجار، وفي نهاية المطاف تنتازل ديوان الترقية عن السكن الاجتماعي للمستأجر المستفيد من العين المؤجرة .
- ❖ في حالة وفاة المستأجر ،لورثته الحق في البقاء في السكن الاجتماعي .
- ❖ عادة ما ينتهي عقد إيجار السكن الاجتماعي بالتنازل عن السكن للمستفيد .
- ❖ بالرغم من كون ديوان الترقية والتسيير العقاري هي المصلحة المؤجرة للسكن الاجتماعي، إلا انه في حال التنازل وبيع السكن الاجتماعي فان الجهة المعنية هي أملاك الدولة.
- ❖ إن المشرع الجزائري جعل من المنازعات القضائية المتعلقة بعقد إيجار السكن الاجتماعي من اختصاص القضاء العادي ،بالرغم من إن ديوان الترقية مؤسسة عمومية تقوم بتسيير أملاك وطنية خاصة ،والطبيعة الخاصة للأملاك الوطنية الخاصة .
- ❖ لكن ما يؤخذ على هذا العقد أن المستفيد منه فقط محدودي الدخل ،الذين لا يتجاوز دخلهم العائلي 24000.00 دج ، بينما نجد في الواقع انه قد يتجاوز دخل الفرد حتى ثلاثة اضعاف هذا المبلغ ،ولا يستطيع حتى كراء ادني سكن لائق ،فنجد أن بدل إيجار السكن قد يتجاوز في المناطق العمرانية حتى 20000.00 دج ،بحيث يعجز معه رب الأسرة من توفير ادني متطلبات الحياة الكريمة ، وأمام ارتفاع أسعار العقارات أصبح اقتناء قطع أرضية أمر مرهق حتى لمن لهم دخل ممتاز .
- ❖ السكنات الاجتماعية من الناحية الواقعية قد يتم بيعها مفتاح ،أو حتى تأجيرها من الباطن ،مما يجب فرض عقوبات ردية لجزر أمثال هؤلاء .

- ❖ وأمام غياب المسح والشهر العقاري في العديد من مناطق الولاية، نجد الكثير من المستفيدين بالرغم من توفر الشروط القانونية فيهم إلا إنهم حقيقة غير محتاجين .
- ❖ غياب الحماية الجزائية لعقد إيجار السكن الاجتماعي، فلو فرض المشرع عقوبات جزائية على كل من يعتدي على القوانين المنظمة للسكن الاجتماعي لكانت السكنات بيد من يستحقها .

التوصيات:

- ❖ بهدف ضمان الشفافية في عمليات منح السكنات الاجتماعية ،لابد من وضع قائمة وطنية موحدة تشمل طلبات السكن المقدمة ،وبيان النقطة المحصل عليها كل طلب، ورتبة المطالبين بالسكن في تلك القائمة ،ومن ثم نشر تلك القوائم ،بحيث تكون متاحة للجميع على مواقع التواصل الخاص للبلدية أو الدائرة أو الولاية.
 - ❖ إعادة النظر في سعر إيجار السكنات لدى ديوان الترقية والتسيير العقاري ،لما انجر عليه من إهمال ،وهي نتيجة لتأجيرها بأسعار زهيدة.
 - ❖ لابد من وضع آليات قانونية لكل متأخر في عملية دفع المستحقات بعدم التسامح معهم، مع إحالتهم على العدالة مع تحديد غرامات مالية.
- أفاق الدراسة في موضوع إيجار السكن الاجتماعي :**
- عقد إيجار السكن الاجتماعي دراسة مقارنة بين المرسوم التنفيذي 147/76 المنظم للعلاقة الإيجارية للسكن الاجتماعي والامر 05/07 المتضمن القانون المدني والمرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري .
 - الحماية الجزائية لإيجار السكنات الاجتماعية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري .
 - انتقال الملكية العقارية في السكن الاجتماعي التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري .

