جامعة بلحاج بوشعيب بعين تموشنت
كلية الحقوق
قسم الحقوق

خصوصية عقد الإيجار المبرم مع دواوين الترقية والتسيير العقاري

مذكّرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق - تخصّص قانون خاص

من إعداد الطالبتين:
- بعطوشي إكرام
- عبيد آمنة

تحت إشراف الدكتور
رويس عبد القادر

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	مؤسسة الانتماء	الصفة
بوجاني عبد الحكيم	أستاذ محاضر أ	جامعة عين تموشنت	رئيساً
رويس عبد القادر	أستاذ محاضر ب	جامعة عين تموشنت	مشرفاً ومقرراً
عثماني سفيان عبدالقادر	أستاذ محاضر ب	جامعة عين تموشنت	مناقشاً

السّنة الجامعيّة: **2024 - 2025**

﴿ يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَوۡفُواْ بِالعُقودِ احِلتَ لكم بهِيمَة الانعَٰمِ إلا مَا يُتۡلَىٰ عَلَيۡكُمۡ غَيۡرَ مُحِلِّي ٱلصَّيۡدِ وَأَنتُمۡ حُرُمٌۗ إِنَّ ٱللَّهَ يَحۡكُمُ مَا يُرِيدُ ﴾

سورة المائدة، الآية الأولى.

شكر وعرفان

قال تعالى: ﴿مَن شَكَرَ فَإِنَّمَا يَشْكُرُ لِنَفْسِهِ﴾ سورة النمل، الآية 40

الشكر كلّه لله المتواجد في الجلال بالتعظيم والتكبير، المنفرد بتصريف الأمور على التقدير والتدبير، نشكره شكر العارفين، ونحمده حمد الشاكرين ونصلي ونسلم على رسوله الكريم وعلى آله وصحبه الطيبين الطاهرين.

ثم نتوجه بالشكر الجزيل إلى الأستاذ المشرف "رويس عبد القادر" على مساعدته لنا بكل الدعم المعنوي اللازم وإفساحه لنا مجال الحرية في البحث فكانت العلاقة العلمية علاقة أخوية محترمة.

كما نقدم خالص الشكر والعرفان إلى أعضاء لجنة المناقشة لما بدلوه من جهد في قراءة هذه المذكرة في سبيل تقديم توجيهاتكم القيمة، فجزاهم الله خير الجزاء.

كما نوجه الشكر والامتنان إلى الدكتور "بساس محمد" على كل ما قدمه لنا من مساندات طيلة سنوات الليسانس والماستر.

كما نرسل باقة شكر وعرفان إلى موظفي مجلس قضاء عين تموشنت لما قدموه لنا من مساعدة وزودونا بالمعلومات اللازمة لإتمام هذه المذكرة.

دون أن ننسى توجيه شكرنا إلى الطاقم الإداري والأمني للجامعة على كل ما قدموه لنا من خدمات.

والشكر والامتنان إلى كل من ساهم من قريب ومن بعيد على إتمام هذا العمل وفي تذليل الصعوبات التي واجهتنا.

بعطوشي إكرام
عبيد آمنة

إهـداء

وسبق أن تمنينا ما نحن فيه الآن؛ فاللهم لك الحمد أهدي هذا العمل المتواضع وثمرة جهد السنين إلى والدي أطال الله في عمرهما ورزقهما الصحة والعافية؛

إلى رفيقة الخطوة الأولى والخطوة ما قبل الأخيرة، إلى من كانت في سنوات العجاف سحابا ممطرا أنا ممتنة.

إلى الهزائم التي لم أستطيع تجنبها،

إلى العثرات التي أوقفتني ولم أتق شرها،

إلى إخوتي سندي،

إلى زملائي أولئك الذين أحبوا بلا غرض، وأخلصوا بلا حدود، لم تؤرقهم المصالح، أو تحركهم الأهواء...

أنتم الأشقى في الزمان الصعب، أنتم الأبقى طالما بقي الحب،

إلي أنا....أما بعد

كوني الريح فلولا الرياح لبارت الأحلام.

بـعطوشي إكـرام

إهــداء

اهدي تخرجي إلى من احمل اسمه بكل فخر إلى من حصد الأشواك عن دربي ليمهد لي طريق العلم

.... أبي الغالي....

وإلى اليد الخفية والقلب الحنون وصاحبة الدعاء الصادق

.....أمي الغالية.....

إلى ضلعي الثابت وأمان أيامي إلى من شددت عضدي بهم إلى قرة عيني

..... أخي وأخواتي الغاليات .....

عبيد آمنة

قائمة أهم المختصرات

قائمة أهم المختصرات

باللغة العربية

ج.ر.ج.ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

ج: الجزء

د.ت.ت.ع: ديوان الترقية والتسيير العقاري

د.س.ن: دون سنة النشر

د.ط: دون طبعة

ص: صفحة

غ.إ: الغرفة الاجتماعية

ق.م.ج: القانون المدني الجزائري

En langue étrangère

p : pages
Ed : Edition
LGDJ : Librairie générale de droit et de jurisprudence

مقدمـــة

يعد السكن من أبرز القضايا الحيوية التي تحضى باهتمام بالغ على مختلف الأصعدة نظرا لما له من أهمية بالغة في استقرار الأفراد والمجتمعات على حد السواء، فهو يمثل أحد الركائز الأساسية لتحقيق التوازن الاجتماعي والاقتصادي، مما يجعله عاملا محوريا في دفع عجلة التنمية إلى الأمام. ورغم الجهود المبذولة لا يزال مشكل السكن مطروحا بحدة، حيث يتزايد الطلب على الوحدات السكنية تزايدا مستمرا يجعل النمو الديموغرافي من جهة والعجز في تلبية هذا الطلب من جهة أخرى؛ كما عرفت أسعار العقارات ارتفاعا ملحوظا مما يجعل من الحصول على سكن لائق أمراً بالغ الصعوبة لا سيما بالنسبة للفئات محدودة، أو عديمة الدخل.

عاشت الجزائر بعد الاستقلال أزمة سكن خانقة تفاقمت مع مرور السنوات نتيجة النمو الديموغرافي المتزايد وغياب السياسة العمرانية متوازنة تواكب احتياجات السكان وقد سعت السلطات الجزائرية مند خروج الاستعمار الفرنسي إلى التصدي لهذه الأزمة عبر استرجاع الأملاك الشاغرة وتصنيفها ضمن الأملاك الوطنية بهدف إعادة توزيعها وفق رؤية جديدة، تراعي الطابع الاجتماعي للسكن غير أن العملية لم تكن كافية لسد الحاجيات خاصة في ظل تعقد الإجراءات وتزايد عدد السكان.

لذلك تم الاعتماد على ديوان الترقية والتسيير العقاري المؤجر الوحيد لهذه الأملاك، حيث يعتبر كوسيلة رسمية لإبرام عقود الإيجار خاصة بالنسبة للفئات ذات الدخل المحدود التي تعجز عن امتلاك مساكن خاصة به من إيجار منخفض يناسب قدراتهم المالية كونه ممول من طرف خزينة الدولة فظلا عن امتيازات عديدة لا توفرها عقود الإيجار الخاصة.

تبرز أهمية هذا الموضوع من خلال سعي المشرع إلى تقنين هذا النوع من العقود بنصوص قانونية تراعي طبيعته الخاصة، والتي تختلف جوهرياً عن العقود المدنية العادية سواء من حيث الجهة المؤجرة أو من حيث الامتيازات الممنوحة للمستأجرين كالأمن السكني والأسعار المنخفضة والحماية القانونية؛ كما يعد هذا النوع من العقود أحد الأدوات الهامة التي تعتمدها الدولة لتحقيق التوازن الاجتماعي ومكافحة ظاهرة التهميش والإقصاء السكني في ظل أزمة عمرانية خانقة ألقت بظلالها على ملايين الجزائريين.

تم تحديد نطاق دراستنا حول خصوصية عقد الإيجار المبرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري الذي تم تنظيمه ضمن المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المتضمن قواعد منح السكن العمومي الإيجاري[1].

وبالنسبة للدراسات السابقة في هذا الموضوع وجمع المادة العلمية حوله والإطلاع على النصوص القانونية المتعلقة به وجدنا بعض من الدراسات ذات صلة.

- مذكرة ماستر للباحثين تفي الدين فراق، حام فراق، اللذان خصصا دراستهما في موضوع: "إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري"[2]، والتي تناولت جانباً من موضوع دراستنا.

[1] المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11ماي 2008، المتضمن قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد24، الصادرة في 11 ماي 2008.

[2] تفي الدين فراق، حام فراق، إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، السنة الجامعية 2014-2015.

– مذكرة ماستر للباحثتين، حليمة اخلف، يوسف خوخة سعدية، اللتان خصصتا دراستهما في موضوع: "النظام القانوني لعقد الإيجار في التشريع الجزائري"[1]، حيث بينت المذكرة نظرة شاملة حول عقود الإيجار على اختلاف أنواعها.

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على عقد الإيجار المبرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره من العقود ذات الطبيعة الخاصة، وذلك من خلال تحليل الإطار القانوني والتنظيمي الذي يحكمه وبيان الخصائص التي يميزه عن عقد الإيجار المدني التقليدي كما ترمي إلى إبراز الدور الاجتماعي للدولة في توفير السكن العمومي الإيجاري ومدى فعالية هذا النوع من الإيجار في تحقيق استقرار العلاقة التعاقدية بين الديوان والمستفيدين، وتسعى الدراسة كذلك إلى الوقوف على أهم الإشكالات القانونية والعلمية التي قد تعرض تنفيذ هذا العقد بهدف تقديم مقترحات عملية وقانونية من شأنها تطوير المنظومة التشريعية ذات صلة بما يحقق التوازن بين متطلبات المرفق العام وحقوق الأفراد والمساهمة في إثراء المكتبة القانونية والوطنية بدراسة متخصصة في مجال لا يزال لحاجة إلى اهتمام أكاديمي واسع.

كغيرنا من الباحثين واجهنا عدة عراقيل أثناء إعداد هذا البحث العلمي، ومن أبرزها:

وجهنا ندرة في المراجع الأكاديمية المتخصصة التي تناولت عقد الإيجار المبرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري بشكل مباشر إذ ما هو متوفر من كتب وأبحث يركز على عقد الإيجار المدني بصفة عامة دون التطرق إلى خصوصية هذا النوع من العقود ما جعل عملية بناء الأخلاقية النظرية تتطلب بحثا دقيقا وموسعا.

صادفنا صعوبة في الوصول إلى الوثائق الرسمية والمصادر التصنيفية كالنصوص الداخلية للديوان وبعض المذكرات التوجيهية، ونماذج العقود المعتمدة في الواقع وذلك لكون أغلبها غير منشورة وغير متاح للطلبة فضلا عن غياب رقمنة الكثير من المصادر التي كان من شأنها تسهيل الوصول إلى المعلومات.

قلة الأحكام القضائية المنشورة المتعلقة بالنزاعات الخاصة لهذا النوع من الإيجار رغم أهميتها في تدعيم الجانب التطبيقي ما اضطرنا للاعتماد على بعض الأحكام الجزئية غير المنشورة أو المتاحة بصعوبة.

واجهنا تداخلا وتشعبا في النصوص القانونية والتنظيمية بسبب تعدد القوانين والمراسم المعدلة مما تطلب منا بدل جهود مضاعفا لفهم السياق التشريعي وتحليل التعديلات المختلفة وربطها بالواقع العملي.

ورغم كل التحديات حرصنا على تجاوزها بالإرادة والعمل الجاد مستهلكين إلى ما توفرمن مصادر ومستفيدين من التوجه العلمي للمشرف بهدف إنجاز عمل بحثي يرقى إلى مستوى الجهد المبذول فيه.

تم الاعتماد على المنهج التحليلي القانوني نظرا لطبيعة الموضوع الذي يتطلب دراسة معمقة لمحتوى النصوص القانونية له من حيث وصفها وتحليل مضمونها وتقييم مدى فعاليتها وأهميتها.

[1] حليمة اخلف، يوسف خوخة سعدية، النظام القانوني لعقد الإيجار في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، الجزائر، السنة الجامعية 2011–2012.

كما تم توظيف المنهج الوصفي إلى جانب التحليلي وذلك من خلال جمع المادة العلمية المتعلقة بالموضوع والاضطلاع على المراجع والدراسات ذات الصلة والإحاطة بالجوانب النظرية والعملية لعقد الإيجار في إطار ديوان الترقية والتسيير العقاري وتحقيق التكامل في معالجة مختلف جوانب الموضوع.

وعلى ضوء ما تقدم نبرز الإشكالية لهذه الدراسة في التساؤل الأتي: **ما هو الإطار القانوني لعقد الإيجار المبرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري؟**

للإجابة على الإشكالية، قسمنا بحثنا إلى فصلين، تطرقنا في الفصل الأول إلى انعقاد عقد الإيجار العمومي التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري.

والفصل الثاني إلى الإشكالات القانونية المرتبطة بعقد الإيجار المبرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري.

الفصل الأول
عقد الإيجار العمومي التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري

تواجه الجزائر تحديًا هيكليًا يتمثل في توفير السكن الملائم لجميع مواطنيها، وهو تحدٍ يزداد تعقيدًا بفعل النمو الديموغرافي المطرد والضغوط الاقتصادية التي تحد من قدرة الأفراد ذوي الدخل المحدود على تلبية احتياجاتهم الأساسية من المأوى، وقد استدعى هذا الوضع تدخلًا حكوميًا واسع النطاق، تجسد في إنشاء مؤسسات متخصصة تهدف إلى تنظيم وتيسير عملية الحصول على السكن، ويبرز في هذا السياق دور ديوان الترقية والتسيير العقاري كمؤسسة محورية مكلفة بتنفيذ السياسات العمومية المتعلقة بالإسكان، وذلك من خلال تطوير وإدارة مشاريع سكنية متنوعة تلبي احتياجات شرائح المجتمع المختلفة.

إن عقود الإيجار التي يبرمها ديوان الترقية والتسيير العقاري لا تندرج ضمن الإطار التقليدي للعلاقات التعاقدية الخاصة، بل تتميز بخصوصية قانونية نابعة من طبيعة الجهة المتعاقدة وأهدافها العامة، فهذه العقود لا تقتصر على تحديد حقوق والتزامات طرفي العلاقة الإيجارية، بل تتعدى ذلك لتشمل أبعادًا اجتماعية واقتصادية أوسع. فهي تمثل أداة لتحقيق أهداف الدولة في مجال العدالة الاجتماعية، من خلال توفير سكن بأسعار مدعومة للفئات الأكثر احتياجًا، وبالتالي المساهمة في ضمان مستوى لائق من المعيشة والكرامة الإنسانية.

يهدف هذا الفصل إلى تقديم تحليل معمق لعقود الإيجار الصادرة عن ديوان الترقية والتسيير العقاري وذلك من خلال تناول الإطار المفاهيمي الذي ينظم هذه العقود في مبحث أول، حيث سيتم تحديد طبيعتها القانونية. وفي مبحث ثانٍ، سيتم استعراض الأحكام العامة والخاصة التي تخضع لها هذه العقود، بما في ذلك شروط الإبرام، وآثارها على أطراف العلاقة التعاقدية، وأسباب انقضائها، مع تسليط الضوء على الجوانب التي تتمايز بها عن عقود الإيجار التقليدية في القانون الخاص.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لعقود الإيجار التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري

تمثل عقود الإيجار العمومي أداة قانونية مهمة تستخدمها الدولة لتحقيق أهدافها في قطاع الإسكان، لا سيما من خلال الدور المحوري الذي يلعبه ديوان الترقية والتسيير العقاري. يضطلع هذا الديوان بمهمة توفير وحدات سكنية شرائح المجتمع التي تتطلب دعمًا اجتماعيًا واقتصاديًا، مما يجعل عقود الإيجار التي يبرمها ذات أهمية اجتماعية بالغة. وتتميز هذه العقود بطبيعتها الخاصة التي تنبع من كون الدولة أو مؤسسة عمومية طرفًا فيها، ومن الغاية التي تسعى إلى تحقيقها والمتمثلة في تلبية حاجات أساسية للمواطنين.

تكتسب عقود الإيجار العمومي خصوصية قانونية واضحة تميزها عن عقود الإيجار المدنية التقليدية تتجلى هذه الخصوصية في جوانب متعددة، بدءًا من طبيعة الأطراف المتعاقدة، حيث يكون ديوان الترقية والتسيير العقاري، بوصفه مؤسسة عمومية، طرفًا أساسيًا يهدف إلى تحقيق مصلحة عامة. وتمتد هذه الخصوصية لتشمل الهدف من إنشاء العقد، الذي يتجاوز مجرد تبادل المنافع ليشمل تحقيق أهداف اجتماعية واقتصادية للدولة. بالإضافة إلى ذلك، قد تخضع هذه العقود لنظام قانوني خاص أو أحكام تنظيمية محددة تختلف عن القواعد العامة التي تحكم العقود المدنية.

ولإدراك الطبيعة القانونية لعقود الإيجار الصادرة عن ديوان الترقية والتسيير العقاري فهمًا معمقًا، يصبح من الضروري تناول مفهوم عقد الإيجار العمومي ذاته. يتطلب ذلك تحديد طبيعته القانونية بدقة، سواء كانت أقرب إلى العقود الإدارية أو العقود المدنية ذات الخصوصية، وتقديم تعريف قانوني شامل يستوعب عناصره الأساسية وخصائصه المميزة (المطلب الأول). وعلاوة على ذلك، يقتضي الفهم الشامل لهذه العقود إجراء مقارنة دقيقة بينها وبين أنواع أخرى من العقود المشابهة، مثل عقود الإيجار المدنية وعقود الانتفاع، وذلك بهدف إبراز الخصائص والأحكام الفريدة التي تميز عقود الإيجار العمومي وتحدد إطارها القانوني المتميز (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم عقد الإيجار العمومي

يشكل إيجار السكنات العمومية جانباً بالغ الأهمية ضمن المنظومة القانونية الجزائرية، وعلى غرار العقود المسماة الأخرى التي تحظى بتنظيم دقيق، فقد أفرد المشرع الجزائري هذا النوع من الإيجار بنصوص قانونية خاصة تنظم مختلف جوانبه؛ ويظهر الاهتمام التشريعي بهذا الموضوع جلياً في الكم الهائل من القواعد القانونية التي صدرت بشأنه على مدار تاريخ الجزائر المستقلة[1].

لقد حظي تنظيم العلاقة الإيجارية المتعلقة بالسكنات التابعة للدولة أو الهيئات العمومية بعناية مستمرة منذ استعادة السيادة الوطنية وحتى الوقت الحالي. وشهد هذا المجال تراكمًا تشريعيًا هامًا، حيث توالت النصوص القانونية المتعلقة به، مواكبةً للتغيرات الاجتماعية والاقتصادية، وقد تجلت هذه الجهود التشريعية مؤخراً في صدور المرسوم التنفيذي رقم 08-142[2]، الذي يمثل أحد أبرز النصوص المنظمة لهذا الشأن في الفترة الأخيرة، حيث يحدد بشكل تفصيلي الشروط والإجراءات الواجب إتباعها لمنح السكنات العمومية الإيجارية، مساهمًا بذلك في إرساء إطار قانوني واضح يحكم عملية الاستفادة من هذا النوع من السكن.

وعليه، لاستكمال بحث مفهوم عقد الإيجار العمومي ضمن هذا المطلب، سيتم تفصيل أهم الجوانب المتعلقة به من خلال الفروع الآتية التي تتناول بالدراسة كلاً من: تعريف عقد الإيجار المبرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري في الفرع الأول، والأركان الموضوعية العامة لعقد الإيجار في الفرع الثاني، وصولاً إلى بحث مسألة إثبات هذا العقد في الفرع الثالث.

الفرع الأول: تعريف عقدا لإيجار المبرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري

عرف المشرع الجزائري عقد الإيجار في المادة 467 من القانون المدني الجزائري[3]، على أنه: "عقد يُمَكِن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر". يستفاد من هذا التعريف، أن عناصر الإيجار هي التمكين من الانتفاع والأجرة والمدة، ويلاحظ أن هذا التعريف من التعديلات التي جاء بها المشرع في القانون 07-05 بحيث تم تعديل المادة القديمة التي كانت تنص على أنه: "ينعقد الإيجار بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر".

ويعتبر عقد الإيجار المبرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري عقدا من نوع خاص يختلف عن الإيجار وفقا للقواعد العامة، وبذلك تنشأ علاقة بين المؤجر الذي له حق إبرام مثل هذه العقود، والمستأجر الذي قد يكون، إما شخص طبيعي أو معنوي صاحب حق شخصي قبل المؤجر. كما عرفته المادة 2 من المرسوم

---

[1] Philippe MALAURIE et autres, droit des contrats spéciaux, 8e Ed, LGDJ, Paris, France, 2016, p.19

[2] المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11ماي 2008، المتضمن قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، سالف الذكر.

[3] الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج العدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، المُعدل والمُتمم، بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، ج.ر العدد31، الصادرة في 13 ماي 2007.

التنفيذي رقم 08-142 على أنه: "يقصد بالسكن العمومي الإيجاري في مفهوم هذا المرسوم السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخليهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكن، تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة؛ كما يمكن استعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة.

وهنا يُرى الإختلاف بين الإيجار العادي والإيجار السكنات العمومية التي تسييرها دواوين الترقية والتسيير العقاري فهنا تمويل الدولة يكون عن طريق التخفيض في مبلغ الإيجار مقارنة للإيجارات التي هي في السوق الاقتصادية.

أولا: تحديد المقصود بديوان الترقية والتسيير العقاري

تُعرف دواوين الترقية والتسيير العقاري على أنها مؤسسة عمومية ذات صبغة صناعية وتجارية، ويعني هذا التكييف القانوني أنها لا تقتصر على أداء مهام إدارية بحتة، بل تمارس نشاطات ذات طبيعة اقتصادية تتمثل أساساً في ترقية البناء، إنجاز المشاريع السكنية، وتسيير المحافظ العقارية المؤجرة، وفق آليات تتبع في جزء منها القطاع التجاري والصناعي، لكنها تعمل في إطار القانون العام وتخضع لضوابطه لخدمة مصلحة عامة تتمثل في توفير السكن وتسييره[1]. وتتمتع هذه المؤسسات باستقلالية مالية، حيث تدير ميزانيتها الخاصة ومواردها الذاتية المتأتية أساساً من عائدات الإيجارات، بيع العقارات، والإعانات المخصصة لها، إضافة إلى نفقاتها المتعلقة بالصيانة، التسيير، والإنجاز، تمنحها هذه الاستقلالية مرونة في التسيير اليومي وتحقيق أهدافها، مع خضوعها لرقابة مالية وإدارية من الأجهزة المختصة[2].

كما أن لديوان الترقية والتسيير العقاري أهلية قانونية كاملة، وهذا يعني أنها تتمتع بالشخصية المعنوية المستقلة، مما يؤهلها لاكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات باسمها الخاص؛ فهي بذلك تملك العقارات التي تقوم بتسييرها، وتبرم مختلف العقود اللازمة لنشاطها وعلى رأسها عقود الإيجار، ويمكنها التقاضي أمام المحاكم بصفتها طرفاً قائماً بذاته، سواء كمدعية أو مدعى عليها. وتخضع هذه الدواوين من حيث التنظيم الإداري إلى وزارة السكن والعمران والمدينة، حيث تعني هذه التبعية وجود وصاية إدارية من الوزارة الوصية التي تضع السياسات العامة والتوجهات الإستراتيجية في مجال السكن والتعمير، وتراقب مدى التزام الدواوين بهذه السياسات وتنفيذها للأهداف المسطرة، دون التدخل المباشر في تفاصيل التسيير التنفيذي والعملياتي اليومي للديوان[3].

---

[1] خيرة احمودة، إيجار السكنات الإجتماعية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، السنة الجامعية 2017، ص 80.

[2] المرجع نفسه، ص 8.

[3] دواوين الترقية والتسيير العقاري، مقال متاح على صفحة وزارة السكن والعمران والمدينة، على الرابط: https://www.mhuv.gov.dz، آخر إطلاع بتاريخ 06 ماي 2025، الساعة 23.40.

أما من حيث الهيكل التنظيمي، فللديوان إدارة مركزية مقرها في الجزائر العاصمة تتولى مهام التخطيط، التنسيق، والرقابة على المستوى الوطني، ولها مكاتب أو مديريات ولائية في كل أقطار البلاد، أين تسمح هذه اللامركزية الإدارية بتسيير أقرب للمواطن، وتمكن الدواوين الولائية من مباشرة مهامها على المستوى المحلي بكفاءة أكبر، سواء ما تعلق بتسيير حظيرة السكنات، العلاقات مع المستأجرين، متابعة عمليات الصيانة، أو تنفيذ برامج الإنجاز الجديدة على مستوى الولاية التي تغطيها.

ثانيا: تحديد دور دواوين الترقية والتسيير العقاري في منح السكن العمومي الإيجاري

عرفت الدولة بأنها كانت ولازالت تتولى وضع ودعم السياسة الوطنية للسكن وتتكفل خزينتها بتمويل ودعم إنجاز السكنات الاجتماعية، سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة زيادة على دعم إيجارها بغرض تخفيف العبء على المستفيدين من هذا الإيجار وفي ذلك تحقيق المصلحة العامة، فكان لزاما على الدولة إذ تتولى بدورها وضع القواعد التنظيمية التي تحكم كيفية الحصول على هذه السكنات وكذا سير هذه العملية الإيجارية[1].

الفرع الثاني: الأركان الموضوعية العامة لعقد الإيجار

إن عقد الإيجار باعتباره عقد مثل سائر العقود فإنه يشترط توافر الأركان الموضوعية العامة، كونه عقدا مركبا ذات طابع خاص يشترط كذلك توافر مجموعة من الشروط الخاصة حتى ينعقد صحيحا، وفيما يلي تفصيل ذلك.

أولا: التراضي

يتحقق التراضي (الرضا) في عقود الإيجار كما هو الحال في سائر العقود الرضائية وذلك بارتباط الإيجاب بالقبول وتطابقه، وحتى يتحقق التوافق بين إرادة كل من أطراف العقد وكمال عنصر الرضا وتوفره لجميع آثاره القانونية، يجب أن يصدر عن شخص ذي أهلية. ويُشترط لصحة التراضي أن يكون خالياً من عيوب الإرادة كالغلط والتدليس والإكراه. فمتى استوفى التراضي شروطه، أصبح العقد صحيحاً ومنتجاً لآثاره الملزمة للطرفين. ومنه سنتطرق لأهلية الأطراف في عقد الإيجار[2].

1- أهلية المستأجر

المستأجر (المستفيد) هو صاحب حق الانتفاع من السكن الاجتماعي، من الواجب توافر فيه أهلية الإدارة عند دخوله كطرف في العلاقة الإيجارية المبرمة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري وذلك يشترط تحديد هويته تحديدا دقيقا، بالإضافة للشروط الواجب توافرها، والتي يتم تأكد منها عند إعداد قائمة المستفيدين

[1] إيمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2017، ص 65.

[2] رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، القاهرة، مصر، 1996، ص 104.

لأن السكن العمومي لا يؤجر إلا للأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 08-142.

2- أهلية المؤجر

لقد قام المشرع الجزائري بتحديد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وذلك في المادة 3 من المرسوم التنفيذي 12-427[1]، فإن الأملاك العقارية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري هو المختص بإيجارها، طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 91-147[2]، فديوان الترقية والتسيير العقاري هو مؤسسة عمومية، تتمتع بالشخصية المعنوية وبالتالي أهلية إبرام عقود إيجار السكنات التابعة له، بحيث يتولى المدير العام تمثيل الديوان إزاء الغير ويمكنه أن يوقع على جميع الوثائق التي تلزم الديوان.

3- في حالة تعدد المستأجرين

ويقصد به أن يكون أكثر من مستفيد لنفس العين المؤجرة وهذا ناتج عن سوء تصرف الصادر عن المؤجر لديوان الترقية والتسيير العقارية نذكر منه ثلاثُ (3) حالات:

أ. إذا كانت الاستفادة لجميع المستأجرين مبنية على أساس عقد إيجار فتكون الأولوية للعقد الأقدم[3].

ب. إذا كانت الاستفادة لجميع المستأجرين مبنية على قرار إداري، فإن الأمر يرجع لديوان الترقية والتسيير العقاري في اختياره لمن يريد التعاقد معه.

ج. إذا كانت الاستفادة للمستأجرين عن طريق قرار إداري وكان التعاقد مع أحد المستنفذين فإن الأولوية تكون لصاحب العقد.

ثانيا: المحل

يُعرّف الفقهاء "محل العقد" بأنه الموضوع الأساسي الذي ينصب عليه الاتفاق بين الطرفين المتعاقدين وفي سياق عقد الإيجار، شاع استخدام مصطلحات مثل "العين المؤجرة" أو "الشيء المؤجر" للدلالة على هذا المحل. هذا التوصيف قد لا يكون دقيقًا بشكل كامل، حيث أنه يمثل "المنفعة" من المحل الحقيقي والجوهر لعقد الإيجار، أو على أقل تقدير، يمكن اعتبار المنفعة هي الالتزام الرئيسي الذي يقع على عاتق المؤجر ويتوجب عليه تنفيذه لصالح المستأجر. فغاية عقد الإيجار الأساسية تكمن في التزام المؤجر بتمكين المستأجر من تحقيق الانتفاع المقصود من العين المؤجرة، وليس مجرد تسليم العين ذاتها ككيان مادي.

بالنظر إلى ما سبق، تبرز أهمية التعمق في شروط المنفعة المتعلقة بالشيء المنتفع به، من حيث تحديد طبيعة هذا الانتفاع ونوعه، وكذا المدة التي يُمارس خلالها. ويُعد هذا الفهم عنصرًا أساسيًا لفهم جوهر

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 12-427 في 16 ديسمبر 2012، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج العدد69، الصادرة في 19 ديسمبر 2012.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها، المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج، العدد25، الصادرة في 29 ماي 1991.

[3] عبد السلام ذيب، عقد الإيجار المدني، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال الوطنية، الجزائر، 2000، ص 186.

عقد الإيجار وما يترتب عليه من التزامات متبادلة بين الطرفين، وهو ما سيتم توضيحه لاحقًا بشيء من التفصيل.

1- الشروط الواجب توافرها في المنفعة

أ. أن تكون منفعة (للشيء المؤجر) موجودة أو قابلة للوجود فإذا كانت غير موجودة وقت التعاقد ولم يمكن إيجادها بعد العقد، كان العقد باطلا وهذا طبقا لنص المادة 95 من القانون المدني الجزائري وكذلك الأمر إذا اتفق الطرفان على وجودها وقت العقد حتى لو أمكن وجودها بعد ذلك[1].

فإذ أهلك الشيء المؤجر قبل العقد هلاكا كليا لم ينعقد، فإن تم وعقد كان باطلا، أما إن كان الهلاك جزئيا فللمستأجر الحق إما بالقبول بالتعاقد مع ما يناسب المنفعة من أجرة أو يطلب الإقالة من العقد[2]. أما إذا كان الهلاك بعد العقد وقبل التسليم فإن العقد يكون صحيحا، لكن يكون العقد مفسوخا بقوة القانون إن كان بسبب أجنبي، وإما أن يطلب المستأجر الفسخ مع التعويض إذا كان له مقتضى طبقا للقواعد العامة.

ب. أن يكون الشيء المؤجر معينا وإلا كان باطلا طبقا لنص المادة 94 من القانون المدني الجزائري، أو على الأقل قابلا للتعيين[3].

ويتم التعيين عن طريق ذكر الأوصاف التي تميزه عن غيره من الأشياء، ويكون ذلك غالبا بتعيين موقعه وحدوده ومساحته، لكن قد يصادف حالة يؤجر فيها الشيء لم يوجد بعد كأن يكون مسكنا قيد الإنجاز، فيكون تعينه بتحديد المكان الذي ستقام فيه.

كما يمكن أن تعتبر المواصفات المذكورة في دفتر الشروط والتي تتعلق بهذا السكن بمثابة تعيين له فإن اختلفت تلك المواصفات كما تم إنجازه بعد ذلك كان للمستأجر الحق في المطالبة بالتنفيذ العيني أو الفسخ مع التعويض، أو إنقاص الأجرة.

