



جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص



جامعة بجاية  
Tasdawit n Bgayet  
Université de Béjaïa

# عقود الإيجار المبرمة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: القانون الخاص

تحت إشراف الأستاذ:

د. عثمانى بلال

من إعداد الطالبتين:

-سعدى منال

-سعيدانى أمال

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ (ة) : موهوبى محفوظ ----- رئيساً.

د. عثمانى بلال، أستاذ محاضر قسم "أ"، جامعة بجاية ----- مشرفاً ومقرراً.

الأستاذ (ة) : لفقيري عبد الله ----- ممتحناً.

السنة الجامعية: 2021 - 2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## شكر وتقدير

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم

" من لم يشكر الناس لم يشكر الله "

الحمد لله كثيرا طيبا مباركا فيه الذي وقفنا وشدّ من عزمنا على إنجاز هذا العمل.

نرفع أخلص عبارات الثناء وأصدق كلمات الشكر والإمتنان إلى الأستاذ الدكتور

"عثماني بلال" لقبوله الإشراف على هذه المذكرة.

إلى كل أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية الذين لم يبخلوا علينا بعلمهم ونصائحهم وتوجيهاتهم

طيلة الخمس سنوات في علم القانون ونخصّ بالذكر الأستاذة "دحاس صونية".

إلى كل من ساعدنا في إنجاز هذا العمل المتواضع قولاً أو فعلاً أو دعاءً

إلى كل هؤلاء خالص الشكر وفائق التقدير

# الإهداء

إلى من سعى وشقى لأنعم بالراحة والهناء

الذي لم يبخل بشيء من أجل دفعي في طريق النجاح

إليك أبي نافذة الضياء.

إلى التي تحت أقدامها جنة السماء إلى ضياء قلبي ونور حياتي

أمي الحبيبة.

إلى من حبهم يجري في عروقي، سندي وقوتي وملاذي بعد الله

إخوتي وأخواتي حفظهم الله

فرحات، زين الدين، ايناس، شهيناز، شهرزاد

إلى جميع الأصدقاء الأهل والأحباب

إلى من هم في قلبي ولم يكتبهم قلبي

إلى كل من وسعتهم ذاكرتي ولم تحملهم مذكرتي

إليكم جميعا أهدي هذا العمل المتواضع

آمال

# الإهداء

أهدي ثمرة جهدي المتواضع

إلى من وهبوني الحياة والأمل

ومن علموني أن أرتقي سلم الحياة بحكمة وصبر؛ برا وإحسانا، ووفاءً لهما

أبي العزيز رحمه الله، أُمي العزيزة حفظها الله

إلى من وهبني الله نعمة وجودهم في حياتي من كانوا عوناً لي في رحلة بحثي

أخي سليم

أخواتي هانية ويسمينة

وأولادهم ريمة أسيل، عباس، أليسيا، سيف الدين، جنى، حفظهم الله

إلى جميع الأصدقاء الأهل والأحباب

إلى من هم في قلبي ولم يكتبهم قلمي

إلى كل من وسعتهم ذاكرتي ولم تحملهم مذكرتي

إليكم جميعاً أهدي هذا العمل المتواضع

منال

# قائمة أهم المختصرات

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

الديوان: ديوان الترقية والتسيير العقاري

ص: الصفحة

ص. ص: من الصفحة إلى الصفحة

د. س. ن: دون سنة النشر

ق. إ. م. إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية

# مقدمة

تعدّ المشكلة السكنية في الجزائر من أعقد المشاكل مُواجهةً، كونها لا تتعكس على الوضع الاجتماعي فحسب، وإنما على الوضع الاقتصادي وحتى السياسي للبلد، ومن المسلم به تطلّع الفرد وسعيه جاهدا في أي زمان أو مكان لأن يجد لنفسه ولعائلته مسكنا يتوقّر على الحد الأدنى من أسباب العيش الهادئ المستقر.

سعت السلطات الجزائرية بعد خروج الإستعمار الفرنسي وإستقلال الجزائر، للأخذ بزمام أمورها وإعادة بناء كيانها والنهوض بإقتصادها من جديد، فأخذت على عاتقها القطاعات الحساسة والإستراتيجية كقطاع الصناعة والتجارة حتّى تتمكن من تلبية حاجيات مواطنيها، أمّا قطاع السكن فلم يحض بالإهتمام الكبير في الوقت الذي عرفت فيه الجزائر زيادة سكانية كبيرة بسبب ارتفاع النّمو الديموغرافي، هذا ما ساهم بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في تعقيد المشكلة.

تعدّز على أغلبية الأفراد تملك مساكن لضعف مواردهم، فلم يكن لهم سوى اللجوء إلى السبيل المُتاح أمامهم، ألا وهو إبرام عقود الإيجار التي تخولهم إمكانية الإنتفاع بما توفّر من سكنات.

عرّف المشرّع الجزائري عقد الإيجار في المادة 467 من القانون المدني<sup>1</sup> على أنّه: "عقد يُمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشيء لمدّة محدّدة مقابل بدل إيجار معلوم". غير أنّ القانون المدني لم يكن التقنين الوحيد الذي نظّم هذه العلاقة، بل عزّز بنصوص أخرى تناولت بتنظيم بعض الإيجارات التي كثر إنتشارها، ولعلّ من أهمّها الإيجار المُبرم مع دواوين الترقية والتسيير العقاري نظرا لما له من آثار بالغة الأهمية.

<sup>1</sup> أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج. ر. ج. ج عدد78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدّل ومتمّم.



استعادت الدولة ملكية الأملاك الشاغرة وصنفتها ضمن الأملاك الوطنية، فعمل المنظم على تنظيمها وإيجارها، إلا أن هذه العملية سارت بوتيرة بطيئة لم تستجب لحاجيات الأفراد، لأن الدولة احتكرت مشاريع إنجاز السكنات، فلا بدّ من البحث عن الحلول. وتمّ اعتماد ديوان الترقية والتسيير العقاري المؤجر الوحيد لهذه الأملاك، يتعاقد مع الفئة الغالبة في المجتمع، الذين يتعدّر عليهم امتلاك سكن أو إيجار السكنات الخاصة، والحل الأمثل لهم هو الاستفادة من سكن اجتماعي نظراً لإمتهاداته المتمثلة في سعره المنخفض الذي يتلاءم مع دخلهم الضعيف، كونه إيجار ممول من طرف الخزينة العمومية، إضافة إلى الحق في تملك المسكن المؤجر، وكلها إمتهادات لا نجدها في عقود إيجار السكنات الخاصة.

تظهر أهمية دراسة هذا الموضوع، من خلال إهتمام المنظم وحرصه على سن نصوص قانونية تتلاءم مع الطبيعة الخاصة لهذا العقد، إضافة إلى الدور الذي يقوم به ديوان الترقية والتسيير العقاري للحد والتخفيف من أزمة السكن الخائقة التي تعرفها الجزائر على مدى سنوات فالسكن كان ولازال همّ المواطن الجزائري.

على ضوء ما تقدّم، تتبادر إشكالية البحث حول النظام القانوني لعقد الإيجار المبرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري.

إعتمدنا لمعالجة هذه الإشكالية، على المنهج الوصفي فيما يخص دراسة مفهوم عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري من تعريفه وخصائصه إلى غاية إنتهائه. وكذا المنهج الإستقرائي في شقّه التحليلي من خلال تحليل بعض المواد القانونية وإبراز ما تضمنته من أحكام وفقاً لخطة ثنائية مقسّمة إلى فصلين.

نتطرّق إلى الإطار المفاهيمي لعقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري والوقوف عند ما ينفرد به من خصائص وما يستوجب إحترامه من إجراءات لإنعقاده، وما يربّته من آثار قانونية فينتج عند إنعقاده جملة من الحقوق والإلتزامات بالنسبة لكل من المؤجر والمستأجر، وما يكون إلتزاماً على طرف يكون حقاً للطرف الآخر (فصل أول).

تنشأ بين المؤجر والمستأجر لعدم قيام أحد الطرفين بالتزاماته التعاقدية منازعات كثيرة، يتم عرضها أمام القاضي للفصل فيها، وباعتبار عقد الإيجار من عقود المدة، فهو عقد مؤقت بطبيعته ينقضي بانتهاء مدته المحددة، لكن قد يحدث وأن ينتهي هذا الأخير قبل إنقضاء مدته (فصل ثاني).

## الفصل الأول

عقود الإيجار المبرمة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري:

نظام قانوني خاص لعقد تقليدي

تتزايد مشكلة الإسكان في الجزائر عاما بعد عام، ويرجع هذا التزايد إلى الإرتفاع المطرد في عدد السّكان من جهة، وإلى تضخّم الطلب من جهة ثانية، إذ أنّ السّكن من أبرز وأهم حاجيات الفرد، لذا أصبح تدخّل الدولة لدعم هذا القطاع ضرورة ملحة، كونه يؤثر على التنمية الإقتصادية والإجتماعية.

لجأ المنظم من أجل التخفيف من حدة هذه الأزمة، وبالموازاة مع الدّخل المحدود لأغلب أفراد المجتمع وعدم إمكانيّتهم لبناء مساكن أو شرائها جاهزة؛ وتحقيقاً للعدالة الإجتماعية والعيش الكريم للمواطن إلى إستحداث صيغة تمسّ أغلبية طالبي السّكنات، والمتمثلة في السّكنات العمومية الإيجارية التي يتمّ تسييرها من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، وبغرض إزالة اللّبس وتوضيح المفاهيم سننظرّ إلى الإطار المفاهيمي لعقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري وإجراءات إبرامه (مبحث أول)، وإلى الآثار المترتبة عن هذا العقد (مبحث ثاني).

## المبحث الأول

### الإطار المفاهيمي لعقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري وإجراءات إبرامه

يُعتبر عقد الإيجار المُبرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري عقداً من نوع خاص، يَخْتَلِفُ عن عقد الإيجار الذي نظّمه المشرّع في الأمر رقم 75-58 المتضمّن القانون المدني السالف الذكر. وعليه ارتأينا البدء بتوضيح مفهوم عقد إيجار السكّات العموميّة التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري (مطلب أول) وبعد ذلك نعرض الإجراءات المتّبعة لإبرام عقد إيجار السكّات العموميّة (مطلب ثاني).

## المطلب الأول

### مفهوم عقد إيجار السكّات العموميّة التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري

تَحْدِيدُ مفهوم عقد إيجار السكّات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري يكون بِضَبْطِ المعنى الدقيق له وذلك بتعريفه (فرع أول) ومن خلال التعريف نميّزه عن باقي الصيغ السكّية المشابهة له (فرع ثاني) وبعدها نحدّد طبيعته القانونية (فرع ثالث).

### الفرع الأول: تعريف عقد إيجار السكّات العموميّة

عرّف المنظّم عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، الذي يحدّد قواعد منح السكّن العمومي الإيجاري<sup>2</sup>، على أنّه: " يُقصد بالسكّن العمومي الإيجاري في مفهوم هذا المرسوم، السكّن الممولّ من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجّه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعيّة المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكناً أو تقطن في سكّات غير لائقة أو لا تتوفر لأدنى شروط

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 08-142، مؤرخ في 11 ماي 2008، يحدّد قواعد منح السكّن العمومي الإيجاري، ج. ر. ج. ج عدد 24، صادر في 11 ماي 2008.

النظافة". إضافة إلى نص المادة 44 من نفس المرسوم التي تنص على أنه: "يخضع السكن العمومي الإيجاري لعقد إيجار مقيد بدفتر للشروط يُبرم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية".

نستخلص من خلال استقراء المواد القانونية السالفة الذكر، أنه يُمكن تعريف السكن العمومي الإيجاري بأنه ذلك العقد المقيد بدفتر الشروط، يُبرم بين ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستفيدين الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم، ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكناً أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة. ويكون السكن العمومي ممولاً من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية ومقابل بدل إيجار معلوم.

نتوصل من خلال تعريف عقد الإيجار بصفة عامة وعقد إيجار السكن العمومي بصفة خاصة، إلى مجموعة من الخصائص التي يتميز بها، والمتمثلة في اشتراط وجود عقد إيجار خاص (أولاً) منح حق التبادل (ثانياً) عقد معاوضة (ثالثاً) عقد زمني (رابعاً) عقد ممول من طرف الدولة ومخصص للفئة المحتاجة (خامساً).

### أولاً: اشتراط وجود عقد إيجار خاص

يُعتبر عقد إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، من العقود الشكلية النموذجية، ذلك أنّ المنظم اشتراط تحريره وفقاً لنموذج خاص محدد بموجب القانون<sup>3</sup>، بدايةً من المرسوم التنفيذي رقم 76-147، يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد

<sup>3</sup> ناجي يسمينة، إيجار سكنات ديوان الترقية والتسيير العقاري (إيجار السكنات العمومية)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص العقود و المسؤولية المدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2018، ص 10.

للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري<sup>4</sup>، إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 08-142 الذي يُحدّد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري<sup>5</sup>، الساري المفعول إلى يومنا هذا.

### ثانياً: منح حق التبادل

يجوز للمستأجرين أن يتبادلوا سكناتهم العمومية الإيجارية التي يشغلونها، متى كانوا يُقيمون في نفس المنطقة، وذلك لغرض استعمال أفضل للعائلة، إلا أنّ هذا التبادل لا بُدَّ أن يخضع لضوابط تتعلّق بواجب إخطار المصلحة المؤجرة، ويتعيّن على هذه الأخيرة أن تعرض الطلب أمام اللجنة المختصة إقليمياً بتوزيع السكنات، ويبقى قبول المصلحة المؤجرة من عدمه مُتوقف على موقف هذه اللجنة<sup>6</sup>.

### ثالثاً: عقد معاوضة

يأخذ كل طرف فيه مُقابلاً لما يُعطيه، إذ يحصل فيه المؤجر على أجرة مقابل حصول المستأجر على منفعة العين المؤجرة، ولا يَمنع وصفه بأنّه عقد معاوضة أن يكون إنتفاع المؤجر بالعين المؤجرة هو إنتفاع مؤقت، إذ يرده إلى المستأجر عند إنتهاء مدّة الإيجار، هذا ما يُميّز عقد

<sup>4</sup> مرسوم تنفيذي رقم 76-147، مؤرخ في 23 أكتوبر 1976، يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج. ر. ج. ج عدد 12، صادر في 9 فيفري 1977.

<sup>5</sup> لكي يكون عقد الإيجار حجة على المؤجر، يجب أن يستند إلى عقد الإيجار المنصوص عليه في النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 76-147 السالف الذكر بالنسبة للإيجارات المسلمة قبل شهر أكتوبر 1992. وإلى العقد النموذجي المنصوص عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-69، مؤرخ في 19 مارس 1994، يتضمن المصادقة على نموذج الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، ج. ر. ج. ج عدد 17، بالنسبة للسكنات المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992.

وإلى العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 السالف الذكر، بالنسبة للإيجارات المسلمة بعد صدور هذا المرسوم بتاريخ 11 ماي 2008.

<sup>6</sup> تنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 السالف الذكر على أنه: "يستطيع المستأجرون المقيمون في نفس المنطقة... أن يتبادلوا محال السكنى التي كانوا يشغلونها... وعلى كل مبادل أن يخطر المصلحة المؤجرة التابع لها وعلى هذه الجهة أن تعرض طلب التبادل على اللجنة المختصة إقليمياً بتوزيع المنازل.... ويظل المستأجر الذي قام بالتبديل ملزماً تجاه المصلحة المؤجرة بجميع الإلتزامات المترتبة على استجاره لمنزل كان يشغله قبل التبادل".

الإيجار عن عقد العارية الذي يكون فيه استعمال المُستعير للشيء المُعار دون عوض يُقدّمه هذا الأخير إلى المُعير.<sup>7</sup>

#### رابعاً: عقد زمني

تُعتبر المدّة من العناصر الجوهرية وعلى أساسها تتحدّد التزامات الطرفين، وهي عنصر مُرتبط بالمنفعة والأجرة، فالمؤجر عندما يَمنح منفعة الشيء إلى المُستأجر لا يمنحها إياه أبداً وإنّما إلى أجل معيّن يعود بعدها الشيء إليه، ومعنى ذلك أنّ توقيت المنفعة أو بعبارة أخرى توقيت عقد الإيجار يُعدّ أمراً لازماً وضرورياً في هذا العقد، حيث لا يجوز على وجه الإطلاق تأييد عقد الإيجار<sup>8</sup>، كما أنّ المُستأجر مُلزم بدفع بدل الإيجار في المدّة التي انتفع بها.

#### خامساً: عقد ممول من طرف الدولة ومخصص للفئة المحتاجة

يُوجّه السّكن العمومي الإيجاري للفئات ذات الدّخل الضعيف، التي لا تستطيع من خلال مواردها الخاصّة إقتناء سكن، حيث يتمّ تمويل إنجاز هذه الصيغة كلياً من ميزانية الدّولة عن طريق الصندوق الوطني للسّكن، الذي يقوم بدفع مستحقات مكاتب الدراسات ومؤسسات الإنجاز المتعاقدة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري<sup>9</sup>، ولا يقف دعمها على التشييد فقط، وإنّما يتعدّاه إلى التخفيض في قيمة بدل الإيجار مقارنة بالإيجارات المعمول بها في السوق العقارية<sup>10</sup>.

<sup>7</sup> شعوة هلال، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدّلة (القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007)، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص. ص 15-16.

<sup>8</sup> رمضان أبو السعود، شرح أحكام القانون المدني، العقود المسماة (البيع، المقايضة، الإيجار، التأمين)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2010، ص 755.

<sup>9</sup> تواتي سهيلة، "الشرط المانع من التصرف كقيد على ملكية السّكنات ذات الطابع الاجتماعي"، مجلة القانون والمجتمع، المجلد 9، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدينة، 2021، ص 175.

<sup>10</sup> حسيبة زغلامي، "الإطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 15، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2018، ص 134.



## الفرع الثاني: تمييز السكن العمومي الإيجاري عن أنظمة السكن المشابهة له

تختلف الصيغ السكنية باختلاف الطبقات الاجتماعية ومستوى دخل كل فرد، وقد عملت الدولة على تقديم مساعدات مالية ليس فقط للسكنات العمومية الإيجارية، بل شملت أنواع أخرى من السكنات والمتمثلة في السكن الترقوي المدعم (أولاً)، البيع عن طريق الإيجار (ثانياً) والسكن الريفى المدعم (ثالثاً) ولكي نتجنب أي خلط بين هذه الأنواع، يجب التمييز بينها، وهذا ما سنتعرض إليه في الآتي:

### أولاً: تمييز السكن العمومي الإيجاري عن السكن الترقوي المدعم

استحدثت هذه الصيغة بشكل نهائي سنة 2010، بعد أن مرّت بالعديد من المراحل حيث عُرفت بالسكن التطوري كأول مرة، ثم بعد ذلك باسم السكن التساهمي، ويرجع السبب في تغيير التسمية إلى أنّ المستفيد من السكن لم يعد يطوره بنفسه، وإنما أصبحت العملية تتم من طرف مرفقي عقاري<sup>11</sup>.