ملخص البحث

عقد ايجار السكن الاجتماعي التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري يعتبر من العقود المسماة، خصه المشرع بجملة كبيرة من النصوص القانونية، بدءا من طريقة الاستفادة من السكن الاجتماعي وصولا الى الاستفادة من عقد ايجار السكن الاجتماعي .

يعتبر المرسوم التنفيذي رقم ١٤٢/٠٨ المتضمن شروط الحصول على السكن الاجتماعي هو المرجع الاساسي في تحديد العلاقة بين المؤجر والمستفيد من السكن الاجتماعي، وكاي عقد فهو يتكون من المحل والمتمثل في العين المؤجرة والاجرة التي يدفعها المستفيد من السكن الاجتماعي، ويرتب اثار في مواجهة طرفيه، اذ يلتزم كل طرف بجملة من الالتزامات التي يترتب عن تخلفها قيام المسؤولية العقدية.

تخضع المنازعات التي يثيرها عقد ايجار السكن الاجتماعي للقضاء العادي، وتختص بها اقليميا المحكمة التي يوجد فيها السكن الاجتماعي، امام القسم المدني كاصل عام كما يخضع للقضاء الاستعجالي اذا اقتض الامر .

resume

Le contrat social de la location de la Cour de mise à niveau et la gestion de biens immobiliers est appelée décennies, législateur a résumé grand ensemble de textes juridiques, allant de la façon de tirer profit du logement social vers le bas pour profiter du bail du logement social. Il est le décret exécutif n ° 08/142, contenant les conditions d'accès au logement social Houalemrdja fondamental dans la définition de la relation entre le bailleur et le bénéficiaire du logement

Les différends soulevés par le bail du logement social pour éliminer le sujet normal, et spécifique à un tribunal régional dans lequel il y a le logement social, avant la section civile dans un actif comme sujet pour éliminer l'urgence si Aguetd il.

Resume

Lease of social housing of the Office of Promotion and management of real estate is called decades, summed legislator large set of legal texts, ranging from how to take advantage of social housing down to take advantage of the lease social housing.

It is the Executive Decree No. 08/142, containing the terms of access to social housing Houalemrdja fundamental in defining the relationship between the lessor and the beneficiary of social housing, and Kai contract is made up of the shop and of the leased property and fare paid by the beneficiaries of social housing, and arranges raised in the face of the terminal, as each party is committed to a set of obligations that entails for its failure to do contractual liability.

Disputes raised by the lease of social housing to eliminate the normal subject, and specific to a regional court in which there is social housing, before the civil section in an asset as subject to eliminate urgency if Aguetd it.

قائمة المراجع:

أولا-القران الكريم

ثانيا -النصوص القانونية

ا-الدستور:

-دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المؤرخ في 08/12/1996، الجريدة الرسمية لسنة 1996، العدد 76

ب-القوانين :

01-القانون رقم 157/62 ، المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، المتعلق بتمديد تطبيق القوانين الفرنسية على التراب الوطني إلا ما كان منها منافيا للسيادة الوطنية.، الجريدة الرسمية لسنة 1963، عدد 02.

02- القانون 03/86، المؤرخ في 04 /02/ 1986 ، المعدل و المتمم للقانون رقم 81/01 المؤرخ في 07 فبراير 1981 ، و المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة لدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة ، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية لسنة 1986، عدد 06.

03- القانون 05/07، المؤرخ في 13/05/2007، يعدل ويتمم الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية لسنة 2007، عدد 31 .

04 -القانون رقم 08/09 ، المؤرخ في 25/02/2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية لسنة 2008 ، عدد 21.

ج -الأوامر

01- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية لسنة 1975 ، عدد 78.

د-المراسيم التشريعية :

01- المرسوم التشريعي 04/92، المؤرخ في 11/10/1992، المتضمن قانون المالية التكميلي، لسنة 1992 الجريدة الرسمية لسنة 1992، عدد 73.