ج. أن تكون المنفعة صالحة للتعامل فيها أي داخلة في دائرة التعامل بمعنى أن لا تكون خارجة عن التعامل فيها بطبيعتها أو بحكم القانون، وهذا الشرط تقتضيه طبيعة عقد الإيجار، فلا يجوز إيجار

---

[1] تنص المادة 95 من ق.م.ج، على ما يلي: " إذا كان محل الالتزام نقودا، التزم المدين بقدر عددها المذكور في العقد دون أن يكون لارتفاع قيمة هذه النقود أو لانخفاضها وقت الوفاء أي تأثير".

[2] سمير شيهاني، الوجيز في عقد الإيجار المدني فقها وتشريعا وقضاء، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر 2017، ص 102.

[3] جاء في المادة 94/1 من ق.م.ج، سالف الذكر، ما يلي: "إذ الم يكن محل الإلتزام معينا بذاته، وجب أن يكون معينا بنوعه ومقداره وإلا كان العقد باطلا".

مسكن آيل للسقوط أو مهدد للانهيار، ولا يجوز تأجير المرافق التي تكون تحت مللك الدولة كونها محل منع[1].

د. أن تكون المنفعة مشروعة، أي غير مخالفة للنظام العام وحسن الآداب العامة، فلا يجوز مثلا أن يكون محل عقد الإيجار دار للعب القمار، أو للممارسة الرذيلة أو الصناعة أو بيع الممنوعات.

2- مدة المنفعة

الإيجار حسب نص المادة 467 من القانون المدني الجزائري هو: "عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الإستنفاع بشيء معين ومحدد المدة في مقابل عرض مالي (نقود أو عمل آخر)"؛ لذا يتعين الإتفاق على مدة الإيجار، غير أن عدم الإتفاق على المدة لا يؤدي إلى بطلان العقد[2]، حيث تكفل القانون بوضع أسس تحديدها وعلى ذلك والمدة قد تحدد إتفاقا أو قانونا.

أ- تحديد مدة المنفعة إتفاقا

القاعدة العامة تقول أن المتعاقدين هما اللذان يحددان المدة كما يشاءان فالعقد شريعة المتعاقدين[3] ويكون الإيجار ساريا من تاريخ ابتداء العقد حتى نهاية المدة المحددة.

ب- تحديد مدة المنفعة قانونا

إذا لم يعين الطرفان مدة المنفعة أو تعذر إثبات تلك المدة فإن القانون يتولى تحديدها، فإذا لم يعين الطرفان تاريخ بدء المدة وانتهائها ضمن هذا المقام نتساءل عن الحد الأقصى لمدة الإيجار؟ أو هل توجد للإيجار مدة لا يصح أن يتعدها؟

اختلف الفقه اختلافا كبيرا حول هذا الموضوع حيث ذهب غالبية الفقه المصري إلى قياس المدة القصوى للإيجار على المدة القصوى للحكر وهي ستين (60) سنة[4]، والسبب في هذا الخلاف أنه لم يرد

---

[1] عبد القادر علاق، الإيجار المدني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي آفلو الأغواط، المجلد2، العدد الأول، 2019، ص.130.

[2] بخلاف ما جاء في الفقه الإسلامي، حيث يجب أن تكون مدة الإيجار معلومة الإبتداء والإنتهاء والإبطال للعقد. لمزيد من التفصيل، أنظر، محمد نجيب المطبعي، تكملة المجموع المهذب للنووي، ج15، د.ط، مكتبة الإرشاد، جدة، السعودية، 1982 ص 260.

[3] المادة 106 من ق.م.ج، سالف الذكر.

[4] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في القانون المدني، المجلد1، (العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الإيجار والعارية)، ج6 دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، د.س.ن، ص 144.

نص في القانون المصري يحدد مدة قصوى لعقد الإيجار. والمشرع الفرنسي جعلها 99 سنة[1]، وكذلك البلجيكي، ووصل في بعض البلدان إلى 999 سنة مثل كينيا أثناء الاستعمار الإنجليزي[2].

في حين أن المشرع الكويتي بموجب نص المادة 568 من القانون المدني الجزائري، قد وضع حدا قضى لمدة الإيجار، لا تتجاوز 25 عاما، أما المشرع الجزائري فلم يحدد مدة قصوى للإيجار ولكنه منع أن يكون مؤبدا بإعتباره حقا شخصيا، وهذا تطبيقا للقواعد العامة في القانون[3].

أما بالنسبة لمدة الإيجار المبرم مع دواوين الترقية والتسيير العقاري، فكانت غير محددة في ظل المرسوم 76-147 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري[4]، وهذا بالنسبة للإيجارات التي أبرمت قبل نوفمبر 1992، حيث نصت المادة الأولى من نموذج عقد الإيجار الملحق بهذا المرسوم (الملحق الوحيد) على ذكر تاريخ بداية الإيجار ولكنه لم تنص على تحديد تاريخ إنتهائه، مما يجعله شبه أبدي، لاسيما أن نص المادة 25 من هذا النموذج[5] يعطي للمستأجر وجميع أفراد عائلته الذين يعيشون معه الحق في البقاء إذا ما تخذوا التزاماتهم اتجاه المؤجر.

أما الإيجارات التي أبرمت بعد ذلك فهي محددة المدة طبقا لنص المادة 2 من نموذج عقد الإيجار المصادق عليه بموجب المرسوم 94-69[6] ولا تتجاوز ثلاث (3) سنوات طبقا لنص المادة 4 من المرسوم 97-35[7]، والمادة 44 من المرسوم 08-142 والمادة 2 من نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم 08-142 قابلة للتجديد بإتفاق الأطراف أو ضمنيا.

---

[1] انظر ذلك في المادة 452/2 من تقنيين المناطق الريفية والصيد البحري، المتعلق بالإيجار طويل المدى الفرنسي.

[2] For example: the duration of leases in Kenya was extended from 99 to 999 years under a Crown Lands Ordinance in 1915 in favor of the settlers. For more details, See, Kaniki M.H.Y, *Tanzania Under Colonial Rule*, 1st Ed, Longman editions, London, England, 1980, pp. 382-419.

[3] رياض الفضلي، قضايا الايجارات، مقال منشور بتاريخ 31 أوت 2024، على صفحة انعقاد، متاح على الرابط: https://mohamie-kuwait.com/، آخر إطلاع بتاريخ 03 ماي 2025، الساعة 18.25.

[4] المرسوم التنفيذي رقم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل المعد للسكن والتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج.ر.ج.ج، العدد12، الصادرة في 09 فبراير 1977.

[5] تنص المادة 25 من نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم 76-147، سالف الذكر، على ما يلي: "يستفيد المستأجر الذي يقوم عادة بتنفيذ كافة الالتزامات الملقاة على عاتقه من حق البقاء بالأمكنة. ويؤول هذا الحق لجميع أعضاء عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقف منزله في حالة وفاته أو غيابه أو اختفائه أو لأي سبب آخر معترف به قانونا".

[6] المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19 مارس 1994، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري ج.ر.ج.ج العدد17، الصادرة في 30 مارس 1994.

[7] المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 يناير 1997، يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها، وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري، والمهني وغيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير

3- محل إلتزام المستأجر

تعد الأجرة ركنا أساسيا لا ينعقد الإيجار بدونها، فإن قصد المؤجر تخويل الطرف الآخر للانتفاع دون أجر، يتحول العقد إما إلى رعاية أو حق الإنتفاع أو حق استعمال أو حق سكن دون عوض.

والأصل أن تكون الأجرة مبلغا من النقود ولكنها خلافا للثمن في عقد البيع يجوز أن تكون تقدمة أخرى، غير أن الإيجارات المبرمة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري تكون الأجرة فيها نقدا بالدينار الجزائري، وهذا ما نصت عليه المادة 3 من نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم 76-147، والمادة 3 من نموذج عقد الإيجار المصادق عليه بموجب المرسوم التنفيذي 94-69، والمادة 10 من النموذج الملحق بالمرسوم 08-142، ويكون تسديد الإيجار نقدا أو بموجب شيك، طبعا طبقا لنص المادة 12 من نموذج الإيجار 76-147، يضاف إلى ما سبق، وجوب أن تكون الأجرة محددة أو قابلة للتحديد، والغالب أن يحدد الطرفان الأجرة، أو يبينا على الأقل التي تسمح بتحديدها في المستقبل وإلا حددتا قانونا حيث تختلف الأجرة هنا بالنسبة للإيجارات المبرمة قبل الأول من شهر جانفي 1998، والإيجارات التي تمت بعد ذلك[1].

أ- بالنسبة للإيجارات المبرمة قبل تاريخ الفاتح من شهر جانفي 1998

نص الأمر 76-94 المتعلق بنظام الإيجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن والمبنية من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقاري[2]، على كيفية حساب أجرة السكن، فتكون بضرب حاصل المساحة المصححة في السعر الأساسي للمتر المربع الخاص بصنف المحل المذكور.

ب- بالنسبة للإيجارات المستقلة إبتداءً من شهر جانفي 1998

جاء المرسوم التنفيذي 97-506 الذي يحدد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأملاك الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للإستغلال إبتداءً من أول جانفي 1998[3] فجعل الإيجار ينقسم إلى قسمين: "مبلغ إيجار رئيسي" و"التكاليف الإيجارية للصيانة العادية للأجزاء المشتركة".

العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992 ج.ر.ج.ج، العدد4، الصادرة في 15 يناير 1997.

[1] سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 104.

[2] الأمر رقم 76-94 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، يتعلق بنظام الإيجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن والمبنية من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج.ر.ج.ج العدد 12، الصادرة في 9 فبراير 1977.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 97-506 المؤرخ في 29 ديسمبر 1997، يحدد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأملاك الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للإستغلال إبتداء من أول يناير سنة 1998 ج.ر.ج.ج، العدد88، الصادرة في 30 ديسمبر 1997؛ الملغى، بموجب، المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11ماي 2008، المتضمن قواعد منح السكن العمومي للإيجاري، سالف الذكر.

ثالثا: السبـب

هو ذلك الدافع والسبب والغرض الذي يريد المتعاقد الوصول إليه من وراء الالتزامات المفروضة عليه من وراء رضاه تحمل ذلك، أي القصد الذي تعاقد من أجله الأطراف، وبين أن يكون السبب موجودا ومشروعا وإلا كان العقد باطلا حسب نص المادة 97 من القانون المدني الجزائري[1].

ومعناه أن يكون السبب متوافر لهاته الشروط الوجود والمشروعية والصحة لكي لا تكون أمام صورية السبب لأنه إذا قام الدليل على صورية السبب فعلى من يدعي أن الالتزام آخرا مشروعا أن يثبت ما يدعيه في نص المادة 98/2 من القانون المدني الجزائري[2].

رابعا: الشكليـة

لم يغفل المشرع الجزائري عن موضوع الشكلية لعقد الإيجار وإثباته في المرسوم 76-147 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل المعد للسكن تابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، بل وتميز بالدقة والوضوح، فعقد الإيجار بعدما كان هذا الأخير عقد رضائيا توجه المشرع وفقا للمرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بنشاط العقاري[3]، إلى جعلها ركنا في العقد حيث لا يتم إثباتها وأكد ذلك في التعديل الأخير للقانون المدني لسنة 2007، ويتم إفراغ هذه الشكلية في الشكل النموذجي للعقد.

الفرع الثالث: إثبات عقد الإيجار

وفقا للنصوص الخاصة صدرت العديد من التشريعات المتعلقة بدواوين الترقية والتسيير العقاري ولعل من بين أهم هذه التشريعات بشأن الإيجار المرسوم 76-146[4]، والمرسوم 76-147، والنصوص المعدلة والمتممة له.

فالمرسوم رقم 76-146، رغم انه ليست له علاقة مباشرة بالإيجار، إلا أن النصوص الأخيرة منه تضمنت بعض الأحكام المتعلقة به في القسم الثاني والمعنون ب"الإيجار"، وذلك في المواد 105 إلى 108

---

[1] تنص المادة 97 من ق.م.ج، سالف الذكر، على ما يلي: "إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو للآداب العامة كان العقد باطلا".

[2] تنص المادة 98/2، من ق.م.ج، سالف الذكر، على ما يلي: "التزام مفترض أن له سببا مشروعا، ما لم يقم الدليل على غير ذلك. ويعتبر السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك، فإذا قام الدليل على صورية السبب فعلى من يدعي أن للالتزام سببا آخر مشروعا أن يثبت ما يدعيه".

[3] المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج العدد17، الصادرة في 30 مارس 1994.

[4] المرسوم رقم 76-146 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، ج.ر.ج.ج العدد12 الصادرة في 09 فبراير 1977. هذا المرسوم ملحق به النظام النموذجي للملكية المشتركة، عليه كافة البيانات التي يجب ورودها في العقد وكافة الحقوق التي تكون لطرفي العقد، والالتزامات التي تقع على عاتقيهما.

وقد نصت المادة 105: "يمنع إيجار المساكن الخاضعة لهذا النظام إلا بموافقة نقابة المالكين الشركاء في حالات استثنائية، مثل نقل الملكية لدواعي الخدمة".

وهنا نصت المادة 107 على أن هذا لإيجار يكون مكتوبا ومصادق عليه من طرف المؤجر والمستأجر بحيث ترسل نسخة منه إلى الوكيل الذي يعتبر ممثلا لنقابة المالكين تجاه الغير وتجاه جميع الإدارات والقضاء، ويكون ذلك خلال ثمانية (8) أيام من تاريخ توقيعه وإلا منع المستأجر من دخول البناية التي أستأجر فيها العين.

وهذا يعني وجوب إثبات عقد الإيجار كتابة إلا أن عدم كتابته يعني بطلانه، وإنما يرتب كما ذكرنا جزاء عماليا، يتمثل في منع المستأجر من الإنتفاع بالعين التي استأجرها.

أما المرسوم 76-147 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل المعد للسكن والتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري فقد كان أكثر دقة وتنظيما، فقد نص في المادة 2 منه على أن: "تبرم إجارة المنازل المشار إليها في المادة السابقة بموجب عقد طبقا للأحكام المنصوص عليه فيما بعد، وحسب النموذج المرفق بالملحق...".

كما نصت المادة 20 منه على وجوب تحرير هذا العقد وفق النموذج المرفق بالمرسوم حيث جاء فيه: "عند صدور هذا المرسوم تكون الهيئات الموجودة للمحال المعدة للسكن والتي تنظمها هذه الأحكام ملزمة بإعداد عقد إيجار طبقا للنموذج المرفق بالملحق..."[1].

وبالتالي لا يصح إثبات الإيجار المبرم مع دواوين الترقية والتسيير العقاري قبل نوفمبر 1992، إلا بعقد محرر بمعرفة ديوان الترقية والتسيير العقاري مع المستأجر وفق النموذج المحدد قانونا، فلا يمكن إثباته بأي وثيقة أخرى ولو كان محررا من طرف ضابط عمومي، أو حتى بموجب قرار من الوالي[2].

بعد هذه الفترة صدر المرسوم التنفيذي 97-35 يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها، حيث نصت المادة 3 منه على أنه: "بعد حصول الشخص على مقرر استفادة- طبقا للتنظيم المعمول به يمكن ديوان الترقية والتسيير العقاري هذا الشخص من الإيجار على أساس عقد الإيجار والذي يتم إعداده طبقا للنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19 مارس 1994"[3]، وهذا يعني وجوب إثبات العلاقة الإيجارية بموجب عقد مبرم بين ديوان الترقية والمستأجر وفقا

[1] قرار رقم 117880، الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 14 مارس 1995، المجلة القضائية، عدد خاص، 1997، ص 110.

[2] قرار رقم 171200، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة الإجتماعية، بتاريخ 12 ماي 1998، قضية (د.ت.ت.ع) ضد (ي.أ)، المجلة القضائية، عدد2، 1998، ص 107، الذي أعتبر علاقة ديوان الترقية بالمستأجرين علاقة تعاقدية تخضع للمرسوم رقم 76-147 ولا دخل للإدارة في إبرام مثل هذه العقود.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 يناير 1997، يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها، وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري، والمهني وغيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير

للنموذج المصادق عليه بموجب المرسوم 94-69 وليس النموذج الملحق بالمرسوم 76-147، ولكن هذا بالنسبة للإيجارات المبرمة ابتداء من شهر نوفمبر 1992[1].

بعد المرسوم التنفيذي رقم 97-35 صدر المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ونص في المادة 44 منه بأن هذا السكن يخضع لعقد إيجار يبرم بين الهيئة الموجودة والمستأجر وفقا للنموذج المرفق بالمرسوم وقد نص قبل ذلك في المادة 33 منه على أنه: "يعتبر كل قرار استفادة أتخذ خارج أحكام هذا المرسوم باطلا ولا أثر له"، مما يعني وجوب إثبات فضلا عن انعقاد الإيجار العلاقة الإيجارية بموجب عقد محرر من طرف الهيئة الموجودة، وهي هنا ديوان الترقية غالبا وفق النموذج المرفق مع هذا المرسوم وليس النموذجين السابقين.

العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992 ج.ر.ج.ج العدد4 الصادرة في 15 يناير 1997.

[1] ونشير هنا بأن القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ج.ر.ج.ج العدد14 الصادرة في 06 مارس 2011؛ قد أثار إشكال، حيث ألغى أحكام المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي أشار إلى نموذج عقدا لإيجار، والذي صدر بدوره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-69.

المطلب الثاني: تمييز عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري عن العقود المشابهة له وطبيعته القانونية

يمثل توفير السكن الملائم أحد الأهداف الأساسية للسياسات العامة في العديد من الدول، وتضطلع الهيئات العمومية، ومنها ديوان الترقية والتسيير العقاري، بدور مهم في تحقيق هذا الهدف من خلال بناء وتسيير السكنات العمومية؛ وتنشأ عن هذا الدور علاقات تعاقدية متعددة، أبرزها عقد إيجار هذه السكنات للمواطنين. هذا العقد، رغم أنه يتضمن عناصر الإيجار المعروفة في القانون المدني، إلا أن خصوصية السكن موضوع العقد وطبيعة المؤجر كشخص معنوي عام يطرح تساؤلات قانونية تتطلب دراسة متأنية لفهم إطاره القانوني الدقيق.

تكتسي عملية تمييز عقد إيجار السكن العمومي أهمية بالغة لضمان التطبيق الصحيح للقواعد القانونية وتحديد المراكز القانونية لأطرافه. ففي ظل تعدد صور العلاقات التعاقدية المتعلقة بالانتفاع بالعقارات، قد يختلط هذا العقد بغيره من العقود التي ترد على منفعة الشيء أو تؤول إلى تملكه لاحقاً، مثل البيع الإيجاري أو ببعض التصرفات القانونية الأخرى كالعارية أو الحقوق العينية كالانتفاع. إن هذا التداخل المحتمل يستدعي تفحصاً دقيقاً للفروقات الجوهرية بين عقد إيجار السكن العمومي وتلك العقود أو الحقوق المشابهة لرفع أي لبس وتحديد النظام القانوني المنطبق بدقة.

بالإضافة إلى التمييز عن العقود الأخرى، يبرز التساؤل حول الطبيعة القانونية لعقد إيجار السكن العمومي ذاته. فهل يندرج هذا العقد ضمن فئة العقود المدنية الخاضعة لأحكام القانون الخاص بشكل أساسي، أم أنه يتسم بطبيعة إدارية نظراً لصدوره عن جهة عمومية وما قد يتضمنه من شروط خاصة؟ إن تحديد الطبيعة القانونية الصحيحة لهذا العقد له تبعات مباشرة على تحديد القضاء المختص بالنظر في النزاعات الناشئة عنه، وعلى تحديد القواعد الموضوعية والإجرائية التي تحكمه. ولهذه الأسباب، سيتم تقسيم هذه الدراسة إلى فرعين رئيسيين: الأول يتناول تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود المشابهة له، والثاني يخصص لتحديد الطبيعة القانونية لعقد إيجار السكن العمومي[1].

الفرع الأول: تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود المشابهة له

يُصنف عقد الإيجار ضمن العقود المسماة التي تنظم أحكامها تفصيلاً في القانون المدني الجزائري إلا أنه يشترك في بعض الخصائص مع عقود أخرى، مما يستدعي ضرورة التمييز بينها لتحديد النظام القانوني الواجب التطبيق على كل منها. فمن العقود التي قد تختلط بعقد الإيجار عقد البيع، خاصة في صورته التي تتضمن دفعات مؤجلة أو ما يعرف بالبيع الإيجاري، حيث يخول المنتفع حق الانتفاع بالعين مقابل دفعات دورية، مع إمكانية تملكه لها نهائيًا عند سداد كامل الثمن[2]. يكمن الفرق الجوهري في أن عقد البيع يهدف إلى نقل ملكية الشيء المبيع مقابل ثمن، بينما يقتصر عقد الإيجار على منح المستأجر حق الانتفاع بالعين

[1] عبد السلام ذيب، المرجع السابق، ص 110.

[2] إيمان بوستة، المرجع السابق، ص 71.

المؤجرة لمدة محددة مقابل بدل إيجار. ففي البيع، ينتقل عبء الهلاك إلى المشتري بمجرد تمام العقد ما لم يتفق على خلاف ذلك، بينما يبقى هذا العبء على المؤجر في عقد الإيجار[1].

علاوة على ذلك، قد يشتبه عقد الإيجار بعقد المقاولة، خاصة عندما يتضمن التزامًا بإجراء بعض الأعمال في العين المؤجرة لصالح المستأجر. ومع ذلك، فإن الهدف الأساسي في عقد الإيجار هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة على حالتها، بينما يرتكز عقد المقاولة على إنجاز عمل معين مقابل أجر[2]، ففي الإيجار، يعتبر الانتفاع بالعين هو المقابل الأساسي الذي يحصل عليه المستأجر، في حين أن العمل المنجز هو محل الالتزام الرئيسي في عقد المقاولة. كما يختلفان في المسؤولية، حيث يسأل المقاول عن عيوب العمل الذي أنجزه وفقًا لأحكام عقد المقاولة، بينما يسأل المؤجر عن العيوب الخفية التي تعيق الانتفاع بالعين المؤجرة وفقًا لأحكام عقد الإيجار. ويتضح من هذا التمييز الدقيق أهمية تحديد الطبيعة القانونية الصحيحة للعقد لتطبيق الأحكام القانونية الملائمة وحماية حقوق والتزامات الأطراف المتعاقدة.

أولا: الإيجار والبيع الإيجاري

عقد الإيجار المبرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري وعقد البيع الإيجاري هما عقدان قانونيان مختلفان، ولكنهما يمتلكان بعض النقاط المشتركة، الفرق الرئيسي بينهما هو العرض والاستئجار، الالتزامات ضمن المهم فهم هذه الاختلافات لتحديد العقد المناسب لكل حالة.

أما البيع الإيجاري هو ما يطلق عليه في الشريعة الإجارة المنتهية بالتمليك، وهو ذلك العقد الذي يتفق فيه الطرفان على أن يواظب المستأجر على دفع الأجرة لمدة زمنية معينة، حتى إذا وفي بها جميعا في المواعيد المحددة وصف العقد بأنه بيع، وكان ما دفع من أجرة عبارة عن أقساط من الثمن، وهذا العقد كثر استعماله في تداول المنقولات كالسيارات وقطع غيار الماكينات، غير أنه بدأ يستقطب أيضا العقارات لأجل السكن وغيره[3].

ولقد أختلف في تكييف مثل هذا العقد فيما إذا كان إيجار ينقلب في النهاية إلى بيع كأثر لعملية الوفاء بكل الأجرة، أم أنه بيع من البداية وما أقساط إلا جزء من الثمن رغم تسميتها أجرة،أما نقل الملكية فيه فهو مؤجل حتى الوفاء بالأقساط جميعا، ولقد رفض أغلب الفقهاء، إعطاء العقد وصفا مزدوجا، أي بيع وإيجار في وقت واحد، ذلك أن طبيعة كل عقد تختلف عن طبيعة العقد الآخر، فإذا أعتبر بيعا مقسط على شرط واقف وهو دفع كل الأقساط لا تجد فيه مكانا للأجرة، وإذا أعتبر إيجار معلقا على شرط فاسخ هو عدم الوفاء بكل الأجرة، فلا تجد فيه مكانا للثمن، فهذا العقد في حقيقته بيع ومن مصلحة البائع وصفه بأنه إيجار ضمانا

[1] سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 129.

[2] رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 190.

[3] هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثالثة، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر 2009، ص 20.

للحصول على الثمن[1]، ذلك أنه وقبل تسديد كل الثمن وقام المستأجر بالتصرف في الشيء المبيع، عد خائنا للأمانة وأمكن متابعته بهذا الجرم، وكذلك الحال إذا أفلس المشتري وكان تاجرا، جاز للبائع أن يسترد الشيء باعتباره مالك له ولا يجوز إدخاله ضمن عناصر التفلسة[2]، وهذا ما جعل المشرع يعطيه وصفا واحدا، وهو أنه بيع معلق شرط واقف، وهو دفع كل الأقساط[3]، وهذا ما نصت عليه الفقرة الرابعة من المادة 363 من القانون المدني الجزائري[4]، غير أن هذا لم يعد مستساغا بعد ما سن المشرع قانون البيع الإيجاري والذي نظمه بموجبه هذا العقد وخصصه لاقتناء السكنات الإجتماعية.

ثانيا: الإيجار والعارية

عقد الإيجار وعقد العارية كل منهما يرد على الانتفاع بالشيء غير أن عقد الإيجار انتفاع بمقابل بينما عقد العارية فهو انتفاع دون مقابل أي أنه من عقود التبرع.

ومع ذلك نثور الصعوبة في التفريق بينهما عند ما تكون الأجرة مستمرة فلا يعرف بالدقة ما إذا كان هناك مقابل للإنتفاع أم لا، ومثال ذلك أن يبيع شخص لآخر مسكنا على أن يبقى البائع ساكنا فيه لمدة معينة دون دفع إيجار.

فمن مصلحة البائع أن يعتبر في مدة بقائه مستأجرا حتى يكون التزامه بالمحافظة على العين المؤجرة التزام الرجل العادي إضافة إلى التزام المشتري بإجراء أعمال الصيانة والترميمات الضرورية وغيرها من الإلتزامات الأخرى المتعلقة بالمؤجر.

في حين من مصلحة المشتري، أن يعتبر بقاء البائع في المسكن على سبيل الإعارة، وهذا حتى يتملص من التزامه بإجراء الترميمات وأعمال الصيانة...وغالب الأحيان يكون المتعاقدان قد وضعا في سحباتهما احتساب مدة بقاء البائع في المسكن، وبالتالي إنقاص ما يقابلهما من الثمن الكلي لهذا المسكن ولهذا يكون العقد بعد البيع إيجارا[5].

---

[1] سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1998، ص 70.

[2] في سياق القانون التجاري، التفلسة أو الإفلاس، هي حالة قانونية يقررها القضاء وتشمل التاجر (شخصًا طبيعيًا أو اعتباريًا) الذي توقف عن دفع ديونه التجارية المستحقة عليه نتيجة اضطراب أعماله وتدهور مركزه المالي بشكل لا رجعة فيه. يترتب على حكم التفلسة غل يد المدين عن إدارة أمواله والتصرف فيها، وتصفية أصوله تحت إشراف قضائي لتوزيع حصيلتها على دائنيه قسمة غرماء وفقًا للقانون. لمزيد من التفصيل، أنظر، راشد راشد، الأوراق التجارية الإفلاس والتسوية القضائية في القانون التجاري الجزائري، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 227 وما يليها.

[3] محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، 1994، ص 15.

[4] تنص المادة 363/4 من ق.م.ج، سالف الذكر، على أنه: "تسري أحكام الفقرات الثلاثة السابقة حتى ولو أعطى المتعاقدان للبيع صفة الإيجار".

[5] عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2006، ص 64.

غير أن الفقه الحديث يرى أنه عقد بيع فقط[1]، وذلك دون تقسيم الصفقة إلى عقدين، فالمبلغ المتفق عليه هو العنصر الأساسي ومدة السكن هي الثانوي، والعبرة عند الاختلاف أو الاختلاط، الأخذ بالعنصر الجوهري والهام في عقد تجمله.

كما أننا لو اعتبرناه إيجارا لكان من الضروري تطبيق أحكام الإيجار لاسيما فيما يتعلق بالامتداد القانوني للعقد بالنسبة للعقود المبرمة قبل سنة 1993.

وقد يحدث أن يستخدم شخصا خادما في بيته، ثم يوفر له منزلا أو غرفة فيه أو بجواره، فهل يعتبر شغل الخادم للمنزل أو الغرفة إيجارا أم عارية؟

إذا كان رب العمل يقتطع من أجر العامل لقاء بقائه في الغرفة،فإن العقد إيجار، ولكنه مقترنا بشرط فاسخ هو خروج العامل من الخدمة، هذا مع الأخذ بعين الاعتبار مقدار الأجرة، فإن كانت قليلة فهو عارية لا للإيجار أما إن لم يتم ذلك اتفاقا أو لم يكن استخلاصه من القرائن أعتبر عارية، وهناك من يرى أنه عقد عمل مادام أن المسكن إنما أعطى للعامل كجزء من مقابل العمل الذي يؤديه. كذلك إذا قدمت الدولة إلى بعض المؤسسات الخيرية مباني للانتفاع بها مقابل إيجار رمزي،فهنا يكون العقد عارية ولوسمي إيجارا[2].

ثالثا: حق المستأجر وحق المنتفع

يختلف حق المستأجر عن حق المنتفع في عدة جوانب، أبرزها أن حق المستأجر يُعد حقًا شخصيًا، لا يمكن رهنه رهنًا رسميًا ولا يُشهر إلا استثناءً إذا تجاوزت مدته تسع أو اثنتي عشرة سنة، في حين أن حق الانتفاع هو حق عيني يُمكن أن يكون محلًا للرهن أو التخصيص، ويُشهر العقد المنشئ له لنقل هذا الحق. كما أن حق المستأجر يرتب التزامًا إيجابيًا على المؤجر بتمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة، بينما يرتب حق الانتفاع التزامًا سلبيًا يقتصر على السماح بالانتفاع. يُضاف إلى ذلك أن حق الإيجار ينتقل إلى ورثة المستأجر غالبًا، أما حق الانتفاع فينقضي بوفاة المنتفع، كما أن مصدر حق الانتفاع قد يكون أي سبب من أسباب كسب الحقوق العينية ما عدا الميراث، في حين أن مصدر الإيجار هو العقد فقط، وأخيرًا فإن حق الانتفاع قد يكون دون مقابل، على عكس الإيجار الذي يكون دائمًا بمقابل[3].

رغم هذا قد يلتبس حق المستأجر بحق المنتفع إذا كان مدى الحياة آو لمدة غير محددة، دون بيان إتجاه إرادة الطرفين إلى ترتيب حق إيجار أم ترتيب حق إنتفاع، فكلا من العقدين لا يورث وينتهي بوفاة المستأجر أو المنتفع، غير أنه لا يكون هنا للمستأجر حق عيني على الشيء المؤجر[4].

وهنا يرى كل من السنهوري وعبد الفتاح الباقي وغيرهما، من قرينة قصر المدة دليلا على أنه إيجار وطولها دليلا على أنه حق إنتفاع، فإذا أبرم عقد لمدى الحياة أو لمدة غير محددة، ثم توفى المتنازل له بعد

[1] سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 69.

[2] المرجع نفسه، ص 67.

[3] المرجع نفسه، ص 68.

[4] عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 64.

سنة أو سنتين كان العقد إيجارا، أما إذا توفي بعد مدة طويلة أعتبر حق انتفاع، وقد قضت بعض المحاكم المصرية بذلك[1].

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد إيجار السكن العمومي

لتبيان الطبيعة القانونية لعقد إيجار السكن العمومي، من الضروري ابتداءً إلقاء نظرة على مقومات عقد الإيجار المدني بوصفه الإطار المرجعي العام في معاملات الكراء، حيث يتسم هذا العقد بكونه توافقيًا يرتب التزامات متبادلة بين الطرفين، المؤجر والمستأجر، جوهرها تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل عوض مالي محدد، ويخضع في نشأته وآثاره للأحكام العامة التي تنظم العقود في القانون المدني الجزائري غير أن عقد إيجار السكن العمومي يحمل في طياته خصوصية تستوجب التدقيق في ماهيته القانونية المستقلة، إذ غالبًا ما يبرم من قبل جهات حكومية أو مؤسسات تابعة للدولة، ويستهدف تحقيق هدف اجتماعي يتمثل في توفير المسكن لشرائح معينة من المواطنين بشروط ميسرة، وهو ما قد يكسبه خصائص مغايرة لعقد الإيجار المدني المحض، سواء على صعيد شروط الانعقاد أو الآثار المترتبة أو حتى النظام القانوني الخاضع له، وهو ما سنفصله بدراسة فرع الحال من خلال استعراض الطبيعة القانونية لكل من عقد الإيجار المدني وعقد إيجار السكن العمومي على حدة.

