

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة آكلي محند أولحاج- البويرة-  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم القانون الخاص



## إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري

### مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون أعمال

إشراف الأستاذة:  
- د. غازي خديجة

إعداد الطالبتان:  
- ولحاج أمينة  
- قالية وسام

### لجنة المناقشة

الأستاذ: ..... رئيسا.  
الأستاذة: د. غازي خديجة ..... مشرفة ومقررة.  
الأستاذ: ..... عضوا ممتحنا.

تاريخ المناقشة:

الموسم الجامعي: 2021/2020

# شكر و عرفان

الحمد لله على نعمه وأفضاله والصلاة والسلام على من جاء بشرى  
للعالمين

من لا يشكر الناس لا يشكره الله ولا بد أن ينسب الفضل لأهله و من هذا  
المقام

نتقدم بأرق كلمات الثناء وصادق الدعاء و بجزيل الشكر وعظيم الامتنان

والتقدير الى أستاذة الفاضلة الدكتورة "غازي خديجة" على قبولها  
الإشراف على هذه المذكرة و حرصها على اكتماله وتعهدها بالتوجيه  
والتصويب، وعلى طيب أخلاقها وتعاملها الراقى مع الطلاب فنسأل الله أن  
يبارك لها حياتها و أولادها وصحتها وأن ينير دربها إن شاء الله .

الى الأساتذة المحترمين أعضاء لجنة المناقشة لتكبدهم عناء قراءة و  
مناقشة هذه المذكرة فلهم جزيل الشكر والتقدير

الى كل أساتذة كلية حقوق البويرة الذي لم يبخلوا علينا بعلمهم ونصائحهم و  
توجيهاتهم طيلة خمسة سنوات في علم القانون و ونخص بذكر الأستاذ  
"خيوك عمر"

الى كل من ساعدنا في إنجاز هذا العمل المتواضع قولاً أو فعلاً أو دعاء  
الى كل هؤلاء خالص شكر وفائق تقدير.

# إهداء

أهدي ثمرة هذا العمل

إلى الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما، ورزقهما شفاعة النبي و  
صحبته في الجنة

الفضل لهما

إلى كل إخوتي عبد المالك، أسامة، عبد الله، حفظهم الله وأمدهم بالصحة و  
العافية

إلى مصدر سعادتي وشجاعتي زوجي حفظه الله

إلى رفيقات دربي أمينة، مزهورة، حكيمة، خولة، أسماء

إلى روح جدي الطاهرة رحمه الله واسكنه فسيح جناته

أهدي هذا البحث المتواضع راجية من المولى عز وجل ان يجد القبول و  
النجاح.

وسام

## إهداء

لولا توفيق الله لما أنا هنا فالحمد لله الذي أنار لي الطريق ووفقتي لإنجاز  
هذا البحث الحمد لله حتى يبلغ الحمد منتهاه

جميل أن يسعى المرء للنجاح لكن الأجل أن يتذكر من كانوا سببا في  
نجاحه و الأولى بالذكر

الوالدين الكريمين أمي وأبي أطال الله في عمرهم و رزقهم الصحة  
والعافية ربي ارحمهما في الدنيا والأخرة كما ربياني صغيرا.

الى توأمي الغالي أختي سارة و إخوتي محمد، صالح الدين، إسماعيل  
حفظهم الله ووفقهم

الى رفيقات الدرب و الكفاح وسام، خولة، حكيمة، أسماء، مزهورة ،  
فاطمة الزهراء، مليكة، هاجر، أنار الله دربهم ووفقهم فيما يحب ويرضاه.  
الى كل من ساعدني في إنجاز هذه المذكرة من قريب أو من بعيد شكرا لكم  
الى كرات الفرو قطبي الجميلة، شانال، بابلو، مافيا، لوسي، سوهان.  
أهدي جهدي المتواضع .....

أمانة .

## ❖ قائمة المختصرات

### أولاً: باللغة العربية

- ج ر = الجريدة الرسمية.
- د س ن = دون سنة نشر.
- د د ن = دون دار نشر.
- د ر ط = دون رقم طبعة.
- ص = صفحة.
- ص ص = من الصفحة الى الصفحة
- ق إ م إ = قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- ق م ج = قانون مدني جزائري
- ديوان الترقية والتسيير العقاري = د ت ت ع.

### ثانياً: باللغة الفرنسية

- Aadl : L'Agence nationale de la l'amélioration et développement de logement
- Opgi : Office de promotion et gestion immobilière
- LPA : Logement promotionnel aidé
- Lpl : Logement public locatif
- LPP : Logement public promotionnel
- Enpi : Entreprise nationale de la promotion immobilière

مقدمة

يعتبر العقار من بين أهم ثروات الدولة وله دورا هاما في رفع التنمية الاقتصادية و الاجتماعية لأنه يتعلق بقطاع حيوي وحساس وهو قطاع السكن و هذا الأخير له علاقة بمختلف الاستراتيجيات العمومية التي انتهجتها الدولة في توفير البنية التحتية والمرافق العمومية والسكن للمواطنين، خاصة بعد الاستقلال تزامنا مع تصنيف الاملاك الشاغرة ضمن أملاكها بموجب الأمر 66-102<sup>1</sup>، أصبحت الأملاك التي بحوزة شاغليها ضمن أملاك الدولة وتم إخضاع تلك المحلات السكنية لنظام الإيجار تحت رعاية مصالح السكن بالولاية في أول مرحلة، بعدها تم إسنادها الى مؤسسة عمومية لتسيير في شكل مكاتب للسكن المعد للكراء على مستوى كل ولاية، تم تغيير اسم تلك المكاتب الى مكاتب الترقية العقارية والتسيير العقاري بموجب الأمر 74-63<sup>2</sup> تتمتع بالاستقلال الذاتي تخضع لوصاية الوالي.

اجتهدت الدولة في استحداث أنماط سكن محترمة للعمال والمواطنين لمختلف الفئات الاجتماعية في ظل النمو السكاني الذي تشهده الجزائر في الفترة الأخيرة ومن بين هذه الأنماط نجد "المحلات السكنية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري" أو ما يعرف ب"السكن العمومي الإيجاري" هذه الصيغة تدرج بموجب عقد إيجار بين المستفيد وديوان الترقية والتسيير العقاري ونظم المشرع أحكام عقد الإيجار العامة ضمن القسم الأول من الفصل الأول من الباب الثامن تحت عنوان العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء من خلال المواد المادة (467 الى 537) ق م ج<sup>3</sup>، غير أنه لم يكتفي بالنصوص الواردة في القواعد العامة بل تدخل لتنظيمه بتشريعات خاصة بموجب المراسيم التنفيذية لسيما: المرسوم التنفيذي 76-147<sup>4</sup> المتعلق بتنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر، والرسوم التنفيذية 08-142<sup>5</sup> الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

يعرف المشرع في المادة 467 ق م ج عقد الإيجار أنه "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم" أما عقد الإيجار الذي يبرمه ديوان الترقية والتسيير العقاري ينفرد بشروط وإجراءات خاصة تقرر طبيعته القانونية يختلف عن عقد الإيجار الوارد في القانون المدني، ومع تزايد مجهودات الدولة للحد من أزمة السكن و اهتمامات ديوان الترقية والتسيير العقاري لتلبية حاجيات المواطنين المتزايدة على

1- أمر 66-102 المؤرخ في 06 ماي 1966، يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة الى الدولة ج ر، عدد 36، مؤرخة في 06 1966، ص421.

2- أمر 74-63 المؤرخ في 10 يونيو 1974، يتضمن إحداث و تحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، ج ر، عدد 49، مؤرخة في 18 يونيو 1974، ص674، الملغى

3- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26/09/1975 يتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر لسنة 1957، عدد78، مؤرخة في 30/09/1975، ص990، معدل ومتمم.

4 - المرسوم التنفيذي 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و تابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج.ر عدد12، مؤرخة في 09/02/1977، ص 251

5- المرسوم التنفيذي 08/142 المؤرخ في 11مايو2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج ر، العدد24، مؤرخة في 11مايو 2008، ص 17.

السكن أصبحت الأحكام العامة قاصرة أمام هذه المتطلبات هذا ما دفع المشرع الى إلغاء و تعديل و تحيين العديد من النصوص القانونية الخاصة بهدف الوصول الى نتائج مرضية للطرفين ودفعا للمشاكل المحتملة في مرحلة إبرام العقد وتنفيذه، في ظل الصعوبات التي يواجهها د ت ت ع، والعقبات التي يواجهها المستأجر وهذا هو موضوع بحثنا التعرف على تفاصيل عقد إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري.

ذلك لما يستوحيه الموضوع من أهمية تبرز من خلال اهتمام المشرع بهذا العقد لأن هذا النوع من السكنات يمنح لفئة الدخل المحدود وهي الغالبة في المجتمع سكنات لائقة للعيش الكريم مقابل بدل إيجار في متناولهم وبذلك يتم القضاء تدريجيا على ما يعرف بالسكنات الفوضوية خاصة في المدن الكبرى و الحد من أزمة السكن، ومن الناحية الاقتصادية فإن د ت ت ع بتأجيله للمحلات السكنية يحقق أرباح وهذا يندرج ضمن أهدافه بإعتباره مؤسسة ذات طابع صناعي تجاري، كما أن عقد الإيجار من العقود الحيوية كثيرة الانتشار و بإعتباره عقد زمنيا قد تثار بعض النزاعات بين أطراف العقد مما يستدعي الدقة في وضع القواعد التي تضبطه وتبين بكل وضوح التزامات الأطراف تقاديا لوقوع نزاع بينهم طيلة مدة الإيجار.

دراسة من دون هدف محدد سلفا تبعث في نفس الباحث حالة من الفوضى والتشويش وهذه الدراسة كغيرها من الدراسات العلمية تحتوي على أهداف تتمثل في تسليط الضوء على السياسة المتبعة لمنح عقود إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ت ع من حيث شروط الإبرام وانتهاء العقد والمنازعات الناشئة عنه من أجل إفادة المهتمين بهذه الصيغة السكنية.

أما دوافعنا لإختيار هذا الموضوع تتجلى في الشغف العلمي و اهتمامنا الشخصي به، كونه من المواضيع المتجددة بإستمرار والواقعية التي تثير تساؤلات المواطنين ورغبتنا في إثراء البحث العلمي بهذا العمل خاصة مع نقص الدراسات حول إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ت ع برغم من الانتشار الواسع لهذه السكنات، ودورها الجوهرية من الناحية الاجتماعية وإزالة اللبس والغموض على كل ما يتعلق بالسكن العمومي الإيجاري من تكوينه الى انقضائه وجمع المعلومات القانونية وتوضيح الإجراءات الادارية الخاصة بمنحه، إضافة الى كثرة المنازعات المطروحة أمام الجهات القضائية لاسيما تلك المتعلقة بالحق في البقاء والتنازل عن الإيجار وهو ما يجعله موضوع شيق للبحث.

وبناء على ما سبق فإن الإشكالية التي تثيرها هذه الدراسة تكمن في تحديد القواعد المنظمة لعقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ت ع التي تميزت بعدم استقرارها ولذلك نطرح الإشكالية التالية:

- هل وفق المشرع الجزائري في تنظيم أحكام إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري؟



وقصد الإلمام بموضوع البحث اعتمدنا على المنهج الوصفي لإعطاء صورة شاملة لمفهوم عقد الإيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع من تعريفه الى خصائصه و آثاره وانتهائه، وعلى المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية وإبراز ما تضمنته من أحكام وثغرات كما تجدر الإشارة أننا اعتمدنا على أحكام القانون المدني في الشق المتعلق بعقد الإيجار باعتباره الشريعة العامة، مع التقيد بالأحكام الخاصة لأن المقام لا يتسع لذكرها كلها وفي الختام سنعرض لكم النتائج التي توصلنا إليها مع الإشارة الى الصعوبات العقبات التي يواجهها أطراف العقد مع ذكر توصيات.

ومن الصعوبات التي واجهتنا أثناء عمل هذا البحث نقص المراجع المتخصصة رغم البحث المتكرر عنها فمعظم الكتب تتكلم عن عقد الإيجار بصفة عامة و لذلك اعتمدنا على المراسيم التنفيذية بالدرجة الأولى بإعتبارها تتضمن قواعد خاصة تمس جوهر البحث

وللإجابة على هذه الإشكالية إرتئينا تقسيم الموضوع الى فصلين بحيث نتناول النظام القانوني لإيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع (الفصل الأول) ونتطرق فيه الى مفهوم عقد إيجار السكنات المحلية د ت ع (المبحث الأول)، و آثاره (المبحث الثاني)، أما (الفصل الثاني) فجاء تحت عنوان انقضاء عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع و المنازعات الناشئة عليه بحيث خصصنا (المبحث الأول) للبحث في أحكام انقضاء عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع، و(المبحث الثاني) نتطرق فيه الى المنازعات الناشئة عنه.

**الفصل الأول: النظام القانوني  
لعقود إيجار المحلات السكنية  
التابعة د ت ت ع**

تسعى الدولة لتلبية الاحتياجات الاجتماعية المتنوعة للمواطنين ولعل أهمها السكن بمختلف صيغه و لمختلف شرائح المجتمع التي هي في تزايد مستمر، تزامنا مع التوسع العمراني وزيادة عدد الولايات، أصبح تدخل الدولة لدعم قطاع السكن ضرورة ملحة، و مع تنوع الصيغ السكنية التي تدعمها الدولة نجد **السكنات العمومية** المعروفة بالسكنات الاجتماعية وهي تأخذ حصة الأسد من دعمها بسبب شروطها و إجراءاتها التي تتلاءم مع الفئة الغالبة في المجتمع وهذا ما يبرر تسميتها، وتحقيقا للعدالة الاجتماعية والعيش الكريم للمواطن البسيط وتسهيلا منها لخدمته أقرت الدولة عقود إيجار بين المواطن وهيئات تمثلها ومن أهمها **ديوان الترقية والتسيير العقاري** و تسمى العقود التي يبرمها "**بعقود إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري**" أو "**السكن العمومي الإيجاري**" وبما أن هذه الصيغة السكنية تتم عن طريق عقد إيجار فإننا سنتطرق الى مفهوم عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع (**المبحث الأول**) والآثار المترتبة عن هذا العقد (**المبحث الثاني**).

## المبحث الأول

### مفهوم عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع:

يعتبر عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع من التصرفات الحديثة التي تبناها المشرع بعد الإستقلال، ومن أجل تحديده مفهومه يتعين علينا البحث على المقصود به (المطلب الأول) و التطرق الى أركانه (المطلب الثاني)

### المطلب الأول

#### المقصود بعقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع:

إن تحديد المقصود بعقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع، يكون بضبط المعنى الدقيق له في الفقه والتشريع ابتداء من القواعد العامة ثم القواعد الخاصة (الفرع الأول) والتي بدورها تثير إشكال حول طبيعته القانونية (الفرع الثاني) وبعد تحديدها تبرز جملة من الخصائص التي ينفرد بها (الفرع الثالث) مما يقتضي تمييزه عن غيره من أنظمة السكن المشابه له (الفرع الرابع).

#### الفرع الأول: تعريف عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع:

نتطرق لتعريف عقد الإيجار بصفة عامة (أولاً) ثم تعريفه بصفة الخاصة (ثانياً)

أولاً: تعريف عقد الإيجار: يقتضي تعريف عقد الإيجار التطرق لمعناه اللغوي و الاصطلاحي كما يلي:

#### 1- المعنى اللغوي: نتطرق لكل من العقد و الإيجار.

أ- **العقد:** العين والقاف والدادل اصل واحد يدل على شدّ والشدة و الثوق وإليه ترجع فروع الباب كله، من ذلك عقد البناء والجمع أعقاد وعقود وعاقدته مثل عاهدته هو العقد والجمع عقود والعقد عقد اليمين، عقد النكاح، وكل شيء وجوبه و ابرامه، والعقدة في البيع إيجابه<sup>1</sup>

ب- **الإيجار:** أو الإجارة مأخوذ من "أَجَرَ" وهذا الأخير هو الجزاء الذي يتلقاه العامل من عمله، ويقال الإجارة، و الأجارة، أي ما أعطيت من أجر وهي أيضا الكراء<sup>2</sup>.

1- أبو الحسين أحمد بن فارس بن زكريا تحقيق وضبط عبد السلام محمد هارون، معجم مقاييس اللغة، ج06، د ر ط، دار الفكر للطباعة والنشر و التوزيع د.ب.ن، د.س.ن، ص86.

2 - علي بن إسماعيل بن سيده، المحكم والمحيط الأعظم، تحقيق عبد الحميد هندواوي، الجزء 7، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، لبنان، 2000، ص 484-485.

2 - المعنى الاصطلاحي لعقد الإيجار: يتضمن كل من المدلول الفقهي والقانوني:

أ- المدلول الفقهي: اختلف فقهاء الشريعة الإسلامية في تعريفهم لعقد الإيجار

يعرفه فقهاء المالكية الإجارة بأنها " تملك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض معلوم" وهو تعريف الشيخ أحمد الدردير العدوي، وعرفه البعض بأنها " عقد معاوضة على تملك منفعة بعوض بما يدل على تملك المنفعة" ولا يفرق هذين التعريفين بين الإجارة والكراء، و عرف العلامة ابن عرفة الإجارة" بأنها بيع منفعة ما أمكن نقله غير سفينة والحيوان لا يعقل بعوض غير ناشئ عنها بعضه يتبع بعض بتبعيضها" يتضح من هذا التعريف أن الإجارة عند المالكية عقد يرد على عناصر عدة تمثل في: تملك منفعة، ان يكون الشيء مباح، انتفاع المستأجر مدة معينة، وأن يكون الانتفاع بعوض<sup>1</sup>.

ويعرفه فقهاء الحنفية: أنه "تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في الشرع ونظر العقلاء بعوض يصلح أجره" او "بيع المنفعة المعلومة مقابل عوض معلوم" وشاع عقد الإيجار آنذاك دفعا للحرج والمشقة على العباد وكان يرد على منافع الأشياء وعلى الإنسان نفسه كان اقرب من كونه عقد البيع على انه عقد إيجار<sup>2</sup>.

أما فقهاء الشافعية يعرفون الإجارة بأنها: عقد منفعة مقصودة معلومة، قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم" ويتبين من هذا التعريف أن فقهاء الشافعية لا يختلفون عن فقهاء المالكية و الحنفية فعرفوا الإجارة بأنه عقد ينصب على المنفعة بالعين المؤجرة وأن تكون هذه المنفعة مباحة وجائزة شرعا وأن تكون المنفعة قابلة للبدل و ببدل معلوم<sup>3</sup>.

ويعرفها فقهاء الحنابلة أنه" عقد على منفعة مباحة معلومة من عين معينة أو موصوفة في الذمة مدة معلومة او عمل معلوم بعوض معلوم"<sup>4</sup> فعقد الإيجار في المذهب الحنبلي هو عقد يشمل منفعة الأشياء كإيجار مسكن أو حيوان ولا تشترط أن تكون المنفعة مقصودة.

والإجارة عند فقهاء الجعفرية هي " تملك المنفعة بعوض معلوم" و ما يلاحظ أن فقهاء الجعفرية لم يشترطوا مدة معلومة في الإجارة فيبزم العقد لمدة غير محددة<sup>5</sup>.

ب- المدلول القانوني: عرف المشرع الجزائري عقد الإيجار بموجب المادة 467 من ق م ج<sup>6</sup> على أن: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم...."<sup>7</sup>

1 - بوغاري عودة، إنتهاء عقد الإيجار في القانون المدني، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون الإدارية المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر يوسف بن خدة، 2006/2007، ص14.

2 - عبد الفتاح عبد الباقي، أحكام القانون المدني المصري (عقد الإيجار الاحكام العامة)، الجزء الاول، د. ط، دار الكتاب العربي، د.س.ن، ص4.

3 - بوغاري عودة، المرجع السابق، ص 14

4 - سمير شيهاني، الوجيز في عقد الإيجار المدني فقها وتشريعا وقضاء، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص8.

5 - بوغاري عودة، المرجع السابق، ص15.

6 - أمر رقم 58-75 مؤرخ في 1975/09/26 يتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر لسنة 1957، عدد78، مؤرخة في 1975/09/30، ص990، معدل ومتمم.

7 - يعرف المشرع المصري عقد الإيجار في المادة 558 قانون مدني مصري "الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه ان يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء اجر معين" يتضح من هذا النص ان المشرع الجزائري ساير المشرع المصري في تعريفه لعقد الإيجار و تحديد عناصره الجوهرية مما يجعل التزام المؤجر إيجابيا.

يتبين من هذا التعريف العناصر الجوهرية التي يتكون منها عقد الإيجار بجميع أصنافه بما في ذلك عقد إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري وهي:

- طرفي العقد: قد يكون شخصا طبيعيا أو معنوياً، سواء كان المستأجر أو المؤجر، بحيث يلتزم هذا الأخير بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر وهو في حالة جيدة تضمن له الانتفاع التام والمستمر طيلة مدة الإيجار، ويقتضي تنفيذ التزامه أن يقوم بالترميمات اللازمة للمعين المؤجرة، ولا بد أن تتطابق إرادتهما الصحيحة على إبرام العقد.<sup>2</sup>
- محل العقد: يتمثل في الشيء المؤجر سواء كان عقار أو منقول أو شيء مادي أو معنوي، يشترط فيه يكون موجود معين بالذات و غير قابل للاستهلاك وهي نفسها شروط المحل الواردة في النظرية العامة للعقد، و بنسبة لبدل الإيجار قد يكون نقداً أو يتم تحديده بتقديم عمل، أما المدة اكتفى المشرع بنص على أنه عقد محدد المدة ولم يحددها تاركاً إياها لأطراف العقد.<sup>3</sup>

### ثانياً: تعريف عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع:

يعتبر عقد الإيجار من العقود المسماة، نظمه المشرع الجزائري بموجب نصوص عامة في القانون المدني ونصوص خاصة، وفيما يخص عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع، عرفه المشرع في نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 4142/08<sup>4</sup>، المتعلق بتحديد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري " يقصد بالسكن العمومي الإيجاري في مفهوم هذا المرسوم، السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي تملك سكنات غير لائقة أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة"

ولم يعرفه في المرسوم التنفيذي 5147/76<sup>5</sup>، المتعلق بتنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن والتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، واكتفى المشرع بمهمته التشريعية في تنظيم أحكامه، حيث ورد في نص المادة 2 " تبرم إجارة المنازل المشار إليها في المادة السابقة بموجب عقد طبقاً لأحكام المنصوص عليها فيما بعد وحسب النموذج المرفق بالملحق"

1 - يعرف الشخص المعنوي على أنه مجموعة من الأشخاص تسعى إلى تحقيق غرض معين، أو مجموعة من الأموال مرصودة لتحقيق غرض معين، يعترف لها المشرع بشخصية المعنوية.

2 - رمضان محمد أبو السعود، شرح أحكام القانون المدني العقود المسماة (البيع والمقايضة، الإيجار، التأمين) د ر ط ، منشورات الحلبي الحقوقية، مصر، د.س.ن، ص 657.

3 - غازي خديجة، النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العامة في القانون الجزائري، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2019، ص 23.

4 - المرسوم التنفيذي 142/08 المؤرخ في 11 مايو 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج ر، العدد 24، مؤرخة في 11 مايو 2008، ص 17.

5 - المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن و تابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج.ر عدد 12، مؤرخة في 1977/02/09، ص 251.

ويمكن تعريفه استناد الى النصوص التي تنظمه: بأنه عقد مقيد بشروط خاصة تمكن بمقتضاه الهيئة المؤجرة وهي د ت ع، المستأجرين المعوزين و المحرومين الذي لا تسمح لهم قدراتهم المالية بالحصول على سكن على سبيل إيجار أو التملك الاستفادة من سكن ممول من طرف الدولة مقابل بدل إيجار معلوم ثابت، و تسند إدارة إنجاز هذه السكنات لديوان ت ت ع.

### الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد إيجار المحلات السكنية المبرم مع د ت ع:

الأصل في العقود مهما كان نوعها، تشترك في جوهرها وأركانها بإعتبارها توافق ارادتين أو أكثر على ترتيب أثر قانوني، لكنها تختلف في القواعد التي تخضع لها وفي طبيعتها القانونية والأمر ذاته في عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع، و اختلف الفقه في تحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد إذا ما كانت تصنف ضمن القرارات الإدارية (أولا) أو تصنف ضمن عقود الإذعان (ثانيا)

### أولا: عقد إيجار المحلات السكنية التابع د ت ع عقد إداري:

يدرجه فقهاء هذا الاتجاه ضمن العقود الإدارية و هذه الأخير هي عمل قانوني انفرادي يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة و يحدث آثار قانونية سواء إنشاء وضع قانوني جديد، أو تعديله أو إلغائه، وعقد إيجار يصدره د ت ع بموجب قرار، انتقد هذا الاتجاه على أساس أن الرابطة التعاقدية قائمة بغض النظر على مراكز اطراف، تزامنا مع تغيير الطبيعة القانونية د ت ع بإعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري<sup>1</sup>.

### ثانيا: عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع عقد إذعان:

يدرجه فقهاء هذا الاتجاه ضمن عقود الإذعان<sup>2</sup>، و يظهر ذلك من خلال المقارنة بين شروط عقود الإذعان مع شروط عقود إيجار الذي يبرمه د ت ع، وهو الرأي الراجح في الفقه و التشريع، مع الأخذ بعين الإعتبار الشروط الخاصة التي يحددها القانون في إطار قاعدة الخاص يقيد العام<sup>3</sup>.

يعتبر الفقيه "ريموند ساليبي" أول من أطلق تسمية عقود الإذعان *les contrats d'adhésion* على هذا النوع من العقود فهي تلك العقود التي تبرم بين طرفين أحدهما قوي من الناحية الاقتصادية والقانونية يسمى المُذْعِنُ هو الذي يضع شروط العقد و الطرف الآخر

1 - ناجي يسمينة، إيجار سكنات ديوان الترقية و التسيير العقاري (إيجار السكنات العمومية)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع العقود والمسؤولية المدنية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2018/2017، ص25.

2 - نصت عليه المادة 70 ق م ج على انه العقد الذي يحصل فيه القبول بمجرد التسليم للشروط التي يضعها الموجب ولا يقبل مناقشتها.

3 - سمير شيهاني، المرجع السابق، ص20.