02- المرسوم التشريعي 03/93، المؤرخ في 01/03/1993، المتضمن النشاط العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1993، عدد 12.

ه- المراسيم التنفيذية :

01- المرسوم التنفيذي 143/76، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتضمن إنشاء مكاتب الترقية و التسيير العقاري، لولاية، الجريدة الرسمية 1977، العدد 12.

02- المرسوم التنفيذي 144/76 المؤرخ في 23/10/1976، المتضمن حل المكاتب العمومية للسكن المعدة للكراء، جريدة رسمية لسنة 1977، العدد 12.

03- المرسوم التنفيذي 147/76، المؤرخ في 23/10/1976، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن، الجريدة الرسمية لسنة 1977، العدد 12.

04- المرسوم التنفيذي 01/81، المؤرخ في 07/02/1981، المتضمن التنازل على الاملاك

التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1980، العدد 16.

05- المرسوم التنفيذي 270/85 المؤرخ في 05/11/1985، المتضمن تنظيم دواوين الترقية و التسيير العقاري في الولاية و عملها، الجريدة الرسمية لسنة 1985، العدد 46.

06- المرسوم التنفيذي 147/91، المؤرخ في 12/05/1991، المتضمن المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كفاءات

تنظيمها و عملها، الجريدة الرسمية لسنة 1991، العدد 25.

07- المرسوم التنفيذي 454/91، المؤرخ في 03/11/1991، المتضمن تحديد شروط ادارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها، الجريدة الرسمية لسنة 1991، العدد 20.

08- المرسوم التنفيذي 69/94، المؤرخ في 19/03/1994، المتضمن بمصادقة على نموذج عقد الإيجار، الجريدة الرسمية لسنة 1994، العدد 17.

- 09- المرسوم التنفيذي 35/97، المؤرخ في 14/01/1997، المتضمن تحديد وشروط وكيفية بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني التي أنجزها ديوان الترقية و التسيير العقاري والمسجلة بعد أكتوبر 92، الجريدة الرسمية 97، العدد 04.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 506/97، المؤرخ في 19/12/1997، المتضمن تحديد القواعد المطبقة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأملاك الإيجارية، الجريدة الرسمية لسنة 1997، عدد 77 .
- 11- المرسوم التنفيذي 42/98، المؤرخ في 01 فيفري 1998، المتضمن تحديد شروط الحصول على مساكن عمومية إيجارية ذات طابع اجتماعي و كيفية ذلك، الجريدة الرسمية لسنة 1998، العدد 05.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 43/98، المؤرخ في 01/02/1998، المتعلق بنقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري و كيفية ذلك، الجريدة الرسمية لسنة 1998 عدد 02.
- 13- المرسوم التنفيذي 269/03، المؤرخ في 07 /08/ 2003، المتضمن تحدد شروط و كيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لديوان الترقية و التسيير العقاري و الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004، الجريدة الرسمية لسنة 2003، العدد 06.
- 14- المرسوم التنفيذي 334/04، المؤرخ في 24/10/2004، المعدل للمرسوم التنفيذي 42/89 المؤرخ في 01/02/1998 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن الاجتماعية و كيفية ذلك، الجريدة الرسمية لسنة 2004، العدد 02.
- 15- المرسوم التنفيذي 142/08، المؤرخ في 11/05/2008، المتضمن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، الجريدة الرسمية لسنة 2008، عدد 24،
- 16- المرسوم التنفيذي 153/13، المؤرخ في 15/04/2013، المعدل للمرسوم التنفيذي 269/03 يحدد شروط و كيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لديوان الترقية و التسيير العقاري و الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004، الجريدة الرسمية لسنة 2013، عدد 22.