أولا:الطبيعة القانونية لعقد الإيجار المدني

يلاحظ على مسلك المشرع الجزائري أنه لم يعرف عقد الإيجار في ظل القانون القديم، حيث جاء في المادة 476/1 من القانون المدني: "ينعقد الإيجار بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر"، في حين عرفه في التعديل الأخير بموجب المادة 467 نفسها على أنه: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم". يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر[2].

أما في القوانين العربية فيُعرف عقد الإيجار عموماً بأنه اتفاق يلتزم بمقتضاه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة محددة، مقابل بدل إيجار معلوم يتفق عليه الطرفان، فهو عقد يرتب التزامات متبادلة على عاتق كل من المؤجر والمستأجر، وتتمثل عناصره الأساسية في وجود الشيء المؤجر، وتحديد مدة الإيجار، والتراضي على مقدار الأجر أو الأجرة. حيث نجد المادة 558 من القانون المدني المصري عرفت الإيجار بأنه: "عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بشيء معين لقاء أجر

[1] قرار رقم 47829، الصادر عن المجلس الأعلى المصري، بتاريخ 20 جوان 1998، المجلة القضائية، العدد3، ص 174.

[2] يُلاحظ أن المشرع الجزائري في نص المادة 467 من القانون المدني قد عرف الإيجار بصفة عامة، لكن بالرجوع على النصوص التي تليها نجد انه قد تطرق إلى إيجار السكنات والمحلات ذات الصيغة المهنية والصناعية دون غيرها ، حيث أن الإيجار قد يرد على عقارات أخرى كالأراضي، كما قد يرد على المنقولات. رغم أن كثيرا من النصوص الواردة يمكن تطبيقها على الأراضي والمنقولات إلا أن هناك نصوص لا يمكن تطبيقها إلا على السكنات، فلا يعقل مثلا أن يكون إيجار كتاب أو جهاز بسيط مكتوبا وإلا كان باطلا.

معلوم"[1]. فيما عرفته المادة 722 من القانون المدني العراقي، على أنه: "تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بالمأجور"[2]، في حين عرفه المشرع الأردني في نص المادة 658 من القانون المدني بأنه: "تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم"[3]، ينطوي عقد الإيجار على طبيعة قانونية تجعله يختلف عن غيره من العقود التي ترد على المنفعة أو الملكية[4]. فهو عقد رضائي يتم بمجرد تطابق الإيجاب والقبول بين طرفيه، وملزم للجانبين يرتب التزامات متقابلة عليهما طوال مدة العقد. والحق الذي يكسبه المستأجر بموجب هذا العقد هو حق شخصي لا عيني، يخول له مطالبة المؤجر بتمكينه من الانتفاع بالشيء المؤجر، وليس له سلطة مباشرة على الشيء المؤجر تمكنه من الاحتجاج بها في مواجهة الكافة إلا في الحدود التي يقررها القانون كحقه في البقاء في العين المؤجرة بشروط معينة. وبذلك يساهم عقد الإيجار في تحقيق التوازن بين مصلحة المالك في استثمار ملكه ومصلحة المنتفع في الحصول على منفعة الشيء لفترة زمنية معينة.

ثانيا: الطبيعة القانونية لعقد الإيجار السكن العمومي

يمكن القول أن عقد الإيجار المبرم بين المستأجر والمؤجر وهو ديوان الترقية والتسيير العقاري ليس بقرار إداري باعتبار أن هذه الأخيرة إدارة لأنه يصدر بتوافق إرادتين أثنين وليس بإرادة القانون وحدة وهذا ما نجده في إجراءات في إبرام العقد،كما أن ديوان الترقية لا يستطيع طرد المستأجر بإرادته المنفردة دون اللجوء إلى القضاء، وعلى هذا في حالة إخلال المستأجر بالتزاماته يلجأ ديوان الترقية إلى القضاء لأستفاء حقوقه منه.

---

[1] القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948، متاح على الرابط: https://manshurat.org/node/72413 ، تم الاطلاع عليه يوم 09 ماي 2025 على الساعة 00:25.

[2] المشرع العراقي قد إستند في تعريفه للإيجار إلى أحكام الفقه الإسلامي إذ جعله التزاما يوجب تمكين المستأجر من الانتفاع بشيء معين ، و هو ما يقترب من مضمون التعريف الفقهي للإيجار و تجدر الإشارة إلى أن المشرع الأردني أيضا سار في ذات الاتجاه ، إذ عرف الإيجار بكونه تمليك منفعة بعوض ، و هو تعريف ينطوي على الالتزام الإيجابي نص عليه ضمن الإلتزامات المؤجرة، سليمان مرقس، شرح عقد الإيجار، ضمن كتابه: شرح أحكام العقود المسماة في ق.م.ج، البيع و الإيجار– دراسة مقارنة مدعمة بالتطبيقات القضائية، الطبعة الأولى، دار النشر الجامعات المصرية ،1954،ص21.

[3] القانون المدني الأردني رقم (43) لعام 1976، متاح على الرابط: https://jordan-lawyer.com/ ، تم الاطلاع عليه يوم 13 ماي 2025 على الساعة 11:00.

[4] وفي هذا أيضا، عرفت مجلة الأحكام العدلية في فقه المعاملات في المذهب الحنفي، الإيجار في نص المادة 405 على أنه: "... وفي إصطلاح الفقهاء بيع المنفعة المعلومة في مقابلة عرض معلوم معها قرار حقوق العائلة في النكاح المدني والطلاق تقابلها المادة 557 ق.م الليبي، المادة 526 ق.م السوري، المادة 561 ق.م الكويتي، المادة 582 ق.م القطري، المادة 505 ق.م البحريني. لمزيد من التفصيل، أنظر، بسام عبد الوهاب الجابي، مجلة الأحكام العدلية في فقه المعاملات في المذهب الحنفي، الجفان والحيز للطباعة والنشر دار ابن حزم، الطبعة الأولى، بيروت، لبنان، 2004، ص 159.

المبحث الثاني: أحكام عقد الإيجار

يخضع عقد الإيجار المبرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري بجملة من الأحكام القانونية والتنظيمية التي تحدد كيفية إبرامه وتبين الآثار الناتجة عنه ونظرا للطابع العمومي لهذا العقد فإن تنظيمه يتم وفق إجراءات دقيقة تراعي خصوصية الفئة المستفيدة وطبيعة المساكن الموزعة وفي هذا السياق يعني هذا المبحث بدراسة الإجراءات المعتمدة للإبرام عقد الإيجار لدى الديوان (المطلب الأول) ثم الوقوف على الآثار القانونية التي تترتب عن هذا العقد بالنسبة للأطراف المتعاقدة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: إجراءات إبرام عقد الإيجار

تعد إجراءات إبرام عقد الإيجار العمومي خطوة جوهرية في تحديد العلاقة القانونية بين ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستفيدين من السكنات إذ تهدف إلى ضمان الشفافية والعدالة في منح السكنات العمومية وفقا لما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

وسيتم عرض فيما يلي الإجراءات المنبعثة في إعداد قائمة المستفيدين (الفرع الأول) والأحكام الخاصة لإبرامه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إعداد قائمة المستفيدين

إن الهيئة المكلفة بإعداد قائمة المستفيدين من السكنات الإجتماعية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري خضع لعدة تغيرات في البداية أسندت مهمة توزيع السكنات الإجتماعية إلى لجنة السكنات على مستوى البلدية ثم تحويل مهمة توزيع المساكن الإجتماعية إلى الدائرة المختصة.

أولا: شروط الإستفادة من السكن العمومي الإيجاري

لقد تم تنظيم شروط الإستفادة من هذا النوع من السكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-42[1]، الذي يحدد شروط وطرق منح السكن العمومي الإيجاري والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

وتنص هذه النصوص القانونية على مجموعة من المعايير والشروط التي يجب أن يستوفيها طالبوا السكن، بهدف ضمان توجيه هذا النمط السكني مستحقيه الحقيقيين.

وبذلك فإن المرسوم التنفيذي سالف الذكر تطرق إلى شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري والمتمثلة فيما يلي:

لا يمكن للشخص الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري إلا إذا كان يقيم في بلدية إقامته الاعتيادية منذ خمس سنوات على الأقل، ولا يتجاوز دخله العائلي الشهري 24.000 دينار جزائري[2]. بالإضافة إلى ذلك

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في الفاتح من فبراير 1998، يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الإجتماعي وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ج، العدد5، الصادرة في 4 فبراير 1998، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008، سالف الذكر.

[2] المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، سالف الذكر.

يجب أن يكون عمر المتقدم 21 سنة على الأقل عند تقديم الطلب[1]. و يستثنى من هذا الحق الأشخاص الذين يمتلكون عقارا سكنيا أو قطعة أرض صالحة للبناء، أو الذين سبق لهم الاستفادة من اعانة الدولة لشراء أو بناء سكن، أو من حصلوا على سكن عمومي إيجاري أو سكن تم إقتناؤه في إطار برامج سابقة. و تنطبق هذه الشروط أيضا على زوج المتقدم في حالة وجوده.عند توفر جميع الشروط يتم تقديم الطلب باستخدام النموذج المحدد بقرار رسمي[2].

عند توفر هذه الشروط يحرر طلب السكن العمومي الإيجاري في مطبوع يحدد نموذجه بقرار من الوزير المكلف بالسكن ويجب ان يرفق بملف يتضمن الوثائق الثبوتية الآتية:

- نسخة من شهادة الميلاد رقم (12).
- شهادة عائلية بالنسبة لطالبي السكن المتزوجين.
- شهادة الإقامة أو أي وثيقة إدارية أخرى تثبت الإقامة.
- شهادة الأجرة أو أي شهادة تثبت المداخيل أو عدم وجودها.
- شهادة تثبت عدم إمتلاك عقار لطالب السكن أو زوجه مُسلمة من المحافظة العقارية.
- تصريح شرفي يُقر من خلاله طالب السكن أنه اطلع على شروط منح السكنات موضوع هذا المرسوم و يتقيدبها وأنه لم يتقدم بطلب سكن عمومي إيجاري في دائرة أخرى وكل تصريح كاذب من طالب السكن يتم إقصاءه من القائمة و متابعته قضائياً[3].

ثم يودع طلب السكن لدى لجنة الدائرة المعنية، مقابل تسليم وصل يحمل رقم وتاريخ التسجيل ويسجل الطلب حسب النظام التسلسلي لتاريخ إستلامه في سجل خاص يرقمه رئيس المحكمة المختص إقليمياً ويؤشر عليه[4].

تجدر الإشارة إلى أنه يمكن الإستفادة إستثنائيا من السكن العمومي في حالتين نصت عليهما المادة 9 والمادة 12 من المرسوم التنفيذي 08-142 سالف الذكر.

الحالة الأولى: ضرورة التكفل بطلب صحي ذي منفعة عامة أو ناتج عن وضعية استثنائية أو في حالة القضاء على المساكن الهشة، يلوم الوالي أو السلطة المركزية التي تتقدم بطلب تخصيص السكن على سبيل الترخيص بإرسال تقرير بهذا الشأن إلى الحكومة التي تفصل في هذا الطلب، في حالة موافقة الحكومة يرخص الوزير المكلف بغض النظر عن الإجراءات المنصوص عليه في أحكام هذا المرسوم.

الحالة الثانية:عندما يتعلق الأمر بتخصيص سكن في كل عمارة أو مجموعة عمارات حسب الحالة موجه للإستعمال الحصري للبوابة، تحدد مواصفاته بقرار من وزير المكلف بالسكن.

---

[1] المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، سالف الذكر.

[2] المادة 3 من المرجع نفسه.

[3] المادة 6 من المرجع نفسه.

[4] المادة 7 من المرجع نفسه.

ثانيا: دراسة الطلبات

يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري بإرسال كشف وذلك قبل تاريخ المتوقع لتسليم برنامج السكنات بثلاثة (3) أشهر إلى كل من الوالي والمدير المكلف بالسكن في الولاية يوضح فيه محتوى برنامج السكنات المعدة للاستغلال موقعها ورزنامة تسليمها وخلال مدة 15 يوماً إبتداءا من تاريخ استلام الكشف المذكور أعلاه. يحدد الوالي بقرار تاريخ انطلاق أشغال لجنة الدائرة واختتامها بالإضافة إلى محتوى برنامج السكنات المقرر توزيعها مع مراعاة أحكام المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 98-42 التي تنص: "إذا كان من الضروري التكفل بطلب بصفة استثنائية بإرسال تقرير بهذا الشأن على الحكومة التي تفصل في حالة موافقة الحكومة يرخص الوزير المكلف بالسكن بتخصيص المساكن المطلوب بغض النظر عن الإجراءات المنصوص عليها في هذا المرسوم"[1].

تم يقوم رئيس لجنة الدائرة عند إستلامه قرار الوالي بإستدعاء أعضاء لجنة الدائرة[2]، والمكونة من رئيس الدائرة رئيسياً، رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية، ممثل المدير الولائي المكلف بالشؤون الإجتماعية، ممثل ديوان الترقية والتسيير العقاري، ممثل الصندوق الوطني للسكن، ممثل المنظمة الوطنية للمجاهدين، وذلك من أجل إعلامهم بتاريخ انطلاق تنفيذ عمليات منح السكنات المستلمة واختتامها وكذا تحديد عدد الفرق المكلفة بالتحقيق من أجل التأكد من صحة المعلومات الواردة في طلبات سكنات ويؤدي الأشخاص المفوضين هذا الغرض أمام رئيس المحكمة المختصة إقليميا اليمين الآتية: "أقسم بالله العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق وأن أحافظ على السر المهني وأراعي كل الأحوال والواجبات المفروضة عليها".

وهذا حسب المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 98-42، بعد ضبط رزنامة أشغال لجنة الدائرة وفرق التحقيق حسب المجال المحددة في القرار رقم 31 تقوم هذه الفرق بالمهام التالية:

- دراسة كل طلب والتأكد من مطابقته للأحكام المادتين 3 و4 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المتعلق بقواعد منح السكن العمومي الإيجاري.
- التحقيق من صحة الطابع الإجتماعي للطلبات بناءا على نتائج التحقيقات التي أجرتها فرق التحقيق.
- ترتيب الأولوية للطلبات بحيث نمنح الأولوية لطالبي السكن الذين تتجاوز أعمارهم 35 سنة[3]، يليهم من هم دون هذا السن، كما يحدد الإيجار النهائي بناءا على إطلاع لجنة الدائرة على البطاقة الوطنية للسكن[4]، عند الانتهاء من إعداد محاضر طلبات الحقيق والدراسة تُعد لجنة الدائرة قائمتين ، قائمة رئيسية تتضمن طالبي

[1] عبد القادر علاق، الإيجار المدني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي آفلو، الجزائر المجلد2، العدد الأول، 2019، ص130.

[2] المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، سالف الذكر.

[3] المادة 15 من المرجع نفسه.

[4] المادة 16 من المرسوم نفسه.

السكن الدين تجاوزت أعمارهم 35 سنة وأخرى تخص قائمة ثانوية تخص طالبي السكن الذين تجاوزت أعمارهم 35 سنة عند تاريخ إستلام الطلب.

أما الطلبات التي يتبين عدم قبولها يجب أن تكون محل رفض كتابي يُبلغ لطالبي السكن المعنيين مع تبرير أسباب الرفض، وكمرحلة ثانية يسلم رئيس لجنة الدائرة قوائم طالبي السكنات المذكورة أعلاه لفرق التحقيق القيام بالمراقبة والتحقيق في ظروف سكن طالبي السكنات في أماكن إقامتهم.

وفي **المرحلة الثالثة والأخيرة** تعد جلسة للجنة الدائرة لدراسة نتائج التحقيق وتقييم الملفات حسب سلم تنقيط معياري المحدد في المواد 34 إلى 38 من المرسوم التنفيذي 08-142 لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري وعلى أساس الملاحظات المسجلة على الوثيقة التقنية للتحقيق وكذا الوثائق المتعلقة بالوضعية الشخصية والعائلية لطالبي السكن الرفقة بالملفات حيث تسجل النقاط الممنوحة لكل طلب في بطاقة التلخيص التي ترفق بملف طالب السكن بعد توقيعها من قبل جميع أعضاء لجنة الدائرة.

وعند الإنتهاء من عملية التنقيط بحضور جميع أعضائها من اجل التداول حول ترتيب طالبي السكنات وفق نظام تنازلي حسب عدد النقاط المتحصل عليها طبقا للمادة 27 من هذا المرسوم ويتم بعدها تعليق قوائم تشتمل على بيانات المحددة في المادة 30 من المرسوم التنفيذي 08-142 سالف الذكر وتعلق القائمة خلال الثماني وأربعين (48) ساعة التي تلي مداولات لجنة الدائرة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني وعند الضرورة في أماكن عمومية أخرى خلال مدة ثمانية (8) أيام[1].

الفرع الثاني: الطعن في قائمة المستفيدين

بعد نشر القوائم المستفيدين يمكن أن يقدم طعنا كتابيا أي شخص يرى انه أجحف في حقه مقابل استلامه لوصل لدى اللجنة الوطنية المختصة وذلك خلال (8) أيام[2]، وتتكون لجنة الطعن من رئيس المجلس الشعبي الولائي رئيس الدائرة مقر وجود المساكن المقرر منحها،المدير الولائي المكلف بالشؤون الإجتماعية المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري، مسؤول الوكالة الوطنية للصندوق الوطني للسكن، ثم تقوم لجنة الطعن بالتحقيقات التي يراها مناسبة للاتخاذ القرار النهائي ويجب أن يفصل في كل الطعون في اجل لا يتعدى ثلاثين يوما، وبعد الانتهاء من دراسة الطعون تصدر اللجنة قراراتها وترسل القائمة النهائية للمستفيدين للوالي من أجل الموافقة النهائية تم ترسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي من اجل النشر.

يجب أن يثمر هذا النشر في ظرف 48 ساعة[3]، ويعتبر بمثابة القائمة النهائية غير قابلة للطعن.

[1] محمد القطبي، تسيير السكن العمومي الإيجاري في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد2، العدد6، 2018، ص 52.

[2] المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، سالف الذكر.

[3] المادتان 42 و43 من المرجع نفسه.

الفرع الثالث: إبرام عقد إيجار السكن العمومي

يعد إبرام العقد المرحلة الأساسية التي يتم فيها تلاقي الإرادتين بشكل متطابق للإنشاء آثر قانوني واقتران الإيجاب والقبول في كل المسائل الجوهرية في العقد خلافاً للإيجار السكن العمومي الذي يخرج عن نطاق هذا المبدأ لدى المتعاقدين لا يملكان حرية مناقشة بنود العقد وأثاره كونها محدد سالفاً بموجب القانون.

أولا: أطراف العلاقة التعاقدية في عقد الإيجار العمومي

عند الحديث عن عقد الإيجار المبرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري، فإننا بصدد علاقة قانونية تقوم بين طرفين مختلفين من حيث الطبيعة القانونية والوظيفية.

1- الديوان كمؤجر

لا يعد المؤجر هنا شخصا طبيعيا بل مؤسسة عمومية ذات طابع خاص تعرف باسم تتمتع بالشخصية المعنوية والإستغلال المالي وتخضع من حيث تنظيمها وإدارتها للإشراف مجلس إدارة يضم مديرا عاما وعدد من الخبراء تقترحهم وزارة السكن والعمران والمدنية، وبما أن الديوان يمارس نظاما ذا طابع تجاري فهو يعتبر تاجرا في مواجهة الغير ويخضع بالتالي للأحكام القانون التجاري لاسيما في ما يتعلق بالقيد في السجل التجاري، حرية الإثبات وإشهار الإفلاس[1].

2- المستأجر

أما الطرف الثاني أي المستأجر فقد لا يشترط فيه توفر الأهلية الكاملة كما هو الحال في العقود الأخرى وحسب القواعد العامة يمكن للأي شخص بلغ سن التميز، والمحدد قانونا ب ثلاثة عشر سنة أن يبرم عقد الإيجار، إلا أن المرسوم التنفيذي رقم 08-142 نص في مادته الخامسة على شرط إضافي يتمثل في ضرورة توفر أهلية خاصة في الشخص الذي يرغب في الاستفادة من السكن إيجاري عمومي وذلك ببلوغ 21 سنة كاملة عند تاريخ إيداع طلبه[2]، ويعد هذا الشرط استثناء صريحا للقاعدة العامة ما يؤكد الطابع الخاص لهذا النوع من العقود، كما يمكن أن يكون مستأجر شخصا معنويا لاسيما في الحالات التي يستدعي تخصيص السكنات لمؤسسات ذات طابع عام مثل توفير سكنات وظيفية للأطباء المعلمين أو أعوان الأمن الوطني.

[1] طبق ديوان الترقية والتسيير العقاري في ظل الأمر رقم 74-63 المؤرخ في 10 جوان 1974، المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج.ر.ج.ج، العدد49، الصادرة في 18 جوان 1994، الملغى، بموجب الأمر رقم 76-93 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، ج.ر.ج.ج، العدد12، الصادرة في 09 فبراير 1977، لأنها مؤسسة ذات طابع تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

[2] المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، سالف الذكر.

ثانيا: محل عقد الإيجار

المحل في عقود الإيجار ليس مجرد عنصر شكلي بل هو جوهر العملية التعاقدية ووفقا للقاعدة العامة يجب أن يكون الإلتزام مشروعاً ممكنا أو محدد أو قابلا للتحديد وبالنظر إلى الطبيعة الخاصة لعقد الإيجار المبرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري فإن محل العقد لا ينحصر فقط في العين المؤجرة بل يمتد ليشمل عناصر أخرى أساسية وهي المدة وبدل الإيجار.

1- العين المؤجرة

إن الإيجار بين ديوان الترقية والمستأجر خاضعا للقواعد العامة المنصوص عليها في المواد 92، 93 و94 من القانون المدني الجزائري إضافة إلى القواعد الخاصة كما يشرط في الشيء المؤجر موجودا فيما يلي:

- وجود فعلي للسكن وقت التعاقد: لا يمكن إبرام عقد الإيجار إلا إذا كان السكن موجودًا وقائماً فعلا ويتم تحرير العقد بعد صدور القائمة النهائية للمستفيدين في أجل لا يتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ التبليغ[1].
- تخصيص السكن للإستعمال السكني فقط: يمنع المستأجر من تحويل السكن على محل لممارسة أي نشاط تجاري أو مهني وذلك تطبيقا للأحكام المادة 3 من نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 الذي يوفر منح السكن العمومي الإيجاري.
- التمييز لطبيعة خاصة عن السكنات الأخرى: وذلك بتعيين حدوده ومعالمه[2].
- أن يكون مشروعة:أي لا تتعارض مع النظام العام أو الآداب العامة سواء من حيث طبيعة السكن أو الغرض من استعماله.

2- المدة

تعد المدة من العناصر الأساسية في عقد الإيجار ويعتبر تحديدها أمرا جوهريا لا يمكن إغفاله كي يستوفي العقد أركانه[3].

وغالبا ما تكون هذه المدة محددة وفقا لما تنص عليه عقود إيجار المحلات السكنية التابعة للديوان الترقية والتسيير العقاري، كما هو مبين في النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 76-147 الذي ينظم

---

[1] المادة 8/1 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، سالف الذكر.

[2] تنص المادة 3 من العدد النموذجي في الملحق بالمرسوم 08-142 سالف الذكر، على أن: "الملك المؤجر سكن مساحته...م2 يتكون من ...غرف ومطبخ وحمام، كائن بـ عمارة...رقم ...بلدية...دائرة.... ولاية....".

[3] عصمت عبد المجيد بكر، الوجيز في العقود المدنية المسماة (البيع، الإيجار)، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية لبنان، 2015، ص 382.

العلاقات الإيجارية بين الديوان والمستأجر وتجدر الإشارة إلى أن هذا النموذج لا يفرض تحديد المدة معينة للإيجار بل يكتفي تبيان تاريخ بدء الإيجار ما يجعل من العقد عقدا غير محددة المدة غير أن تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 08-142 يجعل من مدة الإيجار ثلاثة (3) سنوات قابلة للتجديد حيث يصدر الديوان هذا العقد وفقا للنموذج المعتمد وفي حال حدوث أي طارئ أو سبب مشروع يمكن احد الطرفين أن يطلب إنهاء العلاقة التعاقدية قبل انقضاء المدة المحددة مع ملاحظة أن المدة في هذه الحالة تظل خاضعة دائما للأحكام الإيجار السكني.

وعند انتهاء المدة لا يمكن للمستأجر التمسك بحق البقاء ويستوجب عليه ترك السكن ما لم يتجدد العقد بإتفاق مشترك بين طرفي العقد وبالتحديد الضمني [1].

3- تحديد بدل الإيجار

يعرف بدل الإيجار بأنه العوض الذي يلتزم المستأجر بأدائه للمؤجر لقاء انتفاعه بالعين المؤجرة والأجرة ركنا أساسيا للاعتبار العقد إيجاراً[2].

لأن بدل الإيجار يعد عنصراً أساسيا في عقد الإيجار إلا أن إيجار المحلات السكنية التابعة للديوان وتحديد أجرتها لم تترك للإرادة المتعاقدة فقد نظم المرسوم التنفيذي رقم 08-142 قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، كما نصت المادة 49 منه على أساس العناصر التي يتكون منها والذي يشمل القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع، مساحة المسكن القابلة للسكن، المنطقة والمنطقة الفرعية كما هو محدد في التنظيم المعمول به[3].

[1] المادة 24 من القانون 05-07 المعدل والمتمم للقانون المدني.

[2] جمال بوشنافة، المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الاجتماعية:دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري، مجلة دفاتر السياسة و القانون، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، المجلد4، العدد7، 2012، ص 123.

[3] المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، سالف الذكر.

المطلب الثاني: آثار عقد الإيجار العمومي

يتميز عقد الإيجار المبرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري بطابع خاص، نظرا لطبيعة الطرف المؤجر باعتباره هيئة مسيرة تسهر على تسيير السكنات الإجتماعية وفق قواعد تنظيمية محددة. وينتج عن هذا العقد جملة من الآثار القانونية التي تمس التزامات الطرفين، سواء من جهة الديوان بإعتباره مالكاً ومسيراً للعقار، أو من جهة المستأجر كمستفيد من حق الإنتفاع بالسكن. ومن خلال هذا المطلب سنتطرق في هذا الموضوع إلى الالتزامات الواقعة على الديوان كمؤجر في الفرع الأول تم الإجراءات التي تترتب على المستأجر في الفرع الثاني.

الفرع الأول: إلتزامات ديوان الترقية والتسيير العقاري

يعد ديوان الترقية والتسيير العقاري الطرف المؤجر في عقد إيجار السكن العمومي وبالتالي فهو يتحمل مجموعة من الالتزامات القانونية التي تعد جوهر العلاقة التعاقدية، وسيلة لتحقيق الهدف من هذا العقد والمتمثل في تمكين المستأجر من الإنتفاع بالسكن في ظروف ملائمة.

وتتمثل أهم الالتزامات الواقعة على عاتق الديوان في إلتزامه بتسليم السكن وإلتزام في فرع مستقل.

أولا: إلتزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة

يعتبر تسليم العين المؤجرة أول وأهم إلتزام يقع على عاتق المؤجر، لأنه يُمكن المستأجر من الإنتفاع الفعلي بالسكن وقد نص دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 على ضرورة تسليم السكن في حالة قابلة للسكن مع ملحقاتها وتجهيزاتها في وضع جيد يضمن إستعمالها دون عوائق.

ويقصد بالملحقات العين المؤجرة كل ما خصص لاستعمالها بصفة دائمة، وذلك وفق لطبيعة الأشياء وعرف الجهة ونية الطرفين[1]، وغالبا ما يتم تحديداً هذه الملحقات في بنود عقد الإيجار، غير أن العقد النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 لم يتضمن تجديدا دقيقا لها بل اكتفى بالإشارة إليها بشكل عام، وهو ما يفتح المجال للإجتهاد القضائي في حال نشوء نزاع وفي هذا السياق يعتمد القاضي على القائمة المرفقة بالعقد إن وجدت، وإن لم تتوفر أُرجع إلى العرف السائد[2]، أما من حيث التسليم فإن ديوان الترقية والتسيير العقاري عادة ما يسلم السكن مباشرة بعد توقيع عقد الإيجار، دون الإلتفات إلى أي اتفاق سابق بين الطرفين في هذا الشأن على إعتبار أن عقود إيجار السكنات العمومية عقود نموذجية تطبق بصيغة موحدة ولا تراعي الخصوصية الفردية للإرادة المستأجر حيث نصت المادة 476 من القانون المدني الجزائري أنه: "يلتزم المؤجر أن يسلم للمستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصبح الانتفاع المعد لها للإتفاق الوارد بين الطرفين أو حسب طبيعة العين"، وبخصوص مكان التسليم وبالرجوع إلى أحكام المادة 282/2 من القانون المدني الجزائري، والتي نصت على: "إذا كان محل الإلتزام سيئاً معينا بالذات وجب تسليمه في المكان الذي

[1] سليمان الوافي مرقس، في شرح القانون المدني الجزائري في العقود المسماة عقد الإيجار، الجزء الثاني، الطبعة الرابعة، دار الكتاب الحديث، مصر، 1993، ص 298.

[2] المرجع نفسه، ص 299.

كان موجودا فيه وقت وجود الالتزام ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بخلاف ذلك"، وبالتالي فإن المسكن يعد من الأشياء القيمة المعينة بذاتها[1]، فإن تسليمه يتم في مكان تواجده أي في العنوان المخصص له والذي غالباً ما يكون مقر الإقامة الفعلي للمستأجر.

ثانيا: إلتزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة

يعتبر إلتزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة من الإلتزامات الجوهرية التي يرتكز عليها عقد الإيجار إذ يتحمل المؤجر مسؤولية المحافظة على العين المؤجرة في حالة صالحة للاستعمال طوال مدة الإيجار وذلك من أجل تمكين المستأجر من الإنتفاع بها دون عوائق.

وتشمل أعمال الصيانة في هذا الإطار الترميمات الضرورية التي تؤثر على المنفعة المقصودة من السكن مثل إصلاح الأعطال التي تمس المصعد أو شبكة الكهرباء والغاز والماء وكذلك الأشغال التي تهدف إلى حفظ العين المؤجرة من التهدم، كترميم الجدران والأسقف المهددة بالانهيار[2].

وقد نصت المادة 479 من القانون المدني الجزائري[3]، على أن المؤجر يلتزم بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم كما أضافت المادة 488 من نفس القانون[4]، إن أعمال الصيانة العادية تقع على عاتق المؤجر دون الحاجة إلى أعذاره من طرف المستأجر.

وقد أراد المشرع من خلال هذا التنظيم إقامة توازن عادل بين طرفي العقد، فالقصد هو عدم إثقال كاهل المستأجر، الذي لا يعدو كونه منتفعاً مؤقتاً بالعين المؤجرة، بأعباء مالية باهظة. هذه الأعباء قد تتجاوز قدرته على التحمل وتتنافى مع طبيعة حقه المؤقت، ويبرز هذا الأمر بشكل خاص عندما تكون نفقات الصيانة المطلوبة كبيرة أو جوهرية، لدرجة أن مقارنتها بقيمة العين المؤجرة ككل تظهرها كعبء غير متناسب، وهو ما حرص المشرع على تجنبه ضماناً للإنصاف في العلاقة التعاقدية.

ثالثا: إلتزام المؤجر بالضمان

يعتبر الضمان من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر في عقد الإيجار ويقصد به التزام هذا الأخير بتمكين المستأجر من الانتفاع الكامل بالعين المؤجرة طول مدة الإيجار دون أن يتعرض له شخصياً سواء كان تعرضاً مادياً أو مبنياً على سبب قانوني كذلك يضمن التعويض الصادر من الغير[5]، كما يلتزم بضمان العيوب الخفية.