يوجّه السكن الترقوي المدعم، للفئات ذات الدخل المتوسط التي لا يمكنها الحصول على ملكية مسكن بدون مساعدة، وذلك من أجل الحياة على ملكية عن طريق إعانة تمنحها الدولة. وهذه الإعانة غير معوّضة وتقدر عن طريق الصندوق الوطني للسكن، تتراوح ما بين 400.000 دج و700.000 دج، ويمكن للمستفيد إضافة مساهمته الذاتية المقدّرة بين 20 و30 بالمائة من ثمن السكن<sup>12</sup>.

نجد أنّ السكن العمومي الإيجاري والسكن الترقوي المدعم، يشتركان في صفة الطابع الاجتماعي، إلا أنّهما يختلفان في عدّة نقاط، والمتمثلة في أنّ السكن العمومي الإيجاري موجّه

<sup>11</sup> حسيبة زغلامي، مرجع سابق، ص 137.

<sup>12</sup> جمال جعيل، "سياسة تنويع الصيغ السكنية هل يحل أزمة السكن في الجزائر؟"، مجلة الاقتصاد الصناعي، المجلد 4، العدد 2، جامعة باتنة 1، 2014، ص 97.

للتأجير لفائدة المحرومين دون أن يقدموا أي مساهمات مالية، أمّا السّكن الترقوي المدعم فهو موجّه للملك لفائدة الأشخاص مُتوسطو الدخل المُساهمين في مشروع البناء<sup>13</sup>.

ضيف إلى ذلك، أنّ المستفيد من السكن الترقوي المدعم مُلزم بدفع نسبة معينة من قيمة إنجاز البناء وتقدّم دفعة واحدة إلى جانب قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة، ومساعدة مباشرة من الصندوق الوطني للسكن تُصبّ مباشرة لفائدة المرقي<sup>14</sup>، في حين أنّ المستفيد من السّكن العمومي الإيجاري لا يكون مُلزم بدفع أيّ قيمة حتى لا تكون عبئا على المستأجر، فتكون مساعدة الدولة مجزئة لا موحّدة ودورية لا فورية تمتد متى امتد الإيجار<sup>15</sup>.

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

يَندرج السّكن الريفي المدعم في إطار سياسة التّمية الريفيّة، يستفيد منه فئات المجتمع ذات الدّخل المتوسط، ويهدف إلى تشجيع السّكان النازحين إلى المدن على العودة إلى الريف، من أجل إحداث توازن عبر التراب الوطني بتقليل الضّغط على المناطق الحضرية<sup>16</sup>، وقد تمّ وضع السّكن الريفي في نفس سلّم السّكن الترقوي المدعم فيما يخص الإعانة المُقدّمة.

يختلف السّكن العمومي الإيجاري عن السّكن الريفي المدعم، بحيث أنّ هذا الأخير مُخصص لذوي الدّخل المُتوسط الذين يعتزمون تشييد سكنات عن طريق تقديم مساعدات مالية، أمّا السّكن العمومي الإيجاري فهو لمساعدة الأشخاص ذوي الدخل الضعيف من أجل الإيجار، كما أنّ في السكن الريفي المدعم، المالك هو الذي يتولى إنجاز السّكن على أرضه، على غرار السّكن العمومي الإيجاري، فالديوان هو المكلف ببناء وتسليم السكنات.

<sup>13</sup> ناجي بيسمينة، مرجع سابق، ص 18.

<sup>14</sup> دروازي عمار، آليات توفير وتوزيع السكن الاجتماعي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2018، ص 369.

<sup>15</sup> ناجي بيسمينة، مرجع سابق، ص 19.

<sup>16</sup> حسبيّة زغلامي، مرجع سابق، ص 141.

### ثالثاً: تمييز السكن العمومي الإيجاري عن السكن الموجه للبيع بالإيجار

ظهرت صيغة البيع بالإيجار، كتجسيد لسياسة سكنية جديدة، بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 105-01<sup>17</sup>، بحيث تسمح هذه الصيغة بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية ثابتة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب<sup>18</sup>، موجه لفئة المواطنين ذوي الدخل المتوسط الذين لا يتعدى مستوى دخلهم ستة مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أي 10.800 دج.

تتمثل أهم أوجه التمييز بين السكن الإيجاري العمومي والسكن بصيغة البيع بالإيجار، أن الأول الأصل أنه عقد إيجار لا يحدث فيه البيع إلا بنص خاص، وبديل الإيجار الذي يدفعه المستأجر يُعدّ المقابل النقدي لانتفاعه بالعين المؤجرة، ويتكفل الديوان بإنجازها وتأجيرها.

في حين الثاني الأصل أنه عقد بيع، إلا أنه يجب أن يمر بمرحلة سابقة محددة بمدة معينة وهي مدة دفع المستحقات الشهرية التي تسبق نقل الملكية، وتسمى الأقساط وهي تسبيقات لمبلغ السكن المنتفع به قبل أن تنتقل ملكيته إلى صاحبه، وذلك بعد تمام تسديد كامل الثمن المحدد برزنامة استحقاق الأقساط<sup>19</sup> وتتولى إدارتها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.

### الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لعقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري

تتفق العقود أيّاً كان نوعها في جوهرها وأركانها باعتبارها توافق إرادتين على إحداث أثر قانوني، إلا أنها تختلف في القواعد وفي طبيعتها القانونية، وباعتبار المؤجر (الديوان) مؤسسة عمومية تتجزأ هذه السكنات من ميزانية الدولة، فإن السؤال يُثار بخصوص الطبيعة القانونية لعقد إيجار السكن العمومي، إذا ما كان عقد إداري أم عقد إذعان؟

<sup>17</sup> مرسوم تنفيذي رقم 105-01، مؤرخ في 23 أبريل 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك، ج. ر. ج. عدد 25، صادر بتاريخ 29 أبريل 2001، معدّل ومتمّم.

<sup>18</sup> دروازي عمار، مرجع سابق، ص 346.

<sup>19</sup> ولحاج أمينة، قالية وسام، إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند اولحاج، البويرة، 2021، ص 16.

عرّف الدكتور طه إبراهيم الفياض العقد الإداري، بأنه عمل قانوني صادر عن توافق إرادتين حرتين تتجهان إلى إحداث أثر على المعقود عليه في مواجهة طرفيه، فهو عقد كسائر العقود من حيث إنعقاده نفاذه، وقوته الملزمة، إلا أنّ أحد طرفيه وهو الإدارة يمتاز عن الطرف الآخر إمتيازاً لا نظير له فيما يُبرم بين الأشخاص العاديين، كما تستطيع أن تعدّل في بعض شروط تنفيذه<sup>20</sup>.

لا يُمكن إعتبار عقد الإيجار العمومي عقد إداري، لأنّ الديوان لا يتعاقد بوصفه سلطة عامة وإتّما بإعتباره مالكا ومسيراً للسكنات، يأخذ حقوقاً ويلتزم بواجبات، كما أنّ إبرام هذا العقد يتعلّق بالحصول على مُقرر الإستفادة من لجنة الدائرة المختصة، وكان بإمكان المنظم أن يكتفي بهذه المرحلة فقط ويصدر القرار الإداري القاضي بالإستفادة من السّكن، دون المرور للمرحلة المُوالية والمتمثّلة في إبرام عقد الإيجار بين الديوان والمستفيد<sup>21</sup>، كما أنّ الديوان لا يملك إمتيازات تُحوّله تعديل شروط العقد.

يُعرف عقد الإذعان، أنّه ذلك العقد الذي يُملّي فيه أحد المتعاقدان شروطه على المتعاقد الثاني الذي ليس له الحق في مناقشتها، ويتميّز هذا النوع من العقود بسيطرة أحد الطرفين على الآخر<sup>22</sup>.

بالرجوع إلى عقد الإيجار المبرم مع الديوان، يتجلى لنا بوضوح الفرق بين مركزي المتعاقدين من الناحية الإقتصادية، أحدهما مؤسسة عمومية، والطرف الآخر هو شخص طبيعي ومن ذوي الدخل المحدود، ضف أنّ نموذج العقد محدّد سلفاً دون أن يكون للمستأجر يد فيه، وشروطه لا مناقشة فيها.

<sup>20</sup> أمل المرشدي، بحث قانوني ودراسة حول العقد الإداري في القانون الجزائري، المنشور في 17 سبتمبر 2016، متاح على الموقع <https://www.mohamah.net/law>، تمّ الإطلاع عليه في 02 ماي 2022، على الساعة 16:00.

<sup>21</sup> بن عودة ناجية، "الإيجارات المبرمة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري ونقل حقها في ظل آخر التعديلات"، مجلة الحوار المتوسطي، المجلد 9، العدد 3، جامعة مستغانم، 2018، ص 423.

<sup>22</sup> إرناتن وسام، دموش نبيلة، عقود الإذعان في القانون المدني الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2017، ص 9.

بالرغم مما يميّز به عقد الإيجار العمومي من مواصفات ومميّزات عقود الإذعان، إلاّ أنّه نجد أنّ الديوان والمستفيد متساويان أمام القانون، الذي يحكم العلاقة الإيجارية بينهما، وعليه لا يُمكن اعتبار عقد الإيجار المبرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري عقد إذعان، بل عقد نموذجي منظم بنصوص تُحدّد الحقوق والالتزامات والشكل الذي يجب أن يُفرغ فيه.

## المطلب الثاني

### إجراءات إبرام عقد إيجار السكنات المبرمة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري

أخضع المنظم عقد الإيجار التّابع للديوان كونه يختلف عن عقد الإيجار المنصوص عليه في القانون المدني، لمجموعة من الإجراءات الخاصة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 08-142 الذي يحدّد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري السالف الذكر. وتعرض فيما يلي الإجراءات المتّبعة في إعداد قائمة المستفيدين (فرع أول) والأحكام الخاصة لإبرامه (فرع ثاني) وكيفية إثباته (فرع ثالث).

### الفرع الأول: إعداد قائمة المستفيدين

خضعت الهيئة المُكلّفة بإعداد قائمة المستفيدين من السّكنات التابعة للديوان، لعدّة تغيّرات حيث بعدما كانت مهمّة توزيع السّكنات الإجتماعية مُسندة للبلديات، أصبحت من اختصاص الدائرة.

### أولاً: شروط الاستفادة من السّكن العمومي الإيجاري

لم ينص المنظم في سنوات السبعينات والثمانينات على شروط الاستفادة من السّكنات المسيّرة من طرف الديوان، ممّا فتح المجال للفئة غير المحتاجة باستغلال هذا الوضع، هذا ما دفع المنظم

إلى إصدار المرسوم التنفيذي رقم 98-42<sup>23</sup> المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-142 السالف الذكر، والذي نص في المواد 3 و4 و5 منه على شروط الاستفادة من سكن عمومي إيجاري والمتمثلة فيما يلي:

\_ أن يكون طالب الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري مقيم منذ 5 سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية<sup>24</sup> ولا يتجاوز دخله العائلي الشهري أربعة وعشرين ألف دينار جزائري (24,000 دج)<sup>25</sup>.

\_ أن يكون سن طالب السكن إحدى وعشرين (21) سنة على الأقل عند إيداع طلبه<sup>26</sup>.

لا يُمكن لشخص التقدم بطلب للحصول على سكن عمومي إيجاري إذا كان:

\_ مالكاً لقطعة أرض صالحة البناء أو عقار ذا استعمال سكني ملكية تامة.

\_ مُستفيداً من سكن عمومي إيجاري أو سكن إجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم إقتناؤه في إطار البيع بالإيجار.

\_ مُستفيداً من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي.

<sup>23</sup> مرسوم تنفيذي رقم 98-42، مؤرخ في 1 فيفري 1998، يحدّد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الإجتماعي وكيفيات ذلك، ج. ر. ج. ج. عدد 5، معدل بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142، مؤرخ في 11 ماي 2008، يحدّد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري السالف الذكر.

<sup>24</sup> الهدف من هذه المدة هو منع الأشخاص الوافدين من خارج البلدية والذين يلجئون إلى التحايل من أجل الظفر بسكن وبالتالي إقصاء طالبي السكن المقيمين لمدة طويلة.

<sup>25</sup> لا بدّ من مراجعة هذا المبلغ لإعطاء فرصة وتمكين فئة المواطنين الذين يتقاضون أكثر بقليل من الثمن المعمول به لكن دخلهم المحدود لا يُمكنهم من الاستفادة من باقي الصيغ السكنية.

<sup>26</sup> إشتراط سن 21 سنة قد يكون ذو أثر إيجابي وذلك في إعطاء فئة الشباب الفرصة للاستفادة من السكن، إلاّ أنّه في الواقع جعل نسبة الطلبات ترتفع وبالتالي طول مدة معالجة الملفات ونشر القوائم.

وما تجدر الإشارة إليه أنّ هذه الشروط تخص أيضا زوج طالب السكن<sup>27</sup>.

وعليه كل شخص توافرت فيه شروط الاستفادة، يُمكنه تحرير طلب السكن في مطبوعة يُحدّد نموذجها بقرار من الوزير المكلف بالسكن، ويجب أن يُرفق الملف بالوثائق التالية:

- 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 المداخل أو عدم وجودها.
- شهادة تُثبت عدم امتلاك عقار لطالب السكن أو زوجه مُسلمة من المحافظة العقارية.
- تصريح شرفي يُقر من خلاله طالب السكن أنّه اطّلع على شروط منح السكنات موضوع هذا المرسوم ويتقيد بها وأنّه لم يتقدّم بطلب سكن عمومي إيجاري في دائرة أخرى. وكل تصريح كاذب من طالب السكن يتمّ إقصاءه من القائمة ومتابعته قضائياً<sup>28</sup>.

ثمّ يُودع طلب السكن لدى لجنة الدائرة المعنية، مقابل تسليم وصل يحمل رقم وتاريخ التسجيل ويُسجّل حسب النظام التسلسلي لتاريخ إستلامه في سجل خاص يُرقّمه رئيس المحكمة المختص إقليمياً ويؤشّر عليه<sup>29</sup>.

تجدر الإشارة إلى أنّه يُمكن الاستفادة إستثنائياً من السكن العمومي في حالتين نصّت عليهما المادة 9 و12 من المرسوم التنفيذي 08-142 السالف الذكر:

<sup>27</sup> قد يلجأ البعض إلى إيداع طلب الحصول على سكن بعد أن تنفك الرابطة الزوجية، فيرفض طلبه بسبب إستفادة الزوج. ممّا يستوجب تقديم طعن مدعم بوثائق أهمّها حكم فك الرابطة الزوجية.

<sup>28</sup> راجع المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، يحدّد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري السالف الذكر.

<sup>29</sup> راجع المادة 7 من المرسوم نفسه.

**الحالة الأولى:** عندما يتعلّق الأمر بضرورة التكلّف بطلب محلي ذي منفعة عامة أو ناتج عن وضعية إستثنائية أو في حال القضاء على المساكن الهشة، حيث يقوم الوالي أو السُلطة المركزية بتقديم طلب تخصيص السّكن على سبيل الترخيص، بإرسال تقرير بهذا الشّأن إلى الحكومة للفصل في الطلب. في حال موافقة الحكومة يُرخص الوزير المكلف بالسّكن بتخصيص المساكن المطلوبة بغض النّظر عن الإجراءات المذكورة أعلاه.

**الحالة الثانية:** عندما يتعلّق الأمر بتخصيص سكن في كل عمارة أو مجموعة عمارات حسب الحالة موجّه للإستعمال الحصري للبوابة، تُحدّد مواصفاته بقرار من الوزير المكلف بالسّكن.

### ثانياً: دراسة الطلبات

يقوم الديوان بإعداد كشف يُوضح فيه محتوى برنامج السكنات المعدّة للإستغلال وموقعها وورزنامة تسليمها، وإرساله إلى كل من الوالي المختصّ إقليمياً وكذا المدير المكلف بالسّكن على مستوى الولاية ثلاثة أشهر قبل التاريخ المتوقع لتسليم برامج السّكن.

ثمّ يقوم رئيس لجنة الدائرة عند إستلامه قرار الوالي، بإستدعاء أعضاء لجنة الدائرة<sup>30</sup> والمكوّنة من: رئيس الدائرة رئيساً، رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية، ممثّل المدير الولائي المكلف بالشؤون الإجتماعية، ممثّل ديوان الترقية والتسيير العقاري ممثّل الصندوق الوطني للسّكن ممثّل المنظمة الوطنية للمجاهدين، وذلك من أجل إعلامهم بتاريخ إنطلاق تنفيذ عمليات منح السكنات المستلمة واختتامها، وكذا تحديد عدد الفرق المكلفة بالتحقيق لدى طالبي

<sup>30</sup> تقوم فرقة التحقيق بتأدية اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة إقليمياً وذلك من أجل النزاهة في القيام بمهامهم، حيث أقر المنظم لهؤلاء الأعضاء ضمانات تتمثّل في حمايتهم من كل أشكال الضغط أو التدخل التي من شأنها أن تعيق سير عملها، ومنح لهم تعويضاً جزافياً نظير هذا العمل. علاوة عن ذلك تمّ منعهم صراحة من دراسة ملفات سكنات أزواجهم أو أصولهم أو فروعهم أو أقربائهم من الدرجة الرابعة، راجع المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 السالف الذكر.



السكنات، ثم ضبط رزنامة أشغال لجنة الدائرة وفرق التحقيق حسب الآجال المحددة في قرار الوالي<sup>31</sup>، من أجل القيام بالمهام التالية:

- البتّ في كل طلب والتأكد من تطابقه مع أحكام المادتين 3 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

- الفصل في صحة الطابع الاجتماعي للطلبات على أساس نتائج التحقيقات التي قامت بها فرق التحقيق.

- الترتيب حسب الأولوية، للطلبات الواردة من طالبي السكنات الذين تبلغ أعمارهم خمسا وثلاثين (35) سنة فأكثر وتلك الواردة من الذين تقل أعمارهم عن خمس وثلاثين سنة<sup>32</sup>. وتجدر الإشارة أنّه يتعين على لجنة الدائرة في إطار عملها الإطلاع على البطاقة الوطنية للسكن<sup>33</sup>.

عند الإنتهاء من إعداد ملفات الطلبات المقبولة للتحقيق والدراسة، تقوم لجنة الدائرة بإعداد كشفين متباينين يؤشّر عليهما من قبل رئيس اللجنة يخص أحدهما فئة طالبي السكنات الذين تفوق أعمارهم خمسة وثلاثين سنة، وأمّا الآخر فيخص فئة طالبي السكنات الذين تقل أعمارهم عن خمس وثلاثين سنة عند تاريخ إستلام الطلب<sup>34</sup>، أمّا الطلبات التي يتبين عدم قبولها، فيجب أن تكون محل رفض كتابي يُبلّغ لطالبي السكن المعنيين مع تبرير أسباب الرفض<sup>35</sup>.