و-القرارات:

- 01- القرار الوزاري المؤرخ في 28 جانفي 1998، المحدد لقيمة الضمان الواجب تقديمه لشغل السكن الايجاري الذي تملكه دواوين الترقية و التسيير العقاري،الجريدة الرسمية لسنة 1998،العدد04.
- 02-القرار المؤرخ في 27 أفريل 1998، يحدد شروط وكيفيات نقل حق الإيجار لفائدة المقيمين دون سند قانوني في السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري،الجريدة الرسمية لسنة 1998،عدد07

ثالثا: الكتب :

- 01- احمد أبو الوفا: المرافعات المدنية والتجارية، القاهرة ،الإسكندرية ،مكتبة الوفاء القانونية
- 02- احمد هندي : قانون المرافعات المدنية والتجارية النظام القضائي و الاختصاص والدعوى، القاهرة ، دار المكتبة الجديدة ،1995.
- 03- احمد محمد الرفاعي : القانون المدني العقود المدنية البيع والإيجار، القاهرة ،الاسكندرية ،منشأة المعارف،2004.
- 04-إيمان بوسنة : النظام القانوني للترقية العقارية،الجزائر ،عين مليلة ،دار الهدى ،2011.
- 05-بشير بالعيد: القضاء المستعجل في الأمور الإدارية الجزائر، باتنة، مطابع عمار قرفي، 1993.
- 06-بدوي حنا: الإيجارات اجتهادات نصوص قانونية،الكتاب الأول،لبنان ،منشورات الحلبي ، 1999 .
- 07-جعفر الفضلي : الوجيز في العقود المدنية،عمان ،دار الثقافة ، 2014.
- 08-ذيب عبد السلام : عقد الإيجار المدني ،الطبعة الأولى ،الجزائر ،الديوان الوطني للأشغال التربوية ،2001
- 09- فتحي والي : الوسيط في قانون القضاء المدني،القاهرة ،مطبعة جامعة القاهرة ،2008

- 10- رمضان أبو السعود: العقود المسماة عقد الإيجار، القاهرة، الإسكندرية ، منشأة المعارف، 1996.
- 11- مجيد خلفوني: الإيجار المدني في القانون الجزائري، الجزائر، دار الخلدونية، 2008.
- 12- محمد إبراهيمي: الوجيز في الإجراءات المدنية، الجزء الأول، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2002.
- 13- سليمان المرقس: الوافي في شرح القانون المدني، الجزء الثاني، عقد الإيجار، لبنان، دار الكتاب والحديث ، 2007.
- 14- سميرة بومخيلة: الإيجار التجاري في ظل القانون القديم والتعديلات الجديدة له، الطبعة الأولى، الجزائر، دار البديع، 2008.
- 15- شعوة هلال: الوجيز في شرح القانون المدني، الطبعة الأولى، الجزائر، دار الجسور للنشر
- 16- طاهري حسين: قضاء الاستعجال فقها وقضاء، الجزائر ، دار الخلدونية للنشر ، 2005
- 17- لعشب محفوظ: عقد الإذعان في القانون المدني، الجزائر ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، 2002.
- والتوزيع، 2010.
- 18- عباس العبودي: شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني البيع الإيجار، عمان، دار الثقافة ، 2011.
- 19- عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، لبنان، دار إحياء التراث العربي ، 2007.
- 20- عبد الوهاب بوضرسة: الشروط العامة والخاصة لقبول الدعوى بين النظري والتطبيقي، الطبعة الثانية، الجزائر ، دار هومة، 2006.
- 21- عبد الوهاب العشماوي والمحامي العشماوي: قواعد المرافعات، الجزء الأول، القاهرة، مكتبة الآداب ، 2011

- 22- عبد العزيز توفيق: شرح قانون المسطرة المدنية و التنظيم القضائي، الجزء الأول، الرباط، مطبعة النجاح البيضاء، 1995 .
- 23- عمار العلوي: الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة الخامسة، الجزائر، دار هومة للنشر، 2009 .
- 24- عمارة بلغيث: الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية، الجزائر، دار العلوم، 2006.
- 25- غنية قري: نظرية الالتزام، الجزائر، دار قرطبة، طبعة 2011
- 26- نبيل إبراهيم سعد: العقود المسماة بالإيجار، القاهرة، الإسكندرية، منشأة المعارف ، 2003.