---

[1] سليمان الوافي مرقس، المرجع نفسه، ص 305.

[2] هادي لعبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، د.ط، دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان، 2010 ص 389.

[3] المادة 479 من ق.م.ج.

[4] المادة 488 من القانون نفسه.

[5] عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 297.

1- ضمان ديوان الترقية لتعرض مندوبيه

يلتزم المؤجر بضمان كافة الأضرار أو التعرضات التي قد تمس حق المستأجر، في الإنتفاع الكامل بالعين المؤجرة إذا كانت ناتجة عن تصرفات مندوبية العاملين تحت سلطته ويشترط لقيام هذا الضمان، أن يكون هناك تعرض فعلي وقع خلال مدة الإيجار لا مجرد احتقار أو تهديد وإن يترتب عن هذا الفعل إخلال حقيقي بانتفاع المستأجر بالسكن المؤجر[1]، بما يجعل من هذا التعويض فعلاً شخصيا موجبا للضمان.

2- ضمان ديوان الترقية للتعرض الصادر من الغير

يعرف "الغير" أنه هو: "كل شخص تتعارض مصلحته مع المستأجر"؛ وبهذا نميز نوعين من التعرض أقرها المشرع هما التعرض القانوني والتعرض المادي وقد أوجب على الهيئة المؤجرة والمتمثلة في ديوان الترقية والتسيير العقاري ضمان التعرض القانوني فقط[2]، دون التعرض المادي ويعود السبب في ذلك إلى أن التعرض المادي الذي يصدر من الغير لا ينسب إلى الديوان ولا يتحمل مسؤوليته بل قد يكون هو نفسه متضررا من هذا الفعل خاصة إذا ترتب عنه إتلاف في العين المؤجرة، وبناءاً على ما سبق فإن المؤجر ملزم بإجراء الترميمات الضرورية دون القيام بالترميمات البسيطة الخاصة بالمستأجر وتنقسم الترميمات الضرورية التي تقع على عاتق المؤجر إلى نوعين:

3- إلتزام لضمان العيوب الخفية

يعد ضمان العيوب الخفية من الإلتزامات الجوهرية التي يتحملها ديوان الترقية تجاه المستأجر حيث يلزم لضمان سلامة العين المؤجرة وتمكين المستأجر من الإنتفاع الكامل لها.

ويترتب عن هذا الإلتزام أن يكون الديوان مسؤولاً عن أي عيب خفي ظهر في السكن سواء عند التسليم أو بعده إذا كان من شأنه أن يمنع المستأجر من إستعمال السكن بصورة عادية أو يقلل من منفعته بدرجة كبيرة. ويستند هذا الإلتزام إلى أحكام المادة 488 من القانون المدني الجزائري التي حددت شروط قيام ضمان العيوب الخفية والتي يمكن تلخيصها فيما يلي:

أ- إخفاء العيب

يجب أن يكون العيب غير ظاهر أي لا يمكن للمستأجر إكتشافه عند فحص العين المؤجرة فحصاً معتاد من قبل شخص عادي ما لم يكن من أهل الإختصاص فإذا كان العيب ظاهراً أو يمكن إكتشافه بسهولة فإن الضمان لا يعتمد به.

ب- أن يكون العيب مؤثراً

يشترط في العيب الذي يرتب للمستأجر حق الضمان أن يكون له آثر جوهري على إستعمال العين المؤجرة بحيث يؤدي إلى حرمانه كلياً من إستعمال العين المؤجر بحيث يؤدي على حرمانه كليا من هذا

[1] عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، ص 304.

[2] المادة 483/2 من ق.م.ج.

الإستعمال أو ينقص من هذا الإستعمال نقصاً محسوسا ما لم يوجد إتفاق على خلاف ذلك[1]؛ كأن يتعذر بالإقامة في المسكن بسبب المياه أو خلل في الشبكة الكهربائية أو وجود تشققات خطيرة أو غيرها من العيوب التي تمس السكن وتقلل من قيمته أو صلاحيته للإستعمال المعتاد.

ج- عدم علم المستأجر بالعيب

لا يكون المؤجر ملزمًا بضمان العيوب الموجودة إذا ثبت للمؤجر أن المستأجر كان على علم تام بوجود العيب وقت إبرام عقد الإيجار أو على الأقل عند تسلمه للعين المؤجرة .في هذه الحالة، يُفترض أن المستأجر قبل العين بحالتها وهو عالم بما فيها من عيوب، إلا أن هذا الاستثناء لا يسري، ويظل المؤجر ملزمًا بالضمان، إذا تمكن المستأجر من إثبات خلاف ذلك .ويتحقق هذا الاستثناء على الاستثناء بصفة خاصة إذا أثبت المستأجر أن المؤجر قد تعمد إخفاء العيب عنه ولم يظهره له، أو أنه لم يبلغه بوجود هذا العيب رغم علمه المؤكد به .في هاتين الحالتين، ينتفي افتراض قبول المستأجر للعيب، ويعود التزام المؤجر بالضمان حتى لو استلم المستأجر العين.

رابعا: الترميمات الضرورية لحفظ العين من الهلاك

تتميز هذه الترميمات بالطابع الإستعجالي لأنها تؤثر على سلامة المحل السكن لهذا وجب على المؤجر القيام بها حتى يحافظ على العين المؤجرة من الهلاك ولا يمكن للمستأجر أن يمنعه من القيام بها كما يمكن لهذا الأخير أن يقوم بها دون الحاجة على ترخيص من القضاء[2].

خامسا: الترميمات الضرورية التي تؤثر في الانتفاع بالعين المؤجرة

وهي ترميمات لازمة لتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين إنتفاعاً كاملا، فهي ليست ضرورية لحفظ العين من الهلاك، بل هي إصلاحات لازمة للإنتفاع بالعين، وتجاوز الترميمات التأجيرية وهي دون الترميمات الضرورية[3].

يلزم القانون ديوان الترقية والتسيير العقاري بصفته مؤجراً القيام بإصلاح الترميمات الضرورية بنفسه لصيانة الشيء المؤجر. ولا يلزمه كمؤجر بدفع تكلفة إصلاح الترميمات الضرورية تعويضا للمستأجر لقيامه بذلك في العين المؤجرة بنفسه.

يتعين على المستأجر استصدار أمراً أو إذناً من القضاء للقيام بإجراء هذه الترميمات والإصلاحات على نفقة المؤجر. ويلاحظ أن ما يعد إصلاحا ضروريا أو إصلاحا تأجيرياً، إنما يختلف أمره بإختلاف الظروف والأحوال، يحسن أن يترك لقاضي الموضوع السلطة التقديرية في هذا الشأن.

---

[1] المادة 488/1 من ق.م.ج.

[2] أسماء مكي، إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، مذكرة ماجستير، تخصص فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية قسم الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، السنة الجامعية 2002، ص 82.

[3] رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 193.

الفرع الثاني: إلتزامات المستفيد

يترتب على عاتق المستفيد من عقد الإيجار جملة من الالتزامات، إلى جانب حقوقه، تترتب عليه واجبات أساسية لضمان حسن تنفيذ العقد وتحقيق الغاية المنشودة منه ويأتي في مقدمة هذه الالتزامات مضمون التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة والذي يتجلى في كيفية استعماله لها سواء كان ذلك بالتقيد بالاستعمال المتفق عليه صراحة في العقد أو باستعمالها بحسب ما أعدت له وطبيعتها مع التأكيد على عدم ترك العين المؤجرة دون استعمال لما في ذلك من إخلال بحقوق المؤجر ومسؤوليته عن هذا الإخلال أما الالتزام الثاني فيتمثل في وفاء المستأجر بالأجرة المتفق عليها في المواعيد المحددة. كما يبرز كذلك التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة مع بذل العناية اللازمة للمحافظة عليها باعتبارها أمانة لديه وأخيرًا يقع على عاتق المستأجر التزام جوهري برد العين المؤجرة وملحقاتها أو الشيء المأجور إلى المؤجر عند انتهاء مدة العقد ويتسع نطاق هذا الالتزام ليشمل كافة أجزاء العين المؤجرة المتفق عليها في العقد؛ وفيما يلي تفصيل ذلك وفق العناصر أدناه.

أولا: مضمون التزام المستأجر بإستعمال العين المؤجرة

للتعرف على مضمون التزام المستأجر بإستعمال العين المؤجرة وفق ما أعدت له وجزاء مخالفته ارتأينا لتقسيم هذا الفرع إلى أقسام سنتناول فيها كيفية إستعمال المؤجر للعين المؤجرة وجزاء مخالفة هذا الإستعمال.

1- كيفية استعمال المؤجر للعين المؤجرة

تنص المادة 490 من القانون المدني الجزائري، على أنه: "يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة حسب ما أعدت له". ومن خلال هذا النص يتبين أنه على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة وفق ما إتفق عليها فإذا لم يذكر المتعاقدان الوجه الذي يتم عليه استعمالها، التزم المستأجر أن يستعملها حسب الغرض الذي أعدت العين من أجله.

أ- استعمال العين المؤجرة حسب الإتفاق

قد يفي المتعاقدان في العقد على استعمال العين المؤجرة في غرض معين دون غيره، كأن يذكر أنها ستؤجر للسكن أو للإلقاء دروس خصوصية أو لكي يمارس فيها المستأجر حرفته، فإذا وضح وجه الإستعمال صراحةً، لم يجز للمستأجر أن يحيد عنه إلى وجه آخر، كما يجوز للمتعاقدان أن يفصلا أكثر في نوع النشاط الذي سيمارسه المستأجر، كتحديد نوع التجارة أو الحرفة المزمع مباشرتها دون غيرها، فإذا إتفقا مثلا على أن يمارس المستأجر تجارة الألبسة، لم يكن له أن يبيع خضار وفواكه[1]، ولقد ألزم المشرع المستأجر في عقود الإيجار التي تخضع لأحكام المرسوم التشريعي المتعلق بالنشاط العقاري بموجب المادة 6 من المرسوم

[1] رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 297.

التنفيذي المصادق على نموذج عقد الإيجار[1]، أن يشغل الأماكن المؤجرة طبقا للغرض الذي ثم الاتفاق عليه بين الطرفين، فلا يجوز للمستأجر أن يخالف هذا الغرض وإلا عد مخلا بالتزامه باستعمال العين المؤجرة وفق ما بينه العقد.

ب- استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له

إذا لم يحدد المتعاقدان في العقد الغرض الذي ستستعمل فيه العين المؤجرة، فإن المستأجر يلتزم باستعمالها فيما أعدت له، وطبيعة العين هي التي تدل على الوجه الذي يجب أن تستعمل فيه، فالسيارة السياحية تستعمل في الأصل استعمال شخصيا، ولا يجوز أن تستعمل في نقل عام للأشخاص أو في نقل البضائع، والأرض الزراعية تستعمل في الزراعة وليس لإقامة معرضا تجاريا أو كميدان لسباق الخيول أو ما شابه ذلك.

ج- عدم ترك العين المؤجرة دون استعمال

لا يتوقف إلتزام المستأجر على أن يستعمل العين وفق الغرض الذي أعدت من أجله فقط، بل عليه أيضا أن لا يتركها دون إستعمال، إذا كان هذا الترك سيلحق ضرار بها أو بالمؤجر غير أنه إذا ورد إتفاق مفاده أن المستأجر يستطيع أن يترك العين دون استعمال، أو كان عدم إستعماله لها مبرراً، لمرض أصابه أو لقوة قاهرة اعترضته، فلا مسؤولية عليه فيها، كما أنه إذا كانت طبيعة العين ذاتها تبرر تركها لفترة زمنية معينة فلا جناح عليه أيضا، كما إذا كانت العين عبارة عن مصيف أو مشتى[2].

أما إذا كان عدم الإستعمال يلحق ضرراً بالعين أو بالمؤجر، ولا يجد تبرير لعدم القيام به على النحو الذي ذكرنا سالفا، فإن استعمال العين المؤجرة وفق ما أعدت له يعد حق للمستأجر وواجب عليه أيضا ويجب هذا الواجب تبريره فيما قد يصيب المؤجر من أضرار نتيجة الترك[3]، كحاجة العين إلى ترميمات تأجيرية فلا تجد من يقوم بها مما قد يسرع في إهتلاكها، أو حاجتها إلى الترميمات مستعجلة فلا يتمكن المؤجر من القيام بها لعدم إخطار المستأجر له، مما قد يؤدي إلى هلاكها كليا أو جزئيا، ومن شأن عدم الإستعمال أيضا أن يخفض من قيمة العين الإيجارية بطريقة غير مباشرة، كأن يعزف المستأجرون عن التقدم لاستئجارها ضنًا منهم أن المستأجر لم يهجرها إلا لوجود عيب فيها[4].

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19 مارس 1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، سالف الذكر.

[2] مصطفى محمد الجمال، الموجز في أحكام الإيجار، الطبعة الأولى، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2002، ص 99.

[3] عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 184.

[4] لم ينظم المشرع الجزائري هذه الحالة، غير انه يمكن للقاضي تطبيق القواعد العامة عند وجود نزاع بهذا الشأن، ومن ذلك ما تنص عليه المادة 107/1 من ق.م.ج: "يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه وبحسن نية، ولا يقتصر العقد على التزام المتعاقد بما ورد فيه فحسب، بل يتناول أيضا ما هو من مستلزماته وفقا للقانون والعرف والعدالة بحسب طبيعة الإلتزام".

2- جزاء مخالفة المستأجر لكيفية استعمال العين المؤجرة

إذا ثبت إخلال المستأجر بإلتزامه في إستعمال العين المؤجرة حسب ما أعدت له أو حسب ما تم الاتفاق عليه في العقد، أو تركها دون استعمال من دون مبرر، فللمؤجر أن يطالبه بتنفيذ إلتزامه تنفيذا عينيا أي أن يقلع عن إستعمالها في غير الوجهة السليمة وأن يستعملها بحسب ما هو مبينا في العقد أو وفق الغرض الذي أعدت من أجله، أو أن يعود لاستعمالها بعدما قد كان قد توقف عن ذلك[1].

وللمؤجر أيضا أن يطالب بفسخ عقد الإيجار بسبب إخلال المستأجر، رغم أن القاضي قد لا يجيبه إلى ذلك، إذا رأى أن الحكم يفسخ العقد غير متناسب مع إخلال المستأجر بإلتزامه لعدم أهميته مثلا، فيحكم له بالتنفيذ العين، كما يمكن للقاضي أن يمنح مهلة للمستأجر لتنفيذ إلتزامه وفق نص المادة 119 من قانون المدني الجزائري، وفي حالتين أن يطالب بالتعويض إذا كان يوجد ما يبتزه، وعلى كل فإن هذه الجزاءات لا تعد أن تكون تطبيقا لما نصت عليه القواعد العامة ذلك أن المشرع لم يضف جديد عليها بخصوص أحكام الإيجار[2].

ثانيا: إلتزام المؤجر بدفع الأجرة

بعد إلتزام المستأجر بدفع الأجرة من أبرز الإلتزامات الجوهرية التي تقع على عاتقه، إذ تعد الأجرة مقابلا لإنتفاعه بالعين المؤجرة، ولا يعطي المستأجر من هذا الإلتزام حتى في حال عدم إستلامه للعين المؤجرة إلا إذا ثبت وجود مانع قهريا أو سبب خارج عن إرادته يحول دون ذلك[3]، وهو ما يتمشى مع نص المادة 488 من قانون المدني الجزائري.

فقد تولى المشرع الجزائري تنظيم مسألة دفع الأجرة في العقود المتعلقة بالمحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، وذلك عبر أحكام قانونية دقيقة تتعلق بآجال الدفع والإجراءات التي تتخذ في حال التأخر، فنصت المادة 8 من المرسوم التنفيذي 76-147 على وجوب دفع الأجرة خلال الأشهر الخمسة الأولى، ويفسخ العقد تلقائيا في حال الإخلال بذلك، ومن جهة أخرى، نصت المادة 12 من نفس المرسوم على أنه: "يستحق بدل الإيجار والأعباء المشتركة بداية من الشهر الخامس(5) ويتم الدفع خلال الشهر السادس(6) دون الحاجة لأي إشعار، وإلا تترتب على المستأجر آثار قانونية قد تصل إلى الفسخ".

كما أشارت مواد أخرى إلى أن التأخر في الدفع حتى وإن كان جزئيا، يوجب تدخل الهيئة المؤجرة لاتخاذ الإجراءات المناسبة، ومنها التوجيه بإنذار رسمي[4].

---

[1] محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، ط1، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، الجزائر، 2012 ص 22.

[2] المادة 119 من ق.م.ج.

[3] سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 39.

[4] المواد 11، 14 و58 من المرسوم التنفيذي 08-142، سالف الذكر.

كما تضمن المرسوم التنفيذي 89-298[1]، أحكاما إضافية تخص الحالات التي لم يدفع فيها بدل الإيجار بعد مرور خمسة عشر يوما (15) من تاريخ الاستحقاق حيث ترسل الهيئة ثلاثة إنذارات خلال شهر واحد قبل فسخ العقد.

وفي حال لم يتم الدفع بعد هذه المهلة، يجوز اللجوء إلى القضاء لفسخ العقد وإخلاء العين المؤجرة.

ثالثا: إلتزام المستأجر بإستعمال العين المؤجرة والمحافظة عليها

أوجب المشرع على المستأجر، عند توقيع عقد الإيجار، أن يقدم مبلغاً ماليا يعادل قيمة إيجار ثلاثة (3) أشهر كضمان رئيسي، وفقا لما تنص عليه المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 المؤرخ في 16 ماي 1976، ويعد هذا الضمان وسيلة لحماية المؤجر من أضرار محتملة على العين المؤجرة أو عدم إحترام بنود العقد، على أن يتم استرجاعه عند إنتهاء العلاقة الإيجارية وتسليم العين المؤجرة بحالتها الأصلية.

وتؤكد المادة 498 من القانون المدني الجزائري أن دفع الإيجار يجب أن يتم في المكان المتفق عليه بالعقد أو في محل إقامة المستأجر، إذا لم يذكر مكان معين، ولا يحق للمستأجر تغير مكان دفع الإيجار إلا إذا تم الإتفاق مع المؤجر على ذلك، ويتعين على المستأجر إستخدام العين المؤجرة وفقا للغرض المعدة له وينص القانون على أن المستأجر الذي لا يشغل المحل السكني بصفة دائمة ومستمرة، أو يتخلى عنه لفترة طويلة تفوق ثمانية (8) أشهر خلال السنة، يعد في حالة تخلي ضمني عن السكن وهذا الأمر يمكن أن يشكل أساس لفسخ العقد من طرف المؤجر.

رابعا: إلتزام برد العين وملحقاتها أو الشيء المأجور

عند ما يكون عقد الإيجار منصباً على عين معينة تسلم للمستأجر للإنتفاع بها لفترة زمنية محددة فإنه من الطبيعي أن يكون على المستأجر إلتزام برد تلك العين عند إنتهاء العقد، أي إرجاع الشيء المأجور كما تسلمه في بداية الإيجار. وقد كرس المشرع الجزائري هذا المبدأ من خلال أحكام المادة 502 من قانون المدني الجزائري، التي تلزم المستأجر بذلك، يمكن للمالك أن يلجأ إلى القضاء للمطالبة بحقه[2].

ومن أجله ضمان حق المؤجر في الرد، يجب أن يتضمن عقد الإيجار تحديداً دقيقاً لمحل الإيجار ومواصفاته حتى يمكن تحديد الالتزامات بدقة، وفي عدم الرد تكون الإلتزامات كالتالي:

1. الالتزام برد الشيء المأجور أو العين.
2. تحديد ميعاد ومكان الرد.
3. تحديد الآثار المترتبة على عدم الالتزام بالرد.

[1] المرسوم التنفيذي رقم 89-98 المؤرخ في 20 جوان 1989، المحدد للقواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة للدولة، ج.ر.ج.ج، العدد 26، الصادرة في 28 جوان 1989.

[2] المادة 502 من ق.م.ج، سالف الذكر.

1- نطاق الالتزام برد الشيء المأجور أو العين المؤجرة

يجب على المستأجر أن يعيد العين المؤجرة بالحالة نفسها التي إستلمها بها بجميع ملحقاتها، ما لم ينفق على خلاف ذلك؛ حتى وإن كانت في حالة أفضل، إلا إذا تم إثبات أن التغير ناتج عن سبب خارج عن إرادته.

كما يجب على المستأجر إعادة العين المؤجرة بالحالة التي إستلامها بها وفق محضر التسليم، وذلك حسب ما تنص عليه المادة 503 من قانون المدني الجزائري[1]، ويحمل المستأجر المسؤولية في حال لم يكن هناك محضر تسليم يثبت الحالة الأصلية.

وفي حال عدم وجود محضر تسليم، يفترض أن العين المؤجرة كانت في حالة جيدة عند تسليمها ما لم يثبت العكس.

[1] المادة 503/3 من ق.م.ج، سالف الذكر.

خلاصة الفصل الأول

من خلال ما سبق تطرقنا إلى نظام القانوني لعقود الإيجار المبرمة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري، باعتبارها عقودًا ذات طابع خاص موجهة لفئة ذوي الدخل المحدود وتخضع لأحكام تنظيمية منصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 08-142. وميزنا بين هذا العقد مع الأنظمة قانونية مشابهة له، مثل البيع بالإيجار، والعارية، وحق الانتفاع، وحق المستأجر، وأبرزنا الفروقات الجوهرية بين كل نضام وحللنا الطبيعة القانونية للعقد من زاويتين: أولًا من حيث كونه عقدًا مدنيًا تحكمه القواعد العامة للإيجار، وثانيًا من حيث طابعه العمومي المرتبط بأهداف اجتماعية تُشرف عليها الدولة عبر ديوان الترقية. ويُستعرض كذلك شروط الاستفادة من السكن العمومي وإجراءات إبرام العقد، إضافة إلى التزامات كل من المؤجر والمستأجر، مع التأكيد على أن الإخلال بهذه الالتزامات قد يؤدي إلى نشوء نزاعات تُعرض على القضاء.

الفصل الثاني
الإشكالات القانونية المرتبطة بعقد الإيجار المبرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري

تعتبر النزاعات بين ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجرين في الجزائر ظاهرة متكررة ومعقدة والتي تنبع من صميم العلاقة التعاقدية التي تحكمها عقود الإيجار العقاري، بحكم أن هذه العقود تُبرم بين هيئة حكومية مكلفة بإدارة السكن والمواطنين الباحثين عن مأوى، غالبًا ما تكون أرضًا خصبة للخلافات بسبب طبيعتها الحساسة نظرا لأهمية السكن بإعتباره حقا أساسيا.

فهذه النزاعات ليست قضايا قانونية بحتة فحسب، بل هي انعكاس لتداخل معقد بين أبعاد اقتصادية اجتماعية، وقانونية، فاقتصاديًا، يتزايد الطلب على السكن بشكل بالغ في الجزائر، وهو ما يخلق ضغطًا كبيرًا على الموارد المتاحة، أين يتفاقم هذا الضغط بسبب التفاوت الكبير في القدرات المالية للمستأجرين؛ فبينما يواجه البعض صعوبات في تسديد الإيجارات، يجد آخرون أنفسهم في مواجهة زيادة في التكاليف. أما اجتماعيًا، فتمثل هذه النزاعات قضايا معيشية حساسة تؤثر على استقرار الأسر ورفاهيتها، فقد يؤدي فقدان المسكن إلى تداعيات اجتماعية خطيرة، مما يضع الدولة أمام تحدٍ في تحقيق العدالة الاجتماعية وضمان حياة كريمة لمواطنيها. وقانونيًا، تبرز التحديات المرتبطة بإدارة الأملاك العقارية التابعة للدولة، فالعقارات التي يديرها الديوان تخضع لقوانين محددة، ولكن تطبيق هذه القوانين قد يواجه عقبات عند الاصطدام بالواقع الاجتماعي والاقتصادي للمستأجرين.

هذا، وتعتبر عملية انتهاء عقد الإيجار نقطة محورية وحساسة في هذه العلاقة، فهي تتطلب إيجاد توازن دقيق بين حقوق المستأجر وواجباته، وبين التزامات الدولة في تحقيق العدالة الاجتماعية. من ناحية يمتلك المستأجر حقوقًا تحميه من الطرد التعسفي وتضمن له الاستقرار السكني، لكن عليه أيضًا واجبات تتعلق بدفع الإيجار وصيانة المسكن. ومن ناحية أخرى، تقع على عاتق الدولة مسؤولية توفير السكن وحماية حقوق الملاك، مع مراعاة الظروف الاجتماعية للمواطنين.

إن إنهاء العقد عمليةً معقدةً قد تنجم عنها تداعيات كبيرة؛ ويبرز هذا التعقيد أهمية التوافق بين تطبيق القانون بشكل صارم ومراعاة البعد الاجتماعي، فالنصوص القانونية وحدها قد لا تكون كافية لحل المشاكل المعقدة التي تنشأ في مثل هذه الحالات. يجب أن يكون هناك مرونة في التعامل مع الظروف الفردية، مع الحفاظ على إطار قانوني عادل وواضح.

تهدف هذه الدراسة إلى كشف النقاب عن الإشكاليات المحورية الناجمة عن العلاقة التعاقدية بين ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستفيدين، حيث سيتم تسليط الضوء على الأسباب الجذرية لهذه النزاعات، سواء كانت متعلقة بتأويلات خاطئة للعقود، أو بضغوط مالية على المستأجرين، أو حتى ببيروقراطية إدارية. بعد ذلك، سيتم التفصيل في **زوال** عقد الإيجار العمومي، وهي المرحلة التي غالبًا ما تشهد تصاعدًا في الخلافات؛ وذلك وفق المطلبين التاليين.

المبحث الأول: المنازعات الناشئة عن عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري

يتولى الديوان مهمة إدارة عقود الإيجار وتسوية المنازعات الناتجة عنها وفق الأطر الثانوية قد تنشأ النزعات أثناء تنفيذ العقد أو حتى في مراحله الأولى خاصة في حال إخلال أحد الأطراف بالتزاماته التعاقدية غالباً ما يتم اللجوء إلى القضاء لحل هذه النزاعات مما يستدعي فهم أطراف الدعوى والجهة القضائية المتبعة (المطلب الأول) بالإضافة إلى الدعاوي المطروحة على مستوى الجهات القضائية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: أطراف الدعوى والجهة القضائية المختصة

يتمثل أطراف النزاع في عقد الإيجار بين الديوان والمؤجر، حيث بعد تحديد الأطراف والجهة القضائية المختصة من الأساسيات التي تؤثر على سير الدعوى وهذا ما سنحاول دراسته في الفرعين التاليين.

الفرع الأول: أطراف الدعوى

يعتبر أطراف الدعوى أو العقد بمثابة العناصر الجوهرية لقيام أي نزاع حيث لا يقوم هذا الأخير إلا بوجودها وتوفر فيها صفتين الصفة والمصلحة وفي هذا الفرع سنقوم أو سندرس فيه أمرين أو عنوانين أساسيتهما:

أولا: الهيئة المسيرة (المؤجر)

يعد ديوان الترقية والتسيير العقاري الطرف المؤجر في عقد الإيجار، هيئة عمومية تم تفويضها من قبل الدولة لتسيير السكنات العمومية الايجارية وطبقا لنص المادة 16/5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147 الذي يتضمن تغير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها[1]، والتي أعطت للمدير العام تمثيل الديوان أمام القضاء المباشر الدعاوى أو الدفاع عن مصالحه بصفته شخصية معنوية مستقلة تتمتع بالذمة المالية والاستقلال في التقاضي مما يجعله طرفا أصيلاً في الدعاوى المتعرفة بعقود الإيجار التي يبرمها مع المستأجرين.

ثانيا: المستأجر

يعتبر المستأجر الطرف الثاني في العلاقة التعاقدية وقد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا يتقاضى بصفته مستأجراً أصليا أو خلفا له قانونا، ومستفيدا من التنازل عن الإيجار أو من انتقال حق البقاء وفي جميع الحالات يتمتع المستأجر بحقوق تحمي مركزه القانوني بموجب عقد الإيجار وتثبت هذه الحقوق من خلال نسخة رسمية من العقد سلم له من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري[2].

---

[1] تنص المادة 16/5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991، سالف الذكر، على ما يلي: "يقوم بالأعمال التحفظية ويمارس الدعاوى القضائية".

[2] تقي الدين فراق، حام فراق، إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، السنة الجامعية 2015، ص 58.

وقد نظم المشرع هذه المسألة بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، والتي تنص على ما يلي: "يخضع السكن العمومي الإيجاري لعقد إيجار مقيد بدفتر الشروط برم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية".

الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة في الفصل في المنازعات الناشئة عن عقد الإيجار العمومي

عند قيام النزاع في السكنات العمومية الايجارية التابعة لدواوين الترقية وقيام الأطراف بتحريك الدعوى العمومية والتي تشمل هذا النزاع لا بد من تحديد الجهة القضائية المختصة في هذا الشأن النزاع من أجل تحديد المسار السليم لسريان هذه الدعوى[1].

وعليه سنتطرق إلى الاختصاص النوعي الذي يحدد الجهة القضائية المختصة والتي بها صفة النظر في الدعوى (أولا) والاختصاص المحلي الذي يبين الحدود الإقليمية التي تمارس فيها الجهة القضائية سلطتها(ثانيا).

أولا: الاختصاص النوعي

تعتبر مسألة الاختصاص النوعي من الدعائم الأساسية في تحديد الجهة القضائية المخولة بالنظر في النزاعات، لا سيما تلك المتعلقة بعقود الإيجار؛ فالنظام القضائي يقسم القضايا بين أنواع مختلفة من المحاكم أو الأقسام المتخصصة، لضمان البت العادل والفعال في كل قضية. في سياق منازعات الإيجار، يتجلى هذا الاختصاص بوضوح من خلال التمييز بين دور قاضي الموضوع الذي يبت في جوهر الحقوق والالتزامات وقاضي الاستعجال الذي يتدخل لاتخاذ تدابير وقتية وعاجلة دون المساس بأصل النزاع، وفيما يلي تبيان ذلك[2].

1- اختصاص قاضي الموضوع

يتمتع قاضي الموضوع بسلطة تقديرية واسعة في تقييم الأدلة والوقائع المطروحة أمامه، حيث يُعتبر حكمه في ذلك نهائيًا ولا يُراجع إلا في حالات محددة مثل الخطأ الجسيم في التقدير أو مخالفة القانون، فهو يتحمل مسؤولية تفسير النصوص القانونية وتطبيقها على الوقائع بشكل يتوافق مع العدالة، مع مراعاة ظروف كل قضية على حدة. ولا يجوز لمحكمة التمييز التدخل في تقديراته إلا إذا تجاوز حدود اختصاصه أو أخطأ في تطبيق القانون؛ كما يتولى قاضي الموضوع البث في المسائل الجوهرية التي تمس أساس الحق وتشمل على وجه الخصوص كل من: النزاعات المتعلقة بوجود عقد الإيجار أو صحة شروطه، الخلافات المرتبطة بتنفيذه أو إنهائه، تحديد طبيعة العلاقة الايجارية وأسباب إنهائها أو إثباتها، أي نزاع حول خصائص العين المؤجرة[3].

---

[1] تقي الدين فراق، حام فراق، المرجع السابق، ص 61.

[2] آمال فكيري، التنازل عن حق إيجار المحلات السكنية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001، ص 44.

[3] جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 121.

وتعتبر هذه القضايا من اختصاص قاضي الموضوع[1]، لأنها تستوجب بحثا في أصل الحق وهو ما لا يدخل في نطاق قاضي الاستعجال وقد أكدت المحكمة العليا هذا التوجه بقولها "لا يمكن لقاضي الاستعجال أن يبث في دعوى الحال ذلك أن الأمر أصبح بعد استفادة الطاعن من إيجار مقابل الإيجار الذي يتمتع به المطعون ضده فضلا على صدور قرار قضائي يقضي على الطاعن بالطرد من هذا المسكن يتعلق بموضوع الدعوى إذ يتعين على القاضي أن يحسم بين سندين اثنين ليبين من له الأحقية في الإيجار"[2].

أما عن القسم المختص بالنظر في هذه الدعاوى فإنه باعتبار الديوان تاجرا في علاقاته مع الغير وبذلك فهو يخضع للقانون التجاري وعليه فإن القسم المختص هو القسم التجاري إذا كان الديوان هو المدعي عليه أما إذا كان المدعي هو الديوان فإن القسم المختص هو القسم المدني[3].