ضعيف يسمى المُدْعَن، فإذا ما أراد أن تقوم العلاقة التعاقدية بين الطرفين على الطرف الضعيف أن يقبلها كلها أو يرفضها كلها دون مناقشتها.

### الفرع الثالث: خصائص عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع:

من خلال تعريف و تحديد الطبيعة القانونية لعقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع تبرز عدة خصائص منها الواردة في القواعد العامة (أولاً) و منها الواردة في الأحكام الخاصة وأهمها أنه عقد شكلي نموذجي (ثانياً)، عقد موجه (ثالثاً)، عقد مدعم من طرف الدولة (رابعاً)

### أولاً: خصائص عقد الإيجار الواردة في القواعد العامة:

أنه من العقود المسماة ويقصد بها تلك العقود التي خصصها المشرع بإسم وبأحكام و آثار قانونية خاصة، وهذا راجع لشيوعها بين الناس، وعجز الأحكام العامة لنظرية العقد في تحقيق مصلحة الأطراف و تنظيم التصرفات القانونية الحديثة والمتجددة باستمرار.

أنه من العقود المعاوضة حيث يأخذ كل من المؤجر والمستأجر مقابلاً لما يعطيه سواء كان نقداً أو بتقديم عملاً ما وهذا ما يجعله كذلك عقد ملزم للجانبين يترتب التزامات في ذمة طرفيه، فالمؤجر يلتزم أساساً بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، والمستأجر يلتزم بالمقابل بدفع بدل الإيجار وغيرها من الالتزامات التي سنأتي إلى تفصيلها في حينه<sup>1</sup>.

هو عقد محددة المدة فالالتزامات الناشئة عنه لا تنفذ إلا في إطار عنصر الزمن، فهو عنصر جوهري مرتبط بالمنفعة و الأجرة، فالمستأجر يلتزم بدفع بدل الإيجار في المدة التي انتفع بها، مما يجعله مستمر التنفيذ وهذا يعني في حالة الفسخ لا يعود المتعاقدان الى ما كانا عليه سابقاً قبل التعاقد<sup>2</sup>.

أنه من العقود الواردة على الانتفاع بالشيء أي يرد على منفعة الشيء دون ملكيته، فهو ينشأ التزامات شخصية متمثلة في حق المديونية اذ يقتصر على الانتفاع بالعين المؤجرة بعد تمكين المؤجر له، و أقصى ما يسمح له القانون هو التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن بعد سماح المؤجر بذلك و بالشروط التي حددها القانون ولهذا يعد من أعمال الإدارة وليس أعمال التصرف<sup>3</sup>.

1 - سمير شيهاني، المرجع السابق، ص23.

2 - عبد الفتاح عبد الباقي، المرجع السابق، ص18.

3 - سمير شيهاني، المرجع السابق، ص25.



**ثانياً: أنه عقد شكلي نموذجي:**

إن عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع، يعتبر من العقود الشكلية النموذجية ذلك أن المشرع اشترط تحريره وفقاً لنموذج خاص محدد بموجب القانون وهذا ما نصت عليه المادة 44 من المرسوم التنفيذي 08-142 وهذه الخاصية تابعة لطبيعته القانونية وسنفضل فيها عند التطرق إلى أركان عقد الإيجار<sup>1</sup>.

**ثالثاً: أنه عقد موجه:**

يقصد بهذه الخاصية أنه ذو طابع تنظيمي، ينظم العلاقات الإيجارية القائمة بين كل من المؤجر والمستأجر بقواعد أمره لا يجوز الاتفاق على مخالفتها، ويمثل أداة قانونية لتنفيذ السياسة الاجتماعية للدولة في مجال السكن، وعليه إرادة الأطراف مقيدة في تحديد مضمونه وأثاره<sup>2</sup>.

**رابعاً: أنه عقد مدعم من طرف الدولة:**

إن هذا النوع من برنامج السكنات ممول كلياً من ميزانية الدولة وهذه الخاصية نصت عليها المادة 2 من المرسوم التنفيذي 08-142، لكونه موجه فقط للمواطنين المعوزين و المحرومين، وطبقاً للمادة 9 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 22 أوت 1993<sup>3</sup> الذي يحدد نسبة تخفيض سعر القطع الأرضية المباعة للهيئات العمومية أو ذات المنفعة العامة المكلفة بإنجاز تحظى بالدعم المالي من الخزينة العمومية، التي تنص على أنه "يعد مسكن يحظى بالدعم من الخزينة العمومية كل مسكن مخصص للاحتلاك أو الإيجار، وتدخل في تمويله إعانة أو تخفيض في نسب الفائدة تمنحها الخزينة مباشرة أو بصورة غير مباشرة عن طريق مؤسسات مالية مخولة لهذا الغرض لا سيما الصندوق الوطني للسكن".

ويأخذ دعم الدولة لسكنات الاجتماعية التابعة د ت ع عدة أوصاف أهمها دعم الإيجار المطبق بشأنها، إذ أن المستأجر لا يدفع قيمة إيجار مقابل انتقاعه بالسكن كما هو مقدر في السوق وإنما يقع على عاتقه الوفاء بجزء منه فقط، وتتولى الدولة تغطية الجزء المتبقي وفقاً لحسابات وإجراءات مدققة<sup>4</sup>.

1 - ناجي بسمينة، المرجع السابق، ص 10

2 - ناجي بسمينة، المرجع نفسه، ص 10

3 - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 22 أوت 1993، الذي يحدد نسب تخفيض سعر القذع الأرضية المباعة للهيئات العمومية أو ذات المنفعة العامة المكلفة بإنجاز مساكن تحظى بالدعم المالي من الخزينة العمومية، ج ر، الصادرة بتاريخ 08-1993، عدد 52، ص 26.

4 - ناجي بسمينة، المرجع السابق، ص 16

الفرع الرابع: تمييز عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع عن بعض أنظمة السكن المشابهة له:

تتعدد السكنات العمومية التي تمولها الدولة فهي لا تقتصر على سكنات د ت ع (السكن العمومي الإيجاري LPL)، بل تشمل أنواع أخرى كالسكن الترقوي المدعم (أولا) و البيع بالإيجار (ثانيا) و السكن الريفي (ثالثا) و السكن الترقوي العمومي (رابعا) وكثيرا ما يقع خلط بين هذه السكنات و عليه يجب تمييزها عن غيرها و ذلك بتحديد إطار كل نظام.

أولا: تمييز السكن العمومي الإيجاري عن السكن الترقوي المدعم (LPA):

السكن الترقوي المدعم هو صيغة جديدة استحدثت منذ سنة 2010 من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي، يتم إنجازه من طرف مرقي عقاري وفقا للمواصفات الفنية والشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة لصالح مقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم، وهي موجهة الى فئة المجتمع ذات الدخل المتوسط التي يمكنها الحصول على ملكية السكن.

يتم الاستفادة من هذه السكنات عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لصاحب الطلب، وإعانة تمنحها الدولة و تسمى الإعانة للحصول على الملكية" وهي مساهمة مالية غير معوضة تقدر عن طريق الصندوق الوطني للسكن<sup>1</sup>، ومحددة بمبلغ أقصى قدره 700.000 دج للسكن الواحد.

يشارك كل من السكن العمومي الإيجاري و السكن الترقوي المدعم في صفة الطابع الاجتماعي ويختلفان أن الأول موجه للتمليك لفائدة طالبي السكن من الفئات لمحرومة والأكثر احتياجا، في حين الثاني موجه للتمليك لفائدة الأشخاص المساهمين في بناء هذه السكنات والتي استفادت من المساعدة المالية للدولة وتنص المادة 71 من القرار الوزاري<sup>2</sup> المشترك الذي يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية لإنجاز السكن الترقوي المدعم على أنه "يتم تسويق السكنات حسب صيغة البيع على التصاميم...."<sup>3</sup>

وتنص المادة 76" يجب إبرام اتفاقية بين المرقي العقاري و الصندوق الوطني للسكن، التي تحدد لا سيما الكيفيات العملية لإدراج ملفات المستفيدين، تبليغ مقررات المنح وطلبات الدفع و التسديد إعانات الدولة "

1 - الصندوق الوطني للسكن: مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتولى تسيير المساهمات و الإعانات التي تقدمها الدولة لاسيما فيما يخص الإيجار و امتصاص السكن الغير لائق، يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي يعمل تحت إشراف وزارة السكن و العمران و المدينة،

2 - القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 11 جمادى الثاني 1432، الموافق ل14 ماي 2011 يحدد الخصائص التقنية و الشروط المالية لإنجاز السكن الترقوي المدعم، ج ر، ص 19.

3 - موقع وزارة السكن و العمران و المدينة، <http://www.mhuv.gov.dz> تاريخ الدخول الى الموقع، 2021/04/10 ساعة 20:15.

وعليه إن المستفيد من السكن الترقوي المدعم ملزم بدفع نسبة معينة من قيمة إنجاز البناء كمساهمة منه الى جانب بقية المستفيدين و مساهمة الدولة للمركبي العقاري، في حين المستفيد من السكن العمومي الإيجاري لا يكون ملزم بدفع أي قيمة لإنشاء هذه السكنات يتولى المؤجر باعتباره منفذ لسياسة الدولة في مجال السكن إنجاز هذه السكنات العمومية و تأجيرها للمستفيدين مقابل دفع بدل إيجار شهري مدعم<sup>1</sup>.

### ثانيا: تمييز السكن العمومي الإيجاري عن صيغة السكن البيع بالإيجار(AADL):

يعتبر السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار نوعا جديدا من السكنات تم سنه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 105/01<sup>2</sup> ، تتمثل صيغة البيع عن طريق الإيجار في منح سكن مع إمكانية الحصول على ملكيته بعد الاستمرار في دفع بدل الإيجار لمدة 25 سنة، ويوجه هذا السكن لفئة المواطنين ذوي الدخل المتوسط الذي يتراوح بين 24.000دج و 06مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون اي 10.800دج، وتتمثل أهم أوجه التمييز بين السكن الإيجاري العمومي و السكن بصيغة البيع بالإيجار، ان الأول الأصل فيه عقد إيجار ولا يحدث فيه البيع إلا بنص خاص، وبدل الإيجار الذي يدفعه المستأجر يمثل المقابل النقدي لانتفاعه بالسكن المؤجر، ويتكفل ديوان الترقية والتسيير العقاري بتأجيرها و إنجازها<sup>3</sup>.

في حين الثاني الأصل فيه عقد بيع إلا أنه يجب أن يمر بمرحلة سابقة محددة بمدة معينة وهي مدة دفع المستحقات الشهرية التي تسبق نقل الملكية، وتسمى الأقساط وهي تسبيقات لمبلغ السكن المنتفع به قبل أن تنتقل ملكيته إلى صاحبه وذلك بعد تمام تسديد كامل الثمن المحدد في رزنامة استحقاق الأقساط، و تتولى إدارتها الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره(عدل)<sup>4</sup>.

### ثالثا: تمييز السكن العمومي الإيجاري عن السكن الريفي المدعم:

يندرج السكن الريفي ضمن سياسة التنمية و التجديد الريفي، يهدف هذا النمط الى منح المواطنين المقيمين في الوسط الريفي إمكانية البناء الذاتي لمساكن لائقة في هذا الإطار تتدخل الدولة عن طريق منح مساعدة مباشرة للمواطنين المؤهلين للاستفادة من هذا النمط و يحدد مبلغ المساعدة كما يلي:

- 1 - عمر زواهرة، إيجار السكنات الاجتماعية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2003/2002 ص16.
- 2 - المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 23-04-2001 المعدل والمتمم المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك، ج ر، الصادرة بتاريخ 29-04-2001، عدد 25، ص18.
- 3 - المادتان 8 و 19 المرسوم نفسه.
- 4 - الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره: مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي اقتصادي تجاري، تتولى تأمين خدمة عمومية في مجال تحسين السكن و تطويره، كما أسندت لها مهمة التكفل بالبرنامج الوطني بصيغة البيع بالإيجار، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، تعمل تحت وصاية وزارة السكن و المدينة

- 1.000.000 دج بالنسبة لولايات الجنوب (أدرار، الأغواط، بسكرة، بشار، تمنراست، ورقلة، إيزي، تندوف، الوادي، غرداية)
- 7.000.000 دج بالنسبة لباقي الولايات

و منظم بموجب المرسوم التنفيذي 13-235<sup>1</sup>، المحدد لمستويات المساعدة المباشرة و الممنوحة للدولة لإقتناء سكن جماعي أو بناء ريفي، ويتميز السكن العمومي الإيجاري عن السكن الريفي المدعم أن في هذا الأخير المالك هو الذي يتولى إنجاز السكن على أرضه فهو الذي يقوم بتنفيذ هذا الصنف من السكنات، على غرار السكن العمومي الإيجاري يتولى د ت ع بناء السكنات و تسليمها<sup>2</sup>.

### رابعاً: تمييز السكن العمومي الإيجاري عن السكن الترقوي العمومي (LPP):

السكن الترقوي العمومي هو مشروع عقاري ذو صالح عام و يستفيد من إعانة الدولة موجه للمواطنين الذين لا يمكنهم الاستفادة في إطار صيغ السكن العمومي الإيجاري و البيع عن طريق الإيجار، أو لم يسبق له أن ملك هو أو زوجه ملكية تامة لعقار ذو استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء، والذين يفوق مجموع دخلهم الشهري و دخل أزواجهم (6) ستة مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أي 108،000 دج شهرياً أو يساوي (12) اثني عشر مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون أي 216،000 دج شهرياً، تتولى الدولة إنجازه عن طريق الشركة الوطنية للترقية العقارية (ENPI) ينظمه المرسوم التنفيذي رقم 14-203<sup>3</sup>، الذي يحدد شروط و كفيات شراء السكن الترقوي العمومي.

يتميز عن السكن العمومي الإيجاري عن السكن الترقوي العمومي أن الأول موجه لفئة ذات الدخل الضعيف و يتولى د ت ع إنجازه، أما الثاني موجه للإيجار وموجه لفئة الدخل المرتفع وموجه للبيع وتتولى الشركة الوطنية للترقية العقارية إنجازه.

1 - المرسوم التنفيذي 13-325، مؤرخ في 26 سبتمبر 2013، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 10-235، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات ممنح هذه المساعدات، ج ر عدد، 48 المؤرخة في 29 سبتمبر 2013، ص 13.

2 - ناجي يسمينة، المرجع السابق، ص 21.

3 - المرسوم التنفيذي 14-203 مؤرخ 15 يوليو 2014، يحدد شروط و كفيات شراء السكن الترقوي، ج ر عدد 44 الصادرة بتاريخ 27 يوليو 2014، ص 7 المعدل والمتم بالمرسوم التنفيذي 18-311، مؤرخ في 10 ديسمبر 2018، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 14-203، ج ر، عدد 74، مؤرخة في 12 ديسمبر 2018، ص 9.

## المطلب الثاني

### أركان عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع:

يقوم عقد إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان ت ت ع بتوفر أركانه وهي ركن الرضا (الفرع الأول)، وركن المحل (الفرع الثاني) وركن الشكلية (الفرع الثالث) وهذه الأركان تمثل القواعد الجوهرية والتي لا يخلو عقد إيجار صحيح مرتب لأثاره منها، إضافة الى ركن السبب وهو الدافع لإبرام العقد وهو يخضع للأحكام العامة المألوفة في سائر العقود فلا نرى داع لتكراره في هذه الدراسة نظمها المشرع في ق م ج والقوانين الخاصة التي سنفصل فيها كما يلي:

### الفرع الأول: ركن الرضا:

التراضي هو قوام العقد فلا يقوم بغيره، ويقصد به توافق إرادة طرفي عقد (أولاً) على إحداث أثر قانوني وهو إبرام العقد (ثانياً) ويشترط في هذه الإرادة أن تكون موجودة وصحيحة خالية من العيوب طبقاً للقواعد العامة.

### أولاً: طرفي عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع:

تنص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08، المحدد لقواعد الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري على أن "السكن العمومي الإيجاري يخضع لعقد إيجار مقيد بدفتر الشروط و بيرم بين الهيئة المؤجرة و المستفيد....) يتضح من هذه المادة طرفي عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع وهم:

1- : **المؤجر:** مادامت هذه السكنات تابعة د ت ع، فإنها الجهة المكلفة بإبرام هذه العقود وهذا ما نصت عليه المادة 33 من المرسوم التنفيذي 142-08 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري على أن كل قرار استفادة من سكن تم خارج هذا المرسوم يكون باطلاً ولا يرتب أي أثر<sup>1</sup>.

### أ- تعريف ديوان الترقية والتسيير العقاري (Opgi):

أنشئ ديوان الترقية والتسيير العقاري بموجب الأمر 76-93 المتضمن إحداث و تحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية و التسيير العقاري وفي ظل هذا الأمر صنفتم أنها مؤسسة عمومية ذات الطابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي و تغيرت طبيعتها تزامناً مع التعديل الدستوري و التغيير الإيديولوجي.

1 - سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 93.

2 - الأمر رقم 74-63، المؤرخ في 12/05/1991، المتضمن إحداث و تحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية و التسيير العقاري الجريدة الرسمية العدد 46، ص 674 الملغى .

وبصدور المرسوم التنفيذي 85-270<sup>1</sup>، الملغى بموجب المرسوم 91-147 غير من طبيعتها واعتبرها مؤسسة ذات طابع اقتصادي تتمتع بالاستقلال المالي و الشخصية المعنوية التي تثبت لها بمجرد القيد في السجل التجاري، ثم جاء المرسوم التنفيذي 91-147<sup>2</sup>، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية د ت ع، أصبحت مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية<sup>3</sup>، و تعتبر تاجرة في علاقتها مع الغير و تخضع لقواعد القانون التجاري من حيث القيد في السجل التجاري و حرية الإثبات و شهر إفلاسها<sup>4</sup> يشرف عليها مجلس إدارة يتكون من مدير عام و عدة خبراء مقترحين من طرف وزارة السكن و العمران و المدينة.

### ب- مهام ديوان الترقية و التسيير العقاري:

يتولى د ت ع، في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة، ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن لا سيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا، و تكلف فضلا عن ذلك على سبيل التعبئة بما يلي:

- ترقية البناءات
- الإنابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليه
- الترقية العقارية
- عمليات تأدية الخدمات قصد ترميم الأملاك العقارية وإعادة الاعتبار إليها و صيانتها.
- كل عملية تتوخى تحقيق مهامها<sup>5</sup>

و يخول د ت ع تسيير الأملاك المسندة إليه، و تحدد اتفاقية نموذجية شروط و كفاءات التكفل بهذه المهمة و توضح بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية و المكلف بالسكن<sup>6</sup>، كما يكلف د ت ع ما يلي:

- تأجير المساكن و المحلات ذات الاستعمال المهني و التجاري و الحرفي أو التنازل عنها.

1 - المرسوم رقم 85-270، المؤرخ في 05 نوفمبر 1985، المتضمن تنظيم ديوان الترقية و التسيير العقاري في الولاية و عملها الجريدة الرسمية عدد 46، الملغى بموجب مرسوم 91-147.

2 - المرسوم رقم 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لديوان الترقية و التسيير العقاري و تحديد كفاءات تنظيمها و عملها، ج ر عدد 25.

3 - من آثار تمتع المؤسسة بالشخصية المعنوية: تمتعها باسم يميزها عن غيرها من الاشخاص المعنوية، و تتمتع بموطن وهو المقر القانوني لإدارتها "مقر ديوان الترقية و التسيير العقاري"، و تتمتع بالأهلية (أهلية وجوب و أهلية الأداء) التي من خلالها تكتسب صلاحية إبرام العقود التي تدخل في نشاط الديوان الترقوي، تتمتع بذمة مالية مستقلة و كذلك يثبت لها الحق في التقاضي عن طريق ممثلها القانوني.

4 - حسيني رقية سهام، عقود إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، السنة الجامعية 2014/2015، ص 9.

5 - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لديوان الترقية و التسيير العقاري و تحديد كفاءات تنظيمها و عملها، سالف الذكر.

6 - المادة 5 المرسوم نفسه.

- تحصيل مبالغ الإيجار والأعباء المرتبطة به، وكذا بيع التنازل عن الأملاك العقارية التي يسيروها
  - المحافظة على العمارات وملحقاتها قصد الإبقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن
  - إعادة جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية التي يسيروها، وضبطه و مراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلي الشقق و المحلات الكائنة بهذه العمارات
  - تنظيم جميع العمليات التي تهدف للإستعمال الأمثل للمجمعات العقارية التي يسيروها و تنسيق ذلك ضمان سير جميع الأملاك التي ألحقت به أو سوف تلحق به حسب شروط خاصة في إطار وحدودية قواعد تسيير الممتلكات العقارية.
  - كل العمليات الأخرى التي تندرج في إطار التسيير العقاري.
- يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع والإيجاء وتلبية الحاجيات الخاصة، يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري ويشمل مجال الترقية العقارية إنجاز البرامج السكنية و المكاتب و التجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات، اقتناء و تهيئة الأرضيات من أجل البناء، تجديد أو إعادة تأهيل أو هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات<sup>1</sup>.

## 2- المستأجر:

- المستأجر هو صاحب الحق الشخصي قبل المؤجر، وأقر القانون هذا الحق لكل شخص يتمتع بأهلية الكاملة وأن تثبت له الشروط المنصوص عليها قانونا فهو ليس مستأجر عادي.
- أ- شروط طالب السكنات المحلية التابعة د ت ع (السكن العمومي الإيجاري):
- يمكن للشخص (المستأجر) التقدم بطلب الحصول على سكن عمومي إيجاري إذا توفرت فيه هذه الشروط:

- أن يكون طالب الإستفادة من السكن العمومي الإيجاري شخص طبيعي، و بمفهوم المخالفة فإن المشرع يستثنى من هذا الحق الأشخاص المعنوية سواء كانت عامة أو خاصة.
- أن يكون طالب الإستفادة بالغا سن 21 سنة على الأقل عند تاريخ إيداعه الطلب<sup>2</sup>.
- أن يكون طالب الإستفادة مقيما في إقليم البلدية التي توجد فيها مشاريع المساكن المقرر توزيعها منذ (5) سنوات على الأقل عند تاريخ إيداع الطلب ويتم إثبات ذلك بموجب شهادة إقامة مسلمة له من طرف مصالح البلدية المعني<sup>3</sup>.
- أن لا يتجاوز الدخل العائلي للمستفيد أي دخله ودخل زوجه الشهري مبلغ 24.000 دج، ويثبت ذلك بموجب شهادة عائلية أو شهادة شخصية بحسب الحالة و كشف الراتب أو شهادة عدم تقاضي الأجر.
- أن لا يكون المستفيد مالكا لسكن تتوفر فيه شروط النظافة و الأمن الضرورية.

1 - المادة 14 و 15 من القانون رقم 04-11، المؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

ج ر، عدد 14، مؤرخة في 06 مارس 2011، ص 4.

2 - المادة 5 من المرسوم التنفيذي 142-08 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، سالف الذكر

3 - المادة 4 المرسوم نفسه.

- أن لا يكون المستفيد مالكا لقطعة أرض صالحة للبناء.
- أن لا يكون المستفيد قد سبق له الإستفادة من سكن عمومي إيجاري و أن لا يكون المستفيد قد استفادة من إعانة مالية من طرف الدولة في إطار شراء أو بناء سكن، سواء كان ذلك في إطار البناء الذاتي أو التنازل عن أملاك الدولة أو حتى في إطار صيغة البيع بالإيجار<sup>1</sup>.

### ثانيا: تطابق الإرادتين:

عقد الإيجار في القواعد العامة يمكن المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة معينة مقابل بدل إيجار معلوم، ولما كانت هذه السكنات مدعمة من طرف الدولة لفئة معينة فإنها هي التي تحدد شروط إبرام العقد، وتكون بذلك قيدت حرية المؤجر في تأجير لمن يشاء خروجاً عن القواعد العامة، وضمناً لحسن سير تنفيذ سياسة الاجتماعية للدولة في مجال السكن، فإنها تسند عملية توزيع السكنات و تحدد المستفيدين الى جهة مستقلة عن الهيئة المؤجرة لها والتي تؤسس خصيصاً لتحقيق هذا الغرض، حيث تقوم بذلك وفقاً لشروط و إجراءات محددة بمقتضى النصوص المنظمة لإيجار هذا النوع من السكنات ولكي تتطابق الإرادتين بين المؤجر والمستأجر ويبرم العقد يجب توفر مجموعة من الشروط والإجراءات من شأنها تقييد حرية المؤجر في إبرام العقد و تمثّل الإيجاب، بمجرد ما تتوفر هذه الشروط في المستأجر وبعد فحص ملفه يحدث القبول و ينعقد العقد و سنتطرق الى الشروط والإجراءات الازمة لتطابق الإرادتين:

### 1- التسجيل في قائمة طالبي الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري:

إذ توفرت الشروط سابقة الذكر و المنصوص عليها في المواد 3 و 4 و 5 من المرسوم التنفيذي 142-08، يباشر طالب السكن في تحرير طلب السكن العمومي الإيجاري و يجب أن يرفقه بملف يتضمن الوثائق الآتية:

- نسخة من شهادة الميلاد رقم 12.
- شهادة عائلية بالنسبة لطالبي السكن المتزوج.
- شهادة الإقامة أو أي وثيقة إدارية أخرى تثبت المداخيل او عدم وجودها.
- شهادة تثبت عدم امتلاك عقار لطالب السكن أو زوجه، مسلمة من المحافظة العقارية.
- تصريح شرقي يقر من خلاله طالب السكن انه اطلع على شروط منح السكنات موضوع هذا الرسم و يتقيد بها أنه لم يتقدم بطلب سكن عمومي إيجاري في دائرة أخرى.
- يؤدي كل تصريح كاذب من طرف طالب السكن الى إقصائه من القائمة وهذا بغض النظر عن متابعته قضائياً<sup>2</sup>.

يحرر نموذج هذا الطلب في مطبوعة يحدد نموذجه من الوزير المكلف بالسكن، و يودع لدى لجنة الدائرة المعنية مقابل تسليم وصل يحمل رقم و تاريخ التسجيل، يسجل الطلب حسب النظام التسلسلي لتاريخ استلامه في سجل خاص يرقمه رئيس المحكمة المختصة إقليمياً.

1 - المادة 3 من المرسوم 142-08 يحدد قواعد كمح السكن العمومي الإيجاري، سالف الذكر.