رابعاً-المقالات :

- 01- جمال بوشنافة، المنازعات الناشئة عن عقد إيجار السكن الاجتماعي التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، مجلة صادرة عن جامعة قاصدي مرباح، كلية الحقوق، ورقلة، الجزائر، العدد 07، 2012،
- 02 - عبد العالي بوشهدان، المجال الزمني لحق البقاء في إيجار الأماكن المعدة للسكن في القانون الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، مجلة صادرة عن جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر، عدد 35 ، 2013.
- 03- نواره حمليل، البيع بالإيجار، مجلة الباحث، مجلة صادرة عن جامعة قاصدي مرباح، كلية الحقوق، الجزائر، العدد 05، 2007.

خامساً-الجرائد

- 01- عبدالله ندور، ديوان الترقية يرفع إيجار السكنات، جريدة البلاد، الجزائر، 12 مايو 2016
- سادساً-المجلات القضائية :

- 01- المجلة القضائية الصادرة عن قسم التوثيق للمحكمة العليا ، لسنة 1994 ، العدد الثاني.
- 02- المجلة القضائية الصادرة عن قسم التوثيق للمحكمة العليا ، لسنة 2003 ، العدد الثاني.
- 03- المجلة القضائية الصادرة عن قسم التوثيق للمحكمة العليا ، لسنة 2003 ، العدد الرابع.

04-المجلة القضائية الصادرة عن قسم التوثيق للمحكمة العليا، لسنة 2011، العدد الأول.

05- المجلة القضائية الصادرة عن قسم التوثيق للمحكمة العليا، لسنة 2013، العدد الأول.

سابعا-الرسائل والمذكرات :

أ-الرسائل:

01- ليلي لبيض ،منازعات الشهر العقاري ،(مذكرة لنيل شهادة الدكتوراة)،كلية الحقوق

،جامعة محمد خيضر بسكرة ،الجزائر ،2011/2012.

ب-المذكرات

01-ام الخير شلابي،بقاء المستاجر في العين المؤجرة بقوة القانون في التشريع

الجزائري،(مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر)،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة اكلي

محمّد اولحاج-البويرة،الجزائر،2012./2013

02- باهية سايعي و الويزة طير ،فعالية التحليل المالي في تقييم أداء المؤسسة دراسة

تطبيقية لديوان الترقية والتسيير العقاري ،(مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر) ،كلية العلوم

الاقتصادية وعلوم التسيير ،جامعة العقيد أكلي محمّد اولحاج البويرة ،

الجزائر،السنة2014/2015.

03-بلعابد عبد الغني ،الدعوى الإستعجالية الإدارية ،(مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير)،

كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة منتوري -قسنطينة ، ،الجزائر، سنة2007/2008.

04-بلعابد سامي ،ضمان المحترف لعيوب منتجاته في القانون المدني والقواعد العامة

لحماية المستهلك في الجزائر،(مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير) ،كلية الحقوق والعلوم

السياسية ،جامعة منتوري -قسنطينة ،الجزائر ،سنة 2005.

05-تركي وليد،ضمان التعرض والاستحقاق في عقدي البيع والإيجار طبقا لأحكام القانون

المدني الجزائري،(مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير) ،كلية الحقوق ،جامعة باجي

مختار -عنابة ،الجزائر ،سنة2010/2011.

06- حمزة خليل ، النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية،(مذكرة مقدمة لنيل

شهادة الماجستير) ،كلية الحقوق ،جامعة البليدة،الجزائر ،سنة2008.