2- قاضي الاستعجال

القضاء الاستعجالي هو آلية قضائية سريعة تهدف إلى معالجة الأمور العاجلة التي لا تحتمل التأخير دون المساس بأصل الحق ويتميز بـ:

1. السرعة: الفصل في الدعوى خلال جلسة واحدة أو جالسات محددة؛
2. الوقتية: القرارات استعجالية مؤقتة إلى حين الفصل في أصل النزاع؛
3. عدم المساس بأصل الحق: لا يحسم النزاع بشكل نهائي بل ينظم الوضع لحين البت فيه أمام قاضي الموضوع[4].

يتحدد اختصاص القضاء الإستعجالي في الحالات التي لا تتعلق بأصل الحق بل يكون الهدف منها اتخاذ تدبير وقتي لحماية الحقوق الظاهرة وراء الخطر المحدق ومن أمثلة اختصاصه: طرد المستأجر من السكن العمومي في حال إشغاله دون سند قانوني أو صفقة، إخلاء السكن فوراً، عند انتهاء العلاقة الايجارية، وينص المرسوم التنفيذي رقم 08-142 على أن قاضي الاستعجال مختص بطرد المتشاجر من السكن العمومي في حال إشغاله للسكن بدون وجه حق وهذا حماية للأملاك العمومية وضماناً لسير الحسن للتوزيع السكنات الاجتماعية، ويشترط في قاضي الاستعجال أن يتطرق إلى أصل الحق إلا في حالات استثنائية يتحقق فيها من عدم توفر شروط الاختصاص النوعي لقاضي الموضوع.

---

[1] جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 121.

[2] قرار رقم 227213، الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 16 ماي 2000، غ.إ؛ أشار إلى هذا القرار، عبد السلام ذيب المرجع السابق، ص 04.

[3] تقي الدين فراق، حام فراق، المرجع السابق، ص 64.

[4] محمد برهان الدين، القضاء الاستعجالي في المادة التجارية، مقال منشور بتاريخ 20 ديسمبر 2024، متاح على صفحة المعرفة للجميع، بالرابط: https://espaceconnaissancejuridique.wordpress.com، تم الاطلاع عليه يوم 1 ماي 2020 على الساعة 09:00.

ثانيا: الاختصاص المحلي

يقصد بالاختصاص المحلي الحدود الإقليمية التي تمارس فيها الجهة القضائية سلطتها أي النظر في المنازعات في حدوده كافية معينة[1]. تنص المادة 33 من عقد الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 16-147 على أن المحكمة المختصة محلياً في حالة حدوث نزاع هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المؤجر، غير أن المرسوم التنفيذي رقم 08-142، لم يتضمن أي إشارة إلى الاختصاص المحلي هو ما يستدعي الرجوع إلى القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2].

وفي هذا الإطار تنص المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار دائرة اختصاص ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".

المطلب الثاني: القضايا المطروحة على مستوى الجهات القضائية

تعد المنازعات القضائية من أبرز الآليات التي يعتمد عليها الأفراد والمؤسسات لحماية حقوقهم وتسوية نزاعاتهم وتختلف الإجراءات والمحاكم المختصة باختلاف طبيعة النزاع ودرجة استعجاله في هذا الإطار حيث يبرز دور قاضي الموضوع وقاضي الاستعجال كجهتين قضائيتين متكاملتين لكنهما متمايزتين من حيث الاختصاص والهدف وكذا الإجراءات وفي هذا المطلب سنتطرق إلى دراسة مجموعة الدعاوى التي ترفع أمام قاضي الموضوع سواء من طرف المؤجر أو المستأجر وأيضا الدعاوى المرفوعة أمام قاضي الاستعجال في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الدعاوى المرفوعة أمام قاضي الموضوع

يتولى قاضي الموضوع الفصل في النزاعات المتعلقة بوجود العقد أو شروط صحته، بما في ذلك المسائل الجوهرية المرتبطة بإبرام العقد وتنفيذه أو فسخه وإنهائه. ففي حال كان النزاع يدور حول طبيعة الإيجار ومدته والاختصاص في ذلك، فإنه يدخل ضمن صلاحيات قاضي الموضوع، وقد صدر في هذا الشأن قرار عن المحكمة العليا الذي أكد على أنه لا يمكن لقاضي الاستعجال أن يبث في دعاوى الحال، لأن ذلك يستوجب بحث في أصل الحق المرتبط بعقد الإيجار[3].

وعلى القاضي الموضوعي أن يفصل في مثل هذه النزاعات بالنظر إلى موضوع الدعوى، سواء تعلق الأمر بوجود الإيجار من عدمه، أو تحديد مدته أو طبيعته القانونية، أما بالنسبة للنزعات المتعلقة بدعوى الإيجار التي تطلب الرجوع إلى المادة 2 من المرسوم التنفيذي 91-147[4]، فقد أكدت بعض الاجتهادات أن النزاع يتطلب تفسير العقود المرتبطة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، مما يفرض بحث علاقتها مع

---

[1] عمار بلغيث، الوجيز في الإجراءات المدنية والإدارية، ط1، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، د.س.ن، ص 37.

[2] القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج العدد21 الصادرة في 23 أفريل 2008، المعدل والمتمم بموجب القانون 22-13 المؤرخ في 12 جويلية 2022، ج.ر.ج.ج العدد48 الصادرة في 17 جويلية 2022.

[3] قرار رقم 227213، الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 16 ماي 2000 أشار إليه ، عبد السلام ، المرجع السابق ص 70.

[4] المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991، سالف الذكر.

العقار المؤجر. ولهذا السبب، فإن فحص مدى توافر شروط الإيجار يستلزم تدخل قاضي الموضوع الذي يملك سلطة التقدير بخصوص طبيعته النزاع، وإذا تبين له أن ذلك يستدعي الفصل في النزاع ضمن القسم العقاري أو القسم المدني، بحسب نوع العلاقة القانونية التي تربط الطرفين.

وفي هذا السياق، صدرت اجتهادات قضائية عديدة أبرزها الأمر رقم 74-63[1]، والذي اعتبر أن منازعات التسيير العقاري تدخل ضمن اختصاص قاضي الموضوع، وأيضا القانون العضوي رقم 22-10 المتعلق بالتنظيم القضائي[2]، وكذا المادة 106 من القانون المدني الجزائري، التي تمنح قاضي الموضوع سلطة تفسير العقود عند النزاع.

وفي حال وجود التزامات متبادلة بين المتعاقدين، يتعين على القاضي الموضوعي فحص مدى تنفيذ تلك الالتزامات، بغض النظر عن وجود نية حسنة أو سوء نية لدى الأطراف، وله مسلمات مطلقة في تقدير الأدلة اللازمة لإصدار أحكامه.

أولا: الدعاوي التي يرفعها ديوان الترقية والتسيير العقاري

باعتباره المصلحة المؤجرة للمحلات السكنية التابعة له، أجاز له المشرع وعند إخلال المستأجر أن يبادر برفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة، من أبرزها الدعاوى المتعلقة بالأجرة، دعوى تحصيل الأعباء المشتركة دعوى عدم التأجير من الباطن، دعوى إثبات عقد الإيجار، دعوى إعادة الأمكنة إلى حالتها الأصلية.

1- دعاوى إثبات عقد الإيجار

بموجب القواعد العامة، يعتبر عقد الإيجار عقد رضائي، يتم بمجرد تبادل الطرفين التعبير عن إرادتهما المتطابقة، ولا يتطلب أي شكلية معينة لإبرامه، باستثناء الإيجار أنه عقد رضائي، إلا إذا فرض القانون رسوماً خاصة تتعلق بالنشاط العقاري، استنادا إلى المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147[3]، يتعين تحرير عقد الإيجار كتابة باستخدام النموذج المعتمد، ويتأكد هذا الالتزام بموجب المادة 11 من نموذج عقد الإيجار، الملحق بالمرسوم التنفيذي 94-69 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط

[1] الأمر رقم 74-63 المؤرخ 15 جوان 1974، المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري سالف الذكر.

[2] القانون العضوي رقم 22-10 المؤرخ في 09 جوان 2022، يتعلق بالتنظيم القضائي، ج.ر.ج.ج العدد 41، الصادرة في 16 جوان 2022.

[3] تنص المادة 20 المرسوم التنفيذي رقم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، سالف الذكر، على ما يلي: "عند صدور هذا المرسوم تكون الهيئات المؤجرة للمحال المعدة للسكن والتي تنظمها هذه الأحكام ملزمة بإعداد عقد إيجار طبقا للنموذج المرفق بالملحق، وتجديد كافة سندات شغل الأمكنة التي هي في حوزة المستأجرين الذين يحترمون التزاماتهم التعاقدية على أساس هذا النموذج".

العقاري[1]، حيث يشترط لتحرير عقد الإيجار دفع الرسوم المقررة، ولا يعتد بالإيجار إلا بوثيقة مكتوبة، ويدخل هذا الالتزام ضمن التعديلات المنصوص عليها في المادة 2 من نفس المرسوم.

وقد شدّدت القواعد العملية على وجوب إعداد عقد الإيجار باستخدام النموذج الرسمي، مع توقيع الأطراف عليه، تحت طائلة البطلان أو عدم إمكانية إثباته بغير الكتابة، ويؤكد هذا الاتجاه قرارات عديدة صادرة عن المحكمة العليا، لا سيما ما أقرته بشأن عقود الإيجار المبرمة بين المستأجرين، والمُلاك العقاريين، حيث اعتبرت أن عقد الإيجار لا يثبت إلا بالوثيقة المكتوبة وفقا للمراسيم المنظمة.

كما شددت المحكمة العليا وديوان التسيير العقاري على أن أي إيجار لا يثبت إلا بعقد مكتوب وفق النموذج الرسمي المعتمد، وهو ما نصت عليه المادة 467 من القانون المدني، خصوصا بالنسبة للإيجارات المبرمة بعد أكتوبر 1992، ويترتب على ذلك أن الالتزامات المؤجر والمستأجر تحدد وفقا للعقد المكتوب ولا يمكن لأي منهما الادعاء، بعكس ما ورد فيه.

وبناء على ما سبق، يتضح أن تحرير عقد الإيجار كتابة وفق النموذج الرسمي هو إجراء ضروري، ولا يعتد بعقد الإيجار غير المكتوب سواء تعلق الأمر بإثبات العقد أو تسجيله لدى المصالح العقارية تطبيقا لما جاء في المرسوم التنفيذي.

2- الدعاوى المتعلقة ببدل الإيجار

في الجزائر، الدعاوى المتعلقة ببدل الإيجار العمومي تنظم وفقاً للأحكام القانونية الخاصة بإيجارات السكنات العمومية، والقوانين الإدارية، وتنقسم إلى:

أ- دعوى تسديد بدل الإيجار

يستحق دفع بدل الإيجار والأعباء الايجارية في أجل أقصاه اليوم الخامس (5) من الشهر الثاني (2) وكل تأخير في الوفاء بالإيجارات يتجاوز ثلاثة أشهر يعرض المخالف للعقوبات المنصوص عليها في المادة 17 من المرسوم 76-147[2]، وهذا ما أكدته المادة 29 من ملحق نفس المرسوم، والمتمثلة في فسخ عقد الإيجار والذي يجب أن يتم أمام القضاء وليس تلقائيا كما هو منصوص عليه في المواد المذكورة أعلاه بالنسبة للسكنات الاجتماعية[3]، ويمكن تصور الفسخ التلقائي في السكنات الترقوية.

تُستحق الأجرة بمجرد انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، فيقع عليه إلزام بدفع مبلغ مالي شهريا، ولقد نظم المشرع الأحكام الخاصة بالوفاء بالأجرة بالنسبة للسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري بموجب نصوص قانونية خاصة، لا يمكن التفاوض بشأنها هو الحال بالنسبة لعقود الإيجار العقود، ويعتبر هذا

[1] المادة 11 من نموذج عقد الإيجار، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19 مارس 1994، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، سالف الذكر.

[2] المادة 17 من المرسوم 76-147.

[3] المادة 29 من ملحق نفس المرسوم، سالف الذكر.

الالتزام من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر لأنه يجسد خاصة عقد الإيجار المتمثلة في كونه عقد معاوضة، ينتفع المستأجر بالعين المؤجرة مقابل دفعه مبلغ مالي شهريا، ولقد نظم المشرع الأحكام الخاصة بالوفاء بالأجرة بالنسبة للسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري بموجب نصوص قانونية خاصة.

ب- دعوى مراجعة بدل الإيجار

هي دعوى قضائية يرفعها كل من المؤجر أو المستأجر للمطالبة بتعديل قيمة بدل الإيجار المحددة في العقد، قد يتم ذلك بناءا على تغيير في مختلف الظروف أو ظروف السوق أو لأسباب أخرى ذات صلة بقيمة الإيجار[1].

- الإطار القانوني

تعد دعوى مراجعة بدل الإيجار وسيلة قانونية تتيح للمؤجر أو المستأجر طلب تعديل قيمة الإيجار عندما تطرأ تغيرات جوهرية على العناصر التي أسند إليها في تحديده.

بالنسبة للسكنات الاجتماعية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، تنص المادة 11 من الملحق المرسوم التنفيذي 76-147 على أنه: "في حالة التعديل الكلي أو الجزئي للعناصر التي استخدمت أساسا في حساب الإيجار والأعباء المشتركة، تطبق الأحكام الجديدة بحكم القانون"[2].

وفي حالة رفض المستأجر للمراجعة، يحق لديوان الترقية والتسيير العقاري رفع دعوى أمام القضاء لتعين خبير مختص يحدد نسبة المراجعة[3].

- إجراءات رفع الدعوى

عندما يرفض المستأجر تعديل بدل الإيجار وفقا للتغيرات الجديدة، يتعين على الديوان اتخاذ الخطوات التالية:

- **إعذار المستأجر:** توجيه اعذار رسمي للمستأجر يوضح فيه التعديلات المقترحة وأسبابها؛
- **رفع الدعوى القضائية:** في حالة استمرار الرفض يرفع الأمر إلى المحكمة المختصة؛
- **تعيين خبير:** تقوم المحكمة بتعين خبير لتقييم نسبة المراجعة بناءً على المعايير المحددة.

- المعايير المعتمدة في المراجعة

يعتمد الخبير من قبل المحكمة على عدة معايير لتحديد نسبة المراجعة منها[4]:

- **التغييرات الاقتصادية:** مثل ارتفاع تكاليف الصيانة أو الخدمات.
- **التضخم:** تأثير التضخم على القيمة الشرائية للنقود.

---

[1] عبد السلام ذيب، المرجع السابق، ص72.

[2] المادة 11 من المرسوم 76-147، سالف الذكر.

[3] عبد السلام ذيب، المرجع السابق، ص 73.

[4] Philippe MALAURIE et autres, Op.cit, p.21.

- **تحسينات العقار**: أي تحسينات أو تعديلات أجريت على العقار تزيد من قيمته.

– الأحكام القضائية ذات صلة

أصدرت المحاكم الجزائرية عدة أحكام تؤكد على حق ديوان الترقية في طلب مراجعة بدل الإيجار على سبيل المثال، في إحدى القضايا قضت المحكمة بضرورة تعديل بدل الإيجار بعد أن تثبت أن التكاليف الأساسية التي استندت إليها في تحديده قد تغيرت بشكل جوهري.

– أهمية الدعوى

تعد دعوى مراجعة بدل الإيجار أداة قانونية تضمن التوازن بين حقوق المؤجر والمستأجر، حيث تتيح تعديل قيمة الإيجار بما يتنسب مع التغييرات الاقتصادية والمالية، مما يتضمن استمرارية العلاقة التعاقدية بينا الطرفين بشكل عادل ومتوازن.

3– دعوى تسديد الأعباء المشتركة

إن المرسوم التنفيذي رقم 83–666[1]، أطلق عليها اسم الأعباء المشتركة المقصود بالأعباء المشتركة هي التكاليف المرتبطة بصيانة وتشغيل الأجزاء والمرافق المشتركة في العقارات الجماعية، مثل الإنارة المصاعد، التنظيف...، يتحمل المستأجرون أو الملاك هذه الأعباء بنسبة تتناسب مع حصصهم في الملكية المشتركة أو وفقا لما ينص عليه عقد الإيجار.

أ– الإطار القانوني

تنظم المساعدة المتبادلة بين الدول في المجال الجزائي من خلال عدة نصوص قانونية، حيث نظم المشرع الجزائري أحكام التعاون القضائي الدولي في قانون الاجراءات الجزائية، كما ساهمت الاتفاقية الدولية الثنائية و الجماعية في تحديد الإطار القانوني لذلك،يمكن الرجوع في هذا المجال الى الاتفاقيات التي أبرمتها الجزائر كالاتفاقية الثنائية بين الجزائر و المغرب ، وإتفاقية الرياض للتعاون القضائي لسنة 1983، المصادق عليها بالمرسوم الرئاسي 88–63 ، كما يمكن الإستناد إلى القانون رقم 76–147 محدد لإلتزامات المستأجرين بدفع الأعباء المشتركة و كذا المرسوم التنفيذي رقم 08–142 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري و بما في ذلك كيفية تحديد وتحصيل الأعباء الايجارية للأجزاء المشتركة، إضافة إلى هذا يتضمن قانون الاجراءات الجزائية وقانون الاجراءات المدنية و الادارية لا سيما في الباب الخاص بتنفيذ الانابات القضائية، أما بالنسبة للقانون المدني الجزائري فهو يحدد حقوق وواجبات المالك والمستأجرين فيما يتعلق بالأجزاء المشتركة.

[1] المرسوم رقم 83–666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، ج.ر.ج.ج العدد 47، الصادرة في 15 نوفمبر 1983، المعدل والمتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94–59 المؤرخ في 07 مارس 1994، ج.ر.ج.ج العدد 13، الصادرة في 09 مارس 1994.

ب- إجراءات رفع الدعوى

في حالة تخلف المستأجر عن دفع الأعباء المشتركة، يمكن لديوان الترقية والتسيير العقاري اتخاذ الإجراءات التالية[1]:

- **إعذار المستأجر:** توجيه اعذارا رسمي للمستأجر يطالبه بتسديد الأعباء المستحقة؛
- **رفع الدعوى القضائية:** في حالة عدم الاستجابة يرفع الأمر إلى المحكمة المختصة للمطالبة بتسديد المبالغ المستحقة؛
- **تنفيذ الحكم:** بعد صدور الحكم لصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري يتم تنفيذ الحكم وفقا للإجراءات القانونية المعمول بها.

جـ- أهمية الدعوى

تعد هذه الدعوى أداة قانونية تضمن التزام المستأجرين بواجباتهم المالية، مما يسهم في:

- **ضمان صيانة الأجزاء المشتركة:** توفير الموارد المالية اللازمة لصيانة وتشغيل المرافق المشتركة؛
- **تحقيق العدالة بين المستأجرين:** توزيع الأعباء بشكل عادل وفقا لنسبة الحصة أو ما ينص عليه العقد؛
- **الحفاظ على جودة الحياة:** ضمان استمرارية الخدمات والمرافق التي تؤثر مباشرة على راحة السكان.

4- دعوى عدم التأجير من الباطن

في القانون الجزائري، يعد التأجير من الباطن، من المواضيع التي نظمها القانون المدني الجزائري يستند هذا النوع من الدعاوى إلى المادة 478 من ق.م.ج[2]، تنص على:" لا يجوز للمستأجر أن يؤجر العين المؤجرة أو يتنازل عن الإيجار إلا بإذن المؤجر، ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك".

وبالتالي، يشترط التراضي الصريح لتمكين المستأجر من تأجير المحل المؤجر من الباطن ولرفع دعوى عدم التأجير من الباطن يجب توفر الأركان التالية:

- عقد إيجار أصلي بين المؤجر والمستأجر؛
- إثبات وجود تأجير من الباطن تم بدون إذن المالك؛
- إثبات الضرر أو الإخلال ببنود العقد، حيث بالنسبة للإجراءات فيقوم بتقديم إنذار رسمي للمستأجر للتوقف عن التأجير من الباطن ثم رفع دعوى أمام المحكمة المختصة عادة محكمة القسم المدني أو قسم الإيجارات؛
- طلب فسخ عقد الإيجار الأصلي في بعض الحالات.
- طلب الطرد أو الإخلاء إن لزم الأمر؛

إذا ثبت قيام المستأجر بالتأجير من الباطن دون إذن فإن المحكمة قد:

---

[2] المادة رقم 478 من ق.م.ج، سالف الذكر.

- تحكم بفسخ عقد الإيجار؛
- تأمر بطرد المستأجر والمستأجر من الباطن؛
- قد يلزم المستأجر بدفع تعويض للمالك عن الضرر.

وفي حالة تأجير من الباطن للسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري فإن الوضع القانوني أكثر صرامة من الإيجار العادي بين الخواص، نظرا لأن هذه السكنات ذات طابع اجتماعي أو عمومي ولا يجوز التصرف فيها بحرية، حيث يمنع منعا باتا التأجير من الباطن أو التنازل عن السكن إلا بإذن رسمي من الديوان. وهذا التأجير يعتبر مخالفة جسيمة لعقد الإيجار، وقد يؤدي إلى فسخ العقد واسترجاع السكن[1].

تقوم الهيئة الموجودة بعد اكتشاف التأجير من الباطن:

- **تحقيق إداري:** من طرف مصالح أو بناءاً على شكوى الجيران أو المحيط؛
- **توجيه إعذار رسمي:** للمستفيد الأصلي؛
- **رفع دعوى القضائية:** من طرف لدى المحكمة المختصة؛
- **طلب فسخ العقد أو طرد الأشخاص القاطنين غير الشرعيين:** ثم استرجاع السكن لإعادة توزيعه وفق الإجراءات القانونية.

5- دعوى إعادة الأمكنة إلى حالتها الأصلية

ترفع هذه الدعوى في حال رفض المستأجر إعادة العين المؤجرة بعد انتهاء عقد الإيجار، وتعرض هذه القضية أمام القضاء المدني إذا لم يصدر حكم بإلزام المستأجر بالإخلاء، كما في القضية رقم 17105 بتاريخ جوان 2005، حيث جاء في الحكم أن:" المدعي عليه استمر في استغلال العين المؤجرة بالرغم من انتهاء العلاقة التعاقدية، مما يستوجب إرجاع العين إلى حالتها الأصلية"[2].

6- دعوى منع التبادل دون الموافقة الصريحة لديوان الترقية والتسيير العقاري

يمكن للمستأجرين تبادل السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري بشرط الحصول على موافقة صريحة من الديوان، حيث يشترط أن تكون هناك ضرورة مهنية أو اجتماعية للتبادل، ويجب أن يعرض الطلب على اللجنة المختصة، كما نص المرسوم 76-147 على ضرورة وجود مبررات مقبولة للتبادل، إذا تم التبادل دون هذه الموافقة، يمكن للديوان أن يطالب بإبطال عملية التبادل وقد أبدت المحكمة العليا هذا التوجه في قرارها الصادر في 2012، حيث اعتبرت أن تبادل السكنات بدون موافقة الهيئة المؤجرة مخالفة للقانون،

[1] عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 304.

[2] جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 125.

حتى ولو تم التبادل باتفاق بين المستأجرين، وخلصت إلى موافقة الهيئة المسؤولة تمثل إجراء جوهريا لا يمكن تجاوزه[1].

ثانيا: الدعاوى التي يرفعها المستفيد

يحق للمستأجر الذي يتعامل مع ديوان الترقية والتسيير العقاري رفع دعاوى قضائية في وجود نزاع متعلق بعقد الإيجار أو حقوقه القانونية، ومن أبرز الدعاوى كالأتي:

1- دعوى عدم التعرض

يقع على عاتق المؤجر الالتزام القانوني بضمان عدم تعرض المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة سواء كان هذا التعرض صادرا من المؤجر نفسه أو من الغير. وينقسم هذا الضمان على نوعين رئيسين[2]:

أ- التعرض الصادر من المؤجر

يضمن المؤجر التعرض المادي (مثل منع المستأجر من استخدام العقار) أو التعرض القانوني(مثل المطالبة بحقوق ملكية مزعومة)، وهذا الضمان يشمل أيضا التعرض الناتج عن أسباب قانونية مثل وجود نزاع على ملكية العقار.

ب- التعرض الصادر من الغير

حيث يضمن المؤجر التعرض القانوني الصادر عن الغير إذا كان مبنيا على سبب قانوني واضح مثل: ادعاء طرف ثالث بحقوق في العقار.

أما التعرض المادي من الغير فلا يضمنه المؤجر، إلا إذا كان ناتجا عن إهمال المؤجر وتقصيره.

وقد أكدت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 على أن المؤجر يضمن للمستأجر جميع التعرضات التي تمنعه من الانتفاع بالعين، سواء كانت ناشئة عن أعماله الشخصية أو أعمال الغير، كما نصت المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 94 -69[3]، على حماية حقوق المستأجر في التمتع بالعين المؤجرة دون عوائق.

ج- حالات تطبيق دعوى عدم التعرض

- عندما يصدر تعرض مادي أو قانوني من المؤجر أو نائبه (مثل الوكيل أو الإدارة) يحول دون تمتع المستأجر بالعقار.

---

[1] القرار رقم 54853، الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 4 ديسمبر1989، الغرفة الاجتماعية، المجلة القضائية لسنة1991 العدد الثاني، ص126.

[2] جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 67.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19 مارس 1994، المتضمن بمصادقة على نموذج عقد الإيجار، المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93 -03، سالف الذكر.

- في حالات سوء التصرف الإداري، مثل منح نفس السكن لشخصين أو أكثر بناءا على قرارات إدارية متضاربة، هنا يعتبر المؤجر مسؤولا عن حل النزاع ويتم الأخذ بالعقد المكتوب إذا تعارض مع القرارات الإدارية.
- إذا تعددت العقود لنفس العقار، يفضل العقد الأسبق زمنيا، استنادا إلى المادة 485 من القانون المدني الجزائري التي تنظم حقوق الأولوية في التعاقد.

على سبيل المثال: في قضية عرضت على المجلس القضائي، تم الاعتراف بصحة عقد إيجار لسيدة(ب) بناءا على أحكام المادة 485 من القانون المدني الجزائري، حيث تم الأخذ بالعقد المكتوب كدليل رئيسي على حقها في الانتفاع بالسكن.

2- دعوى القيام بأعمال الترميم والصيانة

تتعلق هذه الدعوى بالتزام المؤجر بالحفاظ على العقار المؤجر في حالة صالحة للسكن، وتنقسم أعمال الصيانة إلى نوعين:

أ- أعمال الصيانة العادية

تشمل الإصلاحات الروتينية التي لا تؤثر على سلامة العقار ولكنها ضرورية للانتفاع بها مثل طلاء الجدران أو تنظيف المرافق الصحية، فيتحمل المستأجر لهذا كل هذه الأعمال ما لم ينص العقد على خلاف ذلك.

ب- أعمال الصيانة الطارئة

تتعلق بالإصلاحات الضرورية التي تؤثر على سلامة العقار، مثل ترميم الأسقف المتسربة أو إصلاح أنابيب المياه فيجب على المستأجر إخطار المؤجر فور اكتشاف هذه الأعمال، إذ تكاسل المؤجر عن القيام بها يجوز إذن للمستأجر الحصول على إذن من المحكمة لإجرائها على نفقة المؤجر، مع الحق في خصم التكاليف من الإيجار أو طلب فسخ العقد.

أكدت المحكمة العليا في أحد قراراتها على أن المؤجر ملتزم بالحفاظ على العقار في الحالة التي كان عليها عند التسليم، وعلى سبيل المثال في قضية تتعلق بسقف متداع في عقار مملوك لديوان الترقية والتسيير العقاري، قضت المحكمة بأن المؤجر(الديوان) هو المسؤول عن ترميم السقف، واعتبرت إلقاء عبئ الصيانة على المستأجر مخالفة قانونية[1].

3- دعوى تسليم وصل دفع بدل الإيجار

إذا لم يقم المؤجر بتسليم الوصل رغم الدفع، يمكن إذا رفع دعوى قضائية لتسليم الوصل أو المطالبة بإثبات الدفع، وفيما يلي تفصيل ذلك.

[1] حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 48.

أ- التزام بدفع الإيجار وآلياته

يعد دفع الإيجار التزاما أساسيا على المستأجر بمجرد انتفاعه بالعين المؤجرة، حيث ينشأ هذا الالتزام بموجب العقد ويستحق أداؤه شهريا، وتتميز عقود إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري بخصوصية تنظيمية، حيث تخضع لأحكام قانونية استثنائية تختلف عن عقود الإيجار العادية، ونظم المرسوم التنفيذي رقم 76-147 شروط وآجال دفع الإيجار وذلك بنصه على استحقاق قيمة الإيجار والأعباء الايجارية في أجل أقصاه اليوم الخامس من كل شهر لاحق لشهر الانتفاع، إمكانية السداد نقدا أو بأية وسيلة قانونية أخرى عبر الصناديق أو المكاتب المخصصة لهذا القرض[1].

ب- أهمية وصل الإيجار كوسيلة إثبات

يعد وصل الإيجار وثيقة حاسمة في إثبات الوفاء بالالتزامات المالية، حيث أكد قرار قضائي صادر في جانفي 1989 على:

- أن الوصل الأخير يعتبر قرينة على سداد جميع الأقساط السابقة ما لم يثبت العكس (طبقا للمادة 499 من القانون المدني الجزائري)؛
- إن إصدار الوصل من قبل الديوان إلزامي، ويملك المستأجر حق رفع دعوى قضائية لإجبار الديوان على تسليمه. خاصة في حالة النزاع حول مدفوعات الإيجار.

4- دعوى تسليم العين المؤجرة

ينظم تسليم العين المؤجرة في عقود الإيجار السكني التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري بموجب:

- المرسوم التنفيذي رقم 76-147 والمرسوم 94-69، حيث يؤكد أن على وجوب التسليم دون تفصيل شروطه؛
- القانون المدني الجزائري في مادته 476[2]، الذي يحدد معايير التسليم الصحيح يجب أن تكون العين المؤجرة صالحة للاستعمال وفق الغرض المتفق عليه ويعد الالتزام بالتسليم ركيزة أساسية في العلاقات الايجارية، خاصة في العقارات العمومية حيث تتداخل الاعتبارات الاجتماعية مع الضوابط القانونية ويتطلب النظام القانوني الجزائري توثيقا دقيقا لعملية التسليم لحماية حقوق كلا الطرفين، مع إعطاء القضاء صلاحية تقديرية لتطبيق هذه الضوابط حسب ظروف كل حالة.

يشمل التسليم العين الرئيسية وملحقاتها (كل مرافق المشتركة) التي تقدر حسب، الفرق المحلي، طبيعة العقار وايضا نية المتعاقدان.

أما عن كيفية التسليم التي نصت عليه المادة 367 من ق.م.ج:

- بالنسبة للتسليم المادي، وضع العقار تحت تصرف المستأجر (تسليم المفاتيح)؛
- والتسليم القانوني يكون بإخلاء المستأجر السابق (إن وجد).

[1] المادة 8 من المرسوم التنفيذي 76-147، سالف الذكر.

[2] المادة 476 من ق.م.ج، سالف الذكر.

أ- ضوابط التسليم في عقود الديوان

- التوقيت: بعدا إبرام العقد مباشرة (لا يجوز التأخير دون مبرر)؛
- الموصفات: المادة 16 من المرسوم 76-147[1]؛
- نظافة الجدران والأرضيات؛
- سلامة الأبواب والنوافذ؛
- صلاحية المرافق الأساسية (كهرباء، صرف صحي...).

ب- الآثار القانونية للتسليم المعيب

حقوق المستأجر عند وجود عيوب:

- طلب الإصلاح: إلزام المؤجر بإجراء الترميمات اللازمة؛
- التعويض قد يكون من خلال:
  - تخفيض الأجرة (بنسبة تناسب النقص)؛
  - فسخ العقد (إذا كانت العيوب الجسيمة)؛
  - الفسخ مع التعويض (إذا تسبب المؤجر في ضرر).

جـ- إثبات التسليم المعيب

- محضر التسليم أهميته في إثبات حالة العقار؛
- الخبرة القضائية لتقسيم مدى عدم الصلاحية.