<sup>31</sup> راجع المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 السالف الذكر.

<sup>32</sup> راجع المادة 15 من المرسوم نفسه.

<sup>33</sup> نصت عليه المادة 16 من المرسوم نفسه، ويذكر أنّ هذه الأخيرة اعتمدها الحكومة بطلب من وزارة السكن بهدف مراقبة وتحديد المستفيدين الحقيقيين من مختلف صيغ السكنات التي تقترحها الوزارة، وذلك للحدّ من حالات السمسرة غير الشرعية.

<sup>34</sup> إنّ إعطاء الفرصة للفئة أقل من 35 سنة هو إجراء في غاية الأهمية، ومن شأنه أن يشجع في مسألة التمكين من الحصول على سكن، إلاّ أنّه قد يؤثر على الحصة المخصصة للفئات الأكثر من 35 التي قد تكون بحاجة ماسة إلى سكن.

<sup>35</sup> القطبي محمد، " تسيير السكن العمومي الإيجاري في الجزائر"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد 2، العدد 6، جامعة أدرار، 2018، ص. ص 53-54.

يُسلّم رئيس لجنة الدائرة قوائم طالبي السكنات، لفرق التحقيق للقيام بالمراقبة والتحقُّق من وضعيتهم السّكنية<sup>36</sup>، ضمن الآجال المحدّدة في رزنامة لجنة الدائرة المعنية، وذلك حسب أهمية البلديات وعدد طلبات السكنات المقدمة، على أنّه وفي كل الحالات يجب ألاّ يتعدى الأجل الممنوح لفرق التحقيق مدّة ثلاثة أشهر، ابتداءً من تاريخ تسليم القوائم من طرف رئيس لجنة الدائرة المعنية حيث تقوم بتسجيل ملاحظاتها على الوثيقة التقنية للتحقيق، التي يُحدّد نموذجها بموجب قرار من طرف الوزير المكلف بالسكن<sup>37</sup>.

بعد ذلك تقوم لجنة الدائرة بتتقيط الطلبات، مع الأخذ بعين الاعتبار مجموعة من المعايير المتعلقة بمستوى مداخيل طالب السكن وزوجه، ظروف سكنه، الوضعية العائلية والشخصية، وكذا أقدميّة الطلب، وتُسجّل هذه النقاط في بطاقة التلخيص التي يُحدّد نموذجها بقرار من الوزير المكلف بالسكن وفقاً للمادة 26 من المرسوم التنفيذي 08-142 السالف الذكر.

عند الإنتهاء من عملية التتقيط، تجتمع لجنة الدائرة بحضور جميع أعضائها من أجل التداول حول ترتيب طالبي السكنات، وفق نظام تنازلي حسب عدد النقاط المتحصّل عليها طبقاً للمادة 27 من هذا المرسوم، بعدها تقوم بتحديد القائمة المؤقتة للمستفيدين والتي تشمل على البيانات المتعلقة بهويتهم وتعلّق القائمة خلال الثماني والأربعين ساعة التي تلي مداوات لجنة الدائرة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، وعند الضرورة في أماكن عمومية أخرى خلال مدّة ثمانية (8) أيام<sup>38</sup>.

<sup>36</sup> يُمكن للجنة الدائرة أن تستعين بكل شخص أو سلطة أو هيئة من شأنها أن تساعد في أشغالها.

<sup>37</sup> راجع المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 السالف الذكر.

<sup>38</sup> راجع المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، يحدّد قواعد منح السكن العمومي الإجباري السالف الذكر.

## ثالثاً: الطعن في قائمة المستفيدين

بعد نشر القوائم المؤقتة، يُمكن لكل طالب سكن يرى أنه أجحف في حقه أن يقدم طعناً كتابياً<sup>39</sup> إلى لجنة الطعن الولائية التي يترأسها الوالي والمكونة من: رئيس المجلس الشعبي الولائي رئيس الدائرة مقر وجود المساكن المقررة منحها، المدير الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري، مسؤول الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن، وحدد أجل الطعن بثمانية أيام ابتداءً من تاريخ نشر القوائم المؤقتة<sup>40</sup>، ثم تقوم لجنة الطعن بالتحقيقات التي تراها مناسبة لاتخاذ القرار النهائي، ويجب أن يفصل في كل الطعون في أجل لا يتعدى ثلاثين يوماً<sup>41</sup>.

عند الإنتهاء من دراسة جميع الطعون المُقدّمة، تُبلغ لجنة الطعن القرارات التي إتخذتها إلى لجنة الدائرة التي تقوم بدورها بتحديد القائمة النهائية للمستفيدين، وتُبلغها مرفقة بمحضر أشغالها للوالي، فيقوم هذا الأخير بإرسال القائمة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد نشرها بمقر البلدية خلال 48 ساعة وكذا إلى الديوان ليقوم بالتنفيذ باعتباره الهيئة المؤجرة<sup>42</sup>.

## الفرع الثاني: إبرام العقد

تطبيقاً لمبدأ سلطان الإرادة، فالعقد لا يُبرم إلا بتطابق وإقتران الإيجاب بالقبول حول جميع المسائل الجوهرية في العقد، خلافاً لإيجار السكن العمومي الذي يخرج عن نطاق هذا المبدأ لأن المتعاقدين لا يملكان حرية مناقشة بنود العقد أو آثاره كونها محدّدة سلفاً بموجب القانون.

<sup>39</sup> يجب أن يكون هذا الطعن مدعماً بالمعلومات والوثائق الضرورية، إلا أنّ المنظم لم يحدّد طبيعة هذه الوثائق فهل هي وثائق تخصه وتثبت أحقيته في السكن؟ أو أنها تخص أحد المستفيدين مؤقتاً الذي نشر اسمه في القائمة وليس له أولوية الحصول على هذا السكن؟

<sup>40</sup> راجع المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 السالف الذكر.

<sup>41</sup> نلاحظ أنه لم يتم توضيح التاريخ الذي يتم على أساسه احتساب مدة 30 يوم المخصصة لدراسة الطعون، فهل يتم احتسابها من تاريخ إنتهاء أجل 8 أيام للطعون، أو من يوم نشر القوائم المؤقتة؟

<sup>42</sup> راجع المادة 42 و43 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 السالف الذكر.

## أولاً: طرفا عقد الإيجار

يتمثل طرفا عقد الإيجار العمومي في:

## 1 المؤجر

يُعتبر الديوان مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يُشرف عليه مجلس إدارة متكون من مدير عام وعدة خبراء مقترحين من طرف وزارة السكن والعمران والمدينة، ويُعدّ تاجراً في علاقاته مع الغير، يخضع لقواعد القانون التجاري من حيث القيد في السجل التجاري، حرية الإثبات وشهر إفلاسه<sup>43</sup>.

## 2 المستأجر

لا تُفرض القاعدة العامة في عقود الإيجار أن يكون المتعاقد متمتعاً بأهلية أداء كاملة، يكفي فقط تمتعه بأهلية التمييز المحددة بـ 13 سنة كاملة، خلافاً لما هو منصوص عليه في المرسوم التنفيذي 08-142 السالف الذكر في المادة الخامسة منه، التي تشترط على الشخص الراغب في

<sup>43</sup> صنف ديوان الترقية والتسيير العقاري في ظل الأمر رقم 63-74، مؤرخ في 10 جوان 1974، يتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج. ر. ج. ج. عدد 49، صادر في 18 جوان 1994، (ملغى) أنها مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

ثم تغيرت طبيعتها بصدور الأمر رقم 76-93 مؤرخ في 23 أكتوبر 1976، يتضمن تحدد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، ج. ر. ج. ج. عدد 12، (معدل ومتمم)، وأصبحت مؤسسة عمومية ذات طابع إداري.

ثم جاء آخر تعديل مسّ الطبيعة القانونية للديوان وهو المرسوم التنفيذي رقم 91-147، مؤرخ في 12 ماي 1991، يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، ج. ر. ج. ج. عدد 25، صادر في 29 ماي 1991، (معدل ومتمم)، وأصبحت مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية وبالتالي لها أهلية إبرام عقود الإيجار.

الحصول على سكن عمومي أن يتمتع بأهلية خاصة، وذلك ببلوغ سن 21 سنة كاملة عند تاريخ إيداع طلبه<sup>44</sup>. وهذا يشكل إستثناءً للقاعدة العامة، إضافةً إلى الشروط التي تعرضنا إليها سابقاً.

كما يُمكن أن يكون المستأجر شخص معنوي إذا كان من الضروري التكفل بطلب محلي ذي منفعة عامة، كأن يتم تخصيص سكنات وظيفية للعمال التابعين لقطاع التربية أو الصحة أو الأمن الوطني.

## ثانياً: محل عقد الإيجار

محل العقد هو العملية القانونية التي تراضى الطرفان على تحقيقها<sup>45</sup>، وطبقاً للقواعد العامة يجب أن يكون محل الالتزام موجوداً أو قابلاً للوجود، معيناً وغير مخالف للنظام العام.

يتعدد محل الالتزام بتعدد الالتزامات التي ينشأها وبالتالي فإن محل عقد إيجار السكنات التابعة للديوان هي التزامات كل من المؤجر والمستأجر، مع الأخذ بعين الاعتبار الطبيعة الخاصة لهذا العقد وعليه فإن محل هذا العقد يتمثل في العين المؤجرة، المدّة، وبدل الإيجار.

## 1 العين المؤجرة

يكون الإيجار الذي يتم بين الديوان والمستأجر، خاضعاً للقواعد العامة المنصوص عليها في المواد 92،93،94 من القانون المدني إضافةً إلى القواعد الخاصة. وتتمثل شروط العين المؤجرة فيما يلي:

- يجب أن يكون السكن ممّا يجوز التعامل فيه ومشروع وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة.

<sup>44</sup> تنص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 السالف الذكر على أنه: "يجب أن يكون سن طالب السكن إحدى وعشرين (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه".

<sup>45</sup> محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني (النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام العقد والإرادة المنفردة)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 204.

- يجب أن يكون السكن موجود وقت التعاقد لأنّ العقد لا ينعقد إلاّ بصدور القائمة النهائية للمستفيدين وتحرير العقد لفائدتهم قبل ثلاثة أشهر من تاريخ تسليم السّكنات<sup>46</sup>.
- يجب أن يكون سكن مخصص للإسكان فقط، وعليه لا يُمكن للمستأجر ممارسة أيّ تجارة فيه ولا يخصصه لأيّ نشاط آخر طبقاً للمادة 4 من الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 142-08، الذي يحدّد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري السالف الذكر.
- يجب أن يكون السكن متميّزاً عن غيره من السّكنات وذلك بتعيين حدوده ومعالمه<sup>47</sup>.

## 2 المدّة

تُعدّ المدّة من العناصر الجوهرية في عقد الإيجار، فتحديدُها أمر لا بُدّ منه لكي يستوفي العقد أركانه<sup>48</sup>، وطالما كانت المدّة محل تعديل في عقد إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، فبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 147-76، الذي يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر السالف الذكر، لا نجد أيّ نصّ يُحدّد مدّة معيّنة للإيجار، بل اكتفى بتحديد تاريخ بدء الإيجار ممّا جعل هذا العقد عقداً مؤبداً.

أصبح عقد الإيجار محدّد المدّة بثلاث سنوات قابلة للتجديد، وذلك بصدور المرسوم التنفيذي رقم 142-08 السالف الذكر، فلا يُمكن للأطراف التعاقد على مدّة تتجاوز هذا الحد أو إبرام العقد لمدّة غير محدّدة مثلاً، ذلك أنّ إرادتهم تكون دائماً مقيدة بما تتضمنه أحكام إيجار السّكنات<sup>49</sup>.

<sup>46</sup> تنصّ الفقرة 1 المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 142-08 السالف الذكر على أنّه: " يرسل متعهد الترقية العقارية إلى الوالي وإلى المدير المكلف بالسكن في الولاية، ثلاثة (3) أشهر قبل التاريخ المتوقع لتسليم برنامج السّكنات المهيبّة، كشفاً يوضح فيه محتوى برنامج السّكنات المعدة للاستغلال وموقعها ووزناتها تسييرها".

<sup>47</sup> تنصّ المادة 3 من العقد النموذجي الملحق بالمرسوم نفسه على أنّ: "الملك المؤجر سكن مساحته... م2، يتكون من... غرف ومطبخ وحمام، كائن ب... عمارة... رقم... بلدية... دائرة... ولاية...".

<sup>48</sup> عصمت عبد المجيد بكر، الوجيز في العقود المدنية المسماة (الإيجار)، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2015، ص382.

<sup>49</sup> ناجي بسمينة، مرجع سابق، ص58.

وعند انتهاء هذه المدّة لا يُمكن للمستأجر التمسّك بحق البقاء، ويستوجب عليه ترك المسكن، ما لم يتجدّد العقد باتفاق مشترك بين طرفي العقد أو بالتجديد الضمني.

### 3 تحديد بدل الإيجار

عقد الإيجار من عقود المعاوضة، بموجبه يستوفي المؤجر الأجرة من المستأجر مُقابل إنتفاع هذا الأخير بالشيء المأجور. فالأجرة تعدّ ركنا أساسيا لإعتبار العقد إيجارا<sup>50</sup>، لكن إيجار المحلات السكنية التابعة للديوان وتحديد أجرتها لم تُترك لإرادة المتعاقدين، بل صدر بشأنها عدّة مراسيم والمعمول به حاليا هو المرسوم التنفيذي 08-142 الذي يحدّد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، وينص في المادة 49 منه على أنّه: " يُحدّد الإيجار الرئيسي (إ. ر) على أساس العناصر التي يتكوّن منها ويشمل ما يأتي:

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

- مساحة المسكن القابلة للسكن (م. م).

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

يتحصل على الإيجار الرئيسي بتطبيق الصيغة الآتية:

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

<sup>50</sup> عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني (البيع والإيجار)، دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2011، ص 261.

## الفرع الثالث: إثبات عقد الإيجار

سبقت الإشارة إلى أنّ المنظمّ أخضع عقد الإيجار العمومي منذ البداية للكتابة وتعتبر هذه القاعدة شكلية لصحة العقد ووسيلة للإثبات في آن واحد<sup>51</sup>. وعليه لا يصحّ إثبات الإيجار المبرم مع الديوان إلاّ بعقد محرّر بمعرفته وفق النموذج المحدّد قانونا، ولا يُمكن إثباته بأي وثيقة أخرى. فالاحتجاج بوصلات الإيجار في هذا المجال غير ممكن في غياب العقد، وكذا الاحتجاج بأيّة وسيلة أخرى مهما كان نوعها أو مصدرها أو حتّى بموجب قرار من الوالي.

صدر في هذا الشأن عدّة قرارات للمحكمة العليا تُؤكّد ضرورة إعداد عقد الإيجار وفقا للنموذج المنصوص عليه قانونا حيث جاء في القرار رقم 117880 ما يلي: " إنّ عقد الإيجار المبرم بين المستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري لا يثبت إلاّ بعقد إيجار مكتوب مبرم بين الطرفين ولا يُمكن إثباته بأيّة وسيلة أخرى مهما كان نوعها ومصدرها وعليه فإنّه يتعيّن على قضاة الموضوع أن لا يأخذوا بالوصل المقدم من المدعى عليها وأن يستبعدوا تطبيق المادة 585 من القانون المدني طالما أنّ المدعى عليها لا تتوافر على صفة المستأجر"<sup>52</sup>.

<sup>51</sup> ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000، ص70.

<sup>52</sup> المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، قرار رقم 117880، مؤرّخ في 14 مارس 1995، مجلة قضائية عدد خاص، لسنة 1997، ص110.



## المبحث الثاني

### الآثار المترتبة عن عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري

يُقصد بآثار عقد الإيجار الإلتزامات المُترتبة على عاتق طرفيه، والتي تنشأ بمجرد إبرام العقد فالإلتزام أحدهما يُعتبر حق للطرف الآخر، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 08-142، الذي يحدّد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري السالف الذكر، نجد أنّ الإلتزامات التي يُرتبها هذا العقد على الديوان بصفته مؤجراً (مطلب أول) وكذا على المستأجر (مطلب ثاني)، منصوص عليها في العقد النموذجي وفي دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم.

## المطلب الأول

### الإلتزامات ديوان الترقية والتسيير العقاري

يترتّب على عقد إيجار السكن العمومي، مجموعة من الإلتزامات التي تقع على عاتق المؤجر والتي من شأنها تحقيق الغاية من الإيجار، وهي تمكين المستأجر بالإنقاع بالعين المؤجرة، وتتمثّل أساساً في إلتزام المؤجر بتسليم السكن للمستأجر وصيانته وكذا إلتزامه بالضمان، وسنعالج كل إلتزام في فرع مستقل.

### الفرع الأول: إلتزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة

يقتضي الإنقاع بالعين المؤجرة أن يتسلمها المستأجر، لذلك أول إلتزام أساسي يقع على عاتق المؤجر هو تسليمه العين المؤجرة للمستأجر، إستناداً لنص المادة الثانية من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 08-142 السالف الذكر، التي تنص على أنه: "يلتزم المؤجر بتسليم الملك المؤجر وملحقاته إن وجدت في حالة قابلة للسكن والمعدات أو التجهيزات المرتبطة بها في حالة إستغلال حسن".

يُقصد بملحقات الشيء كل ما أُعدّ بصفة دائمة لإستعمال العين المؤجرة، طبقاً لما تقضي به الأشياء وعُرف الجهة وقصد المتعاقدين<sup>53</sup>، ويتمّ تحديدها كأصل عام ضمن بنود عقد الإيجار إلاّ أنّ العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 السالف الذكر، إكتفى بالنص على الملحقات المحتملة دون تحديدها، لذلك إذا وقع نزاع يسترشد القاضي بقائمة الملحقات المرفقة بالعقد، فإذا لم توجد يستعين بما يقضي به العرف<sup>54</sup>.

بالنسبة عن وقت تسليم العين المؤجرة، فإنّ الديوان يُسلّمها للمستأجر عند تاريخ التوقيع على عقد الإيجار مباشرة، دون إعمال ما تمّ الإتفاق عليه بين الطرفين حول هذا الشأن، على أساس أنّ عقود إيجار السكنات العمومية عقود نموذجية لا إعتبار فيها لإرادة المستأجرين.

أمّا عن مكان التسليم، فتطبيقاً لنص المادة 282 الفقرة الثانية من القانون المدني<sup>55</sup>، فإنّ المسكن المؤجر يُعتبر من الأشياء القيميّة المعيّنة بالذات<sup>56</sup>، لذلك فإنّه يجب تسليمه إلى المستأجر في المكان الذي وجد فيه، وهو مكان إقامة المستأجر.