07-حمو حسينة،انحلال العقد عن طريق الفسخ ،(مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير) ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة مولود معمري -تيزي وزو ،الجزائر ،السنة 2012/2011.

08- فتيحة بن عبد الواحد ،مراجعة الحسابات ودورها في استمرارية المؤسسة ،(مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر) كلية العلوم الاقتصادية والتجارية ،جامعة محمد خيضر بسكرة ،الجزائر ،سنة 2013/2012.

09-حافظ سورية ،النظام القانوني لعقد إيجار السكن الاجتماعي ، (مذكرة لنيل إجازة القضاء)،الابيار،الجزائر ، دفعة 2007.

ثامنا-المواقع الالكترونية :

- 01www.aleqt.com

- 02\www.djelfa.info

؛

المحتوى	رقم الصفحة
مقدمة	أ
الفصل الأول ماهية عقد إيجار السكن الاجتماعي التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري	05
المبحث الأول: المقصود من عقد إيجار السكن الاجتماعي	06
المطلب الأول: تحديد مفهوم عقد إيجار السكن الاجتماعي	07
الفرع الأول: تعريف عقد إيجار السكن الاجتماعي	07
أولا- تحديد المقصود من السكن الاجتماعي	07
ثانيا- تحديد المقصود من دواوين الترقية والتسيير العقاري	08
ثالثا- تحديد المقصود من عقد إيجار السكن الاجتماعي التابع لديوان الترقية	10
الفرع الثاني: خصائص عقد إيجار السكن الاجتماعي	11
أولا- عقد إيجار السكن الاجتماعي عقد شكلي	12
ثانيا- عقد إيجار السكن الاجتماعي ملزم للجانبين	12
ثالثا- عقد إيجار السكن الاجتماعي عقد معاوضة	15
رابعا- عقد إيجار السكن الاجتماعي قد يقوم بقوة القانون	15
خامسا- عقد إيجار السكن الاجتماعي قابل للتبادل	15
الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لعقد إيجار السكن الاجتماعي	14
أولا- الطبيعة القانونية لعقد الإيجار الخاضع للقانون المدني	14
ثانيا - الطبيعة القانونية لعقد إيجار السكن الاجتماعي	15
المطلب الثاني: كيفية تكوين عقد إيجار السكن الاجتماعي	16
الفرع الأول: مرحلة إعداد قوائم المستفيدين	16
أولا- الشروط الواجب توافرها في المستفيد من السكن الاجتماعي	16

17	ثانيا -طريقة تحرير طلب الاستفادة من السكن الاجتماعي
17	ثالثا-الجزاء المترتب على الإخلال بشروط الاستفادة من السكن الاجتماعي
17	رابعا -دراسة طلبات الاستفادة من السكن الاجتماعي
18	الفرع الثاني :إبرام عقد إيجار السكن الاجتماعي
18	أولا-الرضا
20	ثانيا -محل عقد الإيجار
23	ثالثا-مدة الإيجار
23	رابعا-الشكلية
24	المبحث الثاني:الآثار المترتبة على نشؤ عقد إيجار السكن الاجتماعي
24	المطلب الأول :التزامات ديوان الترقية والتسيير العقاري
24	الفرع الأول:الالتزام بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها
25	أولا-كيفية التسليم
25	ثانيا -زمان التسليم ومكانه
25	ثالثا-نفقات التسليم
26	الفرع الثاني:الالتزام بصيانة العين المؤجرة
26	أولا-أعمال الصيانة الضرورية
27	ثانيا -أعمال الصيانة التأجيرية
27	الفرع الثالث:الالتزام بضمان عدم التعرض
27	أولا-التعرض المادي
28	ثانيا -التعرض القانوني
28	الفرع الرابع:التزام ديوان الترقية والتسيير العقاري بضمان العيب الخفي
28	أولا-تحديد المقصود بالعيب الخفي
28	ثانيا-نطاق ضمان العيب الخفي
29	المطلب الثاني:التزامات المستأجر