2 - المادة 6 المرسوم نفسه.



## 2- معالجة طلبات الإستفادة:

هناك نوعين من الطلبات حسب برنامج السكن العمومي الإيجاري

أ: الطلبات العادية:

تتم معالجة الطلبات العادية طبقا لأحكام المواد (13 إلى 33) من المرسوم التنفيذي 08-142، من طرف لجنة متواجدة على مستوى كل دائرة تدعى "لجنة الدائرة"<sup>1</sup>، تتولى البث في الطلبات والتأكد من تطابق كل طلب مع الشروط سابقة الذكر و تفصل في نتائج التحقيق التي قامت بها فرق التحقيق<sup>2</sup>، وترتب حسب الأولوية، طلبات طالبي السكن الذي تبلغ أعمارهم خمسا و ثلاثين سنة (35) فأكثر و تلك الواردة من الذين تقل أعمارهم عن خمسة و ثلاثين سنة (35) على أساس سلم تنقيط سنتطرق إليه لاحقا<sup>3</sup>.

تعمل لجنة الدائرة عن طريق المداولات وتحرر أعمالها في محضر يوقعه أعضاؤها<sup>4</sup> وتسجل في سجل يرقمه و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا<sup>5</sup>، وتداول جلستها بمقر الدائرة المعنية، و يشترط على اللجنة في إطار عملها الإطلاع على البطاقة الوطنية للسكن<sup>6</sup> وهي بطاقة معلوماتية تدون فيها كل قرارات منح السكنات العمومية الإيجارية، و السكنات الاجتماعية التساهمية و السكنات التي تم اقتنائها في إطار البيع بالإيجار و الأراضي ذات الطابع الاجتماعي و إعانات الدولة الممنوحة لشراء أو بناء سكن<sup>7</sup>.

تحدد رزنامة أشغال لجنة الدائرة وفرق التحقيق في قرار الوالي، يعلم رئيس لجنة الدائرة الأعضاء<sup>8</sup>، بتاريخ انطلاق تنفيذ عمليات منح السكنات المستلمة و اختتامها و يحدد عدد الفرق المكلفة بالتحقيق لدى طالبي السكنات، تقوم لجنة الدائرة بتصفية طلبات الإستفادة قبل اللجوء الى مرحلة التحقيق تبعا لذلك ترفض الطلبات الغير مقبولة لعدم استئانها الشروط المحددة ويكون هذا الرفض كتابي مبرر و يبلغ لطالبي السكن المعنيين<sup>9</sup>.

وتسجل الطلبات المقبولة للتحقيق و الدراسة على قائمتين، تخص أحدهما طالبي السكنات الذين يبلغون خمسا و ثلاثين سنة و أكثر (35)، و تخص الأخرى طالبي السكنات الذين تقل

1 - تتشكل لجنة الدائرة من: رئيس الدائرة، رئيسا رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية ، ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن، ممثل المدير الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية ، ممثل ديوان الترقية والتسيير العقاري، ممثل الصندوق الوطني للسكن ، ممثل المنظمة الوطنية للمجاهدين .

2 - لجنة الدائرة هي التي تحدد عدد الفرق المكلفة بالتحقيق.

3 - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 08-142 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، سالف الذكر.

4 - المادة 28 المرسوم نفسه.

5 - المادة 17 المرسوم نفسه.

6 - المادة 16 المرسوم نفسه.

7 - المادة 59 المرسوم نفسه.

8 - يعين رئيس الدائرة اعضاء فرق التحقيق الذين يقومون بتأدية اليمين امام رئيس المحكمة المختصة إقليميا و يمنع عليهم التحقيق في ملفات طلب السكنات لأزواجهم أو اولولهم أو فروعهم أو اقربائهم من الدرجة الرابعة.

9 - المادة 22 المرسوم نفسه.

أعمارهم عن خمسة وثلاثين سنة(35) عند تاريخ استلام الطلب، و يؤشر رئيس اللجنة على القائمتين<sup>1</sup>.

بعد عملية التصفية تأتي عملية التحقيق في الطلبات المقبولة حيث يسلم رئيس اللجنة قوائم طالبي السكن الى الفرق المكلفة بالتحقيق للقيام بمراقبة أماكن إقامتهم و التحقيق فيها<sup>2</sup>، و تسجل الملاحظاتهم على وثيقة خاصة يحدد نموذجها بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن<sup>3</sup>.

تلتزم هذه الفرق بتسليم نتائج تحقيقاتها<sup>4</sup> في أجل أقصاه 3 اشهر، ابتداء من تاريخ تسليمها القوائم من رئيس لجنة الدائرة يمنح السكن العمومي الإيجاري حسب مجموعة النقاط التي يتحصل عليها طالب السكن، تم تقوم لجنة الدائرة بتتقيط الطلبات طبقا للمعايير ( تتعلق بمستوى مداخل السكن و زوجه، ظروف السكن، الوضعية العائلية لطالب السكن، ومعيار أقدمية طلب السكن)

تسجل النقاط الممنوحة لكل طالب للسكن في بطاقة التلخيص موقعة من جميع أعضاء اللجنة وترفق بملفه<sup>5</sup>، بعد الإنتهاء من عملية التحقيق و التتقيط تأتي عملية التداول، حيث تجتمع لجنة الدائرة بحضور جميع أعضائها حول ترتيب طالبي السكنات وفق نظام تنازلي حسب عدد النقاط المتحصل عليها، ويتم الترتيب حسب الأولوية في القائمتين سابقة الذكر<sup>6</sup>، تم تحدد القائمة المؤقتة للمستفيدين<sup>7</sup>، تعلق القائمة خلال الثماني و الاربعين (48)ساعة التي تلي مداولات لجنة الدائرة بمقر المجلس الشعبي البلدي أو في أماكن عمومية أخرى في أجل ثمانية (8) أيام<sup>8</sup>، حتى يتم تبليغ المستفيدين بالنتائج و منح فرصة للذين لم يستفيدوا من هذه السكنات القيام بالطعن.

### ب:الطلبات الاستثنائية:

بغض النظر عن الإجراءات سابقة الذكر يمكن الإستفادة من السكن العمومي الإيجاري في حالتين:

- الحالة الأولى: التكفل بطلب محلي ذي منفعة عامة أو ناتج عن وضعية استثنائية أو في حالة القضاء على المساكن الهشة، نصت عليها المادة 9 من المرسوم التنفيذي 08-142 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

حيث يرفع طلب تخصيص السكن على سبيل الترخيص تحت المراقبة المسبقة لدى البطاقة الوطنية للسكن، تم يقوم بإرسال تقرير بهذا الشأن الى الحكومة وفي حالة وافقت يرخص

1 - المادة 23 من المرسوم التنفيذي 08-142 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

2 - المادة 24 المرسوم نفسه.

3 - المادة 25 المرسوم نفسه

4 - كل تصريح كاذب من طرف عضو فرق التحقيق يعرضه للمتابعة القضائية.

5 - المادة 26 المرسوم نفسه

6 - المادة 27 المرسوم نفسه

7 - المادة 30 المرسوم نفسه

8 - المادة 31 المرسوم نفسه

الوزير المكلف بالسكن بتخصيص المساكن المطلوبة بموجب قرار، يبلغه لديوان الترقية التسيير العقاري من أجل تنفيذه.

- **الحالة الثانية:** يتم تخصيص سكن في كل عمارة أو مجموعة عمارات حسب الحالة نصت عليها المادة 12 من المرسوم التنفيذي 142-08 و تحدد مواصفاته بقرار من الوزير المكلف بالسكن موجه الاستعمال الحصري للبوابة

### 3- الطعن في قائمة المستفيدين:

نظم المشرع أحكامه في المواد (39 إلى 43) مرسوم تنفيذي 142-08 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، وهي خاصة بالطلبات العادية حيث يمكن لكل طالب سكن يرى، بعد نشر القوائم المؤقتة انه أجحف في حقه أن يقدم طعنا كتابيا أمام لجنة الطعن<sup>1</sup>، في أجل ثمانية ايام (8) ابتداء من تاريخ نشر القوائم المؤقتة، مدعما طعنه بالمعلومات و الوثائق التي يراها ضرورية مقابل وصل استلام لدى لجنة الطعن، حيث تدرس الطعون و تقوم بالتحقيقات اللازمة و تصدر قرارات من شأنها تعديل أو تأييد القائمة الابتدائية للمستفيدين.

وتفصل في جميع الطعون المقدمة في أجل 30 يوم ابتداء من تاريخ انتهاء أجل 8 أيام الخاصة بالطعون، وهنا تكون إنتهت مهمتها، بعد تبليغ لجنة الدائرة بالقرارات المتخذة و تقوم هذه الأخيرة بإعداد القائمة النهائية للمستفيدين و تبلغها مرفقة بمحضر أشغالها الى الوالي، الذي يبلغها هو كذلك الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد نشرها خلال ثمانية واربعين (48) ساعة، وكذا الى الهيئة المؤجرة "ديوان الترقية والتسيير العقاري" من أجل تنفيذها<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: ركن المحل:

محل العقد هو العملية القانونية التي تراضى الطرفين على تحقيقها، و محل الالتزام هو ما يتعهد به المدين و يمكن تعريفه بأنه الشيء الذي يلتزم المدين بإعطائه أو عمله أو بالامتناع عن عمله، ولهذا محل العقد هو محل الالتزام الذي ينشئه، ويشترط فيه أن يكون موجود وقت التعاقد أو مستقبلا، أن يكون معين بذاته أو نوعه، و غير مخالف للنظام العام<sup>3</sup>.

يتعدد محل الالتزام بتعدد الالتزامات التي ينشئها بالتالي فإن محل عقد الإيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع، هو التزامات كل من المؤجر والمستأجر مع أخذ بعين الاعتبار الطبيعة الخاصة لهذا العقد و عليه فإن محل هذا العقد يتمثل في:

1 - يتم الطعن أمام لجنة الطعن الموجودة على مستوى كل ولاية تتكون من اعضاء (رئيس المجلس الشعبي الولائي، رئيس الدائرة مقر وجود المساكن المقرر منحها، المدير الولائي المكلف بالسكن، المدير الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية، المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري، مسؤول الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن) يحدد القرار المشترك بين الوزير المكلف بالسكن و الوزير المكلف بالجماعات المحلية كليات عمل لجنة الطعن.

2 - المادة 48 من المرسوم التنفيذي، 142-08، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، سالف الذكر.

3 - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني (النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام العقد والارادة المنفردة)، د ط، دار الهدى للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 204.

العين المؤجرة (أولا) و المدة (ثانيا) وبديل الإيجار(ثالثا).

أولا: العين المؤجر (السكن):

تمثل محل التزام المؤجر حيث يلتزم هذا الأخير أن يمكن المستأجر من منفعة السكن وتخضع الى الشروط الواردة في القواعد العامة والشروط الواردة في القواعد الخاصة، فيما يخص الأولى طبقا لأحكام المواد 92، 93، 94 من القانون المدني أن يكون موجود وقت التعاقد أو مستقبلا، أن يكون معيناً أو قابل للتعيين، وغير مخالف للنظام العام وتمثل شروط العين المؤجرة فيما يلي:

- يجب أن تكون موجودة وقت التعاقد لأنه لا ينعقد العقد إلا بصدور القائمة النهائية للمستفيدين و تحرير العقد لفائدتهم، قبل 3 اشهر من تاريخ تسليم السكنات طبقا للمادتين 8 و 5 من المرسوم التنفيذي 142-08
- يجب أن يكون معين تعيينا كافيا يميزه عن غيره من السكنات وذلك بتعيين حدوده و معالمه طبقا للمادة 3 من عقد إيجار النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 142-08:
- "الملك المؤجر سكن مساحته.....م2، يتكون من غرف و مطبخ و حمام كائن ب.....العمارة ..... رقم.....بلدية ..... دائرة ..... ولاية ....."
- يجب أن يكون السكن مخصص بالنظر الى طبيعته و الغرض الذي خصص له وهذا ما تنص عليه المادة 4 من عقد إيجار النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 142-08:
- "يستعمل السكن موضوع هذا العقد للإسكان فقط، وعليه لا يمكن للمستأجر ممارسة أي تجارة فيه ولا يخصصه لأي نشاط اخر ...."
- يجب أن يكون السكن مما يجوز التعامل فيه ومشروع و غير مخالف للنظام العام والآداب العامة.

ثانيا: مدة المنفعة بالسكن:

وهي من العناصر الجوهرية يتوقف وجود العقد عليها، ولطالما كانت محل تعديل في عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع وذلك خلال مرحلتين:

أ- مرحلة عدم تحديد مدة الإيجار بالنسبة للسكنات المبرمة قبل أكتوبر 1992:

تخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 147-76<sup>1</sup>، حيث تنص المادة 1 من نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم "طبقا للشروط المنصوص عليها في هذا العقد، يؤجر (تعيين المصلحة المؤجرة) الى ( .....تعيين المستأجر.....) الذي يقبل استعمال محل السكن المحدد بعده للسكن فقط اعتبار من ( يحدد تاريخ بدء الإيجار)"

1 - المرسوم التنفيذي رقم 147-76 مؤرخ في 23 أكتوبر 1976، يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و التابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر عدد 12، مؤرخة في 09 فبراير 1977، ص 251.

ب- مرحلة تحديد مدة الإيجار بالنسبة للسكنات المبرمة بعد أكتوبر 1992:

حدد المرسوم التنفيذي رقم 08-142، مدة الإيجار بثلاثة سنوات قابلة للتجديد الضمني حسب المادة 2 من عقد إيجار الملحق بالمرسوم التنفيذي 08-142 حيث ينص "يبرم هذا العقد لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ إمضائه" ولا يمكن للأطراف التعاقد على مدة تتجاوز هذا الحد، أو إبرام العقد لمدة غير محددة ذلك أن إرادتهم تكون مقيدة بما تتضمنه قوانين إيجار هذه السكنات<sup>1</sup>، وعند إنتهاء المدة يتعين على المستأجر ترك المسكن المؤجر دون أي إجراء ولا يمكن له التمسك بحق البقاء ما لم يتجدد العقد باتفاق مشترك بين طرفي العقد أو بالتجديد الضمني، وسنتطرق له بالتفصيل عند دراسة انتهاء عقد الإيجار في الفصل الثاني.

ثالثاً: بدل الإيجار:

يمثل محل التزام المستأجر يقدمها الى المؤجر بصفة دورية نظير انتفاعه بالعين المؤجرة<sup>2</sup>، ويشترط فيها ما يشترط في محل الإلتزام، بأن تكون موجودة و مشروعة ومعينة أو قابلة للتعيين، الأصل في تحديد بدل الإيجار يكون حسب رغبة المتعاقدين و تكون محددة نقداً أو بتقديم أي عمل آخر وهو الشائع في قواعد العامة، لكن نظراً لخصوصية عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع، الأجرة تحدد وفق معايير و أسس خاصة نص عليها القانون تقيد إرادة الاطراف في تحديد قيمة الإيجار مع مراعات الطابع الاجتماعي لهذه السكنات، تكفل المشرع بتحديد بدل إيجار السكنات العمومية التابعة د ت ع، وخضعت لعدة تعديلات خلال 3 مرحل أساسية:

1- المرحلة الأولى: قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 97-506 لسنة 1997:

في هذه المرحلة بدل الإيجار يتم تحديده في ظل الأمر رقم 76-94<sup>3</sup>، المتعلق بنظام الإيجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن و المبنية من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقاري طبقاً للمادتين 3 و 4 منه و تحسب بحاصل قسمة المساحة الصحيحة مضروب بالسعر الأساسي للمتر المربع الخاص بالمنطقة مع أخذ بعين أسعار تكلفة البناء و معدلات البناء و معدلات الإيرادات و الأجور التي يتم تحديدها بناء على تقرير مشترك بين وزير الداخلية ووزير الأشغال العمومية والبناء و وزير المالية<sup>4</sup>، وقد توجر ملحقات مضافة الى السكن مثل مستودع السيارات، أو القبو، يتم إضافتها الى السكن لذا يتم تحديد سعر المتر المربع لهذه الملحقات وفقاً للمنفعة الخاصة التي يحصل عليها من جراء استعمالها.

1 - ناجي يسمينة، المرجع السابق، ص 56.

2 - سليمان مرقس، الوفي في شرح القانون المدني في العقود المسماة، عقد الإيجار، الجزء الثاني، الطبعة الرابعة، دار الكتاب الحديث، مصر، 1993، ص 84.

3 - الأمر رقم 76-94 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 يتعلق بنظام الإيجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن و المبنية من قبل مكتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر، عدد 12، مؤرخة في 09 فبراير 2002، ص 232.

4 - ناجي يسمينة، المرجع السابق، ص 62.

و كانت قيمة الإيجار منخفضة لا تغطي تكلفة الإيجار الحقيقية وهي رمزية مقارنة مع بدل إيجار السكنات الخاصة، مما دفع المشرع على إعادة النظر في مبلغ بدل الإيجار فأصدر جملة من المراسيم تنفيذية و صدور قرارات وزارية، لتحديد سعر الإيجار الجديد وذلك خلال فترة وجيزة نذكرها بالترتيب فيما يلي:

- المرسوم التنفيذي رقم 96-135، يتضمن تحيين نسب الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة و الجماعات المحلية التي تملكها الدولة والجماعات المحلية و المؤسسات و الهيئات التابعة لها، و ما يستخلص من المادة 1 منه أنه أبقى قيمة بدل الإيجار الخاصة بالسكنات نفسها ولم يعدلها<sup>2</sup>، و جعل إيجار المحلات الغير سكنية خاضعة لأحكام القانون المدني و التجاري<sup>3</sup>.
- ثم صدر القرار الوزاري المشترك بتاريخ 28-03-1995<sup>4</sup> ليرفع نسبة الإيجار ب 10% بخصوص السكنات التابعة للدولة والجماعات المحلية.
- يليه المرسوم التنفيذي 96-210<sup>5</sup>، المتضمن تحيين نسب الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة والجماعات المحلية و المؤسسات التابعة لها الذي رفع نسبة الإيجار بذات النسبة % 10 في المادة 1 منه.
- ليأتي بعده المرسوم التنفيذي رقم 97-60<sup>6</sup>، المتضمن تحيين نسب الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة والجماعات المحلية و المؤسسات و الهيئات التابعة لها، الذي نص في مادة 1 منه على ان ترفع بمعدل % 20 نسب الإيجار المطبقة تسري ابتداء من تاريخ 01-03-1997.
- ثم المرسوم التنفيذي 97-409<sup>7</sup> ليرفع نسبة بدل الإيجار بمقدار % 15 يسري مفعولها ابتداء من 15-11-1997.
- وأخر نص تضمن الزيادة في مبلغ الإيجار هو المرسوم التنفيذي 98-237<sup>8</sup>، الذي رفع نسبة بدل الإيجار بمقدار % 20 يسري مفعولها ابتداء من 01-08-1998.

---

1 - المرسوم التنفيذي رقم 96-35 المؤرخ في 15 يناير 1996، يتضمن تحيين نسب الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة و الجماعات المحلية التي تملكها الدولة والجماعات المحلية و المؤسسات و الهيئات التابعة لها، ج ر، عدد4، مؤرخة في 17 يناير 1996، ص16.

2- العبرة من الاستقرار بدل الإيجار هو تحضير المستأجرين لتقبل رفع سعر الجرين لتقبل رفع سعر الإيجار مستقبلا.

3 - سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 113.

4 - القرار الوزاري المشترك بتاريخ 28-03-1995، ج ر، عدد 38، مؤرخة في 19 يونيو 1995، ص 30.

5 - المرسوم التنفيذي رقم 96-210 المؤرخ في 05-06-1996 المتضمن تحيين نسب الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة والجماعات المحلية و المؤسسات و الهيئات التابعة لها، الجريدة الرسمية عدد 35، مؤرخة في 09 يونيو 1996، ص10.

6 - المرسوم التنفيذي رقم 97-60، مؤرخ في 09 مارس 1997، جريدة رسمية عدد 13، مؤرخة في 12 مارس 1997، ص25.

7 - المرسوم التنفيذي رقم 97-409، مؤرخ في 03 نوفمبر 1997، جريدة رسمية عدد73، مؤرخة في 05 نوفمبر 1997، ص41.

8 - المرسوم التنفيذي رقم 98-237، مؤرخ في 28 يوليو 1998، جريدة رسمية عدد 55، مؤرخة في 29 يوليو 1998، ص7.

ليصبح عدد الزيادات %75 مع ذلك بقيت مبالغ الإيجار بخصوص هذه السكنات قليلة<sup>1</sup>.

## 2- المرحلة الثانية: بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 97-506 لسنة 1997:

صدر المرسوم التنفيذي رقم 97-506<sup>2</sup>، الذي ينص في المادة 3 على أنه " يترتب على شغل المساكن التابعة للأملاك المذكورة في المادة الأولى أعلاه دفع مبلغ الإيجار يحسب طبقاً لأحكام هذا المرسوم" و تنص المادة 4 على أنه ينقسم الإيجار الى قسمين: مبلغ الإيجار الرئيسي (إ.ر)، و تكاليف الإيجارية للصيانة العادية للأجزاء المشتركة، وحددت المادة الخامسة العناصر التي على أساسها تقدير الإيجار الرئيسي وهي:

- قيمة الإيجار المرجعية للمتر المربع
- مساحة السكن القابلة للإسكان
- تكاليف التسيير التقني و الإداري
- المنطقة والمنطقة الفرعية

ويتم الحصول على الإيجار الرئيسي بتطبيق الصيغة الآتية:

$$(إ.ر) = (ق.م.إ) \times (م.م) \times (ك) \times (ط.م).$$

ويتم حساب القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع وفقاً لنص مادة 7 من ذات المرسوم.

تم صدر قرار الوزاري<sup>3</sup>، يحدد عناصر حساب القيمة الإيجارية المرجعية لإيجار المجالات السكنية التابعة د ت ع، المستغلة ابتداء من 01-01-1998

## 3- المرحلة الثالثة: ما بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 08-142 لسنة 2008:

تم إلغاء أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-506 المؤرخ في 29-12-1997 وأحكام المرسوم التنفيذي 93-42 المؤرخ في 01-02-1998 السابقين و أصبح يحدد بدل الإيجار ضمن أحكام المواد (من 48 الى 58) من المرسوم التنفيذي 08-142، و يستحق مبلغ الإيجار كل شهر وينقسم هذا المبلغ الى قسمين:

- الإيجار الرئيسي (إ.ر)
- الأعباء الإيجارية للصيانة العادية للأجزاء المشتركة<sup>4</sup>.

1 - سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 113.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 97-506 المؤرخ في 29-12-1997 المتعلق بتحديد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على السكنات التابعة للأملاك الإيجارية التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري الموضوعة للاستغلال ابتداء من تاريخ 01-01-1998، ج ر، الصادرة بتاريخ 30-12-1997، عدد 88، ص 26. الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 08-142

3 - القرار الوزاري مؤرخ في 27 يناير 1998، يحدد عناصر حساب القيمة الإيجارية المرجعية لإيجار المساكن التابعة لأملاك دواوين الترقية والتسيير العقاري و الموضوعة للاستغلال ابتداء من أول يناير 1998، ج ر، عدد 19 مؤرخة في 1 أبريل 1998، ص 38.

4 - المادة 48 من المرسوم 08-142 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، سالف الذكر.

## الفصل الأول: النظام القانوني لعقود إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع.

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

- القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع (ق.إ.م)

- مساحة المسكن القابلة للسكن (م.م)

- المنطقة والمنطقة الفرعية (ط.م) كما هو محدد في التنظيم المعمول به

يحصل الإيجار الرئيسي بتطبيق الصيغة الآتية<sup>1</sup>

$$إر = (ط.م) \times (م.م) \times (ق.إ.م)$$

تضاف الى مساحة المسكن (م.م) القابلة للسكن ذي الطابع الفردي مساحة القطعة الأرضية العارية بنسبة الثلث (3/1) إذا كانت من توابعه<sup>2</sup>.

يتحدد مبلغ القيمة الإيجارية المرجعية الوطنية للمتر المربع المتوازنة سنويا لحساب الإيجار بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالسكن و الوزير المكلف بالتجارة والوزير المكلف بالمالية<sup>3</sup>.

وفيما يخص الأعباء الإيجارية المتمثلة في تكاليف الصيانة فهي تشمل:

- مبلغ الأشغال والخدمات المتعلقة بصيانة الأجزاء المشتركة من الصنف الأول كما هو محدد في التشريع و التنظيم المعمول بهما.
- الرسوم الإيجارية المنصوص عليها في التشريع المعمول به<sup>4</sup>.

تحسب الهيئة المؤجرة تكاليف الصيانة التي يتحملها المستأجر على أساس الخدمات المؤداة فعلا<sup>5</sup>، ويتعين على المستأجر قبل شغله المسكن دفع كفالة يحدد مبلغها بقرار من الوزير المكلف بالسكن، وترد هذه الكفالة الى المستأجر عند إخلائه الأماكن وبعد خصم نفقات ترميم التلف التي يكون قد لحق بالمسكن و مبلغ الإيجار و الأعباء الإيجارية المتصلة به<sup>6</sup>، يستحق مبلغ الإيجار كل شهر ويجب على المستأجر دفعه في اليوم الخامس من الشهر الموالي كآخر أجل و يكون الدفع أما نقدا لدى المؤجر أو بصك لحساب هذا الأخير، وقد يتعند المستأجر عن دفع بدل الإيجار فالجزاء يكون حسب المدة:

- إذا لم يدفع المستأجر بدل الإيجار لمدة شهرين تضاف نسبة 5% الى المبلغ عن كل شهر تأخير.

1 - المادة 49 من المرسوم 08-142 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، سالف الذكر.

2 - المادة 50 المرسوم نفسه

3 - المادة 51 المرسوم نفسه

4 - المادة 52 المرسوم نفسه

5 - المادة 53 المرسوم نفسه

6 - المادة 54 المرسوم نفسه



- إذا لم يدفع المستأجر بدل الإيجار لمدة ستة أشهر متتالية وبعد ثلاثة إنذارات دون جدوى، يحق للمؤجر فسخ العقد و متابعتها قضائياً لتحقيق المبالغ الغير مدفوعة و طرده<sup>1</sup>.