### الفرع الثاني: التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة

يُعدّ عقد الإيجار من العقود المستمرة، فإنّتفاع المستأجر بالعين المؤجرة يكون طيلة مدّة العقد ولهذا يلتزم المؤجر بتسليم الشيء المؤجر وملحقاته، ويتعهد بالصيانة من أجل الإنتفاع بالعين المؤجرة إنتفاعاً كاملاً. وفي هذا الصدد تنص المادة الثالثة من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 08-142 على أنّه: "يلتزم المؤجر بالقيام بجميع الإصلاحات الضرورية على عاتقه بإستثناء تلك التي تقع على عاتق المستأجر، في حالة عدم إحترام هذا الإلتزام، يدفع المؤجر

<sup>53</sup> مرقس سليمان، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة، عقد الإيجار، الجزء الثاني، الطبعة الرابعة، دار الكتاب الحديث، مصر، 1993، ص298.

<sup>54</sup> المرجع نفسه، ص299.

<sup>55</sup> تنص الفقرة الثانية من المادة 282 من القانون المدني على أنّه: "إذا كان محل الإلتزام شيئاً معيّناً بالذات، وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت وجود الإلتزام ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بخلاف ذلك".

<sup>56</sup> مرقس سليمان، مرجع سابق، ص305.

تعويضاً مقابل إصلاح الضرر الذي أصاب المستأجر نتيجة عدم القيام بالأشغال المفروضة والتي تؤدي إلى عرقلة الانتفاع بالملك المؤجر".

عطفاً عما سبق، فإنّ المؤجر ملزم بإجراء الترميمات الضرورية دون القيام بالتزميمات البسيطة الخاصة بالمستأجر، وتنقسم الترميمات الضرورية التي تقع على عاتق المؤجر إلى نوعين:

### أولاً: الترميمات الضرورية لحفظ العين من الهلاك

تتميّز هذه الترميمات بالطابع الاستعجالي، لأنها تؤثر في سلامة المحل السكّني، لهذا وُجب على المؤجر القيام بها حتى يُحافظ على العين المؤجرة من الهلاك، ولا يُمكن للمستأجر أن يمنعه من القيام بها. كما يُمكن لهذا الأخير أن يقوم بها دون الحاجة إلى ترخيص من القضاء<sup>57</sup>.

### ثانياً: الترميمات الضرورية التي تؤثر في الانتفاع بالعين

تتمثّل الترميمات الضرورية التي ألزم المؤجر تحملها، في الأعمال اللاّزمة للأسطح من تجصيص أو تبييض والقيام بتنظيف الآبار وتصريف المياه، هذا ما أكدته المحكمة العليا بقضائها: "من المقرّر قانوناً أنه يتعيّن على المؤجر أن يتعهد بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم ويجب عليه أن يقوم بجميع الترميمات الضرورية، ولما ثبت في قضية الحال أن ديوان الترقية والتسيير العقاري هو مالك البناية الموجودة بها السقف المتنازع على ترميمه، فإن تلك الترميمات اللاّزمة لصيانة العين المؤجرة لكي تبقى على الحالة

<sup>57</sup> مكي أسماء، إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2002، ص 82.

التي كانت عليها وقت التسليم تقع على عاتق المؤجر، وعليه فإن قضاة الموضوع بتحميلهم للمستأجر عبء الترميمات المذكورة يكونوا قد خالفوا القانون وعرضوا قرارهم للنقض<sup>58</sup>.

### الفرع الثالث: التزام المؤجر بالضمان

يُقصد بالالتزام بالضمان تمكين المؤجر المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعا كاملا وهادئا. وعليه فإن المؤجر يضمن التعرض الصادر منه شخصياً، سواء كان تعرضاً مادياً أو تعرضاً مبنياً على سبب قانوني<sup>59</sup> وكذلك يضمن التعرض الصادر من الغير إذا كان مبنياً على سبب قانوني ولا يضمن التعرض المادي الصادر من الغير<sup>60</sup>، كما يلتزم بضمان العيوب الخفية.

### أولاً: ضمان ديوان الترقية لتعرض مندوبيه

يضمن المؤجر للمستأجر جميع الأضرار أو التعرضات في الانتفاع بالعين المؤجرة الناجمة عن أعمال مندوبيه، الذين يعملون تحت إمرته، وحتى يُعتبر الفعل تعرضاً شخصياً موجبا للضمان يجب وقوع التعرض فعلاً لا مجرد تهديد، أن يحدث في مدة الإيجار وأن يؤدي فعل المؤجر إلى الإخلال بانتفاع المستأجر بالسكن المؤجر<sup>61</sup>.

<sup>58</sup> المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، قرار رقم 95310، مؤرخ في 21 ديسمبر 1993، مجلة قضائية عدد 2، لسنة 1994، ص 117.

<sup>59</sup> يقصد بالتعرض المادي كل فعل صادر عن المؤجر يخل بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو بملحقاتها كلياً أو جزئياً، دون أن يستند في القيام به إلى حق يدعيه. أما التعرض القانوني هو ادعاء المؤجر حق يتعارض مع حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة. سيار عزالدين، "التزام المؤجر بالضمان وفقاً للقانون رقم 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني"، مجلة البيان للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 3، العدد 2، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، 2018، ص 25.

<sup>60</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الأول (العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الإيجار والعارية)، الجزء السادس، دار إحياء التراث العربي، بيروت، د. س. ن، ص 297.

<sup>61</sup> المرجع نفسه، ص 304.

## ثانيا: ضمان ديوان الترقية للتعرض الصادر من الغير

ميّز المشرع بين نوعين من التعرض، التعرض القانوني والتعرض المادي، وجعل الهيئة المؤجرة ضامنة للتعرض القانوني<sup>62</sup> دون المادي، والسبب في ذلك أنّ التعرض المادي الصادر من الغير لا ينتسب إلى ديوان الترقية، ولا علاقة له به، وقد يكون هو ضحية لهذا التعدي إذا كان هناك إتلاف للعين المؤجرة.

## ثالثا: ضمان المؤجر العيوب الخفية

يُعدّ التزام المؤجر بالضمان ذو طابع مزدوج، فإلى جانب التزامه بضمان التعرض، يلتزم أيضا بضمان العيوب الخفية التي قد تظهر في العين المؤجرة، وتُعرف بأنها تلك الآفة التي تخلو منها الفطرة السليمة للعين المؤجرة أو ملحقاتها، والتي تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة أو تنقص من هذا الانتفاع نقصا معتبرا<sup>63</sup>.

ويشترط في العيب الموجب للضمان ثلاث شروط هي:

### 1 أن يكون العيب خفيا

يكون العيب خفياً، إذا لم يستطع المستأجر أن يبيّنه بنفسه عند فحصه للعين المؤجرة بعناية الرجل العادي، أو كان بإمكانه ذلك غير أنّ المؤجر أكد له خلوها من هذا العيب أو تعمّد إخفائه غشاً منه، فإذا تبين للمستأجر العيب ولم يعترض عليه عدّ قابلاً له ضمناً إلا إذا ثبت غش

<sup>62</sup> تنص الفقرة الثانية من المادة 483 من القانون المدني على أنه: "لا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر".

<sup>63</sup> شعوة هلال، مرجع سابق، ص135.

المؤجر. فعندئذ يلتزم هذا الأخير بضمانه، هذا ولا يؤثر حسن أو سوء نية المؤجر أي علمه بالعيب أو جهله به على علمه بالضمان<sup>64</sup>.

## 2 أن يكون العيب مؤثرا

يَشترط في العيب المُوجب للضمان أن يكون مؤثرا، بأن يحرم المستأجر من استعمال العين المؤجرة أو ينقص من هذا الاستعمال نقصا محسوسا، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك<sup>65</sup>. كرتوبة المسكن التي تضر بصحة المستأجر ومن معه، أو فساد مرافقه الجوهريّة كالمصاعد والنجارة الخارجية بما يكون قد أصابها من تآكل في أجزائها الداخلية<sup>66</sup>.

## 3 ألا يكون المستأجر عالما بالعيب

يَشترط في العيب الموجب للضمان، ألا يكون المستأجر عالما بوجوده سواء وقت إبرام العقد أو وقت تسليم العين المؤجرة، ذلك أنّ علمه بالعيب دون اعتراض، يدل على إرضائه للعين على الرغم من كونها معيبة، ممّا يُعد نزولا عن حقه في الضمان، إلاّ أنّه إذا علم المستأجر بوجود العيب أو أخطر بذلك بعد تسلمه للعين المؤجرة فإنّ حقه في الضمان يبقى ثابتا له بشرط مُبادرته بالرجوع على المستأجر<sup>67</sup>، أمّا إذا ادّعى المستأجر جهله بوجود العيب وقت التعاقد فعلى المؤجر إذا أراد التخلص من التزامه بالضمان، أن يُثبت قيامه بإخطار المستأجر بالعيب أو يثبت أنّ هذا الأخير كان عالما به بوسيلة أخرى.

<sup>64</sup> سيار عزالدين، مرجع سابق، ص34.

<sup>65</sup> الفقرة الأولى من المادة 488 من القانون المدني.

<sup>66</sup> Jean Pierre Le Gall, l'obligation de garantie dans le louage de choses, paris, librairie générale de droit et de jurisprudence, 1962, p375.

<sup>67</sup> شعوة هلال، مرجع سابق، ص139.

لا يُعفى المؤجر من التزامه بالضمان بسبب جهله لوجود العيب أو بسبب إدعائه بذلك، إنَّما يُعفى فقط من تعويض الأضرار التي أصابت المستأجر بسببه<sup>68</sup>.

## المطلب الثاني

### التزامات المستأجر

يَقَع على عاتق المستأجر عند إبرامه لعقد الإيجار التزامات تتمثل في دفع الأجرة المتفق عليها مقابل انتفاعه بالسكن، وكذلك استعمال العين المؤجرة للغرض الذي خُصِّصت من أجله والمحافظة عليها وبمجرد انتهاء الأجل المحدد يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة للمصلحة المؤجرة. وتعرض فيما يلي كل التزام في فرع.

### الفرع الأول: دفع بدل الإيجار

تُستحق الأجرة بمجرد انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، فالأجرة الواجبة بالنسبة لإيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري لا تخضع لإرادة الطرفين طبقاً للقواعد العامة، بل نظماً المشرّع وفقاً لأحكام خاصة.

فالمستأجر مُلزم بدفع الأجرة عند حلول أجلها، أو في اليوم الخامس من الشهر الموالي كآخر أجل<sup>69</sup> ويكون الدّفع إمّا نقداً أو بأيّ كيفية أخرى للدفع لدى صناديق أو المكاتب المتخصصة المفتوحة لهذا الغرض.

نستخلص من المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 الذي يحدّد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري السالف الذكر، أنّه في حال تأخر المستأجر في دفع بدل الإيجار مدّة شهرين تُضاف للمبالغ نسبة خمسة بالمائة عن كل شهر تأخير، أمّا إذا لم يُسدّد تلك المبالغ المستحقّة الدفع لمدة ستة أشهر بعد حلول أجل الإستحقاق، وبعد ثلاثة إنذارات بالوفاء دون نتيجة، فإنّ

<sup>68</sup> سيار عزالدين، مرجع سابق، ص35.

<sup>69</sup> الفقرة 4 من المادة 10 من العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 08-142 السالف الذكر.

الإيجار يُفسخ بقوة القانون مع احتفاظ الهيئة المؤجرة بحق مُتابعته قضائياً بخصوص المبالغ التي لم تُدفع، وطرده فوراً من المسكن.

كما منح المنظم للمجاهدين وذوي الحقوق والأشخاص التي تواجههم متاعب مالية تخفيضات إيجارية تُحسب على أساس الأجر الرئيسي للمسكن<sup>70</sup>.

### الفرع الثاني: استعمال العين المؤجرة حسب ما أتفق عليه والمحافظة عليها

يَجِب أن يَسْتَعْمَل المستأجر العين المؤجرة في الغرض الذي أتفق عليه في العقد لا غير فإيجار السكنات العمومية يتحدّد وجه استعمالها من الصفة التي تحملها وهو الإستعمال السكني وهذا ليس راجع إلى إتفاق الطرفين وإنما تُقرضه النصوص المنظمة لهذا الإيجار<sup>71</sup>.

يلتزم المستأجر بالإعتناء بالعين المؤجرة عناية الرجل العادي، وذلك بصيانتها والقيام بالترميمات التأجيرية على حسابه، إضافةً إلى ذلك عدم ترك العين المؤجرة دون إستعمال أو عناية، فلا يُطلب منه أن يكون شديد الحرص. أمّا إذا كان متهاوناً فعليه أن يرفع من عنايته إلى درجة الرجل العادي، والتزام المستأجر هو التزم ببذل عناية لا تحقيق نتيجة لذلك فلا يُسأل إذا تلف المسكن أو هلك متى بذل العناية المطلوبة<sup>72</sup>.

### الفرع الثالث: الإلتزام برد العين المؤجرة وملحقاتها

يَرُد الإيجار على منفعة الشيء لا على ملكيته، وعليه عند إنتهاء الإيجار يلتزم المستأجر برد المسكن المؤجر للمصلحة المؤجرة في الحالة التي كان قد تسلمها<sup>73</sup>، ويتحقق ذلك بوضع مفاتيح

<sup>70</sup> مكي أسماء، مرجع سابق، ص 98.

<sup>71</sup> تنص المادة 4 من العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 السالف الذكر على أنه: "يستعمل السكن موضوع هذا العقد للإسكان فقط، وعليه لا يمكن للمستأجر ممارسة أي تجارة فيه ولا يخصصه لأي نشاط آخر".

<sup>72</sup> ناجي يسمينة، مرجع سابق، ص 122.

<sup>73</sup> فكيري آمال، التنازل عن حق إيجار المحلات السكنية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع القانون العقاري الزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدية، 2001، ص 79.



المسكن المؤجر وملحقاته تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازته دون عائق، وللدیوان أن يحتج على المستأجر بمحضر المعاينة الذي حُرر قبل البدء في الانتفاع بالمسكن<sup>74</sup> فهذا المحضر هو وسيلة إثبات لحالة المسكن وقت التسليم.

---

<sup>74</sup> تنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147، يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري السالف الذكر على أنه: " يشترط في كل من البدء بالانتفاع وكذلك بإخلاء العين المؤجرة أن يكون بادئ ذي بدء مسبقاً بمعاينة حضورية لحالة الأمكنة، ويحرر محضر بذلك".

## الفصل الثاني

أحكام عقد الإيجار المبرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري

يَسعى المُواطن الَّذي يفتقر لسكن ملائم إلى استقافته من سكن عمومي إيجاري، لِيستقر ويَنتفع به وذلك بموجب عقد إيجار بينه وبين الديوان، إذ يَخضع هذا العقد للحماية التي تُمارس عن طريق الدعوى القضائية، وذلك في حالة وقوع نزاع بين أطرافه، وهذا ما سنتناوله في المبحث الأول تحت عنوان المنازعات الناشئة عن عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري، ولما كان عقد إيجار السكن العمومي من عقود المدة فإنه ينتهي أصلاً بإنهاء المدة المحددة له، كما يُمكن أن يَنتهي لأسباب عارضة قبل إنتهاء مدته، وهذا ما سنتطرق إليه في المبحث الثاني تحت عنوان إنتهاء عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري.

## المبحث الأول

### المنازعات الناشئة عن عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري

يَتَصَدَّى الديوان بمناسبة تسييره للسكنات العمومية الإيجارية لعدد من المشاكل بينه وبين المُستأجر إمَّا بمجرد إبرام عقد الإيجار أو أثناء تنفيذه أو حتَّى في مرحلة إنقضائه، وذلك لعدم قيام أحد الطرفين بالتزاماته التعاقدية، وفي غالب الأحيان تُصبح منازعات يَتَمَّ عرضها على القضاء بهدف تسويتها، لذا حُرِيَ بنا بيان أطراف هذه المنازعات، والجهة القضائية المختصة للفصل فيها (مطلب أول) وكذا الدعاوى المطروحة على مستوى الجهات القضائية (مطلب ثاني).

## المطلب الأول

### أطراف الدعوى والجهة القضائية المختصة

يُقصد بأطراف الدعوى الشخص الذي يُنسب له الإدعاء والشخص الذي يُوجَّه إليه الإدعاء وفي موضوعنا هذا يتمثل أطراف الدعوى في المؤجر والمستأجر. ويُعتبر الاختصاص من بين أهم المسائل الأساسية في سير الدعوى القضائية، هذا ما سنحاول دراسته في الفرعين التاليين:

### الفرع الأول: أطراف الدعوى

يتمثل أطراف الدعوى في ديوان الترقية والتسيير العقاري بصفته مؤجرا (أولا) وفي المستأجر (ثانيا).

### أولا: الهيئة المسيرة (المؤجر)

يُعتبر ديوان الترقية والتسيير العقاري الهيئة المُفَوَّضَة من قِبَل الدولة لتسيير السّكنات العمومية الإيجارية، بإعتباره مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وحق التقاضي. طبقا للمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147 يتضمن

تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها<sup>75</sup>، التي أعطت للمدير العام حق القيام بالأعمال التحفظية وممارسة الدعاوى القضائية.

### ثانياً: المستأجر

يكون المستأجر إما شخصاً طبيعياً أو معنوياً، يتقاضى بصفته مستأجراً أصلياً أو شاغلاً للأمكنة أو مستفيداً من التنازل عن الإيجار أو مستفيداً من انتقال حق البقاء، ويثبت المستأجر صفته في التقاضي لحماية حقوقه المترتبة عن عقد الإيجار، بوسيلة وحيدة وهي نسخة من عقد الإيجار المبرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري<sup>76</sup>.

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

#### الإيجار العمومي

يُقصد بالإختصاص الأهلية القانونية لجهة قضائية للنظر في المنازعات<sup>77</sup>، وعليه سنتطرق إلى الإختصاص النوعي الذي يُحدّد الجهة القضائية المختصة، والتي لها صفة النظر في الدعوى (أولاً) والإختصاص المحلي الذي يبيّن الحدود الإقليمية التي تُمارس فيها الجهة القضائية سلطتها (ثانياً).

<sup>75</sup> تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147، مؤرخ في 12 ماي 1991، يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها السالف الذكر على أنه: " يتولى المدير العام ما يلي: ..... يقوم بالأعمال التحفظية ويمارس الدعاوى القضائية".

<sup>76</sup> تقي الدين فراق، حسام فراق، إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون أعمال، كلية العلوم والحقوق السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2015، ص 58.

<sup>77</sup> خلوفي رشيد، القضاء الإداري تنظيم واختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002، ص 228.