- 39 الفرع الأول:التزام المستأجر بدفع الأجرة
- 39 أولا-تحديد بدل الإيجار وميعاد استحقاقه
- 30 ثانيا-طريقة تسديد بدل الإيجار
- 31 الفرع الثاني:التزام المستأجر باستعمال السكن والمحافظة عليه
- 31 أولا -استعمال العين المؤجرة فيما أعدت له
- 33 ثانيا -المحافظة على العين المؤجرة
- 35 خلاصة الفصل الأول
- 37 الفصل الثاني :الطبيعة المؤقتة الخاصة لعقد إيجار السكن الاجتماعي وما يثيره من منازعات
- 39 المبحث الأول:انتهاء عقد إيجار السكن الاجتماعي التابع لديوان الترقية وما يثيره من منازعات
- 39 المطلب الأول:انتهاء عقد الإيجار بانقضاء مدته
- 39 الفرع الأول:انتهاء عقد الإيجار في الفترة قبل صدور المرسوم التشريعي 03/93
- 40 أولا -مفهوم حق البقاء
- 41 ثانيا-شروط ممارسة حق البقاء
- 42 ثالثا-حالات الإقصاء من حق البقاء
- 43 رابعا-حالات سقوط الحق في البقاء بالعين المؤجرة
- 43 خامسا-الآثار المترتبة على التمسك بحق البقاء
- 44 سادسا- نهاية العمل بحق البقاء
- 45 الفرع الثاني :انتهاء عقد الإيجار بعد صدور المرسوم التشريعي 03/93
- 45 أولا-التجديد الصريح للعقد
- 45 ثانيا -التجديد الضمني
- 46 المطلب الثاني :انقضاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته

- 46 الفرع الأول: انتهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته بالفسخ
- 47 أولا- انتهاء الإيجار بالفسخ الذي يبادر به ديوان الترقية والتسيير العقاري
- 48 ثانيا- انتهاء العقد بالفسخ الذي يبادر به المستأجر
- 49 ثالثا- انتهاء الإيجار بالفسخ لهلاك العين المؤجرة
- 50 الفرع الثاني: انتهاء عقد الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة للمستأجر
- 50 أولا- السكنات المستغلة قبل جانفي 1981
- 50 ثانيا- السكنات المستغلة بعد 01 جانفي 1981 وقبل اكتوبر 1992
- 51 ثالثا- السكنات المستغلة بعد اكتوبر 1992
- 52 المبحث الثاني: المنازعات التي يثيرها عقد إيجار السكن الاجتماعي
- 53 المطلب الأول: طبيعة المنازعة الناشئة على عقد الإيجار
- 53 الفرع الأول: حماية حقوق التعاقد الإيجاري للسكنات الاجتماعية
- 53 أولا- المقصود بالدعوى القضائية
- 54 ثانيا- خصائص الدعوى القضائية
- 55 ثالثا- شروط قبول الدعوى
- 58 الفرع الثاني: أنواع الدعاوى القضائية
- 58 أولا- الدعاوى المتعلقة ببطل الإيجار
- 59 ثانيا- الدعاوى المتعلقة بصيانة العين المؤجرة
- 60 ثالثا- الدعاوى المتعلقة بالمحافظة على العين المؤجرة
- 60 رابعا - دعوى عدم التأجير من الباطن
- 61 المطلب الثاني: طبيعة الاختصاص لمنازعات عقد إيجار السكن الاجتماعي
- 61 الفرع الأول: الاختصاص الإقليمي
- 62 الفرع الثاني: الاختصاص النوعي لمنازعات إيجار السكن الاجتماعي
- 62 أولا- قاعدة اختصاص قاضي الموضوع

64	ثانيا-الاستثناء إختصاص قاضي الاستعجال
68	خلاصة الفصل الثاني
69	الخاتمة
73	قائمة المراجع
81	الفهرس

.