تجدر الإشارة انه يستفيد ذوي الحقوق والمجاهدين والأشخاص المعوقين في إطار الأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها من تخفيضات على بدل الإيجار<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: ركن الشكلية:

إن الشكلية تعني إفراغ العقد في شكل معين يستلزمه القانون، وتعود نشأتها الى القانون الروماني وكانت العقود في تلك الفترة تحوطها أشكال معينة من حركات وإشارات معينة تأخذ شكلا في الواقع كدليل على إبرام ذلك العقد أما توافق الإرادتين فلا يعتد به ولا ينشئ عقداً، فمصدر التزام المدين يكون بإستفاء الشكل المطلوب في ذلك التصرف، ومع ظهور المذهب الفردي في القرن 18 الثامن عشر شاع ما يعرف بمبدأ سلطان الإرادة وأصبح هو الأصل في مجال المعاملات والشكلية إستثناء تطبق في بعض العقود، ونفس القاعدة التي تطبق في التشريعات الحديثة وأخذ بها المشرع الجزائري في القواعد العامة (أولاً) والقواعد الخاصة بعقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع (ثانياً)

### أولاً : الشكلية في الأحكام العامة:

يقصد بالشكلية في مجال العقود كتابة أو تدوين ما أسرفت إليه إرادة المتعاقدين من شروط والتزامات تخص العقد، وقد تكون كتابة رسمية أو عرفية، فالأولى ما يميزها أن لديها حجية في الإثبات و يطعن فيها بالتزوير فقط و يختص بتحريرها موظف عمومي يسمى الموثق ويحررها وفقاً للأشكال القانونية و يختم عليها بختم الدولة الذي يحمله عرفها المشرع في المادة 324 ق م ج<sup>3</sup>، أما الكتابة العرفية فهي المحرر الصادر من الأفراد عن طريق الكتابة والموقع من طرفهم من دون تدخل أي أطراف رسمية في تحريره وله حجية نسبية تخص أطراف العقد فقد مالم ينكروه، وبنسبة للغير في حالة كان له تاريخ ثابت<sup>4</sup>.

عرف عقد الإيجار وفقاً للأحكام العامة فيما يخص شرط الكتابة، مرحلتين:

1 - المادة 10 من العقد التموضي الملحق بالمرسوم التنفيذي 08-142 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري سالف الذكر  
2- المادة 57 من المرسوم 08-142 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري سالف الذكر.  
3 - العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن في ذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته اختصاصه.  
4 - يكون العقد ثابت التاريخ من يوم تسجيله، أو ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عمومي، من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص، من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

1- قبل صدور الأمر 05-07 المعدل والمتمم للقانون المدني: في هذه الفترة كان عقد الإيجار عقد رضائيا ولم يكن يشترط الكتابة لإنعقاده، ثم صدر المرسوم التشريعي 93-103، المتضمن النشاط العقاري نص على كتابة عقد الإيجار في نص المادة 1/21 منه "على أن تتجسد العلاقات بين المؤجرين و المستأجر وجوبا في عقد إيجار الذي يحدد عن طريق التنظيم و يحرر كتابيا بتاريخ مسمى" وفي حالة عدم كتابة عقد الإيجار لا يترتب البطلان بل تترتب مخالفة يجوز دفعها بأي وصل يحوزه شاغل المسكن ويحق له البقاء في المسكن لمدة سنة<sup>2</sup>.

2- بعد صدور الأمر 05-07 المعدل والمتمم للقانون المدني: أصبح عقد الإيجار عقدا شكليا طبقا لنص المادة 467 منه التي تنص ينعقد عقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا، في هذه المادة نص صراحة على الكتابة ركن في عقد الإيجار لكنه لم يحدد نوعها فيجوز أن تكون رسمية أو عرفية حسب محل العقد<sup>3</sup>.

### ثانيا: الشكلية في عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع:

يشترط المشرع تحرير عقد الإيجار المبرم د ت ع وفقا للشكل الذي يقرره القانون والشكلية هنا للإثبات والانعقاد وهذا ما يستخلصه ضمينا من النصوص المنظمة لهذه المسألة

1- الكتابة في ظل المرسوم 76-147، المتعلق بتنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و تابع لمكاتب د ت ع:

فيما يخص عقد إيجار المحلات السكنات التابعة د ت ع، فإن الكتابة تعدلت تزامنا مع تعديل القانون المدني كما يلي:

قبل التعديل يتم إبرام عقد إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية طبقا لنص المادة 2 من المرسوم رقم 76-174 بموجب عقد حسب النموذج المرفق بالملحق، واستمر العمل بهذا النموذج الى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 97-435، الذي نص في المادة 2

1 - المرسوم التشريعي 93-03 مؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر، عدد 14، مؤرخة في 03 مارس 1993، ص04، الملغى بموجب القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية مؤرخ في 17 فيفري 2011، ج ر، عدد 14، مؤرخة في 06 مارس 2011، ص04.

2 - غازي خديجة، المرجع السابق، ص94.

3 - غازي خديجة، المرجع نفسه، ص 95.

4 - المرسوم التنفيذي رقم 97-35 مؤرخ في 14 يناير 1997، يحدد شروط و كيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإجارها، و بيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري، والمهني وغيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها و المسلمة بعد شهر اكتوبر سنة 1992، ج ر، عدد 4 مؤرخة في 15 يناير، 1997، ص 25.

على أنه يتم إعداد عقد الإيجار وفقا للنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 94-196.

**ثانيا: الكتابة في ظل المرسوم 08-142 المتعلق بتحديد قواعد السكن العمومي الإيجاري:**

بصدور المرسوم التنفيذي رقم 08-142 أصبح عقد الإيجار يتم إبرامه طبقا للنموذج الملحق بهذا المرسوم وهذا ما تنص عليه المادة 44 منه على انه يحدد نموذج عقد الإيجار ودفتر الشروط المتعلقة به حسب الملحقين الأول والثاني المرفقين بالمرسوم، ويجب ان يتضمن البيانات المنصوص عليها حتى يكون سند للإثبات وأن يكون صادر من ديوان الترقية والتسيير العقاري دون غيره و يحمل توقيعه و ختمه و توقيع المستأجر حتى يرتب اثاره<sup>2</sup>، نستخلص من النصوص العامة والخاصة أن العقد الذي يبرمه الديوان هو عقد عرفي حرر وفقا لنموذج خاص و لا يترتب على عدم تحريره البطلان إنما يفقد المستأجر دليل للإثبات، ويجوز إثبات الإيجار بعبارة حقا شخصا بكل الوسائل<sup>3</sup>.

## المبحث الثاني

### أثار عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع:

لا يمكن أن ينعقد عقد إيجار المحلات التابعة د ت ع إلا بوجود طرفيه، المؤجر والمستأجر وأن يعبرا عن إرادتهما من أجل هذا الإبرام لكي تترتب عنه أثار هامة تتمثل في الالتزامات الناشئة عنه والتي تقع على عاتق كل من المؤجر والمستأجر، في مواجهة الآخر فسنحاول توضيح ذلك بالتطرق إلى التزامات المؤجر (المطلب الأول)، التزامات المستأجر (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### التزامات المؤجر في عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع:

يرتب عقد الإيجار على عاتق المؤجر مجموعة من الالتزامات، من شأنها تحقق الغاية من الإيجار والتمكين من الانتفاع للمستأجر بالعين المؤجرة، فسوف نتطرق إلى التزام بتسليم العين المؤجرة (الفرع الأول)، والتزام بصيانة العين المؤجرة (الفرع الثاني)، والتزام بالضمان (الفرع الثالث).

1 - المرسوم التنفيذي 94-96 مؤرخ في 14 مارس 1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 و المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر 1994، ع 17، مؤرخة في 30-03-1994، ص 04.

2 - زواهرة عمر، إيجار السكنات الاجتماعية، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع عقود و مسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2002-2003، ص 72.

3 - قرار المحكمة العليا رقم 1014678 الصادر في 2016/10/13، غير منشور

الفرع الأول: التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة:

يقضي الانتفاع بالعين المؤجرة أن يتسلمها المستأجر، لذلك أول التزام أساسي يقع على المؤجر هو التزامه بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر، طبقا لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 147-76<sup>1</sup>، تلتزم المصلحة المؤجرة بما يلي: "يجب على المصلحة المؤجرة أن تسلم العين المؤجرة في حالة جيدة قابلة للسكن وأن تقوم بأعمال الصيانة والترميمات المفروضة عليها حتى تبقى العين صالحة للسكن، فضلا عن ذلك يضمن المؤجر للمستأجر جميع الأضرار أو التعرضات في الانتفاع بالعين المؤجرة الناجمة في أعمال مندوبية أو الغير"

وتنص المادة 2 من المرسوم 142-08 "يلتزم المؤجر بتسليم الملك المؤجر وملحقاته إن وجدت في حالة قابلة للسكن و المعدات والتجهيزات المرتبطة بها في حالة اشتغال حسن"

كذلك المادة 7 من المرسوم التنفيذي 269/64، على أن يكون تسليم العين المؤجرة في حالة صالحة للسكن مع ملحقاته، كذلك أن تكون حالة التجهيزات صالحة للاستعمال، ووضعها تحت تصرف المستأجر بحيث يمكن من الانتفاع بها وحيازتها دون عائق مادام المؤجر يكون قد أعلمه بذلك، كذلك قيامه بصيانة المحلات وإبقائها في حالة تصلح للاستعمال المنصوص عليه في العقد والذي اتفق عليه الطرفان.

ولكن من الناحية الواقعية يتم عكس ذلك، تسلم السكنات ناقصة من الكثير من الأشياء مثل، الأبواب، الاقفال، الكهرباء والغاز،... الخ<sup>3</sup>، ولهذا السبب أقر المشرع في المادة 03 المرسوم التنفيذي 147/76 على أنه يشترط في كل من البدء بالانتفاع و كذلك بإخلاء العين المؤجرة أن يكون بادئ ذي بدء مسبقا بمعاينة حضورية لحالة الأمكنة يحرر محضر بذلك"

كما تنص المادة 476 ق م ج على ذلك أيضا: "يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لإتفاق الطرفين و تتم معاينة الأماكن وجاهيا بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار غير أنه إذا تم تسليم العين المؤجرة دون محضر أو بيان وصفي يفترض في المستأجر أنه تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس"

كذلك يختلف تحديد ملحقات العين المؤجرة باختلاف الظروف وهذا يعني أن تسليم العين المؤجرة تخضع للقوانين التي يخضع لها تسليم المبيع ونفس الأحكام لملحقات الشيء التي نصت عليها المادة 478 ق م ج "يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام خاصة ما تعلق منها بتاريخ و مكان تسليم الشيء المؤجر".

1- المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 147/76، المتضمن تنظيم العلاقات المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و التابع لمكاتب، د ت ع، سالف الذكر.

2- المرسوم التنفيذي 94-69 مؤرخ في 1 مارس 1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، سالف الذكر.

3- ركزة نوال، التزامات المستأجر في السكن العمومي الإيجاري التابع لديوان الترقية و التسيير العقاري في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2018، 2017، ص 31.

أما بالنسبة عن وقت تسليم العين المؤجرة، فديوان ت ت ع، لا يسلم المساكن إلا بعد إبرامه لعقد الإيجار، ويكون التسليم عن طريق إعطاء المستأجر مفاتيح المنزل، وهذا وفقا للمادة 16 من المرسوم التنفيذي 147/76 و تسلم العين المؤجرة بجدران نظيفة وأبواب وأقفال محكمة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: إلتزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة:

إن الإلتزام بتسليم المحل السكني للمستأجر في حالة تصلح للانتفاع المعد له، يكون طيلة فترة العقد وليس عند بداية الإيجار فقط، لذلك يلتزم المؤجر بتسليم الشيء المؤجر وملحقاته و يتعهد بالصيانة من أجل للانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعا كاملا وهادئا<sup>2</sup>.

تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 147-76 ".....وأن تقوم أي المصلحة المؤجرة بأعمال الصيانة والترميمات المفروضة عليها حتى تصلح صالحة للسكن.....". وكذلك تنص المادة 2/07 من المرسوم التنفيذي 69-94 في إطار الإلتزامات التي تقع على عاتق المصلحة المؤجرة ما يلي: ".....صيانة المحلات بإبقائها في حالة صالحة للاستعمال المنصوص عليه في العقد والقيام بجميع الترميمات التي يتحملها صراحة المستأجر.....".

نستخلص من المادتين السالفتين الذكر، أن المصلحة المؤجرة يقع على عاتقها إلتزام أساسي وهو القيام بالترميمات الضرورية يعني المفروضة عليها من إصلاحات تخص العين المؤجرة وملحقاتها حتى تصلح صالحة للسكن إلا أن المشرع الجزائري هنا لم يحدد من هو المتسبب في تلك الأضرار التي تؤدي إلى الصيانة.

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

- إصلاح أو ترميم السقف والسطوح.
- ترميم الجدران الحاملة وهيكل البناءات وكذلك الواجهات.
- إصلاح أو تبديل أعمال النجارة الخارجية.
- تصريف المياه القذرة.
- إصلاح المصاعد.
- إصلاح السلالم، وكافة الأجزاء المشتركة من العمارة.
- تجصيص الواجهات و تبيضها.
- تجديد دهانات كافة الأجزاء المشتركة و كذلك التجارة الخارجية.
- كافة الترميمات التي تقع على عاتقها عن طريق التشريع أو التنظيمي.

<sup>1</sup> - ركزة نوال ، مرجع سابق ، ص32.

<sup>2</sup> - مصطفى عبد الجواد جمال، عبد الرحمان، عقد الإيجار في القانون المدني المصري، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة ، د.س.ن ، ص137.

وتنقسم الترميمات الضرورية للمؤجر إلى نوعين :

**أولاً: ترميمات ضرورية تؤثر في الانتفاع بالمحل السكني:**

نصت عليها المادة 2/480 ق م ج<sup>1</sup>، على أنها عبارة عن أفعال طارئة تحدث نتيجة قوة قاهرة، هنا المستأجر يقوم بإعذار المؤجر بموجب محرر قضائي وإذا تأخر المؤجر عن القيام بتلك الترميمات بعد إعذاره فهذا يجوز للمستأجر فسخ العقد أو بإنقاص بدل الإيجار الذي أنفقه بتلك الترميمات كذلك الحق للمستأجر بإجراء ذلك بنفسه.

ولقد صدر عن هذا قرار من المحكمة العليا<sup>2</sup>: "من المقرر أنه يتعين على المؤجر أن يتعهد بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم، ويجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية، ولما ثبت في قضية الحال أن د ت ع هو مالك البناية الموجودة بها السقف المتنازع على ترميمه فإن تلك الترميمات اللازمة لصيانة العين المؤجرة لكي تبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم تقع على عاتق المؤجر، وعليه فإن القضاة الموضوع بتحميلهم للمستأجر تكلفة الترميمات المذكورة قد خالفوا القانون وعرضوا قرارهم للنقض".

**ثانياً: ترميمات ضرورية مستعجلة:**

تنص عليها المادة 482 ق م ج "لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة الضرورية التي تحفظ العين المؤجرة على انه اذا ترتب على هذه الترميمات هلاك كلي أو جزئي بالانتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر أن يطلب حسب الحالة إما فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار و مع ذلك إذا بقي المستأجر العين المؤجرة بعد إتمام الترميمات وليس له الحق في طلب الفسخ".

نفهم من هذه المادة تلك الترميمات المستعجلة التي تؤثر على سلامة السكن مثلاً: كإصلاح حائط إذا كان مهدداً بالسقوط ، فالمؤجر هنا يكون ملزم للقيام بها كي يحافظ على العين المؤجرة من الهلاك الكلي أو الجزئي الذي يكون عائقاً للمستأجر من الانتفاع بها كما يجوز للمستأجر أن يقوم بها دون الحاجة لترخيص.

طبقاً لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 147/76 تنص على: "في حالة استرجاع المصلحة المؤجرة للعقارات من أجل الشروع في أعمال الترميمات التعلية أو التحسين يعرض المستأجر عن حق البقاء بالعين المؤجرة خلال فترة هذه الأعمال بمنزل صالح للسكن".

و تنص المادة 2/10 من نفس المرسوم " بالنسبة للمنازل الخالية من العدادات الفردية وخاصة في شأن التزويد بالماء تحسب قيمة استهلاكها جزافياً وتقوم المصالح المؤجرة بتقسيمها على مجموع المستأجرين".

1- (.....) إذا كانت الترميمات مستعجلة جاز للمستأجر أم يقوم بتنفيذها على حساب المعني بها)  
2- قرار صادر بتاريخ 1993/12/21 عن الغرفة الاجتماعية رقم 101953، منشور في المجلة القضائية لسنة 1994، عدد 2، ص 117.

نستخلص من هاتين المادتين أن د ت ع يلتزم في حالة استرجاعه المسكن من أجل قيامه بترميمات التحسين والتعليق أن يطلب خلاء مسبق لذلك المكان المشغول، وذلك بأن يوفر للمستأجر منزل آخر يكون صالحا للسكن إلى غاية انتهائه من الترميمات كلها أما بالنسبة لثمن المياه فهو يقدر جزافا ويتحملة المؤجر.

### **الفرع الثالث: التزام المؤجر بالضمان:**

يعد الالتزام بالضمان من الالتزامات الضرورية للمؤجر، ويقصد به تمكين المؤجر المستأجر من الإنتفاع بالعين انتقاعا كاملا وهادئا<sup>1</sup>.

تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 147 76 على إلتزام المؤجر بضمان التعرض على ما يلي: ".....يضمن المؤجر للمستأجر جميع الأضرار أو التعرضات الانتفاع بالعين الناجمة عن اعمال مندوبية أو الغير"

كذلك تنص المادة 07 الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي 69/94 على ما يلي: "....الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعا ارتياحيا".

المشرع عند تنظيمه للعلاقة بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع د ت ع، لم يتناول أحكام التعرض الخاصة مما جعله يرجع إلى أحكام الضمان الواردة في القواعد العامة والتي تتمثل في:

### **أولا: ضمان المؤجر التعرض الصادر عن مندوبيه:**

طبقا لنص المادة 16 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 147/76<sup>2</sup>، فإن ديوان الترقية والتسيير العقاري ملزم بضمان جميع الأضرار والتعرضات في الانتفاع بالعين المؤجرة سواء كان هذا التعرض مادي أو قانوني:

- 1- التعرض المادي: هو عبارة عن أعمال مادية فقط تقع من مندوبي ديوان الترقية والتسيير العقاري مثلا: كإلحاق أي تغير في العين المؤجرة او ملحقاتها
- 2- التعرض القانوني: مثل أن يعطي د ت ع للغير حقوقا على العين المؤجرة، تتعارض مع انتفاع المستأجر بها في حالة تأجيرها لشخص آخر، ولكي يضمن د ت ع التعرض الشخصي لا بد من توافر الشروط الأتية<sup>3</sup>:
  - أن يقع التعرض فعلا.
  - ان يقع التعرض أثناء مدة الإيجار.

1- أحمد السعيد الزقرد فايز، عبد الله الكندري، عقد الإيجار وفقا لأحكام المرسوم بقانون 1978/25م و تعديلاته، الطبعة لأولى كلية الحقوق، جامعة الكويت، د.س.ن، ص 184.

2- المادة 16 من المرسوم التنفيذي 147-76، سالف الذكر.

3- ركزة نوال، المرجع نفسه، ص 38.

- أن تحول أعمال المؤجر دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة وتخل بهذا الانتفاع.
- الا يستند المؤجر في أعمال التي يقوم بها إلى حق ثابت له.

### **ثانيا: ضمان المؤجر التعرض الصادر من الغير:**

تنص المادة 2/483 ق م ج على: " ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من مأمورية، بل يمتد هذا الضمان إلى كل إضرار أو تعرض مبني على سبب قانوني يصدر من مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر "

### **ثالثا: ضمان المؤجر العيوب الخفية:**

لا يتأثر انتفاع المستأجر جراء التعرض الصادر من الغير فقط، بل قد يظهر عيب في العين المؤجرة من شأنه حرمانه من الانتفاع، لهذا فمن الطبيعي أن يضمن المؤجر للمستأجر جميع العيوب التي تعرقل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة في حالة صالحة للانتفاع بها طبقا لنص المادة 488 ق م ج<sup>1</sup>.

## **المطلب الثاني**

### **التزامات المستأجر في عقد إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان ت ت ع:**

بعد أن بينا الالتزامات الواقعة على عاتق المؤجر التي تمثل حقوقا للمستأجر فإننا سوف نتطرق في هذا المطلب الى إلتزامات المستأجر في مواجهة المؤجر وعلى هذا النحو تنقسم إلى ثلاث التزامات التزام المستأجر بدفع الأجرة (الفرع الأول)، التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة (الفرع الثاني)، التزام المستأجر برد العين المؤجرة (الفرع الثالث).

### **الفرع الأول: التزام المستأجر بدفع الأجرة:**

التزام المستأجر بدفع أجرة العين المؤجرة هو من أهم التزاماته، باعتبارها تعد مقابلا لانتفاعه بالعين المؤجرة ويستحقها المؤجر بمجرد أن يجعل المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة حتى ولو لم ينتفع بها فعلا .

والأجرة تستحق للمؤجر حتى لو رد المستأجر العين المؤجرة قبل انتهاء مدتها فهو لا ملزم بدفعها كلها أو بعضها إلا إذا وجدت قوة قاهرة حرمته من الانتفاع بتلك العين المؤجرة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>- ركزة نوال ، المرجع نفسه، ص39.

<sup>2</sup>- سمير شيهاني، المرجع السابق، ص194.



يأخذ المؤجر الأجرة بمجرد انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة فيتم دفع مبلغ مالي شهريا<sup>1</sup>، لقد قام على هذا النحو المشرع الجزائري بتنظيم الأحكام الخاصة بالوفاء بالأجرة بالنسبة للسكنات التابعة د ت ع بموجب المادة 08 من المرسوم التنفيذي 147/76 التي تنص على أن ميعاد دفع الأجرة هو اليوم الخامس من الشهر الموالي لميعاد دفع الإيجار كحد أقصى.

كذلك تنص المادة 12 من نفس المرسوم على نفس الميعاد: "يستحق دفع بدل الإيجار والأعباء المشتركة و تتم التسوية في موعد اقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي ويسدد بعد تقديم القسيمة المعدة بمعرفة المصلحة المؤجرة....".

إن إظهار الوصل الأخير من قبل المستأجر يعد قرينة لوفائه بالأقساط السابقة حسب نص المادة 499 ق م ج "الوفاء بقسط من بدل الإيجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك".

كما تنص المادة 17 من المرسوم 147-76 على فسخ عقد الإيجار فورا وكذلك تعرض المتسبب في عدم الدفع للطرد الفوري بموجب أمر استعجالي في حالة عدم دفعها.

وتنص المادة 2/56 من المرسوم التنفيذي 142-08 "تضاف لمبالغ الإيجار التي لا تدفع بعد شهرين(2) من حلول أجل استحقاقها نسبة 5 بالمئة عن كل شهر تأخير، وإذ لم يدفع المستأجر مجموع مبالغ إيجارات ستة(6) أشهر بعد حلول أجل الاستحقاق وبعد ثلاثة(3) إنذارات بالوفاء دون نتيجة يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون مع احتفاظ الهيئة المؤجرة بحق متابعة من أجل تسديد المبالغ الغير مدفوعة وطرده من المسكن".

نستخلص من المادة الأخيرة أنه في حال تأخر المستأجر بدفع بدل الإيجار مدة شهرين(2) تضاف للمبالغ نسبة 5 بالمئة عن كل شهر تأخير أما إذا لم يسدد تلك المبالغ المستحقة الدفع لمدة 6 اشهر مع توجيه له 3 إنذارات تلزمه بالدفع من قبل الهيئة المؤجرة(د ت ع) فإن الإيجار يفسخ بقوة القانون مع احتفاظ الهيئة المؤجرة بحق متابعته بخصوص المبالغ التي لم تدفع قضائيا وطرده فورا من المسكن.

كما تنص المادة 31 من المرسوم التنفيذي 298-89 على أنه اذ لم يتم دفع بدل الايجار بعد مرور 2 شهرين عن اجل استحقاقهما تضاف نسبة 5 بالمئة للمبالغ عن كل شهر تأخير وعدم دفعه لمدة 6 اشهر مع توجيه له 3 انذارات تلزمه الدفع يتم اخذ المبالغ المستحقة الدفع مثل ما تأخذ الضرائب المباشرة عن طريق قاضي الضرائب بعد استخدام جميع الطرق الودية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني الإيجار المدني في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص37.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 89-98، يحدد القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات والهيئات التابعة للدولة، ج ر، عدد 26، مؤرخة في يونيو 1989، ص691.

<sup>3</sup> - سمير شيهاني، المرجع السابق، ص200.

إشترط المشرع على المستأجر أن يقدم كفالة تساوي قيمتها ثلاثة أمثال الإيجار الرئيسي وذلك لكي يضمن المؤجر قبض أجرته طبقاً للمرسوم التنفيذي 147/76 في المادة 16 منه" يقوم المستأجر، عند التوقيع على هذا العقد و لضمان تنفيذ التزاماته بإيداع كفالة تعادل قيمتها بدل الإيجار الأصلي لثلاثة أشهر ويسلم له إيصال بذلك..."

كما تنص المادة 498 ق.م على أن مكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر لم يوجد اتفاق او عرف يقضي بخلاف ذلك.

### **الفرع الثاني: التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة والمحافظة عليها:**

يلتزم المستأجر عند شغله للمسكن أن يشغله بصفة شخصية وأصلية مع أفراد عائلته الذين يقطنون معه في العادة وهذا طبقاً للمادة 06 من المرسوم التنفيذي 142/08<sup>1</sup>.

ويلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة واحترامها بحسب ما اتفق عليه في العقد دون إجراء أية تعديلات في التوزيع، ولا يجوز له كذلك مزاولة أية تجارة أو مهنة وحتى أية صناعة إلا بالموافقة و الترخيص الصريح و الكتابي من قبل المصلحة المؤجرة ، وهذا ما تنص عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي 147-76 في فقرتها الثانية "...بأن يحترم تخصيص أمكنة دون إجراء أية تعديلات في توزيعها عدم مزاولة أية تجارة وأية صناعة و حتى أية مهنة حرة دون ترخيص صريح و كتابي من المؤجر..."