## أولاً: الإختصاص النوعي

يؤول الإختصاص النوعي للفصل في المنازعات التي تثور بشأن إيجار السّكن العمومي إلى قاضي الموضوع، ومنها ما يختص بها قاضي الإستعجال، وندرس إختصاص كل منهما بشكل مستقل كالآتي:

## 1 إختصاص قاضي الموضوع

يختص قاضي الموضوع بالبت في المنازعة المتعلقة بوجود العقد أو شروط صحته، كما يختص بمجمل المسائل المترتبة عن تنفيذه وعن فسخه وإنهائه، فالمنازعة حول طبيعة عقد الإيجار، محله، سببه وإثباته، وحول مواصفات العين المؤجرة، هي من الدعاوى التي تمس بأصل الحق ويرجع فيها الإختصاص لقاضي الموضوع<sup>78</sup>،

صدر في ذلك قرار عن المحكمة العليا جاء فيه أنه: " لا يُمكن لقاضي الإستعجال أن يبيث في دعوى الحال ذلك أنّ الأمر أصبح بعد إستفادة الطاعن من عقد إيجار مقابل الإيجار الذي يتمتع به المطعون ضده، فضلاً على صدور قرار قضائي يقضي على الطاعن بالطرد من هذا المسكن، يتعلق بموضوع الدعوى، إذ يتعين على القاضي أن يحسم بين سنيين إثنين ليبيّن من له الأحقية في الإيجار..."<sup>79</sup>.

<sup>78</sup> بوشنافة جمال، "المنازعات الناشئة عن عقد إيجار السكنات الإجتماعية دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والإجتهاد القضائي"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 07، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، 2012، ص 121.

<sup>79</sup> قرار رقم 227213، مؤرخ في 16 ماي 2000، نقلا عن ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، رئيس الغرفة الإجتماعية بالمحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 04.

أما عن القسم المختص بالنظر في هذه الدعاوى، فإنه باعتبار الديوان تاجراً في علاقاته مع الغير وبذلك فهو يخضع للقانون التجاري، وعليه فإنّ القسم المختص هو القسم التجاري إذا كان الديوان هو المدعى عليه، أما إذا كان المدعي هو الديوان فإنّ القسم المختص هو القسم المدني<sup>80</sup>.

## 2 إختصاص قاضي الإستعجال

يُعرف القضاء الإستعجالي بأنه الفصل المؤقت الذي لا يمسّ بأصل الحق<sup>81</sup>، وإنما يقتصر على الحكم باتخاذ إجراء وقتي مُلزم للطرفين، بقصد المحافظة على الأوضاع القائمة واحترام الحقوق الظاهرة أو صيانة مصالح أطراف النزاع<sup>82</sup>.

نص المرسوم التنفيذي رقم 08-142 الذي يحدّد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري السالف الذكر، على إختصاص القضاء الإستعجالي بطرد المستأجر من السكن المؤجّر، وذلك عند إخلاله بالتزاماته الواردة في هذا المرسوم. كما يكون القاضي الإستعجالي مختصاً، إذا كان شاغل السكن قد احتل المسكن دون سند ولا صفة<sup>83</sup>، ذلك ما يُخول للمؤجر رفع دعوى قضائية أمام القسم الإستعجالي المختص لطرده واسترداد حيازته<sup>84</sup>.

<sup>80</sup> وقد حدث في السابق أن تمسك القاضي الإداري بالببت في المنازعة الإيجارية عندما يكون منح السكن قد تمّ بموجب مقرر إداري، لأنّ الديوان إعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع إداري بموجب الأمر رقم 76-93، مؤرخ في 23 أكتوبر 1976، يتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، السالف الذكر. وخضع لوصاية الوالي تحت إشراف وزارة الأشغال العمومية والبناء، وعليه فمن البديهي أنّ مراقبة شرعية هذه القرارات لا يمكن أن تخول للقاضي العادي. لكن هذا التشريع لم يعد ساري المفعول. بوشنافة جمال، مرجع سابق، ص 121.

<sup>81</sup> القاضي الإستعجالي لكي يختص للفصل في النزاع لا بدّ من توافر شرطين، أولهما الإستعجال وثانيهما عدم المساس بأصل الحق. وإستثناء يجوز لقاضي الاستعجال الفصل في النزاع دون التأكد من توافر الشرطين أعلاه إذا كان إختصاصه ينعقد بموجب القانون.

<sup>82</sup> معوض عبد التواب، الوسيط في قضاء الأمور المستعجلة وقضاء التنفيذ، الطبعة الثالثة، توزيع منشأة المعارف، الإسكندرية، 1995، ص 25.

<sup>83</sup> براهيم محمد، القضاء المستعجل، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 27.

<sup>84</sup> راجع المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 السالف الذكر.

## ثانياً: الاختصاص المحلي

تنص المادة 33 من عقد الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 76-147 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابح لمكاتب الترقية والتسيير العقاري السالف الذكر، على أنه: " فيما يتعلق بالمنازعات تختص المحكمة التي تقع في دائرتها العمارة المؤجرة بالنظر في المنازعات المحتملة".

لكن بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 08-142، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري الساري المفعول، نجد أنه لم ينص على الاختصاص المحلي، مما يستوجب تطبيق القواعد العامة، حيث تنص المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>85</sup>، على أنه: "يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".

## المطلب الثاني

## القضايا التي تطرح على مستوى الجهات القضائية

تُرفع أمام القضاء دعاوى عديدة ومختلفة، باختلاف الجهة القضائية المرفوعة أمامها نوعياً وباختلاف الطرف الذي يُبادر برفعها، لذلك خصّصنا الفرع الأول للدعاوى المرفوعة أمام قاضي الموضوع والفرع الثاني للدعاوى المرفوعة أمام القاضي الاستعجالي.

## الفرع الأول: الدعاوى المرفوعة أمام قاضي الموضوع

يُرجع الاختصاص لقاضي الموضوع في الدعاوى التي تمس بأصل الحق، حيث يختص بالفصل في معظم المنازعات المتعلقة بعقد إيجار السكن العمومي، حيث يكون القاضي مُلزم بإجراء تحقيق، سواء بالمعاينة أو الخبرة وله سلطة تقدير الأدلة، وعليه سنتطرق إلى أهم الدعاوى

<sup>85</sup> قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر. ج. ج. عدد 21، صادر في 23 أبريل 2008.



التي يُبادر برفعها ديوان الترقية والتسيير العقاري (أولاً) والدعاوى التي يُبادر برفعها المستأجر (ثانياً).

### أولاً: ديوان الترقية والتسيير العقاري كمدعي

أجاز المنظم لديوان الترقية والتسيير العقاري، باعتباره المصلحة المؤجرة للمحلات السكنية التابعة له أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة، عند إخلال المستأجر بالتزاماته. ومن أبرز الدعاوى ما يلي:

#### 1 دعوى تسديد بدل الإيجار

يُعتبر عقد الإيجار من عقود المعاوضة، لذلك فإنّ الوفاء بدفع الأجرة من أهمّ الإلتزامات التي تقع على عاتق المستأجر، وقد نظّم المنظم الأحكام الخاصة بالأجرة بالنسبة للسكنات التابعة للديوان بموجب نصوص قانونية خاصة، لا يُمكن التفاوض فيها.

وعليه يُستحقّ دفع قيمة الإيجار والأعباء الإيجارية في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي وكل تأخير يتجاوز ثلاثة أشهر يُعرّض المخالف للعقوبات المتمثلة في فسخ عقد الإيجار والطرده الفوري بموجب أمر مُستعجل<sup>86</sup>.

#### 2 دعوى مراجعة بدل الإيجار

تنص المادة 11 من عقد الإيجار النموذجي الملحق بمرسوم تنفيذي رقم 08-142 السالف الذكر على أنّه: " يكون مبلغ الإيجار قابلاً للمراجعة كل سنة في حالة التعديل الكلي أو الجزئي للمعايير التي اعتمدت كقاعدة لحساب مبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية المتصلة بها. وتكون الأحكام الجديدة واجبة التطبيق على هذا العقد ويبدأ سريانها ابتداءً من تاريخ صدور مقرر التعديل ... ". وعليه في حالة رفض المستأجر المراجعة فللديوان رفع دعوى أمام القاضي المدني، لتعيين خبير مختص في تقدير نسبة المراجعة.

<sup>86</sup> راجع المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 السالف الذكر.

## 3 دعوى تحصيل الأعباء المشتركة

تمّ التطرق إلى تعريف الملكية المشتركة في المادة 743 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنّ: "الملكية المشتركة هي الحالة التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية، والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدّة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة". أمّا المرسوم التنفيذي رقم 83-666<sup>87</sup>، فقد أطلق عليها إسم الأعباء المشتركة، ومثال ذلك مصاريف صيانة المصاعد، ونفقات إصلاح إنارة المداخل والتي تقع تكاليف صيانتها على عاتق كل الشركاء<sup>88</sup>، وعليه في حالة رفض الشركاء تسديد الأعباء يُمكن رفع دعوى قضائية لإلزامهم بالتنفيذ العيني.

## 4 دعوى إثبات عقد الإيجار

أخضع المنظم عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري منذ البداية إلى وجوب تحريره طبقا للنموذج المنصوص عليه قانونا، ويترتب على من يملك وسيلة أخرى مهما كان نوعها ومصدرها حكم شاغل بدون سند قانوني، وللمؤجر إستصدار حكم بطرده.

## 5 دعوى منع التبادل دون الموافقة الصريحة لديوان الترقية

يُمكن للمستأجرين الذين يشغلون السكنات التابعة للديوان بموجب عقود قانونية، القيام بتبادل سكناتهم، على أن يكون هذا التبادل بمعرفة من المؤجر، وبعد ترخيص منه كما بيّناه سابقا، وإذا قام الأفراد بعملية تبادل هذه المساكن دون الحصول على إذن صريح من لجنة منح السكن، فإنّ موقف المحكمة العليا من هذه التصرفات واضح في القرار الذي جاء فيه: "من المقرر قانونا أنّ التبادل أو التخلي عن المساكن المملوكة للدولة يخضع للموافقة الصريحة للهيئة المسيرة ومن

<sup>87</sup> مرسوم تنفيذي رقم 83-666، مؤرخ في 12 نوفمبر 1983، متضمن القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، ج. ر. ج. عدد 47، معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-59، مؤرخ في 7 مارس 1994، ج. ر. ج. عدد 13، صادر في 9 مارس 1994.

<sup>88</sup> العطري نور الدين، منازعات الملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2015، ص 46.

ثم فإنّ القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير مؤسس. ولما كان في قضية الحال أنّ عملية التبادل للسكنين المملوكين للدولة تمت بدون الموافقة الصريحة للهيئة المسيرة وأنّ قضاة الموضوع بقرارهم الراض لهذه العملية أصابوا في تطبيق القانون<sup>89</sup>.

### 6 دعوى استعمال السكن فيما أعد له

يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له، وطبيعة العين هي التي تدلّ على الوجه الذي يجب أن تُستعمل فيه<sup>90</sup>، والسكن التابع للديوان مخصص للإسكان فقط، وعليه لا يُمكن للمستأجر ممارسة أي نشاط فيه كتحويلة لمحل تجاري أو مهني أو حرفي، وكل استعمال غير سكني يؤدي إلى فسخ عقد الإيجار مع تظلم المستأجر.

### 7 دعوى إعادة الأمكنة إلى حالتها الأصلية

يتعهد المستأجر بعدم إحداث أي تغيير في السكن المؤجر دون موافقة محررة من طرف المؤجر، طبقاً للمادة 11 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 السالف الذكر، وعليه إذا أخلّ المستأجر بهذا الإلتزام وقام بتغييرات دون إذن من المؤجر، وُجب عليه عند إنتهاء عقد الإيجار ومغادرة العين المؤجرة أن يُعيدها إلى الحالة التي كانت عليها.

### ثانياً: ديوان الترقية والتسيير العقاري كمدعى عليه

أجاز المنظم للمستأجر أن يبادر برفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة، في حالة إخلال المؤجر بالتزاماته التعاقدية، ومن أبرزها ما يلي:

<sup>89</sup> المحكمة العليا، الغرفة الإجتماعية، قرار رقم 54.853، مؤرخ في 04 ديسمبر 1989، مجلة قضائية عدد 2،

لسنة 1991، ص 131.

<sup>90</sup> شعوة هلال، مرجع سابق، ص 149.

## 1 دعوى تسليم العين المؤجرة

يلتزم المؤجر بتسليم السكن المؤجر ومُلحقاته إن وجدت، في حالة حسنة للإسكان والمعدات والتجهيزات المرتبطة بها في حالة إشتغال حسنة إلى المستأجر كما بيّناه سابقاً، وعليه في حالة إمتناع المؤجر عن تنفيذ التزامه، فإنّ المستأجر يستطيع أن يُطالب بالتنفيذ العيني طالما كان ذلك ممكناً، كما له الحق في المطالبة بالفسخ أو إنقاص بدل الإيجار مع التعويض<sup>91</sup>، في حالة ما إذا كان المؤجر هو المُتسبّب في عدم التنفيذ، أمّا إذا كان هناك سبب أجنبي، فإنّ المستأجر لا يُطالب إلاّ بالفسخ مع رد ما سبق أن قدمه من أجرة<sup>92</sup>.

## 2 دعوى عدم التعرض

يضمن المؤجر التعرض الصادر منه شخصياً، سواءً كان تعرضاً مادياً أو تعرضاً مبنياً على سبب قانوني، وكذلك يضمن التعرض الصادر من الغير، إذا كان مبنياً على سبب قانوني، ولا يضمن التعرض المادي الصادر من الغير، وعليه فعلى المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون الانتفاع الصحيح والكامل أو يُنقص منه، فيجوز للمستأجر رفع دعوى قضائية ضد المؤجر لعدم إنتفاعه بالعين المؤجرة<sup>93</sup>.

## 3 دعوى القيام بأعمال الترميم والصيانة

يتعهّد المؤجر بالقيام على عاتقه بجميع الإصلاحات الضرورية، بإستثناء الإصلاحات التي تقع على عاتق المستأجر، وفي حالة عدم إحترام هذا الإلتزام، يلتزم المؤجر بدفع تعويض لإصلاح الضرر الذي يكون قد أصاب المستأجر، نتيجة عدم القيام بالأشغال المفروضة عليه، والتي تؤدي

<sup>91</sup> تنص المادة 477 من القانون المدني على أنه: "إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للاستعمال الذي أُجرت من أجله أو طرأ على هذا الاستعمال نقص معتبر، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار بقدر ما نقص من الاستعمال مع التعويض عن الضرر في الحالتين إذا اقتضى الأمر ذلك".

<sup>92</sup> بوشنافة جمال، مرجع سابق، ص 127.

<sup>93</sup> المرجع نفسه، ص 127.

إلى عرقلة الانتفاع بالسكن المؤجر وفقاً لنص المادة 6 من عقد الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 الذي يُحدّد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري السالف الذكر.

ألزم المنظم الديوان، في حالة إسترجاعه للسكن من أجل القيام بأعمال الترميم، أن يوفر للمستأجر منزل آخر صالح للسكن لغاية إنتهاء الأعمال<sup>94</sup>، ولا يُعتبر شغل المستأجر للسكن الجديد عقد إيجار، بل هو رابطة إيجارية قامت بقوة القانون لحين زوال وجودها، وفيما يخص التكاليف المقررة على المحل السكني فيتحمّلها المؤجر؛ من ضرائب ورسوم على العين المؤجرة. كما يتحمّل ثمن المياه إذا قدر جزافاً فإذا قدر بالعداد فيكون على المستأجر، أمّا ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك ممّا هو خاص بالإستعمال الشخصي فيتحمّله المستأجر<sup>95</sup>.

والإلتزام بالقيام بالترميمات الضرورية بنوعيتها وتسديد التكاليف المقررة على العين المؤجرة ليست من النظام العام، إذ يجوز الإتفاق على خلاف ذلك.

#### 4 دعوى تسليم وصل دفع الإيجار

سَبَق أن أشرنا، أنّ الإلتزام بدفع بدل الإيجار من أهم الإلتزامات التي تقع على عاتق المستأجر، لأنّه يجسّد خاصية عقد الإيجار المتمثلة في كونه عقد معاوضة، حيث ينتفع المستأجر بالعين المؤجرة مقابل دفعه مبلغ مالي شهري يتم إثباته عن طريق الوصلات التي يتم تسليمها من قبل الديوان.

وبالتالي لا يُمكن تصور إستعمال المستأجر لوسيلة إثبات أخرى في حالة حدوث نزاع مُتعلق بإثبات دفع الأجرة. وعليه إذا لم يقدّم المؤجر بتسليم وصل إيجار للمستأجر، جاز له أن يرفع دعوى قضائية ضده من أجل تسلمه، لإستعماله كدليل إثبات في حالة مطالبته بذلك.

<sup>94</sup> راجع المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 السالف الذكر.

<sup>95</sup> تنص المادة 479 من القانون المدني على أنه: "يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم. ويجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار، دون الترميمات الخاصة بالمستأجر. ويتعين عليه أن يقوم لا سيما بالأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص وأعمال تنظيف الآبار وكما يتعين عليه صيانة وتفريغ المراحيض وقنوات تصريف المياه. يتحمل المؤجر الرسوم والضرائب وغيرها من التكاليف المثقلة للعين المؤجرة".

## الفرع الثاني: الدعاوى المرفوعة أمام قاضي الإستعجال

يختص قاضي الإستعجال في البت في دعاوى الإيجار عند توافر عناصر الإستعجال وعدم المساس بأصل الحق، وعليه يحقّ لديوان الترقية والتسيير العقاري اللجوء إلى القضاء لطرد المستأجر عند إخلاله بالتزاماته الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 08-142 السالف الذكر (أولاً) كما يحق للمستأجر اللجوء إلى القاضي الإستعجالي لرد الإعتداء الواقع من طرف الديوان (ثانياً).

## أولاً: دعاوى ديوان الترقية والتسيير العقاري الإستعجالية

## 1 دعوى الطرد بسبب التأجير من الباطن

منع المنظم كل أصناف التأجير من الباطن<sup>96</sup> للسكنات التابعة للديوان<sup>97</sup>، وعليه في حالة إثبات المخالفة يُفسخ عقد الإيجار. وذلك بإستظهار المؤجر عقد الإيجار الذي يربطه مع المستأجر الأصلي كما يجوز له طلب التعويض عن الضرر الذي أصابه جراء إخلال المستأجر بالتزاماته.

وقد صدر عن محكمة تيارت قرار، والذي قضى ب: "... حيث أنه يتجلى من خلال ملف التداوي أنّ فحوى هذه المنازعة يتمحور حول طرد المدعي من السكن الواقع في... وكل من يحل محله... حيث أنه وبعد تمحيص مذكرة الطرفين ادعاءً ودفعاً وتطبيقاً لأحكام المادة 183 من ق إ م والتي يكتشف من خلالها أن عناصر الإستعجال قائمة... لا سيما عنصر الإخلال بالإلتزام التعاقدية الذي تبناه عقد الإيجار والمفرع فيه الشرط الفاسخ مفروض قيامها قانوناً..."<sup>98</sup>.