الفرع الثاني: الدعاوى المرفوعة أمام قاضي الإستعجالي

في النظام القانوني الجزائري، يمكن رفع دعاوى الاستعجال في مجال الإيجار العمومي أمام قاضي الاستعجالات وفقا للأحكام المنصوص عليها في القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية خاصة عندما يتعلق الأمر بمواقف تستدعي تدخلا سريعا لحفظ الحقوق أو منع ضرر مؤكد.

أولا: اختصاص القضاء الاستعجالي في منازعات ديوان الترقية والتسيير العقاري

يختص القضاء الاستعجالي بالنظر في النزاعات المتعلقة بعقود إيجار المساكن التابعة لديوان الترقية خاصة في الحالات التالية:

بالنسبة للنظام القانوني الجزائري يمكن للمؤجر العمومي(الدولة، الولاية، البلدية...)[1] اللجوء إلى قاضي المستعجلات لطلب طرد استعجالي للمستأجر في حالات محددة شريطة توفر شروط قانونية صارمة.

1- حالات الطرد الاستعجالي للمستأجر

أ. **المخالفات التشريعية:** مثل عدم وجود عقد إيجار رسمي أو مخالفة شروط المرسوم التنفيذي 76-147 المادة 17[2].

[1] المادة 16 من المرسوم التنفيذي 76- 147، سالف الذكر.

ب. **التعدي على الملكية:** إذا استغل المستأجر العقار بشكل غير مشروع كالتحويل إلى نشاط تجاري دون إذن؛

ج. **عدم دفع الأجرة:** إذا امتنع المستأجر عن السداد مع توفر عنصر الاستعجال كالتهرب من الدفع.

2- حالات حماية المستأجر: الحرمان من الانتفاع: إذا منع المؤجر(د.ت.ت.ع) المستأجر من استخدام السكن دون مبرر.

ثانيا: شروط قبول الدعوى الاستعجالية

1- توفر عنصر الاستعجال: أن يكون التأخير في الفصل يسبب ضررا لا يمكن تداركه.

2-عدم المساس بأصل الحق: ألا يتجاوز القرار الحدود المؤقتة لإجراء العاجل

3- اختصاص المحكمة: أن ترفع الدعوى أمام المحكمة الواقعة في دائرة العقار المتنازع عليه.

ثالثا: إجراءات رفع الدعوى الاستعجالية ضد ديوان الترقية أو ضد المستأجر

1- إجراءات رفع الدعوى الاستعجالية بالنسبة للمؤجر لديوان الترقية والتسيير العقاري: يجب أولا تقديم طلب استعجالي إلى رئيس المحكمة المختصة ثم إرفاق المستندات والتي تتمثل في:

- نسخة من عقد الإيجار إن وجد وإثبات المخالفة كشهادة عدم الدفع أو محضر التعدي؛
- طلب الأمر بالطرد الفوري أو وقف الانتفاع حسب الحالة.

2- بالنسبة للمستأجر: يجوز رفع دعوى استعجاليه في حالة منعه من الانتفاع بالسكن، بحاجة إلى إصلاحات عاجلة أو طلب وقف قرار الطرد إذا كان تعسفيا.

رابعا: حدود القضاء الاستعجالي وعلاقته بالقضاء الموضوعي

رغم فعالية القضاء الاستعجالي، فإنه له حدود واضحة كعدم الفصل في أصل الحق مثل تحديد ملكية العقار أو فسخ العقد نهائيا فهذا من اختصاص قاضي الموضوع، له طابع مؤقت لأوامره إذ يمكن تعديلها أو إلغاؤها إذا تغيرت الظروف أو بت في النزاع بشكل نهائي. مثلا، أحقيته في البقاء إذا كان لديه مبررات قانونية كوجود عقد ساري المفعول.

المبحث الثاني: زوال عقد الإيجار بين المستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري

يعتبر عقد الإيجار بين المستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري علاقة قانونية مميزة، تحكمها اعتبارات خاصة تختلف عن العقود الايجارية العادية، فطبيعة الأملاك المؤجرة كونها عقارات دولة تفرض نظاما قانونيا فريدا، يجمع بين أحكام القانون المدني وقواعد القانون الإداري، مما يخلق تداخلا معقدا بين مصالح الأفراد وحقوق الإدارة.

---

[2] تنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147، سالف الذكر على ما يلي: كل مخالفة لأحكام هذا المرسوم تؤدي الى فسخ عقد الإيجار فورا وعرض المتسبب للطرد الفوري بموجب أمر مستعجل، مع عدم الإخلال بالإجراءات الأخرى المناسبة التي ترى المصلحة المؤجرة لزوما في اتخاذها.

وفي خضم هذه العلاقة غير المتكافئة، تبرز إشكالية زوال العقد كواحدة من أكثر النقاط إثارة للجدل فبينما يسعى المستأجر إلى الاستقرار في المسكن أو المحل التجاري، تملك الإدارة أدوات قانونية تمكنها من إنهاء هذه العلاقة التعاقدية في ظروف معينة، هذا التفاوت في المواقع القانونية يطرح تساؤلات جوهرية حول مدى توازن هذه العلاقة وعدالة الضوابط المنظمة لها.

ولقد أفرز الواقع العملي العديد من التحديات في المجال، حيث تتقاطع الاعتبارات القانونية مع الظروف الاجتماعية والاقتصادية، فالمستأجر الذي يفقد حقه في الإيجار قد يواجه أزمة سكنية أو خسارة مصدر رزقه، بينما تمارس الإدارة صلاحيتها في إطار سياسة عامة تهدف إلى تنظيم الملكية العقارية، ومن هذا المنطلق يأتي هذا المبحث للاستكشاف ديناميكية زوال عقد الإيجار في هذه العلاقة الخاصة، بغية كشف الثغرات القانونية واقتراح سبل لتحسين الحماية القانونية للمستأجرين، دون إغفال متطلبات التسيير الفعال لأملاك الدولة.

المطلب الأول: زوال عقد الإيجار لسقوط حق البقاء ولانقضاء مدته

يمثل سقوط حق البقاء في عقود الإيجار العمومية نقطة تحول حرجة في العلاقة التعاقدية بين المستأجر والجهة المؤجرة، حيث يتحول الوضع من استقرار قانوني إلى حالة من التهديد الوجودي للمستفيد هذه الظاهرة تطرح أسئلة عميقة حول طبيعة العقد وفي هذا المطلب سنحاول دراسة هذه الإشكالية المعقدة التي تضل من العقد الإيجاري العمومي ورقة مصيرية بين يدين غير متساويين يد تملك حق البقاء، ويد تملك حق السحب ومن تم نتطرق إلى انقضاء عقد الإيجار بانقضاء مدته.

الفرع الأول: زوال إيجار السكنات العمومية لسقوط حق البقاء

يشكل حق البقاء في السكنات العمومية أحد أهم الضمانات القانونية التي أقرها المشرع لحماية الفئات الاجتماعية محدودة الدخل، وهو نظام استثنائي يتجاوز القواعد العامة لعقود الإيجار ينبع هذا الحق من فلسفة تشريعية تهدف على تحقيق التوازن بين حق الملكية الخاصة والمصلحة الاجتماعية، خاصة في خلال ندرة السكن اللائق وارتفاع أسعار العقارات[1].

أولا: مفهوم حق البقاء وشروط ممارسته

في إطار العلاقات الإيجارية، يُبرز القانون أحيانًا آليات تهدف إلى حماية الطرف الأضعف، وهو المستأجر، ومن أبرز هذه الآليات يبرز "حق البقاء"، ولا يُعد هذا الحق مجرد امتداد طبيعي للعقد، بل هو امتياز تشريعي يمنح للمستأجر القدرة على الاستمرار في شغل العين المؤجرة حتى بعد انقضاء المدة المتفق عليها في عقد الإيجار الأصلي. يُقيد هذا الحق سلطة المؤجر في إجبار المستأجر على المغادرة، إلا في حالات محددة وصارمة يحددها القانون، مما يوفر استقرارًا وأمانًا سكنيًا للمستأجر.

[1] أم الخير شلابي، بقاء المستأجر في العين المؤجرة بقوة القانون في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون خاص كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولجاج، البويرة، الجزائر، 2013، ص 13.

تعتبر هذه الآلية القانونية ضرورية في سياقات تتسم بزيادة الطلب على السكن، وتفاوت القدرات المالية للمستأجرين، مما يجعلها أداة لتحقيق العدالة الاجتماعية وتوفير الحماية القانونية للمستأجر في مواجهة المؤجر بعد انتهاء العقد. لفهم هذا المفهوم بشكل أعمق، سنستعرض في هذا العنصر تعريفه الشامل خصائصه المميزة، كيفية تطبيقه في السكنات العمومية، وأخيرًا، الشروط الواجب توافرها للتمتع به وممارسته.

1- تعريف حق البقاء وخصائصه

حق البقاء هو امتياز تشريعي يمنح للمستأجر، يسمح له بالاستمرار في العين المؤجرة بعد انتهاء مدة عقد الإيجار، بحيث لا يمكن للمؤجر إجباره على المغادرة إلا في حالات محددة وصارمة، يهدف هذا الحق إلى توفير حماية قانونية للمستأجر في مواجهة المؤجر بعد انتهاء العقد الأصلي.

ويعرف أيضا بأنه امتداد لعقد إيجار سابق وصحيح ينشأ لفائدة كل مستأجر انتهت مدة عقد إيجاره دون تلقيه تنبيه بالإخلاء وهو في أمس الحاجة لسكن يؤويه[1].

يتميز حق البقاء بالخصائص التالية:

- غير محددة المدة
- غير مكتسب بشكل نهائي، حيث يسقط في محال إخلال المستأجر بالتزاماته.
- يطبق بقوة القانون دون الحاجة إلى إجراءات قضائية، وفقا للمادة 12 من المرسوم 76-147.
- للمستأجر حرية المغادرة دون إجبار من المؤجر على البقاء.

2- تطبيق حق البقاء في السكنات العمومية

ينظم حق البقاء في السكنات العمومية التابعة لمؤسسات التمليك والتسيير العقاري بموجب المرسوم التنفيذي 76-147، حيث ينطبق هذا الحق على جميع العقارات المخصصة للسكن أو ممارسة المهن التجارية.

بغض النظر عن طبيعتها القانونية، ويخضع تطبيق حق البقاء لتخصيص المكان، مع مراعاة المبادئ العامة للقانون المدني للمساكن بينما لا ينطبق على العقارات التجارية، وينص المرسوم التنفيذي 76-147 على حق المستأجر في البقاء شريطة التزامه بأحكام عقد الإيجار والوفاء بالتزاماته المالية اتجاه ديوان الترقية.

3 شروط التمتع بحق البقاء في العين

يشترط لكي يستفيد المستأجر أو من معه من حق البقاء في العين المؤجرة أن يكون السند القانوني أي عقد الإيجار الذي يستند إليه شاغر العين موجودا وصحيحا ولازما لصاحب العين المؤجرة، أما إذا كان شاغل العين المؤجرة يستند على عقد باطل أو غير لازم، فلا يكون هناك مجال للتمسك بالحق في البقاء بقوة

[1] الطيب زروتي، حق البقاء وحق استرجاع المحلات المعدة للسكن في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، المجلد32، العدد3، 1995، ص 648.

القانون، ومن المسلم به أن حق البقاء، لا يكون إلا بعد انتهاء مدة العقد التي يكون إلزامه فيها مستند على إرادة طرفيه، وترتيبا على ذلك يجب أن نفرق بين ثلاثة فروض[1]:

أ- الفرض الأول

إذا كان عقد الإيجار محدد المدة واتفق على أن الإيجار ينتهي بانقضاء مدته، دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء، فإن الإيجار لا ينتهي بانقضائها، بل يمتد بحكم القانون وفقا لنص المادة 474/2 من القانون المدني، وعلى ذلك فإن بقاء المستأجر في المكان المؤجر دون اعتراض لا يعد تجديدا ضمنيا وفقا للقواعد العامة، وإنما يعد إذا عانى منه لأحكام الامتداد القانوني.

أما إذا كان المتعاقدان في العقد يحدد المدة قد اتفقا على أن الإيجار لا ينتهي إلا إذا نبه أحد المتعاقدان على الآخر بالإخلاء في ميعاد معين، فإن مدة العقد الاتفاقية تنقضي بتمام تنبيه من قبل المؤجر ولكن العقد يمتد لصالح المستأجر بقوة القانون، بحيث يبدأ الامتداد القانوني من تاريخ انقضاء هذه المدة.

فإذا لم يتم التنبيه بالإخلاء من قبل المؤجر، فإن عدم قيامه بذلك يمكن أن يفسر برغبته في استمرار العقد والقول بأن العقد في هذه الحالة يمتد امتدادا اتفاقيا، كما يمكن أن يفسر عدم قيام المؤجر بالتنبيه بإدعائه لأحكام النصوص المنظمة للإيجار، التي تجعل مثل هذا التنبيه عديم الجدوى في إنهاء العقد وبالتالي يمكن القول بأن العقد يمتد امتدادا قانونيا[2].

ب- الفرض الثاني

إذا كان عقد الإيجار غير محدد المدّة، فإن المدّة تتحدد قانونا بالفترة المعينة لدفع الأجرة، ولا ينتهي الإيجار إلا بعد التنبيه بالإخلاء في المواعيد المنصوص عليها في المادة 475 من القانون المدني، وعلى ذلك فمادام التنبيه بالإخلاء لم يحصل، يظل الإيجار سارياً اتفاقا، فإذا ما حصل وانقضت الفترة المعينة لدفع الأجرة امتد الإيجار بعد ذلك بحكم القانون.

إذن يشترط للتمسك بالامتداد القانوني لعقود الإيجار أن تكون مدة العقد قد انقضت، سواء كان عقدا محدد المدة أم غير محدد المدّة[3]، إذا توافرت هذه الشروط كان للمستأجر حق البقاء في المكان المؤجر مادام قائما بالتزاماته وبالتالي لا يكون من حق المؤجر إخراجه من العين المؤجرة بعد انتهاء المدّة، وبهذا يعتبر العقد ممتدا تلقائيا بقوة القانون، ويستمر هذا الامتداد القانوني إلى أن ينهيه المستأجر بمحض إرادته ورغبته أو ينهيه المؤجر إذا توافرت إحدى أسباب الإخلال التي حددها القانون.

---

[1] الطيب زروتي، المرجع السابق، ص 651.

[2] أم الخير شلابي، المرجع السابق، ص 17.

[3] قرار رقم 26927 الصادر عن المحكمة العليا، بتاريخ 7 جوان 1982، نشرة القضاة 1987، العدد1، ص122. حيث جاء فيه: "حق البقاء إذا توفرت فيه الشروط المنصوص عليها في المادة 514 من القانون المدني يحتج به سواء كان عقد الإيجار محدد المدة أم لا. لئن ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد. كما تنص على ذلك المادة 508 من القانون المدني فإن حق البقاء المنصوص عليه في المادة 514 من نفس القانون يبدأ بمجرد انتهاء المدة المعينة".

ج- الفرض الثالث

إذا كان عقد الإيجار قد أبرم بعد سريان المرسوم التشريعي 93-03 والذي بموجبه يكون عقد الإيجار محدد المدّة تحت طائلة العقاب رغم تناقض نصوص هذا المرسوم أو عقد بعد سريان القانون رقم 07-05 الذي يجعل عقد الإيجار مكتوبا تحت طائلة البطلان، فهل يتجدد عقد الإيجار بقوة القانون إذا بقى المستأجر في العين المؤجرة، وقد نفذ جميع التزاماته تجاه المؤجر؟

الإجابة تأتينا من نصوص القانون نفسها، فقد أورد المشرع الجزائري في نص المادة 20 من المرسوم التشريعي حطما يقضي بعدم تطبيق عدد من نصوص القانون المدني، ومن بينها نص المادتين 474 و509، اللتان تتعلقان بحق البقاء فيما يخص إيجار الأماكن المعدة للسكن.

كذلك نصت المادة 469 مكرر2 والمادة 469 مكرر1 من القانون 07-05 مقيدان ببعض الشروط هي:

- إن سقوط الحق في البقاء لا يعني الإيجارات المبرمة قبل صدور المرسوم التشريعي 93-03، فإذا أبرم عقد إيجار بتاريخ 28 فيفري 1993 وكان محدد المدة، واستمر إلى ما بعد شهر مارس 1993، لا يطبق عليه نص المادة 20 من هذا المرسوم، بل يستفيد المستأجر من حق البقاء إذا أراد أن يبقى في العين المؤجرة[1].

وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا حيث قضت بعدم تطبيق أحكام هذا المرسوم على الإيجار الذي انعقد قبل مارس1993[2].

إن للإيجارات المبرمة في ظل القانون القديم يسري عليها القانون الذي أبرمت تحته لمدة محددة فيما يخص التمتع بحق البقاء للمستأجر ومن يخلفه، وهذه المدة كما قررتها نص المادة 507 مكرر من القانون المدني، هي عشر سنوات من تاريخ نشر القانون رقم 07-05 بالجريدة الرسمية، أي عشر سنوات من تاريخ 13 ماي 2007 فيكون أخر أجل لإمكان تمتع المستأجر بحق البقاء هو 14 ماي 2017، لا يسقط حق البقاء بالنسبة للمستأجرين الذين بلغوا من العمر ستين (60) فما فوق عند صدور القانون 07-05 حيث يبقون يتمتعون بحق البقاء إلى حين وفاتهم، ولكن هذا الحق قاصر عليهم وحدهم دون ورثتهم أو من يعيشون معهم (المادة 507 مكرر 2و3)، إن حق البقاء حتى في ظل التشريع السابق للمرسوم التشريعي 93-03 له شروط فهو لا يقرر في حالة كان عليها العقد، كما لا يقرر لأي كان، لذا كان علينا أن نبين هذه الشروط.

4- من لهم الحق في التمسك بالبقاء والشروط الواجب توافرها فيهم

باعتبار حق البقاء حقا مقررا بموجب القانون، ومتعلقا بالنظام العام، فهو يقيد المالكين، ومن تم لا يمكن توسعة هذا الحق بإعطائه للجميع، ولذلك كان لابد من تحديد الأشخاص المستفيدين من هذا، والشروط

[1] فريدة محمدي، التوازن في العلاقات الإيجارية، طبقا للمرسوم 93-03، المجلة القضائية، العدد1، 2000، ص88.

[2] قرار رقم 165334، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، بتاريخ 8 سبتمبر 1998.

التي لابد من توافرها فيهم حتى يصح لهم التمسك بهذا الحق، بمعنى آخر حتى ولو كان هناك حق البقاء للمستأجر بعد انتهاء مدة الإيجار يمكن أن يسقط هذا الحق إذا أهمله المستأجر بشكل جسيم ومستمر في القيام بمسؤولياته تجاه العين المؤجرة[1].

أ- الأشخاص الذين لهم التمسك بحق البقاء

إذا انتهى عقد الإيجار، سواء بانتهاء مدته إذا كان محدّد المدة أو بالتنبيه بالإخلاء إذا كان غير محدد المدة و انتهاء المدة المقررة وفقا للمادة 471 مدني، فيمكن لشاغل المكان التمسك بالحق في البقاء، فمن هو شاغل الأمكنة في نطاق عقد الإيجار.

بمقتضى نص المادة 514 من القانون المدني، يعتبر شاغلا للمكان المستأجر والمستأجر الفرعي والمتنازل له والمتبادل.

- المستأجر الأصلي

يعتبر المستأجر بعد انتهاء عقد الإيجار شاغلا للعين المستأجرة، وهذا المستأجر قد يكون شخصا طبيعيا كما يمكن أن يكون شخصا معنويا، إذ يجوز للجمعيات ولكل شخص معنوي ويمارس نشاط نزيه التمسك بحق البقاء إذا انتهى عقد إيجاره وهذا ما نصت عليه المادة 516 من القانون المدني الجزائري قبل إلغائها[2].

ويلاحظ هنا بأنه يكفي في المالك الذي يريد استعادة ملكه من الشخص المعنوي الشاغل أن يثبت حاجته أو حاجة زوجته أو أحد أصوله أو فروعه للسكن دون أي شرط أخر من الشروط التي قررها المشرع بالنسبة لاستعمال المالك حق استعادة السكن، شرط أن يكون متمتعا بالجنسية الجزائرية، وهذا دائما تطبيقا لنص المادة 516، غير أنه قد يكون المستأجر إدارة عمومية استأجرت السكن لغرض إسكان موظفيها، وهنا يكون لهؤلاء الموظفين التمسك بالحق في البقاء إذا انتهت مدة الإيجار بشرط أن:

- يثبتوا أنهم سددوا الإيجار، وذلك إما مباشرة أو عن طريق اقتطاع الإدارة بدل الإيجار من مرتباتهم.
- أن تكون الإدارة العمومية قد تنازلت عن حقها في الإيجار[3].
- أما الشرط الثالث وهو بديهي أن تكون مدة الإيجار قد انتهت، فقد نصت المادة 514/3 المدني كما يعد أيضا شاغلا عن حسن نية الأشخاص الذين يستعملون يوم صدور هذا القانون أماكن للسكن كانت قد استأجروها من قبل إدارة عمومية لهذا الغرض إذا اثبتوا أنهم سددوا ثمن الإيجار وخاصة إذا تم ذلك عن طريق الاقتطاع من المرتبات غير انه لا يسري مفعول هذا النص إلا عند انتهاء مدة الإيجار المنعقد مع الإدارة العمومية وعند تنازل تلك الإدارة عن حقها.

---

[1] قرار رقم 192688، الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 14 مارس 2000، الذي أشار إليه عبد السلام ذيب، حيث اعتبر أن شروط السقوط يجب تفسيرها بشكل ضيق، كما اشترط أن يكون الإهمال جسيما ومتكررا لسقوط الحق.

[2] المادة 516 من ق.م.ج، سالف الذكر.

[3] عبد السلام ذيب، المرجع السابق، ص 97.

- المستأجر الفرعي أو المستأجر من الباطن

في حالة المستأجر من الباطن لا تنشأ علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن فالالتزامات تظل قائمة بين المستأجر الأصلي والمؤجر[1]، فتكون بصدد عقدين عقد أول بين المؤجر والمستأجر الأصلي، وعقد ثاني بين المستأجر والمستأجر الفرعي، ويكون هنا للمستأجر الفرعي التمسك بالحق في البقاء طبقا لنص المادة 514/2 من القانون المدني، بشرط أن يكون هذا الإيجار الفرعي صحيحا بأنه أذن به المؤجر أو وافق عليه بعد عقده بشكل صريح وفقا لما جاء في نص المادة 505 من القانون المدني، وهذا ما قرره قضاء المحكمة العليا في قرار صادر بتاريخ 10 مارس 1998[2].

- المتنازل له عن حق الإيجار

قد يكون الشاغل هو المتنازل له عن عقد الإيجار، ويعد التنازل عن الإيجار حوالة لحقوق المستأجر والتزاماته قبل المؤجر، فإن المتنازل له يصبح في مركز المستأجر الأصلي دائنا ومدينا مباشرة للمؤجر بواسطة، دعوى مباشرة وقواعد حوالة الحق وحوالة الدين[3].

- المتبادل للعين

قد يحدث أن يكون الشاغل هو المتبادل معه لعقد إيجار سابق، على أن تبادل العين المؤجرة لا يغلب تصوره إذا كان أمام نفس المالك، لأنه لو كان السكنات مملوكين لشخصين مختلفين فلصحة التبادل يستلزم للأمر موافقة المالكين، وهذا أمر بعيد المنال في العادة.

وقد نصت المادة 15 من المرسوم 76-147 على ما يأتي:

يستطيع المستأجرون المقيمون في نفس المنطقة والمستفيدون بحق البقاء بالعين المؤجرة أن يتبادلوا محال السكني التي كانوا يشغلونها من أجل استعمال أفضل للعائلة.

وعلي كل مبادل أن يخطر المصلحة المؤجرة التابع لها، وعلى هذه الجهة أن تعرض طلب التبديل على اللجنة المختصة إقليميا بتوزيع المنازل.

ويظل المستأجر الذي قام بالتبديل ملزم اتجاه المصلحة بجميع الالتزامات المترتبة على استئجار لمنزل كان يشغله قبل التبديل.

فهذا النص ذكر جملة من الشروط للقيام بهذا التبادل أهمها كون محال إقامة المتبادلين في ذات المنطقة، مع أن النص لم يحدد المقصود بالمنطقة ولا حدودها أو نطاقها، ووجوب إخطار الهيئة المؤجرة بتقديم طلب المبادلة، التي تقوم بدورها بعرض هذا الطلب على اللجنة المختصة للبت فيه.

---

[1] نستثني من ذلك ما جاء في نص المادة 507 من التقنين المدني الجزائري لا سيما بخصوص بدل الإيجار الذي في ذمته تجاه المستأجر الأصلي، وهذا بعد إنذار المؤجر (المالك) للمستأجر الفرعي بهذا الخصوص

[2] عبد السلام ذيب، المرجع نفسه، ص .96.

[3] عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 663- 665.

ب- الشروط الواجب توافرها في المتمسك بحق البقاء.

لممارسة حق البقاء يجب أن تتوافر في الشاغل عدة شروط نعرضها فيما يأتي:

- يجب أن يكون شغله للمكان بعقد إيجار صحيح

لابد أن يكون من يتمسك بحق البقاء شاغلا للمكان بمقتضى عقد إيجار سابق وصحيح، إذ لا يستفيد من الحق في البقاء، من كان شاغلا للمكان بمقتضى حق انتفاع أو عقد عارية أو البائع الذي يبقى شاغلا للمكان مؤقتا.

فيجب أن يكون شاغل العين مستندا إلى عقد إيجار، سواء كان عقدا مكتوبا أو شفويا يثبت بوصلات الإيجار، فإن كان شاغلا لها دون وجه حق ولا سند، كما لو كان شاغلا للمكان على سبيل التسامح فقط أو الإعارة، فلا يجوز له التمسك بالحق في البقاء، مهما طالت مدة شغله للعين، فمن الضروري أن يكون شغل المكان مستند إلى عقد إيجار صحيح[1].

ولكي يتمكن ورثة المستأجر من التمسك بالحق في البقاء ابتداء، أي دون أن يكون قد انتقل إليهم من مورثهم، لابد أن يكون عقد إيجار السلف صحيحا[2].

أما إذا كان شغل العين بمقتضى عقد إيجار فرعي(من الباطن) أو تنازل عن الإيجار، أو تبادل بالعين المؤجرة، ففي هذه الحالات يجب أن يكون التأجير من الباطن أو التنازل صحيحا، ويتم ذلك بموافقة المؤجر صراحة، أو كتابة[3]، أو بمقتضى نص قانوني، كما في حالة المنتفع بحق الاستعادة إذا تنازل للشاغل الذي استعاد المحل منه الذي يتخلى عنه، وهذا ما تعرضت له المادة 592 من قانون مدني، ويحق لشاغل المسكن أن يتمسك بحق البقاء حتى ولو كان له مسكن آخر مؤجر للغير، وقام بالمطالبة باسترداده مادام أنه لم يحز فعلا العين التي طالب باستردادها[4]، وقد نصت المادة 505 من القانون المدني على أنه: "لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن هذا الإيجار أو يؤجر إيجارا فرعيا كل ما استأجره أو بعضه بدون موافقة صريحة من المؤجر كل ذلك ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك[5].

---

[1] قرار رقم 30596، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، بتاريخ 23 أفريل 1984.

[2] قرار رقم 41961، الصادر عن المحكمة العليا الغرفة الاجتماعية، بتاريخ 2 فيفري1987،المجلة القضائية، العدد4 1992ص109، الذي جاء فيه: "من المقرر قانونا وقضاءً أن الإيجار من الباطن يثبت به الإيجار الأصلي ولا يمكن بأي وجه من الأوجه أن يثبت إلا بعقد كتابي أو تسليم وصل الإيجار دون تحفظ".

[3] المادة 505 من القانون المدني قبل تعديلها بموجب القانون 07-05، تشترط الموافقة الصريحة على التأجير الفرعي أو التنازل، والتي يمكن أن تكون كتابة كما قد تكون شفاهة، أما بعد تعديلها أصبحت تشترط الكتابة.

[4] قرار رقم 58839، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، بتاريخ 21 ماي 1990، قضية (ب،ع) ضد ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية مستغانم، المجلة القضائية، عدد2، 1991، ص140.

[5] قرار رقم 56749، الصادر عن المحكمة العليا الغرفة الاجتماعية، بتاريخ 24 سبتمبر 1990، نشرة القضاء، العدد46 1992، ص76، الذي جاء فيه: "الإيجار الفرعي لا يمكن اعتباره صحيحا إلا إذا تم بموافقة صريحة من المالك الأصلي".

وهذا يعني أنه إذا كان الإيجار الفرعي جزئيا أي أن المستأجر الأصلي أجر جزءا فقط من العين المؤجرة واحتفظ لنفسه بالجزء الباقي، ففي هذه الحالة لا يمكن للمستأجر من الباطن التمسك بالحق في البقاء إلا للمدة التي كان سبقاها المستأجر الأصلي في الأمكنة، فإذا استطاع المالك استرجاع العين المؤجرة من المستأجر الأصلي في الحالات التي لا يجوز فيها لهذا الأخير التمسك بالحق في البقاء فإن له أن يحتج بذلك في مواجهة المستأجر الفرعي بالحق في البقاء مرتبط بتوافر شروط الحق في البقاء بالنسبة للمستأجر الأصلي، وهذا ما قضت به المادة 524 من القانون المدني من أنه: في حالة الإيجار الفرعي الجزائي لا يحتج بحق بقاء الفرعي إلا مدة بقاء المستأجر الأصلي في الأمكنة.

- يجب أن يكون المستأجر حسن النية

حتى يستفيد شاغل العين من حق البقاء بشرط أن يكون حسن النية ولاعتباره حسن النية لابد أن يكون موفيا بالتزاماته كدفع الأجرة في المواعيد وعدم تصرفه في المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، والتي تكون قد خصصت لضمان الوفاء، بالأجرة، وكذلك عدم تغير الأمكنة المؤجرة كما خصصت لأجله، وعدم التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن بدون موافقة المؤجر[1].

وفي هذا الشأن يذهب القضاء إلى اعتبار المستأجر الذي يشتم المؤجر سيئ النية، كونه أخلا بالتزامه بالاستغلال الهادئ للأمكنة، حيث اعتبرت المحكمة العليا أن اعتداء أعضاء عائلة المستأجر على المؤجر بالسب يفقد هذا الأخير حسن النية، وبالتالي يفقده حقه دون اللجوء إلى أي إجراء، حسب مقتضيات شروط العقد الأصلي، طالما كانت موافقة لنصوص القانون، وتكون له صفة شاغل المكان بحسن بمجرد انتهاء عقد إيجاره[2].

- شغل المستأجر للمكان شغلا فعليا

للتمسك المستأجر بحق في البقاء يجب أن يكون قد استمر شغله للأمكنة مدة 8 أشهر خلال السنة الايجارية، ولا يمكن لمن يشغل المكان لمدة أقل من 8 أشهر التمسك بالحق في البقاء إلا إذا كان له سبب مشروع، كما لو تطلبت وظيفته ترك العين مدة زمنية طويلة، وهذا ما اشترطته المادة 517/2 من القانون المدني، والمادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري.

---

[1] عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، ط2، منشورات البغدادي، الجزائر 2009، ص 19.

[2] قرار رقم 41671، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، بتاريخ 22 ديسمبر 1986، المجلة القضائية، العدد2 ص 165.

كما لا يمكن التمسك بالحق في البقاء لمن كان يشغل المكان بقصد استعماله للمتعة في المواسم وهذا ما نصت عليه المادة 517/6 من القانون المدني[1]، أو كان شاغلا للمكان باعتباره حارسا للعين[2]، أو من يشغل سكنا محظورا أو يشكل خطر على ساكنيه، أو هو محل أمر بالهدم من السلطات المختصة[3].

- عدم صدور حكم نهائي ضد المستأجر بالتخلي عن العين المؤجرة

لا يمكن التمسك بالحق في البقاء، للمستأجر الذي صدر ضده حكم قضائي يلزمه بالتخلي عن العين المؤجرة وكان هذا الحكم حاز قوة الشيء المقضي فيه، وهذا ما نصت عليه المادة 517 من القانون المدني شريطة ألا يكون سبب صدور هذا الحكم هو انتهاء مدة الإيجار، لأنه في حالة انتهاء مدة الإيجار يستفيد المستأجر من حق البقاء، دون اللجوء إلى أي إجراء آخر،ويكون بذلك هذا الحكم مخالف للقانون[4].