كما أنه لا يجوز للمستأجر المطالبة بالتعويض أو أي حق من أي نوع كان عن كافة الإصلاحات التي أدخلت بمعرفته على تلك الامكنة، وهنا المؤجر يحتفظ بحقه في مطالبة المستأجر أن يعيد الامكنة للحالة التي كانت عليها في الاول على نفقته ، في حالة ما إذا نفذت هذه الاعمال دون طلب ترخيص من قبله.

وتنص عليها المادة 6/04 من المرسوم 147-76 "...بألا يطالب بأي حق أو تعويض من أي نوع عن كافة التركيبات و التحسينات أو الإصلاحات التي أدخلت بمعرفته على الأمكنة، ويحتفظ المؤجر بحقه في مطالبة المستأجر بإعادة الأمكنة إلى حالتها الأولى على نفقته في حالة ما اذا نفذت هذه الاعمال دون ترخيص منه..."

يترتب على المستأجر الذي لا يشغل المحل السكني بصفة أصلية وشخصية مع أفراد عائلته حرمانه من حق البقاء بالأمكنة طبقاً لنص المادة 13 من نفس المرسوم: "...الذين لا يشغلون حقيقة العين المؤجرة بأنفسهم او بأفراد عائلتهم المشار إليهم في المادة 12 اعلاه، خلال فترة تعادل ما لا يقل عن ثمانية أشهر أثناء السنة الإجرارية..."

<sup>1</sup>- تنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 142-08 على انه: يتعهد المستأجر بشغل الاماكن المؤجرة بصفة دائمة و استعمالها للسكن الرئيسي و الشخصي من طرف افراد عائلة الذين يعيشون عادة تحت سقفه..."

كما نصت المادة 04 الفقرة الرابعة من نفس المرسوم على ما يلي: "بألا يتنازل مطلقاً عن حقه في الانتفاع بعوض أو بغير عوض وإلا يؤجر من الباطن كل أو بعض الأمكنة إلا يعمل على شغلها من الغير و لو بصفة مؤقتة....".

نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي 08-142 على أن يتعهد المستأجر بأن لا يحدث أي تغيير من شأنه يغير في السكن المؤجر دون أن توافق على ذلك المصلحة المؤجرة بموجب ترخيص كتابي.

نجد أن المادة 06 من المرسوم 08-142، تنص على " وبهذه الصفة، لا يمكنه ولو بصفة مؤقتة التنازل عن كل الأماكن المؤجرة أو عن جزء منها وإيجارها من الباطن أو وضعها مجاناً تحت تصرف الغير".

كما تنص المادة 5/04 من المرسوم 67-147 "بألا يتنازل، مطلقاً عن حقه في الانتفاع بعوض أو بغير عوض وإلا يؤجر من الباطن كل أو بعض الامكنة وإلا يعمل على شغلها من الغير ولو بصفة مؤقتة....".

إلا أنه صدر مرسوم تنفيذي رقم: 98-43 المؤرخ في: 01/02/1998 والمتعلق بشروط نقل حق الإيجار في السكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة د ت ع على انه يتم التنازل ولكن يتم ذلك بشروط:<sup>1</sup>

- أن لا يكون المتنازل إليه من فروع المتنازل، فالأب له أن يتنازل عن حق الإيجار لأحد أبنائه لا غير.
- أن تتوفر في المتنازل عليه شروط الحصول على السكن طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 42/98.
- أن تتوفر في المتنازل إليه شروط حق البقاء المنصوص عليها في المادة 11، 12، 13، من المرسوم 147/76.
- أن يكون هناك قبول صريح وكتابي من طرف د ت ع نصت عليه المادة 04 من نفس المرسوم

بالإضافة إلى الالتزامات سابقة الذكر طبقاً للمادة 04 و 09 من المرسوم 76-147، فالمستأجر يكون ملزماً بأنه يقوم بتبليغ المصلحة المؤجرة بدون تأخير في حالة حادث يؤدي إلى إجراء إصلاحات وتحسينات بالمسكن مفروضة على المصلحة المؤجرة إلا إذا كانت مسؤوليتها في هذا المجال مسؤولية شخصية.

1 - ركزة نوال، المرجع السابق، ص44

كما تنص المادة 11/09<sup>1</sup> على أن يلتزم المستأجر بنفسه أعباء المسكن الذي يسكن فيه والمتعلقة بتزويده بالماء والغاز والكهرباء لدى المصلحة العمومية المختصة، وكذلك ما يتعلق بصيانة العدادات الخاصة بها كما له أن يلتزم أيضا عند انتهائه من إيجار المسكن أن يعيده نظيفا كما كان في الحالة التي وجده فيها وأن يضمن على حساب نفقته تسليك جميع مجاري المياه المسدودة التي تتصل بذلك المسكن وعدم صب في المجاري المائية كل ما يعيق الجريان العادي للمياه، أن لا يحدث أي فتحة في الجدران ويمنع كل الذين يقطنون معه بعدم الإضرار بتلك العمارة ومنظرها .

كما يلتزم كذلك بمراقبة اولاده وذلك بمنعهم من توسيخ السلالم الخارجية والداخلية للعمارة المصاعد، الأبواب....إلخ، وفي حالة انسداد مجاري التصريف المشتركة المستأجر يكون ملزم بدفع جزء من مصاريف التصليح التي تتحملها المصلحة المؤجرة .

عدم إيجار المستأجر للسكن سواء كله أو جزء منه طبقا لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 142-08 في فقرتها الثانية التي تنص ".....وبهذه الصفة لا يمكنه، ولو بصفة مؤقتة، التنازل عن كل الاماكن المؤجرة أو عن جزء منها وإيجارها من الباطن أو وضعها مجانا تحت تصرف الغير.

1- المادة 11/09 من المرسوم 147/76، المتضمن تنظيم العلاقات المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و التابع لمكاتب د ت ع، سالف الذكر.

الفصل الثاني: انقضاء عقد إيجار  
المحلات السكنية التابعة د ت ت ع و  
المنازعات الناشئة عنه

المواطن عند استفادته من عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع، غايته المباشرة الانتفاع بالسكن التي تكون محددة أو شبه أبدية، و بمجرد تحققها يسعى الى الاستقرار فهو في حاجة الى قوانين تؤدي في حالة تنفيذها الى خلق مركز قانوني ثابت وهذا ما سنتطرق إليه في (المبحث الأول) تحت عنوان انقضاء عقد الإيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، وباعتباره عقد فإنه يتمتع بالحماية القضائية التي تمارس عن طريق الدعوى القضائية في حالة وقوع نزاع بين أطرافه وهذا ما سنتناوله في (المبحث الثاني) تحت عنوان المنازعات الناشئة عن عقد إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري.

## المبحث الأول

### انقضاء عقد الإيجار المحلات السكنية التابعة لديوان ت ت ع:

يقصد بانقضاء عقد الإيجار زوال الرابطة العقدية التي تجمع بين طرفيه، و تنتهي هذه الرابطة لعدة أسباب و يستوي أن يكون الأطراف قد حددوا هذه المدة في العقد أو يحددها القانون وقد يبقى المستأجر في العين المؤجرة بعد إنتهاء مدة العقد بعلم المؤجر وبغير اعتراضه وكل هذه الإشكالات تظهر تزامنا مع انتهاء مدة عقد الإيجار كأصل عام (المطلب الأول) لكن قد تواجه العقد عقبات تؤدي الى زواله قبل انقضاء مدته المحددة في العقد (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### انقضاء عقد الإيجار المحلات السكنية التابعة لـ ت ت ع بانتهاء مدته:

يختلف وقت انقضاء الإيجار بسبب انتهاء مدته، باختلاف هذه الاخيرة، فقد يكون العقد أما محدد المدة (الفرع الأول) أو غير محدد المدة (الفرع الثاني)، وسنفرق بين الحالتين في ظل النصوص القانونية الخاصة كما يلي:

### الفرع الأول: انقضاء عقد إيجار المحلات السكنية التابعة لـ ت ت ع في ظل المرسوم التنفيذي 147-76

ينقضي عقد الإيجار طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 147-76 ونموذج عقد الإيجار الملحق به، بسقوط حق البقاء لأن عقود الإيجار المبرمة في ظل هذا المرسوم عقود غير محددة المدة شبه أبدية، لهذا منح المشرع للمستأجر حق البقاء بالمسكن المؤجر وهذا ما نصت عليه المادة 11 "يستفيد المستأجر من حق البقاء شريطة قيامه بالوفاء بكافة الالتزامات المتولدة عن عقد الإيجار الذي أبرمه مع الهيئة المؤجرة طبقا لهذا المرسوم" ويختلف عن حق البقاء الوارد في القانون المدني، فلا يمكن لديوان الترقية و التسيير العقاري إنهاء العقد عن طريق توجيه تنبيه بالإخلاء للمستأجر أو ممارسة حق استرداد العين المؤجرة<sup>1</sup>.

### أولا: تعريف حق البقاء في عقد إيجار السكنات التابعة لـ ت ت ع:

هو حق المستأجر في استمرار عقد الإيجار بالنسبة إليه وانتقاله لأفراد عائلته دون الحاجة الى تجديد أو طلب التمديد، بحيث يحتفظ المستأجر بمركزه الأصلي في جميع الحالات ويطلق عليه الامتداد القانوني للعقد<sup>2</sup>

1 - ذيب عبد سلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الطبعة الأولى، ديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000، ص 184.

2 - سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 242.

**ثانياً: شروط الحق في البقاء في السكنات التابعة د ت ع:** تشترط المادة 11 من المرسوم التنفيذي 147-76 لاستفادة المستأجر من الحق في البقاء مايلي:

- 1- **التمتع بصفة مستأجر:** وهو الشخص المتعاقد مع د ت ع وفقاً للعقد النموذجي الملحق بالمرسوم، ولا يستفيد من حق البقاء المستأجر الذي يتمسك به بعقد مخالف لما ورد في العقد النموذجي.
- 2- **التزام المستأجر بالوفاء بالالتزامات المتولدة عن العقد:** يجب على المستأجر أن يكون قد قام بالوفاء بجميع الالتزامات المفروضة عليه بموجب عقد الإيجار كدفع الأجرة و المحافظة على العين وغيرها، وإذا أحل بأحدها لا يستفيد من حق البقاء
- 3- **انتقال حق البقاء لأفراد عائلته:** يؤول حق البقاء في حالة وفاة المستأجر الى أفراد عائلته الذين يعيشون معه لمدة تتجاوز ستة أشهر، وفي حالة الطلاق يؤول حق البقاء بالعين المؤجرة للزوج المعين من قبل القاضي<sup>1</sup>، غير أن المادة 52 من قانون الأسرة<sup>2</sup>، قد قيدت هذا الحق ببعض الشروط وهي: أن المرأة المطلقة لا تستفيد من حق البقاء الا إذا كانت حاضنة ولم يكن لها ولي يقبل إيواءها، وأن يكون هذا السكن وحيداً للممارسة الحضانة.

**ثالثاً: حالات عدم استفادة المستأجر من حق البقاء في المحلات السكنية التابعة د ت ع:** بالرجوع الى أحكام المرسوم 147-76 فإن هذه الحالات تمثل جزاء يسقط بها حق المستأجر في البقاء وهي:

- صدور قرار قضائي تنفيذي أو أمر مستعجل بطرد المستأجر من السكن، غالباً ما يتم الطرد بسبب عدم تنفيذ المستأجر للالتزامات التي على عاتقه.
- عدم الشغل الحقيقي للمسكن المؤجر من طرف المستأجر شخصياً أو من أفراد عائلته<sup>3</sup>، خلال مدة لا تقل عن ثمانية أشهر أثناء سنة إيجارية، و يستثنى من هذا الحكم المستأجرين الذين تدعوهم التزاماتهم المهنية الى الإقامة في مدينة أخرى ليس لهم بها مسكن شرط أن يضعوا مسكنهم تحت رعاية الهيئة المؤجرة من أجل تجنب أي شاغل غير قانوني.
- امتلاك المستأجر لمسكن آخر في نفس البلدة يفى بحاجياتهم و حاجيات أفراد أسرتهم الذين يعولونهم لكنه قام بتأجيرهم، وإذا مارس حقه عن طريق دعوى الاسترجاع، فإنه لا يحق د ت ع أن يطلب منه إخلاء السكن قبل أن يتسلم سكنه الخاص.

1 - المادة 12 من المرسوم التنفيذي 147-76 المتضمن تنظيم العلاقات المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و التابع لمكاتب د ت ع، سالف الذكر

2 - قانون رقم 84-11، مؤرخ 1984/06/09 يتضمن قانون الأسرة، ج ر، عدد 24، مؤرخة في 1984/06/12، معدل والمتمم

3 - أفراد عائلته الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة أشهر.



- المستأجر الذي يشغل مسكن محظور بسبب حالة المسكن الغير صحية أو مهدد بالانهيار أو الترميم أو بهدم العقار<sup>1</sup>.
- شغل المستأجر المسكن بموجب سند تابع لعقد عمل، وبعد إنتهاء عقد العمل ينتهي معه حق البقاء<sup>2</sup>

#### **رابعاً: اثار التمسك بحق البقاء في عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع:**

يصبح الشخص المعني شاغلا لا مستأجراً، لأن مصدر حق البقاء هو القانون لا عقد الإيجار وهو حق غير محدد المدة و غير قابل للتنازل أو النقل إلا في حالة وفاة الشاغل أو غيابه أو تخليه عن محل إقامته فإنه ينتقل لأفراد عائلته.

#### **الفرع الثاني: انقضاء عقد الإيجار في ظل المرسوم التنفيذي 08-142:**

بصدور المرسوم التنفيذي 97-335<sup>3</sup>، أصبح عقد الإيجار محدد المدة ويسري هذا الحكم على عقود إيجار السكنات المبرمة بعد شهر أكتوبر 1992، حيث ألغى حق البقاء و تبنى نظام التجديد الصريح والضمني لعقد الإيجار وهذا ما نصت عليه المادة 4 " يكون عقد الإيجار لمدة أقصاها (3) ثلاث سنوات قابلة للتجديد إما باتفاق مشترك بين الطرفين أو بتجديد ضمني وفقا للأحكام التشريعية المعمول بها ، وبصدور المرسوم التنفيذي 08-142 أصبح عقد الإيجار يجدد ضمنيا فقط حسب المادة 1/ 44 الذي تنص " يخضع السكن العمومي الإيجاري لعقد إيجار مقيد بدفتر شروط يبرم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة (3) ثلاث سنوات قابلة لتجديد بصفة ضمنية...."، وينتهي الإيجار بانتهاء مدته دون حاجة الى التنبيه بالإخلاء.

**أولاً: تعريف التجديد الضمني لعقد إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان د ت ع:** يقصد به تمديد الإيجار الأصلي بين الهيئة المؤجرة والمستفيد، بشروطه و التزاماته السابقة لمدة (3) ثلاث سنوات، عند انتهاء مدة تمديد عقد الإيجار ولعدم إمكانية تمديد الإيجار لمرة ثالثة فإنه ينتهي عقد الإيجار بانتهاء مدة تمديده المحددة قانونا بثلاث سنوات، ويلتزم المؤجر بإخلاء السكن.

1 - يكون الحظر للأسباب سابقة الذكر عن طريق قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وقد يكون الحظر مؤقتا يعوض المستأجر عن حق البقاء بالعين المؤجرة خلال فترة هذه الأعمال، بمنزل صالح للسكن، وقد يكون الحظر نهائيا في هذه الحالة يسقط حق البقاء وينتهي عقد الإيجار لاستحالة محله، ولا يلتزم المؤجر بتعريض المستأجر عن المسكن الهالك لأن السكنات الاجتماعية لا يجوز منحها إلا وفقا لإجراءات خاصة.

2 - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 76-147 المتضمن تنظيم العلاقات المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و التابع لمكاتب د ت ع، سالف الذكر

3 - المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 يناير 1997، يحدد شروط و كفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها، و بيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري، و المهني و غيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها و المسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992، ج ر، عدد، 4 ، مؤرخة في 15 يناير 1997، ص8.

لكن ما يحصل عادة بهدف التخفيف من أزمة السكن يسعى المؤجر لتسوية وضعية الشاغلين لهذه السكنات طبقا للشروط التي يحددها القانون وهذا بعد انتهاء مدة التمديد ما لم يخل المستأجر بالتزاماته التعاقدية<sup>1</sup>.

**ثانيا: شروط التجديد الضمني لعقد إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان ت ت ع:**

- نظرا أن التجديد الضمني يحمل معنى الاتفاق من جديد على إبرام عقد الإيجار فيجب أن تتوفر لدى المستأجر الأهلية اللازمة وقت التجديد.
- وجود عقد إيجار صحيح مرتب لأثاره القانونية إذ لا يمتد العقد على إيجار باطلا.
- امتداد عقد الإيجار للمستأجر الأصلي ولم ينص المشرع في المرسوم 08-142 على تمديد العقد لورثة المستأجر، و تطبق الاحكام العامة في هذا الشأن فيبرم التجديد الضمني معهم، أن يرد التجديد الضمني على نفس المسكن المؤجر الذي انتهت مدة إيجاره.
- بقاء المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة فعليا بعلم المؤجر دون اعتراض منه، و يفهم منها ضمنا أن نية المستأجر تتجه الى تجديد الإيجار، وهي قرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس.
- عدم إخلال المستأجر بشروط العقد.
- انتهاء مدة الإيجار الأصلي المبرم مع د ت ع<sup>2</sup>.

**ثالثا: آثار التجديد الضمني لعقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع:**

ينعقد الإيجار الجديد عن طريق التجديد الضمني لعقد الإيجار الأصلي الذي انتهت مدته، متضمن شروط وقيود وهذا الأخير<sup>3</sup>، لمدة محددة وهي (3) ثلاث سنوات:

1- **من ناحية الشروط:** لما كان التجديد يتم بنفس شروط العقد الأصلي فإن الشروط لن تتغير سواء تعلق الأمر ببديل الإيجار، أو المدة و يرجع الى العقد الأصلي في تعيين التزامات كل من الطرفين، ويجوز تعديل شروط العقد فإذا أنذر المؤجر في الميعاد القانوني عن زيادة الأجرة وبقي المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء مدة الإيجار، يعتبر قابلا للتجديد بالأجرة التي أنذر بها<sup>4</sup>، وفيما يخص المدة فلا يجوز للمؤجر تعديلها بالزيادة أو النقصان.

1 - بوغاري عودة، انتهاء عقد الإيجار في القانون المدني، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر يوسف بن خدة، 2006/2007، ص 294.

2 - المادة 45 من المرسوم التنفيذي 08-142 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري سالف الذكر.

3 - سمير شيهاني، المرجع السابق، ص239.

4- المرجع نفسه، ص240.

2- من ناحية القيود: فإنه يمنع على المستأجر التصرف في حق الإيجار عن طريق الإيجار من الباطن<sup>1</sup>، أو التنازل عن حق الإيجار<sup>2</sup>، لكن هذا المنع ليس مطلق بل نسبي يتم في حدود الأحكام الخاصة به<sup>3</sup>.

وتجدر الإشارة أن التجديد الضمني لعقد الإيجار في القواعد العامة يجدد لمدة غير محددة وهذا ما تنص عليه المادة 509 ق م ج "إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة مع علم المؤجر اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى و لكن لمدة غير محددة، وتسري على الإيجار أحكام المادة 474 ق م ج إذا تجدد على هذا الوجه" و تطبيقاً لقاعدة الخاص يقيد العام فإن التجديد الضمني المتعلق بعقد إيجار السكن العمومي الإيجاري يخضع الى أحكام المرسوم التنفيذي 08-142، ما لم يوجد نص خاص لمسألة معينة فإننا نطبق القواعد العامة شرط أن لا تتعارض مع أحكام المرسوم.

## **المطلب الثاني**

### **انقضاء عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع قبل انتهاء مدته:**

الأصل في عقد الإيجار كونه عقد محدد المدة أن يظل نافذا حتى تنقضي مدته، لكن أثناء سريان العقد قد يطرأ عليه من أسباب تنهيه قبل أوانه و تسمى أيضا الأسباب الغير عادية لانتهاء عقد الإيجار يمكن تقسيمها الى نوعين أسباب عامة تمس جميع العقود (الفرع الأول) و اسباب خاصة تتعلق بالمستأجر (الفرع الثاني).

### **الفرع الأول: انقضاء عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع لأسباب العامة:**

ينتهي عقد الإيجار طبقاً للأحكام العامة لنفس الأسباب التي تنتهي بها سائر العقود بالفسخ (أولاً) وهو جزاء إخلال المستأجر بالتزاماته التعاقدية، وقد ينتهي بالانفساخ بسبب هلاك السكن المؤجر (ثانياً)، وينتهي لظرف طارئ (ثالثاً).

### **أولاً: انقضاء عقد المحلات السكنية التابعة د ت ع بالفسخ:**

يقصد بالفسخ حل الرابطة العقدية بناء على طلب أحد اطراف العقد في حالة اخل أحد المتعاقدين بالتزاماته التعاقدية<sup>4</sup>، وما يلاحظ أن عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع

1 - يقصد بالإيجار من الباطن هو

عقد يلتزم بمقتضاه مستأجر العين المؤجرة بأن يمكن شخص آخر من الإنتفاع بهذه العين لمدة معينة مقابل أجر معلوم.

2 - يقصد بالتنازل عن الإيجار هو تصرف يقوم به المستأجر يراد به نقل حقوق والتزامات المستأجر الناشئة عن عقد الإيجار كلياً أو جزئياً الى المتنازل له، بعوض مثل البيع أو المقايضة، أو دون عوض مثل الهبة

3 - المادة 44 من المرسوم التنفيذي 08-142 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، سالف الذكر.

4 - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، 348.

## الفصل الثاني: انقضاء عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع والمنازعات الناشئة عنه

مقترن بشرط فاسخ، وهو عدم الشغل الفعلي للسكن العمومي الإيجاري لمدة 6 ستة أشهر غير مبررة و دون انقطاع و استعمال السكن لغير غايته و حالة عدم خضوع المستأجر لأحدى التزاماته سابقة الذكر، وتجدر الإشارة أن شروط الفسخ هي نفسها الواردة في ق م ج والمشرع في المرسوم 08-142 حدد حالات الفسخ.

تنص المادة 199 ق م ج على "أنه في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه، جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين ان يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه...." ويتضح من هذه المادة مجال الفسخ وهو العقود الملزمة لجانبين حيث تكون الالتزامات متقابلة ويجب لوقوع الفسخ أن تتوفر شروطه المتمثلة في:

- إخلال أحد المتعاقدين بالتزامه.
- أن يكون طلب الفسخ قد نفذ التزامه أو مستعد لتنفيذها.
- أن يكون طالب الفسخ قادرا على إعادة الحالة الى ما كانت عليه قبل العقد.
- إعدار المدين بتنفيذ التزامه وفي حالة عدم الامتثال لهذا الإعدار يترتب الفسخ وفي هذه الحالة لا يتقرر الفسخ إلا بحكم القضاء، فلا بد من رفع دعوى قضائية و صدور حكم في موضوعها بالفسخ<sup>1</sup>.

أما بخصوص عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري نظرا لطبيعته الخاصة فإن عدم الشغل الفعلي للسكن العمومي الإيجاري من طرف المستأجر و لأسباب غير مبررة لمدة (6) أشهر دون انقطاع يؤدي الى فسخ عقد الإيجار و يترتب عليه منح السكن من جديد وفقا لشروط والإجراءات سابقة الذكر<sup>2</sup>، ونفس الشيء في حالة عدم خضوع المستأجر لأحدى التزاماته المفروضة وهنا يفسخ العقد بقوة القانون وهذا ما يطلق عليه الفسخ الاتفاقي كأن يرد في شروط العقد أن يفسخ إذا لم يقم أحد المتعاقدين بتنفيذ التزامه ، وكذلك يمكن للمستأجر أن يطلب الفسخ المسبق للعقد<sup>3</sup>.

و يلتزم المؤجر بإعدار المستأجر، ذلك أن الإعدار يعتبر إجراء مسبق وجوبي قبل رفع دعوى الفسخ تحت طائلة عدم قبولها وهذا ما قضت به المحكمة العليا<sup>4</sup> "متى كان من المقرر قانونا أنه في حالة رفض المستأجر تسديد بدل الإيجار ، ينبغي على المؤجر إثبات هذه الوضعية بعقد غير قضائي (إعدار) يأمر بموجبه تسديد بدل الإيجار، وينتج عنه فسخ الإيجار في حالة عدم الامتثال لهذا الإعدار والذي يعد إجراء إلزامي قبل رفع الدعوى"<sup>5</sup>.

1 - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص348-353.

2 - المادة 47 من المرسوم التنفيذي 08-142 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري سالف الذكر

3 - المادة 15 من العقد النموذجي الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي 08-142 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري سالف الذكر.

4 - قرار المحكمة العليا رقم 75603 المؤرخ في 20-01-1992 المنشور بالمجلة القضائية لسنة 1993، العدد 3، ص128.

5 - ناجي بسمينة، المرجع السابق، ص145.

يؤول اختصاص النظر في دعوى الفسخ الى قاضي الأمور المستعجلة، يصدر أمر بطرد المستأجر كونه شاغل للسكن المؤجر دون وجه حق، الى غاية الفصل في دعوى الموضوع الذي يكون الحكم فيها مقررا وليس منشأً وسنفضل في هذا الموضوع عند التطرق الى المنازعات الناشئة عن عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع في المبحث الثاني<sup>1</sup>.