<sup>96</sup> الإيجار من الباطن هو قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة إلى شخص آخر، يسمى المستأجر الفرعي أو المستأجر من الباطن لمدة معينة، لا تخرج عن مدة الإيجار الأصلي عادة مقابل أجر معلوم. خلفوني مجيد، الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 205.

<sup>97</sup> تنص المادة 12 من العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 السالف الذكر على أنه: "يلتزم المستأجر بشغل المسكن بصفة شخصية ومستمرة، وعدم إيجاره من الباطن كلياً أو جزئياً أو ترك شغله من طرف الغير ولو بصفة مؤقتة".

<sup>98</sup> المحكمة العليا، الغرفة الإجتماعية، قرار رقم 356-2005، مؤرخ في 29 نوفمبر 2005، بوشنافة جمال، مرجع سابق، ص 131.

## 2 دعوى الطرد لانعدام سند الإيجار

يضع القاضي الإستعجالي حد للأشخاص الذين لا يحملون سند الإيجار ورفضوا إخلاء العين المؤجرة، ففي هذه الحالة يُعتبرون كمعتدين على الأمكنة. وهذا ما أكده القرار الصادر عن حكمة البلدية الذي جاء فيه ما يلي: "... حيث أنّ المدعي (ديوان الترقية والتسيير العقاري) يلتمس الحكم بفسخ عقد الإيجار المبرم ما بين الطرفين وطرده المدعى عليه وكل شاغل بإذنه من السكن الموجود ب... وإلزامه بتسليم مؤخرات الإيجار ابتداءً من 1 أكتوبر 1991 إلى غاية صدور الحكم وتنفيذه على أساس مبلغ شهري قدره 203.000 دج وإلزامه بتعويض قدره 20.000 دج. حيث أنّ المدعى عليه قد أخل بالتزاماته، رغم إعداره من طرف المدعي مما يتعين معه الاستفادة الإستجابة لطلب المدعي والمتعلق بفسخ عقد الإيجار ما بين الطرفين..."<sup>99</sup>.

## ثانياً: حق المستأجر في اللجوء إلى القضاء الإستعجالي

يقع على المؤجر التزام بتنفيذ المستأجر من الإنتفاع بالشيء المؤجر طيلة مدة عقد الإيجار وعليه يجوز للمستأجر بالموازاة لحق المؤجر في اللجوء للقاضي الإستعجالي، إذا اعتدى على هذا الحق، لإعادة الحالة إلى ما كانت عليها أو يأمر بوقف الأشغال<sup>100</sup>، وهو أمر إستعجالي لا يمس بأصل الحق طبقاً لنص المادة 303 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>101</sup>.

<sup>99</sup> تقي الدين فراق، حسام فراق، مرجع سابق، ص 70.

<sup>100</sup> ولحاج أمينة، قالية وسام، مرجع سابق، ص 69.

<sup>101</sup> تنص المادة 303 من ق.إ.م.إ على أنه: "لا يمس الأمر الإستعجالي أصل الحق، وهو معجل النفاذ بكفالة أو بدونها رغم كل طرق الطعن. كما أنه غير قابل للمعارضة ولا للإعتراض على النفاذ المعجل. في حالة الإستعجال القصوى، يأمر القاضي بالتنفيذ بموجب النسخة الأصلية للأمر حتى قبل تسجيله".

## المبحث الثاني

## إنهاء عقد الإيجار بين المُستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري

يَنبُتج عن إنقضاء عقد الإيجار إنتهاء الرابطة الإيجارية التي تربط المؤجر مع المُستأجر. وكون الزمن في الإيجار يلعب دوراً مهماً كغيره من عقود المدّة، فإنّ إستنفاد هذه الأخيرة يُعدّ السبب الطبيعي لإنتهائه، وباعتبار الديوان قد مرّ بمرحلتين أساسيتين فيما يخص مدّة العقد أمّا المرحلة الأولى كان فيها عقد الإيجار غير محدّد المدّة، وبالتالي لا يُمكن تطبيق الأحكام العامة بإنهاء عقد الإيجار في هذا الشأن، أمّا في المرحلة الثانية أصبح العقد محدّد المدّة.

كما قد تُواجه العقد عقبات تُؤدي إلى زواله قبل إنقضاء مدّته المحدّدة في العقد. وسنتناول في المطلب الأول إنتهاء عقد الإيجار العمومي لسقوط حق البقاء أو لإنقضاء مدّته، وإنهاء عقد الإيجار قبل إنقضاء مدّته في المطلب الثاني.

## المطلب الأول

## إنهاء عقد الإيجار العمومي لسقوط حق البقاء أو لإنقضاء مدّته

تُبرم عقود الإيجار طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 76-147، الذي يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري السالف الذكر، لمدّة غير محدّدة. وكان المُستأجر يستفيد من حق البقاء بالأمكنة، ومع ذلك يمكن سقوط هذا الحق وبالتالي إنتهاء عقد الإيجار. خلافاً لعقود الإيجار المبرمة طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 08-142 الذي يحدّد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري فهي عقود محدّدة المدّة تنتهي بإنقضاء مدّتها ما لم تتجدّد ضمناً. وسنتطرّق فيما يلي إلى إنتهاء عقد إيجار السكّات العمومية لسقوط حق البقاء في فرع أول وإنهاء عقد الإيجار لإنقضاء مدّته في فرع ثاني.



## الفرع الأول: إنتهاء عقد إيجار السكنات العمومية لسقوط حق البقاء

يُعتبر عقد الإيجار المُبرم من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري، وفقاً لما هو منصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 76-147 السالف الذكر، من العقود شبه أبدية، نظراً لعدم وجود أي نص يُحدّد مدّة الإنتفاع بالسكن، لذلك منح المنظم للمستأجرين في ظل هذا المرسوم حق البقاء في السكن<sup>102</sup>.

يُقصد بحق البقاء، حق المستأجر في إستمرار الإيجار دون الحاجة إلى التجديد أو طلب التمديد وحق إنتقاله إلى أفراد عائلته من بعده، وهذا ما أكدّه قرار المحكمة العليا رقم 113932 بقضائه أنّ: "حق البقاء هذا هو في الحقيقة إنتقال لحق الإيجار، ذلك أنّه لا يُمكن إذا تعلّق الأمر بسكن تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري أن ينتقل المستأجر من صفته هذه إلى صفة شاغل للأماكن طالما أنّه لا يمكن إنهاء عقد الإيجار للأسباب المنصوص عليها في القانون المدني ولا ممارسة حق الإسترداد، بل لا ينتهي عقد الإيجار إلا لإرتكاب المستأجر إحدى المخالفات المنصوص عليها في المرسوم وبدون اللجوء إلى توجيه تنبيه بالإخلاء له، وعليه فإنّ نظرية حق البقاء بالأمكنة المنصوص عليها في المواد 554 وما يليها من القانون المدني غير واردة التطبيق بالنسبة لهذه الفئة من السكنات"<sup>103</sup>.

يَشترط لإستفادة المستأجرين من حق البقاء وفقاً للمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 السالف الذكر توافر شرطين:

<sup>102</sup> تنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 السالف الذكر على أنه: "يستفيد المستأجر من حق البقاء بالأمكنة، شريطة قيامه بالوفاء بكافة الإلتزامات المتولدة عن عقد الإيجار الذي أبرمه مع الهيئة المؤجرة طبقاً لأحكام هذا المرسوم".

<sup>103</sup> ذيب عبد السلام، مرجع سابق، ص 107-108.

**أولاً: التمتع بصفة مستأجر**

تُلحق صفة المستأجر كل شخص متعاقد مع الديوان وفقاً للعقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 76-147 السالف الذكر، ولا حق للبقاء لمن تمسك بعقد مُحَرَّر خلافاً للعقد النموذجي المنصوص عليه قانوناً.

**ثانياً: وفاء المستأجر بالالتزامات المتولدة عن العقد**

يَجِب على المستأجر الوفاء بجميع الإلتزامات المفروضة عليه قانوناً، حتّى يستفيد من حق البقاء. وفي حالة إخلاله بإحداها، يحق للمؤجر طلب إنهاء الرابطة الإيجارية وبالتالي يسقط حق المستأجر في البقاء في الأمكنة.

يتم إنهاء عقد الإيجار دون أن يكون للمستأجر حق البقاء في حالات حدّتها المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 السالف الذكر وتتمثّل في:

**1 صدور قرار قضائي تنفيذي بالطرد**

لا حق للأشخاص الذين حُكم عليهم بالطرد بحكم حائز لقوة الشيء المقضي به، أي بحكم استنفذ جميع طرق الطعن العادية، التمسك بحق البقاء في السكّات المؤجرة، ولا يُمكن إنهاء عقد الإيجار وأمر المستأجر بالإخلاء بموجب قرار إداري مهما كان مصدره وقيّمته<sup>104</sup> بل يكون بموجب أمر مستعجل<sup>105</sup>.

<sup>104</sup> ناجي يسمينة، مرجع سابق، ص 135.

<sup>105</sup> تنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 السالف الذكر على أن: "كل مخالفة لأحكام هذا المرسوم تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار فوراً، وتعرض المتسبب للطرد الفوري بموجب أمر مستعجل، مع عدم الإخلال بالإجراءات الأخرى المناسبة التي ترى المصلحة المؤجرة لزوماً في اتخاذها".

## 2 عدم الشغل الفعلي للسكن المؤجر لمدة لا تقل عن ثمانية أشهر

يَسْقُطُ حق البقاء للأشخاص الذين لا يشغلون الأمكنة بصفة فعلية، بنفسهم أو بواسطة أفراد عائلتهم لمدة لا تقل عن ثمانية أشهر<sup>106</sup>، والغرض من هذا الجزاء أن السكّانات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري تُمنح للفئة المحتاجة، وبالتالي عدم شغلها يكون بمثابة دليل قاطع على عدم حاجته لها، كما يُمكن للأشخاص الذين يعيشون مع المستأجر والذين يعتبرون من أفراد عائلته أو ممن يُنفق عليهم شغل السكّن إذا كان غياب المستأجر مؤقتاً.

يَظَلُّ حق المستأجر قائماً وعقد إيجاره مستمراً بالرغم من عدم شغله للأمكنة لمدة لا تقل عن ثمانية أشهر بتوافر شرطين هُما:

\_ عدم حياة المستأجر لمسكن آخر في المنطقة التي يقيم فيها بسبب الوظيفة.

\_ وجوب وضع المسكن المؤجر تحت رعاية المؤجر خالياً من كل شاغل غير قانوني<sup>107</sup>.

## 3 عدم حياة المستأجر لمسكن آخر في نفس البلدة

يَسْقُطُ حق المستأجر في البقاء، إذا كان مالكاً لمسكن شخصي ومستفيداً من حق إيجار لمسكن إجتماعي في آن واحد.

إذا كان المسكن الذي يملكه المستأجر مؤجر إلى الغير، فإنّه متى كان بإمكانه الحصول عليه بإستعمال حقه في الإسترجاع كان ذلك سبباً لسقوط حقه في البقاء. ولا يُمكن أن يطُلب من المستأجر إخلاء الأمكنة إذا أثبت خلال مدة خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ وقوع النزاع أنّه رفع

<sup>106</sup> هذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 السالف الذكر.

<sup>107</sup> راجع الفقرة الثانية من المادة 13 من المرسوم نفسه.

دعوى أمام القضاء ومازال لم يتم الفصل فيها، وبالتالي لا يجوز حرمانه من حق البقاء بالسكن إلا عند حيازته الفعلية للمحل الذي يُطالب باسترجاعه<sup>108</sup>.

#### 4 كون المسكن غير صحي أو مهدد بالانهيار

لا حق في البقاء للأشخاص الذين يشغلون سكنات مهددة بالانهيار أو صدر بشأنها قرار بالحظر أو أمر بالترميم، مراعاةً للصحة والسلامة العامة، فإذا كان المسكن يقتضي إجراء أشغال وتنفيذها يتطلب الإخلاء المسبق، فإنّ المؤجر ملزم بتعويض المستأجر عن حقه في البقاء بمسكن آخر يكون صالحاً للسكن طول فترة الأشغال<sup>109</sup>.

أما في حالة استحالة إعادة السكن إلى حالة تصلح للإنتفاع به يسقط حق البقاء، وما على المستأجر إلا إخلائه للسكن وبالتالي إنتهاء عقد الإيجار، وما تجدر الإشارة إليه أنّ الديوان غير ملزم بتعويض المستأجر بمسكن آخر إلا بعد حصوله على مقرر إستفادة من سكن جديد<sup>110</sup>.

#### 5 شغل السكن بموجب سند تابع لعقد العمل

لا يسري حق البقاء على الأماكن التي يكون شغلها بسبب العمل، لأنّ العقد هنا عقد عمل وليس عقد إيجار.

ذلك ما قضت به المحكمة العليا بحكمها أنّه: " لا حق في البقاء بالأمكنة للأشخاص الذين يشغلونها بموجب سند شغل تابع لعقد العمل في حالة إبطال هذا العقد وعليه فإن القضاء بطرد

<sup>108</sup> عمر زواهرة، إيجار السكنات الاجتماعية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر كلية الحقوق والعلوم الإدارية، 2002، ص 185.

<sup>109</sup> تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 السالف الذكر على أنّه: " في حالة استرجاع المصلحة المؤجرة للعقارات، من أجل الشروع في أعمال ترميمات التعلية أو التحسين، يعوّض المستأجر عن حق البقاء في العين المؤجرة خلال فترة هذه الأعمال، بمنزل صالح للسكنى".

<sup>110</sup> عمر زواهرة، مرجع سابق، ص 186.

الشاعل الذي فصل من عمله من السكن الذي سلم له من طرف الهيئة المستخدمة بمناسبة العمل يعتبر تطبيقاً صحيحاً للقانون<sup>111</sup>.

### الفرع الثاني: إنتهاء عقد إيجار السكن العمومي لإنقضاء مدّته

أصبح عقد الإيجار مُحدّد المدّة بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 97-35<sup>112</sup>، والذي يسري على عقود الإيجار المبرمة بعد شهر أكتوبر 1992، حيث ألغى المنظم حق البقاء وتبنى نظام التجديد الضمني والصريح.

بصدور المرسوم التنفيذي رقم 08-142 السالف الذكر، أصبح عقد الإيجار يجدّد ضمناً فقط حسب المادة 44 التي تنص على أنه: " يخضع المسكن العمومي الإيجاري لعقد إيجار مقيد بفترة الشروط يبرم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية...".

وعليه ينتهي الإيجار بإنهاء مدّته دون الحاجة إلى التنبيه بالإخلاء، وإن حدث أن بقي المستأجر في السكن المؤجر دون رضا المؤجر فإنه لا يُعدّ مُستأجراً بل شاعلاً دون سند<sup>113</sup>.

<sup>111</sup> المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، قرار رقم 42005، مؤرخ في 02 مارس 1987، مجلة قضائية، عدد4، لسنة 1999، ص 136.

<sup>112</sup> مرسوم تنفيذي رقم 97-35، مؤرخ في 14 جانفي 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 1992، ج. ر. ج. عدد 4، صادر في 15 جانفي 1997، في المادة 4 منه التي تنص على أنه: " يكون الإيجار لمدة أقصاه ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد إما باتفاق مشترك بين الطرفين أو بالتجديد الضمني وفقاً للأحكام التشريعية المعمول بها". كما أحال هذا المرسوم في شأن إبرام عقود الإيجار إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 94-69 السالف الذكر، الذي نص في المادة السادسة منه على: " التزام المستأجر بإخلاء الأماكن المؤجرة عند انتهاء الأجل المتفق عليه في هذا العقد... وذلك دون إغذار أو إخطار سابق من المؤجر". هذا ما يفيد أن المستأجر ملزم بمغادرة الأمكنة بمجرد إنتهاء مدة العقد دون أي إجراء مسبق من طرف المؤجر.

<sup>113</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 759.

## المطلب الثاني

## إنهاء عقد الإيجار قبل إنقضاء مدّته

يُنْتَهِي الإيجار لأسباب عارضة قبل إنقضاء مدّته، وذلك في حالة إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته التعاقدية، أو ينتهي بفقدان المؤجر لملكية العين المؤجرة بسبب هلاكها، وهي ما تسمى "بالأسباب العامة" لإنهاء عقد الإيجار (فرع أول). كما ينتهي بانتقال ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر، أو بسبب الأعذار الطارئة وهي ما تُعرف "بالأسباب الخاصة" لإنهاء عقد الإيجار (فرع ثاني).

## الفرع الأول: إنهاء الإيجار لأسباب عامة

تتمثل الأسباب العامة لإنهاء عقد الإيجار في إنهاء الإيجار بالفسخ، وهلاك العين المؤجرة.

## أولاً: إنهاء الإيجار بالفسخ

يُقصد بالفسخ حل الرابطة العقدية بناءً على طلب أحد أطراف العقد، في حالة إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته التعاقدية<sup>114</sup>، فإذا لم يوف أحد المتعاقدين بإحدى التزاماته كما هي مبيّنة في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 08-142 السالف الذكر، يُعتبر العقد مفسوخاً تلقائياً بقوة القانون<sup>115</sup> دون الحاجة إلى إصدار حكم قضائي، وذلك ما يُعرف بالشرط الفاسخ الصريح<sup>116</sup>.

وحتى يترتب أثره المتمثل في إلزام المستأجر بترك المسكن؛ يُلزم المؤجر بإصدار أمر استعجالي يقضي بطرده من السكن وذلك بعد إعدار المستأجر، ويُعتبر هذا الأخير إجراءً مُسبقاً وجوبياً قبل رفع دعوى الفسخ تحت طائلة عدم قبولها.

<sup>114</sup> محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 348.

<sup>115</sup> راجع المادة 15 من العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 السالف الذكر.

<sup>116</sup> يكون الشرط فاسخاً إذا ما ترتب على تحققه زوال الإلتزام.

هذا ما قضت به المحكمة العليا بقرارها أنه " متى كان من المقرر قانوناً أنه في حالة رفض المستأجر تسديد بدل الإيجار، ينبغي على المؤجر إثبات هذه الوضعية بعقد غير قضائي (إعذار) يأمر بموجبه تسديد بدل الإيجار، وينتج عنه فسخ عقد الإيجار في حالة عدم الإمتثال لهذا الإعذار، والذي يعد إجراء لزومي قبل رفع الدعوى تحت طائلة البطلان، ومن ثم فإنّ قضاة الموضوع في القرار المطعون فيه بإغفالهم تطبيق هذا النص أسأؤوا تطبيق القانون"<sup>117</sup>.