ثانيا: زوال الإيجار وفقا للمرسوم التشريعي 93-03

وفقا لما جاء في نص المادة 2 من نموذج عقد الإيجار[5]، فإن عقد الإيجار الذي يبرم في ظل المرسوم 93-03، يجب أن يكون محدد المدة، وينتهي بانتهائها، فإذا انتهت المدة المتفق عليها وجب على المستأجر أن يخرج من العين المؤجرة ويعيدها على المؤجر، طبقـا لنص المادة 22 من المرسـوم التشريعي رقــم 93-03.

ولكن وبالنظر إلى أن عملية كتابة عقد الإيجار وفقا لهذا النموذج لا يترتب عن تخلفها بطلان العقد كما سبق وأن ذكرنا، فإن عقد الإيجار ينتهي بمضي سنة عليه، أي قبل انتهاء مدته إن كان قد عقد لمدة تزيد عن سنة، والملاحظ أن هذا الأمر أصبح غير ذي جدوى، نظرا لأن عقود الإيجار بموجب القانون07-05 تكون مكتوبة وبالتالي محددة المدة وإلا كانت باطلة، ويضاف إلى ذلك أن آخر عقد غير مكتوب يمكن أن تطبق عليه أحكام المرسوم التشريعي 93-03 هو العقد الذي أبرم بتاريخ 14 ماي 2007، فيسري إلى غاية 15 ماي 2008، وبالتالي لم يعد لهذا المرسوم أهمية تذكر فيها يتعلق بمسألة عدم الكتابة وما يترتب

---

[1] قرار رقم 58888، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة المدنية، بتاريخ 30 ماي 1990، المجلة القضائية، العدد2، 1991 ص39، حيث جاء فيه: "من المقرر قانونا انه لا حق للبقاء للأشخاص الذين يشغلون الأمكنة للمتعة بقصد استعمالها في المواسم دون السكن المستمر فيها... لما كان الثابت في قضية الحال. أن السكن المتنازع عليه وضع أساسا للمتعة والنزهة الموسمية، فإن قضاة المجلس بقضائهم طرد الطاعنة من السكن يكونوا قد طبقوا القانون التطبيق الصحيح".

[2] قرار رقم 107519، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة المدنية، بتاريخ 7 فيفري 1997، المجلة القضائية العدد 21994 ص31، حيث جاء فيه: "ولما يثبت في قضية الحال، أن الطاعن كان حارسا للاماكن المتنازع عليها وليس محتلا لها، فإن بمحاولته لتغير صفة الاحتلال من حارس إلى مستأجر برهن عن سوء نيته، وان قضاة الموضوع برفضهم حق الامتياز الذي تمسك به الطاعن قد طبقوا صحيح القانون ما يتعين برفض الطعن".

[3] قرار رقم 60729 الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، المؤرخ بتاريخ 9 جويلية 1990، المجلة القضائية العدد31991، ص139.

[4] قرار المحكمة العليا، المؤرخ في 22 ديسمبر 1986، سالف الذكر.

[5] المادة 2 من المرسوم التنفيذي 93-03، سالف الذكر.

عنها، حتى أن القانون 07-05 قد ألغى كلا من نص المادة 21/2و3 المتعلقة بآثار مخالفة ما جاء في المرسوم لا سيما إفراغ العقد في النموذج المحدد قانونا، وكذا المادة 22.

يضاف إلى ذلك أن عقود الإيجار جميعها تصبح محددة المدة وتنتهي بانتهائها حتى تلك التي أبرمت في ظل التشريع القديم وذلك ابتداء من 15 ماي 2017، عدا حالة الشخص المسن الذي بلغ من العمر 60 سنة عند نشر القانون 07-05، فيبقى خاضعا للتشريع السابق إلى غاية وفاته[1].

ونشير من هنا أنه تم إلغاء المادة 20 من المرسوم 93-03 المتعلقة بعدم تطبيق حق البقاء (أحكام حق البقاء)، وذلك بسبب تعارضها مع المواد 471، 472، 473 و509 من القانون المدني[2]، بسبب هذا الإلغاء يعود على أن هذه المادة خلقت التباسا في تطبيق حق البقاء، خاصة في العقود الإيجارية ذات الطابع القضائي، أو التعليقي، كما أن المرسوم خضع لأحكام العقود المبرمة بين الأطراف المتعاقدة، خاصة في المعاملات العقارية غير التجارية مثل انجاز المشاريع السكنية لغير الأغراض التجارية. ومع ذلك يسمح باستمرار العمل بحق البقاء في حالتين استثنائيتين هما:

1- الحالة الأولى

تظل العقود الايجارية المبرمة قبل صدور هذا القانون خاضعة لأحكام حق البقاء لمدة 10 سنوات ابتداء من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية.

2- الحالة الثانية

يتمتع الأشخاص الطبيعيون الذين بلغوا 60 سنة كاملة منذ نشر هذا القانون بالحق في التمسك بحق البقاء في المساكن المؤجرة وفقا للتشريع السابق، حتى وفاتهم.

ونذكر أيضا أسباب سقوط حق البقاء وفقا للمرسوم رقم 76-147 حيث نص هذا المرسوم على عدة حالات يسقط فيها حق البقاء في العين المؤجرة ومنها:

- وفاة المستأجر الأصلي أو تخليه عن المسكن؛
- عدم امتثال المستأجر لشروط العقد الايجاري؛
- انتهاء المدة المحددة في العقد أو القانون.

حيث تهدف هذه الأحكام إلى تحقيق التوازن بين حقوق كل من المستأجرين و المؤجرين، مع مراعاة الظروف الاستثنائية لأصحاب الحقوق المكتسبة.

[1] تنص المادة 507 مكرر من القانون المدني، سالف الذكر، على ما يلي: "....الأشخاص الطبيعيين البالغين ستين سنة كاملة عند سريان هذا القانون".

[2] أنظر المواد 471، 472، 473 و509 من ق.م.ج.

الفرع الثاني: زوال عقد الإيجار العمومي لانقضاء مدته

الأصل أن الإيجار ينتهي بانقضاء، المدة التي حددت من قبل الطرفين، ومع ذلك قد يتطلب الأمر تنبيه أحد الطرفين على الآخر بالإنهاء، وهذا ما انتهت المدة وبقي المستأجر في العين المؤجرة دون اعتراض من المؤجر.

أولا: زوال عقد الإيجار محدد المدّة اتفاقا

وفقا لنص المادة 508 من القانون المدني[1]، ينتهي عقد الإيجار المحدد المدة اتفاقا بمجرد انقضاء المدّة المحددة دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء، أي دون اتخاذ إجراء آخر، مع مراعاة ما جاء في نص المادة 474 من القانون المدني[2].

ترتيبا على ذلك إذا أمضت المدة المتفق عليها وبقي المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة، دون رضي المؤجر يُعد مخالفا وجاز الحكم عليه بالإخلاء وبالتعويض، وإذا كان الأصل هو انتهاء الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء، بيد أن المتعاقدين قد يتفقان على وجوب التنبيه بالإخلاء قبل انقضاء المدة المحددة للعقد، وفي هذه الحالة لا ينتهي العقد إلا إذا قام أحد المتعاقدين بالتنبيه على الأخر بإخلاء العين المؤجرة.

هذا التنبيه يتعين أن يتم في موعده حتى ينتهي العقد بانقضاء مدته، وإلا امتد العقد على مدة أخرى رغم انقضاء المدة المعينة له أساسا، ويقصد بالامتداد هنا، أن العقد الأصلي بين المتعاقدين يبقى ساريا مدة جديدة بنفس الشروط الواردة فيهن وعندئذ ينتهي الإيجار بانتهاء هذه المدة الجديدة بشرط حصول التنبيه بالإخلاء في الميعاد المتفق عليه من جديد وإلا العقد لمدة ثالثة وهكذا.

كذلك قد يتفق على مدة الإيجار ينتهي بانقضائها دون الحاجة للتنبيه بالإخلاء، ولكن ينص في العقد على أنه إذا أخطر المستأجر المؤجر، في ميعاد معين قبل انقضائها، برغبته في استمرار الإيجار، فإن الإيجار يتجدد لمدة أخرى مساوية للمدة الأصلية، ولا ينقضي إلا بانقضاء المدة.

ثانيا: زوال عقد الإيجار غير محدد المدّة

إذا سكت المتعاقدان عن تحديد مدّة العقد، أو إذا عقد العقد لمدّة غير معينة، أو إذا تعذر إثبات المدّة عد العقد مبرما لمدّة غير محدّدة، إلى أن يقضي العقد بسبب، وهنا الإيجار لا ينتهي إلا بتنبيه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء (المادة 474 من القانون المدني).

---

[1] المادة 508 من القانون المدني الملغاة، بموجب القانون رقم 07-05، سالف الذكر.

[2] المادة 474 من القانون المدني، تنص على:" في حالة إيجار الأماكن ذات الاستعمال السكني، يجب على المؤجر تحذير المستأجر بإخلاء المكان قبل انتهاء مدة الإيجار. يجب أن يتم هذا التحذير كتابة وأن يرسل إلى المستأجر قبل انتهاء مدة الإيجار بمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر. وفي حالة عدم قيام المؤجر بهذا التحذير، يحق للمستأجر أن يستمر في استئجار المكان حتى انتهاء مدة الإيجار التالية".

ثالثا: أحكام التنبيه بالإخلاء

التنبيه بالإخلاء هو إبداء أحد طرفي عقد الإيجار رغبته في إنهاء هذا العقد[1]، والتنبيه هو عمل قانوني يصدر من جانب واحد، ويترتب عليه بمجرد إعلانه إلى الطرف الآخر إنهاء العقد دون توقف على إرادة من وجه إليه التنبيه[2]، وليس للتنبيه شكل معين حيث يمكن أن يبلغ بأي صورة من الصور، على أن ذلك لا يمنع من اتفاق المتعاقدين على اشتراط شكل معين في التنبيه[3].

ولما كان الغرض من التنبيه هو إفادة من يوجه إليه بالتمسك بانتهاء الإيجار بمجرد انتهاء مدّته، لذا يكفي أن تكون صيغة التنبيه واضحة في التعبير عن هذه الرغبة، وذلك ببيان مصدر التنبيه والموجه إليه والعقد المراد التمسك بانتهائه، دون التقيد بصيغة معينة، فإذا استأجر شخص مسكنا له مرآب لسيارته من مؤجر واحد بعقدين مستقلين، وجب على المؤجر أن يبين في التنبيه بالإخلاء أي العقدين هو الذي يريد إنهاءه أو يبين رغبته في إنهاء العقدين معا[4].

[1] سليمان مرقس، المرجع السابق، ص485.

[2] قرار رقم 97546، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، بتاريخ 28 سبتمبر 1993، المجلة القضائية، عدد3 1992، ص160.

[3] قرار رقم 37344، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، بتاريخ 21 ماي 1984، المجلة القضائية، عدد3 1989، ص 152.

[4] عودة بوغاري، انتهاء عقد الإيجار في التقنين المدني، مذكرة ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق جامعة الجزائربن يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2008-2009، ص 29.

المطلب الثاني: زوال عقد إيجار السكن العمومي قبل انقضاء مدته

يعد عقد الإيجار من العقود الزمنية التي ترتبط مدتها بغاية الاستعمال غير أن هذا العقد قد يفسخ قبل انقضاء مدته الأصلية لعدة أسباب سواء كانت ناتجة عن إرادة الأطراف أو لظروف خارجة عن إرادتهم.

ففي بعض الحالات قد يخل أحد الطرفين بالتزاماته التعاقدية مما يستوجب إنهاء العقد قبل أوانه، وقد تنقضي العلاقة الإيجارية كذلك نتيجة زوال محل الإيجار أو للأسباب طارئة تجعل تنفيذ العقد مرهقا أو مستحيلاً.

وبذلك فإن إنهاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته يمكن أن يكون للأسباب عامة (الفرع الأول) كما ينتهي بانتقال ملكية العين المؤجرة على المستأجر أو بسبب الأعذار الطارئة وهي ما تعرف بالأسباب الخاصة للانتهاء عقد الإيجار(الفرع الثاني).

الفرع الأول: زوال الإيجار لأسباب عامة

من بين الأسباب التي تؤدي إلى انتهاء عقد الإيجار العمومي نجد ما يعرف بالأسباب العامة وهي الظروف الخارجة عن إرادة الطرفين وفي هذا السياق سنتناول أهم الحالات العامة التي يمكن أن تؤدي على إنهاء عقد الإيجار قبل نهاية مدته ومن بينها:

أولا: زوال الإيجار بالفسخ

يقصد بالفسخ إنهاء العلاقة التعاقدية بطلب من أحد الطرفين، نتيجة عدم وفاء الطرف الأخر بالتزاماته مثل عدم دفع المستأجر للإيجار أو إخلال المالك بواجباته[1].

وإذا ثبت إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته يمكن للطرف المتضرر طلب فسخ العقد دون اللجوء للقضاء، استنادا إلى المادة 15 من العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 ويعد العقد في هذه الحالة مفسوخا بقوة القانون[2]، إذا تم التنصيص عليه في العقد دون الحاجة إلى حكم قضائي.

ولكي ينتج هذا الإجراء أثره القانوني المتمثل إلزام المستأجر بإخلاء العين المؤجرة، يتعين على المؤجر أن يوجه له إعذاراً رسميا بضرورة الإخلاء وفقا للإشكال والإجراءات المحددة قانونا، وبذلك تحث طائلة عدم قبول طلب الإخلاء شكلا، وهذا ما قضت به المحكمة العليا بقرارها أنه: "متى كان من المقرر قانونا أنه في حالة رفض المستأجر تسديد بدل الإيجار، ينبغي على المؤجر إثبات هذه الوضعية بعقد غير قضائي (اعذرا) يأمر بموجبه تسديد بدل الإيجار وينتج عنه فسخ عقد الإيجار في حالة عدم الامتثال لهذا الاعذار والذي يعد إجراء لزومي قبل رفع الدعوى تحت طائلة البطلان ومن ثم فإن قضاة الموضوع في القرار المطعون فيه بإغفالهم تطبيق هذا النص أساؤوا تطبيق القانون[3]، وتعرض هذه النزاعات على قاضي الأمور المستعجلة

[1] محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص348.

[2] المادة 15 من العقد النموذجي، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142، السالف الذكر.

[3] قرار رقم 75603، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، بتاريخ 20 جانفي 1992، مجلة قضائية، عدد3، سنة 1993، ص 128.

كونه الجهة المختصة للنظر في مثل هذه الحالات متى كان المستأجر يشغل السكن دون وجه حق أو سند قانوني، لذلك يمكن اعتبار دعوى المؤجر دعوى إخلاء وليس دعوى فسخ لعقد الإيجار[1].

وفي حال ما إذا نازع المستأجر في صحة ما يدعي المؤجر وقدم ما يثبت ذلك فإن النزاع لا يبقى من اختصاص قاضي الأمور الإستعجالية، بل يتحول إلى نزاع موضوعي يستوجب الفصل فيه من قبل الجهة القضائية المختصة لأنه يؤدي إلى المساس بأصل الحق، ويحكم القاضي عندئذ إما برفض طلب المؤجر إذا قدم المستأجر ما يبرر صحة إدعائه وإما أن يستجيب لطلبات المدعي إذا لم يثبت المستأجر صحة إدعائه[2].

ثانيا: زوال عقد الإيجار بهلاك السكن المؤجر

هلاك العين المؤجرة كسبب من أسباب انقضاء عقد الإيجار نص عليها المشرع في الأحكام العامة بموجب المادة 2 من القانون المدني، كما أعاد المشرع النص على هذا السبب في النصوص المنظمة لعقد الإيجار إذا قضت المادة 481 من القانون المدني بانفساخ عقد الإيجار تلقائيا إذا كان الهلاك كليا، وجواز أن يطلب المستأجر فسخ الإيجار إذا كان الهلاك جزئيا ولم يقم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها[3]، ومن الضروري التمييز بين الهلاك الكلي والجزئي للعين المؤجرة، أما الأول يؤدي إلى الفسخ بقوة القانون والثاني عن طريق القضاء، ويعتبر الهلاك كليا إذا تعرضت العين المؤجرة لتلف يجعلها غير صالحة للاستعمال كليا، ويحول دون تحقيق الغرض الذي من أجله أبرم عقد الإيجار، سواء كان هذا التلف ماديا كالحريق أو الانهيار أو معنوي وقانوني كصدور قرار إداري يمنع الانتفاع بها كتحويلها إلى منطقة عسكرية تمنع السكن في الديار الواقعة حدودها[4]، وهذا ما يجعل استمرار عقد الإيجار غير ممكن و يبرر فسخه من تلقاء نفسه وانقضاء التزامات الطرفين خاصة التزام المستأجر بدفع الأجرة، أما الهلاك الجزئي فيقصد به الهلاك الذي ينقص من منفعة العين المؤجرة من الوجه الذي قصدت الإرادة المشتركة بتحقيقيه للمستأجر دون أن يعدمها كليا[5]، ويترتب عليه طلب فسخ عقد الإيجار وبما أن الأجرة في إيجار السكنات العمومية معينة بموجب القانون فإن القاضي لا يملك الحكم بإنقاص الأجرة.

وفيما يخص التعويض عن الأضرار الناتجة عن الهلاك فإن ثبوت الخطأ على أحد الطرفين يرتب مسؤوليته بالتعويض إما إذا حدث بقوة قاهرة فلا يلزم أحدهما بذلك وانفساخ العقد لا يترتب عنه أي التزام بالتعويض[6].

---

[1] ياسمينة ناجي، إيجار سكنات ديوان الترقية والتسيير العقاري-إيجار السكنات العمومية، مذكرة ماستر، تخصص العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية، 2018، ص51.

[2] المرجع نفسه، ص 63.

[3] المادة 481 من ق.م.ج، سالف الذكر.

[4] عبد الفتاح عبد الباقي، أحكام القانون المدني- عقد الإيجار الأحكام العامة، الجزء الأول، دار الكتاب العربي، القاهرة، مصر د.س.ن، ص483.

[5] ولحاج أمينة، عاليا سهام، المرجع السابق، ص51.

[6] مرقس سليمان، المرجع السابق، ص 66.

الفرع الثاني: زوال الإيجار للأسباب خاصة

كما رأينا سابقا فإن عقد الإيجار ينتهي للأسباب خاصة متعلقة بما اعتبره نص قانوني (محدد المدة) فإنه كذلك توجد مجموعة من الأسباب الخاصة التي يتم إنهاء عقد الإيجار بسببها وتنقص من أثار العقد ومن بين هذه الأسباب نجد:

أولا: انقضاء عقد الإيجار لسبب عائلي

تعدد الأسباب العائلية من أبرز الحالات التي قد تبرر إنهاء العلاقة الإيجارية، قبل اجلها على غرار ازدياد عدد أفراد عائلة المستأجر أو عدم ملائمة المسكن المستأجر لاحتياجاتهم الجديدة مما يظهره إلى التخلي عن العقار والبحث عن سكن أخر أكثر اتساعا لاستئجاره[1].

ثانيا: انقضاء عقد الإيجار لسبب مهني

أجاز المشرع الجزائري للمستأجر إنهاء عقد الإيجار للأسباب مهنية، تقضي الانتقال كأن يضطر لتغيير مكان مزاولة نشاطه المهني مثال ذلك انتقال طبيب لمكان آخر بسبب نقله الوظيفي، مما يستوجب عليه مغادرة المسكن واستئجار آخر بالقرب من مكان عمله الجديد.

وقد نصت الفقرة الثانية من المادة 69/[2] مكرر من القانون المدني الجزائري[2]، على ضرورة إخطار المؤجر كتابيا بواسطة محرر قضائي بنية المستأجر في إنهاء العقد وذلك قبل شهرين على الأقل من التاريخ المحدد للخروج .

ثالثا: انقضاء عقد الإيجار بوفاة أحد الطرفين

كانت عقود إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري تخضع للأحكام المرسوم التنفيذي رقم 76-147 سالف الذكر وكان عقد الإيجار لا ينتهي بوفاة المستأجر بل ينتقل إلى دوي الحقوق وقد نصت المادة 12 على أنه: "في حالة غياب أو وفاة المستأجر أو تخليه عن محل إقامته ليستفيد أعضاء عائلته الذين كانوا يعيشون عادة معه ضد أكثر من 6 أشهر بحق البقاء بالأمكنة".

إلا أنه بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03، ثم إلغاء حق البقاء بالأمكنة فأصبح عقد الإيجار ينتهي بوفاة المستأجر ولا تنتقل إلى ورثته.

وبالاستناد إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 08-142 لم يتضمن أحكام تتعلق بموت المستأجر السكن العمومي الإيجاري، وعليه فإن القانون المنصوص عليها في القانون المدني في نص المادة 469 مكرر2 منه أصبحت واجبة التطبيق في هذا السياق والتي تنص أنه: "لا ينتقل الإيجار إلى الورثة".

---

[1] حليمة اخلف، يوسف خوخة سعدية، المرجع السابق، ص 60 ص61.

[2] المادة 469 مكرر1 الفقرة الثانية من الأمر 07-05، سالف الذكر.

غير أنه في حالة وفاة المستأجر ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك يستمر العقد إلى انتهاء مدته وفي هذه الحالة يجوز للورثة الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ 6 أشهر إنهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهظة بالنسبة إلى مواردهم وأصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم.

ومنه نستخلص من المادة أنه عقد الإيجار ينتهي بوفاة المستأجر ويستمر العقد بمورثيه أو أصحاب الحقوق إلى انتهاء العقد.

خلاصة الفصل الثاني

تناول هذا الفصل المنازعات القانونية الناتجة عن عقد إيجار السكنات العمومية التابعة للدولة الجزائرية فبمجرد إبرام العقد، تنشأ علاقة إيجارية بين المؤجر والمستأجر، يترتب عليها التزامات متبادلة يتحملها كل طرف وفقاً لنصوص العقد والقوانين المنظمة، خاصة الأمر 05-07 المستمد من القانون المدني و المرسوم التنفيذي 08-142.

كما يتميز هذا العقد بخصوصيات تختلف عن عقود الإيجار العادية، وذلك وفقاً للمرسوم التنفيذي 147-76 الذي ينظم العلاقة بين الطرفين، وفي حال إخلال أي منهما بالتزاماته، يحق للطرف المتضرر اللجوء إلى القضاء لحل النزاع، سواء كان الاختصاص نوعياً أو إقليمياً أيضاً تطرقنا إلى أنواع الدعاوى المقدمة في هذا الإطار، مثل الدعاوى الموضوعية أمام القضاء العادي والدعاوى الاستعجالية التي تتطلب عنصري الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق، كما هو منصوص عليه في المادتين 300 و303 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قد تؤدي هذه المنازعات في بعض الحالات إلى إنهاء العقد، كما تناول هذا الفصل دراسة الخصومات الناتجة عن عقود السكن التابعة لمديرية الحماية والتسيير العقاري، مع التركيز على الجوانب المنازعاتية والقضائية، حيث تم تحديد الجهات القضائية المختصة، سواء المحلية أو النوعية، التي تتعامل مع هذه النزاعات، ومنه أبرزنا الدور المحوري للقاضي كحكم يفصل في المنازعات المتعلقة بهذا النوع من العقود، وقد أشار إلى أن المشرع منح للقاضي مجال واسع يمكنه من فهم الخصائص الفريدة لعقود السكن وتمييزها عن غيرها من العقود الأخرى.

الخاتمـــة

من خلال دراستنا لموضوع عقود الإيجار المبرمة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري، تبين أن المشرع الجزائري سعى من خلال هذا الإطار التنظيمي الخاص إلى معالجة أزمة السكن التي يعاني منها فئات واسعة من المجتمع خصوصا أصحاب الدخل المحدود، وقد اعتمدنا في ذلك على آليات قانونية تكمن من تخصيص السكنات العمومية ضمن شروط مضبوطة تضمن نوع من التوازن بين حماية حقوق المستأجر ومقتضيات التسيير العمومي للممتلكات العقارية.

كما أظهرت الدراسة أن عقد الإيجار في هذا المجال لا يعد كالعقود المدنية التقليدية بل يخضع لنظام قانوني خاص يقيده من حيث الإرادة والمدة والالتزامات بحيث لا يسمح للأطراف بإدخال تعديلات جوهرية على بنوده أو التفاوض حولها كما لا يحق للمستأجر التصرف فيه كحق شخصي مطلق يجعل العلاقة التعاقدية محكومة باعتبارات اجتماعية وقانونية صارمة.

وقد خلُصت دراستنا على مجموعة من النتائج الأساسية أبرزها:

- عقود إيجار السكنات التابعة للديوان لا تخضع للإرادة الأطراف بل تنظم بموجب مراسيم تنظيمية مما يمنع التفاوض حول بنودها الجوهرية؛
- رغم منح المستأجر بعض الضمانات على غرار الحق في البقاء والتجديد الضمني إلا أن الديوان يحتفظ بسلطة تقديرية واسعة في إنهاء العقد واسترجاع السكن؛
- إن المشرع حرص على توجيه الإيجار العمومي بقانون الفئات الهشة وهو ما يقر خضوعه لنظام قانوني خاص به يضمن نوعا من الرقابة والعدالة الاجتماعية؛
- تسجيل العديد من الإشكالات العملية على مستوى تنفيذ هذه العقود خاصة في حالات الإخلاء التنازل وتحديد القيمة الإيجارية ما يؤدي إلى تزايد النزاعات القضائية.

وانطلاقا من هذه النتائج نقترح ما يلي:

- نظرا للمشاكل التي تواجه عملية إبرام العقود نقترح منصة وطنية لدراسة ملفات المستأجرين وترتيبها بحسب الاستحقاق وهو الإجراء الذي يسهل عملية الإيجار مع الديوان وتفاده المشاكل التي قد تنجم وتأثر على عقد الإيجار؛
- إدراج آليات بديلة لحل النزاعات كالمصالحة والوساطة للتقليل من لجوء الأطراف إلى القضاء؛
- العمل على مراجعة بعض النصوص القانونية المنظمة لهذه العقود بما يسمح بإدخال مرونة قانونية تراعي الحالات الإستثنائية؛
- ضرورة إعداد دليل إجرائي موحد لتسيير عقود الإيجار العمومي يكون مرجعا للإدارات والمستأجرين على حد سواء؛
- تفعيل دور لجان الطعون والرقابة على مستوى دواوين التسيير لضمان الشفافية وتكافؤ الفرص في توزيع السكنات؛
- ضرورة إيجاد آليات قانونية واضحة لضبط أسعار الإيجار العمومي بما يراعي القدرة الشرائية ويمنع المضاربة العقارية.

وفي الختام نؤكد أن معالجة إشكالية عقود الإيجار المبرمة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري لا تتوقف عند وضع الإطار القانوني وحسب بل تتطلب إرادة فعلية لتجسيد المبادئ القانونية على أرض الواقع بما تحقق العدالة الاجتماعية ويضمن استقرار العلاقات الإيجارية.

الملاحـــق

الملحق الوحيد

عقد الإيجار النموذجي

المادة 18 : كل مستأجر أو شاغل لمنزل مشار اليه في هذا المرسوم، يكون قد حصل بطريق مباشر أو غير مباشر على مبلغ من المال أو أي شيء آخر ذي قيمة، أو يشرع في الحصول أو حاول للحصول على ذلك في مقابل ترك الأماكن المؤجرة، يتعرض للعقوبات المنصوص عليها في القانون فيما يخص التعسب وخيانة الأمانة .

المادة 19 : مع الاحتفاظ بالأحكام الانتقالية المبينة بعده، السارية على شاغلي الأمكنة قبل صيرورة هذه الأحكام نافذة، يخضع من يثبت عليه أنه وضع يده بطريقة غير قانونية وبدون صفة على الأمكنة التي ينظمها هذا المرسوم للعقوبات المنصوص عليها في المادة 17 المبينة أعلاه .

المادة 20 : عند صدور هذا المرسوم تكون البينات المؤجرة للمحال المعدة للسكن والتي تنظمها هذه الأحكام ملزمة باعداد عقد إيجار طبقا للنموذج المرفق بالملحق، وتجديد كافة سندات شغل الأمكنة التي هي في حوزة المستأجرين الذين يحترمون التزاماتهم التعاقدية على أساس هذا النموذج.

المادة 21 : تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا المرسوم ، وخاصة الأحكام الواردة بالمرسوم رقم 68 ـ 88 المؤرخ في 25 محرم عام 1388 الموافق 23 أبريل سنة 1968 تعالج نفس الموضوع .

المادة 22 : يكلف وزير الداخلية ووزير العدل حامل الاختام ووزير الأشغال العمومية والبناء ووزير المالية، كل فيما يخصه، بتنفيذ هذا المرسوم الذي ينشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .

حرر بالجزائر في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 .

هواري بومدين

وزارة الأشغال العمومية والبناء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

عقد إيجار نموذجي

بين كل من :

(تعيين المصلحة المؤجرة) .....

العنـــوان : .....

ممثلة في : (بيان اسم ولقب ورتبة المؤول، ذي الاهليـــة القانونية للتعهد نيابة عن المصلحة المؤجرة)

طرف اول

والسيد (ة) : .....

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

المولود (ة) في .....

بـ .....

المقيم (ة) في .....

طرف ثان

اتفقا وقررا الآتي :

الفصـــل الاول

المـــوضـــوع

المادة الاولى : طبقا للشروط المنصوص عليها في هـــذا العقد، يؤجر (تعيين المصلحة المؤجرة) الى (..... تعيين المستأجر .....) الذي يقبل استعمال محل السكن المحدد بعده للسكن فقط اعتبارا من (يحدد تاريخ بدء الايجار) .

المادة 2 : تتكون الامكنة المؤجرة من :

ـ طبيعة المكان : (فيلا ـ شقة .....)

ـ الكائنة : (البلدية) ..... رقم .....

شـــارع .....السلـــم .....

الواجهة .....الطـــابـــق .....

مؤلفـة من : (عدد الغرف) القابلة للسكنى .

ـ مطبخ

ـ مرحاض

ـ غرف أخرى

ـ الملحقات (بيان بقائمة الملحقات المحتملة)

المادة 3 : يحدد بدل الايجار بـ ..... دج

منه، مبلغ (المبلغ كتابة) كبدل ايجار اساسي .

ومبلغ ..... دج ممثلا للاعباء .

وعند الاقتضاء ، بعد تخفيض نسبة الـ 50 ٪ من القيمة الايجارية الاصلية الممنوحة لاعضاء جيش التحرير الوطني، والمنظمة المدنية لجبهة التحرير الوطني، يخفض بدل الايجار الى : ..... دج .

وتحسب القيمة الايجارية والاعباء طبقا للنظم السارية، وتكون قابلة لاعادة النظر فيها .

الفصـــل الثاني

الشروط العامة للايجار

المادة 4 : طبقا لاحكام المرسوم رقم 76 ـ 147 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر المحل معد للسكن بصفـة اساسية، يحدد هذا العقد بالشروط المبينة بعده .

المادة 5 : يقر المستأجر بأنه على علم تام بالامكنة لرؤيته اياها ومعاينته لها وأنه لحقق من استقامه للامكنة في حالة جيدة قابلة للسكني، طبقا لمحضر الامكنة المعد من قبـــل المصلحة المؤجرة والموقع منه شخصيا .