### ثانيا: انقضاء عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع بالانفساخ:

يقصد بانفساخ العقد زوال كافة أثاره بأثر رجعي لاستحالة تنفيذ أحد المتعاقدين إلتزامه<sup>2</sup>، وفي العقود الملزمة لجانبين إذا انقضى الإلتزام بسبب استحالة تنفيذه أنقضت معه الإلتزامات المقابلة له و ينفسخ العقد بقوة القانون<sup>3</sup>، وينقضي الإلتزام إذا ثبت المدين أن الوفاء به أصبح مستحيلا عليه لسبب أجنبي عن إرادته<sup>4</sup> مثل هلاك العين المؤجرة، وتنص المادة 2/495 ق م ج على أن المستأجر مسؤول عما يلحق العين المؤجرة أثناء انتقاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا عاديا، وإذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاك كليا يفسخ العقد بحكم القانون، وإذا كان هلاك العين المؤجرة جزئيا أو إذا أصبحت في حالة لا تصلح للاستعمال الذي أعدت من أجله أو نقص هذا الاستعمال نقصا معتبرا ولم يكن ذلك بفعل المستأجر، يجوز لهذا الأخير إذا لم يقيم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة الى الحالة التي كانت عليها أن يطلب حسب الحالة أما إنقاص بدل الإيجار أو فسخ الإيجار، ما يستخلص من هذه المادة أن هلاك العين المؤجرة نوعان

#### 1- الهلاك الكلي:

إذا تهدمت العين المؤجرة كليا<sup>5</sup> فينفسخ العقد من تلقاء نفسه و بقوة القانون لانعدام محله ولا حاجة للالتجاء الى القضاء لتقرير الفسخ، و يفسخ العقد ابتداء من الوقت الذي حصل فيه الهلاك ويترتب على انفساخ الإيجار انقضاء كل الإلتزامات المتولدة عنه ، فالإلتزامات المؤجر التي تركز بتمكين المستأجر من الانتفاع تزول فور الهلاك، و ينتج على ذلك أن المؤجر لا يجبر على إعادة الشيء الى أصله ، ولا أهمية لسبب الذي أدى الى الهلاك الكلي سواء حصل بقوة قاهرة أو خطأ من المؤجر أو من المستأجر ففي جميع الأحوال يفسخ الإيجار لأن موضوعه غير موجود، و تزول الإلتزامات المستأجر على الأخص دفع الأجرة ابتداء من تاريخ

1 - ناجي يسمينة، المرجع السابق ، ص146.

2 - عبد الفتاح عبد الباقي، المرجع السابق،

3 - المادة 121 من الأمر 75-58 المتضمن ق م المعدل والمتمم، سالف الذكر.

4 - المادة 307 ، المرجع نفسه.

5 - يعتبر الهلاك كليا إذا لحق الدمار العين المؤجرة فأتى عليه كلها و جعلها غير صالحة جميعها لأداء الغرض الذي أجرت من أجله و هذا ما يعرف بالهلاك المادي لأنه يمس مادة الشيء المؤجر، والى جانبه هناك الهلاك المعنوي وسميه البعض الهلاك القانوني وهو الهلاك الذي يمس الشيء المؤجر في منفعة فيحول دون تحقيق المنفعة التي يسعى المؤجر للانتفاع بها، فيجعل العين في ذاتها غير صالحة لأداء الغرض المقصود من الإيجار مثل ان تقرر الدولة جعل منطقة عسكرية و تمنع السكن في الديار الواقعة في حدودها، أنظر عبد الفتاح عبد الباقي، المرجع السابق، ص483.

وقوع الهلاك ، وإذا عجل بدل الإيجار وجب على المؤجر أن يرد له قيمة ما لم ينتفع به المستأجر، ولا يحق له أن يرجع بتعويض على المؤجر إذا كان الهلاك لا يد له فيه<sup>1</sup>.

## **2- الهلاك الجزئي:**

يقصد بالهلاك الجزئي الأمر الذي ينقص من منفعة العين المؤجرة على الوجه الذي قصدت الإرادة المشتركة توفيره للمستأجر، دون أن يزيلها كلياً وقد يكون الهلاك الجزئي مادي أو معنوي ويثبت للمستأجر الخيار في فسخ العقد أو إنقاص الإيجار أو إعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها وقت التعاقد وذلك في الميعاد المناسب الذي يكون في قدرة المستأجر انتظاره دون أن يصيبه ضرر جسيم وللقاضي السلطة التقديرية في ذلك، شرط أن لا يكون الهلاك الجزئي بسبب المستأجر، وإلا تحمل وحده ما أصابه من ضرر مع إلزامه بتعويض المؤجر عن هلاك العين<sup>2</sup>.

والعلة من التفرقة في الحكم بين نوعي الهلاك هي أنه يترتب على الهلاك الكلي اندثار موضوع الإيجار ذاته، فينقضي العقد دون أن نسأل عن تسبب في دماره أما في الهلاك الجزئي فموضوع الإيجار لازال موجود ونقصت المنفعة وخول المشرع للمستأجر أن يتحلل منه إذا كان الانتقاص كبيراً بالفسخ<sup>3</sup>.

## **3- آثار فسخ عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع:**

تنص المادة 122 ق م ج "إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد فإذا استحال ذلك جاز للمحكمة أن تحكم بالتعويض"

وتنص المادة 47 من المرسوم التنفيذي 08-142 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري ".....ويترتب عليه منح السكن من جديد وقف الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هذا المرسوم"

وتنص المادة 15 من نموذج عقد الإيجار الملحق الأول بالمرسوم السابق " ..... يمكن فسخ العقد بقوة القانون مع تظلم المستأجر أو يطلب الفسخ المسبق للعقد وفي كلتا الحالتين يسترجع السكن و يعاد منحه من جديد...."

يتضح من المواد سابقة الذكر أن فسخ عقد إيجار السكن العمومي الإيجاري يترتب عليه إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كان عليها وقت التعاقد و يعاد منح السكن من جديد ، ويكون أثر الفسخ بالنسبة للمستقبل فقط ذلك أن طبيعة العقود الزمنية تقتضي أن الزمن معقود عليه و ما فات منه لا يمكن الرجوع فيه و يترتب على ذلك أن الأجرة المستحقة عن المدة قبل فسخ عقد

1 - عبد الفتاح عبد الباقي، المرجع السابق، ص480.

2 - سمير شيهاني، المرجع السابق، ص229.

3 - عبد الفتاح عبد الباقي، المرجع السابق، ص 487.

الإيجار تكون لها صفة بدل الإيجار ولا تعوض، ويسري الفسخ على الغير فتسقط الحقوق التي اكتسبها الغير من طرفي عقد الإيجار كالحق في البقاء<sup>1</sup>.

يترتب على الفسخ إخلاء العين المؤجرة و يجب على الهيئة المؤجرة أن تخبر الوالي بفسخ العقد، و يتعين على الوالي أن يقوم بكل الطرق القانونية بإخلاء السكن من المستأجر<sup>2</sup>.

**ثالثا: انقضاء عقد إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان ت ت ع نظرف طارئ (جائحة كورونا نموذج):**

العقد شريعة المتعاقدين لا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون وهذه الأخيرة تكون نتيجة عقبات تتصل بالعقد فتحول دون تنفيذه، تعرف بالظروف الطارئة و يعتبر عقد الإيجار المجال الخصب لتفاقمها كونه من العقود الزمنية التي يتراخي فيها تنفيذ الالتزام لم يعالج المشرع هذه المسألة فيما يخص عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع، أو عقد الإيجار الوارد في القانون المدني و عليه لانعدام النص الخاص يتم تطبيق قواعد النظرية العامة للعقد في الشق المتعلقة بالظروف الطارئة و سنأخذ جائحة كورونا نموذج لظرف طارئ في إطار أثرها على تنفيذ الالتزام التعاقدى لعقد الإيجار وليس من حيث ذاتية الجائحة و تكييفها القانوني كما يلي:

1- **تعريف الظرف الطارئ:** وهي تلك الحوادث الاستثنائية العامة والغير متوقعة التي تمس كافة الناس أو طائفة من الناس بجميع أفرادها يؤدي هذا الحادث الى جعل تنفيذ الالتزام مرهق لا مستحيل<sup>3</sup>

2- **شروط الظرف الطارئ** تتمثل شروط الظرف الطارئ فيما يلي:

- أ- أن يكون العقد متراخي التنفيذ: كما هو الحال في عقد الإيجار فهو يبرم في ظل ظروف و ينفذ في غيرها فالأسباب و الظروف نسبية و ليست ثابتة نتيجة تراخي التنفيذ.
- ب- أن يكون الظرف استثنائي" أي نادر الوقوع في الحالات العادية " وعام " أي يشمل كافة الناس جميعا ولا يقتصر الأمر على طرفي العقد "وقت إبرام" العقد بمعيار الشخص العادي وغير قابل للدفع أو تحاشيه، وهذا ما ينطبق على جائحة كورونا حيث ظهر فيروس كورونا<sup>4</sup> في الصين بالتحديد في مدينة ووهان الصينية في ديسمبر 2019 وبدأ في الانتشار

1 - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، 357.

2 - المادة 26 من المرسوم 142-08 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، سابق الذكر.

3 - بلحاج العربي، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، المصادر الإرادية المنفردة، د ط، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، د س، ص 787.

4 - وهو نوع من الفيروسات التاجية التي تصيب الإنسان مصدرها حيواني تنتقل بين البشر مسببة أعراض متنوعة متفاوتة الخطورة تؤدي الى الموت (حمى، الام في المفاصل، سعال جاف، فقدان حاسة الشم والذوق، التهاب رئوي حاد) وأطلقت عليه منظمة الصحة العالمية اسم COVID 19 وهو مجموع اختصارات لثلاث كلمات ( CORUNA VIRUS DISEUSE 2019) فيروس كورونا سريع الانتشار ينتقل بالمس أو السعال أو عن طريق التنفس الكبار في السن هم الأكثر عرضة للإصابة لنقص مناعتهم.

حول العالم في شهر جانفي 2020 وفي شهر مارس وصل الى الجزائر، وقامت الحكومة الجزائرية باتخاذ مجموعة من التدابير الوقائية في شكل مراسيم تنفيذية خاصة بالحجر الصحي للحد من انتشار الفيروس منها ما تعلق بتعليق مجموعة من الأنشطة والحجر المنزلي لمدة 15 يوم قابلة لتجديد، تعليق الدراسة في جميع الأطوار هذا ما يجعلها ظرف استثنائي يجعل العقود التي أبرمت بعد و أثناء الجائحة لا تسري عليها أحكام الظرف الطارئ لأن الظرف أصبح متوقع بمعيار الشخص العادي.

**ت- أن يجعل الظرف الطارئ تنفيذ الالتزام مرهق و مهدد بخسارة فادحة للمستأجر وهو** الطرف المتضرر غالبا لأنه منع من الانتفاع بالعين المؤجرة في وقتها المحدد وقد يكون دفع بدل إيجارها، وفيما يخص المحلات السكنية لم تتأثر بقدر المحلات ذات الاستعمال التجاري والمهني بسبب تعليق هذه الأخيرة من ممارسة نشاطها خوفا من انتشار الفيروس، وللقاضي السلطة التقديرية في تحديد درجة الإرهاق طبقا للمعيار الموضوعي و الظروف الملازمة للعقد وليس ظروف المدين ينظر للخسارة التي أصابت المستأجر بسبب عقد الإيجار بعض النظر عن ذمته المالية<sup>1</sup>

**3- أثار الظرف الطارئ: القاضي في المسائل المدنية والتجارية له دور سلبي في** الخصومة فلا يجوز أن يقضي بغير ما يطلبه الأطراف في طلباتهم ونفس الشيء ينطبق على نظرية الظروف الطارئة فلا يجوز له ان يثيرها تلقائيا من تلقاء نفسه طبقا لمبدأ حياد القاضي، فبعد أن يدفع بينها و ثبت للقاضي توفر شروطها يكون أمامه جملة من الخيارات في إطار رد الالتزامات الى حد معقول مع مراعاة مصلحة الطرفين وتتمثل هذه الخيارات في:

**أ- إنقاص التزامات المستأجر وهو التفسير الأقرب لفكرة رد الالتزام المرهق للحد المعقول** حيث ينظر القاضي في العقد المعروض عليه ويرى كيف ينقص من التزامات المستأجر في مواجهة المؤجر مثل تخفيض بدل الإيجار الى حين زوال الظرف الطارئ أو إعفائه منه لفترة محددة.

**ب- زيادة التزامات المؤجر وتكون غالبية في صورة تمديد عقد الإيجار إذا دفع المستأجر** بدل الإيجار كاملا ولم يشأ القاضي الحكم على المؤجر بإرجاع جزء منه.

**ت- توقيف سريان العقد: يلجأ إليها القاضي إذا تبين له من القضية المعروضة أمامه انه لا** جدوى من الحلول السابقة فيحكم بتوقيف العقد لمدة معينة، ويتصور ذلك في عقد الإيجار المتأثر بجائحة كورونا سيكون بأثر رجعي ولا يجوز أن يحكم القاضي بالفسخ من تلقاء نفسه فسلطته محصورة على رد الالتزام المرهق لحد معقول<sup>2</sup>

تجدر الإشارة أن الأثر الذي أقره القانون للحدث الطارئ من النظام العام فلا يجوز للمتعاقدین الاتفاق على مخالفة الاستثناء وهذا ما نصت عليه المادة 3/107 "..... أنه يقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك"

1 - قديري محمد توفيق، تأثير جائحة كورونا على عقود الإيجار في التشريع الجزائري، أثر جائحة كورونا على التشريعات بين المستجدات و المتطلبات، سلسلة أعمال مؤتمر الافتراضي الدولي الأول للعلوم الإنسانية و الاجتماعية رؤية جديدة بعد الجائحة، جامعة ابن خلدون تيارت، 2020، ص 130.

2 - قديري محمد توفيق، المرجع نفسه، ص 136-137.



**الفرع الثاني: انقضاء عقد إيجار المحلات السكنية لتابعة لديوان ت ت ع لأسباب خاصة من طرف المستأجر:**

تنتهي العلاقة التعاقدية بتحقق أحد الأسباب القانونية سواء لها بالعقد كما سبق و تطرقنا إليها في الأسباب العامة، أو خارجة عن العقد تتعلق بأطرافه و يطلق عليها الأسباب الخاصة مثل أن يصبح المستأجر مالك للعين المؤجرة (أولاً) أو في حالة إنهائه عقد الإيجار بسبب عائلي أو مهني (ثانياً)

**أولاً: انقضاء عقد الإيجار بانتقال ملكية السكن الى المستأجر:**

لا تنتقل ملكية السكن لفائدة المستأجر إلا عن طريق التنازل على أساس قيمته الإيجارية ويتم هذا الإجراء طبقاً للمرسوم التنفيذي 18-153<sup>1</sup> الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري

والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 جوان 2020<sup>2</sup> يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري

يتم التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من الجنسية الجزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري، على أساس قيمتها التجارية المنصوص عليها في القرار الوزاري المشترك سابق الذكر، و تخرج من إطار تطبيق هذه الأحكام السكنات المنجزة لغرض سير المصالح و الهيئات العمومية للدولة و الجماعات الإقليمية، الأملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي، الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية، الأملاك العقارية المهدة بالانهيار

- 1- شروط التنازل عن إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري:**  
يجوز للمستأجر شراء السكن الذي يشغله بطريقة شرعية بدفع ثمنه كاملاً أو بالتقسيط، مع خصم مبالغ الإيجار التي كان يدفعها مقابل انتفاعه من الثمن التنازل<sup>3</sup>، و تختلف صيغة الشراء بين دفع الثمن كاملاً و دفعه بالتقسيط  
أ- **صيغة الشراء بدفع الثمن كاملاً:** في حالة أختار المستأجر صيغة الشراء بدفع كامل الثمن فوراً، يستفيد من تخفيض قيمته 10% من ثمن التنازل<sup>4</sup>.

1 - المرسوم التنفيذي رقم 18-153، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري، مؤرخ في 4 يونيو 2018، ج ر، عدد 33، مؤرخة في 6 يونيو 2018، ص3.

2 - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 جوان 2020، ج ر، عدد 59، مؤرخة في 4 أكتوبر 2020، ص12.

3 - المادة 4 المرسوم نفسه

4 - المادة 5 المرسوم نفسه

- ب- **صيغة الشراء بدفع الثمن بالتقسيط:** في حالة أختار المستأجر صيغة الشراء بالتقسيط يجب أن يتضمن عقد البيع بندا يمنع إعادة بيع السكن قبل دفع مبلغ التنازل كاملاً<sup>1</sup>، يتم الدفع عن طريق أقساط أو مستحقات شهرية يدفعها المستأجر، و يجب أن يقدم دفع أولي نسبته 5% يتضمن مبلغ الضمان بدفعه عند إبرام عقد البيع، و المبلغ الباقي يقدم كل سنة بفائدة نسبتها 1% كل سنة، ويتم دفع كل أقساط الشراء خلال 10 سنوات كأقصى تقدير لدفع ثمن التنازل كاملاً<sup>2</sup>، و يستفيد المستأجر من تخفيض على مبلغ التنازل حسب المدة المتفق عليها لدفع الأقساط
- 7% عندما تكون المدة المتفق عليها تزيد عن ثلاث سنوات وتقل عن خمس سنوات أو تساويها.
- 5% عندما تكون المدة المتفق عليها تزيد عن ثلاث سنوات وتقل عن خمس سنوات أو تساويها<sup>3</sup>.

يترتب على عدم تسديد أي من الأقساط الشهرية بعد شهر واحد من تاريخها المحدد زيادة تقدر ب1% وفي حالة عدم تسديدها لمدة 6سنة أشهر متتالية تطبق العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول وهي فسخ عقد البيع، وتؤول المستحقات الشهرية المدفوعة الى ديوان الترقية والتسيير العقاري ولا يسترجعها المستأجر<sup>4</sup>.

يستثنى من خصم مبالغ الإيجار المدفوعة و التخفيضات في سعر التنازل، الطالبون الذين سبق لهم شراء ملك عقاري للدولة أو استفادوا من إعانة مالية قصد بناء أو ترميم أو شراء مسكن<sup>5</sup>.

## **2- كيفية التنازل عن عقد إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان ت ت ع:**

يتم التنازل عن عقد الإيجار عن طريق طلب شراء السكن يودعه المستأجر لدى لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري ويرفق الطلب بملف يتضمن:

- عقد إيجار الملك العقاري (عقد إيجار المحل السكني)
- وثيقة تثبت دفع مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة
- نسخة من بطاقة هوية الطالب (المستأجر) أو نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي<sup>6</sup>.

1 - المادة 9 المرسوم 18-153، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة المسيرة من طرف

ديوان الترقية والتسيير العقاري، سالف الذكر

2 - المادة 6 المرسوم نفسه

3- المادة 7 المرسوم نفسه

4 - المادة 8 المرسوم نفسه

5 - المادة 10 المرسوم نفسه

6 - المادة 18 المرسوم نفسه

بعد إيداع الطلب، تتولى لجنة ديوان الترقية و التسيير العقاري<sup>1</sup>، دراسته و الفصل فيه في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداعه ، وتبلغ المستأجر بقرارها بقبول الطلب برسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام، و ثمن التنازل و وثيقة الالتزام بالشراء تعد طبقا للنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن، وبالمقابل يتعين على المستأجر تأكيد طلبه لدى لجنة د ت ع في أجل شهر ابتداء من تاريخ استلام التبليغ و يقوم بتسديد الثمن حسب صيغ الشراء سابقة الذكر وفي حالة رفضت اللجنة طلب الشراء يجب أن تعلل رفضها و تبلغه للمستأجر<sup>2</sup> و يحق لهذا الأخير أن يطعن في قرارات لجنة د ت ع بالرفض أمام لجنة الطعون التابعة لمديرية السكن، أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الإدارية<sup>3</sup> في أجل شهر من تاريخ استلام التبليغ بالرفض<sup>4</sup> و تفصل فيه لجنة الطعون في أجل خمسة عشرة يوم 15 ابتداء من تاريخ الإخطار<sup>5</sup>

وبعد شراء السكن التابع د ت ع، يسجل المشترون في البطاقة الوطنية للسكن من أجل مراقبتهم لأنه يمنع عليهم الحصول على إعانة الدولة مجددا في هذا المجال<sup>6</sup>.

### **3- معايير تحديد القيمة التجارية في التنازل عن عقد إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان ت ع.**

تطبيقا لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 18-153 فإن معايير تحديد القيمة التجارية للتنازل عن المحلات السكنية التابعة د ت ع تتم طبقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 جوان 2020، حيث يحدد سعر التنازل عن محل سكني التابع د ت ع، بطلب من لجنة الدائرة أو لجنة د ت ع و يكون بتطبيق السعر الأساسي و احتمال بمعامل القدم على مساحته المفيدة ، ينتج السعر الأساسي بتطبيق معامل المنطقة و معامل المنطقة الفرعية و معامل الصنف على السعر المرجعي للمتر المربع المحدد حسب الفترات الآتية:

- 12.000.00 دج للمتر المربع بالنسبة للسكنات الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01/01/2004
- 20.000.00 دج للمتر المربع بالنسبة للسكنات الموضوعة حيز الاستغلال بين سنة 2004، 2009

1 - تتكون لجنة د ت ع من: (المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري المعني رئيسا، ممثل المدير الولائي لأملك الدولة، ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن، ممثل مدير الصندوق الوطني للسكن) تجتمع اللجنة مرة واحدة في الشهر بناء على استدعاء رئيسها وتتولى مصالح د ت ع الأمانة التقنية للجنة.

2 - المادة 20 من المرسوم 18-153 يحدد شروط و كفايات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة المسيرة من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاري

3 - تتكون لجنة الطعون من: (مدير الولاية المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن رئيسا، ممثل أملاك الدولة للولاية، المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري المعني)

4 - المادة 21 المرسوم نفسه

5 - المادة 22 المرسوم نفسه

6 - المادة 23 المرسوم نفسه

- 25.000.00 دج للمتر المربع بالنسبة للسكنات الموضوعة حيز الاستغلال بين سنة 2010 و2014
  - 30.000.00 دج للمتر المربع بالنسبة للسكنات الموضوعة حيز الاستغلال بين سنة 2015 الى يومنا هذا
- يتم تصنيف البلديات في كل ولاية من الولايات التالية ( أدرار، شلف، الأغواط، أم بواقي، باتنة، بجاية، بسكرة، بشار، البلدية، البويرة، تمنراست، تبسة، تلمسان، تيارت، تيزي وزو، الجزائر، الجلفة، جيجل، سطيف، سعيدة، سكيكدة، سيدي بلعباس، عنابة، قالمة، قسنطينة، مديّة، مستغانم، مسيلة، معسكر، ورقلة، وهران، البيض، ايليزي، برج بوعريريج، بمرداس، الطارف، تندوف، تسمسليت، الوادي، خنشلة، سوق أهراس، تيبازة، غليزان، غرداية، عين تموشنت، النعامة، عين الدفلى، ميلّة) الى ست 6 مناطق وكل منطقة لديها معامل خاص بها<sup>1</sup>
- المنطقة الأولى: 2
  - المنطقة الثانية: 1.5
  - المنطقة الثالثة: 1.2
  - المنطقة الرابعة: 1
  - المنطقة الخامسة: 0.8
  - المنطقة السادسة: 20.5

و يكمن تقسيم إقليم كل بلدية الى خمسة 5 مناطق فرعية تحت سلطة الوالي والمصالح المكلفة بالسكن والعمران أملاك الدولة الى: الحي الفخم، وسط المدينة، الأحياء المحيطة بالمدينة، الضاحية، و المنطقة البعيدة جدا<sup>3</sup>، وكل منطقة فرعية لديها معامل خاص بها.

ويتم تصنيف المحل السكني باعتباره موضوع التنازل الى أربعة 4 أصناف تأخذ بعين الاعتبار و تتمثل في: فخامة عالية، فخامة حسنة، اقتصادي، جد اقتصادي<sup>4</sup>، و يتم تحديد هذه الأصناف استنادا الى مواد البناء المستعملة، الطابع العمراني للعمارة، تركيبة الغرف و المطبخ، مساحة المرور، ارتفاع تحت السقف<sup>5</sup>، وكل صنف لديه معامل خاص به.

1 - المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 جوان 2020.

2 - المادة 4 القرار نفسه.

3 - المادة 5 القرار نفسه.

4 - المادة 7 القرار نفسه.

5 - المادة 8 القرار نفسه.

ثانياً: انتهاء عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع لأسباب عائلية أو مهنية تخص المستأجر:

الأصل ينتهي عقد الإيجار بانتهاء مدته المتفق عليها دون حاجة الى التنبيه بالإخلاء، غير أنه يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار قبل ذلك لسبب عائلي أو مهني ويجب عليه إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعاراً لمدة شهرين، هذا ما قضت به المادة 469 مكرر 1 ق م ج وفي الحالتين لم يرد نص خاص في المرسوم 142-08 مما يجعلنا نطبق القواعد الخاصة بعقد الإيجار

1- **انتهاء العقد بسبب عائلي:** ومن الأسباب العائلية التي تدفع المستأجر الى إنهاء عقد الإيجار زيادة أفراد أسرته القاطنين معه مما يجعل السكن ضيق و غير كافي لاحتوائهم جميعاً، أو عدم وجود مرافق تعليمية قريبة للسكن المؤجر وعدم توفر وسائل النقل لنقل أولاده الى المؤسسات التعليمية وغيرها من الأسباب ويجب على المستأجر أن يقوم بإخطار المؤجر قبل شهرين من موعد انتهاء العقد<sup>1</sup>

2- **انتهاء عقد الإيجار بسبب مهني:** يجوز للمستأجر إنهاء العقد بسبب مهني إذا اقتضى عمله تغيير محل إقامته، وذلك في حالة تم انتدابه للعمل في ولاية غير التي كان يقيم فيها<sup>2</sup> والمادة لم تشير لطبيعة الرابطة المهنية التي تربط المستأجر مع الهيئة، وما إذا كان يشترط أم يكون المستأجر عاملاً في القطاع العام أو عاملاً خاص في القطاع الخاص، ففي الحالتين يجوز له أن ينهي عقد الإيجار شرط أن يثبت وجود سبب مهني مؤثر و ضروري وعلاقته بإنهاء العقد، وأن يقوم بإخطار المؤجر قبل شهرين من موعد الإنهاء<sup>3</sup>.

1 - ناجي بسمينة، المرجع السابق، ص 159.

2 - سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 233.

3 - ناجي بسمينة، المرجع السابق، ص 159.

## المبحث الثاني

### المنازعات الناشئة عن عقد إيجار السكنات المحلية التابعة د ت ع:

بما أن عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع من العقود الملزمة لجانبين، و ان كل طرف ملزم بتنفيذ التزاماته سواء المؤجر او المستأجر فعند التطرق الى انتهاء عقد الايجار قد تنشأ بين المؤجر و المستأجر منازعات عديدة، تؤدي بإخلال أحد الأطراف بالتزاماته فيتدخل القاضي بهدف تسوية النزاع ومن هنا سوف نتطرق في هذا المبحث الى مفهوم الدعوى القضائية في عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع (المطلب الأول) و القضايا التي ترفع على مستوى الجهات القضائية(المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### مفهوم الدعوى القضائية في عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع:

إذا لم ينجح الأطراف في تسوية النزاعات الناشئة عن عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع وديا، سيكون أحسن حل لطرف المتضرر من النزاع الجوء الى القضاء من أجل استنفاء حقه ومن هنا سوف نقسم هذا المطلب الى المقصود بالدعوى القضائية (الفرع الأول) والجهة القضائية المختصة في فض النزاع (الفرع الثاني)

#### الفرع الأول: المقصود بالدعوى القضائية:

لتحديد المقصود بالدعوى القضائية يقتضي التطرق الى تعريفها (أولاً) وشروط رفعها (ثانياً)

#### أولاً: تعريف الدعوى القضائية:

تعرف الدعوى القضائية في معناها الإجرائي: أنها حق إرادي ينشأ للشخص الذي تم الاعتداء على حقه أو مركزه القانوني ويخول له الحق في بالحماية القضائية<sup>1</sup>.