يؤول إختصاص النظر في دعوى الفسخ إلى قاضي الأمور المستعجلة، حيث يصدر أمر بطرد المستأجر كونه شاغل للسكن المؤجر دون وجه حق ولا سند، لذلك يُمكن اعتبار دعوى المؤجر دعوى إخلاء وليس دعوى فسخ لعقد الإيجار<sup>118</sup>.

في حالة ما إذا نازع المستأجر في صحة إدعاء المؤجر وقدم ما يثبت ذلك، يُصبح النزاع يمس بالموضوع ولم يعد من إختصاص قاضي الإستعجال، 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<sup>119</sup>.

### ثانياً: إنتهاء عقد الإيجار لهلاك السكن المؤجر

يُعدّ هلاك العين المؤجرة سبباً من أسباب إنقضاء عقد الإيجار، لأنه يؤدي إلى حرمان المستأجر من الإنتفاع كله أو جزئه بالعين المؤجرة، حيث تنص المادة 481 من القانون المدني على أنه: " إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكاً كلياً يفسخ الإيجار بحكم القانون إذا كان هلاك العين المؤجرة جزئياً أو إذا أصبحت في حالة لا تصلح للإستعمال الذي أعدت من أجله أو نقص هذا الإستعمال نقصاً معتبراً ولو لم يكن ذلك بفعل المستأجر، يجوز لهذا الأخير إذا لم

<sup>117</sup> قرار المحكمة العليا، الغرفة الإجتماعية، قرار رقم 75603، مؤرخ في 20 جانفي 1992، مجلة قضائية عدد3، لسنة

1993، ص 128.

<sup>118</sup> ناجي بسمينة، مرجع سابق، ص 145.

<sup>119</sup> المرجع نفسه، ص 146.

يقم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها أن يطلب حسب الحالة إما إنقاص بدل الإيجار أو فسخ الإيجار".

ومن المهم التمييز بين الهلاك الكلي والجزئي للعين المؤجرة، ذلك أن الأول يؤدي إلى إنفاسخ عقد الإيجار بقوة القانون، أما الثاني فلا يؤدي إلى الفسخ إلا عن طريق القضاء.

يُعتبر الهلاك كلياً، إذا لحق الدمار العين المؤجرة وجعلها غير صالحة لأداء الغرض الذي أُجرت من أجله، وهذا ما يُعرف بالهلاك المادي لأنه يمس مادة الشيء المؤجر، وإلى جانبه هناك الهلاك المعنوي أو القانوني، ويمس الشيء المؤجر في منفعة فيحول دون تحقيق المنفعة التي يسعى المؤجر الانتفاع بها فيجعل العين في ذاتها غير صالحة لأداء الغرض المقصود من الإيجار، مثل أن تقرّر الدولة جعل المنطقة عسكرية وتمنع السكن في الديار الواقعة حدودها<sup>120</sup>. ويترتب عليه إنفاسخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه وإنقضاء التزامات الطرفين خاصة التزام المستأجر بدفع الأجرة.

أما الهلاك الجزئي، فيُقصد به الهلاك الذي يُنقص من منفعة العين المؤجرة على الوجه الذي قصدت الإرادة المشتركة توفيره للمستأجر دون أن يُزيلها كلياً<sup>121</sup>، ويترتب عليه فسخ عقد الإيجار وهنا القاضي لا يملك الحكم بإنقاص الأجرة لكون الأجرة في إيجار السكنات العمومية محدّدة بموجب القانون.

بالنسبة للتعويض عن الأضرار الناشئة عن الفسخ، سواء كان بقوة القانون أو الحكم بحكم قضائي فإنه متى وقع الهلاك بخطأ أحد الطرفين وجب على هذا الأخير تعويض الطرف الآخر

<sup>120</sup> عبد الفتاح عبد الباقي، أحكام القانون المدني (أحكام القانون المصري) عقد الإيجار الأحكام العامة، الجزء الأول، دار

الكتاب العربي، القاهرة، د س ن، ص 483.

<sup>121</sup> ولحاج أمينة، قالية سهام، مرجع سابق، ص 51.



عمّا أصابه من ضرر، أمّا إذا حدث الهلاك بسبب قوة قاهرة، فإنّ الإنفاسخ يُنهي عقد الإيجار ولا يُرتب عنه أيّ التزام بالتعويض<sup>122</sup>.

### الفرع الثاني: انتهاء الإيجار لأسباب خاصة

يَنقضي عقد الإيجار إضافةً إلى الأسباب العامّة، لأسباب خاصّة والمتمثّلة في انتهاء عقد الإيجار بانتقال ملكية السكن المؤجر إلى المستأجر (أولاً) وانتهاء عقد الإيجار بالأعدار الطارئة (ثانياً) والتي سوف ندرسها حسب التفصيل الآتي:

#### أولاً: انتهاء عقد الإيجار بانتقال ملكية السكن المؤجر إلى المستأجر

نجد أنّ هناك أحكام تُجيز التنازل عن هذه السكنات العمومية الإيجارية الموجهة أساساً للإيجار فتتحدّ الذمة بمجرد انتقال ملكية السكن المؤجر إلى المستأجر، لأنّ الشخص لا يمكن أن يكون مؤجراً ومُستأجراً في آن واحد<sup>123</sup>.

ترك المعمّر الفرنسي بعد رحيله أملاكاً شاغرة، صَعَبَ على الدولة تسييرها وصيانتها، لذلك صدر القانون رقم 81-01<sup>124</sup>، لتحديد الثروة العقارية القابلة للتنازل، والتي شرع في إستغلالها قبل جانفي 1981، من بينها الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني والتجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحليّة ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، حيث يكون التنازل لحساب الأشخاص الطبيعيين ذو الجنسية الجزائرية، المتمتّعون

<sup>122</sup> مرقس سليمان، مرجع سابق، ص 759.

<sup>123</sup> المرجع نفسه، ص. ص 759-760.

<sup>124</sup> قانون رقم 81-01، مؤرخ في 07 فبراير 1981، متضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني والتجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج. ر. ج. ج عدد 06، لسنة 1981، (ملغى).

بصفة المستأجر الشرعي المستوفون لالتزاماتهم الإيجارية عند تاريخ التنازل، وذلك مقابل مبالغ مالية رمزية تُدفع إمّا بشكل كلي وإمّا بالتقسيت على مراحل<sup>125</sup>.

إلا أنّ الدولة إعتبرته وسيلة من وسائل نهب ممتلكاتها، لذلك قامت بإلغائه بموجب المادة 41 من القانون رقم 06-2000، متضمن قانون المالية لسنة 2001<sup>126</sup>، ونصّت على إمكانية بيع تلك الأملاك على أساس القيمة التّجارية لها، بدل التنازل عنها بمبالغ رمزية.

تطبيقا لنص المادة السالفة الذكر، صدر المرسوم التنفيذي رقم 03-269<sup>127</sup>، الذي أجاز للشاغلين الشرعيين<sup>128</sup> للأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني، إقتناء سكنهم بدفع كامل الثمن فورا أو بالتقسيت ويستفيدون في هذا الإطار من إحتساب مبلغ الإيجار المدفوع منذ تاريخ شغل السكن المعني<sup>129</sup>. وبذلك فنميّر بين حالة الدّفع الفوري للشاغل الشرعي لثمن التنازل وكذا في حالة دفع ثمن التنازل بالتقسيت.

في حالة ما إذا إختار المشتري طالب التنازل لصيغة الشراء بدفع كامل الثمن فورا، يستفيد من تخفيض قيمته 10 بالمائة من ثمن التنازل، أمّا إذا إختار دفع ثمن التنازل بالتقسيت، فعليه تسديد الثمن في أجل 20 سنة، ويستفيد من تخفيض مبلغ التنازل قدره 7 بالمائة إذا كانت المدّة المتفق

<sup>125</sup> حدة مبروك، "الإستثناءات الواردة على مبدأ عدم التنازل عن السكن العمومي الإيجاري"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، المجلد 14، العدد 3، جامعة العربي التبسي، 2021، ص 492.

<sup>126</sup> قانون رقم 06-2000، مؤرخ في 23 ديسمبر 2000، يتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج. ر. ج. ج. عدد 80، صادرة في 24 ديسمبر 2000، في المادة 40 منه.

<sup>127</sup> مرسوم تنفيذي رقم 03-269، مؤرخ في 07 أوت 2003، محدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج. ر. ج. ج. عدد 48، صادر في 13 أوت 2003. معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15-211، مؤرخ في 11 أوت 2015، ج. ر. ج. ج. عدد 44.

<sup>128</sup> يقصد بالشاغلين الشرعيين في إطار السكن العمومي الإيجاري، المستأجرين المباشرين من ديوان الترقية والتسيير العقاري الذين تحصلوا على سكناتهم وتتوفّر فيهم شروط الإستفادة طبقا للنصوص السارية المفعول.

<sup>129</sup> راجع المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269 السالف الذكر.

عليها أقل أو تساوي 3 سنوات. ويستفيد من تخفيض 5 بالمائة عندما تزيد المدّة المتفق عليها عن 3 سنوات وتقل أو تساوي 5 سنوات<sup>130</sup>.

أما عن إجراءات التنازل، فيتمّ إيداع طلب التنازل لدى لجنة الدائرة المختصة، والتي يُؤسّسها الوالي المختص إقليمياً، ويُرفق الملف بالسند الشرعي لشغل الملك العقاري ووثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار التي تصدر عن المصلحة المسيرة، شهادة ميلاد المعني، بالإضافة إلى نسخة مصادق عليها من بطاقة هوية المشتري<sup>131</sup>.

يتعيّن الفصل في الطلب في أجل ثلاثة أشهر من يوم إيداعه، وتبلغ اللّجنة المعني بقرارها. ففي حالة الموافقة تبلغه بثمن التنازل وبوثيقة الإلتزام بالشراء، ويبرم عقد البيع بين المقبل على الشراء ومالك العقار موضوع التنازل طبقاً للتشريع المعمول به، وفي حالة رفض الطلب، يجب عن اللّجنة أن تعلّله. وكل طعن في قرار لجنة الدائرة يوجّه للجنة الولائية، في أجل شهر من تاريخ إستلام التبليغ. وعلى هذه الأخيرة الفصل في الطعن خلال شهر من تاريخ إخطارها<sup>132</sup>.

نصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269 السالف الذكر، على أنّ تاريخ سريان هذا المرسوم ينتهي في 31 ديسمبر 2007. ثم خضع إلى عدّة تمديدات آخرها كان سنة 2015 بصدور المرسوم التنفيذي رقم 15-211<sup>133</sup>، الذي نص بموجب المادة 16 مكرر منه على أنّ طلبات شراء السكنات العمومية تُقدّم لدى لجنة الديوان المعني، بدلاً عن لجنة الدائرة، وتجتمع هذه اللجنة مرتين في الأسبوع إلى حيث إتمام طلبات التنازل، ويجب أن تفصل في الطلبات خلال

<sup>130</sup> بن عودة ناجية، مرجع سابق، ص 428.

<sup>131</sup> دوة آسيا، "تملك السكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 7، العدد 13، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، 2018، ص 331.

<sup>132</sup> دوة آسيا، مرجع سابق، ص. ص 331-332.

<sup>133</sup> مرسوم تنفيذي رقم 15-211، مؤرخ في 11 أوت 2015، يحدّد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول جانفي 2004، ج. ر. ج. ج عدد 44.

شهر واحد من تاريخ إيداع الطلب، وبذلك يكون المنظم قد قلّص في مدّة الفصل في طلبات التنازل المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 03-269 السالف الذكر<sup>134</sup>.

يجب على اللجنة أن تُبلّغ المترشح للشراء، بموجب رسالة مضمونة مع إشعار بالإستلام بقرارها وبثمن التنازل وبوثيقة الإلتزام بالشراء<sup>135</sup>، ويجب أن يكون كل رفض لطلب الشراء معلّلاً ويُمكن الطعن فيه لدى لجنة الطعون التابعة للمديرية الولائية المكلفة بالسكن، في أجل شهر واحد من تاريخ إستلام التبليغ<sup>136</sup>، ومُدّد المرسوم التنفيذي 15-211 العمل بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 03-269 إلى تاريخ 31 ديسمبر 2017<sup>137</sup>.

نستخلص ممّا سبق أنّ المنظم أجاز تملك السّكن الإيجاري العمومي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-269 السالف الذكر، فيما يخص السّكنات الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول جانفي 2004 بمفهوم المخالفة تُعد غير قابلة التنازل السكنات التي إستفاد منها المستأجرين بعد سنة 2004<sup>138</sup>.

### ثانياً: إنتهاء عقد الإيجار بالأعذار الطارئة

ينتهي عقد الإيجار بالأعذار الطارئة عند وفاة المستأجر، أو عدم قدرته على الإنتفاع بالسكن المؤجر لسبب عائلي أو مهني.

### 1 موت المستأجر

كانت عقود إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري تخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 76-147 السالف الذكر، فكان عقد الإيجار لا ينتهي بوفاة المستأجر بل ينتقل إلى

<sup>134</sup> حدة مبروك، مرجع سابق، ص 498.

<sup>135</sup> راجع الفقرة 2 من المادة 16 مكرر 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-211 السالف الذكر.

<sup>136</sup> راجع الفقرة 3 من المادة 16 مكرر 2 من المرسوم نفسه.

<sup>137</sup> راجع المادة 4 من المرسوم نفسه.

<sup>138</sup> إنّ قرار التنازل عن السكنات التابعة للديوان صادف عراقيل جمّة خاصة أنّ أغلب هذه السكنات لم يعد يشغلها المستأجر الأصلي، ممّا يُفسر سلسلة التعديلات التي لحقت المراسيم المنظمة للعملية، لتساير ما واجهته من مشاكل.

ورثته، وذلك حسب المادة 12 التي تنص على أنه: " في حالة غياب أو وفاة المستأجر أو تخليه عن محل إقامته يستفيد أعضاء عائلته الذين كانوا يعيشون عادةً معه منذ أكثر من سنة أشهر بحق البقاء بالأمكنة". وبالغاء حق البقاء بالأمكنة بموجب المرسوم التشريعي رقم 03-93<sup>139</sup> أصبح عقد الإيجار لا ينتقل إلى الورثة وينتهي بوفاة المستأجر.

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 08-142 السالف الذكر والعقد النموذجي ودفتر الشروط الملحقين به، نجد أنه لم يتضمن أحكام تتعلق بموت مستأجر السكن العمومي الإيجاري، لذلك فإنه تُطبق القاعدة المنصوص عليها في القانون المدني في نص المادة 469 مكرر 2 منه التي تنص على أنه: " لا ينتقل الإيجار إلى الورثة، 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 عادةً معه منذ ستة أشهر إنهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهضة بالنسبة إلى مواردهم أو أصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم". فعقد إيجار السكن العمومي ينتهي بوفاة المستأجر مع استمرار العقد بالنسبة للورثة إلى غاية انتهاء العقد.

## 2 إنهاء عقد الإيجار لعدم قدرة المستأجر على الانتفاع بالسكن المؤجر لسبب عائلي أو مهني

تلعب المسائل العائلية دوراً في إنهاء العلاقة الإيجارية، وذلك بسبب زيادة أفراد عائلة المستأجر وعدم قدرة السكن على استيعاب عددهم، أو التحاق أبنائه بمؤسسات تعليمية بعيدة عن المسكن.

<sup>139</sup> مرسوم تشريعي رقم 03-93، مؤرخ في 1 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج. ر. ج. ج عدد 14، صادر في 3 مارس 1993، ملغى بموجب قانون رقم 04-11، مؤرخ في 17 فيفري 2011، متعلق بالترقية العقارية، ج. ر. ج. ج عدد 14، صادر في 6 مارس 2011.

كما أجاز المشرع الجزائري إنهاء عقد الإيجار لسبب مهني في حالة ما إذا اقتضى عمل المستأجر تغيير محل إقامته في ولاية غير التي كان يقيم بها<sup>140</sup>.

يقتضي ممارسة المستأجر لهذا الحق أن يخطر المؤجر بمحرر عرفي غير قضائي بطلب إنهاء عقد الإيجار وذلك قبل مدة شهرين من موعد إنهاء عقد الإيجار<sup>141</sup>.

<sup>140</sup> بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 08-142 السالف الذكر، نجده لم ينص على إنهاء عقد الإيجار لسبب عائلي أو مهني، مما يستوجب الرجوع إلى المادة 469 مكرر 1 من القانون المدني التي تنص على أنه: "ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة بالتنبيه بالإخلاء. غير أنه يجوز إنهاء عقد الإيجار قبل ذلك لسبب عائلي أو مهني ويجب عليه غير أنه يجوز إنهاء عقد الإيجار قبل ذلك لسبب عائلي أو مهني ويجب عليه خطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي، يتضمّن إشعاراً لمدة شهرين".

<sup>141</sup> خلفوني مجيد، مرجع سابق، ص 233.

خاتمة

نستخلص من خلال دراستنا لموضوع إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري أنّ المنظم الجزائري حاول مواجهة أزمة السكن الحادة التي تعرفها البلاد، ويظهر ذلك من خلال تبنيه لصيغة السكن العمومي الإيجاري في المرسوم التنفيذي رقم 08-142، الذي يُحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، وفقا لأحكام خاصة لا نظير لها في القواعد العامة، حرصاً على ضمان إستغلالها من طرف الفئة المحتاجة ذوي الدخل الضعيف، الذين لا تسمح لهم مواردهم بإقتناء سكن ملائم.

أُسندت مهمة تسيير السكنات العمومية إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري، الذي يُعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي. وبالتالي له أهلية إبرام عقود إيجار السكنات التابعة له، والجدير بالذكر أنّه لا يتعاقد مع أي شخص يختاره كما هو الحال في عقود الإيجار التي تخضع للقانون المدني، لأنّه يشترط في المستأجر عند إستجاره لسكن تابع للديوان أن تتوفر فيه جملة من الشروط، التي يتم التأكد منها عند إعداد قائمة المستفيدين من قبل لجنة الدائرة التي يقع السكن المؤجر في دائرة اختصاصها.

رغم مساعي الدولة المتواصلة لتنظيم العلاقة الإيجارية بين المستأجر والديوان، إلا أنّ الواقع يُبرز لنا الكم الهائل من الإشكالات والمنازعات المرفوعة أمام القضاء؛ ومن هنا يبرز دور القاضي بإعتباره الحكم الذي يفصل في الخصومات الناشئة عن مثل هذا النوع من الإيجارات، لذلك على القاضي أن يدرك جيّدا الخصائص التي يتمييز بها هذا العقد عن غيره من عقود الإيجار.