المادة 6 : يلتزم المستأجر بالآتي :

1) أن يشغل الامكنة لسكناه بصفة أصلية وشخصية وكذلك لاعضاء عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقف منزلـه ،

2) الا يباشر في الامكنة أي نشاط تجاري أو صناعي أو أية مهنة أخرى دون ترخيص صريح ومكتـوب من المصلحة المؤجرة ،

3) لا يخول بأي حال من الاحوال ولو بصفة مؤقتة سلطة التخلي أو التأجير من الباطن أو أن يضع مجانا تحت تصرف الغير كل أو بعض الاماكن المؤجرة ،

4) أن ينتفع بالامكنة كرب عائلة صالح، وان يحافظ عليها في حالة جيدة بأجراء الترميمات التأجيرية والصيانة من أي نوع وان تكون في حالة نظافة تامة وان يعيدها عند انتهاء الاجارة الى ماكانت عليه ،

5) أن يصون تشغيل التركيبات والاجهزة الموجودة داخل الامكنة المؤجرة صيانة تامة، وان يخضع للتعليمات التي تصدرها المصلحة المؤجرة لضمان أفضل تشغيل لها،

6) الا يصب في المجاري القالبة المواد الدهنية أو خلافها، مما يعوق بطبيعة الحال الجريان العادي للمياه او يضر بالحفاظ على نفس المجاري ،

7) أن يضمن بوسائله الخاصة، وعلى نفقته، اجراء تسليك جميع مجاري المياه المسدودة التي تتصل بالامكنة المؤجرة، الى غاية المجرى المشترك للمياه ،

8) الا يجري أي فتحة بالجدران ولا يعدل وضع وتوزيع الامكنة المؤجرة، الا بترخيص صريح وكتابي من المصلحـة المؤجرة التي تحتفظ بالحق في مراقبة الاشغال ،

9) أن تكون الامكنة المؤجرة دائما مزودة بالآلات والمنقولات بالمقدار الكافي لمواجهة تسديد الايجارات وكذلك لتفيد هـذا العقد ،

10) أن يمتنع في جميع الظروف هو والاشخاص الـذين يعيشون ببيته، من كل ما من شأنه أن يعكر صفو الهدوء أو امن العمارة أو الاضرار بحسن منظرها ،

11) أن يراقب أولاده بمنعهم من تعكير صفو الهدوء بالنسبة للمستأجرين الآخرين وخاصة مزاولة الالعاب غير المناسبة والخطيرة، وملاحظتهم بعدم توسيخ السلالم والجدران الخارجية والداخلية للعمارات، والمصاعد والابواب وصناديق الرسائل وكل الاجزاء المشتركة، وبعدم خلع العشب والمغروسات أو أي تجهيز آخر أو تركيب داخلي أو خارجي ،

12) أن يحترم جميع أحكام النظم الداخلية للعمارة وكذلك كافة التعليمات التي ترى المصلحة المؤجرة وضعها من أجـل المنفعة العامة .

13) أن يعيد مباشرة جميع المفاتيح الخاصة بالامكنـة الى المصلحة المؤجرة عند انتهاء الاجارة وبعد الوفاء بكافة التزاماته .

المادة 7 : يجب على المستأجر ان يبلغ المصلحة المؤجرة، برسالة موصى عليها مع علم الوصول، بنيته في اخلاء الامكنـة المؤجرة وذلك قبل شهر من تاريخ الاخلاء .

المادة 8 : يجب على المستأجر أن يشارك ـ عند مغادرته ـ في معاينة الامكنة لتحرير محضر بذلك .

ويعتبر المحضر بمعاينة الامكنة المعد من قبل المصلحة المؤجرة فقط حضوريا، وذلك في حـالة الغياب المتعمـد من المستأجـر المغادر .

وفي هذه الحالة، يحتج بهذا المحضر قبل المستأجر المغـادر الذي يعتبر ـ تبعا لذلك ـ متنازلا عن ابداء أية منازعة في صحة هذا المحضر .

المادة 9 : تظل كافة التركيبـات والتجهيزات والتحسينـات التي اجراها المستأجر بالامكنة المؤجرة عند انتهاء الاجـارة ، ملكا للمصلحة المؤجرة، دون تعويض ، ومع عدم المساس بحق المؤجر في طلب اعادة الامكنة الى حالتها الاولى على حسـاب المستأجر وذلك في حالة ما اذا تلفت الاعمال دون ترخيص منها .

الفصـل الثـالث

الايجـار والاعبـاء والكفالـة

المادة 10 : يحدد بدل الايجار طبقا للاحكام التطبيقية المنصوص عليها في الامر رقم 75 ـ 74 المؤرخ في 29 شوال عام 1395 الموافق 12 أكتوبر سنة 1975 والمتعلق بنظام الايجار المطبـق على المحال المخصصة للسكن والمبنية من قبل مكاتب الترقيـة والتسيير العقاري .

ويضاف على بدل الايجار الاصلي، الخدمات العامة والضرائب الايجارية، وعند الاقتضاء مصاريف التوزيعات الفردية والاخرى التبعية، المغيرة تحت مداول الاعباء المشتركة .

المادة 11 : في حالة التعديل الكلي أو الجزئي للعناصر التي استخدمت أساسا في حساب الايجار والاعباء المشتركة تطبق الاحكام الجديدة بحكم القانون على هذا العقد وتكون سارية المفعول اعتبارا من تاريخ صدور القرار المعدل .

المادة 12 : يستحق بدل الايجار والاعباء المشتركة وتقسم التسوية في موعد اقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي ويسدد بعد تقديم القسيمة المعدة بمعرفة المصلحة المؤجرة .

ويكون التسديد الذي يقوم به المستأجر كالآتي :

اما نقدا لدى .....

واما بموجب شيك ... مسحوب لفائدة .....

المادة 13 : في حالة انسداد مجاري التصريف المشتركـة، يكون المستأجر ملزما بجزء من مصـاريف التصليح التي تحملتها المصلحة المؤجرة، وذلك اذا ما انتفع المستأجر من عمق المجاري وكان يوجد في أعلى نقطة الانسداد .

المادة 14 : يتحمل المستأجر جميع التعاريف الناجمة عن الخسائر التي يحدثها بفعله او بفعل اي شخص يكون مسؤولا عنه .

المادة 15 : يلتزم المستأجر بأن يسدد شخصيا ومباشرة للمصالح المعنية وفي الآجال المحددة، استهلاكاته للماء والغاز والكهرباء، وكذلك الاعباء المتعلقة بصيانة وتاجير المعدات المتعلقة بها .

وفي حالة عدم وجود عدادات فردية بالعمارة، يكون توزيع الاستهلاكات الفردية التي حددتها المصلحة المؤجرة بطريقة جزافية والمكلفة بتحصيل التعاريف مقدما لتسويتها ، على اساس تكوين المنزل وعدد الاشخاص الشاغلين للامكنة .

المادة 16 : يقوم المستأجر، عند التوقيع على هذا العقد، ولضمان تنفيذ التزاماته بايداع كفالة تعادل قيمتها بدل الايجار الاصلي لثلاثة اشهر، ويسلم له ايصال بذلك .

وترد الكفالة الى المستأجر الذي يخلي المكان المؤجر بعد استنزال مبلغ الترميمات التأجيرية وأية مستحقات اخرى محتملة تقع على عاتقه عند الاقتضاء .

ولا يعفي ايداع هذ الضمان المستأجر - في اي وقت كان - من التزاماته بتسديد الايجار وتوابعه في الآجال المحددة .

الفصل الرابع
صيانة العمارات

المادة 17 : يتعهد المستأجر بعدم التعرض لتنفيذ جميع أعمال الصيانه او الترميمات الكبرى التي ترى الهيئة المسيرة ضرورة اجرائها بالامكنة المؤجرة في العمارة او بجوارها، دون المطالبة باي تعويض أو خفض في الايجار والخدمات، مهما كانت اهمية ومدة الاعمال ولو تجاوزت ذه يوما .

ويجب على المستأجر ان يخطر فورا وكتابة عن كل حدث يتطلب ترميمات تقع على عاتق المصلحة المؤجرة، والا كان مسؤولا مسؤولية شخصية .

المادة 18 : تكون أعمال الصيانة التي تقع على عاتق المصلحة المؤجرة وعلى سبيل البيان كالتالي :

- اصلاح أو ترميم السقوف والسطوح ،
- ترميم الجدران الحاملة وهياكل البنايات وكذلك الواجهات ،
- اصلاح او تبديل أعمال النجارة الخارجية ،
- تصريف مجاري المياه القذرة ،
- اصلاح المصاعد ،
- اصلاح السلالم، وكافة الاجزاء المشتركة من العمارة ،
- تجصيص الواجهات وتبييضها ،
- تجديد دهانات كافة الاجزاء المشتركة وكذلك النجارة الخارجية ،
- وكافة الترميمات التي تقع على عاتقها عن طريق التشريع أو التنظيم .

المادة 19 : يلتزم المستأجر بتنفيذ كافة الترميمات التأجيرية أو الصيانة داخل الامكنة التي يشغلها، وخاصة :

- ترميم أو تبديل الاجهزة الصحية المكسورة أو المعطوبة ،
- اصلاح رشح المياه داخل الامكنة المؤجرة ،
- تركيب أو اصلاح الاجهزة الكهربائية الموجودة ،
- اصلاح أو تبديل الاقفال، والمغابض والمصلات، والمزاليج ،
- اجراء الدهانات الداخلية ،
- تبديل البلاطة والفيتساني، (الخزف) داخل الامكنة ،
- كافة الترميمات التي تقع على عاتقه بمقتضى الاحكام التشريعية او التنظيمية .

المادة 20 : يجب على المستأجر أن يرحب بالزيارات الدورية التي يقوم بها الاعوان المخولون من المصلحة المؤجرة، والمكلفون بمراقبة الاحوال الصحية ومظهر وصيانة العمارة .

الفصل الخامس
النظام الداخلي للعمارة

المادة 21 : فضلا عما يلزم به المستأجر من احترام اللوائح العامة للشرطة والصحة والامن، يتعهد بتنفيذ وعدم مخالفة الاحكام الخاصة للنظام الداخلي للعمارة الذي وضعته المصلحة المؤجرة .

وتلزم القيود المطابقة للنظام الداخلي، الشاغلين بالسهر على حسن مظهر العمارة وخاصة الردهات والسلالم والعتبات والاقنية الداخلية والمصاعد والحدائق، ويمنع على وجه الخصوص :

- التخزين داخل الامكنة المؤجرة لجميع المواد القابلة للاشتعال او الخطرة على أمن العمارة ،
- ايجاد عوائق بردهة مدخل العمارة والسلالم والعتبات والاقنية الداخلية ،
- جميع الكتابات على الجدران والابواب والارضيات ،
- استعمال الاطفال الذين يقل عمرهم عن 12 سنة للصعود دون مرافقتهم ،
- ايداع القمامة خارج الاوعية المخصصة لها او الامكنة المحتجزة لهذا الغرض ،
- اي ضوضاء تقلق راحة الشاغلين الآخرين للعمارة وعلى وجه الخصوص بعد الساعة العاشرة مساء .

وزيادة على ذلك، يقضي النظام الداخلي للعمارة بأنه :

- لا يمكن أن يشغل الامكنة المؤجرة الا اشخاص يتحلون بسلوك حسن وأخلاق حميدة ،
- يجب الا تكون الشرفات مزدحمة باشياء تضر بالصحة او بجمال العمارة والا تستخدم لنشر الملابس عندما تطل على الطريق .

ـ يجب على كل أو لحيوانات اليفة كالكلاب والقطط والطيور أن يسهر على ألا يزعج تواجدهـا راحة الشاغلين الآخرين.

الفصـــل الســـادس
حقـوق المســتأجـر

المادة 22 : تلزم المصلحة المؤجرة، بان تسلم الامكنة المؤجرة للمستأجر في حالة جيدة صالحة للسكن وان تجرى تبعـا لذلك الصيانة والترميمات التي تقع على عاتقها بغية الابقـاء على حالة صلاحياتها للسكن.

المادة 23 : تضمن المصلحة المؤجرة للمستأجر كافة الاضرار أو عراقيل الانتفاع القانونية على فعل متعرضيه أو الغير.

المادة 24 : في حالة استرجاع العمارة بسبب اشغال تتطلب الاجلاء المسبق عن الامكنة المشغولة، تلتزم المصلحة المؤجرة تجاه المستأجر بتدبير امكنة بحالة جيدة صالحـة للسكنى حتى تمام تلك الاشغال.

المادة 25 : يستفيد المستأجر الذي يقوم عادة بتنفيذ كافة الالتزامات الملقاة على عاتقه من حق البقاء بالامكنة.

ويزول هذا الحق لجميع اعضاء عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقف منزله في حالة وفاته او غيابه او اختفائه او لاي سبب آخر معترف به قانونا.

المادة 26 : لا يستطيع المستأجر او اصحاب الحق المشار اليهم في المادة السابقة ان يتمسكوا بحق البقاء بالامكنة :

ـ اذا صدر بشانهم حكم بالطرد مشمول بالنفاذ.

ـ اذا لم يشغلوا حقيقة الامكنة المؤجرة لفترة لا تقل عن ثمانية اشهر خلال سنة ايجارية، بشرط عدم مخالفة الاحكام المنصوص عليها في المادة 13 فقرة 3 من المرسوم رقم 76 ـ 147 المؤرخ في 23 شوال عام 1396 الموافق 23 اكتوبر سنة 1976 المشار اليه في المادة 4 أعلاه.

ـ اذا كان لهم منزل أو في استطاعتهم أن يحصلوا باستعمال حق الاسترداد على منزل يفي بحاجة عائلتهم، ويقع في نفس بلدة محل اقامتهم.

ـ اذا كان سند شغل المكان تابعا لعقد عمل، عندما ينتهي العمل بهذا العقد.

ـ اذا كانت الامكنة المسكونة غير صحية وكان سكناهـا محظـورا، أو صـدر بشأنهـا الخطـر، يقضي بهـدم العمارة المهددة بالانهيار.

المادة 27 : يجوز أن يرخص للمستأجر المستفيد من حق البقاء بالامكنة، في تبديل الامكنة التي يشغلها بغية استعمال افضل للعائلة.

وتمنح لجنة توزيع المنازل المنشاة لدى المجلس الشعبي البلدي بـ

هذا الترخيص، طبقا للاحكام المنصوص عليها في المادة 15 من المرسوم المشار اليه أعلاه.

ولا يصرح بالتبديل الا اذا كانت الامكنة واقعة في نفس البلدية.

ولا يقبل أي تبادل من قبل المصلحة المؤجرة، اذا لم يف المتنازل مسبقا بجميع التزاماته المستحقة من جراء شغلـه للمكان المراد ابداله.

المادة 28 : وفي حالة الطلاق، يؤول حق الاجـارة والبقـاء بالامكنة للزوج الذي يعينه حكم المحكمة.

الفصـل السابـع
العقـوبـات

المادة 29 : عند التخلف عن تسديد قسط واحد من بـدل الايجار في موعده، أو على اثر عدم تنفيذ اي من الشروط او الالتزامات التي يحتويها هذا العقد، واذا ما استمـر عدم التسديد أو عـدم التنفيـذ بعد اعـذار المستـأجر لمدة ثلاثة اشهر، يلغى عقد الايجار بقوة القانون، ويطـرد المستأجر وكافة الشاغلين للمكان الذين هم تحت كنفه بمجرد أمر مستعجل، مـع عدم الاخـلال بالحاق كافة الاجـراءات القضائية الاخرى.

المادة 30 : يكون ليدل الايجار والاعباء وكل ما هو مستحـق للمصلحة المؤجرة بموجب أحكام هذا العقد، امتياز على كـل ما يوجد بالامكنة المؤجرة من أموال منقولة طبقا لاحكام المادة 995 من القانون المدني.

المادة 31 : تكون العقوبات المنصوص عليها في القانون عن جريمتي النصب وخيانة الامانة هي العقوبات الواجب تطبيقها على كل مستاجر يحصل بصفة مباشرة او غير مباشرة، على مبلغ من المال او اي شيء ذي قيمة عند اخلائه الامكنة المؤجرة.

المادة 32 : يرفع للوالي ليا له من سلطة الوصاية، التحكيم في كافة المنازعات المتولدة عن تطبيق أحكام هذا العقد.

المادة 33 : فيما يتعلق بالمنازعات، تختص المحكمة التي تقع في دائرتها العمارة المؤجرة بالنظر في المنـازعات المحتملة.

المادة 34 : يتحمل المستأجر رسوم الطابع والتسجيل المتعلقة بهذا العقد المتضمن نقل حق الانتفاع.

المادة 35 : تقوم المصلحة المؤجرة بتحرير هذا العقـد في نسختين وتسلم احداهما للمستأجر.

حرر في ..... بـ .....

(تحرير بخط اليـد)	توقيع وخاتم
تلي وصودق عليه	المصلحة المؤجرة
(توقيع المستأجر)	

قائمة المصادر والمراجع

$ القرآن الكريم

أولا: قائمة المصادر

1- النصوص التشريعية

أ- القوانين والأوامـر

- القوانين العضوية

- القانون العضوي رقم 22-10 المؤرخ في 09 جوان 2022، يتعلق بالتنظيم القضائي، ج.ر.ج.ج العدد 41، الصادرة في 16 جوان 2022.

- القوانين والأوامر

- الأمر رقم 74-63 المؤرخ في 10 جوان 1974، المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج.ر.ج.ج، العدد49، الصادرة في 18 جوان 1994، ملغى.
- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج العدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، المُعدل والمُتمم، بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، ج.ر العدد31، الصادرة في 13 ماي 2007.
- الأمر رقم 76-93 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، ج.ر.ج.ج، العدد12، الصادرة في 09 فبراير 1977.
- الأمر رقم 76-94 المؤرخ في 23 أكتوبر1976، يتعلق بنظام الإيجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن والمبنية من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج.ر.ج.ج العدد 12، الصادرة في 9 فبراير 1977.
- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج العدد21، الصادرة في 23 أفريل 2008، المعدل والمتمم بموجب القانون 22-13 المؤرخ في 12 جويلية 2022، ج.ر.ج.ج العدد48، الصادرة في 17 جويلية 2022.
- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر.ج.ج العدد14 الصادرة في 06 مارس 2011.

- المراسيم التشريعية والتنفيذية

- المرسوم رقم 76-146 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، ج.ر.ج.ج العدد12 الصادرة في 09 فبراير 1977.
- المرسوم التنفيذي رقم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل المعد للسكن والتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج.ر.ج.ج، العدد12، الصادرة في 09 فبراير 1977.

- المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، ج.ر.ج.ج العدد 47، الصادرة في 15 نوفمبر 1983، المعدل والمتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-59 المؤرخ في 07 مارس 1994، ج.ر.ج.ج العدد 13، الصادرة في 09 مارس 1994.
- المرسوم التنفيذي رقم 89-98 المؤرخ في 20 جوان 1989، المحدد للقواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة للدولة، ج.ر.ج.ج، العدد 26، الصادرة في 28 جوان 1989.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها، المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج، العدد25، الصادرة في 29 ماي 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 03 نوفمبر 1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، ج.ر.ج.ج العدد60، الصادرة في 24 نوفمبر 1991؛ الملغى.
- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج العدد17، الصادرة في 30 مارس 1994.
- المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19 مارس 1994، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ج.ج العدد17، الصادرة في 30 مارس 1994.
- المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 يناير 1997، يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها، 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.ج.ج، العدد4، الصادرة في 15 يناير 1997.
- المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 يناير 1997، يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها، 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.ج.ج العدد4 الصادرة في 15 يناير 1997.
- المرسوم التنفيذي رقم 97-506 المؤرخ في 29 ديسمبر 1997، يحدد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأملاك الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة

للإستغلال إبتداء من أول يناير سنة 1998، ج.ر.ج.ج، العدد88، الصادرة في 30 ديسمبر 1997؛ الملغى.

- المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في الفاتح من فبراير 1998، يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الإجتماعي وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ج، العدد5، الصادرة في 4 فبراير 1998، الملغى.
- المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11ماي 2008، المتضمن قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد24، الصادرة في 11 ماي 2008.
- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 في 16 ديسمبر 2012، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج العدد69، الصادرة في 19 ديسمبر 2012.

ثانيا: المراجع باللغة العربية

2- الكتب

أ- الكتب العامة

- بسام عبد الوهاب الجابي، الأحكام العدلية في فقه المعاملات في المذهب الحنفي، الجفان والحيز للطباعة والنشر دار ابن حزم، الطبعة الأولى، بيروت، لبنان، 2004.
- راشد راشد، الأوراق التجارية الإفلاس والتسوية القضائية في القانون التجاري الجزائري، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2018.
- عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، ط2، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009.
- عمار بلغيث، الوجيز في الإجراءات المدنية والإدارية، ط1، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، د.س.ن.
- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، 1994.
- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، ط1، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، الجزائر، 2012.
- محمد نجيب المطبعي، تكملة المجموع المهذب للنووي، ج15، د.ط، مكتبة الإرشاد، جدة، السعودية، 1982.

ب- الكتب المتخصصة

- رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، القاهرة، مصر، 1996.

- سليمان الوافي مرقس، في شرح القانون المدني الجزائري في العقود المسماة عقد الإيجار، الجزء الثاني، الطبعة الرابعة، دار الكتاب الحديث، مصر، 1993.
- سليمان مرقس، شرح عقد عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني الجزائري، البيع والإيجار، دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية، الإيجار، دار النشر للجامعات المصرية، ط2، القاهرة، 1954.
- سمير شيهاني، الوجيز في عقد الإيجار المدني فقها وتشريعا وقضاء، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.
- سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1998.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في القانون المدني الجزائري، المجلد1، (العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الإيجار والعارية)، ج6، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، د.س.ن.
- عبد السلام ذيب، عقد الإيجار المدني، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال الوطنية، الجزائر، 200، ص.186.
- عبد الفتاح عبد الباقي، أحكام القانون المدني- عقد الإيجار الأحكام العامة، الجزء الأول، دار الكتاب العربي، القاهرة، مصر، د.س.ن.
- عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2006.
- عصمت عبد المجيد بكر، الوجيز في العقود المدنية المسماة (البيع، الإيجار)، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2015.
- مصطفى محمد الجمال، الموجز في أحكام الإيجار، الطبعة الأولى، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2002.
- هادي لعبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، د.ط، دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان، 2010.
- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثالثة، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.

3- الرسائل العلمية

أ- أطروحات الدكتوراه

- إيمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون الاعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2017.

ب- مذكرات الماجستير

- أسماء مكي، إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، مذكرة ماجستير، تخصص فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية قسم الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، السنة الجامعية 2002.
- عودة بوغاري، انتهاء عقد الإيجار في التقنين المدني، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائربن يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2009.

ج- **مذكرات الماستر**

- أم الخير شلابي، بقاء المستأجر في العين المؤجرة بقوة القانون في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون خاص كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولجاج، البويرة، الجزائر، 2013.
- تقي الدين فراق، حام فراق، إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، السنة الجامعية 2015.
- حليمة اخلف، يوسف خوخة سعدية، النظام القانوني لعقد الإيجار في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، السنة الجامعية 2012.
- خيرة احمودة، إيجار السكنات الإجتماعية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، السنة الجامعية 2017.
- ياسمينة ناجي، إيجار سكنات ديوان الترقية والتسيير العقاري-إيجار السكنات العمومية، مذكرة ماستر، تخصص العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية، 2018.

4- المقالات العلمية

- جمال بوشنافة، المنازعات الناشئة عن عقد إيجار السكنات الاجتماعية- دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة الدكتور باقي فارس، المدية، المجلد4، العدد7، 2012.
- الطيب زروتي، حق البقاء وحق استرجاع المحلات المعدة للسكن في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، المجلد32، العدد3، 1995.
- عبد القادر علاق، الإيجار المدني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي آفلو، الجزائر، المجلد2، العدد الأول، 2019.

- عبد القادر علاق، الإيجار المدني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي آفلو، الأغواط، المجلد2، العدد الأول، 2019.
- محمد القطبي، تسيير السكن العمومي الإيجاري في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد2، العدد6، 2018.

5- قرارات المحكمة العليا

- قرار رقم26927، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، الصادر في 7 جوان 1982، نشرة القضاة 1987، العدد1.
- قرار رقم 30596، المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، الصادر في 23 أفريل 1984.
- قرار رقم 37344، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، المؤرخ في 21 ماي 1984، المجلة القضائية، عدد3، 1989.
- قرار رقم 41671، الصادر عن المحكمة العليا الغرفة، الاجتماعية، المؤرخ في 22 ديسمبر 1986، المجلة القضائية1، العدد2، 1989.
- قرار رقم 41961، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، الصادر في 2 فيفري1987، المجلة القضائية، العدد4، 1992.
- قرار رقم 54853، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، المؤرخ في 4 ديسمبر1989، المجلة القضائية لسنة1991، العدد الثاني.
- قرار رقم 58839، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، الصادر في 21 ماي 1990، قضية (ب،ع) ضد ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية مستغانم، ملف، المجلة القضائية، عدد2، 1991.
- قرار رقم 58888، الصادر عن المحكمة العليا، المجلة القضائية، المؤرخ في 30 ماي 1990، الغرفة المدنية، العدد2، 1991.
- قرار رقم 60729، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، المؤرخ في 9 جويلية 1990، المجلة القضائية، العدد3، 1991.
- قرار رقم 56749، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، الصادر في 24 سبتمبر 1990، نشرة القضاء، العدد46، 1992.
- قرار رقم 75603، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، المؤرخ في 20 جانفي 1992، مجلة قضائية، عدد3 سنة 1993.
- قرار رقم 97546، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، المؤرخ في 28 سبتمبر 1993، المجلة القضائية، عدد3، 1992.

- قرار رقم 117880، الصادر عن المحكمة العليا، المجلة القضائية، بتاريخ 14 مارس 1995، عدد خاص، 1997.
- قرار رقم 107519، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة المدنية، المؤرخ في 7 فيفري 1997، المجلة القضائية، العدد2، 1994.
- قرار رقم 171200، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة الإجتماعية، الصادر بتاريخ 12 ماي 1998، قضية (د.ت.ت.ع) ضد (ي.أ)، المجلة القضائية، عدد2، 1998.
- قرار رقم 165334، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، المؤرخ في 8 سبتمبر 1998.
- قرار رقم 192688، الصادر عن المحكمة العليا، بتاريخ 14 مارس 2000.
- قرار رقم 227213، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، المؤرخ في 16 ماي 2000.

6- المواقع الالكترونية

- دواوين الترقية والتسيير العقاري، مقال متاح على صفحة وزارة السكن والعمران والمدينة، على الرابط: https://www.mhuv.gov.dz، آخر إطلاع بتاريخ 06 ماي 2025، الساعة 23.40.
- رياض الفضلي، قضايا الايجارات، مقال منشور بتاريخ 31 أوت 2024، على صفحة انعقاد، متاح على الرابط: https://mohamie-kuwait.com/، آخر إطلاع بتاريخ 03 ماي 2025، الساعة 18.25.
- القانون المدني الأردني رقم (43) لعام 1976، متاح على الرابط: https://jordan-lawyer.com/ ، تم الاطلاع عليه يوم 13 ماي 2025 على الساعة 11:00.
- القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948، متاح على الرابط: https://manshurat.org/node/72413 ، تم الاطلاع عليه يوم 09 ماي 2025 على الساعة 00:25.
- محمد برهان الدين، القضاء الاستعجالي في المادة التجارية، مقال منشور بتاريخ 20 ديسمبر 2024، متاح على صفحة المعرفة للجميع، بالرابط: https://espaceconnaissancejuridique.wordpress.com، تم الاطلاع عليه يوم 1 ماي 2020 على الساعة 09:00.

المراجع باللغة الأجنبية

1- Ouvrages

- Kaniki M.H.Y, *Tanzania Under Colonial Rule*, 1st Ed, Longman editions, London, England, 1980.
- Philippe MALAURIE et autres, droit des contrats spéciaux, 8e Ed, LGDJ, Paris, France, 2016.

فهرس المحتويات

المحتويـــات	ص
الآية الكريمة	أ
شكر وتقدير	ب
إهـداء	جـ
إهـداء	د
قائمة أهم المختصرات	هـ
مقدمــة	01
الفصل الأول: عقد الإيجار العمومي التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري	04
المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لعقود الإيجار التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري	05
المطلب الأول: مفهوم عقد الإيجار العمومي	06
الفرع الأول: تعريف عقدا لإيجار المبرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري	06
الفرع الثاني: الأركان الموضوعية العامة لعقد الإيجار	08
الفرع الثالث: إثبات عقد الإيجار	14
المطلب الثاني: تمييز عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري عن العقود المشابهة له وطبيعته القانونية	17
الفرع الأول: تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود المشابهة له	17
الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد إيجار السكن العمومي	21
المبحث الثاني: أحكام عقد الإيجار	23
المطلب الأول: إجراءات إبرام عقد الإيجار	23
الفرع الأول: إعداد قائمة المستفيدين	23
الفرع الثاني: الطعن في قائمة المستفيدين	26
الفرع الثالث: إبرام عقد إيجار السكن العمومي	27
المطلب الثاني: آثار عقد الإيجار العمومي	30
الفرع الأول: إلتزامات ديوان الترقية والتسيير العقاري	30
الفرع الثاني: إلتزامات المستفيد	34
ملخص الفصل الأول	39
الفصل الثاني: الإشكالات القانونية المرتبطة بعقد الإيجار المبرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري	40
المبحث الأول: المنازعات الناشئة عن عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري	41
المطلب الأول: أطراف الدعوى والجهة القضائية المختصة	41

الفرع الأول: أطراف الدعوى 41
الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة في الفصل في المنازعات الناشئة عن عقد الإيجار العمومي 42
المطلب الثاني: القضايا المطروحة على مستوى الجهات القضائية 44
الفرع الأول: الدعاوى المرفوعة أمام قاضي الموضوع 44
الفرع الثاني: الدعاوى المرفوعة أمام قاضي الإستعجالي 54
المبحث الثاني: زوال عقد الإيجار بين المستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري 56
المطلب الأول: زوال عقد الإيجار لسقوط حق البقاء ولانقضاء مدته 56
الفرع الأول: زوال إيجار السكنات العمومية لسقوط حق البقاء 56
الفرع الثاني: زوال عقد الإيجار العمومي لانقضاء مدته 66
المطلب الثاني: زوال عقد إيجار السكن العمومي قبل انقضاء مدته 68
الفرع الأول: زوال الإيجار لأسباب عامة 68
الفرع الثاني: زوال الإيجار للأسباب خاصة 70
ملخص الفصل الثاني 72
الخاتمــة 73
الملاحق 75
قائمة المصادر والمراجع 79
فهرس المحتويات 86

الملخص

يصنّف عقد الإيجار المبرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري ضمن العقود الخاصة، الموجهة لفئة ذوي الدخل المحدود، ويخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، لا يُعد هذا الحق مطلقًا، بل يُمنح وفق شروط موضوعية تُحدّد مسبقًا، وتُعدّ لها قائمة اسمية بالمستفيدين.

ويُثير هذا العقد في الواقع العملي العديد من النزاعات بين المؤجر والمستأجر، غالبًا بسبب الإخلال بالالتزامات التعاقدية، مما يستدعي اللجوء إلى القضاء للفصل فيها، كما يُعد عقدًا محدد المدة، قابلاً للانقضاء قبل الأجل المحدد في حالات معينة ينص عليها العقد.

الكلمات المفتاحية: عقد الإيجار؛ السكن العمومي؛ ديوان الترقية والتسيير العقاري؛ المنازعات المدنية.

Abstract

The lease agreement concluded with the Office de Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI) (Office for Real Estate Promotion and Management) is classified as a special contract, intended for low-income individuals. It is governed by the provisions of Executive Decree N° 08-142, which sets out the rules for granting public rental housing. This right is not absolute; rather, it is granted according to pre-determined objective conditions, for which a nominal list of beneficiaries is prepared.

In practice, this type of contract often leads to numerous disputes between the landlord and the tenant, frequently due to breaches of contractual obligations, necessitating judicial intervention to resolve them. It is also a fixed-term contract, subject to termination before the specified term in certain cases stipulated within the contract itself.

Keywords: Lease agreement; Public housing; Office for the Promotion and Management of Real Estate (OPGI); Civil disputes.

Résumé

Le contrat de bail conclu avec l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI) est classé parmi les contrats spéciaux, destiné à la catégorie des personnes à faible revenu. Il est régi par les dispositions du Décret Exécutif n° 08-142 fixant les règles d'attribution du logement public locatif. Ce droit n'est pas absolu ; il est plutôt accordé selon des conditions objectives prédéfinies, pour lesquelles une liste nominative des bénéficiaires est établie.

Dans la pratique, ce type de contrat soulève de nombreux litiges entre le bailleur et le locataire, souvent en raison du non-respect des obligations contractuelles, ce qui nécessite un recours à la justice pour les trancher. Il s'agit également d'un contrat à durée déterminée, susceptible de prendre fin avant le terme fixé dans certains cas prévus par le contrat.

Mots-clés: Contrat de bail ; Logement public ; Office de Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI) ; Litiges civils.