و تعرف بصفة عامة هي: مطالبة شخص يسمى المدعي بحقه أمام القضاء من أجل حماية ذلك الحق بينما من جهة الطرف الأخر المدعى عليه هو الرد على ما يدعيه المدعي<sup>2</sup>

1- عمر زودة، الاجراءات المدنية والادارية في ضوء اراء الفقهاء واحكام القضاء، الطبعة الثانية، ENCYLOPEDIA، الجزائر، 2015، ص 70

2 - عبد السلام نيب، قانون الاجراءات المدنية و الادارية الجديد، ط03، دار موفم للنشر ، 2012، الجزائر، ص51.

أقر المشرع هذا الحق بموجب المادة 03 من ق إ م إ<sup>1</sup>، حيث تنص : "يجوز لكل شخص يدعي حقا، رفع دعوى أمام القاضي للحصول على ذلك الحق أو حمايته"

بعد أن تطرقنا بصفة عامة الى تعريف الدعوى سوف نحدد المعنى الخاص عقد ايجار المحلات السكنية التابعة د ت ع ، فتعرف بأنها تلك الدعوى التي يرفعها د ت ع باعتباره مؤجر أو المستأجر أيهما كان طرفا متضررا، كما يمكن أن يرفعها الغير اذا توفرت فيه شروط رفع الدعوى القضائية.

### **ثانيا: الشروط العامة للدعوى القضائية:**

المقصود بشروط قبول الدعوى هو البحث في قبول الدعوى من حيث المبدأ، بمعنى ذلك أنه اذ لم تتوفر هذه الشروط المحكمة لا تنظر في موضوع الدعوى ولا تصدر فيه حكما سواء بالرفض أو القبول وانما تحكم بعدم قبولها<sup>2</sup>.

ولهذا نظم المشرع الجزائري شروط قبول الدعوى القضائية في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و التي تنص على: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، و له مصلحة قائمة أو محتملة يقررها القانون، يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه، كما يثير تلقائيا انعدام الاذن إذا ما اشترطه القانون"

نستخلص من المادة المذكورة أعلاه بأن المشرع الجزائري نظم شروط قبول الدعوى على سبيل الحصر و حتى تقبل الدعوى المتعلقة بإيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع يتوجب على المدعي المتضرر مراعات جملة من الشروط التي ضبطها المشرع في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في المادة أعلاه، حيث قام باستبعاد الأهلية من جملة الشروط المنصوص عليها ولا تكفي توفر الشروط رفع الدعوى ، بحيث أنه هناك شروط أخرى تتمثل في شروط العريضة الافتتاحية المنصوص عليها في المادة 15 ق إ م إ<sup>3</sup>.

بالرجوع إلى أحكام المادة 13 ق إ م إ نجد المشرع أورد شرطين كي ترفع الدعوى القضائية وهما شرط الصفة و شرط المصلحة و شرط الإذن إذا اشترطه القانون.

3- قانون رقم 09-08 صادر بتاريخ 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية، جريدة رسمية عدد 21 صادر بتاريخ 23 افريل 2008.

2 - عمارة بالغيث، الوجيز في الإجراءات المدنية، طبعة مزيدة ومنقحة، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2002، ص60.

3 - نبيل صقر، قانون الاجراءات المدنية و الادارية، د ر ط، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2008، ص05.

### 1- الصفة كشرط لقبول الدعوى القضائية:

لكي تقبل الدعوى اشترط القانون الجزائري توفر الصفة في رفعها ويجب أن ترفع من صاحب الحق المدعي وهو الذي يقوم بمباشرة برفع الدعوى من أجل حماية هذا الحق<sup>1</sup>.

فكل طرف يعتبر نفسه متضرر له الحق في رفع الدعوى القضائية ولا يجوز أن ترفع من قبل غيره ولهذا يجب تطابق بين المركز القانوني للمدعي عليه و المركز القانوني للمعتدي على هذا الحق ومن هنا لا يستطيع أي من الطرفين رفع الدعوى لحساب غيره دون أخذ الإذن باستعماله تلك السلطة<sup>2</sup>

لم يعرف المشرع الجزائري الصفة في المادة 13 من قانون الاجراءات أو في المادة 459 من القانون الاجراءات المدنية الملغى. يعرفها الفقه بأن أصحاب الحقوق هم ذوي الصفة في المخاصمة عنها أمام القضاء. ولكي نعرف من له الصفة في الخصومة يجب البحث عن صاحب الحق موضوعي و هناك تعريف آخر يسير في نفس المفهوم الأول بأن الصفة أن يكون صاحب الحق محل اعتداء هو الذي يقوم بمباشرة الحق في الدعوى التي ترفع من أجل تقرير هذا الحق أو حمايته<sup>3</sup>

يقصد بالصفة كذلك صلاحية الشخص لمباشرة الاجراءات القضائية باسم غيره كالصفة التي يتمتع بها الوكيل في مباشرة دعوى موكله مثلا أو الولي في تمثيل القاصر كما تعتبر الصفة جزء من المصلحة فصاحب الصفة في الدعوى يكون صاحب المصلحة ذاتها.<sup>4</sup>

ففي ذلك قرر مجلس الدولة:

" تستفيد فئة المجاهدين وذوو حقوق الشهداء من امتيازات استثنائية طبقا للقانون الذي تخول لهم هذه الصفة الحق في الجمع بين ممارسة وظيفة عمومية و الاستفادة من أراضي فلاحية "

1 - فريجة حسين، المبادئ الاساسية في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د ذ س، ص15.

2 - مقفولجي عبد العزيز، شروط قبول الدعوى، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد السادس، جامعة لونيبيسي علي، الجزائر، د ذ س، ص112.

3 - عشور فراحي، شروط قبول دعوى تجاوز السلطة في قانون اجراءات المدنية و الادارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابو بكر بالقايد، تلمسان، 2009-2010، ص52.

4 - مقفولجي عبد العزيز، مرجع سابق، ص112.



أن ترفع مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية دعوى من أجل أن تطلب الغاء عقد اداري لمستثمرة مجاورة لها ومنافستها في الانتاج الفلاحي مثلا ففي مثل هذه القضايا تكون الدعوى مرفوضة لأنها رفعت من غير ذي صفة<sup>1</sup>.

## **2- المصلحة كشرط لقبول الدعوى القضائية.**

أ- **تعريف المصلحة:** وهي المنفعة أو الميزة التي يريد الخصم الوصول إليها في الحكم لصالحه و مطالبته القضائية أن ممارسة الدعوى تقتضي في المدعى و المدعى عليه و الذي يتدخل في الخصومة أن تتوفر المصلحة<sup>2</sup>.

جعل المشرع الجزائري في المادة 13 ق إ م إ المصلحة من بين الشروط الشكلية لقبول الدعوى، سواء كانت هذه الدعوى عادية أو ادارية، باعتبار أن الاحكام التي تتعلق بشروط القبول هي أحكام مشتركة بين جميع الدعوى. كما يعتبر هذا شرط شرطا أساسيا و ضروريا لقبول جميع الدعوى و انعدامها يؤدي الى عدم قبولها<sup>3</sup>.

فمدلول المصلحة بوجه عام أنها من المبادئ المستقرة في مجال التقاضي فلا دعوى بدون مصلحة و هي مقولة شهيرة<sup>4</sup>

تختلف المصلحة عن الصفة، فقد يكون الشخص ذا مصلحة و مع ذلك يكون ممنوع عليه أن يباشر الدعوى بنفسه فمثلا في الدعوى التي يرفعها الشخص الاعتباري، فصاحب المصلحة هو الشخص الاعتباري بينما صاحب الصفة فهو ممثل الشخص الاعتباري.

وكأصل عام، يتعين توفر المصلحة من وقت رفع الدعوى، و استمرار قيامها حتى يفصل فيها نهائيا<sup>5</sup>، فالمصلحة هي الفائدة التي يجنيها المدعي جراء مباشرته للدعوى<sup>6</sup>.

## **ب- شروط المصلحة:**

● **أن تكون المصلحة قانونية** يقصد بمصلحة قانونية أنه يجب أن تستند المصلحة إلى حق الموضوعي التي يحميه القانون ويعني هذا أن يكون موضوع الدعوى المطالبة بمرکز قانوني أو التعويض عن الضرر المراد، و اذا كانت الدعوى مخالفة للنظام العام و

1 - زادي سيد علي، اختصاص القاضي الاداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع قانون المنازعات الادارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص24.  
2 - عبد السلام ذيب، المرجع السابق، ص66.  
3 - عشور فراحي، مرجع سابق، ص60.  
4 - عبد السلام ذيب، المرجع السابق، ص 66.  
5 - عشور فراحي، مرجع سابق، ص61.  
6 - بوجادي عمر، اختصاص القضاء الاداري في الجزائر، رسالة لنيل درجة الدكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011، ص103.

الآداب العامة أو غير قانونية فيقضي بعدم قبولها.<sup>1</sup> و هذا ما يأخذ به القانون الجزائري الذي يعترف بالعلاقة الشرعية بين المرأة و الرجل، و التي تتمثل في الزواج، فالقانون يرفض دعوى الخلية في أن تطالب بالتعويض عند هلاك خليلها جراء حادث مرور، كون الطلب لا يقبل لعدم وجود المصلحة القانونية التي أخذ بها القانون الجزائري فالتعويض مقرر للزوجة فقط دون الخلية، ولا يعترف بالعلاقة الا اذا كانت مبنية على الزواج الشرعي و القانوني وفقا لأحكامه<sup>2</sup>

● أن تكون المصلحة شخصية و مباشرة: المصلحة الشخصية يقصد بها هي الحالة التي يكون فيها رافع الدعوى في مركز قانوني خاص عن باقي الاشخاص، فالقرار المطعون فيه بالإلغاء يؤثر على المصلحة تأثير مباشر و هنا لا تقبل الدعوى المرفوعة من شخص ليس له مصلحة شخصية في الغاء القرار مهما كانت صلته بأصحاب المصلحة الشخصية، لأن الشخص يملك حق التقاضي في شأن نفسه فقط الا بموجب نيابة قانونية تكون صحيحة، بناء على تفويض من صاحب الشأن<sup>3</sup>، يعني لا يجوز قبول الدعوى من شخص لا تتوفر فيه المصلحة الشخصية<sup>4</sup>، فمثلا لا تقبل دعوى الزوج الذي يطلب الغاء قرار يمس بمصلحة زوجته، و المصلحة المباشرة يقصد بها أن تكون المصلحة قائمة فعلا<sup>5</sup>.

● أن تكون المصلحة قائمة أو محتملة: المصلحة القائمة يقصد بها تلك المصلحة التي يكون فيها حق رافع الدعوى أو المركز القانوني الذي يقصد حمايته برفع الدعوى قد وقع عليه اعتداء بالفعل مثلا: كأن يمتنع المدين عن الوفاء بالتزامه للدائن بالرغم من حلول أجل الدين فيحرم الدائن من الانتفاع بمزايا حقه و لذلك تقبل دعوى الدائن للمطالبة بدين حل أجله، اما قبل حلول الأجل فلا تقبل الدعوى كون المصلحة فيها ليست قائمة، وهذا كقاعدة عامة و المصلحة المحتملة يقصد بها : تلك المصلحة التي تكون غير قائمة ولكن يحتمل أن تقوم في المستقبل ومثلها المصلحة التي يتمسك بها صاب الدعوى الاستعجالية التي ترمي الأشغال

وفق الأعمال الجديدة التي لم يثبت بعد أنها مضره به لكنها تهدد مصلحته<sup>7</sup>، فالفقه و القضاء جرى على قبول دعاوى الإحتتمالية أو الوقائية إذا نص القانون صراحة على ذلك استثناء للقاعدة العامة التي تكون فيها المصلحة قائمة، و الضرر في الدعوى الوقائية لم يقع و انما محتمل الوقوع فترفع الدعوى بهدف تفادي وقوع الضرر<sup>8</sup>.

1 - فريجة حسين المرجع السابق، ص16.

2 - عشور فراحي، مرجع سابق، ص63.

3 - عشور فراحي، مرجع نفسه، ص64.

4 - زادي سيد علي، مرجع سابق، ص28.

5 - محمود سامي جمال الدين، القضاء الاداري، المنازعات و دعاوى الادارية، منشأة الفكر، د ر ط ، مصر، 2008، ص143، 144.

6 - عمارة بلغيث، مرجع سابق، ص66.

7 - مقفولجي عبد العزيز، مرجع سابق، ص119.

8 - عمارة بلغيث، مرجع سابق، ص66.

### **3- شرط القيد لاستفتاء الدعوى ( لإذن):**

تتشرط المادة 13 ق إ م إ على الإذن كشرط لقبول الدعوى اذا كان القانون اشترطه، ويفهم من الاذن تلك الرخصة التي نص عليها القانون في بعض الحالات و مثل هذه الرخص نجدها مثلا في:

الرخصة المنصوص عليها في المادة 07 من قانون الأسرة<sup>1</sup>، التي تتعلق بالزواج بالنسبة للقاصر الذي يرفع دعوى قضائية تخص آثار الزواج دون أن يكون قد تحصل على تلك الرخصة و تكون دعواه غير مقبولة شكلا لانعدام الاذن ويثير القاضي إنعدام الإذن في الدعوى من تلقاء نفسه لتعلقه بالنظام العام<sup>2</sup>.

المشرع استبعد الأهلية كشرط لقبول الدعوى، إنما شرط لصحة الخصومة القضائية وأهلية نوعان أهلية التقاضي والأهلية الإجرائية يترتب على تخلفها البطلان طبقا لنص مادة 64 ق إ م إ "حالات بطلان العقود الغير قضائية و الإجراءات من حيث موضوعها محددة على سبيل الحصر فيما يأتي

- انعدام الأهلية للخصوم.
- انعدام الأهلية أو التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي".

### **ثالثا: الشروط الخاصة للدعوى القضائية:**

إضافة الى الشروط العامة التي لا تخلو دعوى قضائية منها يشترط أن تتوفر شروط خاصة في بعض الدعاوى نوجزها كما يلي

### **1- وجوب رفع الدعوى في ميعادها القانوني:**

تنص المادة 194 من القانون التجاري<sup>3</sup> " في حالة عدم اتفاق الطرفين عند انتهاء مهلة ثلاثة أشهر من تاريخ التبليغ ، و مهما كان مبلغ الإيجار ترفع كل النزاعات المتعلقة بتطبيق هذا الباب لدى الجهة القضائية المختصة ...".

كما تنص المادة 2/524 ق م ج على أن "لا تقبل دعاوى الحيازة و من بينها دعوى استردادها إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض.

1 - تنص المادة 07 من قانون الاسرة على "تكتمل أهلية الرجل و المرأة في الزواج بتمام 19 سنة و للقاضي أن يرخص بالزواج قبل ذلك لمصلحة أو ضرورة متى تأكدت قدرة الطرفين على الزواج، يكتسب الزوج القاصر أهلية التقاضي فيما يتعلق بآثار عقد الزواج من حقوق و التزامات".

2 - مقبولجي عبد العزيز، مرجع سابق، ص120.

3 - الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، ج ر، العدد 101 الصادرة بتاريخ، 19 ديسمبر، 1975.

كذلك تنص المادة 2/102 من القانون المدني على أنه: "تسقط دعوى البطلان بمضي خمسة عشر سنة من وقت إبرام العقد".

و المادة 101 من نفس القانون على أنه: " يسقط الحق في إبطال العقد إذا لم يتمسك به صاحبه خلال خمس سنوات".

كذلك تنص المادة 69 ق إ م إ التي نصت على أنه: " يجب على القاضي أن يثير تلقائياً الدفع بعدم القبول إذا كان من النظام العام، لاسيما عند احترام آجال طرق الطعن أو عند غياب طرق الطعن".

## 2- الا يكون قد سبق صدور حكم في موضوع الدعوى:

ويقصد بها بمجرد أن يصدر حكم في الدعوى يحوز على حجية الشيء المقضي فيه و يشبع من الحماية القضائية فلا تنتظر فيه مادام قد سبق و صدر حكم في موضوعها من طرف المحكمة<sup>1</sup>.

ولكي تطبق هذه القاعدة تنص المادة 338 ق م ج على ذلك " الاحكام التي حازت قوة الشيء المقضي به<sup>2</sup> تكون حجة بما فصلت فيه من الحقوق، ولا يجوز قبول أي دليل ينقض هذه القرينة و لكن لا تكون لتلك الاحكام هذه الحجية<sup>3</sup> الا في نزاع قام بين الخصوم أنفسهم، دون أن تتغير صفاتهم و تتعلق بحقوق لها نفس المحل و السبب و لا يجوز للمحكمة أن تتخذ بهذه القرينة تلقائياً".

## 3- شهر العريضة لدى المحافظة العقارية:

تنص المادة 17 من ق إ م إ على أنه: "يجب اشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية اذا تعلقت بعقار أو حتى حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون و تقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلاً ما لم يثبت ايداعها للإشهار"

## 4- ألا يكون قد وقع صلح بين أطراف الخصومة بشأن موضوع النزاع:

تنص المادة 459 ق.م ج على تعريف الصلح " الصلح عقد ينتهي به الطرفان نزاعاً قائماً أو يتوقيان به نزاعاً محتملاً، و ذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه".

1 - مقفولجي عبد العزيز ، مرجع سابق، ص123...

2 - قوة الشيء المقضي به: فيقصد به عدم قابلية الحكم للطعن فيه بالطرق العادية و هي الاستئناف و المعارضة و الحكم الذي يحوز هذه القوة هو الحكم النهائي فمتى اصبح الحكم غير قابل للطعن فيه بالطرق العادية و هي المعارضة و الاستئناف حاز قوة الشيء المقضي به.

3 - حجية الشيء المقضي: تثبت لأي حكم قطعي فصل في خصومة و ذلك من وقت صدوره، حتى لو كان قابلاً للطعن فيه بإحدى طرق الطعن العادية بحيث يظل الحكم حجة الى ان يلغى بواسطة حكم او قرار آخرين فيزول الحكم و تزول حجيته.

كما نصت المادة 990 و991,992، 993 من نفس القانون على جواز التصالح تلقائيا و أن يتم في المكان و الوقت الذي يراه القاضي مناسباً، ما لم يوجد خلاف ذلك ، كما يثبت الصلح عن طريق محضر بتوقيع من طرف الخصوم و القاضي و أمين الضبط ويتم ايداعه بأمانة الضبط الجهة القضائية ، فاذا تم هذا الصلح لا يجوز لأي متقاضي رفع دعوى قضائية ضد خصمه بشأن نزاع تم الصلح فيه<sup>1</sup>.

### **الفرع الثاني: أطراف الدعوى في المنازعات الناشئة عن انقضاء عقد ايجار المحلات السكنية التابعة د ت ع:**

يشكل أطراف الدعوى القضائية عنصر الطلب القضائي من حيث الأشخاص وهو في الغاية الأهمية من ناحية تحديد الاختصاص الإقليمي للمحكمة لتي تنظر في النزاع و من حيث عبئ الإثبات و في موضوعنا هذا يتمثل أطراف الدعوى في المستأجر(أولاً) والمؤجر (ثانياً).

#### **أولاً: المستأجر:**

طبقاً لما تطرقنا إليه في أطراف العقد في الفصل الأول على أن المستأجر هو عبارة عن كل شخص طبيعي أو معنوي قد يكون مستأجراً أصلياً للسكن، أو يكون شاغلاً للأمكنة، أو يكون مستفيد من التنازل عن الايجار، أو مستفيد من انتقال حق البقاء.

فطبقاً لنص المادة 02 من المرسوم 147/76<sup>2</sup> نستخلص أنه تثبت صفة التاجر على أنه نسخة من عقد الايجار الذي يعينه طرف من أطراف العقد المبرم مع المؤجر د ت ع بالنسبة للإيجارات الصادرة قبل 1992 أما بعد اكتوبر 1992 فتثبت بنموذج منصوص عليه في المرسوم 69/94 بأنه لا يمكن الاحتجاج بأي وثيقة أخرى باعتباره الطرف الضعيف في الدعوى بحكم أنه متعاقد مع الدولة المتمثلة في د ت ع<sup>3</sup>.

#### **ثانياً: المؤجر:**

باعتبار أن المؤجر في هذه الحالة هو د ت ع فطبقاً لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91 فإن له الشخصية المعنوية ويتمتع بالاستقلال المالي باعتبارها مؤسسة ذات طابع عمومي و تجاري و صناعي ولها ممثلها القانوني الذي يمثلها في شخص هو المدير العام<sup>4</sup>

1 - مقفولجي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 127،128.

2 تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 147/76 على أنه "تبرم اجارة المنازل المشار اليها في المادة السابقة بموجب عقد طبقاً للأحكام المنصوص عنها فيما بعد، وحسب النموذج المرفق بالملحق.....".

3 - ركزة نوال، المرجع السابق، ص 59.

4 - ركزة نوال ، المرجع نفسه، ص 59.

**الفرع الثالث: الجهة القضائية المختصة في المنازعات الناشئة عن انقضاء عقد إيجار المحلات التابعة د ت ع:**

إن الاختصاص من بين أهم المسائل الأساسية في سير الدعوى القضائية ولهذا سوف نتطرق الى الاختصاص النوعي الذي يحدد الجهة القضائية من بين الجهات ذات الدرجة الواحدة المختصة نوعيا والتي لها صفة النظر في الدعوى (أولاً)، والاختصاص المحلي أو الاقليمي(ثانياً) يبين الحدود الاقليمية التي تمارس فيها الجهة القضائية سلطتها أي النظر في المنازعات في حدود امكانية معينة.

**أولاً: الاختصاص النوعي:**

يشمل الاختصاص النوعي اتجاهين، العمودي يقصد به الاختصاص فيما بين الطبقات القضائية المختلفة للنظام القضائي(محاكم، مجالس...) من حيث التسلسل، أو جهة الطعن بالاستئناف، أما الاتجاه الاقفي فيقصد به تقسيم الاختصاص الى أنواع مختلفة من القضايا فيما بين محاكم الطبقة الواحدة<sup>1</sup>.

**1- اختصاص القاضي الاستعجالي:**

يختص القاضي الإستعجالي في حالة توفر شروط الاستعجال أو في حالة نص القانون صراحة على إختصاصه و ينقسم الإختصاص الى نوعين كما يلي

**ب-اختصاص قاضي الموضوع:**

يعد د ت ع، تاجرا في علاقاته مع الغير و بذلك فهو يخضع للقانون التجاري، فنجد القسم المختص لهذه القضايا هو القسم المدني، إذا كان هو المدعي يعني المتضرر و المستأجر المدعى عليه، أما إذا كان العكس أي المستأجر المدعي المتضرر د ت ع المدعى عليه فالقسم المختص التجاري، و بالرجوع للمرسوم تنفيذي 147/91 في المادة 02 منه نجد أن تخضع لقواعد القانون التجاري<sup>2</sup>.

**ثانياً: الاختصاص المحلي:**

تنص المادة 33 من المرسوم رقم 147/76 " فيما يتعلق بالمنازعات، تختص المحكمة التي تقع في دائرتها العمارة المؤجرة بالنظر في المنازعات المحتملة".

و تنص المادة 40 ق إ م إ "... ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها:

1 - عمارة بلغيث، مرجع سابق، ص39.

2 - ركزة نوال، مرجع سابق، ص60.

في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال...." ونفس الحكم نصت عليه المادة 518 ق إ م<sup>1</sup>.

## **المطلب الثاني**

### **المنازعات التي ترفع على مستوى الجهات القضائية في عقد ايجار المحلات السكنية التابعة د ت ع:**

إن القضايا المطروحة أمام القضاء تختلف باختلاف الجهة القضائية المرفوعة أمامها حسب طبيعة النزاع وفي الصدد نطرق الى المنازعات التي ترفع أمام قاضي الأمور المستعجلة (الفرع الأول) والمنازعات المرفوعة أمام قاضي الموضوع (الفرع الثاني)

#### **الفرع الأول : المنازعات التي ترفع أمام قاضي الاستعجالي:**

لقد تناول المشرع الجزائري القضاء الاستعجالي من المادة 299 إلى 305 ق إ م إ و سنتطرق الى تعريفه وشروطه:

#### **أولاً: تعريف القضاء الاستعجالي:**

يقصد بالاستعجال هو كل ما يفصل فيه القاضي طلبا منه دون أن ينظر في موضوع النزاع، باتخاذ تدابير مؤقتة من أجل أن يحافظ على حقوق الخصوم وحمايتها من الزوال<sup>2</sup>.

#### **ثانياً: شروط القضاء الاستعجالي:**

من خلال نص المادة 299 ق إ م إ نستخلص بأنه حتى ينعقد الاختصاص للقاضي الاستعجالي يتطلب مجموعة من الشروط التي تتمثل في :

- اتخاذ التدابير اللازمة في الوقت المناسب فالحاق الضرر بالمدعي لا يمكن تداركه.
- أن يتم عرض القضية المتعلقة بموضوع النزاع أمام الجهة المختصة<sup>3</sup>
- أن لا يمس الأمر الاستعجالي بأصل الحق

1 - تنص المادة 518 على أنه "يؤول الاختصاص إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".

2 - عبد السلام ذيب ، مرجع سابق، ص281.

3 - تنص المادة 299 من ق إ م إ على أنه " في جميع أحوال الاستعجال، أو إذا اقتضى الأمر الفصل في اجراء يتعلق بالحراسة القضائية أو بأي تدبير تحفظي غير منظم بإجراءات خاصة، يتم عرض القضية بعريضة افتتاحية أمام المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها الإشكال أو التدبير المطلوب، و ينادى عليها في أقرب جلسة. يجب الفصل في الدعاوى الاستعجالية في اقرب الأجال".