من خلال دراستنا لهذا الموضوع توصلنا إلى مجموعة من النتائج أهمّها:

1. سعي المشرّع وبإهتمام بالغ إلى توفير السبل الكفيلة للقضاء أو على الأقل التخفيف من أزمة السكن في الجزائر بما يتماشى والقدرة الشرائية لمختلف شرائح المجتمع.
2. عقود إيجار السكنات العمومية لا تخضع لمبدأ سلطان الإرادة، نظرا لتقيّد طرفيه بالنصوص القانونية.



3. بدل الإيجار في السكنات العمومية محدّد بموجب مراسيم خاصة لا يمكن للطرفين التفاوض بشأنها، كما لا يحق للمصلحة المؤجرة أن تحدده بنفسها.

4. أعطى المشرّع ضمانات للمستأجر منها ما تعلق بحق البقاء سابقاً، والتجديد الضمني بالنسبة للسكنات الحديثة.

5. إشتراط كتابة العقد حسب النموذج المنصوص عليه قانوناً وإلا اعتبر باطلاً.

على ضوء النتائج التي توصلنا إليها، يُمكن تقديم بعض المقترحات التي يمكن للمنظم استدراكها أهمّها:

1. يجب على المنظم إيجاد آليات جديدة لمنع المضاربة على أسعار السكنات الممولة من طرف الدولة، وذلك من خلال تفعيل الرقابة على توفّر الشروط اللازمة للحصول على هذا النوع من السكنات، وكذا تفعيل دور البطاقة الوطنية للسكن.

2. ضرورة تشكيل لجان تختص بالرقابة الميدانية بشكل دائم ودوري ومفاجئ، من أجل التأكد من شغل السكنات العمومية الإيجارية من طرف المستأجرين بصفة فعلية، وبالتالي تفادي ظاهرة التاجير من الباطن.

3. ينبغي الاعتماد على مبدأ المساواة والشفافية في إعداد القائمة النهائية للمستفيدين، لضمان منحها لمستحقيها الذين يشغلونها ولا يؤجرونها من الباطن.

4. فرض عقوبات على الديوان في حالة فشله في تسليم السكنات المنجزة في آجالها، وذلك للقضاء على سوء التسيير والحد من فساد المسيرين.

5. تعزيز الجانب الردعي في عقد الإيجار، قصد جعله أداة أكثر فعالية في حل النزاعات المترتبة عن العلاقة الإيجارية دون اللجوء إلى القضاء.

## قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

أ-الكتب

- 1-براهيمي محمد، القضاء المستعجل، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
- 2-خلفوني مجيد، الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
- 3-خلفوني رشيد، القضاء الإداري تنظيم وإختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002.
- 4-ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه وإجتهد المحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000.
- 5-رمضان أبو السعود، شرح أحكام القانون المدني، العقود المسماة (البيع، المقايضة، الإيجار، التأمين)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2010.
- 6-شعوة هلال، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة، (القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007)، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- 7-عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني (البيع والإيجار)، دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2011.
- 8-عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الأول (العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء الإيجار والعارية)، الجزء السادس، دار إحياء التراث العربي، بيروت، د. س. ن.

## قائمة المراجع

9- عبد الفتاح عبد الباقي، أحكام القانون المدني (أحكام القانون المصري) عقد الإيجار الأحكام العامة، الجزء الأول، دار الكتاب العربي، القاهرة، د س ن.

10- عصمت عبد المجيد بكر، الوجيز في العقود المدنية المسماة (البيع، الإيجار)، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2015.

11- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني (النظرية العامة للإلتزامات مصادر الإلتزام العقد والإرادة المنفردة)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

12- مرقس سليمان، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة، عقد الإيجار، الجزء الثاني، الطبعة الرابعة، دار الكتاب الحديث، مصر، 1993.

13- معوض عبد التواب، الوسيط في قضاء الأمور المستعجلة وقضاء التنفيذ، الطبعة الثالثة، توزيع منشأة المعارف، الإسكندرية، 1995.

### II- أطروحات الدكتوراه والمذكرات الجامعية

#### أ- أطروحات الدكتوراه

1- دروازي عمار، آليات توفير وتوزيع السكن الإجتماعي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة 1، 2018.

#### ب- المذكرات الجامعية

##### ب-1: مذكرات الماجستير

1- عمر زواهره، إيجار السكنات الإجتماعية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 2002.

2-فكري آمال، التنازل عن حق إيجار المحلات السكنية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع القانون العقاري الزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2001.

3-مكي أسماء، إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2022.

4-ناجي يسمينة، إيجار سكنات ديوان الترقية والتسيير العقاري (إيجار السكنات العمومية)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص العقود والمسؤولية المدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2018.

### ب-2: مذكرات الماستر

1-إرثانن وسام، دموش نبيلة، عقود الإذعان في القانون المدني الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2017.

2-العطري نور الدين، منازعات الملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2015.

3-تقي الدين فراق، حسام فراق، إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2015.

4-ولحاج أمينة، قالية وسام، إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند اولحاج، البويرة، 2021.

III-المقالات

- 1-القطبي محمد، " تسيير السكن العمومي الإيجاري في الجزائر"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد 2، العدد 6، جامعة أدرار، 2018، ص. ص 49-70.
- 2-بن عودة ناجية، "الإيجارات المبرمة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري ونقل حقها في ظل آخر التعديلات"، مجلة الحوار المتوسطي، المجلد 9، العدد 3، جامعة مستغانم، 2018، ص. ص 419-434.
- 3-بوشنافة جمال، "المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الاجتماعية، دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 4، العدد 07، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2012، ص. ص 119-133.
- 4-تواتي سهيلة، " الشرط المانع من التصرف كقيد على ملكية السكنات ذات الطابع الاجتماعي"، مجلة القانون والمجتمع، المجلد 9، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس المدية، 2021، ص. ص 171-198.
- 5-جمال جعيل، "سياسة تنويع الصيغ السكنية هل يحل أزمة السكن في الجزائر؟"، مجلة الاقتصاد الصناعي، المجلد 4، العدد 2، جامعة باتنة 1، 2014، ص. ص 93-114.
- 6-حدة مبروك، "الإستثناءات الواردة على مبدأ عدم التنازل عن السكن العمومي الإيجاري"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، المجلد 14، العدد 3، جامعة العربي التبسي، 2021، ص. ص 489-506.
- 7-حسيبة زغلامي، "الإطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 15، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2018، ص. ص 132-147.

## قائمة المراجع

---

8-دوة آسيا، "تملك السكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 7، العدد 13، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، 2018، ص. ص322-340.

9-سيار عزالدين، "التزام المؤجر بالضمان وفقا للقانون رقم 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني"، مجلة البيان للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 3، العدد 2، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس 2018، ص. ص21-41.

IV-النصوص القانونية

أ-النصوص التشريعية

- 1-أمر رقم 63-74، مؤرخ في 10 جوان 1974، يتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج. ر. ج. ج عدد 49، صادر في 18 جوان 1994، (ملغى).
- 2-أمر رقم 58-75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج. ر. ج. ج عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدّل ومتمّم.
- 3-أمر رقم 93-76، مؤرخ في 23 أكتوبر 1976، متضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، ج. ر. ج. ج عدد 12، لسنة 1977، معدّل ومتمّم.
- 4-قانون رقم 01-81، مؤرخ في 07 فبراير 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني والتجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج. ر. ج. ج عدد 06، لسنة 1981، معدّل ومتمّم.
- 5-مرسوم تشريعي رقم 03-93، مؤرخ في 1 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج. ر. ج. ج عدد 14، صادرة في 3 مارس 1993، ملغى بموجب القانون رقم 11-04، مؤرخ في 17 فيفري 2011، متعلق بالترقية العقارية، ج. ر. ج. ج عدد 14، صادر في 6 مارس 2011.
- 5-قانون رقم 06-2000، مؤرخ في 24 ديسمبر 2000، متضمن قانون المالية لسنة 2001 ج. ر. ج. ج عدد 80، لسنة 2000.
- 6-قانون رقم 09-08، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،



ج. ر. ج. ج عدد 21، صادر في 23 أبريل 2008.

**ب-النصوص التنظيمية**

1-مرسوم تنفيذي رقم 76-147، مؤرخ في 23 أكتوبر 1976، الذي يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج. ر. ج. ج عدد 12، صادر في 9 فيفري 1977.

2-مرسوم تنفيذي رقم 83-666، مؤرخ في 12 نوفمبر 1983، متضمن القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، ج. ر. ج. ج عدد 47. معدّل ومتمّم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-59، مؤرخ في 9 مارس 1994، ج. ر. ج. ج عدد 13، صادر في 9 مارس 1994.

3-مرسوم تنفيذي رقم 91-147، مؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، ج. ر. ج. ج عدد 25.

4-مرسوم تنفيذي رقم 94-69، مؤرخ في 19 مارس 1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03، ج. ر. ج. ج عدد 17.

5-مرسوم تنفيذي رقم 97-35، مؤرخ في 14 جانفي 1997، يحدّد شروط وكفاءات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها، وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الإستعمال التجاري، والمهني وغيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، ج. ر. ج. ج عدد 4، صادر في 15 جانفي 1997.

6-مرسوم تنفيذي رقم 98-42، مؤرخ في 1 فيفري 1998، يحدّد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكفاءات ذلك، ج. ر. ج. ج عدد 5، معدّل بالمرسوم

## قائمة المراجع

التنفيذي رقم 08-142، مؤرخ في 11 ماي 2008، يحدّد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج. ر. ج. ج عدد 24، صادر في 11 ماي 2008.

7-مرسوم تنفيذي رقم 01-105، مؤرخ في 23 أبريل 2001، المحدّد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج. ر. ج. ج عدد 25، صادر بتاريخ 29 أبريل 2000، معدّل ومنتّم.

8-مرسوم تنفيذي رقم 03-269، مؤرخ في 07 أوت 2003، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج. ر. ج. ج عدد 48، صادر في 13 أوت 2003، معدّل ومنتّم بالمرسوم التنفيذي رقم 15-211، مؤرخ في 11 أوت 2015، ج. ر. ج. ج عدد 44.

9-مرسوم تنفيذي رقم 08-142، مؤرخ في 11 ماي 2008، يحدّد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج. ر. ج. ج عدد 24، صادر في 11 ماي 2008.

10-مرسوم تنفيذي رقم 15-211، مؤرخ في 11 أوت 2015، الذي يحدّد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول جانفي 2004، ج. ر. ج. ج عدد 44.

## V-القرارات القضائية

1-المحكمة العليا، الغرفة الإجتماعية، قرار رقم 42005، مؤرخ في 02 مارس 1987، مجلة قضائية عدد 4، لسنة 1990، ص 136.

2-المحكمة العليا، الغرفة الإجتماعية، قرار رقم 54.853، مؤرخ في 04 ديسمبر 1989، مجلة قضائية عدد 2، لسنة 1991، ص 131.

## قائمة المراجع

---

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

4- المحكمة العليا، الغرفة الإجتماعية، قرار رقم 95310، مؤرخ في 21 ديسمبر 1993، مجلة قضائية عدد 2، لسنة 1994، ص 117.

5- المحكمة العليا، الغرفة الإجتماعية، قرار رقم 117880، مؤرخ في 14 مارس 1995، مجلة قضائية عدد خاص، لسنة 1997، ص 110.

### VI- المواقع الإلكترونية

1- أمل المرشدي، بحث قانوني ودراسة حول العقد الإداري في القانون الجزائري، المنشور في 17 سبتمبر 2016، متاح على الموقع <https://www.mohamah.net/law>، تمّ الإطلاع عليه في 02 ماي 2022، على الساعة 16:00.

ثانيا: باللغة الفرنسية

### Ouvrages

1- Jean Pierre Le Gall, l'obligation de garantie dans le louage de choses, paris, librairie générale de droit et de jurisprudence, 1962.

## فهرس الموضوعات

العنوان	الصفحة
قائمة المختصرات	
مقدمة .....	1
<b>الفصل الأول : عقود الإيجار المبرمة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري</b>	
<b>نظام قانوني خاص لعقد تقليدي</b>	
<b>المبحث الأول : الإطار المفاهيمي لعقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري وإجراءات إبرامه</b>	
إبرامه .....	6
المطلب الأول : مفهوم عقد إيجار السكنات العمومية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري .....	6
الفرع الأول: تعريف عقد إيجار السكنات العمومية .....	6
الفرع الثاني: تمييز السكن العمومي الإيجاري عن أنظمة السكن المشابهة له .....	10
أولاً: تمييز السكن العمومي الإيجاري عن السكن الترقوي المدعم .....	10
ثانياً: تمييز السكن العمومي الإيجاري عن السكن الريفي المدعم .....	11
ثالثاً: تمييز السكن العمومي الإيجاري عن السكن الموجّه للبيع بالإيجار .....	12
الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لعقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري .....	12
المطلب الثاني : إجراءات إبرام عقد إيجار السكنات المبرمة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري .	14
الفرع الأول: إعداد قائمة المستفيدين .....	14
أولاً: شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري .....	14
ثانياً: دراسة الطلبات .....	17
ثالثاً: الطعن في قائمة المستفيدين .....	20
الفرع الثاني: إبرام العقد .....	21
أولاً : طرفا عقد الإيجار .....	21
1 المؤجر .....	21

22	2 المُستأجر .....
22	ثانيا: محل عقد الإيجار .....
23	1 العين المؤجرة .....
23	2 المدة .....
24	3 تحديد بدل الإيجار .....
25	الفرع الثالث: إثبات عقد الإيجار .....
26	<b>المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري.....</b>
26	المطلب الأول: التزامات ديوان الترقية والتسيير العقاري.....
26	الفرع الأول: التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة .....
27	الفرع الثاني: التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة .....
28	أولا: الترميمات الضرورية لحفظ العين من الهلاك .....
28	ثانيا: الترميمات الضرورية التي تؤثر في الانتفاع بالعين .....
29	الفرع الثالث: التزام المؤجر بالضمان .....
29	أولا: ضمان ديوان الترقية لتعرض مندوبيه.....
30	ثانيا: ضمان ديوان الترقية للتعرض للصادر من الغير .....
30	ثالثا: ضمان المؤجر العيوب الخفية.....
32	المطلب الثاني: التزامات المستأجر .....
32	الفرع الأول: دفع بدل الإيجار .....
33	الفرع الثاني: استعمال العين المؤجرة حسب ما أتفق عليه والمحافظة عليها .....
33	الفرع الثالث: الالتزام برد العين المؤجرة وملحقاتها .....

الفصل الثاني

أحكام عقد الإيجار المبرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري

- المبحث الأول: المنازعات الناشئة عن عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري... 37
- المطلب الأول: أطراف الدعوى والجهة القضائية المختصة ..... 37
- الفرع الأول: أطراف الدعوى ..... 37
- أولاً: الهيئة المسيرة (المؤجر) ..... 37
- ثانياً: المستأجر ..... 38
- الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة في الفصل في المنازعات الناشئة عن عقد الإيجار العمومي ..... 38
- أولاً: الاختصاص النوعي ..... 39
- ثانياً: الاختصاص المحلي ..... 41
- المطلب الثاني: القضايا التي تطرح على مستوى الجهات القضائية ..... 41
- الفرع الأول: الدعاوى المرفوعة أمام قاضي الموضوع ..... 41
- أولاً: ديوان الترقية والتسيير العقاري كمدعي ..... 42
- ثانياً: ديوان الترقية والتسيير العقاري كمدعى عليه ..... 44
- الفرع الثاني: الدعاوى المرفوعة أمام قاضي الاستعجال ..... 47
- أولاً: دعاوى ديوان الترقية والتسيير العقاري الإستعجالية ..... 47
- ثانياً: حق المستأجر في اللجوء إلى القضاء الإستعجالي ..... 48
- المبحث الثاني: إنتهاء عقد الإيجار بين المُستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري ..... 49
- المطلب الأول: إنتهاء عقد الإيجار العمومي لسقوط حق البقاء أو لإنقضاء مدّته ..... 49
- الفرع الأول: إنتهاء عقد إيجار السكنات العمومية لسقوط حق البقاء ..... 50
- أولاً: التمتع بصفة مستأجر ..... 51

51	..... ثانياً: وفاء المستأجر بالالتزامات المتولدة عن العقد
54	..... الفرع الثاني: إنتهاء عقد إيجار السكن العمومي لإنقضاء مدّته
55	..... المطلب الثاني: إنتهاء عقد الإيجار قبل إنقضاء مدّته
55	..... الفرع الأول: إنتهاء الإيجار لأسباب عامّة
55	..... أولاً: إنتهاء الإيجار بالفسخ
56	..... ثانياً: إنتهاء عقد الإيجار لهلاك السكن المؤجر
58	..... الفرع الثاني: إنتهاء الإيجار لأسباب خاصة
58	..... أولاً: إنتهاء عقد الإيجار بانتقال ملكية السكن المؤجر إلى المستأجر
61	..... ثانياً: إنتهاء عقد الإيجار بالأعذار الطارئة
65	..... خاتمة
68	..... قائمة المراجع
78	..... فهرس الموضوعات

ملخص



# عقود الإيجار المبرمة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري

## ملخص

يُعتبر عقد الإيجار المبرم مع ديوان الترقية والتسيير العقاري عقداً من نوع خاص، خصّه المنظم للأشخاص ذوي الدخل المحدود. ووضع الإطار القانوني المنظم له من خلال المرسوم التنفيذي رقم 08-142، المحدد لقواعد منح السكن العمومي. فالحق في السكن للفئات ذات الدخل الضعيف ليس حق مطلق، وإنما مقيد بجملة من الشروط يتم التأكد منها عند إعداد قائمة المستفيدين.

تُثار بشأن هذا العقد منازعات كثيرة ومتنوعة بين المؤجر والمستأجر، بسبب إخلال أحد الطرفين بالتزاماته التعاقدية، وغالباً ما يتم اللجوء إلى القضاء للفصل فيها. ولما كان عقد الإيجار من العقود الزمنية، فإنه ينتهي بإستنفاد مدته المحددة في العقد، والمقدرة بثلاث سنوات. وقد يحدث وأن ينتهي قبل إنقضاء مدته.

## Résumé

Le contrat de location conclu avec l'office de la promotion et de la gestion immobilière est considéré comme un Contrat de type spécial Organisé pour les personnes à faible revenu. Son cadre juridique été réglementé par le décret exécutif n° 08-142, Déterminant des règles d'octroi des logements sociaux. Le droit au logement pour les groupes à revenu vulnérable n'est pas un droit absolu, il est limité par un certain nombre de conditions, qui sont déterminées dans la préparation de la liste du bénéficiaire.

Des conflits nombreux et variés surgissent entre le bailleur et le locataire, en raison du manquement d'une partie à ses obligations contractuelles, et ont souvent recours à la magistrature pour l'arbitrage. Comme le contrat de location est un contrat à durée déterminée, Il se termine à l'expiration de la durée du contrat de trois ans. Il se peut qu'il se termine avant sa durée déterminée par le contrat de location.