## الفصل الثاني: انقضاء عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع والمنازعات الناشئة عنه

- توفر ركن الاستعجال والخطر و في حالة الاستعجال القصوى يأمر القاضي بالتنفيذ بموجب نسخة أصلية للأمر حتى قبل تسجيله.

بالإضافة للمادة 17 من المرسوم التنفيذي 147/76، تنص على طرد الفوري للمستأجر عند الإخلال بالتزامه نجدها من اختصاص قاضي الاستعجالي، يحق له اللجوء إلى هذا الأخير لرد الاعتداء الواقع من طرف د ت ع أو من الغير، وذلك بموجب أمر مستعجل.

### ثالثا: الدعاوى ذات الطبيعة الاستعجالية التي يرفعها د ت ع:

بالرجوع إلى المادة 170 من المرسوم التنفيذي 147/76 نجدها تنص أن مخالفة ما جاء في المرسوم تؤدي إلى فسخ العقد و الطرد الفوري للمستأجر بموجب أمر مستعجل فهنا المادة منحت صراحة الاختصاص لقاضي الاستعجال في الدعاوى المتعلقة بالطرد من السكنات التابعة د ت ع وعند مخالفة ما جاء في المرسوم السالف الذكر وإن شغل السكن التابع د ت ع بدون عقد إيجار يعتبر مخالفة للمرسوم<sup>2</sup>

### 1- متى يلجأ المستأجر إلى القاضي الاستعجالي:

يلجأ المستأجر للقاضي الاستعجالي وهذا حق يستعمله وذلك عندما يخل المؤجر بالتزاماته وهو أن يمنحه حق الانتفاع بالشيء المؤجر طيلة مدة الإيجار، فإذا أخل بهذا الحق جاز للمستأجر اللجوء لرفع دعوى الاستعجالية لطلب حقه، أو يأمر بوقف الأشغال طبقا لنص المادة 303 ق إ م إ، فهو إجراء استعجالي لا يمس بأصل الحق.

### الفرع الثاني: المنازعات التي ترفع أمام قاضي الموضوع:

إن معظم منازعات التي تنتج عن عقد الإيجار يختص بها قاضي الموضوع، خاصة تلك التي تخل بالتزامات المفروضة على كل من الطرفين، فهنا يكون قاضي الموضوع ملزم أن يجري تحقيق سواء كان ذلك بالمعاينة أو الخبرة و له سلطة تقدير من أجل أن يصدر حكمه.

### أولا: الدعاوى التي يرفعها د ت ع:

باعتبار أن المؤجر في عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع هو هذا الأخير فيجوز له عندما يخل المستأجر بالتزاماته أن يبادر برفع الدعوى القضائية أمام الجهة المختصة من بين أهم هذه الدعاوى دعوى المتعلقة بالأجرة.

### 1- الدعوى المتعلقة بالأجرة: تنقسم إلى نوعين دعوى تسديد بدل الإيجار ودعوى مراجعة بدل الإيجار

1 - المادة 303 من قانون رقم 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، سالف الذكر.

2 - ركزة نوال، مرجع سابق، ص 62.



**أ- دعوى تسديد بدل الإيجار:**

يعتبر هذا الالتزام من بين أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر، فالمستأجر ينتفع بالعين المؤجرة و ذلك مقابل مبلغ مالي شهري نص عليه المرسوم التنفيذي 147/76. كما نص في المادة 108<sup>1</sup> منه على ميعاد دفع الأجرة و طريقة تسديدها.

وأشارت المادة 30 من المرسوم التنفيذي 147/76 بأنه "يكون لبدل الإيجار و الأعباء وكل ما هو مستحق للمصلحة المؤجرة بموجب أحكام هذا العقد، امتياز على كل ما يوجد بالأمكنة المؤجرة من أموال منقولة طبقاً لأحكام المادة 955 من القانون المدني"<sup>2</sup>.

**ب- دعاوى مراجعة بدل الإيجار:**

نصت عليها المادة 11 من المرسوم التنفيذي 147/76 "في حالة التعديل الكلي أو الجزئي للعناصر التي استخدمت أساساً في حساب الإيجار و الأعباء المشتركة تطبق الأحكام الجديدة بحكم القانون على هذا العقد و تكون سارية المفعول اعتباراً من تاريخ صدور القرار المعدل".

**ثانياً: الدعاوى التي يرفعها المستأجر:**

للمستأجر الحق في رفع دعوى ضد ت ت ع عند اخلال هذا الأخير بالتزاماته تتمثل هذه الدعاوى في

- دعوى تسليم العين المؤجرة: وذلك عند رفض المؤجر القيام بتسليم المحل السكني وملحقاته فيطلب المستأجر التنفيذ العيني أو فسخ العقد دون إخلال حقه في طلب التعويض
- دعوى عدم التعرض: يقوم المستأجر برفع هذه الدعوى في حالة التعرض المادي أو القانوني الصادر من طرف المؤجر مما يحول دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة
- دعوى القيام بالترميمات: وهي الترميمات التي تكون من طبيعتها على عاتق المؤجر كما سبق ذكره، فإذا تأجر المؤجر بعد إعداره بالقيام بالترميمات جاز للمستأجر أن يرفع الدعوى، يطلب فيها المؤجر لإجراء الترميمات الضرورية.
- دعوى تسليم وصل دفع الإيجار: وذلك حتى يكون للمستأجر وسيلة يثبت فيها تسديده بدل الإيجار<sup>3</sup>.

1 - تنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 147/76 على أنه "يستحق دفع قيمة الإيجار و الأعباء الإيجارية في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي و تسدد مقابل القيمة المرسله من المصلحة السيرة".

2 - تنص المادة 955 " يكون لأجرة المباني، و الأراضي الزراعية لسنتين أو لكامل مدة الإيجار أن قلت عن ذلك، و كل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار امتياز على ما يكون موجوداً بالعين المؤجرة و مملوكاً للمستأجر من منقول قابل للحجز و من محصول زراعي.....".

3 - حسيني رقية سهام، المرجع السابق، ص 85.

خاتمة

من خلال دراستنا العلمية لموضوع بحثنا الذي يتعلق بعقد ايجار المحلات السكنية التابعة د ت ع يتضح لنا بأن مسألة ايجار السكن في الجزائر من بين المسائل المعقدة كونها تمس بعدد كبير من المواطنين ذوي الدخل المحدود والذين يجدون صعوبة في تملك أو إيجار المساكن وهذا راجع الى النمو الديمغرافي الذي عرفته بلادنا بعد الاستقلال وكذلك السياسة الاقتصادية المتبعة في البلاد ومن هنا حاول المشرع الجزائري مواجهة هذه الأزمة التي يعاني منها المواطن الجزائري وذلك بسن تشريعات خاصة بها .

لقد أخذت الحكومة الجزائرية على عاتقها بناء دواوين ت ت ع، وفقا لشروط محددة طبقا للنظام المعمول به من جهة و بناء المساكن الاجتماعية من جهة اخرى، و ذلك بهدف التخفيف على المواطن وكغيرها من البرامج السكنية أثناء تنفيذها تبدأ العيوب في الظهور منها تخص المؤجر: أولها الفساد المتجذر التي ترتب عنه مشكلة سوء التسيير والمحسوبية، التزوير في قوائم المستفيدين من السكنات، و عدم إحترام وقت تسليم السكنات والتي من شأنه يفتح باب لتلاعب في القوائم النهائية و غيرها من التصرفات الغير قانونية، مما وضع د ت ع في عدة مشاكل، ومنها عقبات تمس المستأجر كالعراقيل في مدة إبرام العقد خصوصا ما تعلق بالأجال القانونية الخاصة بإجراءات الإبرام وكذلك منع بعض الفئات ومن بينهم الذين يشغلون هذه السكنات، ناهيك عن جودة السكنات الرديئة ومساحتها الضيقة، ومن أهم النتائج التي توصلنا إليها من خلال هذا البحث

- أن المشرع الجزائري يسعى وباهتمام بالغ توفير السبل الكفيلة بالقضاء أو التخفيف من أزمة السكن ففي الجزائر بما يتماشى مع القدرات الشرائية لمختلف شرائح المجتمع. لهذا أنشأ مؤسسة خاصة تعمل على توفير السكن .
- المشرع نص على قواعد خاصة بإيجار هذه المحلات السكنية التابعة د ت ع و خدد بدل الإيجار بموجب مراسيم خاصة لا يمكن للطرفين التفاوض بشأنها.
- منح القانون ضمانات للمستأجر منها ما تعلق بالحق في البقاء سابقا، والتجديد الضمني بالنسبة للسكنات الحديثة
- أن بالرغم من الصعوبات التي تواجهها د ت ع أثبتت نجاحتها في هذا المجال يجب عليها الحد من كل ما شأنه أن يقلل من كفاءتها في تحقيق الأهداف المنشودة في الأجل المحددة.

على ضوء النتائج التي توصلنا إليها يمكن أن نورد بعض التوصيات التي من شأنها تحقيق الأهداف المنشودة و المتمثلة في القضاء على أزمة السكن بالنسبة للفئات الهشة في المجتمع والتي نرى أنها مهمة :

أولاً: إعطاء أهمية كبيرة لمختلف المراحل التي يمر بها إنجاز هذه السكنات، و ذلك باختيار الدراسات الدقيقة وتوفير القيمة المالية واختيار الارضية الملائمة بما يبعث على ارتياح المتعاقدين ووفائهم بالتزاماتهم في الأجل المحددة دون تعرضهم لعقوبات قضائية.

ثانياً: اتخاذ اجراءات تكميلية من شأنها دعم الإجراءات التي نص المشرع عليها في التنظيم الساري المفعول، بهدف مواجهة المشاكل التي تعترض توزيع هذه السكنات وذلك بأن يتم التنسيق بين عملية انهاء انجازها وبين عملية ارسال القائمة النهائية للمستفيدين حتى لا تبقى تلك المساكن مغلقة وتعرض للتحطيم و السرقة.

ثالثاً: مبدأ المساواة و الشفافية في اعداد القائمة النهائية للمستفيدين، بهدف القضاء على ظاهرة التأجير من الباطن(بيع المفتاح) لكي يضمن السكان الحقيقيين شغلها ولا يؤجرونها من الباطن.

رابعاً: وضع تسهيلات قانونية أو اتفاقية تربط الهيئات المؤجرة بالمؤسسات المالية(البنوك، الخزينة العمومية...) الهدف منها معرفة الحسابات التي تخص المستأجرين الذين امتنعوا عن التسديد.

خامساً: ضمان تناسق الإطار التنظيمي الخاص بتسيير السكنات التابعة لـ ت ت ع، من خلال جمع كافة الأحكام التي تنظم العلاقة الإيجارية، و التعزيز من الجانب الردعي في عقد الإيجار بهدف جعله أداة فعالة في حل النزاعات التي تترتب على العلاقة الإيجارية دون اللجوء للقضاء .

سادساً: تفعيل الرقابة على الجهة المنشئة للسكنات ومعاقبته في حالة فشل برنامج سكني وعدم منحه في أجال معينة للقضاء على مشكلة سوء التسيير والحد من فساد المسيرين

سابعاً: إعادة النظر في موضوع التقييد التنازل عن الإيجار بنسبة للفئات الغير مستفيدة من هذه الميزة عن الإيجار لأنه هو الذي يفتح المجال للإيجار من الباطن

ثامناً: تحلي المواطن المستفيد بروح المسؤولية والوعي القانوني وذلك بامتناعه عن التصرفات التي من شأنها تلحق ضرر بالغير وعدم التصرف بشكل غير قانوني ومخالف للأداب العامة و النظام العام في هذه السكنات حتى لو تملكها.

# قائمة المصادر والمراجع

I- المصادر:

أولاً: المعاجم:

- 1- أبو الحسين أحمد بن فارس بن زكريا، تحقيق وضبط، عبد السلام محمد هارون، معجم مقاييس اللغة، ج06، درط، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، دب ن ، دس ن .
- 2- علي بن إسماعيل بن سيده، المحكم والمحيط الأعظم، تحقيق عبد الحميد هنداوي، الجزء 7، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، لبنان، 2000.

II- المراجع:

أولاً: الكتب:

- 3- أحمد السعيد الزقرد فايز، عبد الله الكندري، عقد الإيجار وفقاً لأحكام المرسوم بقانون 1978/25م وتعديلاته، الطبعة لأولى، كلية الحقوق، جامعة الكويت، دس ن .
- 4- بلحاج العربي، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، المصادر الإرادية العقد والإرادة المنفردة، درط، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، دس ن.
- 5- ذيب عبد سلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الطبعة الأولى، ديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000.
- 6- رمضان محمد ابو السعود، شرح أحكام القانون المدني العقود المسماة (البيع والمقايضة، الإيجار، التأمين) درط ، منشورات الحلبي الحقوقية، مصر، دس ن.
- 7- سليمان مرقس، الوفي في شرح القانون المدني في العقود المسماة، عقد الإيجار، الجزء الثاني، الطبعة الرابعة ، دار الكتاب الحديث، مصر، 1993.
- 8- سمير شيهاني، الوجيز في عقد الإيجار المدني فقها وتشريعاً وقضاء، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.
- 9- عبد السلام ذيب، قانون الاجراءات المدنية والادارية الجديد، الطبعة 03، دار موفم للنشر، الجزائر، 2012.
- 10- عبد الفتاح عبد الباقي، أحكام القانون المدني المصري(أحكام القانون المدني المصري(عقد الإيجار الاحكام العامة، الجزء الأول، درط ، دار الكتاب العربي، دس ن.
- 11- عمارة بالغيث، الوجيز في الإجراءات المدنية، طبعة مزيدة ومنقحة، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
- 12- عمر زودة، الاجراءات المدنية والادارية في ضوء آراء الفقهاء واحكام القضاء ، الطبعة الثانية ، ENCYLOPEDIA ، الجزائر، 2015.

- 13- فريجة حسين، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د س ن.
- 14- مجيد خلفوني الإيجار المدني في القانون الجزائري الطبعة الأولى دار الخلد ونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
- 15- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني (النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام العقد والارادة المنفردة) ، د رط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
- 16- محمود سامي جمال الدين، لقضاء الاداري، المنازعات والدعاوى الادارية، د رط، منشأة الفكر، مصر، 2008.
- 17- مصطفى عبد الجواد جمال، عبد الرحمان، عقد الإيجار في القانون المدني المصري، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة، د س ن.
- 18- نبيل صقر، قانون الاجراءات المدنية و الادارية، د ط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.

### ثانيا: الرسائل والمذكرات الجامعية:

#### • رسائل الدكتوراه:

- 19- بوجادي عمر، اختصاص القضاء الاداري في الجزائر، رسالة لنيل درجة الدكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011/2012.
- 20- غازي خديجة، النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العامة في القانون الجزائري، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2019.

#### • مذكرات الماجستير:

- 21- بوغاري عودة، انتهاء عقد الإيجار في القانون المدني، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر يوسف بن خدة، 2006/2007
- 22- ناجي يسمينة، إيجار سكنات ديوان الترقية و التسيير العقاري(إيجار السكنات العمومية)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع العقود والمسؤولية المدنية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2017/2018.
- 23- زواهرة عمر، إيجار السكنات الاجتماعية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2002/2003.

24- عشور فراحي، شروط قبول دعوى تجاوز السلطة في قانون اجراءات المدنية والادارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبو بكر بالقايد، تلمسان، 2009-2010، ص52.

25- زادي سيد علي، اختصاص القاضي الاداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع قانون المنازعات الادارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص24.

• **مذكرات الماستر:**

26- حسيني رقية سهام، عقود إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة زيان عاشور الجلفة، السنة الجامعية 2014/2015

27- ركزة نوال، التزامات المستأجر في السكن العمومي الإيجاري التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري في ظل التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2018، 2017.

**ثالثا: المقالات والأبحاث:**

28- قديري محمد توفيق، تأثير جائحة كورونا على عقود الإيجار في التشريع الجزائري، أثر جائحة كورونا على التشريعات بين المستجدات والمتطلبات، سلسلة أعمال مؤتمر الافتراضي الدولي الأول العلوم الإنسانية والاجتماعية رؤية جديدة بعد الجائحة، جامعة ابن خلدون تيارت، 2020، ص من 124 الى 139.

29- مقفولجي عبد العزيز، شروط قبول الدعوى، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس ، د س ن ، جامعة لونييسي علي الجزائر، ص112-131.

**رابعا: النصوص التشريعية والتنظيمية:**

**أ- القوانين:**

30- قانون رقم 84-11، مؤرخ 09/06/1984 يتضمن قانون الأسرة، ج ر، عدد 24، مؤرخة في 12/06/1984، معدل والمتمم..

31- قانون رقم 08-09 صادر بتاريخ 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، جريدة رسمية عدد 21 صادر بتاريخ 23 افريل 2008 .

**ب- الأوامر:**

32- الأمر 66-102 المؤرخ في 06 ماي 1966، يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة الى الدولة، ج ر، عدد 36، مؤرخة في 06 1966، ص421.



- 33- الأمر 63-74 المؤرخ في 10 يونيو 1974، يتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، ج ر، عدد 49، مؤرخة في 18 يونيو 1974، ص674، الملغى
- 34- الأمر رقم 63-74، المؤرخ في 12/05/1991، المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري الجريدة الرسمية العدد46، ص 674 الملغى
- 35- أمر رقم 58-75 مؤرخ في 26/09/1975 يتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر لسنة 1957، عدد78، مؤرخة في 30/09/1975، ص990، معدل ومتمم.
- 36- الأمر رقم 59-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، ج ر، العدد 101 الصادرة بتاريخ، 19 ديسمبر، 1975.
- 37- الأمر رقم 94-76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 يتعلق بنظام الإيجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن والمبنية من قبل مكتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر، عدد 12، مؤرخة في 09 فبراير 2002، ص232.
- أ- المراسيم:
- 38- المرسوم التشريعي 03-93 مؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر، عدد 14، مؤرخة في 03 مارس 1993، ص04، الملغى بموجب القانون 04-11 المتعلق بالترقية العقارية مؤرخ في 17 فيفري 2011، ج ر، عدد 14، مؤرخة في 06 مارس 2011، ص04
- 39- المرسوم التنفيذي 147-76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر محل معد للسكن و تابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج.ر. عدد12، مؤرخة في 09/02/1977.
- 40- المرسوم رقم 270-85، المؤرخ في 05 نوفمبر 1985، المتضمن تنظيم ديوان الترقية والتسيير العقاري في الولاية وعملها الجريدة الرسمية عدد 46، الملغى بموجب مرسوم 147-91.
- 41- المرسوم التنفيذي 98-89، يحدد القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة للدولة، ج ر، عدد 26، مؤرخة في يونيو 1989، ص691.
- 42- المرسوم رقم 147-91 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لديوان الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، ج ر عدد25.
- 43- المرسوم التنفيذي رقم 94- 96 مؤرخ في 14 مارس 1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03-93

- المؤرخ في 01 مارس 1993 و المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر 1994، ع 17، مؤرخة في 30-03-1994، ص04.
- 44-** المرسوم التنفيذي رقم 96-35 المؤرخ في 15 يناير 1996، يتضمن تحيين نسب الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة والجماعات المحلية التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، ج ر، عدد4، مؤرخة في 17 يناير 1996.
- 45-** المرسوم التنفيذي رقم 96-210 المؤرخ في 05-06-1996 المتضمن تحيين نسب الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكن التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، الجريدة الرسمية عدد 35، مؤرخة في 09 يونيو 1996، ص10
- 46-** المرسوم التنفيذي رقم 97-35 مؤرخ في 14 يناير 1997، يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإجارها، وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري، والمهني وغيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992، ج ر، عدد 4 مؤرخة في 15 يناير، 1997، ص 25.
- 47-** المرسوم التنفيذي رقم 97-60، مؤرخ في 09 مارس 1997، جريدة رسمية عدد 13، مؤرخة في 12 مارس 1997، ص25.
- 48-** المرسوم التنفيذي رقم 97-409، مؤرخ في 03 نوفمبر 1997، جريدة رسمية عدد73، مؤرخة في 05 نوفمبر 1997، ص41.
- 49-** المرسوم التنفيذي رقم 97-506 المؤرخ في 29-12-1997 المتعلق بتحديد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على السكنات التابعة للأملاك الإيجارية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري الموضوعة للاستغلال ابتداء من تاريخ 01-01-1998، ج ر، الصادرة بتاريخ 30-12-1997، عدد88، ص26. الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 08-142
- 50-** المرسوم التنفيذي رقم 98-237، مؤرخ في 28 يوليو 1998، جريدة رسمية عدد 55، مؤرخة في 29 يوليو 1998، ص7.
- 51-** المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23-04-2001 المعدل والمتمم المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر الصادرة بتاريخ 29-04-2001، عدد 25، ص18.
- 52-** المرسوم التنفيذي 08/142 المؤرخ في 11 مايو 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج ر، العدد24، مؤرخة في 11 مايو 2008، ص 17
- 53-** المرسوم التنفيذي 13-325، مؤرخ في 26 سبتمبر 2013، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 10-235، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن

جماعي أو بناء ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات ممنح هذه المساعدات، ج ر عدد، 48 المؤرخة في 29 سبتمبر 2013، ص 13.

**54-** المرسوم التنفيذي 14-203 مؤرخ 15 يوليو 2014، يحدد شروط وكفيات شراء السكن الترقوي، ج ر عدد 44 الصادرة بتاريخ 27 يوليو 2014، ص 7 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 18-311، مؤرخ في 10 ديسمبر 2018، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 14-203، ج ر، عدد 74، مؤرخة في 12 ديسمبر 2018، ص 9.

**55-** المرسوم التنفيذي رقم 18-153، الذي يحدد شروط وكفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري، مؤرخ في 4 يونيو 2018، ج ر، عدد 33، مؤرخة في 6 يونيو 2018، ص 3.

### ب-القرارات الوزارية:

**56-** القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 22 اوت 1993، الذي يحدد نسب تخفيض سعر القطع الأرضية المباعة للهيئات العمومية أو ذات المنفعة العامة المكلفة بإنجاز مساكن تحظى بالدعم المالي من الخزينة العمومية، ج ر، الصادرة بتاريخ 08-08-1993، عدد 52، ص 26.

**57-** القرار الوزاري مؤرخ في 27 يناير 1998، يحدد عناصر حساب القيمة الإيجارية المرجعية لإيجار المساكن التابعة لأمالك دواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للاستغلال ابتداء من أول يناير 1998، ج ر، عدد 19 مؤرخة في 1 ابريل 1998، ص 38.

**58-** القرار الوزاري المشترك بتاريخ 28-03-1995، ج ر، عدد 38، مؤرخة في 19 يونيو 1995، ص 30

**59-** القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 11 جمادى الثاني 1432، الموافق ل14 ماي 2011 يحدد الخصائص التقنية و الشروط المالية لإنجاز السكن الترقوي المدعم، ج ر، ص 19.

**60-** القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 جوان 2020، ج ر، عدد 59، مؤرخة في 4 اكتوبر 2020، ص 12.

### ت-الاجتهادات القضائية:

**61-** قرار المحكمة العليا رقم 75603 المؤرخ في 20-01-1992 المنشور بالمجلة القضائية لسنة 1993، العدد 3، ص 128

**62-** قرار المحكمة العليا رقم 1014678 الصادر في 13/10/2016، غير منشور

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

### ث-المواقع الإلكترونية:

**64-** موقع وزارة السكن والعمران والمدينة، <http://www.mhuv.gov.dz/>

2	شكر و عرفان
3	إهداء
4	إهداء
5	قائمة المختصرات
6	مقدمة
7	الفصل الأول: النظام القانوني لعقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع
9	المبحث الأول: مفهوم عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع
9	المطلب الأول: المقصود بعقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع
9	الفرع الأول: تعريف عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع
12	لفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد إيجار المحلات السكنية المبرم مع د ت ع
13	الفرع الثالث: خصائص عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع
15	الفرع الرابع: تمييز عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع عن بعض أنظمة السكن المشابهة له
18	المطلب الثاني: أركان عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع
18	الفرع الأول: ركن الرضا
24	الفرع الثاني: ركن المحل
30	الفرع الثالث: ركن الشكلية
32	المبحث الثاني: آثار عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع
32	المطلب الأول: إلتزامات المؤجر في عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع
33	الفرع الأول: التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة
34	الفرع الثاني: الإلتزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة
36	الفرع الثالث: الإلتزام المؤجر بالضمان
37	المطلب الثاني: إلتزامات المستأجر في عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ع

37	الفرع الأول: التزام المستأجر بدفع الأجرة.
39	لفرع الثاني: التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة والمحافظة عليها
42	الفصل الثاني: انقضاء عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ت ع و المنازعات الناشئة عنه
44	المبحث الأول: إنقضاء عقد الإيجار المحلات السكنية التابعة د ت ت ع
44	المطلب الأول: إنقضاء عقد الإيجار المحلات السكنية التابعة د ت ت ع بانتهاء مدته.
44	الفرع الأول: انقضاء عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ت ع في ظل المرسوم التنفيذي 147-76.
46	الفرع الثاني: إنقضاء عقد الإيجار في ظل المرسوم التنفيذي 142-08
48	المطلب الثاني: إنقضاء عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ت ع قبل إنتهاء مدته.
48	الفرع الأول: إنقضاء عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ت ع لأسباب العامة.
54	الفرع الثاني: انقضاء عقد إيجار المحلات السكنية لتابعة د ت ت ع لأسباب خاصة من طرف المستأجر.
59	المبحث الثاني: المنازعات الناشئة عن عقد إيجار السكنات المحلية التابعة د ت ت ع
59	المطلب الأول: مفهوم الدعوى القضائية في عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ت ع
59	الفرع الأول: المقصود بالدعوى القضائية
66	الفرع الثاني: أطراف الدعوى في المنازعات الناشئة عن انقضاء عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ت ع
67	الفرع الثالث: الجهة القضائية المختصة في المنازعات الناشئة عن انقضاء عقد إيجار المحلات التابعة د ت ت ع.
68	المطلب الثاني: المنازعات التي ترفع على مستوى الجهات القضائية في عقد إيجار المحلات السكنية التابعة د ت ت ع
68	الفرع الأول : المنازعات التي ترفع أمام قاضي الاستعجالي
69	الفرع الثاني : المنازعات التي ترفع أمام قاضي الموضوع
70	خاتمة
70	قائمة المصادر والمراجع

83..... فهرس المحتويات